

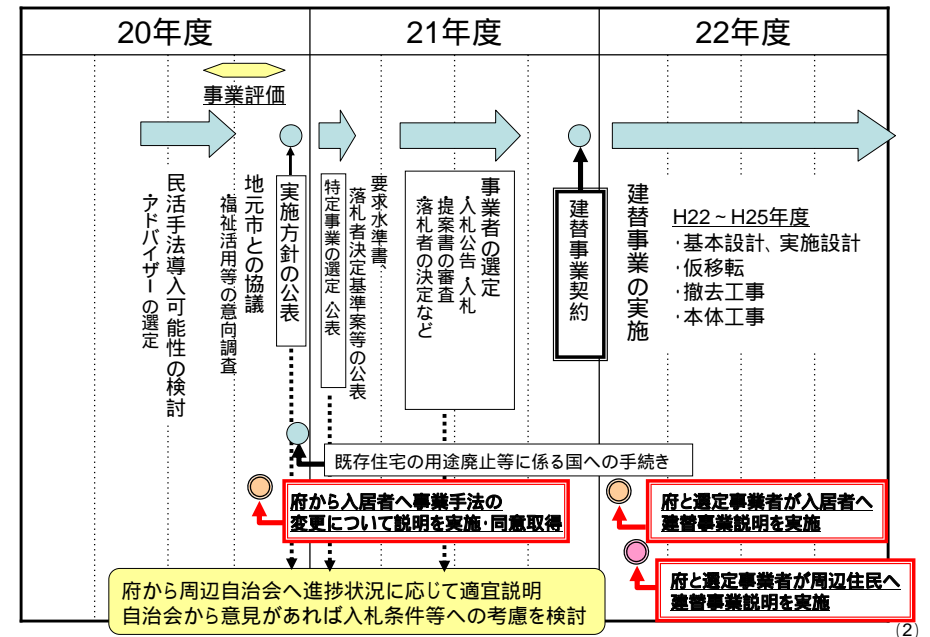
## 府営住宅建替事業 堺南長尾住宅

(前回の主な論点)

- 事業進捗状況の委員会への報告
- 建替事業におけるPFI事業の実施状況
- ・PFI事業の効果と活用用地の活用状況
- ・民活手法での新たな取り組みの例(知見等の反映)
- ・要求水準、モニタリング方法

(1)

## 堺南長尾住宅 建替事業の実施スケジュール



(2)

### 事業者の選定について

- ・意向業者に対し、今回の事業計画見直しの経緯を十分に説明したうえで、事業者の選定を行う。

### 周辺住民への対応等について

- ・周辺自治会に対し、民活(PFI)手法の手続きの節目に合わせ、建替事業の進捗状況について適宜説明を行っていく。自治会から意見があれば、入札条件等への考慮を検討する。
- ・建替事業契約の締結(H21末予定)後、具体的な計画内容、工事方法やスケジュールについて、改めて府と選定事業者が事業実施への理解を得られるよう周辺住民へ十分な説明を行っていく。

### 事業進捗状況の委員会への報告について

- ・事業契約後、周辺住民への説明に努めたが、交渉に時間を要するなど事業スケジュールに変更が生じる場合等は、仮移転の実施期限となる契約後1年以内を目途に委員会に状況報告を行う。

(3)

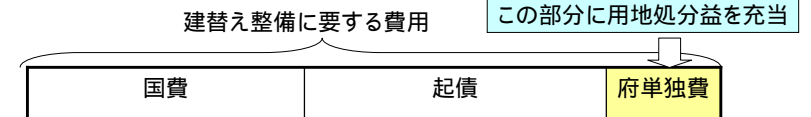
## 府営住宅における民活手法について

### 目的

厳しい財政状況の中で、府営住宅の耐震化等を着実に進めるため、新たな財政負担を伴わない民活手法(PFI)を活用する。

耐震化率90%達成のため、ストック計画(H18~H27)において、建替事業の目標量を20,000戸と設定

「府営住宅建替え」と「用地活用」をワンパッケージで事業コンペを行い、建替え整備に要する費用のうち、国費と起債を除いた府単独費に用地処分益を充当する。



### 効果

- ・仮移転から、設計、工事、本移転まで一体的に行うことにより、工期の短縮とコスト削減が図られる。
- ・仮移転者への民間借家の紹介や移転事務等を民間業者に任せることにより、入居者の負担が軽減されるとともに、一度に多くの仮移転が可能。
- ・府営住宅と一体となった活用用地の創出が期待できる。

(4)

PFI事業の効果と活用用地の活用状況(これまで事業契約済のもの6団地)

団地名	建替戸数	事業期間	期間短縮 <sup>1</sup> (想定工期 提案工期)	コスト削減率VFM <sup>2</sup>	想定額と入札額の比較 <sup>3</sup> (想定額 入札額)	活用用地への導入施設
東大阪島之内 (東大阪市)	66戸	H16~H18	5ヶ月 (26ヶ月 21ヶ月)	-9%	-22% (937百万円 735百万円)	戸建て住宅 (竣工済)
筆ヶ崎 (大阪市天王寺区)	278戸	H17~H20	8ヶ月 (43ヶ月 35ヶ月)	-9%	-21% (5,015百万円 3,972百万円)	マンション
岸和田下池田 (岸和田市)	221戸	H18~H21	4ヶ月 (37ヶ月 33ヶ月)	-5%	-4% (3,485百万円 3,360百万円)	戸建て住宅
苅田 (大阪市住吉区)	248戸	H19~H21	5ヶ月 (37ヶ月 32ヶ月)	-5%	-11% (4,039百万円 3,582百万円)	マンション
千里佐竹台 (吹田市)	505戸	H19~H23	10ヶ月 (58ヶ月 48ヶ月)	-7%	-13% (7,210百万円 6,272百万円)	子育て支援施設・マンション
東大阪上小阪 (東大阪市)	181戸	H19~H22	8ヶ月 (45ヶ月 37ヶ月)	-6%	-19% (3,077百万円 2,500百万円)	戸建て住宅

1 民活手法で実施した場合の府の想定工期と、実際にPFI事業者が提示した工期との比較  
 2 直接建設方式による府の想定事業費と、民活手法による府の想定事業費との比較  
 3 民活手法で実施した場合の府の想定事業費と、実際にPFI事業者が落札した額との比較

(5)

民活手法での新たな取り組みの例

- 筆ヶ崎住宅民活プロジェクト**
  - 審査における定性的事項(計画)の重視
  - 入居者移転支援業務の導入
- 岸和田下池田住宅民活プロジェクト**
  - 審査における参加中小企業数に応じた加算
- 苅田住宅民活プロジェクト**
  - 要求水準における府営住宅、活用用地の形態の規制
- 新上小阪住宅民活プロジェクト**
  - 定性的事項の審査における全体計画配点のアップ
- 千里佐竹台住宅民活プロジェクト**
  - 住民、府、市が一同に会し、形態制限や活用用地の土地利用等について協議を行い、その内容を要求水準に反映
  - 千里NTの再生に資するため、緑の保全や歩行者ネットワークの形成等を要求水準に盛り込む

(6)

府営住宅整備と一体的な土地活用事例

筆ヶ崎住宅

第2種住居地域 (建ぺい率80%・容積率300%)  
 周辺は高層の多い地域となっている。

- 高度利用を図りつつ、周辺環境や建物相互の関係に配慮した配置で、景観面でもレベルが高くコミュニティ形成に配慮した計画が提案された。
- 高齢化が著しく進んだ本住宅への若年世帯の入居を図るため、建設事業評価委員会での指摘を踏まえ、建設戸数を従前より10戸増やすとともに、従前の空家分も活用し、60戸を新婚・子育て世帯に限定した期限つき入居住宅として募集を行った。



(7)

府営住宅整備と一体的な土地活用事例

千里佐竹台住宅

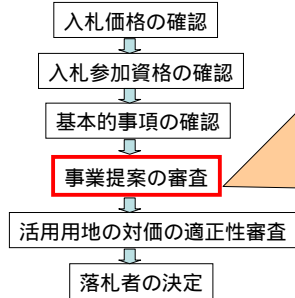
- 千里NTの再生を図るため、既存の緑の保全を図り、良好な歩行者ネットワークを形成するとともに地域から要望のあった子育て支援施設を整備する計画が提案された。



(8)

# 事業提案の 定性的事項審査項目

落札者決定までの審査プロセス



審査項目	審査の視点	配点	
全体計画	府営住宅と活用用地の相互連携、及び当該開発と周辺地域との相互連携	・府営住宅及び活用用地の開発が、計画上相互に連携されたものになっているか。 ・当該開発と周辺地域の土地利用が、計画上相互に連携されたものになっているか。 ・オープンスペースを適切に配設するなど、府営住宅の居住者、活用用地の居住者等及び周辺地域の居住者等との相互のコミュニティ形成に配慮されているか。	6
	地域の景観形成への寄与	景観計画や建物デザイン、緑化計画等が地域の景観形成に寄与しているか。	4
	環境への配慮	環境負荷軽減や省エネルギーの工夫などを行うことにより、環境への配慮がなされているか。	4
	近隣への配慮	建物計画について近隣にどのような配慮がなされているか。	2
建替住宅	施設計画等	建物等の施工計画について近隣にどのような配慮がなされているか。	2
	配置・動線計画	・利便性と安全性を確保した適切な配置計画になっているか。 ・プライバシーや騒音、日照条件の問題に適切な措置が計画されているか。	4
	安全性	防犯、防災に配慮されているか、高齢者等に配慮されているか。	2
	緑地等確保	地域に溶け込んだ豊かな緑地計画となっているか。	2
活用用地	管理面への配慮	清掃、補修等が容易であり、維持管理コスト削減への配慮がなされているか。	3
	施設用途	施設の使用が、若年層の居住に配慮した良質な住宅や地域の活性化につながる施設となっているか。	4
	まちづくりへの寄与	子育て支援関連施設や高齢者生活関連施設の提案など、千里ニュータウンのまちづくりに寄与する提案がなされているか。	4
	緑地等確保	地域に溶け込んだ豊かな緑地計画となっているか。	2
事業実施体制	事業実施体制	事業を円滑に実施するための体制及び資金調達計画の提案がなされているか。	2
	実施計画	中小企業等との協力体制が図られているか。(※1)	4
	入居者	高齢者等に配慮したスムーズな仮移転等の業務の実施に向けた関係や、入居者の負担軽減を考慮した引越し業務の提案がなされているか。	6
	移転支援	人員など、高齢者等に配慮したスムーズな仮移転等の業務や引越し業務の実施に向けた体制となっているか。	2
総合評価	提案内容の総合評価及び入札参加者の社会貢献	提案内容について総合的な観点から見て優れているか。 入札参加者が企業活動としていかに社会貢献しているか(地域のまちづくりへの貢献(※2)、環境保全、障害者雇用等)	5
			50

(9)

# PFI事業における要求水準・モニタリング方法等

## 要求水準書での条件設定(抜粋)

### 施設計画

- ・周辺環境への配慮 (日照、風害、プライバシーの確保等)
- ・緑化等周辺の景観への配慮
- ・歩車分離など安全、防犯性の向上に配慮
- ・良好なコミュニティ形成

### 施工計画

- ・安全に配慮した施工計画
- ・近隣への配慮(騒音、振動等の影響、工事時間帯)

### 施設規模

- ・戸数、高さ、日照条件、住宅の仕様
- ・児童遊園、緑地面積の確保等

### 用地活用

- ・土地の有効活用を図り、地域のまちづくりに資するよう配慮
- ・緑道等により景観的調和を図るなど、周辺環境へ配慮する
- ・建替え住宅と民間施設等相互の計画について配慮する
- ・良好なコミュニティ形成がなされるよう配慮し、良質な住宅や地域の活性化につながる施設とする

## モニタリング方法

**事業を進める各段階で、  
要求水準等の遵守について府  
が確認**

- ・入札(提案書の確認)
- ・基本設計、実施設計
- ・工事施工
- ・工事完了

(10)