

市営住宅建替事業【野庭 J 街区（大規模）】

Yopp 令和 5 年度第 2 回セミナー 公民グループ対話メモ

開催日： 令和 6 年 2 月 5 日、8 日

所 管 課： 建築局 市営住宅課

参加者数： 19 人【業種別】建設 12 人、不動産 3 人、4 人

設問 1：事業費について

【主なご意見】

- 2024 年問題による労務単価の見直し、物資価格の高騰等を考えると、いまの想定事業費(約 103 億円)では厳しい。
- 物価変動スライドの起点は、最低でも入札時点、できれば入札公告時点にしてほしい。
- 物価スライドの指標を国土省のデフレーターのみ限定すると、時差が大きく実際の物価上昇分を吸収できない可能性が高い。実態に応じて、他指標も併用できるようにしてほしい。
- PFI となった場合、VFM の算出に余剰地活用は含まれるのか示してほしい。
- 想定事業費には、開発許可等の造成費や解体工事費が含まれているか示してほしい。
- 造成工事により宅盤を再形成することでより良い提案が期待できるが、入札価格が他者より高くなってしまう可能性がある。造成を行うことを前提とした提案が公平に審査されるよう考慮してほしい。

設問 2：公募スケジュールについて

【主なご意見】

- ZEH 等の環境性能への対応を図るために、どの企業と協力するか検討する必要があるため、入札公告から提案書の提出までの想定期間(6ヶ月程度)は、もう少し余裕をみてほしい。
- PFI-BOT方式を採用する場合は、いまの想定期間で適切かと思う。
- 例えば、野庭 I 街区(中規模)が PFI-BT方式、野庭 J 街区(大街区)が PFI-BOT方式を採用するのであれば、準備に要する期間も変わる。(両方に参入する意向がある事業者からすれば)公募スケジュールをずらす方法もあるのではないかと思う。
- 実施方針の公表から入札公告までの間に対話を行うことも検討してほしい。

設問 3：余剰地について

【主なご意見】

- 余剰地に地区計画をかけることや用途地域の変更をすることができれば提案の幅が広がる。
- 一団地認定区域が解除しなくても、余剰地に新たな建物が建てられるのか整理してほしい。
- 子育て支援施設や学びの場などの地域の生活支援施設の導入も考えられる。
- 余剰地に建てる建物の一部に行政サービスを導入することも考えられる。

- 余剰地は、単一の敷地ではなく、複数の敷地で利用できると提案の幅が広がる。
- PFI-BOT 方式の場合、余剰地の活用事業者と、PFI を行うSPCは別にしてほしい。オペレーション期間と、余剰地の活用期間が異なるため、PFI 事業が終わっても SPC が解散できなくなる。
- 住宅系の提案が主になると思うが、余剰地の売却価格の評価の比重が高くなると、地域貢献施設の提案の幅が狭まる。売却価格の評価よりも、提案内容の評価を高くしてほしい。
- 売却価格を固定にすることも検討してほしい。
- 住宅用途の場合は、事業者にとって、定期借地によるメリットがないので、売却の方がよい。
- 余剰地の配置や規模は(公募条件等で拘束せずに)自由に提案できるようにしてほしい。
- 評価基準において、余剰地の取得価格の評価の比重を高くすれば、市営住宅の敷地を小さくして、余剰地の敷地を大きくとる提案が出てくると思う。

その他自由意見、貴社の参画意向について

【主なご意見】

- 各住戸の間取り、大きさ、構成割合などを示してほしい。
- 入居者の仮移転の負担を減らすために、工区を分けることができると提案の幅が広がる。
- 構造を指定する場合、例えば RC 造において PC 工法を採用してよいかなどを示してほしい。
- PFIを採用すると、IJ街区だけ華美なものになる可能性があるため、全体とのバランスが懸念される
- PFI-BOT方式の場合におけるオペレーションの詳細を示してほしい。
- 今後、野庭住宅全体で建替えが進むことを踏まえ、先行する J 街区を 370 戸に限定せずに、より多くの住戸数を整備した方が、後に続く建替えの移転調整がしやすいと考える。そのため、戸数を増やした提案も可能としてほしい。
- 現入居者に対する事業説明等の状況や、出てきている意見を知りたい。

以上