

# 大阪府営住宅建替事業 (民活プロジェクト) について

平成29年2月13日

大阪府 住宅まちづくり部  
公共建築室 住宅設計課

# 大阪府営住宅の現状

団地数：330 管理戸数：127,827 戸

入居者数：222,408 人

(平成28年3月現在)



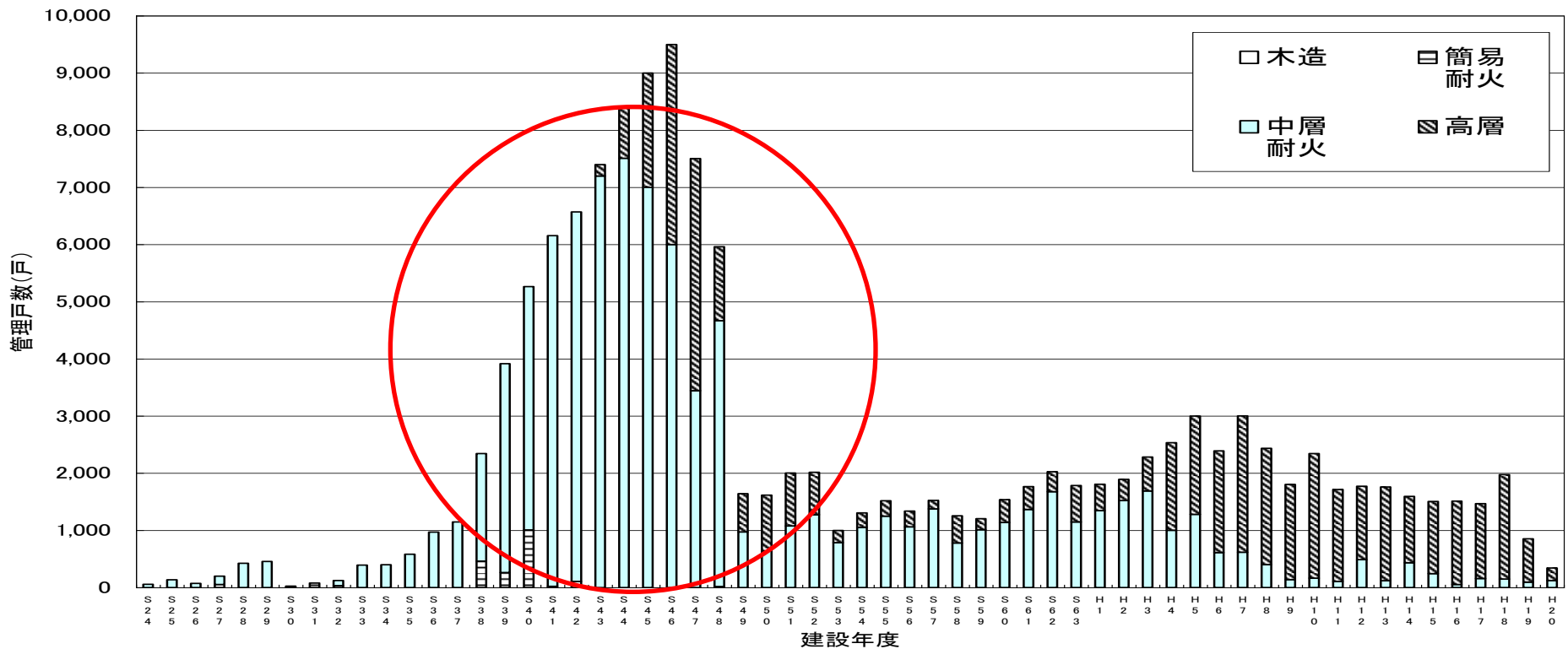
昭和30～40年代に建設された府営住宅のイメージ

# 大阪府営住宅の現状

- 府営住宅 約13万7千戸

うち、高度経済成長期に建設された住宅 約7万戸

- 耐震化率 82% (H28年3月現在)



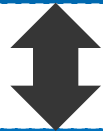
# 民活手法（PFI）導入の背景

- 当時のストック計画※（H13～22）の建替目標量：16,200戸  
※大阪府営住宅ストック総合活用計画
- 耐震化目標（9割）達成のためには、10年間（H18～27）で20,000戸の建替えが必要

**財源、マンパワーの問題**

対応

建替戸数



民活手法（PFI）により、  
活用用地の処分益と民間のマンパワーを活用

計画見直し前の大阪府の事業体力

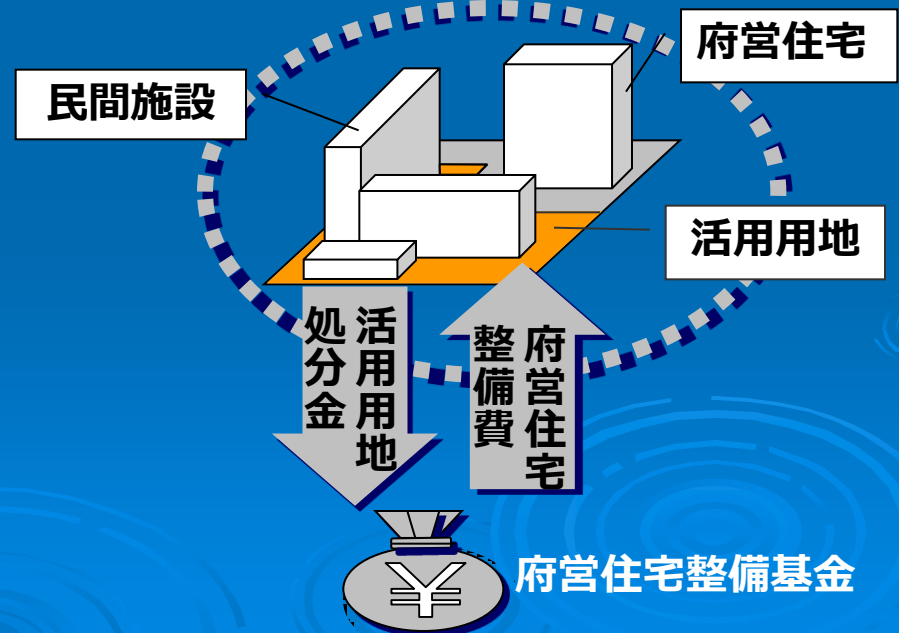
# 民活手法（PFI）とは 1

- 府営住宅の建替えと建替えにより発生する余剰地（活用用地）の処分・活用をセットで実施
- 余剰地の処分益を建替えに必要となる一般財源に充当

民間が建替えと活用用地の生み出しを提案

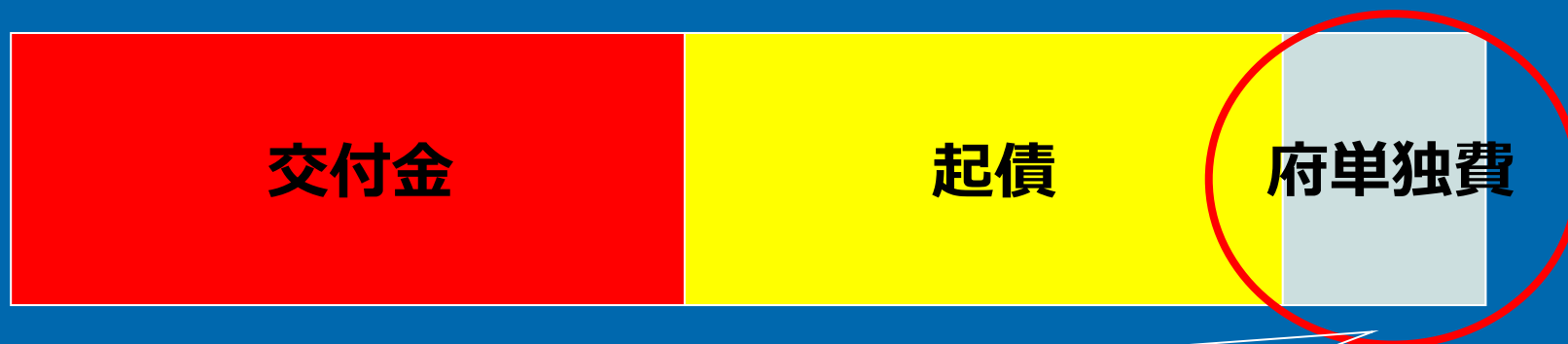


「府営住宅建替え」と「用地活用」をワンパッケージで事業コンペ



# 民活手法（PFI）とは 2

## 【財源の内訳】



府単独費分を活用用地処分益で賄う

# 民活手法（PFI）とは 3

建替に係る複数業務を一括で民間事業者へ委託

## ● 通常方式の建替

入居者の移転

既存住宅の撤去

建替住宅の設計

建設工事

工事監理

活用用地の処分

・・・別々に発注

## ● 民活手法（PFI）の建替

入居者の移転

既存住宅の撤去

建替住宅の設計

建設工事

工事監理

活用用地の処分

・・・一括して委託

# 民活手法（PFI）とは 4

- PFI法に基づき手続等を行う
- 施設建設後に所有権の移転を行う  
「BT方式」  
(管理：H24年度より府全域で指定管理者制度を導入)
- 次のような条件の団地の建替えにおいて  
民活手法（PFI）を適用
  - ・ 立地が良い（活用用地の需要）
  - ・ 一定以上の事業規模（工期短縮効果）



# 民活手法（PFI）の進め方

1. 導入可能性調査
2. 実施方針の公表
3. 要求水準書、落札者決定基準の公表
4. 特定事業の選定、入札公告
5. 事業者の選定
6. 仮契約締結
7. 議会議決（本契約）
8. 事業実施（モニタリング）

# 提案書の審査方法

- 「吹田竹見台」までは計画面とか価格面を50:50として扱い、加算方式による評価
- 「枚方田ノ口」から新方式を採用  
価格を重視した、除算方式による評価

# 新方式の審査方法

- 価格競争がより反映される方式
- 価格面に加え、施策誘導を加味

総合判断点 =

$$\frac{\text{提案の基礎点 (100)} + \text{提案の加算点 (0~12)}}{\text{提案された府の負担額}} \times 100,000,000$$

# 基礎点評価

- 事業提案が基礎点評価項目を満足しているか
  - ・法令遵守
  - ・配置計画、建築計画等の配慮事項
- 満足していない場合→失格

# 加算点評価

- 事業提案に府の施策等との整合が認められるか  
(加算点付与基準)

① 中小企業との協力体制

② 障がい者雇用の取組み

③ 活用用地の地域貢献

④ 環境への配慮

→ 合計12点を限度として加算

# 民活手法（PFI）の実績

住宅	建替戸数	事業期間	コスト縮減率 VFM※	活用用地 導入施設
東大阪島之内	66戸	H16~18	-9%	戸建住宅
筆ヶ崎	278戸	H17~20	-9%	共同住宅
岸和田下池田	221戸	H18~21	-5%	戸建住宅
苅田	248戸	H19~21	-5%	共同住宅
千里佐竹台	505戸	H19~23	-7%	共同住宅
東大阪新上小阪	181戸	H19~22	-6%	戸建住宅
豊中新千里東	450戸	H20~26	-5%	共同住宅
吹田藤白台	527戸	H21~26	-5%	共同住宅
堺南長尾	443戸	H22~26	-2%	共同・戸建住宅
吹田竹見台	385戸	H22~27	-5%	共同住宅
枚方田ノ口	200戸	H23~26	-4%	戸建住宅・サ高住
吹田高野台	330戸	H25~30	-7%	共同住宅
吹田藤白台（第2期）	420戸	H27~32	-8%	共同住宅

※VFM：通常方式の建替による府の想定事業費と民活手法による府の想定事業費との比較

# 民活手法（PFI）の事業効果 1

- コストの縮減  
VFM 2～9%
- 工事期間の短縮
- 設計・積算・発注・工事監理・入居者移転等における府の業務量の縮減
- 府営住宅と活用用地の一体的な土地利用

# 民活手法（PFI）の事業効果 2

## 事業費の確保（活用用地の売却）

住宅	活用用地面積	活用用地処分価格	活用用地導入施設
東大阪島之内	0.5ha	5.6億円	戸建住宅
筆ヶ崎	0.5ha	33.4億円	共同住宅
岸和田下池田	0.9ha	6.3億円	戸建住宅
苅田	0.6ha	24.5億円	共同住宅
千里佐竹台	0.9ha	30.2億円	共同住宅
東大阪新上小阪	1.3ha	16.7億円	戸建住宅
豊中新千里東	0.8ha	17.3億円	共同住宅
吹田藤白台	0.7ha	11.0億円	共同住宅
堺南長尾	1.4ha	16.6億円	戸建・共同住宅
吹田竹見台	0.9ha	26.7億円	共同住宅
枚方田ノ口	0.8ha	3.2億円	戸建住宅・廿高住
吹田高野台	1.6ha	46.1億円	共同住宅
吹田藤白台（第2期）	0.9ha	25.7億円	共同住宅



# 民活プロジェクトの事例

# 千里佐竹台住宅（2丁目）民活プロジェクト

# 大阪府北部（吹田市周辺）



新大阪駅

大阪駅

# 吹田市北部（南千里駅周辺）



高野台小 文

吹田高野台郵便局 〒

済生会千里病院 卍

浜医院 卍

千里南公園前

高野公園 文

ガーデンモール南千里

玉川学園

吹田市立 平和  
祈念資料館 文

(株)りそな銀行 千里支店

佐竹台2丁目

南千里駅

吹田佐竹台住宅

吹田佐竹台郵便局 〒

吹田市立高野台中 文

高野台  
中学校前

135

佐竹台6丁目

阪急千里線

吹田市立幼稚園  
佐竹台幼稚園 文

# ■ 建替前の住宅



# 千里佐竹台住宅（2丁目）民活プロジェクト

- 所在地：吹田市佐竹台2丁目
- 敷地面積：約3.25ha
- 旧住宅：5階建、12棟、310戸

## （府営住宅）

- 敷地面積 約2.3ha
- 府営住宅：5～10階建、8棟、505戸

## （活用用地）

- 敷地面積 約0.95ha
- 分譲共同住宅：10・14階、176戸、子育て支援施設を併設

## 【府営住宅整備スケジュール】

- 本契約日：H19.12.17
- 第1工区既存住宅の撤去：H20.6～10
- 第1工区建設工事：H20.11～H22.2
- 第1工区建替住宅への入居：H22.3
- 第2工区既存住宅の撤去：H22.5～7
- 第2工区建設工事：H22.8～H23.10
- 第2工区建替住宅への入居：H23.11