

更新期を迎えるストックの整備

○現状の課題

- ・物価が高騰している一方で予算は横ばいの状況であり、
築年数が古く耐震性の低い団地の建替え事業や改善事業を実施するのが困難



○論点

- ・府営住宅の建替え事業や改善事業等に際し、事業の効率化や財政負担の縮減を図るため、民間活力の導入を今後どのように進めるべきか。

府営住宅にかかる予算状況

府営住宅整備予算 推移(単位:百万円)

	H28	H29	H30	H31	R2	R3	R4	R5	R6	R7
建替	800	800	500	900	1,000	300	100	500	1,300	1,900
修繕等	1,800	1,900	2,000	2,000	1,800	2,500	2,500	2,000	1,400	1,400
保守点検	200	200	200	200	200	200	200	200	200	300
計	2,800	2,900	2,700	3,100	3,000	3,000	2,800	2,700	2,900	3,600

民間活力の導入(京都府)

向日台団地(第1事業区)PFI事業

■建替え前



■建替え後イメージ図(第1事業区)



■事業概要

- ・ 事業方式
BT方式(民間が設計・建設→府が購入)
- ・ 事業内容
6棟 205戸→2棟 231戸
解体・建設工事、設計・移転支援業務
- ・ 事業期間(予定)
6年(R5.3.10~R11.3.31)
- ・ 費用効果
通常発注と比較して、約4.2億円の削減
VFM約13%

■向日台団地 概要

棟数・戸数	15棟・495戸
建築年度	昭和41年:8棟 昭和42年:7棟
構造・階数	鉄筋コンクリート造 5階建
敷地	約4.5ha

民間活力の導入(京都府福知山市)

福知山市市営住宅つつじが丘団地ほか 建替事業

■建替え前



■建替え後



■事業概要

・事業方式

BT方式(民間が設計・建設→市が購入)

・事業内容

市営つつじが丘団地

府営つつじが丘団地→市営つつじが丘団地

市営向野団地

236戸→150戸

解体・建設工事、設計・移転支援業務

・事業期間

R3年度～R8年度(予定)

■特徴

- ・設計・建設業務の一括発注により、VFM約9%、約3.6億円削減予定
- ・余剰地にZEH住宅38区画

建替えに伴うまちづくり(他自治体事例①)

北条まちづくりプロジェクト～morinekiプロジェクト～(大阪府大東市)



■事業概要

- PPPエージェント方式を用いた全国初の市営住宅建替え事業。
- 市営住宅の建替え、道路拡幅、民間テナント誘致等

■効果

- 総事業期間の短縮
- エリア一帯の価値を高めた。



民間活力の導入に伴う余剰地活用(他自治体事例②)

大阪府(建替え事業に伴う土地活用)

■ 府営吹田竹見台住宅民活プロジェクト



事業期間	H22年度～H27年度
棟数	3棟
戸数	385戸
活用地の 土地利用	分譲マンション157戸

■ 府営枚方田ノ口住宅民活プロジェクト

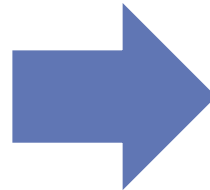


事業期間	H23年度～H27年度
棟数	3棟
戸数	200戸
活用地の 土地利用	サービス付き高齢者向け住宅、民間戸建て住宅

集約建替え事業(他自治体事例③)

鎌倉市営住宅 集約化事業

団地名	戸数	建築年
植木住宅	12戸	1956
深沢住宅	142戸	1960, 1963, 1979
笛田住宅	70戸	1964, 1967
梶原住宅	56戸	1967, 1968
梶原東住宅	116戸	1971, 1977
岡本住宅	100戸	1970, 1973
計	496戸	

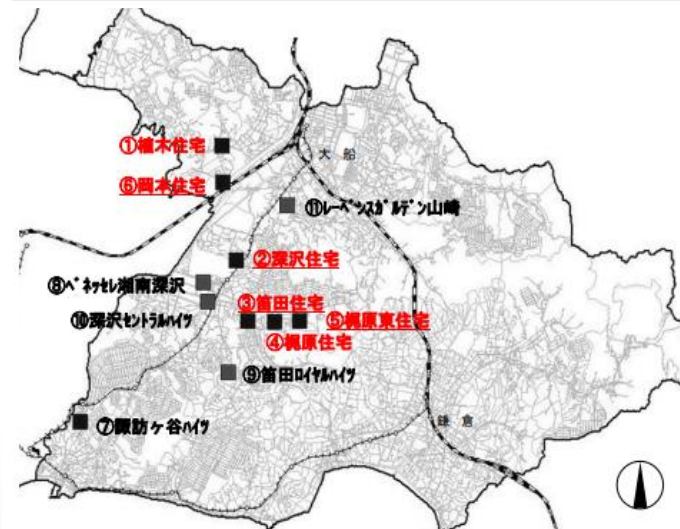


第1次事業 (約 350 戸)
 笛田住宅 +
 深沢クリーンセンター (A、B 用地)

+

第2次事業 (約 150 戸)
 深沢住宅 }
 梶原東住宅 } いずれか
 岡本住宅 } 1箇所を
 選定

計 約 500戸



■事業概要

- ・老朽化した市営住宅 6 団地を2 箇所に集約化して整備

■集約化の目的

- ・土地の有効活用を図る
- ・維持管理コストの抑制を図る
- ・居住者の安全性を確保する

築年数50年以上の耐震性の低い団地

- ・長寿命化計画のフローや各団地の実情を基に今後の建て替え候補団地を検討

条件 \ 団地	A団地	B団地	C団地	D団地	E団地	F団地	G団地
構造	RC/耐火	RC/耐火	RC/耐火	RC/耐火	RC/耐火	簡耐/簡二	簡耐/簡二
敷地	中	中	大	大	大	小	中
空家率（％）	33.9	24.2	17.7	13.5	15.9	51.3	40.5
利便性 (下3つ〇の計)	2	2	3	3	3	0	0
2km圏内の駅	○	○	○	○	○	×	×
300m圏内の バス停	○	○	○	○	○	×	×
1km圏内の 商業施設	×	×	○	○	○	×	×
小学校までの距離	徒歩11分 /800m	徒歩4分 /300m	徒歩4分 /350m	徒歩5分 /400m	徒歩2分 /130m	徒歩20分 /1400m	徒歩24分 /1900m
備考（課題等）	・アクセスが比較的悪い	・特賃がある	・大規模のため課題が多い (PFI適正あり)		・本表の中では比較的新しい	・借地 ・周辺に団地が飽和	・周辺に団地が飽和 ・低層集約での改善も検討 ・他団地の集約先に利用可能

①建替えに伴う
まちづくり

②民間活力の導入に伴う
余剰地活用

③集約建替え事業