

令和元年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

若者のまち居場所づくり推進事業 民間活力導入可能性調査 (調査対象箇所：新潟県長岡市柳原町)

【調査主体】長岡市

調査対象事業の概要 / 施設の概要

長岡市では、「長岡市まち・ひと・しごと創生総合戦略」に基づき、若者自身が参加、企画、実現し、魅力を生み出すまちづくりを進めている。その実現のため、中心市街地に位置し、現在更地となっている柳原町の旧市役所庁舎跡地（市有地、約4,000㎡）の利活用策として、市内4大学1高専の学生を中心とした若者向けの賃貸住宅に地元町内会が使える集会場を加えた複合的な施設（以下、「本施設」という。）の整備・運営の検討を進めている。

また、本施設は、長岡駅周辺の手通坂之上町地区で進めている「米百俵プレイス（仮称）」（令和5年度一部オープン予定）に整備される新しいスタイルの図書館や「NaDeC BASE（ナデックベース）」と連携して、「新しい米百俵」を実践する場のひとつにしたいと考えている。

本業務は、本施設の整備・運営について、従来の公営手法にとらわれず、民間資金の活用による低廉で良質な公共サービスを提供できるPPP/PFI手法等の導入可能性を総合的に調査・検討することを目的とする。

検討経緯等

平成29年11月	「NaDeC構想」受取
平成29年度	学生まちなか居住検討 3大学1高専15専門学校の学生にアンケート調査を実施
平成31年3月	サウンディング型市場調査 8社の民間事業者と対話
令和元年8月	サウンディング結果公表
令和元年11月	8社と追加対話実施
令和2年度	民間活力導入可能性調査実施

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

(1) 中心市街地周辺における若者の居住環境の若者の居住環境の整備

- 長岡駅周辺の中心市街地では、居住環境の整備や各種関連事業の展開により人口が横ばいを維持しているが、30代以下の人口が減少傾向にあり、まちに集い関わる若者を増やすために、まちなかに新たな居場所を作る必要がある。
- 本事業予定地に若者が居住できる環境を整備し、中心市街地で活躍するための生活拠点の形成を図ることが求められている。

(2) 未利用地の有効活用

- 本事業予定地は、今後も市が敷地を保有する方針であることから、民間事業者と連携した敷地の有効活用を考えている。

(3) 立地・敷地の条件

- 本事業予定地は、約4,000㎡の比較的広い敷地面積である一方、長岡駅から約1.2kmの大通りから奥まった立地に位置しており、商圈や敷地へのアクセスの関係面から展開可能な民間収益施設に課題を抱えている。
- 本事業予定地から4大学1高専までは一定の距離があり、各大学までのアクセス方法など移動手段の確保に課題を抱えている。また、居住環境の整備にあたり自動車での移動も考慮して、駐車場の確保も必要となる。

(4) 持続可能な事業計画

- 本事業予定地周辺の家賃相場は市内でも高いエリアのため、若者が居住しやすい家賃設定が必要であり、持続的に空室を減らす方策の検討とあわせて、施設整備から運営までの事業計画をどのように成立させるか課題を抱えている。また、事業化には民間の収益事業の実施が必要である。

(5) 米百俵プレイス（仮称）との連携

- 多機能施設である米百俵プレイス（仮称）との連携については、現在整備中の段階であり、若者宿舎に対するマーケットが不透明な状況であり、実際に居住してもらうためのニーズを満たす条件の検討が必要である。
- 米百俵プレイス（仮称）では、産業・人材育成、学習機能まで幅広い多機能事業が展開される予定であることから、本事業予定地で実施する事業と機能重複を避ける必要がある。

令和元年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

若者のまち居場所づくり推進事業 民間活力導入可能性調査 (調査対象箇所：新潟県長岡市柳原町)

【調査主体】長岡市

調査の流れ / 調査内容

(1) 前提条件の整理等

【調査項目】

- ①前提条件等の整理、②導入可能な事業手法案の抽出
PPP/PFI事業手法導入範囲の整理
市における賃貸住宅・学生寮の状況調査
若者のニーズ調査(利用想定者となる市内4大学1高専の学生を対象に、アンケート調査、ワークショップ、関係者へのヒアリングの3手法を用いて、宿舎に住むための必要条件の抽出を実施した。)
他都市における類似事例調査

(2) スキーム検討等

【検討項目】

- 事業方式、事業形態、事業期間、リスク分担、法制度上の課題等、
(1)と(2)の結果を踏まえた、比較検討スキームの作成

(3) 市場調査

(1)及び(2)の調査結果を踏まえた前提条件の整理を実施の上、参画意欲や参画条件について7社(不動産・建設系、医療・福祉系)にヒアリングを実施した。ヒアリング結果を踏まえ、前提条件を見直し、住宅事業としての本事業予定地の市場性の確認のため、4社(不動産系)に再度ヒアリング調査を実施した。

(4) 評価

比較検討事業スキームごとに定性的・定量的(VFM)評価を実施した。

事業化検討

「若者向け宿舎、②地元住民が利用できる集会所、入居者の利便性に資する機能、民間収益施設」を導入機能とし、30年間のPFI事業(BTO方式、BOT方式、BOO方式を含む)を本施設で想定される事業スキームとして調査を実施した。

(1) 市場調査結果

民間事業者からは、市内の学生数や事業予定地が各大学から離れていることから市場性が低く、市から財政的支援や入居斡旋などの支援を前提とした公設民営、PFI(BTO方式、BOT方式)が適当であるとの意見を多数受領した。付帯事業は、駅からの距離や接道状況から「商業機能」や「宿泊機能」での事業ポテンシャルは低く、「住宅機能」は売却前提での戸建て以外の事業ポテンシャルは低いとの意見を受領した。また、コロナ情勢の影響により、長期の投資判断が厳しくなっているとの意見を受領した。

(2) 定性的評価

想定される事業手法を比較検討のうえ、市場調査結果を踏まえ、市の財政的援助の実施や市が施設保有などの前提条件の見直しを前提とし、「公設民営方式、②PFI(BTO方式)、PFI(BOT方式)」の3手法を検討対象として抽出した。

(3) 定量的評価(VFM)

「従来手法、②PFI(BTO方式)、PFI(BOT方式)」にてVFM算出を実施し、従来手法が最も市の財政負担が少ない結果となった。

(4) 総合評価

事業化にあたっては、従来手法での実施は想定されないことから、公設民営方式が優位となり、その場合も独立採算での運営は困難なため、市が一定程度運営に関与する必要がある。

今後の進め方

今回の調査結果では、現在想定していた前提条件では事業採算性の確保が難しく、市の財政負担や官民のリスク分担を含めた条件の大幅な見直しが求められる必要があると分かった。

現時点で、市が想定していた事業スキームに対応できる民間事業者を確認することができなかった。

まずは、若者の活動の活動や地域交流を目的としたソフト事業を実施し、若者のまち居場所づくりの推進と機運の醸成、及び土地の利活用価値を高めていく必要がある。

想定される課題

(1) 事業の採算性の確保(収益性の担保)のための方策検討

各大学から離れているため空室リスクが高く、市による空室補償の必要性やBOT方式の際は、収益性確保のための固定資産税や借地料の減免措置だけでなく、整備費や運営費の一部補填などの市による財政負担を検討する必要があると考えられる。

(2) 米百俵プレイス(仮称)やまちなかでの取組・各大学との連携

民間事業者より市や各大学による入居者斡旋の必要性を意見されており、各大学と連携し入居者限定のプログラム提供や米百俵プレイス(仮称)との連携など、入居者へのインセンティブを検討する必要があると考えられる。