

武岡住宅（第三）建替に関する事業手法選定調査結果について

令和8年2月

1. 調査の目的

本調査は、「第3期鹿児島市公営住宅等長寿命化計画」において「建替」に位置づけられた武岡住宅（第三）について、令和6年度に実施した建替基本計画を基に、整備に向けた基本的事項を整理するとともに、効率的かつ効果的な整備と運営を行うため、事業手法の比較検討やPFI等の手法を導入する場合の事業スキームの検討を行い、各事業手法の効果や課題を整理した上で、最適な事業手法を選定することを目的としたものである。

2. 調査の必要性

本調査は、「鹿児島市 PPP/PFI 手法導入優先的検討方針」や「鹿児島市 PFI 導入基本方針」に基づき、本市が令和6年度に実施した「PPP/PFI 導入検討会」において、本事業が「PFI 手法等の導入の可能性が高い事業」と判断されたことを踏まえて実施するものである。

3. 事業概要及び過去の経緯

(1) 事業概要

武岡住宅（第三）は、昭和52～53年度（1977～1978年度）に建設された鉄筋コンクリート造、住棟数33棟、総戸数900戸の規模を有する市営住宅である。

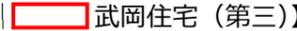
建設から約47年が経過し、建物や設備の老朽化に加え、高齢者入居世帯の増加に伴うバリアフリー化や、現在のライフスタイルに対応した住宅の間取りの見直し等が求められていることから、市営住宅の整備と集約・高層化に伴い生じる余剰地の利活用を一体的に検討し、事業コストの削減を図るものである。

(2) 過去の経緯

令和6年3月	第3期鹿児島市公営住宅等長寿命化計画策定 ・概要 目標管理戸数を令和37年時点で約7,700戸（3割減）を設定
令和6年12月	「市 PPP/PFI 導入検討会」において、「現時点において PFI 等の手法を導入する可能性が高い事業」と判定
令和7年1月	令和6年度第2回「鹿児島県 PPP/PFI 地域プラットフォーム」セミナー ・オープン型サウンディング参加事業者10社
令和7年3月	武岡住宅（第三）建替基本計画作成
令和7年10月	サウンディング型市場調査の実施

4. 対象地の概要

(1) 対象地の概要

【位置図】  武岡住宅（第三）



項目	概要
宅名	武岡住宅（第三）
所在地	鹿児島市武岡五丁目33番ほか
用途地域	第一種中高層住居専用地域
建蔽率/容積率	60%/200%
敷地面積	56,447㎡
既存住戸数	900戸（3K/3DK）・5階建・33棟
建替戸数	450戸（1期269戸、2期181戸）
用途廃止戸数	450戸

【管理方針 | 第3期鹿児島市公営住宅等長寿命化計画】



(2) 全体配置計画図



5. 事業手法の概要

事業手法は、次のように分類される。

類型		事業概要
従来手法		市が設計・建設・維持管理・運営を業務ごとに仕様を定めて、民間事業者へ個別に発注する手法。
PFI的手法	DB方式	市が資金調達を行い、民間事業者が設計・建設を一体的に行う方式。維持管理・運営は別途契約。
	DBO方式	市が資金調達を行い、民間事業者が設計・建設・維持管理・運営を一体的に行う方式。
PFI手法	BT方式	民間事業者が自ら資金調達を行い、設計・建設を一体的に行った上で、建設後に市へ所有権を移転する方式。
	BTO方式	民間事業者が自ら資金調達を行い、設計・建設を一体的に行った上で、建設後に市へ所有権を移転し、民間事業者が維持管理・運営を行う方式。

【凡 例】 D=設計 (Design), B=建設 (Build), T=所有権移転 (Transfer), O=維持管理・運営 (Operate)

6. 想定される業務範囲

本事業について、民間活力を導入して実施する場合に想定される

民間事業者の業務範囲は、次のとおりである

業務内容	実施主体		
	市	指定管理者	民間事業者
① 資金調達	○ (DB, DBO)		○ (BT, BTO)
② 調査・設計			○
③ 建設 (解体含む)			○
④ 工事監理			○
⑤ 入居者移転支援			○
⑥ 運営	○		
⑦ 維持管理 (一般管理, 修繕)		○	
⑧ 維持管理 (保守点検)		○ (DB, BT)	○ (DBO, BTO)

7. 民間事業者へのサウンディング調査の概要

(1) 調査概要

- ・募集方法：市 HP による公募
- ・応募期間：R7.10.7～10.24
- ・応募者数：8社 (代表企業5社, 構成企業3社)

(2) 結果概要 (○評価できる意見, ●懸念事項等)

▶事業参画への意欲

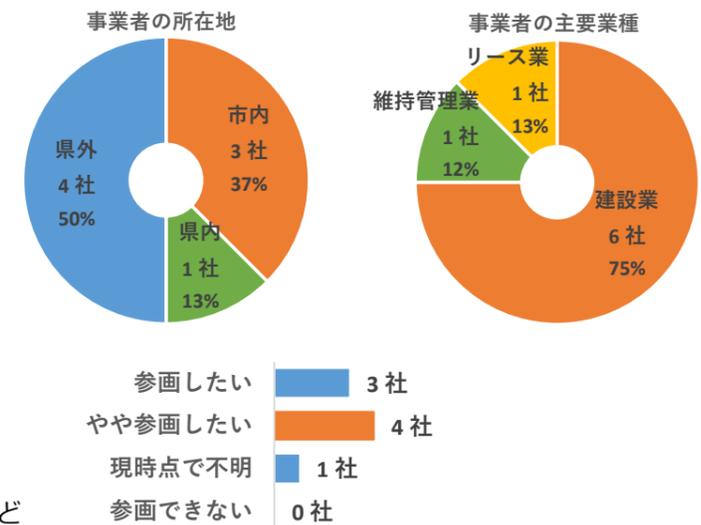
- 総じて参画意欲は高い
- 事業 (規模, 期間, 支払方法 等) への理解は概ね得られている

▶地元企業との連携の可能性 (対象：代表企業5社)

- 5社全てで、地元企業を構成員に含む等の連携が可能

▶事業化に対する主な懸念事項・要望等

- 昨今の物価上昇により将来の見通しが立たず事業参画しにくい
- 他の大型事業との重複による建設資材や技術者・職人の確保 など



8. 事業方式の定性的評価

下表による評価の結果、DB方式、DBO方式、BTO方式の優位性が高い。

評価の視点	従来手法	PFI的手法		PFI手法	
		DB方式	DBO方式	BT方式	BTO方式
① 居住者の利便性や供用開始までの期間	△	◎	◎	◎	◎
ア 供用開始までの期間	△ 複数棟の整備に一定の期間が必要	◎ 一括発注で複数棟が整備でき、短時間で整備可能	◎ 同左	◎ 同左	◎ 同左
② 効率的な施設整備	△	◎	◎	◎	◎
ア 事業効率化 (市職員の負担軽減)	△ 分離発注で市職員の負担大	◎ 一括発注で市職員の負担小	◎ 同左	◎ 同左	◎ 同左
イ 創意工夫・ノウハウの発揮	△ 仕様発注であり、創意工夫が限定的	◎ 性能発注であり、創意工夫が可能	◎ 同左	◎ 同左	◎ 同左
③ 本市の財政負担	○	◎	◎	○	◎
ア コスト縮減	△ 仕様・分離発注のためコスト縮減効果は限定的	◎ 性能・一括発注のため、コスト縮減効果が期待できる	◎ 維持管理まで見据えたコスト縮減が期待できる	○ 性能・一括発注のため、コスト縮減効果が期待できる	◎ 維持管理まで見据えたコスト縮減が期待できる
イ 調達金利	◎ 民間調達金利より低い	◎ 同左	◎ 同左	△ 公共調達金利より高い	△ 同左
ウ 補助金の内示状況	△ 近年内示率が低下	◎ 重点的に配分	◎ 同左	◎ 同左	◎ 同左
④ その他	◎	○	○	○	○
ア 事業者の参画意向		◎ 参画意向が多い	◎ 参画意向が多い	○ 参画意向あり	◎ 参画意向が最も多い
イ 地元企業参画の容易性	◎ 指名で確定	○ 公募条件で確保	○ 同左	○ 同左	○ 同左
定性的評価	—	優位性が高い	優位性が高い	—	優位性が高い

【凡 例】 ◎：メリット大, ○：メリットあり, △：デメリットあり

9. 事業方式の定量的評価 (VFM)

定性的評価の優位性が高い DB 方式, DBO 方式, BTO 方式について, 1 期事業における従来手法に対する定量的評価 (VFM) の概要を示す。

(1) 前提条件

- ・事業期間 = 設計・建設 4 年, 維持管理 20 年 (根拠: 民間事業者へのサウンディング結果による)
- ・割引率 = 1.8%

(2) 結果概要 ※従来手法との比較

- ・DB 方式、DBO 方式の場合 …… 総事業費削減額 = 約 5.13 億円, 削減率 (VFM) 4.649%
- ・BTO 方式の場合 …… 総事業費削減額 = 約 0.44 億円, 削減率 (VFM) 0.397%

項目		従来手法	DB 方式、DBO 方式	BTO 方式
ア 施設整備費 (設計・建設)	R10~13 (4年間)	13,648,898 千円	12,108,782 千円	12,108,782 千円
財源 a 補助金		6,142,003 千円	5,448,952 千円	5,448,952 千円
b 起債		6,142,003 千円	6,659,830 千円	5,448,952 千円
c 一般財源		1,364,892 千円	0 千円	0 千円
d 民間事業者調達分				1,210,878 千円
イ 維持管理費	R14~33 (20年間)	4,321,120 千円	4,321,120 千円	4,321,120 千円
ウ 起債償還に係る利息分		1,489,853 千円	1,691,846 千円	1,386,755 千円
エ 民間事業者調達分に係る利息分				637,083 千円
オ その他 (調査費用, SPC 関連費用, 税金 等)		0 千円	600,937 千円	867,324 千円
カ 総事業費 (ア+イ+ウ+エ+オ)		19,459,871 千円	18,722,685 千円	19,321,064 千円
キ 現在価値		11,030,353 千円	10,517,596 千円	10,986,568 千円
従来手法に対する削減額			▲512,757 千円	▲43,785 千円
財政支出削減率 (VFM)			4.6%	0.4%

(3) 市の負担額

- ・総事業費 (現在価値) における市の負担額は, DB 方式, DBO 方式が BTO 方式よりも削減できる。
(▲5.13 億円)

10. 事業方式の選定結果

定性的評価及び定量的評価等を踏まえ, 以下の理由から, **DBO 方式による事業実施が適切である**と考えている。

- ① 建物の設計(D), 建設(B)を一括して発注し, 複数棟を整備することで, 短期間での整備が可能となるとともに, 市職員の事務負担が軽減され, 効率的に施設整備を行うことができること
- ② 性能発注であることから, 民間事業者によるコスト縮減につながる創意工夫が発揮され, 総事業費を抑えることができること
- ③ 国費の内示が, 重点的に配分されること
- ④ 維持管理(O)については, 併せて依頼することで民間事業者の参画意欲の向上が期待できるとの意見があったこと

なお, 維持管理(O)については, 今後, 更に多くの民間事業者へ詳細なヒアリングを行い, 意向を踏まえた上で最終的な事業方式 (DB 方式又は DBO 方式) を決定する。

11. 今後のスケジュール及び対応

(1) 建替事業全体スケジュール

年度	~	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	~	R33	~	R37
1 期事業		●R10.3 契約締結	調査設計	建設工事										
【参考】 2 期事業						●R14.3 事業契約	調査設計	建設工事						

(2) 今後のスケジュール

DB 方式、DBO 方式は PFI 法の適用を受けないが、市 PFI 導入基本方針より、同法の手続きを準用する

R8 年度				R9 年度				R10 年度
4-6 月	7-9 月	10-12 月	1-3 月	4-6 月	7-9 月	10-12 月	1-3 月	4-6 月
			●実施方針策定の見直し公表 (法第 15 条)					
			●実施方針 (法第 5 条), 要求水準書 (案) の公表					
			●特定事業選定の公表 (法第 7 条)					
			●事業者の公募 (法第 8 条)					
							●事業者の決定・公表 (法第 11 条)	
							●契約締結 (法第 12 条, 議会の議決)	
							●基本協定締結	
							▶事業着手 (法第 14 条)	

(3) 今後の対応について

- ① 民間事業者の公募に向けた実施方針 (案), 要求水準書 (案) 等の具体化
※実施方針……民間事業者の募集, 選定に関する事項等を示すもの
※要求水準書……民間事業者に対して求める条件や内容を示すもの
- ② 民間事業者が参画しやすい事業スキームの構築 (地元企業参画への配慮)
- ③ 物価上昇等の影響を踏まえた適切な事業費の算定と予算の確保
- ④ 民間事業者の選定方法の検討
- ⑤ 事業開始後の管理指導体制の構築
- ⑥ 関係者への説明機会の確保
- ⑦ 建設や運用における課題等の整理

(本事業とは別途の対応が必要な事項)

- ⑧ 2 期事業部分を含めた余剰地の利活用方策の検討