

宮崎県県営一ヶ岡団地再整備事業 事業概要資料

宮崎県 県土整備部 建築住宅課
(受託会社：株式会社 長大)

1. はじめに

計画の背景

【 県営住宅に共通する解決したい課題 】

- ・ 入居率の低下と空き住戸の増加、家賃収入の減少で住宅管理予算は縮小
- ・ 老朽化に伴う設備等の維持管理や更新に要する経費は増加
- ・ 小家族、単身者の世帯増加に対応する住宅タイプの構成割合の見直し
- ・ 住宅の共用部を含むバリアフリー化には、建替が必要
- ・ 共同生活を維持していくためには地域コミュニティの活性化が必要
- ・ 大規模団地の再整備では予算の確保や事業量の平準化が必要



【 県営一ヶ岡団地 】

23棟555戸からなる大型団地で、南ブロックの15棟354戸は、建設後50年余りを経過しており、施設・設備や管理面の諸課題に対応するため、再整備を計画



計画の目的

【 PFI(BT方式) 】 を実施することにより…

民間事業者のノウハウ を活かした整備提案を受けることにより、団地が抱える諸課題を解決

- ・ 既存入居者、子育て世帯、新規入居者とのコミュニティミックス
- ・ 入居者の負担を減らすなど、入居者の移転支援の工夫
- ・ 余剰地の有効活用

2-1. 事業概要

■ 県営一ヶ岡団地の概要	
所在地	延岡市北一ヶ岡
施設用途	共同住宅（設計業務に係る建築物の類型：令和6年国土交通省告示第8号別添二第六号）
敷地条件	- 敷地面積 約15,529㎡（南ブロック） ※ 分離分割方式で先行する9号棟(0期)のエリアは含まない - 区域区分 市街化区域 - 用途地域 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)
土地利用上の制約	準防火地域 日影規制 4h 2.5h GL+4m 津波浸水エリア 浸水想定深さ3～6m
所有者	土地：宮崎県 建物：宮崎県
計画戸数	223戸程度(現354戸)
周辺施設	商業施設(スーパー、コンビニ) 小学校 子育て施設(幼稚園2箇所、保育園1箇所) 病院(3箇所) 介護サービス施設(多数)

2-2. 事業スケジュール(案)

■事業スケジュール	
日程	予定
令和7年12月	実施方針等の公表
令和7年12月～令和8年1月	実施方針等に関する質問・意見
令和8年4月	入札説明書等の公表
令和8年5月～令和8年7月	入札説明書等に関する質問・意見
令和8年9月(約4ヶ月間)	提案書類締切
令和8年10月	落札者の選定
令和8年11月	基本協定の締結
令和8年12月	仮契約の締結
令和8年3月	事業契約に係る議会の議決(本契約の締結)

2-3. 工事スケジュール(案)

0期は従来型で発注済み

年数（全体）	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目
年数（PFI）	—	—	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
事業者選定	事業者選定											
0期	設計等	解体	施工									
1期			設計等	解体	施工							
2期			移転		設計等	移転	解体	施工				
3期						設計等	移転	解体	施工			
4期								設計等	移転	解体	施工	
5期										設計等	解体	余剰地活用等

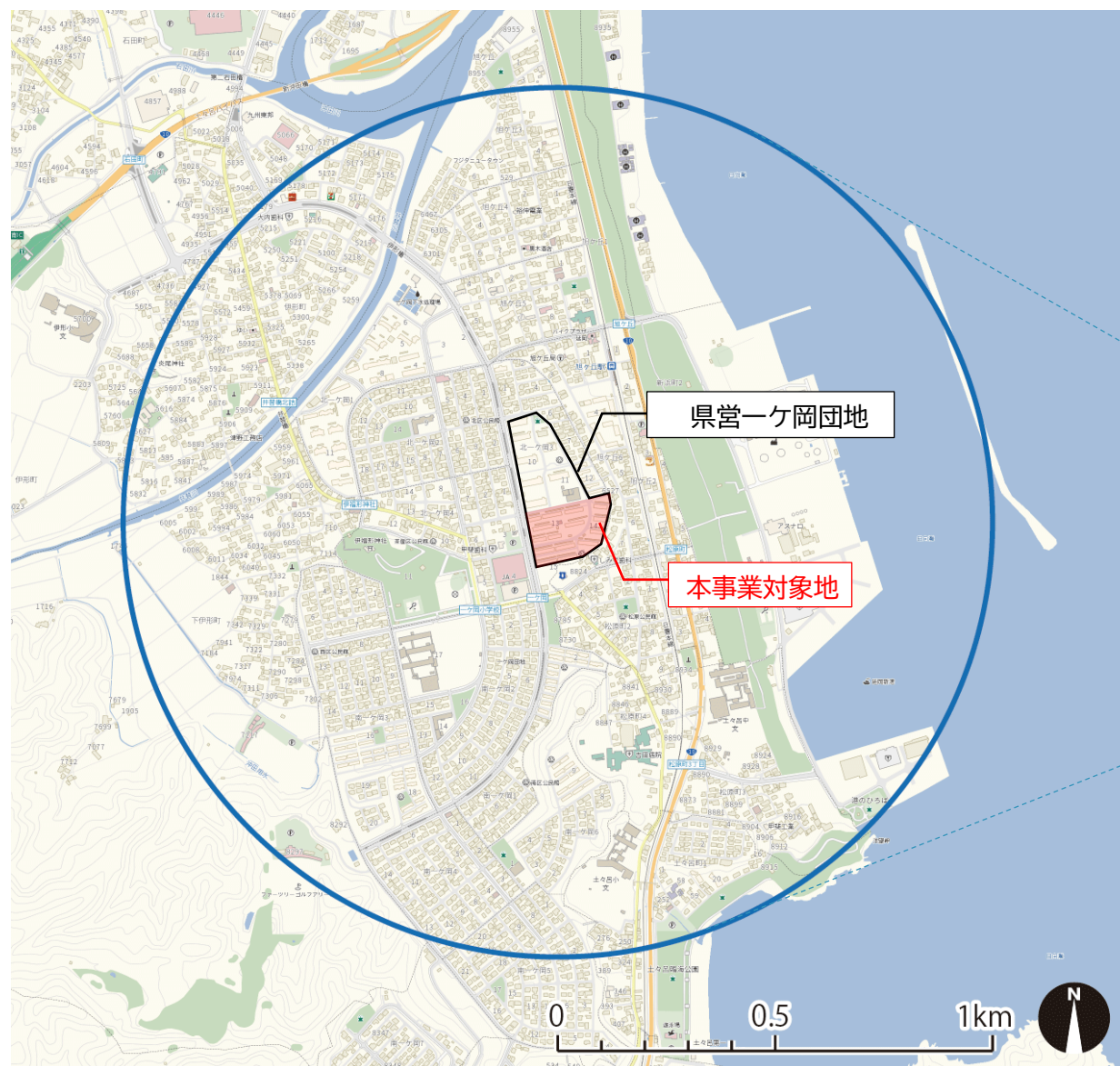
0期の移転支援業務をPFI事業に含む想定

PFI事業範囲 余剰地活用は事業用定期借地等で分離し、前倒し
する可能性がある

※スケジュールは現段階の想定のため、変更の可能性がある

2-4.事業対象地

◆対象地と周辺地域について

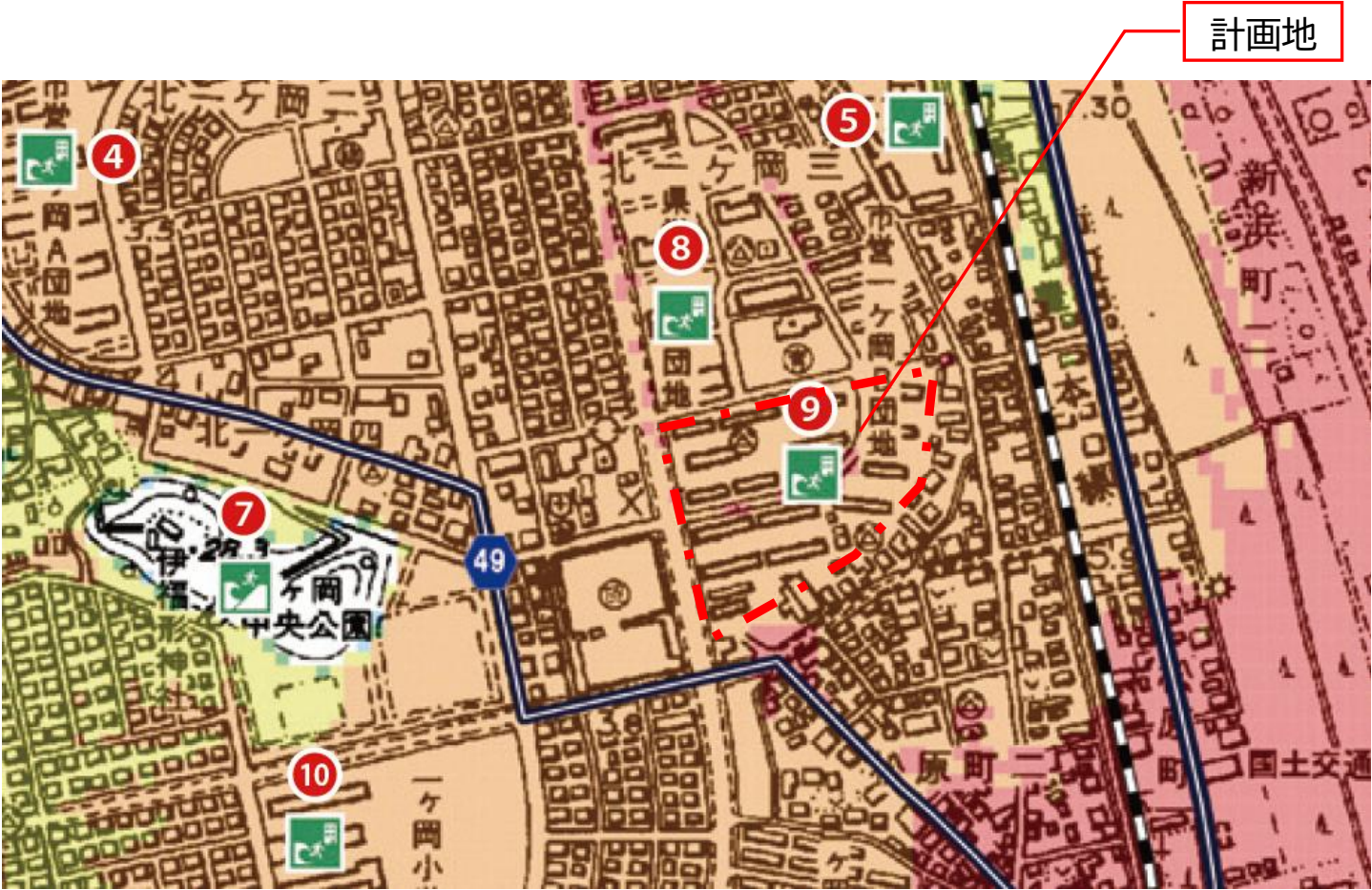


宮崎県延岡市の南部に位置し、延岡市中心部より南へ車で約8kmほどのところに位置する。対象地より徒歩約8分の位置にJR九州日豊本線「旭ヶ丘駅」が立地している。



2-5.津波ハザードマップ

◆津波浸水深

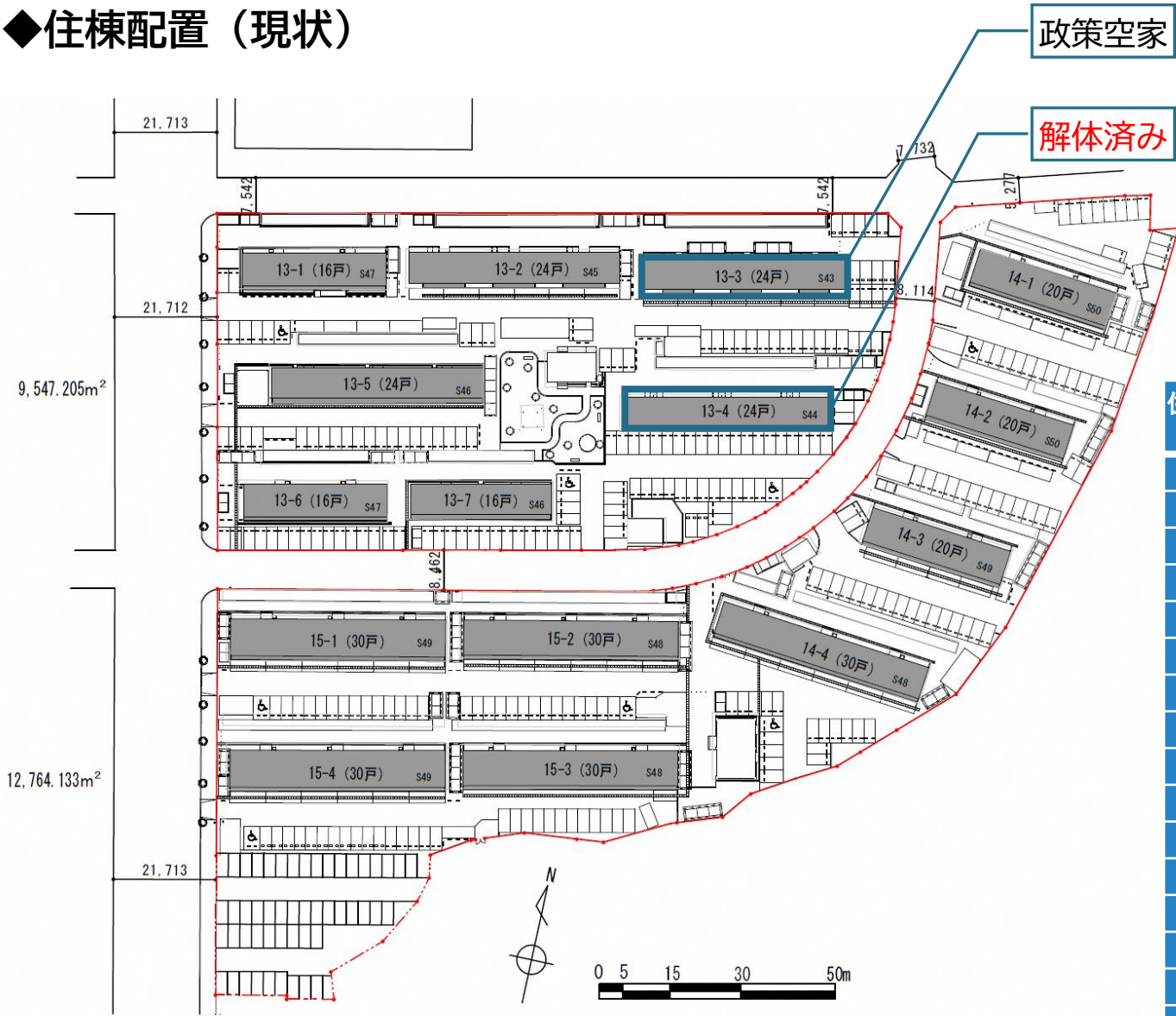


計画地の大半は津波浸水深が3～6mとなっている。
本団地は、津波避難ビルに位置付けられている。

凡 例	
	津 波 避 難 場 所
	津 波 避 難 ビ ル
津 波 浸 水 深	
	0.3m 未満
	3.0m～6.0m
	0.3m～1.5m
	6.0m～9.0m
	1.5m～3.0m
	9.0m 以上

2-6.一ヶ岡団地の現状

◆住棟配置（現状）



政策空家

解体済み

住戸数354戸のうち現入居戸数は266戸で、入居率は75.1%となっている。
13-3棟は政策空家として募集を停止している。
※他の棟も募集停止予定

◆棟別入居状況

R7.7時点

住棟番号	構造	建設年度	戸数	現入居者戸数	空戸数	入居率
13-1	中耐	S47	16	12	4	75.0%
13-2	中耐	S45	24	18	6	75.0%
13-3	中耐	S43	24	7	17	29.2%
13-4	中耐	S46	24	0	24	0.0%
13-5	中耐	S46	24	18	6	75.0%
13-6	中耐	S47	16	10	6	62.5%
13-7	中耐	S46	16	10	6	62.5%
14-1	中耐	S50	20	13	7	65.0%
14-2	中耐	S50	20	14	6	70.0%
14-3	中耐	S49	20	16	4	80.0%
14-4	中耐	S48	30	26	4	86.7%
15-1	中耐	S49	30	25	5	83.3%
15-2	中耐	S48	30	24	6	80.0%
15-3	中耐	S48	30	24	6	80.0%
15-4	中耐	S49	30	24	6	80.0%
合計			354	241	113	68.1%

2-7.一ヶ岡団地 現地写真



集会所



倉庫



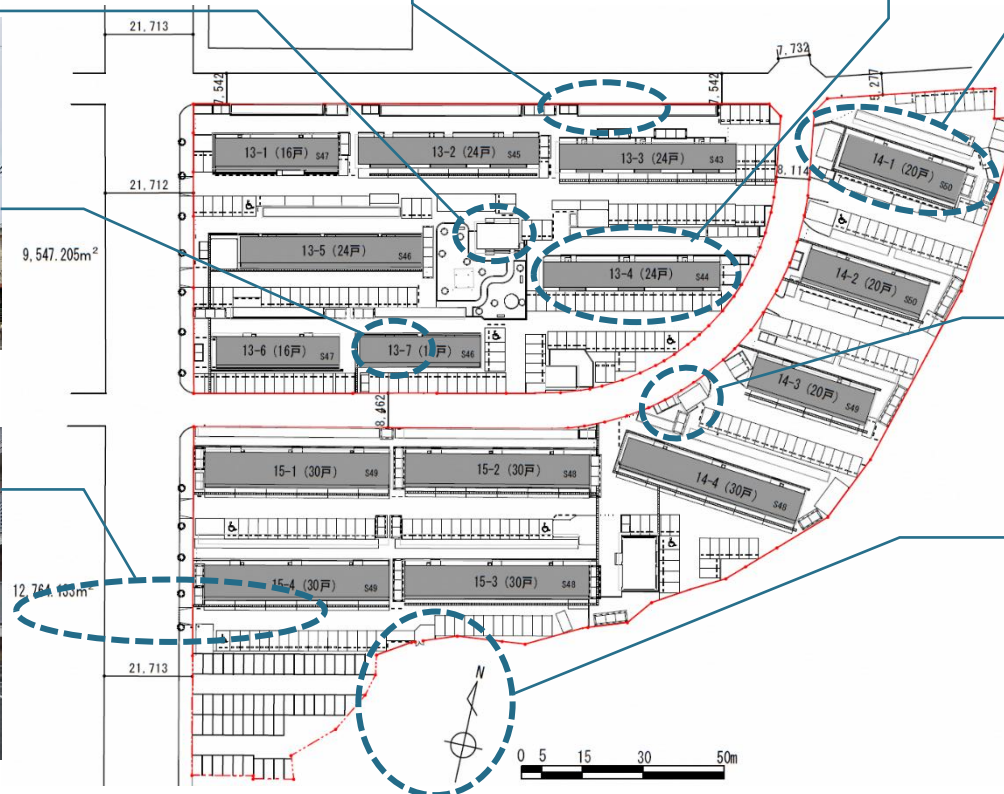
9号棟建替え(イメージ)



14-1棟



13-7棟



プロパンガス庫



隣接するAコープ一ヶ岡店



隣接するコンビニエンスストア

2-8.建替えイメージ

◆配置図



現況の戸数と同等の戸数を確保した場合の配置イメージ。
駐車場は戸数の120%で設定。

計画戸数 A+B ブロック計	項 目	1DK	2LDK	3LDK	計
	戸数	59	151	60	270
	構成比	21.9%	55.9%	22.2%	100.0%
	目標構成比	20.0%	60.0%	20.0%	100.0%

駐車場 合計	目 標	計 画
	324.台	324台

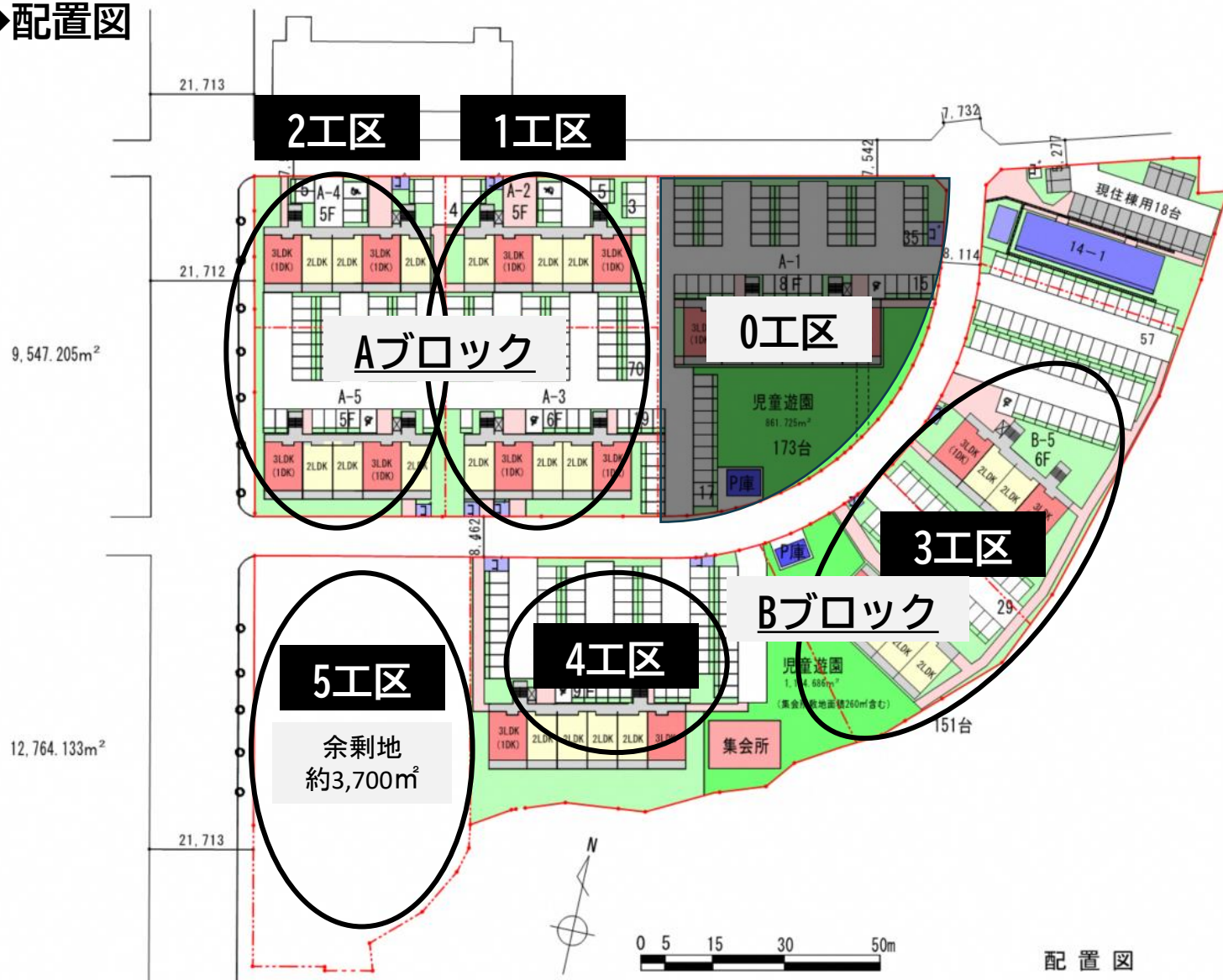
配置図

※0工区整備戸数 47戸を含む
(1DK : 10、2LDK : 28、3LDK : 9)

※配置図はボリューム検討のためのものであり、実際の配置を示したものではありません

2-9.建て替え事業の工区分け

◆配置図



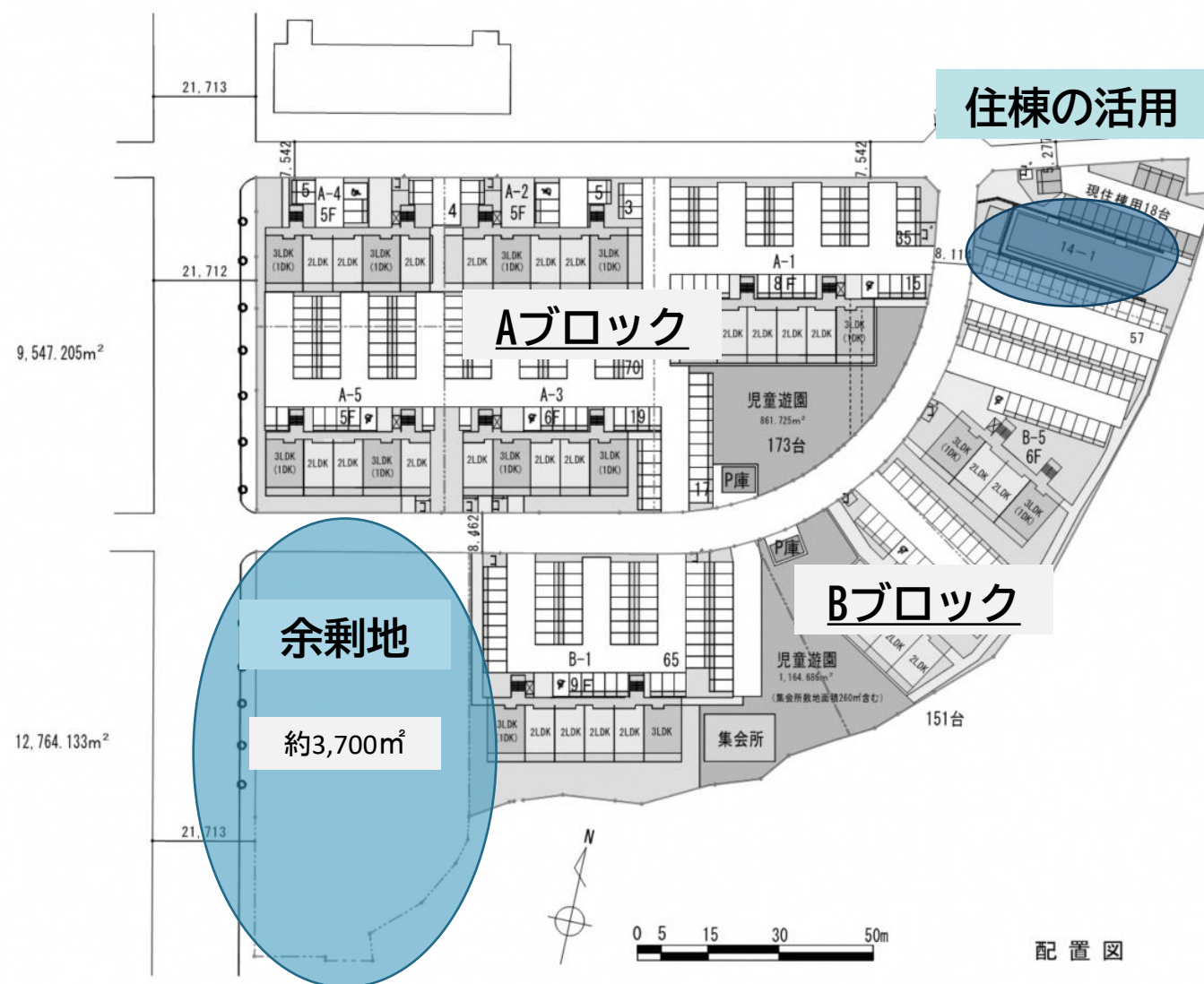
0工区は従来方式での設計、施工を予定。
1工区～5工区については、入居者を整備後の住棟に移転（0工区完成後に1、2工区の現入居者を移転）することで工区を分けて整備することを想定

配置図

※配置図はボリューム検討のためのものであり、実際の配置は事業者の提案による

2-10.余剰地等の活用

◆余剰地の位置



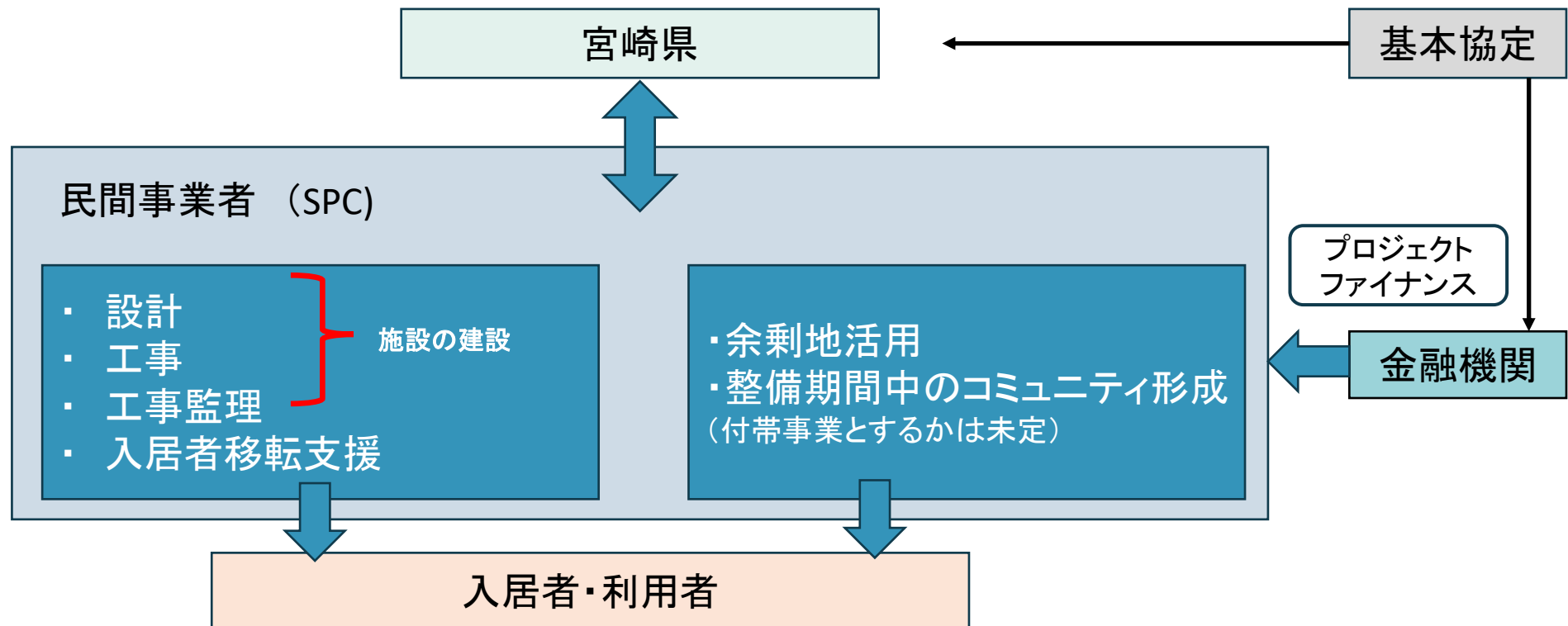
本事業では、余剰地活用
の他、既存住棟である14-
1棟を事業期間中の最後に
解体することとし、解体
までの期間、カフェ、オ
フィス等として活用し、
工事期間中を含めたコ
ミュニティ拠点形成に
資する機能や活用方法の
提案を期待している。

イメージ例：
ひのさと48HP 日の里団地再生プロジェクト

※配置図はボリューム検討のためのものであり、実際の配置は事業者の提案による

3-1. 事業スキーム 【 PFI（BT 方式） 】

- 本事業で想定している事業スキーム ➡ BT方式
- 支払い方式
 - ➡ 「設計に関する費用」： 完成後の支払い
 - ➡ 「住宅設備業務」： 年度ごとの出来高払い
 - ➡ 「入居者移転支援業務」： 実績に応じた額を支払う



※上記はSPCの場合の例で、事業者は「SPC」、「JV」、「コンソーシアム」のいずれかを選択して参画

3-2.本事業【PFI(BT方式)】で想定される業務範囲

◆想定される業務範囲

	設計	工事	工事監理	入居者移転支援業務	余剰地活用等業務	維持管理業務
BT方式	○	○	○	○	○ (任意・必須)	×

・ 設計

建替住宅の基本設計、実施設計業務及び必要な調査業務

・ 工事

解体工事(既存施設の解体)

建設工事(設計完了後、施設建設工事)

・ 工事監理

建替住宅の工事監理業務

・ 入居者移転支援

現在の入居者を新住棟または他の県営住宅等の移転の調整、修繕、手続き等の支援業務

4-1.物価スライド条項

・物価スライド条項の項目は下表のとおりである。実際に用いるスライド条項は、事業者からの意見も踏まえ、検討する。

項目		全体スライド (第1～4項)	単品スライド (第5項)	インフレスライド (第6項)
適用対象工事		工期が12ヶ月を超える工事 但し、残工期が2ヶ月以上ある工事 (比較的大規模な長期工事)	すべての工事 但し、残工期が2ヶ月以上ある工事	すべての工事 但し、残工期が2ヶ月以上ある工事
条項の趣旨		比較的緩やかな価格水準の変動に対応する措置	特定の資材価格の急激な変動に対応する措置	急激な価格水準の変動に対応する措置
請負額変更の方法	対象	請負契約締結の日から12ヶ月経過後の残工事量に対する資材、労務単価等	部分払いを行った出来高部分を除く特定の資材(鋼材類、燃料油類等)	基準日以降の残工事量に対する資材、労務単価等
	受注者の負担	残工事費の1.5%	対象工事費の1.0% (但し、全体スライド又はインフレスライドと併用の場合、全体スライド又はインフレスライド適用期間における負担はなし)	残工事費の1.0% (30条「天災不可抗力条項」に準拠し、建設業者の経営上最小限度必要な利益まで損なわないよう定められた「1%」を採用。単品スライドと同様の考え)
	再スライド	可能 (全体スライド又はインフレスライド適用後、12ヶ月経過後に適用可能)	なし (部分払いを行った出来高部分を除いた工期内全ての特定資材が対象のため、再スライドの必要がない)	可能

“国土交通省、工事請負契約書における請負代金額変更の規定(スライド条項)”より引用

4-2.物価改定指数(例)

・物価改定の際に用いる指数は下表のとおりである。これらはあくまで例示したものであり、実際に用いる指数は事業者からの意見も踏まえ、検討する。

物価指数の例	作成・公表主体	公表頻度	地域の別等	概要
毎月勤労統計	厚生労働省	月次	全国一律	給与の変動を測定。
最低賃金	厚生労働省	年次	都道府県別	賃金の最低額として最低賃金法に基づき決定。
建築保全業務 労務単価	国土交通省	年次	10 地域別	官庁施設の建築保全業務に係る費用を積算するための労務費の参考単価として作成。
消費者物価指数	総務省	月次	全国及び東京都区部 ²	家計に係る財及びサービスの価格変動を測定。
企業向けサービス 価格指数	日本銀行	月次	全国一律	企業間で取引されるサービスの価格変動を測定。
企業物価指数	日本銀行	月次	全国一律	企業間で取引される財の価格変動を測定。
建設工事費 デフレーター	国土交通省	月次	全国一律	建設工事に係る「名目工事費額」を基準年度の「実質額」に変換する指標として作成。
建築費指数	(一財)建設物価 調査会	月次	47 都道府県庁所在地 ³	建物を建築する際の工事価格の変動を明らかにすることを目的に、「月刊建設物価」や「季刊建設コスト情報」、官公庁が公表する統計資料等を基に作成。
建設資材物価指数	(一財)建設物価 調査会	月次	10 都市別 ⁴	建設資材の総合的な価格変動を明らかにすることを目的に、「月刊建設物価」を基に作成。

“内閣府. PPP/PFI事業における物価上昇の影響への対応について（通知）” より引用

5.ヒアリングにて確認したい事項

1. 事業規模に係る事項

1. 事業規模への対応の可否

2. 事業費等に係る事項

1. 物価高騰による施設整備費への影響
2. 物価スライド条項の考え方

3. スケジュールに係る事項

1. 公募期間
2. 事業期間

4. 県産スギの活用に係る事項

1. 県産スギを用いた木造、混構造の可能性について

5. 移転支援に係る事項

1. 移転支援業務実施の可能性について
2. 仮移転先について
3. 福祉施設への斡旋

6. 余剰地活用に係る事項

1. 余剰地活用について
2. 余剰地活用の開始時期について
3. 余剰地の条件について
4. 工事期間中のコミュニティ形成等の提案について

7. 参画意欲に係る事項

1. 参画条件(資格要件)
2. 参画意欲等

8. その他