

1. 建替に関する方針案

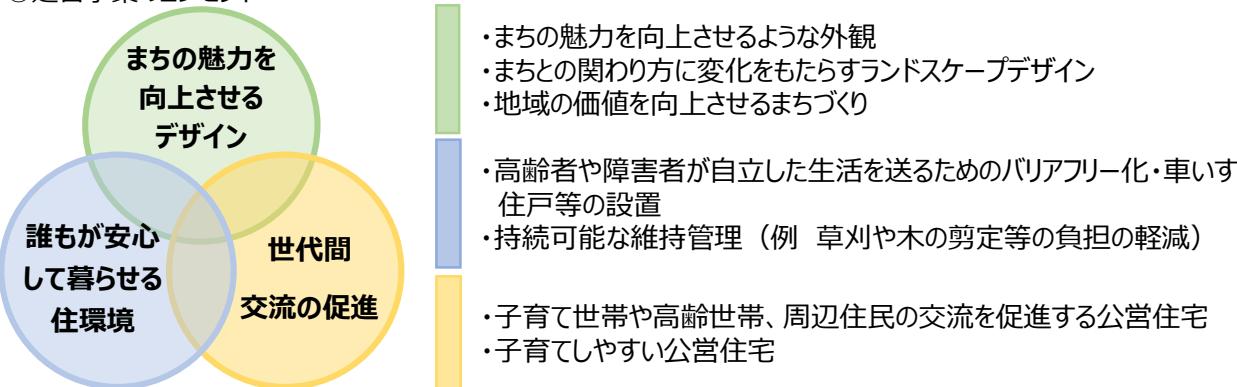
令和3年3月に策定した「草津市公営住宅建替基本計画」に基づき、木川、西一・下中ノ町団地の建替事業を進めています。このたび、建替に関する方針および、PFI事業におけるVFMの算定等を行いましたので報告します。

(1) ビジョンおよびコンセプト

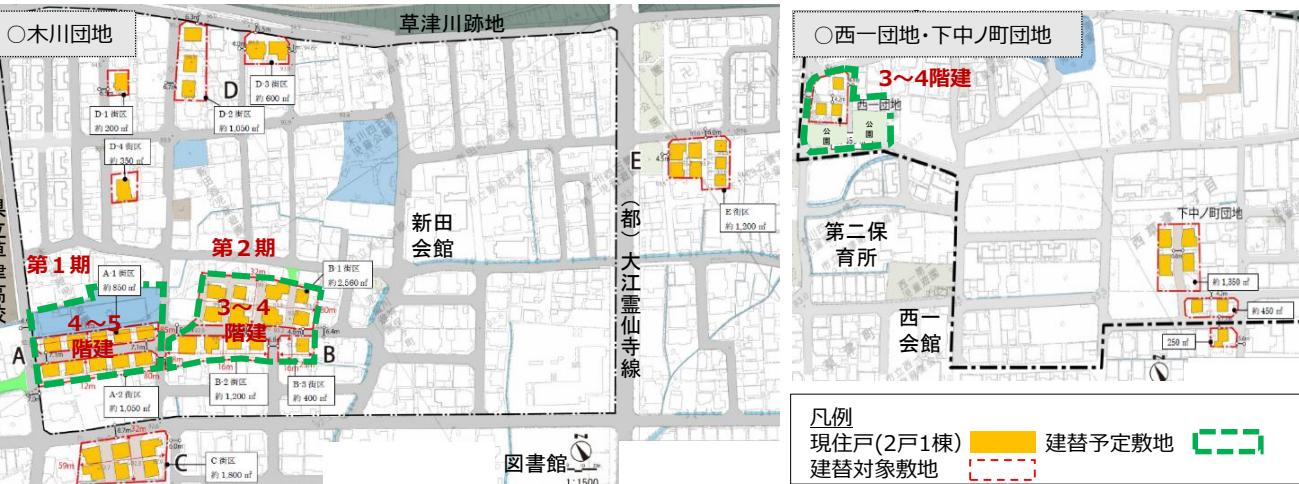
○建替事業のビジョン

誰もが住みたいと思えるまちづくりとしての公営住宅建替事業

○建替事業のコンセプト

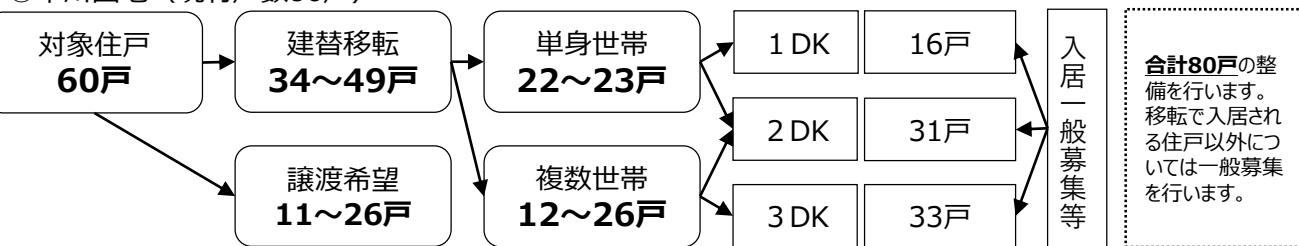


(2) 事業用地

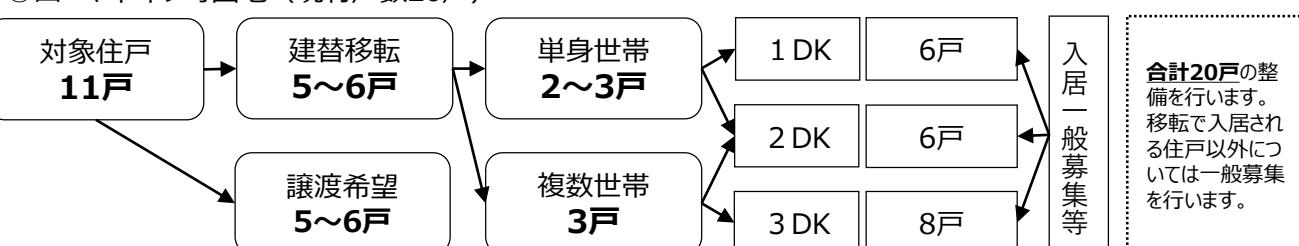


(3) 建替戸数の整理 (入居者ヒアリング調査の結果)

○木川団地 (現有戸数86戸)



○西一、下中ノ町団地 (現有戸数20戸)



(4) 住戸戸数

	現有戸数	建替基本計画 木川実施方針	今回方針案			階数	理由
			約60戸	1DK	16戸		
木川	86戸	80戸 ~90戸	80戸	2DK	31戸	1期: 4~5階	日陰や周辺環境への影響などを考慮した結果、左記のとおり整備するものとした。 草津市市営住宅長寿化計画の戸数(585戸)を確保するために、現戸数106戸から減少した6戸については、矢倉・玄甫・玄甫北団地建替事業で調整いたします。
			約20戸	3DK	33戸	2期: 3~4階	
西一 下中ノ町	20戸	20戸 ~30戸	20戸	1DK	6戸	3~4階	
				2DK	6戸		
				3DK	8戸		
合計	106戸	100戸 ~120戸	100戸				

(5) 住戸タイプ

住戸タイプ	木川団地建替 実施方針	面積	今回方針案		理由
			戸数		
2DK小 1DK	約40㎡	40㎡ ~42㎡	木川	16戸	住生活基本計画(全国計画)の都市居住型誘導居住面積水準(単身)を参考に40㎡~42㎡程度の住戸を整備するものとする。
			西一	6戸	
2DK	約55㎡	58㎡ ~60㎡ 未満	木川	31戸	同上の水準(2人世帯)を参考に58㎡~60㎡未満程度の住戸を整備するものとする。(60㎡未満のため単身入居可能)
			西一	6戸	
3DK	約65㎡	68㎡ ~70㎡	木川	33戸	同上の水準(大人2人+子1人)を参考に68㎡~70㎡とする。
			西一	8戸	

2. 事業手法の検討

(1) VFM評価

		PSC (※1)	PFI
事業費(設計・監理・解体・建設・移転) (※2)	A	4,703,262千円	4,339,151千円
国庫補助金(補助率50%)		2,351,631千円	2,169,575千円
起債	①	2,091,000千円	1,915,000千円
一般財源	②	260,631千円	254,576千円
起債利息(利率を1.0%で設定)	B、③	171,162千円	156,757千円
事業費合計	A+B	4,874,424千円	4,495,908千円
上記のうち市負担額	①②③	2,522,793千円	2,326,333千円
上記現在価値		2,383,769千円	2,199,240千円

(※1) 公共が従来方式で公共事業を実施した場合のコスト (※2) 入札公告時点での事業費を想定

	PSC - PFI	VFM評価
現在価値での比較	2,383,769千円 - 2,199,240千円 = 184,529千円	7.74% 他市町事例 3%~1.0%

(2) 建替用地以外の公営住宅

建替対象団地の住戸に居住する方で譲渡を希望される方には、改良住宅の空き家を譲渡することとしております。入居者ヒアリング調査の結果、譲渡希望者数が改良住宅の空き家の戸数を上回ったため、建替用地以外の公営住宅についても譲渡対象とするよう手続を進めます。

(3) 結論

・事業手法: **PFI (BT方式※)** による実施が妥当
 ・事業範囲: ①整備業務(調査・設計業務、工事監理業務、建設業務、既存住棟解体撤去業務)
 ②入居者移転支援業務
 ※民間事業者が施設等を設計・建設し、竣工時に市に所有権を移転する事業方式。BTO方式等は、施設の維持管理や入居者への対応が含まれるため、今回の建替事業の事業規模では事業者の収益性を確保することが困難です。

○事業スケジュール

	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
			PFI公告・議決		木川1期竣工	西一竣工	木川2期竣工
PFI導入可能性調査	PFIアドバイザー			PFI事業			
測量・官民境界	地質調査		モニタリング				
アスベスト調査	移転支援						