

民間活力導入可能性調査（概要版）

1 概要

上土団地の建替えにおいて、民間事業者のノウハウを活用することによる**多様化する住環境ニーズへの対応、地域コミュニティの強化、財政負担の削減・平準化及び工期の短縮**とともに**余剰地活用**を目的として、民間活力導入可能性を検討した。

2 事業の背景と建替コンセプトからみたスキームの検討

地域特性を活かし、今後の公営住宅の指針となる「静岡モデル」となりうる団地整備を図る

静岡市初となる民間活力を導入した市営住宅の建替事業

・今後の静岡市における大規模市営住宅団地のあり方を先導する事業モデルとなる可能性がある。

公民連携が成立しやすい優位な立地条件

・市内中心部や居住誘導区域に近接し、交通便利性も高い周辺環境において総戸数500戸(事業対象234戸)を超える大規模団地である。

地域コミュニティを育む環境

・隣接する都市公園や集会所は、現在も周辺住民・自治会が相互に利用しており、地域コミュニティを育む環境の素地があるといえる。



都市公園と余剰地の一体整備
■八条市営住宅団地再生事業



団地外にも開放された集会所
■災害公営住宅清水沢東住宅

コンセプト 「地域とつながり、地域に貢献する」 団地整備		
キーワード	スキーム	
1 多様化するニーズに対応した住環境を整備する	<ul style="list-style-type: none"> フレキシブルな間取り 環境性能評価 新たな生活様式 	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅に新しい技術を取り入れるため、性能発注に加え、要求水準を越える自由提案を求める。
2 持続可能な地域コミュニティを育む	<ul style="list-style-type: none"> 地域コミュニティの核となる「(仮称)上土ひろば」 公共空間の開放 地域活動の応援 	<ul style="list-style-type: none"> 公園・余剰地と一体となった魅力的な団地デザインについて、民間事業者の自由な提案を求める。 エリアマネジメントが確実に稼働するよう、「(仮称)上土ひろば」の管理と地域活動の支援業務を仕様に組み入れる。
3 団地整備を通じた地域の安全・安心の向上	<ul style="list-style-type: none"> 浸水想定に配慮した計画 住棟や公共空間の安全・安心、防犯対策 地域コミュニティ相互の取組み 	<ul style="list-style-type: none"> 浸水対策は必要水準を仕様として定めたいえ、仕様を越える自由提案を求める。 ソフト対策は、「(仮称)上土ひろば」の管理に関連する範囲で、自由提案を求める。
4 民間活力導入による地域の魅力向上と財政負担の軽減	<ul style="list-style-type: none"> 事業コストの削減 質の高い住環境の整備 コミュニティが生まれる仕掛けの計画、実施 余剰地活用 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅の設計・建設を中心に、適宜、維持管理業務を組み合わせた一体的な事業とする。ただし、現行の指定管理に含まれる業務は、包括化の得失の判断が必要。 余剰地に誘致する民間施設は、「(仮称)上土ひろば」と連携する機能を誘導する。

3 想定される事業範囲と事業手法について

左記、建替コンセプトの実現に向けて、事業範囲を以下のとおり整理した。

整備	分類	No.	業務項目	判定理由
	市営住宅	1	設計	設計・施工の包括委託とし、性能発注・自由提案により、民間ノウハウを引き出す
		2	施工	
		3	入居者移転支援	
	都市公園	4	設計	設計・施工の包括委託とし、性能発注・自由提案により、民間ノウハウを引き出す
		5	施工	
	余剰地活用	6	設計	民間施設の位置や建物の配置等は自由提案とし、認める機能に要件を設ける
7		施工		

整備手法を検討

管理運営 (上土ひろば)	分類	No.	業務項目	判定理由
	市営住宅	8	集会所・広場の保守	「(仮称)上土ひろば」に属する機能であることから、コンセプトに基づき、事業手法について検討する。
		9	集会所・広場の利用者対応	
	都市公園	10	公園保守	
		11	公園の利用者対応支援	
	エリアマネジメント	12	公的イベント等の開催	
		13	自主事業の実施	
余剰地活用	14	民間施設運営	機能に要件を設け、収益活動を認める	

管理運営手法を検討

管理運営 (住棟・都市公園)	分類	No.	業務項目	判定理由
	市営住宅 (住棟・駐車場・集会所)	15	住棟の保守	市営住宅全体を一括の指定管理により維持管理する方が、効率的であり、入居者に対し、良好かつ平等なサービスを提供することができる。
		16	入居者対応支援	
		17	住棟の修繕	
		18	駐車場の保守	
		19	駐車場の利用者対応	
		20	駐車場の修繕	
		21	集会所・広場修繕	
	都市公園	22	公園修繕	公共事業(直営・指定管理)で実施する。

直営・指定管理で実施

上記の想定される事業範囲を踏まえ、代表的な手法から、住棟部分の維持管理を含むものと借上方式を除外することで、絞り込みを行った。その結果、以下の3つの手法が候補として残された。

整備の方向性	供給方式	事業手法		判定	判定理由
		従来方式	分譲発注方式 (従来事業手法)		
建設等	直接建設方式	従来方式	分譲発注方式 (従来事業手法)	○	事業の実現性あり (比較対象)
			一括発注方式 (DB)	×	複数工期のため生じる遅延リスクに対処しづらい。
	買取り方式	PFI手法	BT方式	○	事業の実現性あり (比較対象)
			BOT方式	○	事業の実現性あり (比較対象)
借上げ	借上げ方式	PFI手法	既存の民間賃貸住宅を活用する手法	×	事業期間中に民間事業者が所有する必要性が低い。
			新たな民間賃貸住宅を建設する手法	×	現地建替の条件に合致しない。
	借上げ方式	PFI手法以外	既存の民間賃貸住宅を活用する手法	×	現地建替の条件に合致しない。
			新たな民間賃貸住宅を建設する手法	×	現地建替の条件に合致しない。

DB : Design Build BT : Build Transfer BOT : Build Operate Transfer
 DBO : Design Build Operate BTO : Build Transfer Operate BOO : Build Operate Own

