

官民対話（サウンディング）案件 概要書

1. 案件に関する基本情報

事業名 町営園部団地建替事業 （自治体名：基山町）				
事業概要				
町営園部団地は昭和41～49年に27棟67戸建設整備されたコンクリートブロック造の平屋住宅で、築50年を経過するなど法定耐用年数の超過による老朽化が進み、建て替えが喫緊の課題となっています。 本事業は民間事業者の創意工夫やノウハウを活用して、施設の設計、建設、維持管理を実現する方策について検討するものです。官民対話を通じて、収益性の少ない公営住宅においてどのような条件であれば事業化が成立するのかお伺いしたいと考えております。				
事業の種類				
新設・ 建替 ・改修・管理運営・公有地活用・包括委託・未定その他（ ）				
サウンディング目的				
低所得者が入居する町営住宅であるため、家賃収入だけでは維持管理費用が貢献ないとと思われる。町がどの程度費用負担をすれば維持管理を受けてもらえるのか聞きたい。				
基本情報	名称	町営園部団地	所在地	基山町大字園部
	所管部署	定住促進課	用途	町営住宅
	根拠法令	基山町営住宅設置及び管理条例	所有	町
	事業内容	町営住宅の設計・建設・維持管理	敷地面積 現行/候補地	15865.2 m ² / 1844.0 m ²
	施設床面積 現行/候補地	2K,2DK,3LDK / 2DK,3DK	配置形態	単独
	避難所指定		管理形態	
移転候補先土地情報	接道状況	町道本桜・城の上線（幅員：○m）		
	法令等に基づく制限			
	・都市計画区域	市街化区域	・用途地域	第1種住居地域
	・建ぺい率	60%	・容積率	200%
	・その他制限	急傾斜地警戒区域含む（ただし、住宅整備に併せて指定解除可能）		
	供給施設			
	・電気		・ガス	プロパン
	・給水	上水道	・排水	下水道
	・電話		・インターネット	
	交通機関アクセス	車利用：JR基山駅から6分（直線距離：約600m） 公共交通：JR基山駅から徒歩14分（直線距離：約600m）		
近隣の集客施設		市場 VALUE サンエー基山店（徒歩15分）、マックスバリュ基山店（徒歩30分）		
特記事項				

官民対話（サウンディング）案件 概要書

既存建物情報	築年度	昭和 41～49 年	築年数	51～59 年		
	延床面積		構造	コンクリートブロック造平屋		
	階数	平屋	耐震状況	なし		
	総合劣化度					
	特記事項	簡易耐火・27 棟 67 戸、共同施設として集会所、駐車場、排水処理施設あり				
運営情報	年間利用者数		年間運営日数			
	利用料		職員数			
	定休日					
コスト情報	支出	収入				
	・維持管理費	2,801,101 円	・使用料	6,530,011 円		
	・事業運営費	0 円	・手数料収入	0 円		
	・指定管理費	0 円	・その他収入	0 円		
	・減価償却	0 円	※建替前提の団地であるため、必要最低限の修繕しか行っていない			
事業関連	現状及び課題	町営園部団地は昭和 41～49 年に 27 棟 67 戸建設整備されたコンクリートブロック造の平屋住宅で、築 50 年を経過するなど法定耐用年数の超過による老朽化が進み、建て替えが喫緊の課題となっています。				
	基本方針	非現地建替え（基山駅東側の町有地）を想定しており、20 戸程度を PFI 事業（設計・建築・維持管理）で整備する。 (想定家賃) 20,000 円程度/戸				
	官民連携により期待する事項等	低廉かつ良質な公共サービスの提供 財政負担の平準化と早期整備 維持管理（法定点検、交換、修繕等）は事業者負担 (※大規模修繕は維持管理とは別に協議する)				
	制限したい事業や付加したい条件等（前提条件）	町営園部団地の現入居者は高齢化しており、そこからの住み替えが大半であるため、整備する住宅は単身又は夫婦 2 人暮らし向けのバリアフリー居室（エレベーター付き）とする。				
	事業スケジュール（案）	令和 8 年度 事業者選定、事業実施 令和 9 年度 造成、建築 令和 10 年度 入居開始				
	民間事業者にお聞きしたいこと	・収益性の少ない公営住宅において PFI 事業をする場合、必要なポイントはどのようなものが考えられるか。 ・自主事業（アイデア）としてどのようなものが考えられるか。				

官民対話（サウンディング）案件 概要書

2. 参考資料

・位置図



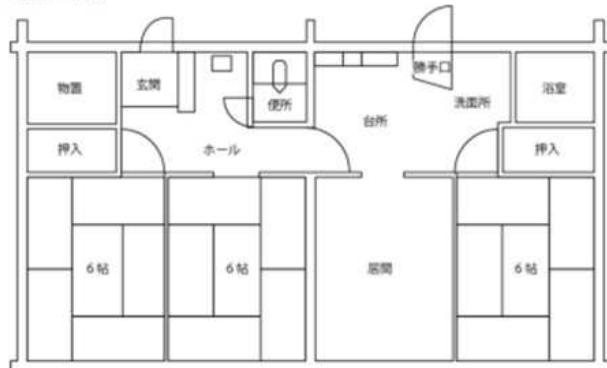
官民対話（サウンディング）案件 概要書

・園部団地敷地状況

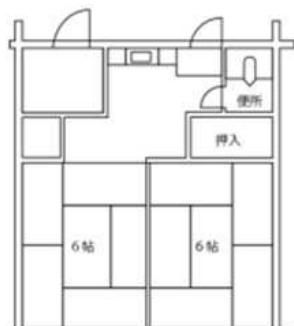


・園部団地居室平面図

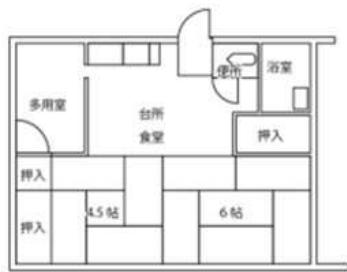
■3LDK (S41-44)



■2K (S41-44)



■2DK (S49)



官民対話（サウンディング）案件 概要書

・移転候補地敷地状況



・移転候補地モデルプラン

