



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8年7月7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

1. 本日の構成

市営住宅の有効活用事例を、事業概要・実績・課題・まちづくりの流れで説明します

- ① 事業の概要
 - ・ SPCの設立、事業期間、担当業務と構成企業
- ② PFIの仕組み
 - ・ 従来型公共事業との違い
- ③ 整備・跡地活用実績
 - ・ 貝塚市営住宅団地の改修と跡地活用の実績
- ④ 直面した課題
 - ・ 工事費用、跡地活用の課題と対策
- ⑤ まちづくりの展開
 - ・ 大阪大学と貝塚市立西小学校とのまちづくりクラブ活動

2.SPC事業の位置づけ

SPCの役割

SPCとは

special Purpose Company

「特別目的会社」

貝塚市が企画したPFI事業を推進するため

株式会社ネクスト・アクシスが代表企業

として担当事業別に5社を集結。

事業の方向性

事業契約期間

10年間

サブタイトル

「まちづくり」

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事業をめざす。

貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業を、SPCが一体的に遂行します。

3. PFI事業への参入を判断した理由

1. 地方創生・まちづくりへの関与

近年のPFI事業は単なる施設整備だけに留まらず、エリアマネジメント、地域活性化、観光振興などの要素が強くなっています。参画企業としては地域戦略策定や民間投資誘導のノウハウを活かせるため、**事業領域を広げやすい分野であり、地方創生・まちづくりへの関与まで目指すことができる。**

2. 官民ネットワークの構築

PFI事業案件を通じて、参画する企業は自治体・国土交通省・金融機関・ゼネコンとの関係構築を図り、**他の案件での事業展開の可能性を広げることができる。**

3. 市場規模の拡大と安定需要

PFI・PPP市場は、自治体の財政制約や公共施設の老朽化を背景に拡大しているため公園（Park-PFI）・文化施設・上下水道・地域活性化事業などの案件が全国で増加しており、**中長期的な市場成長が期待できる。**

4. 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も重要な要素

5. 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 | 26,639m ² | 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 | 3,345m ² | 26戸 |
| 貝塚市営半田団地住宅 ★木造平屋 | 貝塚市半田780番 | 2,748m ² | 7戸 |

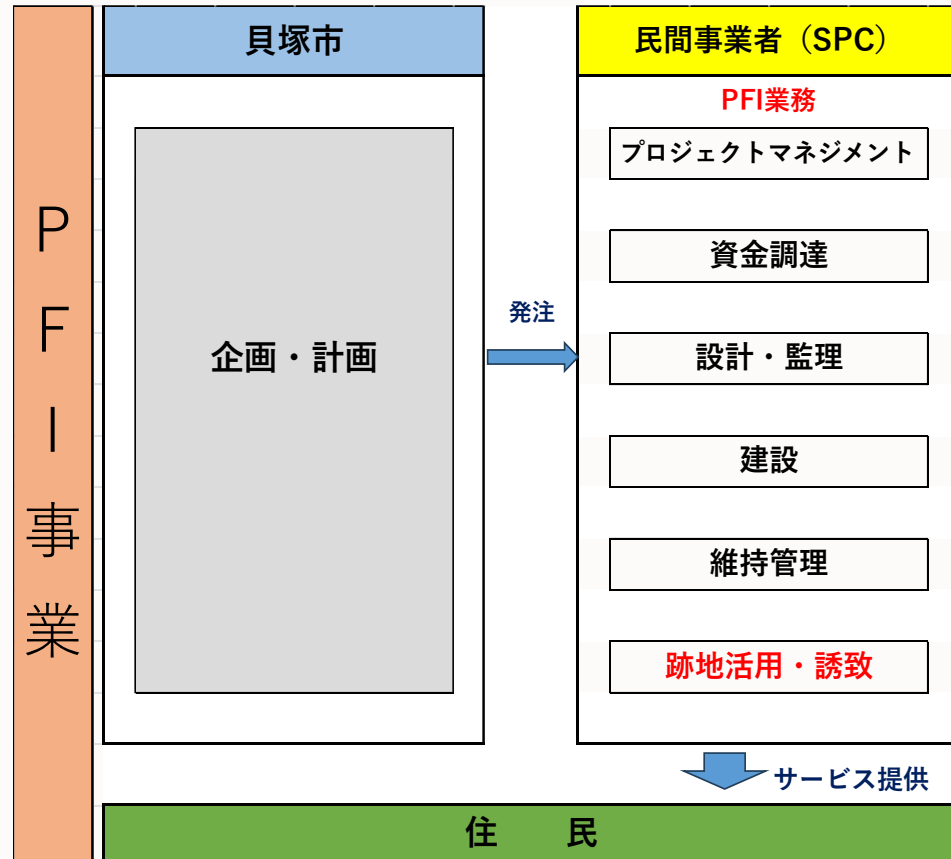
★解体撤去後に跡地活用

2. 貝塚市営脇浜団地住宅の整備業務

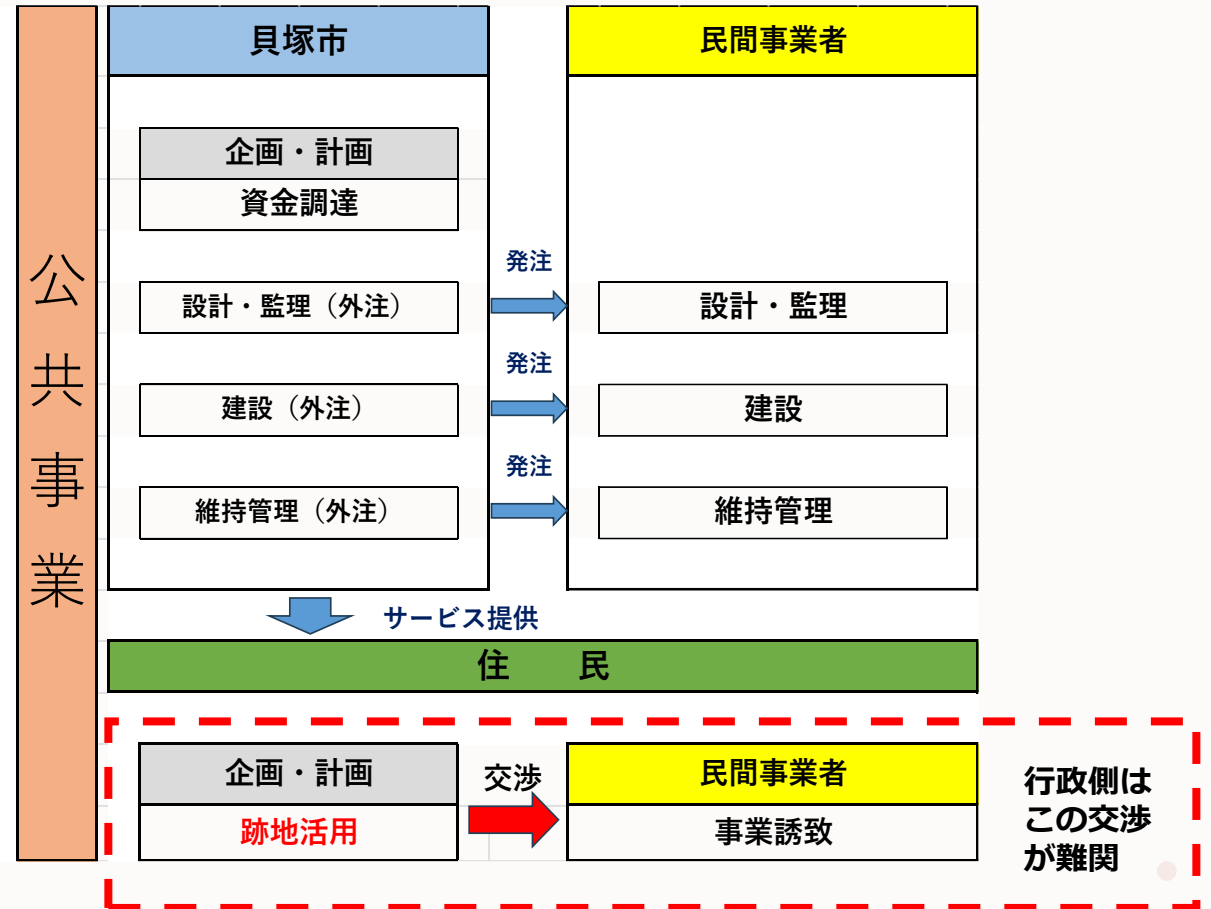
| 業 務 | 業務内容 | 対象施設・設備等 |
|-----------------|----------|-------------|
| 外壁及び屋上防水改修工事 | 企画、設計、改修 | 1号棟～6号棟 |
| 居室改修業務 | 企画、設計、改修 | 1・2・3・4・6号棟 |
| 浴室整備業務 | 企画、設計、新設 | 1・2・3・4・6号棟 |
| 給水塔改修業務 | 企画、設計、改修 | 受水槽・高架水槽 |
| エレベーター・渡り廊下整備業務 | 企画、設計、新設 | 1・2号棟 |
| 耐震化業務 | 企画、設計、新設 | 3号棟 |

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。

6. PFI事業のメリット (従来型) 公共事業との違い



契約期間 (10年間) 一括発注



1年度毎の入札・発注が必要

7. PFI事業の進捗状況

平成30年から令和10年までの全体工程表

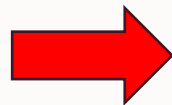
| 住宅名 | 業務内容 | 年度別 | 1年目 | 2年目 | 3年目 | 4年目 | 5年目 | 6年目 | 7年目 | 8年目 | 9年目 | 10年目 |
|------|--------|----------------|---------------|---------------|-----------------------------|----------------------------------|---------------|------------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| | | 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 | 令和10年 2028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 | 介護施設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 | | | | | | |
| | 受水槽改修 | | | | | | | | | | 工事予定 | |
| | 平屋建解体 | | | | | | 工事 | | 令和6年3月末終了 | | | |
| | 跡地活用 | | | | | | | 誘致交渉 | | | | |
| 久保住宅 | 平屋建解体 | | | | | | 工事 | | | 令和7年3月末終了 | | |
| | 跡地活用 | | | | | | | 地元調整 | 工事 | 令和8年度開業 戸建住宅 | | |

事前調査・計画立案

8. 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



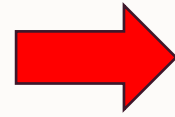
新設後

社会福祉法人どんまいホームみかん開業



9. 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

10. 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



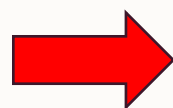
海側に面した6号棟は外壁劣化が進行していた



外壁補修塗装・ベランダ手摺を取替え新設

11. 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

12. 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



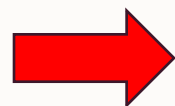
ひび割れした屋上床面から漏水



屋上防水改修工事後

13. 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



ユニットバスなし



ユニットバス新設のためコンクリート台座を設置

14. 解体撤去後の貝塚市宮脇浜住宅 木造平屋



◆跡地活用の流れ

- 令和4年9月30日
脇浜住宅団地部分の改修工事が終了。
- 移転可能
脇浜住宅（木造平屋建）居住者の移転が可能に
- 令和8年度中
新規事業施設を誘致・建設
- 目指す将来像
市民から支持される「新しいまちづくり」

脇浜住宅写真（令和6年1月撮影）

15. 今後の課題 脇浜住宅跡地活用について

◆誘致活動の方針について

令和6年度に貝塚市宮脇浜住宅の解体撤去作業が終了しており、早い時期から企業誘致活動を実施しているがいまだ決定していない。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住宅販売を目途とした**不動産会社の誘致を優先**して実施したがすべて不調に終わった。今後の誘致計画は、**教育関連、介護・福祉関連を中心に事業拡大を図る機関・企業**をリストアップして**メインバンク**を通じて交渉を実施する。

◆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、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**と考えている。

16. 誘致場所広域図 貝塚市脇浜4丁目 市営貝塚脇浜住宅地



17. 誘致場所近隣図 貝塚市脇浜4丁目21~28



敷地面積約18,000㎡

南海貝塚駅 1 Km
(急行停車駅)

関西空港まで車15分

←矢印は車道進入経路

18. PFI事業で直面した課題と対応策について

| 項目 | 直面した課題 | 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。 |
| 改修工事 | 改修工事で一番の難工事となったのは塗装工事。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圈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。 |

19. 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。**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、貝塚市の将来を担う子供達から「脇浜跡地活用」に関する色々なアイデアを引き出すことを主旨とする。年間授業12回予定。

◆クラブ活動テーマについて

今年は「**まちの未来コーディネーターになろう**」をテーマに設定、子供達自身が考えた「**未来のまちの構想**」を住宅壁画に描いてゆくことを目的とする。

◆都市計画研究「**東京建築コレクション2025全国修士論文展**」にて研究発表
グランプリ賞を受賞、高い学術評価を得た。

20. 貝塚まちづくりクラブ活動実績写真

校内学習ワーク

「小さなまちに地形をつくろう」



校外実習ワーク

「私のまちを脇浜住宅団地壁画に描こう」



21. 地域への情報発信と連携

【取組みの可視化】



【2023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】

脇浜住宅跡地でのPFI事業をお知らせし、関心をもってもらうこととしました。活動を通じて、まちづくりへの関心と参加を広げていきました。

22. 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共感されることにより、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。