

公営住宅月岡団地第3期街区建替事業に係る事業概要資料

1. 公営住宅月岡団地の概要

公営住宅月岡団地は、富山市南部地区に位置し、本地域でのセーフティネットの役割を果たしている。全体で約7.5ヘクタール、514戸、124棟（建替事業着手時）の広大な住宅団地である。

区 分		内 容
敷地	位 置	月見町五丁目 JR富山駅から南南東8.6km
	面 積	75,615.51㎡
	用途地域	市街化調整地域
	指定容積率／建ぺい率	200％／60％
建物	建設年度	昭和44～48年度（築41年～38年）
	管理戸数	514戸（124棟）【着手時】
	構造・階数	簡易耐火造1・2階建【着手時】



図 1 月岡団地 位置図

2. 公営住宅月岡団地建替事業の概要

2.1 公営住宅月岡団地建替事業の概要

富山市では、老朽化した公営住宅月岡団地の建替に取り組んでいる（公営住宅月岡団地建替事業。以下、「建替事業」という。）。建替事業では、現居住者や周辺の辰尾団地・城村団地からの希望者の受け入れにも配慮すると共に、新規ファミリー世帯の誘導により高齢化の緩和を図るなど郊外型セーフティネット拠点の形成を目指している。これらを基本方針に、富山市公営住宅等整備計画に基づき、9期街区に分けて400戸を整備する計画である※。

平成26年度に、第1期街区80戸の整備が完了しており、今年度8月には、第2期街区44戸が完成し、9月からの入居開始を予定している。

それに続く第3期街区は、民間事業者のノウハウを活用し、コスト削減や住宅の品質の向上等を図るため、PFI手法（BT方式）の導入による建替を計画している。

※建替事業終了年度、整備戸数等は建替事業期間の概ね中間時点で見直しを行う予定である。

※月岡団地の現居住者や城村・辰尾団地の居住者の移転希望者等の意向を考慮し、84戸は既存のまま存続する予定である（図2に記載の「存続エリア」を参照）。

表1 公営住宅月岡団地建替事業の事業スケジュール

平成18年度	富山市公営住宅等整備計画
平成22年度	建替基本計画
平成23年度	基本設計
平成24年度	第1期街区 実施設計 第1期街区 移転、解体工事、道路整備工事
平成25年度	第1期街区 住宅建設工事 着工
平成26年度	第1期街区 住宅建設工事 完了、住み替え
平成27年度	第2期街区 実施設計 第2・3期街区 移転、解体工事 インフラ整備、調整池、道路・水路工事
平成28年度	第2期街区 住宅建設工事 着工
平成29年度	第2期街区 住宅建設工事 完了、住み替え 第3期街区 事業者募集アドバイザー業務委託

2.2 公営住宅月岡団地建替の基本方針

(1) 郊外型住宅セーフティネット拠点の形成

交通利便性の良さや生活利便施設の集積を活かし、富山南部地域の「郊外型住宅セーフティネット拠点」を形成し、周辺の辰尾団地、城村団地の希望者を受け入れながら月岡団地の建替を推進する。

(2) 現入居者や周辺団地からの入居者への配慮と子育て世帯の入居による高齢化の緩和

各団地とも高齢化が進行している中で、現入居者や周辺団地からの入居者の意向を十分に考慮し、事業に伴い大きな負担がかからない計画となるよう配慮する。

将来的に著しく高齢化が進行した場合、地域活力の低下等多くの問題が発生することからも、建替を契機に子育て世帯の入居により高齢化の進行を緩和する。

2.3 公営住宅月岡団地再生のテーマ

- ・ 少子・高齢社会に対応したセーフティネット拠点としての団地再生
- ・ 地球環境・自然環境に配慮した住宅地形成
- ・ 事業コストの低減
- ・ 地域性や周辺環境に配慮した住宅地形成

3. 公営住宅月岡団地第3期街区建替事業の概要

3.1 公営住宅月岡団地第3期街区建替事業の概要

公営住宅月岡団地第3期街区建替事業（以下、「本事業」という。）は、月岡団地全体の建替事業のうち、第3期街区（40戸）の建替を行うものである。平成23年の基本設計を前提としつつ、市が示す要求水準書の範囲内で民間事業者からの提案を受け、設計・建設・工事監理を行う。

建替にあたっては、PFI手法のメリットを最大限生かし、民間事業者のノウハウにより、住宅の品質の向上を図るとともに、事業コストの低減を図ることを目指している。

3.2 第3期街区の敷地概要

表 2 第3期街区の敷地概要

計画地	富山市月見町5丁目16番地
敷地面積	約 3,794 m ²
都市計画	用途地域：指定なし（都市計画区域内 市街化調整区域） 指定容積率：200% 指定建ぺい率：60% 防火地域：指定なし 高さ規制：道路斜線 勾配1.25、隣地斜線 20m＋勾配1.25 日影規制：なし
周辺道路	南東側道路：月見町42号線（幅員約6m） 北西側道路：月見町39号線（幅員約6m） 南西側道路：月見町25号線（幅員約6m） 北東側道路：月見町1号線（幅員約12m）
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存建物は解体・撤去済みであり、インフラ整備（第3期街区敷地までの引き込み）は完了した状態で土地を引き渡す予定である。 ・ 第3期街区の開発行為に関する工事の検査済証は、市が取得済みである。 ・ 第3期街区は複数棟での建替を想定しているが、一団地認定の適用は不可とする。（棟別に敷地分割） ・ 現場事務所等として第4期街区の使用を認める予定である。第4期街区の既存公営住宅は、事業契約締結までに市が解体・撤去する予定である。

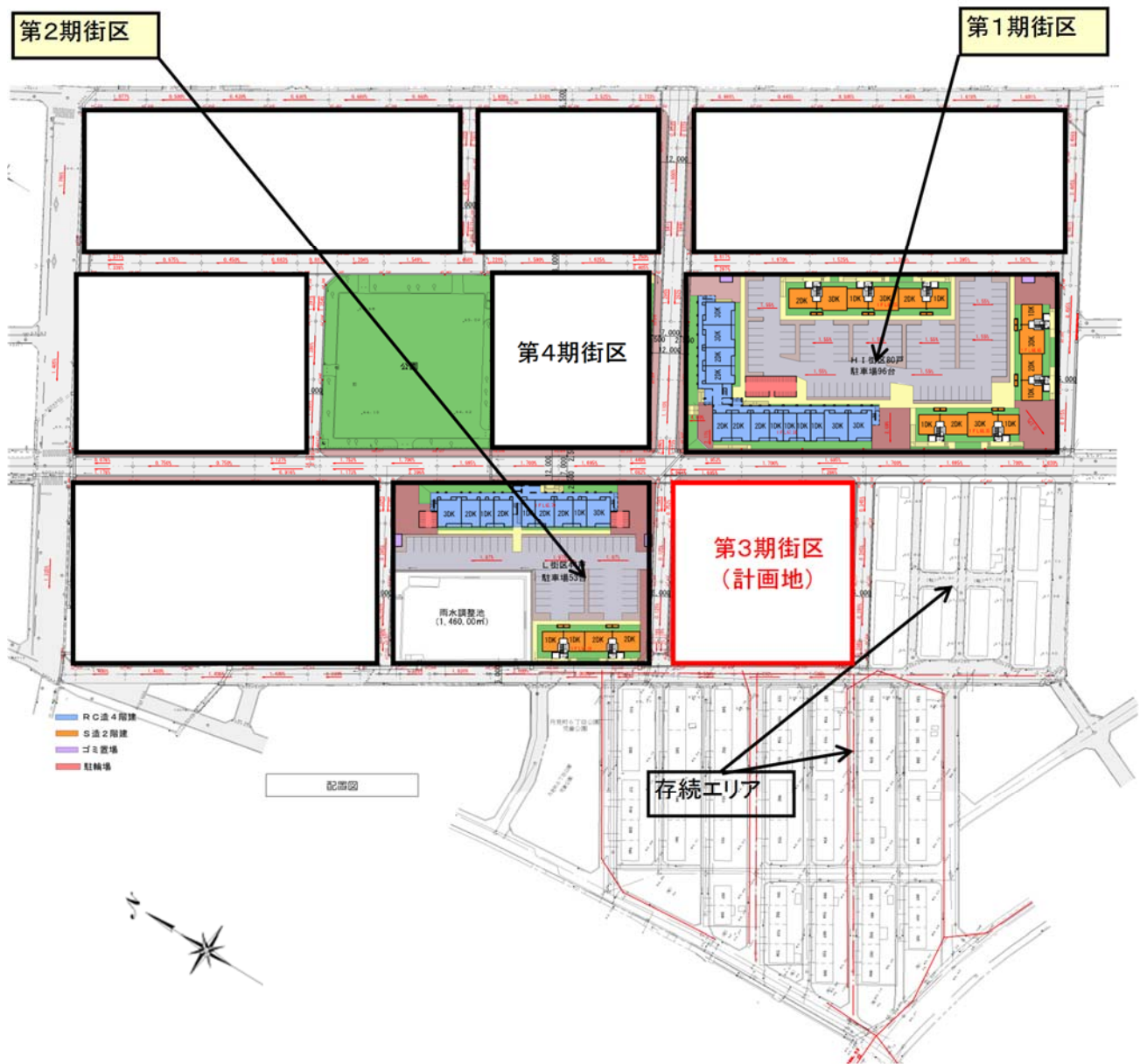


図 2 月岡団地の全体図、及び第3期街区の敷地位置図

	
<p>第3期街区（東側より撮影）</p>	<p>第3期街区（北側より撮影）</p>
	
<p>月見町1号線（北東側道路）</p>	<p>月見町39号線（北西側道路）</p>
	
<p>月見町42号線（南東側道路）</p>	<p>第1期街区</p>
	
<p>第2期街区</p>	<p>現場事務所等予定地（第4期街区）</p>

図 3 第3期街区の周辺写真

3.3 整備内容

本事業において整備する建物及び付帯施設（以下、「本施設」とする）の概要を以下に示す。

表 3 建物概要

構造・階数		鉄筋コンクリート造 4階建	木造又は鉄骨造 平屋建又は2階建	計
間取り ・戸数	1DK (約 40 m ²)	4戸	0戸	4戸
	2DK (約 55 m ²)	20戸	8戸	28戸
	3DK (約 70 m ²)	4戸	4戸	8戸
	計	28戸	12戸	40戸

付帯施設：外部物置（住戸の100%）、駐車場（住戸の120%）、駐輪場（住戸の100%以上）、
ゴミ集積場（計画地内に1箇所）

3.4 整備にあたって配慮すべき事項

- ・住棟配置：人通りが感じられ安心できる通りを目指し、駐車場や広場を住棟で囲む、囲み型の配置を基本とする。
- ・建物階数：月岡団地周囲は低層の住宅や田園風景が広がることから、地域景観や周辺へ圧迫感を与えないよう、低層（平屋建又は2階建）を基本とする。また、月岡団地周囲への影響が少ない団地の中心部（第3期街区の北側）は、第1期、第2期街区との連続性や沿道景観のアクセントとなるよう、4階建とする。

3.5 想定する事業スキーム

表 4 想定する事業スキーム

事業方式	PFI手法（BT方式）
事業形態	サービス購入型
事業期間	設計・建設期間（1年9ヶ月を想定）
事業範囲	<ul style="list-style-type: none"> ・設計業務（事前調査、設計※、確認申請（設計住宅性能評価の取得を含む）等の各種申請等） ・建設業務（施設（外構を含む）の建設、建設住宅性能評価の取得、完成検査、1年点検の実施等） ・工事監理業務 なお、既存施設等の解体撤去、入居者移転支援、維持管理、大規模修繕は本業務の事業範囲に含めないものとする。

※平成23年度に月岡団地全体を対象とした基本設計を実施しており、本事業の設計業務では、当該基本設計を参考にすることが可能である。ただし、基本設計の実施時点から間取り構成を変更しているため、過年度成果を参考にする場合であっても、新たな設計条件にあった内容とする必要がある。

3.6 想定事業スケジュール

実施方針の公表	平成 29 年 12 月頃
入札説明書の公表	平成 30 年 5 月頃
提案書の締め切り	平成 30 年 8 月頃
事業契約締結	平成 30 年 12 月頃
設計・建設期間	事業契約締結後～平成 32 年 9 月頃
入居開始	平成 32 年 10 月頃

3.7 役割分担の想定

PFI 事業における民間と市との役割分担は、下表の通りに想定している。

表 5 市と民間事業者との役割分担（案）

段階	業務項目	従来手法		PFI手法	
		市	民間事業者	市	民間事業者
整備	調査・設計	○	—	—	○
	建設	○	—	—	○
	工事監理	○	—	—	○
	交付金申請	○	—	○	△
	入居者移転	○	—	○	—
	現場事務所等の敷地確保	○	—	○	—
維持管理	本施設の維持管理	○	—	○	—

○：実施主体 △：協力

3.8 PFI 手法（BT 方式）について

PFI 手法（BT 方式）では、従来手法と比較して以下のような違いが生じる点に留意が必要である。

【民間事業者による資金調達について】

PFI 手法（BT 方式）は、設計・施工一括発注となるため、市は、本施設の引渡しを受けた後に、民間事業者に対して、本施設の整備に係るすべての対価を一括して支払うことを予定している。したがって、本施設の整備に係るすべての費用は、民間事業者が調達し、市による対価の支払いまでの間、民間事業者が負担する必要がある。

【設計変更などに係る費用負担について】

PFI 手法（BT 方式）では、市の求める施設性能等を要求水準書として民間事業者に提示する（性能発注である）。要求水準に満たない等、事業者の責により、設計・建設期間中に設計変更等が生じた場合は、それに伴う増加費用等は事業者の負担となる。