

市営住宅建替えに係る導入可能性調査

(調査対象箇所：泉大津市寿市営住宅・二田市営住宅)

【調査主体】泉大津市

調査対象事業の概要／施設の概要

【調査対象事業の概要】

市営住宅の建替え時に寿(ことぶき)市営住宅を二田(ふた)市営住宅へ集約し、寿市営住宅の跡地を利活用するため導入可能性を検討する。

【施設の概要】

名称：二田市営住宅	名称：寿市営住宅
築年度：S43(1号棟) S44(2号棟)	築年度：S27
管理戸数：36戸	管理戸数：37戸(政策空き家17戸)
構造等：RC造中層耐火	構造等：木造
住戸面積：33.6㎡	住戸面積：28.1㎡・34.7㎡
住戸タイプ：2DK	住戸タイプ：2K・3K

検討経緯等

「泉大津市営住宅ストック活用計画」において、集約建替え及び余剰地活用、事業手法について民間活力導入を前提とし検討

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

解決すべき課題：

寿市営住宅は、木造平屋建て住宅で、耐用年数を大きく超え、老朽化が著しく、早期の建替え実施が喫緊の課題。
二田市営住宅は、鉄筋コンクリート造5階建て2棟の住宅で居住性も低いことから建替えの方針。
両住宅を集約建替えし、余剰地の利活用による地域課題(高齢化によるコミュニティー維持に支障など)の解消を図る必要がある。
従来型の公営住宅用地の単体売却では地域課題の解消が図れないことから、余剰地利活用について民間資金等活用により公営住宅整備との一体整備により良好かつ適正なコミュニティーに寄与できるまちづくりを含めた提案を求める。

検討すべき内容：

前提条件の整理。事業手法の選定。余剰地及び市営住宅共用部の利活用に関するニーズ調査。
民間事業者の意向調査の実施。地域課題解決に向けた余剰地利活用についての市場調査。
事業スキーム・スケジュールの検討。事業費及びVFMの算定。

市営住宅建替えに係る導入可能性調査

(調査対象箇所：泉大津市寿市営住宅・二田市営住宅)

【調査主体】泉大津市

調査の流れ／調査内容

①基本的条件の設定

②PFI方式、事業形態の検討、想定事業スキーム実施スケジュールの設定

③基本的条件の整理に基づき、導入可能と考えられる事業スキームの想定・比較

④民間事業者の参画可能性の検討：参画意向、概算コスト、コスト低減の可能性、想定事業スキームについての課題等を建設事業者、用地活用業者に対してヒアリング

⑤VFMの検証

⑥公営住宅において想定される公民別のリスクを把握し、リスク分担の検討

⑦総合評価及び課題の検討

- ・PFI事業の採用により向上が期待されるサービスレベル、地域への波及効果等を測り、総合的に評価
- ・事業実施に向けた課題を整理し、解決策を提示

事業化検討

①検討した事業手法

従来型・DB方式・PFI(BT方式・BTO方式・BOT方式)を市営住宅事業想定、整理を行い、市営住宅整備事業へのコンセッション方式活用について民間事業者に対しヒアリングを実施

②定量評価(VFM等の財政効果の算出)

民間事業者へのヒアリングから、設計・建設・除却・移転支援を事業範囲とし、維持管理は含めず、BT方式を想定、6.87%のVFMを確認した。

③その他(定性評価等)

集約による余剰地活用を事業に含めることで、地域課題解決、事業当初に財源の確定ができる。

④検討結果

市営住宅の整備設計・移転支援・用地活用を事業範囲とし、BT方式とすることで民間参画意欲もあり、PFI導入について適格性が得られた。

今後の進め方

初年度：地質調査、測量調査、境界確定など

2年目：5月下旬 実施方針ほか公表

7月中旬 特定事業選定

8月上旬 入札公告、入札説明書ほか公表

11月上旬 提案書提出

12月中旬 落札者決定

1月中旬 仮契約締結

3月議会 本契約締結

3年目：設計

4年目：仮移転、建設

5年目：建設

6年目：建設、本移転

想定される課題

①敷地への大型車両の出入りが困難であり、コストアップや工期の延長が想定される。道路幅員の狭い状況における最適な工法を、民間事業者の提案により、事業費削減が図れる可能性がある。

②地域課題(高齢化によるコミュニティー維持など)解決提案を促すような条件設定を行い、提案を求める必要がある。

③想定する建替住宅の規模が小さいことから、PFI事業への参画実績のない中堅企業の参画可能性が見込まれるため、企業規模に応じた配慮が必要である。