

奥州市営大橋住宅の建替に向けたサウンディング型市場調査の結果概要の公表

大橋住宅は、昭和36年から昭和54年にかけて建設された31棟128戸の市営住宅で、建設後40年以上が経過しています。また、南丑沢住宅や北余目住宅も昭和30年代後期から昭和40年代中期に建設された市営住宅で、大橋住宅と同様に経年劣化や老朽化が進行しています。

当市では令和3年度に改定した「奥州市市営住宅長寿命化計画」に基づき、多様化する市民ニーズに対応した市営住宅の維持管理や更新に取り組んでいるところです。

大橋住宅の建替に際しては、南丑沢住宅の全部と北余目住宅の一部の住棟の集約化により余剰地が創出される見込みがあり、この余剰地の売却や市営住宅への活用により、地域のまちづくりに寄与する事業が期待できると考えています。

本資料は、大橋住宅の建替に係るまちづくりの方策や事業手法の検討に当たり、土地や建物等の利活用アイデア、市場性の有無、事業参画の意向等を民間事業者との対話によりまとめたものです。

【本調査の経過】

実施要領等の公表	令和5年8月1日（火）
質問書の受付期限	令和5年8月15日（火）
質問回答、追加資料の公表	令和5年8月21日（月）
サウンディング参加申込期限	令和5年8月31日（木）
サウンディングの実施	令和5年9月13日（水）～9月20日（水）

【本調査への参加の状況】

3事業者

【総評】

本調査を終え、対象となる市営住宅3団地のうち大橋住宅の場所が最も集約建替に適切な場所であると認識しました。また、余剰地の効果的な活用性や市場性についての情報が得られました。

本事業を進めるうえでは、基本構想の検討（PPP/PFI事業の導入候補となる団地の抽出や併設機能・余剰地の活用策の検討等）について、専門的なノウハウを有するコンサルタント等の実務者と連携して進めることの必要性の認識を深めることができました。

今後は、本事業の構成の決定に向けた検討を行い、事業案や公募案件の作成を進めて参ります。

【対話テーマ1：市営住宅の統廃合と現地建替と複合化】

市は、3つの団地（総戸数250戸、総入居戸数144戸）の統廃合により、いずれかの敷地内に150戸に対応した現地建替を検討しています。現在のところ、南丑沢住宅の全部廃止と北余目住宅の一部廃止、あわせて大橋住宅の現地建替を想定しています。

立地的な環境や状況、住みやすさ、まちづくりを考慮した場合、どのような統廃合による現地建替が望ましいかご意見をお聞かせください。

また、現地建替を実施する施設において他のサービスとの複合化を図る場合、どのようなサービスや機能を複合させることが望ましいかご意見をお聞かせください。

【事業者Aの意見】

- 現入居者＋新規入居者を見越した戸数整備が望ましいと思われるが、近隣の不動産状況にもよると考える。
- 除雪対策を考慮し、立体駐車場を整備して、駐輪場と合わせて計画してはどうか。駐車場としては外部利用者等への有料化も可能と考える。
- 近隣にコンビニエンスストア、ドラッグストア、スーパー、複合モールが充実していることから、同類施設の複合化は収益が見込めない可能性がある。
- 集会場（公民館）を広域エリアに開放できる規模で整備することも考えられる。

【事業者Bの意見】

- 周辺環境、道路状況を考慮すると、商業施設以外の用途（住宅系・福祉系等）が妥当と考える。
- 大橋住宅跡地の現地建替については、需要及び入居の応募倍率からも妥当と考える。

【事業者Cの意見】

- 住みやすさ、子育て環境、整備戸数を考慮すると大橋住宅地内での集約建替が望ましいと考える。他自治体の公営住宅でも100戸以上の解体、60世帯の集約を事業化されていますが、維持管理のしやすさという観点からも1団地内での集約が将来的な負担の軽減につながると考える。
- 公営住宅以外に集会所等交流施設やコンビニ等小規模スーパー的機能を持つ施設があれば、入居者が住みやすい環境が整うと考える。
- ソフト面では防犯機能を兼ねそろえた住宅整備による、高齢者の見守りの配慮もあれば良いと考える。

【対話テーマ2：余剰地の活用の可能性や課題】

市は、廃止した団地の余剰地の地域に資する活用を期待しています。余剰地を活用する場合、どのような活用が望ましいか、市場性とあわせてご意見をお聞かせください。

【事業者Aの意見】**1 大橋住宅**

事業形態	市場性	具体案（自由記載）
住居系施設	高い	住宅地内にあるため、集合住宅や戸建向き
飲食系施設	低い	接道が生活道路のため、交通量が少なく集客見込みが薄い
生活利便商業系施設	低い	コンビニエンス、ドラッグストア、ホームセンターが隣接しており、集客見込みは薄い
その他の施設	低い	スポーツジム等隣接地にはない付加価値施設

2 南丑沢住宅

事業形態	市場性	具体案（自由記載）
住居系施設	高い	住宅地内にあるため、集合住宅や戸建向き
飲食系施設	低い	接道が生活道路のため、交通量が少なく集客見込みが薄い
生活利便商業系施設	低い	コンビニエンス、ドラッグストア、ホームセンターが隣接しており、集客見込みは薄い
その他の施設	低い	スポーツジム等隣接地にはない付加価値施設

3 北余目住宅

事業形態	市場性	具体案（自由記載）
住居系施設	高い	住宅地内にあるため、集合住宅や戸建向き
飲食系施設	低い	接道が生活道路のため、交通量が少なく集客見込みが薄い
生活利便商業系施設	低い	コンビニエンス、ドラッグストア、ホームセンターが隣接しており、集客見込みは薄い
その他の施設	低い	スポーツジム等隣接地にはない付加価値施設

【事業者Bの意見】**1 大橋住宅**

事業形態	市場性	具体案（自由記載）
住居系施設	高い	分譲賃貸または戸建分譲
飲食系施設		厳しい
生活利便商業系施設		厳しい
その他の施設	低い	介護施設であれば可能性あり

2 南丑沢住宅

事業形態	市場性	具体案（自由記載）
住居系施設	高い	分譲賃貸または戸建分譲
飲食系施設		厳しい
生活利便商業系施設		厳しい
その他の施設	低い	介護施設であれば可能性あり

3 北余目住宅

事業形態	市場性	具体案（自由記載）
住居系施設	高い	価格次第
飲食系施設		厳しい
生活利便商業系施設		厳しい
その他の施設	低い	介護施設であれば可能性あり

【事業者Cの意見】

1 大橋住宅

事業形態	市場性	具体案（自由記載）
住居系施設	非常に高い	公営住宅建替事業
飲食系施設		
生活利便商業系施設		
その他の施設		

2 南丑沢住宅

事業形態	市場性	具体案（自由記載）
住居系施設	高い	定住促進住宅整備、戸建て分譲整備
飲食系施設		
生活利便商業系施設		
その他の施設		

3 北余目住宅の一部

事業形態	市場性	具体案（自由記載）
住居系施設	高い	定住促進住宅整備、戸建て分譲整備
飲食系施設		
生活利便商業系施設		
その他の施設		

【対話テーマ3：余剰地の活用の可能性や課題】

市は、余剰地が生じた場合、民間による活用を検討しています。3つの団地が余剰地となった場合、その土地の取得について、希望するまたは望ましい手法や用途をお聞かせください。

○ … 積極的に活用したい △ … 条件次第では活用したい × … 魅力を感じない

【事業者Aの意見】

余剰地	①場所の魅力	②取得手法	③望ましい敷地の規模	④用途・具体案 (自由記載)
大橋住宅の敷地	△	更地の購入		
南丑沢住宅の敷地	×			
北余目住宅の敷地	△			

【事業者Bの意見】

余剰地	①場所の魅力	②取得手法	③望ましい敷地の規模	④用途・具体案 (自由記載)
大橋住宅の敷地	△	更地の購入	全部または一部	価格による
南丑沢住宅の敷地	△	更地の購入	全部または一部	価格による
北余目住宅の敷地	△	更地の購入	全部または一部	価格による

【事業者Cの意見】

余剰地	①場所の魅力	②取得手法	③望ましい敷地の規模	④用途・具体案 (自由記載)
大橋住宅の敷地	△			基本的に公営住宅整備の敷地と考える
南丑沢住宅の敷地		更地の購入	全部	戸建て分譲(土地購入)または子育て世代向け定住化促進住宅の整備(定期借地)が検討できる
北余目住宅の敷地		更地の購入 または賃貸	全部	就労向け定住化促進住宅の整備(定期借地)が検討できる

【対話テーマ4および5：参加への意欲】

本事業への参加または官民連携（PPP／PFI）事業の導入による場合の参加の意欲をお聞かせください。また、参入障壁が生じている場合は、その理由をお聞かせください。

【事業者Aの意見】

(1) 本事業への参加の意欲

条件によっては参加を検討したい

(2) 上記意見の理由

- 余剰地活用において、幹線路道路から離れており、収益施設の集客見込みが薄い。
- 収益施設・収益事業が計画できないと、VFMの相乗効果が生まれにくい。
- 大橋住宅、南丑沢住宅、北余目住宅は住宅エリアに建設されており、余剰地活用は集合住宅・戸建利用が一般的と考える。
- 家賃収入＋施設費用＋財政支出＝サービス対価として支払われるかが問題と考える。

【事業者Bの意見】

(1) 本事業への参加の意欲

積極的に参加したい

(2) 上記意見の理由

- 地域貢献度も高く、社会価値の高い取組みになると考える。
- 公募条件にもよるが、前向きに検討したい。

【事業者Cの意見】

(1) 本事業への参加の意欲

積極的に参加したい

(2) 上記意見の理由

- 参加条件を市内に本店を置く企業のみ条件ではなく、広く提案を受ける意味で、市内企業以外の参加も検討してほしい。
- ライフサイクルコストの縮減、将来的な解体費用の縮減、工業化建築による品質確保・工期短縮の実現という観点で4階建ての鉄骨造を検討している。RC造、鉄骨造のどちらも可能な条件であれば民間事業者は参加しやすいと考える。
- 木造の2階建て共同住宅は上下階の音の問題が大きく、木造集合住宅を2階建て共同住宅ではなく、長屋タイプまたは木造平屋、鉄骨造の2階建以上の建築も可能とする条件を検討してほしい。
- PFI事業では、事業実施に向けた期間が長い点が課題だと考える。一般的には導入可能性調査やアドバイザー業務等が必要となり、業務以外にもコンサルの選定等時間がかかる。事業期間の短縮という観点であれば、買取公営方式の方が事業期間の短縮が望めると考える。
- PFI事業のメリットとしては設計・施工・維持・管理も含めた一括発注によりコスト縮減が図れるという点で、従来手法と比較し15%以上のコスト縮減が図れた事例がある。

【対話テーマ6：市（発注者）への要望】

本事業を進めていくうえで、市（発注者）に対する要望や求める条件、懸念される事項などがあればご意見をお聞かせください。

【事業者Aの意見】

VFMの効果を高める収益事業や集積施設が無ければ、ただの値引き合戦となる。根拠のないVFMになる恐れがある。

【事業者Bの意見】

計画期間が長くなるため、10年間の想定だと余剰地の活用や購入する場合の検討が難しい。

【事業者Cの意見】

- 事前に敷地の情報（地質調査、測量調査等）が少なくとも公募時には公表されている必要があると考える。
- 基本的には公営住宅整備や余剰地活用についても、既存建物の解体済の状況であれば事業者として参加しやすいと考える。
- 民間の創意工夫がしやすい工業化建築により一括発注が検討される。従来方式のような仕様発注ではなく、PFIのような性能発注にしてほしい。
- 公共工事の標準仕様書を参考図書とする（構造体：Ⅱ・Ⅲ類、建築非構造部材：A類・B類、建築設備：甲類・乙類にする）等の基準を設定し、公共工事標準仕様書を遵守ではなく参考とすることで民間の創意工夫が可能となり取り組みやすくなる。

【対話テーマ7：市内の企業や団体との連携】

本事業を実施するにあたり、市内の企業や団体との事業範囲・業務分野における連携が可能と考えられるかお聞かせください。

【事業者Aの意見】

公民連携事業には地元企業の協力が必要と考える。（事業の実施においては）積極的に連携していきたい。（具体的には）事業の全体像が見えてきたら、検討していく。

【事業者Bの意見】

事業者間での協議によるが、市内企業との連携は可能と考える。

【事業者Cの意見】

- 土木工事は市内企業でコンソーシアムを組成して参加することを検討している。
- 電気設備工事、機械設備工事や維持管理等も積極的に市内企業での業務を想定している。