

政務活動調査報告書

調査日	平成30年7月10日（火）
視察場所	大阪府 東大阪市
調査項目	PFIによる市営住宅建替事業について
視察者名	畑尻宣長 野島さつき
市の概要	面積：61.78 km ² 人口：502,784人 人口密度：7,768.42人/km ² 世帯：225,429世帯 経常収支比率：92.8% 実質公債費比率：4.9%

<事業概要>

- 旧耐震建築物（274戸／S46年築）が耐震性や老朽化に課題
- 東大阪市公営住宅長寿命化計画で建て替えを行う位置づけをする
- 駐車場等の付置義務により、敷地が狭い現地での建て替えが困難と判断される
- 同一生活圏内にある旧府営住宅跡地を事業用地として平成25年に取得
- PFI事業範囲<BT方式>
 - ・事業用地の旧府営住宅の解体
 - ⇒(現)上小阪東住宅解体は含まず
 - ・市営住宅の設計、建設
 - ・既入居者の移転
 - ※設計、建設を包括的に実施
- 時期事業として宝持西住宅の建替移転事業を予定

<建替市営住宅概要>

施設概要

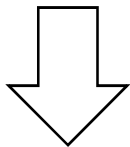
構造 鉄筋コンクリート造
 階数 12階
 整備戸数 230戸
 建築面積 約2,400 m²
 延床面積 約15,000 m²



<事業契約締結までの流れ>

平成 26 年度

- ・ PFI 導入可能性調査（外部委託）
- ・ 公共施設マネジメント推進会議



庁内合意

（事業者選定段階）

平成 27、28 年度

- ・ PFI アドバイザリー（外部委託）

平成 27 年 4 月

東大阪市営上小阪東住宅整備事業者選定委員会の設置
（地方自治法施行令第 167 条の 10 の 2、執行機関の附属機関に関する法律第 2 条）

12 月

実施方針の策定・公表

（民間資金等の活用による公共施設等の整備に関する法律第 5 条）

平成 28 年 2 月

特定事業の選定

（民間資金等の活用による公共施設等の整備に関する法律第 5 条）

3 月

入札公告

6～8 月

落札候補者選定

9 月

落札者の決定

12 月

事業契約締結



<審査の方法・体制>

【審査方法】

○総合評価一般競争入札

（地方自治法施行令第 167 条の 10 の 2）

【審査体制】

○東大阪市営上阪東住宅整備事業者選定委員会

（地方自治法施行令第 167 条の 10 の 2、執行機関の附属機関に関する法律第 2 条）

○7 名の委員で構成

《内訳》 ・ 外部委員 4 名（大学教授 3 名、弁護士 1 名）

・ 内部委員 3 名（副市長、経営企画部長、建築部長）

<落札者等>

【入札参加者数】 4 グループ

【落札者】 東レ建設グループ

○代表企業・建設企業

東レ建設株式会社



○建設企業

中林建設株式会社 東大阪営業所

大勝建設株式会社 東大阪営業所

○設計・工事監理企業

株式会社市浦ハウジング&プランニング大阪支店

○入居者移転支援企業

東レハウジング販売株式会社

<民間事業者の業務範囲>

【業務範囲】

○設計業務、建設業務、工事監理業務、入居者移転支援業務

【各業務内容】

○設計業務・・・基本設計、実施設計

○建設業務・・・各種調査、旧府営住宅の解体・撤去

上小阪東住宅等及び関連する公共施設の建設工事

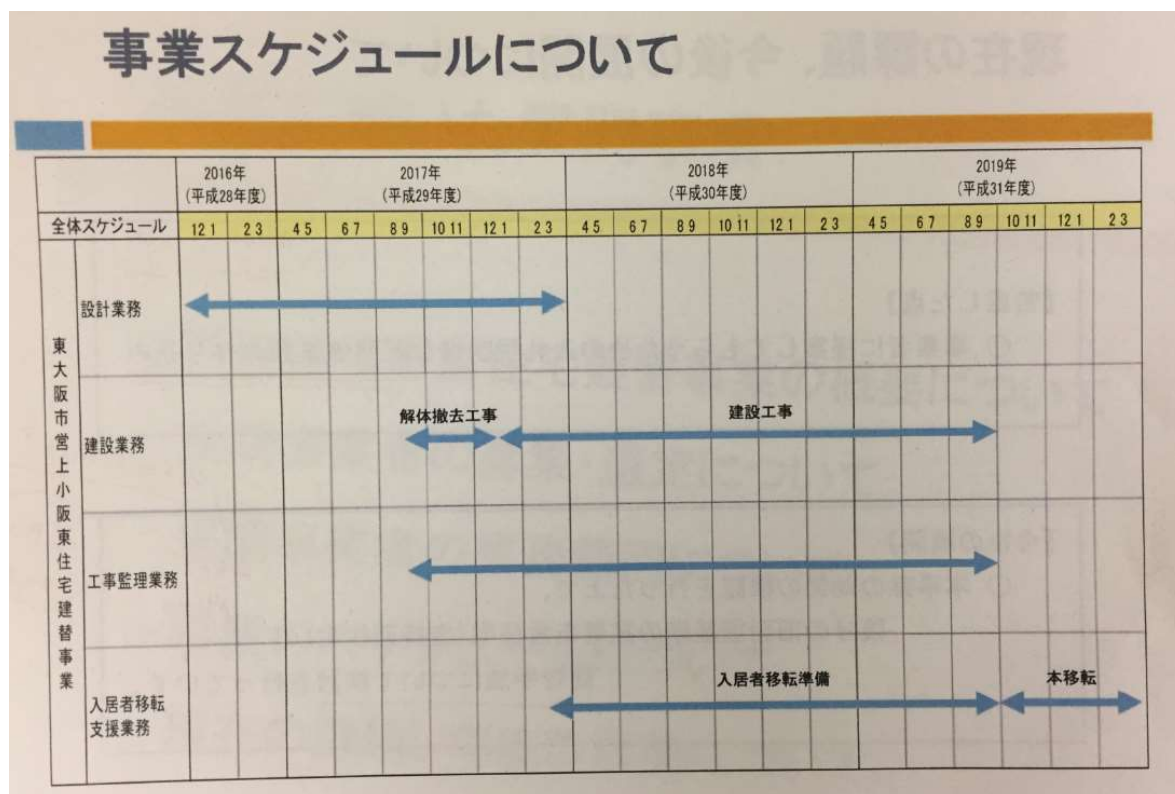
○工事監理業務・・・建設業務に関する工事監理

○入居者移転支援業務・・・移転説明会・住戸抽選会・入居説明会の実施

入居住戸決定の支援、移転日調整、移転確認

希望者の移転作業支援

<事業スケジュール>



<課題・今後の展開>

【苦慮した点】

- 事業者に提案してもらうための入札説明会など関係書類の作り込み

【今後の展開】

- 今回の事業の効果を検証したうえで、残りの旧耐震基準の高層市営住宅（宝持西住宅）の建替手法について検討を行っていく



<所 感>・・・畑尻宣長

東大阪市の PFI 手法による市営住宅建替事業について学ばせて頂きました。

上小阪東住宅の老朽化による建替えの検討に PFI 事業の導入を検討され、実施されたものです。旧耐震基準建築物は、本市にも残っておりいずれは、建替えをしなくてはならないです。そこで、従来通りの直営で行うのではなく民間活力を利用して行うことで行政では行えない市民サービスに繋がるものと考えています。本市でもこれまでに、改修にあたり PFI 導入可能性調査を行いました、その改修にあたっては不適格という判断でした。しかし、立替となると規模に関しても大きくなりますので、可能性が出てくると思われます。その為にも、東大阪の取り組みは非常に参考になると思いました。

住宅の内容で提案されたものの中で、間取りを変えることが出来る造りになっています。これからの住まわれる世帯構成は変わってきます。それに対応出来るようにと取り入れられています。タイプは A タイプが 50㎡と B タイプ 60㎡があります。また、家族の絆を大切にするためにリビングアクセスが提案されています。これはすべての部屋は、リビングを通らないといけない造りになります。そのような工夫が盛り込まれている提案となっています。一度建てると半世紀以上は使用されます。その時代の移り変わりに少しでも対応出来るようにとの提案は、これからの本市の住宅政策に取り入れていくべき事項だと思いました。また、ユニバーサルバリアフリーも取り入れられ、高齢社会に欠かせない事項ともなっているバリアフリーの概念で建てられています。

主な提案内容で民間ならではの発想として、まず、当たり前ですが、安全第一にすべてが考えられているとの話をお聞きしました。行政側も当然考えていますが、あらゆる面で柔軟な発想のもとでの安全面に配慮されていることが特徴です。2つ目に、屋根に関してです。

現在の技術は進歩していて、屋根のコンクリートに、塗膜として吹き付け塗装して終わりだそうです。コストダウンにもなりますし、メンテナンスが容易だということで取り入れられています。3つ目に、耐用年数70年に耐えられるよう RC 構造に加え、ALC の壁構造にしていることで、間取りの変更を可能にしているということです。先ほども述べた間取り変更の技術的な裏付けとなりますが、兎角行政側の発想は画一的になりがちですが、こういった柔軟で先を見据えた工法を取り入れることが出来るのも PFI 手法によるものだと思います。

維持管理に関しては、メンテナンスしやすい配慮がなされていたり、植栽に関しても、入居者の負担が極力減るようになっていきます。当然、緑地帯は基準を満たしています。また、入居者の動線を考えたごみ置き場の設置場所などのレイアウトにも工夫がされ、近隣への配慮も考慮されています。あらゆる面から、さすが民間でのノウハウが活かされていると感じました。

最後に、すでに入居されていた住民に対しての説明に関しては、丁寧に何度も、PFI 事業に関してわかるように行ったそうです。老朽化に対しての建替えは誰も疑わないが、立替後どのように変わってしまうのか不安な住民にしっかり説明することで混乱はなかったということです。PFI を理解してもらうことが、重要だと言われていました。本市でも PFI 手法はすでに利用していますが、市営住宅の建替えは今後、起こりうることであります。今回学んだことが活かされるようしっかり提案して参ります。

<所 感>・・・野島さつき

老朽化し、耐震基準を満たしていない市営住宅の建て替えを、PFI 手法で行っている東大阪市を視察して参りました。これまで4回市営住宅の建て替えを行っているそうですが、戸数が40～50戸規模であったため、直営で行って来ました。今回の建て替えは、230戸と規模が大きく、周りには、PFI 手法で建てられた府営住宅があり、10億を超える事業でもあるため、PFI 手法を検討することになったそうです。

平成26年度にPFI導入可能性調査を外部委託し、公共施設マネジメント推進会議で庁内合意を図り、平成27年4月、事業者選定委員会を設置。入札前には、住民説明会を何度も行い、PFI手法についてしっかり説明、粘り強く訴え、理解を求めました。住民の意見を吸い上げ、特に地元周辺への配慮を重要視し、選定項目の一つに上げたそうです。入札には4グループが参加し、西宮市や芦屋市、大阪府で公営住宅の建て替えに実績のある東レ建設グループが落札しました。業務範囲は、設計業務・建設業務・工事監理業務・入居者移転支援業務で、維持管理は指定管理者が行うことになります。

落札事業者の提案は、メンテナンスのしやすい透明な配管や将来間取りが変更できる材質など、民間ならではの様々な材料や工法が盛り込まれており、大変勉強になったそうです。平成31年9月に完成予定、31年度中に本移転が終了する予定で工事が進んでいます。

全国的にも公営住宅の建て替えに、PFI手法を導入する自治体が増えて来ています。老朽化や耐震化対策とともに人口減少による集約化も進んでおり、余剰地に高齢者向けの住

宅や福祉サービス事業所、若年層の子育て世帯への支援など、建て替えとともに新たなまちづくりに取り組んでいる自治体もあります。東大阪市では、市営住宅の入居者の高齢化で、自治会の衰退が課題となっているため、新規入居者を公募するときには、3割を若年者対象の10年間の期限付き住宅にするとのことです。

本市においても、今後建て替えをするときには、高齢者福祉や子育て支援など地域のニーズに沿った快適な住環境を、PFI手法など民間の活力を取り入れて整備し、市営住宅を核とした住みよいまちづくりを提案していきたいと思います。

以上