

長浜市営住宅北新団地 建替整備基本計画

平成30年4月

長浜市都市建設部建築住宅課

目 次

1. 事業の目的	1
2. 市営住宅の現況	2
3. 建替敷地の概要	3
4. 土地利用方針	4
5. 整備計画案の整理	4
6. 概略モデルプラン	6
7. 事業範囲の整理	8
8. 事業スキームの検討	9
9. 余剰地活用の検討	11
10. 民間事業者アンケート	12
11. 事業方式の比較検討	13
12. VFMの算定	14
13. 整備手法のまとめ	14
14. 事業スケジュール	15

1. 事業の目的

北新団地は、昭和36年から39年にかけて整備された市営住宅団地であり、建設から50年以上が経過して多くの住棟の老朽化が激しくなっており、更新が喫緊の課題となっている。また、近隣の神照団地は、1棟4戸の小さな住宅であり、建築後50年近く経過してきている。

そこで、2つの団地を集約し、1棟建40戸程度の住宅を北新団地敷地内に建替建設することで、入居者の住環境の向上及び財政負担の軽減を図ることを目的とする。

余剰地の活用方法については、事業予定地周辺が良好な住宅街であること、また、建替整備にかかる費用のコスト軽減を図るためにも、分譲宅地の民間売却を視野に入れた検討を行う。



2. 市営住宅の現況

北新団地及び神照団地の現況は、以下のとおりである。

表 北新団地及び神照団地の現況

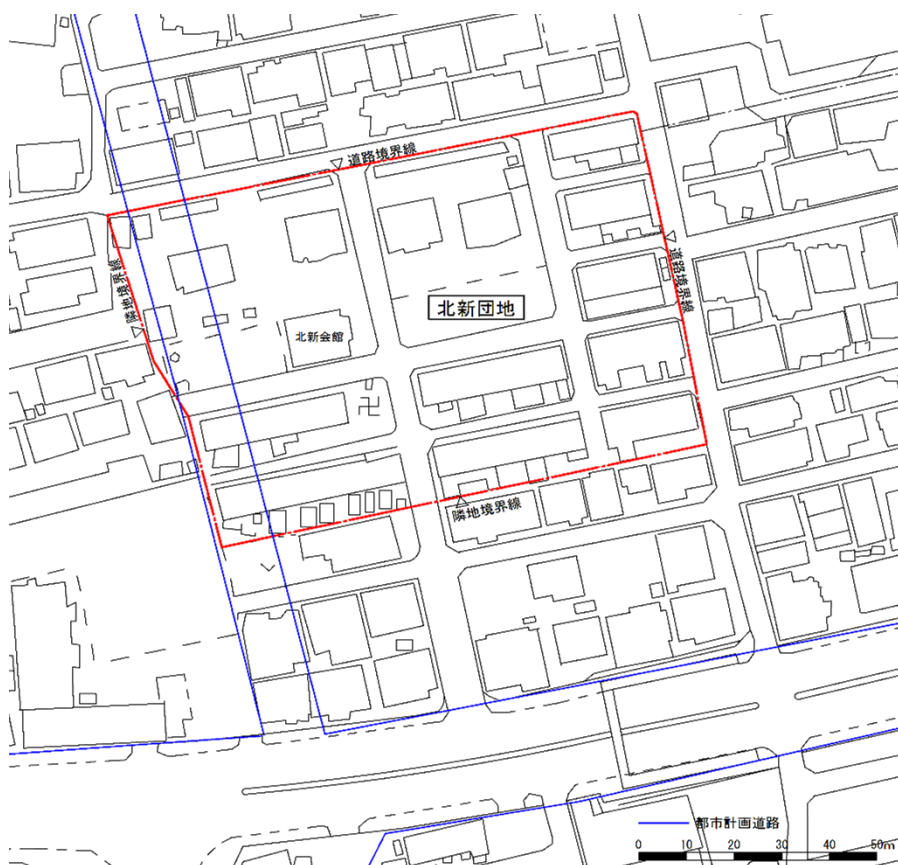
	北新団地	神照団地
敷地面積	8,145.30㎡	305.00㎡
建物概要	CB 造簡易耐火平屋建：6棟（S36,37,38年築） CB 造簡易耐火2階建：3棟（S37,38,39年築） RC 造中層耐火4階建：2棟（S36,39年築） RC 造中層耐火5階建：2棟（S37,39年築）	PC 造簡易耐火2階建：1棟（S43年築）
延床面積	3,221.30㎡	170.98㎡
管理戸数	80戸（内、入居24戸）	4戸（内、入居2戸）

3. 建替敷地の概要

本事業は、北新団地及び神照団地を集約し、北新団地の敷地内に新たに市営住宅を整備するものである。建替敷地の概要は、以下のとおりである。

表 建替敷地の概要

所在地	長浜市神照町
位置	・建替敷地は、JR 北陸本線「長浜駅」より北東へ約2km に位置する ・国道8号(長浜バイパス)に近接しており、ロードサイドには店舗も点在している ・周辺環境は主に住宅地である
交通	・市内中心部(JR 北陸本線「長浜駅」)へは、近江鉄道バス「北新町」バス停から約10分(市役所経由の場合)。運行本数は平日1時間に1本程度 ・北陸自動車道「長浜 IC」に近く、自動車での交通利便性は比較的高い立地である
敷地面積	8,145.3㎡
都市計画	都市計画区域 市街化区域
用途地域	第一種中高層住居専用地域、第二種住居地域
防火地域等	建築基準法第22条地域内
高さ制限	道路斜線: 勾配1.25、適応距離20m 隣地境界線: 立上り20m + 勾配1.25
容積率／建ぺい率	200% ／ 60%
日影規制	第一種中高層住居専用地域: 4時間／2.5時間(測定面4m) 県条例より
前面道路幅員	北側: 約3.7m、東側: 約4.0m
都市計画道路	・建替敷地西側には、都市計画道路(幅員12m)の線引きがなされているが、事業見直しが行われている



4. 土地利用方針

次の考え方を踏まえ、土地利用方針を定める。

(1) 高度利用・余剰地活用

周辺の居住環境に配慮した住宅の高さや配置とし、余剰地を含めた効果的な土地利用を図る。余剰地は事業費確保の観点から、基本的に民間に売却する。

(2) まちづくり、コミュニティ形成

周辺地域を含めたまちづくりに貢献し、コミュニティ形成に寄与する土地利用を促進する。

(3) 緑地、環境に配慮

地域の緑化や憩いの場となる公園整備を図る。

5. 整備計画案の整理

(1) 計画戸数

長浜市市営住宅マスタープラン(平成25年7月)における市営住宅の目標管理戸数は、現入居戸数の確保を基本としている。したがって、北新団地の現入居戸数24戸と神照団地の入居戸数2戸、さらに将来的に用途廃止を予定している住宅(南小足、新庄寺の一部)の入居戸数を確保するべく、40戸を計画戸数とする。

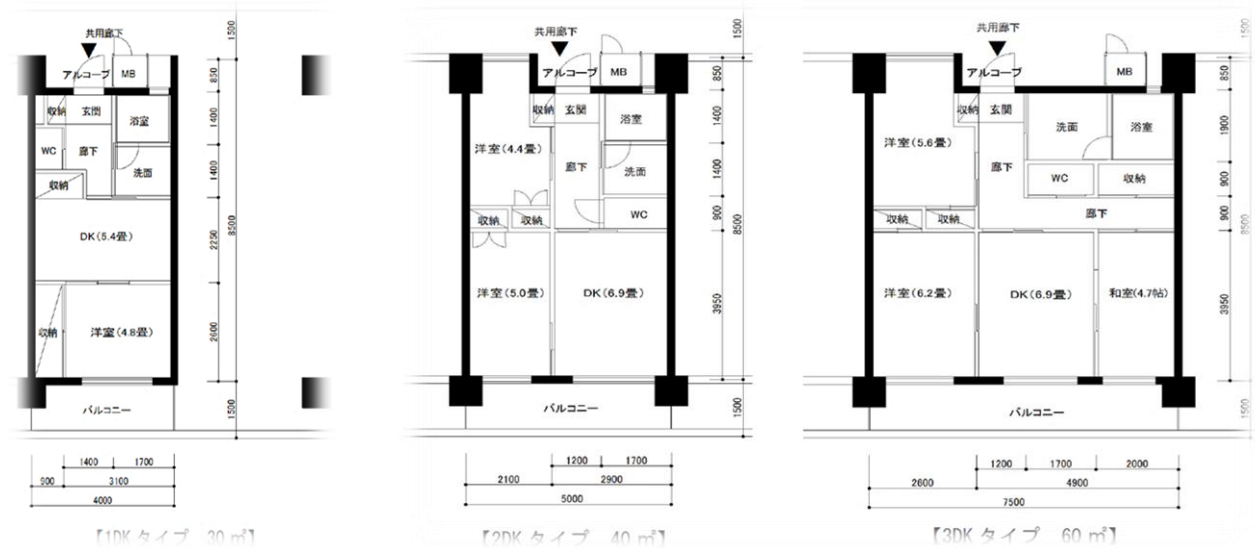
(2) 計画住宅規模

本整備計画は、現在の入居者の住宅確保を原則とする一方、地域性や時代性に応じた多様な世帯構成の入居に配慮することで、新たな住宅セーフティネットの構築を行い、沈滞化した地域コミュニティの再生を図る必要がある。

そこで、計画住戸規模を1棟4階建とし、多様な世帯が入居できる住宅を想定して下記のとおりの間取り及び戸数配分に設定する。

表 計画住戸規模

世帯人数	単身世帯	2～3人世帯	多人数世帯	計
住戸面積	30㎡	40㎡	60㎡	－
計画戸数	10戸	18戸	12戸	40戸



(3) 住宅の配置位置

住宅の配置については、特に日照権の問題を考慮する。

住宅を東西に配置した場合、建物の影となる範囲が建物の北側に大きく広がることになり、特に冬期は影となる範囲が広がるため、建物の北側に位置する住宅に影響が出てくる。また、冬期間に積もった雪が溶けず一日中凍結状態となり、通行するうえで非常に危険な状況になる可能性がある。

住宅を南北配置にすれば、建物の影となる範囲が狭まり、影響範囲及び影響時間も少なくなる。

したがって、住宅は南北の配置とする。

位置については、余剰地活用及び既存施設の位置を考慮して、敷地の東側とし、敷地東側道路との間に駐車場を設けることとする。

(4) 既存施設の温存

地元3町の自治会館（北新会館）については、整備敷地内に立地しているが、平成3年に建てられた建物でまだまだ機能的にも不備は見受けられないため、そのまま残すこととし自治会館の敷地を整備区域から外す。

自治会館に隣接して設置してある防火水槽についても、消防水利を考える上で機能を残してほしいとの消防関係機関の意向もあることから、そのまま残すこととする。

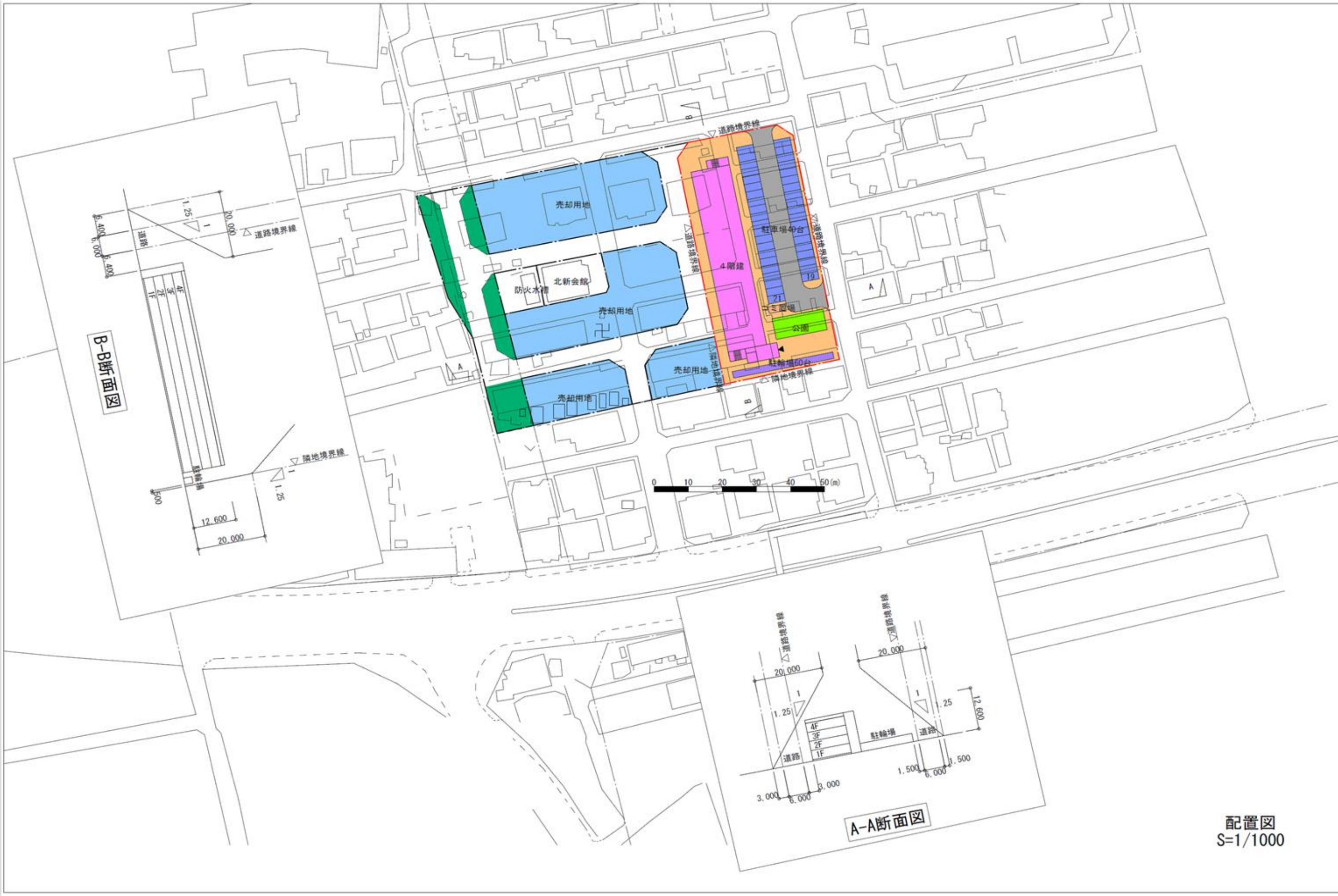
(5) 敷地内市道の付替え及び新設

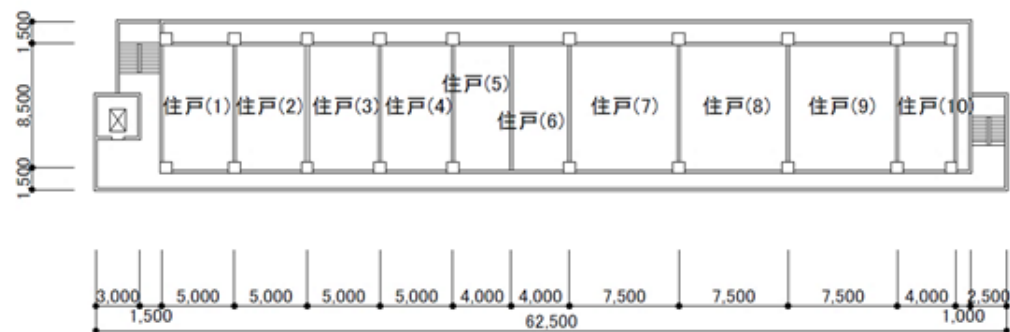
敷地内中央を縦断している市道については、余剰地の有効活用を図るため付替えをして迂回する道路を新設する。

(6) 地元自治会用スペースの確保

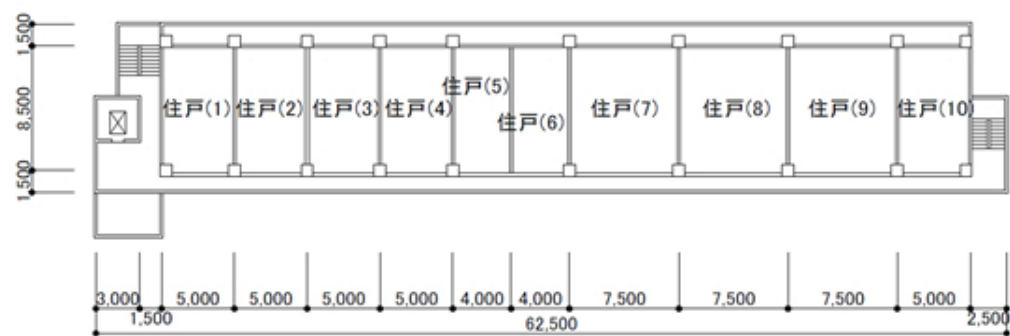
現在敷地内にある地元自治会のゴミ集積所や倉庫、地蔵尊用の土地については、余剰地内にスペースを確保するものとする。

6. 概略モデルプラン

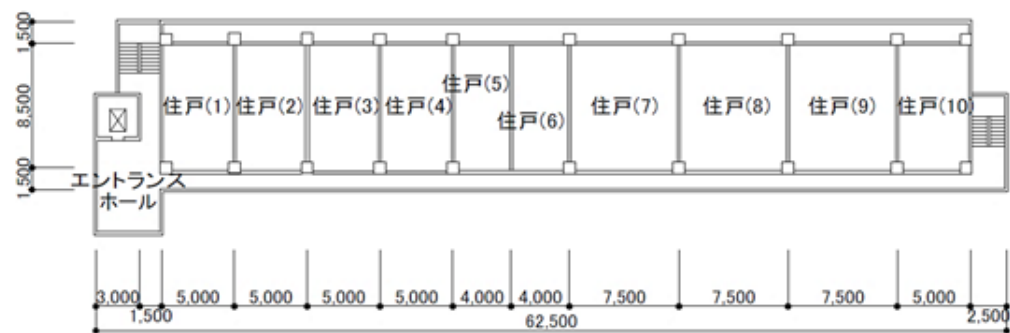
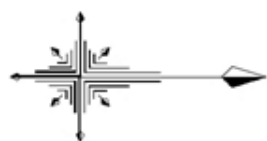




3,4階平面図



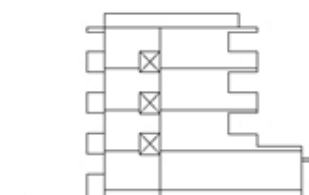
2階平面図



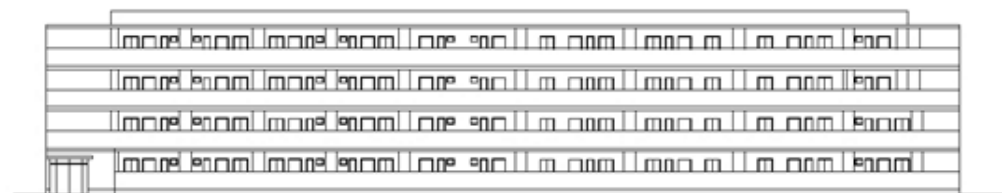
1階平面図



西側 立面図



南側 立面図



東側 立面図



北側 立面図

縮尺: 1/500

7. 事業範囲の整理

本事業における官民役割分担は、以下のとおりとする。

表 本事業の官民役割分担(案)

No	業務分類	業務項目	役割分担(案)	
			市	事業者
1	資金調達業務	① 資金調達業務(主に初期投資費用の調達)		●
2	調査業務	① 用地測量業務※		●
		② 地質調査業務※		●
		③ その他建設にあたり必要な調査		●
3	設計業務	① 解体設計		●
		② 基本設計		●
		③ 実施設計		●
		④ その他関連業務(確認申請等)		●
4	建設業務	① 造成工事		●
		② 解体工事		●
		③ 建設工事		●
		④ 工事監理		●
		⑤ 施設引渡		●
5	入居者の移転支援業務	① 入居者転出事務 (入居者希望収集、移転説明会、移転日日程調整、移転料支払 等)	●	
		② 入居者転出支援 (仮転出先の借上、転出引越、転出中の入居者管理 等)	●	
		③ 入居者転入事務 (転入説明会、住戸抽選会、等)	●	
		④ 入居者転入支援 (仮転出先退去手続き、転入引越 等)	●	
6	維持管理業務	① 入居者募集・入退去管理事務	● DB,BT	● 左記以外
		② 家賃等納入事務	● DB,BT	● 左記以外
		③ 日常管理 (日常住宅管理事務、迷惑行為等への指導)	● DB,BT	● 左記以外
		④ 修繕等(法定等点検、住宅補修、空室補修、共用部植栽管理)	● DB,BT	● 左記以外

※用地測量及び地質調査については、入札公告前に市が実施し、入札公告時に提案募集にあたって必要な情報として公表することとなる。ここに示す用地測量業務及び地質調査業務については、事業者が設計及び施工の実施にあたり必要な場合に実施するものである。

8. 事業スキームの検討

(1) 事業方式の評価

本事業に適する事業方式について、本事業の与条件に照らし合わせて以下の観点から評価を行った。

①整備施設の内容

本事業は40戸の小規模な建替整備となることから、これを勘案した適合性や、公有地上での事業実施等、本事業で整備する住宅の特性を加味した適合性について評価した。

方式	評価	理由・備考
DB 方式	○	特段の問題はない
BT 方式	○	特段の問題はない
BTO 方式	△	民間事業者が施設を長期間にわたり管理するため、施設のグレードが上がり、コスト上不利となる可能性がある
BOT 方式	×	民間事業者が住宅を保有し、事業期間終了後に引渡すため、整備規模に関わらず必然的に施設のグレードが上がり、コスト上不利となることが想定される

○: 適合性が高い △: 適合性がやや低い ×: 適合性が低い

②維持管理・運営の効率性

LCC 縮減の観点から効率的・効果的な維持管理を実施出来るかどうか評価した。

なお、維持管理のグレードは現状の長浜市の市営住宅の管理グレードである事後保全であることを前提とした。

方式	評価	理由・備考
DB 方式	○	現状、長浜市では事後保全を前提とした維持管理が実施されており、このグレードを維持することを前提とした場合、コスト面で有利となることが想定される(ただし、施設長寿命化など、LCC の縮減に関してはデメリットがあることを認識する必要がある)
BT 方式	○	同上
BTO 方式	×	事後保全を前提とした維持管理を実施する場合、施設規模から民間事業者にとって包括的に業務を実施するメリットが小さい。また、管理戸数が少ないため、民間事業者に単体で運営を委ねるメリットも少ない
BOT 方式	×	民間事業者は施設の所有リスクを負っているため、必然的に維持管理は予防保全となる。このため、公共側が事後保全を前提とした対価支払いを行った場合、事業採算がとれず、応募が得られない可能性が高い

○: 適合性が高い △: 適合性がやや低い ×: 適合性が低い

③社会資本整備総合交付金の交付

本事業は、社会資本整備総合交付金の交付が予定されていることから、これを勘案した適合性について評価した。

方式	評価	理由・備考
DB 方式	○	従来型の請負契約となるため、交付金の交付対象となる
BT 方式	○	公営住宅法に規定された事業手法であるため、交付金の交付対象となる
BTO 方式	○	従来方式と同様に交付される
BOT 方式	○	従来方式と同様に交付される

○: 適合性が高い △: 適合性がやや低い ×: 適合性が低い

④法制度上の問題点

公営住宅法等、法制度上の問題点について、以下のように評価した。

方式	評価	理由・備考
DB 方式	○	特段大きな問題点はない
BT 方式	○	特段大きな問題点はない
BTO 方式	○	特段大きな問題点はない
BOT 方式	△	民間事業者建物に固定資産税が課税されるため、これが市の支払うサービス購入料にコストオンされる

○:適合性が高い △:適合性がやや低い ×:適合性が低い

⑤リスクへの対応

市及び事業者が生じるリスクの大きさ、顕在化の度合、リスク分担の適正性等によって、以下のように評価した。

方式	評価	理由・備考
DB 方式	△	官民間のリスク発生は設計・建設期間に限定されるため、比較的风险分担が容易であるが、工事監理のリスクを民間に転嫁できないため、官民連携の観点からいえば、十分なリスク移転が出来ているとは言えない(官民連携のメリットを享受しにくい)
BT 方式	○	官民間のリスク発生は設計・建設期間に限定されており、リスクの大半を民間事業者へ転嫁できるため、リスク分担がシンプルで容易である
BTO 方式	△	長期契約となることでリスク分担が複雑となる。特に、維持管理のグレードを事後保全を前提とした場合、修繕に係るリスク分担を事前に十分に定められない可能性が高い
BOT 方式	△	事業期間中のリスクは民間側に大半が転嫁され、シンプルになるが、事業期間終了時の引渡に関するリスクが顕在化した場合の影響が大きく、将来に不確実性を残す可能性がある

○:適合性が高い △:適合性がやや低い ×:適合性が低い

(2)事業スキームの検討のまとめ

事業方式について検討を行った4式(DB 方式、BT 方式、BTO 方式、BOT 方式)の評価結果は、以下のとおりである。

表 事業方式の比較検討

方式	整備施設の内容	維持管理の効率性	交付金の交付	法制度上の問題点	リスクへの対応	総合評価
DB 方式	○	○	○	○	△	○～△
BT 方式	○	○	○	○	○	○
BTO 方式	△	×	○	○	△	△
BOT 方式	×	×	○	△	△	×

9. 余剰地活用の検討

本事業においては、北新団地及び神照団地を北新団地に集約させ、さらに北新団地の敷地を効率的に使うことにより余剰地を創出するものである。また、この余剰地に他の住宅団地や公共施設等を整備する種地としてのニーズはないものとして検討した。

それぞれの敷地について、余剰地活用事業の発注方法を以下に整理した。なお、北新団地と神照団地は近接しており、また、余剰地の活用として戸建て分譲が想定されていることから、一体的な敷地として取り扱って差し支えないものと考え、両敷地一体としてメリット、デメリットを整理した。

パターン	メリット	デメリット	判断基準
a.市営住宅整備と一体的に発注する	・市営住宅部分と一体化した計画の提案を期待できる ・一体として公募するため、余剰地を活用した事業実施がなされることを前提に事業が進められる ・事業者の募集・選定をPFI事業と一体的に実施することが可能	・売却や貸付けに係る予定価格や余剰地の活用方法の設定等、市の提示条件が厳しい場合や市場性がないなどの場合には、PFI事業自体への応募が無くなる可能性がある ・民間事業者が用地を取得できるのは既存団地の解体後になるため、契約を締結してから取得までに時間が掛かることが民間にとってリスクとなりうる	・良質な住環境の創出のため、市営住宅団地の配棟計画から余剰地の活用まで一体的なまちづくりを実現する官民連携事業とする場合 ・余剰地の利活用方法に、民間事業者の提案を積極的に期待する場合 ・市営住宅を整備する事業者と余剰地を利活用する事業者のマッチングが見込める場合
b.市営住宅整備とは別事業として発注する	・市営住宅整備に係る民間事業者のリスク(応募に係るコンソーシアム組成リスクや市営住宅整備に係るリスク等)が発生しないため、事業への応募がしやすくなる ・市営住宅と余剰地活用それぞれで事業者選定を行なうため、それぞれの事業について最適な事業者選定が可能になる	・事業者の募集・選定がPFI事業と一体のため、市営住宅の企画が優秀な事業者と、余剰地の活用の企画が優秀な事業者とに相違がでる可能性がある ・応募者がなかった場合、余剰地活用事業の実施が遅延する ・PFI事業との事業者募集・選定スケジュールの十分な調整が必要となる	・市営住宅を整備する事業者と余剰地を利活用する事業者のマッチングが見込めず、単純入札等とすることで処分が見込める場合

【本市の方向性】

土地利用方針として、余剰地を含めた効果的な土地利用を図るとしており、周辺地域を含めたコミュニティ形成に寄与する土地利用を促進するため、余剰地の活用は市営住宅の整備と一体的な発注をとることとする。

10. 民間事業者へのアンケート

(1) アンケート調査の概要

①調査目的

- PFI・官民連携 (PPP) 事業への関心や取り組み状況の把握
- 事業スキームの課題の抽出
- 余剰地の利活用方法に対する意見やアイデアの把握
- 本事業への参加意欲の把握

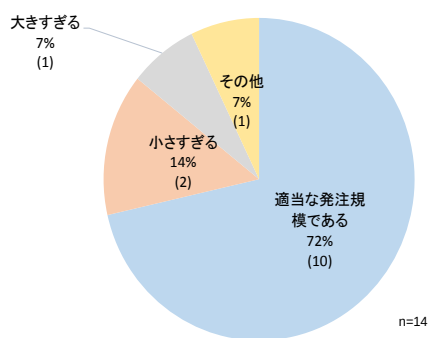
②調査対象

アンケート調査対象の民間事業者は、以下に示す30事業者である。

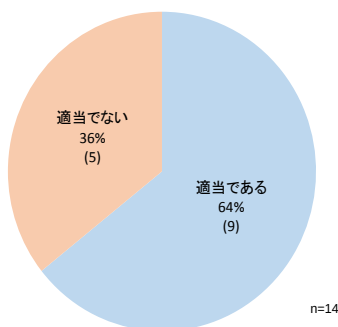
- 長浜市登録業者(建築一式工事)Aランク:12事業者
- 建設業者(滋賀県内に本社のある建設業者で、建築一式工事のP点が概ね1,000点、かつ売上高30億円以上の企業):9事業者
- 不動産業者(長浜市内で宅地開発、分譲事業の実績を有する企業):9事業者

(2) アンケート調査の結果

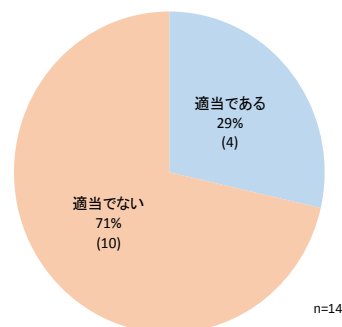
本調査への協力が得られた民間事業者21社に対し、15社より回答を得た(回収率71%)。



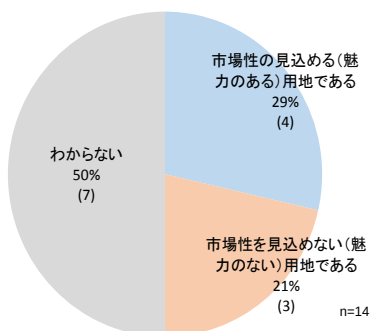
市営住宅団地の
発注規模(40戸程度)について



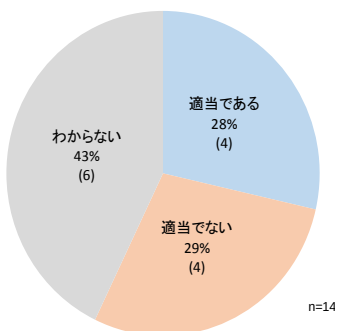
設計・施工が一括発注される方式
(BT方式)について



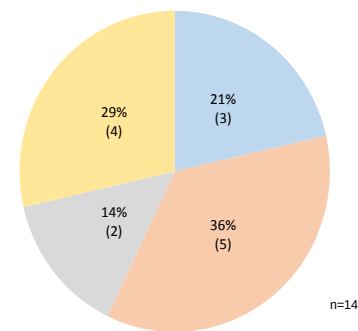
入居者の移転支援業務が
業務範囲に含まれていることについて



余剰地の市場性について



余剰地の利活用が業務範囲に
含まれていることについて



事業が実施された場合の
参加意欲について

- 是非参加を検討したい
- 一社で全ての業務に対応出来ないで、業務を実施するパートナーがいれば、参加を検討したい
- 条件付きであれば、参加を検討したい
- 参加するつもりはない

11. 事業方式の比較検討

事業方式	DB方式 (Design Build)	BT方式(PFI) (Build Transfer)
	民間事業者が住宅等の設計・建設を一括して請け負う方式	民間事業者が住宅等の設計・建設を実施し、竣工後直ちに公共に所有権移転を行った後、一括で住宅等を買取る方式
概要	・従来型発注に準じるため、補助要件等は従来方式と同様 ・住宅等の設計・建設に関わるリスクは従来方式に準じる。供用開始後の事業リスク全般及び事業の実施全般に関するリスクは市が負う	・補助要件等は従来方式に準じる ・住宅等の設計・建設に関わるリスクは民間が、供用開始後の事業リスク全般及び事業の実施全般に関するリスクは市が負う ・建設期間中、敷地は民間に貸付(無償が一般的)を行う
維持管理の効率性	・市では事後保全を前提とした維持管理が実施されており、このグレードを維持することを前提とした場合、コスト面で有利となることが想定される ○	・同左 ○
社会資本整備総合交付金の交付適合性	・従来型の請負契約となるため、交付金の交付対象となる ○	・公営住宅法に規定された事業手法であるため、交付金の交付対象となる ○
法制度上の問題点	・公営住宅法など法制度上の問題点はない ○	・同左 ○
リスクへの対応	・官民間のリスク発生は設計・建設期間に限定されるため、比較的风险分担が容易であるが、工事監理のリスクを民間に転嫁できないため、官民連携の観点においては、十分なリスク移転ができていないといえない(官民連携のメリットを享受しにくい) △	・官民間のリスク発生は設計・建設期間に限定されており、リスクの大半を民間に転嫁できるため、リスク分担がシンプルで容易 ○
地元事業者の参画(資力面)	・従来型の請負契約となるため、出来高による部分払等を行うことができ、大手企業と比較して資力に不安のある地元事業者の参画を期待しやすい ○	・民間は、割賦払と違い一括して設計・建設の対価を受け取ることができるため、大手企業と比較して資力に不安のある地元事業者の参画を期待しやすい ○
余剰地の活用可能性	・請負契約と余剰地(土地)の売却に係る契約を一本化することができないため、住宅整備と合わせた余剰地活用事業の相乗効果に課題を有する △	・住宅整備と余剰地活用事業の一体的な事業化が可能となり、一体的に計画させることによる相乗効果について、民間のノウハウが期待できる ○
その他	・一連の手続きを市が独自に定める必要がある ・BT方式と比較して、建中金利が発生しない	・事業の新規性を考慮すると、PFI法に則った進め方としたほうが、庁内等の合意形成を図りやすい ・引渡時一括支払とした場合、初期投資は民間が行い、市の支払いは施設移転時に発生するため、実際の財政支出より先行した施設整備が可能
総合評価	○	◎

1 2. VFM の算定

従来型公共事業方式、DB 方式、BT 方式の VFM シミュレーションを行った結果は、以下のとおりである。

表 VFM シミュレーション結果

◆VFM 算定結果	従来方式	DB 方式	BT 方式
VFM		10.31%	14.76%

1 3. 整備手法のまとめ

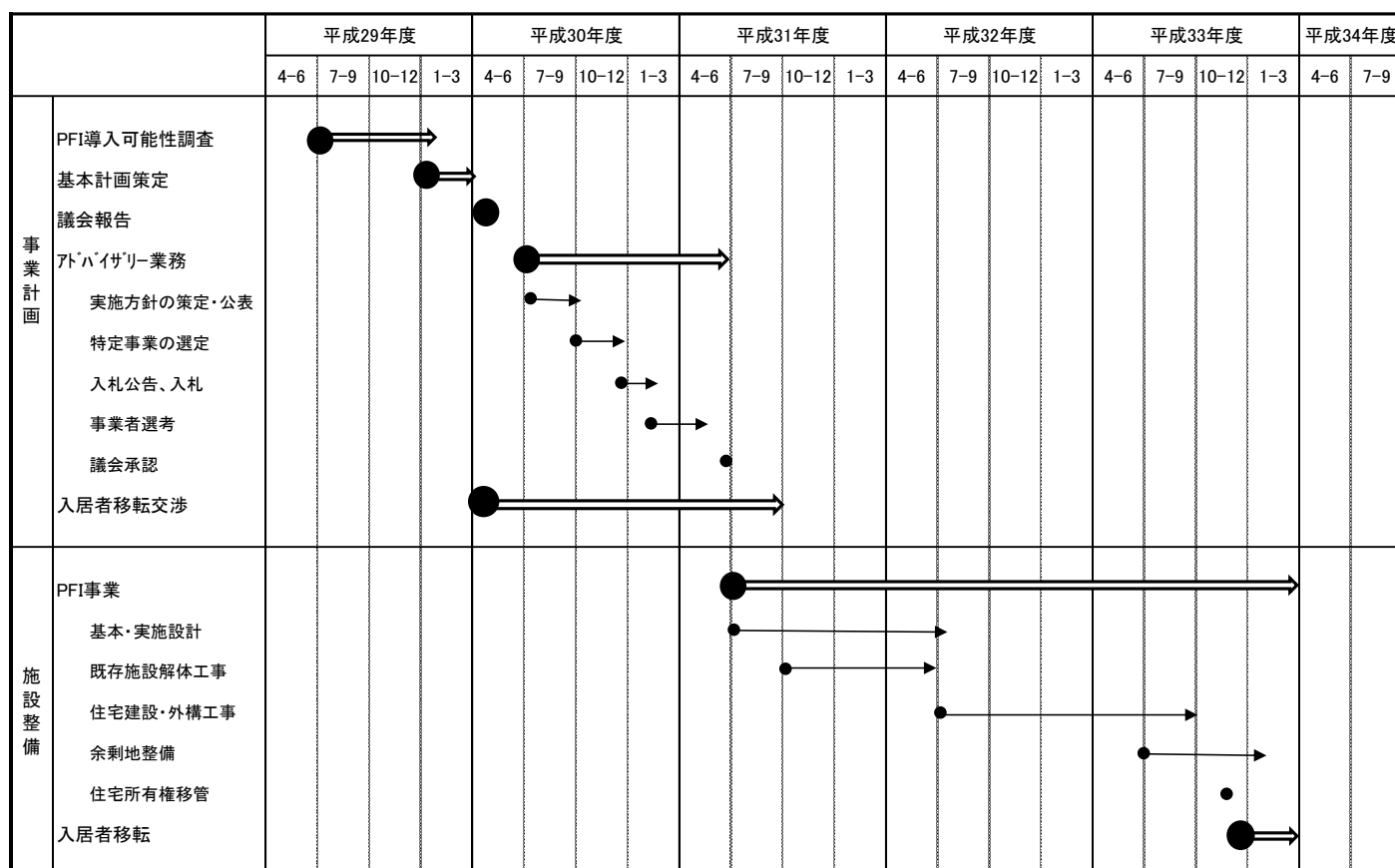
- ・事業スキームの検討の結果、DB 方式及び PFI 手法の BT 方式が高評価となっており、特に BT 方式は全ての検討観点において適合性が高いとの評価が出ている。
- ・余剰地の整備において、DB 方式では市営住宅の整備と余剰地活用に係る契約を一本化できないため分割発注をする必要があるが、BT 方式は一括発注することができる。
- ・国の補助金(社会資本整備総合交付金) は、PPP/PFI 等の事業手法による民間投資の誘発を促進する事業に重点配分される。
- ・事業スキームで高評価であった DB 方式及び BT 方式の VFM の算定の結果、共に10%以上のコスト削減効果が認められる。特に BT 方式は15%近くの値が算出された。

以上のことから、北新団地の建替整備については、PFI 手法の BT 方式が最も優位性が認められるため、BT 方式を採用することとする。

1 4. 事業スケジュール

北新団地の建替整備については、平成33年度内の入居を目指し、以下の事業スケジュールに沿って進めるものとする。

事業スケジュール



※アドバイザー業務(事業者選定に係る業務)

- ・実施方針の策定、公表
- ・特定事業の選定
- ・入札の公告、入札実施
- ・事業者の選考
- ・議会承認、契約締結

※PFI 事業(設計・建設・所有権移管)

- ・設計業務(基本設計・実施設計)
- ・既存建物解体工事
- ・住宅建設工事、外構工事
- ・余剰地整備
- ・所有権移管