

平成28年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

福知山市市営住宅つつじが丘団地・向野団地民活導入可能性調査 (調査対象箇所：市営住宅つつじが丘団地・向野団地)

【調査主体】福知山市

調査対象事業の概要／施設の概要

- 市営・府営住宅つつじが丘団地
 - ・敷地：敷地面積2.25ha（府・市合計 全て市所有地）
 - ・建設年：昭和42年～44年度に建設 府営87戸 市営73戸の府市混合団地
 - 市営住宅向野団地、府営住宅正明寺団地
 - ・敷地：敷地面積1.7ha（府・市合計 全て市所有地）
 - ・建設年：昭和36年～38年度に建設 府営5戸 市営76戸の府市混合団地
- 上記の住宅建替に伴い本件事業において適用が考えられる民活事業手法及びPFI手法、従来手法等を抽出し本件事業への適用可能性を整理する。
また、本件事業スキームの検討・評価、各種リスクの抽出及び適切な官民負担の検討を行い、民間企業の意向調査を実施し参画に向けた検討を行う。

検討経緯等

福知山市では下記の事業案件についてPFIの検討を実施している。

- ・設計費及び建設費が高額になる事業
- ・民間の経営ノウハウ等の活用により行政の効率化やサービスの著しい向上が見込まれる事業

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

【課題】

PFI導入に当たっては、次の課題について検討が必要

- ・建替基本計画に基づき、本件事業において適用が考えられる民活事業手法及びPFI手法、従来手法の抽出、その一般的な特徴、メリット・デメリット。
- ・民活事業により、本件事業を実施した場合の事業期間全体の公共財政負担金額、従来方式との差異算定。
- ・本事業は市営住宅で100戸程度のボリュームとなるため、地元の建設会社を中心となって事業を推進できる規模であることから、府内など地元企業が本事業に参画できる適切な事業予算の確保や物価上昇に対する適切なリスク分担の設定。
- ・余剰地について福祉関連施設の設置、売却、戸建住宅開発、コンビニ等の誘致事業等の運用方法と民間企業の参画の意思の確認。

平成28年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

福知山市市営住宅つつしが丘団地・向野団地民活導入可能性調査 (調査対象箇所：市営住宅つつしが丘団地・向野団地)

【調査主体】福知山市

調査の流れ／調査内容

全体条件等の整理

- 立地条件、法、規制、入居者条件等整理

併設施設の調査・検討

- 市関連部局、関連事業者ヒアリング
- 併設施設候補の分布状況、市場状況の整理等

概要計画

- 開発条件、計画方針等の整理
- 整理戸数、土地利用、配置計画案検討等

住宅ニーズ

- 余剰地財産の活用・処分方法の検討
- 型別供給戸数、住戸プラン、その他の検討

V F M等

- 事業手法・スキーム仮設定

リスク・官民分担の検討

民間企業意向調査

- 建設会社の理解度・関心等により調査手法を選定

事業計画等の精査・まとめ

- 事業スキームの等の評価

事業化検討

①検討した事業手法

B T、B O T、B T O方式、D B、D B Oによる事業化を事業者ヒアリングにより検討。また、最大建設戸数の150戸を高層化2棟、または、中層化3棟での建替計画の実施。

②定量評価 (VFM等の財政効果の算出)

B T方式による検討により、約8.3%のV F Mが見込める。

③その他 (定性評価等)

- ・一貫した施工体制による良質な住宅整備が期待できる。
- ・工期短縮による行政サービスの早期化が期待できる。
- ・リスク分担が明確化し確実な業務の遂行が図れ、各種リスクの回避、最小化が可能となる。
- ・地元経済への配慮等を評価項目に含めることにより、経済の活性化に資する事業化が可能である。

④検討結果

事業規模による管理経費等のスケールメリットが働かない、手離れのよさが理由となり、B T方式による事業化が現実的と考える。また、余剰地活用については、戸建住宅用地等としての活用が実現的と考える。

今後の進め方

平成30年度に地元調整及び内部調整を行い、平成31年度からアドバイザー業務を開始し、順次事業実施を行う予定。

想定される課題

- ・統合による事業化へ向けた、地元調整やPFI事業への理解
- ・市営住宅整備コスト変動等への対応
- ・土地利用計画や住棟配置計画における提案可能部分の確保
- ・余剰地の活用方法についての柔軟な対応及び評価の視点の整理
- ・建設事業者と余剰地活用事業者の連帯責任のあり方
- ・事業者決定基準における定性的要因と定量的要因のバランス
- ・要求水準書案の早期公開