

第4章 基本計画素案の策定

4-1. モデル検討地区における事業内容の検討

(1) 検討方法

○以下のような方針に基づき、第2章で選定したモデル検討地区ごとの事業連携案（第2章で検討）に適した本市における事業モデル（第3章で検討）を設定する。

-1 高津区北部と宮前区南部においては、「①駅徒歩圏の小規模団地と駅バス圏の大規模団地の集約連携事業モデル（市北部）」を設定した。当該モデル検討地区内の各団地の規模や立地、創出する余剰地の規模等を踏まえ、駅徒歩圏小規模団地、駅バス圏大規模団地ともに余剰地を創出することができる高津区北部はケース1、駅バス圏大規模団地での余剰地創出が難しい宮前区南部はケース2とした。

-2 川崎区南部においては、事業モデル「②総合設計制度を活用した高度利用による小規模団地の集約事業連携モデル（市南部）」のうち、ケース1、ケース2のいずれの設定も考えられるが、本章においては、住宅整備費の割賦払いが必要な場合を想定してケース2を設定した。

○さらに、モデル検討地区ごとの事業モデルを考慮しつつ、事業方式、事業スキーム、業務範囲等の事業内容を具体化する。

○なお、ここで策定するモデル検討地区ごとの基本計画素案は、次頁の「基本計画素案の策定にあたって想定した事業内容・条件」に基づくものであり、今後、民活事業を行なう際の実施内容を制限するものではない。

■基本計画素案の策定にあたって想定した事業内容・条件

モデル検討地区（対象団地）		高津区北部（上作延、上作延第2、日向）	宮前区南部（有馬第2、宮崎）	川崎区南部（京町A・B、小田）							
連携事業案 （第2章において選定）		・上作延・上作延第2に市営住宅を集約し、日向に余剰地を創出する案	・有馬第2に市営住宅を集約し、宮崎に余剰地を創出する案	・総合設計制度を活用することで、京町A・Bに市営住宅を集約し、小田に余剰地を創出する案（京町いこいの家と駐車場を交換、京町第4公園を京町第5公園に集約）							
事業モデル （第3章において設定）		①駅徒歩圏の小規模団地と駅バス圏の大規模団地の集約連携事業モデル（市北部） ケース1：駅徒歩圏小規模団地、駅バス圏大規模団地ともに余剰地を創出する場合	①駅徒歩圏の小規模団地と駅バス圏の大規模団地の集約連携事業モデル（市北部） ケース2：駅バス圏大規模団地での余剰地創出が難しい場合	②総合設計制度を活用した高度利用による小規模団地の集約連携事業モデル（市南部） ケース2：住宅整備費の割賦払いが必要な場合							
（1）事業目的		・戸数集約により管理の効率化を図る。 ・余剰地を創出し、日向においては駅を中心としたまちづくりの推進、上作延においては高齢者や子育てに係る地域課題の解決を図ることを想定。	・戸数集約により管理の効率化を図る。 ・駅前立地を活かし、宮崎において余剰地を創出し、子育て世帯の定住促進に資する活用を図ることを想定。また、有馬第2の集会所を活用し、地域の生活支援やコミュニティ形成に資する事業の展開を図ることを想定。	・戸数集約により管理の効率化を図る。 ・「南武支線沿線まちづくり方針（現時点で検討段階）」の内容を踏まえ、今後、周辺のまちづくりと連携するために、小田全体で余剰地を創出し、地域に不足する施設や地域拠点となる都市機能等の導入を図ることを想定。							
（2）事業概要	事業方式	・B T方式	・B T O方式（※有馬第2の集会所を活用した民間事業者による生活支援・コミュニティ活性化等の事業展開を想定。当該業務発注や集会所管理業務の発生を考慮。）	・B T O方式（※住宅整備費の割賦払いが必要な場合を想定）							
	概要	・駅徒歩圏である日向の現状戸数について、駅バス圏である上作延、上作延第2を建替え、そこに集約する集約建替事業。	・駅徒歩圏である宮崎の現状戸数について、駅バス圏である有馬第2を建替え、そこに集約する集約建替事業。	・駅徒歩圏である小田の現状戸数について、京町を総合設計制度の活用により高度利用を図りながら建替え、そこに集約する集約建替事業。							
（3）事業フレーム		・3団地の集約建替を1事業とする。 ・3工期（9年間、整備戸数：150～250戸程度）に分割。 ・原則、現況戸数624戸を維持して建替える。	・2団地の集約建替を1事業とする。 ・2工期（6年間、整備戸数：250戸程度）に分割。 ・原則、現況戸数542戸を維持して建替える。	・2団地の集約建替を1事業とする。 ・2工期（6年間、整備戸数：100戸程度）に分割する案と、1工期（3年間、整備戸数：200戸程度）とする案の2案を想定。 ・原則、現況戸数208戸を維持して建替える。							
（4）事業スキーム		・コンソーシアムが、市営住宅の設計・建設、移転支援、余剰地活用を行う。	・S P Cが、市営住宅の設計・建設、移転支援、余剰地活用のほか、有馬第2の集会所を活用した事業を展開する民間事業者への発注や集会所の管理業務を行う。	・S P Cが、市営住宅の設計・建設、移転支援、余剰地活用を行う。							
（5）業務範囲と主な配慮事項等	①市営住宅整備 ※モデル検討地区ごとに特色のある内容を記載。	・上作延の一部、日向全体において余剰地を創出することを想定。（上作延における余剰地の位置は、民間事業者による提案を可能とする）	・宮崎全体において余剰地を創出することを想定。 ・有馬第2において、地域住民等の生活支援・コミュニティ活性化に資する地域開放型の集会所を計画する。	・小田全体において余剰地を創出することを想定。 ・京町A北部の京町いこいの家と西部の駐車場を交換する。 ・京町Bに存する京町第4公園を京町第5公園に集約する。							
	②移転支援業務	・周辺の民間賃貸住宅を仮移転先として確保する。	・周辺の民間賃貸住宅を仮移転先として確保する。	・周辺の民間賃貸住宅を仮移転先として確保する。							
	③維持管理業務	—	・有馬第2の集会所を活用し、地域住民を含めた生活支援やコミュニティ活性化に資する事業の実施とともに、市営住宅の法定点検程度の維持管理を実施する。	・市営住宅の法定点検程度の維持管理を実施する（B T O方式）。 ・地域住民を含めた生活支援やコミュニティ活性化に資する事業の提案がある場合に優位に評価する。							
	④余剰地活用案	<table border="1"> <tr> <td>駅徒歩圏団地</td> <td>・日向：駅を中心としたまちづくりの推進に係る機能を導入することを想定。</td> <td>・宮崎：子育て世帯向けの分譲住宅を核とし、低層部に子育て支援施設等の機能を導入することを想定。</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>駅バス圏団地</td> <td>・上作延：高齢者の生活支援・コミュニティミックスの推進等に係る社会福祉施設等の機能の導入を想定。</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </table>	駅徒歩圏団地	・日向：駅を中心としたまちづくりの推進に係る機能を導入することを想定。	・宮崎：子育て世帯向けの分譲住宅を核とし、低層部に子育て支援施設等の機能を導入することを想定。	—	駅バス圏団地	・上作延：高齢者の生活支援・コミュニティミックスの推進等に係る社会福祉施設等の機能の導入を想定。	—	—	—
駅徒歩圏団地	・日向：駅を中心としたまちづくりの推進に係る機能を導入することを想定。	・宮崎：子育て世帯向けの分譲住宅を核とし、低層部に子育て支援施設等の機能を導入することを想定。	—								
駅バス圏団地	・上作延：高齢者の生活支援・コミュニティミックスの推進等に係る社会福祉施設等の機能の導入を想定。	—	—								
（6）その他事業条件等（地域経済の活性化等）		・コンソーシアムに市内の建設企業を含めることを優位に評価。	・S P Cに市内の建設企業を含めることを優位に評価。	・S P Cに市内の建設企業を含めることを優位に評価。							
（7）対価の支払い		・施設引き渡し後に一括払い。	・補助金分は、施設引き渡し時に一括払い。残金は、事業期間中に割賦払い。 ・維持管理料は、契約に基づき委託料を支払う。	・補助金分は、施設引き渡し時に一括払い。残金は、事業期間中に割賦払い。 ・維持管理料は、契約に基づき委託料を支払う。							
（8）備考		・割賦払いが必要な場合は、B T O方式とすることも考えられる。	・維持管理業務の期間は、市の割賦払い可能な額により短くすることも考えられる。 ・生活支援・コミュニティ活性化事業の成立性が低い場合は、維持管理業務ではなく、付帯事業として別途対価の設定をすることも考えられる。この場合、法定点検程度の維持管理業務をP F I事業から除外し、B T方式とすることも可能。	・割賦払いが不要な場合は、B T方式とすることも考えられる。 ・維持管理業務の期間は、市の割賦払い可能な額により短くすることも考えられる。 ・生活支援・コミュニティ活性化に係る提案を必須条件とする場合は、維持管理業務の範囲として対価の設定をすることも考えられる。 ・市営住宅駐車場を機械式駐車場・E Vパーキングとしない場合は、総合設計制度を活用した場合の駐車場付置率の緩和について、事前に調整が必要となることも想定される。							

(2) その他の検討にあたって配慮した事項・条件等

① 「(3) 事業フレーム」における事業単位・工期、移転世帯数の設定条件について

○事業単位、工期、及び移転者数は、以下のとおりに設定する。

- ①連続性のある発注形態となるよう配慮し、当該団地全体の集約建替え・余剰地創出までを1事業とする。
- ②各工期が150～250戸程度の比較的まとまった整備戸数となるよう、事業全体を1～3工期に分割する。
- ③各工期にかかる期間は3年間とし、前工期の事業完了後から、次工期の事業を開始する。
- ④仮移転・本移転は、以下のとおりに設定する。
 - i) 入居者への負担を軽減するため、建替事業効率性の高い街区や団地から事業を開始し、2工期以降における仮移転世帯数が極力少なくなるようにする。
 - ii) 事業開始の2年前から事業準備期間として新規募集を停止し、政策空き家を確保する。政策空き家は、年間で当該時点の入居世帯数に対して3%確保できるものとする。なお、仮移転先においても、同様の割合で仮移転世帯数が減少するものとする。
 - iii) 新規募集の停止前は、入居率100%（空き家率0%）とする。
 - iv) 建替え後の住棟からは空き家は発生しないものとする。

② 「(5) 業務範囲と主な配慮事項等」：④余剰地活用における導入機能について

- 公営住宅整備事業等補助要領において、100戸以上の公営住宅団地の建替えに係るものについては、特定の場合を除き、「保育所又は老人福祉法に定める施設若しくは同法に定める事業の用に供する施設その他の高齢者の生活支援に資する施設（以下「保育所等」という。）を併設する場合に、補助するものとする」と記載されている。
- 上記の内容を踏まえ、当項において、余剰地に導入する機能を検討する際には、モデル検討地区ごとに保育所等を併設することを前提とする。
- 実際に民活事業を実施する際には、保育所等の地域の充足状況、敷地条件、設置主体の要望等を踏まえて、当該団地における導入の是非を詳細に検討する必要がある。

4-1-1. 高津区北部グループ

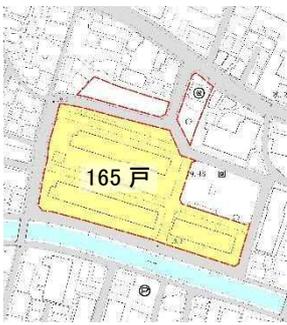
(1) 事業目的

- 上作延、上作延第2、日向の連携事業により、戸数を集約して管理の効率化を図る。
- 余剰地を日向全体、上作延の一部で創出し、駅徒歩圏である日向では、駅を中心としたまちづくりの推進に資する活用、駅バス圏である上作延の一部では、高齢化の進行や子育て支援施設等の不足といった地域課題の解決に資する活用を図る。

(2) 事業概要

- PFI法に基づくBT方式により、駅徒歩圏である日向の現状戸数について、駅バス圏である上作延、上作延第2を建替え、そこに集約する集約建替事業を実施する。(現況戸数を維持して建替えることを原則とする)
 - 集約建替えにあたり、上作延の一部、及び日向全体で余剰地を創出し、附帯事業として、民間事業者による地域まちづくりに貢献する機能導入を含んだ土地活用を図る。
 - 駅徒歩圏であり、小規模団地である日向においては、多世代住宅を核として、子育て世帯や高齢者福祉施設等をあわせて整備する。
 - 駅バス圏であり、大規模団地である上作延においては、その一部の街区に、高齢者福祉施設を整備する(土地が小規模であり、立地上の制約もあるため、既往の市の事例を考慮して無償貸付とすることも考えられる)。
 - また、建替えに伴い、各団地の入居者の仮移転・本移転に係る移転支援業務を実施する(※)。
- ※川崎市営住宅建替事業実施要綱より入居者の従前使用料との一定の差額は家賃補填の対象となっており、コストの増につながることに留意が必要である。

■事業概要

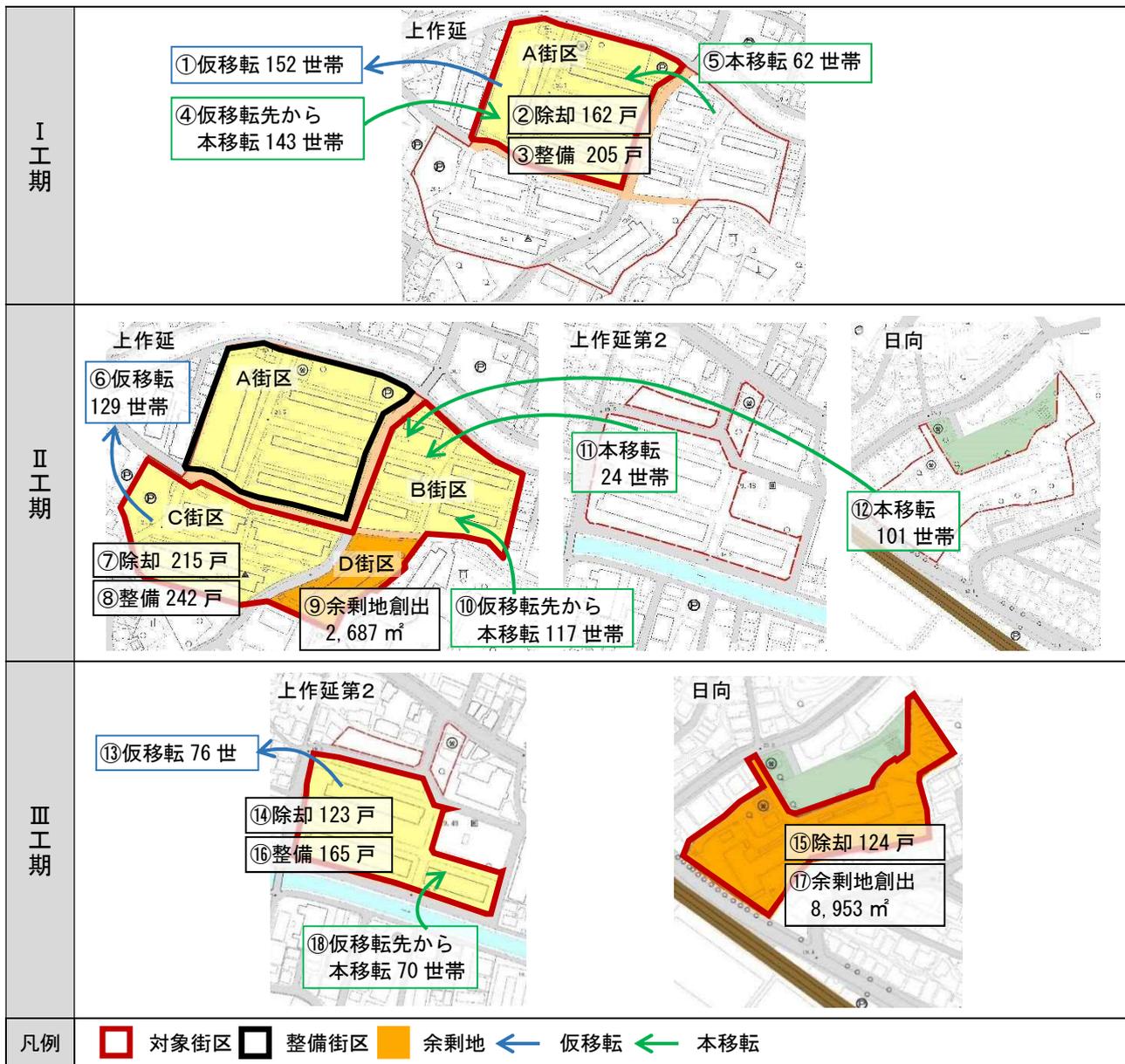
	上作延	上作延第2	日向
従前			
	従前戸数: 377 戸	従前戸数: 123 戸 従前戸数: 624 戸	従前戸数: 124 戸
整備段階			
	整備戸数: 447 戸 余剰地面積: 2,687 m ²	整備戸数: 165 戸 整備戸数: 612 戸※ 余剰地面積: 11,640 m ²	余剰地面積: 8,953 m ²
管理・運営段階	<p>公営住宅整備敷地 管理代行者、又は指定管理者が管理・運営</p> <p>【建替】市営住宅 (447 戸※)</p> <p>市所有</p>	<p>余剰地 (活用例)</p> <p>施設運営事業者が管理・運営</p> <p>【建替】市営住宅 (165 戸※)</p> <p>市所有</p>	<p>余剰地 (活用例)</p> <p>施設運営事業者が管理・運営</p> <p>多世代型住宅 (子育て世帯向け賃貸 + サ高住)</p> <p>高齢者福祉施設 + 子育て支援施設 + 生活支援施設等</p> <p>売却又は定期借地</p>
	<p>定期借地 (または無償貸付)</p>		

※第2章において算定した整備戸数から、D街区部分を余剰地として創出する戸数分 (12 戸) を減じて記載している。実際の民活事業の実施の際は、現況戸数維持による建替えを原則とすることを要件としていくことを想定している。

(3) 事業フレーム

- 3団地の集約建替を1事業とし、各工期の建替戸数が150～250戸程度となるよう分割する。
- 余剰地は、市側で概ねの位置・規模等を想定し、民間事業者からの提案により詳細な内容を決定する。(現在の想定では、II工期目至上作延のD街区部分、III工期目に日向全体を余剰地として創出)

■工期別の事業手順

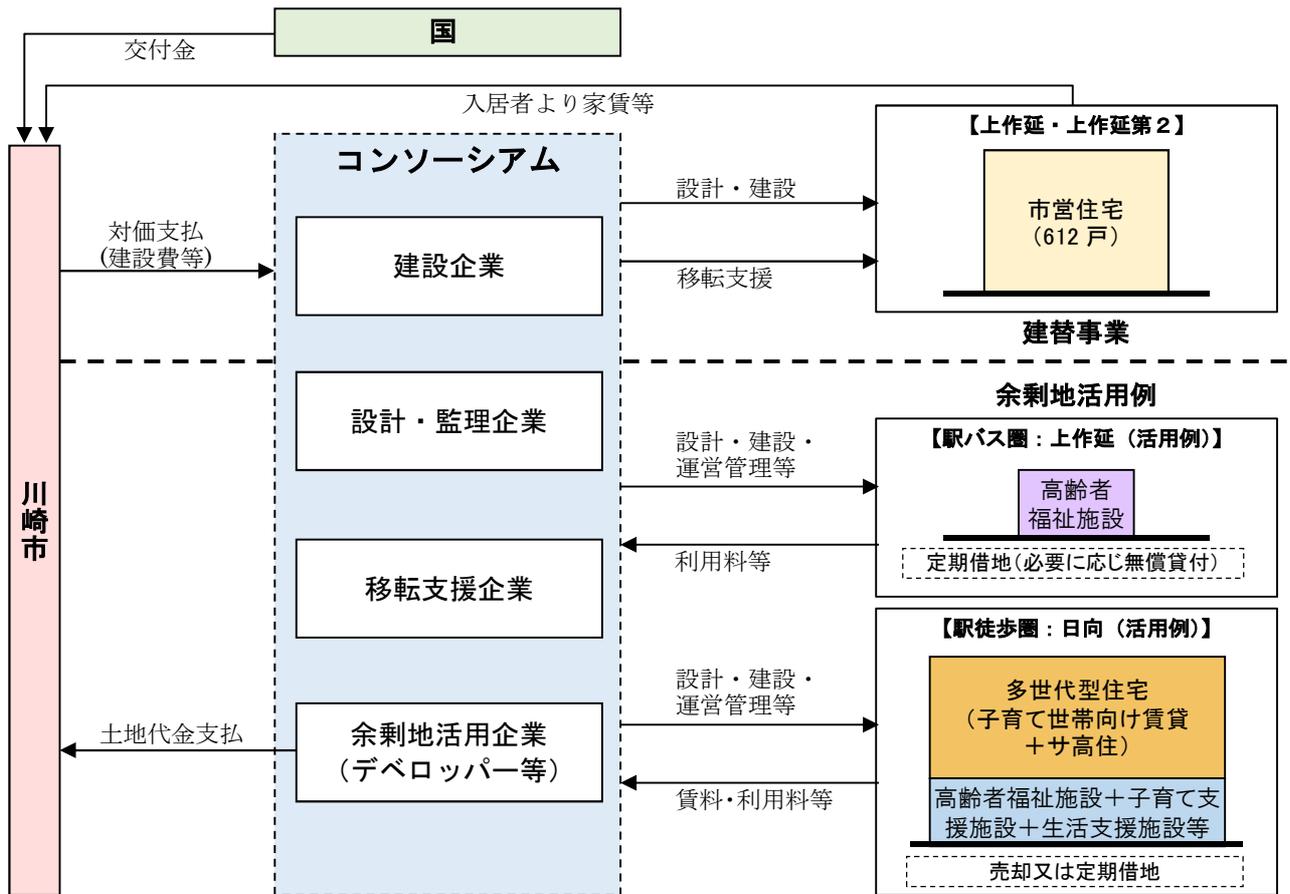


■工期別の整備・除却戸数、移転世帯数および余剰地面積

	整備戸数*	除却戸数	仮移転世帯数	本移転世帯数	余剰地面積
I 工期	205 戸	162 戸	152 世帯	205 世帯	0 m ²
II 工期	242 戸	215 戸	129 世帯	242 世帯	2,687 m ²
III 工期	165 戸	247 戸	76 世帯	70 世帯	8,953 m ²
合計	612 戸 (-12 戸)	624 戸	357 世帯	517 世帯	11,640 m ²

※上表には、第2章において算定した整備戸数から、D街区部分を余剰地として創出する戸数分(12戸)を減じて記載している。実際の民活事業の実施の際は、現況戸数維持による建替を原則とすることを要件としていくことを想定している。

(4) 事業スキーム



(5) 業務範囲と主な配慮事項等

①市営住宅整備（建設、設計・監理業務）

- 市の整備基準を遵守する。
- 現況戸数（3団地合計：624戸）を維持して建替えることを原則とする。
- 市営住宅用地・余剰地の位置、配置計画、工程計画等は、以下の点に配慮しながら、民間事業者が提案する。
 - * 上作延の一部、日向全体において余剰地を創出する。上作延における余剰地の位置は、民間事業者による提案を可能とする。
- 下記のような提案を評価する。
 - * 地域の少子高齢化に配慮したコミュニティミックスに係る提案
 - * その他、周辺地域に配慮した団地環境整備に係る提案（動線、緑のネットワーク、オープンスペース計画、景観形成等）
 - * 地球環境に配慮した提案
- 総合設計制度の活用は不可とする。

②移転支援業務

- 市で確保した市営住宅の空き家以外に、周辺の民間賃貸住宅を仮移転先として確保する。

③余剰地活用例

【日向（駅徒歩圏団地）】

- 土地は売却又は定期借地とする。（市の将来の土地所有意向により決定）
- 駅を中心としたまちづくりの推進に係る機能の導入について、民間事業者が提案する。

■導入機能の例

- * 駅前居住に適した多様な世帯の入居を想定した住宅（子育て世帯用賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅等を複合させた多世代型住宅）
- * 高齢者福祉施設（小規模多機能型居宅介護、通所系サービス、訪問介護・看護事業所など）
- * 子育て支援施設（保育園、民間学童など）
- * 生活支援施設等（コンビニ：地域高齢者等への見守りや宅配サービスを要件化）

- 総合設計制度は活用可能とする。（但し、提案時に事前協議を実施すること）

【上作延（駅バス圏団地）】

- 土地は定期借地とする。（民間事業者からの積極的な提案を誘導するため最低地代は0円とすることも検討する。）
- 高齢化の進行や子育て支援施設等の不足といった地域課題の解決に向け、駅バス圏の高齢者の生活支援・コミュニティミックスの推進等に係る社会福祉施設等の機能の導入について、民間事業者が提案する。

■導入機能の例

- * 高齢者福祉施設（小規模多機能型居宅介護、通所系サービス、訪問介護・看護事業所など）
- * 子育て支援施設（保育園、民間学童など）

（6）その他事業条件等（地域経済の活性化等）

- コンソーシアムに市内の建設企業を含めることを優位に評価する。

（7）対価の支払い

- 施設引き渡し後に一括払いとする。（または、年度に応じた出来高払い）

（8）備考

- PPP事業とすることも考えられる。
- 割賦払いが必要な場合は、BTO方式とすることも考えられる。

4-1-2. 宮前区南部グループ

(1) 事業目的

- 有馬第2、宮崎の連携事業により、戸数を集約して管理の効率化を図る。
- 宮崎全体を余剰地として創出する。駅前という立地の良さを活かし、また周辺に子育て支援施設が集積していることから、さらなる子育て世帯の定住促進に資する活用を図る。
- 駅バス圏である有馬第2においては、検討対象街区（A～F街区）においてまとまった余剰地を創出することが困難である。そのため、団地内の集会場を活用して、地域住民の生活支援やコミュニティ形成に資する事業の展開を図る。

(2) 事業概要

- PFI法に基づくBTO方式により、駅徒歩圏である宮崎の現状戸数について、駅バス圏である有馬第2を建替え、そこに集約する集約建替事業を実施する（現況戸数を維持して建替えることを原則とする）。
 - 集約建替えにあたり、宮崎全体で余剰地を創出し、附帯事業として、民間事業者による地域まちづくりに貢献する機能導入を含んだ土地活用を図る。
 - 駅徒歩圏であり、小規模団地である宮崎においては、子育て世帯向けの分譲マンションを核として、子育て支援施設をあわせて整備する。
 - 駅バス圏であり、大規模団地である有馬第2においては、市営住宅の管理運営業務（法定点検程度）とあわせて、集会所を拠点とした生活支援・コミュニティ活性化業務等を実施する。
 - また、建替えに伴い、各団地の入居者の仮移転・本移転に係る移転支援業務を実施する（※）。
- ※川崎市営住宅建替事業実施要綱より入居者の従前使用料との一定の差額は家賃補填の対象となっており、コストの増につながることに留意が必要である。

■事業概要

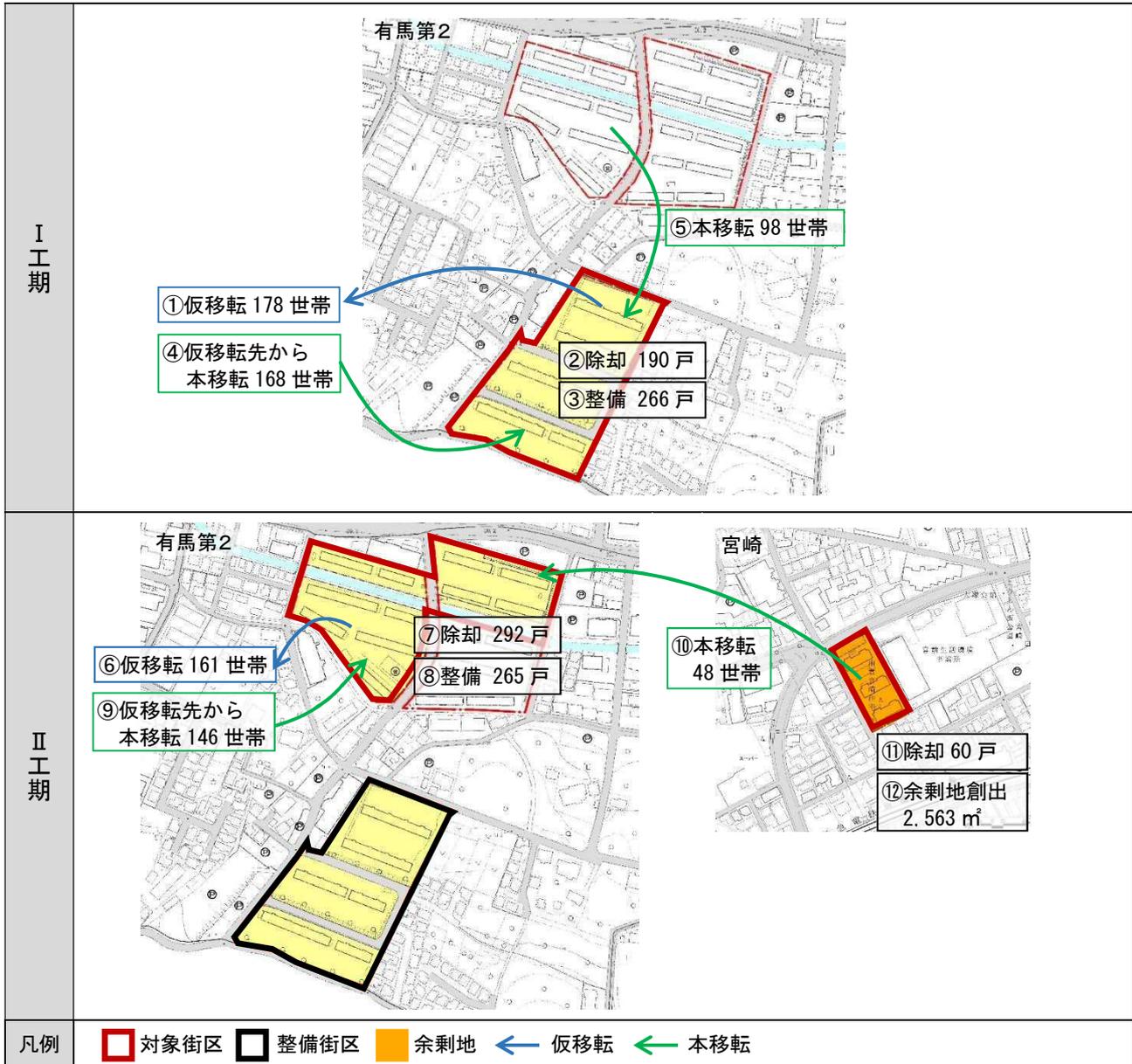
	有馬第2	宮崎
従前	<p>従前戸数: 482 戸</p>	<p>従前戸数: 60 戸</p>
	従前戸数: 542 戸	
整備段階	<p>整備戸数: 531 戸</p>	<p>余剰地面積: 2,563 m²</p>
	整備戸数: 531 戸* 余剰地面積: 2,563 m ²	
管理・運営段階	<p>公営住宅整備敷地</p> <p>SPC が法定点検等を実施 (他の管理運営業務は、管理代行者等が実施)</p> <p>【建替】市営住宅 (531 戸*)</p> <p>地域開放型集会所 福祉拠点</p> <p>事業実施主体が管理運営</p> <p>市所有</p>	<p>余剰地(活用例)</p> <p>子育て世帯向け分譲マンション</p> <p>子育て支援施設</p> <p>区分所有者が管理運営</p> <p>施設運営事業者が管理運営</p> <p>売却 (市がデベロッパーに売却。建設後は区分所有者が所有)</p>

※ 2-2において算定した整備戸数を記載しているが、業務発注にあたっては、現況戸数維持による建替を原則とすることを要件化する。

(3) 事業フレーム

- 2団地の集約建替を1事業とし、各工期の建替戸数が250戸程度となるよう分割する。
- II工期目に宮崎全体を余剰地として創出する。

■工期別の事業手順

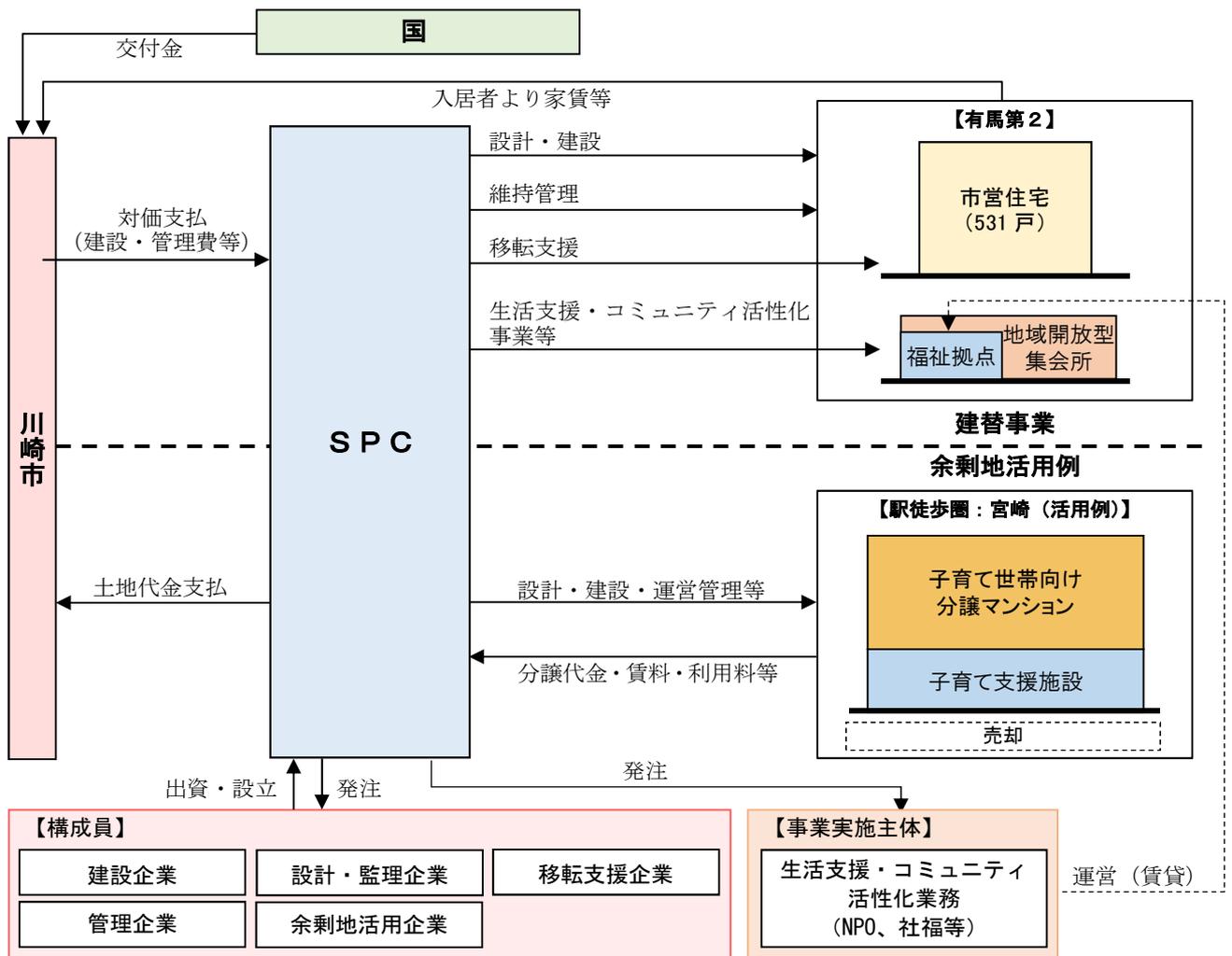


■工期別の整備・除却戸数、移転世帯数および余剰地面積

	整備戸数※	除却戸数	仮移転世帯数	本移転世帯数	余剰地面積
I 工期	266 戸	190 戸	178 世帯	266 世帯	0 ㎡
II 工期	265 戸	352 戸	161 世帯	194 世帯	2,563 ㎡
合計	531 戸 (-11 戸)	542 戸	339 世帯	460 世帯	2,563 ㎡

※上表には、第2章において算定した整備戸数を記載しているが、実際の民活事業の実施の際は、現況戸数維持による建替を原則とすることを要件としていくことを想定している。

(4) 事業スキーム



(5) 業務範囲と主な配慮事項等

①市営住宅整備（建設、設計・監理業務）

- 市の整備基準を遵守する。
- 現況戸数（2団地合計：542戸）を維持して建替えることを原則とする。
- 市営住宅用地・余剰地の位置、配置計画、工程計画等は、以下の点に配慮しながら、民間事業者が提案する。
 - *宮崎において余剰地を創出する。
- 下記のような提案を評価する。
 - *子育て世帯の入居に配慮した住宅の提案
 - *その他、周辺地域に配慮した団地環境整備に係る提案（動線、緑のネットワーク、オープンスペース計画、景観形成等）
 - *地球環境に配慮した提案
- 有馬第2において、地域居住者等の生活支援・コミュニティ活性化に資する地域開放型の集会所の計画について、民間事業者が提案する。
- 総合設計制度の活用は不可とする。

②移転支援業務

○市で確保した市営住宅の空き家以外に、周辺の民間賃貸住宅を仮移転先として確保する。

③維持管理業務

○事業期間は、20年間とする。

○市営住宅の管理は、法定点検程度の内容とする。

○市全体の管理業者との連携を図る。

○有馬第2の集会所を活用し、地域住民を含めた生活支援やコミュニティ活性化に資する以下のよ
うな事業の実施について、民間事業者が提案する。

■実施事業の例

*子育て世帯向けの相談・交流創出に資する事業

*地域高齢者の見守り、生活支援拠点の形成に資する事業

*地域のコミュニティ拠点として活用可能なカフェ等の運営事業

※事業リスクを考慮し、当初5年間は必須とするが、その後は協議により条件を見直すことも考えられる。

※民間事業者による施設利用を有償とするかは要検討。

④余剰地活用例

【宮崎（駅徒歩圏団地）】

○土地は売却とする。（市の将来の土地所有意向により決定）

○駅前という立地の良さを活かし、また周辺に子育て支援施設が集積していることから、さらなる
子育て世帯の定住促進に資する活用を図るため、子育て世帯向けの分譲住宅を核とし、低層部に
子育て支援施設等の機能の導入について、民間事業者が提案する。なお、子育て世帯向けの分譲
住宅については、「川崎市子育て等あんしんマンション」の認定を取得することを必須とする。

■導入機能の例

*保育所

*民間・放課後児童クラブ（民間学童）

*地域子育て支援センター

○総合設計制度は活用可能とする（但し、提案時に事前協議を実施すること）。

（6）その他事業条件等（地域経済の活性化等）

○SPCの構成員に市内の建設企業・管理企業を含めることを優位に評価する。

（7）対価の支払い

○交付金分は、施設引き渡し時に一括払いとする。（または、年度に応じた出来高払い）

○残金は、事業期間中に割賦払いとする。

○維持管理料は、契約に基づき委託料を支払う。（毎年度, 四半期毎等）

(8) 備考

- PPP事業とすることも考えられる。
- 維持管理業務の期間は、市の割賦払い可能な額により短くすることも考えられる。
- 有馬第2の集会所を活用した生活支援・コミュニティ活性化事業の成立性が低い場合は、維持管理業務ではなく、付帯事業として別途対価の設定をすることも考えられる。この場合、法定点検程度の維持管理業務をPFI事業から除外し、BT方式とすることも可能。

4-1-3. 川崎区南部グループ

(1) 事業目的

- 京町A・B、小田の連携事業により、戸数を集約して管理の効率化を図る。
- 小田栄駅の新設や新たな密集市街地対策などを契機に、南武支線の利便性・快適性の向上や、沿線の住みやすさ・地域の活性化などを目指すための「南武支線沿線まちづくり方針（現時点で検討段階）」の内容を踏まえ、今後の周辺のまちづくりと連携するために、小田全体で余剰地を創出し、地域に不足する施設や地域拠点となる都市機能等を導入し、魅力的な駅前空間の形成に資する活用を行う。

(2) 事業概要

- PFI法に基づくBTO方式により、総合設計制度を活用し高度利用を図ることで京町A・Bを建替え、小田を集約する建替事業を実施する（現況戸数を維持して建替えることを原則とする）。
 - 集約建替えにあたり、小田全体で余剰地を創出し、付帯事業として民間事業者による活用を行う。
 - 小田全体で創出する余剰地は、「南武支線沿線まちづくり方針（現時点で検討段階）」を踏まえ、地域に不足する機能や地域拠点となる機能の併設を条件化する。
 - 京町Aについては、北部の京町いこいの家と西部の駐車場を交換するとともに、京町第4公園を京町第5公園に集約する。敷地を拡張・整形化することにより、効率的な建替えを行う。
 - 公営住宅については、民間事業者により法定点検程度の管理運営業務を実施する。
 - また、建替えに伴い、各団地の入居者の仮移転・本移転に係る移転支援業務を実施する（※）。
- ※川崎市営住宅建替事業実施要綱より入居者の従前使用料との一定の差額は家賃補填の対象となっており、コストの増につながることに留意が必要である。

■事業概要

	京町耐火 A・B	小田
従前	 <p>京町耐火 B 52 戸</p> <p>京町耐火 A 84 戸</p> <p>従前戸数: 136 戸</p>	 <p>72 戸</p> <p>従前戸数: 72 戸</p>
	従前戸数: 208 戸	
整備段階	 <p>京町耐火 B 117 戸</p> <p>京町耐火 A 91 戸</p> <p>整備戸数: 208 戸</p>	 <p>5,730 m² (余剰地)</p> <p> ■ 公営住宅整備敷地 ■ 余剰地 </p> <p>余剰地面積: 5,730 m²</p>
	整備戸数: 208 戸 [※] 余剰地面積: 5,730 m ²	
管理・運営段階	<p style="text-align: center;">公営住宅整備敷地</p> <p style="text-align: center;">SPC が法定点検等を実施 (他の管理運営業務は、管理代行者等が実施)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> <p>【建替】 市営住宅 (208 戸[※])</p> </div> <p style="text-align: center;">市所有</p>	<p style="text-align: center;">余剰地(活用例)</p> <p style="text-align: center;">施設運営事業者が 管理・運営</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> <p>密集市街地(小田地区) の改善に資する住宅 +サ高住等</p> <p>高齢者福祉施設 +生活支援施設等</p> </div> <p style="text-align: center;">売却又は定期借地</p> <p style="text-align: right;">オープンスペース (地域交流 +災害時対応)</p>

※上表には、第2章において算定した整備戸数を記載しているが、実際の民生活業の実施の際は、現況戸数維持による建替えを原則とすることを要件としていくことを想定している。

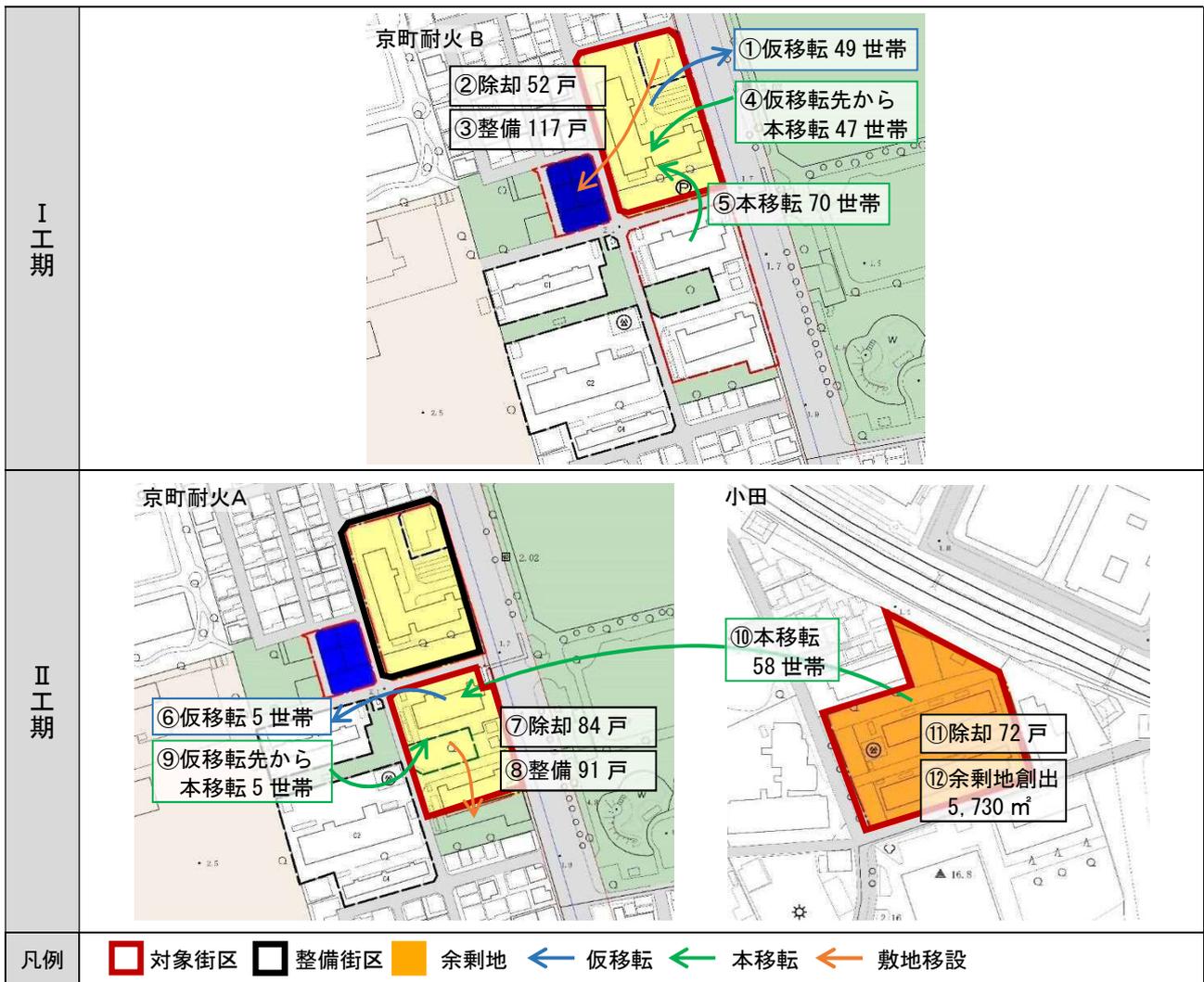
(3) 事業フレーム

○事業対象の住宅はいずれも小規模であるため移転世帯数が少なく、I 工期で事業を完了することも可能である。当項では、事業期間がII 工期の場合とI 工期の場合の2案を示す。

1) II 工期で事業を完了する案

- 2 団地の集約建替を1 事業とし、各工期の建替戸数が100 戸程度となるよう分割する。
- II 工期目に小田全体を余剰地として創出する。

■工期別の事業手順



■工期別の整備・除却戸数、移転世帯数および余剰地面積

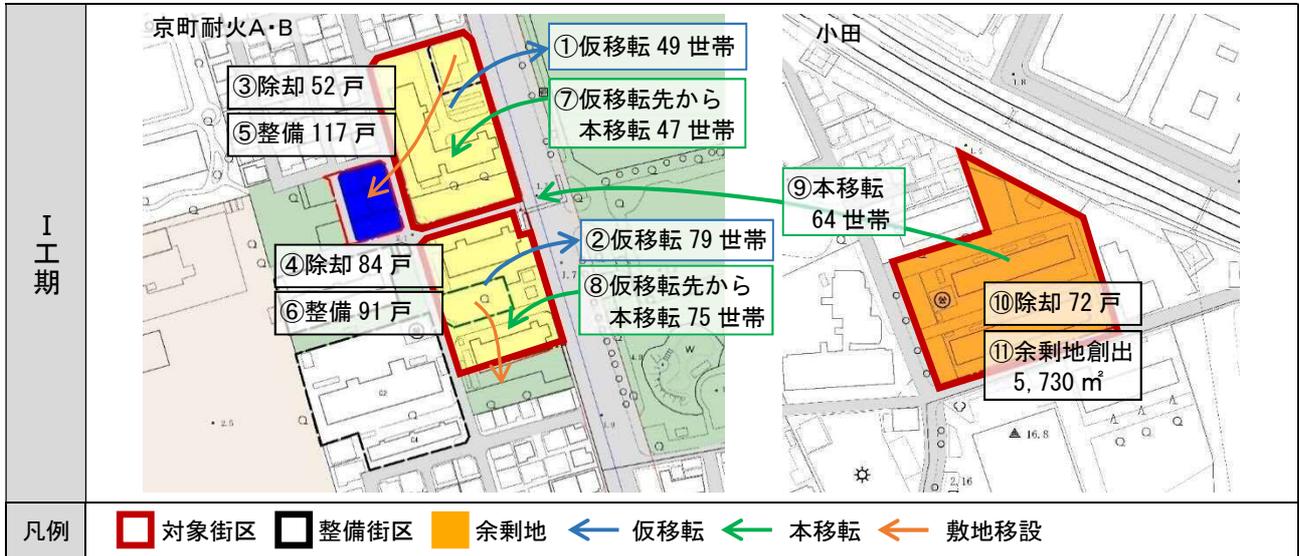
	整備戸数※	除却戸数	仮移転世帯数	本移転世帯数	余剰地面積
I 工期	117 戸	52 戸	49 世帯	117 世帯	0 m ²
II 工期	91 戸	156 戸	5 世帯	63 世帯	5,730 m ²
合計	208 戸	208 戸	54 世帯	180 世帯	5,730 m ²

※上表の整備戸数には、2-2において算定した整備戸数を記載しているが、業務発注にあたっては、現況戸数維持による建替を原則とすることを要件化する。

2) I 工期で事業を完了する場合

○ I 工期で事業を完了させる。この場合の建替戸数は 200 戸程度となる。

■工期別の事業手順

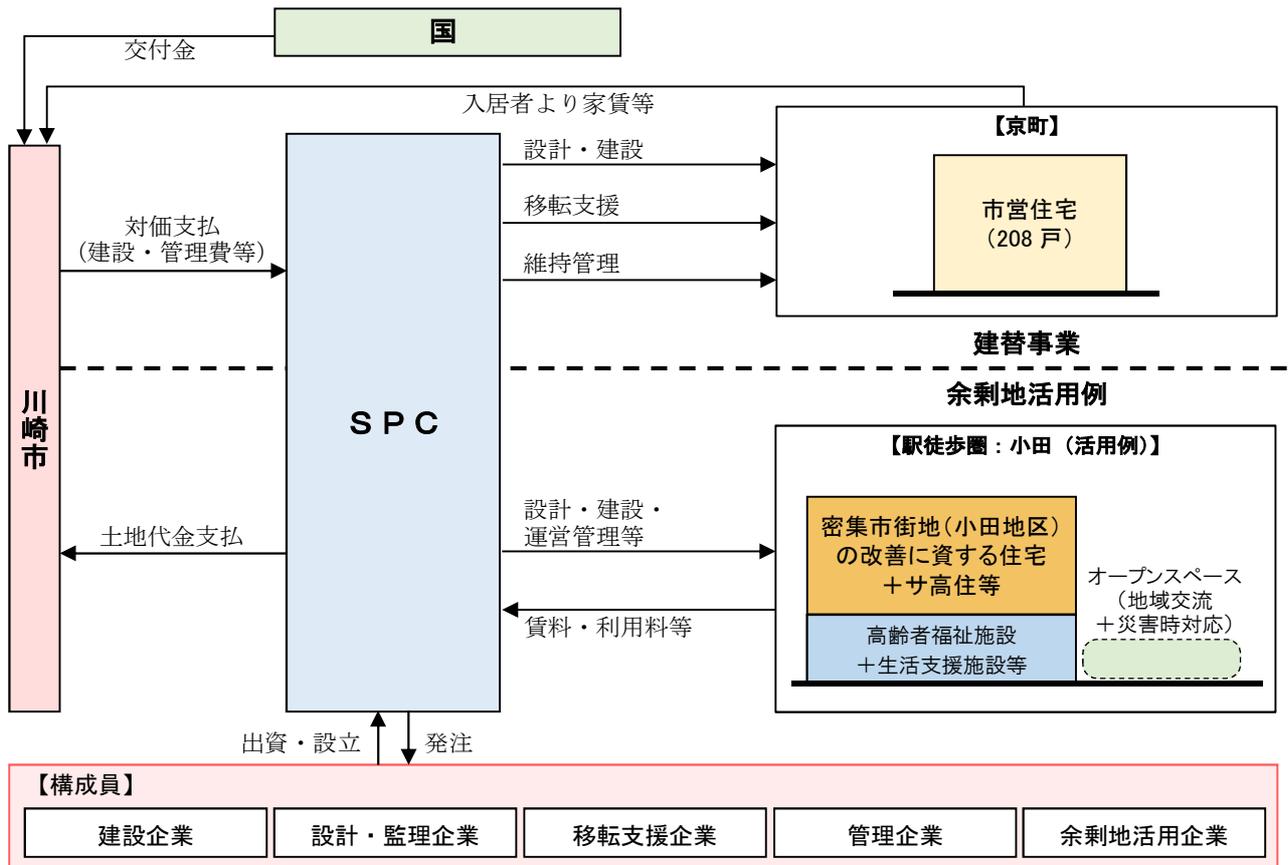


■工期別の整備・除却戸数、移転世帯数および余剰地面積

	整備戸数 [※]	除却戸数	仮移転世帯数	本移転世帯数	余剰地面積
I 工期	208 戸	208 戸	128 世帯	186 世帯	5,730 m ²

※上表の整備戸数には、2-2において算定した整備戸数を記載しているが、業務発注にあたっては、現況戸数維持による建替を原則とすることを要件化する。

(4) 事業スキーム図



(5) 業務範囲と主な配慮事項等

①市営住宅整備（建設、設計・監理業務）

- 市の整備基準を遵守する。
- 現況戸数（2団地合計：208戸）を維持して建替えることを原則とする。
- 総合設計制度の活用による高度地区緩和を前提とするが、配置計画・計画の提案にあたっては、事前に関係課との協議を実施すること。
- 京町は、現況戸数分（京町A・B、及び小田）を建替える。
- 京町Aについて、北部の老人いこいの家と西部の駐車場の敷地交換、京町Bに存する京町第4公園の南部への移設により、敷地を拡張・整形化し、効率的な建替えを行う。
(なお、老人いこいの家は、現在の運営主体である社会福祉法人川崎市川崎区社会福祉協議会が、移設後も継続して運営することを想定。)
- 下記のような提案を評価する。
 - * 市営住宅には高齢入居者が多いことに配慮したコミュニティミックスに係る提案
 - * その他、周辺地域に配慮した団地環境整備に係る提案（動線、緑のネットワーク、オープンスペース計画、景観形成等）
 - * 地球環境に配慮した提案

②移転支援業務

- 市で確保した市営住宅の空き家以外に、周辺民間賃貸住宅を仮移転先として確保する。

③維持管理業務

- 事業期間は、20年間とする。
- 市営住宅の管理は、法定点検程度の内容とする。
- 市全体の管理業者との連携を図る。
- 以下のような子育て世帯や高齢者の生活支援・コミュニティ活性化に係る提案がある場合は、優位に評価する。

■実施事業の例

- *子育て世帯向けの相談窓口の運営
- *高齢者の見守り、生活支援拠点の運営
- *地域のコミュニティ拠点として活用可能なカフェ等の運営
- ※事業リスクを考慮し、当初5年間は必須とするが、その後は協議により条件を見直すことも考えられる。
- ※民間事業者が活用する床を有償とするかは要検討。

④余剰地活用例

【小田（集約元団地）】

- 土地は、売却、又は定期借地とする。（市の将来の土地所有意向により決定）
- 「南武支線沿線まちづくり方針（現時点で検討段階）」を踏まえた、以下のような機能の導入について民間事業者が提案する。

■導入機能の例

- *密集市街地（小田地区）の改善に資する住宅＋サ高住等
- *高齢者福祉施設（小規模多機能型居宅介護、通所系サービス、訪問介護・看護事業所など）
- *生活支援施設等（コンビニ：地域高齢者等への見守りや宅配サービスを要件化）
- *平常時にはまちの賑わいを創出する地域交流の場、災害時には一次避難場所等として活用可能なオープンスペース等

- 総合設計制度は活用可能とする。（但し、提案時に事前協議を実施すること）

（6）その他事業条件等（地域経済の活性化等）

- SPCの構成員に市内の建設企業・管理企業を含めることを優位に評価する。

（7）対価の支払い

- 交付金分は、施設引き渡し時に一括払いとする。（または、年度に応じた出来高払い）
- 残金は、事業期間中に割賦払いとする。
- 維持管理料は、契約に基づき委託料支払い。（毎年度、四半期毎等）

(8) 備考

- PPP事業とすることも考えられる。
- 割賦払いが不要な場合は、BT方式とすることも考えられる。
- 維持管理業務の期間は、市の割賦払い可能な額により短くすることも考えられる。
- 生活支援・コミュニティ活性化に係る提案を必須条件とする場合は、維持管理業務の範囲として対価を設定することも考えられる。
- 市営住宅駐車場を機械式駐車場・EVパーキングとしない場合は、総合設計制度を活用した場合の駐車場付置率の緩和について、事前に調整が必要となることも想定される。

4-2. VFMの算出

(1) VFM算出の前提条件の整理

1) 検討の方法

○本章におけるVFMの検討は、第1編におけるVFMの検討と同様に、「PSC (Public Sector Comparator) (以下、「従来型方式」)」と「PFI事業のLCC (LCC: Life Cycle Cost)」の比較により行う。VFMの検討により本市において各連携事業を実施した場合の財政支出の削減効果が算定される。

○なお、当項で算出するVFMは、前項で検討した「基本計画素案の策定にあたって想定した事業内容・条件」、下記で整理したVFM算出の前提条件に基づくものであり、基本計画素案の事業内容・条件やVFM算出の前提条件を変更すれば、算出結果も連動して変わり得ることに留意が必要である。

2) 対象業務

○VFMの算定にあたり、PFI事業の対象とした業務は以下のとおりである。

■VFM算定の対象業務

業務種別	概要
計画設計業務	・新規に建設する住宅の計画・設計業務
市営住宅解体業務	・既存住宅の除却・解体業務
市営住宅建設業務	・新規に建設住宅の整備業務
住民移転業務	・既存の住宅から仮移転先に移転する入居者の移転補助業務、及び仮移転先から新規の住宅に入居する入居者の移転補助業務
維持管理運営業務	・住宅の維持管理業務 ・PFI事業の対象としては、法定点検を想定

2) 費用項目の金額、金利等の設定

○建設費用および維持管理費用の設定は以下のとおりである。

■事業費用の設定

費目	従来型方式設定値	PFI縮減率	備考
市営住宅建設費	15,500千円/戸	90%	・設定値は第1章での市の実績値(南平耐火1号:約1,540万)及び長寿命化計画策定時の事業費シミュレーションの単価(約1,574万)を参考に設定。 ・縮減率は先例事業の縮減効果を考慮し設定。
計画設計費	790千円/戸	90%	・設定値は、建設費の5%で設定。設計・工事監理・各種調査を含む。 ・縮減率は先例事業の縮減効果を考慮し設定。

費目	従来型方式設定値	PFI 縮減率	備考
解体費	1,250 千円/戸	90%	<ul style="list-style-type: none"> 設定値は第1章での市の実績値（南平耐火1号：約124万）及び長寿命化計画策定時の事業費シミュレーションの単価（約126万）を参考に設定。 縮減率は先例事業の縮減効果を考慮し設定。
移転費	400 千円/戸（片道）	95%	<ul style="list-style-type: none"> 先例事業を参考に設定。移転片道分、移転支援業務費を含む。 縮減率は先例事業の縮減効果を考慮し設定。
維持管理運営費	60 千円/戸	100%	<ul style="list-style-type: none"> 年額。先例事業を参考に設定。 対象戸数が少なく、業務範囲が狭いことからコスト縮減しないものと想定。

○維持管理運営の期間は、I期の住戸の完工後より20年間とする。

○交付金の交付率および市債の発行条件の設定は以下のとおりである。

■交付金の交付率および市債の発行条件

費目	項目	設定	説明・設定根拠等
交付金		45%	交付対象事業に対する交付率
市債	返済期間	30年	本市における市営住宅事業にかかる市債の返済期間
	借入金利	0.964%	直近に発行された川崎市債（平成29年8月16日発行）の応募者利回り
	充当率	100%	交付対象事業のうち、交付金以外の事業費の市債による資金調達比率。交付率45%を控除した55%の全額を市債にて調達する。

○PFI方式の実施にかかる金融関連費用の設定は以下のとおりである。

■金融関連費用の設定

費目	金額設定等	説明・設定根拠等
借入金利	1.168%	先行事例を参考に、2017年7月末時点の基準金利（15年物金利スワップレート）にスプレッド0.700%を加算して設定。
割賦手数料率	1.468%	先行事例における割賦金利を参考に設定。
SPC 運営経費	3,000 千円/年	先行事例を参考に、コンセッション実施の場合の費用として設定。
開業費用等	84,644 千円	開業にあたって必要な、株式払込事務手数料、設立登記登録免許税、各種アドバイザー費用の合計額。
法人税率	29.74%	利益水準に係る法人税率。
エクイティ IRR 水準	6%	民間事業者が確保すべき利益の水準として設定。

3) 資金調達及び対価の支払方法

○従来型方式により事業を実施した場合の費目（業務区分）別の資金調達の方法は以下のとおりである。

■従来型方式における費目別の資金調達方法

費目	交付金（総額の45%）の対象	起債の対象
市営住宅建設費	○	○
計画設計費	○	○
解体費	○	○
移転費	○	× (一般財源から支払い)
維持管理運営費	×	× (一般財源から支払い)

○BTO方式における対価の支払方法は以下のとおりである。

- ・BTO方式における工期別の整備費用の支払いについては、期間に応じたサービス対価として支払われるものとする。Ⅲ期の事業であれば、Ⅰ期の整備に要する費用については20年間、Ⅱ期に要する費用は17年間、Ⅲ期に要する費用は14年間の期間で分割し、サービス対価が支払われることとなる（1工期は3年間として計算）。
- ・整備費用の資金調達については、整備費用の45%は交付金により調達し、各期の整備戸数の完工毎に本市が民間事業者に対して支払うものとする。残額の55%については民間事業者が金融機関から借入れ、事業期間（維持管理期間）にわたって返済するものとする。

○BT方式における対価の支払方法は以下のとおりである。

- ・大阪市等の先行事例を参考に、工事出来高に従って本市が民間事業者に対して整備費用を支払うものとする。
- ・整備費用の調達については本市が行い、民間事業者は借入を行わない。本市は、工事出来高に応じて整備費用の45%を交付金によって調達する。残額の55%のうち、起債対象となる整備費用については市債を財源とし、起債対象とならない整備費用については一般財源を財源として、本市が民間事業者を支払うものとする。

4) その他

○割引率は、本市の先行事例（北部学校給食センター整備等事業）における割引率を参考に、2.5%として設定する。

(2) 各地区における前提条件の整理

1) 高津区北部グループ

○高津区北部グループを対象としたVFMの算定を行うにあたり、事業の前提となる工期別の整備・除却戸数、移転世帯数及び余剰地面積等は以下のとおりである。また、資本金は1億円として設定した。

■工期別の整備・除却戸数、移転世帯数及び余剰地面積

	整備戸数	除却戸数	仮移転世帯数	本移転世帯数	余剰地面積
I 工期	205 戸	162 戸	152 世帯	205 世帯	0 m ²
II 工期	242 戸	215 戸	129 世帯	242 世帯	2,687 m ²
III 工期	165 戸	247 戸	76 世帯	70 世帯	8,953 m ²
合計	612 戸 (-12 戸)	624 戸	357 世帯	517 世帯	11,640 m ²

2) 宮前区南部グループ

○宮前区南部グループを対象としたVFMの算定を行うにあたり、事業の前提となる工期別の整備・除却戸数、移転世帯数及び余剰地面積等は以下のとおりである。また、資本金は1億円として設定した。

■工期別の整備・除却戸数、移転世帯数及び余剰地面積

	整備戸数	除却戸数	仮移転世帯数	本移転世帯数	余剰地面積
I 工期	266 戸	190 戸	178 世帯	266 世帯	0 m ²
II 工期	265 戸	352 戸	161 世帯	194 世帯	2,563 m ²
合計	531 戸 (-11 戸)	542 戸	339 世帯	460 世帯	2,563 m ²

3) 川崎区南部グループ

○川崎区南部グループを対象としたVFMの算定を行うにあたり、事業の前提となる工期別の整備・除却戸数、移転世帯数及び余剰地面積等は以下のとおりである。また、資本金については高津区北部グループ、宮前区南部グループと比べて事業規模が小さいことから、3,000万円として設定した。

■工期別の整備・除却戸数、移転世帯数及び余剰地面積

	整備戸数	除却戸数	仮移転世帯数	本移転世帯数	余剰地面積
I 工期	117 戸	52 戸	49 世帯	117 世帯	0 m ²
II 工期	91 戸	156 戸	5 世帯	63 世帯	5,730 m ²
合計	208 戸	208 戸	54 世帯	180 世帯	5,730 m ²

(4) VFMの算出結果のまとめ

○設定した条件に基づき算出したVFM（現在価値換算後）は以下のとおりである。

○BTO方式においては、定額で発生するコスト（SPC管理コスト等）があるため、事業規模が大きい方がVFMは高く算出される。そのため、事業規模の大きい高津区北部グループ、宮前区南部グループ、川崎区南部グループの順にVFMが高くなっている。

○BT方式においては、縮減率を一定としており、出来高払い方式による支払いを行っている。そのため、各グループのVFMには有意な差はみられない。

○なお、ここで算出するVFMは、前項で検討した「基本計画素案の策定にあたって想定した事業内容・条件」、本項で整理したVFM算出の前提条件に基づくものであり、基本計画素案の事業内容・条件やVFM算出の前提条件を変更すれば、算出結果も連動して変わり得ることに留意が必要である。例えば、実際にPFI方式により事業を実施する場合には、民間事業者に対するモニタリング費用や、発注にかかるアドバイザー費用等が本市の経費として発生すると想定されるが、当項におけるVFMにはこれらの費用は考慮されていない。そのため、PFI方式による事業実施時に、改めて当該費用を含めてVFMを算出する場合には、当項における算出結果よりも低くなる可能性がある。

■BTO方式のVFMの算出結果

		高津区北部グループ		宮前区南部グループ		川崎区南部グループ	
		従来型方式	PFI事業のLCC	従来型方式	PFI事業のLCC	従来型方式	PFI事業のLCC
市の収入	交付金収入	4,264,879千円	3,972,072千円	3,819,434千円	3,566,147千円	1,499,363千円	1,409,935千円
	起債	5,212,630千円	-	4,668,198千円	-	1,832,555千円	-
	収入計	9,477,509千円	4,576,776千円	8,487,632千円	3,566,147千円	3,331,918千円	1,409,935千円
市の支出	施設整備対価	9,791,184千円	3,972,072千円	8,781,156千円	6,558,879千円	3,418,040千円	2,592,950千円
	維持管理・運営費	442,416千円	378,415千円	419,040千円	363,509千円	166,181千円	144,429千円
	割賦手数料	-	598,511千円	-	556,972千円	-	220,329千円
	その他の費用	-	139,609千円	-	161,682千円	-	65,974千円
	市債元金	3,636,729千円	-	3,256,891千円	-	1,278,530千円	-
	市債利子	572,609千円	-	512,803千円	-	201,307千円	-
	支出計	14,442,939千円	8,413,641千円	12,969,890千円	7,641,042千円	5,064,058千円	3,023,683千円
市の収支	①財政負担額	4,965,429千円	4,441,568千円	4,965,429千円	4,074,895千円	1,732,140千円	1,613,748千円
	②財政負担の削減額 (従来型方式) - (PFI事業のLCC)		523,861千円		407,364千円		118,392千円
	③VFM (②÷①(従来型方式))		10.55%		9.09%		6.84%

■BT方式のVFMの算出結果

		高津区北部グループ		宮前区南部グループ		川崎区南部グループ	
		従来型方式	PFI事業のLCC	従来型方式	PFI事業のLCC	従来型方式	PFI事業のLCC
市の収入	住宅使用料等	4,264,879千円	3,838,391千円	3,819,434千円	3,437,491千円	1,499,363千円	1,349,427千円
	起債	5,212,630千円	4,691,367千円	4,668,198千円	4,201,378千円	1,832,555千円	1,649,299千円
	収入計	9,477,509千円	8,529,758千円	8,487,632千円	7,638,869千円	3,331,918千円	2,998,726千円
市の支出	施設整備対価	9,791,184千円	8,827,749千円	8,781,156千円	7,917,716千円	3,418,040千円	3,080,542千円
	市債元金	3,636,729千円	3,273,056千円	3,256,891千円	2,931,202千円	1,278,530千円	1,150,677千円
	市債利子	572,609千円	515,348千円	512,803千円	461,523千円	201,307千円	181,176千円
	支出計	14,000,522千円	12,616,154千円	12,550,850千円	11,310,442千円	4,897,877千円	4,412,395千円
市の収支	①財政負担額	4,523,013千円	4,086,395千円	4,063,218千円	3,671,573千円	1,565,959千円	1,413,669千円
	②財政負担の削減額 (従来型方式) - (PFI事業のLCC)		436,618千円		391,646千円		152,290千円
	③VFM (②÷①(従来型方式))		9.65%		9.64%		9.73%

