

## 市営野庭住宅（I・J街区）建替事業について

### 1 趣旨

老朽化の進む市営住宅の再生及び野庭地域の活性化のため、市営野庭住宅のうち、野庭住宅・野庭団地の玄関口に位置するI・J街区について、先行して建替を実施します。  
また、今回の建替事業はPFI事業を想定しています。

### 2 計画概要



|       | J街区                      | I街区                     |
|-------|--------------------------|-------------------------|
| 敷地面積  | 25,428.57 m <sup>2</sup> | 8,729.85 m <sup>2</sup> |
| 整備戸数  | 約370戸                    | 約130戸                   |
| 構造種別  | 鉄筋コンクリート造                |                         |
| 付帯施設  | 集会所、駐車場、駐輪場等             |                         |
| 余剰地創出 | 約5,000 m <sup>2</sup>    | —                       |

### 3 事業手法の比較

|            | 直接発注                             | PFI                                  |
|------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| 概要         | ・設計、施工等を分離・分割発注                  | ・民間事業者へ設計、施工等を一括で性能発注                |
| 事業者の参画機会   | ・多くの事業者、特に市内事業者の参画機会が確保されやすい。    | ・事業規模が大きいため、参画事業者が少なくなる。             |
| コスト・スケジュール | ・民間ノウハウの活用は限定的<br>・分離・分割発注による経費増 | ・民間ノウハウ活用による合理化<br>・一括発注による経費縮減      |
| 財政負担       | ・原則、整備後に費用を一括で支払う。               | ・事業方式によっては割賦払いによる整備費の平準化や国費の積極的導入が可能 |
| 余剰地活用      | ・別途、売却や貸付等による一般的な財源化を図る。         | ・建替事業によるまちづくりとの一体的な総合提案が期待できる。       |

### 4 事業方式

本事業をPFI事業とすることで、民間ノウハウを活用しコスト、スケジュールの合理化等を図ります。また、規模や方式が異なる2つの事業に切り分け、市内企業の参画に配慮することで、PFIの浸透・啓発を目指します。

- 【J街区】割賦払いによる整備費の平準化や、家賃対策補助金の活用により高いVFM（PFIの採用による財政負担の削減割合）が期待できるBOTa方式とします。
- 【I街区】市内事業者が主体となって参画できるよう特に配慮し、維持管理業務を含めないBTa方式とします。

|                | J街区  |                         | I街区   |                           |
|----------------|--|-------------------------|---|---------------------------|
| 事業方式           | BOTa方式   |                         | BTa方式   |                           |
| 事業内容           | 施設整備 (Build)<br>施設維持管理 (Operation)<br>所有権移転 (Transfer)<br>住民移転支援 (assist)<br>余剰地活用【付帯事業】 |                         | 施設整備 (Build)<br><br>所有権移転 (Transfer)<br>住民移転支援 (assist) |                           |
| 想定財政負担額 (現在価値) | 直接発注<br>約88億円<br>(約72億円)   | PFI<br>約68億円<br>(約54億円) | 直接発注<br>約31億円<br>(約25.2億円)                              | PFI<br>約30億円<br>(約24.4億円) |
| 想定VFM          | 約24.5%   |                         | 約3.1%   |                           |

### 5 想定スケジュール

#### (1) 事業者選定スケジュール

|                  | 6年度 |    |    |    |   |   | 7年度 |   |   |   |   |   |   |    |    |    |   |   |  |
|------------------|-----|----|----|----|---|---|-----|---|---|---|---|---|---|----|----|----|---|---|--|
|                  | 9   | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3   | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 |  |
| ● 実施方針の公表        |     |    |    |    |   |   |     |   |   |   |   |   |   |    |    |    |   |   |  |
| ● 特定事業選定の公表      |     |    |    |    |   |   |     |   |   |   |   |   |   |    |    |    |   |   |  |
| ● 入札公告           |     |    |    |    |   |   |     |   |   |   |   |   |   |    |    |    |   |   |  |
| → 提案書作成期間 (約6ヶ月) |     |    |    |    |   |   |     |   |   |   |   |   |   |    |    |    |   |   |  |
| ● 入札・提案書類提出      |     |    |    |    |   |   |     |   |   |   |   |   |   |    |    |    |   |   |  |
| ● 落札者決定          |     |    |    |    |   |   |     |   |   |   |   |   |   |    |    |    |   |   |  |
| ● 仮契約            |     |    |    |    |   |   |     |   |   |   |   |   |   |    |    |    |   |   |  |
| ● 本契約            |     |    |    |    |   |   |     |   |   |   |   |   |   |    |    |    |   |   |  |

#### (2) 事業スケジュール

|          | 6年度     | 7年度 | 8年度 | 9年度 | 10年度    | 11年度 | 12年度 | 13年度  | ～ | 23年度 | 24年度～ |
|----------|---------|-----|-----|-----|---------|------|------|-------|---|------|-------|
| I・J街区 共通 | 業者選定手続き | 設計  | 仮移転 | 解体  | 造成・建設工事 |      |      | 戻り入居  |   |      |       |
| J街区のみ    |         |     |     |     |         |      |      | 維持管理  |   |      |       |
|          |         |     |     |     |         |      |      | 余剰地活用 |   |      |       |