

【報 3-1】

木川団地建替事業の概要

令和 7 年 3 月

草津市

目 次

1. 建替えに関する方針案	1
2. 事業用地	2
3. 入居者ヒアリング	4
4. 住戸戸数	4
5. 住戸タイプ	5
6. 事業手法の検討	6
7. 公営住宅の譲渡	7
8. 事業スケジュール	7
9. 移転計画	8

1. 建替えに関する方針案

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、木川団地の建替事業を進めています。

このたび、建替えに関する方針およびPFI事業におけるVFMの算定等をしましたので報告します。

建替事業のビジョン・コンセプト

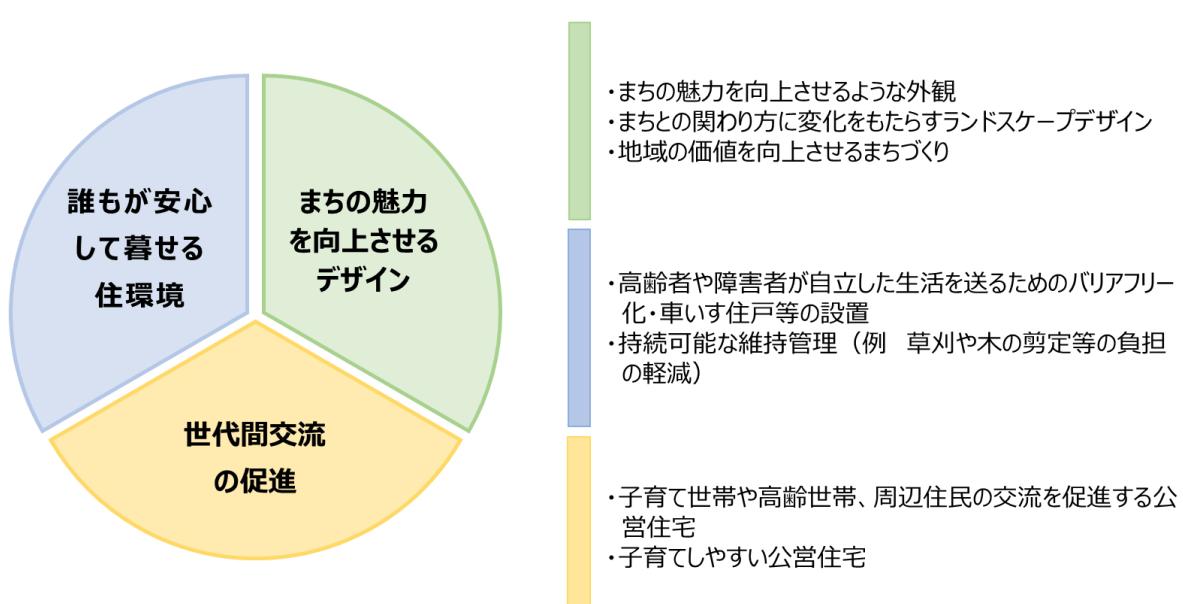
下記のビジョンやコンセプトは、公営住宅が地域社会のコアな存在であり、その建替が地域のまちづくりに大きく影響するとの考えから導き出されました。

公営住宅の建替事業は「まちづくりの一部である」という認識のもと、老朽化した公営住宅を単に建て替えるだけでなく、公営住宅に住む人にとっても、周りの地域の人にとっても、魅力的なまちづくりに寄与する事業にしたいと考えています。

○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

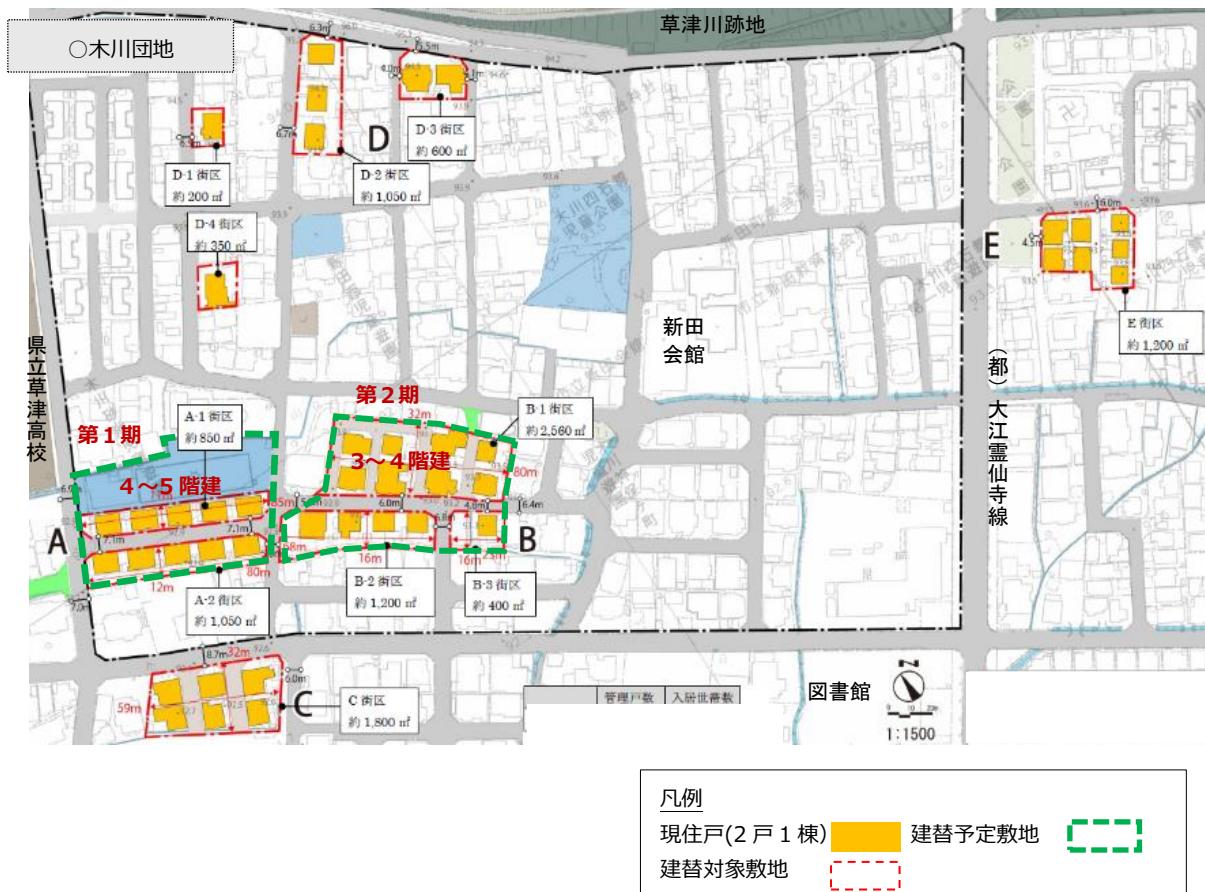
○建替事業のコンセプト



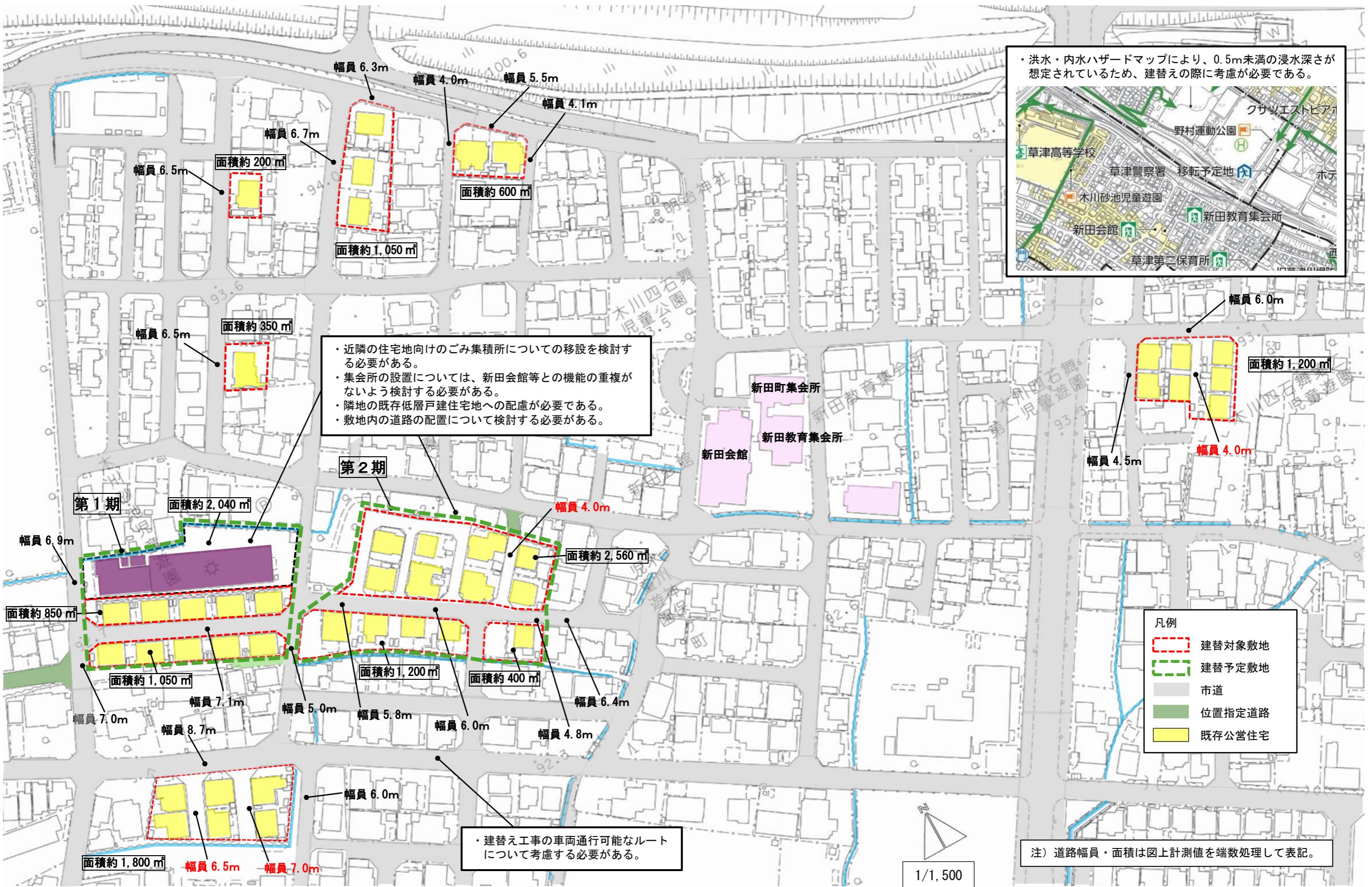
2. 事業用地

木川団地の現団地敷地では、建て替えるための十分な敷地が確保できません。また、近隣では、現団地敷地以外でまとまった敷地を確保するのは困難です。このため、隣接する市保有の就労支援施設を活用することにより、現団地敷地と合わせ、まとまった敷地を確保することとします。さらに現団地に接する道路の一部も敷地内に取り込み、高度利用・有効利用しやすい敷地とします。加えて仮移転が少なくなるように建替工事は2期に分けて段階的に行います。

○建替予定敷地位置図



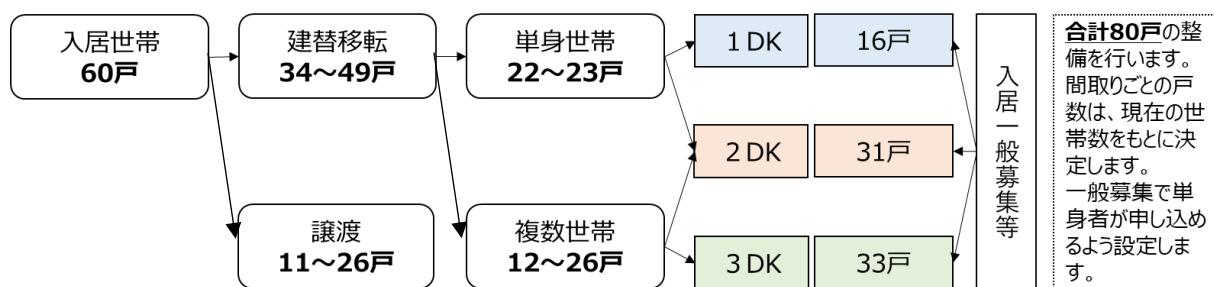
○計画条件図



3. 入居者ヒアリング

市では木川団地の入居者の皆様に「建替え後の新公営住宅に移転を希望するか」、「改良住宅の譲渡を希望するか」について、入居者ヒアリング調査を行いました。

このヒアリングでは、現在の入居戸数 60 戸のうち、「建替え後の新公営住宅に移転を希望する」が 34~49 戸、「改良住宅の譲渡を希望する」が 11~26 戸であることがわかりました。



4. 住戸戸数

日陰や周辺環境への影響などを考慮した結果、下記のとおり整備し、住戸戸数を確保するものとします。

草津市市営住宅長寿命化計画の戸数（市内合計 585 戸）を確保するために、現有戸数 106 戸から減少する 6 戸については、矢倉・玄甫・玄甫北団地建替事業で整備することとします。

	現有戸数	建替基本計画 木川団地実施方針 西一団地・下中ノ町団地 実施方針	今回改訂等案	階数
木川団地	86 戸	80 戸～90 戸	60 戸	1期：4～5階
			20 戸	2期：3～4階
西一団地・ 下中ノ町団地	20 戸	20 戸～30 戸	20 戸	3～4階
合計	106 戸	100 戸～120 戸	100 戸	

5. 住戸タイプ

前述した入居者ヒアリングの結果を基に、住戸タイプ別の戸数を以下のように設定します。

住戸タイプ別の面積は、国の「住生活基本計画」(全国計画)を参考に設定します。

住戸タイプ	建替基本計画 木川団地 実施方針	今回改訂等案		理由
		面積	戸数	
1DK	約 40 m ²	40 m ² ~42 m ²	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 <u>40 m²~42 m²</u> 程度の住戸を整備するものとする。
2DK	約 55 m ²	58 m ² ~60 m ² 未満	31 戸	同上の水準(2人世帯)を参考に <u>58 m²~60 m²未満</u> 程度の住戸を整備するものとする。(60 m ² 未満のため単身入居可能)
3DK	約 65 m ²	68 m ² ~70 m ²	33 戸	同上の水準(大人2人+子1人)を参考に <u>68 m²~70 m²</u> とする。

6. 事業手法の検討

事業手法としては、次の2つが想定できます。

- ・公共が既存住棟の解体、調査、新住棟の設計、新住棟の建設工事等を個別に入札等で事業者に発注する「従来方式」
- ・事業者の実績や経験、ノウハウを積極的に活用して、より効率的に事業を行うため、既存住棟の解体、調査、新住棟の設計、新住棟の建設工事、入居者移転支援等を一体の事業としてまとめて事業者（複数の民間事業者によるグループを含む）に発注する「PFI方式」

これら2つの方式毎に事業費を試算すると、「従来方式」での事業費（PSC）に対して「PFI方式」では低減できる事業費（VFM評価）が約7.74%であることがわかりました。

のことから、本事業は「PFI方式」による実施が妥当と判断できます。

○ VFM評価

（木川団地と、西一団地・下中ノ町団地の事業費の合算値）

		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
	①	2,091,000千円	1,915,000千円
	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行った場合のコスト （※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% 他市事例では3~10%

○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

※BT方式：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。BT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あるため、民間事業者が参画しやすいBT方式を採用することが妥当。

7. 公営住宅の譲渡

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います。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、建設用地以外の公営住宅についても譲渡対象とします。

8. 事業スケジュール

建替事業のスケジュールは、現時点での内容を想定しています。

今後、事業を行う民間事業者の事業の進め方等に関する提案内容を基に、見直しを行います。

○事業スケジュール（現時点の想定）

令和 6 年度	令和 7 年度	令和 8 年度	令和 9 年度	令和 10 年度	令和 11 年度	令和 12 年度	
		PFI 公告・議決		木川団地 1期竣工	西一団地 竣工	木川団地 2期竣工	
PFI 導入可能性 調査	PFI 事業者選定アドバイザリー	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						

9. 移転計画

移転計画は、現時点で以下のような進め方を想定しています。今後、事業の進捗等により、必要に応じて変更する場合があります。

建替事業における移転の流れ <木川地区>

