

市営住宅柏陽・恵央団地建替基本計画の見直し方針（案）

これまでの議会議論や既存入居者の移転意向調査、既存民間賃貸住宅の既存借上型市営住宅可能性調査、事業者ヒアリングなどの結果を基に、建替基本計画の見直しを行う。

1 見直しの背景・経緯

(1) 6号棟を直接建設方式とし、先行的に事業着手（R3年度～）

- 基本計画では全地区をPPP/PFI導入範囲としていたが、移転を進めるため、6号棟を直接建設方式に変更し、先行的に事業に着手した。

(2) 移転対象世帯の減少

- 基本計画段階（R1）で245世帯入居していたが、156世帯に減少（R3.12）

(3) 既存借上型市営住宅事業の実現性、早期移転が困難と判断

- 事業者ヒアリング（R3.4）では、条件に合致する民間賃貸住宅はほぼなく、参入希望事業者もない状況。
- 市営住宅の入居者意向調査では、既存借上型市営住宅への明確な移転意向がない状況。

2. 見直しの基本的な考え方

(1) 公共施設マネジメントやPPP/PFIを念頭に事業手法を見直し、事業の早期着手・完了を目指す

- 基本計画で買取り公営住宅、既存民間賃貸住宅借上げ公営住宅としていた建替方針を、公共施設マネジメントやPPP/PFIの活用、事業費、財源、事業期間、事業者意向などから見直しを図る。
- 概ね令和8年までに、3ゾーン全ての事業に着手し、全体事業の早期着手・完了を目指す。

(2) 移転先の想定（案）（表1参照）

- 現入居世帯の移転希望、退去率などを見込み、全世帯分の移転先を想定する。
- 6号棟（40戸）、新設借上型市営住宅（80戸・RC造中層棟、木造低層群）を設定。
- 新設借上型市営住宅は、柏陽団地入居者の優先的な移転先として活用し、その後は用途廃止予定団地（島松寿第2、第3団地、若草団地など）の移転先としても活用する。
- 既存借上型市営住宅の想定戸数は、基本計画（48戸）から概ね10～20戸に変更。入居者の意向確認に基づき、実施に向けた検討を図る。

(3) 土地利用の基本的な考え方（案）（図1・図2参照）

- 土地利用計画は、現計画の全体ゾーニングを活かし、各ゾーンの精査・整理を実施。公営住宅集約ゾーンについては、新設借上型市営住宅、余剰地活用のイメージを追加した。
- 公営住宅集約ゾーンの余剰地は、戸建て住宅地としての活用を検討する。

(4) 住棟別にみた整備戸数、手法等の基本的な考え方（案）（表2参照）

- 新設借上型市営住宅は、PPP/PFI事業とし、BOO方式、BOT方式を想定する。
- 借上期間終了後は、市全体の管理戸数を検討の上で、RC造中層棟は継続利用、木造低層群は耐用年限超過後は売却を想定する。

(5) 整備スケジュール（案）（表3参照）

- 事業実施は、3つのゾーン一括から、ゾーン毎での事業展開を基本とする。
- 各ゾーンの事業展開はできる限り重複させるなど、スピード感を持って事業に取り組む。

(6) 建替基本計画の見直し（案）の作成と導入可能性調査について

建替基本計画の見直し（案）の作成にあたっては、民間事業者の事業参入が可能となる項目や要求水準について精査するとともに、導入可能性調査を実施しながら実現可能な整備手法の選定を図ることを盛り込む。

表1 移転先の想定(案)

入居者意向(R3.12現在)			移転先の想定(案)			
他団地		6	他団地		概ね5~10	
既存恵央	35	145	6号棟 (直営)		40	
新築恵央	97		新設借上型市営住宅(RC造) (BOO又はBOT)	50~60	80	RC造5階を想定
柏陽借上げ	13		新設借上型市営住宅(木造) (BOO又はBOT)	30~20		木造平屋1棟4戸×5~8棟を想定
			既存民賃借上		概ね10~20	
退去等		5	退去等		概ね10	退去率:全体の7%程度見込む (R1~3年の実績参考)
合計		156	合計		156	

表2 住棟別にみた整備戸数、手法等の基本的な考え方

名称	戸数 (構造等)	手法	設計・建設	維持管理		入居対象世帯		建設費補助	スケジュールなど
				借上期間 (10~30年)	借上期間 終了後	借上期間 (10~30年)	借上期間 終了後		
6号棟 (RC造5階建)	40戸	直接建設	市 (民間へ委託)	市	市 (借上なし)		・柏陽団地から移転(40世帯)	国(全体の概ね50%) 市(全体の概ね50%)* *公営住宅建設事業債で起債	・建設:R4~5 ・入居:R5.10~
新設借上型 市営住宅 (RC造中層棟) ※5階建想定	概ね 50~ 60戸	新設借上 BOO*1 新設借上 BOT*2	民間	民間	民間		・柏陽団地から 優先的に移転	国(共用部の1/3) 市(共用部の1/3)* *専用部分への補助金なし	■PFI法に基づき実施 ・公募要領作成など:R4~R5.中旬 ・公募:R5.中旬~下旬 ・実施設計・建設:R5.下旬~R7.下旬 ・入居:R7.下旬~
				民間	民間	市	・柏陽団地から 優先的に移転	・引続き市営住宅 として使用	
新設借上型 市営住宅 (木造低層群) ※平屋建想定	概ね 30~ 20戸	新設借上 BOO 新設借上 BOT	民間	民間	民間		・柏陽団地から 優先的に移転	国(共用部の1/3) 市(共用部の1/3)* *専用部分への補助金なし	■PFI法に基づき実施 ・公募要領作成など:R4~R5.中旬 ・公募:R5.中旬~下旬 ・実施設計・建設:R5.下旬~R7.上旬 ・入居:R6.中旬~
				民間	民間	市	・柏陽団地から 優先的に移転	売却	
余剰地活用 (戸建住宅地)	概ね 10戸	市有地 売却					木造平屋群の整備により、戸建て住宅地を創出		

*1 BOO (Build Own Operate)
民間事業者が施設等を建設し、維持・管理及び運営し、契約期間終了後も民間事業者が施設を管理し続ける、または、解体・撤去する等の事業方式。
*2 BOT (Build Operate Transfer)
民間事業者が施設等を建設し、維持・管理及び運営し、契約期間終了後に公共施設等の管理者等に施設所有権を移転する事業方式。

図1 土地利用の基本的な考え方(案)

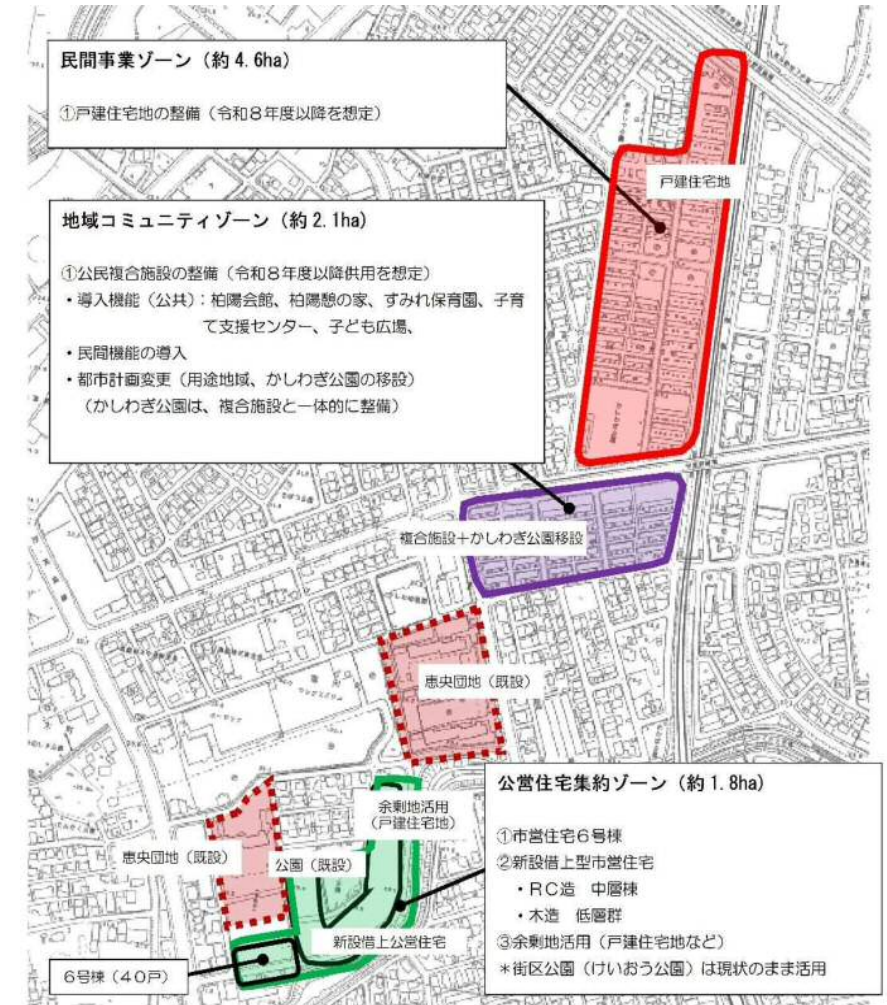


図2 恵央地区の整備イメージ(案)

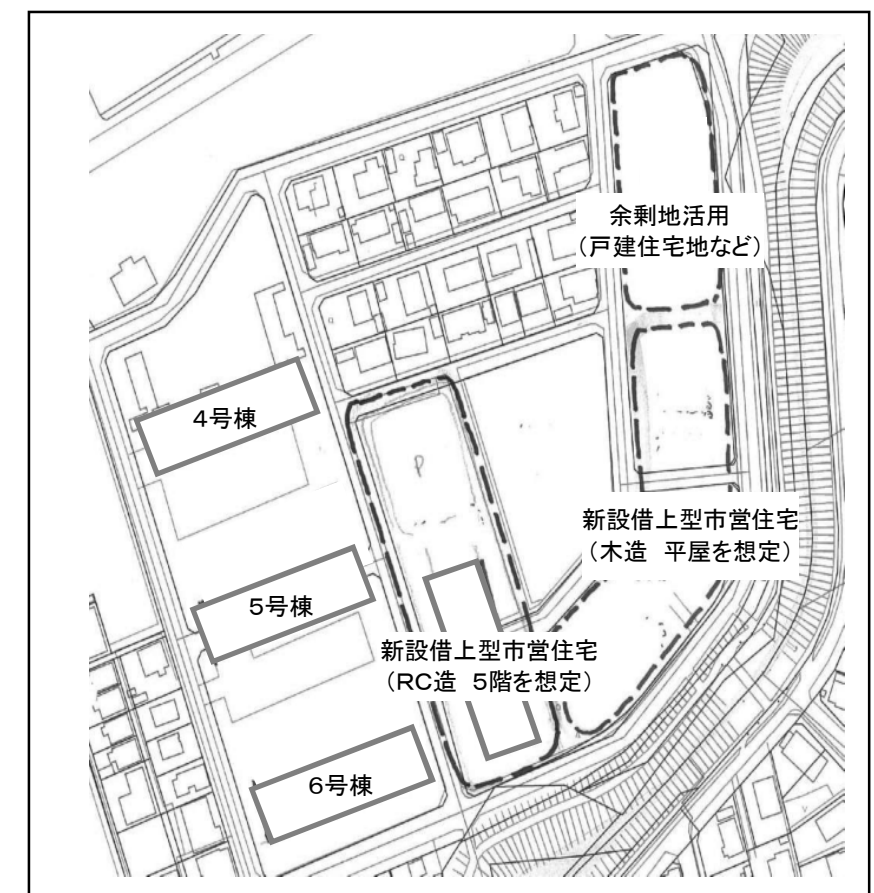


表3 整備スケジュール(案)

