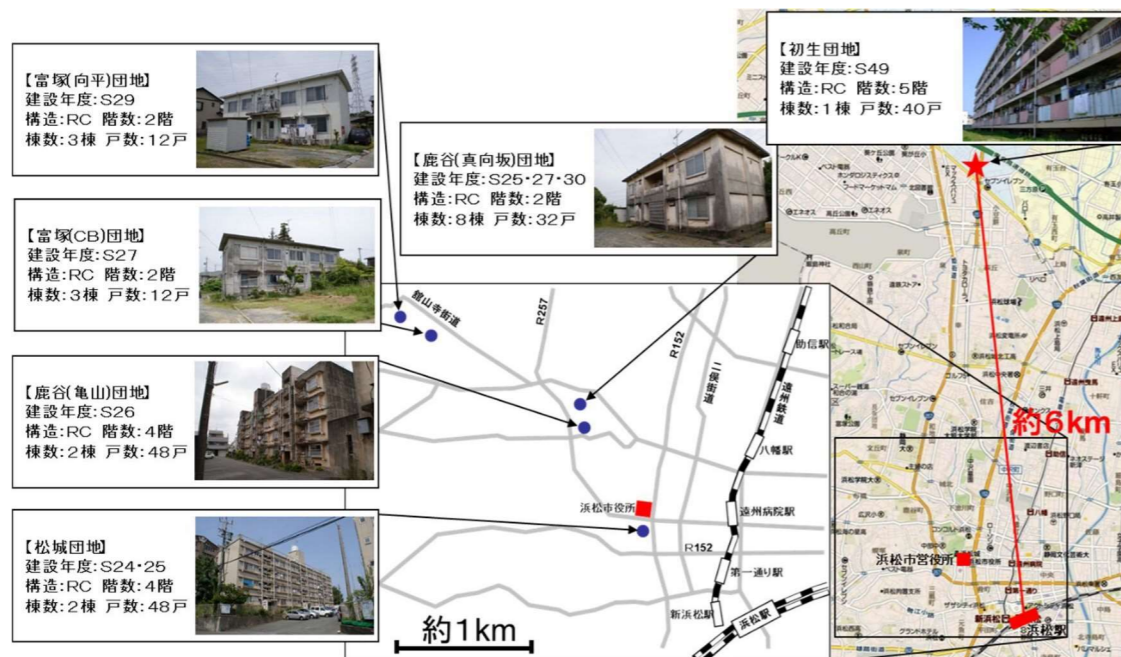


浜松市営住宅初生団地集約建替事業 事後評価

1. 事業概要

事業名称	浜松市営住宅初生団地集約建替事業		
事業箇所	浜松市中央区初生町339番1		
事業目的及び事業内容	<p>■事業目的</p> <p>本事業は老朽化による更新期を迎えた浜松市営住宅初生団地の解体・建替における集約化を民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律第8条第1項の特定事業として民間事業者が整備した後、市に引き渡すBT方式※1とすることを目的とした。</p> <p>■事業内容</p> <p>本事業はPFI法に基づき、民間事業者が初生団地の既存市営住宅を解体した後、新たに建替住宅を整備し、市が建替住宅を購入するものです。また付帯事業として市から余剰地の所有権移転後に、民間事業者が松城団地、富塚(CB)団地、富塚(向平)団地、鹿谷(亀山)団地及び鹿谷(真向坂)団地において自らの事業として余剰地活用を行いました。</p>		
事業方式	PFI事業※2によるBT方式		
事業期間	平成29年3月24日～令和5年10月20日		
事業範囲	建替住宅整備事業(初生団地)	調査、設計、工事監理、建設、既存解体	
	余剰地活用事業	旧松城団地	分譲マンション(RC造14階建)
		旧富塚(CB)団地	建築条件付き土地若しくは建売住宅(木造2階建)
		旧富塚(向平)団地	建築条件付き土地若しくは建売住宅(木造2階建)
		旧鹿谷(亀山)団地	民間賃貸共同住宅(RC造5階建)
旧鹿谷(真向坂)団地	民間賃貸共同住宅(RC造5階建)		
契約金額	建替住宅購入費	777,600千円(当初) 809,619千円(物価変動調整後)	
	余剰地売却費	860,618千円	
事業者	設計・工事監理企業	株式会社アーキプランナー級建築士事務所	
	建設企業・余剰地活用企業	須山建設株式会社(代表企業)	
	余剰地活用企業	遠州鉄道株式会社	

※1 BT方式：民間事業者が施設を建設し、施設完成直後に公共に所有権の移転を行う方式
 ※2 PFI事業：民間の資金と経営能力・技術力を活用し、公共施設等の設計・建設等や維持管理・運営を行う公共事業手法



■事業スケジュール

	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5
契約関係	● 本契約							
団地整備(初生住宅)	既存解体		→					
	基本設計		→					
	実施設計			→				
	建設				→ ● 引渡し			
余剰地活用	旧松城団地							→
	旧富塚(CB)団地							→
	旧富塚(向平)団地							→
	旧鹿谷(亀山)団地							→
	旧鹿谷(真向坂)団地							→

■建替住宅整備(初生団地)



■余剰地活用



【旧松城団地】



【旧富塚(CB)団地】



【旧富塚(向平)団地】



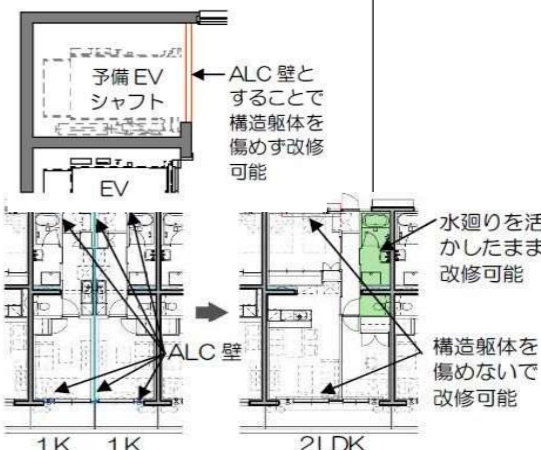
【旧鹿谷(亀山)団地】



【旧鹿谷(真向坂)団地】

2. 事業効果の分析

	最終評価時点 (H28)	事後評価時点 (R5)	変動要因の分析
事業費	【建替住宅購入費】 777,600千円 【余剰地売却費】 860,618千円	【建替住宅購入費】 809,619千円 【余剰地売却費】 同左	職人不足や建設コストの高騰 (建設工事デフレーター の平均値=105.1750(当初) → 111.0833(R1))
経過			
①事業期間	①4年間	①6年間	職人不足や建設コストの高騰 による事業期間の延長
②採択年度	②H28年度	②同左	
③着工年度	③H29年度	③同左	
④完成年度	④R3年度	④R5年度	
事業効果の 定性的分析	①市内経済への貢献に関する事項 ・市内業者100%発注 ・地域産材(FSC認証材)を住戸内の壁や天井下地、共用玄関・エレベーターホール天井、車いす対応住戸の腰壁などに活用 ②安全・防犯への配慮に関する事項 ・耐震等級(構造体の倒壊等防止及び損傷防止)等級1 → 等級2(要求水準) (1.25倍) ・エレベーター扉に防犯窓を設置 ③環境への配慮に関する事項 ・太陽光発電を利用した外灯照明設備の設置 ・将来の太陽光パネル設置やEVスタンドを想定した構造 ④ユニバーサルデザインへの配慮に関する事項 ・車いす対応住戸の設置 ・車いす利用者、高齢者に配慮した駐車場の設置	①同左  ②同左  ③同左  ④同左 	

	⑤維持管理への配慮に関する事項 ・エレベーターやポンプの更新を想定し、予備シャフトやポンプ基礎を設置 ・将来の間取り変更を想定し、界壁を乾式とし、バルコニー面と廊下面は、耐力壁以外をALCとする ⑥余剰地に整備する民間施設に関する事項 ・旧松城団地：分譲マンション(RC14階) ・旧富塚(CB)団地・旧富塚(向平)団地：建築条件付き土地若しくは建売住宅(木造2階建) ・旧鹿谷(亀山)団地・旧鹿谷(真向坂)団地：民間賃貸共同住宅(RC5階)	⑤同左  ⑥同左	
事業効果の 定量的分析 (VFM※3)	25.1% (10.6%(特定事業選定時))	24.8%	建設コストの高騰

※3 VFM(Value for Money)：従来方式と比較しPFI事業が事業費をどれだけ削減できるかを示す割合

3. 総合評価と今後の同種事業に対する改善措置

総合評価 (事業効果の発現状況等)	・建替住宅整備事業(初生団地)では、従来方式と比較し、PFI事業の採択により事業期間の短縮と事業費を大きく削減できた。 ・住宅のユニバーサルデザインなど居住水準の向上を図るとともに、耐震性能を確保し、良好な住環境を整備しており、当初事業目的が達成された。 ・様々なタイプの住戸を準備することにより、入居者のニーズに応えることができるようになった。 ・余剰地活用事業では、不動産鑑定価格よりも高い金額にて売却することができ、住宅用途を整備することにより定住人口も増やすことができた。 ・初生団地では過去3年間の平均募集倍率が7.39倍(市内全域1.32倍)と人気の高い団地となっている。
今後の同種事業に対する改善措置等	・現時点では、特に改善すべき点はなし。