

PFI 方式による「徳島県新浜町団地 県営住宅建替事業」について

徳島県 県土整備部 住宅課 しみず やすひろ うえまつ ゆうじ
清水 保普, 上松 祐司

1. 新浜町団地の概要

徳島県新浜町団地県営住宅（以下、「新浜町団地」という）は、戦後、徳島市中心部にある「藍場浜」地区に形成されていたバラック住宅地区の環境を改善するため、その住民の移転先として昭和 37 年度から 39 年度にかけて整備された 12 棟 288 戸の「改良住宅」です。

しかし、建設から数十年が経過し、入居者の高齢化、建物の老朽化への対応と、部屋の広さや設備などの居住性能を改善する必要性が生じたため、

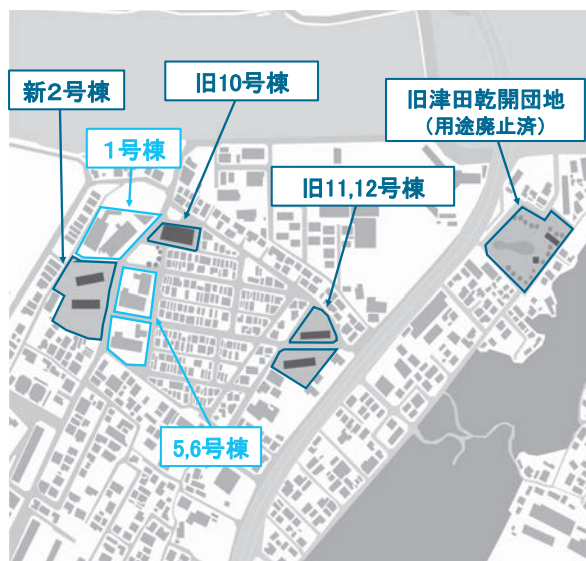


図-1 新浜町団地配置図

平成 15 年度から順次建替を進めていました。平成 25 年度までに 9 棟 216 戸を解体、3 棟 116 戸に集約建替が完了し、残るは 3 棟 72 戸（10～12 号棟）となっていました（図-1、写真-1）。

2. PFI 方式採用の経緯

本県では、新浜町団地の建替事業のほか、老朽化して狭隘な団地や耐震性のない団地など、12 団地 645 戸の県営住宅の集約化事業について、平成 24 年から「徳島県県営住宅集約化 PFI 事業」として公営住宅では全国初となる「BOT 方式」での建替事業に着手し、平成 26 年度に 3 団地 300 戸の集約建替が完了しました。



写真-1 建替前の新浜町団地

この実績を踏まえ、新浜町団地の旧棟（3棟72戸）についても、集約化建替の先導的なモデルとなるよう、次の3点を新たな要素として取り組むこととしました。

(1) 木材利用

本県では、県土の75%を占める森林の活用を図るため、平成24年12月に「徳島県県産材利用促進条例」を制定しており、県が整備する施設は「原則木造」としています。また、豪雨災害の頻発・激甚化をはじめとする気候変動の影響の顕在化を受け、令和元年11月には、政府に先立ち「2050年カーボンニュートラル」の目標を宣言しており、この目標達成に寄与するためにも、木造による建替の検討を進めることとしました。

さらに、平成30年に改正された建築基準法において、従来は鉄筋コンクリート造等で建設されてきた「4階建ての建築物」が、一定の条件の下、柱や梁などの主要構造部に用いる木材について、木肌に直接触れられる「あらわし」による木造で建設することが可能となりました。それが後押しとなり、「先進的な木造建築モデル」として、全国に先駆けて準耐火構造による「あらわしによる木造4階建て」県営住宅の建築に挑戦することとしました。

(2) 県内事業者の活躍と研鑽の場の提供

建替事業の実施にあたっては、県の財政負担をできるだけ抑えるため、施設整備や管理について民間のノウハウ、技術、資金を活用するPFI事業として実施することとしました。

一方、前述の「徳島県県営住宅集約化PFI事業」は、県外大手の株式会社大林組 四国支店を代表企業とするグループが落札しましたが、本事業では、県内事業者にPFI事業の経験を積んでもらい、主体的に活躍できる場を創造するため、応募者の参加資格要件を県内事業者に限定することとしました。

さらに、基本・実施設計については、PFI事業から切り離し、県内の才能ある建築士が世に出る

チャンスを提供するとともに、県内外の建築士事務所の協力により「県内に新しい技術の導入や定着を図るチャンス」を生み出す場として、「設計コンペ」を通じて事業者を選定することとしました。

公募にあたっては、若手建築士でも参加しやすいよう、「これまでの実績は問わない」とした上で、「県内事務所」または「県内事務所と県外事務所による設計共同体」からの提案を求めました。

(3) 地域への貢献（余剰地活用）

本事業では、県営住宅の集約化建替に伴い余剰地が発生するとともに、周辺には、「県営住宅集約化PFI事業」で用途廃止した旧県営住宅の敷地が残っていました。これらを有効活用し、高齢者や子育て世帯といった多様な居住ニーズに応えられるよう、地域における利便性や福祉・子育て・防災などに配慮した「住みやすさ」の実現に向けて地域貢献施設の整備を併せて実施することとしました。

3. 事業実施の流れ

(1) 基本・実施設計

前述の「設計コンペ」への作品を公募したところ、全国から「42件」もの応募がありました。審査委員には、本県出身で木造建築の第一人者である東京大学 坂本功名誉教授、日本で最も権威がある日本建築学会賞を受賞した建築家 乾久美子氏など、国内トップレベルの学識者や建築家を招聘して審査を行いました。

その結果、最優秀作品には、有限会社内野設計、島津臣志建築設計事務所、株式会社カワグチテイ建築計画による設計共同企業体（2社が徳島、1社が東京の設計事務所）による、「軸組もくよんが紡ぐ、重なり合う営みと風景」が選ばれました。

コンペ参加者からは、「改正建築基準法を勉強するきっかけになった」、「若手建築士にとって良い経験となった」などの声が聞かれ、建築設計業



写真-2 公開により行われた設計コンペ

界の活性化に寄与できたと考えています（写真-2）。

【最優秀作品の概要】（図-2）

- ・ 地元の大工技能者にも理解しやすい「910 mm モジュール」と「在来軸組」の構造形式の採用
- ・ メインフレームとなる柱・梁は、「燃えしろ 65 mm」を考慮した「330 mm 角の集成材」と、「大断面無垢材による筋違い」を採用
- ・ 外部と内部の中間領域となる土間スペース「^{あい}間の間」の配置
- ・ 外部吹き抜け「エコシャフト」に配管と設備機器を集中配置

この最優秀提案に基づき、令和2年9月から基本・実施設計を開始しましたが、平成30年改正建築基準法の施行後間もない新たな技術基準を適



図-2 最優秀作品の概要

用するため、発注者と設計者はもちろん、審査側の建築主事や指定確認検査機関にも十分なノウハウがない中で設計を進めることになりました。

こうした技術面の不安に対しては、幸いにも、この技術基準の検討に携わった、国土交通省 国土技術政策総合研究所及び国立研究開発法人建築研究所から技術的支援を受けられる体制を構築し、円滑に設計を進めることができました。

(2) 特定事業の選定

基本・実施設計と平行して、事業方式について検討を行いました。PFI事業のうち、「BTO方式」は、事業者が施設の建設後に所有権を県に移転した上で事業期間中管理運営する方式で、事業者にとっては、施設を所有するリスクがないことから事業に参加しやすくなります。

一方、「BOT方式」は、事業者が施設を建設後、事業期間中管理運営した上で県に所有権を移転する方式で、事業者にとっては運営の裁量性・自由度が増す一方、事業期間中のリスク負担が増えることから、県内事業者にとっては事業参加のハードルが高くなります。

今回、県内事業者にヒアリングを行ったところ、事業者にとってリスク負担の少ないBTO方式を希望する声が多い結果となりました。

また、建替に係る事業費については国費（社会資本整備総合交付金）が利用可能ですが、新浜町団地は住宅地区改良法に基づく改良住宅であるため、BTO（買取り）方式とBOT（借上げ）方式で交付対象と交付率が異なり、BTO方式の方が国費が多くなります。

以上のことから、本事業の事業手法はBTO方式を採用する方針とし、令和2年12月には特定事業の実施に関する方針及び要求水準書（案）を公表しました。

併せて、県の財政負担の軽減に係る定量的な評価及び本事業をPFI事業として実施する場合における公共の福祉の向上について定性的な評価を行った結果、本事業をPFI事業として実施することが適当であると認められたため、令和3年9

月に特定事業として選定しました。

また、事業期間中の県の財政負担額については、PFI事業として実施する場合、県が直接事業を実施する場合と比べて5.54%程度削減されるという試算結果になりました。

(3) 事業者の選定

事業者の選定は、総合評価一般競争入札方式にて入札を行い、学識経験者など外部委員9名からなる事業者選定委員会により審査を実施した結果、株式会社亀井組を代表企業とするグループを落札者に決定しました。その後、議会での契約議案承認を経て、令和4年3月に事業契約を締結しました。

4. 事業概要

今回取り組んだBTO方式の事業概要は、次のとおりです。

(1) 事業範囲

〈サービス購入型〉

- ・施設の整備(県営住宅の建設, 集会所の設計・建設, 既存県営住宅の解体, 工事監理)
- ・移転支援業務
- ・県営住宅管理業務

〈独立採算型(事業者提案)〉

- ・地域貢献施設事業(福祉施設, 猫の保護施設, イベント広場の建設・運営)

(2) 事業期間

令和4年3月9日から令和20年3月31日まで(維持管理業務約15年間)

(3) 県営住宅建物概要(写真-3~5)

- ・構造: あらわし木造4階建て(一部RC造)
- ・延床面積: 1,665.52 m²
- ・戸数: 27戸
- ・木材使用量: 752 m³(全て国産材)
- ・使用樹種: 構造材 カラマツ集成材, ヒノキ
内外装材 県産スギ, ヒノキ



写真-3 建設中の県営住宅(構造用集成材と大断面の筋違い)



写真-4 燃えしろ層を確保した構造用集成材



写真-5 完成した「あらわし木造4階建て県営住宅」

5. プロジェクトの進捗状況

全国初の「あらかし木造4階建て県営住宅」である「新浜町団地県営住宅2号棟」は令和5年2月に完成し、関係者向けの内覧会では、木肌に直接触れられる、心地よい空間を体感していただきました。

その後も、県内外から多数の視察者を受け入れており、地方公共団体、民間事業者等に対して、中高層木造建築物の先進的モデルを提示できたと考えています。

現在は、既存の県営住宅を解体し、今年度中の完成を目指して集会所を建設中です。

さらに今後は、県営住宅の集約化に伴い生まれた余剰地において、事業者提案の地域貢献施設である福祉施設や猫の保護施設、イベント広場を整備予定であり、県営住宅を中心としたまちづくりを進めていきます。

6. おわりに

去る令和5年12月7日には、本事業が「2023



写真－6 2023年度グッドデザイン金賞受賞式の様子

年度グッドデザイン金賞」を受賞しました（写真－6）。

全国初の「あらかし木造4階建て県営住宅」を具現化するという関係者全員の協働の成果を高く評価いただけたことは、発注者としてもこの上ない喜びです。

また、他のPFI事例と比べると事業規模が小さい本事業が、設計から施工、維持管理に至るまで、PFI方式を活用して県内事業者のみで実施できたことに大きな意義があると考えています。今後県内外の地方公共団体において、本事業をモデルとしたPFI方式の活用が、より一層進むことを期待いたします。