

建設事業評価 民活手法 (PFI) の検証

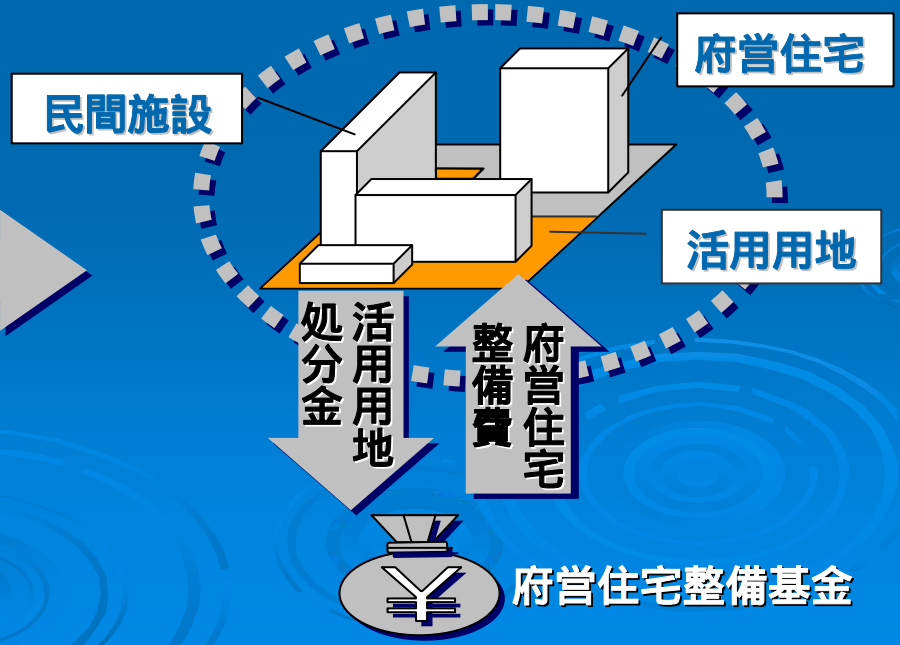
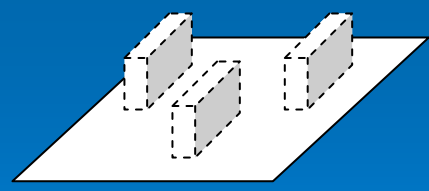
住宅まちづくり部
住宅経営室 住宅整備課

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

「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

民間が建替えと活用用地の生み出しを提案



民活手法 (PFI) とは 2

- 建替に係る様々な業務を一括で民間事業者に委託

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

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

活用用地の処分

…一括して委託

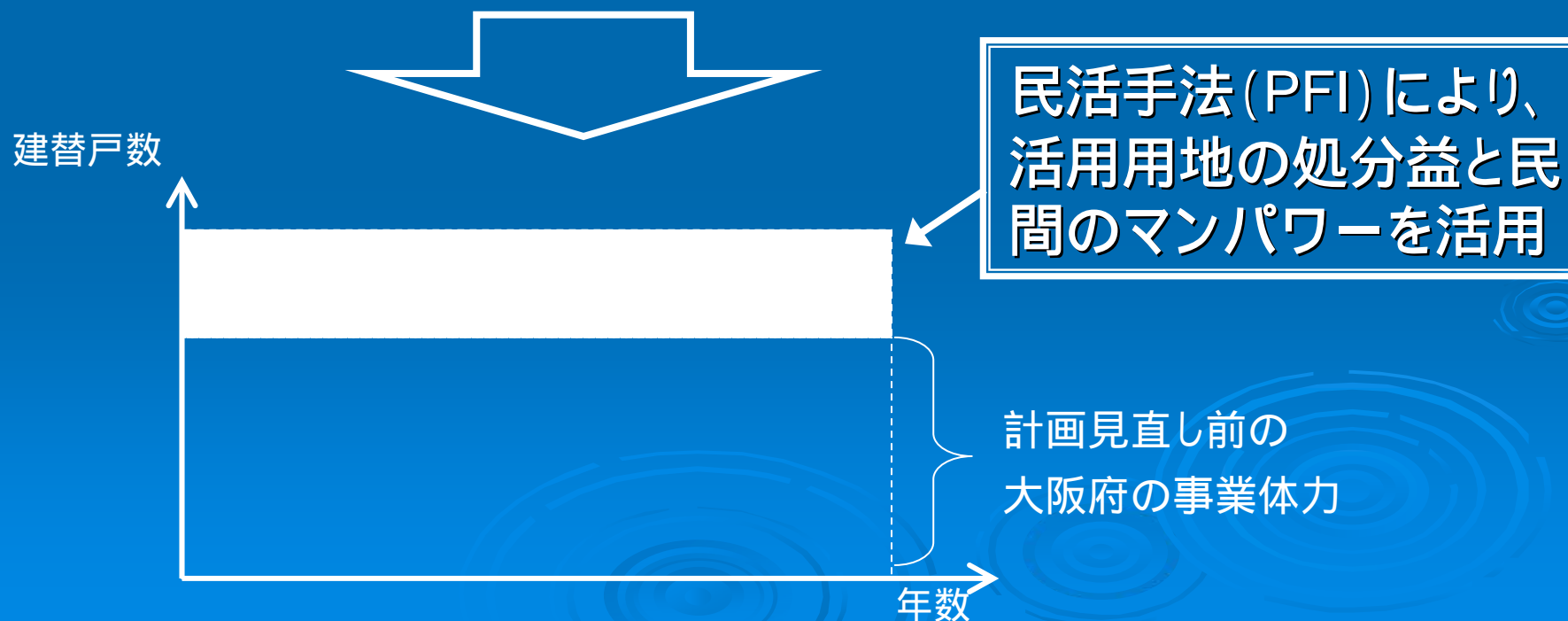
民活手法 (PFI) とは 3

- PFI法に基づき手続等を行う
- 施設を建設後に所有権の移転を行う「BT方式」、施設の管理は行わない
- 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
 - ・活用用地が早期に生み出される
 - ・一定以上の事業規模 (建替え戸数) がある

民活手法 (PFI) 活用の背景

- 前ストック計画 (H13 ~ 22) の建替目標量: 16,200戸
- 耐震化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 ~



民活手法 (PFI) の進め方

1. 導入可能性調査 内容を「民活委員会」に説明
2. 実施方針の公表
3. 要求水準書、落札者決定基準の公表
2, 3の内容について「民活委員会」で審議
4. 事業者の選定
「民活委員会」で審査
(価格点50点 + 計画点50点 合計100点)
5. 事業実施 (モニタリング)

民活委員会

「府営住宅建替事業における民間活力の活用委員会」。都市計画、都市デザイン、環境デザイン、住居学、公的住宅、不動産、経営の各分野の7名の学識経験者等により構成。

民活手法(PFI)の実績

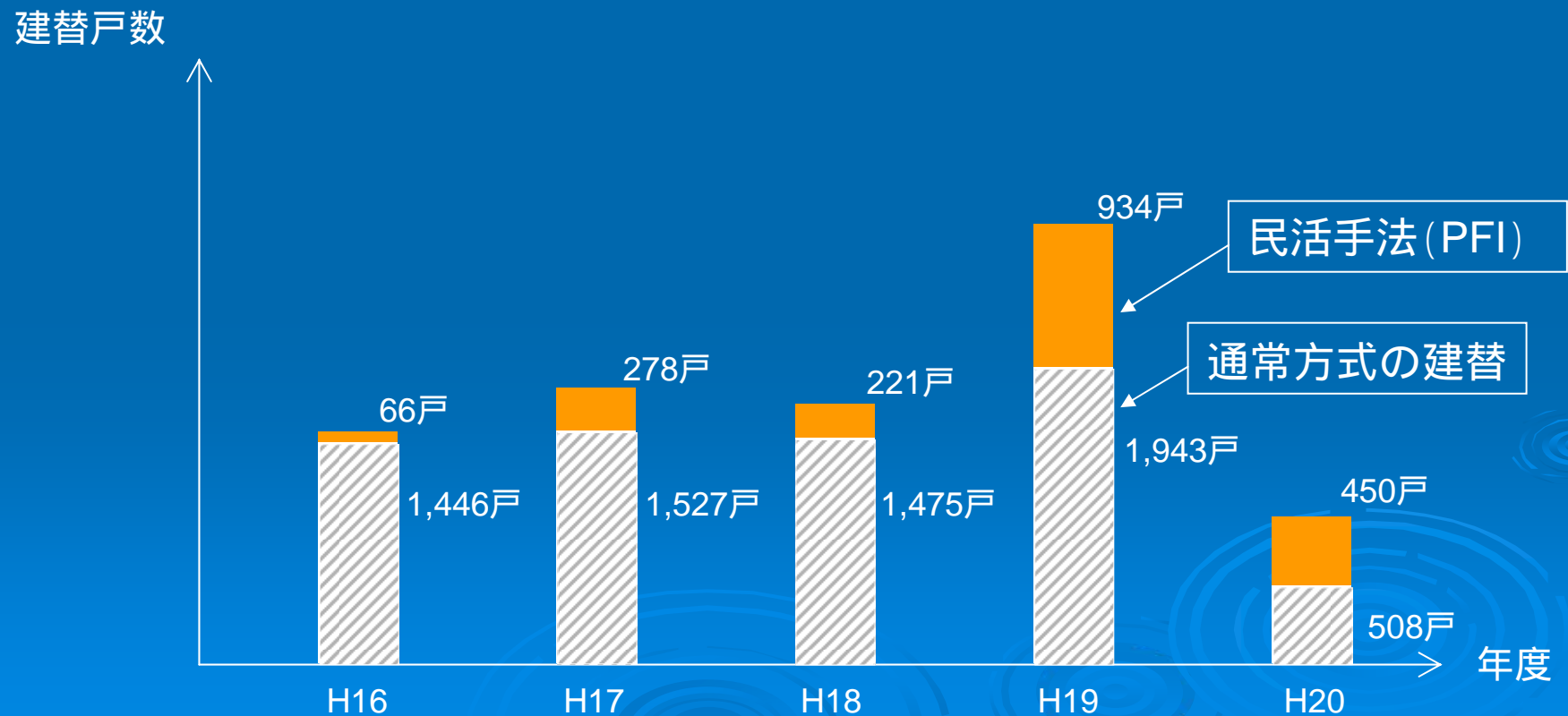
➤ 実績一覧表

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	活用用地 の形態
東大阪島之内	66戸	H16～18	- 9%	戸建住宅	一体開発
筆ヶ崎	278戸	H17～20	- 9%	共同住宅	一体開発
岸和田下池田	221戸	H18～21	- 5%	戸建住宅	別敷地
苅田	248戸	H19～21	- 5%	共同住宅	別敷地
千里佐竹台	505戸	H19～23	- 7%	共同住宅 (子育て交流室)	一体開発
東大阪新上小阪	181戸	H19～22	- 6%	戸建住宅	一体開発
豊中新千里東	450戸	H20～26	- 5%	共同住宅	一体開発

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

➤ 建替え事業量の増加



民活手法 (PFI) の事業効果

➤ 事業費の確保

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 (子育て交流室)
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

民活手法 (PFI) の事業効果

- コストの縮減
VFM 5 ~ 9 %
- (落札によりさらに 4 ~ 22% 減)
- 工事期間の短縮
- 設計・積算・発注・工事監理等における府の
業務量の縮減
- 府営住宅と活用用地の一体的な土地利用

居住環境への影響

- バリアフリーなど府営住宅の基本的な仕様は通常の建替えと同じ。

一般住戸



一般住戸



居住環境への影響

- バリアフリーなど府営住宅の基本的な仕様は通常の建替えと同じ。

MAIハウス



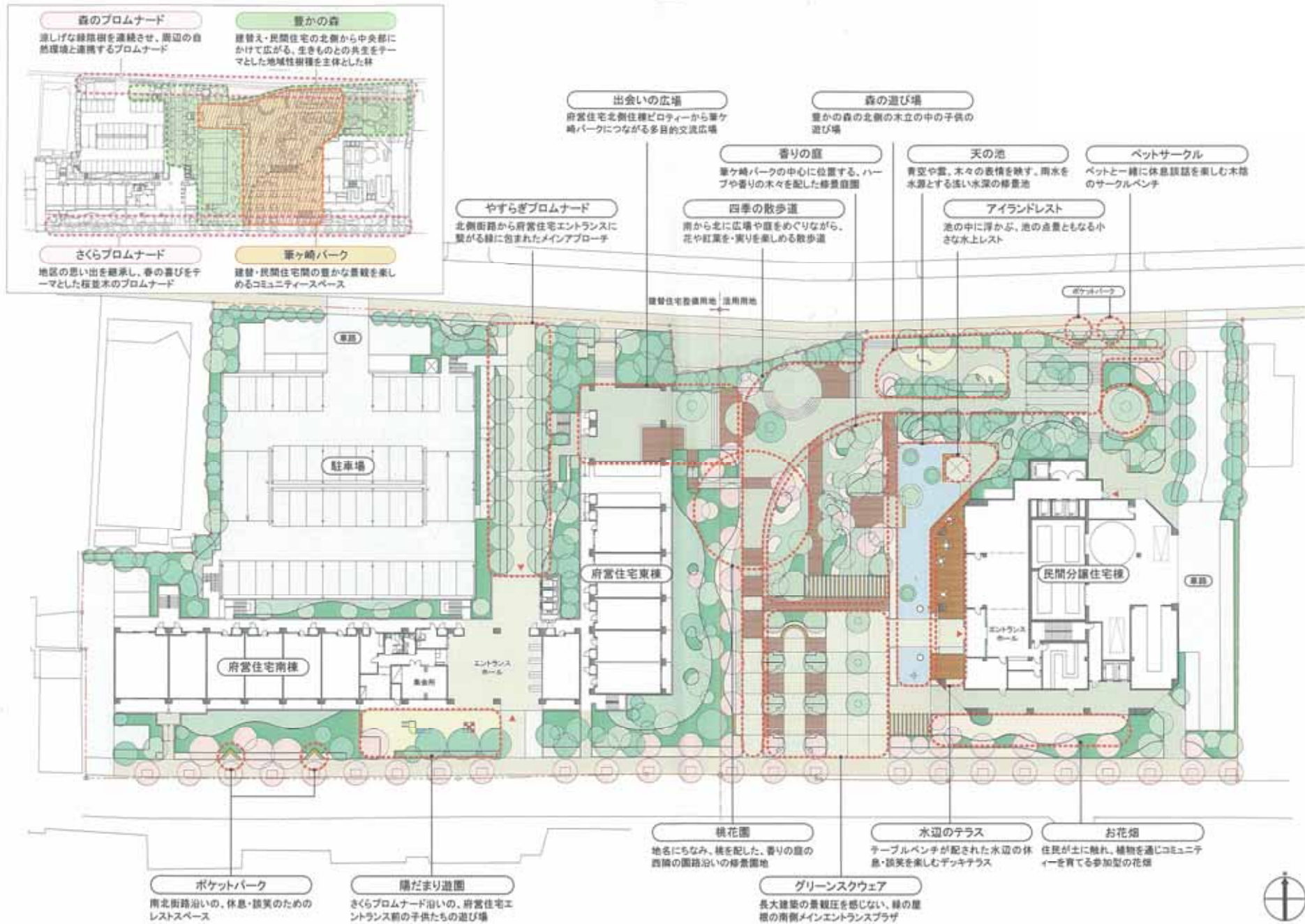
MAIハウス



居住環境への影響

- 緑やオープンスペースの確保、周辺と調和した景観形成など良好な居住環境の確保について、また府営住宅と活用用地の居住者相互のコミュニティの形成への配慮について要求水準書や落札者決定基準により誘導。

筆ヶ崎住宅民活プロジェクト 事業提案



筆ヶ崎住宅民活プロジェクト

活用用地における共同住宅

府営住宅





筆ヶ崎住宅民活プロジェクト



筆ヶ崎住宅民活プロジェクト



筆ヶ崎住宅民活プロジェクト

居住環境への影響

- 活用用地の土地利用について、若年層の居住に配慮した良質な住宅や子育て交流室(仮称)など、地域の活性化に資する施設の導入を誘導。

(千里佐竹台住宅(2丁目)民活プロジェクト)



民活手法 (PFI) の主な課題と対応

1 通常の建替えによる府営住宅と同じ性能・品質が確保できるか？

- 要求水準書において基本的な部分については詳細な仕様を設定

民活手法 (PFI) の主な課題と対応

1 通常の建替えによる府営住宅と同じ性能・品質が確保できるか？

要求水準書の例

各部の照度	<ul style="list-style-type: none"> 共用玄関の内側・メーローナ・EV 内・共用玄関階の EV ホールに関しては 50lx 以上の照度を確保すること。 玄関の外側・共用玄関以外の共用出入口・共用廊下・共用階段・共用玄関階以外の EV ホールに関しては 20lx 以上の照度を確保すること。
	<ul style="list-style-type: none"> 自転車置き場・駐車場・人たまり・歩行者空間・児童遊園・植栽部分に関しては 3lx 以上の照度を確保すること。
避難	<ul style="list-style-type: none"> 「水平 2 方向避難」(消防予第 220 号(平成 7 年))を原則とする。 避難経路となるバルコニー隔壁は容易に破壊できる構造とし、有効幅 600 mm 以上を確保すること。
侵入防止	<ul style="list-style-type: none"> 共用廊下、階段等から、エントランスホール、受水槽、自転車置き場等の屋根、屋上又は住戸のバルコニー等へ容易に侵入できないように配慮すること。 雨樋等を利用して、住戸のバルコニー等へ侵入できないように配慮すること。
転落防止	<ul style="list-style-type: none"> 転落事故防止に配慮し、足がかりを作らない、バルコニーから屋根へ繋がらない等の配慮をすること。
落下物防止	<ul style="list-style-type: none"> <u>上階から洗濯物や鉢植などの落下物が予想される出入口などは、事故防止に有効な措置を講ずること。</u>
段差の解消	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内で屋内外を問わず、居住者の通行する部分は、全て段差を解消すること。ただし、やむを得ず段差が生じる場合、部分的な知-プを設置し、車椅子使用者が通行可能なルトを確保すること。

民活手法 (PFI) の主な課題と対応

1 通常の建替えによる府営住宅と同じ性能・品質が確保できるか？

要求水準に対応した
落下防止庇の設置

要求水準書

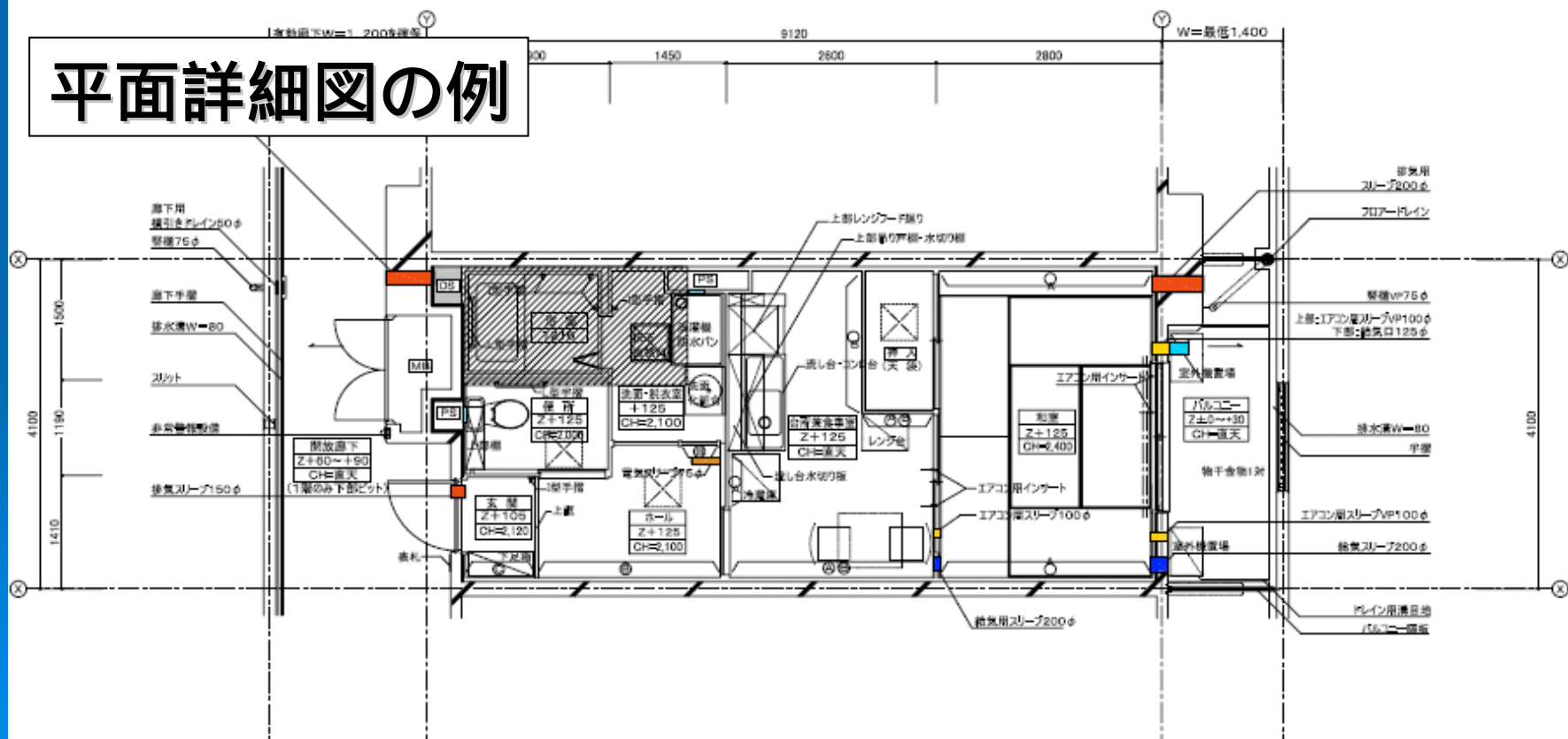
落下物防止
上階から洗濯物や
鉢植などの落下物が
予想される出入口
などは、事故防止に
有効な措置を講ずる
こと。



民活手法 (PFI) の主な課題と対応

1 通常の建替えによる府営住宅と同じ性能・品質が確保できるか？

平面詳細図の例



民活手法 (PFI) の主な課題と対応

1 通常の建替えによる府営住宅と同じ性能・品質が確保できるか？

➤ 大阪府によるモニタリング実施

- ・基本設計及び実施設計の確認
- ・アスベスト処理の確認
- ・撤去工事の確認
- ・入居者移転支援業務の支払い状況等の確認
- ・工事監理者からの定例報告内容の確認
- ・工事の進捗状況の現地確認
- ・事業者による自主検査等の報告の確認
- ・完工確認

民活手法 (PFI) の主な課題と対応

佐竹台住宅における建設工事のモニタリング



民活手法 (PFI) の主な課題と対応

佐竹台住宅における建設工事のモニタリング





佐竹台住宅における建設工事のモニタリング

民活手法 (PFI) の主な課題と対応

2 民間施設の価値を高めるために府営住宅の居住環境に影響が出ないか？

- 過去の提案内容や団地の特性等に合わせ、プロジェクト毎に要求水準書や落札者決定基準等について民活委員会で審議いただき、修正・変更を実施

民活手法 (PFI) の主な課題と対応

2 民間施設の価値を高めるために府営住宅の居住環境に影響が出ないか？

➤ 要求水準書や落札者決定基準の見直し例

- ・ 審査における計画点の配点加算
- ・ 府営住宅の計画に関する配点加算
- ・ 南向き住戸を極力確保する旨、要求水準書等に明記

民活手法(PFI)の主な課題と対応

3 分譲住宅以外の施設の導入が図られないのでは？

- 活用用地の処分については地元市町村の活用意向を最優先するとともに、福祉施設等のニーズや具体的な施設の導入方策について地元市町村と協議・検討を進める

今後の方針

- 現在の厳しい財政状況等において府営住宅の耐震化を図るためには、通常の建替え方式に加えて、民活手法(PFI)の活用が必要
- そのため、民活手法(PFI)には様々な課題があることを十分に踏まえつつ、改善等を行いながら活用を進めていく