

本建替基本計画は、効率的で効果的な建替事業を目指し、具体的な建替計画と事業手法の検討を行うものである。

## (1) 条件整理

### ■建替候補地

建替候補地については、現富寿栄住宅敷地（現地）に加え、一部未使用となっている近隣の JR 摂津富田住宅敷地（非現地）を対象として、比較検討を行う。



### ■現地敷地の現況

- ・ 阪急富田駅より 500m 程度の徒歩圏に立地する住宅地
- ・ 府道を挟み、計 5 つの街区で構成
- ・ 不整形な敷地で、周辺には低層の住宅が立地
- ・ 周辺に複数の公共施設が立地しているが、一部で老朽化が進んでいる
- ・ 12・13 号棟及び隣接の富田ふれあい文化センター分館除却予定。跡地は建替候補地として活用可能

敷地面積	31,192 m <sup>2</sup> (図上求積)
既存建物	完成年度：昭和 37~60 年 棟数：19 棟 管理戸数：508 戸 (公営 290 戸、改良 218 戸) 入居世帯：320 戸(H29.11)
用途地域	一中高、二中高、一住居
容積率/建蔽率	200%/60%
防火地域	準防火地域
高度地区	第 2 種高度 (一中高・二中高)

### ■非現地敷地の現況

- ・ 富寿栄住宅から阪急京都線を挟んで北側に立地する共同住宅
- ・ 敷地の北側には府立高槻支援学校が位置している
- ・ 敷地は整形で、南・西側に低層住宅が立地
- ・ 東側及び西側の道路幅員が一部 4.0m 未満である

敷地面積	15,410 m <sup>2</sup> (図上求積)
既存建物	完成年度：昭和 37~42 年 棟数：7 棟 管理戸数：192 戸
用途地域	一中高
容積率/建蔽率	200%/60%
防火地域	準防火地域
高度地区	第 2 種高度

## (2) 建替戸数の検討

### ■検討の概要

- ① 「公営住宅等長寿命化計画策定指針」のストック推計プログラムを用いて、高槻市の民間住宅市場では自力で適切な住宅を確保することが困難な、著しい困窮年収未満の世帯数を推計
- ② ①のなかでも特に公営住宅等による支援の優先度の高い世帯数を、国から示された「住宅セーフティネットの構築に向けた施策企画立案マニュアル」に基づき、推計

### ■将来の必要量の推計結果

	2015 年度時点	2040 年度時点
① 著しい困窮年収未満の世帯数	15,972 世帯	13,860 世帯
② 特に公営住宅等による支援の優先度の高い世帯数	<b>5,878 世帯</b>	<b>5,487 世帯</b>
内訳	最低居住面積水準 <sup>注1</sup> 未満の借家に居住している世帯	2,606 世帯
	最低居住面積水準以上誘導居住面積水準 <sup>注2</sup> 未満の借家に居住し、かつ、高家負担率 <sup>注3</sup> 以上の世帯	3,272 世帯

注1 最低居住面積水準：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

注2 誘導居住面積水準：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

注3 高家負担率：年収 200 万円未満の世帯のうち借家居住世帯における平均家賃負担率(35.8%)

### ■建替戸数の考え方

- ・ 府営住宅 6,607 戸、市営住宅 574 戸の合計 7,181 戸の公営住宅等のストックは、現時点で②特に支援の優先度の高い世帯数（推計）を上回る適切な戸数となっている。
- ・ 現入居世帯 320 世帯分を確保することで、公営住宅等ストック数は 188 戸減少するが、必要量推計を踏まえると適切な範囲の戸数である。

	2015 年度時点	2040 年度時点
②の世帯数	<b>5,878 世帯</b>	<b>5,487 世帯</b>
公営住宅等戸数(2017)	7,181 戸	6,993 戸
府営住宅	6,607 戸	6,607 戸
市営住宅	574 戸	386 戸

※2040 年度時点の市営住宅戸数は、富寿栄住宅の現入居世帯 320+他の市営住宅管理戸数 66 の和を仮設定

※府営住宅については、市町村別の計画戸数が定められていないため、2015 年時点の戸数を据え置いている

以上より **建替計画戸数は 320 戸とする**



(3) 現地建替え・非現地建替えの比較検討

	現地建替え	非現地建替え																
配置計画(例)	<p>【諸元】          ・計画戸数：3棟320戸（1期91戸、2期229戸）          ・土地利用面積：市営住宅1.55ha、公園0.14ha</p>	<p>【諸元】          ・計画戸数：2棟320戸          ・土地利用面積：市営住宅1.37ha、          道路0.06ha、          公園0.14ha</p>																
	<b>現地・非現地の比較のためにモデル検討した仮の計画</b>																	
工期(実施設計～)	○：2期(約6年)の中期事業	◎：1期(約3年)に短縮可(ただし、JR社宅の移転が必要)																
移転	◎：仮移転なしとなり、入居者の負担を軽減できる	◎：仮移転なしとなり、入居者の負担を軽減できる																
概算事業費 <small>建設費は国が示す 標準建設費にて試算</small>	◎：総額 85億円 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr><td>a.建設費等</td><td>+72億円</td></tr> <tr><td>b.解体費</td><td>+12億円</td></tr> <tr><td>c.移転費等</td><td>+1億円</td></tr> <tr><td>総額(a+b+c)</td><td>+85億円</td></tr> </table>	a.建設費等	+72億円	b.解体費	+12億円	c.移転費等	+1億円	総額(a+b+c)	+85億円	○：総額 86億円 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr><td>a.建設費等</td><td>+73億円</td></tr> <tr><td>b.解体費</td><td>+12億円</td></tr> <tr><td>c.移転費等</td><td>+1億円</td></tr> <tr><td>総額(a+b+c)</td><td>+86億円</td></tr> </table>	a.建設費等	+73億円	b.解体費	+12億円	c.移転費等	+1億円	総額(a+b+c)	+86億円
a.建設費等	+72億円																	
b.解体費	+12億円																	
c.移転費等	+1億円																	
総額(a+b+c)	+85億円																	
a.建設費等	+73億円																	
b.解体費	+12億円																	
c.移転費等	+1億円																	
総額(a+b+c)	+86億円																	
必要敷地面積	○：1.69ha	◎：1.57ha																
特徴  <small>まちづくり コンセプトの 実現</small>	◎：PFI事業とした場合、民間事業者の参加意欲が高まる規模・期間とすることが可能(2期を1事業) ◎：団地内及び団地周辺とのコミュニティを継承できる	◎：PFI事業とした場合、民間事業者の参加意欲が高まる規模・期間の事業としやすい ○：現コミュニティ継承と、新たな周辺住民とのコミュニティ形成方策が必要																
	方針1 居住環境の向上	◎まとまった団地となり、住宅性能・環境が向上	方針1 居住環境の向上 ◎まとまった整形地のため、住宅性能・環境が向上															
	方針2 多世代交流	◎地域に開いた一体の公園・集会所等で多世代交流が図られる	方針2 多世代交流 ◎シンボルロード・公園・集会所などを通じ、多世代交流が図られる															
	方針3 安全・安心	○まとまった一団地となり、住民同士の共助に期待できる	方針3 安全・安心 ○まとまった一団地となり、住民同士の共助に期待できる															
	方針4 道路や緑などの連続性	◎狭小・変形敷地での建替であるが、建替手順の効率化により、連続した緑地空間を実現できる	方針4 道路や緑などの連続性 ◎周囲道路を拡幅することで周辺地域の道路ネットワークが向上 ◎整形な敷地で、まとまった緑地空間等の確保や緑の連続性が実現できる															
	方針5 交流できる場	◎公園・集会所など一体的に交流の場を設けることが可能	方針5 交流できる場 ◎シンボルロード・公園・集会所などにより、連続性のある地域交流の場の創出が可能															
	方針6 「まちの顔」づくり	◎鉄道沿いに面した公園と団地内広場が一体となった空間が「まちの顔」となる	方針6 「まちの顔」づくり ◎シンボルロード・公園などが新たな「まちの顔」となる															
	方針7 周辺まちなみへの配慮	○周辺住宅に対面する住棟については、セットバックして一定の離隔を確保	方針7 周辺まちなみへの配慮 ○周辺住宅に対面する部分の住棟延長の短縮が可能(計画例では約60m)、まとまった敷地のため周辺のまちなみに配慮しやすい															

**⇒比較検討の結果、総合的に判断し現地建替えを選定**



(4) 建替基本方針

誰もが住みよい地域をつくる 一地域のまちづくりの拠点

目標像 ① 誰もが安全・安心に暮らせるまち

目標像 ② 人と人がつながり、交流するまち

目標像 ③ 地域資源を活かした魅力と活気にあふれるまち

■土地利用計画の基本方針

「まちの顔」となる新しい地域交流の場

公園、集会所等により、市営住宅入居者や地域住民の交流を促す

地域交流の場と既存施設をつなぐ動線

「まちの顔」となる公園、集会所等と、既存の公共施設等をつなぐ動線を通す



周辺に調和した住環境の形成

南側の住宅地に面するため、配置計画において配慮が必要

地域を南北につなぐ動線

北側・東側戸建て住宅エリアに連続した南北の動線を通し地域に回遊性を生む

(5) 建替基本計画

土地利用計画、住宅・施設配置の考え方

- ・12・13号棟と富田ふれあい文化センター分館跡地を1期事業用地とすることで仮移転することなく建替事業を実施する。
- ・建替順序、戸数配分と土地利用を右図および下図のとおり設定する。
- ・具体的な建物や駐車場等の配置や規模・形状については、今後の事業化の中で決定する。

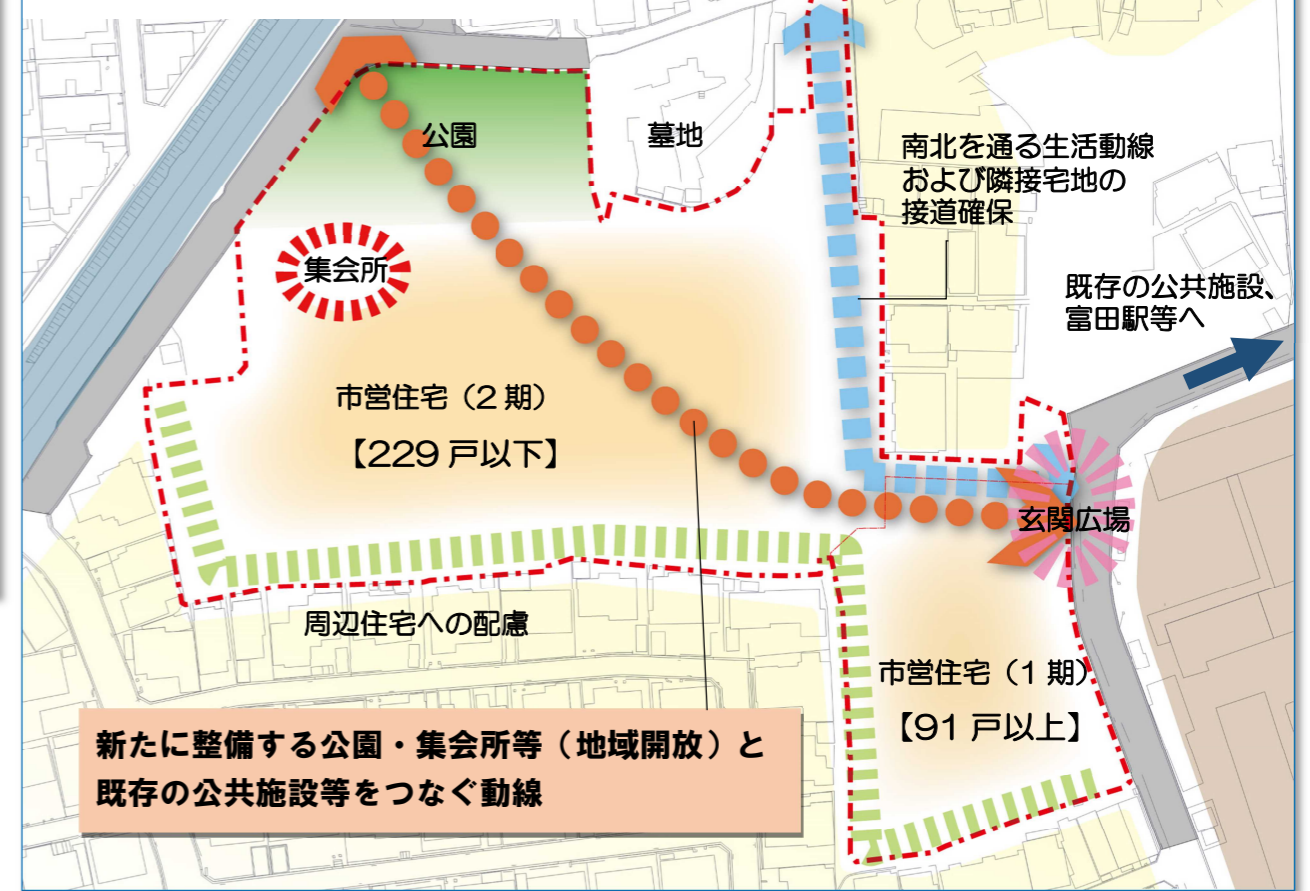
■計画諸元

- ・敷地面積は、公園を含めて約1.69ha
- ・1期91戸以上、2期229戸以下、計320戸を整備

■附帯施設等

- 公園
  - ・開発法令に基づき、概ね1,200㎡以上の公園を整備
- 集会所
  - ・開発法令に基づき、概ね140㎡以上の集会所を上記の公園の近傍に配置
- 駐車場・駐輪場
  - ・開発法令に基づき、駐車場は概ね住戸数の75%前後とし、駐輪場は概ね640台を整備

■建替事業フレーム（建替基本計画）



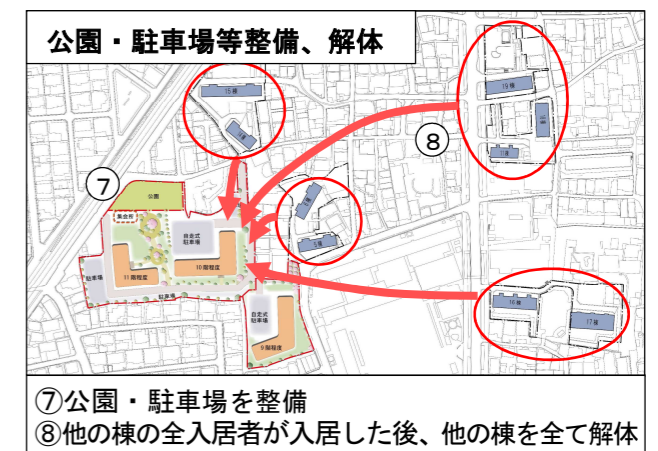
新たに整備する公園・集会所等（地域開放）と既存の公共施設等をつなぐ動線

■型別供給計画

- ・入居者の世帯構成に応じた住戸を供給するため、右表のような住戸タイプで整備
- ・供給戸数については、居住人数・入居者アンケート等の結果をもとに設定 ※設計段階で精査が必要

住戸タイプ	対応世帯	専用面積	供給戸数（仮）	
			供給戸数	割合
A 1DK	1～2人世帯	約35㎡	45戸程度	約14%
B 2DK	1～3人世帯	約47㎡	160戸程度	約50%
C 2LDK	2～4人世帯	約55㎡	60戸程度	約19%
D 3DK	3人以上世帯	約63㎡	30戸程度	約9%
E 3LDK	4人以上世帯	約68㎡	20戸程度	約6%
F 車いす対応	車いす常時使用者	約63㎡	5戸程度	約2%
計			320戸	100%

■建替手順





(6) 事業手法の検討 (民間活力導入可能性調査)

検討の背景

- 本市では「PPP/PFI手法導入における優先的検討に係る指針」において、事業費10億円以上の公共施設整備事業等はPFI手法の優先的検討が必須
- PFI事業は市営住宅建替事業の主な財源となる国費(社会資本整備総合交付金)の重点配分対象
- 公営住宅等のPFI事業は全国で50例以上が実施されており、従来方式と比べて事業費の削減、工期短縮、性能向上等の事業効果が実現

本事業への民間活力導入について検討する

事業手法(案)等の想定

- 事業手法(案)
- 事業形態:「サービス購入型」  
理由:公営住宅法で、家賃決定・入居決定等は地方公共団体しかできないため、独立採算型等は不可能
- 事業方式:BT方式を基本とし、BTO方式についても事業者意向調査で可能性を確認  
理由:近年では市営住宅等建替事業においてBT方式の実績が多く、事業効果を上げている  
BOT方式は事業者参画意欲が課題。BTO方式は維持管理の合理化に課題

	PFI法に基づく特定事業契約		
	BT方式	BTO方式	BOT方式
事業の流れ	建物竣工後に所有権を行政に移転して事業終了	建物竣工後に所有権を行政に移転。事業期間中の管理も実施	事業者が建設した建物を、事業期間中は保有・管理。期間終了後に所有権を行政に移転
対価支払	出来高払い、完成払い	交付金等の充当分以外は、民間に割賦払い可能	
事業者参画	◎期待できる	○～△期待できるが、管理の内容等による	▲課題が大きい(建物保有リスク、割賦払い等)
維持管理	○他の団地との包括管理が可能	△他団地と別系統の管理となり、合理化しにくい	
付帯事業	入居者移転支援などを一体の事業契約とできる		

- 事業範囲(案)
- 市営住宅整備事業(調査・設計・監理、建設、既存解体)
- 入居者移転支援業務(完成建物への入居者移転事務の支援)
- △維持管理業務 ※事業者意向調査で可能性を確認

- 事業単位(案)
- 事業者参画意欲が高まるまとまった事業規模を確保するため、1・2期工事及び従前建物の解体までを1つのPFI事業とする

事業成立性と効果の確認

- 事業者意向調査(建設4社、管理2社)
- 建設企業:4社とも参画意欲があり、BT方式を希望  
入居者移転支援にも対応可能。ただし、労働力不足・資材高騰等の事業環境変化には注意が必要
- 維持管理企業:BTO方式の場合の維持管理業務には参画意欲は低い

■VFMの算出(単位:百万円)

従来方式	事業費	8,089	市の収支総額 4,434百万円 ※1
	交付金 ※3	4,126	↓ 現在価値化 ※2
	起債	3,484	<b>PSC: 3,355百万円</b>
	一般財源	479	
	起債の利息	471	<b>&lt;比較結果(現在価値で比較)&gt;</b>
			<b>・PSC-PFI-LCC=431百万円</b>
			<b>・VFM=1-(PFI-LCC/PSC)=12.9%</b>
PFI事業	事業費	7,040	市の収支総額 3,857百万円
	交付金 ※3	3,590	↑ 現在価値化
	起債	3,011	<b>PFI-LCC: 2,924百万円</b>
	一般財源	439	
	起債の利息	407	

PSC:従来方式の場合における事業期間中の市の収支総額の現在価値  
PFI-LCC:PFIの場合における事業期間中の市の収支総額の現在価値  
※1市の収支総額=事業費+起債の利息-交付金  
※2現在価値化=将来コストを2%/年で割り引きて算定  
※3交付金は、従来方式、PFI事業共に満額配分されるものとして試算

民間活力導入可能性の評価・まとめ

- ・VFMは約12.9%でPFI事業化が妥当な範囲
- ・先行事例の状況や事業者の意欲を踏まえると、左記の事業手法案の内容(BT方式)での実施が妥当
- ・まとまった規模で簡潔な事業内容となるため、従来方式と比べて、事業費削減、工期短縮、性能向上等の事業効果が期待可能。

以上のことからPFI事業を採用

- <事業手法等のまとめ>**
- PFI事業を採用  
BT方式(サービス購入型)
  - 事業内容:  
市営住宅整備事業(調査・設計・監理、建設、解体)、入居者移転支援
  - 事業スケジュール(下記)

- <事業化に向けた検討課題>**
- ①入居者構成の変化等への対応
  - ②コスト変動への対応
  - ③工事リスクへの対応
  - ④落札者決定基準における定性・定量バランスの検討

■事業スケジュール

