

# 長浜市営住宅宇根本団地建替整備

## 基本計画

令和7年2月

## 目次

1 宇根本団地の概要 .....	1
1.1 地域特性 .....	1
1.2 団地位置 .....	1
1.3 団地概要 .....	2
2 建物の概要 .....	3
3 概略モデルプラン .....	4
4 概算事業費の算出 .....	6
5 事業スキームの検討 .....	7
5.1 事業形態の検討 .....	7
5.2 事業期間の検討 .....	7
6 事業範囲の検討 .....	8
6.1 官民役割分担の整理 .....	8
6.2 事業範囲の整理結果 .....	9
7 官民のリスク分担 .....	10
8 民間事業者へのアンケート調査(市場調査) .....	12
8.1 調査概要 .....	12
8.2 調査結果 .....	12
9 VFMの算定 .....	13
9.1 VFMの算定 .....	13
9.2 事業方式の検討 .....	13
10 入居者移転計画(案・例)の作成 .....	14
10.1 ゾーニング図 .....	14
10.2 移転の手順 .....	15

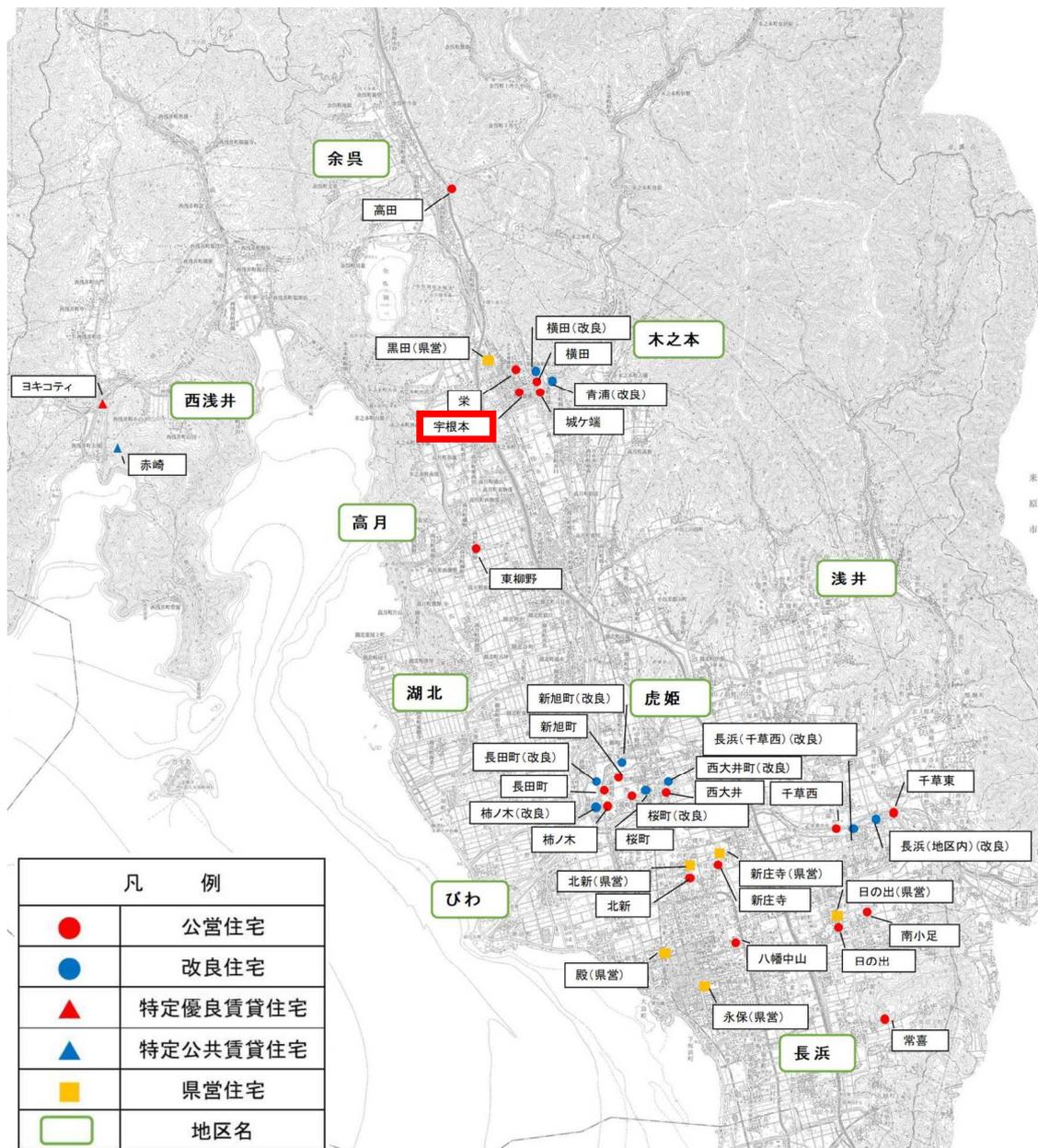
## 1 宇根本団地の概要

### 1.1 地域特性

宇根本団地は、長浜市北部の旧伊香郡の中心である木之本地区に位置する。木之本地区は、古来より木之本地蔵として親しまれてきた浄信寺の門前町として栄え、旧町の中心市街地とそれを取り巻く田園・集落で構成される。

J R北陸本線「木ノ本駅」周辺には、かつての北国街道沿いに商店が並び、国道8号沿いには公共施設や商業・サービス施設が立ち並んでいる。これらの施設は地域の生活圏を形成するとともに、本地区より北の地域における生活を支える役割も担っている。

### 1.2 団地位置



資料：長浜市公営住宅等長寿命化計画（令和4年3月）

図 団地位置

### 1.3 団地概要

宇根本団地は、昭和40年から54年にかけて整備された市営住宅団地であり、新しいものでも建設から45年ほど経過し、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。

そのため、宇根本団地敷地内に40戸程度の住宅を建替建設予定とする。

(現況)

所在地	長浜市木之本町廣瀬 332 番地 1 ほか
建築年度	昭和40年度～昭和54年度
建物概要	木造平屋建：2棟、PC造簡易耐火構造平屋建：11棟 PC造簡易耐火構造二階建：2棟
敷地面積	約12,000㎡
延べ面積	約2,000㎡
管理戸数	51戸（令和7年2月1日現在）



資料: GEOSPACE CDS/NTTインフラネット

図 団地周辺

## 2 建物の概要

本事業は、宇根本団地の敷地内に新たな住棟を整備し、周辺団地の入居者の移転により団地を段階的に集約化する。想定している諸元については、以下のとおりである。

表 敷地条件

都市計画区域	都市計画区域(非線引き)
用途地域	指定なし
建蔽率	70%
容積率	300%
道路斜線制限(距離)	25m
道路斜線制限(勾配)	1:1.5
隣地斜線制限	20m+1:1.25
特定用途制限地域	田園居住地区
宅地造成工事規制区域	区域外

①整備戸数 : 40戸程度

(事業用地東端の南北方向に「1期棟」、「1期棟」に隣接した西側の事業用地南端の東西方向に「2期棟」として、2階建て2棟の低層耐火建物を想定)

②内訳

現在の入居世帯は、単身世帯や2人世帯、多人数世帯と様々であることから、建替計画における各住戸の面積規模については、対象世帯人数に応じて3種を計画し、多様な世帯構成の入居に配慮する。住生活基本計画(全国計画)による居住水準を下表に示す。

表 住生活基本計画(全国計画)による居住水準

世帯人数	最低居住面積水準	誘導居住面積水準	
		一般型誘導居住面積水準	都市居住型誘導居住面積水準
	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準	
		都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定	都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定
1	25 → 30	55	40
2	30	75	55
3	40 → 40	100	75
4	50	125	95
5	57 → 60	143	110
6	67	167	129
7	76	190	148
算定方法	・単身者: 25㎡ ・2人以上の世帯: 10㎡×世帯人数+10㎡ ・世帯人数が4人を超える場合は、5%を控除	・単身者: 55㎡ ・2人以上の世帯: 25㎡×世帯人数+25㎡ ・世帯人数が4人を超える場合は、5%を控除	・単身者: 40㎡ ・2人以上の世帯: 20㎡×世帯人数+15㎡ ・世帯人数が4人を超える場合は、5%を控除

本事業においては、住生活基本計画(全国計画)の最低居住面積水準より、対象世帯人数に応じて下表の住戸規模を採用する。

表 建替住宅の住戸タイプ別住戸面積及び戸数

住戸タイプ	単身世帯(1DK)	2~3人世帯(2DK)	多人数世帯(3DK)
住戸面積	30㎡	40㎡	60㎡
戸数	16戸	16戸	8戸

③延べ面積 : 2,800㎡程度

### 3 概略モデルプラン

周囲の住環境や現状の入居世帯の状況など、諸条件を勘案した概略計画モデルとして、戸数 40 戸の耐火構造二階建の集合住宅を想定する。

建替の際に必要となる既存入居者の仮移転についても、入居者の負担が最小限となるよう配慮し、住棟建設を 2 段階に分けて実施することで、建設場所の確保と入居者の負担軽減を図る。また、これまで設置のなかった駐車場や集会所など、公営住宅法に規定される共同施設についても適切に配置し、安全性や省エネルギー性能の確保など、公営住宅整備基準に適合した住宅団地として整備する。

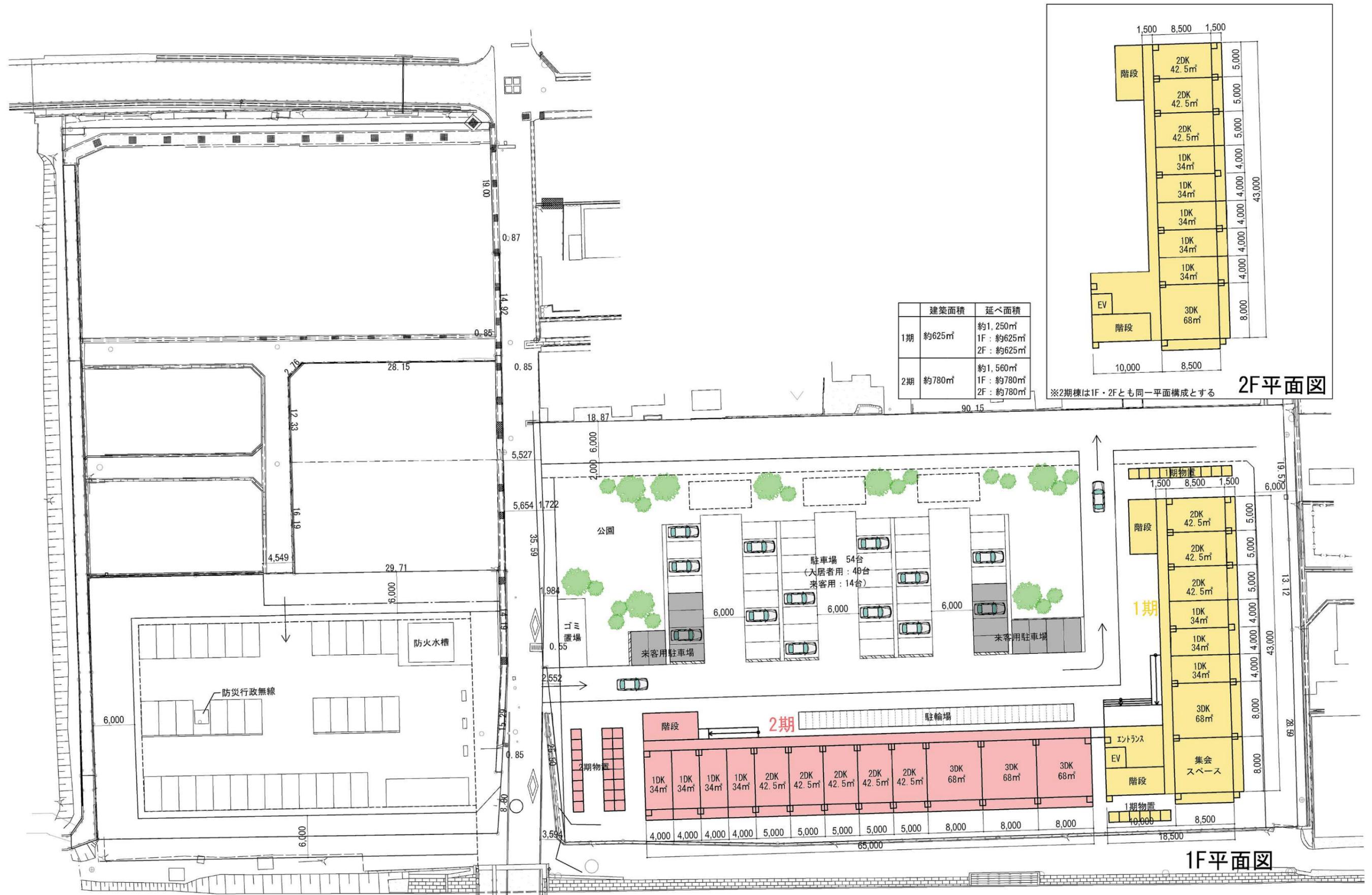


図 建替計画平面

## 4 概算事業費の算出

従来方式での施設整備に要する初期費用は、約 16.0 億円(消費税及び地方消費税を含む)と試算する。

表 従来方式での施設整備に要する初期費用

項目	対象	金額	備考
解体撤去費	公営住宅	30,056千円	木造平屋:2棟(4戸) PC造簡易耐火構造平屋:11棟(37戸) 計:約1,240㎡
	小計	30,056千円	
移転時改修費	公営住宅	17,850千円	PC造簡易耐火構造平屋:7棟(13戸) 計:約290㎡
	小計	17,850千円	
敷地調査費	地盤調査	4,980千円	ボーリング(15m×5本程度)・サンプリング ・標準貫入試験、物理試験・強度試験
	小計	4,980千円	
基本設計	公営住宅	12,306千円	第六号共同住宅 第1類 2,810㎡
	小計	12,306千円	
実施設計	公営住宅	41,907千円	第六号共同住宅 第1類 2,810㎡
	小計	41,907千円	
建築工事費	A棟	556,647千円	延べ面積:約1,250㎡
	B棟	694,696千円	延べ面積:約1,560㎡
	造成	12,960千円	1,800m <sup>3</sup>
	舗装(東側敷地)	43,950千円	4,395㎡
	舗装(西側敷地)	22,500千円	2,250㎡
	小計	1,330,753千円	
建築工事監理費	公営住宅	19,985千円	第六号共同住宅 第1類 2,810㎡
	小計	19,985千円	
	合計(税抜)	1,457,838千円	
	消費税(10%)	145,784千円	
	合計(税込)	1,603,622千円	

※各数値は表記の都合上四捨五入しているため、端数の影響で合計が一致しない場合がある。

## 5 事業スキームの検討

### 5.1 事業形態の検討

P F I の事業形態については、サービス購入型、独立採算型等があるが、本事業の場合は、民間事業者が市営住宅の家賃収受ができない（公営住宅法で制限されている）ことから、「サービス購入型」となる。

整備事業においては、B T O、B O T、B T などの事業方式が採用される。これらは施設の建設（Build）、所有権の移転（Transfer）、運営（Operate）の各プロセスの関係性により区別される。

事業方式を選定する際には、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、リスクへの対応などの観点を総合的に評価する必要がある。

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	×	×	○	△	△	×

○：適合性が高い △：適合性がやや低い ×：適合性が低い

### 5.2 事業期間の検討

B T 方式の場合は、設計・建設で事業が完了するため、設計・建設期間を事業期間として設定する。

#### 5.2.1 設計・建設期間の検討

設計期間（各種調査、建替住宅の基本・実施設計、各種申請及び手続き等）：15 か月程度  
建設期間（建替住宅の工事等）：15 か月程度

#### 5.2.2 事業者選定に係る期間

P F I 事業の場合、「地方公共団体向けサービス購入型 P F I 事業実施手続 簡易化マニュアル（平成 26 年 6 月）／内閣府」より、設計を業務範囲に含む一般的スキームで、P F I 導入可能性検討から契約締結までに通常 1.5～2 年程度の期間を要する。これは P F I 法に規定されるプロセスを経るために入札準備作業や事業提案審査等に一定の時間を要し、さらに、事業を進めるにあたっての庁内調整や関係者間の共通の理解に時間を確保する必要があるためである。

以上のプロセスの中で、事業者選定に係るプロセスは、実施方針の公表から契約締結までであり、通常 9～15 か月の期間を要するが、この期間は事業規模や施設内容によって異なる。本事業と同様の公営住宅 P F I 事業の場合の事業者選定プロセスに係る期間については、おおむね 7～15 か月の期間を要している。

次のステップとなる事業者選定業務（アドバイザー業務）の業務期間は、15 か月程度が適当と考える。

## 6 事業範囲の検討

## 6.1 官民役割分担の整理

本施設の整備及び維持管理等にあたって実施が想定される業務は、下表のとおりである。

表 本事業において実施が想定される業務

No.	業務分類	業務項目	備考
1	資金調達業務	① 資金調達 (主に初期投資費用を金融機関より調達)	PFI(BT方式)では発生しない
2	調査業務	① 用地測量	
		② 地質調査	
		③ その他建設にあたり必要な調査	電波障害調査、近隣施設の家屋調査等が発生する場合
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(建築確認申請等)	
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、移転料支払支援等)	
		② 入居者転出支援 (団地内転出の場合:仮住居の確保、修繕、 転出引越等) (団地外転出の場合:仮転出先の借上げ、 賃貸借契約支援、保証金・敷金支払、 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	PFI(BT方式)では発生しない
		② 家賃等納入事務	同上
		③ 日常管理 (日常住宅管理事務、迷惑行為等への指導)	同上
		④ 修繕等(法定等点検、住宅補修、空室補修、 共用部植栽管理)	同上

## 6.2 事業範囲の整理結果

以上を踏まえて、本事業の官民役割分担（案・例）を下表のとおりとする。

表 本事業の官民役割分担（案・例）

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 解体工事		○
		② 造成工事		○
		③ 建設工事		○
		④ 工事監理		○
		⑤ 施設引渡		○
5	PFI事業範囲 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、移転料支払支援等)		○
		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

※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。

## 7 官民のリスク分担

## (1) 基本的な考え方

本事業における官民のリスク分担の考え方は、市と事業者が適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指そうとするものである。設計・建設段階及び入居者移転支援に伴うリスクは、原則として事業者が負うものとするが、市が分担すべき合理的な理由があるリスクについては、市がリスクを負うこととする。

## (2) 想定されるリスクの分担

本事業における市と事業者のリスク分担（案・例）は下表のとおりとなる。

表 リスク分担表（案・例）・BT方式

○：主分担 △：従分担

リスクの種類	リスクの内容	負担者			
		市	事業者		
募集書類リスク	入札説明書等の誤り及び内容の変更に関するもの	○	-		
資金調達リスク	施設整備に必要な資金の確保(事業者負担分)	-	○		
契約リスク	議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延・中止	△	△		
	上記以外の市の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延・中止	○	-		
	事業者の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延・中止	-	○		
共通	法令変更リスク	本事業に直接関連する法令の変更、新たな規制立法の成立	○	-	
		上記以外の法令の変更	-	○	
	税制変更リスク	消費税の範囲及び税率の変更に関するもの	○	-	
		建物所有に関する税制の新設及び変更に関するもの(市への所有権移転前)	-	○	
		事業に直接的影響を及ぼす税制の新設及び変更に関するもの	○	-	
		上記以外の税制の変更	-	○	
	許認可リスク	業務の実施に関して事業者が取得すべき許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合	-	○	
		事業管理者として市が取得すべき許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合	○	-	
	社会リスク	住民対応リスク	施設の設置自体に関する近隣住民の反対運動、訴訟、要望などへの対応	○	-
			上記以外の近隣住民の反対運動、訴訟、要望、苦情などへの対応	-	○
環境リスク		事業者が行う業務に起因する環境問題(騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚濁、臭気、電波障害等)に関する対応	-	○	
第三者賠償リスク	事業者の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償	-	○		
	市の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償	○	-		
事業中止・延期・遅延リスク	事業者の責めに帰すべき事由による事業の中止・延期・遅延	-	○		
	市の責めに帰すべき事由による事業の中止・延期・遅延	○	-		
不可抗力リスク	市及び事業者のいずれの責にも帰すことができず、また計画段階において想定し得ない暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷などの自然災害、及び、戦争、暴動その他の人為的な事象による施設の損害によるもの	○	△		
金利変動リスク	金利の変動	-	○		
物価変動リスク	物価変動によるコストの変動	○	△		
事業終了時手続きリスク	事業場所の施設撤去・原状回復等の施設移管手続きに伴う諸費用の発生・増加や、事業会社の解散・精算手続きに伴うリスク	-	○		

リスクの種類		リスクの内容	負担者	
			市	事業者
設計・建設段階	用地リスク	用地瑕疵リスク	○	-
		測量・調査リスク	市が実施した測量・調査に不備があった場合	○
	事業者が実施した測量・調査に不備があった場合		-	○
	計画リスク	設計リスク	-	○
		設計変更リスク	○	-
	工期遅延リスク	市の責めに帰すべき事由により、契約期日までに工事・手続きが完了しない場合	○	-
		事業者の責めに帰すべき事由により、契約期日までに工事・手続きが完了しない場合	-	○
	要求性能未達リスク	施設完成後の検査で要求性能に不適合の部分、施工不良部分が発見された場合	-	○
契約不適合リスク	施設の瑕疵が発見された場合及び瑕疵により施設の損傷等が発生した場合	-	○	
入居者移転支援	入居者の要望、苦情リスク	事業者の業務に関するもの	-	○
		上記以外のもの	○	-
	個人情報管理リスク	事業者の管理する個人情報に関するもの	-	○
		上記以外のもの	○	-
	要求性能未達リスク	事業者が行う入居者移転支援業務が要求水準に達していない場合	-	○
	期間変更リスク	入居者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	○	-
		市の指示及び市の責めに帰すべき事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	○	-
		事業者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	-	○
	費用増大リスク	入居者の事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大	○	-
市の指示及び市の責めに帰すべき事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大		○	-	
事業者の事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大		-	○	

## 8 民間事業者へのアンケート調査(市場調査)

### 8.1 調査概要

- ・市場調査の対象企業は、市登録業者（建築一式）Aランクのうちの8社、市外県内建設業者4社、市内の不動産業者2社の計14社。
- ・調査実施期間は、令和6年8月7日から令和6年9月3日まで。

### 8.2 調査結果

#### (1) PFI・官民連携(PPP)について

- ・過半数がPFI等事業への前向きな姿勢を示しており、全体としてPFI等事業への参画意欲が高い。PFI等事業への参画にあたり、特に何も行っていない事業者は過半数を占めるが、積極的に情報収集を行っている事業者もありPFI等事業への関心がある。

#### (2) 本事業について

##### ①市営住宅団地の発注規模

- ・宇根本団地の40戸程度について適当と回答した事業者は、全体の約4割であった。一方、規模が小さすぎるとの回答は少数の2社にとどまる。

##### ②設計・施工の一括発注方式

- ・設計・施工の一括発注方式（BT方式又はDB方式）について適当と回答した事業者は、全体の6割であった。一方、適当でないとの回答は少数の3社にとどまる。

##### ③入居者の移転支援業務

- ・入居者の移転支援業務を本事業の業務範囲に含むことに対して適当でないと回答した事業者は、全体の4割であった。しかしながら、民間事業者へのヒアリングにより、当該業務については間違いなく必要となる業務でもあり、民間事業者として市をサポートしながら行うべきとの意見もあった。ただし、官民の区分けについてはしっかりと設ける必要がある。

##### ④余剰地の利活用

- ・余剰地の市場性は見込めないと回答した事業者が全体の半数を占め、見込めると回答した事業者は1社もみられなかった。また、民間事業としての採算の見通しを立てることが困難といった理由などから、余剰地の利活用を本事業の業務範囲に含むことは適当でないとの回答が全体の約4割であった。

##### ⑤設計及び建設期間

- ・設計期間と建設期間については、それぞれ15か月程度で適当と回答した事業者が過半数を占め、適当でないと回答した事業者は1社もみられなかった。なお、建設期間については、さらに確保できる余地がある場合には、予期せぬ大雪等で工事に影響が出るリスクを考慮しておく必要がある。

##### ⑥本事業への参加意欲

- ・全体の過半数の8社が本事業への参加に前向きな姿勢を示している。

##### ⑦市に対して求める配慮事項等

- ・市と事業者のリスク分担の明確化。
- ・近年の物価高騰を適切に考慮した予定価格の設定。

## 9 VFMの算定

### 9.1 VFMの算定

本事業をDB方式により実施する場合、市の財政負担見込額は現在価値化後で10.33億円となる。これは従来方式と比較して、1.21億円の財政負担軽減効果があると試算され、VFMは10.52%となる。

本事業をPFI(BT)方式により実施する場合、市の財政負担見込額は現在価値化後で10.11億円となる。これは従来方式と比較して、1.43億円の財政負担軽減効果があると試算され、VFMは12.36%となる。

表 VFM算定結果

費用		従来方式	DB方式	BT方式
事業費	敷地調査費	0.05億円	0.05億円	0.05億円
	基本・実施設計費	0.54億円	0.49億円	0.49億円
	建築工事管理費	0.20億円	0.18億円	0.18億円
	建築工事費	13.31億円	11.98億円	11.98億円
	解体撤去費	0.30億円	0.27億円	0.27億円
	移転時改修費	0.18億円	0.16億円	0.16億円
	入居者移転支援業務費	0.10億円	0.09億円	0.09億円
	支払金利	0.00億円	0.00億円	0.02億円
	消費税	1.47億円	1.32億円	1.32億円
	小計	16.15億円	14.54億円	14.55億円
他支出	市起債金利	1.67億円	1.46億円	1.40億円
	モニタリング費等	-	0.00億円	0.20億円
	アドバイザー業務費	0.00億円	0.29億円	0.29億円
	小計	1.67億円	1.74億円	1.89億円
収入	交付金	▲4.19億円	▲4.13億円	▲4.57億円
	小計	▲4.19億円	▲4.13億円	▲4.57億円
合計		13.63億円	12.15億円	11.87億円
現在価値化		11.54億円	10.33億円	10.11億円
VFM		-	10.52%	12.36%

※各数値は表記の都合上四捨五入しているため、端数の影響で合計が一致しない場合がある。

### 9.2 事業方式の検討

本年度のPFI導入可能性調査において、想定される事業内容をもとに宇根本団地整備における適用性を検討し、民間事業者へのアンケート及びヒアリングを実施した結果、県内には既にPFI事業の実績があり、民間事業者の関心も一定程度確認されたことから、PFIの活用は可能であると判断した。

さらに、PFIの具体的な事業手法について検討を進めた結果、事業規模が小さいため運営管理においてBTO方式又はBOT方式では十分なコストメリットを得ることが難しいこと、受託可能な民間事業者が限られることから入札の競争性が低下する恐れがあることがわかった。これらの要因を総合的に考慮した結果、事業者が設計・施工を担当し、施設整備後に所有権を市へ移転するBT方式を最適な事業手法として選定した。

以上より、導入が可能と考えられるDB方式、BT方式、BTO方式及びBOT方式の比較検討により、BT方式を導入することが、市にとって最もメリットがあると評価できる。

## 10 入居者移転計画(案・例)の作成

### 10.1 ゾーニング図

棟ごとの入居者移転計画を以下のとおりゾーニングする。

- I : A・B棟の世帯がPC造簡易耐火構造二階建1・2へ仮移転し、  
2期棟完成後に2期棟へ移転
- II : D・G・J・K棟、木造平屋建の世帯が1期棟へ移転
- III : H・I・L・M・O棟の世帯が2期棟へ移転

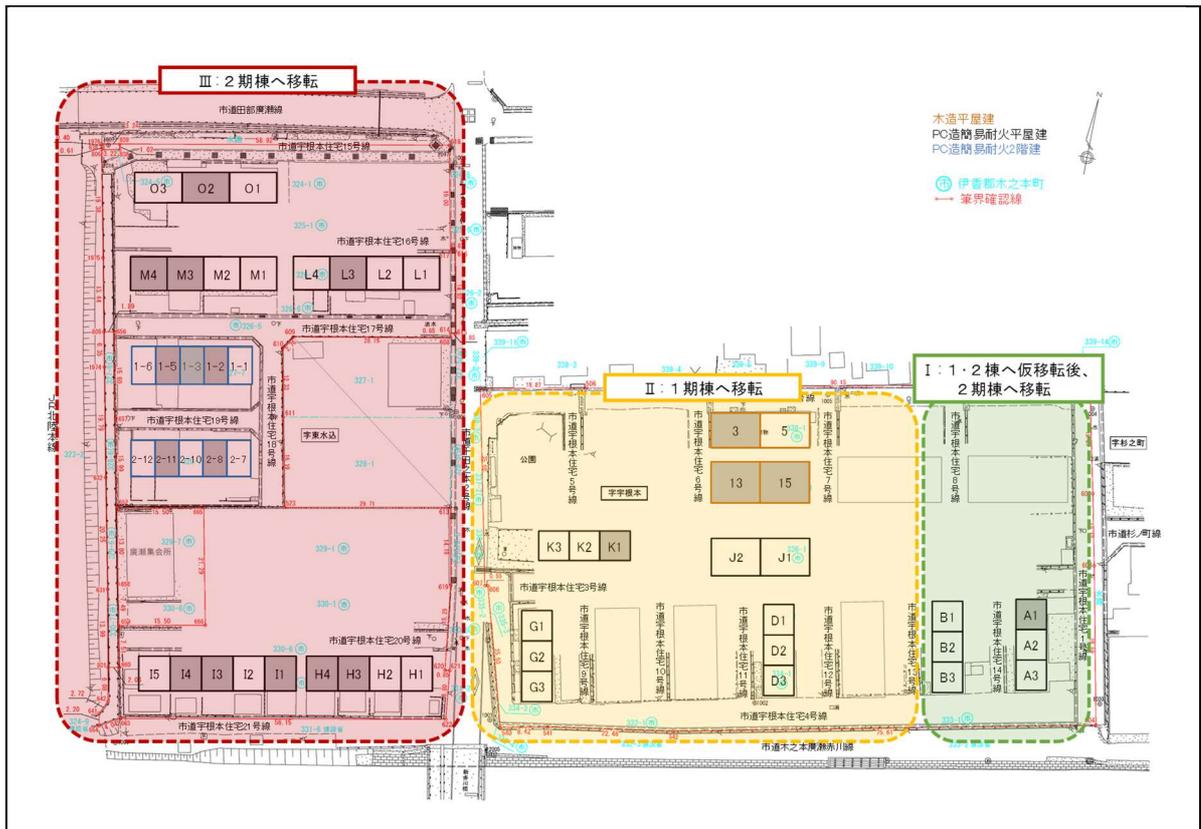


図 移転計画ゾーニング

## 10.2 移転の手順

移転の手順は、以下のとおりとする。

