

貝塚市営住宅の有効活用 による官民連携事業

新しいまちづくりの一端を担い、
貝塚市の発展に寄与するPFI事業

令和5年8月29日

貝塚市PFI事業推進 貝塚まちづくりパートナーズ

代表企業 株式会社ネクスト・アクシス

担当者 續 弘朋（つづきひろとも）

（SPC）貝塚市PFI事業推進 貝塚まちづくりパートナーズ

SPCとは「special Purpose Company」の略称で「特別目的会社」と呼ばれます。貝塚市が企画したPFI事業を推進するため、(株)ネクスト・アクシスが代表企業として担当事業別に5社を集結して、（SPC）株式会社貝塚まちづくりパートナーズを構成しています。

貝塚市との事業契約期間は2027年までの10年間で、**貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業**を遂行中です。

また、このPFI事業のサブタイトルは「**まちづくり**」であり、市営住宅の改修、跡地活用だけにとどまらず、**新しいまちづくりの一端を担うべく、貝塚市の発展に寄与するPFI事業**を目指しています。

1. 貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業 事業内容

1. 事業対象地

| 市営住宅団地名 ・ 構造 | 所在地 | 敷地面積 | 戸数 |
|------------------|-------------|---------|------|
| 貝塚市営脇浜団地住宅 RC造 | 貝塚市脇浜4丁目32番 | 26,639㎡ | 164戸 |
| 貝塚市営脇浜団地住宅 ★木造平屋 | 貝塚市脇浜4丁目21番 | | 71戸 |

| 市営住宅団地名 ・ 構造 | 所在地 | 敷地面積 | 戸数 |
|------------------|-----------|--------|-----|
| 貝塚市営久保団地住宅 ★木造平屋 | 貝塚市久保33番1 | 3,345㎡ | 26戸 |
| 貝塚市営半田団地住宅 ★木造平屋 | 貝塚市半田780番 | 2,748㎡ | 7戸 |

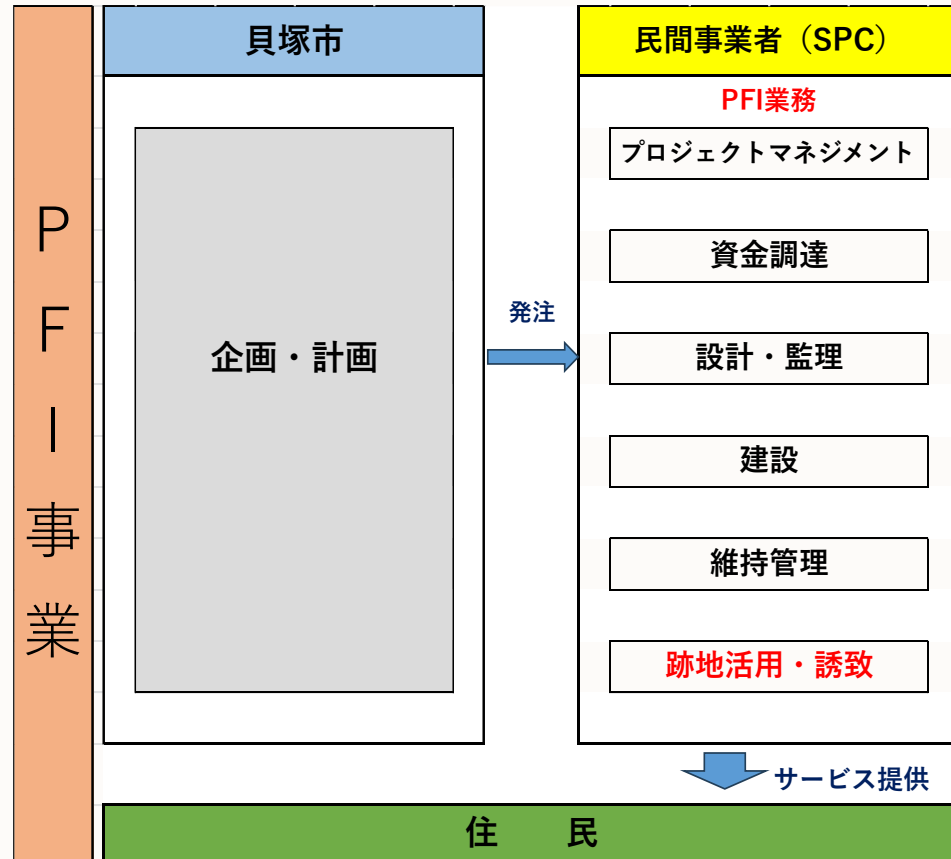
★解体撤去後に跡地活用

2. 貝塚市営脇浜団地住宅の整備業務

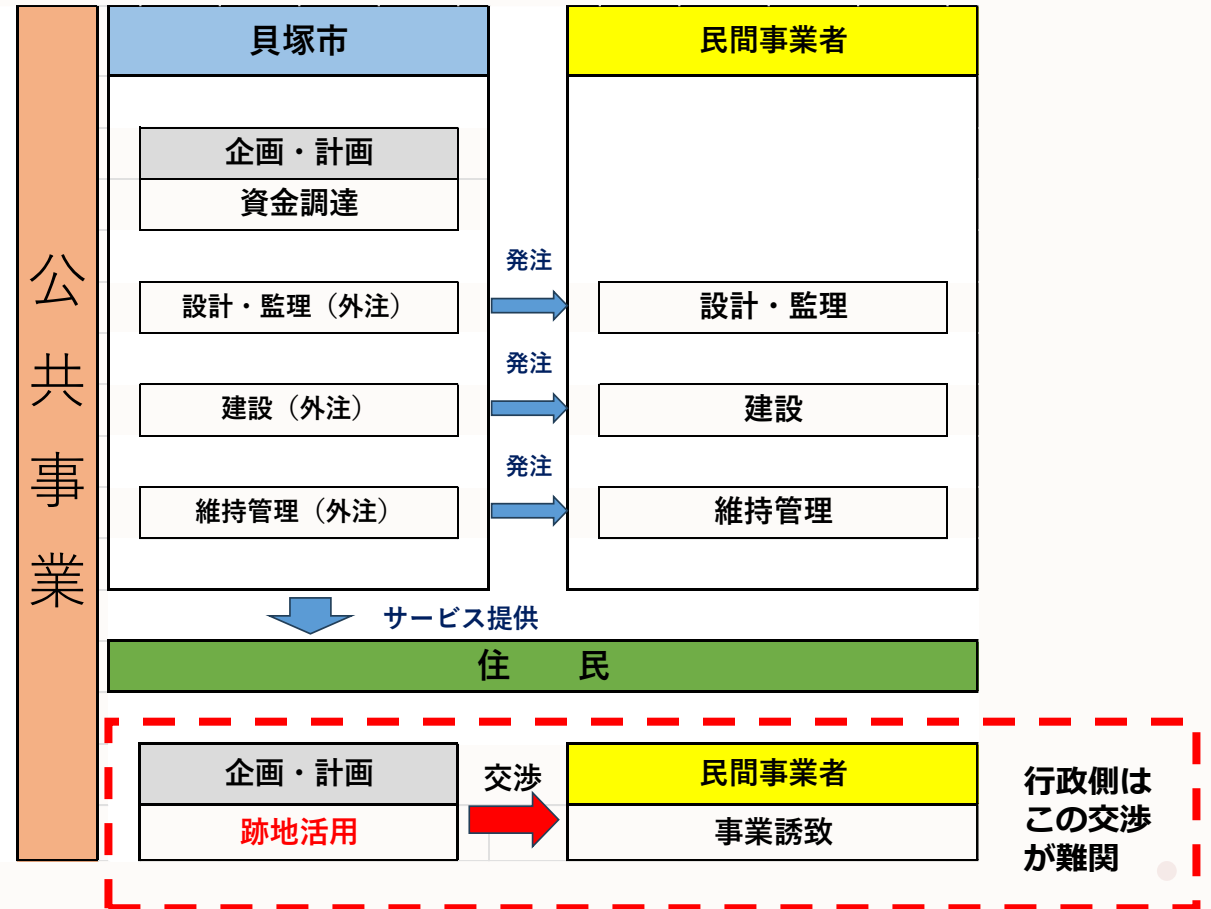
| 業 務 | 業務内容 | 対象施設・設備等 |
|-----------------|----------|-------------|
| 外壁及び屋上防水改修工事 | 企画、設計、改修 | 1号棟～6号棟 |
| 居室改修業務 | 企画、設計、改修 | 1・2・3・4・6号棟 |
| 浴室整備業務 | 企画、設計、新設 | 1・2・3・4・6号棟 |
| 給水塔改修業務 | 企画、設計、改修 | 受水槽・高架水槽 |
| エレベーター・渡り廊下整備業務 | 企画、設計、新設 | 1・2号棟 |
| 耐震化業務 | 企画、設計、新設 | 3号棟 |

RC造・脇浜団地住宅を改修、木造平屋住宅を解体撤去して跡地活用することがミッションとなっている。

2.PFI事業と公共事業（従来型）の違い



契約期間一括発注



1年度毎の入札・発注

貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業

3.PFI事業担当業務・SPC構成企業

| PFI担当業務 | 企業名・団体名 | 業務地域 |
|----------------|-------------|------|
| プロジェクトマネジメント | ネクスト・アクシス | 近畿 |
| 設計・監理 | 平田建築設計 | 近畿 |
| 建設（改修） | 鹿島建物総合管理 | 全国 |
| 建設（解体） | 神前建設 | 地元 |
| 維持管理（施設・設備） | 鹿島建物総合管理 | 全国 |
| 維持管理（原状回復） | WAOWAOクリエイト | 地元 |
| 民間資産活用 | WAOWAOクリエイト | 地元 |
| 跡地活用(企業誘致) | ネクスト・アクシス | 近畿 |
| 跡地活用(まちづくりクラブ) | 大阪大学工学部 | 近畿 |

**全国展開（大規模）・近畿地区（中規模）・地元密着（小規模）担当企業を業務別に
バランス良く配置するのがポイント。コンセプトが「まちづくり」なので地元企業参加は必須**

4. 貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業事業の進捗状況

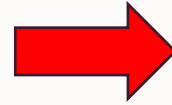
| 住宅名 | 業務内容 | 年度別 | 1年目 | 2年目 | 3年目 | 4年目 | 5年目 | 6年目 | 7年目 | 8年目 | 9年目 | 10年目 |
|------|--------|----------------|---------------|---------------|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------|
| | | 平成30年 2018年 | 令和元年 2019年 | 令和2年 2020年 | 令和3年 2021年 | 令和4年 2022年 | 令和5年 2023年 | 令和6年 2024年 | 令和7年 2025年 | 令和8年 2026年 | 令和9年 2027年 | |
| 半田住宅 | 平屋建解体 | | | | 工事 令和2年12月4日～令和3年3月26日（竣工済） | | | | | | | |
| | 跡地活用 | | | | 誘致交渉 | 工事 | どんまいホームみかん（令和4年4月1日オープン） | | | | | |
| 脇浜住宅 | 1号棟改修 | | | 転居 | 工事 | 令和3年1月25日～令和4年9月30日（1号棟～6号棟/竣工済） | | | | | | |
| | 2号棟改修 | | | 転居 | 工事 | | | | | | | |
| | 3号棟改修 | | | | 転居 | 工事 | | | | | | |
| | 3号棟耐震化 | | | | | 工事 | | | | | | |
| | 4号棟改修 | | | | 転居 | 工事 | | | | | | |
| | 6号棟改修 | | | | 転居 | 工事 | | | | | | |
| | 給水塔改修 | | | | | | | | | | 工事予定 | |
| | 平屋建解体 | | | | | | 工事 | 令和6年3月末終了予定 | | | | |
| | 跡地活用 | | | | | | 誘致交渉 | 工事予定 | 令和7年度開業目途 | | | |
| | 久保住宅 | 平屋建解体 | | | | 工事 | | | 令和3年4月21日～現在 | | | |
| 跡地活用 | | | | | | | 誘致交渉 | 工事予定 | 令和8年度開業目途 | | | |

事前調査・計画立案

5. 半田住宅の跡地活用実績について

解体前

敷地面積2,748㎡ 戸数7



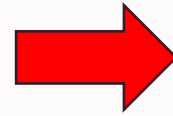
新設後

社会福祉法人どんまいホームみかん開業



6. 脇浜団地住宅3号棟 耐震改修工事写真

改修前



改修後



ピタコラム工法による耐震改修工事

7. 脇浜団地住宅6号棟 工事写真

(改修前) 6号棟外壁



(改修後) 6号棟外壁



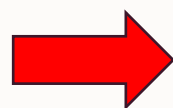
海側に面した6号棟は外壁劣化が進行していた



外壁補修塗装・ベランダ手摺を取替え新設

8. 脇浜団地住宅6号棟 工事写真

(改修前) 内装



(改修後) 内装



美装工事・2部屋連結・ユニットバス新設

9. 脇浜団地住宅6号棟 工事写真

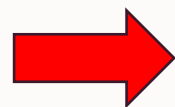
(改修前) 6号棟 屋上 → (改修後) 6号棟 屋上



屋上防水改修工事後

10. 脇浜団地住宅6号棟 工事写真

(改修前) 1階床下



(改修中) 1階ユニットバス設置



ユニットバス新設のためコンクリート台座を設置

11. 解体撤去予定の貝塚市営脇浜住宅 木造平屋



◆脇浜住宅跡地活用について

令和4年9月30日、貝塚脇浜住宅団地部分の改修工事が終了。これで脇浜住宅（木造平屋建）居住者の移転が可能となった。令和5年度中に脇浜住宅をすべて解体・撤去・整地の上、新規事業施設を誘致・建設して貝塚市民から支持される「新しいまちづくり」を目指す。

脇浜住宅写真
(令和5年4月 3号棟屋上より撮影)

12. 脇浜住宅跡地活用の方針について

◆誘致活動の方針について

令和5年度中に貝塚市営脇浜住宅の解体撤去作業が終了予定であるので、早い時期から企業誘致活動を実施する。また、敷地面積が約18,000㎡もあることと、行政の所有地であることを考慮して、跡地活用の候補としては**商業施設系よりもむしろ公的な機関・職種団体の誘致を優先**して行うこととする。候補として、**教育関連、介護・福祉関連を中心に事業拡大を図る機関・職種団体・企業**をリストアップして**メインバンクを通じて誘致交渉を実施**する。

◆現状把握・直面している課題について

跡地活用を計画している脇浜住宅地区はアクセスが悪く、建物も古いため、地元関係者以外はあまり出入りのない場所となっている。その上、近隣には阪神高速湾岸4号線、大阪府道29号大阪臨海線などの幹線道路、二色の浜公園があるが、隣接する工場敷地に囲まれているため、脇浜住宅側からは直接アクセスできない構造となっている。以上、これらの**アクセス面の課題をクリア**できる**業種へのアプローチが必要**。

13. 誘致場所広域図 貝塚市脇浜4丁目 市営貝塚脇浜住宅地



14. 誘致場所近隣図 貝塚市脇浜4丁目21~28



敷地面積約18,000m²

南海貝塚駅 1 Km
(急行停車駅)

関西空港まで車15分

実勢土地販売価格
7万円/m²程度

15. 誘致事業者へのメリット説明（介護事業編）

- ・ 提案場所の貝塚市脇浜地区は二色の浜公園が隣接しており、高齢者の居住環境に適しています。また、近隣には小規模のデイサービスは数件あるが、大きな入居者居住介護施設がなく、貝塚市で開業した場合は注目を集めて、当然入居希望者が多数応募すると考えられます。
- ・ 敷地については、面積18,000㎡で正方形区画と設備配置に適した用地です。
- ・ 貝塚市は関西空港へ南海電鉄で15分とアクセスが良いため東京など遠方からの来訪者を招致しやすい場所であり、さらに近隣には阪神高速湾岸道路と国道26号線が通っており、自動車を利用しやすい環境が整っています。

16. 貝塚市PFI事業で苦勞した点について

| 項目 | 苦勞した内容 | その理由 ・ 対応策 |
|------|--|--|
| 工事費用 | 改修工事金額が当初の見積り予算額より超過してしまい、追加工事費を請求せざるを得ない状況となった。 | 立入調査時に団地内に住民が居住していたため、細部まで確認しきれず劣化状況を正しく把握できなかったことと、建築資材と人件費の高騰が読み切れなかった。 市側に細部まで状況を説明、当方も経費削減を尽くして追加工事費を承認頂いた。 |
| 塗装工事 | 築年数が長いため、汚れた塗装面には塗料がきれいに塗れず、塗りムラのある箇所が散見された。 | 塗装工事は新築工事よりもむしろ改修工事が技術的に高度な内容を求められることを再認識させられた。 熟練した品質管理担当者（監督職人）を配備して技術指導するとともに、SPC全員でのチェック態勢を強化した。 |
| 跡地利用 | 当初脇浜住宅跡地は商業施設を誘致する予定の計画であったが、結果として不可能と判明した。 | 事前のマーケット調査が不十分であったこととコロナ影響のダメージが原因。アクセス面での課題や商圏人口をもとに事業誘致の事前調査をすべきであった。 アクセスの好悪を問わない教育関連、介護・福祉関連を中心に事業拡大を図る機関・職種団体・企業をリストアップ、メインバンクを通じて誘致交渉を実施した。 |

17. 大阪大学工学部との取組について

◆貝塚市立西小学校・大阪大学「貝塚まちづくりクラブ活動」について

本活動は貝塚市のPFI事業「貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業」の一環として、**貝塚市立西小学校区内の脇浜団地住宅における再編において、周辺住民の関心や機運を高めるためのワークショップとして2019年度から実施されている。**授業を運営する**大阪大学工学部大学院木多研究室生**が小学生を個別にアテンドして、**「全員参加で取り組み、貝塚市の将来を担う子供達から色々な意見を引き出し、発表させる」**ことを主旨とする。年間授業12回を予定。本年の参加生徒数18名。

◆本年度のクラブ活動テーマについて

今年は「かいつか子供市長になろう！」をテーマに設定、また年間で3つのチーム（自然・歴史・市営住宅）で構成されており、第一チーム（自然チーム）の目標は「かいつか通学路図鑑を作ろう」。ここでは貝塚の自然環境について実際に地図に記入してみることで、**普段認識することのない水や緑に囲まれた環境であるということ**を子供たちに認識してもらうことを目的とする。

18. 貝塚まちづくりクラブ活動実績写真

【6/22記録写真】 校外調査ワーク

「大人に聞いて知らなかった自然を見つけよう」



【6/29記録写真】 発表ワーク

「貝塚通学路図鑑」



19. 貝塚市民への「まちづくりクラブ」情報提供



【本年度から貝塚市役所フェイスブックに活動内容の掲示を始めました】

【貝塚市民の投稿コメントより】

子供たちが自分たちの通学路図鑑を作っている本当に良い企画ですね。大人では気が付かないさまざまな事が浮かび上がると思います。出来上がったものはきっと宝物となることでしょう。

20. 最後に . . .

貝塚市立西小学校と大阪大学との取組活動に象徴される「まちづくり」は、子供たちが自分たちの住む地域に対する潜在的な認識を可視化することにより地域への愛着を形成します。さらに、子供たちのまちづくり活動が社会に開かれることにより、周囲の大人たちも巻き込んで「まちづくり」の意識を醸成するとSPCは考えています。

貝塚PFI事業は単に市営住宅の改修、跡地活用だけにとどまらず、新しいまちづくりの一端を担い、貝塚市の発展に寄与することを目指しています。

ご清聴ありがとうございました。(以上)