②府営住宅建替事業
堺南長尾住宅

（第４回委員会での主な論点）

〇事前評価(H15)以降、事業進捗が図れないことが明らかになった段階で、速やかに報告すべきだったのではないか

〇PFIの妥当性、戸数減の妥当性、実施方針案の説明（事前評価の視点）

〇入居者同意、周辺住民への周知状況

堺南長尾住宅建替事業　計画変更理由について

事前評価(H15)の建替計画

〇事業期間
5期15年

〇敷地中央の広場を種地に仮移転のない計画

⇒ 事業期間が長期に及ぶため、周辺住民に工事車両通行による振動、騒音等に対する不安があった
（工程等スケジュールの精査により、事業期間は10年と説明）

⇒ 周辺住民の合意を得るため影響を及ぼす範囲を縮小した進入路を設定したが、事業期間が長期に及ぶことにより理解が得られなかったため着手できず

(5年未着手)

工事用進入路が狭小などの事情から長期の計画では負担大

事業計画の変更の可能性（事業期間の短縮化）について検討(H20.1～)

変更計画の具体化（H20夏ごろ）

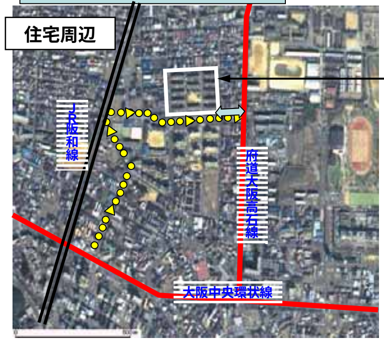
〇事業期間の短縮
10年⇒4年
（活用手法）
・仮移転の実施
・民活手法の導入

再評価（H20）

周辺住民との交渉経過

H16	周辺自治会に対し説明会を実施したが、当初予定していた工事用進入路では理解を得られず
H17	
H18	進入路について再検討
H19	進入距離が短くなるよう進入路を設定し、沿道の自治会に対し説明会を実施したが理解を得られず
H20夏	沿道の自治会に対し、事業計画の変更（民活手法の導入等）を検討していくことを報告

住宅周辺

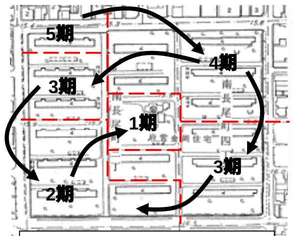


対象住宅

当初予定していた進入路（一方通行）

新たに設定した進入路

建替計画の変更内容について



【現況】　敷地面積　3.63 ha
管理戸数　512戸
※H15から募集停止中で
現入居戸数　427戸
※募集停止前の入居率
98.4%（H14.3末）

【事前評価時の建替計画】
〇敷地面積　3.63ha
〇計画戸数　512戸
〇事業期間　H16～31
（精査後　H16～26)

【変更計画】
〇敷地面積　3.63ha
（うち活用用地0.75ha）
〇計画戸数　443戸
〇事業期間　H22～25

周辺住民から建替事業への理解を得るため、事業期間を<u>5期10年※</u>から<u>1期4年</u>に大幅に短縮できる計画へ変更する。
※精査後の予定工期

⇒ ◆事業期間の短縮（10年（精査後の予定工期）⇒4年）
・一部入居者の仮移転を実施（約5年の短縮効果）
・事業手法を直接建設から民活手法に変更。（約1年の短縮効果）

◆計画戸数の変更（512戸⇒443戸）
・民活手法への変更に伴い活用用地の創出（0.75ha予定）が必要なことから、現入居戸数を確保した上で、69戸削減の計画戸数とする。

※民活手法では国庫、地方債を除く建替事業費を活用用地の処分益により賄う。

計画変更による事業期間の短縮について

◆<u>一部入居者の仮移転を行うことにより、約5年の短縮効果</u>

・事前評価時の入居者の仮移転がない建替計画では、事業期間が5期10年と長期になる。そこで、一部入居者の仮移転を行い、1期計画に変更し期間短縮を図る。

◆<u>直接建設から民活手法への変更により、約1年の短縮効果</u>

・計画から施工まで一括して発注できることにより、直接建設での分離分割発注方式に比べ、契約手続き等に必要な時間が短縮できる。

⇩

計画変更により、事前評価時の計画から約6年の事業期間の短縮が見込める。

（ **事前評価の計画　10年※** ） ⇒ （ **変更計画　4年** ）

※評価時の15年から事業計画の精査により10年と設定

民活手法について

○公募による計画、設計への民間提案の採用（性能発注）

・民間のノウハウや創意工夫を発揮する機会が増え、独自の工程管理手法や工法や仕様、材料の採用が可能

○　設計･施工の一括発注

・直接建設における分離分割発注方式と比較して、各種手続きに要する時間が短縮される
・調査、設計、施工準備を平行して進めることが可能となる

直接建設と比較した場合の効果

○事業期間の短縮　（5年⇒4年の約1年短縮）
○事業費の低減　　（設計、管理委託料及び工事費の低減）

民活手法での建替事業の実施方針（案）について

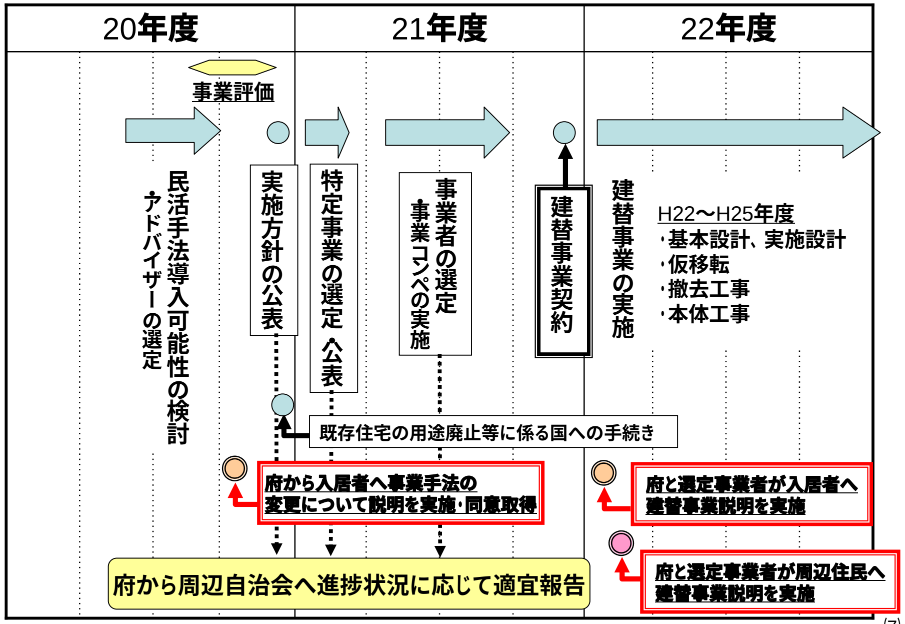
○建替事業の実施方針に、下記の内容を位置付け良好な計画となるようにする

建替計画について
◆日影条件や緑化率の基準を満たすことなど良好な住環境を確保。
◆壁面後退や植栽等により周辺住民のプライバシーを確保するなど周辺環境へ配慮。
◆歩車分離を行うなど歩行者の安全を確保し、防犯性の向上に配慮。

施工計画について
◆安全に配慮した施工計画とし、工事に当たっては、近隣への騒音･振動等の影響を最小限にとどめる。
◆工事時間については、周辺住民の生活に配慮した時間帯とする。

用地活用について
◆土地の高度利用を図り、良質な住宅や地域の活性化につながる施設等、地域の街づくりに資する用地活用を行う。
・緑道等により景観的調和を図るなど、周辺環境へ配慮
・建替え住宅と民間施設等相互の計画について配慮し、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こと

堺南長尾住宅　建替事業の実施スケジュール



今後の周辺住民への対応について

◆これまで、府から周辺自治会へ計画内容、事業手法の変更について、説明を実施。周辺住民へは自治会を通じ周知を図っているところ。

◆今後、周辺自治会に対し、民活手法の節目に合わせ、建替事業の進捗状況について、適宜報告を行っていく。

◆建替えの事業契約締結（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。