

新規事業評価調書

事業名	大阪府警察金岡待機宿舎（単身寮）整備事業
所在地	堺市新金岡町2丁
事業概要	<p>○ 待機宿舎は、『大規模災害等が発生した場合の初動措置を行う体制を確保することができるよう、常時職員を集団で居住させるための施設』として設置されているもので、警察職員の集団居住による常時待機体制によって、大規模災害等における被害を最小限に食い止めるための所要の初動体制が確保されるものである。</p> <p>○ この中で、大阪府南部地域の拠点である金岡待機宿舎（世帯用264戸・単身寮100室）は狭隘であり、かつ、老朽化が著しいことから平成8年に撤去し、世帯用宿舎（340戸）は平成11年に竣工したが、単身寮については未整備であるため、早急に建替事業を実施する必要がある。</p>
	<p>【建替前】 室数：1棟100室 構造：鉄筋コンクリート4階・一部5階建 住居面積：14㎡/室 建設年：昭和43年 敷地面積：約6,100㎡（現状は、更地） 撤去年：平成8年</p> <p>【計画】 室数：220室 構造：鉄筋コンクリート9階建（想定） 住居面積：24㎡/室 敷地面積：約4,100㎡</p> <p>（参考）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%</p>
事業費	約43億円（従来手法・維持管理費を含む総事業費）
維持管理費	約5.8億円（15年間）
事業手法	<p>民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用したPFI手法（BTO方式）を導入することにより、財政負担の軽減が見込まれ、従来方式よりも効率的な整備が進むことが期待できる。また、ライフサイクルコストを低減するため、保守点検等に加えて大規模修繕も含めることとしている。</p> <p>なお、事業期間は18年（設計及び各申請手続き期間3年を含む）を想定しており、主なメリットは、次のとおりである。</p> <p>○ 待機宿舎として必要な性能を示した上で、設計・建設から維持管理までの事業期間全体を一括して発注することによって、専門的なノウハウを有する民間事業者が、事業期間全体を通じて自主性及び創意工夫を発揮することができ、効率的・効果的な待機宿舎の整備・維持管理が行える。</p>

事業概要	事業手法	<p>○ 事業期間全体を通じて想定されるリスクをできるだけ明確にした上で、府とPFI事業者の具体的な役割分担、リスク分担を契約の中に可能な限り詳細に明記することによって、責任の所在を明らかにできる。</p> <p>○ PFI事業者が必要な資金を調達して待機宿舎の建設を行い、府は宿舎の供用開始以降、事業期間全体を通じてサービス購入料を支払うことによって、従来手法に比べて府の財政負担は平準化される。</p>
	関連事業	なし
上位計画等の位置づけ	<p>○ 大阪府行財政計画（案）平成16年（2004年）版</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>民間活力の活用（PFI事業）</li> </ul> <p>警察職員待機宿舎の計画的集約化とPFI方式など民間活力の活用により、効率的な整備を図る。</p>	
優先度	<p>○ 当府の地勢は大阪市内、淀川以北の北部地域、大和川以南の南部地域及び中河内の東部地域に分けることができ、これは大規模災害が起こる可能性の高い、上町断層系の大阪市内、有馬高槻構造線の北部地域、中央構造線の南部地域及び生駒断層系の東部地域と重なる。このことから、各地域に分散して待機宿舎を整備する必要がある。</p> <p>○ 金岡待機宿舎（世帯用宿舎及び単身寮）は、南部地域における拠点待機宿舎であり、現在単身寮用地は更地の状態であるため、早急に建替え事業を実施する必要がある。</p>	
事業の進捗予定	事業段階ごとの進捗予定と効果	<p>【予定年度】</p> <p>平成16年度 PFI事業導入可能性調査 平成17年度 実施方針・募集要項等の策定、実施方針の公表、特定事業の選定、債務負担限度額の議会承認 平成18年度 入札公告、事業者募集、事業者選定、契約行為の議会承認、PFI事業契約 平成19年度 基本設計及び実施設計、各種申請手続き 平成20年度 工事開始 平成21年度 工事完了、所有権移転 平成22年度 供用開始、支払開始</p> <p>【効果】</p> <p>○ 住戸24㎡とし、居住性及び住環境の向上を図り、入居率を高める。</p> <p>○ 世帯用宿舎（340戸・平成11年竣工）と合わせ560戸（室）とし、南部地域における拠点待機宿舎として整備することによって、大規模災害等が発生した場合の初動措置を行う体制を確保することができる。</p>
	完成予定年	平成21年度

事業を巡る社会経済情勢	事業目的に関する諸状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 既存待機宿舎の状況 現在、府下53か所に約3,900戸(室)を確保しているところであるが、その約7割は昭和30年～40年代に建設されたものであるため、狭隘であることに加え、老朽化が著しい。</li> <li>○ 今後の整備計画 待機宿舎は、『大規模災害等が発生した場合の初動措置を行う体制を確保することができるよう、常時職員を集団で居住させるための施設』として設置されているもので、計画的集約化とPFI方式など民間活力の活用により、約4,000戸(室)の効率的な整備を図る。</li> </ul>			
	地元等の協力体制	○ 地元住民への説明は、今後、実施方針の公表や特定事業選定手続に合わせて行う。			
事業効果の定量的分析	費用便益分析	<p>具体的な便益内容</p> <p>品質・機能・安全性について一定水準を満足する住宅に居住させることによって、入居率を高めるとともに、警察職員の集団居住による常時待機体制によって、大規模災害等における被害を最小限に食い止めるための所要の初動体制が確保される。</p>	<p>受益者</p> <p>警察職員及び府民</p>	<p>費用便益比</p> <p>---</p>	<p>備考</p> <p>待機宿舎の整備による費用便益の測定方法が確立されていない。</p>
	その他の指標				
事業効果の定性的分析	安全・安心	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 警察職員の集団居住による常時待機体制によって、大規模災害等における被害を最小限に食い止めるための所要の初動体制が確保される。</li> <li>○ オープンスペースを確保し、歩行者の通行の安全及び防災性が向上する。</li> </ul>			
	活力	○ 品質・機能・安全性について魅力ある施設を整備することにより、警察職員の士気を高揚させるとともに、優秀な人材の確保につながる。			
	快適性	○ 緑化により良好で快適な住環境の形成を図るとともに、地域の景観に考慮した宿舎を整備する。			
	その他	○ 土地の高度利用によって発生する余剰地は、別途売却する。			
影自響然と環境策への	<p>【動植物の生態系への影響】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 既成団地内での建替事業であり、新たに土地の利用転換を伴わないことから動植物の生態系に影響はない。</li> </ul> <p>【緑化の推進】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 堺市の宅地開発に関する指導基準や、大阪府環境保全条例に定める緑被率を上回るよう植栽を行う。</li> </ul>				

影自響然と環境策への	<p>【文化財調査】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 事前に試掘を行い、文化財の保護を図る。</li> </ul> <p>【リサイクル】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 新築工事については、再生材の利用に努めていくものとする。</li> </ul>																							
	代替案との比較検討	<p>1 他地域への移転 南部地域において必要な待機宿舎の確保を図る建替事業であり、他地域への移転はできない。 また、現敷地は堺東警察署に近く、地下鉄御堂筋線(新金岡駅)、府道大阪高石線及び大阪中央環状線等の交通の便が良いことから、他地域への移転は考えられない。</p> <p>2 他単身寮の集約化 金岡単身寮の整備完了後は、都島単身寮(68室)ほか2単身寮を廃止し、金岡単身寮に整理・統合する予定である。</p> <table border="1" style="display: inline-table; margin-right: 20px;"> <thead> <tr> <th>宿舎名</th> <th>室数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>都島単身寮</td> <td>68室</td> </tr> <tr> <td>福島単身寮</td> <td>30室</td> </tr> <tr> <td>泉佐野単身寮</td> <td>18室</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>116室</td> </tr> </tbody> </table> <div style="display: inline-block; border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>整備方針</p> <p>金岡単身寮 220室</p> </div>	宿舎名	室数	都島単身寮	68室	福島単身寮	30室	泉佐野単身寮	18室	計	116室												
宿舎名	室数																							
都島単身寮	68室																							
福島単身寮	30室																							
泉佐野単身寮	18室																							
計	116室																							
その他特記すべき事項	<p>1 待機宿舎の現状及び今後の整備計画</p> <table border="1" style="display: inline-table; margin-right: 20px;"> <thead> <tr> <th>地域</th> <th>現 状</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>大阪市内</td> <td>21か所   1,069戸(室)</td> </tr> <tr> <td>北部地域</td> <td>11か所   716戸(室)</td> </tr> <tr> <td>南部地域</td> <td>13か所   1,142戸(室)</td> </tr> <tr> <td>東部地域</td> <td>8か所   1,007戸(室)</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>53か所   3,934戸(室)</td> </tr> </tbody> </table> <div style="display: inline-block; border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>今後の整備計画</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>9か所</td> <td>約 850戸(室)</td> </tr> <tr> <td>8か所</td> <td>約 960戸(室)</td> </tr> <tr> <td>6か所</td> <td>約1,330戸(室)</td> </tr> <tr> <td>3か所</td> <td>約 860戸(室)</td> </tr> <tr> <td>26か所</td> <td>約4,000戸(室)</td> </tr> </tbody> </table> </div> <p>※ 平成17年4月1日現在</p> <p>2 余剰地の売却 土地の高度利用を図ることによって生じる余剰地(約2,000㎡)については、売却することにより財政負担を軽減する。</p> <p>3 既存ストックの有効活用 警察職員待機宿舎の整理と統合を図る中で、西及び清水谷待機宿舎(計50戸)を廃止し、既存ストックの有効活用の観点から府職員宅舎(鳴野宅舎49戸)を転用(平成17年4月)する。</p> <p>4 建設事業評価委員会(平成15年度)から付された条件への対応 別添のとおり</p>		地域	現 状	大阪市内	21か所   1,069戸(室)	北部地域	11か所   716戸(室)	南部地域	13か所   1,142戸(室)	東部地域	8か所   1,007戸(室)	合計	53か所   3,934戸(室)	9か所	約 850戸(室)	8か所	約 960戸(室)	6か所	約1,330戸(室)	3か所	約 860戸(室)	26か所	約4,000戸(室)
地域	現 状																							
大阪市内	21か所   1,069戸(室)																							
北部地域	11か所   716戸(室)																							
南部地域	13か所   1,142戸(室)																							
東部地域	8か所   1,007戸(室)																							
合計	53か所   3,934戸(室)																							
9か所	約 850戸(室)																							
8か所	約 960戸(室)																							
6か所	約1,330戸(室)																							
3か所	約 860戸(室)																							
26か所	約4,000戸(室)																							

【建設事業評価委員会から付された条件への対応】… 平成16年12月報告

意見具申	対応方針	具体的な取組内容
<b>1 高い入居率を維持する仕組みづくり</b>		
<p>待機宿舎は、その設置目的からも、常に高い入居率を維持する必要があり、それを促進するための具体的な仕組みを検討すべきである。</p>	<p>入居促進のため、新たな世帯構成時の入居働きかけなど、高い入居率維持の仕組みを作る。</p>	<p>新たな世帯構成時の入居働きかけや、退居予定の早期把握などを規定化し、実効力をもたすことによって、高い入居率を維持する。</p> <p><b>① 待機宿舎への入居促進対策の規定化</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 単身寮 ～ 初任科課程修了警察官及び新規採用一般職員は、原則単身寮に入居</li> <li>○ 世帯用宿舎 ～ 結婚等による新規世帯構成時は、可能な限り世帯用宿舎に入居</li> <li>○ 管理責任者の責務～高い入居率を維持するため、所属長を通じて世帯用宿舎に入居促進（所属長宛の通知文書や各種会議等において、指示を徹底）</li> </ul> <p><b>② 待機宿舎入居率維持方策の規定化</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 待機宿舎返還時における返還届の提出を現行の「15日前まで」を「1か月前まで」とし、早期に空き室状況を把握することによって、入居率を維持</li> </ul>
<b>2 通信連絡体制の確保及び初動体制に必要な資器材の配備</b>		
<p>大規模災害等の非常事態において待機宿舎として本来の機能を十分に発揮できるように、通信連絡体制の確保をはじめ初動体制に必要な資器材等の配備が必要である。</p>	<p>機能向上のため、初動体制に不可欠な通信設備等の配備を行う。</p>	<p>待機宿舎に大規模災害時等において有効に機能する警察電話や、緊急時に即、部隊運用するための装備資器材を配備することによって、いち早く初動体制がとれるようにする。</p> <p><b>① 警察専用電話の架設</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 各待機宿舎の管理人室に警察専用電話を架設（各単身寮については、警察専用電話を架設済み）</li> </ul> <p><b>② 装備資器材の整備</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 府下4地域の中核となる大規模待機宿舎を中心に装備資器材（災害ヘルメット、防塵・防臭マスク、停止合図灯等）を3年計画で整備（寝屋川待機宿舎は、竣工時に整備の予定）</li> </ul>
<b>3 緊急時における入居者の対応マニュアルの策定</b>		
<p>緊急時における入居者の対応マニュアルの整備が必要である。</p>	<p>災害等緊急時における部隊編成などの入居者の役割に関する対応マニュアルの作成を行う。</p>	<p>待機宿舎の設置目的及び大規模災害等発生時における管理人、待機宿舎非番員の役割等を規定化した上で、入居者の対応等についてマニュアル化し、待機宿舎の各入居者に配布することによって、常時即応体制がとれるように徹底する。</p> <p><b>① 管理人等の責務の明確化</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 管理人の責務 ～ 大阪府警察非常招集命令の伝達等に関する事務を追加</li> <li>○ 入居者の責務 ～ 同命令発令時に待機宿舎の指定された場所に応招</li> </ul> <p><b>② 非常招集命令の伝達等</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 伝達の方法 ～ 招集は、警備部長が待機宿舎管轄警察署長を通じて当該宿舎管理人に対して命令</li> <li>○ 非常招集命令 ～ 命令発令時には、待機宿舎非番員による初動措置体制を確立</li> </ul> <p><b>③ 対応マニュアル配布による周知徹底</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 各待機宿舎の管理人及び入居者に対し、大規模災害等発生時における対応マニュアルを配布、周知徹底</li> </ul>