

P F I による大阪府営住宅建替事業 の実施について

～豊中新千里東住宅民活プロジェクトを例に～

平成27年2月
大阪府

1. 大阪府営住宅の建替事業について

大阪府営住宅の概要

■ 府営住宅の概要 (H26.3.31現在)

団地数 383団地

管理戸数 137,819戸
(うち公営135,557戸)

入居者数 255,001人
(府人口の3.13%)

敷地面積 1,130ha

管 理 府内10地区で指定管理者が管理

■ 府営住宅建替事業の概要

- 耐震性に乏しく老朽化した中層府営住宅を土地の高度利用した良好な中高層住宅として建替え
- 建替えにあたっては、高齢者をはじめ誰もが住みやすいように「浴槽の落とし込み」「浴室・便所等の手すり設置」「住戸内外の段差解消」「3カ所給湯の設置」を実施
- 入居者の家族構成に応じた、多様なタイプの住宅（1DK・2DK・3DK・4DK・車いす常用者世帯者向け住宅等）を供給

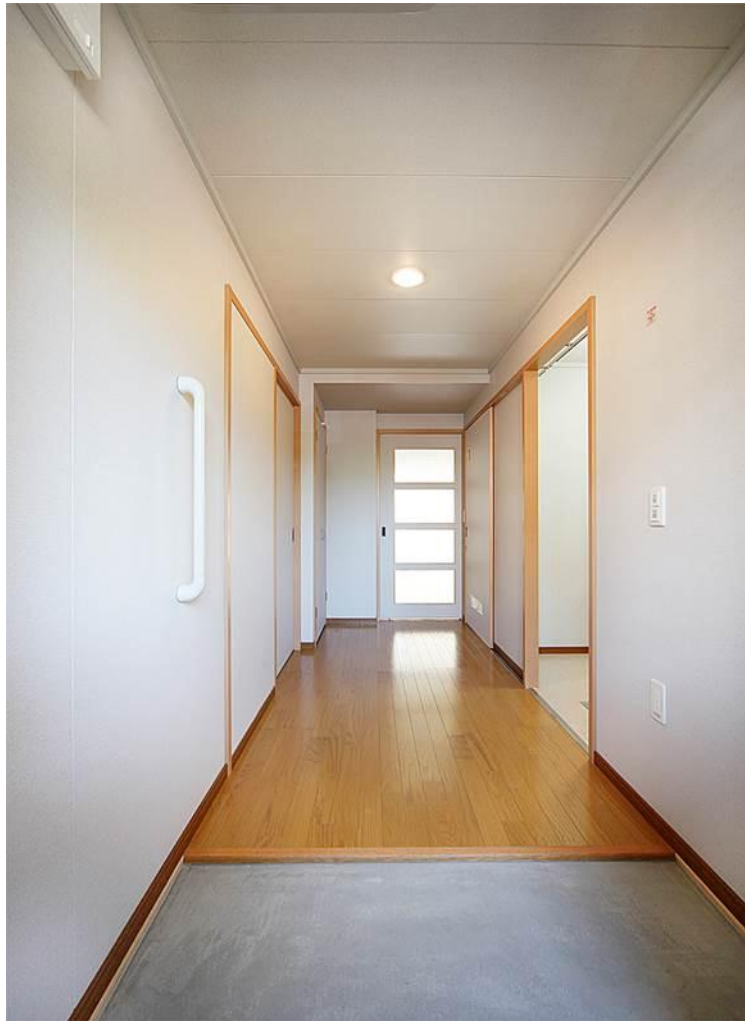
建替え前の住宅

昭和30～40年代の中層府営住宅



建替え後の住宅

玄関



台所兼食事室



建替え後の住宅

洋室

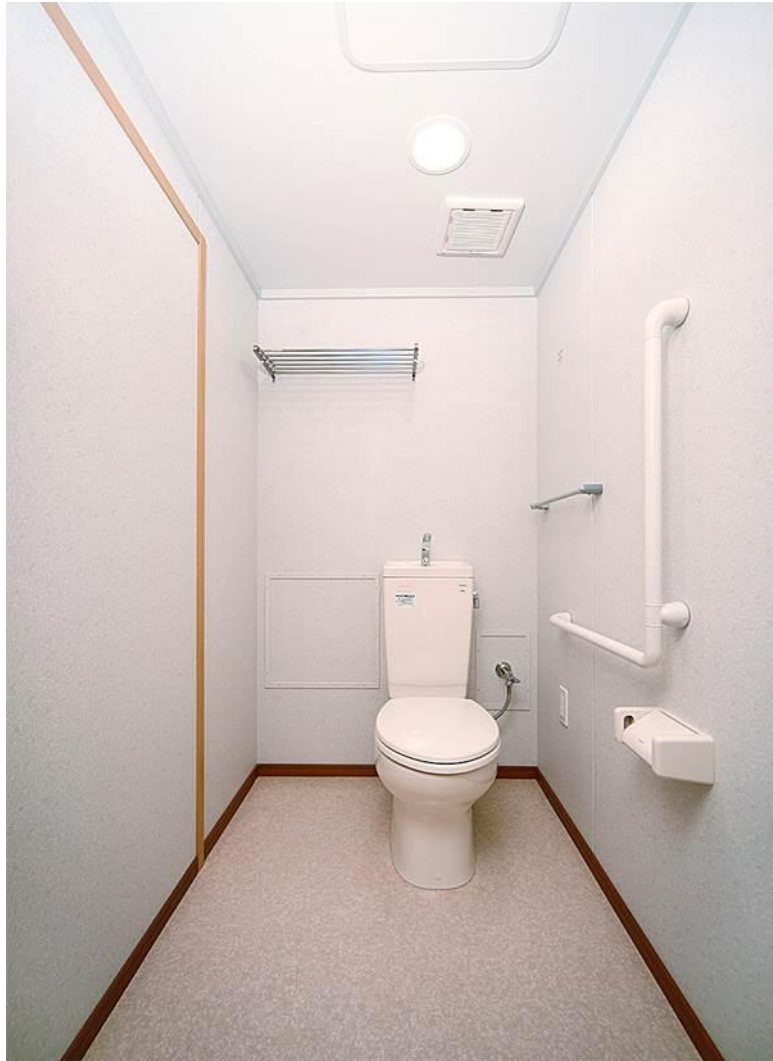


和室



建替え後の住宅

便所

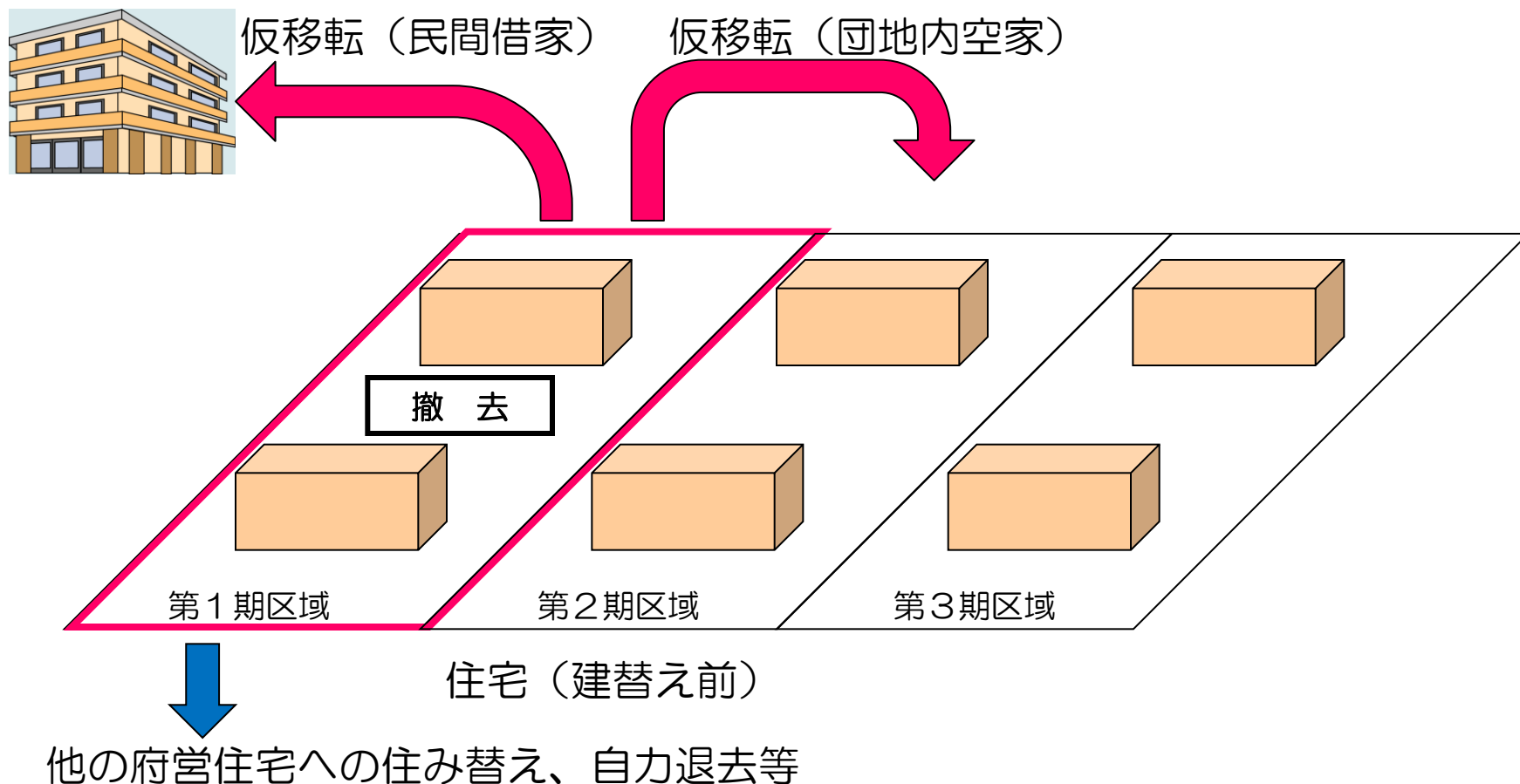


浴室



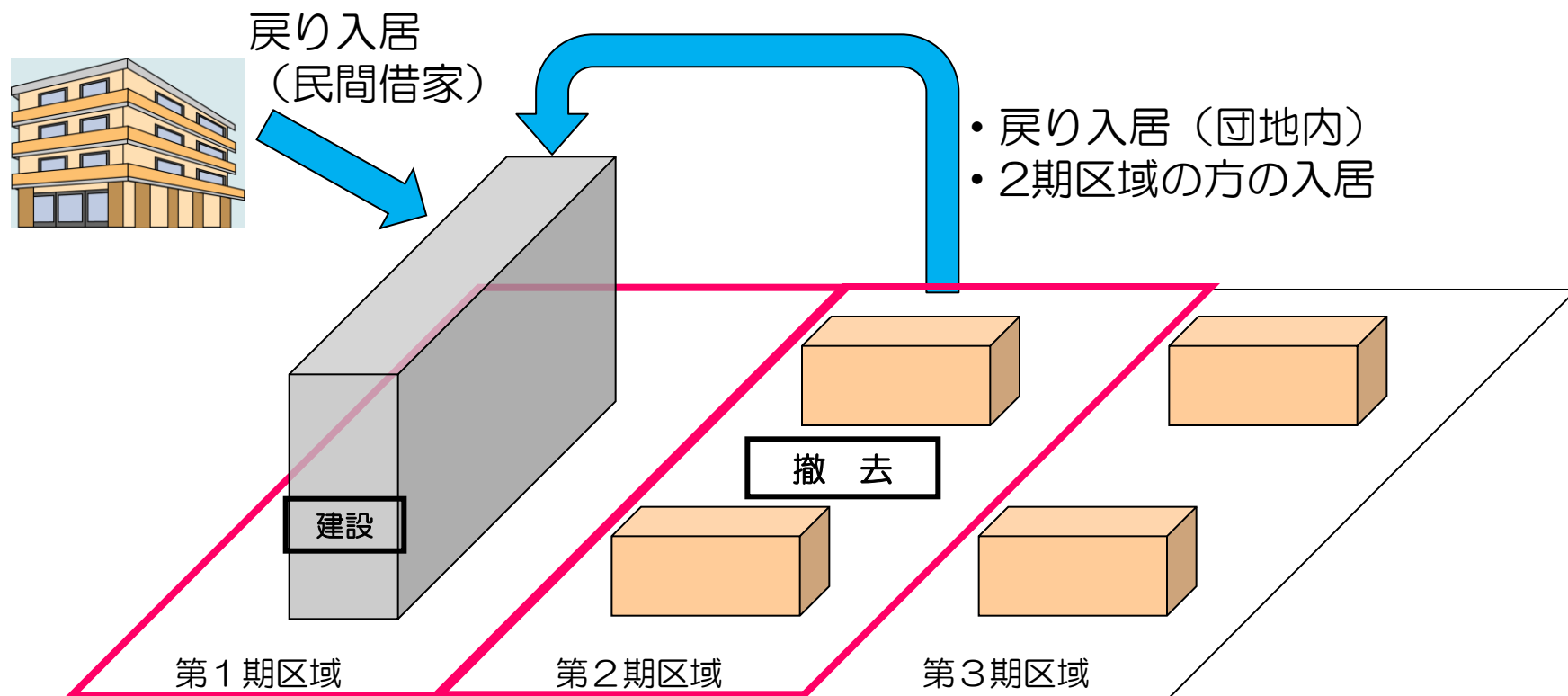
一般的な建替事業の進め方①

- 建設区域を分け、順番に建替えを実施
- 第1期建設区域入居者は団地内空家等に仮移転



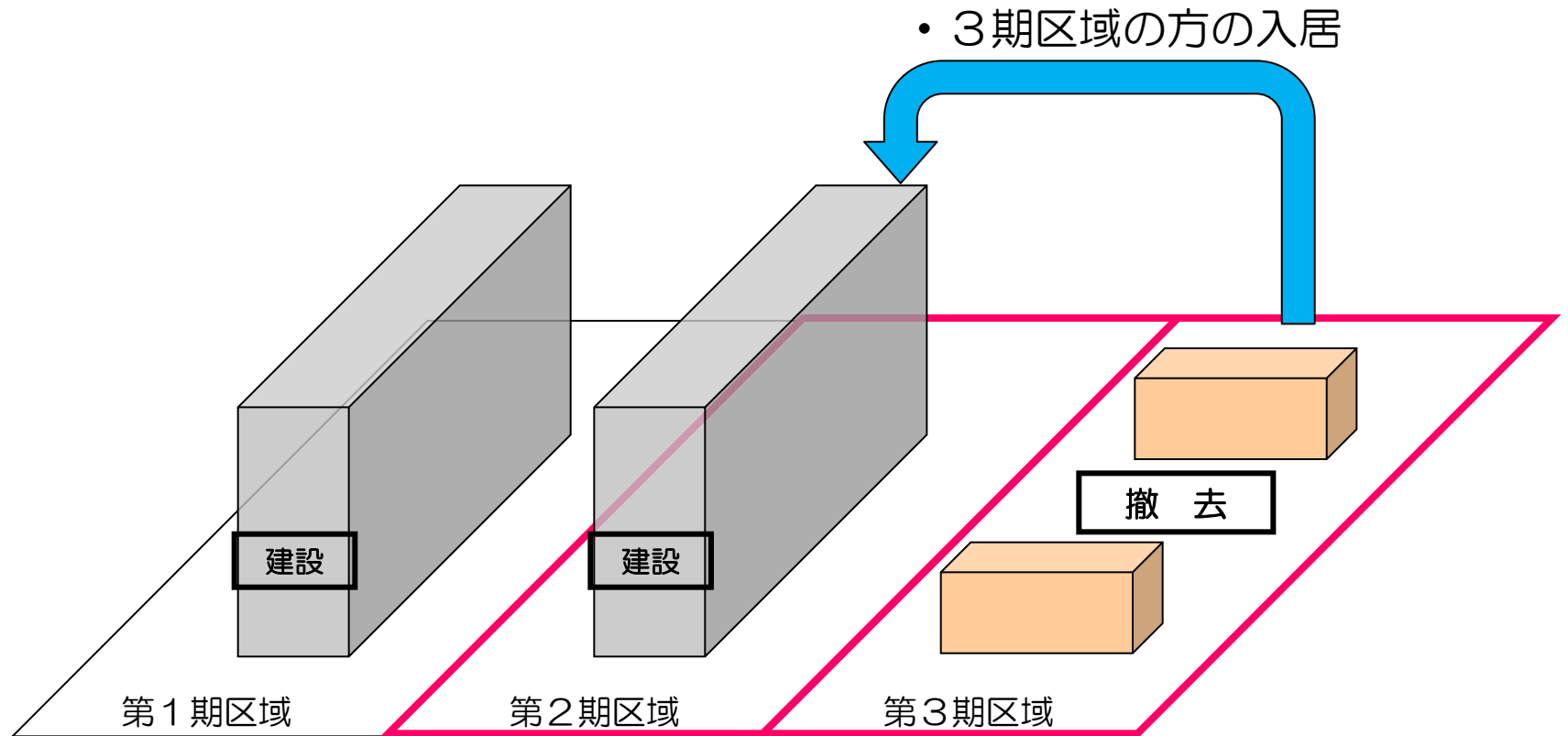
一般的な建替事業の進め方②

○第1期住宅建設後、仮移転者及び第2期区域居住者が入居



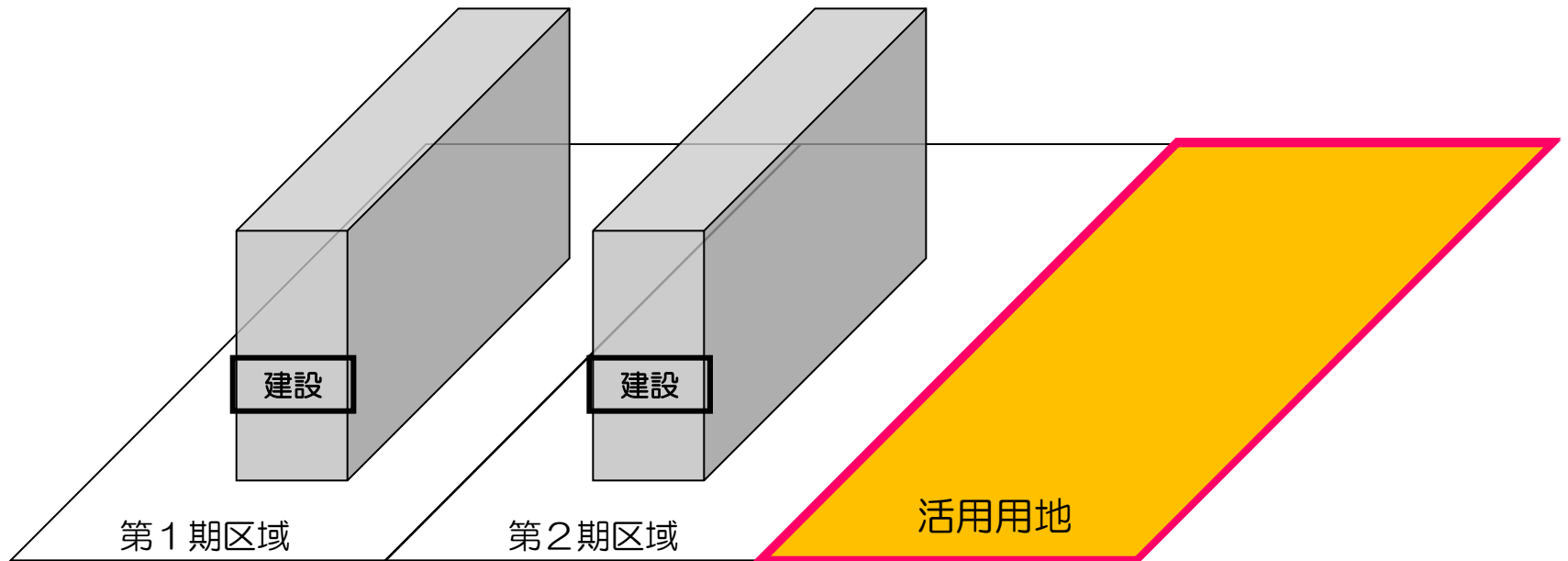
一般的な建替事業の進め方③

○第2期住宅建設後、第3期区域居住者が入居



一般的な建替事業の進め方④

○第3期区域撤去後、活用用地として売却



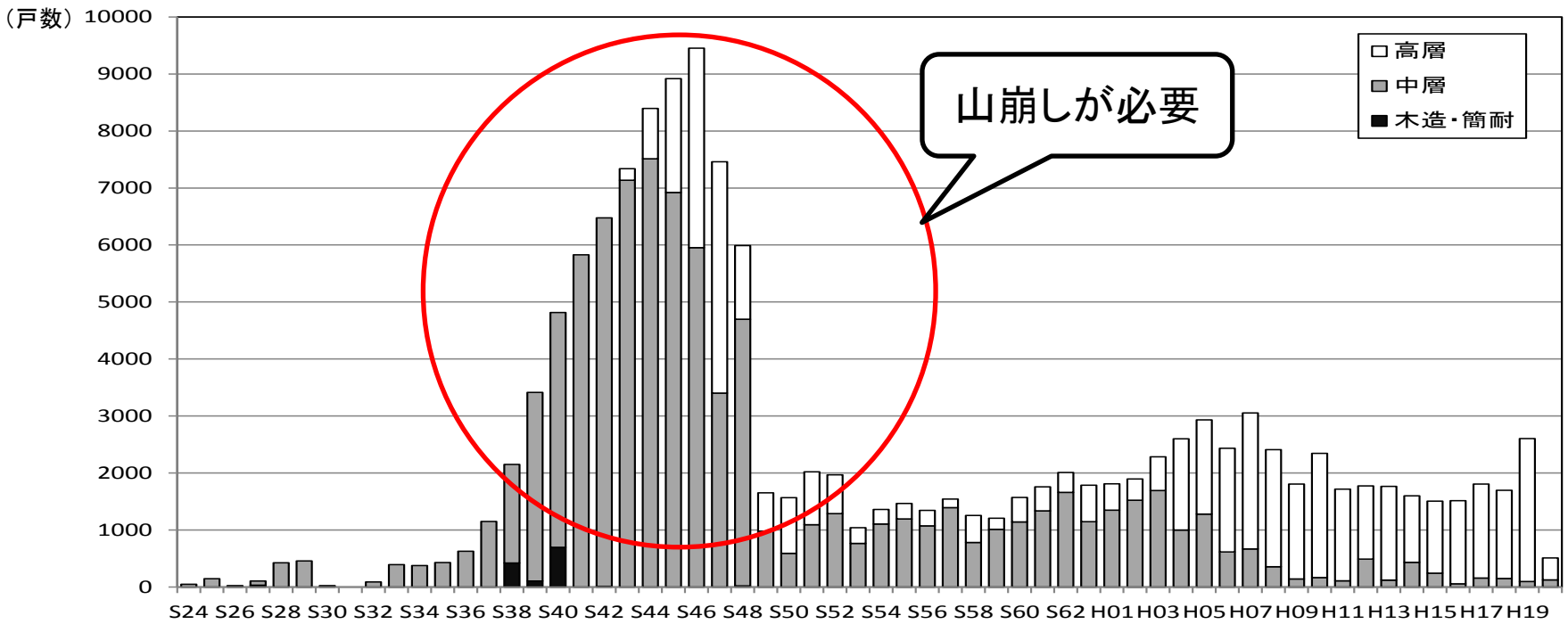
2. 民活プロジェクトについて

民活プロジェクト導入の背景

■ 導入の背景

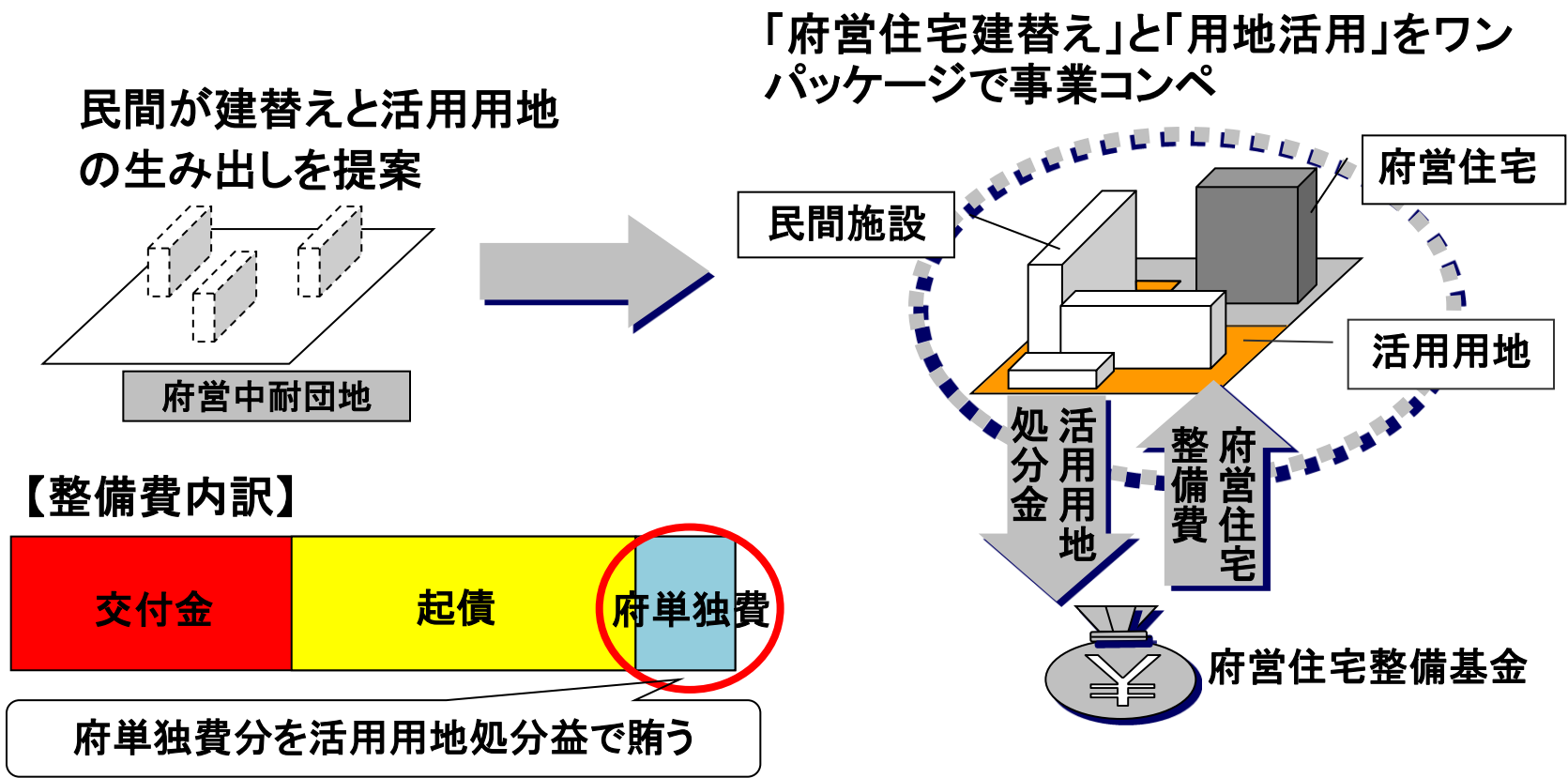
- ・ 民活事業については、当初、高度経済成長期の大量ストックについて、厳しい財政状況やマンパワー不足においても、適切に建替え（スピードアップによる山崩し）していくための手法として検討・開発された。 ※H14.2ストック計画から

◇建設年度別構造別管理戸数(平成23年3月31日現在)



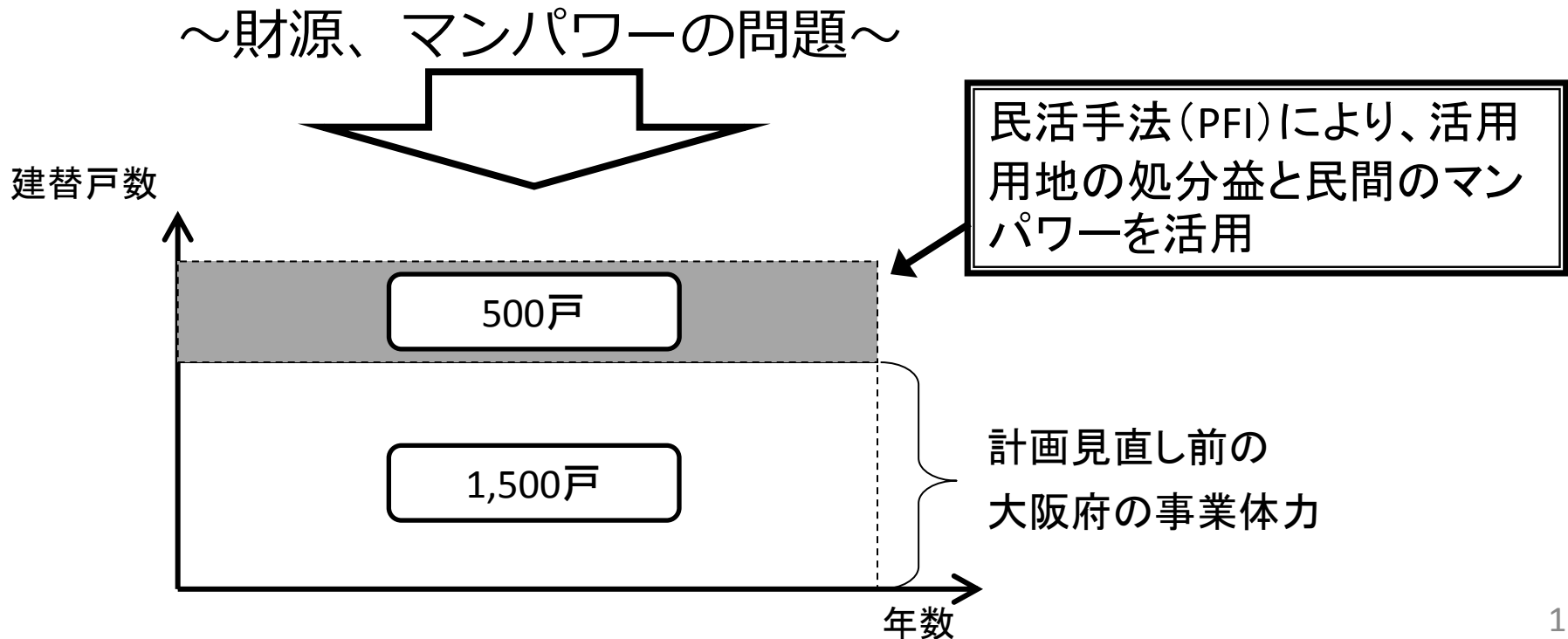
民活プロジェクト導入の背景

- 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な府単独費部分に充当。



民活プロジェクト導入の背景

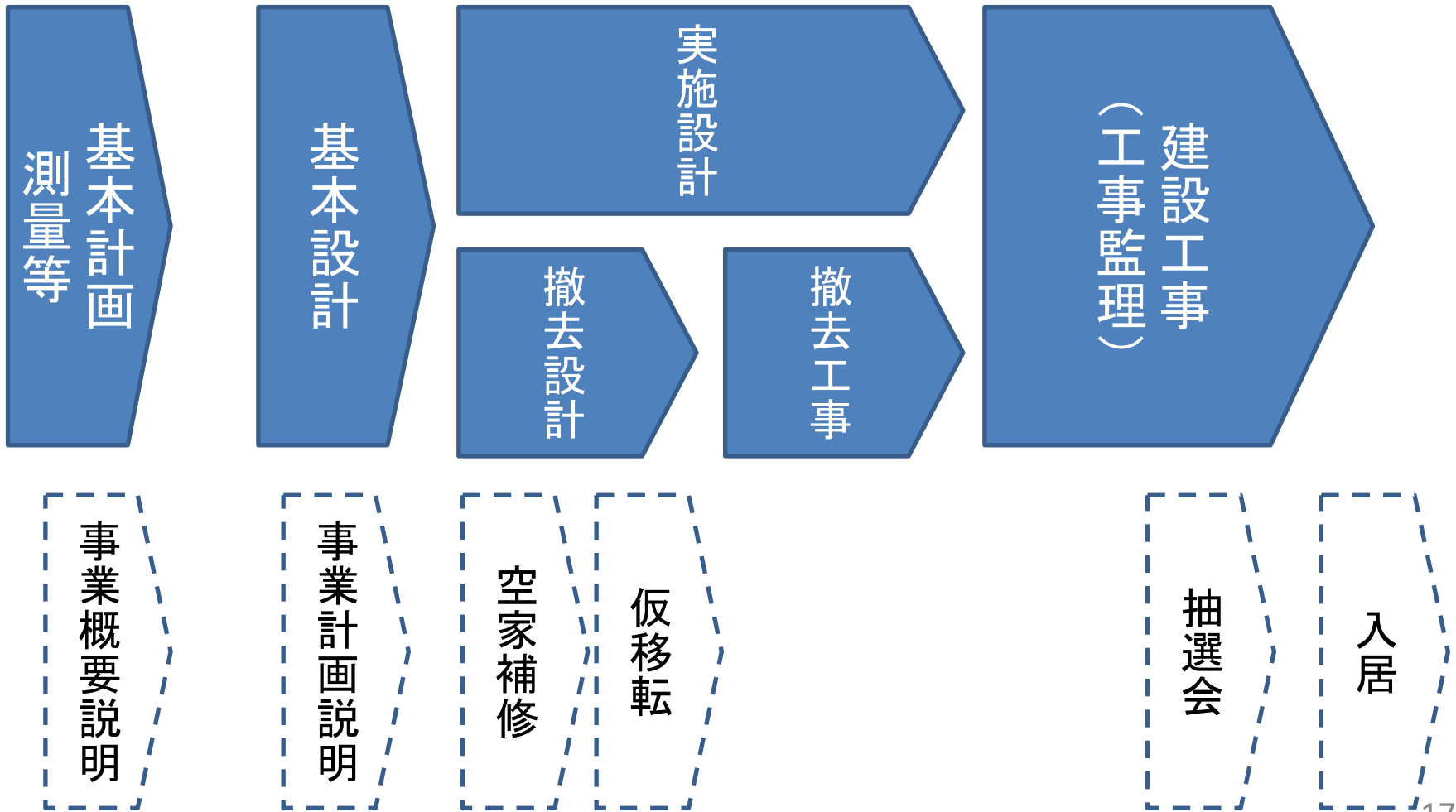
- 直建1,500戸、民活500戸、計2,000戸／年として、本格的に活用していくことが決定。
- また2,000戸／年は、スピードアップによる山崩しのペースと合致。



民活プロジェクトの概要

■ 建替事業入居までの流れ（直接建設の場合）

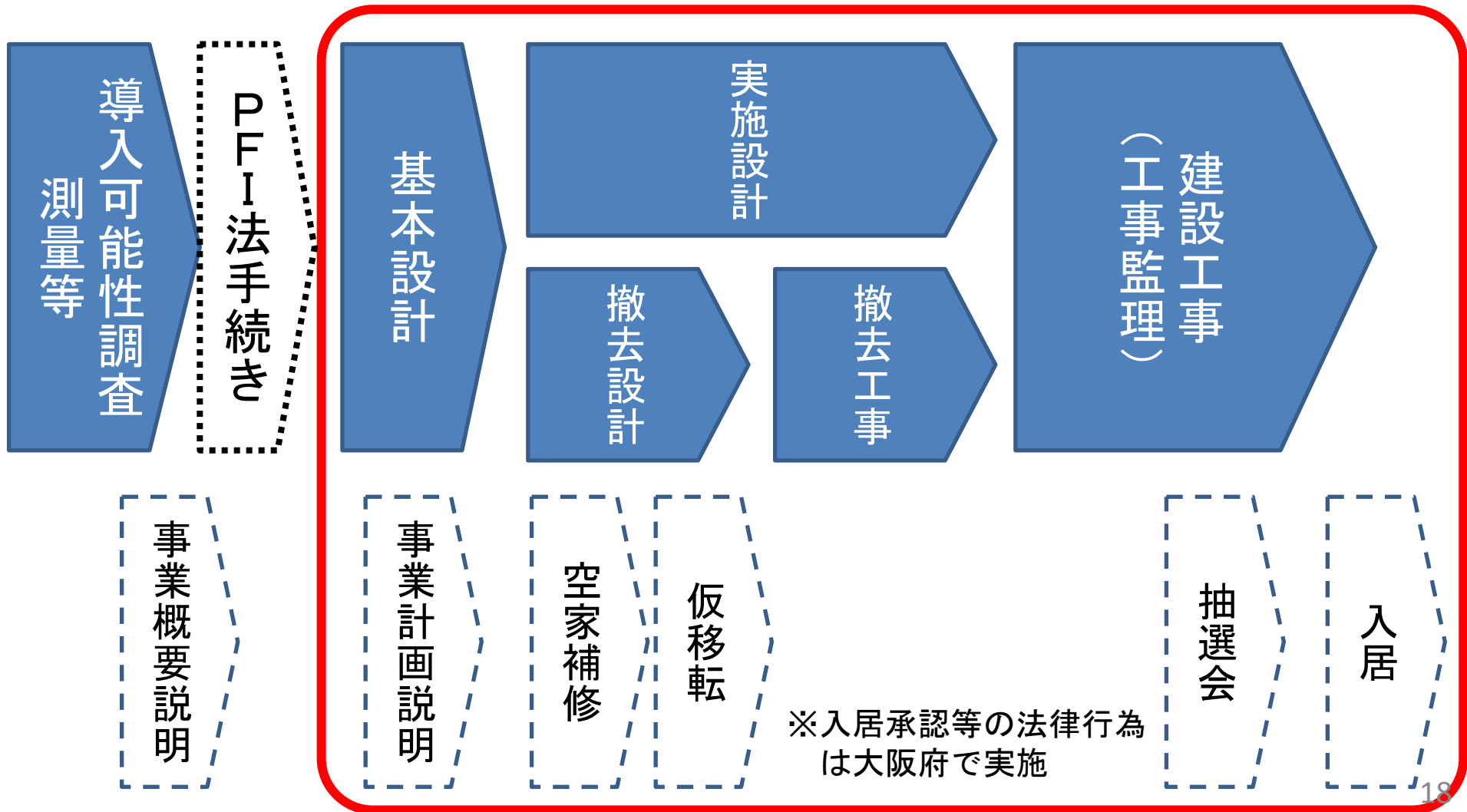
各委託・工事ごとに業者を選定・実施



民活プロジェクトの概要

■ 建替事業入居までの流れ（民活プロジェクトの場合）

一括して委託（竣工後に施設を買取）



■ 府営住宅民活プロジェクトの概要

- PFI法に基づき手続等を実施
- 施設を建設後に所有権の移転を行う「BT方式」とし、建設後の施設及び入居者の管理は行わない（管理は指定管理者）
- 「府営住宅整備業務」に加え「用地活用業務」及び「入居者移転支援業務」を実施
- 次のような条件の団地の建替えにおいて「民活プロジェクト」を適用
 - ・立地が良い（住宅需要が高いところ）
 - ・活用用地が早期に生み出される
 - ・一定以上の事業規模（建替戸数）がある

- 事業実施までの流れ
 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）

民活プロジェクトの実績

◆実績（直建は本体工事着手済みを計上、民活は契約済みを計上）

（単位：戸）

		H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	合計 (比率)
直建	戸数	1,446	1,527	1,475	1,943	508	733	1,367	964	1,414	438	11,815 76%
	団地数	1	1	1	3	1	1	2	1	0	1	12
民活	戸数	66	278	221	934	450	527	828	200	0	330	3,834 24%
	団地数	1	1	1	3	1	1	2	1	0	1	12
計		1,512	1,805	1,696	2,877	958	1,260	2,195	1,164	1,414	768	15,649 100%

民活プロジェクトの実績

住宅名	事業内容(当初契約時ベース)							入札参加 グループ数
	契約日	事業 期間	府営住宅 建替戸数 (戸)	府営住宅 整備の対価 (税込・億円)	活用用地面積 (ha)	活用用地 施設	活用用地 の対価 (億円)	
東大阪島之内	H16.12.15	H16～18	66	7.7	0.47	戸建住宅 33戸	5.6	3
筆ヶ崎	H18.3.22	H17～20	278	41.7	0.48	分譲共同住宅 278戸	33.4	3
岸和田下池田	H18.12.15	H18～21	221	35.3	0.87	戸建住宅 61戸	6.3	1
苅田	H19.5.29	H19～21	248	37.6	0.61	分譲共同住宅 143戸	24.5	1 (当初2)
千里佐竹台 (2丁目)	H19.12.17	H19～23	505	65.9	0.95	分譲共同住宅 176戸 (子育て支援施設)	30.2	5
東大阪新上小阪	H19.12.17	H19～22	181	26.3	1.27	戸建住宅 77戸	16.7	2
豊中新千里東	H21.3.24	H20～26	450	63.0	0.85	分譲共同住宅 158戸	17.3	2
吹田藤白台	H21.12.15	H21～27	527	76.9	0.70	分譲共同住宅 126戸	11.0	1
堺南長尾	H22.5.28	H21～27	443	55.2	1.44	戸建住宅 62戸 分譲共同住宅 135戸	16.7	3
吹田竹見台	H22.5.28	H22～27	385	53.1	0.85	分譲共同住宅 157戸	26.8	4
枚方田ノ口	H24.3.23	H23～26	200	24.5	0.97	戸建住宅 54戸 サ高住 53戸	3.2	4
吹田高野台	H26.3.26	H25～30	330	45.0	1.60	分譲共同住宅 330戸	46.1	3
計			3,834戸	約532億円	約11.1ha	—	約238億円	—

府営住宅民活プロジェクトの特徴

■ 府営住宅民活プロジェクトの特徴

① 維持管理・運営業務を伴わないB T方式のP F I事業

府内の広域にわたり府営住宅が存在することから、施設管理や入居者管理については指定管理者制度を導入しているため、施設（府営住宅）の建設後、所有権移転を行い事業が完結するB T方式としている。

② 活用用地売却価格の変動制導入

民間事業者は入札時に活用用地の対価を提案するが、実際の土地の譲渡時期が契約締結後の数年先となる場合の地価変動リスクを緩和するため、提案時点と売却時点の路線価の変動率により補正を行うこととしている。

3. 豊中新千里東住宅民活プロジェクトについて



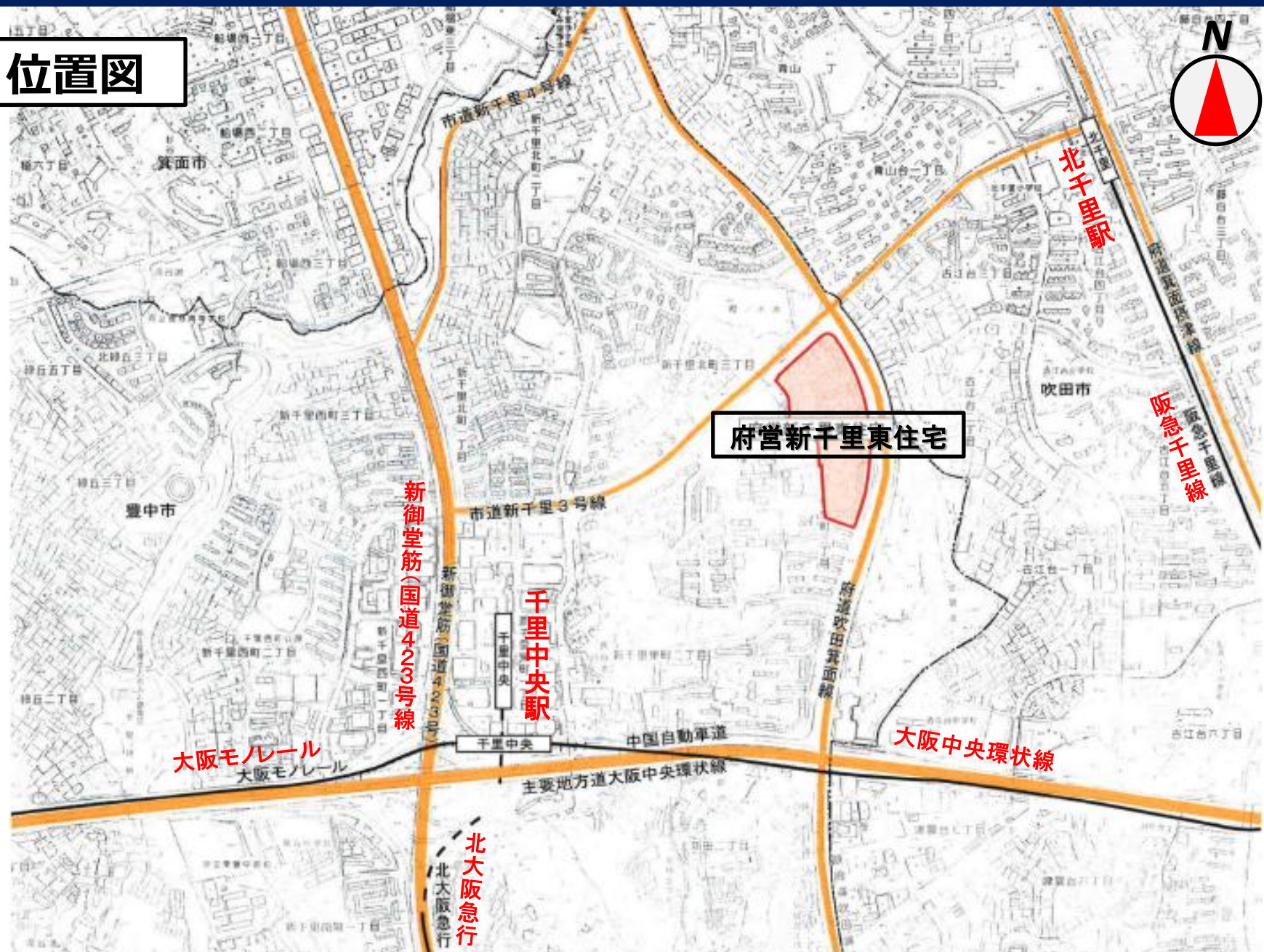
豊中新千里東住宅民活プロジェクトの概要

■ 対象団地の概要

名称	大阪府宮新千里東住宅
所在地	豊中市新千里東町3丁目 北大阪急行「千里中央」より徒歩12分
敷地面積	7.22ha
地域地区	第一種中高層住居専用地域 第二種高度地区
建設年度	昭和40年度
管理戸数	781戸（中層21棟）

豊中新千里東住宅民活プロジェクトの概要

位置図



豊中新千里東住宅民活プロジェクトの概要

■ 事業概要 【事業者選定時の条件】

事業内容

□ 事業計画の策定

事業計画を策定し、事業用地（2.8ha）を府営住宅の整備用地と民間施設等の用地に分割

□ 府営住宅整備業務

既存住宅を撤去（第2期区域を含む）し、450戸（第一工区280戸、第二工区170戸）の府営住宅を整備（調査・設計・建設）

□ 入居者移転支援業務

既存住宅の入居者の移転（仮移転・本移転）に係る支援

□ 用地活用業務（付帯事業）

大阪府から活用用地を購入し、民間施設（分譲共同住宅）を整備

要求水準等の概要

□府営住宅整備業務

- ・施設規模や敷地条件、付帯施設の整備等の必要な条件や性能を設定し、基本的な部分については詳細な仕様を設定
- ・緑やオープンスペースの確保、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形成への配慮を要求水準書や落札者決定基準により誘導

～実施する業務～

- 事前調査（地質調査、測量、周辺家屋調査、電波障害調査等）
- 設計（基本設計、実施設計）
- 必要な許認可及び建築確認の手続き
- 既存住宅の解体撤去工事
- 建設工事（付帯施設、屋外工作物その他外構工事を含む）
- 工事監理
- 地元説明等近隣対策
- 事後調査及び対策（周辺家屋調査・補償、電波障害対策工事等）
- 交付金申請関係書類の作成支援

要求水準等の概要

□入居者移転支援業務

仮移転支援業務

- 仮移転説明会支援業務
- 仮住居・仮駐車場確保等に対する支援業務
- 仮移転料の支払い業務

賃貸借契約等に関する業務

- 賃貸借契約の締結業務（民間借家・UR賃貸）
- 仮移転者名簿の作成業務
- 民間借家の保証金又は敷金支払い業務
- 仮移転期間中の業務（家賃差額支払い、家賃滞納者の状況確認等）
- 仮移転期間終了時の業務（保証金・敷金の返還受領等）

本移転支援業務

- 入居申込書受付及びモデルルームの案内業務
- 住戸抽選会の実施及び入居者決定の支援業務
- 入居手続き支援業務及び本移転料の支払い業務

等

要求水準等の概要

□用地活用業務（付帯事業）

- ・事業者は、大阪府から活用用地を取得し、自らの事業として民間施設等を整備
- ・活用用地の取得の対価は入札価格を路線価の変動に基づき補正

〔計算式〕

路線価変動率 > 0.03 のとき

活用用地の対価 = (提案価格) × (1 + (路線価変動率) - 0.03)

路線価変動率 < 0.03 のとき

活用用地の対価 = (提案価格) × (1 + (路線価変動率) + 0.03)

※路線価変動率 = (売却時の路線価 - 提案時の路線価) / 提案時の路線価

豊中新千里東住宅民活プロジェクトの概要

■ 事業概要【事業者選定時の条件】

事業スケジュール

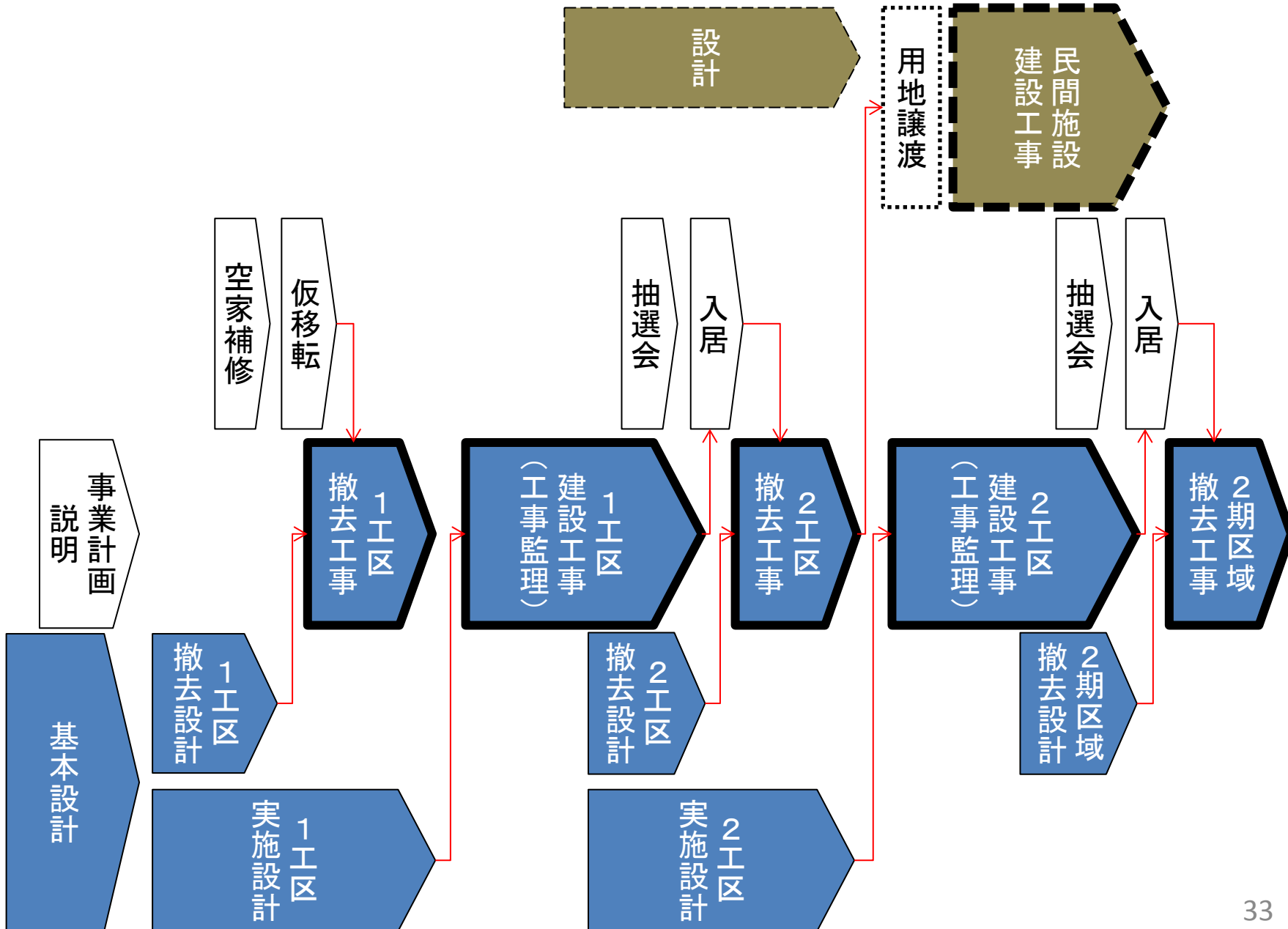
平成20年 9月	特定事業の選定・入札公告
平成20年12月	落札者の決定・公表
平成21年 3月	本契約（議会議決）
平成23年11月末	第一工区建替住宅引渡し期限
平成24年1月末	第一工区への本移転期限
平成26年6月末	第二工区建替住宅引渡し期限
平成26年8月末	第二工区への本移転期限
平成26年12月末	第2期区域既存住宅等の解体撤去期限

豊中新千里東住宅民活プロジェクトの流れ(契約後)

用地活用

移転支援

府営住宅整備



■ 事業者の選定

- 事業者選定方法 総合評価一般競争入札
- 応募事業者数 2者
- 事業者選定基準
 - ・ 外部委員による審査委員会を設置し審査
 - ・ 府営住宅整備に係る対価や活用用地の対価に関する「**定量的事項**」と、府営住宅や活用用地の計画等に関する「**定性的事項**」について総合的に評価を行い、配点は「定量的事項」50点、「定性的事項50点」の計100点満点とした。

事業者の選定

■ 事業者の選定

□ 定量的事項の審査

- ・ 提案を受けた「府営住宅整備に係る対価」から「活用用地の対価」を減じた「府の負担額」により評価

$$\boxed{\text{定量的事項の得点}} = 50\text{点} \times \frac{5,697,851\text{千円(府の予定負担額)} - \text{提案された府の負担額}}{5,697,851\text{千円(府の予定負担額)} - \text{提案されたうち最低の府の負担額}}$$

□ 定性的事項の審査

- ・ 「全体計画」「建替住宅」「活用用地」「事業実施体制」「総合評価」の5つの区分の審査項目で採点
- ・ 審査項目ごとに採点を行い、その合計を「提案の暫定点」とし、次式に代入して得点を算定

$$\boxed{\text{定性的事項の得点}} = 50\text{点} \times \frac{\text{各提案の暫定点}}{\text{提案の最高の暫定点}}$$

事業者の選定

参考：定性的事項 審査項目	
全体計画	府営住宅と活用用地の相互連携、及び当該開発と周辺地域との相互連携 地域の景観形成への寄与（建物デザイン、緑化計画等）
	環境への配慮（環境負荷軽減、省エネ等）
	近隣への配慮
	施設計画等 施工計画
建替住宅	施設計画
	配置・動線計画（利便性、安全性、プライバシー等） 安全性（防犯、防災、高齢者への配慮等）
	緑地等確保
	管理面への配慮（清掃・補修、維持管理コスト）
活用用地	計画
	施設用途（良質な住宅、地域の活性化等） まちづくりへの寄与
	緑地等確保
事業実施体制	事業実施体制（資金調達計画、中小企業との協力体制等）
	入居者移転支援
	実施計画 実施体制
総合評価	提案内容の総合評価及び入札参加者の社会貢献

落札者の決定

■ 落札者の決定

□ 契約者

長谷工コーポレーショングループ（代表企業 株式会社長谷工コーポレーション）	
【建設企業】	株式会社長谷工コーポレーション 株式会社森組
【設計企業】	株式会社長谷工コーポレーション
【工事監理企業】	株式会社田中啓文総合建築研究所
【入居者移転支援企業】	株式会社長谷工コーポレーション
【用地活用企業】	ジェイアール西日本不動産開発株式会社

□ 契約金額（当初）

府営住宅整備にかかる対価	6,299,119,134円（税込み）
うち府営住宅整備費	5,986,375,500円（税込み）
うち入居者移転支援業務費	75,390,000円（税込み）
うち入居者移転支援実費	237,353,634円（税込み）
活用用地の対価	1,726,600,000円

特定案の概要

活用用地
分譲マンション



鳥瞰図

□ 特定案 (物件の概要)

【府営住宅】

敷地面積 1.90ha
階数 12~13階
戸数 450戸

【分譲マンション】

敷地面積 0.77ha
階数 12階
戸数 158戸

府営住宅用地
第二工区

府営住宅用地
第一工区



特定案の概要

□事業実施に係るコンセプト

～全体計画について～

- ・人と自然と住まいが自然と共生しながら成長する生活舞台としての住環境を再構築し、『新たな原風景』として千里の『杜』を再生
- ・人と緑のネットワーク継承と発展に配慮し、府営・活用両用地を貫く環境とコミュニティの軸＝径（みち）が整備計画の骨子

～建替計画について～

- ・敷地と周辺地域を有機的に結び利便性と安全性に配慮した施設計画
- ・全体共用施設を径（みち）に沿って中央に配置、プラザと一体的な良好なオープンスペースを確保し、居住者相互、地域住民とのコミュニティ活性化に寄与

～活用用地について～

- ・多世代の人が安心して快適に暮らせる住まいを実現するとともに、街区としての一体性と環境、コミュニティ形成に寄与する良質な空間を提供

～事業実施体制について～

- ・責任者と指示連絡体制を明確化、一元化した体制による円滑なコミュニケーション
- ・府内中小企業の積極的な活用及び地域貢献への協力

竣工写真(外観)



竣工写真(室内)

玄関



台所兼食事室



竣工写真(室内)

洋室



和室



竣工写真(室内)

便所



浴室



用地活用業務(民間分譲マンション)

※ジェイグラン千里中央HPより

J.GRAN
SENRI-CHUO

ジェイグラン千里中央
JR西日本不動産開発の新築分譲マンション

名称	ジェイグラン千里中央
所在地	大阪府豊中市新千里東町3丁目3-9 (地番)
交通	北大阪急行「千里中央」駅徒歩12分 阪急北千里線「北千里」駅徒歩13分
用途地域	第1種中高層住居専用地域 第2種高度地区 新千里東住宅地区地区計画
敷地面積	7,772.36m ²
構造・規模	鉄筋コンクリート造11階建
総戸数	140戸 (※当初提案より変更あり)
駐車場	141台 (来客用1台含む) (自走式)
事業主 (売主)	ジェイアール西日本不動産開発株式会社
施工	株式会社 長谷工コーポレーション



用地活用業務(民間分譲マンション)

※ジェイグラン千里中央HPより

