

玄ヶ野団地・高銭野団地
集約建替事業基本計画策定業務
及び PFI 導入可能性調査検討業務
報告書
概要版

ランドブレイン株式会社
令和 7 年 2 月

内容

建替基本計画	1
1. 業務の目的.....	1
2. 計画対象団地の概要	1
3. 基本条件の整理	2
(1)法規制整理.....	2
(2)開発許可について.....	3
4. 課題の整理及び建替え方針の設定	4
(1)課題の整理.....	4
(2)建替え方針	5
5. 集約建替戸数及び集約建替に伴う型別供給の検討	5
(1)型別供給の検討	5
(2)建替え戸数の検討.....	5
(3)建替戸数及び型別供給の決定	7
6. 併設する社会福祉施設の検討	7
(1)社会福祉施設の検討.....	7
(2)社会福祉施設の整備方針.....	8
7. 整備方針	9
(1)土地利用と住戸・住棟構成.....	9
(2)付帯施設	9
(3)供給処理施設	10
8. 計画図	11
(1)配置・土地利用計画図	11
(2)工期計画図	12
9. 基本計画における開発行為の整理	13
10. 工程表	15
PFI 導入可能性調査.....	17
1. 業務の目的.....	17
2. PFI とは	17
(1)PPP と PFI.....	17
(2)従来方式と PFI 方式の違い	17
(3)PFI の事業手法	18
3. PFI 導入可能性調査の進め方.....	18
4. 建替事業全体の事業スキーム.....	18
(1)建替事業における事業範囲	18
(2)建替事業全体の事業スキーム	20
5. 事業スキーム及び事業方式の検討.....	21
(1)民間事業者の参画条件の検討.....	21
(2)事業範囲及び事業方式の検討(簡易 VFM).....	23
(3)事業範囲及び事業方式の検討(詳細 VFM).....	25
6. PFI 事業の実施にあたり想定される課題	28

建替基本計画

1. 業務の目的

本市では、「筑後市営住宅長寿命化計画(以下、長寿命化計画という)」に基づき、常用団地の建替や耐用年数が経過し老朽化した紅葉団地の除却などを計画的に進めてきた。また、長寿命化計画では、次期の建替として耐用年数が経過し、早急な建替が望まれる高銭野団地について、立地適正化計画の居住誘導区域内にある玄ヶ野団地とあわせて集約建替(145戸想定)を行うことを位置づけている。

本業務では、玄ヶ野団地の敷地において、高銭野団地及び玄ヶ野団地の計画的な建替を進めるため、建替事業の基本計画を策定することを目的とする。

2. 計画対象団地の概要

本計画の対象は、玄ヶ野団地(管理戸数:5棟・96戸)と高銭野団地(管理戸数:17棟・103戸)の2団地です。

■玄ヶ野団地の概要

項目	内容				
所在地	筑後市大字熊野 1825-1	敷地面積	7,722 m ²	学校区	羽犬塚小
住棟住戸数	5 棟 96 戸	構 造	中層耐火建築物	種 別	公営住宅
住棟番号	1	2	3	4	5
管理戸数	18	20	20	20	18
階 数	4,5 階	5 階	5 階	5 階	4,5 階
建 設 年	1987	1987	1988	1989	1989
残耐用年数	33	33	34	35	35
住宅性能	・省エネ性能 なし(1999(平成 11)年以前の建築) ・バリアフリー性能 なし(1995(平成 7)年以前の建築) ※障害者用住宅 2 戸、老人用住宅 2 戸 ・エレベーター設置 なし、水洗トイレ あり、浴室 あり、3 点給湯 あり ・公共下水道 なし ※2030(令和 12)年供用開始				
付帯施設	・集会所(107.91 m ² :1989(平成元)年建設) ・幼児遊園 ・受水槽 ・ガス庫 ・防火水槽 ・ゴミ置き場				

■高銭野団地の概要

項目	内容								
所在地	筑後市大字熊野 1098-2			敷地面積	11,750 m ²		学校区	松原小	
住棟住戸数	17 棟 103 戸			構 造	簡易耐火造 2 階建		種 別	公営住宅	
住棟番号	1	2	3	4	5	6	7	8	9
管理戸数	7	6	6	6	6	6	8	7	2
階 数	2 階	2 階	2 階	2 階	2 階	2 階	2 階	2 階	2 階
建 設 年	1970	1970	1971	1971	1971	1972	1972	1972	1973
残耐用年数	-9	-9	-8	-8	-8	-7	-7	-7	-6
住棟番号	10	11	12	13	14	15	16	17	
管理戸数	8	6	6	8	5	6	5	5	
階 数	2 階	2 階	2 階	2 階	2 階	2 階	2 階	2 階	
建 設 年	1973	1973	1973	1974	1974	1974	1975	1975	
残耐用年数	-6	-6	-6	-5	-5	-5	-4	-4	
住宅性能	・省エネ性能 なし(1999(平成 11)年以前の建築) ・バリアフリー性能 なし(1995(平成 7)年以前の建築) ※障害者用住宅 なし、老人用住宅 なし ・水洗トイレ なし、浴室 なし、3 点給湯 なし、公共下水道 なし								
付帯施設	・集会所(県営高銭野団地の集会所を利用) ・幼児遊園								

3. 基本条件の整理

都市計画、建築基準法等の記載事項を以下に整理する。

(1)法規制整理

■玄ヶ野団地の法規制整理

項目	内容
所在地	筑後市大字熊野 1825-1
都市計画地区	非線引き都市計画区域
用途地域	第一種住居地域
建蔽率	60%
容積率	200%
災害危険区域	区域外
基準法単体規定	
居室の採光	建築基準法第 28 条(窓の採光上の大きさ等)
石綿その他	建築基準法第 28 条の 2(ホルムアルデヒド等の規制等)
便所	建築基準法第 31 条
基準法集団規定	
道路関係	建築基準法第 42 条、43 条(幅員、接道)
都市計画法関係	
開発許可面積	3,000 ㎡以上

■高銭野団地の法規制整理

項目	内容
所在地	筑後市大字熊野 1098-2
都市計画地区	非線引き都市計画区域
用途地域	用途地域外
建蔽率	70%
容積率	200%
災害危険区域	区域外
基準法単体規定	
居室の採光	建築基準法第 28 条(窓の採光上の大きさ等)
石綿その他	建築基準法第 28 条の 2(ホルムアルデヒド等の規制等)
便所	建築基準法第 31 条
基準法集団規定	
道路関係	建築基準法第 42 条、43 条(幅員、接道)
都市計画法関係	
開発許可面積	3,000 ㎡以上

(2)開発許可について

建築物の建築の際に「開発行為」にあたる場合、開発許可が必要となる。

開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。土地の区画形質とは、「区画の変更：開発区域内における道路、里道、水路等の公共施設の新設又は廃止を伴う既存建築物の敷地の増減、統合・分割等建築物の敷地区画の変更」「形の変更：盛土又は切土の造成行為による変更」「質の変更：農地等宅地以外の土地の宅地への変更」のいずれか一つに該当する行為をいう。

開発許可を受けるには、開発区域が接する道路幅員、開発区域内の道路幅員、公園、排水施設、給水施設、擁壁等の規模、構造等が法の定める「技術基準」に適合する必要がある。

具体的には、福岡県の都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例(平成 16 年福岡県条例第 21 号)、都市計画法に基づく開発行為等の審査基準(福岡県)(平成 30 年 10 月 1 日改正)に適合する必要がある。

また、建設予定敷地の造成工事は、開発許可申請の承認後に着手となり(既存住宅の解体は可能)、建築工事は開発行為の検査・告示後の着手となる。

開発行為にかかる建替えを行う場合は、団地全体での開発許可申請を行う必要があり、その場合は以下に示す技術基準を満たす必要がある。

項目	内容
区画道路	・幅員 6m 以上(蓋つき側溝を含む)を確保する。 ・必要な隅切長を確保する。 など
公園等	・開発区域面積の 3%以上(緑地又は広場でもよい)を確保する。 ・開発許可に係る公園等は、原則として、都市公園法(昭和 31 年法律第 79 号)に準拠する。
排水施設	・開発区域及び周辺区域を考慮した、雨水・汚水を排出できる排水計画を行う。 ・開発区域の下水を既存水路へ排出することで下流区域に被害が予想される場合、既存水路の改修等を講じる。放流先河川の排水能力がない場合は、雨水等を貯留する湧水池を設置する。開発区域面積1ha 以上の開発行為については県河川課と協議する。
擁壁等	・県の審査基準及び国交省「宅地防災マニュアル」に準じる。
公共施設の帰属	・開発事業者が整備した道路公園等の帰属 →原則として市への移管
開発区域に至る道路	(都市計画法第 4 条第 14 項、同施行令第 25 条第 2 号但し書き 同条第 4 号後段括弧書き) ・開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員 6.5m 以上の道路に接続していること

4. 課題の整理及び建替え方針の設定

現況整理及び居住者意向調査の結果等を踏まえ、集約建替における課題及び建替え方針を以下に整理する。

(1) 課題の整理

① 戸数の設定について

- ・ 現在の入居数は 199 世帯中 141 世帯となっている。意向調査への回答があった 91 世帯のうち 69 世帯が建替え団地への移転を希望している。入居者意向等を踏まえた、適切な管理戸数の供給が必要である。

② 住宅整備について

- ・ 高銭野団地は、耐用年数を 10 年近く経過している住棟もあり、外壁の爆裂が発生するなど、団地全体の劣化が進んでいる。また、新耐震基準(昭和 56 年)以前に建設された団地であるため、安全面からも早急な建替えが必要である。
- ・ 玄ヶ野団地は中層階の団地だが、エレベーターが未整備となっている。両団地共に階段の手すり設置はされているものの、住戸内段差の解消等は進んでいない。高齢者や障がい者を含むすべての人が安全・安心に暮らすことができるユニバーサルデザインに配慮した整備が必要である。
- ・ 入居者 292 人の内、127 人(43.5%)が高齢者であり、住替え意向調査でも多くの高齢者の住替えが想定されるため、高齢者が暮らしやすい配置計画、建築計画を行う必要がある。
- ・ 両団地共に 40～50 年前に建設された団地であり、断熱性能など現状の省エネ基準より著しく劣っている。また、入居者からの断熱性に対する不満も大きくなっている。令和 4 年 3 月より、カーボンニュートラルの実現に向けて省エネ基準が見直されたことから、これらの基準を満たす省エネ対策を行う必要がある。
- ・ 住民意向調査からも、遮音性や断熱性、居室の広さや水回りの使い勝手などに関する不満度が高くなっているため、国・市の公営住宅等整備基準に則り適切に建替えを行う必要がある。

③ 型別供給について

- ・ 市営住宅への単身世帯の入居が増加している一方で、単身世帯が応募できる住戸数は、市営住宅全体の 10%未満と世帯規模に合った住宅供給ができていない。そこで、市の需要に応じた、型別供給を行う必要がある。
- ・ 現在、高齢者のみの入居世帯が 4 割を超えており、今後も高齢化の進展に伴い、高齢入居者の増加が見込まれる。入居者の高齢化が進むことで、役職等の負担が大きくなっており、今後の団地内活動の停滞につながる可能性があるため、将来の団地コミュニティにも配慮した型別供給を検討する必要がある。
- ・ 一方で、現入居者より建替えによる家賃上昇を懸念する声もあるため、生活環境に十分配慮したうえで、住戸面積を抑えるなど、家賃の上昇を抑制する方策を検討する必要がある。

④ 附帯設備等について

- ・ 現在、玄ヶ野団地の入居者から駐車場の不足が指摘されている。また、久富団地以降の団地建替えに際しては、整備戸数を満たす駐車スペースをしているため、本建替えにおいても、整備戸数を満たす駐車スペースを確保する必要がある。
- ・ 両団地の入居者からの集会所や公園・休憩所に対する満足度が高くなっていることから、建替え団地においても、入居者だけでなく地域利用のしやすい、集会所や公園等を整備する必要がある。
- ・ 社会福祉施設の検討にあたっては、団地内の課題解決に資する施設や居住性を向上させる施設を整備する必要がある。

(2)建替え方針

方針1 良質な社会資本としての団地整備

居住誘導区域内にある玄ヶ野団地において、土地の高度利用を図ることで高銭野団地との集約建替えを行い、利便性が高く、安全性が確保された団地整備を行う。

方針2 居住性の向上に資する団地計画

ユニバーサルデザインや省エネ基準を満たした住戸・住棟計画を行うとともに、十分な駐車スペースの整備やゆとりある空間形成を行うことで、質の高い住宅性能と良好な居住環境を確保する。

方針3 コミュニティ形成・交流を醸成する施設整備

近年の住宅需要を踏まえた型別供給により多様な世帯の暮らしを支える団地として整備する。また、コミュニティ形成や近隣住民も含めた地域交流を促す集会所や児童遊園の整備をするとともに、団地や地域の社会課題に対応した社会福祉施設等を計画する。

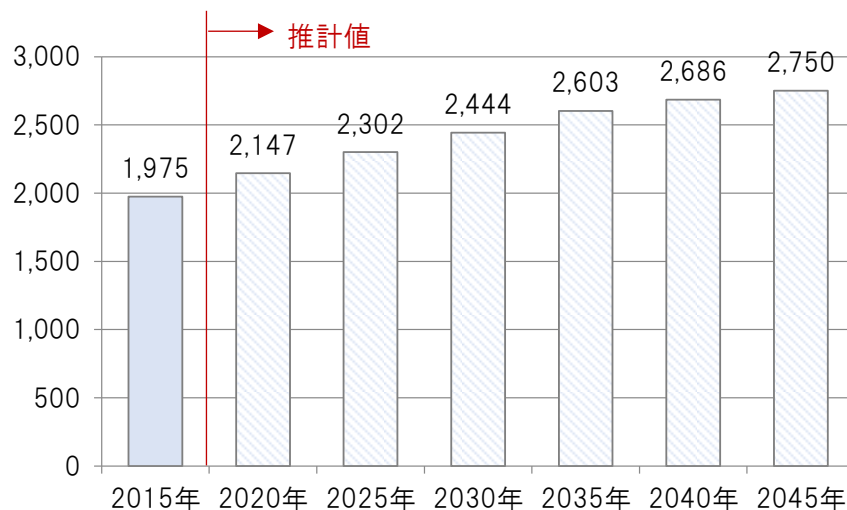
5. 集約建替戸数及び集約建替に伴う型別供給の検討

(1)型別供給の検討

本市においては、今後も高齢者単身世帯は増加することが推測されている。現状としても、高齢単身世帯からの申し込みが増えていること、市営住宅全体で単身・2人世帯向けの小規模住戸の供給が少ないことを踏まえ、市営住宅全体の供給割合を加味し、建替団地の型別供給割合として以下の割合を採用する。

2DK-1(40㎡タイプ) : 2DK-2(50㎡タイプ) : 3DK(60㎡タイプ) = 50% : 30% : 20%

■筑後市の高齢単身世帯の推移



出典：「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」より

(2)建替え戸数の検討

① 建替え戸数の設定に向けた意向整理

入居者意向調査に未回答・無回答だった50世帯の住替え意向を再調査し、結果を反映した。再調査後、移転希望先不明の回答は50世帯から18世帯となった。

移転希望先不明の回答(18世帯)については、世帯人員・属性ごとの回答割合を按分した数値を採用することとした。

■再調査後の意向総括表

	建替え 団地	他の 市営住宅	県営住宅	民間賃貸 住宅	その他	移転先 不明	死亡 転居	計
玄ヶ野 団地	67	1	1	5	1	5	1	81
高銭野 団地	26	7	9	1	3	13	1	60
計	93	8	10	6	4	18	2	141

■再調査の結果を踏まえた両団地の意向

玄ヶ野団地への移転希望				玄ヶ野団地以外への移転希望			移転希望先不明				①+④		
世帯人員		世帯 ①	割合 ①' (①/①'+②+③)	世帯人員		世帯 ②	世帯人員		世帯 ③	世帯④ ※小数点以下繰上	世帯人員		世帯
単身	高齢世帯	27	—	単身	高齢世帯	4	単身	高齢世帯	4	3	単身	高齢世帯	30
	一般世帯	10	—		一般世帯	1		一般世帯	3	2		一般世帯	12
2人	高齢世帯	14	—	2人	高齢世帯	2	2人	高齢世帯	1	1	2人	高齢世帯	15
	一般世帯	24	—		一般世帯	10		一般世帯	4	2		一般世帯	26
3人	高齢世帯	2	—	3人	高齢世帯	1	3人	高齢世帯	0	0	3人	高齢世帯	2
	一般世帯	5	—		一般世帯	5		一般世帯	4	2		一般世帯	7
4人	高齢世帯	—	—	4人	高齢世帯	—	4人	高齢世帯	—	—	4人	高齢世帯	—
	一般世帯	5	—		一般世帯	4		一般世帯	1	1		一般世帯	6
5人	高齢世帯	—	—	5人	高齢世帯	—	5人	高齢世帯	—	—	5人	高齢世帯	—
	一般世帯	6	—		一般世帯	1		一般世帯	1	1		一般世帯	7
		93				28			18	12			105

両団地からの玄ヶ野団地への移転者数 105 戸想定

② 整備戸数の設定

■条件1

公営住宅長寿命化計画より「2032(令和14)年における目標管理総戸数は433戸(56戸減)」となっている。本建替えにおいて、玄ヶ野団地と高銭野団地の管理戸数199戸から56戸を削減した143戸を目指す。目標を達成することになるが、建替え先の玄ヶ野団地の敷地条件より143戸整備すると整備戸数分の駐車スペースを確保することができない。

久富団地以降の団地建替えに際しては、整備戸数の100%を満たす駐車スペースを確保しているため、本建替えにおいても、整備戸数の100%を満たす駐車スペースを確保する。また、今回の団地建替えでは福祉施設を併設するため、来客用を含めて10台分を満たすスペースを確保する。

■条件2

整備する住戸タイプとして、玄ヶ野団地への移転が想定される世帯のうち、単身世帯42戸と2人世帯41戸の半数にあたる20戸の計62戸を2DK-1で確保する。

■条件3

型別供給割合は、以下を採用する。

型別供給割合

2DK-1 : 2DK-2 : 3DK = 50% : 30% : 20%

以上の条件より、整備戸数を満たす駐車スペースを確保できる整備戸数は130戸になる(条件1より)。また、整備戸数全体の50%(62戸)を2DK-1で確保する場合、全体の整備戸数は124戸となる(条件2・3より)。

そのため、整備戸数は124～130戸で設定することとする。

整備戸数 124戸～130戸		
整備戸数 124戸	－ 住替え想定 105戸	=19戸新規分
整備戸数 130戸	－ 住替え想定 105戸	=25戸新規分

(3)建替戸数及び型別供給の決定

検討の結果、建替え団地の整備戸数及び型別供給割合を以下とする。

整備戸数 124戸～130戸	
型別供給	
2DK-1(40㎡タイプ) : 2DK-2(50㎡タイプ) : 3DK(60㎡タイプ)	
= 50% : 30% : 20%	

6. 併設する社会福祉施設の検討

(1)社会福祉施設の検討

100戸以上の公営住宅団地の建替えについては、社会福祉施設を併設するものとされている。そこで、関係する部署及び団体へのヒアリング、参考となる自治体への視察を行った。

① 市民生活部へのヒアリング

社会福祉施設の検討にあたり、市内のニーズを把握するため所管する筑後市市民生活部(福祉課・高齢者支援課・児童・保育課)へのヒアリングを行った。

ヒアリング概要
【放課後デイサービス】障害児の放課後デイサービスは不足状況。障害の分野は細分化されており、子どもに対するサービス需要は増えるのでは。対象敷地で、職員や送迎、事業者用の駐車場の確保ができるか気になる。
【学童保育所】今後どの程度の割合の児童が学童保育に通うか不明瞭で、受け皿の見通しがきかない状況である。学童保育の役割を持たせる場合は、送迎用の駐車場に加えグラウンドも必要になる。
【介護保険事業】介護保険の事業所は、3年毎の計画を立て整備する。市の担当課が知らない間に、県所管のデイサービス施設ができることもある。担当課として、介護保険の事業所は整備しにくい。ヘルパーステーションも、ある程度の駐車場が必要になる。訪問看護事業の需要はあるが、市の所管ではない。
【介護予防事業】社協が開催している生きがいデイサービスを開催することは考えられる。高齢者サービスの受け皿としての活用は考えられるが、6～7年後となると高齢者の需要が不明。新玄ヶ野団地に高齢世帯が多くなるのであれば、介護予防事業の受け皿としての活用は考えられる。生きがいデイサービスは、月～金曜で開催しており、送迎用バスと職員の駐車場があればよい。
【その他事業】徒歩圏内に小売店がないため、移動販売が来てもいいのでは。図書館機能を持たせることはできるが、それだけだと需要は少ない。寄合いができる子育てサロン等があれば活用されるかも。

② 大牟田市の視察・ヒアリング

福岡県へのヒアリングにより、社会福祉施設を併設せずに団地集会所を兼用することで福祉施設の運用を行っている大牟田市を視察した。

ヒアリング概要

【福祉施設の運用】大牟田市を含む 4 団地で組織する「ふらっと」が集会所を利用した福祉施設として週 2 回運用している。運営のメインは、一般社団法人大牟田未来共創センターと社会福祉法人延寿苑である。週 2 回の活動として、地域食堂や相談業務、団地内の要望を聞いて企画開催するイベントを実施している。

③ 筑後市社会福祉協議会へのヒアリング

大牟田市での視察結果を踏まえ、社会福祉施設の運用について、筑後市社会福祉協議会へヒアリングした。

ヒアリング概要

【福祉施設の運用】社会福祉協議会では、市内 8 か所で地域食堂を行っており、地域からの要望をうけて地域食堂を開いている。市営住宅の入居者は低所得者が多いため、地域食堂のニーズはあるのではないか。団地だけではなく、熊野・上原々地区の地域食堂となるとさらによいのではないか。移動販売車は、高銭野団地を回っている「とくしまる」の他に、就労継続支援 A 型 B 型などが運営する移動販売車などの販売所として提供すると利用したい人はいるのではないか。相談業務として、包括ステーションで職員 1 名が業務を受け持っている。集会所を相談業務の出張所として利用することは可能ではないか。1 つの運営母体ではなく、複数の組織・団体と連携することで週 2 回の利用はできるのではないかと。

(2) 社会福祉施設の整備方針

所管課へのヒアリングから、今現在、市内の放課後デイサービスや高齢者サービス、学童保育など充足しているとは言えないサービスもあるものの、整備時期として想定される約 5 年後のニーズが不明瞭であること、また、施設運営に必要な駐車スペースを団地敷地内で確保することが難しいため、団地から独立した社会福祉施設は整備しないものとする。

7. 整備方針

これまで検討したことを踏まえ、整備方針を以下に整理する。

(1) 土地利用と住戸・住棟構成

① 計画戸数

計画戸数は124戸～130戸とし、型別供給割合を2DK-1：2DK-2：3DK＝50％：30％：20％程度とする。

② 高度利用による敷地の有効活用

住棟構成は2棟で、土地の高度利用を図り、周辺建物への日影の影響を考慮した構成とする。

124戸の整備を行う場合、北棟(A・B棟)は9戸連、6・7階建とし、1階の2戸相当分を集会所として確保した上で、58戸を整備する。南棟(C・D棟)は11戸連、66戸を整備する。

③ 敷地内の歩道状空地の整備

住棟敷地の外周部には、歩車分離空間として、幅員2mの歩道状空地を整備し、飛び出しの防止など安全性の高い空間構成とする。

④ コミュニティ維持、活性化に配慮した住棟構成

両団地の現入居者に近い住戸数を確保するとともに、南棟を玄ヶ野団地、北棟を高銭野団地の入居者としてすることによって、既存コミュニティの維持に配慮する。

また、今後ファミリー世帯の入居を促進し、自治会活動等の地域コミュニティ活動の維持・継続を図る。

⑤ ユニバーサルデザインの導入

多様な居住者が住み続けられる市営住宅の整備と継続的な地域コミュニティ形成を行うために、住戸・住棟、外構を含め、積極的なユニバーサルデザインを導入する。

特に、高齢単身の入居が中心となる2DK-1や住棟1階住戸においてはより水準の高いバリアフリー化を図るとともに、団地敷地内から住戸玄関までは、車椅子でアクセスできるようにする。

なお、車椅子対応住宅2戸を確保する。

(2) 付帯施設

① 児童遊園

児童遊園を、住棟間に確保する。日照確保の観点から、北棟の集会所前で視認性の良い位置に配置する。規模は150㎡程度を目標とする。

② ゴミ置場

ゴミ置場は住棟ごとに設置し、住民の利便性やゴミの収集しやすさを考慮し、住棟に近接し住戸には直接面しない位置に確保する。具体的は団地東側の車道に面した位置に配置する。

可燃ごみ用・不燃ごみ用として計画戸数に0.25㎡を乗じた面積を設けることとなっているが、集合住宅の場合、規模が過大になることが想定されるため、設計の中で適切な規模を筑後市かんきょう課と協議する。

リサイクル倉庫を別途、設置する。

③ 駐輪場

戸当り1台以上を確保し、住棟の出入り口に近接して整備する。

④ 集会所(兼社会福祉施設)

北棟 1 階部分の2住戸分で 100～110 m²の集会所を合築する。また、集会所と兼用して、社会福祉施設を運用する。

集会所の周辺には、移動販売車などの寄付きスペースを確保する。

⑤ 駐車場

一戸に1台を原則に、140 台程度(入居者用 124 台、福祉用車両4台、来客者用 10 台以上)を整備する。

※整備戸数 124 戸の場合

(3)供給処理施設

① 下水道

現在団地内は合併浄化槽による処理を行っているが、令和 12 年(第2期住棟完成時)に公共下水道が供用開始となる予定であり、第1期住棟については現在の浄化槽への暫定的接続を行い、2期住棟完成と同時に、国道側の下水道本管への切り替えを行うことを基本とする。

② 雨水排水

住棟の雨水と敷地内の表面排水は配置計画に合わせて団地内通路の側溝へ排水することを基本とする。最終放流先は、敷地南東の水路とする。

③ 上水道

上水道本管が敷設されている南東側の市道からの供給(加圧給水方式)を基本とする。

④ ガス

ガス庫はバルクタンク方式とし、設置基準を満足する位置に確保する。ガス充填時、住民の駐車場利用に影響の少ない場所に配置する。

⑤ 電気幹線・NTT・ケーブルテレビ

東側市道もしくは国道沿いに整備されている九電・NTTの共用柱より引込むことを基本とする。

8. 計画図

(1)配置・土地利用計画図



(2)工期計画図



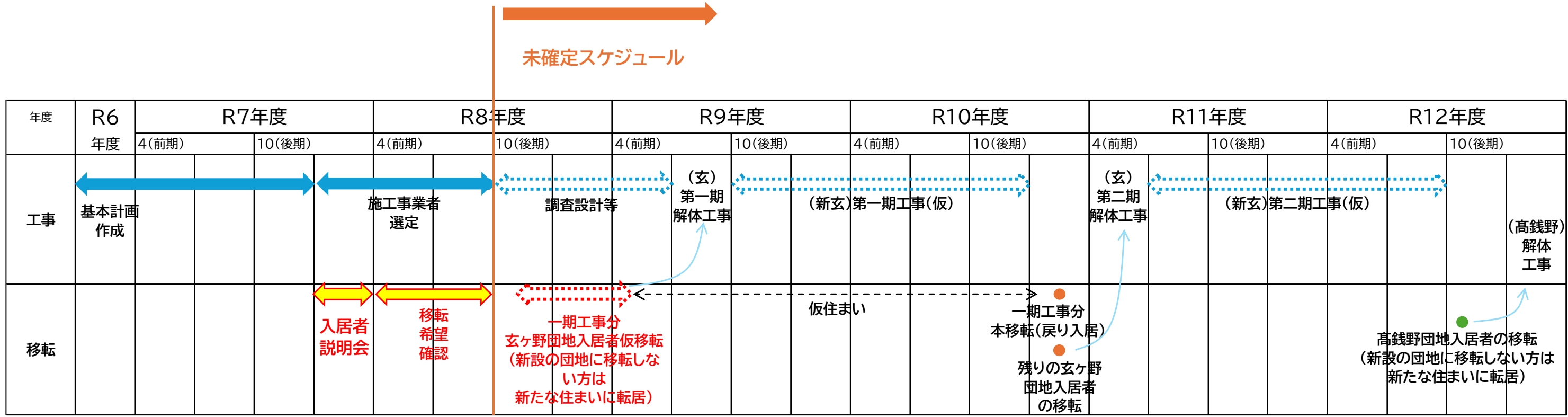
9. 基本計画における開発行為の整理

基本計画で検討したプランについて、市道の幅員は既存のままで計画を行っている。また、団地敷地内を回遊できる道路を配置している(下図 ) が、市道の新設ではなく敷地内通路として設定しているため、建築物の建設に伴う土地の区画の変更には当たらない。切土・盛土の高さが30cm以下であり、また、現敷地(元々公営住宅が建っている敷地)での建替えであるため、建築物の建設に伴う土地の形及び質の変更にも当たらない。よって、検討したプランは開発行為に当たらない。

敷地内で市道の新設・付替えや拡幅整備を行う場合は、建築物の建設に伴う土地の区画の変更に当たる。開発許可を受けた土地においては、開発行為完了前の建築制限(法第37条)がかかり、工事完了公告がなされるまでは、原則として建築等はできないことになっており、最低でも1年程度の建築着工の遅れになる可能性がある(設計協議、許可申請、工事、完了検査→建替え工事着工)。



10. 工程表



PFI 導入可能性調査

1. 業務の目的

建替事業の基本計画では、検討の結果、建替え団地の整備戸数を 124～130 として決定した。

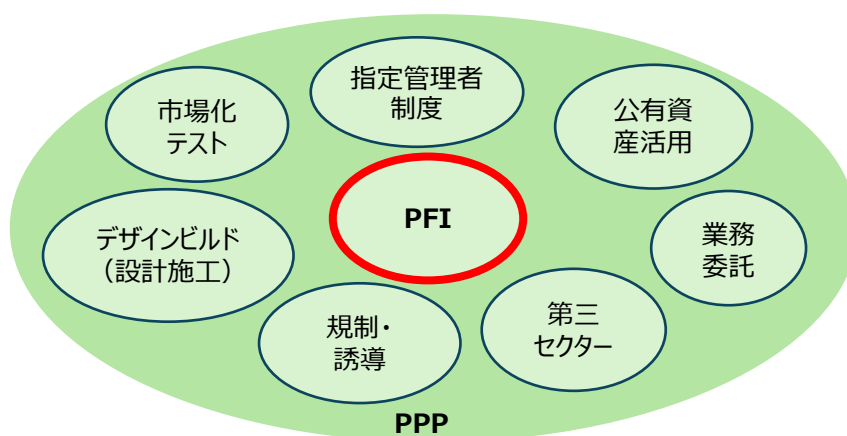
本業務では、以上の結果を受けて、円滑な事業化のための、両団地居住者の事業に対する理解促進、PFI 手法等の民間活力導入の可否及び最適な事業手法を選定するための調査及び検討を行うことを目的とする。

2. PFI とは

(1)PPP と PFI

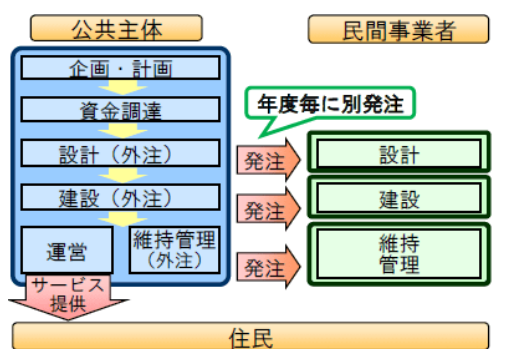
PPP(Public-Private Partnerships の略称)は、「公民連携」や「官民連携」を意味しており、国の事業でも「官民連携による」などとキーワードとして扱われることがある。「PPP/PFI」として記載されることも多い。

また、PFI(Private Finance Initiative の略称)は、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力(ノウハウ)を活用して行う民間活用手法であり、PFIはPPPの中の一つの手法である。



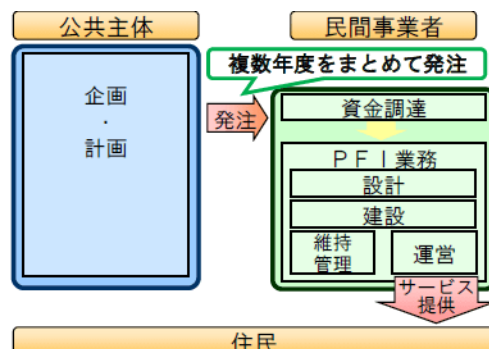
(2)従来方式と PFI 方式の違い

PFI による事業の特徴としては、一括発注(設計、施工、維持管理、運営を分離分割発注ではなく、包括的に実施)、長期契約(短期契約では長期的観点からの投資ができない(雇用、設備)、性能発注(求められる性能を満たせば、整備方法や仕様、材料は民間の提案)があり、従来方式と PFI 方式の違いの概要は以下のとおりである。



○従来方式

- ・業種別発注が必要
- ・年度別発注が必要
- ・トータルコントロールを行政が担う
- ・分割発注は事業費が大きくなりがち



○PFI 方式

- ・設計施工一括発注で**手間の削減**
- ・施工しやすさや利用しやすさを見越した設計による**質の向上**
- ・トータルコントロールを民間で可能
- ・一括発注により**事業費の削減**が見込まれる

(3)PFI の事業手法

玄ヶ野団地・高銭野団地集約建替事業において適用が考えられる事業手法として、従来方式に加え、PFI 事業の主な事業手法である BT 方式と BTO 方式の2手法の概要と、定性的な特徴の比較の結果は以下のとおりである。最終的な事業手法については、後述の VFM や民間事業者へのサウンディング調査の結果も勘案しながら、事業範囲とともに決定することになる。

■事業手法の種類

- 従来方式(分離発注)
- PFI-BTO 方式
- PFI-BT 方式(+維持管理・運営(指定管理者制度))

■PFIの主な事業方式

	概要	民間事業者の参入難易度
BT方式 (Build Transfer)	民間事業者が施設等を建設し、管理者等の所有権を移転。公営住宅建替事業においてはBT方式が主流。	参入しやすい 維持管理業務を含まず、物件を市に引き渡した段階で事業が完了することとなるため、リスクが少なく参入しやすい。
BTO方式 (Build Transfer Operate)	民間事業者が施設等を建設し、施設完成後に公共施設等の管理者等に所有権を移転し、民間事業者が維持・管理及び運営を行う事業方式。	やや難しい 維持管理業務を含み、事業期間が長期にわたるため、金利変動等のリスクがある。

3. PFI 導入可能性調査の進め方

PFI 導入可能性調査を進めるにあたり、まず、玄ヶ野団地・高銭野団地における建替事業全体の事業スキームにおいて、事業範囲に含むことが考えられうる事業内容について整理を行った。

その上で、民間事業者へのサウンディング調査と、簡易的な定量評価、及び詳細な定量評価を経て、PFI 導入可能性とともに、事業範囲に含む事業内容について検討を行った。

4. 建替事業全体の事業スキーム

(1)建替事業における事業範囲

玄ヶ野団地・高銭野団地集約建替事業を PFI 事業で実施する場合、対象の事業範囲に含むかどうか検討が考えられうる事業内容の概要は以下のとおりである。

■事業範囲として検討が考えられうる事業内容の項目

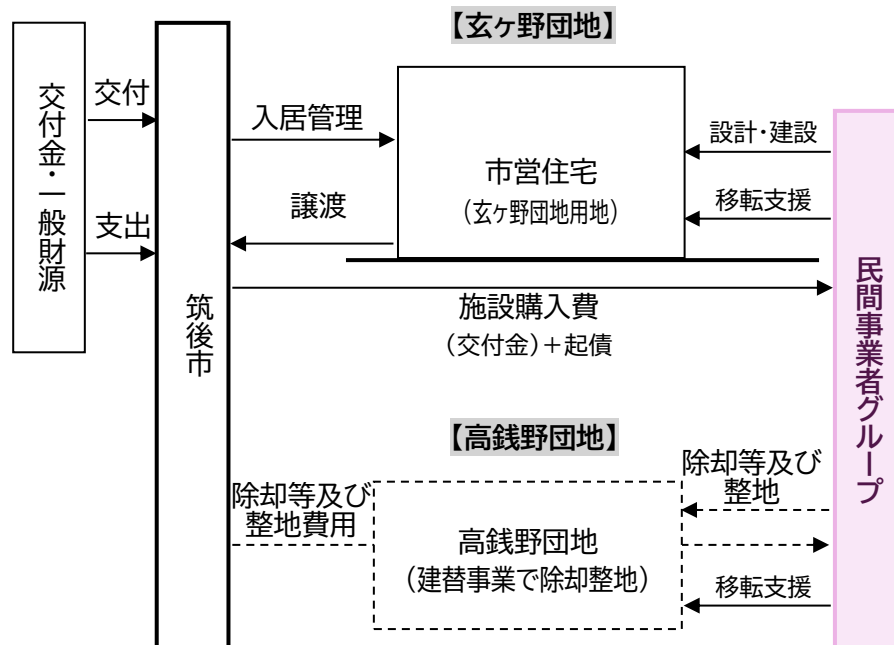
団地の建替		
市営住宅 の整備	事前調査	・玄ヶ野団地における測量調査、地質調査、埋蔵文化財調査、土壌汚染調査、電波障害調査、近隣家屋調査、環境調査等のうち、対象地において実施の必要性があるもの (※測量・地質については、PFI 事業募集時に必要となる場合がある)

	設計・監理	・玄ヶ野団地の基本・実施設計、工事監理（工事監理は施工業者と異なる必要がある） ・従前の住宅の解体設計 ＜余剰地・跡地活用を事業に含める場合＞ ・余剰地で施設整備を行う場合の施設設計・監理 ・跡地活用の事業の設計・監理
	解体	・建替整備において必要となる既存市営住宅の解体に関する解体設計・監理、解体工事等（高銭野を含む。集約建替えの場合、交付金対象）
	建設	・整備を行う玄ヶ野団地の建設工事に関連する業務（住棟、屋外付帯工事、集会所・児童遊園等）
	近隣対策	・工事に関する地元説明、調整、対策等（入居者対策は移転支援業務）
移転支援 （両団地 居住者）	仮移転	・仮移転にかかる意向把握・調整、移転先への事務手続き等
	本移転	・入居受付、入居者決定の支援業務、入居手続き支援及び移転確認業務等
玄ヶ野団地の維持管理		
維持管理	一般管理	・窓口業務、入居者管理、巡回・監視、緊急対応、共用部清掃、植栽管理等
	入居退去関係	・入居者移転支援業務完了後の入居者募集業務、入居手続き業務、退去手続き業務等
	家賃関係	・家賃等決定補助業務、家賃収納業務等
	保守点検	・設備・建物等の保守点検等
	修繕	・小規模修繕 等
	その他	・駐車場管理業務、その他施設（児童遊園、集会所等）管理業務
余剰地活用		
併設施設の 整備管 理運営	余剰地活用 について	・建替事業の敷地の有効活用、高度利用等によって創出される用地（＝余剰地）で行う建設事業とその運営事業 ・大規模市営住宅（100戸以上）の建替えで併設が原則化されている子育て等福祉関連施設の整備等に関する業務等（併設福祉施設以外の場合：ミニスーパーの建設運営等） ・施設機能決定と建替事業と運営開始のスケジュールの調整が必要
	設計・監理	・余剰地で施設整備を行う場合の施設設計・監理 ・跡地活用の事業の設計・監理
	建設	・整備を行う市営住宅の建設工事に関連する業務（住棟、屋外付帯工事、集会所・児童遊園等）
	施設管理 施設運営	・施設の保守点検、小規模修繕等 ・社会福祉施設の運営事業（子育て支援や介護保険事業等） ・地域住民の利便に供する施設（ミニスーパー運営等）
高銭野団地の跡地活用		
高銭野団地跡地活用		・跡地活用は集約団地の整備後、更地となった高銭野団地敷地を事業者が買い取り（または定期借地）、事業者の発案により、民間のノウハウを活かして自ら事業を行い、収益事業としていく ・民間の収益事業であり、活用リスクは事業者が負うことになる ・立地条件から宅地開発販売や賃貸住宅の整備などが考えられる ・用途地域外であり立地適正化計画の誘導区域等の指定外であることに留意が必要

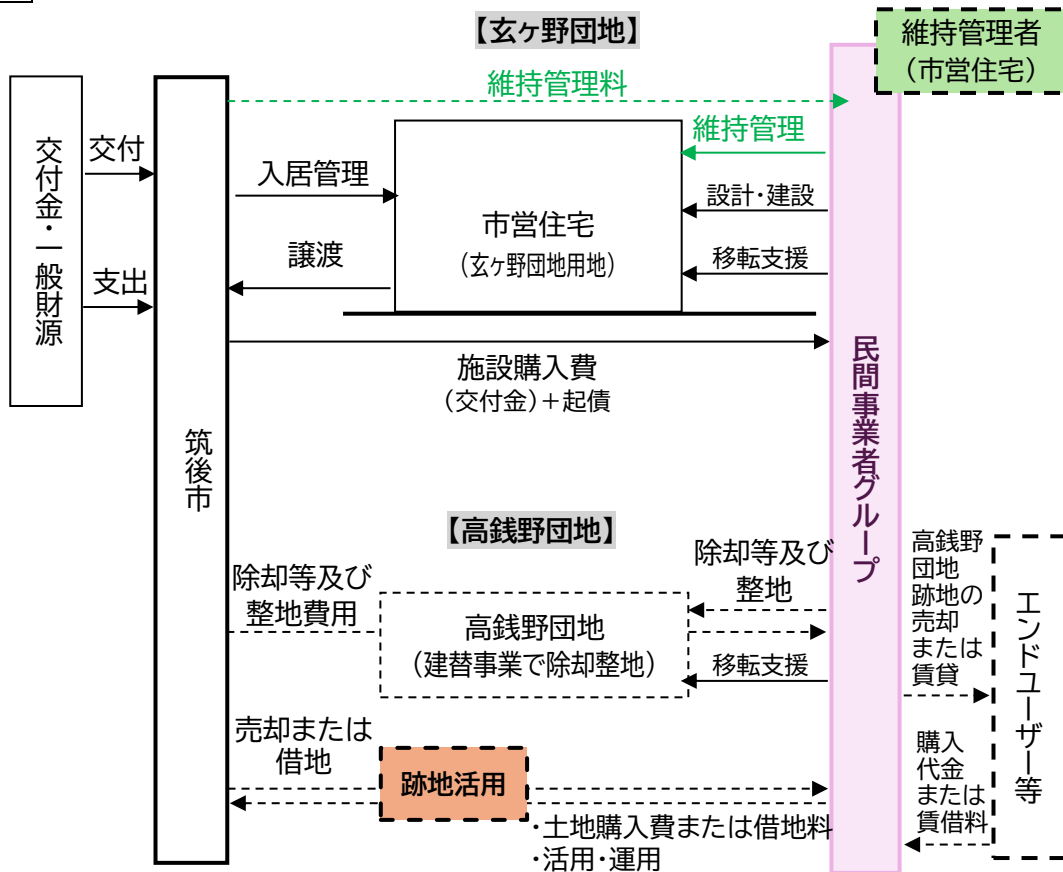
(2)建替事業全体の事業スキーム

玄ヶ野団地・高銭野団地集約建替事業において、PFI 事業の場合に想定される事業スキームは以下のとおりである。これまでに示した従来方式と PFI 事業の特徴を踏まえつつ、実際に事業実施を担う民間事業者へのサウンディング調査結果や定量評価である VFM の結果等を勘案して決定していく。

BT 方式の場合



BT○方式の場合



※事業範囲は仮であり、民間事業者の意向等によって含まない可能性のある事業内容を含む。

5. 事業スキーム及び事業方式の検討

(1)民間事業者の参画条件の検討

サウンディング調査結果等を踏まえて、民間事業者が参画しやすいと考えられる事業範囲の案は以下のとおりである。

事業範囲に含む内容	2 団地の解体、玄ヶ野団地の整備、既存団地入居者の移転支援
事業範囲に含めない内容	玄ヶ野団地に併設する福祉施設の運営、高銭野団地の跡地活用
事業範囲に含む・含まないの両方が考えられる内容	整備後の団地の維持管理

また、事業範囲の案を決めるに至ったサウンディング調査結果の概要は以下のとおりである。

事業範囲に係る方針(案)	代表企業となりうる事業者のサウンディング調査結果	その他の事業者のサウンディング調査結果	備考(参考情報)
(前提)PFI 事業への参画について 現時点で P F I 事業に応募する意欲があると即答する事業者は限られているが、特に市内の事業者において、条件や参加要件次第で前向きに検討するという事業者が複数あるため、条件・参加要件を吟味した上で、従来方式ではなく P F I 事業として実施することは可能。	【市外の事業者】 条件により検討 ・事業範囲次第では検討をしたい。15 年間程度の維持管理は、長期スパンになりリスクがある。 ・6～7 階で RC 造が必須ではなく、5 階の壁式構造でも敷地に収まるのであれば、コスト的に参画は考えられると思う。 消極的な意見 ・PFI ならば参加しない。 ・自社が取り組む事業としては、事業期間から見て金額規模的に小さいため、取り組むことは難しい。 【市内の事業者】 積極的な意見 ・代表企業として取り組む意欲がある。 ・参加要件(必要な点数等)を満たすのであれば、代表企業として参画したい。 ・参加要件的に可能なのであれば代表企業として頑張りたいと思っている。 条件により検討 ・今の時点ではクエスチョン。跡地活用の価格をはじめ、分からない情報が多い。それらが明らかになった時点で判断することになる。	【市内の事業者】 積極的な意見 ・建築での参画を想定。	・市内の事業者のうち、「代表企業として取り組む意欲がある」と話す事業者⑤のみ構成企業として公営住宅の PFI 事業の経験があり。その他の事業者は PFI 事業の経験なし。
2団地の解体 ⇒事業に含む	積極的な意見 ・解体工事も含んでよいと思う。 ・地元事業者による解体工事含め、事業者グループの組成に課題はない。 ・解体含めてセットにしないと、仮囲いを解体と整備で分けることなどもあり、総工費は高くなってしまうと思う。	—	・「事業範囲に係る方針(案)」を決定するにあたり、PFI 事業の参画について消極的な意向を持つ、市外の2社の意見は除外している(以下、同じ)。
玄ヶ野団地の整備 ⇒事業に含む	積極的な意見 ・地元事業者からの協力を得ることができれば可能。 ・付き合いのある事業者がいるのでグループの組成は問題ない。	・構成企業として工事での参画に関心がある。 ・大手ゼネコンが受注すると資材購入や下請けでも地元が入りにくいようだ。	・市外の事業者の中には、地元事業者の協力が得られれば可能と話す事業者がある一方で、地元事業者との施工において連携する場合、利益の観点から会社的に取り組むのは難しくなると話す事業者も有り。 ・設計部門のある建設会社では問題ないものの、市内ではグループの構成員になりうる設計会社が1社程度と思われるとの意見有り。
既存団地入居者の移転支援 ⇒事業に含む 地元不動産会社と面識のない建設会社はあるが、市内で前向きな不動産事業者が複数あることから、必要に応じて事業者グループの組成を支援(事業者の紹介)することで、事業に含めることは可能	積極的な意見 ・移転支援についても自社で対応可能。 ・移転支援についても当社が責任を持ち、地元事業者の協力を得て対応可能。 ・移転支援は民賃も含めて利用が必要な場合、地元不動産の協力は欠かせない。これまでの実績では、協力できる地元事業者を探して、役割分担してやってきた。	積極的な意見 ・市内の不動産事業者2社より対応可能との回答あり。	(まとめ) ・現時点で具体的に対応可能であることを把握している事業者は、自社で対応する建設事業者1社と、不動産事業者 2 社。

事業範囲に係る方針(案)	代表企業となりうる事業者のサウンディング調査結果	その他の事業者のサウンディング調査結果	備考(参考情報)
整備後の団地の維持管理 ⇒パターン1 施設の維持管理、入退去ともに含まない パターン2 施設の維持管理は含む 入退去等は含まない 代表企業となりうる事業者の長期の負担に係る意見や、維持管理の経験がある事業者による維持管理の負担に係る意見を踏まえパターン1がよい。	積極的な意見 ・建物の定期的な維持管理は自社でできると思う。 ・施設の維持管理は可能。 消極的な意見 ・15年間程度の維持管理を行うのは、代表企業としては負担になる。 ・入居者の入退去等の管理については、市が担った方がよいと思う。 ・入退去等は市が対応した方がよいのでは。	消極的な意見 ・八女・柳川・筑後地区の県営17団地の保全、空家補修などを長期間に渡り随意契約にて実務を担当している。いろんな入居者がいるため、維持管理は大変だと思っており、外した方がよい。	<維持管理について想定される懸念事項> ・事業継続のためのSPC等の組織設立の必要性(会社経費の発生)。 ・実務は基本地元事業者になるが、小規模経営が多く、10年以上の企業持続性の確保が必要。 →施設整備に対して金額・事業内容の比重は低く、事業者グループの構成等にもよるがリスクに対して事業としての動機付けは小さくなる可能性 <パターン1、2について> ・維持管理について積極的な意見を持つ2社については、維持管理の作業自体を対応可能としており、維持管理に係る窓口対応等は想定されていない。
玄ヶ野団地に併設する福祉施設の運営 ⇒含まない 代表企業になりうる事業者は、運営に対する消極的な意見が多い。また、公募時に福祉施設の事業内容を指定しない場合、多様な提案がなされる可能性があるため、事業から切り離して別途募集し、事業内容を基に決定する方がよい。	積極的な意見 ・整備をすることはできる。 消極的な意見 ・運営は難しい。運営ができそうな民間事業者を呼んでくることも難しい。 ・福祉の事業者を見つけたとして、途中でやめるというケースもあり得る。その後も契約期間中は事業者を探してくる必要があるのでは、事業者側としてはリスクが大きい。 ・運営できる事業者は浮かばない。 条件による ・事業者の当てはあるが、確保できる面積等の条件になると思う。	・5～6年後の事業となれば、そのタイミングで施設の移転先として検討できる。	<その他意見> ・福祉施設を玄ヶ野団地に入れるとすれば現在の想定よりも階層が高くなる可能性がある。駐車場の確保などの条件を考慮すると、小規模でも面積を確保するのは厳しいのではないかな。 ・集会所を福祉施設の代替の場所として認めてもらえるかどうかを検討することが重要。
高銭野団地の跡地活用 ⇒含まない 分譲地として考えられるという意見はあるが、事業に応募する立場を考えると、跡地活用が開始できるまで長期間あることを理由に今回のケースは切り離すべきとの意見が合理的。	積極的な意見 ・近隣で分譲している事業者がおり、分譲が考えられる。仕入れとしては土地がまとまっていることはメリット。 ・分譲地として売れるのではないかなと思っている。 消極的な意見 ・土地の購入はハードルが高い。跡地活用が7・8年後になることを考えると、その時の状況が読めないで判断しにくい。 ・条件が良い場所であれば事業に含める方がよいが、高銭野団地の場所というと、5年後というのは懸念事項かなと思う。ニーズがあるのかなど、投資対象になるかどうかの判断が必要になる。今回のケースでは切り離した方がよいのではないかなと思っている。 ・数年後、整備事業が末期になれば、そのときの状況でニーズがあるかどうか判断できると良い。現時点ではなくても、その時期にニーズがある場合がある。 ・具体的に活用方法が浮かばず、対応できない。	積極的な意見 ・どちらにせよ市が処分するのであれば、跡地活用もセットにするといいのではないかな、と思っている。PFI事業と別になるとしても、跡地活用については頑張ろうと思っている。 消極的な意見 ・活用方法としては民間の分譲地しかないのではないかな。ただ、不動産も絡んでくるため、自ら土地を買って取り組むのは難しい。 (参考) ・筑後市で実施可能な事業として、自社薬局とクリニック(複数科)を誘致し、整備することは検討できる。薬局単体での運営は行っていない。 ・クリニックを誘致すると、長期間(30年ほど)にわたって、確実に事業実施が可能となることがメリットである。	<跡地活用を含むことについて、事業者の主なメリット○・デメリット●> ○民間の収益事業として実施可能 ○用地買収交渉等が不要 ●民間事業者による需要予測調査等が必要(期間、費用) ●事業実施時期は事業者選定後、5年程度先 ●開発許可等の諸手続きが必要 ●跡地活用が過度な負担となる事業者は応募を断念する場合がある <跡地活用を含むことについて、行政の主なメリット○・デメリット●> ○跡地の売り払いによる建替事業の財政負担の軽減 ○跡地の管理手間、費用が不要 ●地価の設定、地価の変動対応が必要 ○用途等が指定されてない(環境保持・向上などのサステナビリティに係る条件付加は必要か)

(2)事業範囲及び事業方式の検討(簡易 VFM)

サウンディング調査結果等を踏まえ、事業範囲・事業方式を組み合わせた7パターンを設定し、建替住宅等整備関連業務及び入居者移転支援業務を従来方式で実施する場合と、PFI 手法により実施する場合の財政負担額を簡易 VFM として算出した。簡易 VFM の結果は以下のとおりである。

パターン		BT 方式① (基本の内容)	BT 方式② 高銭野団地の除却工事を除外	BT 方式③ 入居者移転支援を除外	BT 方式④ 高銭野団地の土地売却を事業に組み込み	BTO 方式① 維持管理 10 年間	BTO 方式② 維持管理15年間	BTO 方式③ 維持管理 10 年間 (最低限のスペック)
事業範囲の項目	設計・施工(玄ヶ野)	●	●	●	●	●	●	●
	除却(玄ヶ野)	●	●	●	●	●	●	●
	除却(高銭野)	●	－	●	●	●	●	●
	入居者移転支援	●	●	－	●	●	●	●
	高銭野団地の土地売却	－	－	－	●	－	－	－
	維持管理	－	－	－	－	●10 年間	●15 年間	●10 年間(最低限)
簡易な VFM の結果 (現在価値化※後)		3.54%	3.48%	3.47%	3.52%	3.96%	4.00%	3.89%
簡易な VFM の結果について 所見		基準となる数値。PFI 事業を行うことにより効率的かつ効果的に事業を実施できる。	事業を一部除外することにより、VFM の数値は下がっている。	事業を一部除外することにより、VFM の数値は下がっている。	土地売却を事業に組み込む(繰り上げ償還に充当)と、VFM の数値は下がっている。	〇を含むことで VFM は上昇する。	〇の期間が長くなることで VFM は若干上昇する。	〇の内容を最低限にすると、VFM が上昇する幅は小さくなる。
備考		－	全体事業費に占める、当該工事の比重が小さいため(工事費ベースで 144 百万円程度)のため、VFM には大きくは影響しない。解体工事は、一般の工事より利幅が大きい工事といわれ、除外した場合、事業参画条件としてはやや低下する。	入居者移転支援業務については、事業者が入居者へ補償費を立て替え支払いする想定で VFM を算出している(実際には PFI 事業でも市から補償費を支払う場合もある)。入居者移転支援業務を PFI に含めない場合、補償費の支払い事務や手続き関係の支援等は市が直接実施することになり、建設事業との連携が重要となる。		【維持管理の内容について】 維持管理の内容の選択肢として考えられるのは A.玄ヶ野団地のみの維持管理業務 B.入居者管理(募集・入退去) C.市営住宅全体の維持管理業務(施設) →対象外 ⇒PFI事業とは別に、市営住宅のほぼ全体を対象に、指定管理としていく方針 ⇒BTO 方式①②においては、維持管理の内容として、A の維持管理(保守点検、経常修繕)、B 入退去管理を想定。 ⇒BTO 方式③においては A の維持管理(保守点検、経常修繕)のみを想定。 【維持管理を事業に含むことの懸念事項】 ・事業継続のためのSPC等の組織設立の必要性(会社経費の発生) ・実務は基本地元事業者になるが、小規模経営が多く、10 年以上の企業持続性の確保が必要 →施設整備に対して金額・事業内容の比重は低く、事業者グループの構成等にもよるがリスクに対して事業としての動機付けは小さくなる可能性		

簡易 VFM 等を踏まえた方針	引き続き検討を行う。 (詳細 VFM へ)	引き続き検討を行う。 (詳細 VFM へ)	入居者支援移転の除外により VFM が低下するとともに、仮移転・本移転をスムーズに進める妨げとなり得るため選択肢から除外する。	高銭野団地の土地売却を含むことにより VFM が低下するとともに、高銭野団地の跡地活用を含むことは、PFI 事業への応募の障壁となる可能性が高いため選択肢から除外する。	VFM は上昇するものの、1 団地のみ入居者管理を行う政から切り離すに伴う事務手間などデメリットが想定されるため選択肢から除外する。	VFM は上昇するものの、BTO①方式と同様のデメリットとともに、10 年を超えると過去の市営住宅の実績からも想定外の修繕が入る可能性が高く事業者のリスクが高まるため選択肢から除外する。	引き続き検討を行う。 (詳細 VFM へ)
-----------------	--------------------------	--------------------------	---	--	--	---	--------------------------

(3)事業範囲及び事業方式の検討(詳細 VFM)

簡易 VFM を踏まえた3パターンに加え、BTO 方式③については、BT 方式②と同様、高銭野団地の除却工事を除くパターンを新たに追加した上で、建替住宅等整備関連業務及び入居者移転支援業務を従来方式で実施する場合と、PFI 手法により実施する場合の財政負担額を詳細 VFM として算出した。

①概算事業費の算出

集約建替に向けた概算事業費を算出する。

総事業費は約 38.7 億円(移転支援費を含む)、さらに10年間の維持管理業務として約1.3 億円を見込む。

筑後市宮玄ヶ野団地 集約建替事業 概算事業費 (124戸)

算定項目		概算事業費(千円) 消費税率:10%								備考
		玄ヶ野団地				高銭野団地		合計		
		北街区		南街区						
		税抜	税込	税抜	税込	税抜	税込	税抜	税込	
1	測量費	1,936	2,130					1,936	2,130	
2	地質調査費	3,273	3,600	4,364	4,800			7,637	8,400	
3	既存住宅解体撤去費	131,818	145,000	86,364	95,000	131,091	144,200	349,273	384,200	アスベスト除去は含まない
3-1	既存住宅解体撤去設計・工事監理費	5,073	5,580					5,073	5,580	
4	団地設計費	52,582	57,840	71,364	78,500			123,946	136,340	
5	工事監理費	10,436	11,480	14,273	15,700			24,709	27,180	
6	住宅瑕疵担保履行保証保険料	1,470	1,470	2,040	2,040			3,510	3,510	保険料は非課税
7	住宅性能評価(設計)	882	970	1,064	1,170			1,946	2,140	
8	住宅性能評価(建設)	1,345	1,480	1,582	1,740			2,927	3,220	
9	住宅建設費	926,691	1,019,360	1,277,764	1,405,540			2,204,455	2,424,900	特別加算を含む(特殊基礎・高齢)
10	再生可能エネルギー設備設置費	1,818	2,000	0	0			1,818	2,000	太陽光パネル:原則化(集会所利用)
11	外構及び付帯施設整備費	126,200	138,820	90,000	99,000			216,200	237,820	集会所含む(戸当り特例加算で算出)
12	造成費	0	0	0	0			0	0	余剰地(宅地整備)は含まない
13	室内環境調査	436	480	673	740			1,109	1,220	
14	検査費	97	97	97	97			194	194	非課税 中間検査・竣工検査
15	確認申請手数料	430	430	560	560			990	990	非課税
建設整備費 計		1,264,487	1,390,737	1,550,145	1,704,887	131,091	144,200	2,945,723	3,239,824	124 戸
16	移転支援費	21682	23,850	28145	30,960	28909	31,800	78,736	86,610	
事業費合計		1,264,487	1,390,737	1,550,145	1,704,887	131,091	144,200	3,024,459	3,326,434	
26,826 千円/戸										
維持管理費 (R11以降10年分)								72,000	79,200	保守点検＋経常修繕(入退去事務含まず)

※「移転支援費」について、移転支援業務費、入居者への補償費支払いを含めて算出。

※「維持管理費」について、日常の点検業務と、軽微な修繕を含めた管理委託の想定で算出。

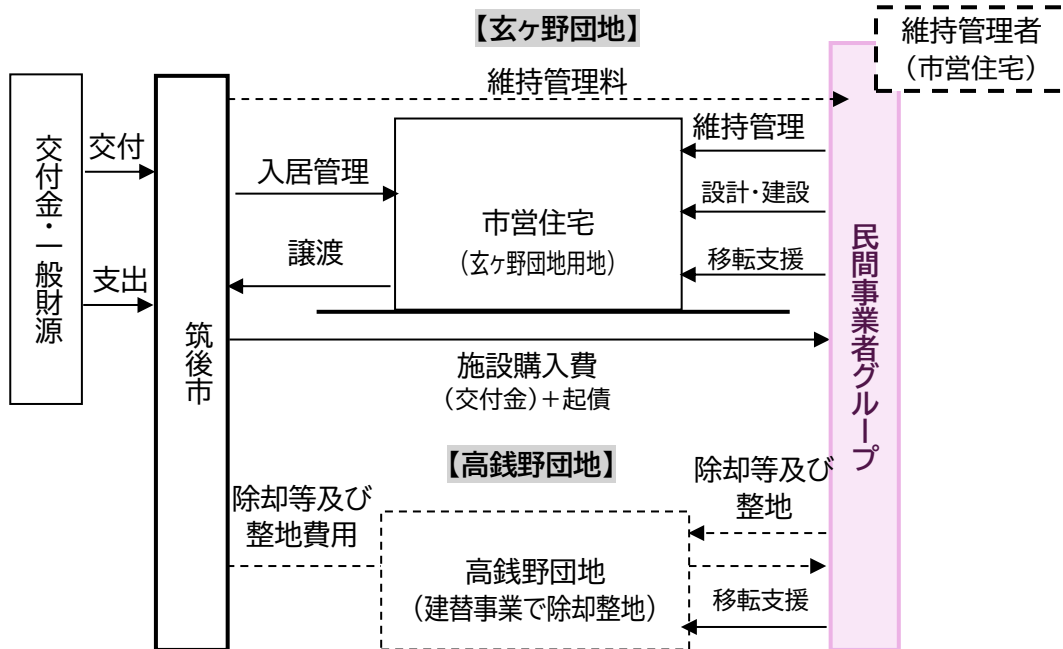
※PFI モニタリングの費用は含めていない。

① 詳細 VFM の結果

パターン		BT 方式① (基本の内容)	BT 方式② 高銭野団地の 除却工事を除外	BT 方式③ 入居者移転支援 を除外	BT 方式④ 高銭野団地の土地売却 を事業に組み込み	BTO 方式① 維持管理 10 年間	BTO 方式② 維持管理15年間	BTO 方式③ 維持管理10 年間 (最低限のスペック)、 高銭野団地の 除却工事を除外	BTO 方式④ 維持管理 10 年間 (最低限のスペック)
事業 範囲 の 項目	設計・施工(玄ヶ野)	●	●	●	●	●	●	●	●
	除却(玄ヶ野)	●	●	●	●	●	●	●	●
	除却(高銭野)	●	－	●	●	●	●	－	●
	入居者移転支援	●	●	－	●	●	●	●	●
	高銭野団地 の土地売却	－	－	－	●	－	－	－	－
	維持管理	－	－	－	－	●10 年間 (玄ヶ野団地の施設。 併設施設は除く。)	●15 年間 (玄ヶ野団地の施設。 併設施設は除く。)	●10 年間(最低限) (玄ヶ野団地の施設。 併設施設は除く。)	●10 年間(最低限) (玄ヶ野団地の施設。 併設施設は除く。)
V F M	簡易	3.54%	3.48%	3.47%	3.52%	3.96%	4.00%	－	3.89%
	詳細	3.65%	3.59%	－	－	－	－	3.65%	3.70%
実現可能性の評価 に係る備考 (サウンディング調査に基づ くもの)		○入居者移転について、市 内で前向きな不動産事業 者が複数ある。 ○高銭野団地の跡地活用が 開始できるまで長期間あ ることを理由に、事業から 切り離す方がよい。 ○維持管理のうち、玄ヶ野 団地の入退去等の管理は 事業者にとって難しい。 ○維持管理のうち、玄ヶ野 団地の施設の維持管理は 可能という事業者もいれ ば、負担になるという事 業者もいる。 ○維持管理のうち、併設施 設の運営は消極的な意見 が多数。	△高銭野団地の除却を 除くことにより、事業 者グループの利益が 低下する可能性がある。	△入居者移転を事業か ら切り分けることで、 仮移転・本移転をスム ーズに進める妨げと なり、事業の円滑な進 捗の障害になる可能 性がある。	△高銭野団地の跡地活 用を含むことは、PFI 事業への応募の障壁 となる可能性が高い。	○維持管理のうち、玄ヶ 野団地の施設の維持 管理は可能という事 業者もいれば、負担に なるという事業者も いる。 ○維持管理のうち、併設 施設の運営は消極的 な意見が多数。 ×維持管理のうち、玄ヶ 野団地の入退去等の 管理は事業者にとっ て難しい。	○維持管理のうち、玄ヶ 野団地の施設の維持 管理は可能という事 業者もいれば、負担 になるという事業者 もいる。 ○維持管理のうち、併設 施設の運営は消極的 な意見が多数。 ×維持管理のうち、玄ヶ 野団地の入退去等の 管理は事業者にとっ て難しい。	○維持管理のうち、玄ヶ 野団地の施設の維持 管理は可能という事 業者もいれば、負担 になるという事業者 もいる。	○維持管理のうち、玄ヶ 野団地の施設の維持 管理は可能という事 業者もいれば、負担 になるという事業者 もいる。
実現可能性の評価		○	△	○	△	×	×	○	○
実現可能性の評価 に係る備考 (その他定性的な メリット・デメリット等)		○維持管理を除き事業 に含むことで、行政の 事務的な手間を省く ことができる。 ○入居者支援があるこ とで、民間住宅と連携 が取りやすい。	△解体に係る設計・監 理・工事を別途発注す る行政の事務的な手 間が発生。 ○解体を分けることで、 別の事業者が受注す ることができる。	×移転候補住宅として、 民間の住宅の連携が 難しくなり、子どもが 転校するリスクあり。 △移転支援の行政の事 務的な手間が発生。	△跡地活用が 6.7 年後 だと見通しが立たず リスクが高い。	○行政は入退去等に係 る事務的な手間を省 くことができる。 △行政は個人情報等の 管理を含め事業者へ 任せることに伴うリス クが発生する。	△同左 △維持管理する期間が 長くする必要がある ため、事業者にとって のリスクは大きくな る。 ○事業者は利益を得る 期間が長くなる。	○維持管理があること で、土日祝日の修繕 対応が可能になり、 住民のサービス向上 に繋がる。	○同左 △維持管理する期間が 長くする必要がある ため、事業者にとって のリスクは大きくな る。 ○事業者は利益を得る 期間が長くなる。
総合の評価		◎	○	△	×	×	×	○	◎

② 事業範囲及び事業方式の決定

4パターンの定性・定量評価の結果、BTO 方式④の事業範囲及び事業方式を採用することとした。



6. PFI 事業の実施にあたり想定される課題

これまでの検討を踏まえ、PFI 事業の実施にあたり想定される主な課題は以下のとおりである。

① 複数の民間事業者による事業への応募

サウンディング調査の結果を踏まえ、市内事業者からは PFI 事業への参画について前向きな意向が複数示されているが、特に代表企業としての参画の可否については参加要件によるところが大きく、どれだけの事業者グループが組成させるかどうか不透明となっている。また、市外事業者については条件により応募を検討としている者もあり、今後、募集要項等を詰めていく中で、複数の事業者グループが応募できるよう配慮していく必要がある。

② 市内の事業者の参画

市外の事業者の中には、施工において地元事業者の協力が不可欠とする者もいる一方で、地元事業者の参画を想定していない者もいる。今後、本事業をきっかけに本市の行政及び事業者が PFI 事業の実績・経験を積んでいくにあたり、募集要項等の条件によっては、市内の事業者が参画出来ない可能性があることに留意が必要である。

③ 維持管理を含む長期の事業

今回の事業では、最低限 10 年間の維持管理を含む BTO 方式を採用する方針となっているため、長期間にわたり事業者グループが事業において役割を担うことになる。まず、維持管理を含むことは、事業者によって事業への応募のハードルになりうる点に留意が必要である。

また、この間の事業継続のため SPC 等の組織が設立されることは想定されるが、期間が長くなればなるほど、維持管理を担う民間事業者の持続性などのリスクが高まることに留意が必要である。

④ 初めて民間事業者に委ねる事業内容

今回の事業では、設計・施工だけでなく、移転支援や市営住宅の維持管理など、本市ではこれまで行政が担ってきた事業内容を合わせて民間事業者に委ねることを想定している。例えば移転支援についても、サウンディング調査を通して、民間事業者に対して事業概要を説明し、参画に対して前向きな回答を複数得ているが、初めて民間事業者が担う役割について細部を詰めていく中で、役割やリスク分担などの認識について齟齬が生じないよう、丁寧に詰めていく必要がある。