

民間活力を活かした府営住宅の建替え

目的

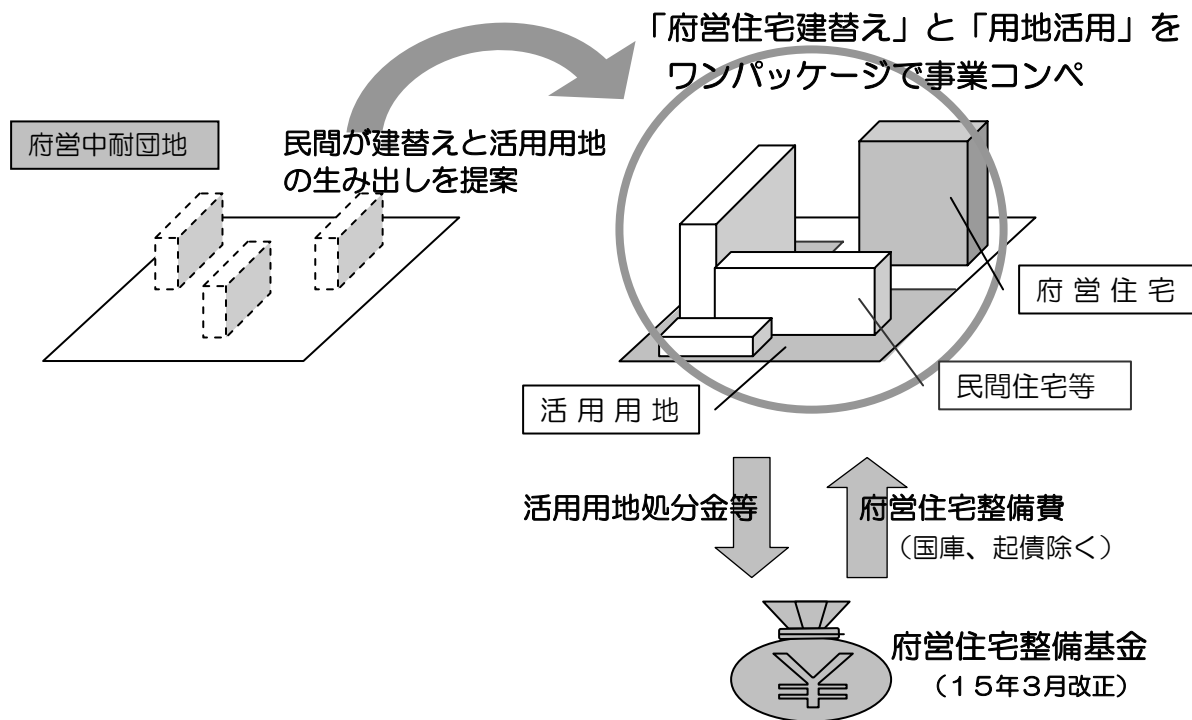
民活手法を活用し、新たな財政負担を伴わず、府営住宅ストックの円滑な更新を行う。

- 府営住宅ストックの円滑な更新
- 経済、雇用の創出への寄与
- 地域のまちづくりに寄与

「新たな財政負担を伴わず」とは、
建替え整備において、国庫等を除く府単独費に用地処分益を充当することにより推進するもの

民活手法

PFI手法と事業コンペの導入により民間活力を活用し、民間事業者による府営住宅の建替えと用地活用を一体的に進める。



効果

- ① 府営住宅と一体となった事業性の高い（位置、形状、大きさ等）活用用地の創出が期待できる。
⇒府想定よりも高く、活用用地を売却できる。
⇒地域のまちづくりへ寄与することが出来る。
- ② 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の縮減が図られる。
- ③ 仮移転者への民間借家の紹介や移転事務等を民間事業者にまかせることにより、一度に多くの仮移転が可能。
⇒建替えの前倒しと活用用地の早期創出が可能。

■ 府営住宅 民活手法（PFI手法）実施団地一覧

- 14年度－ ⇒府営住宅整備基金の改正（2月議会）
- 16年度－東大阪島之内住宅（府営住宅 66 戸＋民間戸建て住宅 33 戸）
- 17年度－筆ヶ崎住宅（府営住宅 278 戸＋民間超高層住宅 268 戸）
⇒民活手法に入居者移転支援業務を導入
⇒参加資格の工事実績等を、棟単位での施工能力で判断
- 18年度－岸和田下池田住宅（府営住宅 221 戸＋民間戸建て住宅 61 戸）
⇒計画面の評価点の中で、中小企業数に応じた加点を導入
- 19年度－苅田住宅（府営住宅 248 戸＋民間高層住宅 143 戸）
－千里佐竹台住宅（府営住宅 505 戸＋民間高層住宅 176 戸）
－東大阪新上小阪住宅（府営住宅 181 戸＋民間戸建て住宅 77 戸）
- 20年度（予定）－新千里東住宅（府営住宅 450 戸＋民間施設等）

■ これまでの府営住宅の建替えの実績

		H16	H17	H18	H19	合計
直建	戸数	1,446	1,527	1,475	1,943	6,391
民活	戸数	66	278	221	934	1,499
	団地数	1	1	1	3	6
		1,512	1,805	1,696	2,877	7,890

大阪府営豊中新千里東住宅民活プロジェクトの概要

◇ 事業の主旨・目的

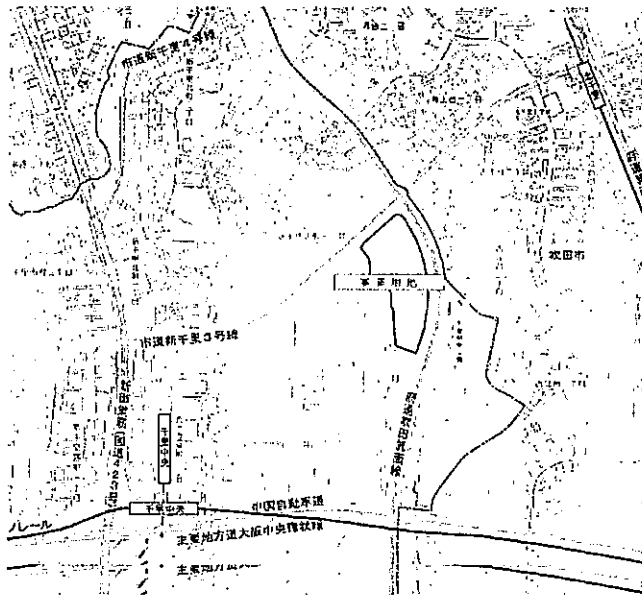
「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（PFI法）」に基づき、民間事業者の優れた能力等を活用して、府営住宅と民間施設等の整備を行い、地域のまちづくりに資する。

本事業は、大阪府が直接実施する場合に比べ、府の財政負担額の4.5%程度の縮減と公共サービス水準の向上の可能性が認められたため、PFI事業として実施する。

◇ 事業用地

- ・所在地：豊中市新千里東町三丁目
- ・事業用地面積：2.8ha
- ・府営住宅 建替戸数：450戸 階数制限：14階 4.0m以下
- ・活用用地 若年層居住に配慮した住宅等 高さ制限：4.0m以下

◇ 位置図



◇ 事業の枠組み

① 事業計画の策定

PFI事業者は、事業計画を策定し、事業用地を府営住宅の整備用地と民間施設等の整備用地に分割する。

② 府営住宅整備業務

PFI事業者は、第一工区・第二工区の既存住宅を解体撤去し、新たに450戸の府営住宅を調査・設計・施工し、完成後、府へ引き渡し、所有権の移転を行う。

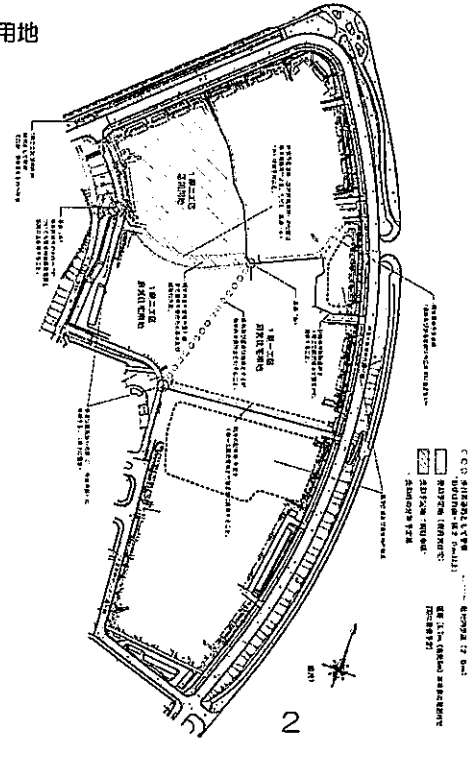
③ 入居者移転支援業務

PFI事業者は、既存住宅等の入居者の移転に係る支援を行う。

④ 用地活用業務

PFI事業者は、活用用地を府から取得し、民間施設等の整備を行う。

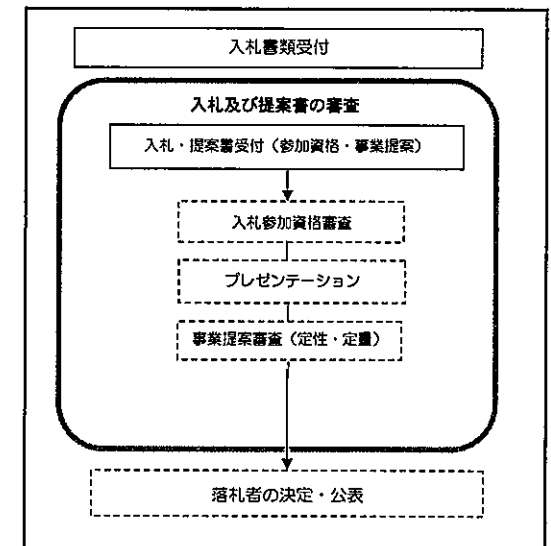
◇ 事業用地



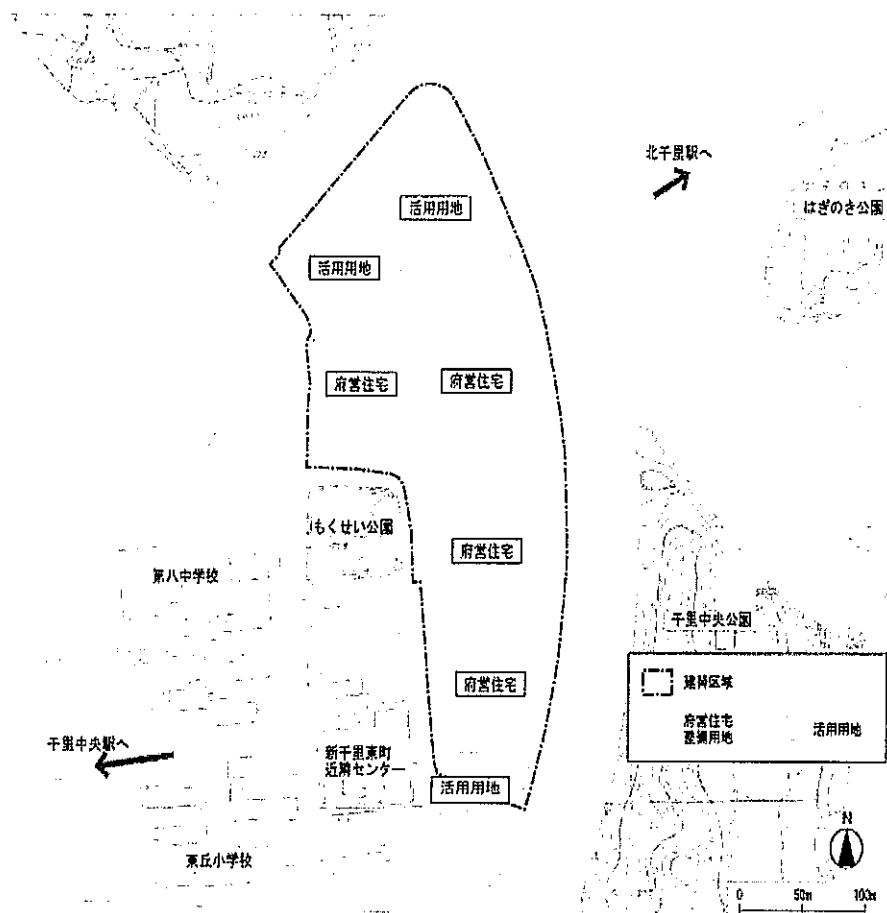
◇ スケジュール

時期	内容
H19年 8月21日	建設事業評価
H20年 7月4日	実施方針公表
H20年 7月18日	要求水準書（案）・落札者決定基準（案）公表
H20年 9月5日	特定事業の選定
H20年 9月5日	入札公告
H20年12月1日	入札書類の受付・開札
H20年12月下旬	落札者の決定・公表
H21年 1月下旬	仮契約締結
H21年 3月下旬	議会議決（本契約成立）
H23年12月	第一工区本移転、供用開始
H24年 3月	活用用地の所有権移転・引渡し
H26年 7月	第二工区本移転、供用開始

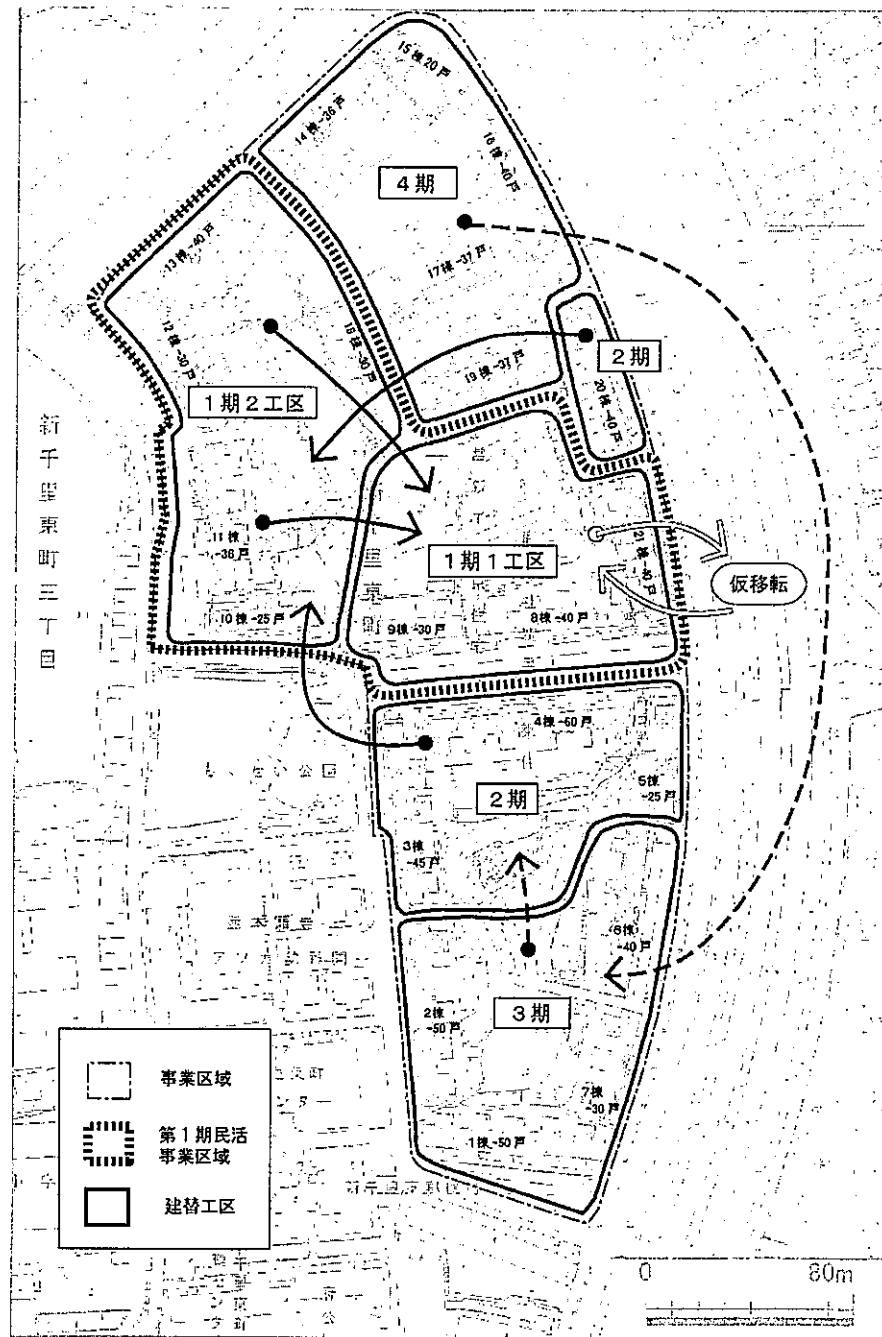
◇ 審査の流れ



土地利用計画



※本資料は現時点での構想図であり、今後変更することがあります。



期別建設戸数

全体建設戸数 781 戸 (従前 781 戸)

1 期 450 戸 (従前 271 戸)

1 期 1 工区 280 戸

1 期 2 工区 170 戸

2 期 170 戸 (予定)

3 期 161 戸 (予定)

4 期 用地処分のみ

仮移転計画

仮移転戸数 99 戸

府営住宅への仮移転	56 戸
民間賃貸住宅等への仮移転	43 戸

※1 期 1 工区の入居者のみ仮移転が必要

■府営住宅整備費：約6.7億円（消費税等を除く）

内訳は右ページの表のとおり

■活用用地処分金見込み額：約1.3億円（処分時期は平成23年度）

■府の負担額

約5.7億円（＝約6.7億円×1.05－約1.3億円）

■落札者の決定方法

- ・総合評価一般競争入札（価格と企画力、技術力などを総合的に判断）
- ・配点は定量的事項50点、定性的事項50点の合計100点満点で評価
- ・審査は、学識経験者7名からなる「府営住宅建替事業における民間活力の活用委員会」において実施

ア. 定量的事項（配点50点）

定量的事項の得点は、入札参加者が入札する「府営住宅整備に係る対価（消費税及び地方消費税を含む）」から「活用用地の対価」を減じた「府の負担額」を用いて算定する。

その算定式は、「府が設定した府営住宅整備に係る対価」（予定価格 約6.7億円×1.05）から「府が設定した活用用地の対価」（約1.3億円）を減じて得られる「府の予定負担額」（約5.7億円）の場合を0点、府の負担額が最も小さい場合を50点となるようにし、この算定結果をもって定量的事項の得点とする。なお、得点は小数点第3位を四捨五入して求めるものとし、0点を下回った場合は0点とする。

〔算定式〕

$$\text{定量的事項の得点} = 50 \text{点} \times \frac{\text{約}5.7\text{億円（府の予定負担額）} - \text{提案された府の負担額}}{\text{約}5.7\text{億円（府の予定負担額）} - \text{提案されたうち最低の府の負担額}}$$

イ. 定性的事項（配点50点）

- 審査項目
- ・全体計画（景観・環境への配慮、近隣への配慮など）
 - ・建替住宅（配置、動線計画、緑地等の確保、管理面への配慮など）
 - ・活用用地（施設用途、まちづくりへの寄与、緑地等の確保など）
 - ・事業実施体制（事業体制、入居者移転支援計画・体制など）
 - ・総合評価（提案内容の総合評価など）

【府営住宅整備費の内訳】

種別	
本体工事費	本体工事費
	工事監理費
設計費	基本設計費
	実施設計費
	撤去工事設計費
撤去費	撤去工事監理費
	撤去工事費
移転業務費	移転業務事務費
	移転業務実費
その他	地質調査費
	周辺家屋調査費（事前）
	周辺家屋調査費（事後）
	電波障害調査費
	電波障害対策費
合計 消費税等を除く	約6.7億円
合計 税込み	約7.0億円