



自治体の挑戦 子育て世代向け住宅整備 成功例 ～熊本県長洲町の事例～

一般社団法人 国土政策研究会

理事 伊庭良知 y.iba.jj2@gmail.com

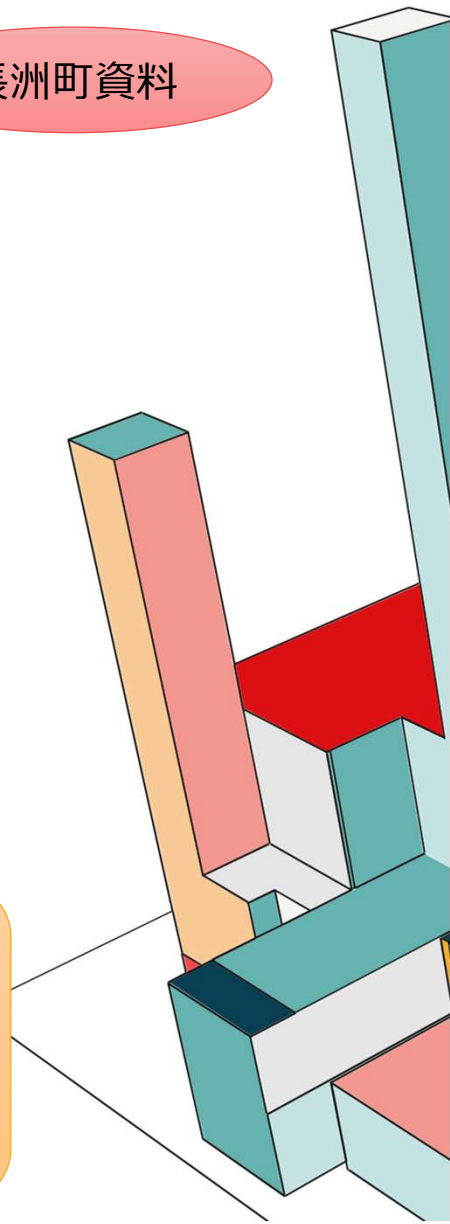
調査役 山本久美 kumi.yamamoto.mp@gmail.com

長洲町資料



海岸沿いに、大手造船企業が、立地している。
しかし、町内に住宅が不足し、
多くの社員が社宅を除けば、町外に住み通勤している。

そんな時、社宅に。。。。。



2 住宅整備に至る経緯

長洲町資料

日立造船株式会社有明工場宮野社宅の一部閉鎖



平成26年5月、町内の主要な企業である日立造船株式会社有明工場が、多くの従業員とその家族等が入居する社宅を、老朽化などを理由として、平成28年3月をもって閉鎖することが明らかにされました。

町は、入居者の町外への流出を防ぐための対応策の検討を行うこととなりました。

宮野社宅の概況（平成26年4月1日現在）

- 入居世帯数 184世帯
- 人口 男276名 女201名 合計 477名
- 建築年次 1973年（昭和48年）建築

人口15,000人の町で
約500人の人口流出は
重大

何らかの対策で人口流出を防ぐ必要

2 住宅整備に至る経緯

長洲町資料

先導的官民連携支援事業（国土交通省）：地方自治体の官民連携事業の案件形成促進を目的に先導的な官民連携事業の導入検討を行う際に必要となる調査委託費を国が助成するもの。

民間企業社宅を公営住宅として有効活用する官民連携事業調査 (平成26年11月27日～平成27年3月6日)

調査目的

当時、公営住宅や民営の借家の設置率が低いことや若い世代が生活に便利な近隣市町に移り住むこと等の理由から、定住人口が年々減少していました。そこで町では、近い将来閉鎖が予定されている日立造船株式会社の社宅を、定住化促進のために地域優良賃貸住宅として建て替えまたはリニューアル整備するとした場合、町の行政負担を職員業務面、財政面の両面から軽減する観点から、官民連携手法の導入を検討することとしました。

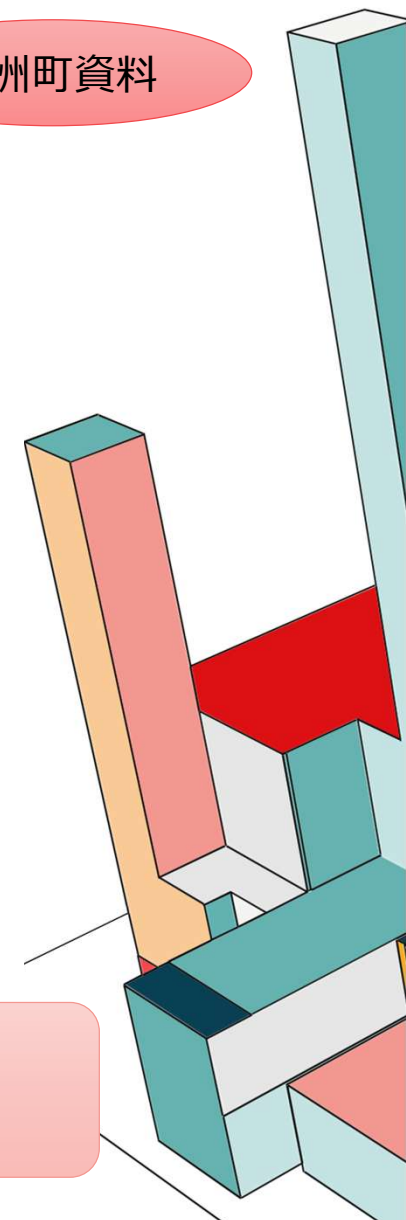
調査結果

土地については、日立造船株式会社からの買取りとせず、定期借地を想定して検討を行うこととし、施設整備の方策については、「リニューアル」、「解体・新築」の2ケースについて検討しました。それぞれのケースにおいて、定量的・定性的な評価を行い、比較検討した結果、「解体・新築」によるPFI-BTO方式を採用することが有効である判断しました。

公民連携推進の国の支援策を活用



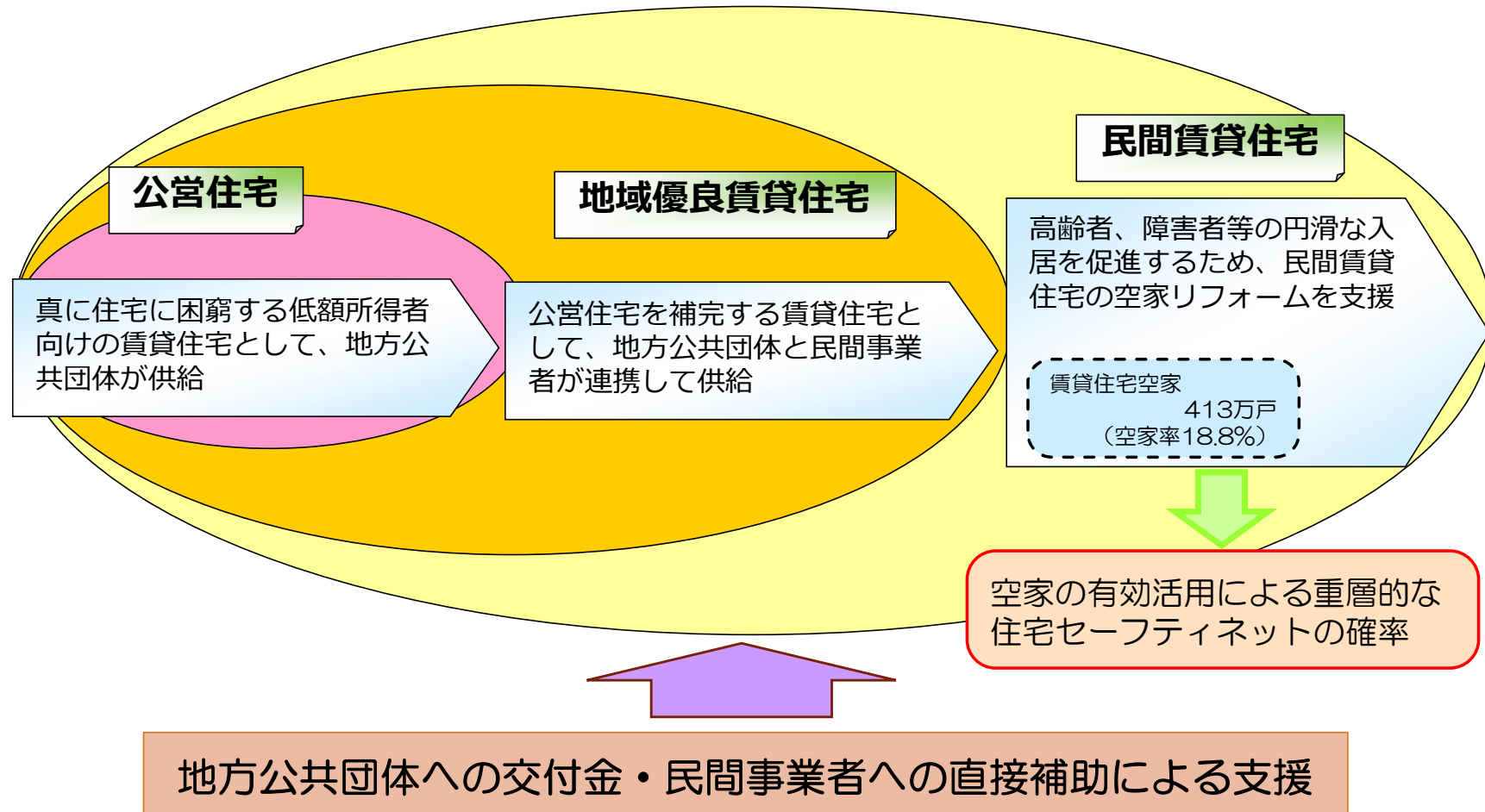
PFI-BTO方式で解体
地域優良賃貸住宅を新設
250戸



国の住宅制度：少子高齢社会と住宅政策

重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築

国交省住宅局資料



進出企業の社員世帯の流出を防ぎ、新たな定住者も呼び込みたい 町の活性化・人口減少対策

どういった住宅の整備が必要か？

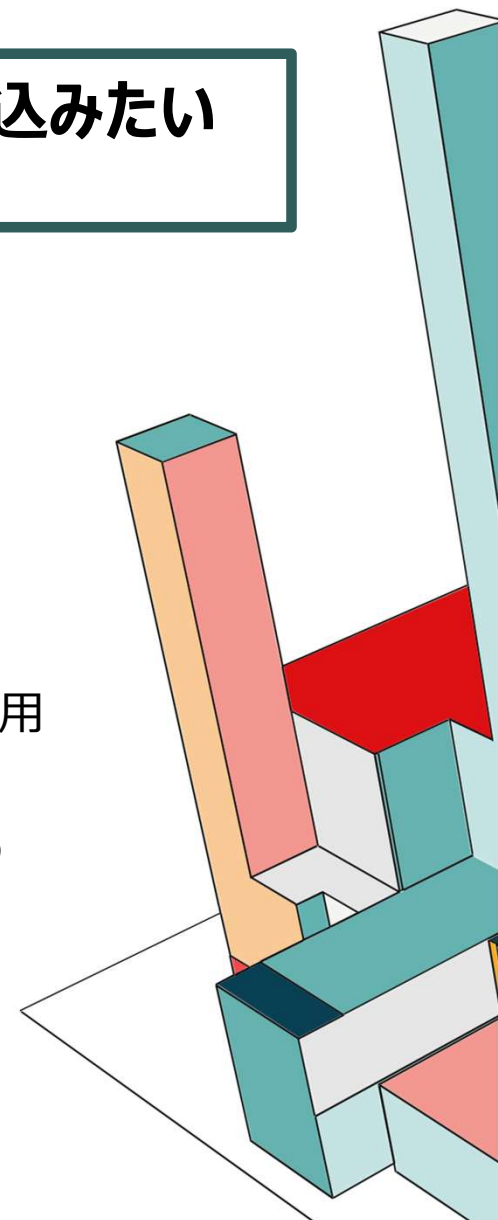
- 中堅所得者の呼び込み・定住：地域優良賃貸住宅（公営）を採用
- こどもの数も増やしたい

子育て世帯に魅力的な住宅・適正な家賃設定

- 可能にするのは：地優賃住宅：社会資本整備総合交付金（50%程度）の活用
- 長期の施設整備費の回収を計画：年間の返済の低廉化
- 入居者の家賃で、施設整備費の50%の回収と維持管理・大規模修繕費を賄う

自治体財政負担のできる限りの低減

- 「0」系PFIスキームを採用

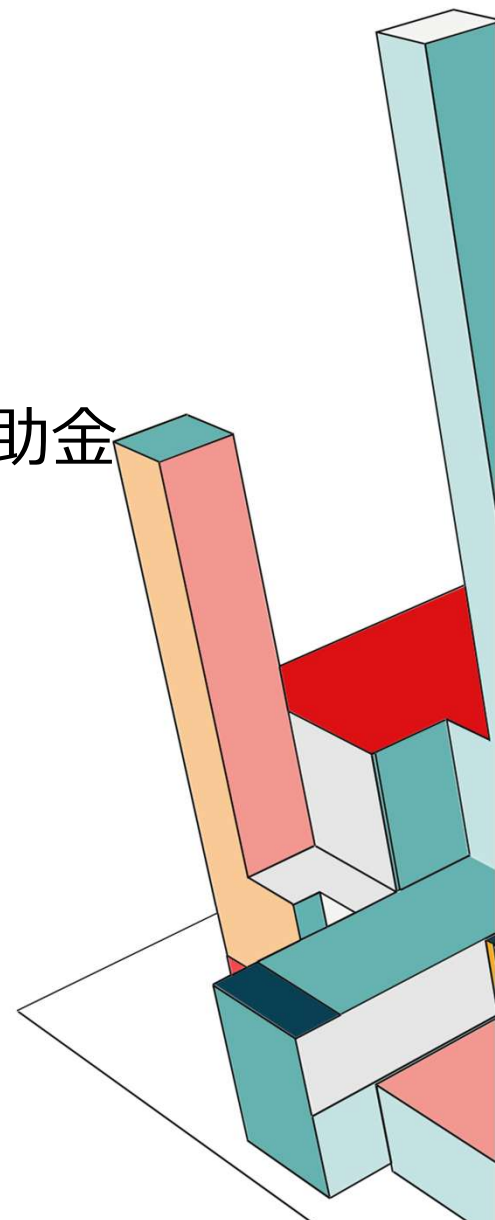


地域優良賃貸住宅（公営住宅）は 「0」系PFIでできる

「0」系PFI

事業費を社会資本整備総合交付金や国・県からの補助金
と
利用料（この場合は入居者からの家賃収入）や
民間の独立採算事業収入で
で
賄い、行政支出を、可能な限り「0」にする。

もともと、国のPPP・PFIアクションプランで目指しているスキーム

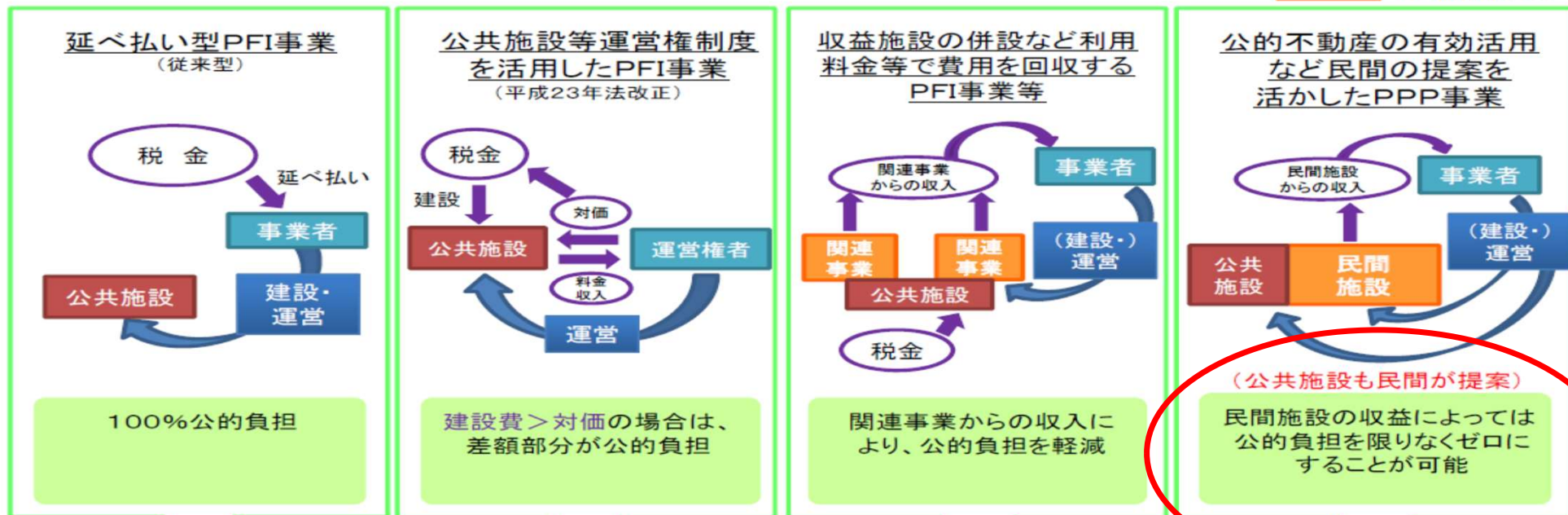


平成25年6月
甘利大臣発表

これが基本

PPP/PFIの抜本改革

民間投資



民間の創意工夫・シナジー効果

民間施設の併設なしでも
社会資本整備総合交付金と
入居者からの家賃収入
「0」系PPP

3 PFIによる住宅整備事業の経過

長洲町資料

優先交渉権者決定までの経緯

- 平成28年6月24日 ・ 実施方針（案）の公表
- 平成28年9月16日 【第3回長洲町議会定例会】
- 平成28年10月12日 ・ 平成28年度一般会計補正予算（第2号）議決、債務負担行為の設定
- 平成28年10月27日 ・ 募集要項（案）等の公表
- 平成28年11月18日～平成28年11月25日 【第1回事業者選定委員会】
- 平成28年12月2日 ・ 委員長の選出、経過等の説明、審査基準（案）等の審議
- 平成29年1月25日 ・ 募集参加表明書の提出受付（2つのグループより提出）
- 平成29年2月1日 ・ 参加資格確認審査の結果通知（2つのグループとも資格あり）
- 平成29年2月1日 ・ 募集提案書の受付（2つのグループより提出）、提案価格の開札
- 平成29年2月3日 【第2回事業者選定委員会】
- 平成29年2月8日 ・ 経過報告、応募資格審査（1次審査）結果の確認、審議、提案内容審査（2次審査）の評価方法等に関する審議、提案内容の審議、評価
- 平成29年2月9日 【第3回選定委員会】
- 平成29年2月9日 ・ 提案内容の審議、評価（プレゼンテーション・ヒアリングの実施）、優先交渉権者の選定
- 平成29年2月9日 ・ 優先交渉権者の決定、審査講評の公表

3 PFIによる住宅整備事業の経過

19

建築の経緯

長洲町資料

- | | | |
|-------|-----|--------------------------------|
| 平成29年 | 5月 | ・日立造船(株)宮野社宅解体 |
| | 7月 | ・第1期分建築工事開始(5棟、6棟、7棟、計95戸) |
| 平成30年 | 5月～ | ・第1期分(計95戸)入居開始 |
| | 6月 | ・日立造船(株)宮野社宅解体 |
| | 7月 | ・第2期分建築工事開始(1棟、2棟、3棟、4棟、計155戸) |
| 平成31年 | 2月 | ・入居者募集(一般公募) |
| | 4月～ | ・日立造船(株)宮野社宅解体 |
| | | ・第3期分造成工事開始(駐車場、管理センター、広場等) |
| 令和元年 | 5月～ | ・第2期分完成後随時入居開始 |
| 令和元年 | 11月 | ・第3期分造成工事竣工 |



5 事業実施による効果

令和5年10月末現在の長洲町の総人口は15,471人です。「レインボーみやの」は向野北区という一つの行政区となっています。向野北区の人口は、228世帯604人でありとなっています。平成29年3月末が134世帯413人でしたので、94世帯191人増加しています。

向野北区の人口

	男	女	計		男	女	計
0～4	39	46	85	50～54	6	5	11
5～9	23	17	40	55～59	1	2	3
10～14	9	5	14	60～64	0	0	0
15～19	5	5	10	65～69	0	0	0
20～24	18	11	29	70～74	1	1	2
25～29	39	24	63	75～79	0	0	0
30～34	55	40	95	80～84	0	0	0
35～39	119	18	137	85～89	0	0	0
40～44	75	18	93	90～94	0	0	0
45～49	17	5	22	95～99	0	0	0
					407	197	604

5 事業実施による効果

(1) 町民税…10,528千円

(宮野社宅内の令和5年度課税額約11.2万円×94世帯=10,528千円増加)

(2) 上下水道料金…6,480千円

(町内1世帯当たりの上下水道料金(月額)
5,745円)

$5,745\text{円/世帯} \cdot \text{月} \times 12\text{月} \times 94\text{世帯} =$
6,480千円/年(増加)

※令和5年7月分、一般用、口径不問、
平均額



5 事業実施による効果

(3) 地域経済にあたる影響…63,838千円

(試算：食料費 (2022年総務省「家計調査」のデータに基づき、1世帯あたり56,594円/月として算定)

$56,594\text{円/月} \cdot \text{世帯} \times 94\text{世帯} \times 12\text{月} = 63,838\text{千円}$ (売り上げの増加)

※2022年総務省「家計調査」勤労者世帯、九州地区、食費56,594円/月

(4) 普通交付税への影響…5,947千円

(向野北区の人口増加を191人とし、包括算定経費のみ試算)

人口分算定 $191\text{人} \times 1.674$ (補正係数) $\times 18,600\text{円} = 5,947\text{千円}$ (増加)

(R5)

(R5)

単年の影響額 (1) + (2) + (3) + (4) = 86,793千円

事業期間の30年間の増加額 約 2,603,790千円



5 事業実施による効果

出生数

年度	町全体 出生数	向野北区 出生数	割合
H30	123	16	13%
R1	94	19	20%
R2	100	31	31%
R3	98	21	21%
R4	85	22	26%
R5	91	20	22%
合計	591	129	22%

出生数については、町全体の出生数に対して、「レインボーみやの」の出生数の割合は約20%を占めています。

また、「レインボーみやの」を退去した方の町内への転居率は40%であり、そのうちの新築や中古物件への転居は67%となっています。

退去者の定住化

①退去者	②町内へ の退去者	③新築又は 中古住宅	②/①	③/①	③/②
128	51	34	40%	27%	67%



ありがとうございました。

一般社団法人 国土政策研究会

理事 伊庭良知

y.iba.jj2@gmail.com

調査役 山本久美

kumi.yamamoto.mp@gmail.com

