



<p>①事業の分野 ※該当する番号に○（複数可）</p>	<p>1.公有財産利活用 2.都市公園 3.観光施設 4.教育・文化関連施設 ⑤賃貸住宅・宿舎等 6.廃棄物処理施設・斎場 7.インフラ施設（ ） 8.その他（ ）</p>
<p>②事業の種類 ※該当する番号に○（複数可）</p>	<p>1.新設 ②建替え 3.改修 4.維持管理・運営 5.その他（ ）</p>
<p>③想定する事業類型 ※該当する番号に○（複数可）</p>	<p>①サービス購入型 2.収益型 3.混合型 4.その他（ ）</p>
<p>④想定する事業の手法 ※該当する番号に○（複数可） ※PFI事業方式（BTO、RO等） が具体的に決まっている場合、 「1.PFI事業」の（ ）内に記載 ください。</p>	<p>①PFI事業（BT）方式 2.DBO方式 3.包括的民間委託 4.指定管理者制度 5.コンセッション 6.Park-PFI 7.土地の賃貸借 8.土地の売却・譲渡 9.建物の賃貸借 10.建物の売却・譲渡 11.その他（ ）</p>
<p>⑤事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入 下さい</p>	<p>○市営住宅の集約建替（既存住宅の解体含む） 一ヶ岡D団地（204戸）及び一ヶ岡E団地（70戸）を解体し、 一ヶ岡D団地跡地へ最大152戸の集約建替を行う。</p> <p>○住民の移転支援 移転先として空き家の活用を検討している。</p> <p>○余剰地活用 集約建替で発生した余剰地（一ヶ岡E団地跡地を想定）及び一ヶ岡B団地跡地、一ヶ岡C団地跡地において子育て支援施設や高齢者福祉施設等の生活支援施設、ZEH条件やZEB条件による分譲等の民間活用を想定している。</p>
<p>⑥現状及び課題</p>	<p>○現状</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・耐用年数の45年を経過しており、内外装や設備等の老朽化が著しい。</li> <li>・老朽化していることから、空き部屋が年々増えている。</li> </ul> <p>○課題</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・需給動向を踏まえた管理戸数とし、安全・安心に暮らせる団地とするため、集約建替を行うことが急務である。</li> </ul> <p>○現状</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・一ヶ岡D団地の敷地の一部が津波浸水区域に指定されている。</li> <li>・一ヶ岡E団地の敷地の一部が土砂災害警戒区域に指定されている。</li> <li>・敷地の段差は玉石による擁壁である。</li> </ul> <p>○課題</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住民の安全性確保し、かつ、大規模災害発生時に団地が担うべ</li> </ul>

	<p>き地区の防災機能を確保するため、対策が必要である。</p> <p>○現状</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>敷地内段差が多く、段差により敷地が分割されている。</li> <li>※一ケ岡D団地は5区画、一ケ岡E団地は3区画に分割されている。</li> <li>住戸タイプはメゾネット式が多く、住戸内に階段や段差が多い。</li> </ul> <p>○課題</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>多様化する住宅ニーズに対応するため、誰もが健康で安心・安全に暮らせるユニバーサルデザインの導入が必要である。</li> </ul>
<p>⑦前提条件</p> <p>※事業化にあたって事業者 考慮してほしい事項等を簡 潔にご記入ください</p>	<p>【住宅の性能】</p> <p>公営住宅等整備基準に基づいた整備として、断熱性能の向上や一次エネルギー消費基準の適合、太陽光発電設備等の再生エネルギー設備の導入などを行う。</p> <p>また、市の政策に基づき、ゼロカーボン都市に向けた取組みや住棟の構造を木造とすることを検討している。</p>
<p>⑧事業スケジュール（予定）</p>	<p>令和4年度 PFI手法導入可能性調査</p> <p>令和5年度 実施方針の公表、特定事業の選定及び公表</p> <p>令和6年度 募集要項等の公表、事業契約</p> <p>令和7年度以降 着工</p>
<p><b>(2) 対象地</b></p>	
<p>①所在地（交通情報含む）</p>	<p>○集約建替対象団地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一ケ岡D団地：延岡市南一ケ岡3丁目16番、17番、18番</li> <li>一ケ岡E団地：延岡市南一ケ岡6丁目9番</li> </ul> <p>○余剰地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>上記対象団地の集約建替において発生した土地</li> <li>一ケ岡B団地跡地：延岡市北一ケ岡3丁目3番70</li> <li>一ケ岡C団地跡地：延岡市南一ケ岡1丁目7-173</li> </ul>
<p>②敷地面積</p>	<p>一ケ岡D団地：23,449.52㎡</p> <p>一ケ岡E団地：8,989.15㎡</p> <p>一ケ岡B団地跡地：3,831.98㎡</p> <p>一ケ岡C団地跡地：10,597.15㎡</p>
<p>③土地利用上の制約</p>	<p>一ケ岡D団地：第一種低層住居専用地域</p>

	<p>一ケ岡E団地：第一種低層住居専用地域</p> <p>一ケ岡B団地跡地：第一種中高層住居専用地域 一部敷地東側は、第一種住居地域</p> <p>一ケ岡C団地跡地：第一種低層住居専用地域</p> <p>※第一種低層住居専用地域：絶対高さ制限 10.0m 外壁後退距離 1.0m</p>
④所有者	市
⑤周辺施設等	一ケ岡地区内には小学校、保育園、社会福祉施設等の公共公益施設や商業施設が立地している。
⑥対象地周辺の環境	<p>一ケ岡地区は延岡の中心部から南西約6km に位置し、東側にはJR日豊本線及び国道 10 号等の幹線道路が南北に存在している。</p> <p>昭和40年代に新住宅市街地整備法に基づく延岡市の一ケ岡新住宅市街地開発事業によって住宅が整備され、まとまった住宅市街地を形成している。</p>
⑦その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)	<p>○余剰地について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本市において、子育て支援施設が北部地域に集中しており、南部地域（一ケ岡地区を含む）において子育て支援施設の増設を検討している。</li> <li>一ケ岡地区は、環境省「脱炭素先行地域」に応募予定のため、脱炭素に向けた整備が必要である。</li> </ul> <p>○その他</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本市においてPFI手法を活用する事業（予定）は初めてであるため、事業内容について幅広くご意見を伺いたい。</li> </ul>

■ 添付資料

- 基本構想・基本計画（素案） 概要版
- 対象地の基本情報