

京都市八条市営住宅
団地再生事業における
民間活力導入可能性調査
報告書

平成 28 年 3 月
株式会社 地域経済研究所

目 次

I. 現況調査	1
1. 敷地条件	1
1－1. 敷地の土地条件	1
1－2. 敷地の周辺施設等	3
2. 団地の現状	5
2－1. 施設の状況	5
2－2. 入居者の状況（平成28年1月1日時点）	5
＜参考＞ 市営住宅の申込者の状況	6
＜参考＞ 京都市住宅マスタープランにおける住宅施策の新たな方向性	6
3. 調査結果に対する考察	7
3－1. コミュニティの活性化	7
3－2. 地域等の活性化	7
II. 民間活力導入可能性調査	8
1. 事業方式の整理	8
2. 先行事例の分析	9
2－1. 本市事例の分析	9
2－2. 他都市事例の分析	9
3. 補助制度の整理	10
4. 市場調査	11
4－1. 参画意欲への影響について	11
4－2. 敷地の有効活用について	12
5. 業務範囲の検討	13
5－1. 市営住宅の施設整備業務	13
5－2. 入居者の移転支援業務	14
5－3. 市営住宅の維持管理業務	14
5－4. 敷地の有効活用業務	14
6. 事業手法の比較	15
7. 調査の結果	16
III. 施設計画	17
1. 敷地の都市計画条件	17
2. 施設配置等の検討	18
2－1. 住戸面積と供給割合の検討	18
2－2. 住棟配置の検討	20
2－3. ゾーニングの検討	21
3. 市営住宅等の規模の検討	22

はじめに

【調査の目的】

八条市営住宅は、京都市市営住宅ストック総合活用計画（平成２３年２月策定）において、団地再生検討団地として位置付けられている。

団地の再生に当たっては、老朽化した市営住宅の全面的な建替えを行うとともに、団地内外の活性化を図ることとしている。

また、厳しい財政状況が続く中で、効率的な事業の実施等による財政負担の軽減や平準化は、事業の実現性を高めるうえで必要不可欠であり、さらに、高齢化の著しい現入居者への負担軽減のために、事業のスピードアップを図る必要がある。

こうした視点を踏まえて、団地の再生を進めていくためには、行政だけにとどまらず、民間事業者の専門的な知見、経験やノウハウを事業に生かして、事業効果の向上を図ることが望ましいことから、本調査では、本事業への民間活力の導入可能性やふさわしい事業手法について検討する。

【調査の概要】

I．現況調査

八条市営住宅の土地条件や周辺における施設等の立地状況、当該住宅の施設や入居者の状況について調査し、本事業を進めるうえでの基本的な条件や課題を把握して、その対応策の検討を行う。

II．民間活力導入可能性調査

各事業手法の制度整理や他の自治体における先行事例の調査、市場調査等によって、本事業におけるデザインビルドやPFI等の民間活力導入手法による導入効果を、事業期間の短縮や総事業費の削減、事業費における市負担分の圧縮、まちづくり効果の向上等の観点から検証する。

その結果を踏まえ、従来の分離発注方式も含めて、最適な事業手法の検討を行う。

III．施設計画の検討

I及びIIの結果を踏まえ、現在の入居者が快適に暮らせる住環境の整備、多世代交流の推進等によるコミュニティの活性化、団地内の敷地の有効活用による人口減少や地域の活性化等の課題解決に寄与といった視点を考慮して、施設計画を検討する。

I. 現況調査

1. 敷地条件

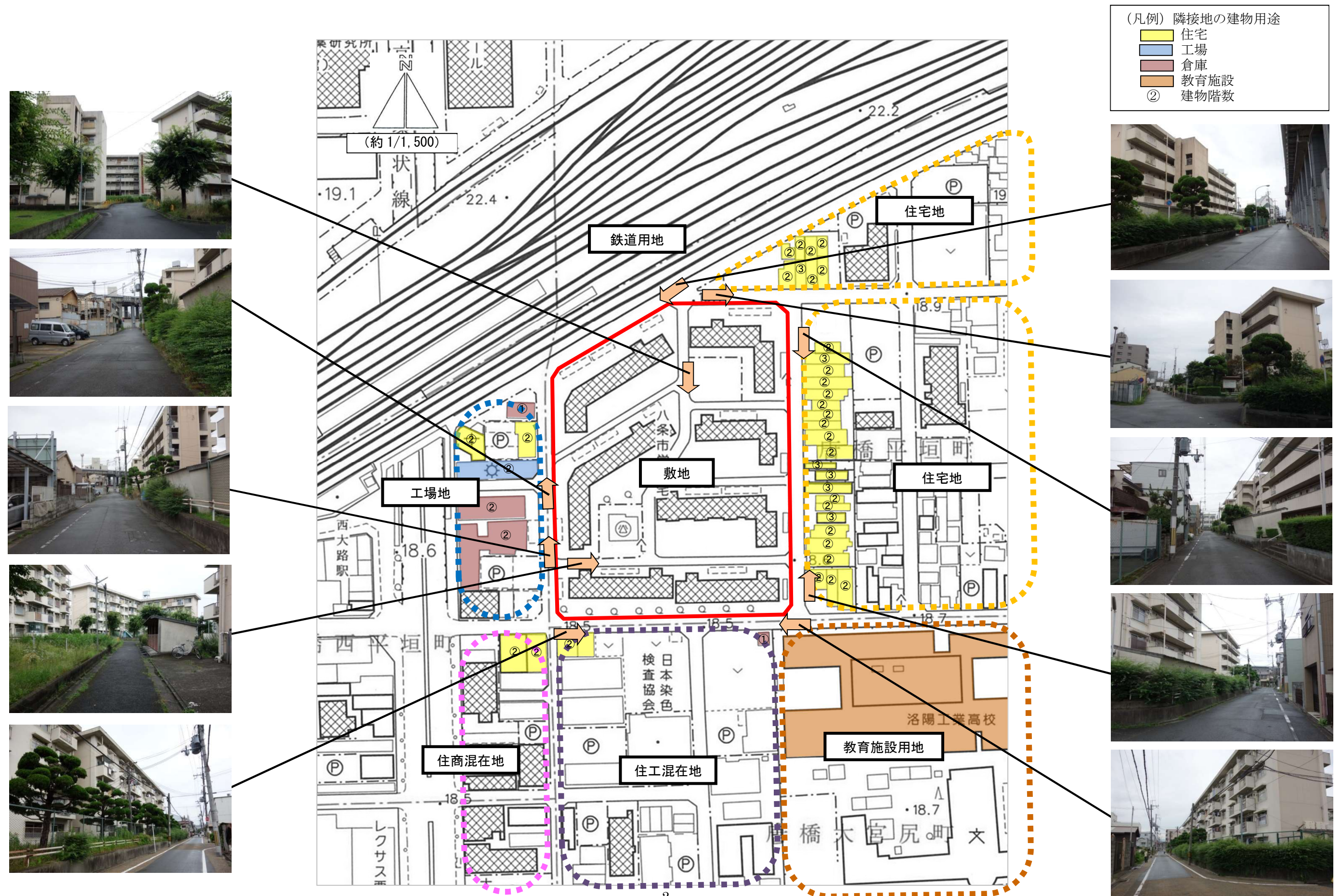
1-1. 敷地の土地条件

敷地形状は方形に近い台形であり、全周が道路に面している。
その道路は、幅員が6 m程度あり、建物配置の自由度が高い敷地
と言える。

◆ 敷地の土地条件

項 目	内 容
管 理 戸 数	2 9 5 戸
住 棟 の 規 模	7 棟、5 階建、延床面積 1 3, 6 5 3. 6 4 m ²
集 会 所	有り
駐 車 場	無し
駐 輪 場	有り
所 在 地	京都市南区唐橋平垣町 2 4 番地
敷 地 面 積	1 1, 7 8 3. 6 0 m ² (建築基準法第 8 6 条に基づく認定における敷地面積)
敷 地 形 状	形状は、南北方向に長い台形
地 盤 高 さ	地盤高さは、海拔 1 8. 5 ～ 1 9. 1 m (周縁道路の高さ)
前 面 道 路 幅 員	・ 北西側：幅員 7. 5 ～ 7. 9 m (名称：西寺緯 1 号線) ・ 北東側：幅員 5. 9 m (名称：西寺緯 4 号線) ・ 東 側：幅員 6. 0 m (名称：西寺 2 1 号線) ・ 西 側：幅員 5. 9 ～ 6. 0 m (名称：西土居通 (2)) ・ 南 側：幅員 5. 7 ～ 5. 8 m (名称：西寺緯 9 号線) ※ 西側方向の一方通行
都 市 ガ ス 下 水 道	・ 都市ガス供給 ・ 公共下水道供用
埋蔵文化財包蔵地	・ 「平安京跡」 ・ 「唐橋遺跡」
隣接地の土地利用	・ 北西側は、J R の鉄道敷 ・ 北東、東、西、南側は住宅地 (主に戸建住宅)

敷地周辺の土地利用の傾向（敷地周辺の状況写真と隣接建物の用途）



1-2. 敷地の周辺施設等

閑静な住宅地でありながら、徒歩2分の距離にJR西大路駅があり、幹線道路である九条通や西大路通に近接しているなど、交通アクセスに優れている。

周辺には、多くの生活利便施設や福祉施設、医療施設が数多く立地し、充足した状況にある。

また、小・中学校も徒歩圏内にあり、優れた住環境を備えている。

一方、JR東海道本線や西大路通を挟んで、大企業の本社や工場が数多く立地しているなど、工業地帯としての性格も有している。

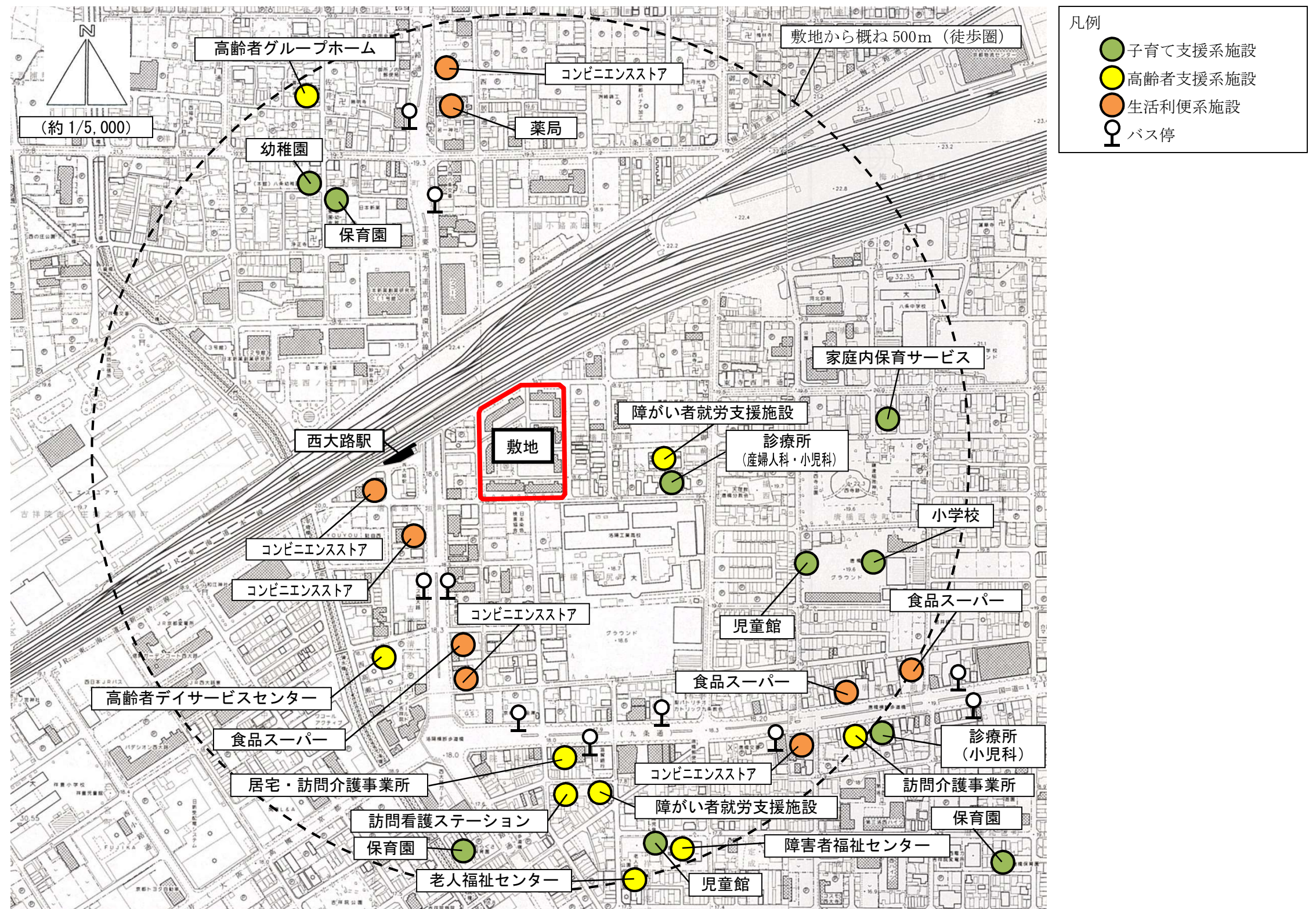
◆ 敷地の周辺施設 ※徒歩圏内（500m）

項 目	内 容
最 寄 駅	敷地北西側（徒歩約2分）にJR東海道本線西大路駅
最 寄 バ ス 停	敷地南側（徒歩約5分）に市バス西大路九条
生 活 利 便 施 設	複数の食品スーパー及びコンビニエンスストア
児 童 福 祉 施 設	複数の児童福祉センター及び保育園等
高 齢 者 福 祉 施 設	デイサービスセンターやグループホーム、老人福祉センター等
障がい者福祉施設	障がい者福祉センター及び障がい者就労支援施設
医 療 施 設	複数の医院及び診療所
教 育 施 設	敷地南東側（徒歩約5分）に唐橋小学校 敷地北東側（徒歩約6分）に八条中学校 敷地南東側（徒歩約1分）に京都工学院高等学校（旧洛陽工業高等学校）
主 な 企 業 等	株式会社堀場製作所、日本新薬株式会社、株式会社ワコール 株式会社GSユアサ、第一製薬工業株式会社

◆ 周辺での主な事業

項 目	内 容
J R 西 大 路 駅 の バ リ ア フ リ ー 化	高齢者や障がい者をはじめ、すべての人が安心・安全で円滑に移動できる社会を実現するため、JR西大路駅及びその周辺地区をバリアフリー化する。 今後は、「バリアフリー移動等円滑化基本構想策定連絡会議」を開催し、基本構想を策定する。
洛陽工業高等学校移転 後の普通科高校の創設	平成28年4月に、洛陽工業高等学校と伏見工業高等学校を再編した京都工学院高校が移転開校するため、洛陽工業高等学校の跡地に塔南高等学校を移転・再編する予定である。 現在、「新しい普通科系高校の創設に関する基本方針」を定め、有識者会議を開催して、新校創設に向けた検討を行っている。

敷地周辺の主な施設の分布図



(資料:「京都市南区社会福祉協議会ホームページ」、南区 子育て応援マップ」、「京都子育てネットワーク」「iタウンページ」等)

2. 団地の現状

2-1. 施設の状況

昭和36年度から昭和41年度にかけて建設された公営住宅であり、建設から約50年が経過して、全体的に老朽化が進んでいる。

また、性能も、建設当時の基準に応じたものであるため、現在の耐震性能の基準を満たしておらず、エレベーターや浴室も設置されていないことから、早期の改善が必要な状況である。

(施設状況の概要)

住棟番号	築年数	階数	管理戸数	住戸面積	性能・設備等
1	50	5	50	約33㎡	・耐震性能は現在の基準を満たしていない。 ・エレベーターは設置されていない。 ・浴室は設置されていない。
2	49	5	40	約33㎡	
3	50	5	55	約38㎡	
4	53	5	35	約32㎡	
5	53	5	45	約38㎡	
6	49	5	35	約38㎡	
7	49	5	35	約38㎡	

2-2. 入居者の状況（平成28年1月1日時点）

入居世帯のうち、高齢者を含む世帯（65歳以上の入居者を含む世帯）が約85%であるのに対し、子育て世帯（18歳未満の入居者を含む世帯）は約5%である。

また、世帯人数別に見れば、全世帯のうち、約91%が2人以下の世帯であり、市営住宅の中でも、特に少子高齢化、少人数世帯化が進んでいる状況にある。

(入居状況及び申込状況)

		入居世帯	世帯属性		世帯人数	
			高齢者を含む世帯	子育て世帯	単身世帯	2人世帯
(入居状況)						
八条	世帯数	2 1 3	1 8 0	1 0	1 2 2	7 2
	割合	—	8 5 %	5 %	5 7 %	3 4 %
市営住宅 全体	世帯数	1 8, 9 4 8	1 1, 1 7 4	2, 9 8 7	7, 7 1 4	6, 9 9 1
	割合	—	5 9 %	1 6 %	4 1 %	3 7 %
(平成26年度の申込状況)						
世帯数		5, 2 1 4	2, 0 7 5	1, 9 4 1	1, 0 6 5	2, 5 5 3
割合		—	4 0 %	3 7 %	2 0 %	4 9 %

※申込状況は一般公募のみの世帯数。また、多回数応募等を除く。

<参考> 市営住宅の申込者の状況

市営住宅全体の年間申込世帯数は、5, 0 0 0 世帯程度である。

平成 2 6 年度では、高齢者を含む世帯と子育て世帯がともに申込者の約 3 5 ～ 4 0 % を占めている。

また、世帯人数別に見れば、約 7 0 % が 2 人以下の世帯であり、申込時点から、少人数世帯化が進んでいる状況にある。

<参考> 京都市住宅マスタープランにおける住宅施策の新たな方向性

平成 2 8 年 3 月に、京都市住宅マスタープランが見直された。

京都市においては、人口減少や少子高齢化の傾向が強まっており、高齢単身者世帯やひとり親世帯の増加が予想されること等を踏まえ、今後の施策の方向性が示されている。

本事業に関連するものでは、市営住宅の住宅セーフティネット機能の充実として、「特に、子育て・若年層世帯に対する市営住宅の供給を進める」ことが、新たな項目として追加されている。

3. 調査結果に対する考察

以上の調査結果から、本事業を進めるに当たっては、次の視点を考慮すべきであるとする。

3-1. コミュニティの活性化

八条市営住宅は、市営住宅の中でも少子高齢化や少人数世帯化が進んでいる。

この傾向が続けば、自治会活動の担い手不足になり、将来的にはコミュニティの弱体化につながるおそれがある。

この課題に対応するためには、現在の入居者が快適に暮らせる住宅を整備するとともに、子育て・若年層世帯や大家族世帯の入居を推進し、多様な世代の交流を図ることで、地域コミュニティを活性化させることが有効であるとする。

(具体的な取組の例)

- 新たに公募する住戸において、子育て・若年層世帯や大家族世帯の優先的な入居を図る。
- 住棟の共用部や外構部に入居者の交流空間を確保する。

3-2. 地域等の活性化

団地再生では、老朽化した市営住宅を建替等によって再生するとともに、団地内外の活性化を図ることとしている。

そのためには、八条市営住宅の優れた敷地条件（「1 敷地条件」を参照）を生かして、団地内の敷地を活用し、人口減少への対応や地域の活性化など、京都市全体や地域の課題解決に寄与することが有効であるとする。

(具体的な取組の例)

- 団地内の敷地を有効に活用して、人口増や地域の活性化を図る。
- 活用方法として、多世代交流や次世代の居住促進・子育て支援に寄与する住宅や施設等の立地が考えられる。

Ⅱ. 民間活力導入可能性調査

1. 事業方式の整理

発注方式	デザインビルド方式	PFI方式		
		BT方式	BTO方式	BOT方式
概 要	行政が、設計・建設を一括性能発注する方式	民間事業者が、設計・建設と移転支援を一括性能発注する方式	民間事業者が、設計・建設と移転支援、その後の維持管理を一括性能発注する方式	
事業主体	市	民間事業者（SPC等）		
建物所有	市	市	市	民間（運営中） 市（事業完了後）
発注形態	性能発注			
資金調達	単費+起債+交付金		左記に加えて民間資金の調達も可能	
移転支援	別契約	一契約で実施可能		
付帯事業	別契約	一契約で実施可能		
メリット	設計施工の一括性能発注による工期短縮と整備コスト縮減が可能	- 設計施工の一括性能発注による工期短縮と整備コスト縮減が可能 - 民間のノウハウや経験を生かした効果的な付帯事業の実施が可能	- 設計施工の一括性能発注による工期短縮と整備コスト縮減が可能 - 民間のノウハウや経験を生かした効果的な付帯事業の実施が可能 - 民間資金を活用した割賦払いが可能（支払いは単費になる）	- 設計施工の一括性能発注による工期短縮と整備コスト縮減が可能 - 民間のノウハウや経験を生かした効果的な付帯事業の実施が可能 - 民間資金を活用した割賦払いが可能（支払いは単費になる） - 建設費の補助率が嵩上げ（45%→50%） - 家賃対策調整補助金を受入可能 - 事業完了まで資産価値の低下リスクを負わなくてよい
デメリット	- 従来手法（分離発注方式）よりも手続きが少し煩雑 - SPCの運営経費が必要	従来手法（分離発注方式）よりも手続きが煩雑	- 従来手法（分離発注方式）よりも手続きが煩雑 - SPCの運営経費が必要	- 従来手法（分離発注方式）よりも手続きが特に煩雑 - SPCの運営経費が必要で、他方式よりも高い - 建物所有権を持つことで各種税金の支払いが発生（固定資産税、都市計画税、不動産取得税等）

2. 先行事例の分析

民間活力導入による公共施設の整備について、財政削減効果や付帯事業の実施によるまちづくりの効果を確認するため、本市及び他の自治体の事例を整理し、分析した。

2-1. 本市事例の分析

京都市では、市営住宅をはじめ、様々な公共施設の整備について、デザインビルド等による民間活力導入を実施している。

そのうち9件については、PFI法に基づく（又は準じる）手続きを行い、民間活力導入による財政削減効果（VFM）を算出して、その結果を公表している。

その9件のうち、5件がBOT方式、2件がデザインビルド方式、2件がRO方式となっている。

なお、RO方式は、既存建物の改修と維持管理を一括で発注する方式であり、全面建替えを行う本事業には当てはまらない。

用途別には、学校関係が5件、庁舎関係が3件、病院関係が1件である。

事業ごとのばらつきはあるものの、平均で13%程度のVFMが出ており、財政削減効果が認められる。

2-2. 他都市事例の分析

他都市における民間活力導入の市営住宅整備については、PFIによる43件の事例で、VFMが公表されている。

その43件のうち、32件がBT方式、10件がBOT方式、1件がBOT方式となっている。

事業ごとのばらつきはあるものの、平均で14%程度のVFMが出ており、財政削減効果が認められる。

また、20件の事例において、敷地の一部に市営住宅以外の住宅や施設を立地させる付帯事業を実施している。

3. 補助制度の整理

公営住宅の整備に対する国の補助制度には、「建設費に対する交付金」と「家賃に対する補助金」がある。

これらの補助制度について、他都市事例の分析や国との協議等によって、その受入要件等を整理した。

(各事業方式に適用できる交付金・補助金)

方式	デザイン ビルド方式	B T 方式	B T O 方式	B O T 方式
交付金	社会資本整備総合交付金			社会資本整備総合交付金 家賃対策調整補助金

3-1 建設費に対する交付金

交付金の種類として、社会資本整備総合交付金がある。

補助率は、対象事業費の45%となる。

ただし、BOT方式を採用した場合は、事業期間中に建物を所有する民間事業者が、国に対して補助申請を直接行う場合には、補助率が嵩上げされ、対象事業費の50%となる。

本事業の受入想定額は、17億円から19億円程度となる見込みである。

3-2 家賃に対する補助金

交付金の種類として、家賃対策調整補助金がある。

BOT方式を採用した場合に受入可能なもので、近傍同種の住宅の家賃と入居者負担基準額との差額を一定期間（土地の取得がない場合は10年間）助成する仕組みであり、補助率は、家賃差額の45%となる。

本事業の受入想定額は、10年間で9億円程度となる見込みである。

4. 市場調査

「民間事業者の事業参画意欲を高める条件」や「人口増や地域の活性化につながる敷地の有効活用の可能性」等について、総合建設業者や開発業者を対象にヒアリングを行った。

【ヒアリングの対象】

- ・ 本市の公共施設について、民間活力導入による整備実績がある事業者
- ・ 本事業について、本市に問い合わせた事業者
- ・ 近畿圏で、民間活力導入による市営住宅の整備実績がある事業者

4-1. 参画意欲への影響について

(1) 事業方式

P F I の B T 方式が、最も参画意欲が高い。

B O T 方式は、条件次第で参画意欲が落ちる。

〔主な意見〕

（B T 方式）

- ・ 事業期間が短く、業務の手離れが良い。
- ・ 業務範囲がシンプルのため、リスク分担が明確である。

（B O T 方式）

- ・ 事業期間が短く、維持管理業務が最小限であれば、参画意欲には影響しない。

(2) 業務範囲

市営住宅の施設整備業務が、最も参加意欲が高い。

維持管理や移転支援業務は、条件次第で参画意欲が落ちる。

〔主な意見〕

（施設整備業務）

- ・ 業務範囲がシンプルで、事業期間が短いため、参画しやすい。

（維持管理業務）

- ・ リスクを強く認識する業務ではあるが、法定点検程度の軽微なものであれば、参画意欲には影響しない。

（移転支援業務）

- ・ 入居者との交渉の難航などのリスクがあるが、長期になる場合は行政が交渉を引き継ぐなど、行政側のフォローがあれば、参画意欲には影響しない。

(3) 事業期間

事業期間が短いほど、参画意欲が高まる。(10年未満が目安)

[主な意見]

- ・ 事業期間が短く、業務の手離れが良い。
- ・ 社会情勢の変動等の長期リスクを負わなくてよい。

(4) その他

事業者の創意工夫がしやすい条件であれば、参画意欲が高まる。

[主な意見]

- ・ 市営住宅整備の性能水準は、最小限にとどめてもらえれば、事業者の創意工夫が発揮しやすい。
- ・ 事業者選定の評価基準が、価格重視ではなく提案重視であれば、事業者の創意工夫が発揮しやすい。

4－2. 敷地の有効活用について

住宅地として優れた環境にある八条市営住宅の敷地条件を踏まえ、人口増加やコミュニティバランスの確保に寄与する施設として、多世代交流を促進するマンション等の誘導が可能との意見が多かった。

5. 業務範囲の検討

各業務における民間活力の導入効果や留意点について、法令上の制限、他自治体の事例分析や市場調査の結果等を踏まえて検討を行った。

[検討結果の概要]

- ・ 市営住宅の施設整備業務、入居者の移転支援業務、敷地の有効活用業務は民間活力を導入する（本事業の業務範囲に含める）ことで、事業効果の向上が期待できる。
効果を高めるためには、リスク分担等について十分な検討が必要である。
- ・ 市営住宅の維持管理業務を含める場合は、業務内容を軽微にすることが望ましい。

5－1. 市営住宅の施設整備業務

(1) 効果

設計と施工を一括して発注することにより、事業効率化による工期の短縮や財政削減効果が期待できる。

その効果を高めるためには、建物の配置や仕様等を限定せず、民間事業者による提案の自由度を確保することが有効である。

(2) 留意点

- ・ **提案の自由度**

（提案の自由度を）高めるほど、提案に発注者の意図しない内容が含まれやすくなるため、提案項目によって、メリハリを付ける必要がある。

- ・ **地下埋設物**

予期せぬ地下埋設物が発見された場合のリスク分担について留意が必要である。

- ・ **建設物価**

変動リスクへの対応条件が、事業費の削減や民間事業者への参画意欲に大きく影響するため、特段の留意が必要である。

- ・ **民間資金の活用**

割賦払いを採用する場合は、金利リスクへの留意が必要である。

なお、金利については、事業期間中を固定金利とする場合、一定期間ごとに見直す場合で諸条件を比較検討し、決定する必要がある。

5－2. 入居者の移転支援業務

(1) 効果

行政が、公平性の観点から実施できない引越業者の斡旋や仮移転先の斡旋を行うことが可能であり、引越業者や仮移転先との契約手続等の支援も見込めるなど、住民サービスの向上が期待できる。

また、仮移転先の確保や手続きの効率化により、事業期間の短縮が期待できる。

(2) 留意点

- ・ **入居者調整**

入居者調整の長期化に対するリスク分担が、事業期間の短縮や民間事業者の参画意欲に大きく影響するため、留意が必要である。

5－3. 市営住宅の維持管理業務

(1) 効果

京都市住宅供給公社が全団地の管理を代行している中で、1団地の維持管理業務を抜き出すことは、非効率となるため、効果が期待できない。

(2) 留意点

- ・ **法令上の整理**

法令上、入居者の決定や家賃の収受、明渡し等については、業務範囲に含めることが出来ない。

- ・ **入居者対応等**

入居者への対応や修繕については、不確定要素が多いため、業務に含めた場合は、民間事業者の参画意欲が低下する傾向にある。

5－4. 敷地の有効活用業務

(1) 効果

民間事業者の豊富な経験やノウハウを生かした事業効果の向上が期待できる。

(2) 留意点

- ・ **地下埋設物**

市営住宅の施設整備業務と同様に、地下埋設物のリスク分担について留意が必要である。

- ・ **事業の継続性**

地域の活性化等に寄与する施設を、民間事業者の提案によって導入する場合、長期にわたって安定した事業運営が行われるよう、業務条件等の設定について留意する必要がある。

6. 事業手法の比較

1 から 5 までの検討結果を踏まえて、「従来手法」と特に民間活力の導入効果が期待できる「BTO方式」及び「BOT方式」について、総事業費やその市負担等の観点から比較検討した。

【比較検討の前提条件】			
- 市営住宅の規模は、施設計画の検討結果から 230 戸程度と設定し、直近の建替事例である鈴塚市営住宅の建設単価等を参考に事業費を算出する。 - BTO方式とBOT方式は、他都市や本市における民間活力導入事例を参考に、半年の期間短縮、設計・建設費の 10%削減を見込む。 - 維持管理業務は、法定点検程度の最小限とする。 - 資金調達の想定金利(償還期間)は、金融機関の示す金利から、民間資金が 1.4%(10 年間)、実績から市債が 1.1%(25 年間)と想定する。			
事業方式	従来手法	BTO方式	BOT方式
主な業務範囲	○市営住宅の施設整備業務(既存住棟の除去及び新棟建設の設計・工事) ○入居者の移転支援 ○市営住宅の維持管理業務		
事業期間	14.5 年間	14 年間	14 年間
(施設整備の期間)	4.5 年間	4 年間	4 年間
(維持管理の期間)	10 年間	10 年間	10 年間
国費の受入	社会資本整備総合交付金		社会資本整備総合交付金 家賃対策調整補助金
割賦払いの可否	不可	可能	可能
総事業費	約 49.6 億円	約 44.9 億円	約 45.7 億円
(設計・工事費)	約 45.8 億円	約 42.0 億円	約 42.0 億円
(維持管理費)	約 0.4 億円	約 0.4 億円	約 0.4 億円
(SPC経費)	—	約 0.3 億円	約 1.1 億円
(資金調達金利)	約 3.4 億円	約 1.6 億円	約 1.6 億円
(その他※)	—	約 0.6 億円	約 0.6 億円
国費総額	約 19 億円	約 17 億円	約 28 億円
市の負担	約 31 億円	約 28 億円	約 18 億円
年間割賦額	—	2.8 億円/年	1.8 億円/年

※「その他」：移転支援費とアドバイザー業務委託費、民間事務費の合計

7. 調査の結果

以上の調査結果から、次のとおり考えられる。

- 本事業において、いずれの事業方式であっても、民間活力を導入する効果が認められる。
- また、事業期間や業務範囲等を工夫すれば、いずれの事業方式であっても、事業者の参画が見込める。

【理 由】

本事業について、本市や他都市における先行事例の分析、補助制度の整理、民間事業者へのヒアリング結果等を踏まえると、民間活力の導入によって、一定の財政負担の軽減・平準化や事業期間の短縮が期待でき、民間事業者の参画も見込まれる。

さらに、敷地の有効活用によって、人口減少への対応や地域の活性化など、京都市全体や地域の課題解決に寄与することも期待できる。

以上を勘案すれば、本事業において、民間活力を導入する意義は高く、その前提のもとに、今後は更なる検討を加えて、具体的な事業方式を選択することが望ましいと考える。

【調査の流れと結果】

① 事業方式の整理

民間活力導入の各事業方式における一般的な効果を確認した。

② 先行事例の分析及び補助制度の整理

一般的な効果が、本事業においても期待できることを確認した。

③ 市場調査

いずれの事業方式においても民間事業者の参画が見込めること。また、敷地の有効活用について需要があることを確認した。

④ 業務範囲の検討

各業務に民間活力を導入した場合の具体的な効果として、事業効率化や住民サービスの向上、地域の活性化に寄与等が期待できることを確認した。

⑤ 事業手法の比較

民間活力を導入した場合の具体的な財政効果として、総事業費に占める市の負担額が軽減できること、特にBOT方式であれば、国費の嵩上げや家賃対策調整補助金の受入によって、市の負担額を従来方式の約6割まで抑えることが期待できることを確認した。

Ⅲ. 施設計画

1. 敷地の都市計画条件

敷地は約 11,800 m²であり、住居系の用途地域が指定されている。
敷地形状は方形に近い台形であり、全周が道路に面している。

その道路は、幅員が 6 m 程度あり、建物配置の自由度が高い敷地である。

現在の敷地の都市計画等の主な条件

条件や特徴の項目	現・八条市営住宅敷地
所在地	京都市南区唐橋平垣町 24 番地
敷地面積（全体）	11,783.60 m ² （建築基準法第 86 条に基づく認定における敷地面積）
敷地形状及び地盤高さ	形状は南北方向に長い台形。 地盤高さは海拔 18.5～19.1 m（周縁道路の高さ）。
用途地域	第 1 種住居地域
容積率／建ぺい率	200％／60％
防火地域・準防火地域	準防火地域
高度地区、地区計画等	20 m 第二種高度地区（真北方向 10 m＋0.6 x）
景観規制	市街地型美観形成地区、遠景デザイン保全区域
道路斜線	1：1.25
隣地斜線	20 m＋1：1.25
日影規制	第 1 種住居地域（200％の区域） 測定高 4.0 m、4 時間（5～10 m）・2.5 時間（10 m 超） 準工業地域（全ての区域） 測定高 4.0 m、5 時間（5～10 m）・3 時間（10 m 超）
開発公園	・ 885 m ² 以上（295 戸）。（宅地開発要綱による）
集会所	・ 50 戸以上で 30 m ² の集会室が必要。設置する広さは事業者の判断による。（中高層条例による）
駐車場	・ 居住者用：住戸数×1.5/10（公共交通機関の利便性の高い地区内に該当） ・ 来客用：2 台以上（31 戸以上に該当） ・ 全ての居住者用駐車場を自動二輪車・自転車・カーシェアリング用駐車場へ振替可能。（1 台当たり、自動二輪車 4 台、自転車 10 台、カーシェアリング用 1 台）
前面道路幅員（全て市道）	・ 北西側：幅員 7.5～7.9 m（名称：西寺緯 1 号線） ・ 北東側：幅員 5.9 m（名称：西寺緯 4 号線） ・ 東側：幅員 6.0 m（名称：西寺 21 号線） ・ 西側：幅員 5.9～6.0 m（名称：西土居通（2）） ・ 南側：幅員 5.7～5.8 m（名称：西寺緯 9 号線） ・ 建替えに合わせて周囲道路を 6.0 m に拡幅する必要がある。
都市ガス・下水道	・ 都市ガス供給、公共下水道供用。
隣接地の土地利用	・ 四周は道路。 ・ 北西側は、JR 鉄道敷。 ・ 北東、東、西、南側は主に戸建て住宅。

2. 施設配置等の検討

2-1. 住戸面積と供給割合の検討

(1) 供給する住戸面積の検討

(住戸面積の考え方)

- ・ 入居者が健康で文化的な住生活を営むことが出来るよう、想定世帯に応じた国の最低居住面積水準以上の住戸面積とする。
- ・ 現入居者の生活への影響を考慮し、必要な住戸設備を備えたうえで、既存住棟と同様の間取りを確保できる住戸面積とする。
- ・ コミュニティ活性化の観点から、子育て世帯や大家族世帯等の入居を考慮した住戸面積とする。

(供給する住戸面積と間取り)

設計に当たっては、民間事業者による提案内容や入居状況等の変化、施設計画の納まりを考慮して3タイプ（大・中・小）の住戸面積とすることが望ましい。

住戸タイプ	小	中	大
住戸面積	35㎡程度	45㎡程度	60㎡程度
間取り	2K	2DK	3DK又は 2LDK
誘導世帯	1人から2人程度	3人程度	4人以上

(参考) 最低居住面積水準 [算定式 (2人以上) : $10\text{㎡} + \text{世帯人数} \times 10\text{㎡}$]

[3歳未満は大人の0.25人、3～6歳未満は0.5人、6～10歳未満は0.75人]

世帯人数	単身	2人	[3人]	3人	[4人]	4人	5人
住戸面積	25㎡	30㎡	35㎡	40㎡	45㎡	50㎡	60㎡

※ [] の人数は6歳未満の子供が1人いる場合を想定

(参考) 八条市営住宅の既存住戸

住戸面積	約33㎡	約38㎡
間取り	2K	2DK

(参考) 八条市営住宅の入居状況等

世帯人数		総世帯数	単身	2人	3人	4人	5人以上
八条市営住宅の 入居状況	世帯数	213	122	72	11	8	0
	割合	—	57%	34%	5%	4%	0%
市営住宅全体の 申込状況	世帯数	5,214	1,065	2,553	1,071	406	119
	割合	—	20%	49%	21%	8%	2%

※ 入居状況：平成28年1月1日時点、申込状況：平成26年度

(2) 住戸タイプ別の供給割合の検討

(供給割合の考え方)

- ・ 入居世帯の現状はもとより、入居希望者のニーズ（世帯人数及び世帯構成）を考慮した住戸仕様、供給割合とする。
- ・ コミュニティ活性化の観点から、子育て世帯や大家族世帯等の入居を考慮した住戸の供給割合とする。

(供給割合)

上記の考え方を踏まえて、入居者の意見や事業費、有効活用地の確保など事業全体のバランスを考慮しながら、引き続き供給割合の検討を行う必要がある。

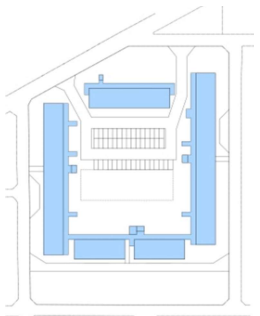
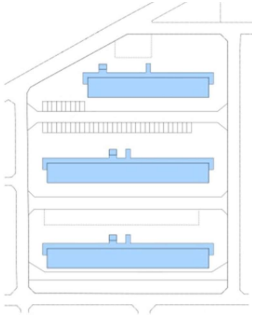
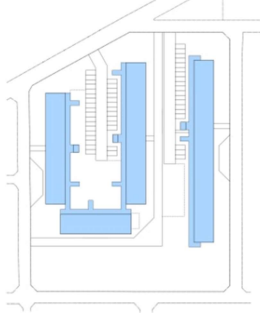
2-2. 住棟配置の検討

良好な住環境の確保と土地の有効利用の観点から、住棟配置の最適案を検討した。

その結果、下表のとおり、全住戸が十分な日照が確保でき、効率的に住戸を整備できるコの字型案が望ましいと考える。

よって、今後の検討は、コの字型案で行うこととする。

配置案の検討

配置案	コの字型案	南向き案	東西向き案
配置イメージ			
概要	市営住宅をコの字型で配置する案	市営住宅を全て南向きに配置する案	市営住宅を東西向きに配置する案
良好な住環境の確保	○	△	×
	隣棟間隔が確保され、各住戸の日照も十分に確保されている。 住棟間のアクセスが容易である。	隣棟間隔が確保され、各住戸の日照も十分に確保されている。 住棟配置が断続的であるため、住棟間のアクセスが容易でない。	一部の住戸で日照が十分に確保できない。
土地の有効利用	○	×	○
	敷地面積に対して、住戸数が多く確保できる。	敷地面積に対して、住戸数が多く確保できない。	敷地面積に対して、住戸数が多く確保できる。

2-3. ゾーニングの検討

地域等の活性化を図るため、京都市全体や地域の課題解決に寄与する施設や公園を立地させる敷地（有効活用地）を設ける場合について、土地の有効利用及び周辺地域との調和の観点から、施設ゾーニングの案を検討した。

その結果、下表のとおり、市営住宅敷地、有効活用地ともに敷地を有効活用できる北側配置案が望ましいと考える。

よって、今後の検討は、北側配置案で行うこととする。

配置案の検討

配置案	北側配置案	南側配置案	西側配置案
配置イメージ			
概要	市営住宅を敷地北側に配置する案	市営住宅を敷地南側に配置する案	市営住宅を敷地西側に配置する案
土地の有効利用	◎ 市営住宅敷地、有効活用地ともに概ね整形で、計画自由度が高い。 また、市営住宅敷地は鉄道用地に隣接しており、日影規制の緩和を利用した効率的な整備が期待できる。	○ 市営住宅敷地、有効活用地ともに概ね整形で、計画自由度が高い。	× 市営住宅敷地で十分な間口を確保した場合、有効活用地が細長い敷地となり、有効利用がしにくい。
周辺住宅地等との関係	○ 公園が周辺の住宅地や学校跡地に面するため、住民や学生が利用しやすい。	△ 公園が線路敷きに面し、周辺の住民が利用しにくくなる。 また、公園に建物の影が落ち、日照が悪くなる。	× 公園の形状が不整形になり、利用しにくくなる。

3. 市営住宅等の規模の検討

検討の結果から、次の規模とすることが効率的、効果的であると考える。

- 市営住宅の住戸数は、230戸程度とする。
- 有効活用地の面積は、3,000㎡から4,000㎡程度とする。
また、奥行きは、市営住宅敷地との関係から、35m程度は確保することが望ましい。

建替え後の市営住宅及び有効活用地の規模について、これまでの検討結果を踏まえ、次の条件で詳細な検討を行った。

検討に当たり、住戸の奥行やバルコニー幅等の詳細なサイズや仕様は、公営住宅の直近の建替え事例である鈴塚市営住宅10号棟を参考とした。

詳細は、次ページ以降の施設計画図を参照すること。

なお、前提条件は、本検討を行うに当たって断定的に定めたものであり、民間事業者への提案を求める際には、技術やノウハウを事業に生かし、参画意欲を高めるとの観点から、幅を持たせることが望ましいと考える。

【検討の前提条件】

- ・ 市営住宅は、敷地北側にコの字型で配置し、有効活用地は、敷地南側に配置する。
- ・ 市営住宅の住戸面積は、35㎡、45㎡、60㎡程度とする。
- ・ 住戸数は、平成28年1月1日時点での入居世帯数（213戸）以上とし、他の条件を満たしたうえで、できる限り確保する。
- ・ コミュニティの活性化の観点から供給する子育て・若年世帯向けの住戸は、八条市営住宅の子育て世帯の割合（約5%）が市営住宅全体の平均（約15%）と同程度になることを目安として20戸以上とする。
- ・ 有効活用地は、整形地とし、効率的・効果的な活用が見込めるよう、間口や奥行きをバランス良く確保する。

附 属 資 料

1. 本 市 民 活 事 例

2. 他都市におけるP F I事業

■[別表 1] 本市民活事例（9 件）

番号	概要					特定事業選定時		客観的な評価				備考
	事業名	入札 公告日	事業 方式	事業範囲	事業 期間	VFM	定性的な項目	入札参加数	実現した VFM	PSC (百万円)	PFI-LCC (百万円)	
1	京都御池中学校・複合施設整備等事業	H15.11.25	BTO	設計・建設、所有権移転、維持管理	17 年	約 10%	・効率的な維持管理の実施 ・施設環境の向上 ・リスク分担の明確化による安定的な事業運営 ・財政負担の平準化	5 グループ	約 29.8%	9,010	6,320	
2	京都市小学校冷房化等事業	H17.6.30	BTO	空気調和設備の設計、施工、工事監理、所有権移転、維持管理	12 年	約 10%	・事業対象校における空気調和設備の一括・早期導入 ・効率的な事業の実施 ・リスク分担の明確化による安定した事業運営 ・財政負担の平準化	5 グループ	約 28%	6,390	4,630	
3	京都市伏見区総合庁舎整備等事業	H18.12.20	BTO	設計・建設・工事監理、所有権移転、維持管理	17 年 3 ヶ月	約 7%	・適正なリスク分担によるリスク対応力の向上 ・設計・施工・維持管理の一括発注による業務の効率化 ・財政負担の平準化	2 グループ (再公告)	約 7%		6,065	予定価格 非公表
4	京都市立音楽学校移転整備事業	H19.10.19	BTO	設計、建設、維持管理	17 年	約 5%	・効率的、効果的な事業の実施 ・施設環境の向上 ・リスク分担の明確化、	2 グループ	約 11%	4,054	3,606	
5	京都市左京区総合庁舎整備事業	H20.5.8	DBM	設計・建設・工事監理、所有権移転、維持管理	17 年	約 6%	・適切なリスク分担による事業運営の安定性の向上 ・設計・建設・維持管理の一括発注による業務の効率化 ・長期契約によるサービス水準の向上	3 グループ (うち 1 グループ欠格)	約 2%	4,700	4,626	
6	京都市立病院整備運営事業	H21.2.6	BTO (既設本館:RO)	全体マネジメント、病院施設等の整備等、病院運営、施設設備維持管理、調達	18 年 2 カ月	約 5.6%	・効率的な事業運営の実施 ・医療の質の向上等	1 グループ	約 5.7%	79,653	75,121	
7	京都市立小中学校耐震化 PFI 事業	H21.5.15	RO	耐震補強、定期調査等	7 年	約 4%	・学校教育活動への影響を可能な限り低減した耐震化の実施 ・効率的な事業の実施 ・リスク分担の明確化による安定した事業運営 ・財政負担の平準化	3 グループ (うち 1 社辞退)	約 1.4%	675	666	
8	京都市立学校耐震化 PFI 事業	H22.5.14	RO	耐震補強、定期調査等	5 年	約 2.5%	・学校教育活動への影響を可能な限り低減した耐震化の実施 ・効率的な事業の実施 ・リスク分担の明確化による安定した事業運営 ・財政負担の平準化	6 グループ (うち 1 グループ無効)	約 24%	616	470	
9	京都市上京区総合庁舎整備等事業	H23.11.16	DBM	設計・建設・工事監理、所有権移転、維持管理	17 年 5 カ月	約 5%	・効率的、効果的な事業の実施 ・長期的な視点に基づくサービス水準の向上 ・リスク分担の明確化による安定した事業運営	9 グループ (うち 3 グループ失格)	約 12%	3,195	2,796	

〔別表２〕 他都市におけるＰＦＩ事業

No	事業名	発注者	事業方式	事業期間	進捗状況	特定事業選定時期	応募グループ数	公営住宅整備戸数	特定事業選定時VFM	事業者選定後VFM	有効活用地		予定価格	落札(提案)価格 住宅整備に係る対価	付帯事業	併設施設
											有無	用途				
1	大阪府営吹田藤白台住宅(第2期)民活プロジェクト	大阪府	BT	概ね5年	事業契約締結	H27.3	3	420戸	7.1%		○	共同住宅	6,140,960,000	6,120,900,000	用地活用	—
2	高浜町1番住宅等大規模集約事業	芦屋市	BT	3年	落札者決定	H27.1	2	350戸	13%		○		5,526,569,000	5,297,300,000	用地活用	消防施設・社会福祉施設
3	市営桜の宮住宅建替事業(1期)	神戸市	BT	4年9ヶ月	事業契約締結	H26.9	1	450戸	5.0%		○	戸建住宅	7,280,916,000	7,211,000,000	用地活用	コミュニティハウス
4	寝屋川市営住宅再編整備第1期建替事業	寝屋川市	BT	4年	事業契約締結	H26.9	1	143戸	8.7%		○	戸建住宅	3,619,074,074	3,609,407,407	用地活用・跡地活用	高齢者向け住宅等
5	市営甲子園春風町団地第1期建替事業	西宮市	BT	2年5ヶ月	落札者決定	H26.4	2	158戸	5.1%		×	—	2,370,895,000	1,877,000,000	—	—
6	市営武庫3住宅第1期建替事業	尼崎市	BT	4年6ヶ月	落札者決定	H26.1	2	350戸	9.0%		×	—	4,969,000,000	4,959,000,000	—	コミュニティ広場
7	大阪府営吹田高野台住宅(1丁目)民活プロジェクト	大阪府	BT	5年	事業契約締結	H25.8	3	330戸	7.1%		○	共同住宅	4,379,161,000	4,353,301,143	用地活用	集会所、児童遊園、コミュニティ広場
8	町営緑ヶ丘住宅PFI事業	岬町	BT	概ね5年	事業契約締結	H24.11	4	126戸	7.5%		×	—	1,779,000,000	1,680,000,000	—	集会所、コミュニティルーム、プレイロット
9	広島市営吉島住宅更新事業	広島市	BT	最大3年6ヶ月	事業契約締結	H24.9	2	200戸	12～13%	16%	○	複合施設・宅地分譲	2,306,389,000	2,177,000,000	用地活用	—
10	市営新町住宅他建替え事業	大館市	BTO	17年9ヶ月	事業契約締結	H24.9	1	75戸	7.0%		×	—	1,671,663,000	1,654,000,000	—	集会施設等
11	市営石在町団地整備事業	西宮市	BT	2年10ヶ月	竣工/供用開始	H24.4	1	67戸	13.1%		×	—	994,322,400	699,750,000	—	
12	徳島県営宮住宅集約化PFI事業	徳島県	BOT	21年	落札者決定	H24.4	6	300戸	14.0%		×	—	6,545,000,000	5,546,837,000	利便施設運営事業	各団地に高齢者向け住宅や医療、介護支援サービス施設
13	吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業	吹田市	BT	4年	落札者決定	H24.2	3	240戸	13.8%		×	—	4,326,900,000	4,326,800,000	—	—
14	米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業(3号棟)	米沢市	BTO	21年	落札者決定	H23.12	1	38戸	7.1%	10.4%	×	—	851,985,000	804,507,527	—	
15	大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	概ね6年	事業契約締結	H23.10	4	385戸	5.1%		○	共同住宅	6,037,673,000	5,058,710,000	用地活用	集会所、児童遊園
16	大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	4年6ヶ月	事業契約締結	H23.7	1	443戸	2.1%		○	戸建・共同	7,278,180,000	5,261,300,000	用地活用	集会所、公共広場、広場等
17	大阪府営吹田藤白台住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	約6年	事業契約締結	H23.7	1	527戸	5.4%		○	共同住宅	7,469,097,000	7,319,700,000	用地活用	集会所、児童遊園
18	大阪府営枚方田ノ口住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	概ね3年	事業契約締結	H23.7	4	200戸	3.8%		○	戸建住宅	3,012,464,000	2,332,476,000	用地活用	—
19	市営甲子園九番町団地第2期建替事業	西宮市	BT	3年4ヶ月	落札者決定	H22.10	1	168戸	9.0%		×	—	2,334,622,000	1,755,000,000	—	
20	大阪府営豊中新千里東住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	概ね6年	事業契約締結	H22.9	2	450戸	4.5%		○	共同住宅	6,673,191,000	5,999,161,080	用地活用	集会所、児童遊園
21	米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業(2号棟)	米沢市	BTO	21年6ヶ月	落札者決定	H21.12	1	30戸	3.2%	7.6%	×	—	713,315,000	688,851,157	—	
22	市営甲子園九番町団地第1期建替事業	西宮市	BT	2年	落札者決定	H21.7	7	280戸	9.0%		×	—	3,905,871,000	2,734,109,000	—	
23	小松市営川辺町住宅建替事業	小松市	BT	3年2ヶ月	落札者決定	H20.5	1	110戸	7.0%		○	戸建住宅	1,720,000,000	1,708,000,000	用地活用	

No	事業名	発注者	事業方式	事業期間	進捗状況	特定事業 選定時期	応募グル ープ数	公営住宅 整備戸数	特定事業 選定時V FM	事業者選 定後VFM	有効活用地		予定価格	落札(提案)価格 住宅整備に係る 対価	付帯事業	併設施設
											有無	用途				
24	山形県営通町団地移転建替等事業	山形県	BTO	21年3ヶ月	落札者決定	H20.3	1	16戸	3.6%	13.6%	×	—	382,545,000	330,630,000	—	
25	市営長曽根団地・深井中町団地建替事業	堺市	BT	2年8ヶ月	事業契約締結	H19.3	5	200戸	7.0%	23.0%	○	共同住宅	2,930,000,000	2,768,000,000	用地活用	
26	大阪府営東大阪新上小阪住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	約4年	事業契約締結	H19.3	2	181戸	6.0%		○	戸建住宅	3,077,342,000	2,500,000,000	用地活用	児童遊園
27	大阪府営千里佐竹台住宅(2丁目)民活プロジェクト	大阪府	BT	約5年	事業契約締結	H19.3	5	505戸	7.0%		○	共同住宅	7,209,532,000	6,271,710,871	用地活用	子育て支援サービス、集会所、児童遊園
28	米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業(1号棟)	米沢市	BTO	21年6ヶ月	事業契約締結	H18.12	1	40戸	4.0%		×	—		845,078,815	—	
29	蓮花寺市営住宅建替事業	高岡市	BT	1年7ヶ月	事業契約締結	H18.9	1	50戸	6.0%		×	—	804,000,000	799,800,000	—	
30	新屋比内町市営住宅建替事業	秋田市	BT	20年	事業契約締結	H18.8	5	260戸	14.0%	29.0%	○	戸建住宅		3,580,000,000	社会福祉施設等整備等・用地活用	社会福祉施設等、集会所、児童遊園
31	県営坂地区住宅整備事業(第2期)	広島県及び坂町	BT	1年2ヶ月	竣工/供用開始	H18.5	1	80戸	11.2%		×	—	1,118,398,095	867,000,000	—	
32	大阪府営岸和田下池田住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	概ね3年	事業契約締結	H18.5	1	221戸	5.0%		○	戸建住宅	3,485,230,000	3,359,971,125	用地活用	集会所、児童遊園
33	大阪府営苅田住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	概ね3年	事業契約締結	H18.5	1	248戸	5.0%		○	共同住宅	3,582,000,000	3,582,000,000	用地活用	集会所、児童遊園
34	PFIによる防府・高井県営住宅東ブロック整備等事業	山口県	BTO	22年3ヶ月	事業契約締結	H18.2	5	136戸	14.2%	17.1%	○	商業施設	2,358,283,400	1,890,969,381	提案	—
35	沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業	沼津市	BTO	21年7ヶ月	竣工/供用開始	H17.8	4	214戸	4.0%	18.6%	×	—	3,500,952,000	3,014,828,743	—	
36	大阪府営筆ヶ崎住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	約4年	事業契約締結	H17.7	3	278戸	9.0%		○	共同住宅	5,014,502,000	3,972,000,000	用地活用	集会所、児童遊園
37	山形県営松境・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業	山形県及び酒田市	BTO、BT	21年9ヶ月	竣工/供用開始	H17.3	1	66戸	県:16% 市:17%	県:31.3% 市:30.0%	×	—	1,812,713,000	1,366,057,000	—	
38	PFIによる京都府府営住宅常団地整備等事業	京都府	BTO	21年9ヶ月	竣工/供用開始	H16.9	1	105戸	6.0%	27.0%	×	—	2,394,000,000	1,732,694,100	月極駐車場・自動販売機	—
39	大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	2年	竣工/供用開始	H16.3	3	66戸	9.0%		○	戸建住宅	937,000,000	735,000,000	用地活用	広場等
40	県営坂地区住宅整備事業	広島県及び坂町	BTO	21年5ヶ月	竣工/供用開始	H16.2	4	80戸	6.0%		×	—	1,365,812,700	934,500,000	—	保育所、集会所、駐車場
41	PFIによる県営住宅鈴川団地移転建替等事業	山形県	BTO	22年	竣工/供用開始	H15.8	4	30戸	15.0%	21.0%	×	—	849,053,571	670,863,810	—	
42	県営上安住宅(仮称)整備事業	広島県	BTO	20年	竣工/供用開始	H14.6	4	250戸	19.0%		○		1,950,055,000	1,471,050,000	開発用地活用	社会福祉施設、託児所