

新規事業評価調書

事業名	大阪府警察寝屋川待機宿舍建替整備等事業
所在地	寝屋川市幸町1番地外
事業	<p>目的</p> <p>待機宿舍は、悪質・巧妙化、広域化、スピード化する犯罪事象の発生時における初期的段階での迅速な対応及び大規模災害、騒じょう事案等の発生時における対応のために必要な集団警察力の確保と動員を図るため、警察官の常時待機体制の確保を目的として設置されている。</p> <p>この中で、大阪府東部地域の中核である寝屋川待機宿舍は、昭和34年から47年にかけて建設された待機宿舍であるが、狭隘であることに加え老朽化が著しいため、早急に建替事業を実施する必要がある。</p>
	<p>内容</p> <p>【建替前】 戸数：世帯用宿舍24棟730戸 構造：鉄筋コンクリート 4階・5階建 住居面積：3K・37～39㎡ 建設年度：昭和34年～昭和47年 敷地面積：約40,800㎡(都市計画公園、住区内市道を除く。)</p> <p>【計画】 戸数：世帯用615戸・単身寮130室 構造：鉄筋コンクリート5階～14階建(想定) 住居面積：世帯用3DK64㎡/戸 単身寮24㎡/室 敷地面積：約31,100㎡(都市計画公園、住区内市道を除く。)</p> <p>(参考) 用途地域・地区 第2種中高層住居専用地域・第2種高度地区 指定容積率 200% 指定建ぺい率 60%</p>
概要	<p>事業費</p> <p>総事業費 約120億円</p>
	<p>維持管理費</p> <p>約9.5億円(30年間)</p>
要	<p>事業手法</p> <p>民間の資金及び技術的能力を活用した、PFI手法を導入することとしている。</p> <p>【PFI手法によるメリット】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 効率的・効果的な宿舍の整備・維持管理 <p>PFI手法では、待機宿舍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を一括して発注することから、専門的なノウハウを有する民間事業者が、設計・建設、維持管理を含む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・効果的な宿舍の整備・維持管理が行える。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 適切な役割分担・リスク分担 <p>PFI手法では、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り、責任の所在を明らかにできる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 財政負担の平準化 <p>従来手法で待機宿舍を整備する場合、工事期間中に多額の建設費が必要となるため、現下の府の財政事情ではその負担が非常に困難である。</p> <p>一方、PFI手法では、PFI事業者が必要な資金を調達して待機宿舍の建設を行い、府は、宿舍の供用開始以降、事業期間全体を通じてサービス購入料を支払うことから、従来手法に比べて府の財政負担は平準化される。</p>
	<p>関連事業</p>

上位計画等の位置づけ	<p>○ 大阪府行財政計画(案)</p> <p>待機宿舍の計画的集約化とPFI手法など民間資金を活用することにより、効果的な整備に努める。</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舍を整備する必要がある。</p> <p>寝屋川宿舍は東部地域における中核的施設であるが、老朽化により1棟から7棟を閉鎖しており、また、老朽・狭隘であることから入居者が減少しており、早急な整備を図る必要がある。</p>
事業の進捗予定	<p>【予定年度】</p> <p>平成15年度 事前調査(境界測量、地質調査、文化財調査、電波障害調査)</p> <p>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</p> <p>平成16年度 事業者募集、事業者選定、契約行為の議会承認、PFI事業契約</p> <p>平成17年度 実施設計、各種申請手続</p> <p>平成18年度 第1期工事(撤去及び建設工事)</p> <p>平成19年度 第1期分供用開始(年度末)、支払開始</p> <p>平成20年度 第2期工事(撤去及び建設工事)</p> <p>平成21年度 全体完成、所有権移転、供用開始</p> <p>【効果】</p> <p>37～39㎡と狭隘で老朽化の著しい待機宿舍の更新を行い、居住性及び住環境の向上を図る。</p>
	<p>完成予定年</p> <p>平成21年度</p>

事業会社を経済的に巡る情報	事業目的に関する諸状況	【既存待機宿舎の状況】 現在、府下54か所に約3,900戸(室)を確保しているところであるが、その大部分は昭和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。			
	地元等の協力体制	○ 入居者の同意を得ている。 ○ 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。			
事業効果量の的分解	費用便益分析	具体的な便益内容	受益者	費用便益比	備考
		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り、集団警察力を確保し、高度な公共安全を維持する効果	警察職員	---	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。
事業効果の定性分析	安全・安心	○ 土地の高度利用により待機宿舎内道路やオープンスペースを拡充し、緊急車両の通行の円滑化や歩行者の通行の安全及び地域全体の防災性が向上する。			
	活力	○ 集会所やプレイロットを整備し、児童や保護者の交流の場として開放し、周辺地域を含めたコミュニティの活性化につながる。 ○ 老朽化し、狭隘な施設を魅力ある施設に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	○ プレイロットの整備や団地内緑化により良好で快適な住環境の形成をはかるとともに、地域の街づくりや景観に考慮した宿舎を整備する。			
事業効果の定性分析	その他	○ 土地の高度利用によって発生する余剰地は売却する。			

自然環境への影響と対策	【動植物の生態系への影響】 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。 【緑化の推進】 建築基準法に基づく寝屋川市の認定基準や、大阪府環境保全条例に定める緑被率30%以上を確保するよう植栽を行う 【文化財調査】 敷地の北半分は埋蔵文化財包蔵地(茨田郡条里遺跡)であるため、事前に十分な調査を実施し、文化財の保護を図る。 【産業廃棄物のリサイクル】 既設宿舎の撤去工事に伴う廃棄物については、「建設リサイクル法」に基づき、建設資材としてのリサイクルが可能なものについて再資源化に努める。また、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。
	代替案との比較検討
その他の特記事項	