

| PFI(BT方式) | | 大阪府営豊中新千里東住宅民活プロジェクト《大阪府》 | | |
|--|---|---------------------------|--------|---|
| 人口:約887万人 | | | | |
| <p>■ 概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・老朽化が進み耐震性が低くなった府営住宅の建替えを行うに当たり、周辺のまちづくりと連携すると共に民間活力を活用し、円滑に更新した事業。 ・建替え後に発生する余剰地(以下「活用用地」という。)を民間事業者売却し、府の財政負担の圧縮を図った。また、売却価格を路線価の変動に応じて調整する仕組みを採用したことで地価変動リスクの緩和を図り、より多くの優れた提案を募集できる制度とした。 ・また、用地活用と一体とした提案を求め、府営住宅の建替えにあわせて売却された活用用地への民間共同住宅の整備が行われた。 | | | | |
| <p>■ 事業実施の経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大阪府では、老朽化が著しく進んだ府営住宅や耐震性の低い府営住宅の建替えを進めていた。 ・昭和40年に建てられた豊中新千里東住宅は、浴室・一部屋根増築は実施したものの、老朽化が進んでいること、エレベーターが設定されていない等高齢者世帯に合わなくなってきたこと等から、建替えに着手することにした。 | | | | |
| <p>■ PPP/PFI 手法導入のポイント</p> <ul style="list-style-type: none"> ・府では、平成13年度に、府営住宅の建替えや改善、維持管理等の業務や資産としての有効活用等を図ること、活用手法を適切に選択し良質なストックを形成すること等のため、「大阪府営住宅ストック総合活用計画」を策定した(平成18年度・平成23年度・平成28年度に改定)。 ・民活プロジェクトについては、高度経済成長期に整備された大量の府営住宅について、厳しい財政状況やマンパワー不足の状況においても、適切に建替えを行っていくための手法として検討・開発された。本計画に従いPFI手法による府営住宅の建替事業を行っており、本事業は、府営住宅の建替における7件目のPFI案件として検討された。 | | | | |
| 《事業データ》 | | | | |
| 施設規模 | 敷地面積:約2.85ha 延床面積:約51,798.31㎡ | | | |
| | 第一工区:280戸・延床面積:22,780.57㎡ | | | |
| | 第二工区:170戸・延床面積:13,851.59㎡ | | | |
| | 活用用地:158戸・延床面積:15,166.15㎡ | | | |
| 事業方式 | PFI(BT方式) | | | |
| 事業類型 | サービス購入型+附帯事業 | | | |
| 事業期間 | 平成21年3月～平成26年12月(約6年間) (設計・建設・解体撤去:約6年間) | | | |
| 官民の役割分担 | <p>【公共の業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家修繕業務、地域住宅交付金申請 <p>【民間事業者の業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業計画の策定、府営住宅整備業務、入居者移転支援業務、用地活用業務(附帯事業) | | | |
| | <p>〈業務分担のポイント〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家修繕業務は決められた仕様での業務であり、民間事業者の業務としてもコスト削減は見込めないため、大阪府が直接発注することとした。 | | | |
| 事業費 | <ul style="list-style-type: none"> ・府営住宅整備にかかる対価 約 63 億円(税込、契約金額) ・活用用地の対価 約 17 億円(契約金額) | | | |
| VFM | 特定事業選定時 | 4.5% | 事業者選定時 | — |
| 収益の公共への還元方法 | 府有地の売却収入 | | | |

| | | |
|--|--|-----------------------------|
| 事業者 ◎は代表企業 ◆は地元企業 | ◎(株)長谷工コーポレーション、ジェイアール西日本不動産開発(株)、(株)田中啓文総合建築研究所◆、(株)森組◆ | |
| 応募グループ | 2グループ | |
| スケジュール | 平成19年9月 | 土地利用計画案の作成、民間手法導入可能性調査報告書作成 |
| | 平成20年7月 | 実施方針公表 |
| | 平成20年9月 | 特定事業の選定 |
| | 平成20年9月 | 入札公告 |
| | 平成20年12月 | 提案受付 |
| | 平成20年12月 | 落札者決定 |
| | 平成21年3月 | 契約締結 |
| | 平成23年12月 | 供用開始(第一工区) |
| 官民対話の実施内容 | <ul style="list-style-type: none"> 平成19年度 民活手法導入可能性調査時:民間事業者等に市場調査 平成19~20年度 要求水準の策定にあたり地元市民や近隣住民と協議 | |
| 活用した制度等 | 地域住宅交付金 | |
| <p>■ PPP/PFI手法導入の効果</p> <p>● VFMの達成</p> <ul style="list-style-type: none"> 民活プロジェクトはVFMが達成されるという経済的メリットがある。本事業は府営住宅の整備は予定価格の約9割で落札し、活用用地は大阪府が設定した価格の約1.3倍で売却された。 <p>● 良好なまちづくりの達成</p> <ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の提案によって、良好なまちづくりが提案された。 【全体計画】千里ニュータウンの「次代につなぐ再生」の理念をふまえ、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が再生された。 【建替計画】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が提案された。また、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て、居住者相互、地域住民とのコミュニティ活性化に寄与する計画とされた。 【活用地】ファミリー向けの分譲の共同住宅が整備されたことで、多世代の人が安心して快適に暮らせる住まいが実現すると共に、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が提供された。 <p>● 入居者移転支援業務での府の負担の軽減</p> <ul style="list-style-type: none"> 入居者移転支援業務を民間事業者の業務範囲にしたことで、民間事業者からの提案によって、休日の対応や引越業者の紹介が可能になる等、より細やかな入居者移転支援業務が実施された。 <p>■ 地域経済の活性化</p> <ul style="list-style-type: none"> 中小企業等との協力体制がある(建設企業に中小企業等(経営事項審査の総合評点(建築一式工事)が1,050点以上1,269点以下の企業)が含まれている)場合、定性点50点のうち4点付与されることとした(総合評点100点=定性点50点+定量点50点)。 その結果、中小企業の積極的な活用及び地域貢献への協力を行うことが提案された。 | | |
|  <p>(出所)大阪府資料</p> | | |
| <p>■ 参考URL</p> <ul style="list-style-type: none"> (大阪府HP) http://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/minkatu/sinsenrihigasi.html | | |