

追加説明資料①

■待機宿舎建替整備事業一覧	.....	p.1
[北①待機宿舎建替整備事業]		
■事業内容(延床面積の内訳)	.....	p.3
■評価調書の修正について	.....	p.4
[城東②待機宿舎建替整備事業]		
■事業内容(延床面積の内訳)	.....	p.10
■評価調書の修正について	.....	p.11

平成27年度建設事業評価(待機宿舍建替整備事業一覧)

【事前評価】

	事業名	事業内容	事業費 (億円)	完成予定年度	対応方針 原案
1	北①待機宿舍	戸数:1棟 100室(23m ² /室) 構造:鉄筋コンクリート造 11階建 延床面積:2,810m ² 〈内訳〉居室(100室2,300m ²)、事務室(1室21m ²)、多目的室(1室92m ²)、 倉庫(2室46m ²)、共用トイレ(3箇所18m ²)、洗濯室(10室48m ²)、 その他共用施設(廊下、階段、エレベーターなど285m ²) 敷地面積:1,279m ²	15.9	H31	事業実施
2	城東②待機宿舍	戸数:1棟 70室(23m ² /室) 構造:鉄骨造 4階建 延床面積:2,258m ² 〈内訳〉居室(70室1,610m ²)、事務室(1室39m ²)、多目的室(1室70m ²)、 倉庫(1室53m ²)、共用トイレ(3箇所21m ²)、洗濯室(4室84m ²)、 その他共用施設(廊下、階段、エレベーターなど381m ²) 敷地面積:4,021m ²	11.7	H31	事業実施

平成27年度建設事業評価(待機宿舍建替整備事業)

きた たい きしゆくしゃたてかえせいびじぎょう
北①待機宿舍建替整備事業
[大阪市北区]

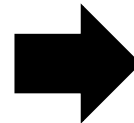
【事前評価】

■ 事業内容(延床面積の内訳)

現待機宿舎(単身寮)

延床面積:1,143m²

室名等	室数等	面積
居室(13m ² /室)	40	520 m ²
事務室	1	12 m ²
多目的室	1	36 m ²
倉庫	2	18 m ²
共用トイレ	4	44 m ²
洗濯室	4	48 m ²
洗面所		
炊事場	1	17 m ²
浴室	1	14 m ²
廊下、階段など		434 m ²
合計		1,143 m ²



新待機宿舎(単身寮)

延床面積:2,810m²

室名等	室数等	面積
居室(23m ² /室)	100	2,300 m ²
事務室	1	21 m ²
多目的室	1	92 m ²
倉庫	2	46 m ²
共用トイレ	3	18 m ²
洗濯室	10	48 m ²
洗面所		—
炊事場		—
浴室		—
廊下、階段、ELVなど		285 m ²
合計		2,810 m ²

■ 評価調書の修正

■ 事業目的

(修正前)

待機宿舍とは、大規模災害等の発生時において、大量の警察力を迅速に動員し、初動措置を行うための体制を確立するために、警察職員を集団的に居住させる施設であり、世帯用宿舍と单身寮がある。

大阪府警察では、待機宿舍を整理・統廃合するため、大阪府警察待機宿舍整備基本計画(以下、「基本計画」という。)を平成26年2月に策定しており、各待機宿舍の老朽化の度合いや所在地等について、総合的に検討を重ね、府内を4つの地域(大阪市内、北部、東部、南部)に分け、世帯用宿舍と单身寮をそれぞれ1か所以上確保することとしている。この中で、市内地域では、世帯用宿舍を73戸、单身寮を310室確保する計画としている。

北①待機宿舍は、昭和36年度に建設された单身寮であるが、築後53年が経過しており、老朽化が著しいことに加えて、居室内にトイレや風呂もなく、居住環境が極めて劣悪である。

单身寮は府内で1,180室確保することとしているが、今後老朽化等により廃止予定の单身寮が9か所・308室(うち、市内地域では、7か所・226室)に及ぶことから、北①待機宿舍建替整備事業においては、市内地域に必要な单身寮310室の内、100室を確保するため、高層化により单身寮60室を増室し、建替整備を行うものである。

(修正後)

待機宿舍とは、大規模災害等の発生時において、大量の警察力を迅速に動員し、初動措置を行うための体制を確立するために、警察職員を集団的に居住させる施設であり、世帯用宿舍と单身寮がある。

大阪府警察では、待機宿舍を整理・統廃合するため、大阪府警察待機宿舍整備基本計画(以下、「基本計画」という。)を平成26年2月に策定しており、各待機宿舍の老朽化の度合いや所在地等について、総合的に検討を重ね、府内を4つの地域(大阪市内、北部、東部、南部)に分け、世帯用宿舍と单身寮をそれぞれ1か所以上確保することとしている。この中で、市内地域では、世帯用宿舍を73戸、单身寮を310室確保する計画としている。

北①待機宿舍は、昭和36年度に建設された单身寮であるが、築後53年が経過しており、老朽化が著しいことに加えて、居室内にトイレや浴室もなく、居住水準が極めて低い。

单身寮は府内で1,180室確保することとしているが、今後老朽化等により廃止予定の单身寮が9か所・308室(うち、市内地域では、7か所・226室)に及ぶことから、北①待機宿舍建替整備事業においては、市内地域に必要な单身寮310室の内、100室を確保するため、高層化により单身寮60室を増室し、建替整備を行うものである。

■ 評価調書の修正

■ 事業内容

(修正前)

[新待機宿舎(単身寮)]

戸数:1棟 100室

構造:鉄筋コンクリート造 11階建

居住面積:23㎡

延床面積:2,810㎡

敷地面積:1,279㎡

[現待機宿舎(単身寮)]

戸数:1棟 40室

築年:昭和36年度築(53年経過)

構造:鉄筋コンクリート造 4階建

居住面積:13㎡

延床面積:1,143㎡

敷地面積:1,279㎡

(修正後)

[新待機宿舎(単身寮)]

戸数:1棟 100室(23㎡/室)

構造:鉄筋コンクリート造 11階建

延床面積:2,810㎡

<内訳>居室(100室2,300㎡)、事務室(1室21㎡)、
多目的室(1室92㎡)、倉庫(2室46㎡)、
共用トイレ(3箇所18㎡)、洗濯室(10室48㎡)、
その他共用施設(廊下、階段、エレベーターなど
285㎡)

敷地面積:1,279㎡

[現待機宿舎(単身寮)]

戸数:1棟 40室(13㎡/室)

築年:昭和36年度築(53年経過)

構造:鉄筋コンクリート造 4階建

延床面積:1,143㎡

<内訳>居室(40室520㎡)、事務室(1室12㎡)、
多目的室(1室36㎡)、倉庫(2室18㎡)、
共用トイレ(4箇所44㎡)、洗濯室・洗面所(4室48㎡)、
炊事場(1室17㎡)、浴室(1室14㎡)、
その他共用施設(廊下、階段など434㎡)

敷地面積:1,279㎡

■ 評価調書の修正

■ 優先度

(修正前)

老朽化が進んでいること、また、各居室も狭隘でトイレや風呂もなく、居住環境が極めて劣悪であることから建替優先度は非常に高い。

(修正後)

老朽化が進んでいること、また、各居室も狭隘でトイレや浴室もなく、居住水準が極めて低いことから建替優先度は非常に高い。

■ 評価調書の修正

■ 代替手法との比較検討

(修正前)

【増築・改修】

昭和36年度に建設され、築後53年が経過し、老朽化が著しく、また各居室が狭いことに加え、トイレ、風呂も設置されていない昔ながらの構造となっていることから、増築や改修には適さず、建替え以外に代替案立案の余地はない。

【民間活力の導入】

府では、民間の資金や能力の活用等により、効率的・効果的な事業実施や事業コストの削減等を期待して、PFIを活用していたが、府が起債により資金調達をした方が金利の面で有利であること等から、平成23年3月以降は、PFI導入については慎重に検討することとしている。

現状においても、資金調達等の状況に変わりはないことから、本事業についても直接建設方式を採用することとした。

【公的経営住宅の借上げ】

府(市)営住宅は、公営住宅法で、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸等することが目的とされており、待機宿舎として活用することはできない。

また、待機宿舎では、集団警察力を確保し、他の民間人入居者を犯罪の脅威等に巻き込まないため、1棟単位での借上げが前提となるが、大阪府住宅供給公社とUR都市機構の賃貸住宅では、1棟単位での賃貸借は行っていない。

以上のことから、建替え以外に代替案立案の余地はなく、事業手法としては直接建設方式を採用することとした。

(修正後)

【増築・改修】

昭和36年度に建設され、築後53年が経過し、老朽化が著しく、また各居室が狭いことに加え、トイレ、浴室も設置されていない昔ながらの構造となっていることから、増築や改修には適さず、建替え以外に代替案立案の余地はない。

【民間活力の導入】

府では、民間の資金や能力の活用等により、効率的・効果的な事業実施や事業コストの削減等を期待して、PFIを活用していたが、府が起債により資金調達をした方が金利の面で有利であること等から、平成23年3月以降は、PFI導入については慎重に検討することとしている。

現状においても、資金調達等の状況に変わりはないことから、本事業についても直接建設方式を採用することとした。

【公的経営住宅の借上げ】

府(市)営住宅は、公営住宅法で、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸等することが目的とされており、待機宿舎として活用することはできない。

また、待機宿舎では、集団警察力を確保し、他の民間人入居者を犯罪の脅威等に巻き込まないため、1棟単位での借上げが前提となるが、大阪府住宅供給公社とUR都市機構の賃貸住宅では、1棟単位での賃貸借は行っていない。

以上のことから、建替え以外に代替案立案の余地はなく、事業手法としては直接建設方式を採用することとした。

■ 評価調書の修正

■ 対応方針(原案)

(修正前)

・事業実施

<判断の理由>

待機宿舎は、大規模災害等の発生時において、大量の警察力を迅速に動員し、初動措置を行うための体制を確立するために必要不可欠な施設である。

平成26年2月に策定した待機宿舎整備基本計画では、府内に43か所ある待機宿舎を16か所に整理統合することとしている。

北①待機宿舎は、築後53年が経過し老朽化が著しく、各居室にトイレや風呂がなく居住面積も13㎡と非常に狭いことから、建替を行い、居室を広げトイレ等を設置するなど居住環境の改善を図る。また、上記計画に基づき、今後、府内において老朽化等により廃止予定の単身寮が9か所・308室に及ぶことから、高層化することで、60室を増室し、単身寮100室を確保する。

以上の理由により、事業を実施する。

(修正後)

・事業実施

<判断の理由>

待機宿舎は、大規模災害等の発生時において、大量の警察力を迅速に動員し、初動措置を行うための体制を確立するために必要不可欠な施設である。

平成26年2月に策定した待機宿舎整備基本計画では、府内に43か所ある待機宿舎を16か所に整理統合することとしている。

北①待機宿舎は、築後53年が経過し老朽化が著しく、各居室にトイレや浴室がなく居住面積も13㎡と非常に狭いことから、建替を行い、居室を広げトイレ等を設置するなど居住水準の改善を図る。また、上記計画に基づき、今後、府内において老朽化等により廃止予定の単身寮が9か所・308室に及ぶことから、高層化することで、60室を増室し、単身寮100室を確保する。

以上の理由により、事業を実施する。

平成27年度建設事業評価（待機宿舍建替整備事業）

じょうとう たい きしゆくしゃたてかえせいびじぎょう
城東②待機宿舍建替整備事業
【大阪市城東区】

【事前評価】

■ 事業内容(延床面積の内訳)

新待機宿舎(単身寮)

延床面積:2,258m²

室名等	室数等	面積
居室(23m ² /室)	70	1,610 m ²
事務室	1	39 m ²
多目的室	1	70 m ²
倉庫	1	53 m ²
共用トイレ	3	21 m ²
洗濯室	4	84 m ²
洗面所		—
炊事場		—
浴室		—
廊下、階段、ELVなど		381 m ²
合計		2,258 m ²

■ 評価調書の修正

■ 事業内容

(修正前)

[新待機宿舎(単身寮)]

戸数:1棟 70室

構造:鉄骨造 4階建

居住面積:23㎡

延床面積:2,258㎡

敷地面積:4,021㎡

[現待機宿舎(世帯用宿舎)]

戸数:1号棟 12戸/3号棟 32戸

築年:1号棟 昭和33年度築(56年経過)/

3号棟 昭和35年度築(54年経過)

構造:1号棟 鉄筋コンクリート造 3階建/

3号棟 鉄筋コンクリート造 4階建

居住面積:1号棟 32㎡/3号棟 44㎡

延床面積:1号棟 513㎡/3号棟 1,664㎡

敷地面積:4,021㎡

(修正後)

[新待機宿舎(単身寮)]

戸数:1棟 70室(23㎡/室)

構造:鉄骨造 4階建

延床面積:2,258㎡

<内訳>居室(70室1,610㎡)、事務室(1室39㎡)、
多目的室(1室70㎡)、倉庫(1室53㎡)、
共用トイレ(3箇所21㎡)、洗濯室(4室84㎡)、
その他共用施設(廊下、階段、エレベーターなど
381㎡)

敷地面積:4,021㎡

[現待機宿舎(世帯用宿舎)]

戸数:1号棟 12戸(32㎡/戸)/

3号棟 32戸(44㎡/戸)

築年:1号棟 昭和33年度築(56年経過)/

3号棟 昭和35年度築(54年経過)

構造:1号棟 鉄筋コンクリート造 3階建/

3号棟 鉄筋コンクリート造 4階建

延床面積:1号棟 513㎡/3号棟 1,664㎡

敷地面積:4,021㎡