

博士論文

余剰地活用の観点から見た公営住宅等整備における
PFI 事業に関する研究

齋藤 隆太郎

論文の内容の要旨

論文題目：余剰地活用の観点から見た公営住宅等整備における
PFI 事業に関する研究

齋藤 隆太郎

日本の公共工事において、PFI が採用される事例が増えてきている。しかし PFI 導入による公共工事の事業費の面においては VFM によってコストの面から一定の評価を下すことはできるが、そもそも PFI を採用することでどのような効果が生まれるか、建築空間の質やサービスといった定性的な部分の分析、評価についてはなされていないのが現状である。また PFI 事業において、とりわけ公営住宅では低・中所得者を対象に一定の水準で建築され、各自治体、事業毎に特色があり事例数も多く、また定住促進住宅等の公的住宅においても、定住人口増加、子育て支援による住みよいまちづくりなど、特に近年において PFI を用いた事例が増えてきていることから、本研究では公営住宅等の整備事業を研究対象とした。

本研究の目的は、公営住宅等整備における PFI 活用事業の実施事例を網羅していると思われる国土交通省住宅局の助成事業の対象となっている全 83 事例を対象として、公表されているこれらの事業の要項や規則、その結果などの公表データの収集・整理・分析を通して、同 PFI 活用事業の全体像を理解した上で（第 2 章）、現在日本全体で課題となっている公営住宅敷地の集約等に伴って生じる余剰地活用の課題に着目しながら、この点が PFI 事業においてどのように取り扱われているかを把握（第 3 章）し、公表データから読み取れる PFI 事業の建築計画上の特徴と課題（第 4 章）、事業参加者選定の特徴と課題（第 5 章）を明らかにした上で、事業の実施主体である自治体自身が同事業のプロセスをどのように認識し、評価しているかをアンケート及びインタビュー調査を通して明らかにする（第 6 章）ことを通して、公営住宅等整備において PFI という事業手法が、特に余剰地活用という観点からどのような特性をもった手法であるのかを明らかにしようとするものである。

本論文は7章で構成される。

第1章では、PFIを採用することでどのような効果が生まれ、建築空間の質やサービスといった定性的な部分の分析、評価については成されていない現状であることを述べている。また様々な用途のPFI事業がある中で、一定の水準で建築され、低中所得者に対し良質な住宅供給を目的としている公営住宅、定住促進住宅、子育て支援住宅を対象とし、それらにおけるPFI事業の全容を把握し、分析、分類、評価を行うことの重要性を示した。

また既往研究として、日本建築学会のPFI関連の研究を概観し、VFMによる効果の考察や、PFI事業の導入実態、事例研究、海外PFIとの比較等も行われているものの、住宅とPFIの関係性に着目し、その分野の全事例を収集し、分析、分類、評価を行った研究は存在しなかった。不動産学会や都市計画学会、海外研究にも着目したところ、不動産学会の研究においては事業形式とVFMの関係性の考察がされ、都市計画学会の研究では、自治体による民間事業者へのインセンティブの重要性に関する研究等がされており、海外研究においては、公共工事におけるPFIの適用性に関する研究、民間事業者による供用後運営の重要性の考察、異なるPFI事業間での情報共有の重要性の考察等が確認できたが、実際のPFI事業による建築の効果を検証する研究は存在しないことを確認した。

これらのことから、PFI事業により得られる効果が何かという問いについて考察、分析した。

第2章では、PFI事業のプロセスについて、「住宅整備事業」と「余剰地活用事業」、「入居者移転支援事業」の各視点からプロポーザルの募集内容の分類、自治体によるPFIの導入理由、4つの事業形式の考察、PFI事業全83事例の建築方式の分類及び住宅方式の分類、公営住宅等整備における住戸外空間（共用部）の概説、余剰地活用提案の発生背景や実施内容及び余剰地活用導入理由、といった公営住宅等整備におけるPFI事業の概要を包括的に把握した。

第3章では、余剰地活用と建築方式（新築あるいは建替え）に密接な関わりがあることに着目し、敷地活用の方式の踏まえた建築計画的分類を行った。

余剰地活用型及び余剰地非活用型において、それぞれ建築方式と合わせて全タイプを分類し、それぞれの傾向と特徴を考察した。また余剰地活用の有無別にそれぞれ事業方式、住宅形式との独立性を考察し、それらにより各々の利点や課題を抽出し、余剰地活用の建築計画的な重要性を明らかにした。

第4章では、公営住宅等整備によるPFI事業の公募資料より得られた募集要項及び要求水準書における建築計画上的特徴を整理し、多角的な視点から利点及び課題を明らかにした。

PFI事業の目的は、大まかに「住宅性能的要因」、「住宅外的要因」、「事業的要因」に分類することができ、さらに余剰地活用事業の目的についても考察を行った。PFI事業の目的と自治体独自の建築施策を掛け合わせる等の事例が確認できた。その上で余剰地活用事業の目的を、

大きく「地域環境配慮」、「機能性」、「住宅形」、「施策」に分けることができた。

土地利用計画における要求水準について、民間事業者の提案に合わせて余剰地の賃貸及び買い取りを決定できることが公営住宅等整備のPFI事業において有効な方式であることがうかがえた。また余剰地活用における計画要件のうち事業要件においては、「中止・撤退」と「転貸」の2つに分けられ、中止・撤退、転貸を認めることで民間事業者の実情に応じてリスクを回避することができ、余剰地活用事業を導入する場合の1つの指針になると推察できた。さらに住戸要件においては、民間事業者が余剰地に住宅系用途を建設する際に、一定数以上の高齢者向け住宅を設けることことで、高齢者と若い世代の交流や互助関係を創出しようとする意図の存在が読み取れた。

住宅計画における要求水準は「住戸」、「建築構造」、「寸法体系」の3つに大分類することができた。「住戸」に関しては、要求住戸数において幅を持たせる事例にPFI事業としての可能性を見出すことができた。住戸タイプ数を多く求める場合は、その維持管理が煩雑になることから、BT方式が採用される傾向が強いこと、また住戸タイプ数が増えるにつれて余剰地活用導入率が増えていくことが明らかになった。「建築構造」については、「階高と梁下有効寸法」、「構造種別」、「屋根」に着目して考察を行った結果、要求水準にて詳細まで規定されている項目と、幅を持たせる記述により提案に自由度をもたらせている項目が抽出できた。「寸法体系」については、「共用廊下幅」、「天井高さ」、「キッチン幅」、「専用バルコニー奥行」に着目して考察を行い、要求水準により制限されている内容について明らかにした。

第5章では、公営住宅等整備におけるPFI事業の参加選定者手法に着目し、公募資料から得られた情報より、建築計画的課題を明らかにした。

PFI事業の設計見積期間の設定は、事業規模や設計の煩雑さによって決まらず、また余剰地活用がある場合でも、設計見積期間の設定には影響していないことがわかった。参加資格については、「用途制限型」が、民間事業者の参加を促す上で、ある一定の実績を求めつつ門戸を開いた形式となっていることが読み取れた。PFI事業の審査に関して、「行政」属性の審査員を除外することは、民間主導のPFI事業に対する透明性確保を意図している試みであるといえ、「その他」属性の審査員については、主に余剰地活用提案における他用途施設の内容によって人員配置されていることがわかった。PFI事業における評価方法は、定性的提案点の比重は、全60事例において平均で61.5%（定量的価格点は38.5%）であった。PFI事業において参加者数と規模の相関は見られなかったが、単独参加と複数参加の場合では、余剰地活用導入率に顕著な違いが見られた。落札率に関しては、今後の1つの指針として、3者以上の参加を促すことでPFI事業としての公平性を担保できることが明らかになった。

第6章では、PFI事業の基礎的要件に関する自治体に対するアンケート調査を行い、以下の結果を得た。PFIの導入理由については、自治体の財政負担軽減や民間技術力への期待とした理由が他と比較して多かった。

事業方式の採用理由については、財政負担軽減がBT、BTO、BOT、RO方式において最もその数が多いことが明らかになった。その他と回答する中にも、BT方式では、指定管理者制度を導入していることから、同じ自治体による公営住宅の管理者が異なる状況は良くないとする回答があった。

余剰地活用の導入理由は、「地域活性化」及び「自治体の財政負担減」が多く、非導入理由については、「敷地が狭い」、「そもそも考えていない」、「スキームが複雑」の回答数が順に多いことが明らかになった。

定住促進住宅及び子育て支援住宅の建設理由については、「地域活性化（若返り）」、「人口増加」がともに最も回答数が多く、「公営住宅の厳しい水準」も少数ながら回答があった。

住宅整備、共用部、余剰地活用施設において、それぞれ自治体の評価をアンケート調査により明らかにした。また住宅整備及び余剰地活用内容については地域活性化への寄与に対する評価、そして共用部、住宅系用途以外の余剰地活用施設においてはその利用度合いもアンケート調査により明らかにした。

住宅整備及び共用部の自治体の評価は、概ね「普通」より良い評価となっており、PFI事業の一定の成果が伺えた。また住宅方式においては公営住宅よりも定住促進住宅及び子育て支援住宅の満足度が高いこと、また事業形式においてはBT方式よりも、維持管理をPFI事業としているBTO方式、BOT方式の満足が高い傾向にあることがわかった。共用部の利用度合いについても同様の傾向があった。余剰地活用施設については、社会福祉施設の評価が高い傾向にあった。住宅系用途のみの評価は殆どが「普通」であったが、住宅系用途に社会福祉施設が組み合わさることで評価が上がる傾向にあった。地域活性化への寄与については、必ずしも住宅系用途の評価が低いとは限らなかった。住宅用途以外の余剰地活用施設の利用度は、用途の違いによる有意差は認められなく、その評価も概ね「普通」であった。

自治体へのインタビューによるPFI事業の評価では、PFIとしたことによる地域への効果については、良質な住宅整備や、地元企業の参加等地域経済に効果を感じている自治体が多くあった。またPFI事業としたことでの得失については、コスト削減、工期短縮に主なメリットがあり、準備期間の長さや職員の知識不足、参加者の減少が主なデメリットであることが明らかになった。地域住宅計画やまちづくり計画との関連では、関連しないと回答する自治体が多い中で、住宅マスタープランの中でPFI事業を推奨している自治体があることが明らかになった。さらに余剰地活用施設整備と住宅整備の関連性については、概ね関連性があるとの回答で、それぞれの境に広場を設ける等の工夫がされていた。

第7章では、第1章から第6章までに述べてきたことをまとめることで、余剰地活用を主な観点とした建築計画的な視点から、公営住宅等整備におけるPFI事業の全体的な利点と課題及びその効果が明らかになり、今後も継続されると予想されるPFI事業において、1つの指針となり得ると考える。

余剰地活用の観点から見た公営住宅等整備における PFI 事業に関する研究

目次

第 1 章 はじめに	16
1.1 研究の背景	16
1.2 研究の目的	16
1.3 研究手法	17
1.4 既往研究と本研究の位置付け	25
1.5 災害公営住宅との比較	30
1.6 一般的な PFI 活用による得失	31
1.7 本論文の構成と各章の研究・クエスチョン	32
第 2 章 公営住宅等整備における PFI 事業の概要	36
2.1 本章の概要	36
2.1.1 本章の目的	36
2.1.2 本章の調査分析手法	36
2.2 PFI 事業のプロセス	36
2.3 プロポーザルの募集内容	38
2.3.1 住宅整備事業	38
2.3.2 余剰地活用事業	39
2.3.3 入居者移転支援事業	40
2.4 事業方式	41
2.4.1 BT 方式	41
2.4.2 BTO 方式	41
2.4.3 BOT 方式	42
2.4.4 RO 方式	42
2.4.5 事業参加体制の計画	42

2.5 建築方式	43
2.5.1 新築方式	43
2.5.2 建替え方式	43
A：同敷地建替え方式	44
B：移転建替え方式	44
C：団地集約方式	44
C-1：既存敷地利用型	44
C-2：新事業地利用型	45
2.6 住宅形式	45
2.6.1 公営住宅	45
2.6.2 定住促進住宅	46
2.6.3 子育て支援住宅	47
2.6.4 共同住宅及び戸建住宅群	48
2.7 住戸外施設	48
2.7.1 公営住宅付帯施設	48
2.7.2 それ以外の付帯施設	48
2.8 余剰地活用提案	50
2.8.1 余剰地活用の背景	50
2.8.2 余剰地活用事例	50
2.9 本章のまとめ	52
第3章 余剰地活用に着目したPFI事業の分類	54
3.1 本章の概要	54
3.1.1 本章の目的	54
3.1.2 本章の調査分析手法	54
3.2 余剰地活用型の分類	54
3.2.1 新築方式	55
3.2.2 建替え方式	55
A：同敷地建替え方式	56
B：移転建替え方式	56
C：団地集約方式	56
C-1：既存敷地利用型	57
C-2：新事業地利用型	57
3.3 余剰地非活用型の分類	57

3.3.1 新築方式	57
3.3.2 建替え方式	58
A：同敷地建替え方式	58
B：移転建替え方式	58
C：団地集約方式（既存敷地利用型）	59
3.4 事業方式と本分類との関係	59
3.4.1 余剰地活用有無の視点による独立性の検定	60
3.5 住宅形式と本分類との関係	61
3.5.1 余剰地活用有無の視点による独立性の検定	62
3.6 本章のまとめ	63
第4章 PFI 事業における建築計画の特徴	66
<hr/>	
4.1 本章の概要	66
4.1.1 本章の目的	66
4.1.2 本章の調査分析手法	66
4.2 PFI 事業の目的	66
4.2.1 住宅性能的要因	70
A：建替え	70
B：機能性	70
C：住戸内環境	71
4.2.2 住宅外的要因	71
4.2.3 事業的要因	72
A：事業性	72
B：施策	73
4.2.4 余剰地活用事業の目的	74
A：地域環境配慮	74
B：機能性	76
C：住宅形成	76
D：施策	77
4.3 土地利用計画における要求水準	77
4.3.1 余剰地の所有形態	77
A：土地の所有形態	77
B：建物の所有形態	79
4.3.2 余剰地活用における計画要件	79

A：用途要件	80
B：時間要件	80
C：事業要件	81
D：敷地要件	81
E：形態要件	82
F：住戸要件	83
4.4 住宅計画における要求水準	84
4.4.1 住戸	84
A：住戸数	89
B：住戸タイプ	90
B-1：住戸タイプ 1 種類	90
B-2：住戸タイプ 2～4 種類	91
B-3：住戸タイプ 5～9 種類	91
C：本項の考察	92
4.4.2 建築構造	92
A：階高と梁下有効寸法	94
B：構造種別	94
C：屋根	94
4.4.3 寸法体系	95
A：共用廊下幅	95
B：天井高さ	95
C：キッチン幅	96
D：専用バルコニー奥行	96
4.5 本章のまとめ	97
第 5 章 PFI 事業における参加者選定の手法	100
5.1 本章の概要	100
5.1.1 本章の目的	100
5.1.2 本章の調査分析手法	100
5.2 募集期間の設定	100
5.2.1 平均設計見積期間	100
5.2.2 住戸数及び住戸タイプと設計見積期間の相関	101
5.2.3 余剰地民間活用提案の有無と設計見積期間の関係	102
5.2.4 本節の考察	104

5.3 参加資格	104
5.3.1 規模用途制限型	107
5.3.2 用途制限型	107
5.3.3 非制限型	108
5.3.4 本節の考察	108
5.4 審査委員会の構成	108
5.4.1 「行政」属性審査員の除外	109
5.4.2 「都市・建築」属性審査員の除外	109
5.4.3 「その他」属性の審査員	112
5.4.4 本節の考察	112
5.5 評価方法	113
5.5.1 価格主導型	113
5.5.2 提案考慮型	113
5.5.3 採点方法と設計見積期間の関係	116
5.5.4 本節の考察	116
5.6 参加者数	116
5.6.1 単独参加	117
A：規模	117
B：余剰地活用	117
C：落札率	117
5.6.2 複数参加	117
A：規模	118
B：余剰地活用	118
C：落札率	118
5.6.3 本節の考察	119
5.7 本章のまとめ	119

第 6 章 PFI 事業実施自治体による評価の分析 124

6.1 本章の概要	124
6.1.1 本章の目的	124
6.1.2 本章の調査分析手法	124
6.2 PFI の導入理由	124
6.3 事業方式の採択理由	127
A：BT 方式	127

B : BTO 方式	128
C : BOT 方式	129
D : RO 方式	130
6.4 余剰地活用導入理由及び余剰地活用非導入理由	130
6.4.1 余剰地活用導入理由	130
6.4.2 余剰地活用非導入理由	131
6.5 定住促進住宅及び子育て支援住宅の建設理由	133
6.6 住宅整備における自治体の評価	134
6.6.1 住宅整備単体の評価	134
6.6.2 地域活性化への寄与	135
6.7 共用部における自治体の評価	137
6.7.1 共用部単体の評価	137
6.7.2 利用度合い	139
6.8 余剰地活用施設における自治体の評価	140
6.8.1 余剰地活用施設単体の評価	141
6.8.2 地域活性化への寄与	142
6.8.3 住宅用途以外施設の利用度合い	143
6.9 自治体へのインタビューによる PFI 事業の評価	145
6.9.1 PFI を活用したことによる地域への効果	145
6.9.2 PFI 事業の得失	146
6.9.3 地域住宅計画やまちづくり計画との位置づけ	147
6.9.4 余剰地活用施設整備と住宅整備の関連	148
6.10 本章のまとめ	149
第 7 章 結論	152
<hr/>	
7.1 各章のまとめと総論	152
7.2 今後の課題と展望	155
7.2.1 配置・平面計画の考察における課題	155
7.2.2 要求水準書の考察における課題	156
7.2.3 アンケートにおける課題	156
7.2.4 研究対象における課題展望	156

<謝辞> 158

<資料編> 160

- 研究対象全 83 事例分析表 160
- 分析用データシート 163
- アンケート調査表例 329

第1章

はじめに

第1章 はじめに

1.1 研究の背景

英国で1992年にPFI（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）が導入され、日本においては「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（PFI法）」が1999年に制定されて以来、公共工事においてPFIが採用される事例が増えてきている。それは公共事業に民間事業者が参画することで、多角的な知見や幅広く手厚い提案力が期待でき、事業費も抑えることができることから、質とコストの両方にメリットがあるとされているからである。また競争入札となることでより事業費の削減にもつながる。さらに国庫からの補助金を受けることができるため、民間事業者の観点からしてもメリットは大きいと考えられる。しかしPFI導入による公共工事の事業費の面においてはVFM（バリュー・フォー・マネー）^{注1.1}によって定量的にコスト面においての一定の評価を下すことはできるが、そもそもPFIを採用することでどのような効果が生まれるか、PFIを活用することによる建築空間の質やサービスといった定性的な部分の分析、評価についてはなされていないのが現状である。またPFI事業という言葉自体は認知されているものの、実際は事業毎に計画や募集、建設、運営等において非常に多岐にわたっており、各自治体もPFIアドバイザーや前例等から情報を得てPFIを行っているに過ぎず^{注1.2}、その全容は把握されていない。今後公共工事におけるPFIは民間提案力への期待や補助金等の理由から引き続き採用されていくことが予想されるが、上記のように自治体としてもPFI事業に関するノウハウが確立していない中で、入札公告（入札説明書や要求水準書等）を公表しても、民間事業者からの質の高い設計提案がされるとは言い難い。

また様々な用途のPFI事業がある中で、とりわけ公営住宅は低・中所得者に対して良質な住宅供給を目的としている^{1.1)}ことから、一定の水準で建築され、華美な設えが避けられる傾向にあり、かつ多様化する社会背景を基軸に様々なサービスが付帯されることなどから、各自治体・事業毎に特色があり、事例数も多い。そして定住促進住宅等の公営住宅法が適用されない公的住宅においても、各自治体の人口流出への対策や定住人口増加、子育て支援住宅による住みよいまちづくり等、特に近年においてPFIを用いた事例が増えてきている。こうした公営住宅等整備におけるPFI事業の全容を未だ掴めておらず、その分析、評価が行われないうままPFIを用いた公営住宅等整備が今後も増え続けることは、避けたいところである。

注 1.1 VFMを構成する要素は実際は直接的コストによるものだけでなく、性能発注、業績連動払い、リスクの最適分担、競争原理の4つの指標に基づく。／京都府総務部府有資産活用課HPより

注 1.2 国土交通省インタビューによる

1.1) 昭和26年制定の公営住宅法

1.2 研究の目的

先にも述べたように、様々な実施事例（図 1.1、図 1.2、図 1.3、図 1.4）や研究により個々の PFI 事業における理解は深められつつあり、VFM をはじめとする定量的な指標に基づく PFI 事業の評価については実績が増えつつあるが、建築計画的な募集要項の精査や定性的な評価、公営住宅等整備における全 PFI 事業の概要は把握されていないのが実情である。

本研究の目的は、公営住宅等整備における PFI 活用事業の実施事例を網羅していると思われる国土交通省住宅局の助成事業の対象となっている全 83 事例を対象として、公表されているこれらの事業の要項や規則、その結果などの公表データの収集・整理・分析を通して、同 PFI 活用事業の全体像を理解した上で（第 2 章）、現在日本全体で課題となっている公営住宅敷地の集約等に伴って生じる余剰地活用の課題に着目しながら、この点が PFI 事業においてどのように取り扱われているかを把握（第 3 章）し、公表データから読み取れる PFI 事業の建築計画上の特徴と課題（第 4 章）、事業参加者選定の特徴と課題（第 5 章）を明らかにした上で、事業の実施主体である自治体自身が同事業のプロセスをどのように認識し、評価しているかをアンケート及びインタビュー調査を通して明らかにする（第 6 章）ことを通して、公営住宅等整備において PFI という事業手法が、特に余剰地活用という観点からどのような特性をもった手法であるのかを明らかにしようとするものである。



図 1.1 大阪府営枚方田ノ口住宅 (1) ^{1.2)}



図 1.2 大阪府営枚方田ノ口住宅 (2) ^{1.2)}



図 1.3 大阪府営枚方田ノ口住宅 (1) ^{1.3)}



図 1.4 大阪府営枚方田ノ口住宅 (2) ^{1.4)}

1. 2) 市浦ハウジング HP より

1. 3) 岡山県吉備中央町 HP から入手した PFI 事業資料より

1. 4) 株式会社別大興産 HP より

本研究では、一般社団法人日本住宅協会発行の、公営住宅の整備（平成30年度版）における、「PFI事業による公営住宅等整備の実績」に記載のあるPFI事業全83事例（**図1.5**、**表1.1**、**表1.2**）を研究対象とした。なお、ここでのPFI事業は国の補助事業であり、公共工事への民間資金及び技術の投入を目的に制定され、事業主体（自治体）の実質負担額のおよそ1/2が補助される。また、PFI事業は83事例であるが、1つの自治体が複数のPFI事業を行っている例も複数存在している。とりわけ1つの自治体においてPFI事業数が多いのが大阪府で、その事例数は14にもものぼる。それにより、今回研究対象とするPFI事業を行う自治体の数は52となった。その52自治体全83事例において、各自治体のHPから公営住宅等整備のPFI事業に関する資料一式（主に入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、審査報告書、事業概要など）を網羅的に収集し、PFI事業の全容を把握するとともに、得られた情報を整理した上で**図1.6**、**図1.7**に示すような事例毎の分析シートを作成し、分類、評価を行った。

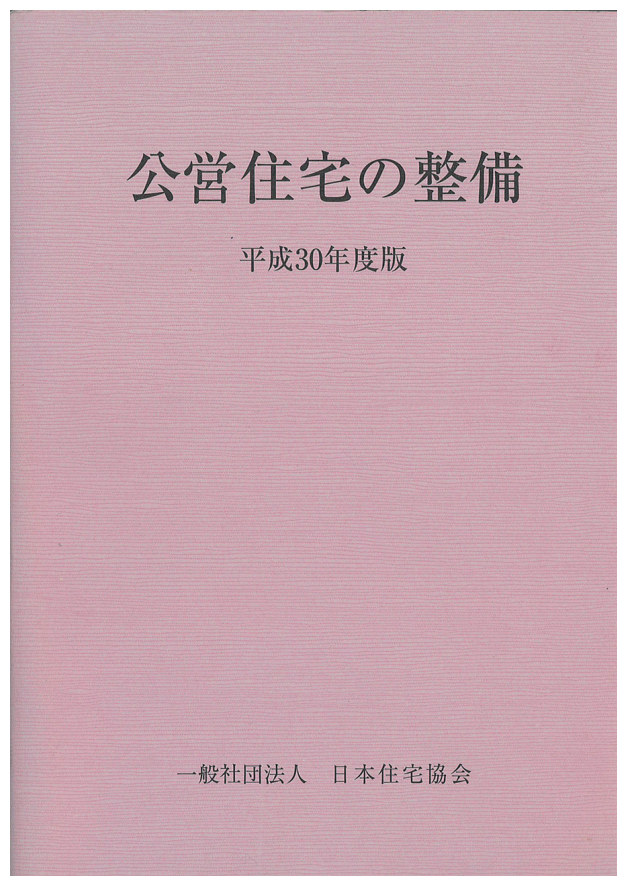


図1.5 一般社団法人日本住宅協会発行「公営住宅の整備（平成30年度版）」

表 1.1 公営住宅等整備における PFI 事業の研究対象全 83 事例 (No.01 ~ 41) ^{1.5)}

No.	事業名	事業主体	事業方式	実施方針公表
1	県営上安住宅整備事業	広島県	BTO	H14.3.29
2	PFIによる県営住宅鈴川団地移転建替等事業	山形県	BTO	H15.6.27
3	県営坂地区住宅整備事業	広島県坂町	BTO	H15.11.20
4	大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H16.2.6
5	PFIによる京都府府営住宅常団地整備等事業	京都府	BTO	H16.7.28
6	山形県営松境・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業	山形県酒田市	BTO	H16.12.27
7	大阪府営筆ヶ崎住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H17.5.20
8	沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業	静岡県沼津市	BTO	H17.7.29
9	PFIによる防府・高井県営住宅東ブロック整備等事業	山口県	BTO	H17.12.20
10	大阪府営岸和田下池田民活プロジェクト	大阪府	BT	H18.3.29
11	県営坂地区住宅整備事業 (第2期)	広島県坂町	BT	H18.4.19
12	大阪府営河内住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H18.3.29
13	新屋比内町市営住宅建替事業	秋田県秋田市	BT	H18.8
14	蓮花寺市営住宅建替事業	富山県高岡市	BT	H18.8.17
15	米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業 (1号棟)	山形県米沢市	BTO	H18.10.12
16	PFIによる市営長曾根団地・深井中町団地建替等事業	大阪府堺市	BT	H18.12.25
17	大阪府営千里佐竹台住宅 (2丁目) 民活プロジェクト	大阪府	BT	H19.1.18
18	大阪府営東大阪新上小阪住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H19.2.14
19	山形県営通町団地移転建替等事業	山形県	BTO	H20.1.25
20	小松市営川辺町住宅建替事業	石川県小松市	BT	H20.3.24
21	大阪府営豊中新千里東住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H20.7.4
22	大阪府営吹田藤白台住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H21.3.12
23	市営甲子園九番町団地第1期建替事業	兵庫県西宮市	BT	H21.4.1
24	大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H21.4.22
25	大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H21.8.12
26	米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業 (2号棟)	山形県米沢市	BTO	H21.10.23
27	市営甲子園九番町団地第2期建替事業	兵庫県西宮市	BT	H22.7.1
28	大阪府営枚方田ノ口住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H23.4.28
29	米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業 (3号棟)	山形県米沢市	BTO	H23.10
30	山北駅北側定住促進住宅整備事業	神奈川県山北町	BTO	H23.11.1
31	市営石在町団地整備事業	兵庫県西宮市	BT	H24.1
32	徳島県営住宅集約化PFI事業	徳島県	BOT	H24.2.23
33	広島市営吉島住宅更新事業	広島県広島市	BT	H24.3.31
34	市営新町住宅建替事業	秋田県大館市	BTO	H24.3.30
35	ショッピングセンターメイン用地における定住促進住宅整備事業	佐賀県みやき町	BTO	H24.9.5
36	町営緑ヶ丘住宅PFI事業	大阪府岬町	BT	H24.9.10
37	大阪府営吹田高野台(1丁目)住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H25.5.7
38	市営武庫3住宅第1期建替事業	兵庫県尼崎市	BT	H25.10.1
39	三根庁舎南東用地定住促進住宅整備事業	佐賀県みやき町	BTO	H25.10.9
40	市営甲子園春風町団地第1期建替事業	兵庫県西宮市	BT	H26.1
41	吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業	大阪府吹田市	BT	H25.12.12

1.5) 一般社団法人日本住宅協会発行「公営住宅の整備 (平成 30 年度版)」

表 1.2 公営住宅等整備における PFI 事業の研究対象全 83 事例 (No.42 ~ 83) ^{1.6)}

42	豊後高田市子育て支援住宅等整備PFI事業	大分県豊後高田市	BTO	H26.5.27
43	市営桜の宮住宅建替事業（1期）	兵庫県神戸市	BT	H26.7.7
44	高浜町1番住宅等大規模集約事業	兵庫県芦屋市	BT	H26.7.9
45	寝屋川市営住宅再編整備第1期建替事業	大阪府寝屋川市	BT	H26.7.30
46	大阪府営吹田藤白台住宅（第2期）民活プロジェクト	大阪府	BT	H26.10.6
47	三根庁舎西南用地定住促進住宅整備事業	佐賀県みやき町	BTO	H26.11.5
48	大刀洗町定住促進住宅整備事業	福岡県大刀洗町	BTO	H26.11
49	公共施設再配置第1次プロジェクト	愛知県西尾市	BOT	H26.11.29
50	大崎町定住促進住宅整備事業・文化通住宅2号棟建設	鹿児島県大崎町	BTO	H27.7.8
51	岩泉町子育て支援住宅整備事業	岩手県岩泉町	BTO	H27.8.4
52	市営武庫3住宅第2期建替事業	兵庫県尼崎市	BT	H27.10.1
53	桜ヶ丘子育て支援住宅整備PFI事業	鹿児島県鹿屋市	BTO	H27.10
54	市営東多間台住宅建替事業	兵庫県神戸市	BT	H27.10.5
55	東大阪市営上小阪東住宅建替事業	大阪府東大阪市	BT	H27.12.4
56	倉敷市営中庄団地整備事業	岡山県倉敷市	BT	H27.8.17
57	長洲町宮野地区定住促進住宅整備事業	熊本県長洲町	BTO	H28.6
58	竹田市定住促進住宅整備事業	大分県竹田市	BTO	H28.7.1
59	むつぎわスマートウェルネスタウン拠点形成事業	千葉県睦沢町	BTO	H28.8.10
60	北長瀬みずほ住居再生事業	岡山県岡山市	BT	H28.8.17
61	浜松市営住宅初生団地集約建替事業	静岡県浜松市	BT	H28.8.1
62	中原庁舎西南用地定住促進住宅整備事業	佐賀県みやき町	BTO	H28.10.14
63	太良町定住促進住宅整備事業	佐賀県太良町	BTO	H28.10.18
64	松田町住宅整備事業	神奈川県松田町	BTO	H28.12.2
65	境地区定住促進住宅整備事業	茨城県境町	BTO	H28.12.12
66	鹿島市中村住宅整備事業	佐賀県鹿島市	BTO	H28.12.22
67	上高橋地区定住促進住宅整備事業	福岡県大刀洗町	BTO	H29.3
68	京都市八条市営住宅団地再生事業	京都府京都市	BOT	H29.3.27
69	貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業	大阪府貝塚市	RO	H28.11
70	三根庁舎南集落内戸建て定住促進住宅整備事業	佐賀県みやき町	BTO	H29.5.19
71	岸部中住宅統合建替事業	大阪府吹田市	BT	H29.6.9
72	大阪府営吹田佐竹台住宅（5丁目）及び大阪府営吹田高野台住宅（4丁目）民活プロジェクト	大阪府	BT	H29.6.6
73	基山町子育て・若者世帯の定住促進住宅整備事業	佐賀県基山町	BTO	H29.7
74	愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業	愛知県	BT	H29.6.30
75	市営武庫3住宅第3期(西昆陽住宅)建替事業	兵庫県尼崎市	BT	H29.10.2
76	七福団地等住宅環境整備事業	福岡県小竹町	BTO	H29.11
77	本公郷改良アパート建替事業	神奈川県横須賀市	BT	H29.12.22
78	川西市花屋敷団地等建替PFI事業	兵庫県川西市	BT	H29.12.25
79	別府市亀川地区市営住宅集約建替事業	大分県別府市	BT	H29.12
80	市営桜の宮住宅建替事業（2期）	兵庫県神戸市	BT	H29.11.22
81	吉備中央町定住促進住宅整備事業	岡山県吉備中央町	BTO	H30.1.15
82	第2期境地区定住促進住宅整備事業	茨城県境町	BTO	H30.1.22
83	公営住宅月岡団地第3期街区建替事業	富山県富山市	BT	H29.10.4

1. 6) 一般社団法人日本住宅協会発行「公営住宅の整備（平成30年度版）」

No. 07 / 83

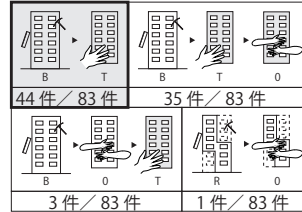
事業名：大阪府営筆ヶ崎住宅民活プロジェクト

事業主体：大阪府 | VFM：9.0% | VFM（落札時）：— | SPC：未設立 | 入札者数：3者

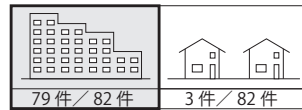
建築概要 ※（ ）内数値は要求水準に基づく

整備戸数：278戸（278戸）
 階数：15階（15階以下）
 敷地面積：約10,200㎡
 防火地域：準防火地域
 用途地域：第二種住居地域（300%/80%）
 その他地域地区：
 埋蔵文化財包蔵地区
 筆ヶ崎地区住宅市街地整備総合支援事業整備地区

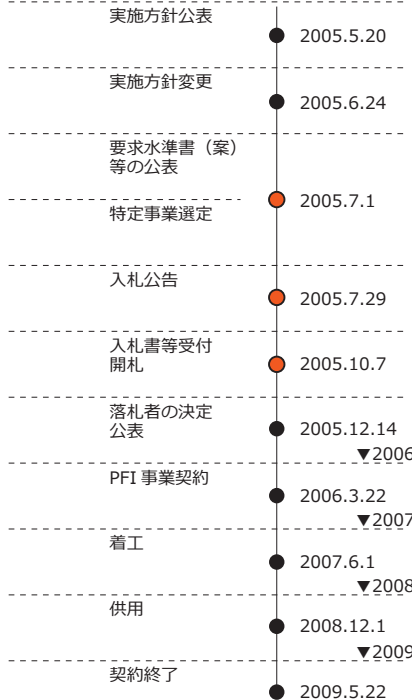
事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

老朽化	建替え 低居住水準	バリアフリー	機能性 防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

近鉄不動産株式会社 ・ 関電不動産株式会社 ・ 総合地所株式会社
 大和システム株式会社 ・ 近鉄住宅管理株式会社
 株式会社 アイ・エフ建築設計研究所 ・ 共同設計株式会社
 株式会社 竹中工務店大阪本店 ・ 株式会社 大林組 ・ 株式会社 浅沼組

余剰地活用と建築方式：新事業地団地集約型（新事業地を余剰地活用）

余剰地民間活用	同敷地建替え型		移転建替え型		建替え方式		新築方式	
	あり	なし	あり	なし	既存敷地団地集約型	新築敷地団地集約型	新築方式	新築方式
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件		

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態、選択式の場合は□内が実施形態
 土地 | 事業者（買取） or 自治体（賃借） / 建物 | 事業者

余剰地活用提案要件

禁止型	用途要件		時間要件			事業要件		
	限定型	誘導型	土地取得時期	土地買付時期	供用開始時期	中止・撤退	転賃	
		住宅・共同住宅を概ね促す						
	4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件
敷地要件		形態要件			住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	ファミリー世帯向け・高齢者向けが中心	
							○ 6件/33件	

余剰地活用内容
 分譲マンション 267戸

図 1.6 分析用データシートの例（大阪府営筆ヶ崎住宅民活プロジェクト／表）

No. 07 / 83

事業名：大阪府営筆ヶ崎住宅民活プロジェクト

事業主体：大阪府 | VFM：9.0% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設立 | 入札者数：3者

建築概要 ※（ ）内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：278戸（278戸）

階数：15階（15階以下）

敷地面積：約10,200㎡

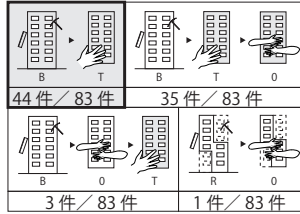
防火地域：準防火地域

用途地域：第二種住居地域（300%/80%）

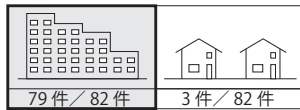
その他地域地区：
埋蔵文化財包蔵地区

筆ヶ崎地区住宅市街地整備総合支援事業整備地区

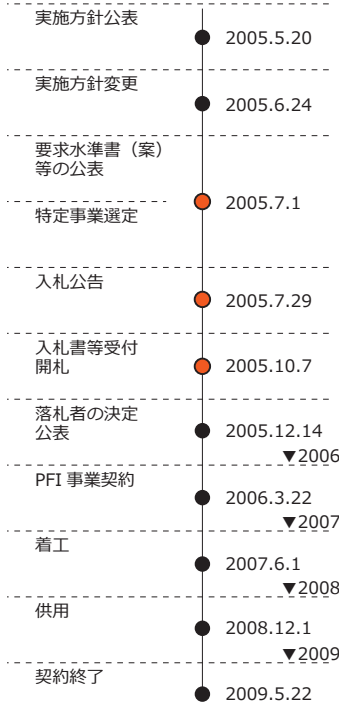
事業方式：**BT方式**



住宅種別：**共同住宅型**



スケジュール



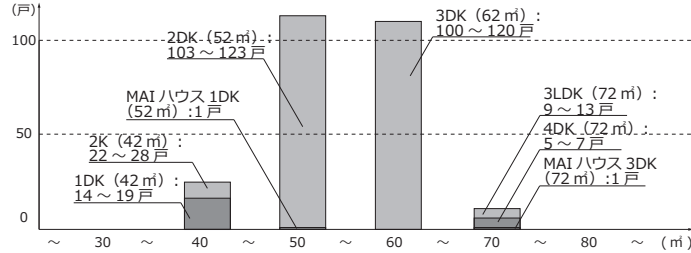
設計見積期間：**2ヶ月（実質設計見積期間：3ヶ月）**

付帯施設 ※要求水準書より

集会所、児童遊園

住戸タイプ：**8種類** ※（ ）内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ

※MAIハウス：車椅子常用户を対象としたハーフメイド方式の住宅



入札の資格要件：**規模用途制限型** ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 8階建て以上のRC造共同住宅かつ4,500㎡以上または84戸以上の設計実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）

施工企業 | 8階建て以上のRC造共同住宅かつ4,500㎡以上または84戸以上の施工実績（元請負人として受注し、過去10年間に竣工したもの）

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法： 提案考慮型
予定価格	5,265,227	847,000	定量評価 / 価格：50%
落札価格	4,170,600	3,339,600	定性評価 / 提案：50%
落札率	79.2%	394.3%	

審査委員（計7人）

都市・建築：3人 | 開発：2人 | 経済：2人 | 法律：0人 | 行政：0人

加藤 晃規 / 関西学院大学総合政策学部 教授（都市・建築）※委員長

角野 幸博 / 武庫川女子大学生活環境学部 教授（都市・建築）

仲肥 照暁 / 株式会社谷澤総合鑑定所 専務取締役（開発）

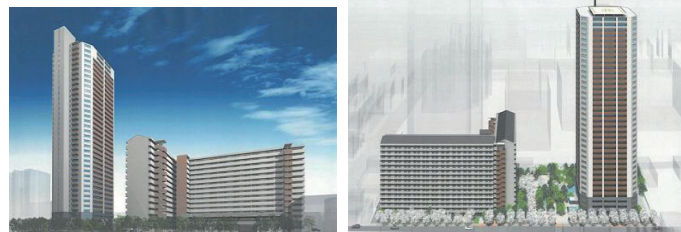
林 紀美代 / あずさ監査法人 シニアマネージャー（経済）

藤本 英子 / 京都市立芸術大学美術学部 助教授（都市・建築）

森井 雅久 / 独立行政法人都市再生機構西日本支社業務第2ユニット総括リーダー（開発）

山下 和久 / 大阪府立大学経済学部 教授（経済）

落札者提案資料等



※出典 / 大阪府営筆ヶ崎住宅民活プロジェクト HP

特記事項

図 1.7 分析用データシートの例（大阪府営筆ヶ崎住宅民活プロジェクト／裏）

具体的な調査概要としては、これらの表及びデータシートから、

- ①事業概要（敷地情報や法規関係等）
- ②事業プロセス（実施方針発表～供用、運営管理まで）
- ③建物概要（住戸数や住戸タイプ、階数等）
- ④余剰地活用（有無、内容、提案要件等）
- ⑤共用部（有無、内容）
- ⑥事業方式（BT方式、BTO方式、BOT方式、RO方式）
- ⑦建築方式（新築、建替え）
- ⑧住宅形式（公営住宅、定住促進住宅、子育て支援住宅）
- ⑨参加者選定（参加体制、審査体制、参加資格、評価方法）
- ⑩入札者数及び落札率

を明らかにし、分析対象とした。

また、これらの作業を通して得られた情報を元に、52自治体全83事例分にアンケート（**図 1.8**）を送り、公営住宅等整備におけるPFIの導入理由や、供用後住宅の自治体による評価等の調査を行った。なお、アンケートの回答率は2021年1月28日現在で、事例数を基準とすると83.1%（69／83事例）となっており、自治体数を基準とすると78.8%（41／52自治体）（**表 1.3**）となっている。具体的なアンケート調査の概要としては、

- ① PFIの導入理由
- ② 事業方式の採用理由
- ③ 余剰地活用導入理由
- ④ 余剰地活用非導入理由
- ⑤ 自治体による供用後住宅の評価（住宅単体評価、地域活性化への寄与に対する評価）
- ⑥ 自治体による供用後共用部の評価（共用部単体評価、利用度合いの評価）
- ⑦ 自治体による供用後余剰地活用施設の評価（余剰地活用施設単体評価、地域活性化への寄与に対する評価、利用度合いの評価）

であり、それぞれ分析を行った。

さらに、アンケートに回答いただいた自治体を対象に、「自治体によるPFI事業の評価」として20自治体全41事例にインタビューを行った。その内、電話によるインタビューが10自治体全28事例、メールによる回答が10自治体全13事例であった。

No.04 大阪府営筆ヶ崎之内住宅民活プロジェクト

下記質問の口欄に✓を入れてご回答いただけますようお願いいたします。また必要に応じて記述欄に記載いただきますようお願いいたします。質問は全部で13問あります。

Q1: 公営住宅整備においてPFIを導入した理由を教えてください。(複数回答可)
 その他を挙げた場合は、内容をご記載ください。

A1: 記述欄: 財政負担軽減のため 前例を参考にし 補助金を利用するため 民間ノウハウの期待 その他

Q2: 複数の事業方式(BT、BTO、BOT、RO)のうち、BT方式を採用した理由を教えてください。(複数回答可)
 その他を挙げた場合は、内容をご記載ください。

A2: 記述欄: 財政負担軽減のため 前例を参考にし 募集を増やすため 管理のため その他

Q3: 自治体の観点から、本PFI事業による公営住宅整備における住宅の評価を教えてください。
 その理由があれば教えてください。

A3: 記述欄: とても良い まあまあ良い 普通 まあまあ悪い 悪い

Q4: ユーザーの観点から、本PFI事業による公営住宅整備における住宅の評価を教えてください。
 その理由があれば教えてください。

A4: 記述欄: とても良い まあまあ良い 普通 まあまあ悪い 悪い

Q5: 自治体の観点から、本PFI事業による公営住宅整備における共用部(集会所や児童遊園、その他施設等)の評価を教えてください。
 その理由があれば教えてください。

A5: 記述欄: とても良い まあまあ良い 普通 まあまあ悪い 悪い

Q6: ユーザーの観点から、本PFI事業による公営住宅整備における共用部(集会所や児童遊園、その他施設等)の評価を教えてください。
 その理由があれば教えてください。

A6: 記述欄: とても良い まあまあ良い 普通 まあまあ悪い 悪い

Q7: 本PFI事業による公営住宅の共用部(集会所や児童遊園、その他施設等)はよく利用されているか教えてください。
 その理由があれば教えてください。

A7: 記述欄: とてもよく利用されている まあまあ利用されている 普通 あまり利用されていない 全く利用されていない

Q8: 本PFI事業による公営住宅は、地域の活性化に寄与していると思うか教えてください。
 その理由があれば教えてください。

A8: 記述欄: とても思う まあまあ思う 普通 あまり思う 全く思う

Q9: なぜ民間事業者による余剰地活用をPFI事業に組み込んだか教えてください。(複数回答可)
 その他を挙げた場合は、内容をご記載ください。

A9: 記述欄: 自治体の財政負担軽減 地域活性化 民間ノウハウの期待 公営住宅との連携 その他

Q10: 自治体の観点から、本PFI事業による余剰地民間提案による施設の評価を教えてください。
 その理由があれば教えてください。

A10: 記述欄: とても良い まあまあ良い 普通 まあまあ悪い 悪い

Q11: ユーザーの観点から、本PFI事業による余剰地民間提案による施設の評価を教えてください。
 その理由があれば教えてください。

A11: 記述欄: とても良い まあまあ良い 普通 まあまあ悪い 悪い

Q12: 本PFI事業による余剰地民間提案による施設は、地域の活性化に寄与していると思うか教えてください。
 その理由があれば教えてください。

A12: 記述欄: とても思う まあまあ思う 普通 あまり思う 全く思う

Q13: プロポーザル提案期間内で、VE提案を受け付けた理由と効果を教えてください。

記述欄:

図 1.8 アンケート調査表の例 (大阪府営筆ヶ崎住宅民活プロジェクト)

表 1.3 アンケート調査に回答いただいた自治体一覧

自治体	件数	事業方式	余剰地活用	住宅形式
岩手県岩泉町	1件	BTO:1件	×:1件	子育て支援住宅:1件
秋田県秋田市	1件	BT:1件	○:1件	公営住宅:1件
秋田県大館市	1件	BTO:1件	×:1件	公営住宅:1件
山形県	2件	BTO:2件	×:2件	公営住宅:2件
山形県米沢市	3件	BTO:3件	×:3件	公営住宅:3件
山形県酒田市	1件	BTO:1件	○:1件	公営住宅:1件
千葉県睦沢町	1件	BTO:1件	×:1件	定住促進:1件
神奈川県横須賀市	1件	BT:1件	○:1件	公営住宅:1件
富山県富山市	1件	BT:1件	×:1件	公営住宅:1件
静岡県沼津市	1件	BTO:1件	×:1件	公営住宅:1件
静岡県浜松市	1件	BT:1件	○:1件	公営住宅:1件
愛知県	1件	BT:1件	○:1件	公営住宅:1件
愛知県西尾市	1件	BOT:1件	×:1件	公営住宅:1件
京都府	1件	BTO:1件	○:1件	公営住宅:1件
京都府京都市	1件	BOT:1件	○:1件	公営住宅:1件
大阪府	14件	BT:14件	○:14件	公営住宅:14件
大阪府吹田市	2件	BT:2件	×:2件	公営住宅:2件
大阪府堺市	1件	BT:1件	○:1件	公営住宅:1件
大阪府寝屋川市	1件	BT:1件	○:1件	公営住宅:1件
大阪府東大阪市	1件	BT:1件	×:1件	公営住宅:1件
大阪府貝塚市	1件	RO:1件	×:1件	不明
兵庫県西宮市	4件	BT:4件	○:1件 ×:3件	公営住宅:4件

自治体	件数	事業方式	余剰地活用	住宅形式
兵庫県尼崎市	3件	BT:3件	○:1件 ×:2件	公営住宅:3件
兵庫県芦屋市	1件	BT:1件	○:1件	公営住宅:1件
兵庫県川西市	1件	BT:1件	×:1件	公営住宅:1件
岡山県岡山市	1件	BT:1件	○:1件	公営住宅:1件
岡山県吉備中央町	1件	BTO:1件	×:1件	定住促進:1件
広島県	1件	BTO:1件	○:1件	公営住宅:1件
広島県坂町	2件	BT:1件 BTO:1件	○:1件 ×:1件	公営住宅:2件
広島県広島市	1件	BT:1件	○:1件	公営住宅:1件
山口県	1件	BTO:1件	○:1件	公営住宅:1件
福岡県大刀洗町	2件	BTO:2件	×:2件	定住促進:2件
佐賀県みやき町	5件	BTO:5件	×:5件	定住促進:5件
佐賀県鹿島市	1件	BTO:1件	×:1件	定住促進:1件
佐賀県基山町	1件	BTO:1件	×:1件	定住促進:1件
大分県豊後高田市	1件	BTO:1件	×:1件	子育て支援住宅:1件
大分県竹田市	1件	BTO:1件	×:1件	定住促進:1件
大分県別府市	1件	BT:1件	○:1件	公営住宅:1件
熊本県長洲町	1件	BTO:1件	×:1件	定住促進:1件
鹿児島県大崎町	1件	BTO:1件	×:1件	定住促進:1件
鹿児島県鹿屋市	1件	BTO:1件	○:1件	子育て支援住宅:1件

1.4 既往研究と本研究の位置付け

日本建築学会においてPFIに関連する論文、全94件を見てみると、公共施設のPFI導入による実態や課題を明らかにしようとするもの^{1.7)~1.19)}や、海外PFIとの比較を行うもの^{1.20)~1.26)}、官民のPFI事業における合意形成に関わるもの^{1.27)}、PFIを用いた事例研究^{1.28)~1.42)}、PFIの一計画手法に関する研究^{1.43)~1.55)}等多岐にわたっていた。

公共施設のPFI導入による実態や課題を明らかにする研究の中では、教育施設や病院建設においてPFIが用いられる事例の実態を明らかにするものがあった。

海外PFIとの比較を行う研究においては、英国の教育施設や図書館建設においてPFIが用いられる事例の考察を行う研究や、PFIを支援する仕組みを考察する研究、また欧米におけるプロパティマネジメントにPFIが用いられる事例を調査する研究があった。

官民のPFI事業における合意形成に関わる研究は、公共施設のマネジメントにおいて、自治体と民間事業者の合意形成をいかに図るかを考察した内容であった。

PFIを用いた事例研究では、主に道の駅、教育施設、病院、火葬場、芸術関連施設におけるPFIの導入事例の実態を把握するものであった。

PFIの一計画手法に関する研究においては、VFMや要求水準、提案書作成にみるPFI事業の内容を考察する研究が主に行われていた。

その中で「PFIと住宅」に関わる論文が7件あった。その内容を見てみると、田中によるPFI事業における府営住宅の市民参加に関する研究^{1.56)}、西村らによる公営住宅再生にPFI事業を用いた事例研究^{1.57)}、三好らによる公営住宅整備とPFI事業の適用性に関する研究^{1.58)}、遠藤らによるPFIによる住環境整備と地価の関係に着目した研究^{1.59)}、玉井らによる公営住宅の再生行動計画とPFI事業の関係に着目した研究^{1.60)~1.61)}、ヨムらによる密集住宅地におけるPFI適用に関する研究^{1.62)}が確認できた。

田中による研究は、府営住宅において、PFI事業のプロセスにおいて、審査や設計、建設、供用後において、いかに市民が参画できるかについて考察していた。

西村らによる研究は、戦後に建てられ老朽化した公営住宅が、その建替え事業だけではなく、入居者移転も含めたPFI事業における再生の可能性に焦点を当てた内容であった。

三好らによる研究は、公営住宅整備において、PFIを用いることの妥当性や課題を考察していた。

遠藤らによる研究は、PFIを用いた公的住宅整備を行った際に、地域活性化やまちづくりの観点で盛り込まれていることから、周辺地域の地価が上昇する考察していた。

玉井らによる研究は、ストック活用における公営住宅の再生計画を、PFI事業とした際の実態に関する考察がされていた。

ヨムらによる研究は、密集住宅地において、PFI事業による集約事業に焦点をあて、そのまちづくりの観点から考察を行うものであった。

次に不動産学会及び都市計画学会の論文に着目する。まず不動産学会においては、上野によるPFIの事業方式(BT0方式及びBT0方式)に着目した研究^{1.63)}が確認できた。上野

による研究は、事業方式に着目して、PFI が BOT 方式で行われる場合と、BOT 方式で行われる場合を VFM の指標を用いて比較していた。

次に都市計画学会において PFI に関連する論文を見てみると、間瀬による庁舎整備事業における PFI の活用実態に関する研究^{1.64)} や、印部らによる都市公園整備における PFI 活用の研究^{1.65)}、若狭らによる 1 自治体における PFI 導入の実態に関する研究^{1.66)}、大西らによる PFI 事業方式におけるリスク分担に関する研究^{1.67)}、岡本らによる PFI 事業における所有権構造と経済効率性に関する研究^{1.68)}、織田澤らによる PFI 事業の財政的実行可能性に関する研究^{1.69)} が確認できた。

間瀬による研究は、本来の目的に沿った民間活力の運用がなされていないことを明らかにしていた。

印部らによる研究では、都市公園における PFI 手法の導入方法のあり方として、PFI 手法導入のタイミング、PFI 事業の対象エリア設定、及び機能ごとに PFI 事業手法を適切に選択することが重要であることを論じていた。

若狭らによる研究では、千葉県における事業を対象に簡易シミュレーションによる PFI 導入可能性の検証を行い、結果、手続き簡略化を実現し得るガイドラインの策定と、地方自治体レベルにおける PFI の専門部局の設置の重要性を論じていた。

大西らによる研究では、BOT 方式と BOT 方式の契約構造の違いを考慮に入れたリスク分担について考察されていた。

岡本らによる研究では、BOT 方式と BOT 方式が SPC（特別目的会社）の費用削減投資へのインセンティブに与える影響について分析がされていた。

織田澤らによる研究では、自治体が PFI 事業への民間事業者の参加を促すために、より多くのインセンティブを与えることの効果を論じていた。

さらに、そもそも PFI は英国が発祥であるため、海外において先行的に PFI 事業が盛んに行われていることから、海外の研究にも着目したところ、Hart による公共施設の要求水準を自治体が設定する場合に PFI が適するとする研究^{1.70)} や、Bennett らによる PFI 事業の民間事業者による供用後運営の重要性を説く研究^{1.71)}、Giddings らによる高齢者向け住宅における PFI 活用の評価ツールの試用に関する研究^{1.72)}、Bing らによる英国における PFI 活用の建設事業のリスク分配に関する研究^{1.73)}、Carrillo らによる英国の PFI 事業への参加及びその障壁の実態を把握する研究^{1.74)} があった。

Hart による研究は、公共施設において、民間事業者の提案に委ねる場合において、自治体独自の要求水準を設け、PFI 事業を展開することの重要性を説いていた。

Bennett らによる研究は、PFI 事業において民間事業者による設計、建設事業だけではなく、供用後の管理、運営業務を含めた、いわゆる BOT、BOT 方式を採用することで、建築やまちづくりレベルにおける環境保全が保たれるとしている。

Giddings らによる研究では、自治体をクライアントとして捉え、民間事業者に対して PFI 事業における建築設計の品質評価を、高齢者向け住宅を例として試みるものであった。

Bingらによる研究では、自治体と民間事業者にとって、PFI事業の全期間を通じてすべての潜在的なリスクを共有することの重要性を論じていた。

Carrilloらによる研究では、自治体と民間事業者の間ではPFIの経験値に差があり、異なるPFI事業での情報共有には課題が残っていることを論じていた。

以上のようにPFI事業に関わる既往研究論文は数多く報告されているが、公営住宅等整備におけるPFI事業の全事例に着目し、その全容を明らかにしてそれらがどのような経緯をたどって実現に至ったかを考察し、PFI事業の評価に言及した論文は未だない。またPFI事業を選択することによってどのような効果が得られるのかという問いについて考察、分析し、公営住宅等整備におけるPFI活用の評価を行うことは、今後も続くと予想されるPFI事業採択の際の1つの指針となり得る。

-
- 1.7) 松縄 暢 / 板谷 敏正 / 李 祥準 / 小林 幸夫 / 鈴木 晴紀：日本におけるPFI事業の実態調査：地方公営病院 PFI事業の現状と今後の導入可能性に関する研究（建築社会システム）、日本建築学会関東支部研究報告集、2014
 - 1.8) 森元 みどり / 小松 幸夫 / 板谷 敏正：地方公営病院における施設マネジメントの実態調査（FM（病院・学校）、建築社会システム、2012年度大会（東海）学術講演会・建築デザイン発表会）、学術講演梗概集DVD、2012
 - 1.9) 森元 みどり / 板谷 敏正 / 小松 幸夫：地方公営病院における施設マネジメントの実態調査、日本建築学会関東支部研究報告集、2012
 - 1.10) 永倉 靖明 / 小野田 泰明 / 坂口 大洋：審査員経験者の評価に見るPFI事業の課題（評価・マネジメント・PFI、建築社会システム）、学術講演梗概集．F-1、2010
 - 1.11) 森田 舞 / 柳澤 要 / 小野田 泰明 / 坂口 大洋 / 石井 敏 / 岡本 和彦 / 有川 智：教育施設整備におけるPFI事業の実態と課題に関する研究（計画プロセス・エコ改修、建築計画I）、学術講演梗概集．E-1、建築計画I、2008
 - 1.12) 山田 佳祐 / 石井 敏 / 小野田 泰明 / 岡本 和彦 / 坂口 大洋 / 有川 智 / 柳澤 要：公的施設整備におけるPFI事業の制度的課題に関する研究（プロパティマネジメント、建築経済・住宅問題）、学術講演梗概集．F-1、2008
 - 1.13) 川村 明寛 / 堀田 梨絵 / 小野田 泰明 / 坂口 大洋：日本における学校PFI事業の運用実態とそのリスク対応に関する研究（投資評価手法、建築経済・住宅問題）、学術講演梗概集．F-1、2007
 - 1.14) 辻本 顕 / 小野田 泰明 / 菅野 實：日本におけるPFIの成立と公共建築の調達に関する研究、日本建築学会計画系論文集、2006
 - 1.15) 阿部 浩和 / 田口 ゆか / 服部 邦比古：供用開始後のPFI事業に関する評価と課題：PFI事業による公的施設整備に関する研究 その1（PFI・証券化等、建築経済・住宅問題）、学術講演梗概集．F-1、2006
 - 1.16) 大沼 美咲 / 小野田 泰明 / 辻本 顕 / 菅野 實 / 坂口 大洋：日本におけるPFI制度の受容とその課題（PFI・J-REIT、建築経済・住宅問題）、学術講演梗概集．F-1、2005
 - 1.17) 辻本 顕 / 小野田 泰明 / 菅野 實 / 坂口 大洋 / 大沼 美咲：公共建築の調達からみる日本版PFIの問題構造（PFI・J-REIT、建築経済・住宅問題）、学術講演梗概集．F-1、2005
 - 1.18) 鈴木 洋行 / 安藤 正雄：地方公共団体におけるPFI事業と財政状況の関連性に関する考察（PFI・J-REIT、建築経済・住宅問題）、学術講演梗概集．F-1、2005
 - 1.19) 高麗 一大 / 大嶋 薫 / 古阪 秀三 / 金多 隆：建築生産からみたPFIのあり方（建築経済・住宅問題）、日本建築学会近畿支部研究報告集．計画系、2004
 - 1.20) 小野田 泰明 / 山田 佳祐 / 坂口 大洋 / 柳澤 要 / 石井 敏 / 岡本 和彦 / 有川 智：英国におけるPFI支援に関する研究 公共図書館のPFIにおける日英の比較を通して、日本建築学会計画系論文集、2010
 - 1.21) 柳澤 要 / 石井 敏 / 小野田 泰明 / 岡本 和彦 / 坂口 大洋 / 有川 智：教育施設整備におけるPFI事業の実態と課題に関する研究 その3：イギリスのPFI事業による学校・関連機関の事例考察を通して（学校海外事例・

- その他、建築計画 I)、学術講演梗概集．E-1、建築計画 I、2010
- 1.22) 晴山 桂輔 / 柳澤 要 / 小野田 泰明 / 石井 敏 / 坂口 大洋 / 岡本 和彦 / 山田 佳祐 / 有川 智：日英の PFI 事業における具体的支援内容：日本型 PFI の実態と課題に関する研究 その2(評価・マネジメント・PFI、建築社会システム)、学術講演梗概集．F-1、都市計画、2010
 - 1.23) 小野田 泰明 / 石井 敏 / 坂口 大洋 / 岡本 和彦 / 山田 佳祐 / 有川 智 / 柳澤 要：日英の公共図書館 PFI 事業に関する事例的考察：日本型 PFI の実態と課題に関する研究 その3(評価・マネジメント・PFI、建築社会システム)、学術講演梗概集．F-1、都市計画、2010
 - 1.24) 加藤 佑三子 / 小松 幸夫 / 板谷 敏正：欧米におけるプロパティマネジメントの調査(評価・マネジメント・PFI、建築社会システム)、学術講演梗概集．F-1、都市計画、2010
 - 1.25) 柳澤 要 / 小野田 泰明 / 坂口 大洋 / 山田 佳祐 / 石井 敏 / 岡本 和彦 / 有川 智：教育施設整備における PFI 事業の実態と課題に関する研究 その2：イギリスの PFI 事業による小中学校の事例考察を通して(諸外国の学校、建築計画 I)、学術講演梗概集．E-1、建築計画 I、2009
 - 1.26) 山田 佳祐 / 石井 敏 / 小野田 泰明 / 岡本 和彦 / 坂口 大洋 / 有川 智 / 柳澤 要：日本型 PFI の実態と課題に関する研究その1：イギリスにおける PFI 事業支援組織(発注方式、建築社会システム)、学術講演梗概集．F-1、2009
 - 1.27) 七野 司：官民連携による公共施設マネジメントにおける合意形成に関する一考察、学術講演梗概集 DVD、2018
 - 1.28) 熊野 稔 / 根岸 裕孝 / 平岡 透：PFI 事業による道の駅設置の効果と方向性「道の駅いぶすき」を事例として、学術講演梗概集 DVD、2018
 - 1.29) 堀内 遥平 / 角倉 英明 / 石垣 文：道の駅の整備及び管理・運営における役割分担に関する研究 中国地方の道の駅における民間の関わり方について、学術講演梗概集 DVD、2018
 - 1.30) 岡田 真幸 / 林 友一：PFI 事業における大学食堂計画の家具選定プロセスに関する試行と一考察 九州大学教職員による AHP を用いた家具提案の評価、学術講演梗概集 DVD、2016
 - 1.31) 伊坂 善明 / 飛田 国人 / 松原 斎樹：公立小中学校への空調機の一斉導入に関する研究 PFI 手法の有効性及び省エネルギー効果の評価、日本建築学会環境系論文集、2012
 - 1.32) 梶原 恒平 / 柳澤 要：川崎市立 H 小中学校の事例にみる PFI 事業の課題に関する調査研究(学校づくり・設計プロセス、建築計画 I)、学術講演梗概集．E-1、建築計画 I、2010
 - 1.33) 小松 潤矢 / 加藤 彰一：PFI 事業評価に関する研究：高知医療センター整備運営事業を事例として(FM・POE：病院、建築計画 I)、学術講演梗概集．E-1、建築計画 I、2007
 - 1.34) 竹内 知幸 / 加藤 彰一：日本における病院 PFI 事業に関する研究：事業者選定方法に関する分析(4. 建築計画)、東海支部研究報告集、2007
 - 1.35) 竹内 知幸 / 加藤 彰一：日本における病院 PFI 事業に関する研究：事業者選定方法に関する分析(外来・診療所・病院 PFI 病棟、建設計画 I)、学術講演梗概集．E-1、2006
 - 1.36) 竹内 知幸 / 加藤 彰一：日本の医療施設における PFI 事業の事例と進展：高知医療センターと事例と多摩広域基幹病院等への進展(4. 建築計画)、東海支部研究報告集、2006
 - 1.37) 田口 ゆか / 阿部 浩和：PFI の公立小中学校施設整備への適用性：PFI 事業による公的施設整備に関する研究 その2(PFI・証券化等、建築経済・住宅問題)、学術講演梗概集．F-1、2006
 - 1.38) 竹内 知幸 / 加藤 彰一：日本の医療施設における PFI プロジェクトに関する考察(FM, POE, 建築計画 I)、学術講演梗概集．E-1、建築計画 I、2005
 - 1.39) 加藤 彰一：医療施設における PFI プロジェクトに関する考察(建築計画)、東海支部研究報告集、2005
 - 1.40) 平野 譲 / 八木澤 壯一 / 武田 至 / 今村 至孝：火葬場の PFI における事業者の選定方法について：火葬場の PFI における事業者選定に関する研究 その1(火葬場・墓地、建築計画 I)、学術講演梗概集．E-1、2004
 - 1.41) 武田 至 / 八木澤 壯一 / 平野 譲 / 今村 至孝：火葬場の PFI における事業者選定の観点と評価について：火葬場の PFI における事業者選定に関する研究 その2(火葬場・墓地、建築計画 I)、学術講演梗概集．E-1、2004
 - 1.42) 辻本 顕 / 小野田 泰明 / 菅野 實 / 坂口 大洋：芸術文化施設整備における PFI 導入の計画フレームに関する研究(発注方式・PM・CM、建築経済・住宅問題)、学術講演梗概集．F-1、2003
 - 1.43) 中野 真吾 / 山崎 敏 / 勝又 英明：PFI により建設する福祉施設のモデル要求水準書の提案(高齢者施設計画、建築計画 I)、学術講演梗概集．E-1、建築計画 I、2009

1.4 既往研究と本研究の位置付け

- 1.44) 中野 真吾 / 山崎 敏 / 勝又 英明：PFIにより建設する福祉施設のモデル要求水準書の提案（建築計画）、研究報告集 II, 建築計画、2009
- 1.45) 服部 邦比古 / 阿部 浩和：PFIにおけるVFMに関する評価と課題、日本建築学会計画系論文集、2009
- 1.46) 小松 潤矢 / 加藤 彰一 / 竹内 知幸：PFI事業における要求水準書からみた療育施設計画の分析：熊本市総合保健福祉センター（仮称）整備等事業を事例として（4. 建築計画）、東海支部研究報告集、2007
- 1.47) 服部 邦比古 / 阿部 浩和、PFI事業におけるVFMに関する評価と課題（投資評価手法、建築経済・住宅問題）、学術講演梗概集．F-1、2007
- 1.48) 水川 尚彦 / 古阪 秀三 / 金多 隆：発注者支援の観点から見たPFI事業のモニタリングに関する研究：発注者側から見た建築生産プロセス その3、日本建築学会計画系論文集、2006
- 1.49) 金多 隆：建築プロジェクトの証券化に関する一考察（PFI・証券化等、建築経済・住宅問題）、学術講演梗概集．F-1、2006
- 1.50) 森 傑：PFI事業の提案書作成におけるエスノデザインメソッドの考察：Private Finance Initiativeの施設計画に関するエスノメソッドロジー、日本建築学会計画系論文集、2005
- 1.51) 森 傑：PFI事業の提案書作成段階におけるコミュニケーションからみた施設計画：Private Finance Initiativeのパブリックアクセスに関する研究（選抜梗概、「新しい公共」と施設計画、オーガナイズドセッション、建築計画I）、学術講演梗概集．E-1、2005
- 1.52) 田辺 則人：全国の事例及び東海地域の地方公共団体意識調査から見たPFI導入のための課題の整理（品質問題・その他、建築経済・住宅問題）、学術講演梗概集．F-1、2004
- 1.53) 武田 至 / 八木澤 壮一 / 白土 久子 / 今村 至孝：PFIにおける要求水準からみた火葬場のサービスの考え方について（複合施設・火葬場、建築計画I）：学術講演梗概集．E-1、2003
- 1.54) 小池 裕之 / 小泉 佳典 / 小嶋 勝衛 / 根上 彰生 / 宇於崎 勝也：PFI事業における管理・運営業務に関する研究：事業特性に応じた活用方策について（不動産経営・評価、都市計画）、学術講演梗概集．F-1、2003
- 1.55) 相田 文 / 菅野 實 / 小野田 泰明：施設計画手法としてのPFIに関する研究（グリーンデザイン・その他、建築計画I）、学術講演梗概集．E-1、建築計画I、2001
- 1.56) 田中 晃代：PFI事業を活用した府営住宅建替え事業における市民参加の「場」の設置に関する研究（住民参加（1）、都市計画）、学術講演梗概集．F-1、都市計画、2009
- 1.57) 西村 健 / 林田 麻友子 / 谷口 元 / 村上 心 / 恒川 和久 / 生田 京子：PFI手法の活用事例からみる公営住宅の再生に関する研究（建築計画）、東海支部研究報告集、2008
- 1.58) 三好 史晃 / 安福 健祐 / 阿部 浩和：PFIの公営住宅整備事業への適用性に関する研究（投資評価手法、建築経済・住宅問題）、学術講演梗概集．F-1、都市計画、2007
- 1.59) 遠藤 哲也 / 小嶋 勝衛 / 根上 彰生 / 宇於崎 勝也：建築協定にもとづく住環境の整備・保全が地価に与える影響に関する研究（PFI・証券化等、建築経済・住宅問題）、学術講演梗概集．F-1、2006
- 1.60) 玉井 譲 / 森保 洋之：公営住宅の再生計画における基礎的研究：ストック総合活用計画とPFI事業からの考察について（公営住宅の再生計画、建築計画II）、学術講演梗概集．E-2、建築計画II、2003
- 1.61) 玉井 譲 / 森保 洋之：公営住宅の再生行動計画に関する基礎的研究：社会経済低迷期における再生事業の枠組みについて（特別セッション）、日本建築学会中国支部研究報告集、2003
- 1.62) ヨム チョルホ / 高田 光雄：密集住宅市街地の整備事業におけるPFIの適用に関する研究（地区住環境計画（1）、都市計画）、学術講演梗概集．F-1、都市計画、2001
- 1.63) 上野 賢一：日本のPFI事業におけるBOTとBTOに関する一考察、日本不動産学会誌／Vol.33 No.2、2019
- 1.64) 間瀬 智紀：庁舎整備事業における民活方式の導入目的とその実態の研究、都市計画論文集2020年 55巻 3号 991-998
- 1.65) 印部 里菜子 / 坂井 文 / 越澤 明：PFI手法を導入した都市公園整備に関する研究、都市計画論文集2010年 45.3巻 799-804
- 1.66) 若狭 徹 / 村木 美貴：地方自治体におけるPFI手法導入の実態に関する研究、都市計画論文集2005年 40.3巻 469-474
- 1.67) 大西 正光 / 坂東 弘 / 小林 潔司：PFI事業におけるリスク分担ルール、都市計画論文集2003年 38.3巻 289-294

- 1. 68) 岡本 陽介 / 大西 正光 / 坂東 弘 / 小林 潔司 : PFI 事業方式における所有権構造と経済効率性、都市計画論文集 2003 年 38.3 巻 175-180
- 1. 69) 織田澤 利守 / 横松 宗太 / 小林 潔司 : 公的債務保証と PFI 事業の財政的実行可能性、都市計画論文集 2001 年 36 巻 937-942
- 1. 70) Hart, Oliver. : “Incomplete Contracts and Public Ownership: Remarks and an Application to Public Private Partnerships”, The Economic Journal 113, pp.C69-C76、2003
- 1. 71) Bennett, John. and Iossa, Elisabetta : “Building and Management Facilities for Public Services”, Journal of Public Economics, Vol.90, pp.2143-2160、2006
- 1. 72) Bob Giddings / Monika Sharma / Paul Jones / Phil Jensen : “An evaluation tool for design quality: PFI sheltered housing”, Building Research & Information, Volume 41, 2013 - Issue 6. Pages 690-705
- 1. 73) Li Bing / A.kintoyea / P.J.Edwards / C.Hardcastlea : “The allocation of risk in PPP/PFI construction projects in the UK”, International Journal of Project Management, Volume 23, Issue 1, January 2005, Pages 25-35
- 1. 74) Patricia Carrillo / Herbert Robinson / Peter Foale / Chimay Anumba / Dino Bouchlaghem : “Participation, Barriers, and Opportunities in PFI: The United Kingdom Experience”, Journal of Management in Engineering / Volume 24 Issue 3 - July 2008

1.5 災害公営住宅との比較

本項では、今回対象とする公営住宅等整備における PFI 事業と、災害公営住宅との比較について概説する（図 1.9、図 1.10）。

公営住宅は、「公営住宅法」に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする住宅のことを指す。その中に、一定の要件に該当する災害によって住宅が滅失した場合として災害公営住宅が位置付けられている。また東日本大震災においては、滅失に加えて「大規模半壊・半壊であって、通常の修繕では居住することができない等の理由により、解体することを余儀なくされたもの」という文言が追記された。入居の理由は違えど、入居に際しての収入基準や、住宅困窮者が対象であることは同じである。

	公営住宅	災害公営住宅
準拠する法	公営住宅法	公営住宅法
入居基準	低所得者 住宅困窮者	低所得者 住宅困窮者
整備費補助率	約1/2	約2/3～7/8
緊急性	低い	高い
PFI	有り	無し
建設方法	直接建設 買い取り 借り上げ PFI	直接建設 買い取り 借り上げ



図 1.9 公営住宅と災害公営住宅の比較

図 1.10 女川町営災害復興公営住宅^{1.75)}

1. 75) 竹中工務店 HP より

また、公営住宅を建設する際の国庫補助金が、施設整備費のおよそ 1/2 程度であるのに対し、災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に賃貸する災害公営住宅の場合は、施設整備費の 2/3 と補助率が高い。加えて激甚災害に指定された災害による災害公営住宅の場合は 3/4、東日本大震災においては 7/8 となっている。東日本大震災の場合は、復興交付金による追加国庫補助があり、補助率は高くなっている。

さらに災害での住宅の滅失という緊急性から、災害公営住宅の方がより早期の建設が求められるといえ、一般的に PFI による公営住宅整備における建設事業期間よりも、災害公営住宅の建設事業期間の方が短い。そうした緊急性を考えると、事業方式も自治体による直接建設方式の他、民間事業者が建てた住宅を自治体がいり取って公営住宅として管理する買い取り方式や、民間事業者が建てた住宅を自治体が借り上げて公営住宅として管理する借り上げ方式によって、住宅困窮者に応急的に住宅を供給するスキームが用いられることは理に適っている。

上記より、公営住宅も災害公営住宅も、入居者を限定し、低廉な家賃でありながらも、住宅単体や地域環境のより良い構築を目指すという点においては PFI を用いた民間事業者による資金的、技術的介入が可能なスキームではあるが、災害公営住宅においてはスピードが求められることから、PFI 導入による事業の長期化、入札不調等が懸念され、現在まで災害公営住宅においては PFI が活用された事例はない。よって、本研究において災害公営住宅は今回研究対象からは外している。

1.6 一般的な PFI 活用による得失

本節では、PFI を活用した公共事業における一般的な得失について概説する。

PFI は、Private (プライベート)・Finance (ファイナンス)・Initiative (イニシアティブ) という名が指す通り、公共工事における民間資金及び技術の投入を指すが、こうした民間活力の導入により、より質の高い設計やサービスが期待できるとともに、競争入札によって全体事業費を抑えることができるメリットがある。また事業方式によっては民間事業者に支払う費用を割賦払いにする等、自治体財政の平準化が可能になる。反面、自治体による設計や管理といった労力は省かれるものの、民間事業者の設計や管理を適切に把握、評価できる体制を整えなければならず、かつ PFI 事業として民間事業者の参加を促しながら、より良い地域環境に資する募集要項の策定を行う必要がある等、PFI 事業を成功させるための根幹を自治体として事前に精査しなければならないというデメリットもある。しかし、上述のようなデメリットは、自治体として適切に PFI 事業を理解し、場合によっては PFI の外部コンサルティングを活用したり、前例を参考することによって解決することもできる。

1.7 本論文の構成と各章の研究・クエスチョン

本論文の構成を図 1.9 に示す。また本論文全体の研究・クエスチョンは「公営住宅等整備において PFI という事業手法が、特に余剰地活用という観点からどのような特性をもった手法であるのかを明らかにする」であるが、各章の研究・クエスチョンを下記に示す。

1 章：はじめに（研究の背景、目的、研究手法、既往研究との位置付け）

公営住宅等整備における PFI 事業の全容を把握し、分析、分類、評価を行うことの重要性を社会的背景や既往研究から明らかにする。

2 章：公営住宅等整備における PFI 事業の概要

公営住宅等整備における PFI 事業の全事例の要項や規則、その結果などの公表データの収集・整理・分析を通して、同 PFI 活用事業の全体像を理解する。

3 章：余剰地活用に着目した PFI 事業の分類

公営住宅等敷地の集約等に伴って生じる余剰地活用の課題に着目しながら、この点が PFI 事業においてどのように取り扱われているかを把握する。

4 章：PFI 事業における建築計画の特徴

PFI 事業の公募資料から読み取れる PFI 事業の建築計画上の特徴と課題明らかにする。

5 章：PFI 事業における参加者選定の手法と結果

PFI 事業の参加者選定手法から、事業参加者選定の特徴と課題を明らかにする。

6 章：PFI 事業実施自治体による評価の分析

1 章から 5 章を通して、事業の実施主体である自治体自身が PFI 事業のプロセスをどのように認識し、評価しているかをアンケート及びインタビュー調査を通して明らかにする。

7 章：結論

1 章から 6 章を通して、公営住宅等整備における PFI 活用事業の実施事例を対象として分析、分類、評価を行うことで、公営住宅等整備において PFI という事業手法が、特に余剰地活用という観点からどのような特性をもった手法であるのかを明らかにする。

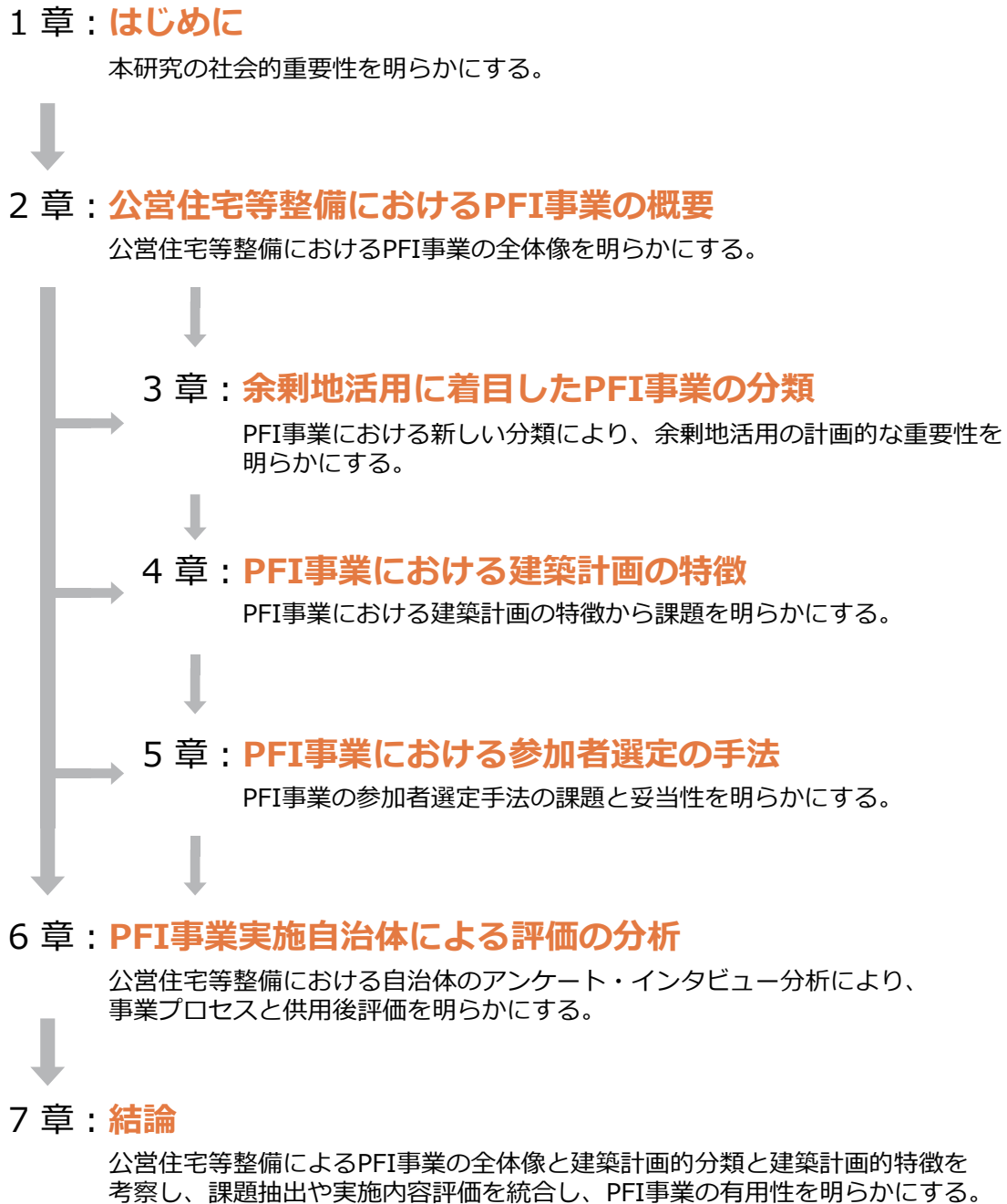


図 1.11 本論文の構成 (フローチャート)

第2章

公営住宅等整備における PFI事業の概要

第2章 公営住宅等整備におけるPFI事業の概要

2.1 本章の概要

2.1.1 本章の目的

公営住宅等整備においてPFI事業が採用される事例が増えてきているが、個々の事例調査や定量的な評価はなされているものの、その全容を把握した上で、PFI事業としての課題抽出や分析、評価は今までされてこなかった。そこで本章では、事業方式による分類や、建築計画的（建築、敷地活用）な分類に着目し、PFI事業の全体像を把握することを通して、PFIがどのような理由で採択され、どのような手順で進み、どのような設えになっているかお明らかにする。

そのために本章は、「PFI事業プロセス」、「プロポーザルの募集内容」、「事業方式」、「建築方式」、「住宅形式」、「住戸外施設」、「余剰地活用提案」の節で構成し、PFI事業の概要を把握するとともに、余剰地活用の建築計画的な重要性に着目したい。

2.1.2 本章の調査分析手法

公営住宅等整備におけるPFI事業全83事例、全52の自治体を対象とし、HPより得られた実施方針、募集要項、要求水準書等の公募資料から、PFI事業の基礎的要件を抽出し、整理した。しかしながら、時間の経過とともに各自治体のHPも更新、削除されたりしていることから、「HPにアクセスでき、公募資料を収集できた」事例が全83事例中58事例、「HPにはアクセスできないが、公募資料を幾つか収集できた」事例が全83事例中7事例、「全く資料を得られなかった」事例が全83事例中18事例であった（表2.1）。しかし、HP等からは全く資料を得られなかった18事例においても、一般社団法人日本住宅協会発行の、公営住宅の整備（平成30年度版）による、「PFI事業による公営住宅等整備の実績」にてまとめられた資料より、事業形式やスケジュール等の情報を得ることはできた。

2.2PFI事業のプロセス

PFI事業は、民間事業者による競争入札が原則であるため、その全てにおいてプロポーザル形式が採用され、価格及び提案によって事業者が選定される。そのプロセスはPFI法に基づき、大まかに以下の流れとなる（図2.1）。

- 1) PFI事業の検討
- 2) 実施方針の公表
- 3) 特定事業の選定
- 4) 入札公告
- 5) 提案資料提出及び開札
- 6) 事業者決定

表 2.1 公募資料資料収集状況

No.	事業名	事業主体	資料収集状況
1	県営上安住宅整備事業	広島県	△
2	PFIによる県営住宅鈴川団地移転建替等事業	山形県	×
3	県営坂地区住宅整備事業	広島県坂町	×
4	大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト	大阪府	○
5	PFIによる京都府府営住宅常盤地整備等事業	京都府	○
6	山形県営松城・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業	山形県酒田市	×
7	大阪府営筆ヶ崎住宅民活プロジェクト	大阪府	○
8	沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業	静岡県沼津市	△
9	PFIによる防府・高井県営住宅東ブロック整備等事業	山口県	△
10	大阪府営岸和田下池田民活プロジェクト	大阪府	○
11	県営坂地区住宅整備事業（第2期）	広島県坂町	×
12	大阪府営羽田住宅民活プロジェクト	大阪府	○
13	新屋比内町市営住宅建替事業	秋田県秋田市	○
14	蓮花寺市営住宅建替事業	富山県高岡市	×
15	山形市公営住宅塩井町団地建替等事業（1号棟）	山形県米沢市	×
16	PFIによる市営長曾根団地・深井中町団地建替等事業	大阪府堺市	○
17	大阪府営千里佐竹台住宅（2丁目）民活プロジェクト	大阪府	○
18	大阪府営東大阪新小阪住宅民活プロジェクト	大阪府	○
19	山形県営通町団地移転建替等事業	山形県	×
20	小松市営川辺町住宅建替事業	石川県小松市	×
21	大阪府営豊中千早東住宅民活プロジェクト	大阪府	○
22	大阪府営吹田藤白台住宅民活プロジェクト	大阪府	○
23	市営甲子園九番町団地第1期建替事業	兵庫県西宮市	×
24	大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト	大阪府	○
25	大阪府営吹田竹尾住宅民活プロジェクト	大阪府	○
26	米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業（2号棟）	山形県米沢市	×
27	市営甲子園九番町団地第2期建替事業	兵庫県西宮市	×
28	大阪府営枚方田ノ口住宅民活プロジェクト	大阪府	○
29	米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業（3号棟）	山形県米沢市	×
30	山北駅北側定住促進住宅整備事業	神奈川県山北町	○
31	市営石在町団地整備事業	兵庫県西宮市	×
32	徳島県営住宅集約化PFI事業	徳島県	○
33	広島市営吉島住宅更新事業	広島県広島市	○
34	市営新町住宅建替事業	秋田県大館市	○
35	ショッピングセンターメイン用地における定住促進住宅整備事業	佐賀県みやき町	○
36	町営緑ヶ丘住宅PFI事業	大阪府堺市	○
37	大阪府営吹田高野台（1丁目）住宅民活プロジェクト	大阪府	○
38	市営武庫3住宅第1期建替事業	兵庫県尼崎市	○
39	三根庁舎南東用地定住促進住宅整備事業	佐賀県みやき町	○
40	市営甲子園春風町団地第1期建替事業	兵庫県西宮市	×
41	吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業	大阪府吹田市	○
42	豊後高田市子育て支援住宅等整備PFI事業	大分県豊後高田市	○
43	市営桜の宮住宅建替事業（1期）	兵庫県神戸市	○
44	高浜町1番住宅等大規模集約事業	兵庫県芦屋市	○
45	寝屋川市営住宅再編整備第1期建替事業	大阪府寝屋川市	○
46	大阪府営吹田藤白台住宅（第2期）民活プロジェクト	大阪府	○
47	三根庁舎西南用地定住促進住宅整備事業	佐賀県みやき町	○
48	大刀洗町定住促進住宅整備事業	福岡県大刀洗町	△
49	公共施設再配置第1次プロジェクト	愛知県西尾市	○
50	大崎町定住促進住宅整備事業・文化通住宅2号棟建設	鹿児島県大崎町	○
51	若泉町子育て支援住宅整備事業	若手県若泉町	○
52	市営武庫3住宅第2期建替事業	兵庫県尼崎市	○
53	桜ヶ丘子育て支援住宅整備PFI事業	鹿児島県鹿屋市	○
54	市営東多聞台住宅建替事業	兵庫県神戸市	○
55	東大阪市営上小阪東住宅建替事業	大阪府東大阪市	○
56	倉敷市営中住団地整備事業	岡山県倉敷市	○
57	長洲町宮野地区定住促進住宅整備事業	熊本県長洲町	×
58	竹田市定住促進住宅整備事業	大分県竹田市	○
59	むつざわスマートウェルネスタウン拠点形成事業	千葉県睦沢町	○
60	北長瀬みずほ住居再生事業	岡山県岡山市	○
61	浜松市営住宅初生団地集約建替事業	静岡県浜松市	○
62	中府庁舎西南用地定住促進住宅整備事業	佐賀県みやき町	○
63	太良町定住促進住宅整備事業	佐賀県太良町	○
64	松田町住宅整備事業	神奈川県松田町	○
65	境地区定住促進住宅整備事業	茨城県境町	○
66	鹿島市中村住宅整備事業	佐賀県鹿島市	○
67	上高橋地区定住促進住宅整備事業	福岡県大刀洗町	△
68	京都市八条市営住宅団地再生事業	京都市京都市	○
69	貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業	大阪府貝塚市	×
70	三根庁舎南集落内戸建て定住促進住宅整備事業	佐賀県みやき町	○
71	岸部中住宅統合建替事業	大阪府吹田市	○
72	大阪府営吹田佐竹台住宅（5丁目）及び大阪府営吹田高野台住宅（4丁目）民活プロジェクト	大阪府	○
73	葛山町子育て・若者世帯の定住促進住宅整備事業	佐賀県葛山町	△
74	愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業	愛知県	○
75	市営武庫3住宅第3期（西段隣住宅）建替事業	兵庫県尼崎市	○
76	七福地区等住宅環境整備事業	福岡県小竹町	×
77	本公團改良アパート建替事業	神奈川県横浜須賀町	○
78	川西市花屋敷団地等建替PFI事業	兵庫県川西市	○
79	別府市亀川地区市営住宅集約建替事業	大分県別府市	×
80	市営桜の宮住宅建替事業（2期）	兵庫県神戸市	○
81	吉備中央町定住促進住宅整備事業	岡山県吉備中央町	△
82	第2期境地区定住促進住宅整備事業	茨城県境町	○
83	公営住宅月岡団地第3期街区建替事業	富山県富山市	○

- 7) PFI 事業契約
- 8) 着工
- 9) 供用
- 10) 運営※運営事業が不随する場合

原則的に全てのPFI事業がこのプロセスを辿って行われるのであるが、公営住宅等整備におけるPFI事業全83事例の実際的なプロセスは多岐にわたっており、運営事業を含むPFIでは供用から20年～30年後まで契約が続くことになる。自治体によっては民間事業者と対話や質疑のやり取りをしながら、実施方針や要求水準の修正を行う事例も多く見られた。また参加者が集まらずに入札が不調に終わってしまったため、募集内容や要求水準を見直して再度入札公告を出した事例が3事例あった。さらに「大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト（大阪府）」は、入札公告から開札までの提案募集期間にVE提案を受け付ける唯一の事例であった。

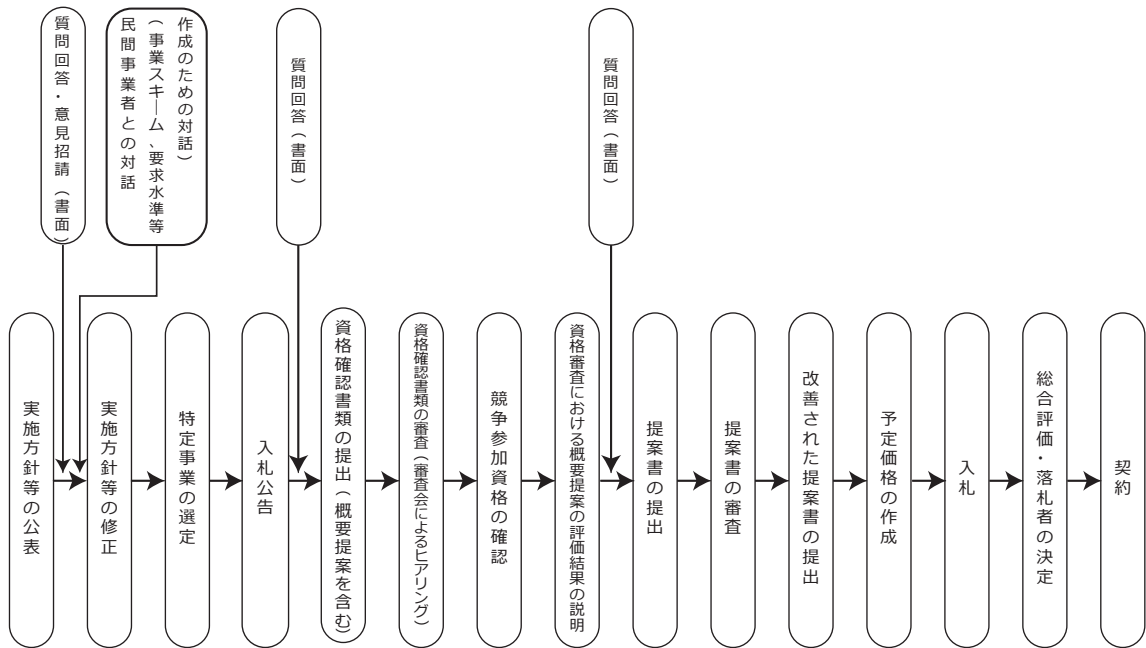


図 2.1 PFI 事業のプロセス

2.3 プロポーザルの募集内容

本節では、前節で述べた PFI 事業のプロセスにおける入札公告から提案資料の提出及び開札までの募集提案期間のプロポーザル募集内容について把握する。募集内容は各 PFI 事業にもよるが、主な業務として住宅整備事業、余剰地活用事業、入居者移転支援事業があげられる。また、プロポーザルの公募資料には募集要項と要求水準書が含まれており、募集要項には大まかな事業内容と参加者選定のための内容が記載されている。要求水準書には、PFI 事業の詳細内容や、各業務の要求水準が事細かに記載されている。

2.3.1 住宅整備事業

住宅整備事業とは、原則的に自治体が計画敷地を設定し、民間事業者に公営住宅等整備を促すものである。全国で 2 例目の公営住宅 PFI 事業である「PFI による県営住宅鈴川団地移転建替等事業／山形県」では、民間事業者が敷地を選定し、建築と一体的に提案する仕組みが採用された（図 2.2）。

PFI 事業毎に性格は様々であるが、要求住戸数や住戸タイプ、面積や階数等の指定があり、要求水準書にて細かく仕様が規定されている。また駐輪場や集会所、公園等の共用部の指定もあり、住宅単体だけではなく、住宅環境整備から周辺環境への配慮等もトータルに提案しなくてはならない。いずれにしても PFI 事業において住宅整備が主要事業であることは言うまでもない。

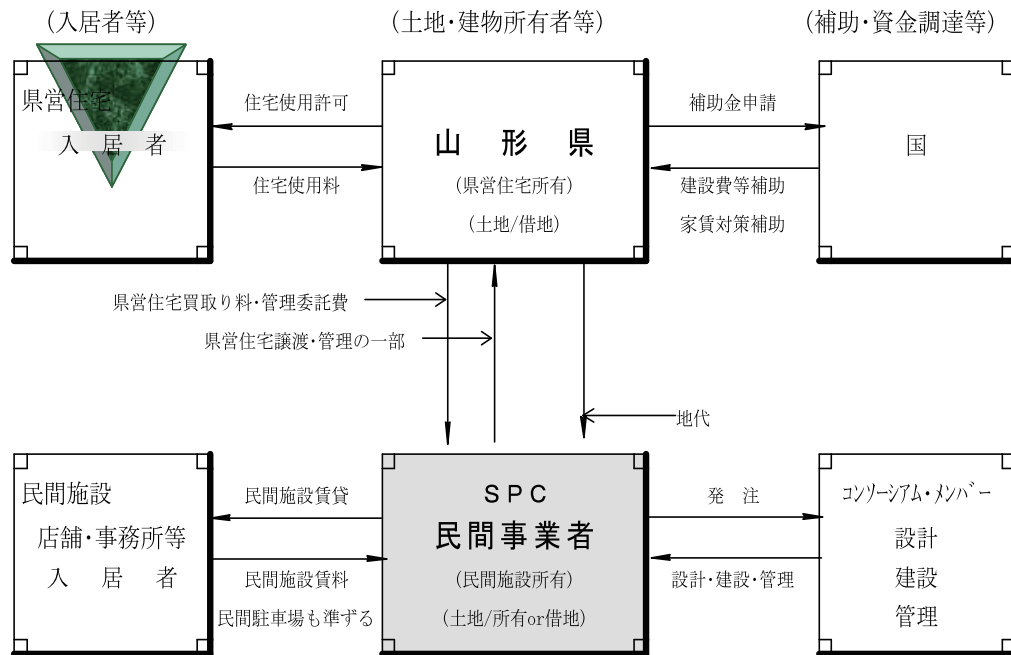


図 2.2 PFI による県営住宅鈴川団地移転建替等事業のスキーム^{2.1)}

2.3.2 余剰地活用事業

余剰地活用事業とは、自治体が設定した計画敷地に住宅整備を行う際に、高層化、集約化、配置計画によって余剰敷地（以下余剰地）が生まれ、その余剰地に民間提案による施設を整備する事業である。公営住宅の建替えを例にとると、解体後、新公営住宅を同敷地に建替えし、余った敷地を民間事業者払い下げ（または賃借し）、民間事業者所有で施設を建設するものである（図 2.3）。余剰地活用提案のある PFI 事業は全 83 事例中 38 事例あり、住宅整備に比べて自由度は高いとはいえ、余剰地活用編要求水準書の中で、様々に仕様が規定されている。またそうした余剰地における民間提案が良好なまちづくりに資するという目的だけでなく、余剰地を民間に買い取らせたり、借地設定して民間に借り上げさせたり、PFI 事業による自治体の財政負担を低減する目的も含めて余剰地活用事業が設定されている。詳細については 2.8 で述べる。

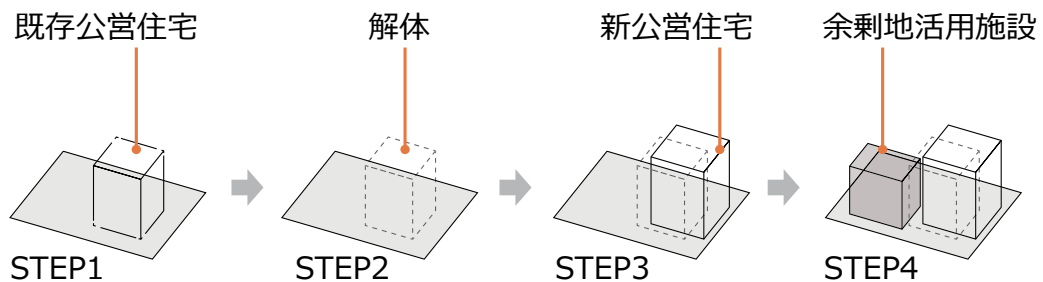


図 2.3 公営住宅の建替え事業における余剰地活用の例

2.1) 山形県土木部建築住宅課 HP より

2.3.3 入居者移転支援事業

入居者移転支援事業とは、公営住宅の建替え事業においてのみ発生する事業で、旧公営住宅を解体して同敷地に新公営住宅を建て替える場合や、旧公営住宅とは異なる敷地に建替えるものの、事業の都合により新公営住宅の供用よりも先に旧公営住宅が解体される場合に、居住者の一時的な仮移転や本移転を斡旋する業務のことであり、全83事例中35事例あった。図2.4は、PFI事業の1事例における仮移転業務のフロー図である。この事業においても入居者移転支援事業編要求水準書が存在し、仮移転及び本移転の実施フローや、仮移転時の賃貸借契約の代行、退去者支援等様々な業務における要求水準が事細かに記載されている。本論文では余剰地活用を主な観点として建築計画的にPFI事業を分析することから、本来入居者移転支援事業は公営住宅建替え事業において非常に重要な意味を持っているものの、今回分析対象からは除外している。

5 業務概要

(1) 業務全体フロー図

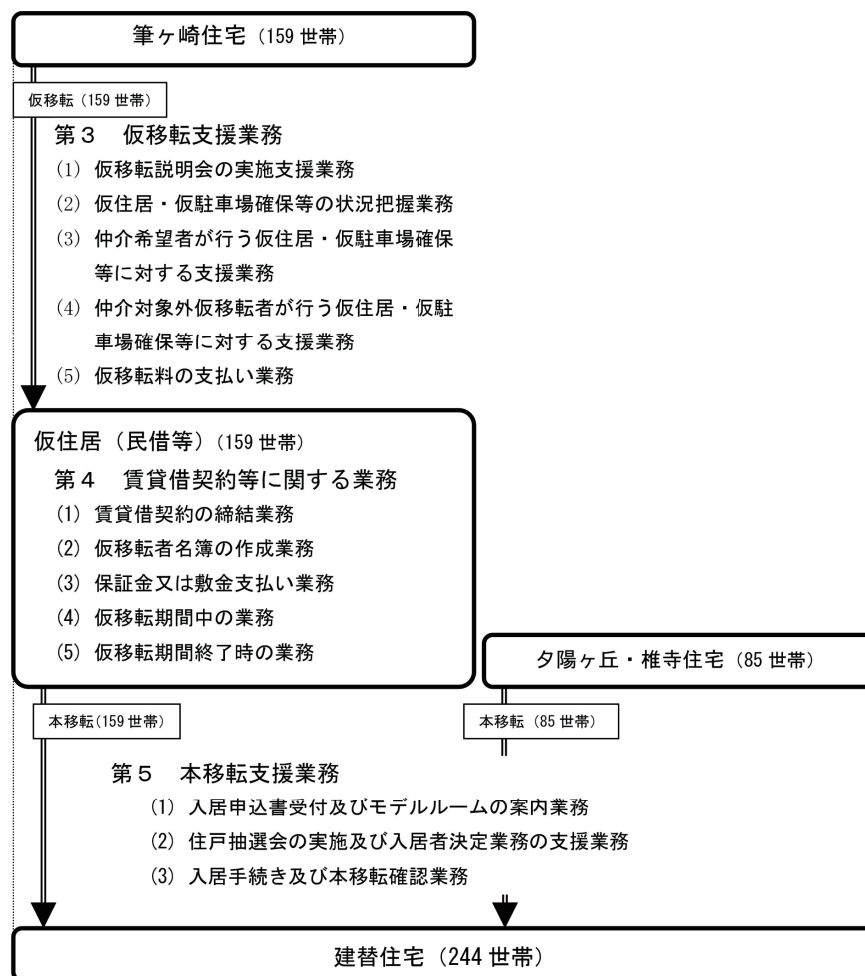


図2.4 入居者移転支援業務フロー図（大阪府営筆ヶ崎住宅民活プロジェクト）^{2.2)}

2.4 事業方式

全 83 事例において、その PFI の事業方式を調べると、BT 方式、BTO 方式、BOT 方式、RO 方式の 4 種類に分類されることが明らかになった (図 2.5)。そしてそれぞれの事業方式における特徴を把握し、その得失についての考察を行う。

2.4.1 BT 方式

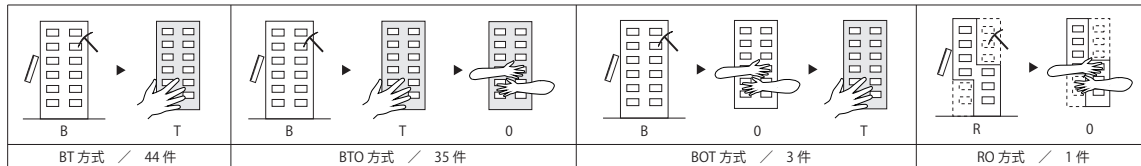


図 2.5 PFI 事業における 4 つの事業形式

BT (Build Transfer) 方式とは、民間の資金や提案を用いて公共建築の建設を行い、建築が竣工した後に所有権を公共に移転するものである。この BT 方式が全 83 事例中 44 事例と最も多く、時系列的に見ても PFI 導入初期から現在に至るまで行われている方式である。BT 方式の事例が多い理由としては、BTO 方式や BOT 方式と比べて、O (Operate) を必要としない、つまり民間で管理、運営をしなくてよく、事業期間も圧倒的に短く、比較的容易に公営住宅等整備を PFI 事業として行うことができる点にある。また PFI 事業は多岐にわたる職能でチームを組んで行うことが必須となっており、BT 方式では維持管理や運営の会社を参画させなくともよい点も、自治体が BT 方式を選択する理由の 1 つである。

BT 方式は特に大阪府営の公営住宅における事例が 14 事例と多く、大阪府の公営住宅の PFI 活用事例は 14 事例であるから、その全てが BT 方式で行われていることがわかった。またその 14 事例の PFI 事業における入札説明書や要求水準書、特定事業選定理由書等を見ると、全く同じフォーマットが使われていることがわかった。このことより、同じ自治体においては一度 PFI 事業が行われると、そのノウハウを引き継いで行われるため、事業方式も同一となっていることがわかった。

2.4.2 BTO 方式

BTO (Build Transfer Operate) 方式とは、民間の資金や提案を用いて公共建築の建設を行い、建築が竣工した後に所有権を公共に移転し、その後契約期間中に建築の管理、運営を民間が行う方式である。BTO 方式は全 83 事例中 35 事例となっており、BT 方式に次いで数多く、BT 方式と合わせて 79 事例となり、全 83 事例の約 95% を占めることがわかった。一般的に、民間事業者が公共建築の所有権を保持することはリスクが高いことから、建築竣工後、所有権を公共に移転することでリスクを回避し、数十年にわたる管理、運営事業を行えることが、BTO 方式のメリットである。また設計、施工に加えて管理、運営事業が加わることで長期事業とし、民間事業者への支払いを部分的に割賦払いとすることができ、自治体の財政負担を平準化することができることも、BTO 方式の事例が多い理由である。

2.2) 大阪府営筆ヶ崎住宅民活プロジェクト入居者移転支援要求水準書より

PFI事業による公営住宅等整備が初めて行われた広島県営上安住宅整備事業がBT0方式であり、そこから時系列に見てみると、実施方針の公表が早い順に9事例中の内7事例がBT0方式であった(2事例はBT方式)。このように、PFI事業が行われ始めた当初は、長期事業として設計、施工、管理、運営までを民間事業者パッケージ的に委ねるBT0方式が主流であった。

2.4.3 BOT方式

BOT(Build Operate Transfer)方式とは、民間の資金や提案を用いて公共建築の建設、管理、運営を行い、契約期間が終了した後に公共に所有権を移転する方式である。BOT方式は全83事例中3事例となっており、時系列的に見ても、平成24年2月に実施方針が発表された「徳島県県営住宅集約化PFI事業」が最初であることから、比較的新しい事業方式であることがわかる。事例数が3事例と少ないのは、BT0方式と違い、数十年にわたって公共建築を所有しなければならないリスクを背負うことにある。さらにBOT方式では、民間事業者が数十年にわたり所有しながら管理、運営を行っていく必要があることから、自治体が民間業者の「信頼度」、「能力」等を厳しく審査する必要があり、応募者を募りにくいという現状がある。しかしBOT方式こそが、数十年にわたり民間に所有権を委ね、自治体が負うリスクを最小限にすることができるため、BOT方式の採択に限り、PFI法の手続きによらない場合においても、補助金を交付する等、制度拡充の実施を図っていることから、今後BOT方式のPFI事業が増加していくことが予想される。

2.4.4 RO方式

RO(Rehabilitate Operate)方式とは、民間の資金や提案を用いて公共建築の改修、管理、運営を行い、所有権は公共には移転しない方式である。事例数は「貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業」の1事例のみで、そもそも古くなった公営住宅等を建替える名目でPFI事業を行う事例が多い中で、現代社会のニーズや耐震基準に合わなくなった市営住宅を改修する事例が圧倒的に少ないことは理解できる。ましてや改修した市営住宅をそのまま民間事業者が所有し続けることから、そのリスクは大きいといえる。ただし既存ストック活用が叫ばれている昨今においては、リスクがあったとしても、経済的かつ環境的な側面から改修を選択するRO方式が1事例あることは、先駆的な事例として位置付けられる。

2.4.5 事業参加体制の計画

本項では、前述した4つの事業方式や余剰地活用の有無において、それぞれ特徴のある事業参加体制をとることから、どのような性質の参加者を募集しているかを整理する。

BT方式においては、民間事業者が建設した後に、自治体へ所有権を移転するわけであるから、設計及び建設業務が主となり、BT0方式やBOT方式においては、管理、運営も含まれる。また余剰地活用を行うPFI事業では、公営住宅等整備とは異なる性質を持った建築

を建てることから、余剰地活用部分の設計、建設を専門で行う事例も多く見られた。このように全 83 事例から抽出できた参加職種を整理すると表 2.2 のようになる。全 83 事例の中から事業参加体制が抽出できた 72 事例において、「宅地造成 / 2 件」、「設計 / 72 件」、「建設 / 72 件」、「工事監理 / 62 件」、「入居者支援移転 / 31 件」、「譲渡主体・運営 / 24 件」、「公的住宅維持管理 / 35 件」、「用地内福祉事業等実施 / 3 件」、「用地内収益事業等実施 / 4 件」、「余剰地取得活用 / 33 件」、「事業統括 / 23 件」、「資金調達 / 21 件」という実態となり、大まかに 12 種類に分類することができた。

表 2.2 事業参加体制の分類

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公的住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

2.5 建築方式

本節では、公営住宅等整備における PFI 事業における建築方式について考察する。本論文で述べる建築方式とは、新築方式と建替え方式のことを指す。各自治体の HP 等より得られた PFI 事業の資料一式より、新築及び建替えの別が判別した全 80 事例を対象とした (図 2.6)。

	建替え方式 (53件)				新築方式	凡例
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型		
形態						
事例数	41/80件	4/80件	6/80件	2/80件	27/80件	公営住宅等

図 2.6 建築方式の分類

2.5.1 新築方式 (図 2.6.a)

新築方式は全 80 事例中 27 事例であり、2.7 で後述する定住促進住宅や子育て支援住宅等を新設する事例が 22 事例、公営住宅を新設する事例は 5 事例であった。

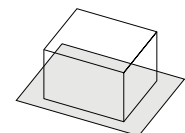


図 2.6.a 新築方式

2.5.2 建替え方式

建替え方式は全 80 事例中 53 事例であり、全てが老朽化や居住水準の低下に伴う公営住宅の建替えにおける PFI 事業であった。公営住宅の建替え事業は、大別して「A: 同敷地建替え方式」、「B: 移転建替え方式」、「C: 団地集約方式」の 3 つに分類することができた。

A：同敷地建替え方式（図 2.6.b）

同敷地建替え方式は、旧公営住宅を解体し、その敷地において新しい公営住宅を建設する方式で、建替え方式全 53 事例中 41 事例と、その数が最も多かった。この方式は旧公営住宅の解体に伴い、新しい公営住宅が供用されるまでの期間に、元々の入居者の仮移転が必要となるが、そうした入居者支援

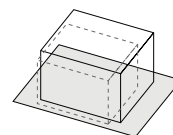


図 2.6.b 同敷地建替え方式

移転業務が明確化されていることに加え、自治体所有の土地をそのまま継続して使用できることから、事業スキーム作りや管理等の自治体業務負担が軽くて済むというメリットがある。

B：移転建替え方式（図 2.6.c）

移転建替え方式は、旧公営住宅の敷地とは別の新事業地に、新しい公営住宅を新設する方式で、全 53 事例中 4 事例であった。移転建替え方式を採用することで、旧公営住宅を解体する以前に新公営住宅を供用することで、居住者のスムーズな移転が可能となり、原則仮移転に伴う入居者移転支援業務は

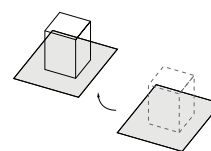


図 2.6.c 移転建替え方式

発生しない。しかし実質的には 4 事例中 2 事例において入居者移転支援業務が発生しており、その理由は老朽化による応急的な旧公営住宅の解体が求められ、新公営住宅の供用が間に合わない事業スケジュールを組まざるを得ないというものだった。

C：団地集約方式

団地集約方式は、複数の老朽化した公営住宅を 1 つの敷地にまとめて新公営住宅として整備する方式で、全 53 事例中 8 事例であった。この全 8 事例ある団地集約方式をさらに「既存敷地利用型」と「新事業地利用型」の 2 つに分類することができた。

C-1：既存敷地利用型（図 2.6.d）

既存敷地利用型は、複数の旧公営住宅の中の 1 つの敷地に、全ての旧公営住宅の機能を集約させる方式で、全 8 事例中 6 事例であった。公営住宅を集約する場合、ある程度の建築面積、及び高層化が求められることから、一定以上の敷地面積が確保できることや、集約した新公営住宅が、用途地域や建蔽率、容積率等の建築基準法における集団規定の他、様々な条例に適合可能な敷地が選ばれることとなる。

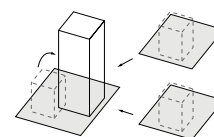


図 2.6.d 既存敷地利用型

C-2：新事業地利用型（図 2.6.e）

新事業地利用型は、新しい事業地に複数の旧公営住宅の機能を集約させる方式で、全 8 事例中 2 事例であった。集約された新公営住宅の機能や規模を想定することで、新事業地の設定することができるため、比較的設計提案の自由度は高まると考えられるが、自治体の財政的負担が大きいため 2 事例に留まっている。

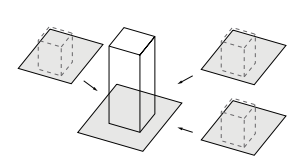


図 2.6.e 新事業地利用型

2.6 住宅形式

本節では、公営住宅等整備の住宅形式について概説する。なお、研究対象としている PFI 事業全 83 事例において、その住宅形式は「公営住宅」、「定住促進住宅」、「子育て支援住宅」の 3 種類に分類できた。

2.6.1 公営住宅

公営住宅（図 2.7）は、1951 年に制定された「公営住宅法」に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする住宅のことを指し、研究対象である公営住宅等整備の PFI 事業 83 事例における公営住宅の事例は 61 事例であり、事例数が最も多かった。これは戦後において迅速な住宅供給を目的として数多く建てられた公営住宅が老朽化のため建替え更新時期を迎えて



図 2.7 公営住宅（西宮市営甲子園九番町団地）^{2.3)}

2.3) 市浦ハウジング HP より

おり、1999年のPFI法制定に基づいて、そうした建替え事業を自治体としてPFI事業に当て込むことに利点があることから、その事例数が多いことが推察できる。

しかし公営住宅は、設計の仕様が細かく定められており、かつ入居者の所得条件や世帯構成の条件がある等、PFI事業として自由度の高い提案を民間事業者に求める際の障壁になっていることも事実である。

2.6.2 定住促進住宅

定住促進住宅（図2.8）は、とりわけ若者世代の定住を促し、地方の人口増を図る目的で建てられる公営住宅であり、全83事例中20事例であった。定住促進住宅は自治体によって運営の仕方が様々であり、公営住宅は収入に応じて家賃の変動があるが、例えば名古屋市（3.1）では、定住促進住宅の入居条件として一定の収入基準が定められている（小中所得者向け）。このようにその地方における実態に則した入居要件や設計要求水準を自治体毎に設定することができるメリットがあるため、PFI事業として民間事業者による提案の自由度を高めることができる。定住促進住宅も公営住宅として、その整備費のおよそ1/2を社会資本整備総合交付金により補助されるため、公営住宅建設の際の補助率と変わりはない。



図2.8 定住促進住宅（山北駅北側定住促進住宅）^{2.4)}

2.4) 日本PFIインベストメントHPより

2.6.3 子育て支援住宅

子育て支援住宅（図 2.9）は、原則的に定住促進住宅の PFI 事業と同じスキームであるが、「子育て世代の支援」というコンセプトが明確に掲げられているところに違いがある。事例数は全 2 事例と少ないが、「豊後高田市子育て支援住宅等整備 PFI 事業／大分県豊後高田市」では、住宅を分棟形式にして（図 2.5 豊後高田の平面計画）、それぞれにCOMMONスペースや家族の庭を設けることで、配置計画を工夫している。またコミュニティセンターも併設することで子育て世代同士や異なる世代の交流を図る工夫を行っている。「桜ヶ丘子育て支援住宅整備 PFI 事業／鹿児島県鹿屋市」では、住宅の他にママカフェやアフタースクールといった試みが展開されており、母親の子育てと仕事の両立が未だ難しい社会において、少しでも母親の負担を軽減し、子どもが楽しく過ごせる工夫がされている。

また、定住促進住宅と子育て支援住宅の事業方式は、全て BTO 方式によるものであった。



図 2.9 子育て支援住宅（桜ヶ丘子育て支援住宅）^{2.5)}

2.5) 鹿屋市提案概要書（公表用）より

2.6.4 共同住宅及び戸建住宅群

新築、建替えに関わらず、公営住宅 61 事例は全て共同住宅形式で建設されている。「七福団地等住宅環境整備事業／福岡県小竹町」の 1 事例のみ資料から情報が得られなかったが、定住促進住宅や子育て支援住宅も含めた全 82 事例中 79 事例（**図 2.10**）が共同住宅形式を採用していた。これは、民間事業者の技術力や提案力を求める PFI 事業という性質上、民間事業者の利益も担保されなければ参加者が見込めないため、一定規模以上の PFI 事業であることが多く、共同住宅形式とすることで建築面積を減らし、必要事業地面積を確保しやすいことに起因する。

戸建住宅群の形式を採用している事例は 3 事例あり、全てが定住促進住宅であった。またその 3 事例の住戸数が 10 戸、12 戸、33 戸であることから、小規模定住促進住宅の際に、自治体が新事業地として事業用地を確保しやすい規模において採用されている。菜園や専用駐車場等が整備され、共同住宅とは異なる戸建住宅特有の特徴がある。

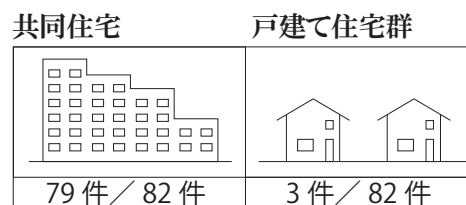


図 2.10 共同住宅と戸建て住宅群の事例数

2.7 住戸外施設

公営住宅等整備において、住宅部分だけではなく、住宅に付随する共用施設も居住者や周辺環境に対して重要な意味合いを持つ。本節ではそのような共用部について概説する。

2.7.1 公営住宅付帯施設

公営住宅等整備基準（平成十年建設省令第八号）において、公営住宅の付帯施設として、「自転車置き場」、「物置」、「ごみ置き場」が必須で求められ、住戸数や敷地規模に応じて「児童遊園」、「集会所」、「広場及び緑地」が求められる。これらは全て要求水準書に必須付帯設備として記載され、その配置計画が提案競争の重要な要素となっている。

2.7.2 それ以外の付帯施設

定住促進住宅や子育て支援住宅に付帯施設の基準は自治体毎の設定によるものであり、提案の自由度は高い。その中でコミュニティスペースやコミュニティルーム、コミュニティ広場といった居住者同士の交流を深める施設設置の事例が 7 事例あった。また「吉備中央町定住促進住宅整備事業／岡山県吉備中央町」では東屋や菜園を設けたり、「基山町子育て・若者世帯の定住促進住宅整備事業／佐賀県基山町」では 1 つの住戸につき 1 つのトランクルームを設ける等、特徴が見られた。定住促進住宅と子育て支援住宅を合わせて 22 事例であるが、そのうち 8 事例において、駐輪場やごみ置き場等の、いわゆる必要最低限度の付

帯施設ではない工夫の跡が見られた。

公営住宅の中には、コミュニティ防災センターや防災倉庫、防災公園といった災害対策設備を設けた事例が3事例あった。またコミュニティスペースやコミュニティ広場といった居住者同士の交流を促す付帯施設を設けた事例が3事例あった。さらに「広島市営吉島住宅更新事業／広島県広島市」のように、旧公営住宅からの継続居住によって、高齢化した居住者のための生活相談室を設けている事例もあった。公営住宅は全61事例であるが、2.8.1で前述した公営住宅等整備基準における付帯施設以外の共用部付帯施設の事例は、8事例に留まった。また共用廊下等にコミュニティベンチを設ける事例もあった（図2.11）。



図 2.11 コミュニティベンチの例（市営甲子園春風町団地第1期建替事業）^{2.6)}

2.6) 市浦ハウジングHPより

2.8 余剰地活用提案

本節では、PFI事業において、自治体が設定した事業用地に公営住宅等を整備する際に発生する余剰地を、民間事業者に買い取らせたり賃借したりすることで、民間提案の施設を建設し、有効活用させる「余剰地活用提案」について概説する。

2.8.1 余剰地活用の背景

そもそも余剰地が生まれる背景は様々で、老朽化した旧公営住宅の建替えにおいて、新公営住宅が高層化したり、複数の団地を集約化することによって、事業用地に余剰地が発生するということが挙げられる。他にも、自治体が所有の事業用地が公営住宅等整備に対して広く、初めから余剰地を売却し、民間事業者に施設提案をさせることを前提にしている事例も多い。また余剰地活用の提案内容だけでなく、民間事業者による余剰地の買い取り額もPFI事業の事業者を決定する上で重要な要素となっており、住宅本体にかかる整備を、余剰地の買い取り額と相殺させて価格競争を行うことが、余剰地活用のあるPFI事業の通例となっている。

余剰地活用をPFI事業に組み込んでいる事例は82事例中（1事例のみ資料から情報が得られなかった）38事例であった。そのうち公営住宅が37事例、子育て支援住宅が1事例であった。余剰地活用があるPFI事業は、余剰地を払い下げて住宅整備費を相殺するスキームという特性からもわかるように事業規模も大きく、公営住宅等整備における住戸数の平均値は189.6戸で、余剰地活用のないPFI事業の住戸数平均値106.0戸を大きく上回っていた。また余剰地活用のあるPFI事業38事例の中で最小の住戸数だったのは、唯一の子育て支援住宅である「桜ヶ丘子育て支援住宅整備PFI事業／鹿児島県鹿屋市」の40戸であった（余剰地活用のある公営住宅の最小住戸数は51戸）。

この桜ヶ丘子育て支援住宅整備PFI事業では、2.6.3で前述した通り、余剰地活用提案としてママカフェやアフタースクールを民間事業者が整備し、運営を行っているが、公営住宅以外で余剰地活用を行うPFI事業としている全国で唯一の事例であった。

2.8.2 余剰地活用事例

余剰地活用が行われている公営住宅等整備におけるPFI事業は前述のとおり38事例であるが、その38事例について余剰地活用事例を見てみると、**表2.3**の結果が得られた。その中で、住宅系用途（分譲マンションや戸建て住宅）が23事例と最もその数が多いことが明らかになった。これは4.3.2でも述べるが、土地利用計画の要求水準において、余剰地活用提案の用途を住宅用途に限定、または誘導していることに起因する。またマンションにせよ戸建て住宅にせよ「分譲」することにより、公営住宅等整備敷地における余剰地の購入費を早急に回収し、なおかつ利益を得られるメリットもある。

また、サービス付き高齢者向け住宅や特別養護老人ホーム、デイサービスや小規模多機能等の高齢者施設や、保育園等の社会福祉施設が13事例と次いで多いことが明らかになっ

た。これも同様に、土地利用計画における要求水準で用途が限定されている事や、PFIによる公的住宅への福利的施設の位置づけであったり（ファミリー向けの住戸タイプが多い場合では保育園等）、地域活性化の一環として計画されている事例が多い。

その他、食品スーパーやコンビニエンスストア、カフェ等の生活利便施設の計画も確認できた。さらにママカフェやアフタースクールと一緒に計画され、地域の子育て世帯のコミュニティの核になっている事例があったり、ただ月極駐車場として収益的土地利用がされている事例もあった。

表 2.3 余剰地活用事例

No.	事業名	事業主体	余剰地民間活用内容
1	県営上安住宅整備事業	広島県	特別養護老人ホーム、ケアハウス、デイサービス、グループホーム、託児所など社会福祉施設
3	県営坂地区住宅整備事業	広島県坂町	保育園
4	大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト	大阪府	戸建住宅33戸
5	PFIによる京都府府営住宅常団地整備等事業	京都府	月極駐車場
6	山形県営松境・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業	山形県酒田市	保育所、デイサービス
7	大阪府営筆ヶ崎住宅民活プロジェクト	大阪府	分譲マンション267戸
9	PFIによる防府・高井県営住宅東ブロック整備等事業	山口県	食品スーパー
10	大阪府営岸和田下池田民活プロジェクト	大阪府	戸建住宅61戸
12	大阪府営刈田住宅民活プロジェクト	大阪府	分譲マンション143戸
13	新屋比内町市営住宅建替事業	秋田県秋田市	戸建住宅43戸、社会福祉施設
16	PFIによる市営長曾根団地・深井中町団地建替等事業	大阪府堺市	民間分譲マンション120戸※長曾根地区余剰地
17	大阪府営千里佐竹台住宅（2丁目）民活プロジェクト	大阪府	分譲マンション167戸
18	大阪府営東大阪新小阪住宅民活プロジェクト	大阪府	戸建住宅78戸
20	小松市営川辺町住宅建替事業	石川県小松市	不明
21	大阪府営豊中千里東住宅民活プロジェクト	大阪府	分譲マンション158戸
22	大阪府営吹田藤白台住宅民活プロジェクト	大阪府	分譲マンション126戸
24	大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト	大阪府	分譲マンション135戸、戸建住宅62戸
25	大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクト	大阪府	分譲マンション54戸（第1工区）、103戸（第2工区）
28	大阪府営枚方田ノ口住宅民活プロジェクト	大阪府	高齢者支援施設、戸建住宅54戸
32	徳島県県営住宅集約化PFI事業	徳島県	名東（東）：サ高住、小規模多機能型居宅介護事務所 万代町：サ高住、小規模多機能型居宅介護事務所、無床診療所 津田松原：障害者生活支援センター、居宅介護支援事務所、訪問介護事務所
33	広島市営吉島住宅更新事業	広島県広島市	戸建住宅28戸+社会福祉施設（デイサービス、クリニック、薬局等）
37	大阪府営吹田高野台（1丁目）住宅民活プロジェクト	大阪府	分譲マンション
40	市営甲子園春風町団地第1期建替事業	兵庫県西宮市	福祉施設など
43	市営桜の宮住宅建替事業（1期）	兵庫県神戸市	戸建住宅100戸
44	高浜町1番住宅等大規模集約事業	兵庫県芦屋市	社会福祉施設、消防分署
45	寝屋川市営住宅再編整備第1期建替事業	大阪府寝屋川市	戸建住宅76戸 高齢者向け住宅60戸
46	大阪府営吹田藤白台住宅（第2期）民活プロジェクト	大阪府	分譲マンション185戸
53	桜ヶ丘子育て支援住宅整備PFI事業	鹿児島県鹿屋市	ママカフェ、アフタースクール
54	市営東多聞台住宅建替事業	兵庫県神戸市	戸建住宅
60	北長瀬みずほ住居再生事業	岡山県岡山市	保育園
61	浜松市営住宅初生団地集約建替事業	静岡県浜松市	分譲マンション83戸 戸建住宅15戸 賃貸共同住宅40戸
68	京都市八条市営住宅団地再生事業	京都府京都市	分譲マンション102戸
72	大阪府営吹田佐竹台住宅（5丁目）及び大阪府営吹田高野台住宅（4丁目）民活プロジェクト	大阪府	戸建住宅74戸
74	愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業	愛知県	保育所、多機能型事務所、戸建住宅62戸、多目的広場
75	市営武庫3住宅第3期（西昆陽住宅）建替事業	兵庫県尼崎市	戸建住宅36戸
77	本公郷改良アパート建替事業	神奈川県横浜須賀野市	コンビニエンスストア、福祉NPO拠点
79	別府市亀川地区市営住宅集約建替事業	大分県別府市	不明
80	市営桜の宮住宅建替事業（2期）	兵庫県神戸市	暮らし賑わい施設（ファーマーズマーケット・カフェ・ライブラリー・クリニックなど）、生活利便施設、時間貸し駐車場

2.9 本章のまとめ

本章では、公営住宅等整備におけるPFI事業の概要を把握し、PFI事業の全体像の理解を深めるとともに、以下の点について明らかにした。

第2節のPFI事業のプロセスでは、原則的に実施方針の公表から供用開始まで同じプロセスを辿るが、管理運営事業が含まれる場合は20～30年事業が継続したり、入札不調になってPFI事業の内容を変えて再度公告を出したり、提案期間にVE提案を認めたりと、自治体によってはPFI法に準拠した上で工夫をしていた。

第3節のPFIにおけるプロポーザルの募集内容は、「住宅整備事業」と「余剰地活用事業」、「入居者移転支援事業」の3つに大別できるが、これら3つに共通して要求水準書が存在し、それぞれの内容が事細かく規定されていることが明らかになった。

第4節の事業方式はBT、BT0、BOT、R0の4種類であり、それぞれの事業方式の得失を考察することで、所有や事業の長期化等のリスクを明らかにした。また事業形式と事業参加体制の計画を合わせて整理し、PFIの参加プレイヤーの属性を明らかにした。

第5節では、PFI事業全83事例の建築方式（新築方式、建替え方式）を分類した。建替え方式はさらに詳細に分類でき、公営住宅等整備におけるPFI事業の建築計画の一端を明らかにした。

第6節の住宅形式では、公営住宅等整備におけるPFI事業には「公営住宅」と「定住促進住宅」、「子育て支援住宅」の3種類があり、それぞれのPFI事業による特徴を概略的に明らかにした。また共同住宅形式と戸建住宅群形式を比べることで、PFI事業を行う際の事業用地面積の確保に差があることが明らかになった。

第7節の住戸外施設においては、公営住宅等整備における住戸外空間について、その事例数は多くないものの、公営住宅等整備基準に基づく付帯施設以外の共用空間（防災施設やコミュニティー施設等）が整備されている事例が散見された。

第8節の余剰地活用提案については、そもそも公営住宅等整備のPFI事業において余剰地が生まれる背景を整理した。次に余剰地活用の具体例を考察し、住宅系用途（分譲マンションや戸建て住宅）や社会福祉施設（高齢者施設や保育園）の事例数が多いことが明らかになった。他にも生活利便施設や駐車場利用の余剰地活用が見られた。

これらから、本章では公営住宅等整備におけるPFI事業の全体像を把握し、かつ特徴の1つである余剰地活用という建築計画の重要性の一端を明らかにした。

第3章

余剰地活用に着目した PFI事業の分類

第3章 余剰地活用に着目したPFI事業の分類

3.1 本章の概要

3.1.1 本章の目的

今までのPFI事業では、建設と所有権、運営による事業方式による分類のみがされてきたが、本章では余剰地活用と建築方式（新築あるいは建替え）の関わりに着目し、それらをまとめて分類することで、建築本体と敷地活用を合わせた、新しい視点での建築計画的分類を行う。こうした分類毎に分析を行い、課題抽出や評価を行うことで、余剰地活用の特性を明らかにすることを目的とする。

そこで本章を、「余剰地活用型の分類」、「余剰地非活用型の分類」、「事業方式と本分類との関係性」、「住宅形式と本分類との関係性」の節で構成する。

3.1.2 本章の調査分析手法

前章にて、余剰地が生まれる背景には、移転建替えや団地集約による余剰地の発生や、あらかじめ自治体が余剰地活用を見込んだ上での事業用地の設定がされていることを述べた。つまり前章で分類した建築方式（新築方式及び建替え方式）と余剰地活用の有無には密接な関係性があることから、それぞれの分類を掛け合わせて分類（図3.1）することで、公営住宅等整備におけるPFI事業の新たな分類を試みる。

3.2 余剰地活用型の分類

公営住宅等整備におけるPFI活用においては、公営住宅の移転建替えによる余剰地の民間開発や、団地集約により発生する余剰地の民間開発など、住宅整備だけにとどまらない多様な事業提案が行われている。そうした余剰地の民間活用が行われている事例が全80事例中37事例あった（研究対象は全83事例であるが、3事例が資料不足により判断不能であった）。

また、建築方式については大別して「建替え」と「新築」があるが、全83事例中、建替

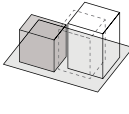
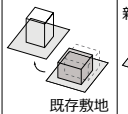
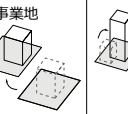
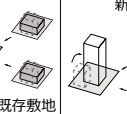
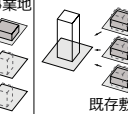
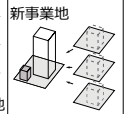
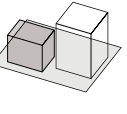

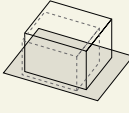
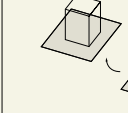
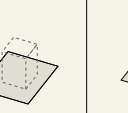
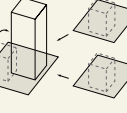
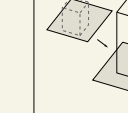
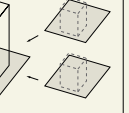


		建替え方式 (53件)						新築方式 (27件)	凡例
		同敷地建替え型 (41件)	移転建替え型 (4件)		既存敷地団地集約型 (6件)		新事業地団地集約型 (2件)		
余剰地民間活用	あり (37件)	 25/80件	 0/80件	 3/80件	 1/80件	 1/80件	 1/80件	 4/80件	 解体建物
	なし (43件)	 16/80件	 2/80件	 2/80件	 0/80件	 0/80件	 23/80件	 公営住宅等	 余剰地活用施設

図3.1 余剰地活用の有無と建築方式による分類

えが 55 件、新築が 27 件であった。これは、とりわけ公営住宅が老朽化したことによる建替え事業を PFI 事業として行う自治体が多く、全国の自治体においては、やはり老朽化した公営住宅の取り扱いに苦慮している様子がうかがえる。以下、今回新たに分類できた各方式について説明する。

3.2.1 新築方式 (図 3.1.a)

余剰地活用有り+新築方式は、公営住宅でも建替えでもなく、自治体が所有する新事業地に、新規事業として定住促進住宅や子育て支援住宅、地域優良賃貸住宅を民間提案によって建て、さらに新事業地をあえて余らせその余剰地に民間提案を募る方式であり、全 82 事例中 4 事例であった。余剰地活用無しの新築方式を含めると 27 事例であることから、新事業地において新築で PFI 事業を行う際には、PFI 事業の中で余剰地活用が積極的に行われていないことがわかった。これは自治体が公共賃貸住宅整備の新規事業を行うにあたり、なるべく多くの部屋数や面積を確保しようとする

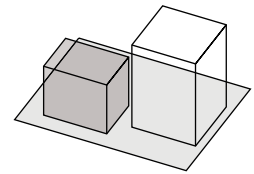


図 3.1.a 新築方式

ことにより、容積率をなるべく使い切り新事業地を有効に活用しようとするもので、民間提案可能な余剰地を創出する余裕がないからであることが推察される。また時系列に見てみると、公営住宅等整備における PFI 事業として最初の事例である「県営上安住宅整備事業」をはじめ、最初期の PFI 事業に多く見られる方式であった。さらに、余剰地活用有り+新築方式は 5 事例と少ないものの、公営住宅ではないからこそその余剰地の使われ方がバリエーションに富んでいることが分かった。

3.2.2 建替え方式

余剰地活用有り+建替え方式は全 82 事例中 34 件と最も事例数が多かった。この余剰地活用有り+建替え方式は、建替えを行うことにより敷地に生まれる余剰地を民間事業者に買い取らせ、そこに民間提案かつ民間事業者による整備を行っていくというものである。自治体が PFI 事業を行う上で、余剰地を民間業者に買い取らせることにより得られる資金と、民間事業者による公営住宅等整備にかかる費用が相殺され、自治体の財政支出を軽減できるメリットがある。こうした PFI 事業を行う自治体の全てが、公営住宅等整備における民間事業者提案の見積から、民間事業者による余剰地の買い取り金額を差し引いた、実際に自治体が負担する金額の提案によって採点を行っている。さらにその余剰地に、民間提案により周辺地域に必要とされる建築を整備することで、地域貢献にも寄与する狙いがある。こうした余剰地の民間提案については、価格点 (定量的) による採点ではなく、提案点 (定性的) による採点に含まれ、評価されることになっている。さらにその余剰地の生み方にもいくつか種類があることがわかった。

A：同敷地建替え方式（図3.1.b）

1つ目は既存公営住宅を解体して、その後同じ敷地に建替えを行う「同敷地建替え方式」で、33事例中25事例と、ほぼ75%を占めていることがわかった（余剰地活用有り+建替え方式事例は全34事例であるが、「小松市宮川辺町住宅建替事業」の1事例のみが資料不足により判断不能であった）。

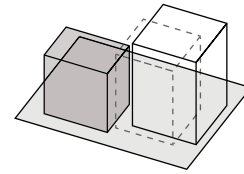


図3.1.b 同敷地建替え方式

これは自治体がPFI事業のために新事業地を整備することの難しさを表わしているといえる。それにより、よほど敷地に余裕がない限り、第1期、第2期建替えといった順次移転を考慮するような建替えステップを踏むことは難しく、建物を解体して公営住宅が竣工するまでの間、現居住者に仮移転を強いることになる。そうした仮移転支援業務も、PFI事業においては提案点（定性的）に含めて採点されている。ただし、余剰地活用無しと同敷地建替え方式を含むと41事例あることから、必ずしも同敷地に建替えを行うことが、余剰地を生み出す結果にはつながっておらず、敷地面積や事業難易度などに左右されていることがうかがえる。

B：移転建替え方式（図3.1.c）

2つ目は既存公営住宅から新事業地への「移転建替え方式」である。この方式は33事例中2事例と最も少なく、やはり自治体が公営住宅の建替えにおいて、新事業地を取得することの難しさを表わす結果となった。しかし移転建替え方式の場合は、移転先の新事業地において公営住宅が完成するまで、既存公営住宅の居住者は

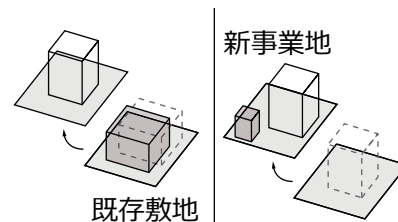


図3.1.c 移転建替え方式

住み続けられるため、民間事業者による仮移転支援業務も発生しないため、居住者への負担も少なく、かつ民間事業者の提案に対する負担も軽減できる。さらに移転した後の既存公営住宅解体跡地は間違いなく余剰地として余るわけであるから、その有効活用を民間提案に委ねるという一連のプロセスは分かり易く有用に思える。しかし現状として、新事業地に余剰地を設定して民間活用する事例が2事例全てであり、移転前の既存公営住宅の解体及びその跡地利用を民間提案としてPFI事業に入れ込んでいないことがわかった。

C：団地集約方式

3つ目は複数の老朽化した既存公営住宅を集約し、新事業地あるいは1公営住宅解体後の敷地に高層化建替えを行う「団地集約建替え方式」であり、全33事例中6事例であった。この方式は、既存公営住宅を解体することで生まれる余剰地が確実に複数発生することから、この方式のPFI事業においては、6事例中4事例が既存公営住宅跡地に対する民間提案を義務付けていた。これは公営住宅団地を集約することで空き家状態になってしまう既存公営住宅の管理が難しい点や、解体するにせよ複数の空き地を複数個同時に生み出して

しまう危険性を孕んでいることから、PFI 事業として民間活用することで解決しようとする試みである。

C-1：既存敷地利用型（図 3.1.d）

余剰地活用を導入し、かつ1つの既存公営住宅を解体し同じ敷地に建替えをする方式は4事例存在し、そのうち他の集約した公営住宅の既存敷地に余剰地活用提案を行うものが3事例、他の集約した公営住宅の既存敷地を売却し、新事業地を設定して用地活用を行う事例が1事例であった。いずれも1つの既存公営住宅の敷地に複数の公営住宅を集約させることから、建替えを行う敷地面積に余裕はなく、同敷地での余剰地活用を行う事例は見られなかった。

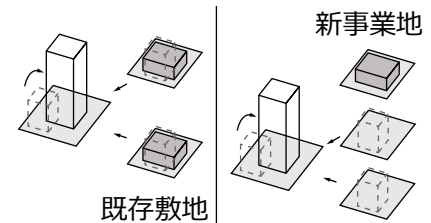


図 3.1.d 既存敷地利用型

C-2：新事業地利用型（図 3.1.e）

余剰地活用を導入し、かつ複数の既存公営住宅を解体して新事業地に集約する事例は2事例あった。この場合、自治体は要求水準に合わせて新事業地を決定できることから、新事業地の敷地面積にも余裕を生むことができる。実際、複数の旧公営住宅を集約して建替えた新事業地に余剰地提案を行った事例は1事例あった。そして残された既存敷地は、今後団地の利活用や敷地の売却を検討しているとのことであった。

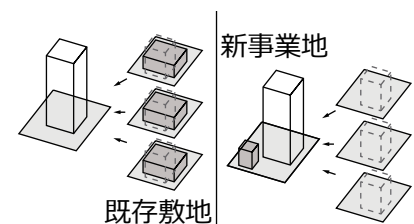


図 3.1.e 新事業地利用型

既存公営住宅を解体して空き地とあった敷地に余剰地活用を行った事例も1事例あった。

3.3 余剰地非活用型の分類

余剰地活用が導入されていないPFI 事業は全80事例中43事例であった。これら43事例を建築方式による視点を合わせて以下に考察を行う。

3.3.1 新築方式（図 3.1.f）

余剰地活用無し+新築方式は、自治体が用意する新事業地に定住促進住宅や地域優良賃貸住宅などを新設する、いわゆる通常の新築事業であるといえる。そのため全82事例中22件とその事例数も余剰地活用有り+建替え方式に次いで多かった。2.2.2でも述べたが、余剰地活用有り+新築方式は全5事例であるから、新事業地に新築でPFI 事業を行う場合、余剰地活用を設定できる程の潤沢な広さを持つた土地を自治体が確保することが難しいことがうかがえる。また時系列に見てみると、

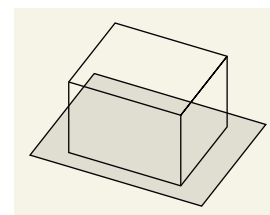


図 3.1.f 新築方式

また時系列に見てみると、

22事例中19事例が平成25年以降に実施要項が発表された比較的新しいPFI事業であることがわかった。これは、最初期の公営住宅等整備におけるPFI事業で多かった「余剰地活用有り+新築方式」において、自治体が用意した新事業地で様々なバリエーションを持った余剰地活用を民間に提案として求める一方、その整備や管理、運営が煩雑になることから、そうした知見を受けて、各自治体が無理に新事業地に余剰地を設定しないPFI事業を行ったことが一因としてあげられる。

3.3.2 建替え方式

余剰地活用無し+建替え方式は、全82事例中20事例であった。余剰地活用有り+建替え方式と同様に、建替え方式別に見てみると、同敷地建替え方式が16事例、移転建替え方式が2事例、団地集約建替え方式が2事例であった（余剰地活用無し+建替え方式事例は全事例であるが、「山形県営通町団地移転建替等事業」の1事例のみが資料不足により判断不能であった）。

A：同敷地建替え方式（図3.1.g）

同敷地建替え方式が20事例中16事例と圧倒的に多いのは、いわゆる通常の建替え事業であるため、自治体としてのノウハウもあり、比較的容易に事業を進めていくことができることに起因している。つまり自治体としても手間のかかる事業プロポーザルは行いたくないという姿勢の表れがうかがえる。旧公営住宅と同敷地による建替え事業で余剰地活用もないことから、敷地面積に余裕がないため、必然的に入居者の仮移転が求められる。

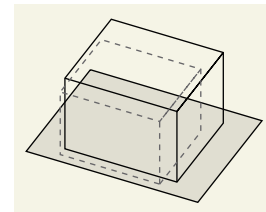


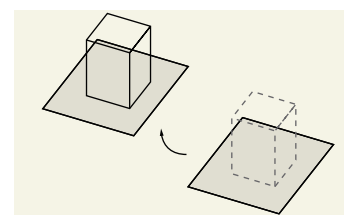
図3.1.g 同敷地建替え方式

B：移転建替え方式（図3.1.h）

移転建替え方式は、2事例のみであり、これも公営住宅の建替えとはいうものの、実際は居住者の移転を伴う新築事業である。自治体は新事業地を設定する必要があるため、そのスキームは煩雑になるが、新公営住宅が供用されるまで解体せずに旧公営住宅を存続できることから、入居者の仮移転がなく、供用後スムーズに入居者移転を実施できるメリットが

図3.1.h 移転建替え方式

あり。これらの中で注目すべき事例として、移転建替え方式2事例の中の1事例である「PFIによる県営住宅鈴川団地移転建替等事業」では、移転先の土地と建築を合わせて民間事業者が提案するというPFI事業であった。その提案された土地を県が定期借地として借り上げ、建築を買い取るという構成である。既存鈴川団地内での建替えが不可能で、かつ利用できる県有地がないことが理由であり、民間事業者にも余剰地をつくれる程度の広い土地の提案を求めるものではなかった。ただし提案された土地がどれだけ市街地から利便性の



良い位置にあるかなどによって採点される方式であった。

C：団地集約方式（既存敷地利用型）（図 3.1.i）

余剰地活用を導入せずに、団地集約方式とした事例は2事例であった。この2事例には、既存公営住宅の解体後の空き地についての提案を今回PFI事業としない事例と、売却を検討している事例に分けられた。この2事例はこの既存敷地利用型に含まれ、新事業地利用型の事例はなかった。

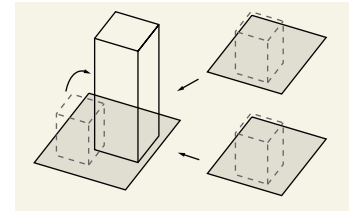


図 3.1.i 既存敷地利用型

3.4 事業方式と本分類との関係（図 3.2）

本節では、前章で論じたPFIの事業方式と本分類との関係について考察する。同敷地建替えにおける余剰地の有無による分類ではどちらもBT方式の事例が多いが、これはBT方式の採用事例数が多いことに起因し、とりわけ余剰地活用が導入されている分類では、大阪府営住宅の事例が14事例含まれていることから、有意差は認められない。また新築方式においてもBT0方式の事例数が多いのは、これも余剰地活用の有無及び建築方式の分類ではなく、定住促進住宅及び子育て支援住宅が全て新築方式でBT0方式を採用していることから、住宅形式に起因していると考えられる。そうした中で、余剰地活用が導入されている新築及び建替え方式の事例において、BT0及びBOT方式の採用事例が少ないことがわかる。これは、余剰地活用を行うことで民間施設の民間事業者による管理が発生し、自治体で指定管理者制度を採用している場合に、同敷地における公営住宅と余剰地民間施設の管理者が異なる上に、自治体で管理する公営住宅の管理者もまた別であることから、管理体制が煩雑になることに起因している。

	建替え方式 (53件)					新築方式 (27件)	凡例
	同敷地建替え型 (41件)	移転建替え型 (4件)	既存敷地団地集約型 (6件)	新事業地団地集約型 (2件)	新事業地		
あり (37件)	 2 1 2 0 25/80件	 0 0 0 0 0/80件	 1 0 0 0 2/80件	 3 0 0 0 3/80件	 1 0 0 0 1/80件	 1 3 0 0 4/80件	 解体建物 公営住宅等 余剰地活用施設
なし (43件)	 10 5 6 1 16/80件	 1 1 0 0 2/80件	 2 0 0 0 2/80件	 0 0 0 0 0/80件	 1 2 1 0 23/80件		

凡例：BT方式事例数
 BT0方式事例数
 BOT方式事例数
 RO方式事例数

図 3.2 事業方式と本分類による関係

3.4.1 余剰地活用有無の視点による独立性の検定

次に、事業方式と建築方式が、余剰地活用の有無に分けて、それぞれ独立性（相関性）が認められるかを考察する。独立性の検定には χ 二乗検定に用い、その結果、表3.1、3.2より、余剰地活用がある場合においては χ 二乗値が15.02となり、5%棄却限界値が15.50であることから、有意水準5%において、事業方式と本分類の独立性がある（相関がない）とする帰無仮説を棄却しない結果となった。

また同様に、余剰地活用がない場合においては、 χ 二乗値が22.38となり、5%棄却限界値が16.91であることから、有意水準5%において、事業方式と建築方式の独立性がある（相関がない）とする帰無仮説を棄却する結果となった。

これらのことから、余剰地活用がある場合は、事業方式と建築方式の相関性が認められず、余剰地活用がない場合については、その相関性が認められる結果となった。これは余剰地活用がある場合には様々な建築方式と事業方式が独立性を持って選択されていることを意味しており、余剰地活用がない場合においては、ある建築方式において事業方式にあまり選択の余地がないことを表している。これらから、余剰地活用を含むPFI事業であることは、自治体がPFI事業を計画する際に、事業方式や建築方式において多様な可能性を検討する余地があることが明らかになった。

表3.1 事業方式と建築方式による独立性の χ 二乗検定（余剰地活用がある場合）

実測値	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新築方式	計
BT	21	1	4	2	1	29
BTO	2	1	0	0	3	6
BOT	2	0	0	0	0	2
RO	0	0	0	0	0	0
計	25	2	4	2	4	37
期待値	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新築方式	計
BT	19.59459459	1.567567568	3.135135135	1.567567568	3.135135135	29
BTO	4.054054054	0.324324324	0.648648649	0.324324324	0.648648649	6
BOT	1.351351351	0.108108108	0.216216216	0.108108108	0.216216216	2
RO	0	0	0	0	0	0
計	25	2	4	2	4	37
χ 二乗値	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新築方式	計
BT	0.100801491	0.205498602	0.238583411	0.119291705	1.454100652	2.118
BTO	1.040720721	1.407657658	0.648648649	0.324324324	8.523648649	11.95
BOT	0.311351351	0.108108108	0.216216216	0.108108108	0.216216216	0.96
計	1.452873563	1.721264368	1.103448276	0.551724138	10.19396552	15.02

表 3.2 事業方式と建築方式による独立性の χ^2 乗検定 (余剰地活用がない場合)

実測値	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新築方式	計
BT	10	1	2	0	1	14
BTO	5	1	0	0	21	27
BOT	0	0	0	0	1	1
RO	1	0	0	0	0	1
計	16	2	2	0	23	43
期待値	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新築方式	計
BT	5.209302326	0.651162791	0.651162791	0	7.488372093	14
BTO	10.04651163	1.255813953	1.255813953	0	14.44186047	27
BOT	0.372093023	0.046511628	0.046511628	0	0.534883721	1
RO	0.372093023	0.046511628	0.046511628	0	0.534883721	1
計	16	2	2	0	23	43
カイ二乗値	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新築方式	計	
BT	4.405730897	0.186877076	2.794019934	5.621912466	13.00854037	
BTO	2.534937554	0.05211025	1.255813953	2.978092349	6.820954106	
BOT	0.372093023	0.046511628	0.046511628	0.404448938	0.869565217	
RO	1.059593023	0.046511628	0.046511628	0.534883721	1.6875	
計	8.372354497	0.332010582	4.142857143	9.539337474	22.3865597	

3.5 住宅形式と本分類との関係 (図 3.3)

本節では、定住促進住宅と子育て支援住宅に目的の違いはあれど、住宅形式として大きな差がないことから、同じカテゴリーに分類して分析を行う (以下、「定住+子育て住宅」)。

まず建替え方式に分類される住宅形式においては、全ての事例が公営住宅であり、定住+子育て住宅の事例は存在しない。注目すべき点として、余剰地活用無し+新築方式において、定住+子育て住宅が 21 事例あるのに対し、公営住宅が 2 事例しかない点である。そもそも今回研究対象としている公営住宅が全 83 事例中 61 事例で、定住+子育て住宅が 22 事例であるから、その数の大小が逆転している。これは、戦後建てられた公営住宅が老朽化や居住水準の低下による建替えが必要となり、その建替え事業が PFI 事業として多く行われる事実に起因して、新築の公営住宅建設事業が少ないことが理由である。逆に定住+子育て住宅は新築を前提としているため、その事例数が多く、また公営住宅に比べて事業規模が小さいことから、自治体として余剰地を生み出すほどの事業用地を確保できないという点にも起因する。

また定住+子育て住宅の新築方式で唯一余剰地活用を行っているのが、前章にも述べた桜ヶ丘子育て支援住宅整備 PFI 事業であり、子育て支援住宅としての性質を踏まえた上で、より高度かつ機能的な連携を図るために、ママカフェやアフタースクールといった余剰地活用を行っている好例である。

		建替え方式 (53件)						新築方式 (27件)	凡例
		同敷地建替え型 (41件)	移転建替え型 (4件)		既存敷地団地集約型 (6件)		新事業地団地集約型 (2件)		
余剰地民間活用	あり (37件)	25 0 25/80件	0 0 0/80件	2 0 2/80件	3 0 3/80件	1 0 1/80件	1 0 1/80件	3 1 4/80件	解体建物
	なし (43件)	16 0 16/80件	2 0 2/80件	2 0 2/80件	0 0 0/80件	0 0 0/80件	2 21 23/80件	公営住宅等 余剰地活用施設	

凡例：公営住宅事例数
定住促進住宅及び子育て支援住宅事例数

図 3.3 住宅方式と本分類による関係性

3.5.1 余剰地活用有無の視点による独立性の検定

次に、住宅形式と建築方式が、余剰地活用の有無に分けて、それぞれ独立性（相関性）が認められるかを考察する。独立性の検定には、同じく χ 二乗検定に用い、その結果、表 3.3、3.4 より、余剰地活用がある場合においては χ 二乗値が 8.47 となり、5%棄却限界値が 9.48 であることから、有意水準 5%において、住宅形式と建築方式の独立性がある（相関がない）とする帰無仮説を棄却しない結果となった。

表 3.3 住宅形式と建築方式による独立性の χ 二乗検定（余剰地活用がある場合）

実測値	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新築方式	計
公営住宅	25	2	4	2	3	36
定住促進住宅 子育て支援住宅	0	0	0	0	1	1
計	25	2	4	2	4	37
期待値	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新築方式	計
公営住宅	24.32432432	1.945945946	3.891891892	1.945945946	3.891891892	36
定住促進住宅 子育て支援住宅	0.675675676	0.054054054	0.108108108	0.054054054	0.108108108	1
計	25	2	4	2	4	37
カイ二乗値	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新築方式	計
公営住宅	0.018768769	0.001501502	0.003003003	0.001501502	0.204391892	0.229
定住促進住宅 子育て支援住宅	0.675675676	0.054054054	0.108108108	0.054054054	7.358108108	8.25
計	0.694444444	0.055555556	0.111111111	0.055555556	7.5625	8.479

表 3.4 住宅形式と建築方式による独立性の χ^2 乗検定（余剰地活用がない場合）

実測値	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新築方式	計
公営住宅	16	2	2	0	2	22
定住促進住宅 子育て支援住宅	0	0	0	0	21	21
計	16	2	2	0	23	43
期待値	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新築方式	計
公営住宅	8.186046512	1.023255814	1.023255814	0	11.76744186	22
定住促進住宅 子育て支援住宅	7.813953488	0.976744186	0.976744186	0	11.23255814	21
計	16	2	2	0	23	43
カイ二乗値	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新築方式	計	
公営住宅	7.458773784	0.932346723	0.932346723	8.107362809	17.43083004	
定住促進住宅 子育て支援住宅	7.813953488	0.976744186	0.976744186	8.493427705	18.26086957	
計	15.27272727	1.909090909	1.909090909	16.60079051	35.6916996	

また同様に、余剰地活用がない場合においては、 χ^2 乗値が 35.69 となり、5%棄却限界値が 7.81 であることから、有意水準 5%において、事業方式と本分類の独立性がある（相関がない）とする帰無仮説を棄却する結果となった。

これらのことから、余剰地活用がある場合は、住宅形式と建築方式の相関性が認められず、余剰地活用がない場合については、その相関性が認められる結果となった。これは事業方式と建築方式の関係性と同様であり、余剰地活用がある場合には様々な建築方式と住宅形式が独立性を持って選択されていることを意味しており、余剰地活用がない場合においては、ある建築方式において住宅形式にあまり選択の余地がないことを表している。これらから、余剰地活用を含む PFI 事業であることは、自治体が PFI 事業を計画する際に、住宅形式や建築方式において様々な可能性を検討する余地があることが明らかになった。

3.6 本章のまとめ

本章では、余剰地活用に着目した PFI 事業の分類を試み、以下に述べる各々の課題抽出や評価を導き出し、余剰地活用の建築計画的な特性を明らかにした。

第 2 節では余剰地活用型において、それぞれ新築方式、建替え方式（同敷地建替え型、移転建替え型、既存敷地団地集約型、新事業地団地集約型）といった建築方式毎に分類を行い、それぞれの事例数から傾向と特徴を考察した。それより、余剰地活用の多様性を確認することができた。

第 3 節では余剰地非活用型において上記と同様の分類を行い、同じくそれぞれの事例数から傾向と特徴を考察した。余剰地活用がないことは自治体職員の労力を軽減するため、

選択される傾向があるが、建築計画的には特徴が少ないことが明らかになった。

第4節の事業方式と本分類との関係については、BT0、BOT方式を採用した際に、今回整備された住宅とその他の自治体所有の住宅の管理者が異なり、かつ民間事業者による余剰地活用施設の管理者も別になることから、管理の煩雑さがその事例数を少なくしている要因であることがわかった。また独立性の検定により、余剰地がある場合は、事業方式と建築方式に関連性がなく、PFI事業の計画において多様な可能性を検討する余地があることが明らかになった。

第5節の住宅形式と本分類の関係については、余剰地活用無し+新築方式においては、公営住宅は建替えをPFI事業とする傾向が強く、定住+子育て住宅は新築が前提であることから、後者の事例数が多い。さらに事業規模も小さい傾向にあることから、新事業地から余剰地を生み出す余裕がないことがうかがえた。また独立性の検定により、余剰地がある場合は、住宅形式と建築方式に関連性がなく、PFI事業の計画において多様な可能性を検討する余地があることが明らかになった。

以上より本章では、余剰地活用と建築方式の関係に着目して新しい分類を試みた結果、余剰地活用の導入により多様な建築計画的可能性が開かれることを明らかにした。

第4章

PFI 事業における 建築計画の特徴

第4章 PFI 事業における建築計画の特徴

4.1 本章の概要

4.1.1 本章の目的

公営住宅等整備による PFI 事業の公募資料は、主に募集要項と要求水準書に分けられるが、より良い住宅整備、地域環境整備を行うために、これらの入札資料の内容が精査されていないとは言うまでもない。しかし1章でも述べたように、自治体として PFI 事業のノウハウはほとんどなく、前例を参考にした入札資料を作成する等、これら入札資料の精査がされているとはいいがたい。そこで本章では、募集要項及び要求水準書における建築計画上の特徴を整理し、PFI 事業における公募資料の建築計画的特徴を明らかにすることを目的とする。

そこで本章を、「PFI 事業の目的」、「土地利用計画における要求水準」、「住宅計画における要求水準」の節で構成する。

4.1.2 本章の調査分析手法

研究対象とした全 83 事例の公営住宅等における PFI 事業の公募資料のうち、募集要項や要求水準書から PFI 事業の目的や土地利用計画及び住宅計画における要求水準を抽出し、それらからわかる PFI 事業及び公営住宅等整備の建築計画的特徴を分析した。

4.2 PFI 事業の目的

公営住宅等整備における PFI 事業を計画するにあたり、その目的が非常に重要であることは言うまでもない。参加民間企業はこの目的を深く理解し、解釈することで、提案の根拠とするからである。また、設計、建設だけではなく、管理や運営等の事業内容や立地条件や周辺環境によっても目的は異なる。これらのことから、研究対象とした 68 事例の目的設定の要因を分析し、大別して「住宅性能的要因」、「住宅外的要因」、「事業的要因」に分類することができた。さらに小項目への分類結果と考察を以下に示す。さらに余剰地活用事業の目的も合わせて考察を行った。なお、表 4.1、表 4.2 が PFI 事業 68 事例の目的一覧を表し、それをダイアグラムとしてまとめたものが図 4.1 である。






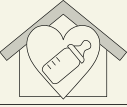



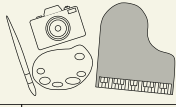
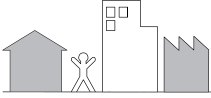

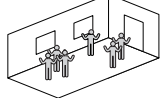
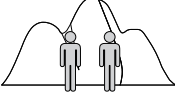





建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
				
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
				
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境(共用部)	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
				
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境		事業性		
良質な住空間(専有部)	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
				
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

図 4.1 PFI 事業の目的一覧

第4章 PFI 事業における建築計画の特徴

表 4.1 PFI 事業毎の目的分析表 1

No.	田No.	事業名	事業主体	事業方式	PFI事業の目的				事業性	効果的な事業の実施	高質なサービスの提供	コスト削減
					実施方針公表	収益化	低炭素水準	バリアフリー				
1	51	県道上空住宅整備事業	広島県	BTO	H14.3.29							
2	4	PFIによる県営住宅新築・旧地移転建築等事業	山形県	BTO	H15.6.27	1					1	
3	52	県営地区住宅整備事業	広島県	BTO	H15.11.20							
4	20	大阪府東大阪島之内住宅生活プロジェクト	大阪府	BT	H16.2.6							
5	18	PFIによる京都府府営住宅更新整備等事業	京都府	BTO	H16.7.28	1	1				1	1
6	5	山形県置戸町・住吉地区移転建築及び南田市緑成学区コミュニティ防災センター整備等事業	山形県南田市	BTO	H16.12.27	1	1					1
7	21	大阪府東淀川住宅生活プロジェクト	大阪府	BT	H17.5.20	1	1					
8	15	沼津市東住宅自由ヶ丘印地整備事業	静岡県沼津市	BTO	H17.7.29	1	1				1	
9	55	PFIによる防府・高井根住宅東ブロック整備等事業	山口県	BTO	H17.12.20	1	1				1	1
10	22	大阪府東淀川住宅生活プロジェクト	大阪府	BT	H18.3.29	1	1					
11	53	県営地区住宅整備事業（第2期）	広島県	BT	H18.4.19							
12	24	大阪府東淀川住宅生活プロジェクト	大阪府	BT	H18.3.29	1	1					
13	2	新庄北内市営住宅整備事業	秋田県秋田市	BT	H18.8	1	1				1	1
14	13	蓮花寺市営住宅整備事業	岡山県岡山市	BT	H18.8.17							
15	7	米沢市公営住宅井町印地建築等事業（1号棟）	山形県米沢市	BTO	H18.10.12	1	1				1	1
16	23	PFIによる市営長瀬新地・炭井中町印地建築等事業	大阪府堺市	BT	H18.12.25							1
17	25	大阪府東淀川住宅生活（2丁目）生活プロジェクト	大阪府	BT	H19.1.18	1	1					
18	26	大阪府東淀川住宅生活（2丁目）生活プロジェクト	大阪府	BT	H19.2.14	1	1					
19	6	山形県置戸町印地建築等事業	山形県	BTO	H20.1.25							
20	14	小松市置戸町印地建築等事業	石川県小松市	BT	H20.3.24							
21	27	大阪府東淀川住宅生活（2丁目）生活プロジェクト	大阪府	BT	H20.7.4	1	1					
22	28	大阪府東淀川住宅生活（2丁目）生活プロジェクト	大阪府	BT	H21.3.12	1	1					
23	40	市営甲子園九島町印地第1期建築事業	兵庫県西宮市	BT	H21.4.1							
24	29	大阪府東淀川住宅生活（2丁目）生活プロジェクト	大阪府	BT	H21.4.22	1	1					
25	30	大阪府東淀川住宅生活（2丁目）生活プロジェクト	大阪府	BT	H21.8.12	1	1					
26	8	東大阪市公営住宅井町印地建築等事業（2号棟）	山形県米沢市	BTO	H21.10.23							
27	41	市営甲子園九島町印地第2期建築事業	兵庫県西宮市	BT	H22.7.1							
28	31	大阪府東淀川住宅生活（2丁目）生活プロジェクト	大阪府	BT	H23.4.28	1	1					
29	9	米沢市公営住宅井町印地建築等事業（3号棟）	山形県米沢市	BTO	H23.10							
30	11	山形県北前市住宅生活（2丁目）生活プロジェクト	神奈川山北町	BTO	H23.11.1			1	1		1	1
31	42	市営石町印地建築等事業	兵庫県西宮市	BT	H24.1							
32	56	徳島県県営住宅集約化PFI事業	BOT	H24.2.23	1	1	1	1		1	1	1
33	54	広島市東区住宅更新事業	広島県広島市	BT	H24.3.31	1	1					1
34	3	市営新町住宅整備事業	秋田県大館市	BTO	H24.3.30	1					1	
35	59	ジョブ型センター・マイン用地における定住促進住宅整備事業	佐賀県みやま市	BTO	H24.9.5							1
36	32	町営錦ヶ丘住宅PFI事業	大阪府堺市	BT	H24.9.10	1						1
37	33	大阪府東淀川住宅生活（2丁目）生活プロジェクト	大阪府	BT	H25.5.7	1						
38	44	市営東淀川住宅生活（2丁目）生活プロジェクト	兵庫県尼崎市	BT	H25.10.1	1	1					1
39	60	三郷市市営東淀川住宅生活（2丁目）生活プロジェクト	佐賀県みやま市	BTO	H25.10.9						1	1
40	43	市営甲子園九島町印地第1期建築事業	兵庫県西宮市	BT	H26.1							1
41	25	取手市市営新町住宅生活（2丁目）生活プロジェクト	大阪府取手市	BT	H25.12.12	1						1
42	66	豊後高田市子育て支援住宅等整備PFI事業	OTO	H26.5.27						1		1
43	46	市営新町住宅生活（1期）	兵庫県尼崎市	BT	H26.7.7	1	1					1
44	45	高井根町住宅生活（2丁目）生活プロジェクト	兵庫県門司市	BT	H26.7.9	1						1
45	34	福岡市市営住宅生活（2丁目）生活プロジェクト	大阪府東淀川市	BT	H26.7.30	1						1
46	36	大阪府東淀川住宅生活（2丁目）生活プロジェクト	大阪府	BT	H26.10.6	1						
47	61	三郷市市営東淀川住宅生活（2丁目）生活プロジェクト	佐賀県みやま市	BTO	H26.11.5					1		1
48	57	木刀洗町定住促進住宅整備事業	福岡県大川市	BTO	H26.11					1		1
49	17	公共施設再配置第1次プロジェクト	愛知県西海市	BOT	H26.11.29							
50	68	大崎町定住促進住宅整備事業・文化滞在住宅2号棟建設	鹿児島県大崎町	BTO	H27.7.8					1		1
51	1	前子町子育て支援住宅整備事業	佐賀県前子町	BTO	H27.8.4					1		1
52	47	市営東淀川住宅生活（2期）建築事業	兵庫県尼崎市	BT	H27.10.1	1						1
53	68	磐城町子育て支援住宅整備PFI事業	鹿児島県鹿野町	BTO	H27.10					1		1
54	48	市営東淀川住宅生活（2期）建築事業	兵庫県神戸市	BT	H27.10.5	1	1	1				1
55	37	東大阪市東上小坂住宅生活（2期）建築事業	大阪府東大阪市	BT	H27.12.4	1						1
56	49	倉敷市東中庄印地建築等事業	岡山県倉敷市	BT	H27.8.17	1						
57	65	長瀬町置戸地区定住促進住宅整備事業	熊本県長瀬町	BTO	H28.6							
58	67	竹田市定住促進住宅整備事業	大分県竹田市	BTO	H28.7.1							1
59	70	むつぎスマートウェルネスタウン拠点形成事業	千葉県総持町	BTO	H28.8.10							1
60	50	北条町子育て支援住宅生活（2期）建築事業	岡山県岡山市	BT	H28.8.17	1	1	1				1
61	16	浜松市東区住宅生活（2期）建築事業	静岡県浜松市	BT	H28.8.1	1						
62	63	中津川市西川地区定住促進住宅整備事業	佐賀県みやま市	BTO	H28.10.14					1		1
63	62	太田町定住促進住宅整備事業	佐賀県太田町	BTO	H28.10.18					1		1
64	12	松田町住宅生活（2期）建築事業	神奈川県松田町	BTO	H28.12.2			1	1			1
65	10	福岡市東区定住促進住宅整備事業	福岡県福岡市	BTO	H28.12.12			1	1			1
66	64	徳島市中村住宅生活（2期）建築事業	佐賀県鹿島市	BTO	H28.12.22			1	1			1
67	58	上高橋地区定住促進住宅整備事業	福岡県大刀洗町	BTO	H29.3			1	1			1
68	19	京都府八束市住宅生活（2期）建築事業	京都府京都市	BOT	H29.3.27	1	1	1	1			
69	39	兵庫県市営住宅の有効活用による官民連携事業	大阪府日南市	RO	H28.11							
70	71	三郷市市営東淀川住宅生活（2期）建築事業	佐賀県みやま市	BTO	H29.5.19					1		1
71	72	津島町住宅生活（2期）建築事業	大阪府吹田市	BT	H29.6.9	1						1
72	38	大阪府東淀川住宅生活（5丁目）及び大阪府東淀川住宅生活（4丁目）生活プロジェクト	大阪府	BT	H29.6.6	1						
73	72	山形市子育て支援住宅生活（2期）建築事業	佐賀県藤山町	BTO	H29.7					1		1
74	74	愛知県東区住宅生活（2期）建築事業	愛知県	BT	H29.6.30	1				1		
75	75	市営東淀川住宅生活（3期）（西川住宅）建築事業	兵庫県尼崎市	BT	H29.10.2			1				
76	76	福岡市東区住宅生活（2期）建築事業	福岡県小竹町	BTO	H29.11							
77	77	本公館改修アパート建築事業	神奈川県横浜市長谷町	BT	H29.12.22	1				1		1
78	78	川西市市営東淀川住宅生活（2期）建築事業	兵庫県川西市	BT	H29.12.25	1						
79	79	別府市東区住宅生活（2期）建築事業	大分県別府市	BT	H29.12							
80	80	市営東淀川住宅生活（2期）建築事業	兵庫県神戸市	BT	H29.11.22	1	1	1	1			1
81	81	高井根町定住促進住宅整備事業	岡山県高井根町	BTO	H30.1.15					1		1
82	82	鹿野町置戸地区定住促進住宅整備事業	鹿児島県鹿野町	BTO	H30.1.22					1		1
83	83	公営住宅月岡地区第2期移転建築事業	岡山県岡山市	BT	H29.10.4	1						1

4.2.1 住宅性能的要因

住宅性能的要因による PFI 事業の目的を、「建替え」、「機能性」、「住戸内環境」に分類することができた。それぞれの分類において、以下に考察結果を述べる。

A：建替え

公営住宅に限った目的ではあるが、戦後建てられた公営住宅であるが故に、その「老朽化」と「低居住水準」が問題となり、それらが背景となって PFI 事業の目的が設定されている。その事例数は「老朽化」が 42 事例であり、「低居住水準」が 22 事例であった。公営住宅建替えの PFI 事業のほぼ全てが「老朽化」による建替えを目的としていたが、同時に発生し得る「低居住水準」に言及した目的設定は 22 事例に留まっていた。当時の生活水準や生活様式に沿った公営住宅の平面計画が、現在のそれに合致しないことを示唆する重要な目的設定である。この目的を募集要項に記載することにより、現在の生活水準や生活様式に見合った住戸計画を提案する意図がはっきり伝わると考えられる。


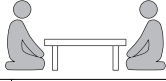
建替え	
老朽化	低居住水準
	
42/68件	22/68件

図 4.1.a 建替え目的

B：機能性

機能性の目的はさらに「バリアフリー」、「防災性・防犯性」、「省エネ・長寿命化」の 3 つに分類された。「バリアフリー」は公営住宅等整備におけるアプローチや移動空間、住戸内の段差解消を意図する目的で、10 事例で記載があった。とりわけ公営住宅の建替えによる PFI 事業では、旧公営住宅に長く居住している高齢者の移転入居が必然的に多くなり、バリアフリーを目的とすることは必須であるといえる。「防災性・防犯性」は、建物全体として死角をつくらない意図であったり、見通しのよい住宅を求めていたり、災害時の応急施設及び避難場所としての機能を求めるもので、17 事例で記載があった。近年の大災害や犯罪事例の多さを鑑みて、居住者からそうした不安を払拭するために目的設定がされている。「省エネ・長寿命化」は、京都議定書やパリ協定による具体的な温室効果ガス削減目標を背景に、建物の省エネ基準や長寿命化を叫ばれている現代において、求められるべき目的である。また公営住宅等整備だからではなく、これからの建築行為全般において普遍的に到達されるべき目的であると考えられるため、今回研究対象としている PFI 事業での目的記述はもちろん、公共プロポーザル全般において目的設定されるべき内容である。




機能性		
バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
		
10/68件	17/68件	19/68件

図 4.1.b 機能性目的

C：住戸内環境

公営住宅や定住促進住宅、子育て支援住宅において、良質な住戸内環境を整備することを目的とするとは言うまでもないが、収入による入居者の制限等により華美な設えが避けられる公的住宅の整備においては、「良質な住空間（専有部）」を募集要項の目的に記載した事例は全 68 事例中、10 事例しか見られなかった。先述した老朽化や低居住水準による建替えという緊急性や、環境性能に加え、後述する周辺環境との調和等の住戸外環境の整備を主な目的としている事例が多く、いかに地域に対して適応し、環境を保全するか、という「外向き」の思考に終始している PFI 事業が多い。このため、公的住宅という性質上、なかなか民間による住戸設計の自由度がない事に加え、住戸内環境というあえて言うならば「内向き」な思考に対して、PFI 事業の目的として記述されないと推察される。しかし、本来公営住宅等整備におけるユーザーは入居者であり、その入居者が安定的に日常を過ごせるよう環境を整える事が公的住宅の目的である。しかも現代社会は益々多様性の一途を辿り、「安定的に日常を過ごす」ということが何を表わすのか、日々変容を遂げていることから、こうした PFI 事業において、民間事業者が時代に適合した新しい住戸内環境を提案できる基盤をつくるのが、喫緊の課題であるといえる。


住戸内環境
良質な住空間(専有部)

10/68件

図 4.1.c 住戸内環境目的

4.2.2 住宅外的要因

住宅外的要因とは、公営住宅等整備において 4.2.1 で述べた住宅性能的要因以外の、主に住宅外部における目的の設定要因を指す。住宅外的要因の目的は、「地域活性化・まちづくり」、「交流・コミュニティ形成」、「良質な住環境（共用部）」、「周辺環境との調和・景観形成」、「敷地の有効活用」の 5 つに分けられた。

PFI 事業の目的として最も多く設定されていたのが「地域活性化・まちづくり」で 68 事例中 56 事例であった。これは公営住宅等整備を行うことによって、若年層や子育て世代の

入居を促し地域の若返りを図るものや、まち全体を活性化させる起点として位置付けたり、新しい住宅を建てることにより地域環境の刷新を図ろうとするものが多数を占めた。

次いで、「周辺環境との調和・景観形成」が30事例、「良質な住環境（共用部）」が29事例と多い結果となった。「周辺環境との調和・景観形成」に関しては、住宅全体として奇抜な建物を求めるわけではなく、地に足つけて周辺と馴染んだ住宅整備を求めるものや、周辺の住宅地と呼応するような建築形態や色使いを求めるものであった。「周辺環境との調和・景観形成」を目的とするPFI事業は、公営住宅が10事例、定住促進住宅及び子育て支援住宅が20事例であり、後者の数が多い。これは新築が主であり、今まで住宅が建っていなかった場所に住宅が建つことで、より周辺環境への配慮を促すものである。同時に余剰地活用が行われないことで、住宅単体による周辺環境との調和を図る必要がある。さらに事業方式ではBT方式が5事例、BT0方式が25事例と顕著な違いが見られた。これは管理運営も事業に含むBT0方式であることで、民間事業者がより長期にわたって地域と関わり合いを持つことに起因する。「良質な住環境（共用部）」に関しては、公園や児童遊園等を設けることによって、居住者や地域の人々にとって良好な住環境整備を促すものであった。

また「敷地の有効活用」については15事例であり、公営住宅等整備を行うことで生まれる余剰地を活用することで、一体的な地域環境の整備を促すものや、付帯施設としての公園や児童遊園を適切に設けて敷地環境を整理を図るものが主であった。余剰地活用を導入したPFI事業が全38事例であることから、敷地の有効活用を目的設定している事例はさほど多くない。

「交流・コミュニティ形成」を目的とする事例は7事例であり、付帯施設や余剰地活用施設によって地域交流を促すものであった。前述の「地域活性化・まちづくり」や「周辺環境との調和・景観形成」を目的とする事例は多いものの、「交流・コミュニティ形成」を目的とする事例は少ない。このことから、住宅を整備することで良好な「まち」を形成することには言及しているが、居住者や周辺住民がどのように建築を使いこなし交流を促すかという視点に欠ける事例が多いことが見て取れる。

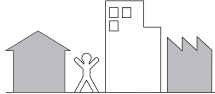

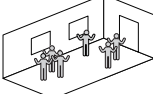
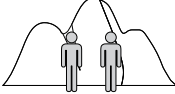
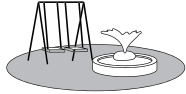
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
				
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件

図 4.1.d 住宅外的要因目的

4.2.3 事業的要因

事業的要因によるPFI事業の目的は、「事業性」と「施策」に分類することができた。それぞれの分類において、以下に考察結果を述べる。

A：事業性

事業的要因における事業性に起因する目的設定は、「効率的な事業の実施」、「良質なサービスの提供」、「コスト削減」の3つに分けられた。

「コスト削減」を目的とする事例が全68事例中39事例と最も多く、「効率的な事業の実施」を目的とする事例が38事例で次いで多かった。これは2.4で述べたPFIの導入理由の中で、自治体の財政負担削減が9割以上を占め、その他に記載された中でも、自治体職員の業務負担軽減とする理由が多かったことに起因しており、公営住宅等整備におけるPFI事業においては、何より最初に事業費の削減と業務の効率化が考えられる傾向が強いことが明らかになった。

「良質なサービスの提供」を目的とした事例は26事例であり、この「サービス」という言葉は、設計、建設、管理、運営といった民間事業者が行う事業全般が、居住者にとっての良好なサービスにつながることを意図としている。コスト削減や自治体職員の業務負担軽減という、あくまでも自治体側の損得による目的設定がされるよりも、本来はこのような居住者の立場に立った「良質なサービスの提供」を目的の第一とすることが、良質な公営住宅等整備を行う上で重要だと考えられる。




事業性		
効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減
		
38/68件	26/68件	39/68件

図 4.1.f 事業性目的

B：施策

事業的要因における施策に起因する目的設定は、「子育て支援・定住」、「高齢化の緩和」、「収入超過者の住み替え」、「不足する住戸の整備」、「創造的人材の募集」の5つに分けられた。

「子育て支援・定住」を目的とした事例は20事例であり、そのうち19事例が定住促進住宅及び子育て支援住宅のPFI事業であり、公営住宅のPFI事業も1事例あった。定住促進住宅及び子育て支援住宅の新築PFI事業で「子育て支援・定住」を目的とすることは当然であるが、公営住宅はそもそも老朽化した住宅の建て替えを目的としている事例が殆どであることから、従前の居住者の住み替え移転が原則となるため、新しい公営住宅の居住者は、住戸数が増えない限り旧公営住宅と概ね変わらない。そのため定住や子育て支援を目的設定することはないと思われたが、「京都市八条市営住宅団地再生事業／京都府京都市」の1事例のみ公営住宅の建て替えにおいて「子育て支援・定住」が目的となっていた。これは京都市が「京都市市営住宅ストック総合活用計画」を定め、それに基づき八条市営住宅を、市営住宅の整備とともに敷地や建物等を活用して団地内外の活性化を図る「団地再生事業」を実施する団地に位置付けていることに起因している。目的の結に「団地内外の整備を一体的に行い、周辺地域におけるまちづくりと連携しながら団地再生を行うことで、

地域の人口増やコミュニティバランスの向上、次世代の居住促進を図り、住宅セーフティネットの充実とともに、団地内外の活性化に資することを目的とする」（京都市八条市営住宅団地再生事業における入札説明書より）とあるように、PFI 事業の目的と自治体独自の建築施策を掛け合わせることで、明確な目的設定を行い、民間事業者の提案も質の向上に寄与する事例の好例といえる。

「高齢化の緩和」、「収入超過者の住み替え」、「不足する住戸の整備」、「創造的人材の募集」を目的とした事例は1事例ずつであった。これはPFI 事業毎の実情に合わせた特殊解的な目的設定といえる。「高齢化の緩和」は公営住宅建替えの際に、高齢化した居住者層の移転に加え、一定数の若年層向け住戸を設けるPFI 事業における目的設定であった。「収入超過者の住み替え」については、定住促進住宅のPFI 事業において、近隣の公営住宅に住む収入超過者の移転先として整備される場合の目的設定であった。「不足する住戸の整備」は、公営住宅建替えのPFI 事業において、人口増加に伴い住宅供給の不足が問題となっていることから目的設定されたものであった。「創造的人材の募集」は、定住促進住宅のPFI 事業において、自治体が掲げるまちづくり施策に伴い、創造的人材を住宅に呼び込み、まちを活性化させようとする狙いがあった。

施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
				
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件

図 4.1.g 施策目的

4.2.4 余剰地活用事業の目的

PFI 事業全体の目的とは別に、余剰地活用における目的が設定されており、余剰地活用が行われているPFI 事業38事例のうち、資料にてその目的が判断可能であった33事例を対象に分析を行った。本項では、民間事業者が建設し、事業によっては所有、管理、運営までを行う余剰地活用に、自治体としてどの程度まで目的設定を行っているかを考察する。余剰地活用事業の目的設定は、大きく「地域環境配慮」、「機能性」、「住宅形成」、「施策」に分けることができた（表 4.3）。

A：地域環境配慮

余剰地活用事業における地域環境配慮に起因する目的設定は、「交流・コミュニティ形成」、「地域活性化・まちづくり」、「周辺環境との調和・景観形成」、「近隣住民説明」の4つに分けられた。

その事例数は「地域活性化・まちづくり」が21事例で最も多く、「周辺環境との調和・景観形成」が20事例と次いで多かった。これは公営住宅等整備だけではなく、余剰地活用施設もPFI 事業に含んでいることから、同じく「地域活性化・まちづくり」、「周辺環境と

の調和・景観形成」を目的とする事例が多かった公的住宅と合わせて、余剰地においても地域環境に配慮した建物を民間事業者が設計、建設することを求めているものである。

「交流・コミュニティ形成」を目的とする事例は14事例であった。4.2.2で前述したように、「交流・コミュニティ形成」は民間事業者による余剰地活用施設の利用者や周辺住民がどのように建築を使いこなし交流を促すかという視点に立って目的が設定されている。この事例数がPFI事業全体の事例数7事例と比べて多いのは、公営住宅等整備においては、その所有や管理が自治体である事例が多く、かつ事業を効率的かつ安価に進めていくことが優先的に求められる傾向が多いのに対し、余剰地活用施設は土地の所有権移転や借地設定による価格の設定によって自治体財政負担軽減が決まり、民間事業者の所有である事例が多いことから、より利用者の視点に立った目的を民間事業者に求めているという側面も考えられる。

「近隣住民説明」に関しては、6事例と最も事例数が少ない結果となった。近隣住民説明とは、各自治体で設定されている条例の中で、対象建築物が高さ20mを超える際に適用される、いわゆる「中高層条例」において義務的に発生する近隣住民説明（ポスト投函でも良いが、求められた場合は説明会が必要）に起因して目的に記載されるものが3事例あり、近隣住民説明の義務が発生しない場合でも、提案する建物用途によって、十分な近隣説明を行い、合意を得た上で事業を行う旨が記載されている事例が3事例であった。前者の場合の建物用途は全て分譲マンションであり、後者の場合は、食品スーパー、保育園、コンビニエンスストア+福祉NPO拠点という用途であった。これらの結果を見ると、前者の分譲マンションはその規模から中高層条例における近隣住民説明が必須となることはわかるが、後者にあげられる用途を余剰地活用提案する場合に、近隣の同意がないと事業を行うことが難しいことは容易に推察できる。

B：機能性

余剰地活用事業における機能性に起因する目的設定は、「公的住宅との計画上配慮」、「安全・安心」、「環境負荷低減」の3つに分けられ、事例数はそれぞれ10事例、7事例、6事例であった。

「公的住宅との計画上配慮」が最も多い10事例であったが、やはり住宅整備事業及び余剰地活用事業を合わせてPFI事業としているわけであるから、互いの連携や計画上の配慮を目的にて示唆することは必然であると考えられる。それでも33事例中の10事例であることから、住宅整備事業と余剰地活用事業は別物として考えられている場合が多いことが考えられる。

「安全・安心」は7事例、「環境負荷低減」は6事例とその数は少なく、民間事業者による余剰地活用提案においては、それほど重視されていない実態が明らかになった。

C：住宅形成

余剰地活用事業における住宅形成に起因する目的設定は、「良質な住宅」のみであり、17 事例あった。そもそも余剰地活用において「良質な住宅」を目的にするということは、つまり余剰地活用提案の用途が「住宅系」に絞られている場合においてのみである。自治体が住宅整備事業に加え、余剰地活用を住宅用途に資することで、公営住宅や定住促進住宅のような低所得者に対する低廉な家賃で供給する住宅に対し、隣接して突如として大型分譲マンションが建設されることになる。「良質な住環境」を目的にうたうことは良いが、結果として民間事業者が利益やリスク低減を優先し、土地を所有するのではなく、居住者による区分所有形態をとる分譲マンションを建てることを促していることから、いくら定住人口が増えるとしても、それが本当に地域に必要なことかを再検討する必要がある。

D：施策

余剰地活用事業における施策に起因する目的設定は、「子育て支援」のみであり、7 事例あった。その7 事例を見ると、そのうち4 事例が余剰地活用に戸建住宅をつくっていた。これは戸建住宅を建てることによって、新興住宅地として子育て世代の定住を図り、地域の若返りを狙う意図がある。また他にも保育園やママカフェ、アフタースクールといった余剰地活用が行われており、子育て支援を目的とすることで余剰地活用提案は多様性を帯びることがうかがえる。

4.3 土地利用計画における要求水準

公営住宅等整備における PFI 事業の公募資料における要求水準書には、2.3 で述べたように「住宅整備事業編」、「余剰地活用事業編」、「入居者移転支援業務編」があり、本節では建築計画における土地利用に着目し、「余剰地活用事業編」の要求水準書を分析する。なお、後述する住宅計画における要求水準に比べて、比較的自由度の高い、つまり要求水準による規定が厳しくない特徴があげられる（図 4.2）。

4.3.1 余剰地の所有形態

余剰地活用事業において、土地及び建物を誰が所有して誰が管理、運営していくかという点は、建築計画的に非常に重要である。よって、本項では土地の所有形態と建物の所有形態について並べて考察する。

A：土地の所有形態

余剰地活用事業の要求水準書において、まず余剰地を民間事業者に貸すか、売却するかのどちらかが記載されている。どちらにしても自治体はそこから得られる収入を PFI 事業にかかる負担費用と相殺させることで、自治体財政の安定化を図っている。

余剰地を民間事業者に買い取らせ、民間所有とする事例は 33 事例中 26 事例であった。民

第5 用地活用に関する条件

1 民間施設等の整備の条件

活用用地の概要は、以下のとおりである。活用用地は3,000㎡以上とし、概ね事業区域の東側に配置し、添付図4に示す東側境界線イ～ロをすべて含むこと。なお、事業区域の開発に伴い、枚方市に帰属する敷地南側及び東側の水路等の用地は活用用地には含まない。

(1) 活用用地の土地利用に関する事項

- ・ 土地の有効活用を図り、周辺地域との調和に配慮し、若年層の居住に配慮した良質な住宅や地域の活性化につながる施設等、地域のまちづくりに資すること。
- ・ 府営住宅と民間施設等相互の計画について配慮すること。また、良好なコミュニティ形成がなされるよう、枚方市や校区コミュニティ協議会、自治会等、地元との協議等に積極的な対応に努めること。

① 共通事項

- ・ 用地活用に際しては、「枚方市開発事業等の手続等に関する条例」「枚方寝屋川消防組合開発事業等に係る消防水利等に関する指導規定」等を遵守すること。
- ・ 活用用地の所有権移転にあたっては、適切な時期に事業者において分筆・登記に必要な業務を行うこと。
- ・ 民間施設等は11階建て以下とし、周辺への圧迫感軽減のため、施設幅奥行きとも連続する面は50m以下とする。
- ・ 階数については、「枚方市開発事業等の手続等に関する条例」において、建築物の地上階数及び高さについての規定が設定されているので、遵守すること。
- ・ 民間施設等を5階以上とする場合には、敷地境界線より5m以上壁面後退すること。
- ・ 活用用地の境界には、連続した構造物等により、活用用地と府営住宅整備用地の管理区分を明確にすること。
- ・ 水道分担金については、建替住宅を優先して、既存の加入分担金の流用が可能である。

② 施設用途を住宅とする場合

- ・ 「高齢者が居住する住宅の設計にかかわる指針」(平成13年国土交通省告示第1301号)を遵守すること。
- ・ 大阪府安全なまちづくり条例に基づく「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」(平成14年告示第1568号)を遵守すること。
- ・ 品確法に基づく性能表示を行い、指定住宅性能評価機関により設計住宅性能評価書と建設住宅性能評価書の交付を受けること。

2 公共・公益施設の設置について

事業者は、「枚方市開発事業等の手続等に関する条例」に従い、用地活用業務として必要となる公共・公益施設の設置を行う。

3 業務の実施状況についてのモニタリング

- ・ 事業者は、府が要請したときは、活用用地における民間施設等の整備状況について、府に報告し、府の実地調査(民間施設等の整備状況が特定事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かについての調査)に協力するものとする。

図 4.2 土地利用計画における要求水準書の一例

間所有とすることで、自治体は土地所有のリスクを無くし、かつ直接的な資金の習得により、かかるPFI事業費を軽減させることができる。また一括支払いだけでなく、割賦払いとすることで、自治体財政の安定化を図ることもできるメリットがある。

余剰地を民間事業者に貸す場合は、その余剰地の所有は自治体となり、5事例存在した。自治体が土地を所有することで、民間事業者の土地所有のリスクを無くし、地代によって収入を得る方式である。賃借方式においては、普通借地権の設定を行う事例が4事例、定期借地権の設定を行う事例が1事例であった。普通借地権はおよそ10年おきに更新があることから、民間事業者の財政状況によって所有権の移転を都度検討することができ、民間事業者にとってメリットが大きいことから5事例中4事例と殆どを占める。一方定期借地権は、およそ30～50年程度で更新のない借地権が設定されており、定期借地権の期限満了後、民間事業者が更地で返還するか、民間事業者が建てた余剰地活用施設を自治体がい取りかのどちらかである。これはいかなる社会情勢においても期限が設けられているため、一定のリスクを背負うことになるが、定期借地権を設定することで、賃料は一般的に安くなることから、民間事業者のメリットはそれなりにあると考えられる。

また、民間事業者が賃貸するか、買い取りするかを事業として選択できる事例が2事例あった。このような方式は、自治体利益主導でPFIの余剰地活用事業を行うのではなく、民間事業者の提案する事業に合わせて余剰地の賃貸及び買い取りを民間事業者自らが決定することで質の高い提案を促し、かつ利益が出るかを検討させる余地を与えることから、公営住宅等整備におけるPFI事業において有効な方式であると考えられる。

B：建物の所有形態

余剰地活用において土地の所有形態は賃借（普通借地権、定期借地権）、買い取りの方式があったが、建物の所有形態は33事例中33事例が民間事業者であった。土地の所有形態と合わせて考えると、土地も建物も民間事業者が所有し、完全に自治体の管理から離れてしまう事例と、土地は自治体からの借地によるが、建物は民間事業者の所有である事例とに分けられる。また借地権を設定した5事例においては、民間事業者が所有している建物を、およそ10年おきに自治体がい取りすることを検討する仕組みが盛り込まれている。

4.3.2 余剰地活用における計画要件

PFIによる公営住宅等整備の余剰地活用事業では、その要求水準書において様々な建築計画的要件が求められる。つまり余剰地において何の制限もなく民間事業者が自由に提案を行ってよいものではない。自治体が余剰地活用に対して計画要件を設定することで、民間事業者の提案をコントロールしながらも、その範疇での自由な提案を募ることにより、より良い提案を促すものである。こうした計画要件は大別して「用途要件」、「時間要件」、「事業要件」、「敷地要件」、「形態要件」、「住戸要件」の6つに分類できた（図4.3）。以下にそれぞれについての考察を行う。

用途要件			時間要件			事業要件	
禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
		住宅・共同住宅を概ね促す					
4件/33件	16件/33件	○ 16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件
敷地要件		形態要件			住戸要件		
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	ファミリー世帯向け・高齢者向けが中心 ○ 6件/33件

図 4.3 余剰地活用における計画要件の分類（例：大阪府営筆ヶ崎住宅民活プロジェクト）

A：用途要件

用途要件は、余剰地活用提案における用途設定に何らかの制限を加えるもので、さらに「禁止型」、「限定型」、「誘導型」の3つに分けられた。

用途禁止型は、余剰地活用において建設してはならない用途を定めるものである。しかし公序良俗に反する施設や、騒音の発生する施設、工場等の有害物質を放出する施設等を禁止することは当然であり、ほぼ全てのPFI事業における余剰地活用事業において禁止されていることから、今回は対象から外している。それに対し、通常では建設し得る用途であるのに、余剰地活用提案用途として禁止されているのが商業施設であり、4事例存在した。これは近隣商店のバランス関係の崩壊を招いたり、商業施設の喧噪が閑静な住宅街を脅かす可能性があることに起因する。

「限定型」は、禁止型の逆であり、余剰地活用における用途を限定し、民間事業者に提案させるもので、全33事例中16事例と半数を占めた。そのうち10事例が戸建住宅や分譲マンション等の住宅系用途に限定するものであった。また保育所や高齢者支援施設等の社会福祉施設の用途に限定する事例が5事例あった。これはPFIの住宅整備だけでなく、近隣の住民にとっての健康的で福祉的なまちづくりに寄与する目的があると考えられる。また店舗、飲食店、福祉施設、学習塾、月極駐車場という限定的な用途の中から提案を求める事例が1事例のみあった。

「誘導型」は、余剰地活用にあたり用途の制限はしないが、概ね求める用途を記載し、提案を促すもので、16事例存在した。そのうち13事例が戸建住宅、共同住宅（分譲マンション）の提案を促すものであった。また子育て世帯を支援したり、高齢者の生活をサポートするための社会福祉施設の用途を誘導するものが3事例あった。

B：時間要件

時間要件は、早期事業の開始及び終了をスムーズに促すための計画要件であり、「土地取

得時期」の制限、「土地貸付期間」の制限、「供用開始時期」の制限の3つに分けられた。

「土地取得時期」の時間要件は、余剰地を取得する時期を制限するもので、6事例あった。例えば「県営上安住宅整備事業／広島県」では、PFIによる住宅整備事業が終了し、公営住宅を自治体に譲渡するまでに余剰地を取得することとなっていた。これは民間事業者に早期に余剰地取得を促し、事業をスムーズに進めて行く狙いがある。

「土地貸付期間」の時間要件は、自治体が借地権を設定して民間事業者が余剰地を賃貸する際に、普通借地権及び定期借地権の期限を設定するもので、要求水準書から抽出できた事例は3事例であった。定期借地権設定の1事例では50～70年、普通借地権設定の2事例ではそれぞれ20年、10～50年であった。

「供用開始時期」の時間要件は、余剰地の所有権を自治体から民間事業者に移転した時点、つまり余剰地を取得した時点から数年以内に余剰地活用施設の供用開始を行うことを規定しているもので、13事例あった。

C：事業要件

事業要件は、民間事業者が何らかの理由で余剰地活用事業の継続が困難になったり、所有している余剰地活用施設を手放すことを状況に鑑みて認めるものあり、「中止・撤退」と「転貸」の2つに分けられた。

「中止・撤退」は、前述のとおり、民間事業者が余剰地活用事業の継続が困難になった場合に認められるもので、1事例のみ存在した。この中止・撤退による事業要件が要求水準書に明記されていたのは「PFIによる京都府府営住宅常団地整備等事業／京都府」であり、事業形式がBOT方式によるものであった。これは住宅事業において、公営住宅を建設した後所有権を自治体に移転せずに、民間事業者が所有する方式であることから、民間事業者の能力に依存する部分が大きく、余剰地活用事業においては、中止・撤退を認めることで少なからず民間事業者のリスクを軽減している。

「転貸」は、あくまでもPFI事業で選ばれた民間事業者が余剰地活用施設の運営を行っていくことが前提であるが、PFI事業者で選ばれた民間事業者以外の運営事業者が事業運営の方が有利と判断される場合は、自治体と協議を行った上で、他の運営事業者が施設の転貸を認めることとするもので、全2事例あった。これにより、通常余剰地活用事業において建物は民間所有、運営が原則であるが、転貸が可能なことにより、民間事業者の実情に応じてリスクを回避することができ、余剰地活用事業を導入する場合の1つの指針になると考えられる。

D：敷地要件

敷地要件は、民間事業者の提案によって公営住宅等整備部分と余剰地活用施設部分を分筆する余剰地活用のスキームとなっている場合に、余剰地活用における敷地面積に最低面積の制限を設けるものである。これを分類的に「余剰地設定面積」と呼ぶと、この余剰地

設定面積が要件になっている事例は7事例であった。

その7事例を見てみると、大阪府営住宅の建替えPFI事業によるものが4事例であった。最低敷地面積は、1,000㎡以上とするものが最も小さく、最大で10,000㎡以上と設定するPFI事業もあることから、規模の大きなPFI事業にのみにおける計画要件である。またそのまとまった広さの余剰地には、分譲マンションが建つ事例もあるが、保育園や高齢者施設等の社会福祉施設や食品スーパーといった生活利便施設を建てる事例も4事例あり、ただ分譲マンションを建てて、売却して、という単調なスキームには必ずしもなっていないことが明らかになった。

E：形態要件

形態要件は、余剰地活用施設の建築形態に制限を与えるものであり、「合築の可否」、「階数」、「高さ」、「一辺の長さ」の4つに分けられた。

「合築の可否」は、公営住宅等整備におけるPFI事業の「住宅整備事業」によって建てられた住宅と、「余剰地活用事業」による余剰地活用施設との合築の可否が要求水準書に記載されている事例で、33事例中5事例であった。その中で合築を強制している事例が「PFIによる京都府府営住宅常団地整備等事業／京都府」の1事例あった。しかし、合築とすることは1つの建築として数えられることから節税にはなるが、実際は土地及び建物の運営や所有の違い等からそのスキームは極めて煩雑になることが予想され、実現が難しいと思われる、現に京都府府営住宅常団地整備等事業では、余剰地活用施設は、結局のところ月極駐車場になってしまっている。合築を禁止している事例は3事例であり、その余剰地活用施設の用途は高齢者施設や食品スーパーといった社会福祉施設であった。また1事例のみであるが、原則合築は禁止するものの、余剰地を民間事業者で所有せず、定期借地によって自治体から借りる場合のみ合築を認める事例があった。これは住宅整備事業による敷地と余剰地活用の敷地の所有が、それぞれ自治体と民間になってしまう場合は合築を禁止し、定期借地権の設定により両方の敷地が自治体所有となった場合に合築を認めるものである。

「階数」は、余剰地活用施設の階数を制限する要件であり、7事例であった。この7事例全てが大阪府営住宅の建替えPFI事業の余剰地活用事業によるものであった。大阪府営住宅の建替え事業はその規模が大きく、高層化することで周辺環境に日影等影響を与えてしまうことから、余剰地活用施設にも階数制限を設けている。具体的に、規定された階数以下とするものの例は、8階以下、10階以下、11階以下、14階以下という制限であった。その中で、大阪府営吹田佐竹台住宅（5丁目）及び大阪府営吹田高野台住宅（4丁目）民活プロジェクトでは、隣地境界線からの距離によって余剰地活用施設を3～8階以下とする制限となっており、一様に階数を制限してしまうのではなく、隣地との関係性に基づいて階数を段階的に緩和する方式は、経済性に加えて周辺環境との調和を図る意味でも、今後公営住宅等整備におけるPFI事業において有用な要件であることを示唆している。

「高さ」は、余剰地活用施設の高さを制限する要件であり、7事例存在した。その制限値は10m～42mまで様々であるが、そのうち4事例が前述の階数と合わせた「階数・高さ」により余剰地活用施設に制限を加えていることがわかった。原則的には階数要件と高さ要件は相似することから、どちらか一方の要件のみを課せばよいと考えられるが（そのような事例は3事例）、階数と高さの両方に制限を加えることで「階高」の制限も合わせて付加しているものである。これら4事例の中には、前述の大阪府営吹田佐竹台住宅（5丁目）及び大阪府営吹田高野台住宅（4丁目）民活プロジェクトにおいて階数の緩和要件が設定されていたが、高さ要件においても隣地境界線からの距離によって余剰地活用施設の高さを10～25mと規定していた。

「一辺の長さ」は、文字通り余剰地活用施設の一辺の長さを制限するものである。これは「大阪府営枚方田ノ口住宅民活プロジェクト／大阪府」の1事例のみで、周辺地域への圧迫感を軽減するために11階以下という階数要件に加え、一辺の長さを50m以下とする要件が加えられている。

F：住戸要件

住戸要件は、用途要件によって住宅系の用途に限定または誘導されている事例において、「住戸面積」、「住戸数」、「住戸タイプ」の制限が加えられているものである。

「住戸面積」は、余剰地に建てられる住宅（戸建住宅、分譲マンション）の住戸面積を規定するもので、70㎡以上、100㎡以上、120㎡以上等の具体的な要件の傍ら、「住宅金融公庫融資の利用条件を満たす住戸面積」として補助金取得を促すものや、「都市居住型誘導居住面積水準を考慮」として都市居住における住居の快適性に寄与する内容のものもあった。

「住戸数」による要件は、民間事業者が余剰地に住宅団地（戸建住宅群や分譲マンション）を建設する際に、一定数以上の高齢者向け住宅を設けることを規定するもので、2事例あった。ただ画一的に住宅地を形成するのではなく、高齢化する社会において高齢者と若い世代の交流や互助関係を創出しようとする狙いがあり、PFI事業において有用な要件設定であるといえる。

「住戸タイプ」による要件は、住宅整備事業の要求水準書のように事細かく要求住戸タイプが設定されているわけではなく、あくまで概念的に住戸タイプを指定するもので、6事例あった。6事例は全て大阪府営住宅の公営住宅建替えPFI事業であり、そのうち5事例が「ファミリー世帯向け・高齢者向けが中心」という記載であり、子育て世帯と高齢者の多代的なまちづくりを念頭においていることが伺える。また「大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト」の1事例のみ、「住戸タイプに可変性を持たせる」という記載があった。これは将来の2戸1化等を見据えた計画を促すものであった。

4.4 住宅計画における要求水準

住宅計画における要求水準は非常に複雑かつ膨大であり、その全てを民間事業者が提案時まで読み込むことは難しい。研究対象であるPFI事業の一例を見てみると、大まかに分けただけでも、基本方針、配置計画、基本構造、安全性、専有部分（基本事項）、専有部分（各部の水準）、共用部分（各部の水準）、集会所の水準、巡回管理室の水準、駐車場の水準、植栽の水準、舗装の水準、受水槽の水準、標準仕上げ表（外部仕上げ）、標準仕上げ表（内部仕上げ）、標準仕上げ表（集会所）と多数の項目に分かれており、それぞれの内容がさらに細かく規定されている。例えば、配管の径や受水槽の仕様、舗装の材料やサッシの大きさ等、枚挙に暇がない様子である（図4.4、図4.5、図4.6、図4.7）。このように自治体でほぼ全ての仕様規定を固めて民間事業者に提案を促すことは、よほど民間能力の活かす自由な発想、技術力による提案を求めるPF事業とは言い難い現状である。この事自体が公営住宅等整備におけるPFI事業の大きな課題であることは言うまでもないが、その細かい全ての要求水準に対する考察を行うことは意味がないと考えられるので、「建築構造」、「寸法体系」を大分類として、特に重要と思われる要求水準のみに考察をしばった。またそもそも要求水準で規定される「住戸」に関する前提事項（住戸数、住戸タイプ）についてはじめに考察を行う。なお、本節では、研究対象全83事例の中から、要求水準書の資料を取得することができた61事例を対象として分析を行う。

4.4.1 住戸

前述のとおり、本項では要求水準書に規定されている住戸数、住戸タイプを公営住宅や定住促進住宅、子育て支援住宅といった住宅形式や事例から抽出できた特徴等、多角的な視点から考察を行う。

4.4 住宅計画における要求水準

(別紙1)		(別紙1)																																																																									
<p>別紙1 雑住住宅設計要綱</p> <p>1 施設の要求水準</p> <p>以下の要求水準は、本事業における設計及び建設について、最低限の水準を示したものであり、当該水準を上回る水準が確保でき、維持管理コスト等の上昇が伴わない提案については、そのような提案を制限するものではない。</p>		<p>駐車場</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 雑住住宅の良好な居住環境を確保することを優先し、配置すること。 ・ 車椅子利用者用駐車場は移動動線に配慮した配置とすること。 ・ 防犯性、安全性に配慮すること。 <p>児童遊園</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 面積は雑住住宅の整備用地の3%以上とし、入居者による日常管理が可能な範囲にとどめ、過大とならないようにすること。 ・ 明るい空間を確保すると共に、入居者の利便及び児童等の安全を確保した計画とする。 ・ ベンチ、ベンチ、ブランコ遊具等を適宜設置すること。 <p>自転車置き場</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 居住者の日常生活における利便性を考慮した配置とすること。 <p>ごみ置き場</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 居住者が利用しやすく、回収車の交通動線にも配慮した配置とすること。 <p>豊川稲荷大明神</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 豊川稲荷大明神は、敷地内において適切に移設すること。 <p>構内埋設配管</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 給排水管、ガス管、電気配線管等の埋設は、維持管理がしやすいう、原則としてダンプ室、クレーン、屋外階段等の建物、構造物及び駐車場の真下部分に設けなければならない。 <p>外構・植栽</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 良好な居住環境の維持増進に考慮し、雑住住宅の整備用地内に緑被率30%以上を適宜配置すること。 ・ 人たまり、歩行者空間等を適宜配置すること。 ・ 団地案内板(2箇所)を設置すること。(添付図表参照) 																																																																									
<p>(1) 建築</p> <p>基本方針</p> <table border="1"> <tr> <td>住棟計画</td> <td>・ 長期的な住宅ストックとして扱われる団地となる住棟計画とすること。</td> </tr> <tr> <td>周辺との調和</td> <td>・ 雑住住宅は、大阪市内の市街地で利便性に富んだ都市空間の中に位置している。今後も街の活性化に寄与し、良好な都市居住の拠点となるよう、快適で緑が多く地域に開かれた整備を行うものとする。</td> </tr> <tr> <td>環境への配慮</td> <td>・ 計画については、環境負荷軽減や省エネについて工夫すること。</td> </tr> <tr> <td>居住条件</td> <td>・ 団地の住居においては、居住条件に著しい差が生じない計画とすること。</td> </tr> <tr> <td>収納スペース</td> <td>・ 長期的に良質な住宅ストックとして活用できるよう、住戸規模の可変等にも配慮すること。</td> </tr> <tr> <td>収納明快な住戸</td> <td>・ 各戸の容積を最大限生かすよう、収納スペースの充実を図ること。</td> </tr> <tr> <td>断熱</td> <td>・ 長期の使用にわたる修繕等を考え、内装材の各部取り合いや仕上材等は極力単純な機能及び形態となるよう配慮すること。</td> </tr> <tr> <td>日照</td> <td>・ 外気に面する箇所については、適切に断熱を行い、建物の耐久性向上と省エネに努めること。また、外壁側に配置する収納スペースなどについても断熱を行うこと。</td> </tr> <tr> <td>維持管理</td> <td>・ 住戸の住戸の削減及び維持管理の簡便さの向上に配慮すること。メンテナンスを重視した計画とすること。</td> </tr> </table> <p>配管計画等</p> <table border="1"> <tr> <td>府営住宅</td> <td>・ 防犯性の向上に努めるとともに、敷地内の良好な居住環境を確保できるよう、日照・通風・採光・開放性及びアラビアの確保並びに災害の防止及び騒音等による居住環境の阻害の防止等に配慮すること。</td> </tr> <tr> <td>集会所</td> <td>・ 住戸数、敷地の規模及び形状並びに住棟及び児童遊園の配置等にに応じて、入居者の利便を確保した適切な場所に配置すること。</td> </tr> </table>		住棟計画	・ 長期的な住宅ストックとして扱われる団地となる住棟計画とすること。	周辺との調和	・ 雑住住宅は、大阪市内の市街地で利便性に富んだ都市空間の中に位置している。今後も街の活性化に寄与し、良好な都市居住の拠点となるよう、快適で緑が多く地域に開かれた整備を行うものとする。	環境への配慮	・ 計画については、環境負荷軽減や省エネについて工夫すること。	居住条件	・ 団地の住居においては、居住条件に著しい差が生じない計画とすること。	収納スペース	・ 長期的に良質な住宅ストックとして活用できるよう、住戸規模の可変等にも配慮すること。	収納明快な住戸	・ 各戸の容積を最大限生かすよう、収納スペースの充実を図ること。	断熱	・ 長期の使用にわたる修繕等を考え、内装材の各部取り合いや仕上材等は極力単純な機能及び形態となるよう配慮すること。	日照	・ 外気に面する箇所については、適切に断熱を行い、建物の耐久性向上と省エネに努めること。また、外壁側に配置する収納スペースなどについても断熱を行うこと。	維持管理	・ 住戸の住戸の削減及び維持管理の簡便さの向上に配慮すること。メンテナンスを重視した計画とすること。	府営住宅	・ 防犯性の向上に努めるとともに、敷地内の良好な居住環境を確保できるよう、日照・通風・採光・開放性及びアラビアの確保並びに災害の防止及び騒音等による居住環境の阻害の防止等に配慮すること。	集会所	・ 住戸数、敷地の規模及び形状並びに住棟及び児童遊園の配置等にに応じて、入居者の利便を確保した適切な場所に配置すること。	<p>基本構造等</p> <table border="1"> <tr> <td>構造</td> <td>・ ツクリ系構造(SRC、PCを含む)とし、耐火構造とすること。</td> </tr> <tr> <td>屋根</td> <td>・ 勾配屋根とし、景観や全体のデザインを考慮した屋根勾配とすること。ただし、軒先部はフラットとして「G」の勾配・清掃に配慮すること。</td> </tr> <tr> <td>階高・階高</td> <td>・ 15階建て以下とする。ただし、建築基準法第34条第2項の規定による、非常用の昇降機の設置を要しない建築物とする。</td> </tr> <tr> <td>昇降路</td> <td>・ 1棟につき1基の場合のみ、予備のものを設けること。</td> </tr> <tr> <td>昇降路</td> <td>・ 1棟につき1基は必ず付設する。</td> </tr> <tr> <td>昇降路</td> <td>・ 原則、機械室タイプの昇降路とする。</td> </tr> <tr> <td>昇降路</td> <td>・ 昇降路は、住戸に隣接しないようにするなど防犯に配慮すること。</td> </tr> <tr> <td>雨樋及び樋受</td> <td>・ 雨樋は厚肉のV溝を使用し、樋受け金物は鋼管部分及び1階はアルミ製、その他は樹脂製もしくは、堅固に作り止めを設けること。</td> </tr> <tr> <td>雨樋及び樋受</td> <td>・ 台風等により破損しないよう強度等に留意すること。</td> </tr> <tr> <td>共用部分及び住戸の鍵</td> <td>・ 共用部分、専用部分の鍵は3本とし鍵管理箱に整理し、引渡し時に鍵付と共に提出する。</td> </tr> <tr> <td>共用部分及び住戸の鍵</td> <td>・ 共用部分の鍵の方式については、実施設計時に大阪府からの指示に基づいて決定すること。</td> </tr> </table>		構造	・ ツクリ系構造(SRC、PCを含む)とし、耐火構造とすること。	屋根	・ 勾配屋根とし、景観や全体のデザインを考慮した屋根勾配とすること。ただし、軒先部はフラットとして「G」の勾配・清掃に配慮すること。	階高・階高	・ 15階建て以下とする。ただし、建築基準法第34条第2項の規定による、非常用の昇降機の設置を要しない建築物とする。	昇降路	・ 1棟につき1基の場合のみ、予備のものを設けること。	昇降路	・ 1棟につき1基は必ず付設する。	昇降路	・ 原則、機械室タイプの昇降路とする。	昇降路	・ 昇降路は、住戸に隣接しないようにするなど防犯に配慮すること。	雨樋及び樋受	・ 雨樋は厚肉のV溝を使用し、樋受け金物は鋼管部分及び1階はアルミ製、その他は樹脂製もしくは、堅固に作り止めを設けること。	雨樋及び樋受	・ 台風等により破損しないよう強度等に留意すること。	共用部分及び住戸の鍵	・ 共用部分、専用部分の鍵は3本とし鍵管理箱に整理し、引渡し時に鍵付と共に提出する。	共用部分及び住戸の鍵	・ 共用部分の鍵の方式については、実施設計時に大阪府からの指示に基づいて決定すること。																												
住棟計画	・ 長期的な住宅ストックとして扱われる団地となる住棟計画とすること。																																																																										
周辺との調和	・ 雑住住宅は、大阪市内の市街地で利便性に富んだ都市空間の中に位置している。今後も街の活性化に寄与し、良好な都市居住の拠点となるよう、快適で緑が多く地域に開かれた整備を行うものとする。																																																																										
環境への配慮	・ 計画については、環境負荷軽減や省エネについて工夫すること。																																																																										
居住条件	・ 団地の住居においては、居住条件に著しい差が生じない計画とすること。																																																																										
収納スペース	・ 長期的に良質な住宅ストックとして活用できるよう、住戸規模の可変等にも配慮すること。																																																																										
収納明快な住戸	・ 各戸の容積を最大限生かすよう、収納スペースの充実を図ること。																																																																										
断熱	・ 長期の使用にわたる修繕等を考え、内装材の各部取り合いや仕上材等は極力単純な機能及び形態となるよう配慮すること。																																																																										
日照	・ 外気に面する箇所については、適切に断熱を行い、建物の耐久性向上と省エネに努めること。また、外壁側に配置する収納スペースなどについても断熱を行うこと。																																																																										
維持管理	・ 住戸の住戸の削減及び維持管理の簡便さの向上に配慮すること。メンテナンスを重視した計画とすること。																																																																										
府営住宅	・ 防犯性の向上に努めるとともに、敷地内の良好な居住環境を確保できるよう、日照・通風・採光・開放性及びアラビアの確保並びに災害の防止及び騒音等による居住環境の阻害の防止等に配慮すること。																																																																										
集会所	・ 住戸数、敷地の規模及び形状並びに住棟及び児童遊園の配置等にに応じて、入居者の利便を確保した適切な場所に配置すること。																																																																										
構造	・ ツクリ系構造(SRC、PCを含む)とし、耐火構造とすること。																																																																										
屋根	・ 勾配屋根とし、景観や全体のデザインを考慮した屋根勾配とすること。ただし、軒先部はフラットとして「G」の勾配・清掃に配慮すること。																																																																										
階高・階高	・ 15階建て以下とする。ただし、建築基準法第34条第2項の規定による、非常用の昇降機の設置を要しない建築物とする。																																																																										
昇降路	・ 1棟につき1基の場合のみ、予備のものを設けること。																																																																										
昇降路	・ 1棟につき1基は必ず付設する。																																																																										
昇降路	・ 原則、機械室タイプの昇降路とする。																																																																										
昇降路	・ 昇降路は、住戸に隣接しないようにするなど防犯に配慮すること。																																																																										
雨樋及び樋受	・ 雨樋は厚肉のV溝を使用し、樋受け金物は鋼管部分及び1階はアルミ製、その他は樹脂製もしくは、堅固に作り止めを設けること。																																																																										
雨樋及び樋受	・ 台風等により破損しないよう強度等に留意すること。																																																																										
共用部分及び住戸の鍵	・ 共用部分、専用部分の鍵は3本とし鍵管理箱に整理し、引渡し時に鍵付と共に提出する。																																																																										
共用部分及び住戸の鍵	・ 共用部分の鍵の方式については、実施設計時に大阪府からの指示に基づいて決定すること。																																																																										
1		2																																																																									
<p style="text-align: center;">(別紙1)</p> <table border="1"> <tr> <td>共用部分の室名の表示</td> <td>・ 集会所・電気室・受水槽ダンプ室・機械室等は室名の表示をすることとし、表示方法については実施設計時に打ち合わせる。</td> </tr> <tr> <td>床下点検口</td> <td>・ 住棟の1階部分の床下には、配管の点検交換可能な口を設けること。</td> </tr> <tr> <td>開口部の庇</td> <td>・ 外壁に面した出入口・窓等の開口部には庇を設けること。ただし、上階の共用廊下、バルコニー等の役割を果たしている場合はこれに替えることができる。</td> </tr> <tr> <td>開放部分の屋根</td> <td>・ 共用廊下、共用階段及びバルコニーには屋根または庇を設けること。ただし、上階の共用廊下、バルコニー等の役割を果たしている場合はこれに替えることができる。</td> </tr> </table> <p>安全性</p> <table border="1"> <tr> <td>高齢者障害者等への配慮</td> <td>・ 高齢者をはじめ全ての居住者にとって分かりやすく、安全な住宅団地である様に配慮し、整備を行うこと。</td> </tr> <tr> <td>見通しの確保</td> <td>・ 共用廊下・共用階段・EVホールについては、死角が生じないように見通しを確保すること。</td> </tr> <tr> <td>各部の照度</td> <td>・ 共用玄関の内側・エレベーター・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。</td> </tr> <tr> <td>共用玄関の外側・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。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>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。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>避難</td> <td>・ 「水平2方向避難」(消防法第220号(平成7年))を原則とする。</td> </tr> <tr> <td>避難経路となるバルコニーは容易に破壊できる構造とし、有効幅600mm以上を確保すること。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>侵入防止</td> <td>・ 共用廊下、階段等から、コックル、受水槽、自転車置き場の屋根、壁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。</td> </tr> <tr> <td>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。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>転落防止</td> <td>・ 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。</td> </tr> <tr> <td>落下物防止</td> <td>・ 上階から洗濯物や鉢など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。</td> </tr> <tr> <td>段差の解消</td> <td>・ 敷地内で階内外を問わず、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、部分的なクレーンを設置し、車椅子使用者が通行可能な幅を確保すること。</td> </tr> <tr> <td>歩行クレーン</td> <td>・ 有効幅員1,350mm以上とし、基部を立上げてクレーン製すりすり(H=800mm)を設置する。</td> </tr> <tr> <td>勾配は1/12以下(雨降のある箇所は~1/20)とし、滑りにくい仕上とすること。始・終点には1,500mm以上の平坦部を設ける。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>クレーンの折れ曲がり部は、1,500mm以上の平坦部を設ける。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>屋外の階、排水を考慮する。(断熱層は設けない。また、車椅子の動線上に排水の金所などを設けない。ドレンの一方の空間は15mm以下とする。)</td> <td></td> </tr> </table>		共用部分の室名の表示	・ 集会所・電気室・受水槽ダンプ室・機械室等は室名の表示をすることとし、表示方法については実施設計時に打ち合わせる。	床下点検口	・ 住棟の1階部分の床下には、配管の点検交換可能な口を設けること。	開口部の庇	・ 外壁に面した出入口・窓等の開口部には庇を設けること。ただし、上階の共用廊下、バルコニー等の役割を果たしている場合はこれに替えることができる。	開放部分の屋根	・ 共用廊下、共用階段及びバルコニーには屋根または庇を設けること。ただし、上階の共用廊下、バルコニー等の役割を果たしている場合はこれに替えることができる。	高齢者障害者等への配慮	・ 高齢者をはじめ全ての居住者にとって分かりやすく、安全な住宅団地である様に配慮し、整備を行うこと。	見通しの確保	・ 共用廊下・共用階段・EVホールについては、死角が生じないように見通しを確保すること。	各部の照度	・ 共用玄関の内側・エレベーター・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。	共用玄関の外側・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。		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	・ 「水平2方向避難」(消防法第220号(平成7年))を原則とする。	避難経路となるバルコニーは容易に破壊できる構造とし、有効幅600mm以上を確保すること。		侵入防止	・ 共用廊下、階段等から、コックル、受水槽、自転車置き場の屋根、壁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	・ 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	・ 上階から洗濯物や鉢など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。	段差の解消	・ 敷地内で階内外を問わず、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、部分的なクレーンを設置し、車椅子使用者が通行可能な幅を確保すること。	歩行クレーン	・ 有効幅員1,350mm以上とし、基部を立上げてクレーン製すりすり(H=800mm)を設置する。	勾配は1/12以下(雨降のある箇所は~1/20)とし、滑りにくい仕上とすること。始・終点には1,500mm以上の平坦部を設ける。		クレーンの折れ曲がり部は、1,500mm以上の平坦部を設ける。		屋外の階、排水を考慮する。(断熱層は設けない。また、車椅子の動線上に排水の金所などを設けない。ドレンの一方の空間は15mm以下とする。)		<p style="text-align: center;">(別紙1)</p> <table border="1"> <tr> <td>アラビア</td> <td>・ 廊下につながる居室や周辺からの視線がある箇所には、アラビアの配慮をすること。</td> </tr> <tr> <td>アラビア</td> <td>・ 周辺住民のアラビアの確保に配慮すること。</td> </tr> </table> <p>専用部分(基本事項)</p> <table border="1"> <tr> <td>共通</td> <td>・ 杖や歩行器等の補助具を利用している人や、介助用車いすを利用する場合に本人及び介助者が基本的な日常生活を送るために必要な移動を無理なくできる仕様とする。</td> </tr> <tr> <td>高齢者・障害者等が安心して暮らせるよう、室内の居室間の段差を無くすること。各居室は、できるだけ整形で使いやすいうものとする。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>動線計画</td> <td>・ 就寝室から他の就寝室を通ることなく、玄関、便所等に行くことが出来るものとし、3室以上の就寝室を設けるときは、1室以上を独立性の高いものとしなければならない。</td> </tr> <tr> <td>換気</td> <td>・ 各室には換気小窓(外気に開いているもの)又はこれに代わる換気設備を有効に設け、玄関以外の住戸内建具には、アラビア又は通風用として機能上問題とならない開口を設ける。住戸内の気流を有効に働かせるよう、24時間機械換気設備(77%)を適切な場所に設ける。</td> </tr> <tr> <td>防犯</td> <td>・ 廊下等共用部分につながる各住戸の開口部は、防犯上、窓部分には型製ガラスを用い、面格子を設ける。</td> </tr> <tr> <td>玄関階備用下地補強</td> <td>・ 居住者居室にバルコニーを取り付けられるよう、クレーン、クレーン、室内機設置のための下地補強、室外機設置ベース、コックルを計画する。補強等の位置は、全てのクレーンの製品が使えるよう配慮すること。</td> </tr> <tr> <td>家具の転倒防止</td> <td>・ 家具の設置が想定される壁面においては、転倒防止付脚居の設置もしくは、腰高家具等転倒防止金物取付用下地補強を施すこと。</td> </tr> <tr> <td>将来手すり設置用下地補強</td> <td>・ 廊下等の主要な動線及び居室の出入口付近には、将来手すり設置用下地補強を施すこと。</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>・ 上階から洗濯物や鉢などの落下物が予想される箇所においては、事故防止に有効な措置を講ずること。</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>・ 居室の外壁に面する開口部には、アラビアのガラスを取り付けること。</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>・ 給湯器はPS・MB等、扉内に設置すること。</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>・ 建具はBL製品同等品以上とする。</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>・ 便所、洗面室の壁仕上げは耐水性・耐久性・耐汚染性に配慮すること。</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>・ 適宜、添付図表詳細図を参考とすること。</td> </tr> </table>		アラビア	・ 廊下につながる居室や周辺からの視線がある箇所には、アラビアの配慮をすること。	アラビア	・ 周辺住民のアラビアの確保に配慮すること。	共通	・ 杖や歩行器等の補助具を利用している人や、介助用車いすを利用する場合に本人及び介助者が基本的な日常生活を送るために必要な移動を無理なくできる仕様とする。	高齢者・障害者等が安心して暮らせるよう、室内の居室間の段差を無くすること。各居室は、できるだけ整形で使いやすいうものとする。		動線計画	・ 就寝室から他の就寝室を通ることなく、玄関、便所等に行くことが出来るものとし、3室以上の就寝室を設けるときは、1室以上を独立性の高いものとしなければならない。	換気	・ 各室には換気小窓(外気に開いているもの)又はこれに代わる換気設備を有効に設け、玄関以外の住戸内建具には、アラビア又は通風用として機能上問題とならない開口を設ける。住戸内の気流を有効に働かせるよう、24時間機械換気設備(77%)を適切な場所に設ける。	防犯	・ 廊下等共用部分につながる各住戸の開口部は、防犯上、窓部分には型製ガラスを用い、面格子を設ける。	玄関階備用下地補強	・ 居住者居室にバルコニーを取り付けられるよう、クレーン、クレーン、室内機設置のための下地補強、室外機設置ベース、コックルを計画する。補強等の位置は、全てのクレーンの製品が使えるよう配慮すること。	家具の転倒防止	・ 家具の設置が想定される壁面においては、転倒防止付脚居の設置もしくは、腰高家具等転倒防止金物取付用下地補強を施すこと。	将来手すり設置用下地補強	・ 廊下等の主要な動線及び居室の出入口付近には、将来手すり設置用下地補強を施すこと。	その他	・ 上階から洗濯物や鉢などの落下物が予想される箇所においては、事故防止に有効な措置を講ずること。	その他	・ 居室の外壁に面する開口部には、アラビアのガラスを取り付けること。	その他	・ 給湯器はPS・MB等、扉内に設置すること。	その他	・ 建具はBL製品同等品以上とする。	その他	・ 便所、洗面室の壁仕上げは耐水性・耐久性・耐汚染性に配慮すること。	その他	・ 適宜、添付図表詳細図を参考とすること。
共用部分の室名の表示	・ 集会所・電気室・受水槽ダンプ室・機械室等は室名の表示をすることとし、表示方法については実施設計時に打ち合わせる。																																																																										
床下点検口	・ 住棟の1階部分の床下には、配管の点検交換可能な口を設けること。																																																																										
開口部の庇	・ 外壁に面した出入口・窓等の開口部には庇を設けること。ただし、上階の共用廊下、バルコニー等の役割を果たしている場合はこれに替えることができる。																																																																										
開放部分の屋根	・ 共用廊下、共用階段及びバルコニーには屋根または庇を設けること。ただし、上階の共用廊下、バルコニー等の役割を果たしている場合はこれに替えることができる。																																																																										
高齢者障害者等への配慮	・ 高齢者をはじめ全ての居住者にとって分かりやすく、安全な住宅団地である様に配慮し、整備を行うこと。																																																																										
見通しの確保	・ 共用廊下・共用階段・EVホールについては、死角が生じないように見通しを確保すること。																																																																										
各部の照度	・ 共用玄関の内側・エレベーター・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。																																																																										
共用玄関の外側・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。																																																																											
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	・ 「水平2方向避難」(消防法第220号(平成7年))を原則とする。																																																																										
避難経路となるバルコニーは容易に破壊できる構造とし、有効幅600mm以上を確保すること。																																																																											
侵入防止	・ 共用廊下、階段等から、コックル、受水槽、自転車置き場の屋根、壁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	・ 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	・ 上階から洗濯物や鉢など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。																																																																										
段差の解消	・ 敷地内で階内外を問わず、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、部分的なクレーンを設置し、車椅子使用者が通行可能な幅を確保すること。																																																																										
歩行クレーン	・ 有効幅員1,350mm以上とし、基部を立上げてクレーン製すりすり(H=800mm)を設置する。																																																																										
勾配は1/12以下(雨降のある箇所は~1/20)とし、滑りにくい仕上とすること。始・終点には1,500mm以上の平坦部を設ける。																																																																											
クレーンの折れ曲がり部は、1,500mm以上の平坦部を設ける。																																																																											
屋外の階、排水を考慮する。(断熱層は設けない。また、車椅子の動線上に排水の金所などを設けない。ドレンの一方の空間は15mm以下とする。)																																																																											
アラビア	・ 廊下につながる居室や周辺からの視線がある箇所には、アラビアの配慮をすること。																																																																										
アラビア	・ 周辺住民のアラビアの確保に配慮すること。																																																																										
共通	・ 杖や歩行器等の補助具を利用している人や、介助用車いすを利用する場合に本人及び介助者が基本的な日常生活を送るために必要な移動を無理なくできる仕様とする。																																																																										
高齢者・障害者等が安心して暮らせるよう、室内の居室間の段差を無くすること。各居室は、できるだけ整形で使いやすいうものとする。																																																																											
動線計画	・ 就寝室から他の就寝室を通ることなく、玄関、便所等に行くことが出来るものとし、3室以上の就寝室を設けるときは、1室以上を独立性の高いものとしなければならない。																																																																										
換気	・ 各室には換気小窓(外気に開いているもの)又はこれに代わる換気設備を有効に設け、玄関以外の住戸内建具には、アラビア又は通風用として機能上問題とならない開口を設ける。住戸内の気流を有効に働かせるよう、24時間機械換気設備(77%)を適切な場所に設ける。																																																																										
防犯	・ 廊下等共用部分につながる各住戸の開口部は、防犯上、窓部分には型製ガラスを用い、面格子を設ける。																																																																										
玄関階備用下地補強	・ 居住者居室にバルコニーを取り付けられるよう、クレーン、クレーン、室内機設置のための下地補強、室外機設置ベース、コックルを計画する。補強等の位置は、全てのクレーンの製品が使えるよう配慮すること。																																																																										
家具の転倒防止	・ 家具の設置が想定される壁面においては、転倒防止付脚居の設置もしくは、腰高家具等転倒防止金物取付用下地補強を施すこと。																																																																										
将来手すり設置用下地補強	・ 廊下等の主要な動線及び居室の出入口付近には、将来手すり設置用下地補強を施すこと。																																																																										
その他	・ 上階から洗濯物や鉢などの落下物が予想される箇所においては、事故防止に有効な措置を講ずること。																																																																										
その他	・ 居室の外壁に面する開口部には、アラビアのガラスを取り付けること。																																																																										
その他	・ 給湯器はPS・MB等、扉内に設置すること。																																																																										
その他	・ 建具はBL製品同等品以上とする。																																																																										
その他	・ 便所、洗面室の壁仕上げは耐水性・耐久性・耐汚染性に配慮すること。																																																																										
その他	・ 適宜、添付図表詳細図を参考とすること。																																																																										

図 4.4 住宅整備における要求水準書の一例 1

第4章 PFI 事業における建築計画の特徴

(別紙1)				
車椅子使用者用 駐車場	<ul style="list-style-type: none"> 車椅子使用者用駐車場は、2台はMAIの近くに近接して設け、1台は住棟の入り口に近接して設けること。 車椅子使用者用駐車場と住棟までの通路は、車椅子が利用できるような配慮するものとする。 間口3.5m奥行き5.0mを基準とする。 勾配は2%程度とする。 高低差は、2cm以下で段差の部分は面取りしたものとする。 側溝は、鉄板等で覆いを行う。(容易に通行できるものとする。) 入り口部に迷惑駐車防止のため「禁」を設置する。 身障者用駐車場には国際記号の表示を行う。 			
植栽帯	<ul style="list-style-type: none"> 環境・緑化に資するため、平面式駐車場の場合は、概ね10台に1ヶ所の割合で植栽帯を設置すること。 			
その他	上記のほか、「大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱」を遵守すること。			
(別紙1)				
受水槽の水準				
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> 給水方式は、直圧給水方式、直圧増圧給水方式又は受水槽圧送給水方式のいずれかとし、水道事業者と協議の上最も適したものを選定すること。 敷地形状及び周辺の状況を考慮し、将来とも目的を達成できるような設計計画する。 平面計画、構造上の単純化及び合理化を図ること。 受水槽及びポンプ室は、大雨の場合でも雨水の浸入のない構造となっていること。 ポンプ室外壁付近に受水槽施設の異常を知らせる為、警報機を設置すること。 受水槽及びポンプ室は、コック系構造の独立棟とするか、またはコック系構造の建物屋内もしくは住棟内に計画し安全性に配慮すること。 			
受水槽	<ul style="list-style-type: none"> 槽の大きさは、市町村の基準仕様水量計算の上決定する。計算にあたっては圧送方式を採用する。 RC壁式構造もしくは、FRP製の枠組式とし、2層切替とする。6面点検可能な構造とすること。 施設できること。 			
ポンプ室	<ul style="list-style-type: none"> 受水槽側には、排水側溝を設ける。幅150mm、深さ50mm~100mm、勾配1/100で排水パイプを押し、水下には排水目深75mmで排水排水会所へ接続すること。 天井には、換気扇用の吊钩(2ヶ用)を設ける。 換気扇を設置するとともに、75mm製の換気パイプを設ける。 採光用窓を設ける。網入型ガラスとし、建具はIM製品同等品以上とすること。 出入口用に両面ガラス戸(防音仕様、気密性)を両側とすること。 住棟内に計画する場合は住戸に隣接しないようにする又は2重天井とするなど、防音に充分配慮すること。また、騒音を通じての振動にも留意すること。 			
(別紙1)				
舗装の水準				
舗装計画	<ul style="list-style-type: none"> 建物外壁から樹木芯まで十分な距離が取れない場合、高木は植栽しないこと。 住棟北側等、日照を得にくい場所に植栽する場合は、陰樹を効果的に配置すること。 適宜、地盤崩れを限り、開放感と通風、日照の妨げを確保すること。 駐車場付近に植栽帯を設ける場合、植栽帯内に張り出して境界を定たり、実や花、樹液などが車面に落下しないよう配慮すること。 住戸と駐車場や隣地境界の間に緩衝のため植栽を行う場合、中低木とする。 植栽により前面道路や隣地に圧迫感を与えたり、暗い感じを与えないよう配慮すること。 計画に支障をきたさない範囲で、既存樹木の保存に努めること。 			
(別紙1)				
舗装の水準				
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> 路盤材料は再生アスファルトとする。 路床土のN値が2未満の場合は、セメント系固化材により地盤改良を行う。 路盤の構造については、舗装箇所の使用目的により適切に計画すること。 人及び自転車のみが行き交う道路は原則として透水性をもつ舗装材料とする。 			
その他	<ul style="list-style-type: none"> 歩道舗装は主に歩行者用とし、入目地材は加熱施工式の低弾性舗装とする。 自転車専用舗装とする場合、幅は原則として、 			
(別紙1)				
舗装仕上げ表 (内廊仕上げ)				
玄関	化粧複合フローリング 土間部: 化粧タイル	化粧タイル	化粧石膏ボード	
台所・兼食卓室 (兼居間)	化粧複合フローリング	化粧タイル	化粧石膏ボード(最上階) コック系打放しのうえ塩ビタイル(一般階)	
洋室	化粧複合フローリング	化粧タイル	化粧石膏ボード(最上階) コック系打放しのうえ塩ビタイル(一般階)	
和室	畳	畳	化粧石膏ボード(最上階) コック系打放しのうえ塩ビタイル(一般階)	
洗面脱衣室	化粧タイル	化粧タイル	化粧石膏ボード	
浴室				霧とし込み型タイル
便所	化粧タイル	化粧タイル	化粧石膏ボード	
押入	化粧タイル	化粧タイル	化粧石膏ボード	
物入	化粧複合フローリング	化粧タイル	化粧石膏ボード	
EV充電(1階)・ 玄関トラス	磁器タイル	化粧タイル	化粧石膏ボード	
EV充電(一般階)	磁器タイル	化粧タイル	化粧石膏ボード	
バルコニー	磁器タイル	化粧タイル	化粧石膏ボード	
(別紙1)				
舗装仕上げ表 (外廊仕上げ)				
外壁	コック系打放しの外装薄塗材			
外壁(腰)	コック系打放し H=300mm (GL下100mm以内)			
屋根	アスファルト葺き			
バルコニー	壁・天井: コック系打放しの外装薄塗材 床: 化粧タイル押え目地切目1,200mm (2階以上は防水タイル) 巾木: 化粧タイル押え目地切目1,200mm (2階以上は防水タイル)		コック系手すり又は75mm製手すり(手すり強度(水平荷重)は、1,450N/m以上とする。)	
バルコニー	壁・天井: コック系打放しの外装薄塗材 床: 化粧タイル押え目地切目1,200mm (2階以上は防水タイル) 巾木: 化粧タイル押え目地切目1,200mm (2階以上は防水タイル) 窓木: コック系押え		コック系手すり又は75mm製手すり(手すり強度(水平荷重)は、1,450N/m以上とする。)	
(別紙1)				
舗装仕上げ表 (内廊仕上げ)				
玄関	化粧複合フローリング 土間部: 化粧タイル	化粧タイル	化粧石膏ボード	
台所・兼食卓室 (兼居間)	化粧複合フローリング	化粧タイル	化粧石膏ボード(最上階) コック系打放しのうえ塩ビタイル(一般階)	
洋室	化粧複合フローリング	化粧タイル	化粧石膏ボード(最上階) コック系打放しのうえ塩ビタイル(一般階)	
和室	畳	畳	化粧石膏ボード(最上階) コック系打放しのうえ塩ビタイル(一般階)	
洗面脱衣室	化粧タイル	化粧タイル	化粧石膏ボード	
浴室				霧とし込み型タイル
便所	化粧タイル	化粧タイル	化粧石膏ボード	
押入	化粧タイル	化粧タイル	化粧石膏ボード	
物入	化粧複合フローリング	化粧タイル	化粧石膏ボード	
EV充電(1階)・ 玄関トラス	磁器タイル	化粧タイル	化粧石膏ボード	
EV充電(一般階)	磁器タイル	化粧タイル	化粧石膏ボード	
バルコニー	磁器タイル	化粧タイル	化粧石膏ボード	
(別紙1)				
舗装仕上げ表 (内廊仕上げ)				
玄関	化粧複合フローリング 土間部: 化粧タイル	化粧タイル	化粧石膏ボード	
台所・兼食卓室 (兼居間)	化粧複合フローリング	化粧タイル	化粧石膏ボード(最上階) コック系打放しのうえ塩ビタイル(一般階)	
洋室	化粧複合フローリング	化粧タイル	化粧石膏ボード(最上階) コック系打放しのうえ塩ビタイル(一般階)	
和室	畳	畳	化粧石膏ボード(最上階) コック系打放しのうえ塩ビタイル(一般階)	
洗面脱衣室	化粧タイル	化粧タイル	化粧石膏ボード	
浴室				霧とし込み型タイル
便所	化粧タイル	化粧タイル	化粧石膏ボード	
押入	化粧タイル	化粧タイル	化粧石膏ボード	
物入	化粧複合フローリング	化粧タイル	化粧石膏ボード	
EV充電(1階)・ 玄関トラス	磁器タイル	化粧タイル	化粧石膏ボード	
EV充電(一般階)	磁器タイル	化粧タイル	化粧石膏ボード	
バルコニー	磁器タイル	化粧タイル	化粧石膏ボード	
(別紙1)				
舗装仕上げ表 (外廊仕上げ)				
外壁	コック系打放しの外装薄塗材			
外壁(腰)	コック系打放し H=300mm (GL下100mm以内)			
屋根	アスファルト葺き			
バルコニー	壁・天井: コック系打放しの外装薄塗材 床: 化粧タイル押え目地切目1,200mm (2階以上は防水タイル) 巾木: 化粧タイル押え目地切目1,200mm (2階以上は防水タイル)		コック系手すり又は75mm製手すり(手すり強度(水平荷重)は、1,450N/m以上とする。)	
バルコニー	壁・天井: コック系打放しの外装薄塗材 床: 化粧タイル押え目地切目1,200mm (2階以上は防水タイル) 巾木: 化粧タイル押え目地切目1,200mm (2階以上は防水タイル) 窓木: コック系押え		コック系手すり又は75mm製手すり(手すり強度(水平荷重)は、1,450N/m以上とする。)	

図 4.7 住宅整備における要求水準書の一例 4

A：住戸数

今回研究対象としている公営住宅、定住促進住宅、子育て支援住宅の住戸数は、やはり公営住宅の住戸数が全体的に多く、定住促進住宅及び子育て支援住宅の住戸数は少ない傾向にある。要求水準により求められる住戸数の最大値、最小値、平均値を調べると、公営住宅が事例数 61 事例で最大：800 戸、最少 16 戸、平均 218.8 戸、定住促進住宅が事例数 20 事例で最大：250 戸、最少 10 戸、平均 42.4 戸、子育て支援住宅が事例数 2 事例で最大：40 戸、最少 18 戸、平均 29 戸であった（表 4.4）。これは公営住宅が戦後住宅供給のために建てられた背景から、現在の建替えの際に入居者移転が前提となるため、大幅な住戸数の減少が難しい事が、住戸数が多い事実に寄与している。また定住促進住宅と子育て支援住宅の要求住戸数が少ないのは、そもそも定住促進を促す地方の自治体は資金力に乏しく、大規模開発が不可能であることに加え、突然に大規模な住戸数を用意しても、その分だけ居住者を募集できない事実に起因する。

また注目すべき点として、原則的に要求水準書に記載されている要求住戸数は決められた数であるのに対し、「浜松市営住宅初生団地集約建替事業／静岡県浜松市」と「上高橋地区定住促進住宅整備事業／福岡県大刀洗町」の 2 事例のみ要求住戸数に幅を持たせていた。それぞれ 50～55 戸、24～30 戸という要求住戸数に対し、実際に設けられた住戸数は 51 戸、24 戸であった。共同住宅、特に公的住宅を設計する際に、基本住戸プランが部分的に並列されることを考えると、1 住戸でも増減が可能であることは、基本プランの形状や寸法、公的住宅全体の形状に大きな影響を与え、民間事業者の提案に大きな幅を与えることは言うまでもない。このように要求水準書で定量的に全ての数値を固定するのではなく、比較的幅を持たせた要求水準とすることは、今後公営住宅等整備における PFI 事業で民間事業者の質の高い提案を促す 1 つの有効な手法であるといえる。

表 4.4 公的住宅の平均住戸数

	事例数	住戸数(戸)			要求住戸数に幅 持たせた事例
		MAX	MIN	AVG	
公営住宅	61	800	16	218.8	1
定住促進住宅	20	250	10	42.4	1
子育て支援住宅	2	40	18	29	0

B：住戸タイプ

住戸タイプは公的住宅の規模にもよるが、今回研究対象とした83事例においてその住戸タイプ数は1種類～9種類で推移していた。それらを分類する際の指標として、住宅形式を用いて見てみると、住戸タイプが1種類のみの方は、定住促進住宅か子育て支援住宅であり、公営住宅の事例はなかった。また住戸タイプが2～4種類の方は、全ての住宅形式が含まれていることがわかった。住戸タイプが5～9種類の方は、全てが公営住宅であることがわかった。これらより、住戸タイプ1種類、住戸タイプ2～4種類、住戸タイプ5～9種類に分けて以下に考察を行う（表4.5）。

B-1：住戸タイプ1種類

住戸タイプ数が1種類の方は、全て定住促進住宅か子育て支援住宅であるが、平均住戸数は52戸となっており、全ての分類の中で最も少なかった。この結果は住戸数の母数が少ないため当然であるといえるが、1事例のみ250戸の定住促進住宅であった。このPFI事業例は、7棟の分棟形式をとっており、その全てが同じ住戸タイプになっているものであった。

事業形式を見てみると、8事例中8事例においてBTO方式を採用していた。これは住戸タイプ数が1種類であると、居住者からのクレームや意見等に対応しやすく、管理しやすい側面があることから、維持管理も含めたBTO形式が採用されている。

さらに余剰地活用事例数について見てみると、その導入事例数は0であった。上述のとおり、住戸タイプ数が少ないとその規模も小さく、かつ定住促進住宅や子育て支援住宅は新築で建てられることから、敷地面積に余裕がなく余剰地活用を行わないスキームとなる。

表4.5 住戸タイプ数と平均住戸数、事業形式、余剰地活用導入の関係

住戸タイプ数	事例数					平均住戸数(戸)	事業形式			余剰地活用事例数 (余剰地活用導入率)
	全体	公営住宅	定住促進住宅	子育て支援住宅			BT方式	BTO方式	BOT方式	
1	8	0	7	1	52	0	8	0	0(0%)	
2	15	6	9	0	58.3	1	13	1	2(13.3%)	
3	10	7	2	1	92.3	4	6	0	3(30%)	
4	10	8	2	0	151.8	6	4	0	4(40%)	
5	7	7	0	0	219.6	6	0	1	4(57.1%)	
6	9	9	0	0	262.9	7	1	1	7(77.8%)	
7	10	10	0	0	411.1	10	0	0	10(100%)	
8	2	2	0	0	360.5	2	0	0	2(100%)	
9	1	1	0	0	181	1	0	0	1(100%)	
住戸タイプ数	事例数					平均住戸数(戸)	事業形式			余剰地活用事例数 (余剰地活用導入率)
	全体	公営住宅	定住促進住宅	子育て支援住宅			BT方式	BTO方式	BOT方式	
1	8	0	7	1	52	0	8	0	0(0%)	
2～4	34	21	12	1	96.1	11	22	1	9(26.5%)	
5～9	29	29	0	0	307.4	26	1	2	24(82.8%)	

B-2：住戸タイプ 2～4 種類

住戸タイプ数が2～4種類である場合は、全34事例であるが、公営住宅が21事例、定住促進住宅が12事例、子育て支援住宅が1事例であった。住戸タイプ数が2種類の場合は定住促進住宅の事例数が公営住宅を上回っているが、3種類を超えると、突然定住促進住宅の事例数は減り、公営住宅の事例数が増えてくることがわかった。

平均住戸数は96.1戸であり、住戸タイプが1種類の平均住戸数を上回る。特に住戸タイプが4種類を超えると平均住戸数は急激に増え、2種類では58.3戸、3種類では92.3戸であるのに対して、4種類では151.8戸となっていた。

事業形式を見ると、BT方式が11事例、BT0方式が22事例、BOT方式が1事例となっており、BT0方式やBOT方式のような維持管理をPFI事業に含む事例が多かった。これを細かく見てみると、住戸タイプが2種類の場合はBT0方式とBOT方式を合わせて14事例に対し、BT方式は1事例と、その差は歴然となっているが、3種類になるとBT方式が4事例、BT0方式が6事例と、その事例数の差は殆どなくなり、4種類になると、BT方式が6事例に対して、BT0方式が4事例と、その事例数が逆転していることがわかった。やはり住戸タイプ数が増えると維持管理が難しいことから、住戸タイプ数と比例するように、PFI事業において維持管理業務を組み込まないBT方式の事例数が増える傾向にあることがわかった。

余剰地活用について見てみると、住戸タイプ数が2種類から4種類に増えるにつれてその導入率の割合は高くなることがわかった。共同住宅として住戸タイプが豊富であることは、居住予定者の住戸選択肢が増えると同時に、様々な属性の居住者を募ることができることから、共同住宅として多様性が増すと考えられ、さらに民間提案による余剰地活用施設と合わさることで、地域環境の多様化にも寄与するものと考えられると思われる。

B-3：住戸タイプ 5～9 種類

住戸タイプ数が5～9種類の場合は、その住宅形式は全てが公営住宅であり、平均住戸数は307.4戸と大規模なものとなっていた。平均住戸数について細かく見ると、住戸タイプ数が5種類の場合は219.6戸、6種類の場合は262.9戸、7種類の場合は411.1戸と右肩上がりが増える傾向にあるが、8種類の場合は360.5戸、9種類の場合は181戸とその数を減らしていることがわかった。これらから、200戸以上の住戸数があるような大規模な公営住宅の場合は、5～9種類程度の住戸タイプが設定され、住戸数（規模）と住戸タイプ数は相関関係にないことが明らかになった。

事業形式を見てみると、29事例中26事例がBT方式であった。これはB-2でも記述したとおり住戸タイプ数が多くなると、維持管理が煩雑になるため、PFI事業に維持管理業務を組み込まないBT方式が採用される傾向が強いことを示したが、住戸タイプ数が増えることでその傾向がより顕著に表れる結果となった。

余剰地活用について見ると、29事例中24事例が余剰地活用を導入しており、その導入率は82.8%と高い数値となっていた。特に住戸タイプ数が7種類以上となると、余剰地活

用導入率は100%という結果になっていることがわかった。住戸タイプ数が多く、複雑かつ大規模な設計においては、地域活性化やまちづくりの観点から民間事業者の余剰地活用提案が期待されていることがわかる。

C：本項の考察

本項では要求水準書における住戸数と住戸タイプを考察したが、要求住戸数は住宅形式によってその数が異なることがわかり、公営住宅において圧倒的に住戸数が多く、定住促進住宅、子育て支援住宅といった住宅形式では要求住戸数が少ないことがわかった。これは建替えか新築かといった建築方式により、新築の場合は自治体の財政都合上広い敷地面性が確保できないことから、定住促進住宅、子育て支援住宅では住戸数が少ないことがわかった。

また要求住戸数において、数を固定せずに50～55戸のように幅を持たせる事例が2事例あり、今後公営住宅等整備におけるPFI事業で民間事業者の質の高い提案を促す1つの有効な手法であるといえる。

住戸タイプにおいては、全体的に公営住宅の方が定住促進住宅や子育て支援住宅よりも住戸タイプ数が多い傾向にあることが明らかになった。要求水準書において住戸タイプ数を多く求める場合は、その維持管理が煩雑になることから、維持管理業務をPFI事業に組み込まないBT方式が採用される傾向が強いことが明らかになった。

住戸タイプ数が5種類程度までは平均住戸数が増えていく傾向にあることがわかったが、6種類以上になると、住戸数との相関関係はなくなることがわかった。

事業形式においては、住戸タイプ数が増えると維持管理が難しくなることから、住戸タイプ数が増えるにつれて、PFI事業において維持管理業務を組み込まないBT方式の事例数が増える傾向にあることがわかったが、住戸タイプ数が5種類以上となると、ほぼBOT、BOT方式のような維持管理事業が組み込まれたPFI事業は採用されない傾向であることがわかった。

余剰地活用においては、住戸タイプ数が増えるに余剰地活用導入率が増えていくことが明らかになり、7種類以上になると100%となっていた。住戸タイプ数が多く、複雑かつ大規模なPFI事業においては、地域活性化やまちづくりの観点から民間事業者の余剰地活用提案が期待されていることがわかった。

4.4.2 建築構造

ここでいう建築構造とは、共同住宅全体の建築的特徴を意味し、特に本項では「階高と梁下有効寸法」、「構造種別」、「屋根」に着目して考察を行う。この3種類に絞って考察を行う理由は、共同住宅の設計において最も基本的な要素であり、かつ住宅本体だけでなく、周辺地域の環境保全にも寄与するためである。なお、後述する寸法体系に関する考察と合わせて分析した一覧表を表4.6に示す。

4.4 住宅計画における要求水準

表 4.6 各 PFI 事業毎の建築構造及び寸法体系の要求水準一覧

No.	旧No.	事業名	事業主体	建築構造			共用部		専有部	
				高さ	構造	屋根	共用廊下幅	天井高さ	キッチン幅	バロニー奥行
1	51	県営上安住宅整備事業	佐藤組							
2	4	府による高層住宅新築(旧住居再開発)等事業	山形組							
3	52	国営住宅整備事業	住友ビル							
4	20	大府営東大塚風見住宅再開発プロジェクト	大府営	x	コンクリート系構造	x	x	x	2100mm以上	x
5	18	PFIによる京都市府営住宅再開発整備等事業	京都市	2800mm以上	鉄筋コンクリート造	周辺地域の景観に配慮した屋根形状	1400mm以上	2400mm以上	2100mm以上	x
6	5	山形市宮松南・住吉田移転再開発及び原田市緑成区コミュニティ施設・整備等事業	山形県森田市							
7	21	大府営豊中橋住宅再開発プロジェクト	大府営	地下有効高さ1900mm以上	コンクリート系構造	勾配屋根	x	2400mm以上	2100mm以上	1400mm以上
8	15	国営住宅再開発(住居)再開発事業	静岡建設局							
9	55	PFIによる府営・高層府営住宅再開発プロジェクト	山口組	2750mm以上	鉄筋コンクリート造or鉄筋コンクリート造	x	x	2400mm以上	x	x
10	22	大府営豊中橋住宅再開発プロジェクト	大府営	地下有効高さ1900mm以上	コンクリート系構造	勾配屋根	x	2400mm以上	2100mm以上	x
11	53	国営住宅再開発(住居)再開発事業	広島建設局							
12	24	大府営豊中橋住宅再開発プロジェクト	大府営	地下有効高さ1900mm以上	コンクリート系構造	勾配屋根	x	2400mm以上	2100mm以上	x
13	2	新築住宅再開発住宅再開発事業	秋田建設局	2900mm以上	x	x	x	2400mm以上	1800mm以上	1200mm以上
14	13	鎌倉市住宅再開発事業	南山建設局							
15	7	米沢市公営住宅再開発(旧住居再開発)等事業(1号棟)	山形県米沢市							
16	23	PFIによる市営高層住宅・深井中町再開発等事業	大府営	地下有効高さ1900mm以上	鉄筋コンクリート造	周辺地域の景観に配慮した屋根形状	x	2400mm以上	2100mm以上	x
17	25	大府営豊中橋住宅再開発(2丁目)再開発プロジェクト	大府営	地下有効高さ1900mm以上	コンクリート系構造	勾配屋根	x	2400mm以上	2100mm以上	x
18	26	大府営豊中橋住宅再開発(小規模)再開発プロジェクト	大府営	地下有効高さ1900mm以上	コンクリート系構造	勾配屋根	x	2400mm以上	2100mm以上	x
19	6	山形県宮松南移転再開発等事業	山形組							
20	14	小松市宮川辺住宅再開発事業	石川建設局							
21	27	大府営豊中橋住宅再開発(旧住居再開発)等事業	大府営	地下有効高さ1900mm以上	コンクリート系構造	勾配屋根	x	2400mm以上	2100mm以上	x
22	28	大府営豊中橋住宅再開発(旧住居再開発)等事業	大府営	地下有効高さ1900mm以上	コンクリート系構造	勾配屋根	x	2400mm以上	2100mm以上	x
23	40	市営豊中橋住宅再開発(1期)再開発事業	兵庫県高砂市							
24	29	大府営豊中橋住宅再開発(旧住居再開発)等事業	大府営	地下有効高さ1900mm以上	コンクリート系構造	勾配屋根	x	2400mm以上	2100mm以上	x
25	30	大府営豊中橋住宅再開発(旧住居再開発)等事業	大府営	地下有効高さ1900mm以上	コンクリート系構造	勾配屋根	x	2400mm以上	2100mm以上	x
26	8	米沢市公営住宅再開発(旧住居再開発)等事業(2号棟)	山形県米沢市							
27	41	市営豊中橋住宅再開発(旧住居再開発)等事業	兵庫県高砂市							
28	31	大府営豊中橋住宅再開発(旧住居再開発)等事業	大府営	2800mm以上 地下有効高さ1900mm以上	コンクリート系構造	勾配屋根	x	2400mm以上	2100mm以上	x
29	9	米沢市公営住宅再開発(旧住居再開発)等事業(3号棟)	山形県米沢市							
30	11	山形県北定住再開発住宅整備事業	神奈川建設局	x	x	x	1400mm以上	2400mm以上	2100mm以上	1200mm以上
31	42	市営豊中橋住宅再開発事業	兵庫県高砂市							
32	56	徳島県県営住宅再開発(PFI)事業	徳島組	2750mm以上	鉄筋コンクリート造or鉄筋コンクリート造	x	x	2400mm以上	x	x
33	54	大府営豊中橋住宅再開発(旧住居再開発)等事業	大府営	地下有効高さ1900mm以上	鉄筋コンクリート造	x	x	2400mm以上	1800mm以上	x
34	3	市営豊中橋住宅再開発事業	秋田建設局	2850mm以上	x	x	1200mm以上	2400mm以上	1000mm以上	1000mm以上
35	59	ショッピングセンター(旧)再開発における定住再開発住宅整備事業	佐賀県みやま市	x	x	x	1400mm以上	2400mm以上	2100mm以上	1200mm以上
36	32	市営豊中橋住宅再開発PFI事業	大府営	2750mm以上 地下有効高さ1900mm以上	コンクリート系構造	x	x	x	x	x
37	33	大府営豊中橋住宅再開発(1丁目)住宅再開発プロジェクト	大府営	2800mm以上 地下有効高さ1900mm以上	コンクリート系構造	勾配屋根	x	2400mm以上	2100mm以上	x
38	44	市営豊中橋住宅再開発(旧住居再開発)等事業	兵庫県高砂市	2800mm以上 地下有効高さ1900mm以上	鉄筋コンクリート造	勾配屋根	1200mm以上	2400mm以上	1500mm以上	1200mm以上
39	60	三府行倉南用地定住再開発住宅整備事業	佐賀県みやま市	x	x	x	1400mm以上	2400mm以上	2100mm以上	1200mm以上
40	43	大府営豊中橋住宅再開発(旧住居再開発)等事業	兵庫県高砂市							
41	35	豊後高田市子育て支援住宅整備PFI事業	大府営	地下有効高さ1900mm以上	コンクリート系構造	勾配屋根	x	2400mm以上	2100mm以上	x
42	66	豊後高田市子育て支援住宅整備PFI事業	大府営	地下有効高さ1900mm以上	コンクリート系構造	勾配屋根	x	2400mm以上	2100mm以上	x
43	46	市営豊中橋住宅再開発(旧住居再開発)等事業(1期)	兵庫県神戸市	地下有効高さ2050mm以上	鉄筋コンクリート造	金属勾配屋根 屋根を片流れとする場合は、アスファルト保護断熱工法	1300mm以上	2400mm以上	1500mm以上	1200mm以上
44	45	豊後高田市子育て支援住宅整備PFI事業	兵庫県神戸市	地下有効高さ2050mm以上	鉄筋コンクリート造	金属勾配屋根 片流れとする場合は、アスファルト保護断熱工法	1300mm以上	2400mm以上	1500mm以上	1200mm以上
45	34	豊後高田市子育て支援住宅整備PFI事業(旧住居再開発)等事業	大府営	2750mm以上 地下有効高さ1900mm以上	コンクリート系構造	屋根を片流れとする場合は、アスファルト保護断熱工法 開口部が大きくならないようにすること	x	2400mm以上	2100mm以上	x
46	36	大府営豊中橋住宅再開発(旧住居再開発)等事業(第2期)再開発プロジェクト	大府営	2800mm以上 地下有効高さ1900mm以上	コンクリート系構造	勾配屋根	x	2400mm以上	2100mm以上	x
47	61	三府行倉南用地定住再開発住宅整備事業	佐賀県みやま市	x	x	x	1400mm以上	2400mm以上	2100mm以上	1200mm以上
48	57	大府営豊中橋住宅再開発(旧住居再開発)等事業	兵庫県高砂市							
49	17	公共施設再開発(旧)再開発プロジェクト	愛知県高砂市							
50	69	大府営豊中橋住宅再開発(旧住居再開発)等事業・文化創造住宅再開発事業	佐賀県みやま市	x	x	x	1400mm以上	2400mm以上	2100mm以上	1200mm以上
51	1	市営豊中橋住宅再開発事業	佐賀県みやま市	x	x	x	1400mm以上	2400mm以上	2100mm以上	1200mm以上
52	47	市営豊中橋住宅再開発(旧住居再開発)等事業	兵庫県高砂市	2800mm以上 地下有効高さ1900mm以上	鉄筋コンクリート造	勾配屋根	1200mm以上	2400mm以上	1500mm以上	1200mm以上
53	68	豊後高田市子育て支援住宅整備PFI事業	大府営	地下有効高さ1900mm以上	コンクリート系構造	勾配屋根	x	2400mm以上	2100mm以上	x
54	48	市営豊中橋住宅再開発(旧住居再開発)等事業	兵庫県神戸市	地下有効高さ2050mm以上	鉄筋コンクリート造	金属勾配屋根 片流れとする場合は、アスファルト保護断熱工法	1300mm以上	2400mm以上	1500mm以上	1200mm以上
55	37	東大塚市宮川上小規模住宅再開発事業	大府営	2800mm以上 地下有効高さ1900mm以上	x	勾配屋根	x	2400mm以上	1500mm以上	1200mm以上
56	48	豊後高田市子育て支援住宅整備PFI事業	兵庫県高砂市	地下有効高さ2000mm以上	x	x	1200mm以上	2400mm以上	x	x
57	65	長瀬市豊中橋住宅再開発(旧住居再開発)等事業	熊本県長瀬市							
58	67	竹田市定住再開発住宅整備事業	大府営	x	x	x	x	x	x	x
59	70	つづきわスマートウェルネスタウン拠点形成事業	千葉県船橋市	x	x	x	x	2300mm以上	2500mm以上	1000mm以上
60	50	北長瀬みほ児童館事業	岡山県岡山市	地下有効高さ2100mm以上	鉄筋コンクリート造or鉄筋コンクリート造	周辺地域の景観に配慮した屋根形状	x	2400mm以上	1200mm以上	1200mm以上
61	16	大府営豊中橋住宅再開発(旧住居再開発)等事業	静岡県浜松市	2750mm以上 地下有効高さ2100mm以上	コンクリート系構造	x	x	2400mm以上	1800mm以上	1200mm以上
62	63	三府行倉南用地定住再開発住宅整備事業	佐賀県みやま市	x	x	x	1400mm以上	2400mm以上	2100mm以上	x
63	62	大府営豊中橋住宅再開発(旧住居再開発)等事業	佐賀県みやま市	x	x	x	1400mm以上	2400mm以上	2100mm以上	1200mm以上
64	12	住居再開発住宅整備事業	神奈川県川崎市	x	コンクリート系構造	x	1400mm以上	2400mm以上	2100mm以上	1200mm以上
65	10	国営住宅再開発(旧住居再開発)等事業	徳島建設局	x	x	x	1400mm以上	2400mm以上	2100mm以上	1200mm以上
66	64	豊後高田市子育て支援住宅整備PFI事業	佐賀県みやま市	x	x	x	1400mm以上	2400mm以上	2100mm以上	1200mm以上
67	58	上高瀬地区定住再開発住宅整備事業	福岡県大川市	x	x	x	1400mm以上	2400mm以上	2100mm以上	1200mm以上
68	19	京都市八条市住宅再開発(旧住居再開発)等事業	京都府京都市	2700mm以上	コンクリート系構造	勾配屋根	x	2400mm以上	1200mm以上	x
69	39	豊後高田市子育て支援住宅整備PFI事業	大府営	地下有効高さ1900mm以上	コンクリート系構造	勾配屋根	x	2400mm以上	2100mm以上	x
70	71	三府行倉南用地定住再開発住宅整備事業	佐賀県みやま市	x	x	x	1400mm以上	2400mm以上	2100mm以上	x
71	72	豊後高田市子育て支援住宅整備PFI事業	大府営	地下有効高さ2000mm以上	x	勾配屋根	x	2400mm以上	x	x
72	38	大府営豊中橋住宅再開発(旧住居再開発)等事業(5丁目)再開発プロジェクト	大府営	2800mm以上 地下有効高さ1900mm以上	コンクリート系構造	勾配屋根	x	2400mm以上	2100mm以上	x
73	73	山形市子育て・若者世帯の定住再開発住宅整備事業	佐賀県みやま市	x	x	x	1400mm以上	2400mm以上	2100mm以上	1200mm以上
74	74	豊後高田市子育て支援住宅整備PFI事業	愛知県高砂市	2800mm以上	コンクリート系構造	周辺地域の景観に配慮した屋根形状	1400mm以上	2400mm以上	x	x
75	75	市営豊中橋住宅再開発(旧住居再開発)等事業	兵庫県高砂市	2800mm以上 地下有効高さ1900mm以上	鉄筋コンクリート造	勾配屋根	1200mm以上	2400mm以上	1500mm以上	1200mm以上
76	76	七瀬地区住宅再開発整備事業	福岡県小竹町							
77	77	本公認改築(旧)再開発事業	神奈川県横浜市長谷区	2750mm以上 地下有効高さ2100mm以上	コンクリート系構造	周辺地域の景観に配慮した屋根形状	1400mm以上	2400mm以上	1800mm以上	1200mm以上
78	78	川西市花屋敷地区再開発PFI事業	兵庫県川西市	地下有効高さ2050mm以上	鉄筋コンクリート造	周辺地域の景観に配慮した屋根形状	x	2400mm以上	1200mm以上	1200mm以上
79	79	福岡県大川地区住宅再開発(旧住居再開発)等事業	大府営							
80	80	市営豊中橋住宅再開発(旧住居再開発)等事業(2期)	兵庫県神戸市	地下有効高さ2050mm以上	鉄筋コンクリート造	周辺地域の景観に配慮した屋根形状	1300mm以上	2400mm以上	1200mm以上	1200mm以上
81	81	香川県中央定住再開発住宅整備事業	岡山県香川県中央町	x	x	x	1400mm以上	2400mm以上	2100mm以上	1200mm以上
82	82	豊後高田市子育て支援住宅整備PFI事業	佐賀県みやま市	x	x	x	1400mm以上	2400mm以上	2100mm以上	1200mm以上
83	83	公営住宅再開発(旧住居再開発)等事業	岡山県高砂市	地下有効高さ1900mm以上	コンクリート系構造、低層棟は木造or鉄骨造	滑らかな形状(射撃型)	1200mm以上	2400mm以上	1800mm以上	x

A：階高と梁下有効寸法

公営住宅等整備における階高が要求水準により規定されている例は、対象61事例中19事例であった。その中身は、2,700mm以上(1事例)、2,750mm以上(6事例)、2,800mm以上(10事例)、2,850mm以上(1事例)、2,900mm以上(1事例)となっていた。この規定は、住宅としての基本的な機能を損なわないための数値であるが、その基準は自治体毎に様々であることがわかった。

また階高の設定ではなく、梁下の有効寸法を確保する要求水準を設定している事例が33事例あった。その中身は、1,900mm以上(23事例)、2,000mm以上(2事例)、2,050mm以上(5事例)、2,100mm以上(3事例)であった。この梁下有効高さの設定は、構造梁成の技術的提案次第で階高を小さくすることができ、コスト削減や周辺地域への圧迫感低減につながることから、公営住宅等整備におけるPFI事業の要求水準の在り方としては、民間事業者の自由な提案を妨げることなく住宅の機能性を確保できる有効な方法であるといえる。また上述した階高と梁下有効寸法を合わせて要求水準で規定している事例が12事例あった。

B：構造種別

構造種別が要求水準書において規定されている事例は対象61事例中37事例であった。その内容は、全ての事例においてコンクリート系構造、鉄筋コンクリート造、あるいは鉄骨鉄筋コンクリート造とするものであり、ともかく鉄筋コンクリート造以上の構造を要求するものであった。37事例中36事例が公営住宅の建替えPFI事業に属していることがわかり、定住促進住宅は1事例のみであった。逆説的に考えると、要求水準の資料が取得できた定住促進住宅及び子育て支援住宅全20事例のうち、19事例は構造種別を民間事業者による提案を求めている。近年公共施設のプロポーザルでは、構造種別を提案により求める事例が増えてきているが、それは機能性や安全性、防災性、経済性を民間事業者による技術力によって解決するためである。確かに共同住宅は鉄筋コンクリート造が音の問題や地震に対して高い機能性を有することは理解できることであるが、近年の遮音対策や耐震技術は進歩しており、住宅規模によっては鉄骨や木造を採用することを検討してもよいと思われる。公営住宅整備におけるPFI事業では、現状そのような構造種別の検討の余地がないことが明らかになった。

C：屋根

屋根の形状が要求水準により規定されている事例は対象61事例中32事例であった。そのうち、勾配屋根として限定されている事例が21事例であった。これは勾配屋根とすることで防水工事を削減し、雨漏りによる損害を最小限に防ぐ狙いがある。雨漏りは共同住宅のみならず建築一般において最も起きてはならない損害であるため、勾配屋根として雨水を溜めず、雨水排水を徹底している。しかし、防水工事も近年の技術進歩はめざましく、陸屋根においても雨漏り対策は十分に行えることから、公営住宅等整備において、勾配屋

根を要求水準にて規定することには、民間事業者の自由な提案とは矛盾すると考えられる。

その中で、周辺地域の景観に配慮した屋根形状というような比較的提案に幅を持たせた要求水準としている事例が7事例あった。この設定は、周辺の景観に配慮するという目的を民間事業者と共有し、それを前提に自由な提案を求めることができると考えられる。

また屋根形状に固定的な制限を加えず、勾配屋根と陸屋根を選択できる余地を残した要求水準とした事例が3事例あった。また、「公営住宅月岡団地第3期街区建替事業／富山県富山市」では、要求水準で落雪しない形状という設定を行っていた。これは多雪地帯である富山市の環境ならでの要求水準で、陸屋根にして雪を貯めるか、勾配屋根に雪止めを施して雪を貯めるかは民間事業者の提案に委ねられる。このように地域環境に応じた要求水準の在り方も今後問われていく必要があると考える。

4.4.3 寸法体系

続いて要求水準書における寸法体系の規定を考察する。寸法は設計業務における基本であり、廊下幅や居室の奥行、玄関の扉1つとっても、その寸法に意味がある。その寸法体系において、本研究では共同住宅共用部の「共用廊下幅」、専有部内部の「天井高さ」、専有部設備である「キッチン幅」、専有部外部の「専用バルコニー奥行」に着目して考察を行った。また共同住宅共用部また同じく面積による要求水準も多く設定されているが、その項目は膨大であり、かつ寸法体系と相関的な関わりをもつ項目が多いことから、本研究の分析対象からは外した。

A：共用廊下幅

共用廊下幅が要求水準書において規定されている事例は対象61事例中25事例であった。その内容は、1,200mm以上(6事例)、1,300mm以上(3事例)、1,400mm以上(16事例)であった。これは全て有効寸法を表わしており、共用廊下幅を1,400mm以上要求する事例が圧倒的に多いことから、少しでも共用部を豊かにしようとする自治体の意図が表れているといえる。また住宅形式の観点から見てみると、公営住宅では11事例、定住促進住宅では14事例であることから、共用廊下幅の要求水準は、住宅形式に関係なく設定されていることがわかった。

B：天井高さ

居室の天井高さが要求水準書において規定されている事例は対象61事例中57事例であった。その内容は、2,300mm以上(1事例)、2,400mm以上(56事例)であり、ほぼ全てのPFI事業において天井高さの要求水準が設定され、その値は2,400mm以上とするものであることがわかった。ただし、この2,400mmという天井高さ設定に、住宅としての機能性や豊かな居住性能確保の根拠があるわけではなく、盲目的に2,400mm以上としていることが、事例数の多さから推察された。

また天井高さの要求水準が設定されていない4事例について見ると、階高の要求水準がないPFI事業が3事例あった。これらは民間事業者の自由な提案を可能とし、結果的に質の高い提案やコスト削減につながるものと考えられる。階高の要求は〇〇mm以上と設定することで共同住宅全体の機能性を確保しようとするものであるが、天井高さの要求設定は根拠がなく決められていると推察されることから、民間事業者による自由な天井高さの提案、加えて設備設計や構造設計に影響を及ぼす天井懐の自由な提案を妨げる懸念がある。

C：キッチン幅

専有部のキッチン幅が要求水準書において規定されている事例は対象61事例中52事例であった。その内容は、1,200mm以上(4事例)、1,500mm以上(7事例)、1,800mm以上(6事例)、2,100mm以上(34事例)、2,500mm以上(1事例)というものであった。そもそもキッチン幅まで要求水準として規定すること自体に問題を抱えていると考えられる。例えば部屋の大きさや形状、入居者属性を考えた場合に、キッチン幅は1,800mm程度で問題ないと設計者が判断しても、2,100mm以上にしなければならないという不合理が発生することになる。キッチンの幅は、冷蔵庫の位置や、設備配管の振り回しの関係上、その寸法や設置位置が非常に重要になってことから、寸法の調整余地がなくなることは、設計者の立場からは非常に不都合であるといえる。また、天井高さの要求水準と同様、何をもって2,100mm以上なのか、という点についても根拠がなく、一般的に2,100mmというキッチンに汎用性があると盲目的に思いこまれていることに問題がある。

D：専用バルコニー奥行

専有部のバルコニー奥行が要求水準書において規定されている事例は対象61事例中29事例であった。その内容は、1,000mm以上(2事例)、1,200mm以上(26事例)、1,400mm以上(1事例)というものであった。これらは全て有効寸法を表わしている。バルコニー奥行は、基本的には室外機置き場としてのサービスバルコニーの役割であったり、洗濯物干しを行う場所としての想定であるが、場合によってはバルコニーでの菜園を行ってみたり、休憩スペースとして用いる居住者も想定できる。そのため、要求水準としてバルコニー奥行を規定しなかったり、1,200mm以上としてゆとりを持たせることは、生活様式が多様化した現代社会において有効な手段であるといえる。

また、バルコニー奥行を要求水準として規定している29事例を見ると、その全てが前述の天井高さ及びキッチン幅を規定していることがわかった。これより、盲目的かつ前事例的に全ての寸法体系における項目を要求水準により規定するのではなく、PFI事業毎にどの項目は規定し、どの項目は規定しないべきかを適宜判断する必要があると考えられる。

4.5 本章のまとめ

本章では、PFI 事業の公募資料より得られた募集要項及び要求水準書における建築計画上的特徴を明らかにした。

第2節のPFI事業の目的は、大まかに「住宅性能的要因」、「住宅外的要因」、「事業的要因」に分類することができ、さらに余剰地活用事業の目的についても考察を行った。PFI事業の目的と自治体独自の建築施策を掛け合わせることで、明確な目的設定を行い、民間事業者の提案の質的向上に寄与する事例等、今後PFI事業における目的設定の示唆に富んだ知見を得た。余剰地活用事業の目的は、大きく「地域環境配慮」、「機能性」、「住宅形」、「施策」に分けることができ、それらの目的設定の意義を明らかにした。

第3節の土地利用計画における要求水準について、土地及び建物の所有形態を明らかにした。民間事業者の提案する事業に合わせて余剰地の賃貸及び買い取りを民間事業者自らが決定できることが公営住宅等整備のPFI事業において有効な方式であることがうかがえた。また余剰地活用における計画要件は、大別して「用途要件」、「時間要件」、「事業要件」、「敷地要件」、「形態要件」、「住戸要件」の6つに分類できた。とりわけ事業要件においては、「中止・撤退」と「転貸」の2つに分けられた。余剰地活用事業においては、中止・撤退を認めることで少なからず民間事業者のリスクを軽減しており、また転貸が可能なることにより、民間事業者の実情に応じてリスクを回避することができ、余剰地活用事業を導入する場合の1つの指針になると推察できた。さらに住戸要件においては、住宅系の用途に限定または誘導されている事例において、民間事業者が余剰地に住宅団地（戸建住宅群や分譲マンション）を建設する際に、一定数以上の高齢者向け住宅を設けることを規定する事例が存在し、ただ画一的に住宅地を形成するのではなく、高齢化する社会において高齢者と若い世代の交流や互助関係を創出しようとする狙いであることがうかがえた。

第4節の住宅計画における要求水準は「住戸」、「建築構造」、「寸法体系」の3つに大分類することができた。「住戸」に関しては、要求住戸数において数を固定せずに50～55戸のように幅を持たせる事例にPFI事業の要求水準における独自性を見出すことができた。住戸タイプ数を多く求める場合は、その維持管理が煩雑になることから、維持管理業務をPFI事業に組み込まないBT方式が採用される傾向が強いことが明らかになった。また余剰地活用において、住戸タイプ数が増えるにつれて余剰地活用導入率が増えていくことが明らかになり、住戸タイプ数が多く、複雑かつ大規模なPFI事業においては、地域活性化やまちづくりの観点から民間事業者の余剰地活用提案が期待されていることがわかった。「建築構造」については、「階高と梁下有効寸法」、「構造種別」、「屋根」に着目して考察を行った結果、要求水準にて詳細まで規定されている項目と、幅を持たせる記述により提案に自由度をもたらせている項目が抽出できた。「寸法体系」については、「共用廊下幅」、「天井高さ」、「キッチン幅」、「専用バルコニー奥行」に着目して考察を行い、要求水準による制限されている内容について明らかにした。

第5章

PFI 事業における 参加者選定の手法

第5章 PFI 事業における参加者選定の手法

5.1 本章の概要

5.1.1 本章の目的

PFI 事業の登場人物の構成は、大まかに募集する側（自治体）と参加者（民間事業者）に分けられるが、参加者の視点で見ると、公営住宅等整備における PFI 事業に参加するには様々な基準が設定されていたり、さらに優先交渉者に選定されるには、審査方法も事業毎で様々であることがわかる。本章では、これらの基準や審査方法の特徴を明らかにし、今後の PFI 事業の改善に向けた課題を抽出することを目的とする。

そこで本章は、「募集期間の設定」、「参加資格」、「審査委員会の構成」、「評価方法」、「参加者数」の節で構成し、それぞれにおいて考察を行う。

5.1.2 本章の調査分析手法

研究対象全 83 事例の自治体 HP 等から得られた公募資料のうち、入札説明書や募集要項、落札者決定基準、審査講評等の資料から、PFI 事業のスケジュールを抽出し、多角的な視点で「募集期間」の妥当性を分析する。また募集要項に記載されている「参加資格」及び「審査委員会の構成」を抽出し分類することで、それぞれの分類毎の特徴と問題点を考察する。さらに評価方法を落札者決定基準及び審査講評等の資料から抽出し、その特徴と課題を考察する。

5.2 募集期間の設定

主に入札説明書から抽出できる「入札公告」と「提案受付及び開札」の時期から、各 PFI 事業の設計見積期間を算出することができ、全 83 事例の中から資料の有無より 69 事例のデータを得られた。

5.2.1 平均設計見積期間

全 69 事例を見てみると、最短で 1.5 か月間、最長で 8 か月間（公営住宅だけでなく、様々な公共施設の提案も含まれるため）、平均で 3.09 か月間という結果となった。通常、設計図面を描いてから 1 か月程度は見積・調整期間があることを想定すると、実質の設計期間は平均で 2.09 か月間ということになる。ここで PFI 事業の要求水準書を考慮すると、その要求の細かさ及び膨大さに対して設計期間は短いと推察される。つまるところ、公営住宅の PFI 事業においては、建築計画における生活空間の新たな提案や質の向上を考えた設計が遂行できず、設計期間の短さゆえに自治体が決定する予定価格を上回らないようにコストを重視した設計が機械的に行われていることが懸念される。

5.2.2 住戸数及び住戸タイプと設計見積期間の相関

公営住宅等の住戸数はその事業規模を表わすと言える。一般的に考えれば、規模が大きくなればなるほど設計は複雑になり、設計期間も長くなることが一般的であるが、PFI 事業における公営住宅の住戸数と設計及び見積期間の関係は、全く相関がないことがわかった (図 5.1)。住戸数に関わらず、設計及び見積期間は 2～4 か月間に集中しており、住戸数が 200 戸を超えるような大型公営住宅でも例にもれない結果となった。これは公営住宅 (集合住宅) 以外の用途の場合と異なり、公営住宅の設計は幾つかの住戸タイプの反復であり、設計自体は同面積の他用途の建築に比べれば確かに単純であることは否めないが、それでも共用部のつくり方、PS の通し方等、検討しなければならないことが膨大になることから、やはり設計見積期間は短いと推察される。

また同様に、公営住宅等整備における住戸タイプ数が多くなればなるほど、その組み合わせ方やプランニングが煩雑になることから、一般的に設計見積期間は長くなることが予想されるが、結果的に設計見積期間と住戸タイプ数の相関も全くないことがわかった (図 5.2)。住戸タイプ数が 9 種類求められる公営住宅の設計見積期間が 2 か月であったり、住戸タイプ数が 1 種類しか求められていないにも関わらず設計見積期間が 4.5 か月設定されている事例もあった。

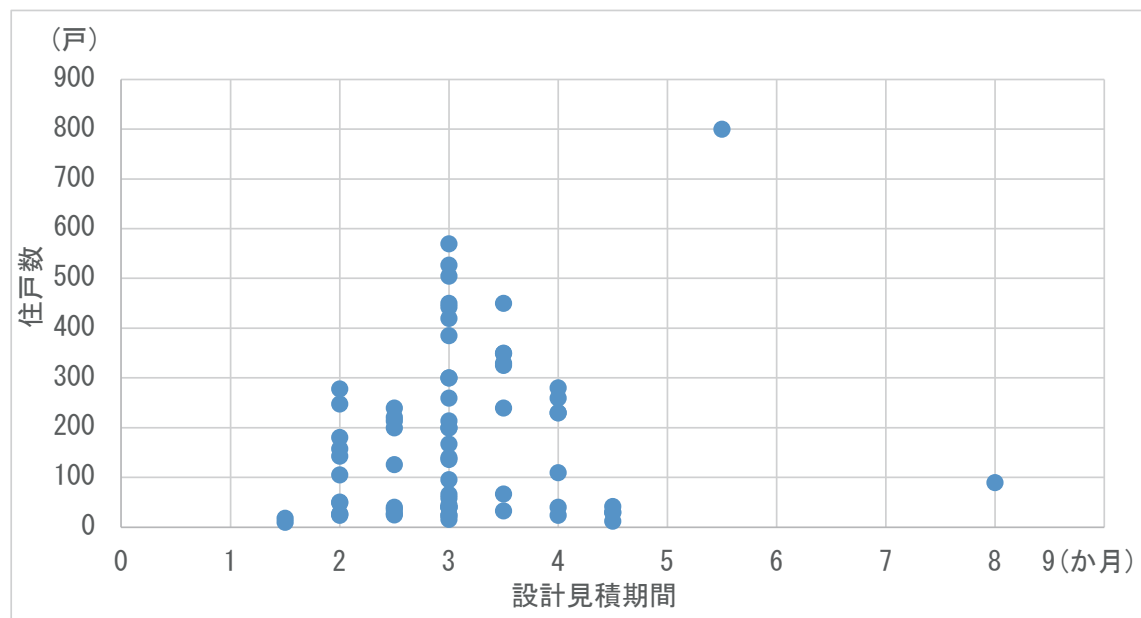


図 5.1 住戸数と設計見積期間の相関関係

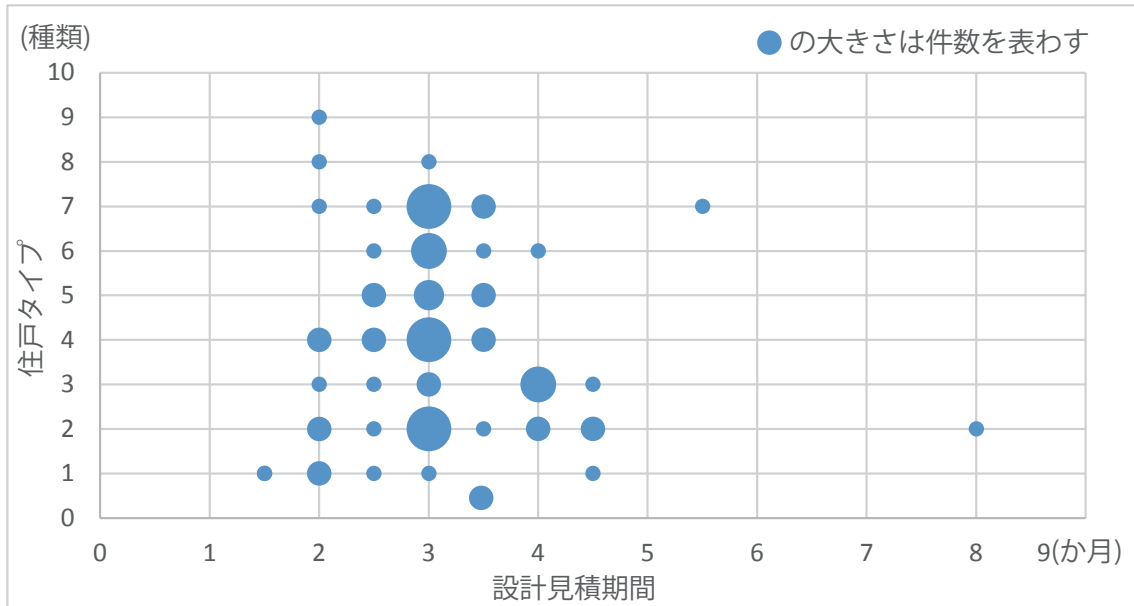


図 5.2 住戸タイプ数と設計見積期間の相関関係

5.2.3 余剰地民間活用提案の有無と設計見積期間の関係

余剰地の民間事業者による提案を PFI 事業に組み込むとすれば、公営住宅等整備のための設計以外に、周辺地域に必要な施設の情報収集や他用途建築の設計が必要になり、また余剰地の買い取り金額の見積提出も発生し、余剰地活用提案の有無は明らかに設計見積期間に影響してくるはずである。全 69 事例のうち、余剰地民間活用提案のある事例が 35 事例、ない事例が 34 事例と半数ずつに振り分けられたが、余剰地民間活用提案のある 35 事例の平均設計見積期間が 3.0 か月であり、余剰地民間活用提案のない 34 事例の平均設計見積期間が 3.18 か月であった。つまり余剰地活用提案の有無による設計見積期間との相関は認められなかった (図 5.3、図 5.4)。

「公共施設再配置第 1 次プロジェクト」は公営住宅以外の設計も多いことから設計見積期間が 8 か月になっているため、これをノイズと考え、余剰地民間活用提案のない事例から除外しても、その平均設計見積期間は 3.03 か月であった。

先にも述べたとおり、一般的に考えれば余剰地民間提案があることで設計は煩雑になり、時間を要するものだと考えられるが、余剰地民間提案を含んだ PFI 事業の方が時間をかけることができないという、全く逆の結果となった。公営住宅等の設計及び見積だけを見ても、その平均設計見積期間が 3.18 か月であることは、短いと推察されるが、公営住宅等の設計以外に余剰地民間提案を義務付けられた PFI 事業において、平均設計見積期間が 3.0 か月であることは、正しく魅力的な設計提案だけでなく、正しい見積ができないことが危惧される。

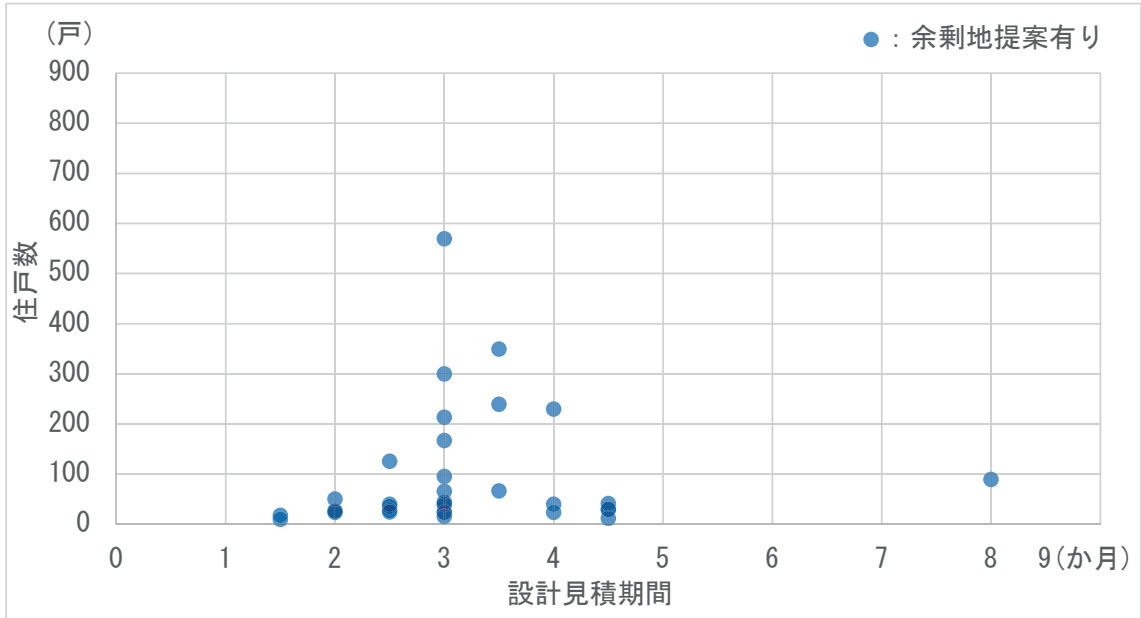


図 5.3 余剰地活用提案のあるPFI事業の住戸数と設計見積期間の相関関係

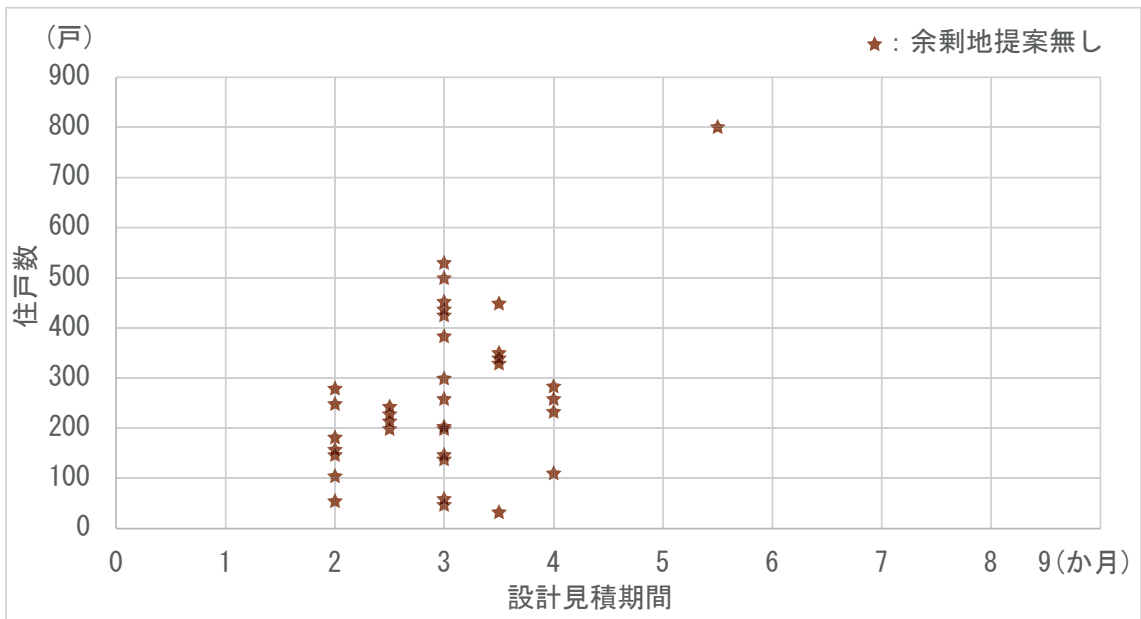


図 5.4 余剰地活用提案のないPFI事業の住戸数と設計見積期間の相関関係

5.2.4 本節の考察

これらより、公営住宅等整備のPFI事業における設計見積期間の設定は、事業規模や設計の煩雑さによって決まるものではないことが明らかになった。また余剰地民間活用提案による他用途建築の設計が義務付けられているとしても、設計見積期間の設定には全く影響していないことがわかった。つまり公営住宅等整備のPFI事業における設計見積期間の設定は何の拠り所もなく設定されており、過去の他自治体のPFI事業を参考にして作成されているものである。それでも何とか実施され、最終的には殆どの事例で竣工に至っているわけであるが、このような時間設定では、低廉で良質な住環境を求める公営住宅等の理念に沿う提案ができるとは考えにくい。

しかし、入札公告が公表される以前に、要求水準書（案）や、入札説明書の草案である実施方針（案）が発表され、おおよその設計内容は把握できることも事実である。もちろん正式には入札公告が公表された日から提案受付日までを起算すべきであるが、各自治体におけるPFI事業の実際を注視する必要がある。

5.3 参加資格

入札説明書の中の「設計企業の参加資格要件」における実績要件を抽出した。なお、一級建築士事務所登録の有無や税金滞納の有無などの一般的な項目は除外した。全83事例の中から入札説明書などの資料から設計企業の参加資格要件の情報を得られた67事例を見ると、設定面積以上及びRC造あるいはSRC造の共同住宅などの実績を求める「規模用途制限型」、共同住宅や特殊建築物の実績を求める「用途制限型」、実績要件を設けない「非制限型」の3つに大別できた（表5.1）。「規模用途制限型」、「用途制限型」、「非制限型」の順でPFI事業が求める参加資格の実績要件は厳しいといえる。また参加資格の実績要件をまとめたものを表5.2、表5.3に示す。

表5.1 参加資格要件の分類と事例数

	規模用途制限型	用途制限型	非制限型
事例数	46 / 67事例	18 / 67事例	3 / 67事例

表 5.2 PFI 事業毎の参加資格要件一覧表 1

No.	事業名	入札の資格要件	建設企業
1	県営上安住宅整備事業	設計企業 今回の事業で提案する共同住宅同等以上の設計実績を有すること。	建設企業 今回の事業で提案する共同住宅同等以上の施工実績を有すること。
2	PFIによる県営住宅鈴川団地移転建替等事業		
3	県営坂地区住宅整備事業		
4	大阪府営東大阪島之内住宅生活プロジェクト	提案する府営住宅の階数に応じて、必要な施工実績を有すること。 (詳細はデータシート参照)	提案する府営住宅の階数に応じて、必要な設計実績を有すること。 (詳細はデータシート参照)
5	PFIによる京都府府営住宅常田地整備等事業	5階建て以上のRC造またはSRC造の共同住宅の設計実績(ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの)	提案内容の床面積の1/2以上のRC造またはSRC造の施工実績(元請負人として要注し、過去10年間に竣工したもの)
6	山形県営松隈・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業		
7	大阪府営筆ヶ崎住宅生活プロジェクト	8階建て以上のRC造共同住宅かつ4,500㎡以上または84戸以上の設計実績(ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの)	8階建て以上のRC造共同住宅かつ4,500㎡以上または84戸以上の施工実績(元請負人として要注し、過去10年間に竣工したもの)
8	沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業	共同住宅の設計実績を有する事。	共同住宅の建設実績を有する事。
9	PFIによる府・高井県営住宅東ブロック整備等事業	今回の事業で提案する共同住宅の階数以上の共同住宅(RCあるいはSRC造に限る)の設計実績を有すること。(過去10年間に竣工したもの)	提案する県営住宅が5階建て以下にあっては、RC造又はSRC造の3階建て以上の建築工事、6階建て以上にあつては、RC造又はSRC造の5階建て以上の建築工事を施工した実績を有していること。(過去10年間に竣工したもの)
10	大阪府営岸和田池田生活プロジェクト	8階建て以上のRC造共同住宅かつ4,560㎡以上または66戸以上の設計実績(ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの)	8階建て以上のRC造共同住宅かつ4,560㎡以上または66戸以上の施工実績(元請負人として要注し、過去10年間に竣工したもの)
11	県営坂地区住宅整備事業(第2期)		
12	大阪府営野田住宅生活プロジェクト	8階建て以上のRC造共同住宅かつ4,900㎡以上または74戸以上の設計実績(ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの)	8階建て以上のRC造共同住宅かつ4,900㎡以上または74戸以上の施工実績(元請負人として要注し、過去10年間に竣工したもの)
13	新屋北内町市営住宅建替事業	公営住宅の設計の実績を有していること。	共同住宅の施工の実績を有していること。
14	蓮花寺市営住宅建替事業		
15	米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業(1号棟)	特になし。	特になし。
16	PFIによる市営長曾根団地・深井中町団地建替等事業	過去3カ月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係がある一級建築士を配置できること。	6階建て以上のRC造またはSRC造の共同住宅で4,000㎡以上の施工実績(ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの)
17	大阪府営千早佐竹台住宅(2丁目)民生活プロジェクト	8階建て以上のRC造共同住宅かつ6,300㎡以上または90戸以上の設計実績(ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの)	8階建て以上のRC造共同住宅かつ6,300㎡以上または90戸以上の施工実績(元請負人として要注し、過去10年間に竣工したもの)
18	大阪府営東大阪新上小阪住宅生活プロジェクト	8階建て以上のRC造共同住宅かつ3,800㎡以上または55戸以上の設計実績(ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの)	8階建て以上のRC造共同住宅かつ3,800㎡以上または55戸以上の施工実績(元請負人として要注し、過去10年間に竣工したもの)
19	山形県営通町団地移転建替等事業		
20	小松市宮川辺町住宅建替事業		
21	大阪府営豊中千早東住宅生活プロジェクト	8階建て以上のRC造共同住宅かつ3,400㎡以上または54戸以上の設計実績(ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの)	8階建て以上のRC造共同住宅かつ3,400㎡以上または54戸以上の施工実績(元請負人として要注し、過去10年間に竣工したもの)
22	大阪府営吹田藤白台住宅生活プロジェクト	8階建て以上のRC造共同住宅かつ3,500㎡以上または53戸以上の設計実績(ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの)	8階建て以上のRC造共同住宅かつ3,500㎡以上または53戸以上の施工実績(元請負人として要注し、過去10年間に竣工したもの)
23	市営甲子園九瀬町団地第1期建替事業		
24	大阪府営堺南長尾住宅生活プロジェクト	8階建て以上のRC造共同住宅かつ2,900㎡以上または45戸以上の設計実績(ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの)	8階建て以上のRC造共同住宅かつ2,900㎡以上または45戸以上の施工実績(元請負人として要注し、過去10年間に竣工したもの)
25	大阪府営吹田竹筒住宅生活プロジェクト	8階建て以上のRC造共同住宅かつ3,000㎡以上または47戸以上の設計実績(ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの)	8階建て以上のRC造共同住宅かつ3,000㎡以上または47戸以上の施工実績(元請負人として要注し、過去10年間に竣工したもの)
26	米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業(2号棟)		
27	市営甲子園九瀬町団地第2期建替事業		
28	大阪府営枚方田ノ口住宅生活プロジェクト	8階建て以上のRC造共同住宅かつ3,600㎡以上または60戸以上の設計実績(ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの)	8階建て以上のRC造共同住宅かつ3,600㎡以上または60戸以上の施工実績(元請負人として要注し、過去10年間に竣工したもの)
29	米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業(3号棟)		
30	山北駅北側定住促進住宅整備事業	RCの共同住宅の設計実績を有する事。	RCの共同住宅の建設実績を有する事。
31	市営石在町団地整備事業		
32	徳島県営住宅集約化PFI事業	RC造またはSRC造の建築かつ3,000㎡以上の設計実績(過去15年間に竣工したもの)	3階建て以上のRC造またはSRC造の建築かつ3,000㎡以上の施工実績(過去15年間に竣工したもの)
33	広島市営吉島住宅更新事業	RC造またはSRC造共同住宅かつ2,000㎡以上の設計実績(ワンルームマンション除き、過去15年間に竣工したもの)	RC造またはSRC造共同住宅かつ2,000㎡以上の施工実績(ワンルームマンション除き、過去15年間に竣工したもの)
34	市営新町住宅建替事業	延床面積1,500㎡以上で、完工した公共施設等の実施設計業務の実績を有すること。 共同住宅(民間施設も含む)の実施設計業務の実績を有すること。	延床面積1,500㎡以上の公共施設等の建築一式工事について、完工した実績を有すること。
35	ショッピングセンターメイン用地における定住促進住宅整備事業	RC造共同住宅の設計実績(過去10年間に竣工したもの)	RC造共同住宅の施工実績(過去10年間に竣工したもの)
36	町営緑ヶ丘住宅PFI事業	6階建て以上のRC造共同住宅かつ2,200㎡以上または38戸以上の設計実績(ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの)	6階建て以上のRC造共同住宅かつ2,200㎡以上または38戸以上の施工実績(元請負人として要注し、過去10年間に竣工したもの)
37	大阪府営吹田高野台(1丁目)住宅生活プロジェクト	8階建て以上のRC造共同住宅かつ4,253㎡以上または66戸以上の設計実績(ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの)	8階建て以上のRC造共同住宅かつ4,253㎡以上または66戸以上の施工実績(元請負人として要注し、過去10年間に竣工したもの)
38	市営武庫3住宅第1期建替事業	6階建て以上のRC造共同住宅かつ6,000㎡以上または100戸以上の設計実績(ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの)	6階建て以上のRC造共同住宅かつ6,000㎡以上または100戸以上の施工実績(ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの)
39	三根庁舎南東用地定住促進住宅整備事業	RC造共同住宅の設計実績(過去10年間に竣工したもの)	RC造共同住宅の施工実績(過去10年間に竣工したもの)
40	市営甲子園春風町団地第1期建替事業		
41	吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業	8階建て以上のRC造またはSRC造の共同住宅で、4,700㎡以上または72戸以上の設計実績(ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの)	8階建て以上のRC造またはSRC造の共同住宅で、4,700㎡以上または72戸以上の施工実績(ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの)
42	豊後高田市子育て支援住宅等整備PFI事業	住宅の設計実績(過去10年間に竣工したもの)	住宅の施工実績(過去10年間に竣工したもの)

表 5.3 PFI 事業毎の参加資格要件一覧表 2

No.	事業名	入札の資格要件	建設企業
1	県営上安住宅整備事業	設計企業 今回の事業で提案する共同住宅同等以上の設計実績を有すること。	建設企業 今回の事業で提案する共同住宅同等以上の施工実績を有すること。
2	PFIによる県営住宅錦川団地移転建替等事業		
3	県営坂地区住宅整備事業		
4	大阪府東大阪東島之内住宅民生活プロジェクト	提案する府営住宅の階数に応じて、必要な施工実績を有すること。 (詳細はデータシート参照)	提案する府営住宅の階数に応じて、必要な設計実績を有すること。 (詳細はデータシート参照)
5	PFIによる京都府府営住宅第10団地整備等事業	5階建て以上のRC造またはSRC造の共同住宅の設計実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）	提案内容の床面積の1/2以上のRC造またはSRC造の施工実績（元請負人として受注し、過去10年間に竣工したもの）
6	山形県宮城・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業		
7	大阪府岸田町住宅民生活プロジェクト	8階建て以上のRC造共同住宅かつ4,500㎡以上または84戸以上の設計実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）	8階建て以上のRC造共同住宅かつ4,500㎡以上または84戸以上の施工実績（元請負人として受注し、過去10年間に竣工したもの）
8	沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業	共同住宅の設計実績を有する事。	共同住宅の建設実績を有する事。
9	PFIによる防府・高井県営住宅東ブロック整備等事業	今回の事業で提案する共同住宅の階数以上の共同住宅（RCあるいはSRCに限る）の設計実績を有すること。（過去10年間に竣工したもの）	提案する県営住宅が5階建て以下にあっては、RC造又はSRC造の3階建て以上の建築工事、6階建て以上にある場合は、RC造又はSRC造の5階建て以上の建築工事を施工した実績を有していること。（過去10年間に竣工したもの）
10	大阪府岸田町下池田民生活プロジェクト	8階建て以上のRC造共同住宅かつ4,560㎡以上または66戸以上の設計実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）	8階建て以上のRC造共同住宅かつ4,560㎡以上または66戸以上の施工実績（元請負人として受注し、過去10年間に竣工したもの）
11	県営坂地区住宅整備事業（第2期）		
12	大阪府岸田町住宅民生活プロジェクト	8階建て以上のRC造共同住宅かつ4,900㎡以上または74戸以上の設計実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）	8階建て以上のRC造共同住宅かつ4,900㎡以上または74戸以上の施工実績（元請負人として受注し、過去10年間に竣工したもの）
13	新屋比内町市営住宅建替事業	公営住宅の設計の実績を有していること。	共同住宅の施工の実績を有していること。
14	蓮花寺市営住宅建替事業		
15	米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業（1号棟）	特になし。	特になし。
16	PFIによる市営長曾根団地・深井中町団地建替等事業	過去3カ月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係がある一級建築士を配置できること。	6階建て以上のRC造またはSRC造の共同住宅で4,000㎡以上の施工実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）
17	大阪府宮中重佐竹台住宅（2丁目）民生活プロジェクト	8階建て以上のRC造共同住宅かつ6,300㎡以上または90戸以上の設計実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）	8階建て以上のRC造共同住宅かつ6,300㎡以上または90戸以上の施工実績（元請負人として受注し、過去10年間に竣工したもの）
18	大阪府東大阪新小阪住宅民生活プロジェクト	8階建て以上のRC造共同住宅かつ3,800㎡以上または55戸以上の設計実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）	8階建て以上のRC造共同住宅かつ3,800㎡以上または55戸以上の施工実績（元請負人として受注し、過去10年間に竣工したもの）
19	山形県宮城町団地移転建替等事業		
20	小松市宮川辺町住宅建替事業		
21	大阪府宮中重佐竹台住宅民生活プロジェクト	8階建て以上のRC造共同住宅かつ3,400㎡以上または54戸以上の設計実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）	8階建て以上のRC造共同住宅かつ3,400㎡以上または54戸以上の施工実績（元請負人として受注し、過去10年間に竣工したもの）
22	大阪府宮中重佐竹台住宅民生活プロジェクト	8階建て以上のRC造共同住宅かつ3,500㎡以上または53戸以上の設計実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）	8階建て以上のRC造共同住宅かつ3,500㎡以上または53戸以上の施工実績（元請負人として受注し、過去10年間に竣工したもの）
23	市営甲子園九番町団地第1期建替事業		
24	大阪府宮中重佐竹台住宅民生活プロジェクト	8階建て以上のRC造共同住宅かつ2,900㎡以上または45戸以上の設計実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）	8階建て以上のRC造共同住宅かつ2,900㎡以上または45戸以上の施工実績（元請負人として受注し、過去10年間に竣工したもの）
25	大阪府宮中重佐竹台住宅民生活プロジェクト	8階建て以上のRC造共同住宅かつ3,000㎡以上または47戸以上の設計実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）	8階建て以上のRC造共同住宅かつ3,000㎡以上または47戸以上の施工実績（元請負人として受注し、過去10年間に竣工したもの）
26	米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業（2号棟）		
27	市営甲子園九番町団地第2期建替事業		
28	大阪府宮中重佐竹台住宅民生活プロジェクト	8階建て以上のRC造共同住宅かつ3,600㎡以上または60戸以上の設計実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）	8階建て以上のRC造共同住宅かつ3,600㎡以上または60戸以上の施工実績（元請負人として受注し、過去10年間に竣工したもの）
29	米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業（3号棟）		
30	山北駅北側定住促進住宅整備事業	RCの共同住宅の設計実績を有する事。	RCの共同住宅の建設実績を有する事。
31	市営石在町団地整備事業		
32	徳島県県営住宅集約化PFI事業	RC造またはSRC造の建築かつ3,000㎡以上の設計実績（過去15年間に竣工したもの）	3階建て以上のRC造またはSRC造の建築かつ3,000㎡以上の施工実績（過去15年間に竣工したもの）
33	広島市宮島住宅更新事業	RC造またはSRC造共同住宅かつ2,000㎡以上の設計実績（ワンルームマンション除き、過去15年間に竣工したもの）	RC造またはSRC造共同住宅かつ2,000㎡以上の施工実績（ワンルームマンション除き、過去15年間に竣工したもの）
34	市営新町住宅建替事業	延床面積1,500㎡以上で、完工した公共施設等の実施設計業務の実績を有すること。 共同住宅（民間施設も含む）の実施設計業務の実績を有すること。	延床面積1,500㎡以上の公共施設等の建築一式工事について、完工した実績を有すること。
35	ショッピングセンターメイン用地における定住促進住宅整備事業	RC造共同住宅の設計実績（過去10年間に竣工したもの）	RC造共同住宅の施工実績（過去10年間に竣工したもの）
36	町営緑ヶ丘住宅PFI事業	6階建て以上のRC造共同住宅かつ2,200㎡以上または38戸以上の設計実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）	6階建て以上のRC造共同住宅かつ2,200㎡以上または38戸以上の施工実績（元請負人として受注し、過去10年間に竣工したもの）
37	大阪府宮中重佐竹台住宅（1丁目）住宅民生活プロジェクト	8階建て以上のRC造共同住宅かつ4,253㎡以上または66戸以上の設計実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）	8階建て以上のRC造共同住宅かつ4,253㎡以上または66戸以上の施工実績（元請負人として受注し、過去10年間に竣工したもの）
38	市営武庫3住宅第1期建替事業	6階建て以上のRC造共同住宅かつ6,000㎡以上または100戸以上の設計実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）	6階建て以上のRC造共同住宅かつ6,000㎡以上または100戸以上の施工実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）
39	三軒倉南東用地定住促進住宅整備事業	RC造共同住宅の設計実績（過去10年間に竣工したもの）	RC造共同住宅の施工実績（過去10年間に竣工したもの）
40	市営甲子園豊島町団地第1期建替事業		
41	吹田市宮新佐竹台住宅集約建替事業	8階建て以上のRC造またはSRC造の共同住宅で、4,700㎡以上または72戸以上の設計実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）	8階建て以上のRC造またはSRC造の共同住宅で、4,700㎡以上または72戸以上の施工実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）
42	豊後高田市子育て支援住宅等整備PFI事業	住宅の設計実績（過去10年間に竣工したもの）	住宅の施工実績（過去10年間に竣工したもの）

5.3.1 規模用途制限型

規模用途制限型は全 67 事例中 46 事例であり、全体の 69%を占めた。規模用途制限型の参加資格要件は、例えば「6 階建て以上の RC 造共同住宅かつ 6,000 m²以上または 100 戸以上の設計実績」のように、「6 階建て以上」などの階数による制限、「RC 造」などの構造種別による制限、「共同住宅」などの用途による制限、「6,000 m²以上」などの面積による制限、「100 戸以上」などの住戸数による制限がある。これら全ての制限を満足して PFI 事業プロポーザルに参加できる民間企業は、かなり限定的になってしまうといわざるをえない。

また、規模用途制限型 46 事例のうち、公営住宅建替えによる PFI 事業が 38 事例であった。これは、既存公営住宅の規模がある程度大きいことと、公営住宅の設計には細かい要求水準が設定されており、専門性が求められることから、限りある設計期間の中で提案を行うためには、実績の乏しい民間事業者には荷が重く、予め除外するという狙いがある。このように、確かに自治体としては実績の豊富な民間事業者に設計を任せることで安心できるが、PFI 事業は他にも建設会社・コンサルタント・維持管理会社等でグループ参加することから、多様で開かれた公共事業本来の意図を汲むとすれば、より門戸を広げ、若い設計者や実績の少ない設計者にも応募を促せる状況を作っていくことが今後の課題であるといえる。

5.3.2 用途制限型

用途制限型は全 67 事例中 18 事例であり、規模用途制限型に次いで事例数が多かった。用途制限型の参加資格要件は、例えば「RC 造の共同住宅の設計実績」のように、「RC 造」などの構造種別による制限、「共同住宅」などの用途による制限のみによるものである。参加資格要件は規模用途型に比べると明らかに基準が低く、民間事業者に対しても門戸は比較的広いといえる。さらに少なくとも共同住宅の設計実績が求められるわけであるから、自治体が求める設計品質の確保という点においても、全く実績のない民間事業者は除外することができる。これらの点から、用途制限型は、自治体が求める「実績」と広く民間事業者からの提案を募ることのできる「門戸の広さ」を掛け合わせた参加資格要件であるといえる。

また用途制限型 18 事例のうち、定住促進住宅等の新事業地における新築 PFI 事業が 15 事例を占めた。さらにその 15 事例における住戸数との関係を見ると、最大住戸数でも 59 戸で、平均すると 32.9 戸であった。これは本論文で研究対象とした全 83 事例の平均住戸数 180.3 戸を圧倒的に下回る結果となった。さらに 15 事例においては、余剰地民間活用事業が発生する事例もなかった。つまり建替え事業においては、細かい要求水準に基づく専門性が必要な設計だけではなく、余剰地民間活用や解体、仮移転支援業も発生するのに対して、新築の定住促進住宅事業は比較的そのような業務内容が少なく、規模も小さいことから、用途のみの制限によって門戸が広がられているわけである。言い換えれば、PFI 事業の難易度によって参加資格要件が定められている様相を示していることが確認できた。

5.3.3 非制限型

非制限型は全 67 事例中 3 事例のみであり、3 つの参加資格制限型の中では最も事例数が少なかった。

1 つ目は「米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業（1号棟）」であり、40 戸の公営住宅の建替え PFI 事業である。既存敷地における建替えで規模も小さく、余剰地民間活用もないため、民間事業者の参加資格要件として実績を求めている例である。

2 つ目は「PFI による市営長曽根団地・深井中町団地建替等事業」であり、200 戸の公営住宅の団地集約型の建替え事業である。大型の公営住宅建替え事業であることに加えて、余剰地民間活用も必須となっている。こうした中で設計企業の参加資格要件は「過去 3 カ月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係がある一級建築士を配置できること」のみであることは先駆的であるといえる。また建設企業の参加資格要件は「6 階建て以上の RC 造または SRC 造の共同住宅で 4,000 m²以上の施工実績」となっており、規模用途制限型に属している。このような設計企業と建設企業の参加資格要件に差を設ける事例は他 PFI 事業においては殆どみられないが、より自由で質の高い設計提案を募るためには有効な手法であるといえる。

3 つ目は「公共施設再配置第 1 次プロジェクト」であり、90 戸の公営住宅の建替えに加え、様々な公共施設の新築を行う PFI 事業である。この PFI 事業は 3.2.3 でも述べたとおり、市民（5 人）を審査員に据えたり、審査員長が前日本建築学会会長であった古屋誠章氏であることから、民間設計提案に対しての期待が込められた参加資格要件になっていると思われる。

5.3.4 本節の考察

以上より、「規模用途制限型」、「用途制限型」、「非制限型」と参加資格の実績要件が厳しい順に見てきたが、自治体が求めるある程度の実績を持ち、かつなるべく参加民間企業への門戸を広げること考えると、「用途制限型」のバランスが良いと推察できる。もちろん、非制限型であれば誰でも設計企業として参加することができ、門戸は最大限に広がるわけであるが、実績のない設計企業に対して自治体が不安を抱くことも理解はできる。規模が小さければ非制限型は機能すると考えられるが、比較的大きい規模の PFI 事業に関しても、建設企業側にだけ規模用途制限型の参加資格要件を設定したりするなどの試みで建築の質を保とうとする事例は、PFI 事業の今後を示唆するものだと考えられる。

5.4 審査委員会の構成

PFI 事業には、要綱を検討したり、提案内容や提案価格を審査する事業検討委員会や審査委員会が必ず存在するが、その属性を「都市・建築」、「開発」、「経済」、「法律」、「行政」、「その他」の 6 つに大別することができた。どの属性も公営住宅等整備の PFI 事業において重要な属性ではあるが、審査委員を把握できた 65 事例で全ての属性をバランスよく配置し

た事例は無かった。

また公営住宅等整備のPFI事業における審査員の人数は、平均で約6.7人であった。属性別に見てみると、「都市・建築」が2.06人、「開発」が0.45人、「経済」が0.78人、「法律」が0.23人、「行政」が2.68人、「その他」が0.49人であった。「都市・建築」属性と「行政」属性の審査員人数が圧倒的に多く、平均すると1つのPFI事業において2人以上は審査員となっていることがわかった。「都市・建築」属性の審査員は、住居系やまちづくり系の大学教授などの有識者が務めることが多く、「行政」属性の審査員は、市長や副市長といった自治体の長が務めることが多く、その場合は全ての場合で審査員長となっていることがわかった。その他建設課長や財政課長などの各部署の長が務める事例も多く見られた。審査委員会属性のPFI事業毎の一覧を表5.4、表5.5に示す。

5.4.1 「行政」属性審査員の除外

公共施設のプロポーザル等では、行政の審査委員が入ることの是非が問われることがあるが、行政審査委員を除外した事例は24事例にのぼり、全体の約37%を占めた。これは行政主導ではなく、あくまでも民間主導としてPFI事業の透明性を確保しようとする意図の表れであるといえる。また大阪府営公営住宅のPFI事業14事例においては、その全てにおいて「行政」属性審査員を除外してPFI事業の審査を行っていた。

国交省へのインタビューによると、各自治体がPFI事業に不慣れであり、PFI事業を行うにあたりコンサルティング会社を入れている事例も多いとのことから、行政主導でPFI事業の審査を行うことは、審査の適格性という点において疑義が生じることとなる。

5.4.2 「都市・建築」属性審査員の除外

「都市・建築」属性の審査委員を除外した事例も14事例存在し、その場合の行政属性審査員数の平均は7.29人と、平均値である2.68人と比較しても圧倒的に多い結果となった。そしてその中には必ず行政の建設課長が審査委員として加わることで、民間有識者の代替としていることがわかった。

また「都市・建築」属性審査員を除外した全14事例の全てが、新事業地における新築定住促進住宅の整備事業であり、公営住宅の建替え事業において「都市・建築」属性審査員を排除した事例はなかった。このことは、公営住宅の建替えに関しては、その審査自体も専門性を求められることが理由の1つとしてあげられる。

表 5.4 PFI 事業毎の審査委員属性一覧表 1

No.	事業名	審査委員						計(人)
		都市・建築開発(人)	経済(人)	法律(人)	行政(人)	その他(人)		
1	県営上安住宅整備事業	3	1	1	1	0	1 (芸術)	7
2	PFIによる県営住宅鈴川団地移転建替等事業							
3	県営坂地区住宅整備事業							
4	大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト	3	2	2	0	0	0	7
5	PFIによる京都府府営住宅常団地整備等事業	2	0	1	0	2	0	5
6	山形県営松境・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業							
7	大阪府営筆ヶ崎住宅民活プロジェクト	3	2	2	0	0	0	7
8	沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業	3	0	1	0	1	0	5
9	PFIによる防府・高井県営住宅東ブロック整備等事業	2	0	2	1	0	0	5
10	大阪府営岸和田下池田民活プロジェクト	3	2	2	0	0	0	7
11	県営坂地区住宅整備事業(第2期)							
12	大阪府営苅田住宅民活プロジェクト	3	2	2	0	0	0	7
13	新屋比内町市営住宅建替事業	2	0	1	0	1	1 (社会福祉※ 付帯施設)	5
14	蓮花寺市営住宅建替事業							
15	米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業(1号棟)	2	0	1	0	2	0	5
16	PFIによる市長曾根団地・深井中町団地建替等事業	3	0	2	1	9	0	15
17	大阪府営千里佐竹台住宅(2丁目)民活プロジェクト	4	2	1	0	0	0	7
18	大阪府営東大阪新上小阪住宅民活プロジェクト	4	2	1	0	0	0	7
19	山形県営通町団地移転建替等事業							
20	小松市営川辺町住宅建替事業							
21	大阪府営豊中新千里東住宅民活プロジェクト	4	2	1	0	0	0	7
22	大阪府営吹田藤白台住宅民活プロジェクト	4	2	1	0	0	0	7
23	市営甲子園九番町団地第1期建替事業							
24	大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト	4	2	1	0	0	0	7
25	大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクト	4	2	1	0	0	0	7
26	米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業(2号棟)							
27	市営甲子園九番町団地第2期建替事業							
28	大阪府営枚方田ノ口住宅民活プロジェクト	2	0	1	0	0	0	3
29	米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業(3号棟)							
30	山北駅北側定住促進住宅整備事業	1	0	0	0	6	0	7
31	市営石在町団地整備事業							
32	徳島県県営住宅集約化PFI事業	3	0	2	2	0	2 (医療福祉)	9
33	広島市営吉島住宅更新事業	3	2	2	0	0	0	7
34	市営新町住宅建替事業	3	0	1	0	2	0	6
35	ショッピングセンターメイン用地における定住促進住宅整備事業	0	0	0	0	7	2 (教育、PFI)	9
36	町営緑ヶ丘住宅PFI事業	2	0	3	0	0	0	5
37	大阪府営吹田高野台(1丁目)住宅民活プロジェクト	2	0	1	0	0	0	3
38	市営武庫3住宅第1期建替事業	3	0	1	1	0	0	5
39	三根庁舎南東用地定住促進住宅整備事業	0	1	0	0	7	2 (教育、PFI)	10
40	市営甲子園春風町団地第1期建替事業							
41	吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業	3	0	0	0	2	1 (医療福祉)	6
42	豊後高田市子育て支援住宅等整備PFI事業	1	0	0	0	5	2 (医療福祉、 PFI)	8

表 5.5 PFI 事業毎の審査委員属性一覧表 2

No.	事業名	審査委員						計 (人)
		都市・建築開発 (人)	経済 (人)	法律 (人)	行政 (人)	その他 (人)		
43	市営桜の宮住宅建替事業 (1期)	3	0	2	0	1	0	6
44	高浜町1番住宅等大規模集約事業	2	0	1	2	0	0	5
45	寝屋川市営住宅再編整備第1期建替事業	3	0	1	1	0	0	5
46	大阪府営吹田藤白台住宅 (第2期) 民活プロジェクト	2	0	1	0	0	0	3
47	三根庁舎西南用地定住促進住宅整備事業	0	1	0	0	7	2 (教育、PFI)	10
48	大刀洗町定住促進住宅整備事業	0	0	0	0	8	1 (PFI)	9
49	公共施設再配置第1次プロジェクト	2	0	1	0	2	5 (市民)	10
50	大崎町定住促進住宅整備事業・文化通住宅2号棟建設	0	0	0	0	6	1 (PFI)	7
51	岩泉町子育て支援住宅整備事業	0	1	0	0	6	0	7
52	市営武庫3住宅第2期建替事業	3	0	1	1	0	0	5
53	桜ヶ丘子育て支援住宅整備PFI事業	4	0	0	0	5	1 (教育)	10
54	市営東多聞台住宅建替事業	4	0	1	0	1	0	6
55	東大阪市営上小阪東住宅建替事業	3	0	0	1	3	0	7
56	倉敷市営中庄団地整備事業	3	0	0	0	1	2 (社会学、医療 福祉)	6
57	長洲町宮野地区定住促進住宅整備事業	2	1	2	0	5	0	10
58	竹田市定住促進住宅整備事業	1	0	0	0	4	2 (芸術)	7
59	むつざわスマートウェルネスタウン拠点形成事業	2	0	1	0	2	0	5
60	北長瀬みずほ住座再生事業	-	-	-	-	-	-	-
61	浜松市営住宅初生団地集約建替事業	1	1	0	0	3	0	5
62	中原庁舎西南用地定住促進住宅整備事業	0	1	0	0	8	1 (教育)	10
63	太良町定住促進住宅整備事業	0	0	0	0	6	1 (教育)	7
64	松田町住宅整備事業	1	0	0	0	6	3 (子育て)	10
65	境地区定住促進住宅整備事業	0	0	0	0	7	0	7
66	鹿島市中村住宅整備事業	0	0	0	0	9	0	9
67	上高橋地区定住促進住宅整備事業	0	0	0	0	6	0	6
68	京都市八条市営住宅団地再生事業	3	0	1	0	1	0	5
69	貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業							
70	三根庁舎南集落内戸建て定住促進住宅整備事業	0	0	0	0	9	0	9
71	岸部中住宅統合建替事業	4	0	0	0	2	0	6
72	大阪府営吹田佐竹台住宅 (5丁目) 及び大阪府営吹田高野台住宅 (4丁目) 民活プロジェクト	2	0	1	0	0	0	3
73	基山町子育て・若者世帯の定住促進住宅整備事業							
74	愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業	1	0	1	0	1	1 (福祉)	4
75	市営武庫3住宅第3期(西昆陽住宅)建替事業	2	0	1	1	1	0	5
76	七福団地等住宅環境整備事業							
77	本公郷改良アパート建替事業	1	0	0	1	1	1 (PFI)	5
78	川西市花屋敷団地等建替PFI事業	4	0	0	1	0	0	5
79	別府市亀川地区市営住宅集約建替事業							
80	市営桜の宮住宅建替事業 (2期)	4	0	1	0	1	0	6
81	吉備中央町定住促進住宅整備事業	0	0	0	0	9	0	9
82	第2期境地区定住促進住宅整備事業	0	0	0	0	7	0	7
83	公営住宅月岡団地第3期街区建替事業	1	0	1	1	2	0	5

5.4.3 「その他」属性の審査員

「その他」属性の審査員は、大別して「PFI」、「芸術」、「福祉」、「教育」、「社会学」、「市民」に分けることができた。PFI 属性の審査員とは、行政には属していないが、PFI 事業に熟知した専門家のことを指し、審査委員を把握できた 65 事例のうち 7 事例で PFI 属性の審査員が審査を務めていた。3.2.2 でも述べたように、必ずしも自治体が PFI 事業に関して詳しいわけではなく、行政属性の審査員よりもむしろ PFI に熟知した審査員を設定した方が、PFI 事業の審査における適格性は増すと考えられる。

また、「その他」属性審査員が求められる背景として、余剰地民間活用の提案における要求水準として、自治体が「社会福祉施設」や「子育て支援設」など、用途を設定している場合があり、公営住宅や定住促進住宅などの共同住宅だけでなく他用途施設の審査を求められることがある。そうした自治体が求める民間他用途施設の種類によって、その他属性の種類は多岐にわたるわけである。

さらに注目すべき点として、その他属性審査員に「市民」を設定している事例が 1 事例だけあった。これは愛知県西尾市の「公共施設再配置第 1 次プロジェクト」であり、共同住宅の整備だけではない、様々な公共施設の整備を行う PFI 事業であった。市民の代表が審査に加わるということは、公営住宅等の共同住宅においてはエンドユーザーの意見として有効であると考えられ、余剰地民間活用における他用途施設に関しても、地域に暮らす市民が求めている本当に必要な施設は何かを採点に反映されることを考えると、これも極めて有効であると考えられる。

5.4.4 本節の考察

公営住宅等整備における PFI 事業の審査に関しては、前述したような様々な属性の審査員がバランスよく配置され、多角的な視点で議論が行われ、採点されていくことが望ましいが、必ずしもそのような運営にはなっていないことが明らかになった。「行政」属性の審査員を除外することは、民間主導の PFI 事業に対する透明性確保をうかがわせる試みである。また「都市・建築」属性の審査員が除外される事例に関しては、比較的規模の小さな定住促進住宅整備の PFI 事業とはいえ、建築や住まい、まちづくり関係の有識者の代替を行政の建設課が賄えるかといえば、それは難しく、審査の適格性を著しく損なう危険性を孕んでいる。さらに「その他」属性の審査員については、主に余剰地民間活用提案における他用途施設の内容によって人員配置されていることがわかった。これは公営住宅等整備における PFI 活用の特徴の 1 つである余剰地民間活用に対する評価として有効な手法であると考えられる。

5.5 評価方法

入札説明書に付属する落札者決定基準より採点方法を把握できたのは全 83 事例中 66 事例であった。全てにおいて、定量点（価格点）と定性点（提案点）の評価軸がある。しかし、その採点バランスは各 PFI 事業で違いが見られることがわかった。まず定性的提案による点数は設定されているものの、原則定量的価格によって落札者が決定する「価格主導型」が 6 事例あった。また定量的提案価格がどんなに安くても、定性的提案点との総合的な採点によって落札者が決まる「提案考慮型」は 60 事例であった。PFI 事業毎の評価方法一覧を表 5.6、表 5.7 に示す。

5.5.1 価格主導型

価格主導型の事例は 6 事例あり、提案された定量的価格が安ければ安いほど総合点数が膨大となり、定性的提案の点数が絶対的に影響しないほどになってしまう採点方式である。これでは、いくらより良い質の設計提案を行ったところで、予定価格さえ下回らなければ、最も安く応札した民間事業者が入札できる仕組みになっている。要求水準さえ満たしていれば、定量的価格が安ければ落札できるという、良質な生活空間を確保するという公営住宅等整備の目的が達成されない危険を孕んでいる。このような採点方式では本来住民からの理解は得られないはずであるため、全体の 9%程度しか採用されていない採点方式である。

5.5.2 提案考慮型

提案考慮型の事例は 60 事例で、定量的価格点と定性的提案点の比重が決められている採点方式である。定性的提案点の比重は、全 60 事例において平均で 61.5%（定量的価格点は 38.5%）であった。そのうち、定量的価格点と定性的提案点の割合が 50%ずつの採点比重である事例が 25 事例で最も多かった。これは公営住宅等整備の PFI 事業として全体的に見ると、あくまでも良質な民間事業者による設計提案を受けるといった自治体の意思の表れが、定性的提案点に採点比重が偏っている一因であると推察される。また採点比重が 50 : 50 である事例が 25 事例を多いのは、定性的提案点と定量的価格点に採点比重の差を付けたくても、どの程度のウェイトシフトを行うかが採点上重要になってくるため、そうした議論を省くためにも、価格と提案は同等であることを示す自治体が多いことは理解できる。また、その中で定性的提案点が定量的価格点よりも比重が低いのは 2 事例あった（どちらも提案 : 価格 = 60 : 40）。その 2 事例は「県営上安住宅整備事業」及び「PFI による防府・高井県営住宅東ブロック整備等事業」であるが、時系列的に見てみると、どちらも初期の PFI 事業であることがわかった（「県営上安住宅整備事業は最初の公営住宅等整備における PFI 事業」）。これは、国交省へのインタビューによると、初期の PFI 事業においては自治体としても参考例がなく、手探りで PFI 事業を進めていったということであるから、定量的価格点の方にウェイトシフトしてしまったという例である。

表 5.6 PFI 事業毎の評価方法一覧表 1

No.	事業名	事業主体	審査配点		設計見積期間
			定量/価格 (%)	定性/提案 (%)	
1	県営上安住宅整備事業	広島県	60	40	4
2	PFIによる県営住宅鈴川団地移転建替等事業	山形県	50	50	4.5
3	県営坂地区住宅整備事業	広島県坂町			
4	大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト	大阪府	50	50	3
5	PFIによる京都府府営住宅常団地整備等事業	京都府	特殊※入札価格により青天井。つまり入札価格が低ければ低いほど価格点のウェイトが高くなる。実際にそうなっている(300:700)。	特殊※300点満点	2
6	山形県営松境・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業	山形県酒田市			
7	大阪府営筆ヶ崎住宅民活プロジェクト	大阪府	50	50	2
8	沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業	静岡県沼津市	30	70	3
9	PFIによる防府・高井県営住宅東ブロック整備等事業	山口県	60	40	3
10	大阪府営岸和田下池田民活プロジェクト	大阪府	50	50	2.5
11	県営坂地区住宅整備事業(第2期)	広島県坂町			
12	大阪府営苅田住宅民活プロジェクト	大阪府	50	50	2
13	新屋比内町市営住宅建替事業	秋田県秋田市	50	50	3
14	蓮花寺市営住宅建替事業	富山県高岡市			
15	米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業(1号棟)	山形県米沢市			4
16	PFIによる市営長曾根団地・深井中町団地建替等事業	大阪府堺市	50	50	3
17	大阪府営千里佐竹台住宅(2丁目)民活プロジェクト	大阪府	50	50	3
18	大阪府営東大阪新上小阪住宅民活プロジェクト	大阪府	50	50	2
19	山形県営通町団地移転建替等事業	山形県			3
20	小松市営川辺町住宅建替事業	石川県小松市			
21	大阪府営豊中新千里東住宅民活プロジェクト	大阪府	50	50	3
22	大阪府営吹田藤白台住宅民活プロジェクト	大阪府	50	50	3
23	市営甲子園九番町団地第1期建替事業	兵庫県西宮市			
24	大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト	大阪府	50	50	3
25	大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクト	大阪府	50	50	3
26	米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業(2号棟)	山形県米沢市			
27	市営甲子園九番町団地第2期建替事業	兵庫県西宮市			
28	大阪府営枚方田ノ口住宅民活プロジェクト	大阪府	特殊(大阪府後半式)	特殊(大阪府後半式)	3
29	米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業(3号棟)	山形県米沢市			
30	山北駅北側定住促進住宅整備事業	神奈川県山北町	30	70	4.5
31	市営石在町団地整備事業	兵庫県西宮市			
32	徳島県県営住宅集約化PFI事業	徳島県	40	60	3
33	広島市営吉島住宅更新事業	広島県広島市	40	60	2.5
34	市営新町住宅建替事業	秋田県大館市	30	70	3.5
35	ショッピングセンターメイン用地における定住促進住宅整備事業	佐賀県みやき町	25	75	3
36	町営緑ヶ丘住宅PFI事業	大阪府岬町	特殊※定性点を入札価格により除す。つまり入札価格に完全にウェイトシフトしている。	特殊※300点満点	2.5
37	大阪府営吹田高野台(1丁目)住宅民活プロジェクト	大阪府	特殊(大阪府後半式) ※府が収入を得る場合金額のみで決定 ※落札者決定基準には記載なし	特殊(大阪府後半式)	3.5

表 5.7 PFI 事業毎の評価方法一覧表 2

No.	事業名	事業主体	審査配点		設計見 積期間
			定量/価格 (%)	定性/提案 (%)	
38	市営武庫3住宅第1期建替事業	兵庫県尼崎市	50	50	3.5
39	三根庁舎南東用地定住促進住宅整備事業	佐賀県みやき町	25	75	3
40	市営甲子園春風町団地第1期建替事業	兵庫県西宮市			2
41	吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業	大阪府吹田市	40	60	3.5
42	豊後高田市子育て支援住宅等整備PFI事業	大分県豊後高田市	20	80	1.5
43	市営桜の宮住宅建替事業（1期）	兵庫県尼崎市	50	50	3.5
44	高浜町1番住宅等大規模集約事業	兵庫県芦屋市	50	50	3.5
45	寝屋川市営住宅再編整備第1期建替事業	大阪府寝屋川市	50	50	2
46	大阪府営吹田藤白台住宅（第2期）民活プロジェクト	大阪府	特殊（大阪府後半式）	特殊（大阪府後半式）	3
47	三根庁舎西南用地定住促進住宅整備事業	佐賀県みやき町	25	75	3
48	大刀洗町定住促進住宅整備事業	福岡県大刀洗町			2
49	公共施設再配置第1次プロジェクト	愛知県西尾市	10	90	8
50	大崎町定住促進住宅整備事業・文化通住宅2号棟建設	鹿児島県大崎町	25	75	4
51	岩泉町子育て支援住宅整備事業	岩手県岩泉町	25	75	4.5
52	市営武庫3住宅第2期建替事業	兵庫県尼崎市	50	50	3
53	桜ヶ丘子育て支援住宅整備PFI事業	鹿児島県鹿屋町	20	80	3
54	市営東多聞台住宅建替事業	兵庫県神戸市	50	50	3.5
55	東大阪市営上小阪東住宅建替事業	大阪府東大阪市	40	60	4
56	倉敷市営中庄団地整備事業	岡山県倉敷市	39.4	60.6	3
57	長洲町宮野地区定住促進住宅整備事業	熊本県長洲町	30	70	
58	竹田市定住促進住宅整備事業	大分県竹田市	20	80	2.5
59	むつざわスマートウェルネスタウン拠点形成事業	千葉県睦沢町	20	80	3.5
60	北長瀬みずほ住居再生事業	岡山県岡山市	46.2	53.8	2.5
61	浜松市営住宅初生団地集約建替事業	静岡県浜松市	50	50	2
62	中原庁舎西南用地定住促進住宅整備事業	佐賀県みやき町	25	75	3
63	太良町定住促進住宅整備事業	佐賀県太良町	25	75	3
64	松田町住宅整備事業	神奈川県松田町	20	80	2
65	境地区定住促進住宅整備事業	茨城県境町	25	75	2.5
66	鹿島市中村住宅整備事業	佐賀県鹿島市	20	80	2.5
67	上高橋地区定住促進住宅整備事業	福岡県大刀洗町	25	75	2
68	京都市八条市営住宅団地再生事業	京都府京都市	40	60	4
69	貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業	大阪府貝塚市			
70	三根庁舎南集落内戸建て定住促進住宅整備事業	佐賀県みやき町	25	75	1.5
71	岸部中住宅統合建替事業	大阪府吹田市	50	50	3
72	大阪府営吹田佐竹台住宅（5丁目）及び大阪府営吹田高野台住宅（4丁目）民活プロジェクト	大阪府	特殊（大阪府後半式）	特殊（大阪府後半式）	2.5
73	基山町子育て・若者世帯の定住促進住宅整備事業	佐賀県基山町	25	75	4.5
74	愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業	愛知県	50	50	4
75	市営武庫3住宅第3期(西昆陽住宅)建替事業	兵庫県尼崎市	40	60	3
76	七福団地等住宅環境整備事業	福岡県小竹町			
77	本公郷改良アパート建替事業	神奈川県横須賀市	50	50	4
78	川西市花屋敷団地等建替PFI事業	兵庫県川西市	50	50	3
79	別府市亀川地区市営住宅集約建替事業	大分県別府市			
80	市営桜の宮住宅建替事業（2期）	兵庫県神戸市	50	50	5.5
81	吉備中央町定住促進住宅整備事業	岡山県吉備中央町	25	75	2.5
82	第2期境地区定住促進住宅整備事業	茨城県境町	25	75	2
83	公営住宅月岡団地第3期街区建替事業	富山県富山市	40	60	3

5.5.3 採点方法と設計見積期間の関係

価格主導型の全6事例における平均設計見積期間は2.75か月間であり、全83事例の全体平均3.09か月間を下回ることがわかった。これは定量的価格点のみで決定されるため、設計提案が点数に反映されないことを意味していることから、PFI事業において設計見積期間を十分にとる必要性がないことを如実に表わしている。提案考慮型においては、定性的提案点の比重が50%以下の場合、及び50%を超える場合、それぞれの平均設計見積期間は3.13か月間と3.16か月間であり、殆ど差は見られなかった。

5.5.4 本節の考察

採点方式は、PFI事業においても落札者を決める基準となることから非常に大事な要素である。価格主導型の採点方式は、価格点に差がつくと設計提案の意味がなくなることから、公営住宅等整備における設計の質を保つことができない危険性を孕んでいるため、推奨できない。提案考慮型の採点方式が原則であるが、これも通常近年の公共施設のプロポーザルにおいては、提案内容および提案者の体制や実績等が評価の主軸を占め、提案価格の採点ウェイトは低いことが多い。そういう意味においては、より公営住宅等整備のPFI事業においては、定性的提案点にウェイトシフトされるべきであると考えられる。

5.6 参加者数

研究対象のPFI事業全83事例において、参加者数が資料より明らかになった事例は67事例であった。この67事例においては、参加者数は1～6者で推移していることがわかった。この結果より、参加者数が1者単独である場合と、2～6者の複数参加者が存在する場合とでは、PFI法におけるVFMの指標における「競争原理」が働かなくなることから、PFI事業そのものの意味合いが変わってくると考えられる。そこで本節では、前項までの様々な評価基準により、PFI事業毎に実際に入札を行った参加者数の違いによるPFI事業の規模、余剰地活用、落札率の特徴を考察する。その結果をまとめたものを表5.8で示す。

表5.8 参加者数と規模、落札率、余剰地活用の関係

参加者数	事例数	規模		平均落札率	余剰地活用導入数	余剰地活用導入率
		平均住戸数(戸)	平均予定価格(千円/税込)			
1	22	185.9	5,487,370	96.6%	6	27.3%
2	19	155.5	3,459,875	95.2%	11	57.9%
3	13	96.3	3,841,856	88.5%	8	61.5%
4	7	142	3,217,272	86.4%	3	42.9%
5	4	198.7	4,424,777	86.4%	4	100.0%
6	2	233.5	4,984,084	87.6%	1	50.0%
参加者数	事例数	規模		平均落札率	余剰地活用導入数	余剰地活用導入率
		平均住戸数(戸)	平均予定価格(千円/税込)			
単独(1)	22	185.9	5,487,370	96.6%	6	27.3%
複数(2~6)	45	144.3	3,750,794	90.2%	27	60.0%

5.6.1 単独参加

単独参加とは入札を行った民間事業者が1者であったことを指す。単独参加となった公営住宅等整備におけるPFI事業は公募資料から参加者数を抽出できた67事例中22事例で最も事例数が多かった。これはそもそも、PFI事業において民間事業者に競争入札させることでのコスト削減を図るとする目的からは外れることになる。このような単独参加のPFI事業が22事例と最も多いという事実は、今後PFI事業における参加者募集の大きな課題であるといえる。

A：規模

ここで分析対象としている公営住宅等整備における規模の項目は、「予定価格」と「住戸数」である。単独参加のPFI事業22事例における平均予定価格は5,487,370千円であり、平均住戸数は185.9戸であった。例えば規模が小さい事でコストメリットが小さく、参加者数が見込めなく、単独参加の場合は事業規模が小さいことを想定していたが、複数参加の場合と比べて、事業規模と参加者数に相関はないと考えられる。また平均予定価格は全ての参加者数の中で最も高くなっていたことは、平均規模大きくかつ、後述する落札率の高さからみても自明の理であるといえる。

B：余剰地活用

続いて余剰地活用の観点から参加者数について見てみると、単独参加の場合は22事例のうち6事例のみが余剰地活用を導入していることがわかった。これを余剰地活用導入率として表わすと、27.3%という結果となり、複数参加のPFI事業に比べて圧倒的に少ない数値となった。これからわかることは、余剰地活用が導入されないPFI事業であることは、民間事業者にとって経済的、計画的にメリットが少ないことを表わしている。

C：落札率

落札率（注1）を見ると、単独参加の平均落札率は96.6%と、複数参加のPFI事業の平均落札率と比べてかなり高い数値となっていた。これは競争原理が働かないことに起因し、場合によっては予定価格の情報がその1者に漏れたりすることも考えられる。落札率が99.9%以上である事例は5事例であり、99.0%以上に広げると11事例に増える。さらに95%以上に広げてみると、事例数は17事例まで増えることがわかった。中には、参加者数が1者である場合は、予定価格を公表する、といった事例もあった。

5.6.2 複数参加

複数参加とは、民間事業者が複数者入札に参加したもので、今回研究対象としている公営住宅等整備におけるPFI事業全83事例においては、最少で2者、最大で6者であった。事例数を比べると、参加者が2者であったPFI事業が19事例、3者であったPFI事業が13

事例、4者であったPFI事業が7事例、5者であったPFI事業が4例、6者であったPFI事業が2事例であり、参加者が多くなるほど事例数は減る傾向であった。

A：規模

複数参加のPFI事業の平均予定価格は、2者の場合で3,459,875千円、3者の場合で3,841,856千円、4者の場合で3,217,272千円、5者の場合で4,424,777千円、6者の場合で4,984,084千円となり、必ずしも予定価格の大小によって参加者数に影響があるとはいえない結果になった。また平均住戸数を見てみると、2者の場合で155.5戸、3者の場合で96.3戸、4者の場合で142戸、5者の場合で198.7戸、6者の場合で233.5戸となり、こちらも平均予定価格と同様、住戸規模の大小が参加者数に影響を及ぼしているとは言い難い結果となった。

B：余剰地活用

余剰地活用導入数の観点から複数参加のPFI事業を見てみると、2者の場合で11事例、3者の場合で8事例、4者の場合で3事例、5者の場合で4事例、6者の場合で1事例となり、余剰地活用導入率は、それぞれ57.9%、61.5%、42.9%、100%、50%という結果となり、2者～6者全て合わせた複数参加全体（45事例）での余剰地活用導入率は60%であった。これは単独参加に比べてかなり高いといえる。余剰地活用を導入することで、もちろん様々なリスクは伴うが、規模拡大や運営・管理までを見据えた長期事業展開が可能となり、民間事業者としてはメリットが大きいと考えられる。

C：落札率

複数参加の落札率を見ると、大方の予想通りではあるが、単独参加の場合と比べて平均落札率は下がることがわかった。具体的には2者の場合で95.2%、3者の場合で88.5%、4者の場合で86.4%、5者の場合で86.4%、6者の場合で87.6%となり、特に3者以上の複数参加となった場合の落札率の下げ幅が顕著であった。競争他者が存在することで競争原理が働くことは前述したが、3者より参加者が増えても、平均落札率に変化が生じないことが明らかになった。これは参加者が2者であることの特異性、あるいは公平性の欠如を表わしている可能性がある。参加者が2者の場合において、落札率が99%を超える事例が6事例存在した。3者以上となると、突然平均落札率が下がることから、十分な競争原理が働いていると考えられる。この平均落札率のみを鑑みると、3者以上は公平性が担保されているように思われる。

5.6.3 本節の考察

公営住宅等整備におけるPFI事業において参加者数の違いは、PFI事業における競争原理の発生に影響することから、非常に重要な観点であることが明らかである。その一方で、参加者数と規模（住戸数と予定価格）による相関は見られなかった。参加者数は1者である事例には住戸数は800戸のPFI事業が1事例含まれており、それを差し引いても平均住戸数は156.7戸、平均予定価格は4,797,915千円となることから、その大規模な1事例に関係なく、単独参加のPFI事業の規模は、複数参加のPFI事業の規模とさほど変わらないものとなっていた。

余剰地活用の観点から見ると、PFI事業において単独参加と複数参加の場合では、余剰地活用導入率に顕著な違いが見られた。単独参加の場合の余剰地活用導入率は27.3%であり、複数参加の場合は60%であった。これは公営住宅等整備用地を越えたまちづくり規模の計画の実施、及び運営・管理といった長期事業計画が可能なることから参加者数が増えたことが推察される。また余剰地活用施設は民間事業者所有であることから、公営住宅のような厳しい要求水準が存在しなく、民間事業者の完全独自提案による建築が可能であることも、参加者数の増加に起因していると考えられる。

落札率に関しては、PFI事業における単独参加と複数参加では顕著な違いが明らかになった。単独参加の場合は平均落札率が96.6%、落札率99.0%以上が11事例という結果となり、PFI事業における競争原理が働いていないことは明白である。複数参加の場合は、参加者が2者の場合、落札率が99%を超える事例が6事例存在することからも、2者参加のPFI事業ですら、正しい競争が担保されているとは言い難い実情である。

以上から、事業規模は参加者数に影響を与えない傾向であることと、余剰地活用を導入することで、参加者数が増える傾向にあることに加え、3者以上の参加があると落札率から見た公平性が担保される傾向があることから、今後公営住宅等整備におけるPFI事業の1つの指針として、「余剰地活用導入をPFI事業に組み込み、3者以上の参加を促す」ことがPFI事業としての公平性を担保できるといえる。また1者のみの参加表明があったPFI事業についての妥当性は今後再考していく必要があると考えられる。

5.7 本章のまとめ

本章では、公営住宅等整備におけるPFI事業の参加選定者手法に着目し、公募資料から得られた情報を元に多角的な分析を行い、以下の計画的要点を明らかにした。

第2節のPFI事業の設計見積期間の設定は、事業規模や設計の煩雑さによって決まるものではないことが明らかになった。また余剰地活用提案による設計が付加されていても、設計見積期間の設定には全く影響していないことがわかった。このような時間設定では、低廉で良質な住環境を求める公営住宅等の理念に沿う提案及び地域にとって魅力的な余剰地活用提案がされるとは言い難い。

第3節の参加資格については、「規模用途制限型」、「用途制限型」、「非制限型」に分けられ、その中で「用途制限型」が、自治体が求めるある程度の実績を持ち、かつなるべく参加する民間事業者への門戸を広げることのできる参加資格の形式であると推察できる。また比較的大きい規模のPFI事業に関しても、建設企業側にだけ規模用途制限型の参加資格要件を設定したりするなどの試みで建築の質を保とうとする事例は、PFI事業の今後を示唆するものだと考えられる。

第4節のPFI事業における審査委員会の構成に関しては、様々な属性の審査員がバランスよく配置され、多角的な視点で議論が行われ、審査されていくことが望ましいが、必ずしもそのような運営にはなっていないことが明らかになった。また「行政」属性の審査員を除外することは、民間主導のPFI事業に対する透明性確保をうかがわせる試みであるといえる。また「都市・建築」属性の審査員が除外されることは、審査の適格性を著しく損なう危険性を孕んでいる。さらに「その他」属性の審査員については、主に余剰地活用提案における他用途施設の内容によって人員配置されていることが明らかになった。

第5節の評価方法に関しては、価格主導型の採点方式は、定量的価格点に差が付くことで設計提案の意味が全くなることから、公営住宅等整備における設計の質を保つことができない危険性を孕んでいる。提案考慮型の採点方式が原則であるが、これも通常近年の公共施設のプロポーザルにおいては、提案内容および提案者の体制や実績等が評価の主軸を占め、提案価格の採点ウェイトは低いことが多い。そういう意味においては、より公営住宅等整備のPFI事業においては、定性的提案点にウェイトシフトされるべきであると考ええる。

第6節の参加者数については、公営住宅等整備におけるPFI事業において参加者数と規模（住戸数と予定価格）による相関は見られなかった。余剰地活用の観点から見ると、PFI事業において単独参加と複数参加の場合では、余剰地活用導入率に顕著な違いが見られた。これは公営住宅等整備用地を越えたまちづくり規模の計画の実施、及び運営・管理といった長期事業計画が可能なこと、また余剰地活用施設は民間事業者所有であることから、公営住宅のような厳しい要求水準が存在しなく、民間事業者の完全独自提案による建築が可能であることが、参加者数の増加に起因していると考えられる。

落札率に関しては、単独参加と複数参加では顕著な違いが明らかになった。単独参加の

場合はPFI事業における競争原理が働いていないことは明白である。複数参加の場合は、参加者が2者の場合のPFI事業ですら、正しい競争が担保されているとは言い難い実情である。また3者以上の参加があると落札率から見た公平性が担保される傾向があることから、上述を踏まえ、今後公営住宅等整備におけるPFI事業の1つの指針として、「余剰地活用導入をPFI事業に組み込み、3者以上の参加を促す」ことがPFI事業としての公平性を担保できるといえる。また1者のみの参加表明があったPFI事業についての妥当性は今後再考していく必要があると考えられる。

以上より、本章ではPFIによる公営住宅等整備における参加者選定の様々な得失を抽出し、今後PFI事業において参考になりうる知見を得た。

第6章

PFI 事業実施自治体 による評価の分析

第6章 PFI 事業実施自治体による評価の分析

6.1 本章の概要

本来は居住者や応募事業者からの評価も加えるべきであるが、ここでは公募資料の作成者であり、事業実施責任主体である自治体担当者からの評価を取り扱い分析する。

6.1.1 本章の目的

募集要項や要求水準書等の公募資料から見えてくる課題のいくつかを抽出することはできるが、実際に入札資料に基づいて建てられた公営住宅等がどのような設えでどのように評価されているかを推察することはできない。そこで本章では、PFIによる公営住宅等整備における全事例を対象として、まずPFIの導入理由等、PFI事業における基礎的要件をアンケートに加え、「住宅」、「共用部」、「余剰地活用」の評価を自治体視点からアンケート調査することで、PFIの成り立ちを分析するとともに、実際に建てられた公営住宅や定住促進住宅等の公的住宅を多角的な視点で分析、評価することを目的とする。

そこで本章は、「PFIの導入理由」、「事業方式の採用理由」、「余剰地活用導入理由及び剰地活用非導入理由」、「定住促進住宅及び子育て支援住宅の建設理由」、「住宅整備における自治体の評価」、「共用部における自治体の評価」、「余剰地活用施設における自治体の評価」の節で構成し、PFI事業における最初期の計画的視点及び供用後評価を考察する。

6.1.2 本章の調査分析手法

研究対象であるPFI事業全83事例（全52自治体）を対象にアンケート調査を行い、PFI導入理由や事業方式の採用理由、余剰地活用の導入理由、非導入理由、定住促進住宅及び子育て支援住宅の建設理由といったPFI事業における基礎的要件について回答をもらった（図6.1）。また公営住宅、定住促進住宅及び子育て支援住宅のそれぞれに対し、自治体の視点での評価を回答してもらい、その結果を分析した。また同じく共用部及び民間事業者による余剰地活用施設についても自治体の視点での評価を回答してもらい、その結果を分析した。さらに住宅整備及び余剰地活用施設整備が、地域の活性化に寄与しているかどうかの評価についてもアンケートにおいて回答してもらい分析を行った。

さらに、アンケートに回答いただいた自治体を対象に、「自治体によるPFI事業の評価」として20自治体全41事例にインタビューを行った。

6.2 PFIの導入理由

自治体へのアンケート調査で、「公営住宅（定住促進住宅）整備においてPFIを導入した理由を教えてください。（複数回答可）その他を選ばれた場合は、内容をご記載ください。」と質問し、公営住宅等整備においてPFIを導入した理由を「財政負担軽減のため」、「前例を参考にした」、「補助金を利用するため」、「民間技術力への期待」、「その他」の5つに絞っ

Q1:	公営住宅整備においてPFIを導入した理由を教えてください。(複数回答可) その他を選ばれた場合は、内容をご記載ください。				
A1:	<input type="checkbox"/> 財政負担軽減のため	<input type="checkbox"/> 前例を参考にした	<input type="checkbox"/> 補助金を利用するため	<input type="checkbox"/> 民間技術力への期待	<input type="checkbox"/> その他
記述欄:					
Q2:	複数の事業方式(BT、BTO、BOT、RO)のうち、BTO方式を採用した理由を教えてください。(複数回答可)				
A2:	<input type="checkbox"/> 財政負担軽減のため	<input type="checkbox"/> 前例を参考にした	<input type="checkbox"/> 募集を増やすため	<input type="checkbox"/> 管理のため	<input type="checkbox"/> その他
記述欄:					
Q9:	なぜ民間事業者による余剰地活用をPFI事業に組み込んだか教えてください。(複数回答可) その他を選ばれた場合は、内容をご記載ください。				
A9:	<input type="checkbox"/> 自治体の財政負担軽減	<input type="checkbox"/> 地域活性化	<input type="checkbox"/> 民間サービスの期待	<input type="checkbox"/> 公営住宅との連携	<input type="checkbox"/> その他
記述欄:					
Q9:	PFI事業には敷地余剰地を民間に払い下げ、提案活用する事例がありますが、そうしなかった理由を教えてください。(複数回答可)その他を選ばれた場合は、内容をご記載ください。				
A9:	<input type="checkbox"/> そもそも考えていない	<input type="checkbox"/> 敷地が狭い	<input type="checkbox"/> 管理の問題	<input type="checkbox"/> スキームが複雑	<input type="checkbox"/> その他
記述欄:					
Q10:	公営住宅ではなく、なぜ定住促進住宅を建てることにしたか教えてください。(複数回答可) その他を選ばれた場合は、内容をご記載ください。				
A10:	<input type="checkbox"/> 公営住宅の厳しい水準	<input type="checkbox"/> 入居者制限	<input type="checkbox"/> 地域活性化(若返り)	<input type="checkbox"/> 人口増加	<input type="checkbox"/> その他
記述欄:					

図 6.1 PFI 事業における基礎的要件に関するアンケート

て回答を求めた。その結果を表 6.1、図 6.2 に示す。

その内容は、「財政負担軽減のため」が有効回答全 69 事例中 65 件で全体の 94.2%、「前例を参考にした」が 1 件で全体の 1.4%、「補助金を利用するため」が 19 件で全体の 27.5%、「民間技術力への期待」が 38 件で全体の 55.1%、「その他」が 29 件で全体の 42.0%であった。この結果より、ほぼ全ての事例において自治体の財政負担軽減を理由としていることがわかり、民間事業者の技術力により、自治体の直接建設方式よりも良い公共住宅等整備が可能になるとの見方が半数以上あることがわかった。これは 1999 年に制定された PFI 法の目的で、「民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して公共施設等の整備等の促進を図るための措置を講ずること等により、効率的かつ効果的に社会資本を整備するとともに、国民に対する低廉かつ良好なサービスの提供を確保し、もって国民経済の健全な発展に寄与する」と記載されていることから、これらの回答が多いことは納得できる。

次に多い回答が「補助金を利用するため」であるが、公営住宅等を整備する場合、それにかかる整備費のおよそ1/2を国庫から補助を受けることができる。しかしそれはPFI事業によるものではなく、自治体による直接建設方式で建てた場合や、民間事業者が建てた共同住宅を買い取って管理する、いわゆる買取り方式の場合等PFIによらない整備においても、国の補助金である「社会資本整備総合交付金」が財源となっている。しかし、PFI事業であることは、社会資本整備総合交付金の採択における重点事項となっており、補助金を受けやすいというメリットがある。

予想に反して、「前例を参考にした」と回答したのは1事例のみであった。この事例は「岸部中住宅統合建替事業（大阪府吹田市）」であり、2017年6月に実施方針が公表されたPFI事業である。大阪府吹田市は、これ以前の2013年12月に実施方針を公表した「吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業」において、既に公営住宅が2017年4月に供用開始されており、この事例を参考にして新規PFI事業を行ったものである。

「その他」と回答した事例29件の内容で最も多かったのが、自治体職員の業務負担軽減である。PFI事業により民間事業者に設計、見積、余剰地活用、移転支援、運営等業務を委託することは明らかな業務負担の軽減につながる。また機能保持や地域交流、安全確保等、公営住宅の建替えにおける一体的な課題解決とした理由が次いで多かった。その他にも、PFIを推進することを自治体の行財政計画の具体策に位置づけていることが理由の事例や、自治体のガイドラインより、設計・建設等の初期費用が10億円以上の事業はPFI導入可能性調査を行うことになっているため、とした事例もあった。

表 6.1 PFI の導入理由アンケート結果

	財政負担軽減のため	前例を参考にした	補助金を利用するため	民間技術力への期待	その他
事例数(割合)	65/69事例 (94.2%)	1/69事例 (1.4%)	19/69事例 (27.5%)	38/69事例 (55.1%)	29/69事例 (42.0%)

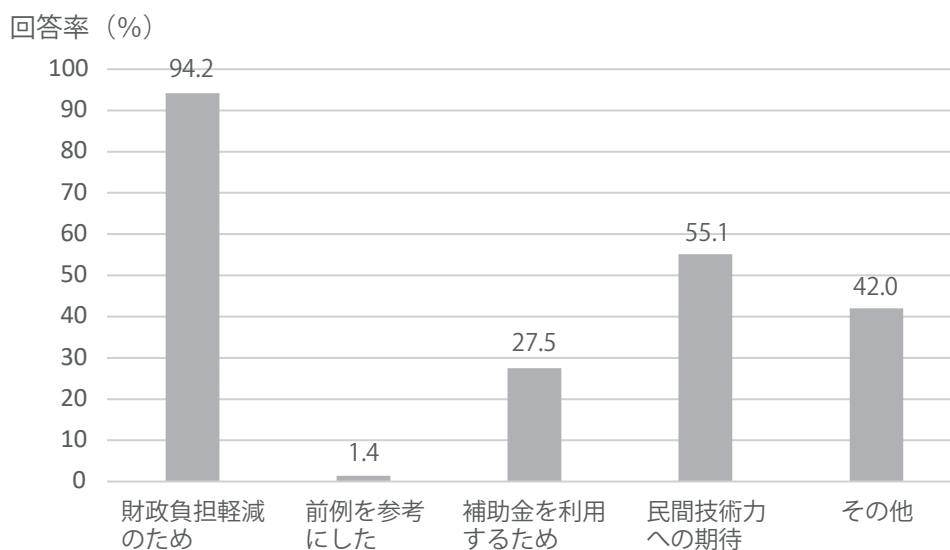


図 6.2 PFI の導入理由アンケート集計グラフ

6.3 事業方式の採択理由

また自治体へのアンケート調査で、「複数の事業方式（BT、BTO、BOT、RO）のうち、〇〇方式を採用した理由を教えてください。（複数回答可）その他を選ばれた場合は、内容をご記載ください。」と質問し、公営住宅等整備においてその事業形式を導入した理由を「財政負担軽減のため」、「前例を参考にした」、「募集を増やすため」、「管理のため」、「その他」の5つに絞って回答を求めた。

各自治体へのアンケート調査より、事業形式の採択理由を質問し、それぞれの事業形式毎に以下の結果（表 6.2）と考察が得られた。またアンケート回答の総数は69事例であったが、各事業方式別のアンケート回答数を図 6.3 に示す。

表 6.2 事業方式の採択理由

事業形式	財政負担軽減のため	前例を参考にした	募集を増やすため	管理のため	その他
BT方式	10/37事例 (27.0%)	1/37事例 (2.7%)	2/37事例 (5.4%)	14/37事例 (37.8%)	23/37事例 (62.2%)
BTO方式	21/29事例 (72.4%)	0/29事例 (0%)	5/29事例 (17.2%)	10/29事例 (34.5%)	8/29事例 (27.6%)
BOT方式	2/2事例 (100%)	0/2事例 (0%)	0/2事例 (0%)	0/2事例 (0%)	1/2事例 (50%)
RO方式	1/1事例 (100%)	0/1事例 (0%)	0/1事例 (0%)	0/1事例 (0%)	0/1事例 (0%)



図 6.3 各事業方式毎のアンケート回答数

A：BT方式

BT方式のアンケート有効回答数は37事例であり、「財政負担軽減のため」が10事例、「前例を参考にした」が1事例、「募集を増やすため」が2事例、「管理のため」が14事例、「その他」が23事例であった（図 6.4）。唯一「前例を参考にした」を答えたのは「岸部中住宅統合建替事業／大阪府吹田市」で、それ以前に吹田市が「吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業」としてPFI事業を行っていることから、この事例を参考にしたというものだった。またBT方式とすることで、公営住宅の管理運営を自治体に委ねることになり、PFIの参加体制の種類を少なくすることができることから、他の事業方式と比べて門戸を広げていることが予想されたが、「募集を増やすため」と回答した事例は2事例に留まった。

その他を回答した中には、維持管理を事業に含めると事業毎でサービスが異なり、住宅の均一な維持管理ができないため、とする回答や、それに付随して、自治体として指定管理者制度を採用しており、他の公営住宅等と管理者が異なり、サービスに違いが出るのが危惧されるとの回答が殆どであった。また、公営住宅の維持管理は仕様が細かく規定さ

れていることから、民間によるノウハウを活かしづらいとの意見もあった。さらに、公営住宅における家賃は公営住宅法施行令において算定額が定められており、維持管理に付加価値を付けて収益を上げることはできないため、といった意見もあった。

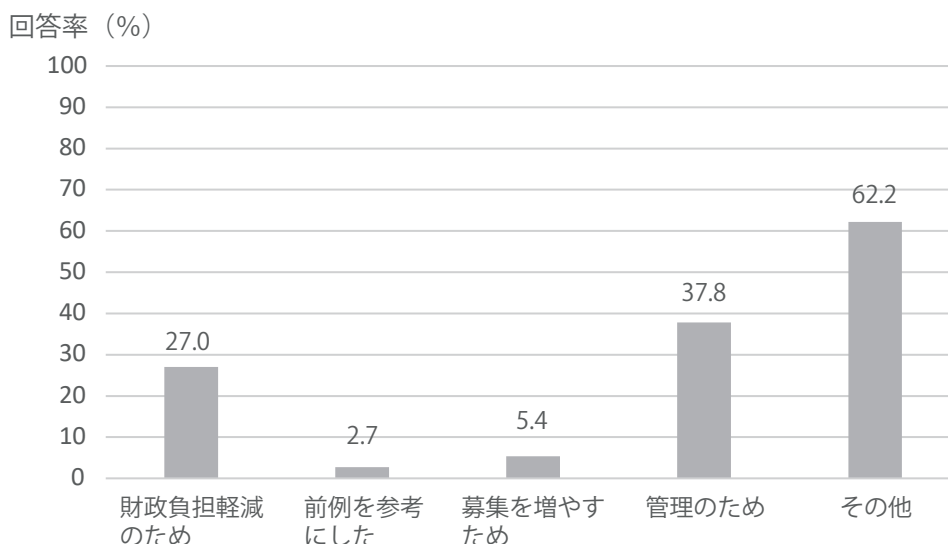


図 6.4 BT 方式採用理由アンケート集計グラフ

B：BTO 方式

BTO 方式のアンケート有効回答数は 29 事例であり、「財政負担軽減のため」が 21 事例、「前例を参考にした」が 0 事例、「募集を増やすため」が 5 事例、「管理のため」が 10 事例、「その他」が 8 事例であった（図 6.5）。「財政負担軽減のため」の回答数が最も多く、維持管理、運営も含めた民間資金、ノウハウの導入により、自治体の財政負担を軽減する狙いがある。また BT 方式とは異なり、事業参加体制に維持管理が入ることで事業が長期化し、継続して事業収入が見込まれることから、「募集を増やすため」と回答する事例もそれなりにあった。また指定管理者制度を採用していない自治体にとっては管理面でも民間維持管理技術に期待できることから、「管理のため」と回答する事例も 10 事例と多かった。

その他を回答した中では、民間事業者による維持管理のノウハウを活かし、豊かで効率的なまちづくりとするため、と同様の意見が多かった。

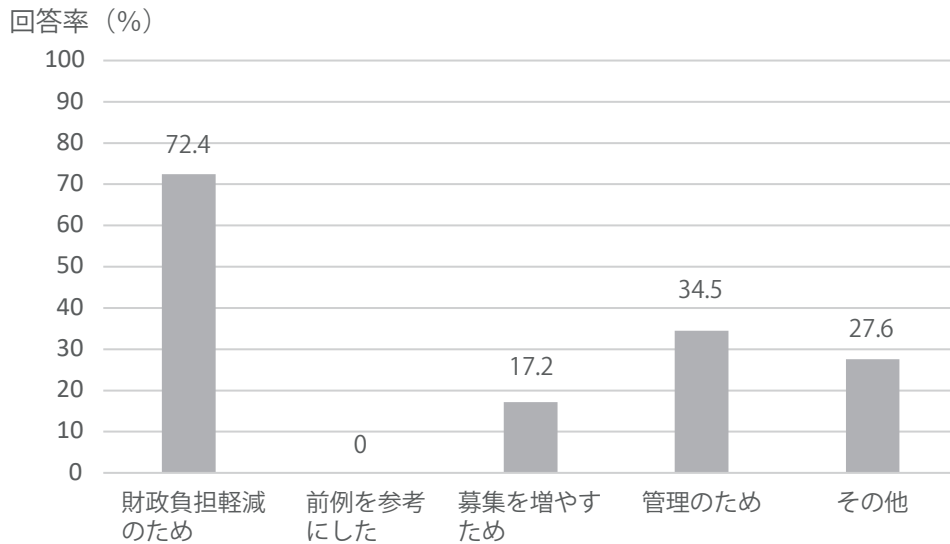


図 6.5 BTO 方式採用理由アンケート集計グラフ

C：BOT 方式

BOT 方式のアンケート有効回答数は 2 事例であり、「財政負担軽減のため」が 2 事例、「前例を参考にした」が 0 事例、「募集を増やすため」が 0 事例、「管理のため」が 0 事例、「その他」が 1 事例であった（図 6.6）。BOT 方式は建物も土地も合わせて民間事業者が所有を続け、数十年後に自治体に所有移転する方式であることから、自治体は住宅の竣工時点での買い戻しを行う必要がない。さらに将来の買い戻しを行うことで減価償却を見込むことができるため、そうしたスキームを見越して BOT 方式を採用している。

その他を回答した 1 事例では、BOT 方式として住宅を民間事業者が所有することで、デザイン面、オペレーション（運営、管理等）面において、よりノウハウを活かしやすいためとの回答があった。

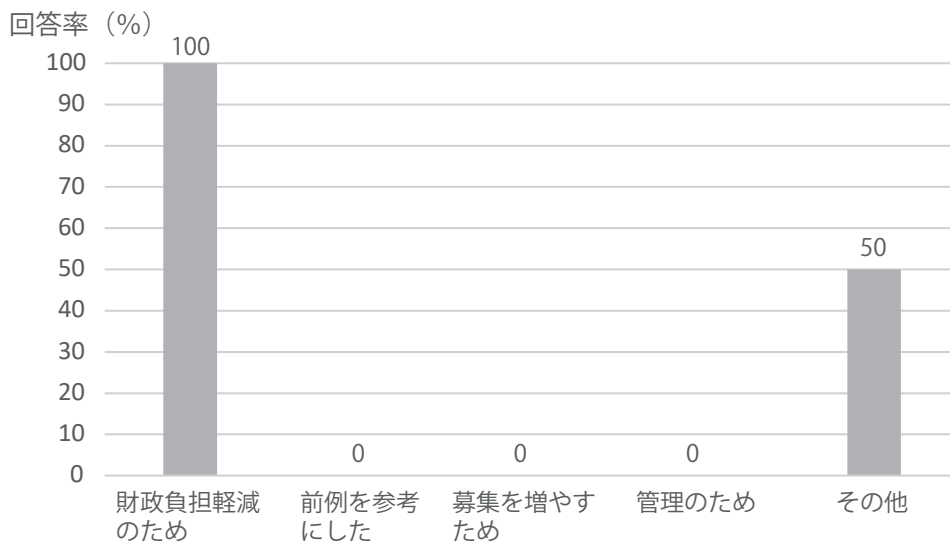


図 6.6 BOT 方式採用理由アンケート集計グラフ

D：R0方式

R0方式のアンケート有効回答数は1事例であり、「財政負担軽減のため」が1事例、「前例を参考にした」が0事例、「募集を増やすため」が0事例、「管理のため」が0事例、「その他」が0事例であった（図6.7）。R0方式は自治体に所有権を移転しないため、民間事業者がそのまま所有し続けるスキームであることから、自治体の財政負担はかなり軽減される。

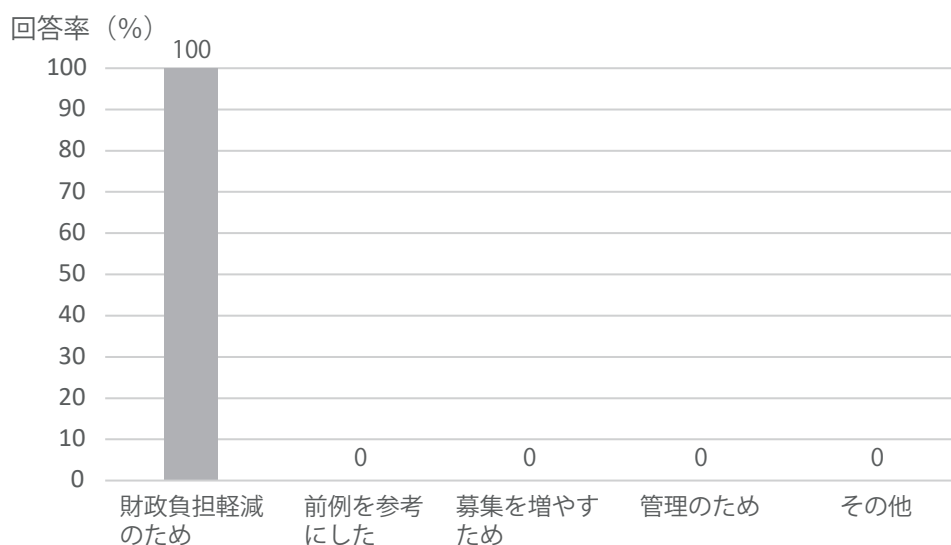


図6.7 R0方式採用理由アンケート集計グラフ

6.4 余剰地活用導入理由及び剰地活用非導入理由

6.4.1 余剰地活用導入理由

本項では、余剰地活用を導入しているPFI事業において、その導入理由について考察する。余剰地活用を導入しているPFI事業全38事例の中で、アンケートの有効回答数は33事例であった。各自治体へのアンケート調査において、「なぜ民間事業者による余剰地活用をPFI事業に組み込んだか教えてください。（複数回答可）その他を選ばれた場合は、内容をご記載ください。」と質問し、公営住宅等整備において余剰地活用を導入した理由を「自治体の財政負担軽減」、「地域活性化」、「民間サービスの期待」、「公営住宅との連携」（注1、桜ヶ丘子育て支援住宅整備PFI事業のみ「子育て支援住宅との連携」）、「その他」の5つに絞って回答を求めた。

その結果、導入理由として「地域活性化」が24事例、「自治体の財政負担軽減」が21事例とその数が多かった。次いで「民間サービスの期待」が9事例、「公営住宅との連携」が4事例であり、「その他」は6事例であった（表6.3、図6.8）。これらの結果より、民間事業者による余剰地活用を行うことで、地域が活性化するような提案を求める傾向が強いことがわかり、かつ余剰地を売却、賃貸することで自治体の財政負担を軽減するといった、

表 6.3 余剰地活用導入理由

	自治体の財政負担軽減	地域活性化	民間サービスの期待	公営住宅との連携	その他
事例数(割合)	21/33事例 (63.6%)	24/33事例 (72.7%)	9/33事例 (27.3%)	4/33事例 (12.1%)	6/33事例 (18.2%)

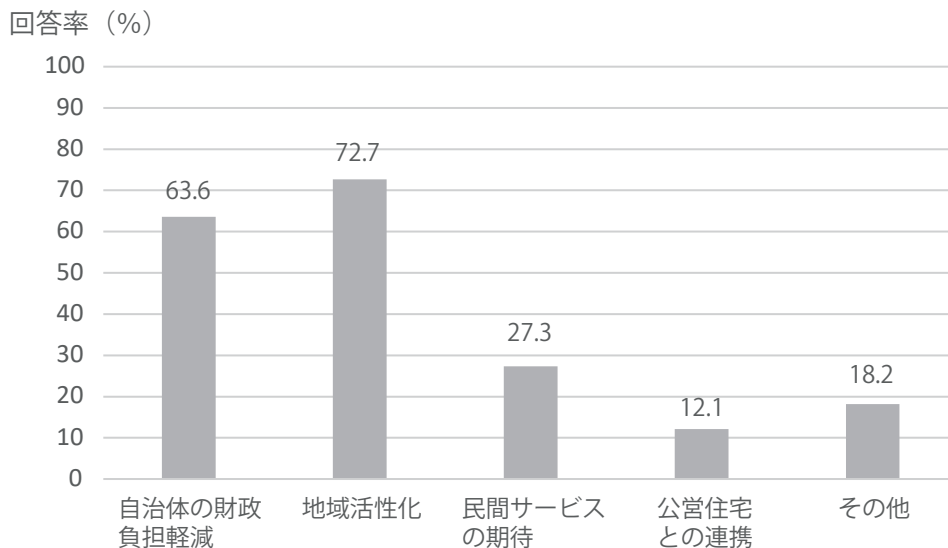


図 6.8 余剰地活用導入理由アンケート集計グラフ

官民連携の PFI 事業において互いを補完し合う関係性が見て取れる。逆に、その民間施設のサービス内容や公営住宅等との連携については、PFI 事業において、さほど期待されているものではないことが明らかになった。また「その他」の内容としては、全国初の公営住宅等整備における PFI 事業の「県営上安住宅整備事業／広島県」や「県営坂地区住宅整備事業／広島県」では、事業用地のどの部分を民間活用余剰地として創出するかも提案とし、地域ニーズを踏まえた上で福祉施設や商業施設を民間提案してもらうため、との回答があった。また「PFI による市営長曾根団地・深井中町団地建替等事業／大阪府堺市」では、余剰地活用として民間の優良な共同住宅が供給されることで、地域のまちづくり推進につながることを期待し、余剰地を組み込まなかったら、民間事業者が価格競争を避けて PFI 事業が成立しない可能性があったため、としている。また PFI 事業の内容として余剰地の確保のみ実施している例もあった。

6.4.2 余剰地活用非導入理由

本項では、余剰地活用を導入していない PFI 事業において、その非導入理由について考察する。余剰地活用を導入していない PFI 事業は 44 事例であり、その中でアンケートの有効回答数は 36 事例であった。各自治体へのアンケート調査において、「PFI 事業には敷地余剰地を民間に払い下げ、提案活用する事例がありますが、そうしなかった理由を教え

てください。(複数回答可) その他を選ばれた場合は、内容をご記載ください。」と質問し、公営住宅等整備において余剰地活用を導入しなかった理由を「そもそも考えていない」、「敷地が狭い」、「管理の問題」、「スキームが複雑」、「その他」の5つに絞って回答を求めた。

その結果、非導入理由として「敷地が狭い」が17事例、「そもそも考えていない」が10事例、「スキームが複雑」が9事例と多く、「管理の問題」は5事例、「その他」は9事例であった(表6.4、図6.9)。これらより、自治体が確保する事業用地の面積が狭いことにより、民間事業者による余剰地活用を導入したくてもできない事例が多く存在することが明らかになった。またそもそも余剰地活用を考えていなかったり、そのスキームが複雑なことにより余剰地活用を断念している事例もあり、PFI 事業における余剰地活用というスキームが自治体職員に未だ周知しきれていなかったり、自治体職員の業務負担が非導入の理由となっていることがわかった。また、管理の問題の中には、複数の団地を集約したため、余剰地は売却するのみとの回答が2事例あった。「その他」の中には、事業用地が自治体所有ではなく借地であるため、との回答があった。またPFI 事業を2期に分けたため、1期では余剰地設定をせず、2期で余剰地活用をするといった事例や、事業期間が非常に長く、事業者が土地取得から処分までに期間を要し、土地所有のリスクが高いとする事例があった。

表 6.4 余剰地活用非導入理由

	そもそも考えていない	敷地が狭い	管理の問題	スキームが複雑	その他
事例数(割合)	10/36事例 (27.8%)	17/36事例 (47.2%)	5/36事例 (13.9%)	9/36事例 (25.0%)	9/36事例 (25.0%)

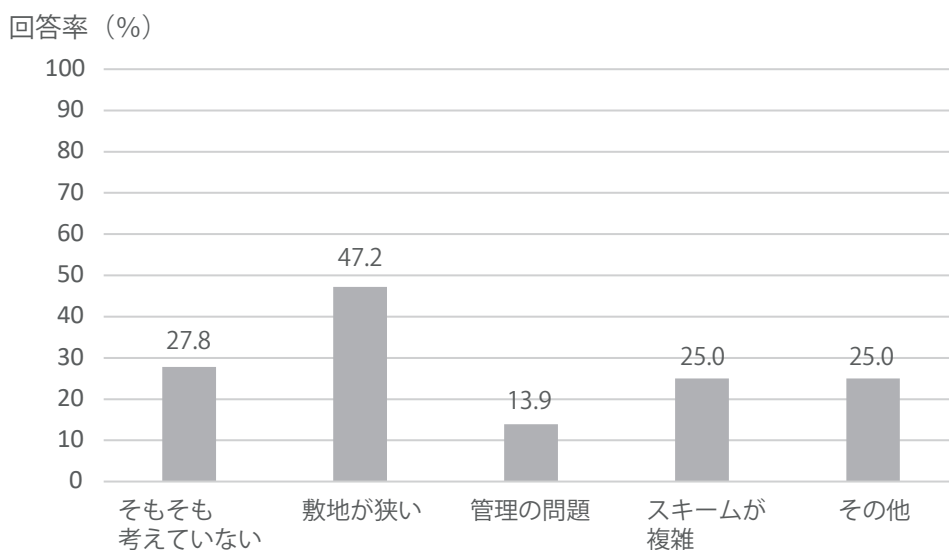


図 6.9 余剰地活用非導入理由アンケート集計グラフ

6.5 定住促進住宅及び子育て支援住宅の建設理由

アンケート調査より、定住促進住宅全 20 事例のうち、17 事例の有効回答があった。「公営住宅ではなく、なぜ定住促進住宅を建てることにしたか教えてください。(複数回答可) その他を選ばれた場合は、内容をご記載ください。」という質問に対し、5つの回答選択肢「公営住宅の厳しい水準」、「入居者制限」、「地域活性化(若返り)」、「人口増加」、「その他」を用意した。その結果、「地域活性化(若返り)」、「人口増加」がともに 13 事例と最も多く、「公営住宅の厳しい水準」が 3 事例、「入居者制限」が 1 事例、「その他」の回答はなかった(表 6.5、図 6.10)。

この結果を受け、公営住宅とすることで設計に厳しい水準や入居者要件の制限がかかるとするデメリットよりも、定住による地域活性化や若返り、人口増加といったメリットを理由に定住促進住宅の PFI 事業を採択している傾向が強いことが伺える。

表 6.5 定住促進住宅及び子育て支援住宅の建設理由

	公営住宅の厳しい水準	入居者制限	地域活性化(若返り)	人口増加	その他
事例数(割合)	3/17事例 (17.6%)	1/17事例 (5.8%)	13/17事例 (76.4%)	13/17事例 (76.4%)	0/17事例 (0%)

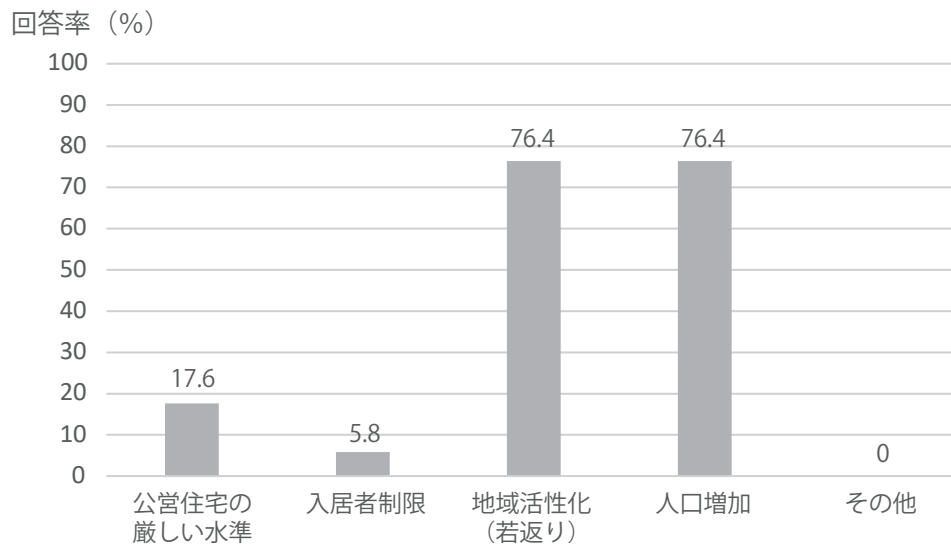


図 6.10 定住促進住宅及び子育て支援住宅の建設理由アンケート集計グラフ

6.6 住宅整備における自治体の評価

公営住宅等整備におけるPFI事業の「住宅整備」について、自治体の視点、ユーザー（居住者）の視点から評価してもらった。また住宅整備が地域活性化へ寄与しているかについても自治体に評価してもらった。

6.6.1 住宅整備単体の評価

各自治体へのアンケート調査において、「自治体の観点から、本PFI事業による公営住宅等整備における住宅の評価を教えてください。その理由があれば教えてください。」と質問し、「とても良い」、「まあまあ良い」、「普通」、「あまり良くない」、「悪い」と5つの選択肢を用意して回答してもらった（図6.11）。アンケート有効回答数は64事例であった。

その結果は、「とても良い」が18事例、「まあまあ良い」が17事例、「普通」が29事例、「あまり良くない」と「悪い」は0事例であった（図6.12）。良くないとするカテゴリーの回答はなく、普通が最も回答数が多いものの、概ね自治体はPFI事業による住宅整備に満足している様子がうかがえる。

「とても良い」とする18事例のうち、定住促進住宅及び子育て支援住宅が9事例、公営住宅が9事例であった。研究対象の母数を鑑みると、定住促進住宅及び子育て支援住宅の

Q3: 自治体の観点から、本PFI事業による公営住宅整備における住宅の評価を教えてください。その理由があれば教えてください。

A3: とても良い まあまあ良い 普通 あまり良くない 悪い

記述欄:

図 6.11 自治体の視点による住宅整備の評価に対するアンケート

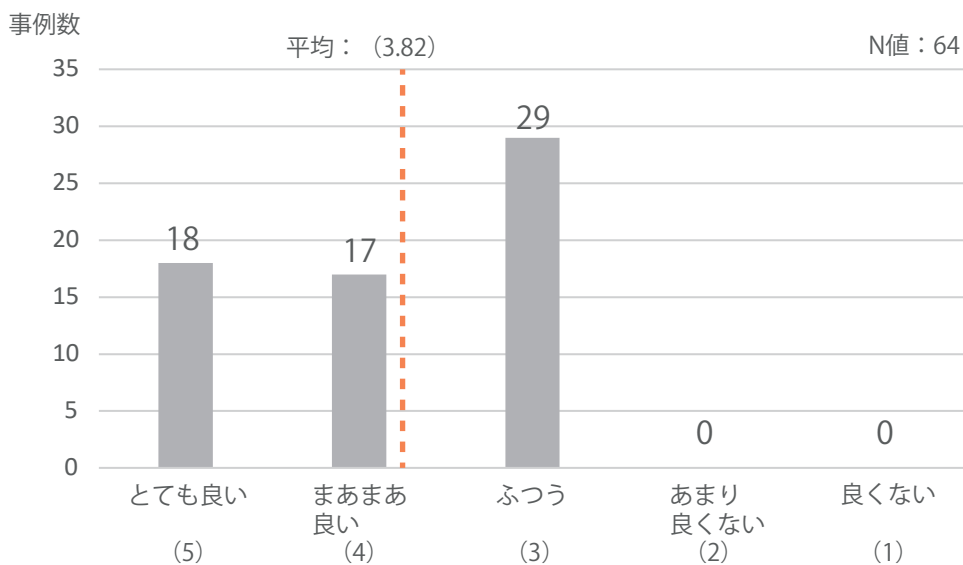


図 6.12 自治体による住宅単体の評価集計グラフ

満足度が高いことがわかる。また事業形式で見ると、BT0方式が14事例で最も多く、BT方式が3件、BOT方式が1件であった。それを裏付けるように、「とても良い」とする理由として、維持管理担当事業者を指定管理者にしてすることにより計画的な維持管理が可能となる、との回答があった。つまり住宅整備においてその住宅単体の良し悪しだけでなく、維持管理も含めたことで評価が高くなったことが明らかになった。他にも、マンション事業を手掛けている事業者であったため、民間のノウハウを十分に活かしたとする回答や、耐震性・防音性・外観等、住棟・住戸に工夫がされていて評価が高いとする建物単体への高い評価の回答もあった。

「まあまあ良い」とする17事例のうち、事業形式を見てみると10事例がBT0形式で、7事例がBT方式であった。比較的高い評価においても、維持管理事業を含むBT0形式のPFI事業数が多いことがわかる。「まあまあ良い」とする理由としては、住戸の日照を高める工夫があり、ハーフPCやボイドスラブ等民間ならではの提案があったと評価する回答があった。また設計業務や工事請負、入居者移転業務等をPFI事業者が一括して行うことにより円滑にPFI事業を進められたとする回答もあった。中にはオール電化の提案により新たな維持管理コストが発生してしまったとする回答や、提案による選定のため多種多様な住戸レイアウトがなされるが、管理上煩雑になるとする回答、同じく提案による選定のため吹き抜け等の目立つ提案が選ばれやすく、低所得者にとっては冷暖房費が高つくとの批判的評価の回答もあった。

「普通」とする回答は29事例で最も多く、事業形式で見ると、BT0方式が5件、BT方式が24件であった。このことより、PFI事業における公営住宅等整備においては、維持管理業務も含めたBT0形式を採用することで、自治体の満足度が上がる傾向があることが明らかになった。普通の理由として特徴的な回答として、家賃によって収入が決まるにも関わらず、提案により妻側住戸に窓が設置され、住戸間で仕様の差が生じてしまったとする回答があった。

6.6.2 地域活性化への寄与

各自治体へのアンケート調査において、「本PFI事業による公営住宅等整備は、地域の活性化に寄与していると思うか教えてください。その理由があれば教えてください。」と質問し、「とてもそう思う」、「まあまあそう思う」、「普通」、「あまりそう思わない」、「全くそう思わない」と5つの選択肢を用意して回答してもらった(図6.13)。アンケート有効回答数は60事例であった。

Q8: 本PFI事業による公営住宅は、地域の活性化に寄与していると思うか教えてください。その理由があれば教えてください。

A8: とてもそう思う まあまあそう思う 普通 あまりそう思わない 全くそう思わない

記述欄:

図 6.13 住宅整備による地域活性化の評価に対するアンケート

その結果は、「とてもそう思う」が14事例、「まあまあそう思う」が14事例、「普通」が28事例、「あまりそう思わない」が4事例、「全くそう思わない」が0事例であった(図6.14)。

「とてもそう思う」とする回答14事例のうち、住宅形式で見ると定住促進住宅及び子育て支援住宅が9事例あり、公営住宅は5事例であった。これは定住促進住宅や子育て支援住宅が定住人口の増加や地域の若返りを目的としたものであるから、供用されたことによってその目的が達成されたことに起因している。また公営住宅は、老朽化や低居住水準解消のために建替えられるものであるため、地域活性化への寄与の具合については低いものと考えられる。「とてもそう思う」と回答した理由の中には、県営住宅の一部を活用して整備された高齢者施設や商業施設が地域ニーズを踏まえたためとする、余剰地活用に絡めた回答があった。また公営住宅の集会所と子育て支援施設を核とした地域コミュニティが形成されたとする回答もあった。さらに戸数枠設定方式で子育て世帯の優先入居を実施しているためとする回答もあった。

「まあまあそう思う」と回答する14事例の中で8事例が公営住宅、6事例が定住促進住宅及び子育て支援住宅であり、公営住宅の比率が高くなった。とはいえ研究対象PFI事業全事例数の母数における割合から鑑みると、「まあまあそう思う」という比較的高評価の回答領域においても定住促進住宅及び子育て支援住宅が多いことがわかる。「まあまあそう思う」と回答した理由の中には、まちなか居住の観点から、中心市街地に建設され、市街地の活性化と良好な街並みに寄与している、とする回答や、省エネ提案やヒートアイランド抑制等の民間ノウハウが活用され、子育て世帯に配慮した住戸プランが提案された特色ある市営住宅が整備でき、地域の活性化につながった、とする回答、整備前は道路幅員が狭く、見通しも悪かったが、全ての道路を拡幅し歩道整備を行ったことで周辺の安全性が向上した。またコンパクトな住棟配置により、敷地四周に幅広緑地を生み出し、周辺住民も利用できる空間を創出した、とした回答があった。

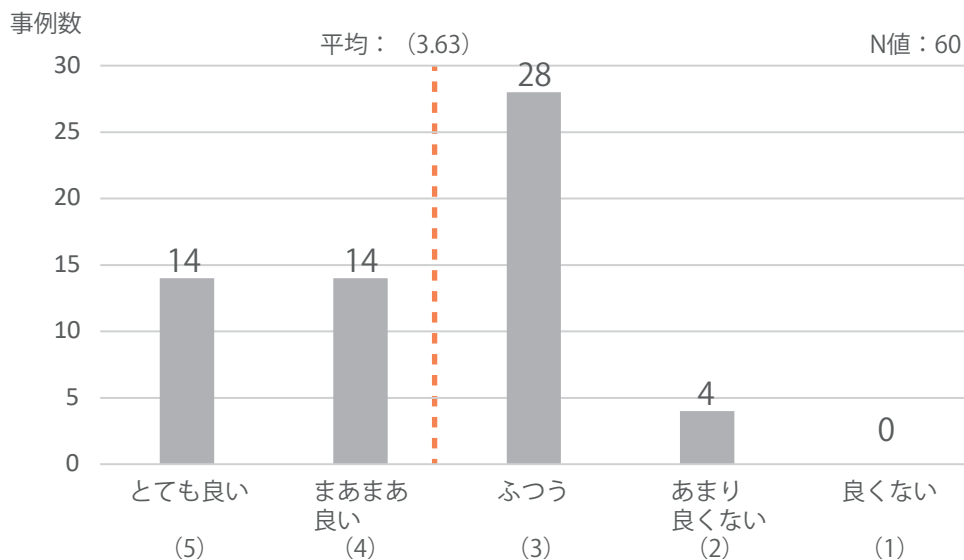


図6.14 住宅整備による地域活性化の評価集計グラフ

「普通」と回答した事例は28事例で最も多かった。住宅形式で見ると定住促進住宅及び子育て支援住宅が2事例あり、公営住宅は26事例であった。やはり地域活性化への寄与に関しても、自治体、居住者の評価と同様、公営住宅の満足度よりも定住促進住宅及び子育て支援住宅の満足度が高い傾向であることがわかった。

「あまりそう思わない」と回答した事例が4事例あった。これは全て公営住宅の事例であった。その回答の中には、従前からの入居者が多く高齢化が進んでおり、一部住宅にシルバーハウジングがあることが高齢化の一因となっている、とする回答や、RC造5階建ての1棟51戸の小規模団地であり、地域の活性化といえるほどの波及効果はない、とする回答があった。

6.7 共用部における自治体の評価

公営住宅等整備におけるPFI事業の「共用部」について、自治体の視点、ユーザー（居住者）の視点から評価してもらった。またその共用部の利用具合についても自治体に評価してもらった。

6.7.1 共用部単体の評価

各自治体へのアンケート調査において、「自治体の観点から、本PFI事業による公営住宅等整備における共用部（集会所や児童遊園、その他施設等）の評価を教えてください。その理由があれば教えてください。」と質問し、「とても良い」、「まあまあ良い」、「普通」、「あまり良くない」、「悪い」と5つの選択肢を用意して回答してもらった（図6.15）。アンケート有効回答数は57事例であった。

その結果は、「とても良い」が14事例、「まあまあ良い」が14事例、「普通」が31事例、「あまり良くない」が1事例、「悪い」が0事例であった（図6.16）。

「とても良い」と回答した14事例中、住宅形式で見ると公営住宅が7事例、定住促進住宅及び子育て支援住宅が7事例であり、ここでも後者の評価が高くなる傾向があることがわかった。また事業形式で見ると、BT方式が4事例、BTO方式が9事例、BOT方式が1事例となっており、維持管理までをPFI事業に含んだBTO、BOT方式が採択されることで、共用部の満足度が高くなる傾向があることがわかった。「とても良い」と回答した理由の中には、集会所と子育て支援施設を核に、子育て世帯を中心とした地域コミュニティの形成が図られている、との回答や、敷地周辺の緑地と公園を回遊性のある敷地内通路でつなぐことで、一体的な利用が可能になった。また玄関周りにベンチを配置することで住民間の

Q5: 自治体の観点から、本PFI事業による公営住宅整備における共用部（集会所や児童遊園、その他施設等）の評価を教えてください。その理由があれば教えてください。

A5: とても良い まあまあ良い 普通 あまり良くない 悪い
記述欄:

図 6.15 自治体の視点による共用部の評価に対するアンケート

コミュニティ形成を促している、との回答、共用部にコミュニティルームを設置し、集会所の機能を持たせるとともに、災害時には防災倉庫としての機能を持たせている、との回答があった。

「まあまあ良い」と回答した 11 事例中、公営住宅は 7 事例、定住促進住宅及び子育て支援住宅が 4 事例であり、事業形式は BT 方式が 6 事例、BT0 方式が 5 事例であった。住宅整備における評価と同様、評価が低くなるにつれて公営住宅の事例数及び維持管理を PFI 事業としない BT 方式の事例数が増えていくことがわかった。「まあまあ良い」と回答する理由の中には、敷地が植栽等による緩やかな境界線となる提案により、地域に開かれたオープンスペースとなっている。団地内に入居者用の園芸スペースがあり、コミュニティ形成に寄与している。また近隣からは立派過ぎるとの否定的な意見もあった、とする回答や、太陽光設備の設置やまちかどベンチ、共用廊下に花台を設置する等、要求水準を上回る事業者提案を受け入れた、との回答があった。

「普通」と回答した 31 事例中、公営住宅は 27 事例、定住促進住宅が 4 事例であり、事業形式は BT 方式が 22 事例、BT0 方式が 9 事例であった。前述と同様、「普通」まで評価が下がると、公営住宅の事例数及び維持管理を PFI 事業としない BT 方式の事例数が増える傾向が顕著に表れた。「普通」と回答する理由の中には、児童遊園や集会所の配置が道路向かいの公園とつながりのある景観形成になっているが、外観等が従来の市営住宅の感じではなく、民間マンションに近いという意見がある。民間事業者が想定する管理方法と市の管理方法に差があり、竣工後に市で手を加えることがあった、との回答があった。

「あまり良くない」と回答した 1 事例は、定住促進住宅で BT0 方式を採用している事例であったが、その理由として、集会所（みんなの部屋：予約制、有料）を備えているが利用率が低い、との回答があった。

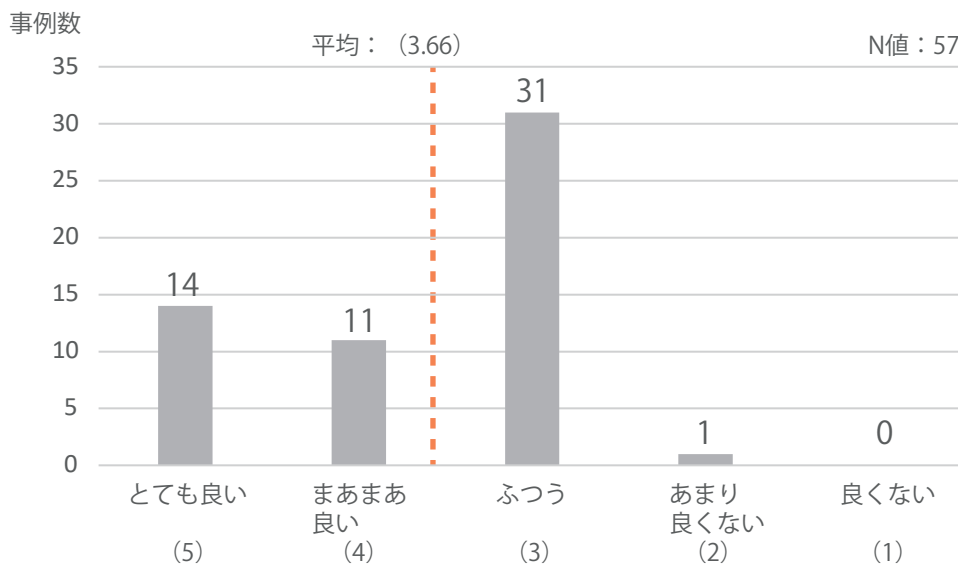


図 6.16 自治体の共用部における評価集計グラフ

6.7.2 利用度合い

各自治体へのアンケート調査において、「本PFI事業による公営住宅等整備の共用部（集会所や児童遊園、その他施設等）はよく利用されているか教えてください。その理由があれば教えてください。」と質問し、「とてもよく利用されている」、「まあまあ利用されている」、「普通」、「あまり利用されていない」、「全く利用されていない」と5つの選択肢を用意して回答してもらった（図 6.17）。アンケート有効回答数は49事例であった。

その結果は、「とてもよく利用されている」が10事例、「まあまあ利用されている」が11事例、「普通」が25事例、「あまり利用されていない」が3事例、「全く利用されていない」が0事例であった（図 6.18）。

「とてもよく利用されている」と回答した10事例のうち、住宅形式で見ると公営住宅が3事例、定住促進住宅及び子育て支援住宅が7事例であった。また事業形式で見ると、BT方式が2事例、BTO方式が7事例、BOT方式が1事例となっており、自治体及びユーザーの共用部における評価と同様、維持管理までをPFI事業に含んだBTO、BOT方式が採択されることで、共用部の利用度合いが高くなり、かつ定住促進住宅及び子育て支援住宅において共用部の利用度合いが高い傾向があることがわかった。「とてもよく利用されている」と回答した理由については、集会所等はよく利用されているが、要求水準書にはなく、事業

Q7: 本PFI事業による公営住宅の共用部（集会所や児童遊園、その他施設等）はよく利用されているか教えてください。その理由があれば教えてください。

A7: とてもよく利用されている まあまあ利用されている 普通 あまり利用されていない 全く利用されていない

記述欄:

図 6.17 共用部の利用度合いに対するアンケート

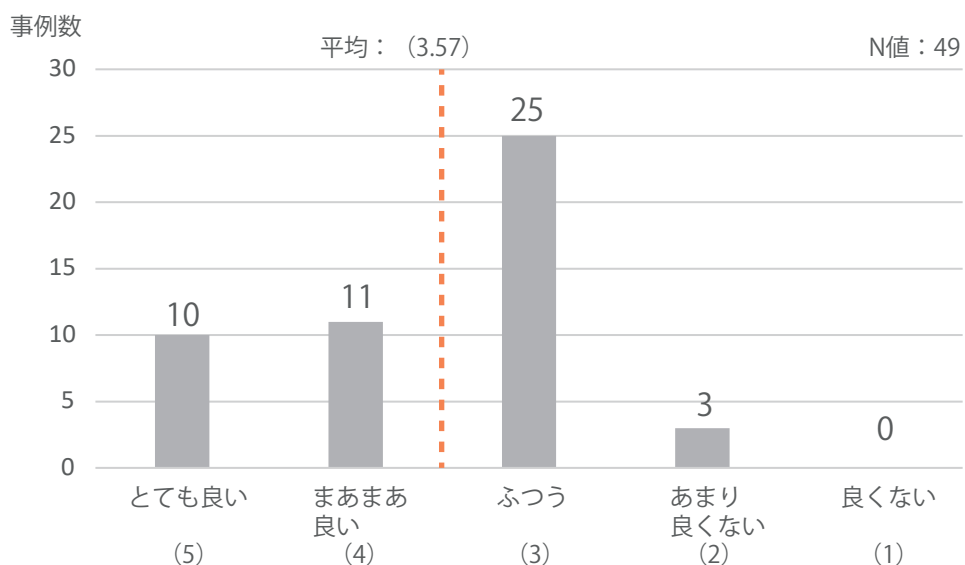


図 6.18 共用部の利用度合い集計グラフ

者提案により整備したコミュニティ広場は殆ど使われていない、とする回答や、「コミュニティルーム」は平時に親子が自由に利用できるスペースとなっており、特に雨天時等によく利用されている、とする回答があった。またコミュニティスペースやトランクルーム等、公園や集会所だけではない共用部の提案事例が4事例あった。

「まあまあ利用されている」と回答した11事例のうち、公営住宅が6事例、定住促進住宅が5事例であった。事業形式はBT方式が6事例、BT0方式が5事例であった。「まあまあ利用されている」と回答する理由については、子育て世帯が比較的多いことから、利用頻度は高いと推測している、とする回答や、児童遊園では近隣の子供たちが遊ぶ様子がうかがえた。コミュニティスペースと入居者スペースを明確に区分することで、周辺住民にとって利用しやすい配置計画となっている、との回答、住棟と切り離された明確なオープンスペースを形成しており、周辺住民にも気軽に通り抜けられる空間となっている、とする回答、集会所の利用は竣工以降主に住民自治会が利用しているが、コロナの流行もあり現在使用を制限している。公園は敷地周辺にオープンな空間として設置したため、近隣の子育て世帯からも利用されている、とする回答があった。また、居住者のコミュニケーションを誘発するような共用部の提案は1事例のみにとどまった。

「普通」と回答した25事例のうち、23事例が公営住宅、2事例が定住促進住宅であった。また事業形式はBT方式が17事例、BT0方式が8事例であった。共用部の利用度合いに関しても、住宅方式では定住促進住宅及び子育て支援住宅、事業形式では維持管理をPFI事業に含むBT0、BOT方式の場合の利用度合いが高いことがわかった。「普通」と回答した理由については、現在はコロナ禍であるため今年度の利用はないが、昨年度は住民によるきりたんぼ会や総会等適宜利用されている、との回答や、集会所は入居者が定期的にサークル活動に利用している。児童遊園では近隣の子供たちが遊ぶ様子がうかがえた、との回答があった。また、集会所や児童遊園等の公営住宅等整備基準で求められる共用部以外の共用部実施例は2事例（コミュニティ防災センター、コミュニティスペース）のみであった。

「あまり利用されていない」と回答した3事例のうち、公営住宅が1事例、定住促進住宅が2事例であった。またその事業形式はBT方式が1事例、BT0方式が2事例であった。この結果は上述のような住宅方式及び事業形式による共用部利用度合いの傾向とは合致しないが、1つの事例解として理解できる。「あまり利用されていない」と回答する理由については、集会所の維持管理費がかさむため、とする回答や、住宅居住者による集会等に利用することを主な目的として設置したため、居住者以外の外部利用があまりないため、とする回答があった。共用部の内容としては、生活相談所やコミュニティスペース等、独自の設定をしているが、そうした共用部が全て利用されるとは限らないことを示している。

6.8 余剰地活用施設における自治体の評価

公営住宅等整備におけるPFI事業の「余剰地活用施設」について、自治体の視点、ユーザー（居住者）の視点から評価してもらった。またその余剰地活用施設が地域活性化に寄与して

いるか、さらに住宅用途以外余剰地活用施設の利用度合いについても自治体に評価してもらった。

6.8.1 余剰地活用施設単体の評価

各自治体へのアンケート調査において、「自治体の観点から、本PFI事業による余剰地民間提案による施設の評価を教えてください。その理由があれば教えてください。」と質問し、「とても良い」、「まあまあ良い」、「普通」、「あまり良くない」、「悪い」と5つの選択肢を用意して回答してもらった (図 6.19)。アンケート有効回答数は27事例であった。

その結果は、「とても良い」が2事例、「まあまあ良い」が5事例、「普通」が19事例、「あまり良くない」が1事例、「悪い」が0事例であった (図 6.20)。

「とても良い」と回答した2事例は、いずれも広島県のPFI事業で、「県営上安住宅整備事業／広島県」と「県営坂地区住宅整備事業／広島県坂町」であった。これらは公営住宅等整備におけるPFI事業の最初期の事例であり、いずれも公営住宅の建替えPFI事業でBT0方式を採用している。また余剰地活用内容は県営上安住宅整備事業が特別養護老人ホーム、ケアハウス、デイサービス、グループホーム、託児所であり、県営坂地区住宅整備事業が保育園であった。これらはいずれも社会福祉施設である。また「とても良い」と回答し

Q10: 自治体の観点から、本PFI事業による余剰地民間提案による施設の評価を教えてください。その理由があれば教えてください。

A10: とても良い まあまあ良い 普通 あまり良くない 悪い

記述欄:

図 6.19 自治体の視点による余剰地活用施設の評価に対するアンケート

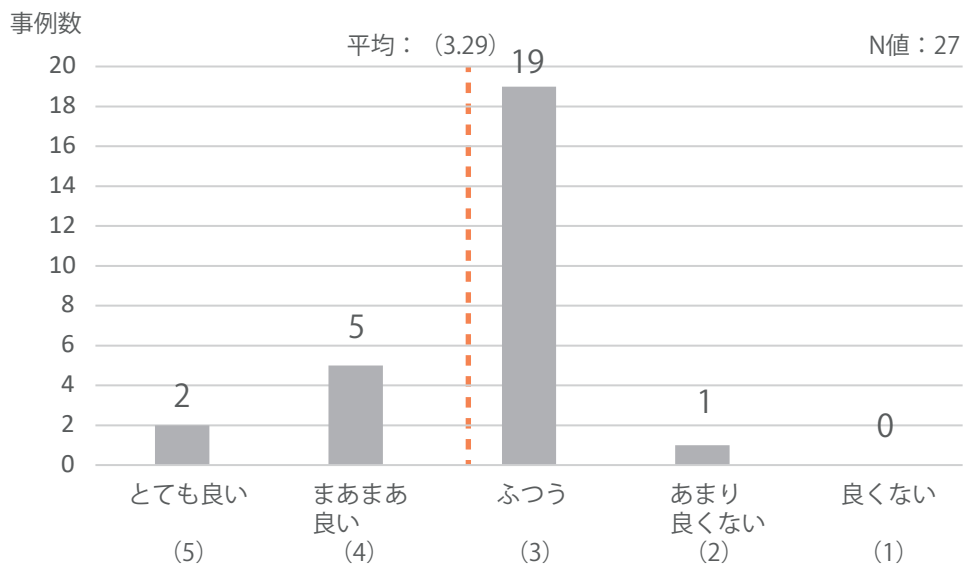


図 6.20 自治体による余剰地活用施設の評価集計グラフ

た理由については、県営住宅敷地の一部を活用して整備された高齢者福祉施設や商業施設が地域ニーズを踏まえて整備されたため、とする回答や、公営住宅等の集会所と子育て支援施設を核に子育て世帯を中心とした地域コミュニティの形成が図られていると考えられるため、とする回答があった。

「まあまあ良い」と回答した事例5事例をみると、4事例が分譲マンションや戸建て住宅地等の住宅系用途を余剰地活用提案しており、1事例のみママカフェやアフタースクールを余剰地活用していた。「まあまあ良い」と回答する理由については、市営住宅の跡地であり、住宅用途に限定することで周辺住民にとっても環境が激変しないよう配慮した、との回答や、CASBEE 街区 A ランクの実現、工期の6か月短縮、シンボルツリーを配置し街並みに調和と季節の変化を創出する提案等は評価できる、との回答があった。

「普通」と回答した19事例をみると、余剰地活用内容は住宅系用途が13事例、保育所やデイサービス等の社会福祉施設が2事例、住宅系用途と社会福祉施設の組み合わせが3事例、食品スーパーといった商業系用途が1事例であった。

「あまり良くない」と回答した1事例を見てみると、その余剰地活用内容は月極駐車場であった。

6.8.2 地域活性化への寄与

各自自治体へのアンケート調査において、「本PFI事業による余剰地民間提案による施設は、地域の活性化に寄与していると思うか教えてください。その理由があれば教えてください。」と質問し、「とてもそう思う」、「まあまあそう思う」、「普通」、「あまりそう思わない」、「全くそう思わない」と5つの選択肢を用意して回答してもらった（図6.21）。アンケート有効回答数は12事例であった。

その結果は、「とてもそう思う」が2事例、「まあまあそう思う」が4事例、「普通」が4事例、「あまりそう思わない」が2事例、「全くそう思わない」が0事例であった（図6.22）。

「とてもそう思う」と回答した2事例は、自治体の評価で「とても良い」をつけた「県営上安住宅整備事業／広島県」と「県営坂地区住宅整備事業／広島県坂町」であった。その理由は、県営住宅敷地の一部を活用して整備された高齢者福祉施設や商業施設が地域ニーズを踏まえて整備されたため、とする回答や、公営住宅等の集会所と子育て支援施設を核に子育て世帯を中心とした地域コミュニティの形成が図られていると考えられるため、という回答であった。

「まあまあそう思う」と回答した4事例は、利用者の評価で「まあまあ良い」と回答した「寝屋川市営住宅再編整備第1期建替事業／大阪府寝屋川市」と「桜ヶ丘子育て支援住宅整備PFI事業／鹿児島県鹿屋市」の2事例に加え、「山形県営松境・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業／山形県酒田市」と「PFIによる市営長曾根団地・深井中町団地建替等事業／大阪府堺市」であり、余剰地活用内容はそれぞれ保育所+デイサービスと分譲マンションであった。

「普通」と回答した4事例の余剰地活用内容は、住宅系用途が1事例、社会福祉施設が1事例、住宅系用途と社会福祉施設の組み合わせが1事例、食品スーパーといった商業系用途が1事例であった。「普通」と回答する理由については、住宅用途に限定した余剰地活用であるが、規模が狭小のため地域の活性化に寄与したと言えるほどではない、との回答があった。

「あまりそう思わない」と回答した2事例の余剰地活用内容は、月極駐車場と保育園であった。「あまりそう思わない」理由については、保育園であるため地域活性化には寄与しない、との回答があった。

Q10: 自治体の観点から、本PFI事業による余剰地民間提案による施設の評価を教えてください。その理由があれば教えてください。

A10: とても良い まあまあ良い 普通 あまり良くない 悪い

記述欄:

図 6.21 余剰地活用施設による地域活性化の評価に対するアンケート

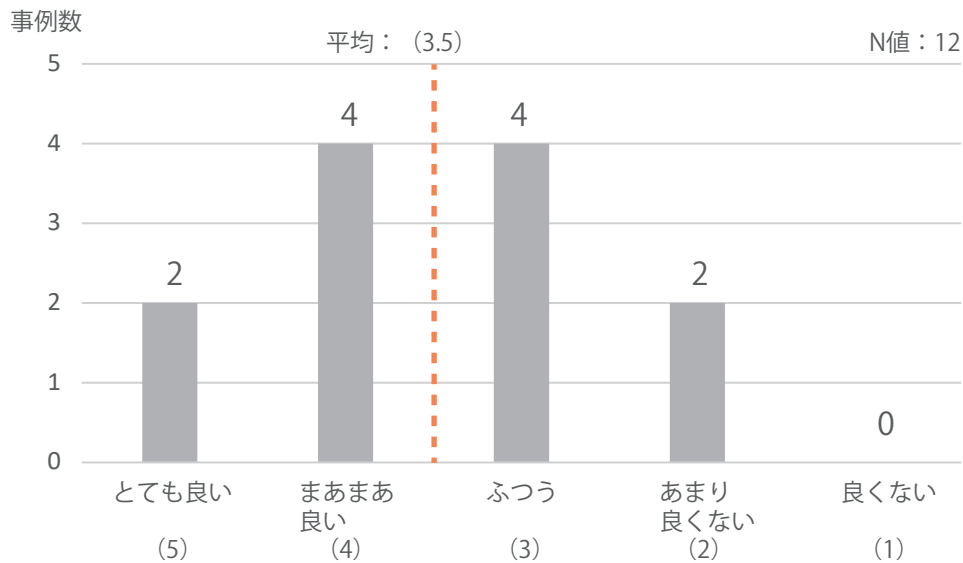


図 6.22 余剰地活用施設による地域活性化の評価集計グラフ

6.8.3 住宅用途以外施設の利用度合い

各自治体へのアンケート調査において、「本PFI事業による余剰地民間提案による施設(PFI事業毎に異なる)はよく利用されているか教えてください。その理由があれば教えてください。」と質問し、「とてもよく利用されている」、「まあまあ利用されている」、「普通」、「あまり利用されていない」、「全く利用されていない」と5つの選択肢を用意して回答してもらった(図 6.23)。アンケート有効回答数は6事例であった。

その結果は、「とてもよく利用されている」が1事例、「まあまあ利用されている」が0事例、「普通」が5事例、「あまり利用されていない」と「全く利用されていない」は0事例であった（図6.24）。

「とてもよく利用されている」と回答した1事例は、「北長瀬みずほ住座再生事業／岡山県岡山市」で、その余剰地活用内容は保育園であった。

「普通」と回答した5事例の余剰地活用内容は、それぞれ社会福祉施設が2事例、住宅系用途と社会福祉施設の組み合わせが1事例、商業系用途が1事例、月極駐車場が1事例であった。「普通」と回答した理由については、アフタースクールの利用状況はまあまあ利用されているが、ママカフェは平日昼間の利用が課題である（休日利用は多い）。アフタースクールは、市内に何校かあるうちのひとつの拠点であり、運営者が経営するスポーツクラブと連携し、バスの送迎で水泳や空手、サッカー等のスポーツの習い事も実施している、との回答があった。

Q13: 本PFI事業による余剰地民間提案による施設（社会福祉施設等）はよく利用されているか教えてください。その理由があれば教えてください。

A13: とてもよく利用されている まあまあ利用されている 普通 あまり利用されていない 全く利用されていない

記述欄:

図 6.23 住宅用途以外の余剰地活用施設における利用度合いに対するアンケート

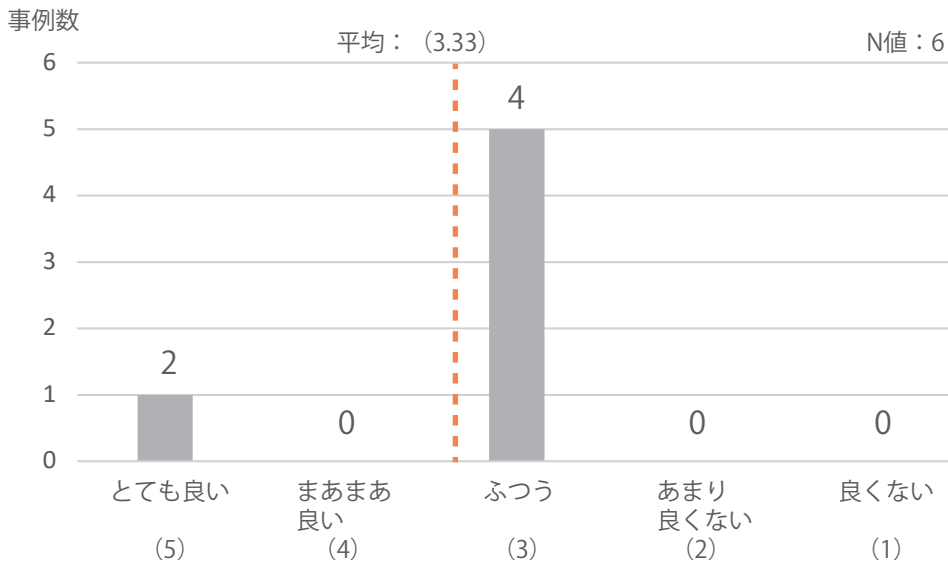


図 6.24 住宅用途以外の余剰地活用施設における利用度合い集計グラフ

6.9 自治体へのインタビューによるPFI事業の評価

本節では、PFI事業自体を自治体がどのように評価しているかをインタビューし、それにより得られた結果を分析、考察する。なお、インタビューの主な内容は、「PFIを活用したことによる地域への効果」、「PFI事業の得失について」、「地域住宅計画やまちづくり計画との位置づけ」、「余剰地活用施設整備と住宅整備の関連」の4つとした。

なおインタビューは、1.3でも述べたが、20自治体全41事例から回答を受け、その内10自治体全28事例においては電話によるインタビューを行い、10自治体全13事例においてはメールによる回答をいただいた。

6.9.1 PFIを活用したことによる地域への効果

本項では、PFIを活用したことで、地域に対してもたらした効果をインタビューにより回答してもらい、得られた19自治体、全27事例の回答から考察を行った。その結果を図6.25に示す。大きく分けると「地元企業の参加・活性化（5事例）」、「良質な住宅整備（7事例）」、「地域からの信頼（2事例）」、「まちづくりへの貢献（2事例）」、「適切な入居者移転（1事例）」、「地域環境の改善（3事例）」に分けられた。

これらから、良質な住宅整備やまちづくりへの貢献とする回答が合わせて9事例であり、住宅整備を伴ったまちづくりへの意識が高いことをうかがわせる結果となった。また地域環境の改善としては、「子育て世帯の入居を促したことで地域が明るくなった」とする回答があった。また地域経済や地元企業へのPFIによる波及効果に関しても5事例が回答する結果となった。また維持管理業務を適切に行うことによって、地域からの信頼を得ることができたとする回答や、PFIによって民間事業者のノウハウを用いて、建て替えによる適切な入居者の移転支援を行うことができたとする回答も確認できた。

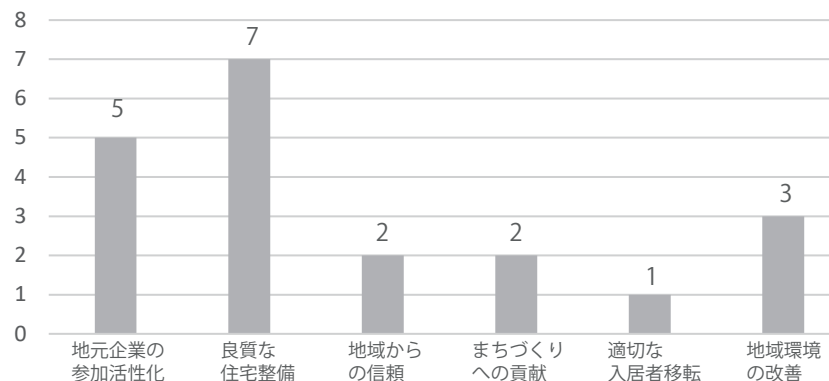


図 6.25 PFIを活用したことによる地域への効果集計グラフ

6.9.2 PFI 事業の得失

本項では、PFI を活用したことで、自治体視点での得失をインタビューにより回答してもらい、得られた 20 自治体、全 41 事例の回答から考察を行った。その結果を図 6.26、図 6.27 に示す。

まず PFI を活用したメリットに関しては、大きく分けて「コスト削減 (37 事例)」、「工期短縮 (21 事例)」、「民間の技術力 (12 事例)」、「自治体業務削減 (6 事例)」、「外観・外構整備 (2 事例)」、「交付金取得 (4 事例)」、「余剰地の創出 (1 事例)」に分けられた。これらから、自治体が最も PFI 事業においてメリットと感じているものはコスト削減であることがわかり、また PFI とすることが社会基盤整備交付金の重点配分になっており、交付金を受けやすいという側面もあった。さらに直接建設方式と比べて民間主導で行う PFI の場合では、設計を含めた事業期間を 3.5 年縮められたとする回答もあり、コスト削減及び民間の技術力に次いで工期短縮をメリットと感じていることが明らかになった。さらに事例としては少ないが、外観や外構計画が良いとする回答や、自治体が想定した以上の余剰地面積を確保できたことがメリットと捉える自治体も確認できた。

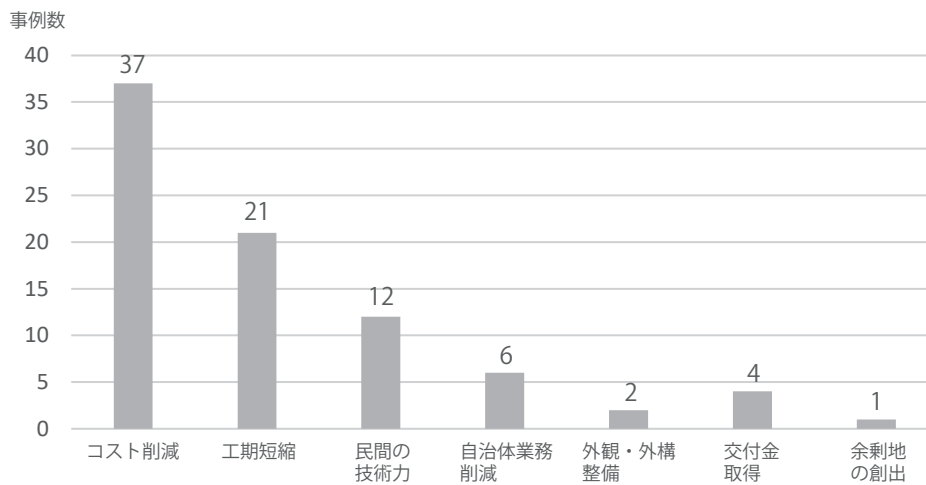


図 6.26 PFI によるメリット集計グラフ

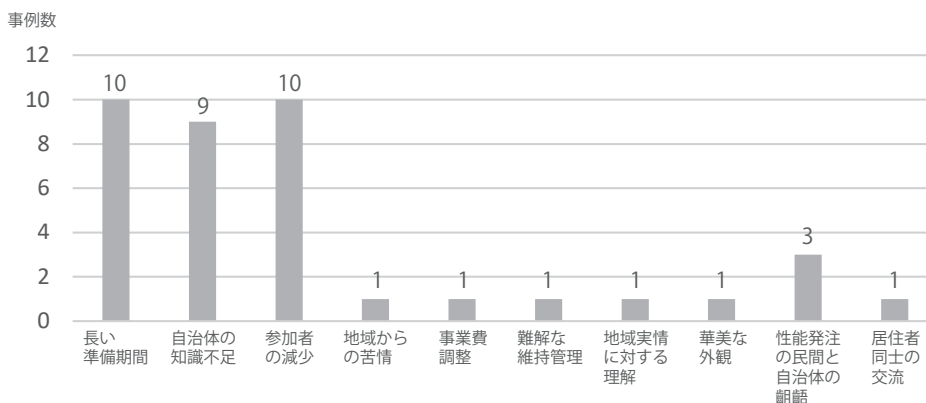


図 6.27 PFI によるデメリット集計グラフ

デメリットに関しては、大きく分けて「長い準備期間（10事例）」、「自治体の知識不足（9事例）」、「参加者の減少（10事例）」、「地域からの苦情（1事例）」、「事業費調整（1事例）」、「難解な維持管理（1事例）」、「地域実情に対する理解（1事例）」、「華美な外観（1事例）」、「性能発注の民間と自治体の齟齬（3事例）」、「居住者同士の交流（1事例）」に分けられた。これらから、自治体職員視点で、PFI事業は準備期間に長い時間を要し、かつ理解も不足していることがうかがえる。またPFIとすることで、求める技術水準から大手企業しか参加できなくなったり、PFIの手続きや契約が煩雑なことから、参加者が減る傾向があるとの回答も多かった。また事業期間中の増額対応への苦慮や、設計が複雑なため、維持管理が難しいといった意見も聞かれた。またあくまでもPFIは民間主導の工事であるが、発注者は自治体であるため、地域からの苦情は自治体に直接連絡がくるとした回答もあった。性能発注の民間と自治体の齟齬とは、性能発注による仕様の考え方が、民間と自治体で異なり、自治体が予想していた仕様以下での設計が行われたという事例であった。地域実情に対する理解とは、PFI事業であることで大手の参加が多くなり、地元企業が参加しづらい状況にあることが影響し、地域の実情や気候風土のことを理解していない参加者による提案が多いということであった。居住者同士の交流については、民間のサービス（維持管理、運営）が良いために、居住者が民間サービスに頼りすぎてしまい、居住者同士の交流を妨げているという回答であった。

6.9.3 地域住宅計画やまちづくり計画との位置づけ

本項では、PFIを活用した公営住宅等整備が、地域住宅計画やまちづくり計画と関連性を持って計画されたかを自治体にインタビューし、得られた20自治体、全41事例の回答から考察を行った。その結果を図6.28に示す。関連があるとする回答が17事例、関連がないとする事例が24事例という結果であった。関連があるとする回答の中には、「住宅マスタープランの中に、PFIを積極的に活用することとなっている。」とする回答や、「町の総合計画の重点目標2【人口・移住定住・まちづくり】の施策のひとつとして位置づけている」とする回答があった。関連性がないとする回答の中には、「PFI事業はあくまでも事業実施手法の選択肢として活用しているので、PFI事業を実施すること自体をまちづくり計画として位置づけていない」とする回答のように、PFIはあくまでに手法であるとする回答が多くあった。これらから、PFIを住宅計画、まちづくり計画とは切り離して考えていたり、施策として住宅マスタープランの中でPFI事業を推奨したり、自治体毎にPFIの捉え方は様々であることが明らかになった。

またインタビューで回答いただいた定住促進住宅9事例は全て関連性がある、と回答しており、その場所に元々住宅が建っていなかった新築事業において、地域住宅計画やまちづくり計画に沿ったPFI事業が展開されることが明らかになった。

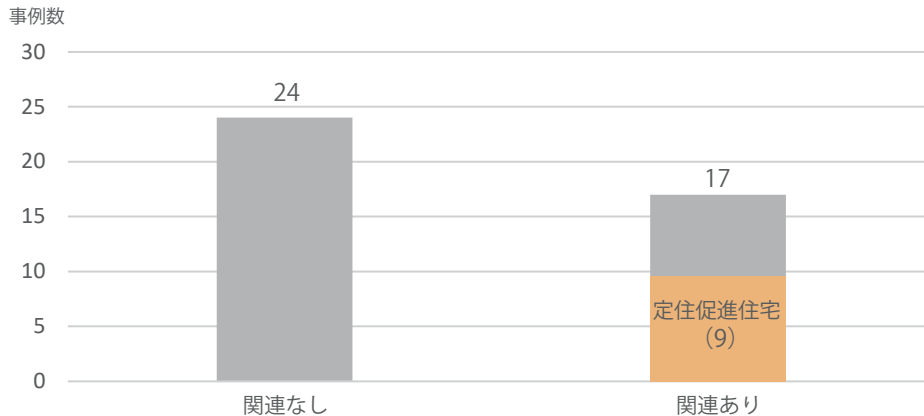


図 6.28 地域住宅計画やまちづくり計画との関連性集計グラフ

6.9.4 余剰地活用施設整備と住宅整備の関連

本項では、余剰地活用施設整備と住宅整備が、それぞれどのような関係で計画されたかを分析する。余剰地活用のある自治体からのインタビュー回答は8自治体、全21事例であった。その結果をまとめると図 6.29 となり、関連性があるとした回答が17事例、関連性がないとする回答が4事例であった。関連性があるとした事例においては、「公営住宅と余剰地活用施設（分譲マンションや戸建て住宅）との間に広場を設けたり、互いに共有できる場所を設けるなど、相互関係に配慮した工夫がされている」とする回答があった。関連性がないとした事例においては、「コンビニが含まれているが、これは地域の住環境を向上させる目的というよりは、民間事業者の収益目線で計画されたイメージが強い」という意見や、「ただ従前に住宅が建っていたので、その場に同じ用途の住宅を建てた」といった意見に加え、戸建て住宅や分譲住宅を計画したことにより、公営住宅との関連性を持ちえないという回答があった。また、PFI事業の要綱作成の段階で、住宅整備や地域の環境構築に資する余剰地整備を要求水準で行うことが、こうした関連性を生み出す、との回答もあり、PFI事業における早期の計画段階でのまちづくり的視点が重要であることを示唆している。

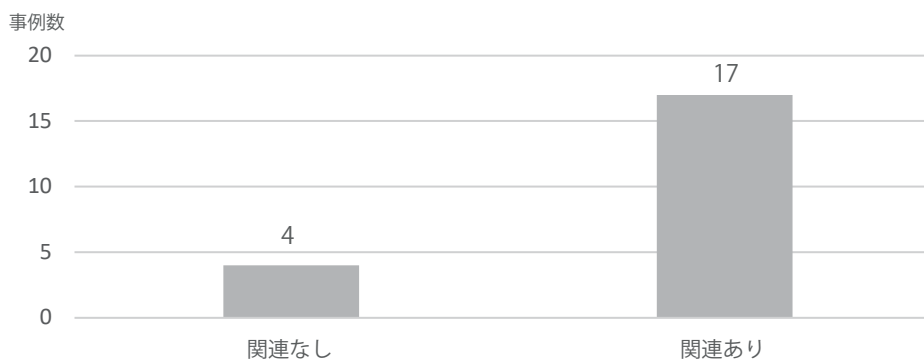


図 6.29 余剰地活用施設整備と住宅整備の関連性集計グラフ

6.10 本章のまとめ

本章では、まずPFI事業の基礎的要件に関するアンケート調査を行い、以下の結果を得た。

第2節のPFIの導入理由については、自治体の財政負担軽減や民間技術力への期待とした理由が圧倒的に多かった。また自治体毎に、例えば事業費が10億円以上の場合のみPFI導入を検討するガイドラインとしている等、独自に導入を検討している事例も見られた。

第3節の事業方式の採用理由については、財政負担軽減がBT、BTO、BOT、RO方式において最もその数が多いことが明らかになった。その他と回答する中にも、BT方式では、指定管理者制度を導入していることから、同じ自治体による公営住宅の管理者が異なる状況は良くないとする回答があった。

第4節の余剰地活用の導入理由は、「地域活性化」及び「自治体の財政負担減」が多く、非導入理由については、「敷地が狭い」、「そもそも考えていない」、「スキームが複雑」の回答数が順に多かった。

第5節の定住促進住宅及び子育て支援住宅の建設理由については、「地域活性化（若返り）」、「人口増加」がともに最も回答数が多く、「公営住宅の厳しい水準」も少数ながら回答があった。

住宅整備、共用部、余剰地活用施設において、それぞれ自治体からの評価をアンケート調査により明らかにした。また住宅整備及び余剰地活用内容については地域活性化への寄与に対する評価、そして共用部、住宅系用途以外の余剰地活用施設においてはその利用度合いもアンケート調査により明らかにした。

第6節の住宅整備における自治体の評価は、概ね「普通」であるが、「とても良い」、「まあまあ良い」と評価する事例もあることから、PFI事業における住宅整備事業は概ね成功していると思われる。そして住宅方式においては公営住宅よりも定住促進住宅及び子育て支援住宅の満足度が高いこと、また事業形式においてはBT方式よりも、維持管理をPFI事業としているBTO方式、BOT方式の満足が高い傾向にあることがわかった。地域活性化への寄与についての評価も同様の結果であった。

第7節の共用部における自治体の評価についても、住宅方式においては公営住宅よりも定住促進住宅及び子育て支援住宅の満足度が高いこと、また事業形式においてはBT方式よりもBTO方式、BOT方式の満足が高い傾向にあることがわかった。また住宅整備と同様、自治体の評価は、概ね「普通」であるが、「とても良い」、「まあまあ良い」と評価する事例がある一方で、「あまり良くない」とする回答も存在した。また共用部の内容は公営住宅整備基準にあるような児童遊園や集会所等だけでなく、居住者コミュニケーションに資する共用部があることが高評価へつながっていることがわかった。しかし、中には生活相談所やコミュニティルームをつくっても評価が低い事例もあり、その地域の実情に即した共用部の設置が肝要であるといえる。また共用部の利用度合いも定住促進住宅及び子育て支援住宅（住宅方式）及びBTO方式、BOT方式（事業形式）において高い結果となった。

第8節の余剰地活用施設における自治体の評価については、自治体及びユーザーの観点

からも社会福祉施設の評価が高い傾向にあった。住宅系用途のみの評価は殆どが「普通」であったが、住宅系用途に社会福祉施設が組み合わさることで評価が上がる傾向にあった。地域活性化への寄与については、必ずしも住宅系用途の評価が低いとは限らなかった。住宅用途以外の余剰地活用施設の利用度は、用途の違いによる有意差は認められなく、その評価も概ね「普通」であった。

第9節の自治体へのインタビューによるPFI事業の評価では、PFIとしたことによる地域への効果については、良質な住宅整備や、地元企業の参加等地域経済に効果を感じている自治体が多くあった。またPFI事業としたことでの得失については、コスト削減、工期短縮に主なメリットがあり、準備期間の長さや職員の知識不足、参加者の減少が主なデメリットであることが明らかになった。地域住宅計画やまちづくり計画との関連では、関連しないと回答する自治体が多い中で、住宅マスタープランの中でPFI事業を推奨している自治体があることが明らかになった。さらに余剰地活用施設整備と住宅整備の関連性については、概ね関連性があるとの回答で、それぞれの境に広場を設ける等の工夫がされていた。

以上のように、本章ではPFIの導入理由、事業方式の採用理由、余剰地活用の（非）導入理由、定住促進住宅及び子育て支援住宅の建設理由といったPFI事業の基礎的要件の分析を行い、今後PFIの参考になりえる知見を得た。また住宅整備、共用部、余剰地活用施設を自治体視点から個別に評価することで、公営住宅等整備におけるPFI事業の全体的評価を明らかにした。

第7章

結論

第7章 結論

7.1 各章のまとめと総論

本節では、第1章から第6章までに得られた結果をまとめるとともに、全体の結論を述べる。

第1章では、PFI導入による公共工事の事業費の面においてはVFMによって定量的にコスト面においての一定の評価を下すことはできるが、そもそもPFIを採用することでどのような効果が生まれるか、PFIを活用することによる建築空間の質やサービスといった定性的な部分の分析、評価については成されていないのが現状であることを述べた。また様々な用途のPFI事業がある中で、一定の水準で建築され、低中所得者に対し良質な住宅供給を目的としている公営住宅、定住促進住宅、子育て支援住宅を対象とし、それら公営住宅等整備におけるPFI事業の全容を把握し、分析、分類、評価を行うことの重要性を示した。また既往研究として、日本建築学会のPFI関連の研究を概観した結果、VFMによる効果の考察や、PFI事業の導入実態、事例研究、海外PFIとの比較等も行われているものの、住宅とPFIの関係性に着目し、そのカテゴリーの全事例を収集し、分析、分類、評価を行った研究はなかった。不動産学会や海外研究にも着目したところ、事業形式とVFMの関係性の考察や、公共工事におけるPFIの適用性に関する研究や、民間事業者による供用後運営の重要性の考察はあったが、実際にPFI事業によって建築が建てられたことによる効果を検証する研究はなかった。

これらのことから、PFI事業を選択することによってどのような効果が得られるのかという問いについて考察、分析し、かつ公営住宅等整備におけるPFI活用の全容を把握し、評価を行うことは、今後も続く予想されるPFI事業採択の際の1つの指針となり、本研究の社会的重要性を示した。

第2章では、公営住宅と災害公営住宅の違い、PFI事業のプロセスについて、「住宅整備事業」と「余剰地活用事業」、「入居者移転支援事業」によるプロポーザルの募集内容の分類、4つの事業形式（BT、BT0、BOT、R0方式）の考察、PFI事業全83事例の建築方式（新築方式、建替え方式）の分類及び住宅方式（公営住宅、定住促進住宅、子育て支援住宅）の分類、公営住宅等整備における住戸外空間（共用部）の概説、余剰地活用提案の発生背景や実施内容といった公営住宅等整備におけるPFI事業の概要を包括的に把握し、PFI事業の全体像の理解を深めるとともに、次章へ続く新たな知見を得た。

第3章では、今までのPFI事業では、建設と所有権、運営による事業方式による分類のみがされてきたが、余剰地活用と建築方式（新築、建替え）には密接な関わりがあることに着目し、建築本体と敷地活用を合わせた、新しい視点での建築計画的分類を行った。

余剰地活用型及び余剰地非活用型において、それぞれ新築方式、建替え方式（同敷地建替え型、移転建替え型、既存敷地団地集約型、新事業地団地集約型）を掛け合わせて分類を行い、それぞれの事例数から傾向と特徴を考察した。それにより各々の利点や課題を抽出し、余剰地活用の建築計画的な重要性を明らかにした。

事業方式と本分類との関係については、BT0、BOT方式を採用した際に、今回整備された住宅とその他の自治体所有の住宅の管理者が異なり、かつ民間事業者による余剰地活用施設の管理者も別になることから、管理の煩雑さがその事例数を少なくしている要因であることがわかった。また独立性の検定により、余剰地がある場合は、事業方式と建築方式に関連性がなく、PFI事業の計画において多様な可能性を検討する余地があることが明らかになった。

住宅形式と本分類の関係については、余剰地活用無し+新築方式においては、定住+子育て住宅は新築が前提であり、事例数が多い。さらに事業規模も小さい傾向にあることから、新事業地から余剰地を生み出す余裕がないことがうかがえた。また独立性の検定により、余剰地がある場合は、住宅形式と建築方式に関連性がなく、PFI事業の計画において多様な可能性を検討する余地があることが明らかになった。

第4章では、公営住宅等整備によるPFI事業の公募資料は、より良い住宅整備、地域環境整備を行うために内容が精査されていなければならないことは言うまでもなく、その公募資料より得られた募集要項及び要求水準書における建築計画上の特徴を整理し、様々な視点から利点及び課題を明らかにすることの重要性を述べた。

PFI事業の目的は、大まかに「住宅性能的要因」、「住宅外的要因」、「事業的要因」に分類することができ、さらに余剰地活用事業の目的についても考察を行った。PFI事業の目的と自治体独自の建築施策を掛け合わせることで、明確な目的設定を行い、民間事業者の提案の質的向上に寄与する事例等、今後PFI事業における目的設定の示唆に富んだ知見を得た。余剰地活用事業の目的は、大きく「地域環境配慮」、「機能性」、「住宅形」、「施策」に分けることができ、それらの目的設定の意義を明らかにした。

土地利用計画における要求水準について、土地及び建物の所有形態を明らかにした。民間事業者の提案する事業に合わせて余剰地の賃貸及び買い取りを民間事業者自らが決定できることが公営住宅等整備のPFI事業において有効な方式であることがうかがえた。また余剰地活用における計画要件は、大別して「用途要件」、「時間要件」、「事業要件」、「敷地要件」、「形態要件」、「住戸要件」の6つに分類できた。とりわけ事業要件においては、「中止・撤退」と「転貸」の2つに分けられた。余剰地活用事業においては、中止・撤退を認めることで少なからず民間事業者のリスクを軽減しており、また転貸が可能なことにより、民間事業者の実情に応じてリスクを回避することができ、余剰地活用事業を導入する場合の1つの指針になると推察できた。さらに住戸要件においては、住宅系の用途に限定または誘導されている事例において、民間事業者が余剰地に住宅団地（戸建住宅群や分譲マン

ション)を建設する際に、一定数以上の高齢者向け住宅を設けることを規定する事例が存在し、ただ画一的に住宅地を形成するのではなく、高齢化する社会において高齢者と若い世代の交流や互助関係を創出しようとする狙いであることがうかがえた。

住宅計画における要求水準は「住戸」、「建築構造」、「寸法体系」の3つに大分類することができた。「住戸」に関しては、要求住戸数において数を固定せずに50～55戸のように幅を持たせる事例にPFI事業としての有効性を見出すことができた。住戸タイプ数を多く求める場合は、その維持管理が煩雑になることから、維持管理業務をPFI事業に組み込まないBT方式が採用される傾向が強いことが明らかになった。また余剰地活用において、住戸タイプ数が増えるにつれて余剰地活用導入率が増えていくことが明らかになり、住戸タイプ数が多く、複雑かつ大規模なPFI事業においては、地域活性化やまちづくりの観点から民間事業者の余剰地活用提案が期待されていることがわかった。「建築構造」については、「階高と梁下有効寸法」、「構造種別」、「屋根」に着目して考察を行った結果、要求水準にて詳細まで規定され過ぎている項目と、幅を持たせる記述により提案に自由度をもたらせている項目が抽出できた。「寸法体系」については、「共用廊下幅」、「天井高さ」、「キッチン幅」、「専用バルコニー奥行」に着目して考察を行い、要求水準による制限され過ぎている内容について明らかにした。

第5章では、公営住宅等整備におけるPFI事業の参加選定者手法に着目し、公募資料から得られた情報を元に多角的な分析を行い、それぞれの利点や問題点を明確にした上で計画的要点を明らかにした。

PFI事業の設計見積期間の設定は、事業規模や設計の煩雑さによって決まるものではなく、また余剰地活用提案による設計が付加されていても、設計見積期間の設定には全く影響していないことがわかった。参加資格については、「規模用途制限型」、「用途制限型」、「非制限型」に分けられ、「用途制限型」のバランスが良いと推察できた。PFI事業の審査に関しては、「行政」属性の審査員を除外することは、民間主導のPFI事業に対する透明性確保をうかがわせる試みであるといえ、「その他」属性の審査員については、主に余剰地活用提案における他用途施設の内容によって人員配置されていることがわかった。採点方式は提案考慮型が原則であるが、公営住宅等整備のPFI事業においては、より定性的提案点にウェイトシフトされるべきであると考えられる。PFI事業において参加者数と規模(住戸数と予定価格)による相関は見られなかったが、単独参加と複数参加の場合では、余剰地活用導入率に顕著な違いが見られた。落札率に関しては、今後の1つの指針として、3者以上の参加を促すことでPFI事業としての公平性を担保できることがわかった。

第6章では、自治体によるPFIの導入理由、事業方式の採用理由、余剰地活用導入及び非導入理由、定住促進住宅及び子育て支援住宅の建設理由といったPFI事業の基礎的要件を自治体へのアンケートより明らかにした。また住宅整備、共用部、余剰地活用施設にお

いて、それぞれ自治体の評価をアンケート調査により明らかにした。また住宅整備及び余剰地活用内容については地域活性化への寄与に対する評価、そして共用部、住宅系用途以外の余剰地活用施設においてはその利用度合いもアンケート調査により明らかにした。

住宅整備及び共用部の自治体及びユーザーの評価は、概ね「普通」より良い評価となっており、PFI 事業の一定の成果が伺えた。また住宅方式においては公営住宅よりも定住促進住宅及び子育て支援住宅の満足度が高いこと、また事業形式においてはBT方式よりも、維持管理をPFI事業としているBTO方式、BOT方式の満足が高い傾向にあることがわかった。共用部の利用度合いについても同様の傾向があった。余剰地活用施設については、社会福祉施設の評価が高い傾向にあった。住宅系用途のみの評価は殆どが「普通」であったが、住宅系用途に社会福祉施設が組み合わさることで評価が上がる傾向にあった。地域活性化への寄与については、必ずしも住宅系用途の評価が低いとは限らなかった。住宅用途以外の余剰地活用施設の利用度は、用途の違いによる有意差は認められなく、その評価も概ね「普通」であった。

自治体へのインタビューによるPFI事業の評価では、PFIとしたことによる地域への効果については、良質な住宅整備や、地元企業の参加等地域経済に効果を感じている自治体が多くあった。またPI事業としたことでの得失については、コスト削減、工期短縮に主なメリットがあり、準備期間の長さや職員の知識不足、参加者の減少が主なデメリットであることが明らかになった。地域住宅計画やまちづくり計画との関連では、関連しないと回答する自治体が多い中で、住宅マスタープランの中でPFI事業を推奨している自治体があることが明らかになった。さらに余剰地活用施設整備と住宅整備の関連性については、概ね関連性があるとの回答で、それぞれの境に広場を設ける等の工夫がされていた。

以上、第1章から第6章までを総括すると、建築計画的な視点で公営住宅等整備におけるPFI事業の多くのデータを扱い、主に余剰地活用の観点から分析、考察を行ったことで、PFI事業における全体的な利点と課題が明らかになった。

第1章では本論文の社会的意義を明確にし、第2章ではPFI事業全体の包括的内容の把握を行い、そこから得た知見をもとに第3章から第5章まで建築計画的分類及び考察を行った。そして第6章で公営住宅等整備の評価を行うことで、PFI事業の利点及び課題と評価の紐付けを行った。

本研究によって、今後も続くPFI事業において、有効かつ実践的な1つの指標を示すことができたと考える。

7.2 今後の課題と展望

7.2.1 配置・平面計画の考察における課題

本研究において、公営住宅等整備におけるPFI事業を制度の観点での考察を主として行ったことで、研究対象全83事例を全体的に概観できたわけであるが、実際に建てられた公的

住宅の配置・平面計画に関する考察には言及できなかった。1事例毎において住戸数や住戸面積、住戸タイプ、共用部の種類、余剰地活用施設の種類は明らかになったが、それらを配置・平面計画まで掘り下げた考察を行い、居住者の評価と比べることで、今後より精度の高い評価が可能になると推察される。

7.2.2 要求水準書の考察における課題

4.4.3でも述べたが、本研究における要求水準に対する考察として、面積の規定を対象外とした。要求水準書における面積規定は非常に多岐にわたり、その記載量も膨大であることから、本研究の趣旨に照らし合わせて「寸法体系」といった、次元を1つ落とした考察に留めた。今後要求水準書における面積規定の分析を行うことで、より明確に要求水準書における課題と利点を考察できると考えられる。

7.2.3 アンケートにおける課題

本研究におけるアンケート調査は、各自治体に対して行ったものであるが、PFI事業における住宅整備や共用部整備、余剰地活用施設整備に関しては、ユーザー（居住者）に直接アンケートを行うことが肝要であるが、本研究においてはコロナ禍の影響もあり、各公的住宅への直接的アプローチがはばかられた関係で実現できなかった。

7.2.4 研究対象における課題展望

本研究においては、公営住宅等整備におけるPFI事業全事例を研究対象として考察を行ったが、PFI事業はプロポーザル方式を採用することから、5章で述べたような参加者選定手法の考察等を発展させ、PFIの可否に限らず公共建築のプロポーザルの在り方についても言及できる余地を残していると考えられる。またPFI事業においても、公営住宅だけでなく、様々な用途の公共建築の場合に、おそらく公営住宅等整備とは異なる建築計画的課題が明らかになると考えられる。PFIという発注方式が、今後公共建築の質的向上に寄与しているかを明らかにすることを今後の課題としたい。

< 謝辭 >

謝辞

本論文を執筆するにあたり、沢山の方々にご協力、ご助言をいただいた。

まず本論文の主査である東京大学大学院工学系研究科建築学専攻大月敏雄教授には、博士論文のテーマ設定から論文の構成、研究手法から内容といった本論文全般にわたってご指導いただき、多大な時間を割いていただいたことに感謝申し上げます。また大月教授には、本論文だけではなく、実施プロジェクトをはじめ、様々な研究室活動においてもご指導いただき、建築計画学の真髄を学ばせてもらった。結果として本論文においても、建築計画学的視点の構築という意味で、大変重要な意義を持った。

また本論文の副査をご快諾いただいた東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻樋野宏准教授、東京大学大学院工学系研究科建築学専攻松田雄二准教授、東京大学生産技術研究所川添善行准教授、東京大学生産技術研究所本間健太郎准教授にも、論文審査をはじめ、個別説明等で時間を割いてご助言をいただいたことに感謝申し上げます。樋野准教授には、論文構成の曖昧さや論文表現に対する指摘いただいた。松田准教授には章構成の修正について指摘をいただいた。川添准教授にはPFIという発注形式がどのように竣工した建築に影響を与えているかという指摘をいただいた。本間准教授には検定に関するご指摘をいただいた。

さらに本論文の基幹となる公営住宅等整備におけるPFI事業の多岐にわたるデータを分析するために、各自治体へアンケートやインタビューを行わせていただいた。その際にご対応いただいた自治体関係者の方々や国交省の方々にも深く感謝申し上げます。

最後に、長い時間にわたり研究活動と設計活動を両立してきたことにより、家族には大変は負担をかけてきた。ここに最大の感謝を申し上げます。

2021年1月28日

東京大学大学院工学系研究科建築学専攻博士課程後期

齋藤隆太郎

<資料編>

No. 01 / 83

事業名：県営上安住宅整備事業

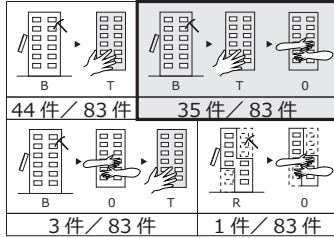
事業主体：広島県 | VFM：19.0% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設立 | 入札者数：4者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

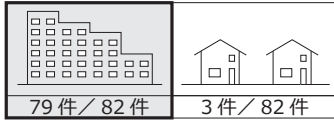
整備戸数：110戸
 階数：10階（指定なし）
 敷地面積：40202.71㎡
 防火地域：記載なし

用途地域：
 第二種中高層住居専用地域（200% / 60%）
 第二種住居地域（200% / 60%）
 第一種住居地域（200% / 60%）
 近隣商業地域（300% / 80%）
 その他地域地区：宅地造成規制区域

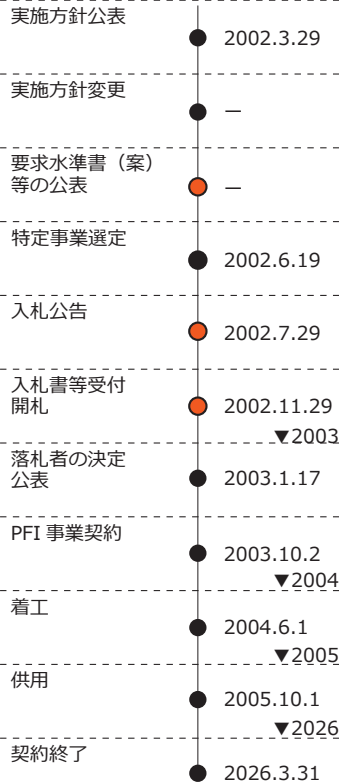
事業方式：BTO方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
○ 2/72件	○ 72/72件	○ 72/72件	62/72件	31/72件	○ 24/72件
○ 35/72件	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
	3/72件	4/72件	○ 33/72件	23/72件	21/72件

三井物産株式会社中国支社 ・ 合同産業株式会社 ・ 社会福祉法人慈光会
 株式会社フタバ図書 ・ 株式会社フジタ広島支店

余剰地活用と建築方式：新築方式（余剰地活用あり）

	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地	新事業地		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

土地 | 事業者（買取） or 自治体（賃借） / 建物 | 事業者

余剰地活用提案要件

用途要件	土地取得時期			時間要件		事業要件	
	禁止型	限定型	誘導型	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
			県営住宅譲渡までに取得	事業用借地権の場合 10～20年 定期借地権の場合 50～70年	用地取得後 2年以内		
4件/33件	16件/33件	16件/33件	○ 6件/33件	○ 3件/33件	○ 13件/33件	1件/33件	2件/33件
敷地要件	形態要件			住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ
	原則禁止 定期借地の場合 合築 OK						
7件/33件	○ 5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件

余剰地活用内容

特別養護老人ホーム、ケアハウス、デイサービス、グループホーム、託児所など社会福祉施設

No. 01 / 83

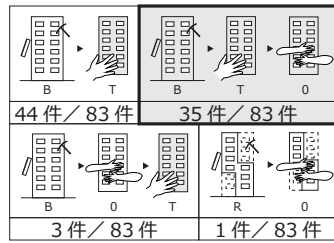
事業名：県営上安住宅整備事業

事業主体：広島県 | VFM：19.0% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設立 | 入札者数：4者

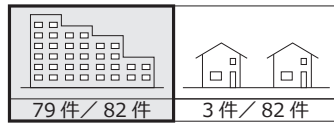
建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：110戸
 階数：10階（指定なし）
 敷地面積：40202.71㎡
 防火地域：記載なし
 用途地域：
 第二種中高層住居専用地域（200% / 60%）
 第二種住居地域（200% / 60%）
 第一種住居地域（200% / 60%）
 近隣商業地域（300% / 80%）
 その他地域地区：宅地造成規制区域

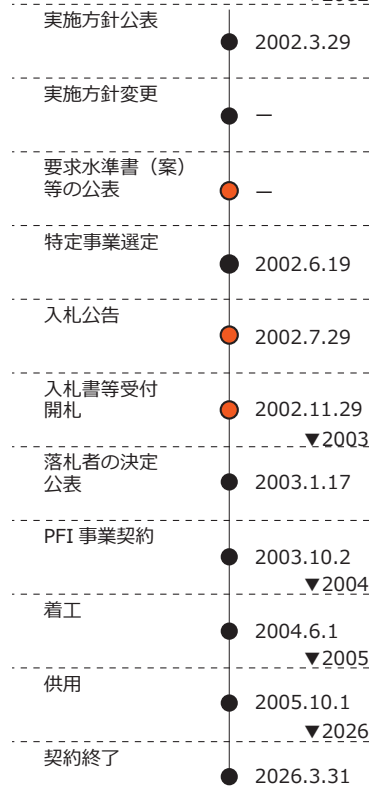
事業方式：BTO方式



住宅種別：共同住宅型



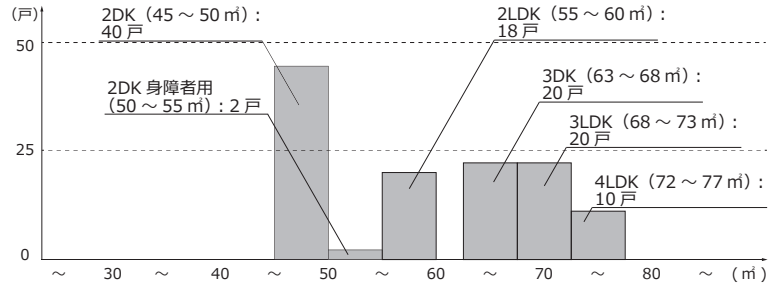
スケジュール



設計見積期間：4ヶ月（実質設計見積期間：－）

付帯施設 ※要求水準書より
集会所

住戸タイプ：6種類 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：規模用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 今回の事業で提案する共同住宅同等以上の設計実績を有すること。

施工企業 | 今回の事業で提案する共同住宅同等以上の施工実績を有すること。

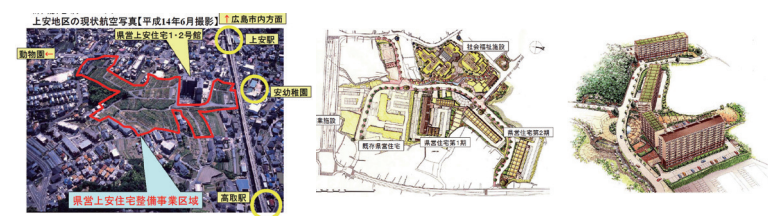
※(千円 / 税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：提案考慮型
予定価格	不明	不明	定量評価 / 価格：60%
落札価格	1,161,000	不明	定性評価 / 提案：40%
落札率	不明	不明	

審査委員（計7人）

都市・建築：3人 | 開発：1人 | 経済：1人 | 法律：1人 | 行政：0人
 芸術：1人

- 住田 昌二（都市・建築）※委員長
- 森保 洋之（都市・建築）
- 有信 小枝子（都市・建築）
- 二國 則昭（法律）
- 松本 浩（芸術）
- 宮ヶ原 光正（開発）
- 若井 具宜（経済）

落札者提案資料等



特記事項

価格点の比重が提案点より重い全国初の公営住宅 PFI 事業

No. 02 / 83

事業名：PFIによる県営住宅鈴川団地移転建替等事業

事業主体：山形県

VFM：15.2% | VFM（落札時）：24.7% | SPC：設立 | 入札者数：4者

建築概要 ※（ ）内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：30戸

階数：7階

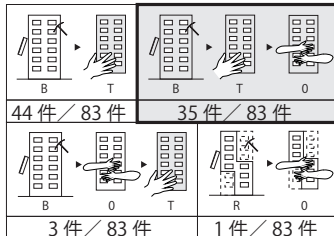
敷地面積：約 1,500 m²

防火地域：不明

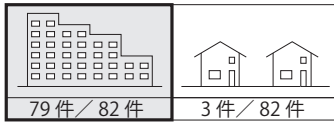
用途地域：不明

その他地域地区：不明

事業方式：BTO方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公的住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

山形ナショナル電機 ・ 山形建設 ・ 本間利雄設計

余剰地活用と建築方式：移転建替え型（余剰地活用なし）

余剰地民間活用	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地	新事業地		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

余剰地活用提案要件

用途要件			時間要件			事業要件	
禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件
敷地要件		形態要件		住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件

余剰地活用内容

No. 02 / 83

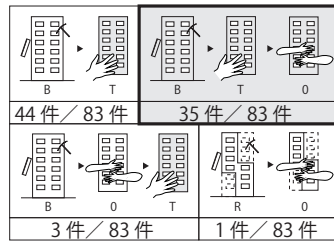
事業名：PFIによる県営住宅鈴川団地移転建替等事業

事業主体：山形県 | VFM：15.2% | VFM（落札時）：24.7% | SPC：設立 | 入札者数：4者

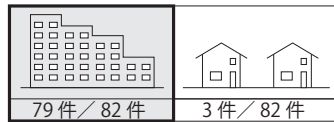
建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

- 整備戸数：30戸
- 階数：7階
- 敷地面積：約1,500㎡
- 防火地域：不明
- 用途地域：不明
- その他地域地区：不明

事業方式：BTO方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール

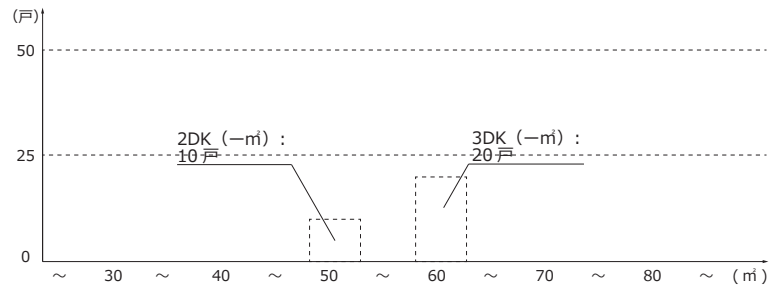


設計見積期間：4.5ヶ月（実質設計見積期間：—）

付帯施設 ※要求水準書より

不明

住戸タイプ：2種類 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：不明

※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 不明

施工企業 | 不明

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：提案考慮型
予定価格	不明	—	定量評価 / 価格：50%
落札価格	704,000	—	定性評価 / 提案：50%
落札率	不明	—	

審査委員（計一人）

都市・建築：一人 | 開発：一人 | 経済：一人 | 法律：一人 | 行政：一人
不明

落札者提案資料等



北側立面図



東側立面図

※出典/PFIによる県営住宅鈴川団地移転建替等事業（山形建設）

特記事項

建物だけでなく土地も民間提案として採点する。決定した土地を県が50年の定期借地とする。

No. 03 / 83

事業名： 県営坂地区住宅整備事業

事業主体： 広島県坂町 | VFM： 6.0% | VFM（落札時）： - | SPC： 未設定 | 入札者数： 不明

建築概要 ※（ ）内数値は要求水準書に基づく

整備戸数： 80戸

階数： 8階

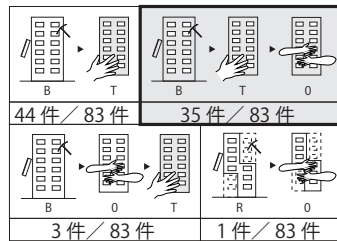
敷地面積： 約 13,400㎡

防火地域： 不明

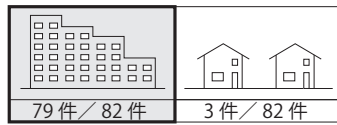
用途地域： 不明

その他地域地区： 不明

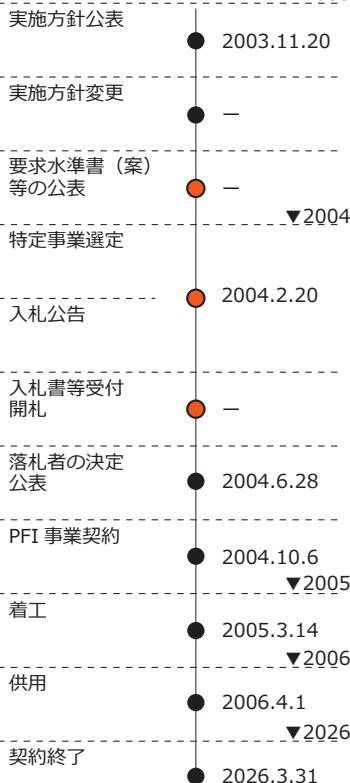
事業方式： **BTO方式**



住宅種別： **共同住宅型**



スケジュール



PFI事業の目的： 不明

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境(共用部)	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間(専有部)	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業： 不明

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公約住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

余剰地活用と建築方式： **新築方式(余剰地活用あり)**

余剰地民間活用	建替え方式						新築方式
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地	新事業地	新事業地	
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

不明

余剰地活用提案要件

用途要件	時間要件				事業要件			
	禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件	形態要件				住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

保育園

No. 03 / 83

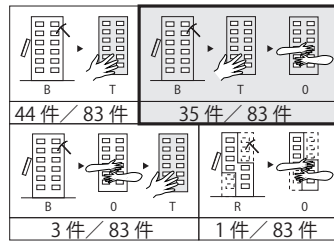
事業名：県営坂地区住宅整備事業

事業主体：広島県坂町 | VFM：6.0% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設立 | 入札者数：不明

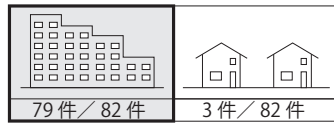
建築概要 ※（ ）内数値は要求水準書に基づく

- 整備戸数：80 戸
- 階数：8 階
- 敷地面積：約 13,400 m²
- 防火地域：不明
- 用途地域：不明
- その他地域地区：不明

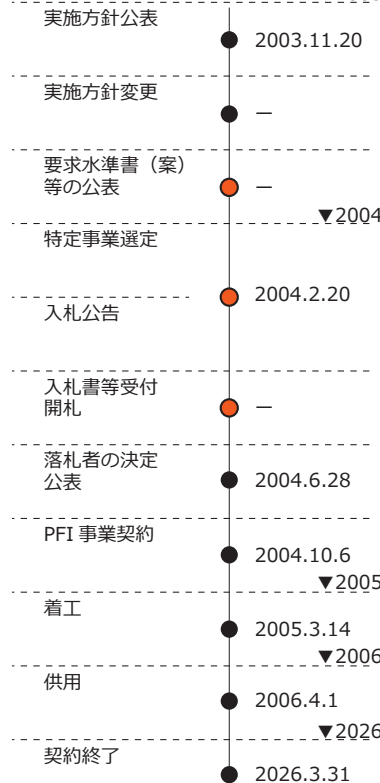
事業方式：BTO方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール

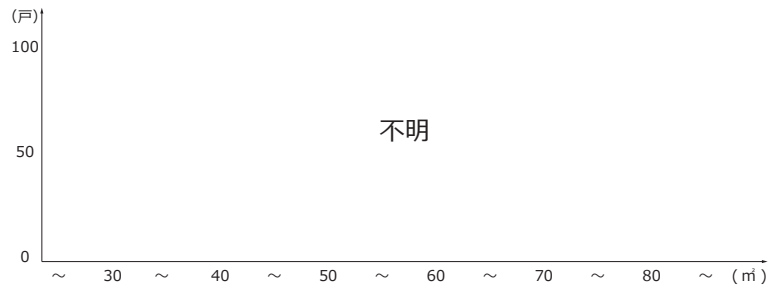


設計見積期間：－（実質設計見積期間：－）

付帯施設 ※要求水準書より

集会所、児童遊園

住戸タイプ：不明 ※（ ）内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：不明 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 不明

施工企業 | 不明

※(千円 / 税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：不明
予定価格	不明	不明	定量評価 / 価格：不明
落札価格	935,000	不明	定性評価 / 提案：不明
落札率	不明	不明	

審査委員（計一人）

都市・建築：一人 | 開発：一人 | 経済：一人 | 法律：一人 | 行政：一人

不明

落札者提案資料等



※出典 / 国土交通省 HP

特記事項

No. 04 / 83

事業名：大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト

事業主体：大阪府 | VFM：9.0% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設定 | 入札者数：3者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：66戸（66戸）

階数：7階（指定なし）

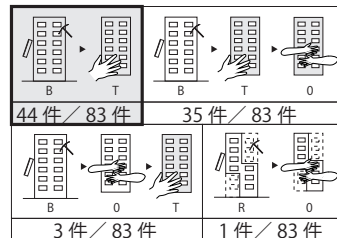
敷地面積：8,349.49㎡

防火地域：記載なし

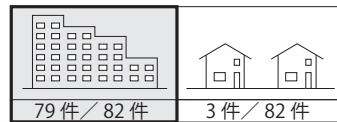
用途地域：第一種中高層住居専用地域
 (200% / 60%)

その他地域地区：記載なし

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公約住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

株式会社中道組 ・ 株式会社アイ・エフ建築設計研究所 ・ 大阪ホーム販売株式会社

余剰地活用と建築方式：新築方式（余剰地活用あり）

余剰地民間活用	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地	新事業地		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

土地 | 事業者（買取） or 自治体（賃借） / 建物 | 事業者

余剰地活用提案要件

用途要件	時間要件			事業要件				
	禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
			住宅・共同住宅を概ね促す					
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件	形態要件			住戸要件				
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
					住宅金融公庫融資の利用条件を満たす		ファミリー世帯向け	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

戸建住宅 33戸

No. 04 / 83

事業名：大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト

事業主体：大阪府 | VFM：9.0% | VFM（落札時）：— | SPC：未設立 | 入札者数：3者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：66戸（66戸）

階数：7階（指定なし）

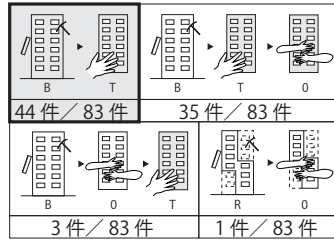
敷地面積：8,349.49㎡

防火地域：記載なし

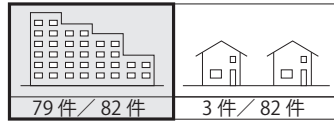
用途地域：第一種中高層住居専用地域
（200% / 60%）

その他地域地区：記載なし

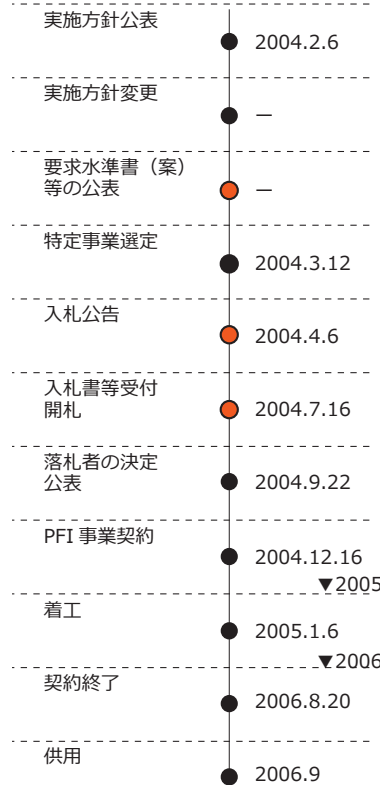
事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール

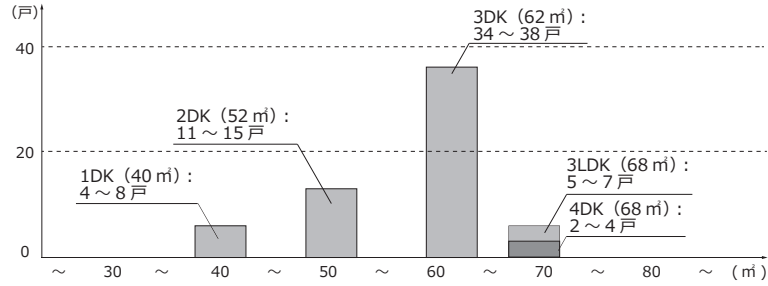


設計見積期間：3ヶ月（実質設計見積期間：3ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より

集会所、児童遊園

住戸タイプ：5種類 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：**規模用途制限型** ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 提案する府営住宅の階数に応じて、必要な施工実績を有すること。

施工企業 | 提案する府営住宅の階数に応じて、必要な設計実績を有すること。

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：提案考慮型
予定価格	983,850	369,980	定量評価 / 価格：50%
落札価格	771,750	563,470	定性評価 / 提案：50%
落札率	78.4%	152.3%	

審査委員（計7人）

都市・建築：3人 | 開発：2人 | 経済：2人 | 法律：0人 | 行政：0人

- 安藤 元夫 / 近畿大学理工学部建築学科教授（都市・建築）
- 小野 英道 / 近畿大学理工学部建築学科講師（都市・建築）
- 城戸 健一郎 / 都市基盤整備公団関西支社副支社長（開発）
- 土井 幸平 / 大東文化大学環境創造学部教授（都市・建築）※委員長
- 仲肥 照暁 / ㈱谷澤総合鑑定所取締役再開発部長（開発）
- 林 紀美代 / あずさ監査法人シニアマネージャー（経済）
- 山下 和久 / 大阪府立大学経済学部教授（経済）

落札者提案資料等



※出典 / 大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト HP

特記事項

No. 05 / 83

事業名：PFIによる京都府府営住宅常団地整備等事業

事業主体：京都府 | VFM：6.0% | VFM（落札時）：27.0% | SPC：設立 | 入札者数：3者

建築概要 ※（ ）内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：105戸

階数：5階（5階以下）

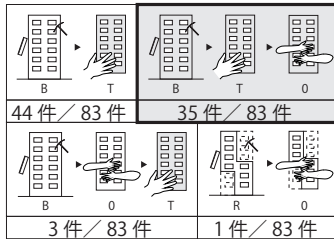
敷地面積：約12,550㎡

防火地域：法22条地域

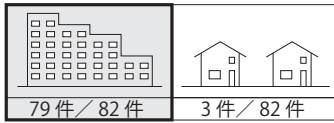
用途地域：第一種中高層住居専用地域
 (200% / 60%)

その他地域地区：記載なし

事業方式：BTO方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
35/72件	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

東亜建設工業株式会社 ・ 金下建設株式会社 ・ リック・ファシリティーズ株式会社
 株式会社類設計室

余剰地活用と建築方式：新事業地団地集約型（新事業地を余剰地活用）

余剰地民間活用	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新築方式		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	23/80件		

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

土地 | 事業者（買取） or 自治体（賃借） / 建物 | 事業者

余剰地活用提案要件

禁止型	用途要件		時間要件			事業要件	
	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
	20年間	20年間	20年間	20年間	20年間	20年間	20年間
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件
敷地要件		形態要件		住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ
	合築とする						
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件

余剰地活用内容

月極駐車場

No. 05 / 83

事業名：PFIによる京都府府営住宅常団地整備等事業

事業主体：京都府 | VFM：6.0% | VFM（落札時）：27.0% | SPC：設立 | 入札者数：3者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：105戸

階数：5階（5階以下）

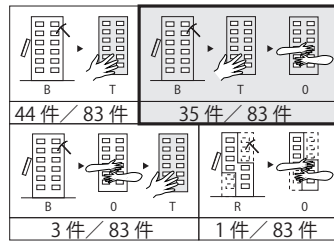
敷地面積：約12,550㎡

防火地域：法22条地域

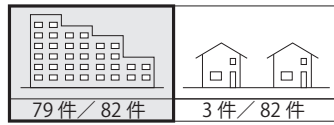
用途地域：第一種中高層住居専用地域
(200%/60%)

その他地域地区：記載なし

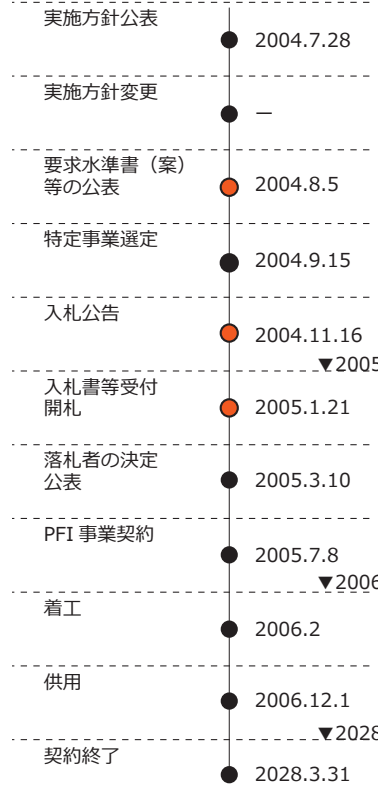
事業方式：BTO方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール

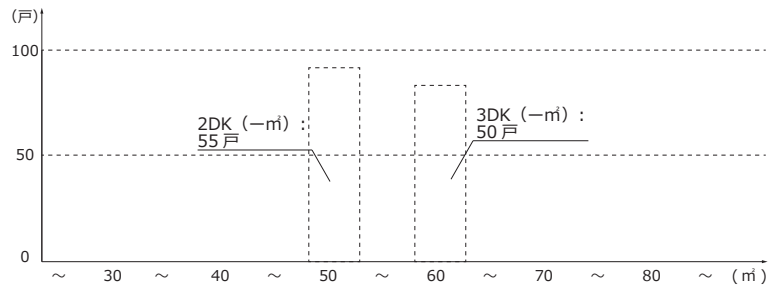


設計見積期間：3ヶ月（実質設計見積期間：3ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より

集会所、児童遊園

住戸タイプ：2種類 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：規模用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 5階建て以上のRC造またはSRC造の共同住宅の設計実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）

施工企業 | 提案内容の床面積の1/2以上のRC造またはSRC造の施工実績（元請負人として受注し、過去10年間に竣工したもの）

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：価格主導型
予定価格	2,333,280	不明	入札価格が予定価格に近ければ近いほど点数が青天井に上がっていき、提案点(300点)が影響しないほどになる。
落札価格	1,732,694	不明	
落札率	74.3%	不明	

審査委員（計5人）

都市・建築：2人 | 開発：0人 | 経済：1人 | 法律：0人 | 行政：2人

池田 有隣 / 京都工芸繊維大学名誉教授（都市・建築）※委員長

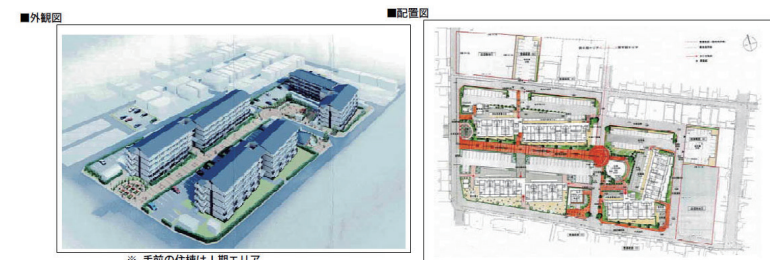
衛藤 昭夫 / 社団法人京都府建築士会会長（都市・建築）

高橋 啓 / 株式会社けいはんな取締役経理部長（経済）

中山 詳三 / 京都府土木建築部技監（行政）

森本 幸治 / 京都府出納管理局会計課長（行政）

落札者提案資料等



※出典/PFIによる京都府府営住宅常団地整備等事業 HP

特記事項

No. 06 / 83

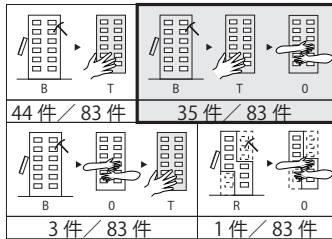
事業名：山形県宮松境・住吉団地移転建替及び
 酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業

事業主体：山形県酒田市 | VFM：17.1% | VFM（落札時）：30.0% | SPC：不明 | 入札者数：不明

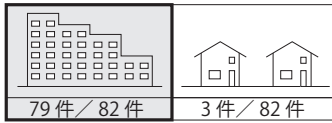
建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：66戸
 階数：8階
 敷地面積：7,801.48㎡
 防火地域：不明
 用途地域：不明
 その他地域地区：不明

事業方式：BTO方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業：不明

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公約住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

余剰地活用と建築方式：移転建替え型（新事業地を余剰地活用）

余剰地民間活用	建替え方式						新築方式
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地	新事業地	新事業地	
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態
 不明

余剰地活用提案要件

用途要件			時間要件			事業要件	
禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件
敷地要件			形態要件			住戸要件	
余剰地設定面積	合衆の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件

余剰地活用内容

保育所、デイサービス

No. 06 / 83

事業名：山形県宮松境・住吉団地移転建替及び
酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業

事業主体：山形県酒田市 | VFM：17.1% | VFM（落札時）：30.0% | SPC：不明 | 入札者数：不明

建築概要 ※（ ）内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：66戸

階数：8階

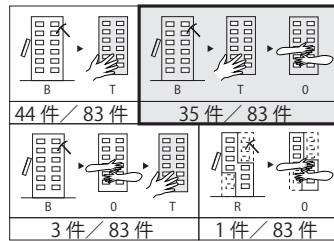
敷地面積：7,801.48㎡

防火地域：不明

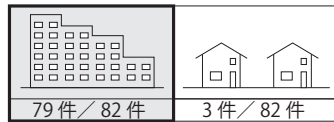
用途地域：不明

その他地域地区：不明

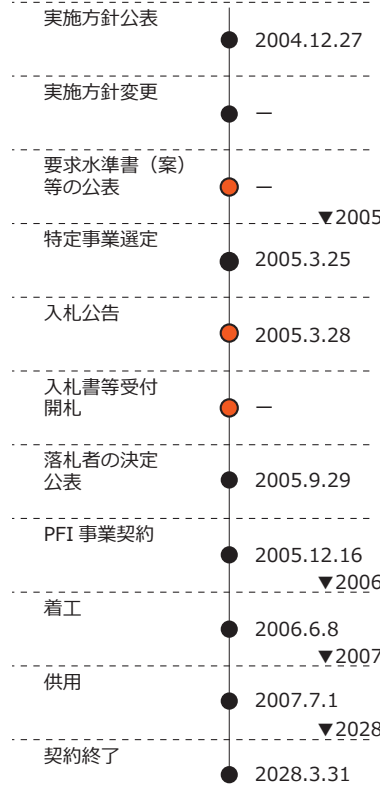
事業方式：BTO方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール

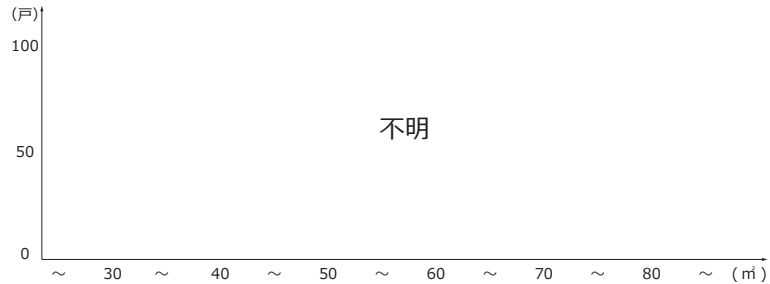


設計見積期間：-（実質設計見積期間：-）

付帯施設 ※要求水準書より

コミュニティ防災センター

住戸タイプ：不明 ※（ ）内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：不明 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 不明

施工企業 | 不明

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：不明
予定価格	不明	不明	定量評価/価格：不明
落札価格	1,429,000	不明	定性評価/提案：不明
落札率	不明	不明	

審査委員（計一人）

都市・建築：一人 | 開発：一人 | 経済：一人 | 法律：一人 | 行政：一人
不明

落札者提案資料等



※出典 / 羽田設計事務所 HP

特記事項

No. 07 / 83

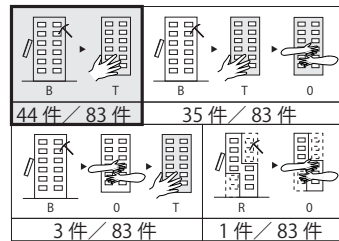
事業名：大阪府営筆ヶ崎住宅民活プロジェクト

事業主体：大阪府 | VFM：9.0% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設定 | 入札者数：3者

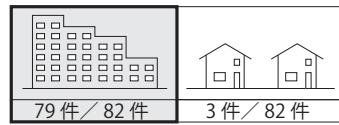
建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：278戸（278戸）
 階数：15階（15階以下）
 敷地面積：約10,200㎡
 防火地域：準防火地域
 用途地域：第二種住居地域（300%/80%）
 その他地域地区：
 埋蔵文化財包蔵地区
筆ヶ崎地区住宅街地整備総合支援事業整備地区

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公約住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

近鉄不動産株式会社 ・ 関電不動産株式会社 ・ 総合地所株式会社
 大和システム株式会社 ・ 近鉄住宅管理株式会社
 株式会社 アイ・エフ建築設計研究所 ・ 共同設計株式会社
 株式会社 竹中工務店大阪本店 ・ 株式会社 大林組 ・ 株式会社 浅沼組

余剰地活用と建築方式：新事業地団地集約型（新事業地を余剰地活用）

余剰地民間活用	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新築方式		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態
 土地 | 事業者（買取） or 自治体（賃借） / 建物 | 事業者

余剰地活用提案要件

用途要件	時間要件			事業要件				
	禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
			住宅・共同住宅を概ね促す					
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件	形態要件			住戸要件				
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	ファミリー世帯向け・高齢者向けが中心	6件/33件

余剰地活用内容

分譲マンション 267戸

No. 07 / 83

事業名：大阪府宮筆ヶ崎住宅民活プロジェクト

事業主体：大阪府 | VFM：9.0% | VFM（落札時）：— | SPC：未設立 | 入札者数：3者

建築概要 ※（ ）内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：278戸（278戸）

階数：15階（15階以下）

敷地面積：約10,200㎡

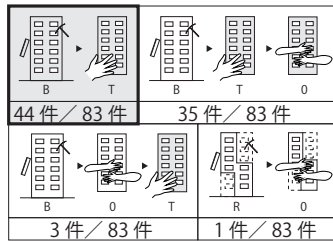
防火地域：準防火地域

用途地域：第二種住居地域（300%/80%）

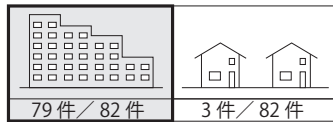
その他地域地区：
埋蔵文化財包蔵地区

筆ヶ崎地区住宅市街地整備総合支援事業整備地区

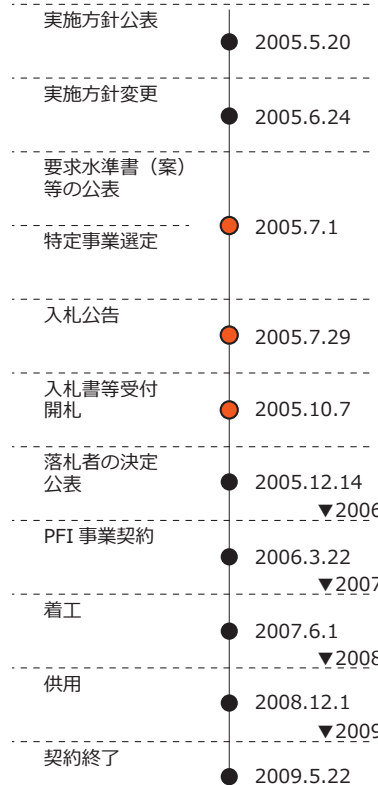
事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



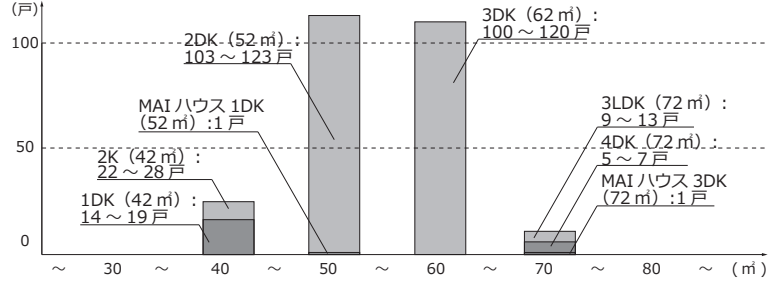
設計見積期間：2ヶ月（実質設計見積期間：3ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より

集会所、児童遊園

住戸タイプ：8種類 ※（ ）内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ

※MAIハウス：車椅子常用者を対象としたハーフメイド方式の住宅



入札の資格要件：規模用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 8階建て以上のRC造共同住宅かつ4,500㎡以上または84戸以上の設計実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）

施工企業 | 8階建て以上のRC造共同住宅かつ4,500㎡以上または84戸以上の施工実績（元請負人として受注し、過去10年間に竣工したもの）

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：提案考慮型
予定価格	5,265,227	847,000	定量評価 / 価格：50%
落札価格	4,170,600	3,339,600	定性評価 / 提案：50%
落札率	79.2%	394.3%	

審査委員（計7人）

都市・建築：3人 | 開発：2人 | 経済：2人 | 法律：0人 | 行政：0人

加藤 晃規 / 関西学院大学総合政策学部 教授（都市・建築）※委員長

角野 幸博 / 武庫川女子大学生生活環境学部 教授（都市・建築）

仲肥 照暁 / 株式会社谷澤総合鑑定所 専務取締役（開発）

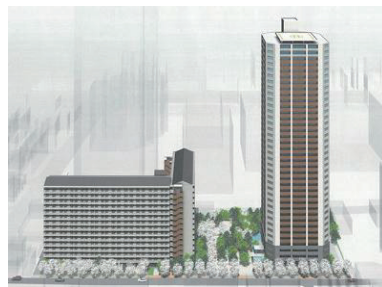
林 紀美代 / あずさ監査法人 シニアマネージャー（経済）

藤本 英子 / 京都市立芸術大学美術学部 助教授（都市・建築）

森井 雅久 / 独立行政法人都市再生機構西日本支社業務第2ユニット総括リーダー（開発）

山下 和久 / 大阪府立大学経済学部 教授（経済）

落札者提案資料等



※出典 / 大阪府宮筆ヶ崎住宅民活プロジェクト HP

特記事項

No. 08 / 83

事業名：沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業

事業主体：静岡県沼津市 | VFM：4.0% | VFM（落札時）：18.6% | SPC：設立 | 入札者数：4者

建築概要 ※（ ）内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：214戸

階数：9階

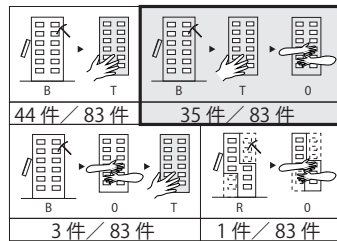
敷地面積：11,403.59㎡

防火地域：法22条地域

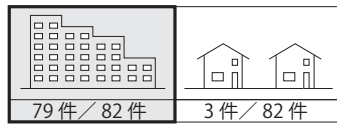
用途地域：第二種中高層住居専用地域
 (200%/60%)

その他地域地区：記載なし

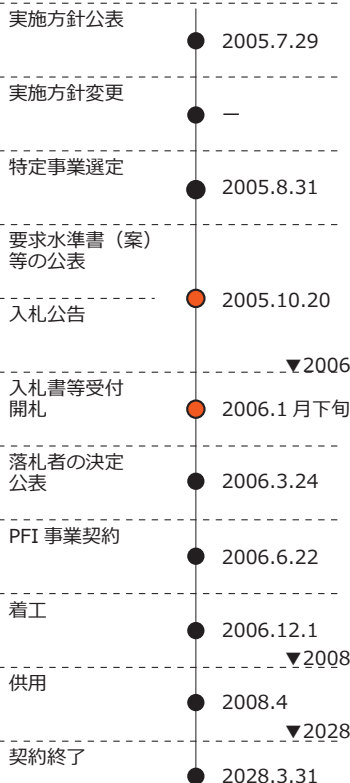
事業方式：BTO方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

大岡建設工業(株) ・ ㈱加藤工務店 ・ ㈱佐藤建設 ・ ㈱ゼクタ ・ ㈱飯田建設工業
 大藤建設(株) ・ ㈱川村組 ・ ㈱高田工務店 ・ 富士峰建設(株) ・ ㈱平成建設
 ㈱後藤工務店 ・ ㈱市浦ハウジング&プランニング 東京支店 ・ 日本ハウズイング(株)

余剰地活用と建築方式：同敷地建替え型（余剰地活用なし）

余剰地民間活用	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新築方式		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件			23/80件

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

—

余剰地活用提案要件

用途要件	時間要件				事業要件			
	禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件	形態要件				住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

—

No. 08 / 83

事業名：沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業

事業主体：静岡県沼津市 | VFM：4.0% | VFM（落札時）：18.6% | SPC：設立 | 入札者数：4者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：214戸

階数：9階

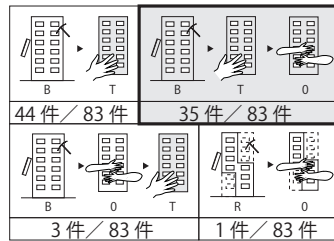
敷地面積：11,403.59㎡

防火地域：法22条地域

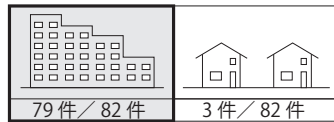
用途地域：第二種中高層住居専用地域
(200%/60%)

その他地域地区：記載なし

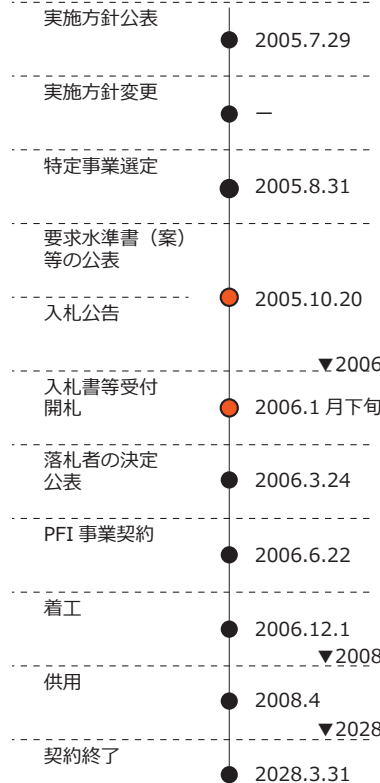
事業方式：**BTO方式**



住宅種別：**共同住宅型**



スケジュール

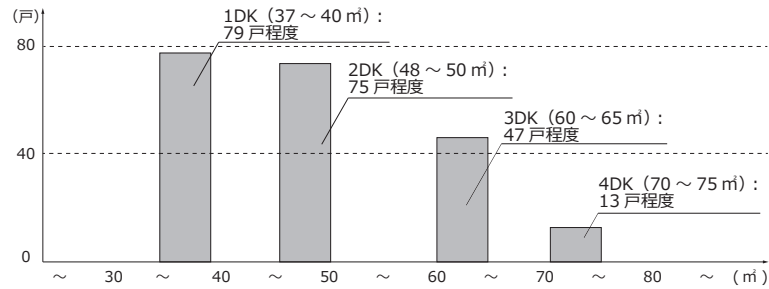


設計見積期間：**2ヶ月(実質設計見積期間：3ヶ月)**

付帯施設 ※要求水準書より

不明

住戸タイプ：**4種類** ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：**用途制限型** ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 共同住宅の設計実績を有する事。

施工企業 | 共同住宅の建設実績を有する事。

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法： 提案考慮型
予定価格	不明	-	定量評価 / 価格：30%
落札価格	3,179,000	-	定性評価 / 提案：70%
落札率	不明	-	

審査委員 (計5人)

都市・建築：3人 | 開発：0人 | 経済：1人 | 法律：0人 | 行政：1人

小林 重敬 / 横浜国立大学大学院工学研究院 教授 (都市・建築) ※委員長

藤本 昌也 / 関東学院大学工学部 教授 (都市・建築) ※副委員長

加藤 仁美 / 東海大学工学部建築学科 教授 (都市・建築)

佐々木 宏 / 住宅金融公庫 理事 (経済)

五十嵐 源嗣 / 沼津市建設部 建設部長 (行政)

落札者提案資料



※出典 / 市浦ハウジング&プランニング HP

特記事項

No. 09 / 83

事業名：PFIによる防府・高井県営住宅東ブロック整備等事業

事業主体：山口県

VFM：14.2% | VFM（落札時）：17.1% | SPC：未設立 | 入札者数：5者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：136戸

階数：6階（7階以下）

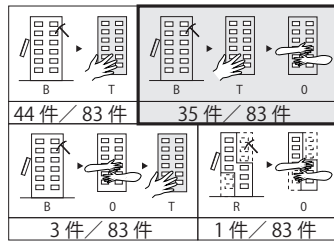
敷地面積：15,939㎡

防火地域：記載なし

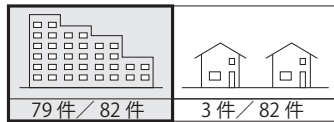
用途地域：第一種住居地域（200% / 60%）

その他地域地区：記載なし

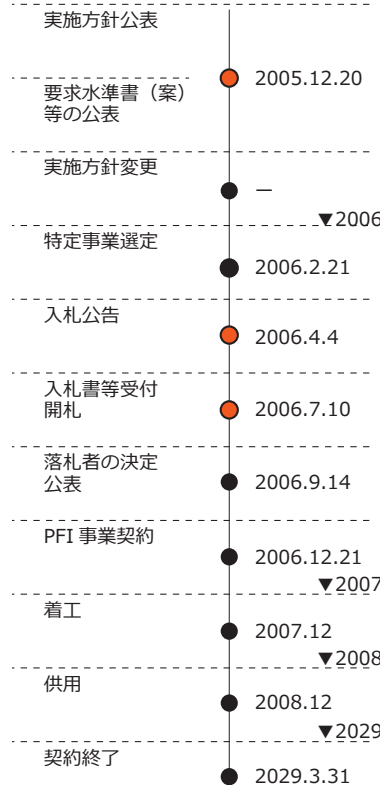
事業方式：BTO方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール

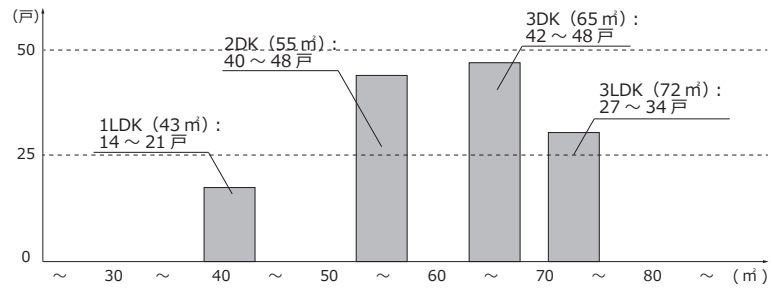


設計見積期間：3ヶ月（実質設計見積期間：6.5ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より

児童遊園

住戸タイプ：4種類 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：規模用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 今回の事業で提案する共同住宅の階数以上の共同住宅（RCあるいはSRC造に限る）の設計実績を有すること。（過去10年間に竣工したもの）

施工企業 | 提案する県営住宅が5階建て以下にあっては、RC造又はSRC造の3階建て以上の建築工事、6階建て以上にあっては、R・RC造又はSRC造の5階建て以上の建築工事を施工した実績を有していること。（過去10年間に竣工したもの）

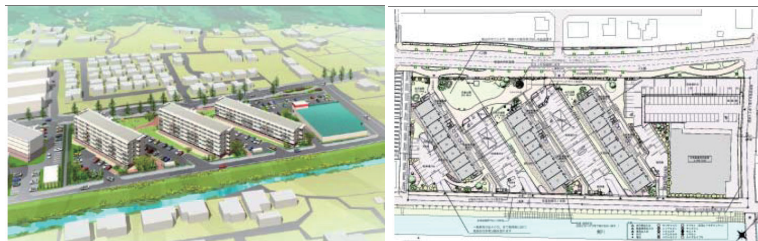
※(千円 / 税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：提案考慮型
予定価格	2,358,283	21,923	定量評価 / 価格：60%
落札価格	1,985,517	82,315	定性評価 / 提案：40%
落札率	84.2%	375.5%	

審査委員（計7人）

都市・建築：2人 | 開発：0人 | 経済：2人 | 法律：1人 | 行政：0人

- 吉村 弘 / 山口大学名誉教授、北九州市立大学大学院教授（経済）
- 河田 格 / 日本政策投資銀行中国支店企画調査課調査役金融（経済）
- 中山 修身 / 弁護士（法律）
- 前田 哲男 / 山口県立大学教授住環境デザイン（都市・建築）
- 村越 千幸子 / 一級建築士建築設計（都市・建築）

落札者提案資料等



※出典 / PFIによる防府・高井県営住宅東ブロック整備等事業 HP

特記事項

No. 10 / 83

事業名：大阪府営岸和田下池田民活プロジェクト

事業主体：大阪府 | VFM：5.0% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設定 | 入札者数：1者

建築概要 ※（ ）内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：221戸（221戸）

階数：12階（14階以下）

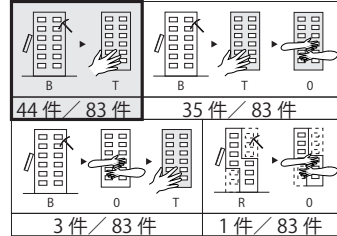
敷地面積：約31,000㎡

防火地域：記載なし

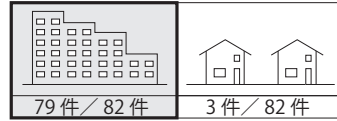
用途地域：第一種中高層住居専用地域
 （200% / 60%）

その他地域地区：
 埋蔵文化財包蔵地区
 第2種高度地区（10m+0.6 / 1）

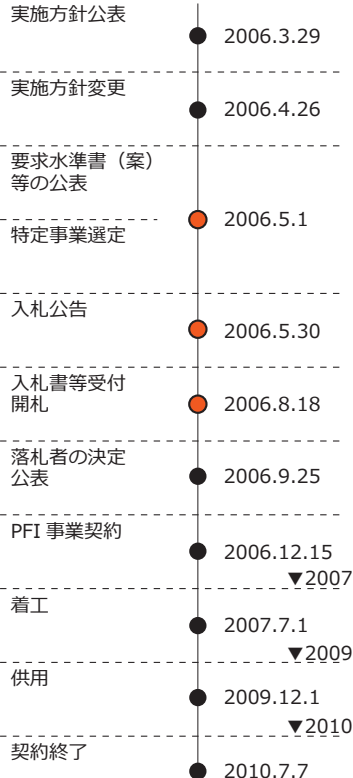
事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公約住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

株式会社板垣建築事務所 ・ 株式会社奥村組 ・ 株式会社ダイシン建築設計事務所
 高松建設株式会社 ・ フジ・アメニティサービス株式会社 ・ フジ住宅株式会社

余剰地活用と建築方式：同敷地建替え型（余剰地活用あり）

余剰地民間活用	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地	新事業地		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

土地 | 事業者（買取） or 自治体（賃借） / 建物 | 事業者

余剰地活用提案要件

用途要件	誘導型		時間要件		事業要件		
	限定型	住宅・共同住宅を概ね促す	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
禁止型							
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件
敷地要件	形態要件			住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	ファミリー世帯向け・高齢者向けが中心
							6件/33件

余剰地活用内容
 戸建住宅 61戸

No. 10 / 83

事業名：大阪府岸和田下池田民活プロジェクト

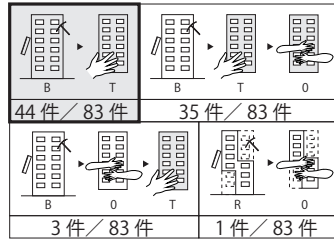
事業主体：大阪府 | VFM：5.0% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設立 | 入札者数：1者

建築概要 ※（ ）内数値は要求水準書に基づく

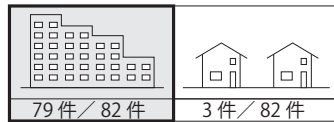
整備戸数：221戸（221戸）
階数：12階（14階以下）
敷地面積：約31,000㎡
防火地域：記載なし
用途地域：第一種中高層住居専用地域（200%/60%）

その他地域地区：
埋蔵文化財包蔵地区
第2種高度地区（10m+0.6/1）

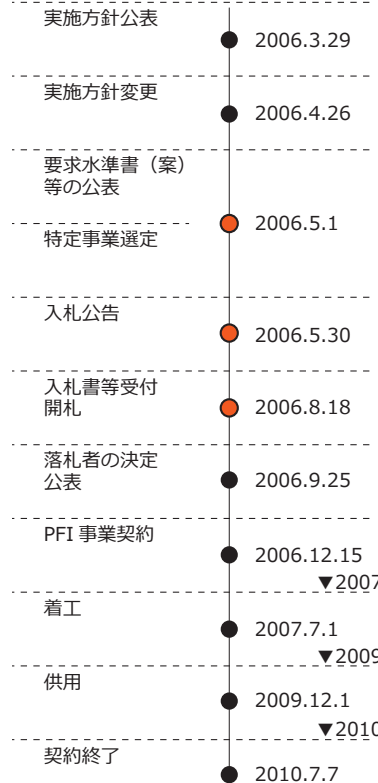
事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



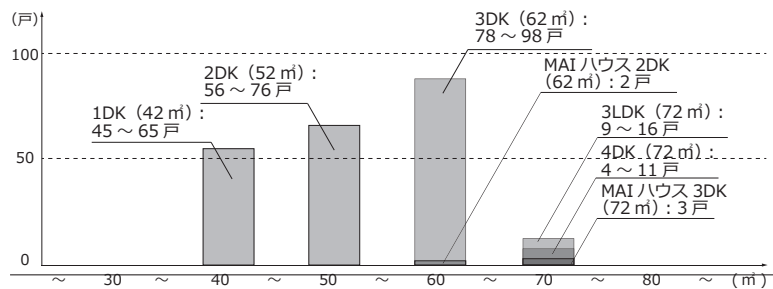
スケジュール



設計見積期間：2.5ヶ月（実質設計見積期間：3.5ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より
集会所、児童遊園

住戸タイプ：7種類 ※（ ）内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ
※MAIハウス：車椅子常用者を対象としたハーフメイド方式の住宅



入札の資格要件：規模用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 8階建て以上のRC造共同住宅かつ4,560㎡以上または66戸以上の設計実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）

施工企業 | 8階建て以上のRC造共同住宅かつ4,560㎡以上または66戸以上の施工実績（元請負人として受注し、過去10年間に竣工したもの）

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：提案考慮型
予定価格	3,659,492	607,000	定量評価/価格：50%
落札価格	3,527,969	627,000	定性評価/提案：50%
落札率	96.4%	103.3%	

審査委員（計7人）

都市・建築：3人 | 開発：2人 | 経済：2人 | 法律：0人 | 行政：0人
加藤 晃規 / 関西学院大学総合政策学部 教授（都市・建築）※委員長
角野 幸博 / 関西学院大学総合政策学部 教授（都市・建築）
仲肥 照暁 / 株式会社谷澤総合鑑定所 専務取締役（開発）
林 紀美代 / あずさ監査法人 シニアマネージャー（経済）
藤本 英子 / 京都市立芸術大学美術学部 助教授（都市・建築）
森井 雅久 / 独立行政法人都市再生機構西日本支社業務第2ユニット総括リーダー（開発）
山下 和久 / 大阪府立大学経済学部 教授（経済）

落札者提案資料等



※出典 / 大阪府岸和田下池田民活プロジェクト HP

特記事項

No. 11 / 83

事業名： 県宮坂地区住宅整備事業（第2期）

事業主体： 広島県坂町 | VFM： 11.0% | VFM（落札時）： - | SPC： 未設立 | 入札者数： 不明

建築概要 ※（ ）内数値は要求水準書に基づく

整備戸数： 80戸

階数： 不明

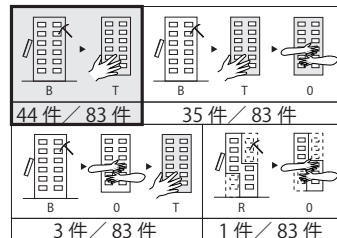
敷地面積： 約 13,400㎡

防火地域： 不明

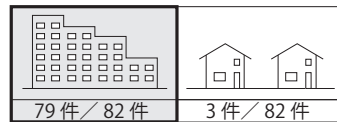
用途地域： 不明

その他地域地区： 不明

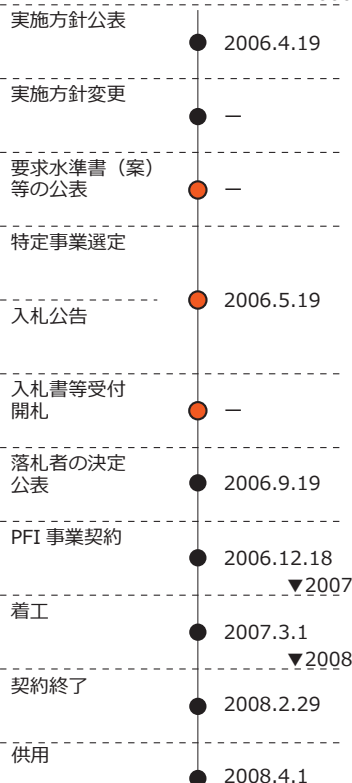
事業方式： **BT方式**



住宅種別： **共同住宅型**



スケジュール



PFI事業の目的： 不明

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業： 不明

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営	
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件	
公的住宅維持管理		用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件		3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

余剰地活用と建築方式： **新築方式（余剰地活用なし）**

余剰地民間活用	建替え方式						新築方式
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型		新事業地団地集約型		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	23/80件		

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

余剰地活用提案要件

用途要件			時間要件			事業要件		
禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸	
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件		形態要件			住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

No. 11 / 83

事業名：県宮坂地区住宅整備事業（第2期）

事業主体：広島県坂町 | VFM：11.0% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設立 | 入札者数：不明

建築概要 ※（ ）内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：80戸

階数：不明

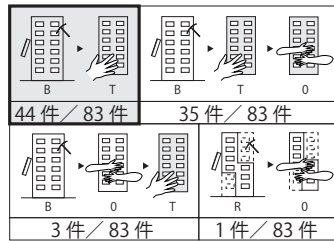
敷地面積：約 13,400 m²

防火地域：不明

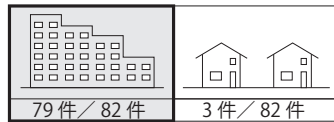
用途地域：不明

その他地域地区：不明

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール

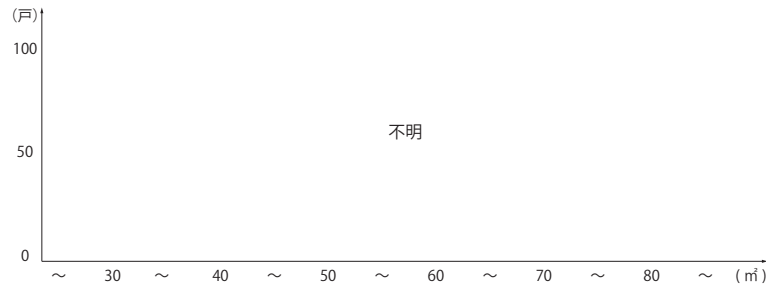


設計見積期間：－（実質設計見積期間：－）

付帯施設 ※要求水準書より

不明

住戸タイプ：不明 ※（ ）内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：不明 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 不明

施工企業 | 不明

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：不明
予定価格	不明	－	定量評価 / 価格：不明
落札価格	910,000	－	定性評価 / 提案：不明
落札率	不明	－	

審査委員（計一人）

都市・建築：一人 | 開発：一人 | 経済：一人 | 法律：一人 | 行政：一人

不明

落札者提案資料等

特記事項

第1期がBTOであったのに対し今回2期はBTとなっている。

No. 12 / 83

事業名：大阪府営苅田住宅民活プロジェクト

事業主体：大阪府 | VFM：5.0% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設定 | 入札者数：1者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：248戸（248戸）

階数：9階（10階以下）

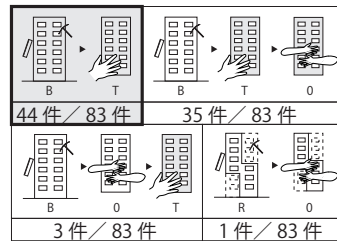
敷地面積：約18,000㎡

防火地域：準防火地域

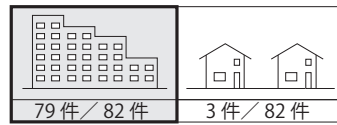
用途地域：第一種住居地域（200%/60%）

その他地域地区：埋蔵文化財包蔵地区

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公約住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

株式会社 長谷工コーポレーション ・ 株式会社 アロー建物管理 ・ 志真建設 株式会社
 株式会社 綜企画設計 ・ 大末建設 株式会社 ・ 株式会社 ダイドーサービス
 株式会社 森長工務店

余剰地活用と建築方式：同敷地建替え型（余剰地活用あり）

余剰地民間活用	建替え方式						新築方式
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地	新事業地団地集約型	新事業地	
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

土地 | 事業者（買取） or 自治体（賃借） / 建物 | 事業者

余剰地活用提案要件

用途要件	時間要件			事業要件				
	禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
			住宅・共同住宅を概ね促す					
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件		形態要件		住戸要件				
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	10階以下	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	ファミリー世帯向け・高齢者向けが中心	6件/33件

余剰地活用内容

分譲マンション 143戸

No. 12 / 83

事業名：大阪府営苅田住宅民活プロジェクト

事業主体：大阪府 | VFM：5.0% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設立 | 入札者数：1者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：248戸（248戸）

階数：9階（10階以下）

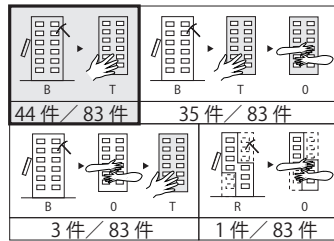
敷地面積：約18,000㎡

防火地域：準防火地域

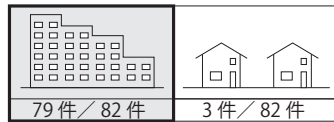
用途地域：第一種住居地域（200% / 60%）

その他地域地区：埋蔵文化財包蔵地区

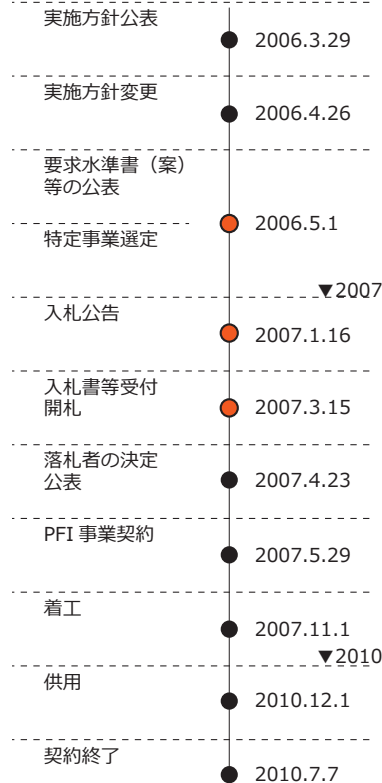
事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



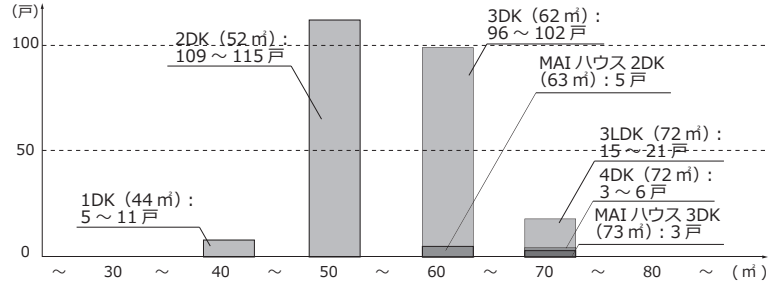
設計見積期間：2ヶ月（実質設計見積期間：10.5ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より

集会所、児童遊園

住戸タイプ：7種類 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ

※MAIハウス：車椅子常用者を対象としたハーフメイド方式の住宅



入札の資格要件：規模用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 8階建て以上のRC造共同住宅かつ4,900㎡以上または74戸以上の設計実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）

施工企業 | 8階建て以上のRC造共同住宅かつ4,900㎡以上または74戸以上の施工実績（元請負人として受注し、過去10年間に竣工したもの）

※(千円 / 税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：提案考慮型
予定価格	3,761,100	2,450,000	定量評価 / 価格：50%
落札価格	3,761,100	2,450,010	定性評価 / 提案：50%
落札率	100.0%	100.0%	

審査委員（計7人）

都市・建築：3人 | 開発：2人 | 経済：2人 | 法律：0人 | 行政：0人

加藤 / 晃規 関西学院大学総合政策学部 教授（都市・建築）※委員長

角野 / 幸博 関西学院大学総合政策学部 教授（都市・建築）

仲肥 / 照暁 株式会社谷澤総合鑑定所 専務取締役（開発）

林 紀美代 / あずさ監査法人 シニアマネージャー（経済）

藤本 英子 / 京都市立芸術大学美術学部 助教授（都市・建築）

山下 和久 / 大阪府立大学経済学部 教授（経済）

渡部 久仁雄 / 独立行政法人都市再生機構西日本支社業務ユニット総括リーダー（開発）

落札者提案資料等



※出典 / 大阪府営苅田住宅民活プロジェクト HP

特記事項

No. 13 / 83

事業名：新屋比内町市営住宅建替事業

事業主体：秋田県秋田市 | VFM：14.0% | VFM（落札時）：29.0% | SPC：設立 | 入札者数：5者

建築概要 ※（ ）内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：260戸

階数：5階（指定なし）

敷地面積：38,415.67㎡

防火地域：法22条地域

用途地域：

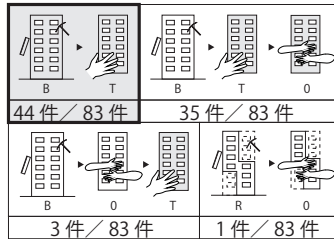
第一種中高層住居専用地域（150% / 60%）

第一種住居地域（200% / 60%）

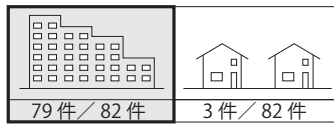
第一種低層住居専用地域（60% / 40%）

その他地域地区：記載なし

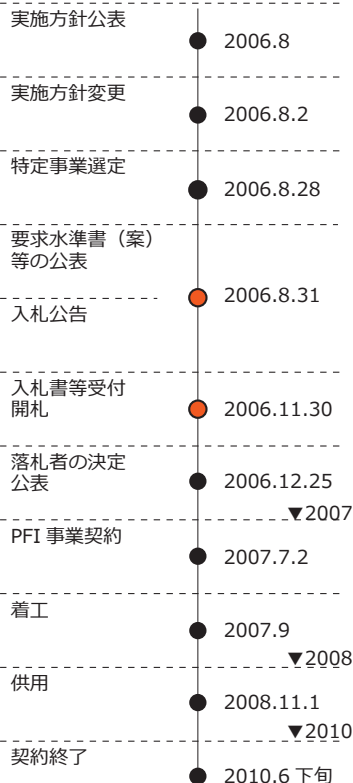
事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸内環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公約住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

中田建設株式会社 ・ 中央土建株式会社 ・ 加藤建設株式会社 ・ 株式会社林工務店
 株式会社汎建築設計事務所 ・ 株式会社共立総合設計 ・ 社会福祉法人はまなす会
 山王土地株式会社 ・ 秋田管工事業協同組合 ・ 株式会社都市環境研究所
 株式会社N T Tデータ経営研究所

余剰地活用と建築方式：既存敷地団地集約型（既存敷地を余剰地活用）

余剰地民間活用	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替型	移転建替型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新築方式		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

土地 | 事業者（買取） or 自治体（賃借） / 建物 | 事業者

余剰地活用提案要件

禁止型	用途要件		時間要件			事業要件	
	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
	社会福祉施設等整備等業務：他に住宅系用途を併設してもよい。用地活用業務：（住宅）						
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件
敷地要件	形態要件			住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件

余剰地活用内容

戸建住宅 43戸、社会福祉施設

No. 13 / 83

事業名：新屋比内町市営住宅建替事業

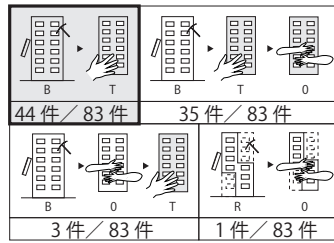
事業主体：秋田県秋田市 | VFM：14.0% | VFM（落札時）：29.0% | SPC：設立 | 入札者数：5者

建築概要 ※（ ）内数値は要求水準書に基づく

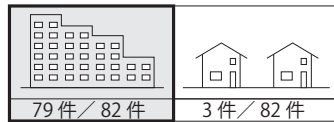
整備戸数：260戸
階数：5階（指定なし）
敷地面積：38,415.67㎡
防火地域：法22条地域

用途地域：
第一種中高層住居専用地域（150% / 60%）
第一種住居地域（200% / 60%）
第一種低層住居専用地域（60% / 40%）
その他地域地区：記載なし

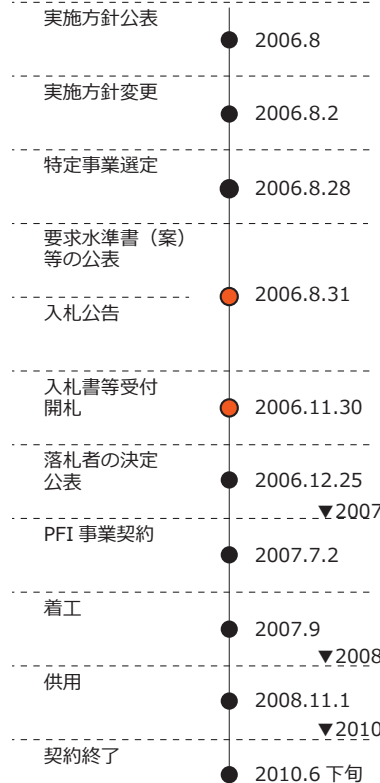
事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



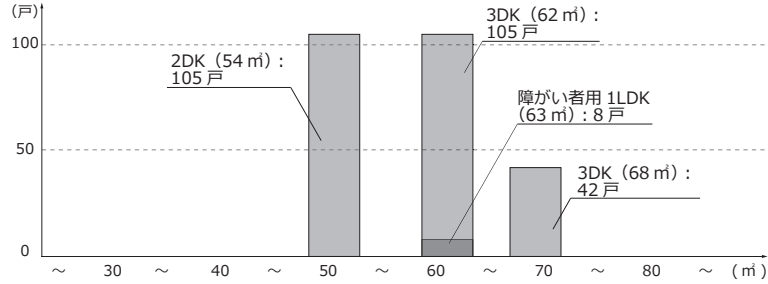
スケジュール



設計見積期間：3ヶ月（実質設計見積期間：3ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より
集会所、児童遊園

住戸タイプ：4種類 ※（ ）内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 公営住宅の設計の実績を有していること。

施工企業 | 共同住宅の施工の実績を有していること。

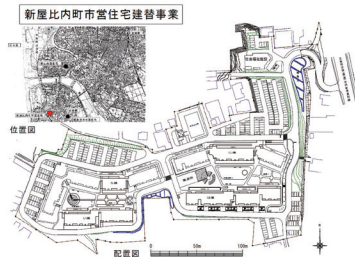
※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：提案考慮型
予定価格	4,694,000	不明	定量評価 / 価格：50%
落札価格	3,759,000	不明	定性評価 / 提案：50%
落札率	80.1%	不明	

審査委員（計5人）

都市・建築：2人 | 開発：0人 | 経済：1人 | 法律：0人 | 行政：1人
その他（社会福祉）：1人

相羽 康郎 / 東北芸術工科大学デザイン工学部教授（都市・建築）※委員長
木村 一裕 / 秋田大学工学資源学部教授（都市・建築）※副委員長
佐々木 久長 / 秋田大学医学部助教授（社会福祉）
山本 達也 / 日本政策投資銀行東北支店企画調査課長（経済）
飯塚 明 / 秋田市助役（行政）

落札者提案資料等



※出典 / 大阪府営筆ヶ崎住宅民活プロジェクト HP

特記事項

No. 14 / 83

事業名：蓮花寺市営住宅建替事業

事業主体：富山県高岡市 | VFM：6.0% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設立 | 入札者数：不明

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：50戸

階数：5階

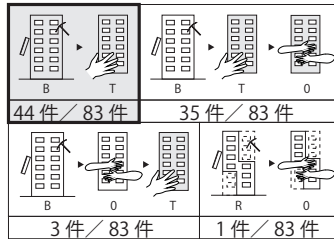
敷地面積：約 3,580 m²

防火地域：不明

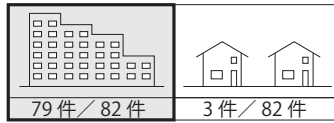
用途地域：不明

その他地域地区：不明

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的：不明

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業：不明

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公的住宅維持管理					
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

余剰地活用と建築方式：同敷地建替え型（余剰地活用なし）

余剰地民間活用	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新事業地		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	23/80件		

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

余剰地活用提案要件

用途要件			時間要件			事業要件		
禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸	
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件			形態要件			住戸要件		
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

No. 14 / 83

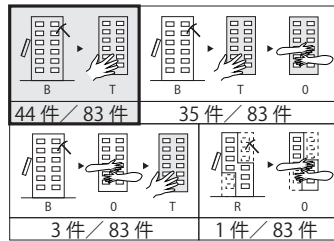
事業名：蓮花寺市営住宅建替事業

事業主体：富山県高岡市 | VFM：6.0% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設立 | 入札者数：不明

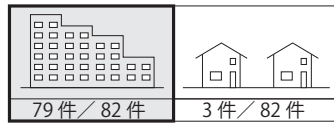
建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

- 整備戸数：50 戸
- 階数：5 階
- 敷地面積：約 3,580 m²
- 防火地域：不明
- 用途地域：不明
- その他地域地区：不明

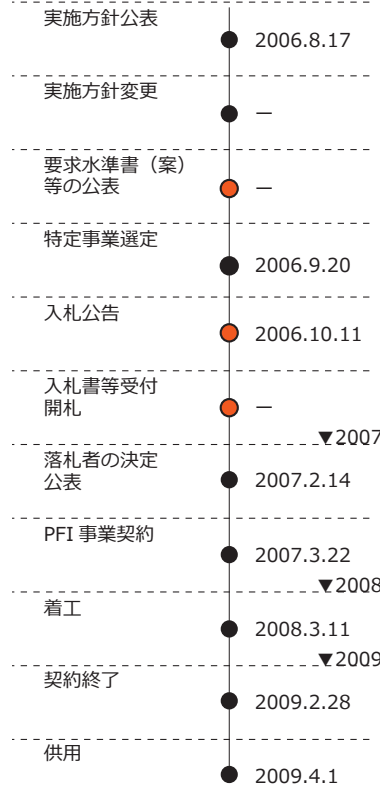
事業方式：BT 方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール

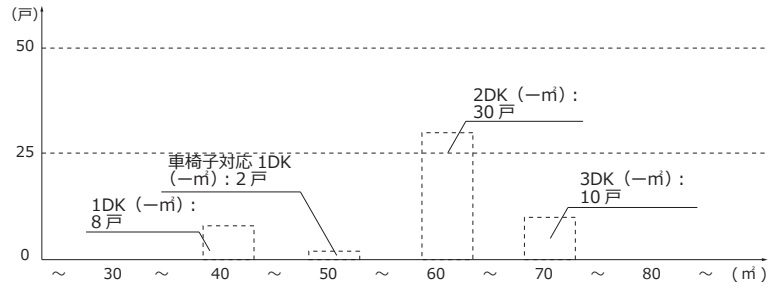


設計見積期間：－ (実質設計見積期間：－)

付帯施設 ※要求水準書より

集会所

住戸タイプ：4 種類 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：不明 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 不明

施工企業 | 不明

※(千円 / 税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：不明
予定価格	不明	－	定量評価 / 価格：不明
落札価格	840,000	－	定性評価 / 提案：不明
落札率	不明	－	

審査委員 (計一人)

都市・建築：一人 | 開発：一人 | 経済：一人 | 法律：一人 | 行政：一人

不明

落札者提案資料等



※出典 / 創建築事務所 HP

特記事項

第 1 期が BTO であったのに対し今回 2 期は BT となっている。

No. 15 / 83

事業名：米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業（1号棟）

事業主体：山形県米沢市 | VFM：4.0% | VFM（落札時）：10.6% | SPC：不明 | 入札者数：不明

建築概要 ※（ ）内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：40戸

階数：不明

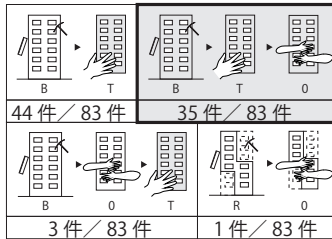
敷地面積：約 4,580 m²

防火地域：準防火地域

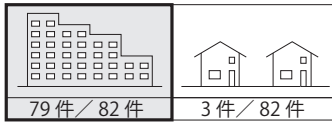
用途地域：用途地域外（200% / 70%）

その他地域地区：不明

事業方式：BTO方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公的住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

株式会社羽田設計事務所 ・ 金子建設工業株式会社 ・ 株式会社シグマ

余剰地活用と建築方式：同敷地建替え型（余剰地活用なし）

余剰地民間活用	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地	新事業地		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

余剰地活用提案要件

用途要件	時間要件				事業要件			
	禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件	形態要件				住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

No. 15 / 83

事業名：米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業（1号棟）

事業主体：山形県米沢市 | VFM：4.0% | VFM（落札時）：10.6% | SPC：不明 | 入札者数：不明

建築概要 ※（ ）内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：40戸

階数：不明

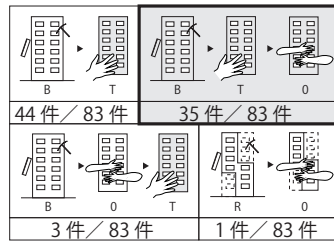
敷地面積：約4,580㎡

防火地域：準防火地域

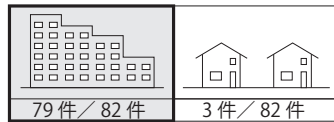
用途地域：用途地域外（200%/70%）

その他地域地区：不明

事業方式：BTO方式



住宅種別：共同住宅型

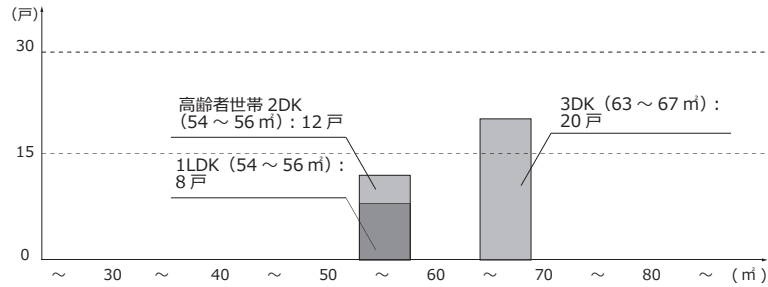


設計見積期間：4ヶ月（実質設計見積期間：一）

付帯施設 ※要求水準書より

集会所、

住戸タイプ：3種類 ※（ ）内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：非制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 特になし

施工企業 | 特になし

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：不明
予定価格	959,284	—	定量評価 / 価格：不明
落札価格	959,000	—	定性評価 / 提案：不明
落札率	100.0%	—	

スケジュール



審査委員（計5人）

都市・建築：2人 | 開発：0人 | 経済：1人 | 法律：0人 | 行政：2人

志田 正男 / 東北工業大学 副学長、工学部建築学科 教授（都市・建築）

小林 正夫 / 米沢市総務部 部長（行政）

五十嵐 正明 / 五十嵐会計事務所 公認会計士（経済）

志村 勉 / 山形大学大学院理工学研究科 教授（都市・建築）

白田 悟 / 米沢市建設部 部長（行政）

落札者提案資料等



※出典 / 金子建設工業株式会社資料

特記事項

No. 16 / 83

事業名：PFIによる市営長曽根団地・深井中町団地建替等事業

事業主体：大阪府堺市

VFM：7.0% | VFM（落札時）：13.0% | SPC：未設立 | 入札者数：5者

建築概要 ※（ ）内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：200戸

階数：12階（指定なし）

敷地面積：長曽根 / 4,107 m²
 深井中町 / 16,650 m²

防火地域：法22条地域

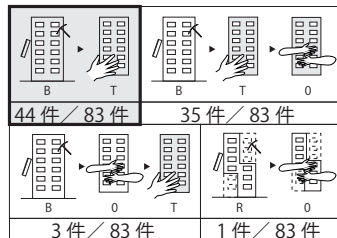
用途地域：

第一種住居地域（200% / 60%）

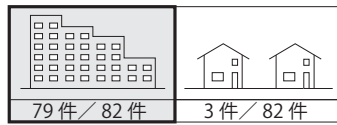
第一種中高層住居専用地域（200% / 60%）

その他地域地区：埋蔵文化財包蔵地区

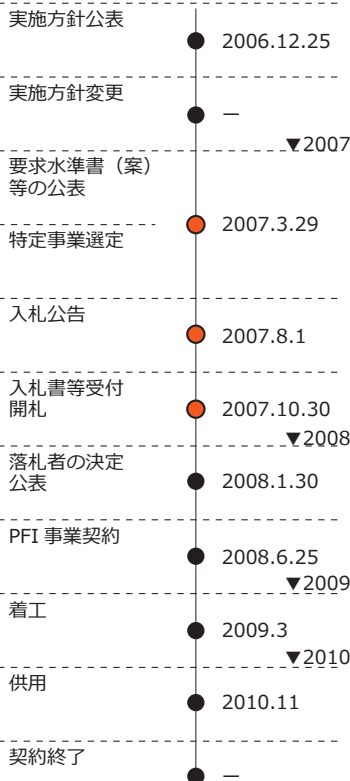
事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公約住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

関電不動産株式会社 ・ 近鉄不動産株式会社 ・ 協同組合 都市設計連合株式会社
 株式会社巴コーポレーション大阪支店 ・ 利晃建設株式会社

余剰地活用と建築方式：既存敷地団地集約型（既存敷地を余剰地活用）

余剰地民間活用	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地	新事業地団地集約型		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

土地 | 事業者（買取） or 自治体（賃借） / 建物 | 事業者

余剰地活用提案要件

禁止型	用途要件		時間要件		事業要件	
	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退
	(共同住宅) 社会福祉施設及び日用品店舗はOK。		市営住宅引き渡しまでに着工すること。		余剰地所有権移転から4年以内。	
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件
敷地要件	形態要件			住戸要件		
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数
					(70 m ² 以上、最低5戸は120 m ² 以上)	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件
						6件/33件

余剰地活用内容

民間分譲マンション120戸、長曽根地区余剰地

No. 16 / 83

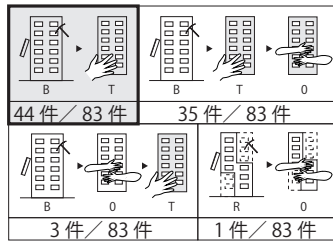
事業名：PFIによる市営長曽根団地・深井中町団地建替等事業

事業主体：大阪府堺市 | VFM：7.0% | VFM（落札時）：13.0% | SPC：未設立 | 入札者数：5者

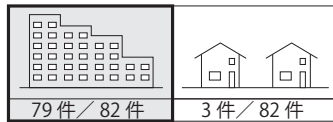
建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：200戸
階数：12階（指定なし）
敷地面積：長曽根 / 4,107㎡
深井中町 / 16,650㎡
防火地域：法22条地域
用途地域：第一種住居地域（200% / 60%）
第一種中高層住居専用地域（200% / 60%）
その他地域地区：埋蔵文化財包蔵地区

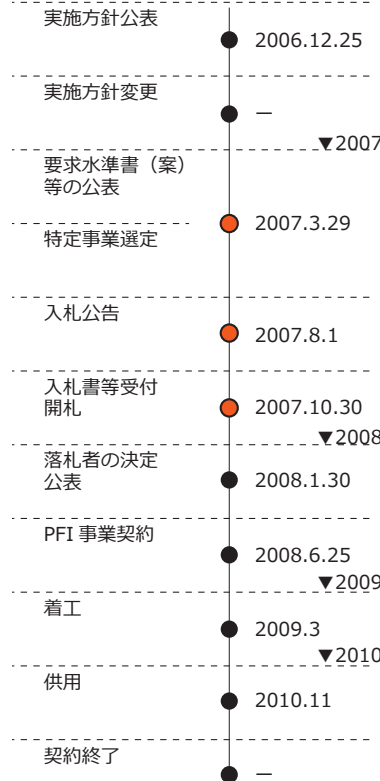
事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



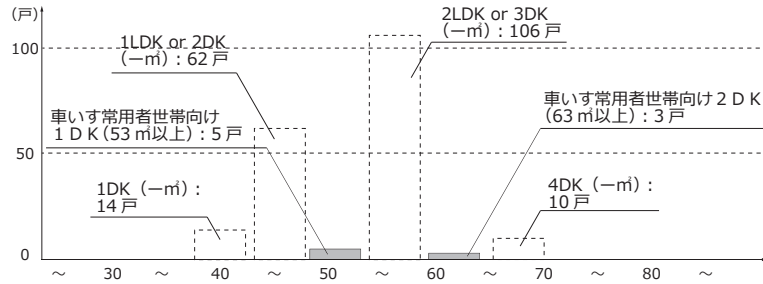
スケジュール



設計見積期間：3ヶ月（実質設計見積期間：7ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より
集会所、児童遊園

住戸タイプ：6種類 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：非制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 過去3カ月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係がある一級建築士を配置できること。

施工企業 | 6階建て以上のRC造またはSRC造の共同住宅で4,000㎡以上の施工実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）

※(千円 / 税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：提案考慮型
予定価格	3,076,815	-	定量評価 / 価格：50%
落札価格	2,906,400	-	定性評価 / 提案：50%
落札率	94.5%	-	

審査委員（計7人）

都市・建築：3人 | 開発：0人 | 経済：2人 | 法律：1人 | 行政：9人
綿貫 伸一郎 / 大阪府立大学経済学部応用経済学教授（経済）※委員長
津川 広昭 / 弁護士法人 御堂筋法律事務所弁護士（法律）※副委員長
坂 壽二 / 大阪市立大学工学部建築学科教授（都市・建築）
深井 勝美 / 日本政策投資銀行関西支店企画調査課課長（経済）
大坪 明 / 社団法人 大阪府建築士会 理事（都市・建築）
材寄 法子 / 社団法人 大阪府建築士会 元理事（都市・建築）
堺市PFI等活用庁内委員会 / 9人（行政）

落札者提案資料等



※出典 / 利見建設株式会社 HP

特記事項

設計者の参加資格は非制限に対し、施工者には規模用途制限としている。

No. 17 / 83

事業名：大阪府営千里佐竹台住宅（2丁目）民活プロジェクト

事業主体：大阪府 | VFM：7.0% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設定 | 入札者数：5者

建築概要 ※（ ）内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：505戸（505戸）

階数：10階（10階以下）

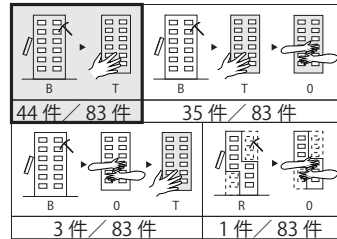
敷地面積：約34,600㎡

防火地域：記載なし

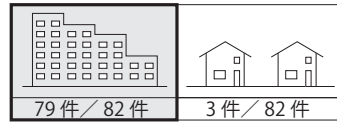
用途地域：第一種中高層住居専用地域
 （200% / 60%）

その他地域地区：第二種高度地区

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公約住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

アール・アイ・エー大阪支社 ・ 株式会社紙谷工務店 ・ 株式会社ダイワサービス
 大和ハウス工業株式会社 ・ 日本住宅流通株式会社

余剰地活用と建築方式：同敷地建替え型（余剰地活用あり）

余剰地民間活用	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新事業地		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

土地 | 事業者（買取） or 自治体（賃借） / 建物 | 事業者

余剰地活用提案要件

用途要件	時間要件				事業要件			
	禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件	形態要件				住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

分譲マンション 167戸

No. 17 / 83

事業名：大阪府宮千里佐竹台住宅（2丁目）民活プロジェクト

事業主体：大阪府 | VFM：7.0% | VFM（落札時）：— | SPC：未設立 | 入札者数：5者

建築概要 ※（ ）内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：505戸（505戸）

階数：10階（10階以下）

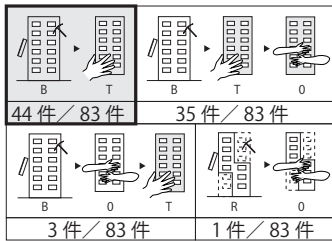
敷地面積：約34,600㎡

防火地域：記載なし

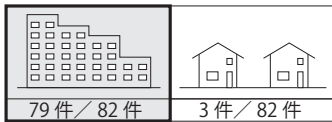
用途地域：第一種中高層住居専用地域（200% / 60%）

その他地域地区：第二種高度地区

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



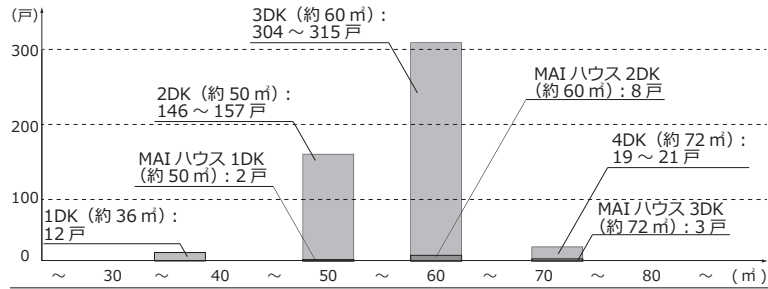
設計見積期間：3ヶ月（実質設計見積期間：4.5ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より

集会所、児童遊園

住戸タイプ：7種類 ※（ ）内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ

※MAIハウス：車椅子常用者を対象としたハーフメイド方式の住宅



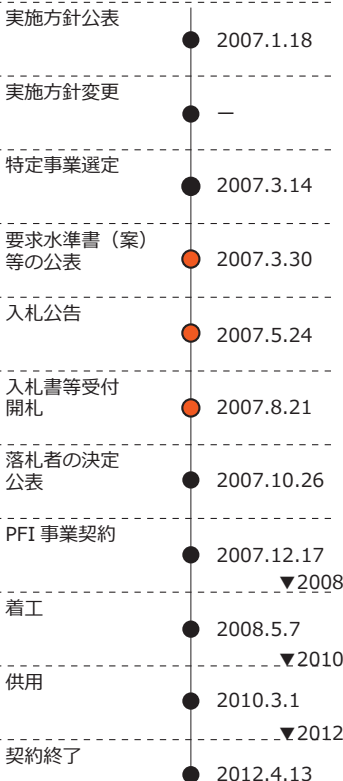
入札の資格要件：規模用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 8階建て以上のRC造共同住宅かつ6,300㎡以上または90戸以上の設計実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）

施工企業 | 8階建て以上のRC造共同住宅かつ6,300㎡以上または90戸以上の施工実績（元請負人として受注し、過去10年間に竣工したもの）

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：提案考慮型
予定価格	7,570,009	—	定量評価 / 価格：50%
落札価格	6,585,296	3,024,494	定性評価 / 提案：50%
落札率	87.0%	—	

スケジュール



審査委員（計7人）

都市・建築：4人 | 開発：2人 | 経済：1人 | 法律：0人 | 行政：0人

加藤 晃規 / 関西学院大学総合政策学部 教授（都市・建築）※委員長

角野 幸博 / 関西学院大学総合政策学部 教授（都市・建築）

仲肥 照暁 / 株式会社谷澤総合鑑定所 専務取締役（開発）

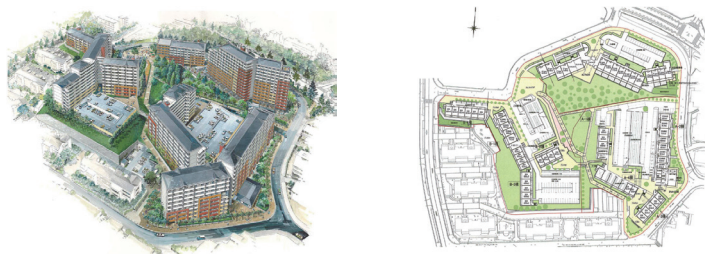
林 紀美代 / あずさ監査法人 シニアマネージャー（経済）

檜谷 美恵子 / 大阪市立大学大学院生活科学研究科 助教授（都市・建築）

藤本 英子 / 京都市立芸術大学美術学部 助教授（都市・建築）

渡部 久仁雄 / 独立行政法人都市再生機構西日本支社業務ユニット総括リーダー（開発）

落札者提案資料



※出典 / 大阪府宮千里佐竹台住宅（2丁目）民活プロジェクト HP

特記事項

No. 18 / 83

事業名：大阪府営東大阪新上小阪住宅民活プロジェクト

事業主体：大阪府 | VFM：6.0% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設定 | 入札者数：2者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：181戸（181戸）

階数：10階（10階以下）

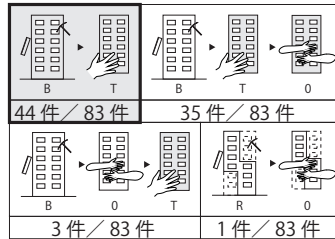
敷地面積：約 23,600 m²

防火地域：法 22 条地域

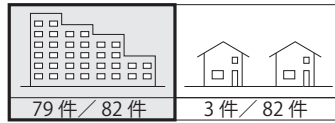
用途地域：第一種中高層住居専用地域
 (200% / 60%)

その他地域地区：記載なし

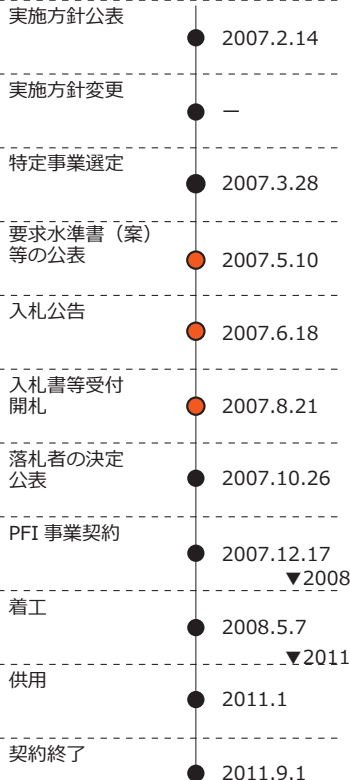
事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公約住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

株式会社アイ・エフ建築設計研究所 ・ 大阪ホーム販売株式会社
 コーナン建設株式会社 ・ 株式会社澁谷建築コンサルタント事務所 ・ 株式会社中道組

余剰地活用と建築方式：新事業地団地集約型（新事業地を余剰地活用）

余剰地民間活用	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新築方式		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

土地 | 事業者（買取） or 自治体（賃借） / 建物 | 事業者

余剰地活用提案要件

用途要件	時間要件			事業要件				
	禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
			住宅・共同住宅を概ね促す					
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件	形態要件			住戸要件				
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
		(10階以下)			(戸建であれば100m ² 以上)		ファミリー世帯向け・高齢者向けが中心	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

戸建住宅 78 戸

No. 18 / 83

事業名：大阪府営東大阪新上小阪住宅民活プロジェクト

事業主体：大阪府 | VFM：6.0% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設立 | 入札者数：2者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：181戸（181戸）

階数：10階（10階以下）

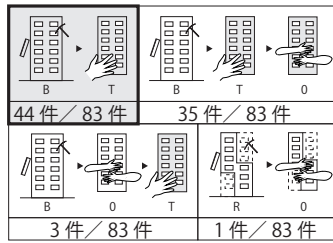
敷地面積：約23,600㎡

防火地域：法22条地域

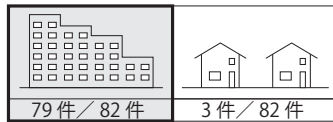
用途地域：第一種中高層住居専用地域
（200%/60%）

その他地域地区：記載なし

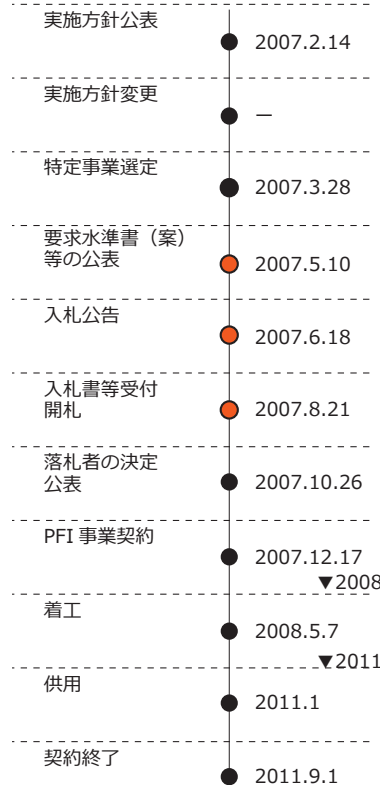
事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



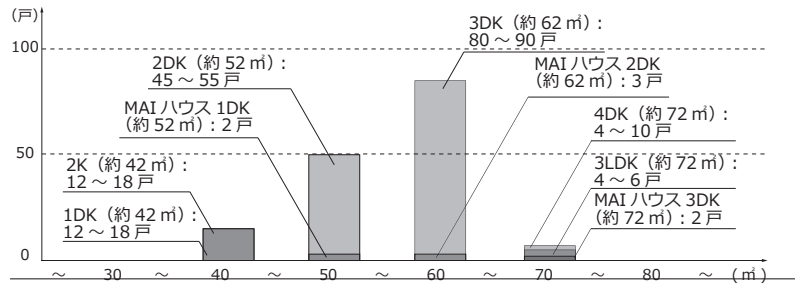
設計見積期間：2ヶ月（実質設計見積期間：3ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より

集会所、児童遊園

住戸タイプ：9種類 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ

※MAIハウス：車椅子常用者を対象としたハーフメイド方式の住宅



入札の資格要件：規模用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 8階建て以上のRC造共同住宅かつ3,800㎡以上または55戸以上の設計実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）

施工企業 | 8階建て以上のRC造共同住宅かつ3,800㎡以上または55戸以上の施工実績（元請負人として受注し、過去10年間に竣工したもの）

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：提案考慮型
予定価格	3,231,209	－	定量評価/価格：50%
落札価格	2,625,000	956,112	定性評価/提案：50%
落札率	81.2%	－	

審査委員（計7人）

都市・建築：4人 | 開発：2人 | 経済：1人 | 法律：0人 | 行政：0人

- 加藤 見規 / 関西学院大学総合政策学部 教授（都市・建築）※委員長
- 角野 幸博 / 関西学院大学総合政策学部 教授（都市・建築）
- 仲肥 照暁 / 株式会社谷澤総合鑑定所 専務取締役（開発）
- 林 紀美代 / あずさ監査法人 シニアマネージャー（経済）
- 檜谷 美恵子 / 大阪市立大学大学院生活科学研究科 助教授（都市・建築）
- 藤本 英子 / 京都市立芸術大学美術学部 助教授（都市・建築）
- 瀧 一三 / 独立行政法人都市再生機構西日本支社業務ユニット総括リーダー（開発）

落札者提案資料等



※出典 / 大阪府営東大阪新上小阪住宅民活プロジェクト HP

特記事項

No. 19 / 83

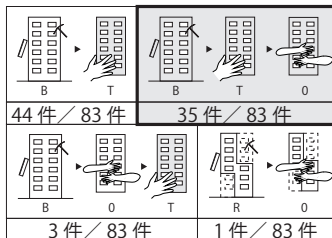
事業名：山形県営通町団地移転建替等事業

事業主体：山形県 | VFM：3.6% | VFM（落札時）：6.0% | SPC：設立 | 入札者数：2者

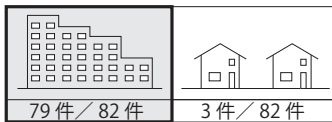
建築概要 ※（ ）内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：16戸
 階数：2階
 敷地面積：1,713.94㎡
 防火地域：不明
 用途地域：不明
 その他地域地区：不明

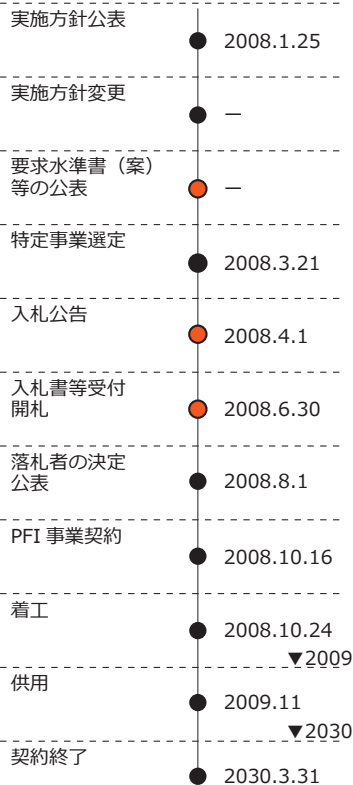
事業方式：BTO方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的：不明

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公的住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

金子建設工業株式会社 ・ 株式会社 ・ 社羽田設計事務所

余剰地活用と建築方式：不明

余剰地民間活用	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新事業地		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

余剰地活用提案要件

用途要件	時間要件				事業要件			
	禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件	形態要件				住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

No. 19 / 83

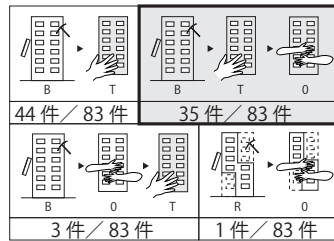
事業名：山形県営通町団地移転建替等事業

事業主体：山形県 | VFM：3.6% | VFM（落札時）：6.0% | SPC：設立 | 入札者数：2者

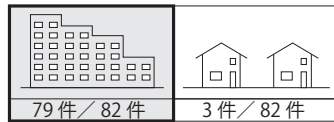
建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

- 整備戸数：16戸
- 階数：2階
- 敷地面積：1,713.94㎡
- 防火地域：不明
- 用途地域：不明
- その他地域地区：不明

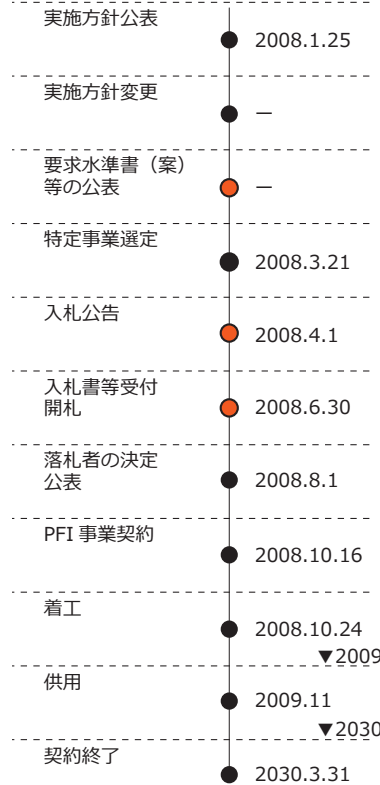
事業方式：BTO方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール

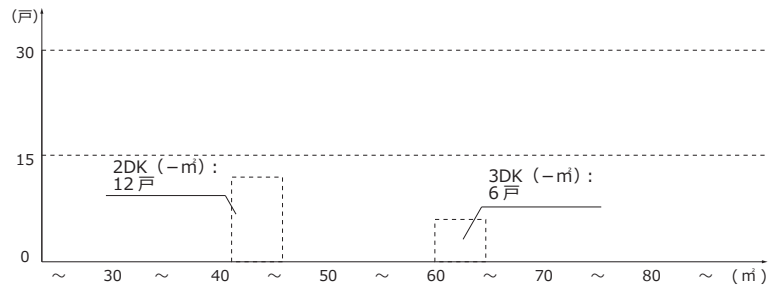


設計見積期間：3ヶ月（実質設計見積期間：一）

付帯施設 ※要求水準書より

不明

住戸タイプ：2種類 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：不明 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 不明

施工企業 | 不明

※(千円 / 税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：不明
予定価格	401,672	-	定量評価 / 価格：不明
落札価格	347,161	-	定性評価 / 提案：不明
落札率	86.4%	-	

審査委員（計一人）

都市・建築：一人 | 開発：一人 | 経済：一人 | 法律：一人 | 行政：一人

不明

落札者提案資料等



※出典 / 山形県営通町団地移転建替等事業 HP

特記事項

No. 20 / 83

事業名：小松市宮川辺町住宅建替事業

事業主体：石川県小松市 | VFM：7.0% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設立 | 入札者数：不明

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：110戸

階数：5階

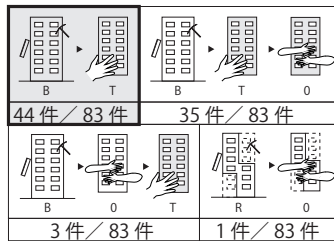
敷地面積：不明

防火地域：不明

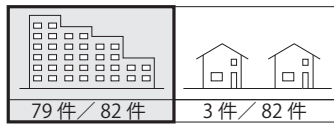
用途地域：不明

その他地域地区：不明

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的：不明

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境(共用部)	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間(専有部)	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業：不明

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公的住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

余剰地活用と建築方式：不明

余剰地民間活用	建替え方式					新築方式
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地	新事業地	
あり						
	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件
なし						
	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態
 不明

余剰地活用提案要件

用途要件	時間要件				事業要件			
	禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件	形態要件				住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

不明

No. 20 / 83

事業名：小松市宮川辺町住宅建替事業

事業主体：石川県小松市 | VFM：7.0% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設立 | 入札者数：不明

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：110戸

階数：5階

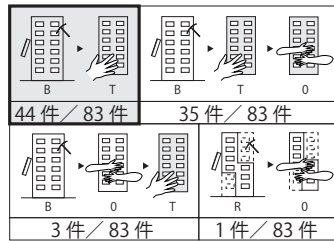
敷地面積：不明

防火地域：不明

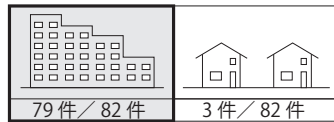
用途地域：不明

その他地域地区：不明

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール

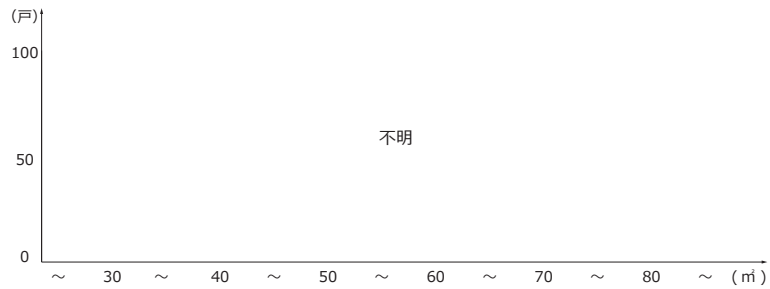


設計見積期間：－（実質設計見積期間：－）

付帯施設 ※要求水準書より

不明

住戸タイプ：不明 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：不明 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 不明

施工企業 | 不明

※(千円 / 税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：不明
予定価格	不明	不明	定量評価 / 価格：不明
落札価格	1,793,400	不明	定性評価 / 提案：不明
落札率	不明	不明	

審査委員（計一人）

都市・建築：一人 | 開発：一人 | 経済：一人 | 法律：一人 | 行政：一人

不明

落札者提案資料等



※出典 / 小松市宮川辺町住宅建替事業 HP

特記事項

No. 21 / 83

事業名：大阪府営豊中新千里東住宅民活プロジェクト

事業主体：大阪府 | VFM：4.5% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設定 | 入札者数：2者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：450戸（450戸）

階数：13階（14階以下）

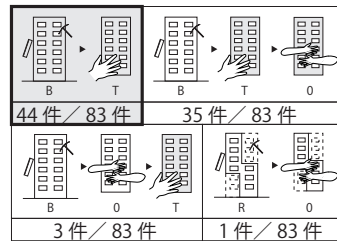
敷地面積：約 28,000 m²

防火地域：記載なし

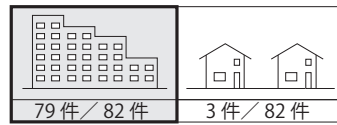
用途地域：第一種中高層住居専用地域
 (200% / 60%)

その他地域地区：第二種高度地区

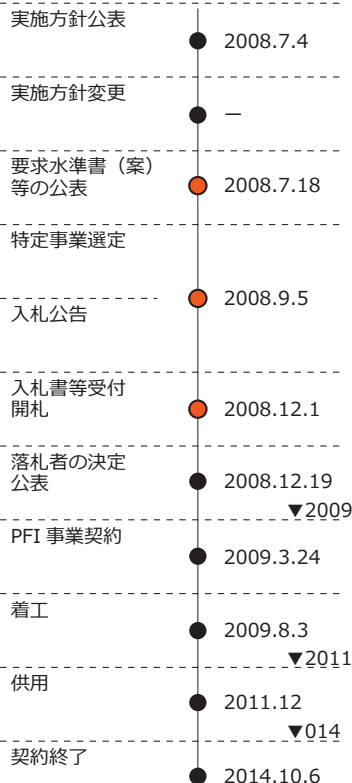
事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公約住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

株式会社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式会社
 株式会社田中啓文総合建築研究所 ・ 株式会社森組

余剰地活用と建築方式：同敷地建替え型（余剰地活用あり）

余剰地民間活用	建替え方式						新築方式
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地	新事業地	新事業地	
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

土地 | 事業者（買取） or 自治体（賃借） / 建物 | 事業者

余剰地活用提案要件

用途要件	誘導型			時間要件		事業要件		
	禁止型	限定型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸	
		住宅・共同住宅を概ね促す						
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件		形態要件		住戸要件				
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
			40m以下					
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

分譲マンション 158戸

No. 21 / 83

事業名：大阪府営豊中新千里東住宅民活プロジェクト

事業主体：大阪府 | VFM：4.5% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設立 | 入札者数：2者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：450戸（450戸）

階数：13階（14階以下）

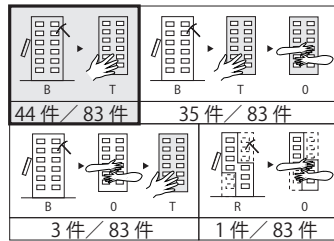
敷地面積：約28,000㎡

防火地域：記載なし

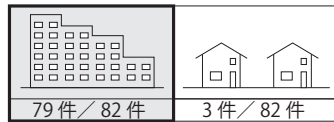
用途地域：第一種中高層住居専用地域
（200% / 60%）

その他地域地区：第二種高度地区

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



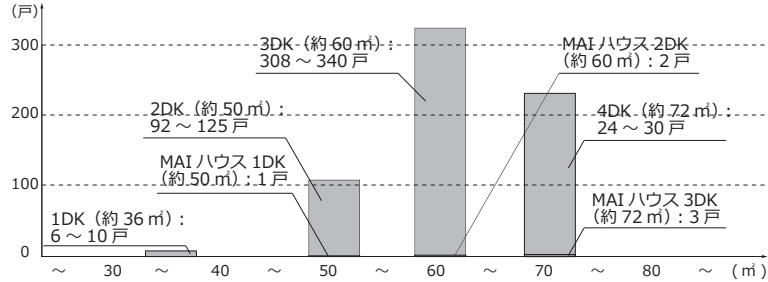
設計見積期間：3ヶ月（実質設計見積期間：4.5ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より

集会所、児童遊園

住戸タイプ：7種類 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ

※MAIハウス：車椅子常用者を対象としたハーフメイド方式の住宅



入札の資格要件：規模用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 8階建て以上のRC造共同住宅かつ3,400㎡以上または54戸以上の設計実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）

施工企業 | 8階建て以上のRC造共同住宅かつ3,400㎡以上または54戸以上の施工実績（元請負人として受注し、過去10年間に竣工したもの）

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：提案考慮型
予定価格	7,006,850	不明	定量評価 / 価格：50%
落札価格	6,299,119	1,726,600	定性評価 / 提案：50%
落札率	89.9%	不明	

審査委員（計7人）

都市・建築：4人 | 開発：2人 | 経済：1人 | 法律：0人 | 行政：0人

- 加藤 晃規 / 関西学院大学総合政策学部 教授（都市・建築）※委員長
- 角野 幸博 / 関西学院大学総合政策学部 教授（都市・建築）
- 瀧 一三 / 独立行政法人都市再生機構西日本支社業務ユニット総括リーダー（開発）
- 仲肥 照暁 / 株式会社谷澤総合鑑定所 専務取締役（開発）
- 林 紀美代 / あずさ監査法人 シニアマネージャー（経済）
- 檜谷 美恵子 / 大阪市立大学大学院生活科学研究科 助教授（都市・建築）
- 藤本 英子 / 京都市立芸術大学美術学部 助教授（都市・建築）

落札者提案資料等



※出典 / 大阪府営豊中新千里東住宅民活プロジェクト HP

特記事項

No. 22 / 83

事業名：大阪府営吹田藤白台住宅民活プロジェクト

事業主体：大阪府 | VFM：5.4% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設立 | 入札者数：1者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：527戸（527戸）

階数：13階（14階以下）

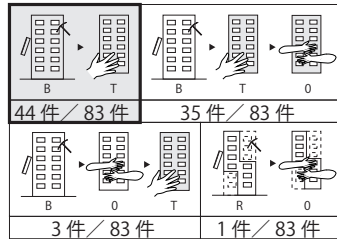
敷地面積：約35,000㎡

防火地域：記載なし

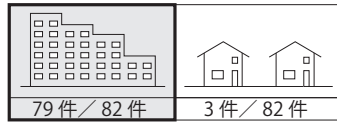
用途地域：第一種中高層住居専用地域
 （150% / 50%）

その他地域地区：第二種高度地区
 宅地造成工事規制区域、千里ニュータウンまちづくり指針

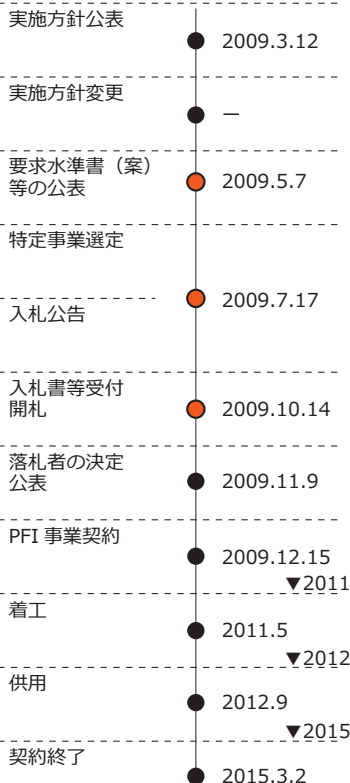
事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公約住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

株式会社長谷工コーポレーション ・ 近鉄不動産株式会社
 株式会社市浦ハウジング&プランニング ・ 公成建設株式会社大阪支店
 野村建設工業株式会社

余剰地活用と建築方式：同敷地建替え型（余剰地活用あり）

余剰地民間活用	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新事業地		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	23/80件		

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

土地 | 事業者（買取） or 自治体（賃借） / 建物 | 事業者

余剰地活用提案要件

用途要件	時間要件			事業要件				
	禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
			住宅・共同住宅を概ね促す（社会福祉施設なら併設可能）					
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件		形態要件		住戸要件				
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
		14階以下	42m以下					
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

分譲マンション 126戸

No. 22 / 83

事業名：大阪府営吹田藤白台住宅民活プロジェクト

事業主体：大阪府 | VFM：5.4% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設立 | 入札者数：1者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：527戸（527戸）

階数：13階（14階以下）

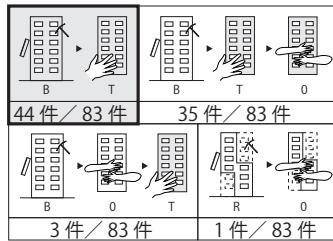
敷地面積：約35,000㎡

防火地域：記載なし

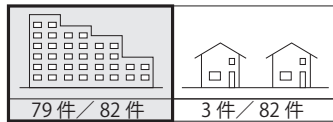
用途地域：第一種中高層住居専用地域（150%/50%）

その他地域地区：第二種高度地区
宅地造成工事規制区域、千里ニュータウンまちづくり指針

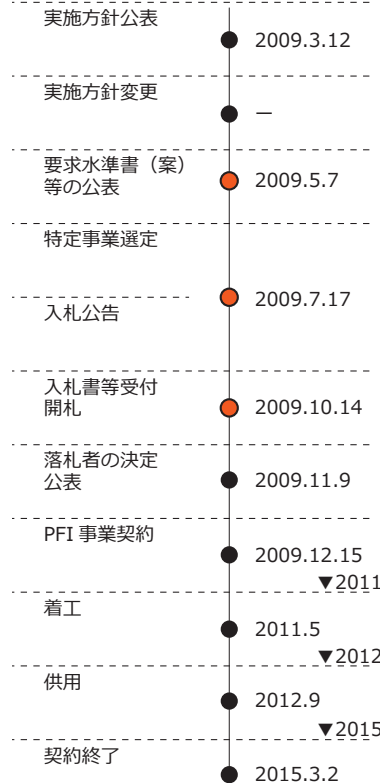
事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



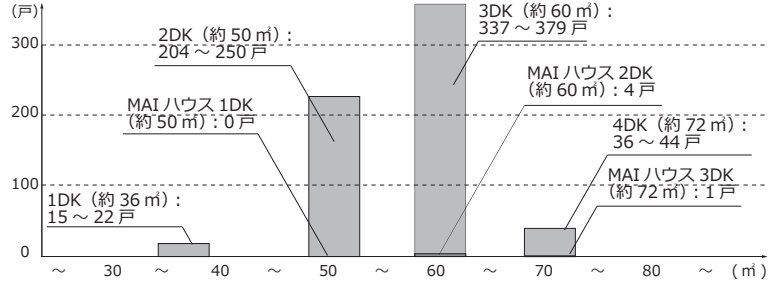
設計見積期間：3ヶ月（実質設計見積期間：5ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より

集会所、児童遊園

住戸タイプ：7種類 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ

※MAIハウス：車椅子常用者を対象としたハーフメイド方式の住宅



入札の資格要件：規模用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 8階建て以上のRC造共同住宅かつ3,500㎡以上または53戸以上の設計実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）

施工企業 | 8階建て以上のRC造共同住宅かつ3,500㎡以上または53戸以上の施工実績（元請負人として受注し、過去10年間に竣工したもの）

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：提案考慮型
予定価格	7,842,551	不明	定量評価/価格：50%
落札価格	7,685,685	1,103,000	定性評価/提案：50%
落札率	98.0%	不明	

審査委員（計7人）

都市・建築：4人 | 開発：2人 | 経済：1人 | 法律：0人 | 行政：0人

加藤 晃規 / 関西学院大学総合政策学部 教授（都市・建築）※委員長

角野 幸博 / 関西学院大学総合政策学部 教授（都市・建築）

瀧 一三 / 独立行政法人都市再生機構西日本支社業務ユニット総括リーダー（開発）

仲肥 照暁 / 株式会社谷澤総合鑑定所 専務取締役（開発）

林 紀美代 / あずさ監査法人 シニアマネージャー（経済）

檜谷 美恵子 / 大阪市立大学大学院生活科学研究科 助教授（都市・建築）

藤本 英子 / 京都市立芸術大学美術学部 助教授（都市・建築）

落札者提案資料等



※出典 / 大阪府営吹田藤白台住宅民活プロジェクト HP

特記事項

No. 23 / 83

事業名：市営甲子園九番町団地第1期建替事業

事業主体：兵庫県西宮市 | VFM：9.0% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設定 | 入札者数：不明

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：280戸

階数：6階

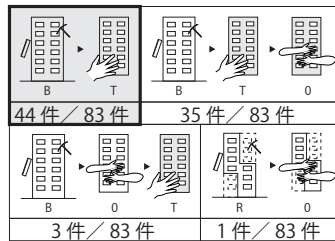
敷地面積：約12,000㎡

防火地域：不明

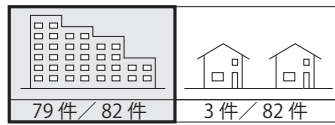
用途地域：不明

その他地域地区：不明

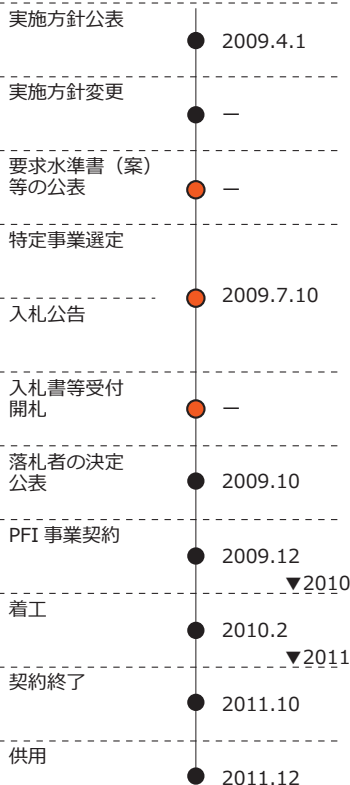
事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的：不明

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業：不明

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営	
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件	
公的住宅維持管理		用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件		3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

余剰地活用と建築方式：同敷地建替え型（余剰地活用あり）

余剰地民間活用	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新事業地		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	23/80件		

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

余剰地活用提案要件

用途要件			時間要件			事業要件		
禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸	
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件		形態要件			住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

No. 23 / 83

事業名：市営甲子園九番町団地第1期建替事業

事業主体：兵庫県西宮市 | VFM：9.0% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設立 | 入札者数：不明

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：280戸

階数：6階

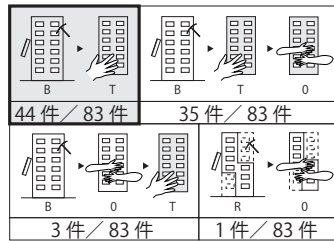
敷地面積：約12,000㎡

防火地域：不明

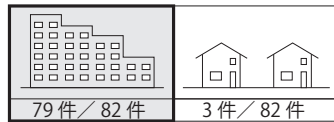
用途地域：不明

その他地域地区：不明

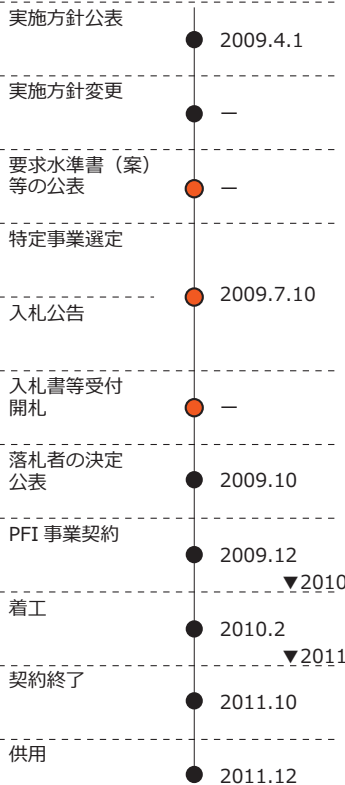
事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール

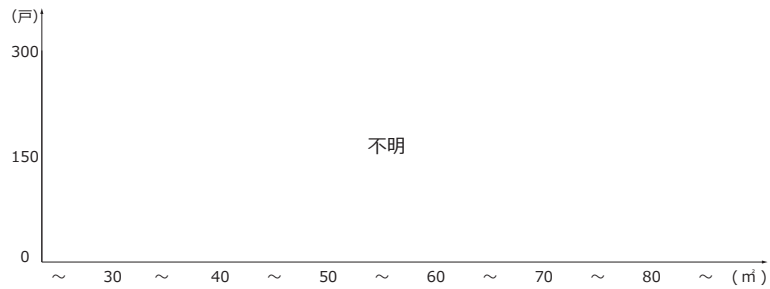


設計見積期間：－（実質設計見積期間：－）

付帯施設 ※要求水準書より

集会所、児童遊園

住戸タイプ：不明 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：不明 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 不明

施工企業 | 不明

※(千円 / 税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：不明
予定価格	不明	－	定量評価 / 価格：不明
落札価格	2,871,000	－	定性評価 / 提案：不明
落札率	不明	－	

審査委員（計一人）

都市・建築：一人 | 開発：一人 | 経済：一人 | 法律：一人 | 行政：一人

不明

落札者提案資料等



※出典 / 新・公民連携最前線 HP

特記事項

要求水準書から階高制限を無くすなど、自由な設計に期待するPFI。

No. 24 / 83

事業名：大阪府宮堺南長尾住宅民活プロジェクト

事業主体：大阪府

VFM：2.1%

VFM（落札時）：－

SPC：未設立

入札者数：3者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：443戸（443戸）

階数：14階（14階以下）

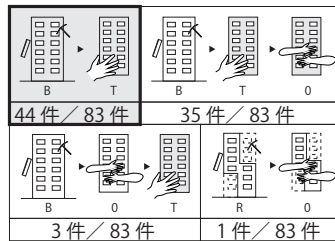
敷地面積：約39,000㎡

防火地域：法22条地域

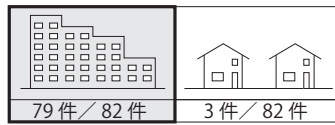
用途地域：第一種中高層住居専用地域
 (200% / 60%)

その他地域地区：第二種高度地区

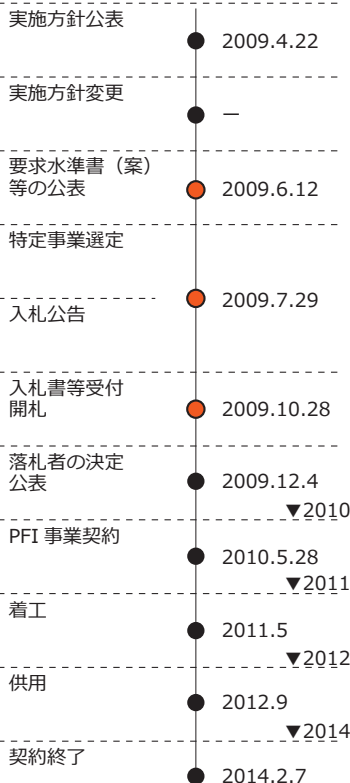
事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公約住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

株式会社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式会社
 株式会社サンユー都市開発 ・ 株式会社市浦ハウジング&プランニング
 野村建設工業株式会社

余剰地活用と建築方式：同敷地建替え型（余剰地活用あり）

余剰地民間活用	建替え方式						新築方式
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地	新事業地	新事業地	
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

土地 | 事業者（買取） or 自治体（賃借） / 建物 | 事業者

余剰地活用提案要件

用途要件	時間要件			事業要件				
	禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
			住宅・共同住宅を概ね促す					
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件		形態要件			住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	都市居住型誘導居住面積水準を考慮 ○ 5件/33件	2件/33件	住戸タイプに可変性を持たせる ○ 6件/33件	

余剰地活用内容

分譲マンション 135戸、戸建住宅 62戸

No. 24 / 83

事業名：大阪府宮堺南長尾住宅民活プロジェクト

事業主体：大阪府 | VFM：2.1% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設立 | 入札者数：3者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：443戸 (443戸)

階数：14階 (14階以下)

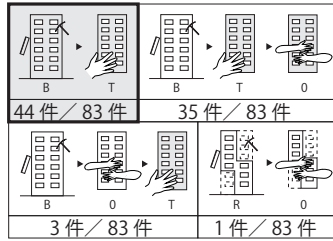
敷地面積：約39,000㎡

防火地域：法22条地域

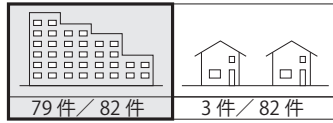
用途地域：第一種中高層住居専用地域 (200%/60%)

その他地域地区：第二種高度地区

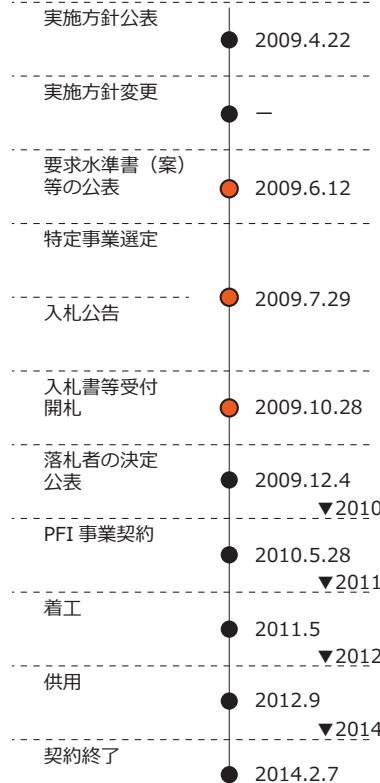
事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



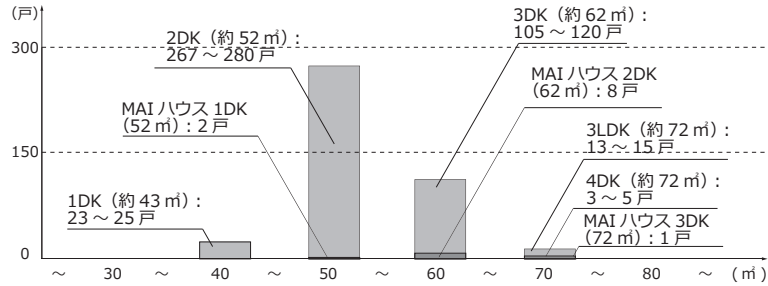
設計見積期間：3ヶ月(実質設計見積期間：4.5ヶ月)

付帯施設 ※要求水準書より

集会所、児童遊園

住戸タイプ：8種類 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ

※MAIハウス：車椅子常用者を対象としたハーフメイド方式の住宅



入札の資格要件：規模用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 8階建て以上のRC造共同住宅かつ2,900㎡以上または45戸以上の設計実績 (ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの)

施工企業 | 8階建て以上のRC造共同住宅かつ2,900㎡以上または45戸以上の施工実績 (元請負人として受注し、過去10年間に竣工したもの)

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：提案考慮型
予定価格	7,642,089	444,000	定量評価 / 価格：50%
落札価格	5,261,300	1,666,000	定性評価 / 提案：50%
落札率	68.8%	375.2%	

審査委員 (計7人)

都市・建築：4人 | 開発：2人 | 経済：1人 | 法律：0人 | 行政：0人

加藤 晃規 / 関西学院大学総合政策学部 教授 (都市・建築) ※委員長

角野 幸博 / 関西学院大学総合政策学部 教授 (都市・建築)

瀧 一三 / 独立行政法人都市再生機構西日本支社業務ユニット総括リーダー (開発)

仲肥 照暁 / 株式会社谷澤総合鑑定所 専務取締役 (開発)

林 紀美代 / あずさ監査法人 シニアマネージャー (経済)

檜谷 美恵子 / 大阪市立大学大学院生活科学研究科 助教授 (都市・建築)

藤本 英子 / 京都市立芸術大学美術学部 助教授 (都市・建築)

落札者提案資料等



※出典 / 大阪府宮堺南長尾住宅民活プロジェクト HP

特記事項

No. 25 / 83

事業名：大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクト

事業主体：大阪府 | VFM：5.1% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設定 | 入札者数：3者

建築概要 ※()内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：385戸（385戸）

階数：13階（14階以下）

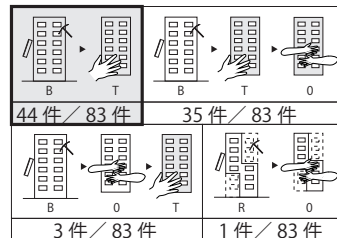
敷地面積：約27,000㎡

防火地域：記載なし

用途地域：第一種中高層住居専用地域

その他地域地区：第二種高度地区
 千里ニュータウンまちづくり指針等

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公約住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

株式会社長谷工コーポレーション ・ 近鉄不動産株式会社
 株式会社市浦ハウジング&プランニング大阪支店 ・ 野村建設工業株式会社
 志真建設株式会社

余剰地活用と建築方式：同敷地建替え型（余剰地活用あり）

余剰地民間活用	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地	新事業地団地集約型		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態
 土地 | 事業者（買取） or 自治体（賃借） / 建物 | 事業者

余剰地活用提案要件

用途要件	誘導型			時間要件		事業要件	
	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件
敷地要件	形態要件			住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ
7件/33件	5件/33件	7件/33件	第一工区 45 m以下 第二工区 31 m以下	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件

余剰地活用内容

分譲マンション 54戸（第1工区）、103戸（第2工区）

No. 25 / 83

事業名：大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクト

事業主体：大阪府 | VFM：5.1% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設立 | 入札者数：3者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：385戸 (385戸)

階数：13階 (14階以下)

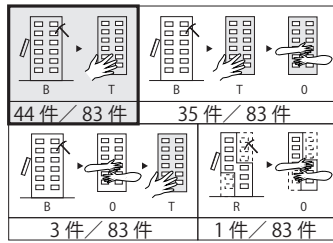
敷地面積：約27,000㎡

防火地域：記載なし

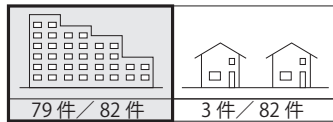
用途地域：第一種中高層住居専用地域

その他地域地区：第二種高度地区
千里ニュータウンまちづくり指針等

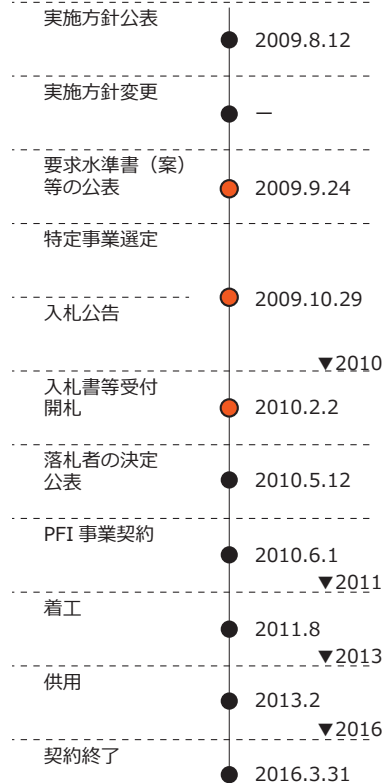
事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール

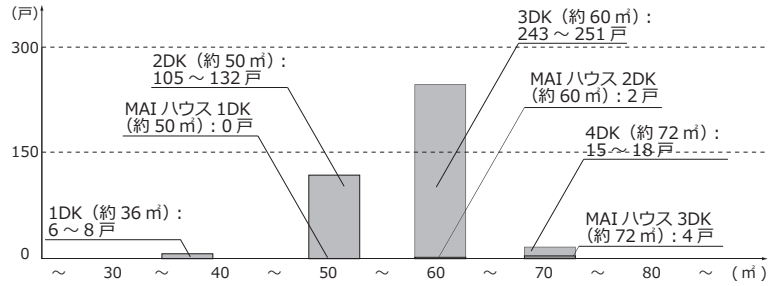


設計見積期間：3ヶ月 (実質設計見積期間：4ヶ月)

付帯施設 ※要求水準書より

集会所、児童遊園

住戸タイプ：7種類 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ
※MAIハウス：車椅子常用户を対象としたハーフメイド方式の住宅



入札の資格要件：規模用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 8階建て以上のRC造共同住宅かつ3,000㎡以上または47戸以上の設計実績 (ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの)

施工企業 | 8階建て以上のRC造共同住宅かつ3,000㎡以上または47戸以上の施工実績 (元請負人として受注し、過去10年間に竣工したもの)

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：提案考慮型
予定価格	6,339,556	不明	定量評価 / 価格：50%
落札価格	5,311,645	2,678,500	定性評価 / 提案：50%
落札率	83.8%	不明	

審査委員 (計7人)

都市・建築：4人 | 開発：2人 | 経済：1人 | 法律：0人 | 行政：0人

- 加藤 晃規 / 関西学院大学総合政策学部 教授 (都市・建築) ※委員長
- 角野 幸博 / 関西学院大学総合政策学部 教授 (都市・建築)
- 瀧 一三 / 独立行政法人都市再生機構西日本支社業務ユニット総括リーダー (開発)
- 仲肥 照暁 / 株式会社谷澤総合鑑定所 専務取締役 (開発)
- 林 紀美代 / あずさ監査法人 シニアマネージャー (経済)
- 檜谷 美恵子 / 大阪市立大学大学院生活科学研究科 助教授 (都市・建築)
- 藤本 英子 / 京都市立芸術大学美術学部 助教授 (都市・建築)

落札者提案資料等



※出典 / 大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクト HP

特記事項

No. 26 / 83

事業名：米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業（2号棟）

事業主体：山形県米沢市 | VFM：3.2% | VFM（落札時）：3.8% | SPC：不明 | 入札者数：不明

建築概要 ※（ ）内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：30戸

階数：不明

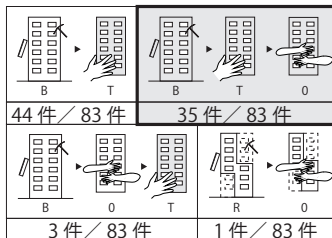
敷地面積：不明

防火地域：不明

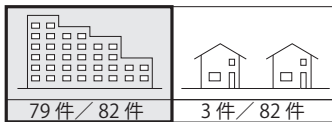
用途地域：不明

その他地域地区：不明

事業方式：BTO方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的：不明

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公的住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

株式会社羽田設計事務所 ・ 金子建設工業株式会社 ・ 株式会社シグマ

余剰地活用と建築方式：新事業地団地集約型（新事業地を余剰地活用）

余剰地民間活用	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新事業地		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

余剰地活用提案要件

用途要件	時間要件				事業要件			
	禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件	形態要件				住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

No. 26 / 83

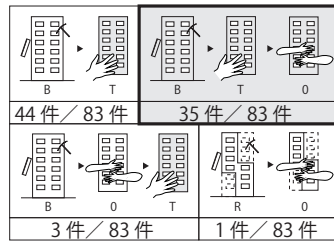
事業名：米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業（2号棟）

事業主体：山形県米沢市 | VFM：3.2% | VFM（落札時）：3.8% | SPC：不明 | 入札者数：不明

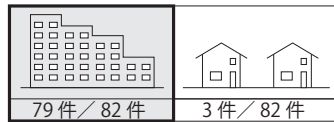
建築概要 ※（ ）内数値は要求水準書に基づく

- 整備戸数：30戸
- 階数：不明
- 敷地面積：不明
- 防火地域：不明
- 用途地域：不明
- その他地域地区：不明

事業方式：BTO方式



住宅種別：共同住宅型



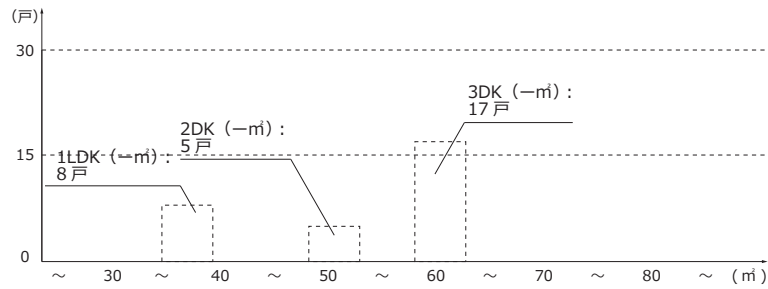
スケジュール



設計見積期間：—（実質設計見積期間：—）

付帯施設 ※要求水準書より
不明

住戸タイプ：3種類 ※（ ）内数値は専有面積



入札の資格要件：不明 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 不明

施工企業 | 不明

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：不明
予定価格	不明	—	定量評価 / 価格：不明
落札価格	719,000	—	定性評価 / 提案：不明
落札率	不明	—	

審査委員（計一人）

都市・建築：一人 | 開発：一人 | 経済：一人 | 法律：一人 | 行政：一人

不明

落札者提案資料等



※出典 / 金子建設工業株式会社 HP

特記事項

No. 27 / 83

事業名：市営甲子園九番町団地第2期建替事業

事業主体：兵庫県西宮市 | VFM：9.0% | VFM（落札時）：－ | SPC：不明 | 入札者数：不明

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：168戸

階数：6階

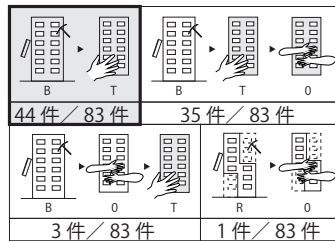
敷地面積：約 11,000㎡

防火地域：不明

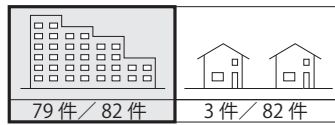
用途地域：不明

その他地域地区：不明

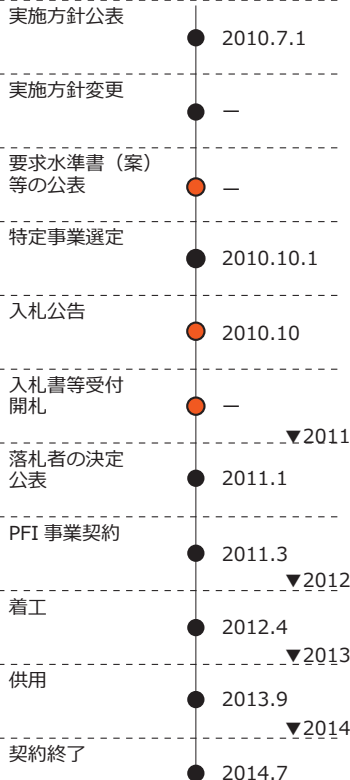
事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的：不明

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業：不明

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公的住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

余剰地活用と建築方式：同敷地建替え型（余剰地活用なし）

余剰地民間活用	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地集約型	新事業地集約型	新事業地		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	23/80件		

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

余剰地活用提案要件

用途要件			時間要件			事業要件		
禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸	
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件		形態要件			住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

No. 27 / 83

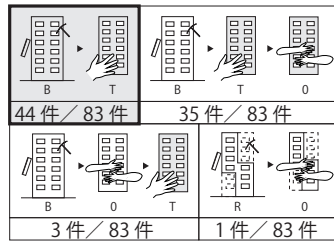
事業名：市営甲子園九番町団地第2期建替事業

事業主体：兵庫県西宮市 | VFM：9.0% | VFM（落札時）：— | SPC：不明 | 入札者数：不明

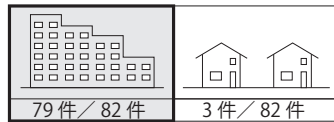
建築概要 ※（ ）内数値は要求水準書に基づく

- 整備戸数：168戸
- 階数：6階
- 敷地面積：約11,000㎡
- 防火地域：不明
- 用途地域：不明
- その他地域地区：不明

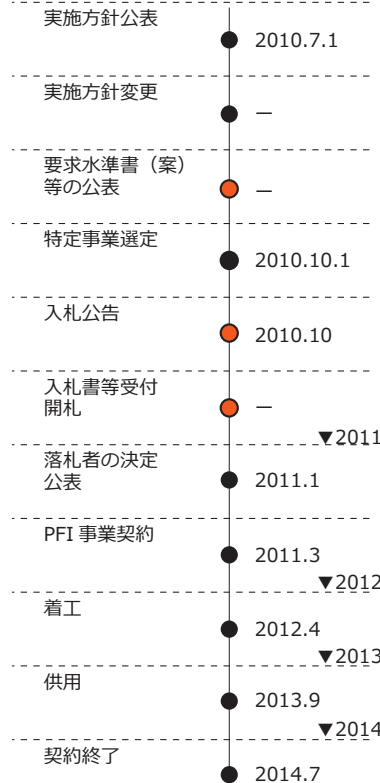
事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



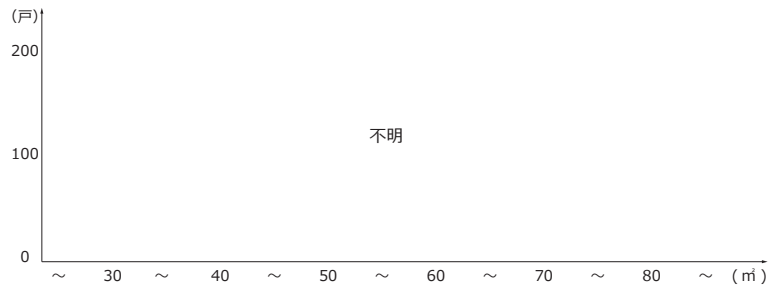
スケジュール



設計見積期間：—（実質設計見積期間：—）

付帯施設 ※要求水準書より
不明

住戸タイプ：不明 ※（ ）内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：不明 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 不明

施工企業 | 不明

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：不明
予定価格	不明	—	定量評価 / 価格：不明
落札価格	不明	—	定性評価 / 提案：不明
落札率	不明	—	

審査委員（計一人）

都市・建築：一人 | 開発：一人 | 経済：一人 | 法律：一人 | 行政：一人

不明

落札者提案資料等



※出典 / 大阪府営筆ヶ崎住宅民活プロジェクト HP

特記事項

1期に続き、PCa工法の導入によって、工期を大幅に短縮し、住民の移転期間も短くて済んだ。

No. 28 / 83

事業名：大阪府営枚方田ノ口住宅民活プロジェクト

事業主体：大阪府 | VFM：3.8% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設定 | 入札者数：4者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：200戸（200戸）

階数：10階（11階以下）

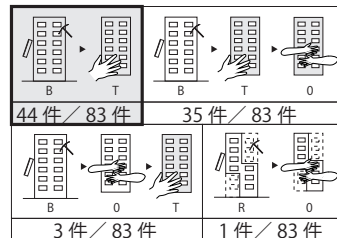
敷地面積：約23,700㎡

防火地域：準防火地域

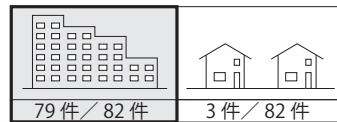
用途地域：第一種中高層住居専用地域
 (200% / 60%)

その他地域地区：第二種高度地区

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公約住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

株式会社長谷工コーポレーション ・ 不二建設株式会社 ・ 公成建設株式会社大阪支店
 株式会社市浦ハウジング&プランニング大阪支店 ・ 株式会社野村工務店

余剰地活用と建築方式：同敷地建替え型（余剰地活用あり）

余剰地民間活用	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地	新事業地団地集約型		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態
 土地 | 事業者（買取） or 自治体（賃借） / 建物 | 事業者

余剰地活用提案要件

用途要件	時間要件			事業要件				
	禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件	形態要件			住戸要件				
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
3000㎡以上		11階以下		50m以下				
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

高齢者支援施設、戸建住宅 54戸

No. 28 / 83

事業名：大阪府宮枚方田ノ口住宅民活プロジェクト

事業主体：大阪府 | VFM：3.8% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設立 | 入札者数：4者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：200戸（200戸）

階数：10階（11階以下）

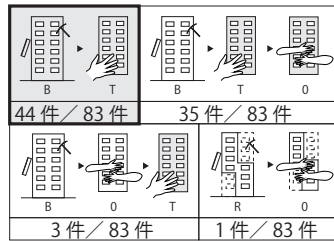
敷地面積：約23,700㎡

防火地域：準防火地域

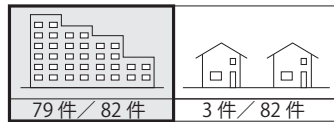
用途地域：第一種中高層住居専用地域
（200% / 60%）

その他地域地区：第二種高度地区

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



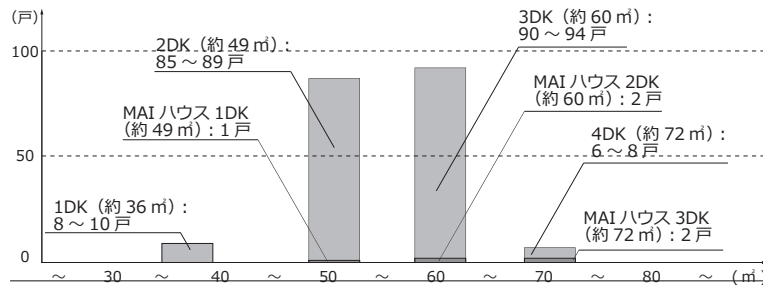
設計見積期間：3ヶ月（実質設計見積期間：4ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より

公園

住戸タイプ：7種類 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ

※MAIハウス：車椅子常用者を対象としたハーフメイド方式の住宅



入札の資格要件：規模用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 8階建て以上のRC造共同住宅かつ3,600㎡以上または60戸以上の設計実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）

施工企業 | 8階建て以上のRC造共同住宅かつ3,600㎡以上または60戸以上の施工実績（元請負人として受注し、過去10年間に竣工したもの）

※(千円 / 税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：価格主導型
予定価格	3,163,087	不明	行政の負担額が分母、提案点が分子となり採点される。つまり余剰地購入額が大きければ提案点が影響しなくなる。
落札価格	2,449,099	316,847	
落札率	77.4%	不明	

審査委員（計3人）

都市・建築：2人 | 開発：0人 | 経済：1人 | 法律：0人 | 行政：0人

辰巳 八栄子 / 公認会計士辰巳忠次事務所（経済）

安枝 英俊 / 京都大学大学院 工学研究科 助教（都市・建築）※委員長

山口 健太郎 / 近畿大学 建築学部 准教授（都市・建築）

落札者提案資料等



特記事項

No. 29 / 83

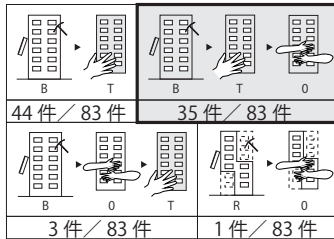
事業名：米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業（3号棟）

事業主体：山形県米沢市 | VFM：－ | VFM（落札時）：10.4% | SPC：不明 | 入札者数：不明

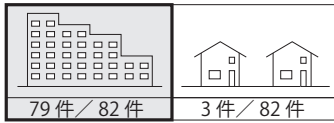
建築概要 ※（ ）内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：38戸
 階数：5階
 敷地面積：約 7,550 m²
 防火地域：不明
 用途地域：不明
 その他地域地区：不明

事業方式：BTO方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的：不明

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公的住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

株式会社羽田設計事務所 ・ 金子建設工業株式会社 ・ 株式会社シグマ

余剰地活用と建築方式：同敷地建替え型（余剰地活用なし）

余剰地民間活用	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地	新事業地		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

余剰地活用提案要件

用途要件	時間要件				事業要件			
	禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件	形態要件				住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

No. 29 / 83

事業名：米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業（3号棟）

事業主体：山形県米沢市 | VFM：－ | VFM（落札時）：10.4% | SPC：不明 | 入札者数：不明

建築概要 ※（ ）内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：38戸

階数：5階

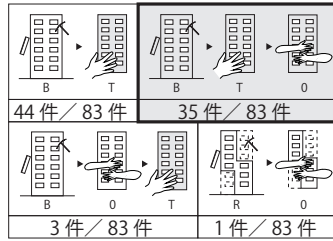
敷地面積：約7,550㎡

防火地域：不明

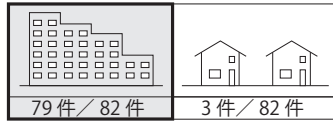
用途地域：不明

その他地域地区：不明

事業方式：BTO方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール

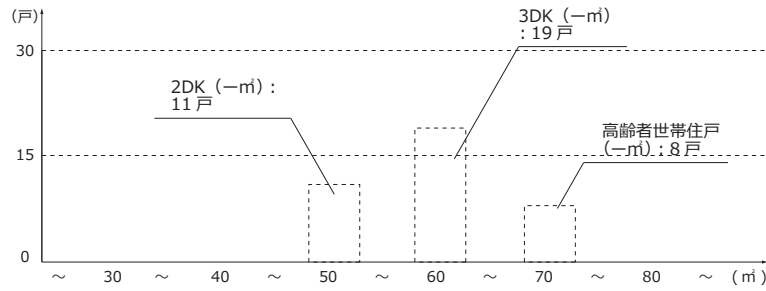


設計見積期間：－（実質設計見積期間：－）

付帯施設 ※要求水準書より

不明

住戸タイプ：3種類 ※（ ）内数値は専有面積



入札の資格要件：不明 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 不明

施工企業 | 不明

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：不明
予定価格	不明	－	定量評価/価格：不明
落札価格	804,504	－	定性評価/提案：不明
落札率	不明	－	

審査委員（計一人）

都市・建築：一人 | 開発：一人 | 経済：一人 | 法律：一人 | 行政：一人

不明

落札者提案資料等



※出典 / 金子建設工業株式会社 HP

特記事項

No. 30 / 83

事業名：山北駅北側定住促進住宅整備事業

事業主体：神奈川県山北町 | VFM：－ | VFM (落札時)：4.3% | SPC：設立 | 入札者数 1 者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：42 戸
 階数：6 階 (6 階以下)
 敷地面積：3,367 m²
 防火地域：記載なし
 用途地域：商業地域 (400% / 80%)
 その他地域地区：記載なし

事業方式：BTO方式

44 件 / 83 件	35 件 / 83 件
3 件 / 83 件	1 件 / 83 件

住宅種別：共同住宅型

79 件 / 82 件	3 件 / 82 件

スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境 (共用部)	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間 (専有部)	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

日本 PFI インベストメント株式会社 ・ 株式会社アイ・エフ建築設計研究所
 株式会社ラウンズ ・ 株式会社丸山工務所 ・ 株式会社内藤建設
 今泉建設株式会社 ・ 有限会社山崎建設 ・ 株式会社荻野工業
 株式会社丸山建物管理 ・ 株式会社ユミー管

余剰地活用と建築方式：新事業地団地集約型 (新事業地を余剰地活用)

余剰地民間活用	建替え方式						新築方式
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新事業地団地集約型	新築方式	
あり							
	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	
なし							
	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	23/80件		

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

—

余剰地活用提案要件

用途要件			時間要件			事業要件		
禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸	
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件		形態要件			住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

—

No. 30 / 83

事業名：山北駅北側定住促進住宅整備事業

事業主体：神奈川県山北町 | VFM：－ | VFM（落札時）：4.3% | SPC：設立 | 入札者数 1 者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：42 戸

階数：6 階（6 階以下）

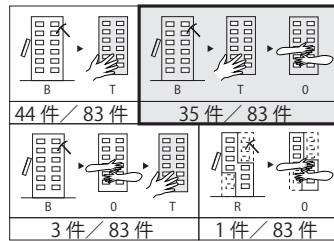
敷地面積：3,367 ㎡

防火地域：記載なし

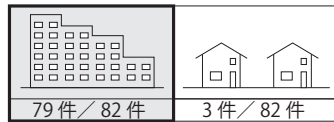
用途地域：商業地域（400% / 80%）

その他地域地区：記載なし

事業方式：**BTO 方式**



住宅種別：**共同住宅型**



スケジュール

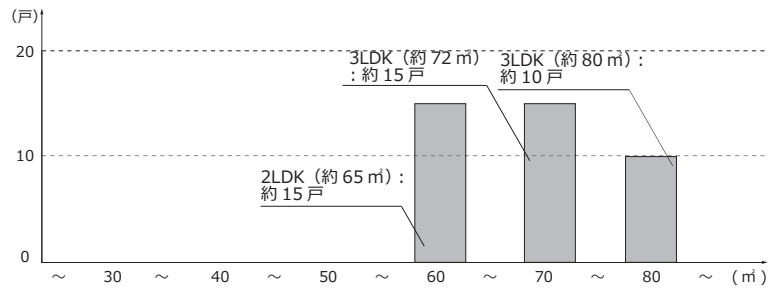


設計見積期間：4.5 ヶ月（実質設計見積期間：5.5 ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より

児童遊園

住戸タイプ：**3 種類** ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：**用途制限型** ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | RC の共同住宅の設計実績を有する事。

施工企業 | RC の共同住宅の建設実績を有する事。

※(千円 / 税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法： 提案考慮型
予定価格	1,038,849	－	定量評価 / 価格：30%
落札価格	994,248	－	定性評価 / 提案：70%
落札率	95.7%	－	

審査委員（計 7 人）

都市・建築：3 人 | 開発：2 人 | 経済：2 人 | 法律：0 人 | 行政：0 人

加藤 晃規 / 関西学院大学総合政策学部 教授（都市・建築）※委員長

角野 幸博 / 武庫川女子大学生生活環境学部 教授（都市・建築）

仲肥 照暁 / 株式会社谷澤総合鑑定所 専務取締役（開発）

林 紀美代 / あずさ監査法人 シニアマネージャー（経済）

藤本 英子 / 京都市立芸術大学美術学部 助教授（都市・建築）

森井 雅久 / 独立行政法人都市再生機構西日本支社業務第 2 ユニット総括リーダー（開発）

山下 和久 / 大阪府立大学経済学部 教授（経済）

落札者提案資料等

項目	内容
建設費	約 1,038,849 千円
建設費	約 994,248 千円
建設費	約 95.7%

※出典 / 山北駅北側定住促進住宅整備事業 HP

特記事項

No. 31 / 83

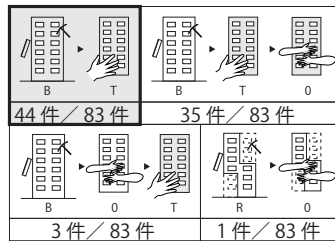
事業名：市営石在町団地整備事業

事業主体：兵庫県西宮市 | VFM：－ | VFM（落札時）：－ | SPC：不明 | 入札者数：不明

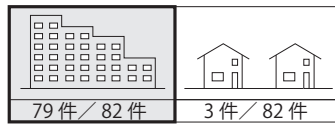
建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：67戸
 階数：6階
 敷地面積：4,560.4㎡
 防火地域：不明
 用途地域：不明
 その他地域地区：不明

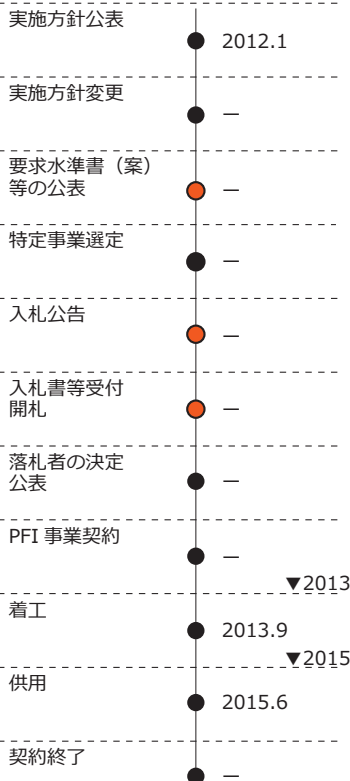
事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的：不明

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業：不明

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営	
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件	
公的住宅維持管理		用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件		3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

余剰地活用と建築方式：同敷地建替え型（余剰地活用なし）

余剰地民間活用	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新事業地		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	23/80件		

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

余剰地活用提案要件

用途要件	時間要件				事業要件			
	禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件		形態要件			住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

No. 31 / 83

事業名：市営石在町団地整備事業

事業主体：兵庫県西宮市 | VFM：－ | VFM（落札時）：－ | SPC：不明 | 入札者数：不明

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：67戸

階数：6階

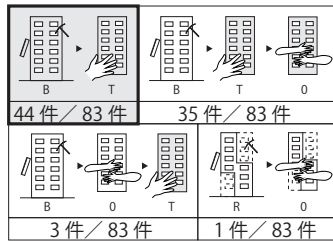
敷地面積：4,560.4㎡

防火地域：不明

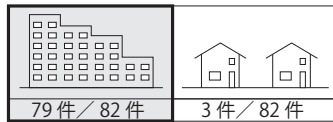
用途地域：不明

その他地域地区：不明

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール

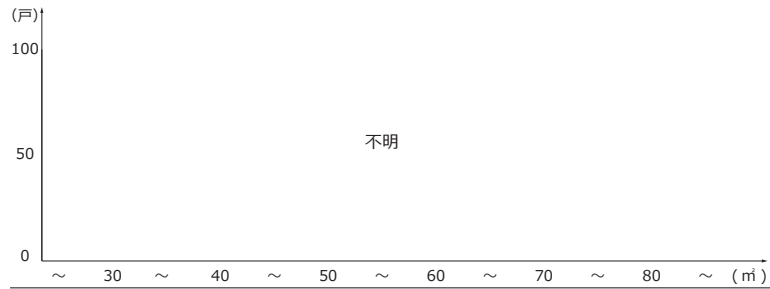


設計見積期間：－(実質設計見積期間：－)

付帯施設 ※要求水準書より

集会所、公園、防災倉庫

住戸タイプ：不明 ※() 内数値は専有面積



入札の資格要件：不明 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 不明

施工企業 | 不明

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：不明
予定価格	不明	－	定量評価/価格：不明
落札価格	不明	－	定性評価/提案：不明
落札率	不明	－	

審査委員(計一人)

都市・建築：一人 | 開発：一人 | 経済：一人 | 法律：一人 | 行政：一人
不明

落札者提案資料等



※出典 / 株式会社松田組 HP

特記事項

No. 32 / 83

事業名：徳島県営住宅集約化 PFI 事業

事業主体：徳島県

VFM：14.0% | VFM（落札時）：－

SPC：未設立 | 入札者数：6者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：300戸

階数：8階（8階以下）

敷地面積：名東（東）/ 5,399 m²
 万代町 / 8,739 m²
 津田松原 / 6,776 m²

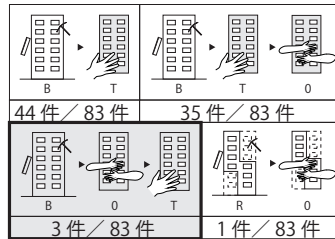
防火地域：記載なし

用途地域：

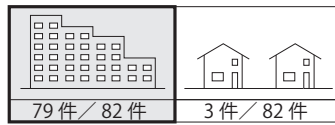
名東（東）/ 第一種中高層住居専用地域（200% / 60%）
 万代町 / 第一種住居地域（200% / 60%）
 津田松原 / 第一種住居地域（200% / 60%）

その他地域地区：記載なし

事業方式：BOT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール

▼2012

実施方針公表

要求水準書（案）等の公表 2012.2.23

実施方針変更

特定事業選定 2012.4.5

入札公告 2012.6.11

入札書等受付開札 2012.9.3

落札者の決定公表 2012.11.2

PFI 事業契約 2013.3

着工 2013.11

供用 2014.12

契約終了

PFI 事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI 事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公的住宅維持管理			用地内収益事業等実施		資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

株式会社大林組四国支店 ・ 日本管財株式会社 ・ 株式会社西田設計
 明星土地有限公司 ・ 株式会社賃貸住宅サービス ・ 医療法人凌雲会
 社会福祉法人凌雲福祉会

余剰地活用と建築方式：同敷地建替え型（余剰地活用あり）

余剰地民間活用	建替え方式					新築方式
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新築方式	
あり						
	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件
なし						
	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

土地 | 事業者（買取） or 自治体（賃借） / 建物 | 事業者

余剰地活用提案要件

禁止型	用途要件		時間要件		事業要件		
	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	
福祉施設等事業 福祉施設	福祉施設等事業 サ高住+福祉施設	福祉施設等事業 サ高住+福祉施設	平成27年度末までに	平成27年度末までに	福祉施設等事業 平成27年度末までに	転貸	
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	
敷地要件		形態要件		住戸要件			
余剰地設定面積		合築の可否	階数	高さ	一边の長さ	住戸面積	住戸数
		福祉施設等事業 合築禁止 利便施設運営事業 合築禁止					福祉施設等事業 サ高住60戸以上
7件/33件		5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件

余剰地活用内容

名東（東）：サ高住、小規模多機能型、居宅介護事務所
 万代町：サ高住、小規模多機能型、居宅介護事務所、無床診療所
 津田松原：障害者生活支援センター、居宅介護支援事務所、訪問介護事務所

No. 32 / 83

事業名：徳島県営住宅集約化 PFI 事業

事業主体：徳島県 | VFM：14.0% | VFM（落札時）：— | SPC：未設立 | 入札者数：6者

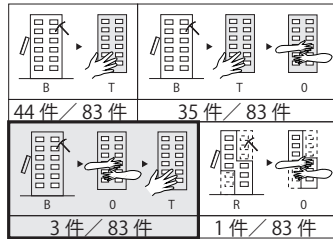
建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：300戸
階数：8階（8階以下）
敷地面積：名東（東）/ 5,399㎡
万代町 / 8,739㎡
津田松原 / 6,776㎡

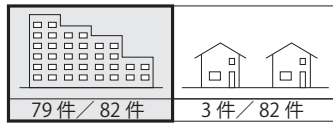
防火地域：記載なし
用途地域：名東（東）/ 第一種中高層住居専用地域（200%/60%）
万代町 / 第一種住居地域（200%/60%）
津田松原 / 第一種住居地域（200%/60%）

その他地域地区：記載なし

事業方式：BOT方式



住宅種別：共同住宅型



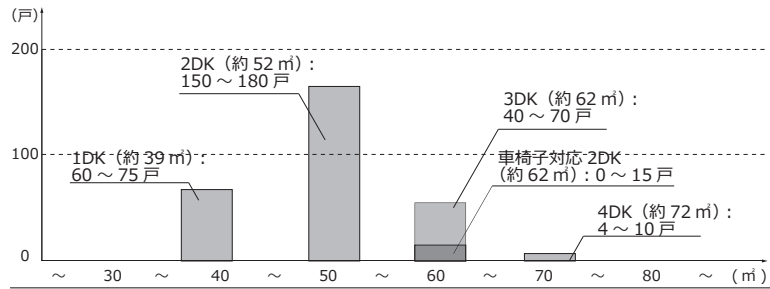
スケジュール



設計見積期間：3ヶ月（実質設計見積期間：4.5ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より
集会所、児童遊園

住戸タイプ：5種類 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：規模用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | RC造またはSRC造の建築かつ3,000㎡以上の設計実績（過去15年間に竣工したもの）

施工企業 | 3階建て以上のRC造またはSRC造の建築かつ3,000㎡以上の施工実績（過去15年間に竣工したもの）

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：提案考慮型
予定価格	6,545,000	—	定量評価 / 価格：40%
落札価格	5,546,837	—	定性評価 / 提案：60%
落札率	84.7%	—	

審査委員（計7人）

都市・建築：3人 | 開発：0人 | 経済：2人 | 法律：2人 | 行政：0人
医療福祉：2人
山中 英生 / 徳島大学大学院教授（都市・建築）
佐藤 幸好 / (社) 徳島県建築士会 会長（都市・建築）
後藤田 芳志 / 弁護士（法律）
鈴木 亜佐美 / 弁護士（法律）
佐田 久幸子 / (社) 徳島県建築士会女性部会 元部長（都市・建築）
伊勢 悦子 / 徳島県民生児童委員協議会 会長（医療福祉）
大塚 智子 / 徳島県介護支援専門員協会 会長（医療福祉）
斎藤 秀人 / 一般社団法人徳島新聞社 理事編集局長（経済）
小池 静恵 / 税理士（経済）

落札者提案資料等



※出典 / 徳島県営住宅集約化 PFI 事業 HP

特記事項

全国初のBOT方式

No. 33 / 83

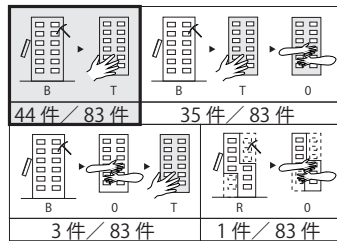
事業名：広島市宮吉島住宅更新事業

事業主体：広島県広島市 | VFM：12～13% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設立 | 入札者数：2者

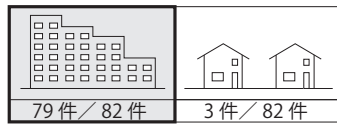
建築概要 ※()内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：200戸
 階数：7階（8階以下）
 敷地面積：13,305.89㎡
 防火地域：準防火地域
 用途地域：第一種住居地域（200%/60%）
 その他地域地区：
 リバーフロント建築物等美観形成協議制度対象地区

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸内環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公約住宅維持管理		用地内福祉事業等実施		用地内収益事業等実施	
35/72件		3/72件		4/72件	
		余剰地取得活用		事業統括	
		33/72件		23/72件	
				資金調達	
				21/72件	

大旗連合建築設計株式会社 ・ 五洋建設株式会社 ・ 株式会社 NIPPO
 錦建設株式会社 ・ 株式会社第一ビルサービス ・ パナホーム株式会社
 トヨタホーム株式会社

余剰地活用と建築方式：同敷地建替え型（余剰地活用あり）

余剰地民間活用	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新事業地		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	23/80件		

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

土地 | 事業者（買取） or 自治体（賃借） / 建物 | 事業者

余剰地活用提案要件

用途要件	誘導型		時間要件		事業要件		
	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
禁止型		福祉と環境の先進モデルや拠点となる施設等	第1工区：2014年度 第2工区：2016年度		余剰地所有権移転から5年以内		
敷地要件	4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件
形態要件							2件/33件
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ
	7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件
							6件/33件

余剰地活用内容

戸建住宅 28戸 + 社会福祉施設（デイサービス、クリニック、薬局等）

No. 33 / 83

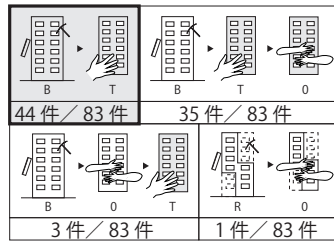
事業名：広島市宮吉島住宅更新事業

事業主体：広島県広島市 | VFM：12～13% | VFM（落札時）：— | SPC：未設立 | 入札者数：2者

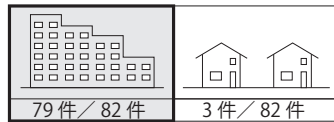
建築概要 ※（ ）内数値は要求水準書に基づく

- 整備戸数：200戸
- 階数：7階（8階以下）
- 敷地面積：13,305.89㎡
- 防火地域：準防火地域
- 用途地域：第一種住居地域（200% / 60%）
- その他地域地区：
リバーフロント建築物等美観形成協議制度対象地区

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



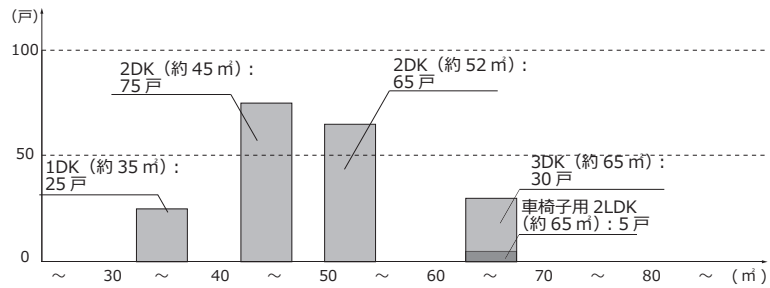
スケジュール



設計見積期間：2.5ヶ月（実質設計見積期間：2.5ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より
集会所、児童遊園、生活相談室

住戸タイプ：5種類 ※（ ）内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：規模用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

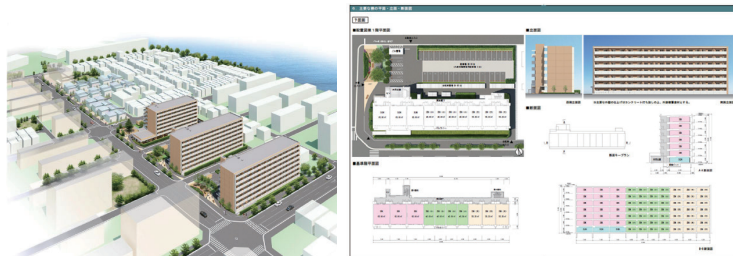
- 設計企業** | RC造またはSRC造共同住宅かつ2,000㎡以上の設計実績（ワンルームマンション除き、過去15年間に竣工したもの）
- 施工企業** | RC造またはSRC造共同住宅かつ2,000㎡以上の施工実績（ワンルームマンション除き、過去15年間に竣工したもの）

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：提案考慮型
予定価格	2,421,708	—	定量評価 / 価格：40%
落札価格	2,285,850	744,027	定性評価 / 提案：60%
落札率	94.4%	—	

審査委員（計7人）

- 都市・建築：3人 | 開発：2人 | 経済：2人 | 法律：0人 | 行政：0人
- 吉永 成恭 / 広島国際大学 心理科学部教授（経済）※委員長
 間野 博 / 県立広島大学 保健福祉学部教授（都市・建築）
 井手 綾子 / 社団法人広島県宅地建物取引業協会 広島西支部役員（開発）
 大井 健次 / 広島市立大学 名誉教授（都市・建築）
 清田 誠良 / 広島工業大学 工学部教授（都市・建築）
 戸井 佳奈子 / 安田女子大学 現代ビジネス学部教授（経済）
 山田 知子 / 比治山大学大学院 現代文化研究科准教授（開発）

落札者提案資料等



※出典 / 広島市宮吉島住宅更新事業 HP

特記事項

1DK、2DKにはシルバーハウジング住戸も含まれる。

No. 34 / 83

事業名：市営新町住宅建替事業

事業主体：秋田県大館市 | VFM：7.0% | VFM（落札時）：7.9% | SPC：設立 | 入札者数：1者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：67戸

階数：不明（指定なし）

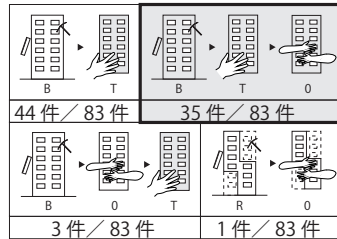
敷地面積：693.17㎡
 : 789.11㎡
 : 1280.76㎡

防火地域：準防火地域

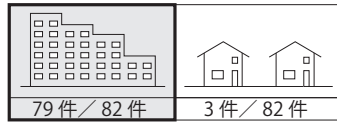
用途地域：商業地域（400% / 80%）

その他地域地区：記載なし

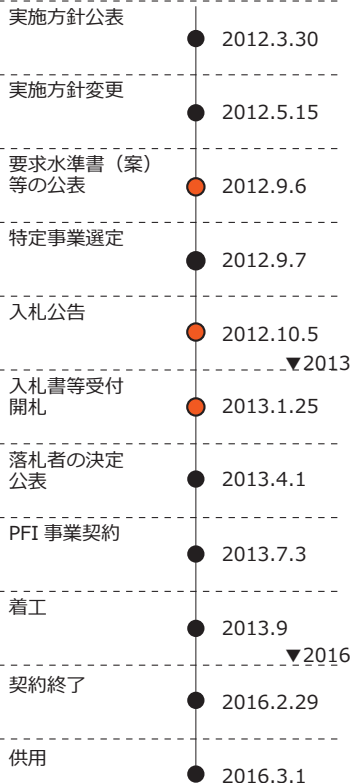
事業方式：BTO方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
35/72件	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

大館都市開発株式会社 ・ 花岡土建株式会社 ・ 東北ビル管財株式会社
 丸山建設株式会社 ・ 株式会社都市環境研究所 ・ 株式会社伊藤羽州建設
 有限会社アトリ工建築設計室 ・ 藤和建設株式会社 ・ 株式会社巽工業所
 株式会社工藤米治商店 ・ 奥羽電気設備株式会社 ・ 株式会社小畑設計事務所

余剰地活用と建築方式：同敷地建替え型（余剰地活用なし）

余剰地民間活用	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地	新事業地		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

余剰地活用提案要件

用途要件	時間要件				事業要件			
	禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件	形態要件				住戸要件			
余剰地設定面積	合衆の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

No. 34 / 83

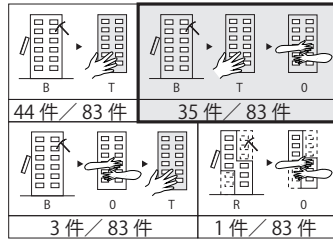
事業名：市営新町住宅建替事業

事業主体：秋田県大館市 | VFM：7.0% | VFM（落札時）：7.9% | SPC：設立 | 入札者数：1者

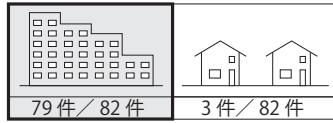
建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：67戸
階数：不明（指定なし）
敷地面積：693.17㎡
：789.11㎡
：1280.76㎡
防火地域：準防火地域
用途地域：商業地域（400% / 80%）
その他地域地区：記載なし

事業方式：**BTO方式**



住宅種別：**共同住宅型**



スケジュール

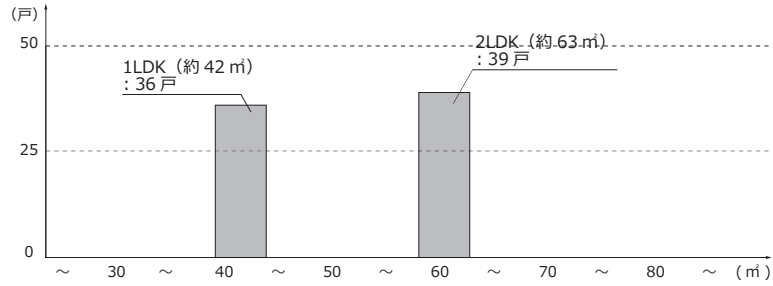


設計見積期間：**3.5ヶ月（実質設計見積期間：4.5ヶ月）**

付帯施設 ※要求水準書より

集会所

住戸タイプ：**2種類** ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：**規模用途制限型** ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 延床面積1,500㎡以上で、完工した公共施設等の実施設計業務の実績を有すること。共同住宅（民間施設も含む）の実施設計業務の実績を有すること。

施工企業 | 延床面積1,500㎡以上の公共施設等の建築一式工事について、完工した実績を有すること。

※(千円 / 税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法： 提案考慮型
予定価格	1,755,246	—	定量評価 / 価格：30%
落札価格	1,736,700	—	定性評価 / 提案：70%
落札率	98.9%	—	

審査委員（計6人）

都市・建築：3人 | 開発：0人 | 経済：1人 | 法律：0人 | 行政：2人
山口 邦雄 / 秋田県立大学 システム科学技術学部 建築環境システム学科 准教授（都市・建築）※委員長
小笠原 吉張 / 東北職業能力開発大学校附属秋田職業能力開発短期大学校 住居環境科 能開准教授（都市・建築）※副委員長
菅原 香織 / 秋田公立美術工芸短期大学 産業デザイン学科 助教（都市・建築）
綿貫 一子 / 公認会計士 綿貫一子事務所（経済）
木村 勝広 / 大館市 総務部長（行政）
丸屋 義明 / 大館市 建設部長（行政）

落札者提案資料等



※出典 / 市営新町住宅建替事業 HP

特記事項

No. 35 / 83

事業名：ショッピングセンターメイン用地
 における定住促進住宅整備事業

事業主体：佐賀県みやき町 | VFM：－ | VFM (落札時)：0.3% | SPC：設立 | 入札者数：1者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：24戸
 階数：5階 (5階以下)
 敷地面積：約900㎡
 防火地域：記載なし
 用途地域：用途地域外 (200% / 60%)
 その他地域地区：記載なし

事業方式：BTO方式

44件 / 83件	35件 / 83件
3件 / 83件	1件 / 83件

住宅種別：共同住宅型

79件 / 82件	3件 / 82件

スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境 (共用部)	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間 (専有部)	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

株式会社栗山建設 ・ 構成企業：株式会社 アイ・エフ建築設計研究所
 ユーミー設計株式会社 ・ 弓場建設株式会社 ・ 有限会社栗山ターフメンテンス
 株式会社ウェルビジョン九州

余剰地活用と建築方式：新築方式 (余剰地活用なし)

余剰地民間活用	建替え方式						新築方式
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地	新事業地	新事業地	
あり							
	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし							
	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

余剰地活用提案要件

用途要件	時間要件				事業要件			
	禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件	形態要件				住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

—

No. 35 / 83

事業名：ショッピングセンターメイン用地
における定住促進住宅整備事業

事業主体：佐賀県みやき町 | VFM：－ | VFM（落札時）：0.3% | SPC：設立 | 入札者数：1者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：24戸

階数：5階（5階以下）

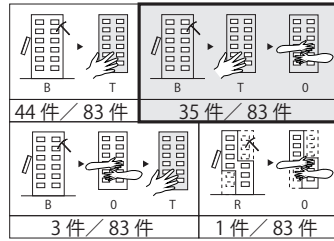
敷地面積：約900㎡

防火地域：記載なし

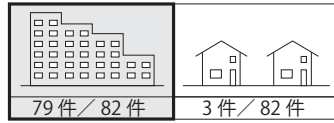
用途地域：用途地域外（200%/60%）

その他地域地区：記載なし

事業方式：**BTO方式**



住宅種別：**共同住宅型**



スケジュール

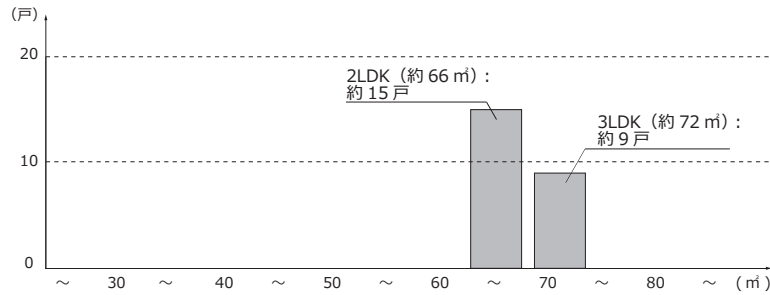


設計見積期間：3ヶ月（実質設計見積期間：3ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より

コミュニティスペース、児童遊園

住戸タイプ：**2種類** ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：**用途制限型** ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | RC造共同住宅の設計実績（過去10年間に竣工したもの）

施工企業 | RC造共同住宅の施工実績（過去10年間に竣工したもの）

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法： 提案考慮型
予定価格	567,173	－	定量評価/価格：25%
落札価格	565,380	－	定性評価/提案：75%
落札率	99.7%	－	

審査委員（計9人）

都市・建築：0人 | 開発：0人 | 経済：0人 | 法律：0人 | 行政：7人
教育：1人 | PFI：1人

- 原野 茂 / みやき町 副町長（行政）※委員長
- 諸石 知啓 / 佐賀県県土づくり本部建築住宅課地域住宅担当係長（行政）
- 石橋 裕子 / NPO法人 佐賀県放課後児童クラブ連絡会 理事長（教育）
- 伊庭 良知 / NPO法人 全国地域PFI協会有識者会員（PFI）
- 城野 幸 / みやき町 事業部長（行政）
- 加茂 秀文 / みやき町 総務部長（行政）
- 山口 一夫 / みやき町 事業部 建設課長（行政）
- 重松 輝司 / みやき町 総務部 財政課長（行政）
- 本村 国彦 / みやき町 事業部 まちづくり課長（行政）

落札者提案資料等



※出典 / ショッピングセンターメイン用地における定住促進住宅整備事業 HP

特記事項

要求住戸タイプのうち、4戸程度を車椅子対応住戸とすること。

No. 36 / 83

事業名：町営緑ヶ丘住宅 PFI 事業

事業主体：大阪府岬町 | VFM：7.5% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設立 | 入札者数：4者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：126戸

階数：8階（8階以下）

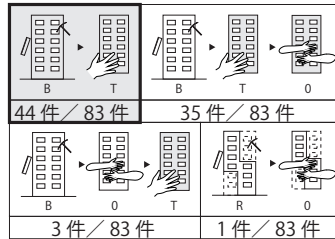
敷地面積：約 22,000 m²

防火地域：法 22 条地域

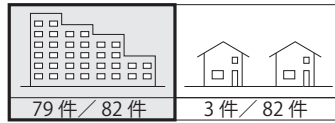
用途地域：第二種中高層住居専用地域
 (200% / 60%)

その他地域地区：宅造成工事規制区域

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI 事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI 事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公約住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

株式会社バコーポレーション 大阪支店 ・ 株式会社シマ ・ 株式会社クオリア
 株式会社共設工営

余剰地活用と建築方式：同敷地建替え型（余剰地活用なし）

余剰地民間活用	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地	新事業地		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

余剰地活用提案要件

用途要件	時間要件				事業要件			
	禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件	形態要件				住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

No. 36 / 83

事業名：町営緑ヶ丘住宅 PFI 事業

事業主体：大阪府岬町 | VFM：7.5% | VFM（落札時）：— | SPC：未設立 | 入札者数：4 者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：126 戸

階数：8 階（8 階以下）

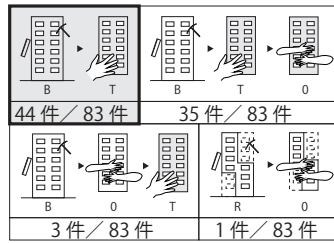
敷地面積：約 22,000 m²

防火地域：法 22 条地域

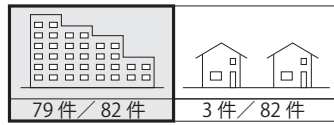
用途地域：第二種中高層住居専用地域
(200% / 60%)

その他地域地区：宅地造成工事規制区域

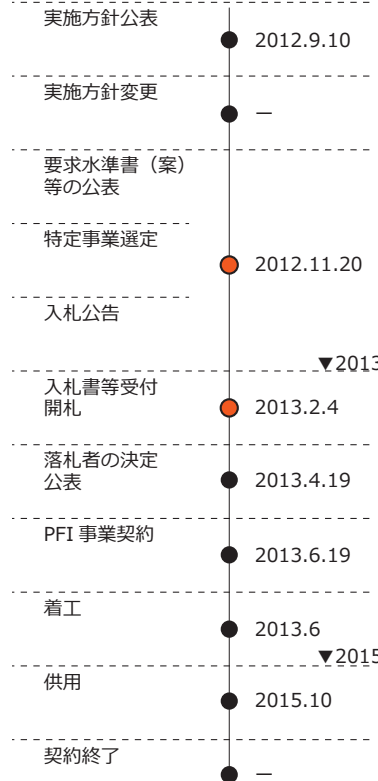
事業方式：BT 方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール

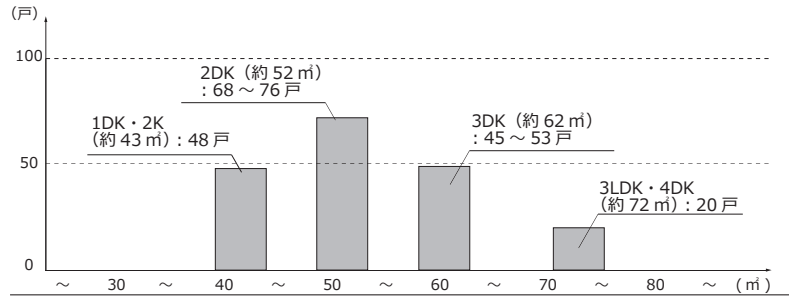


設計見積期間：2.5ヶ月（実質設計見積期間：2.5ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より

集会所、コミュニティスペース、児童遊園

住戸タイプ：6種類 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：規模用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 6階建て以上のRC造共同住宅かつ2,200㎡以上または38戸以上の設計実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）

施工企業 | 6階建て以上のRC造共同住宅かつ2,200㎡以上または38戸以上の施工実績（元請負人として受注し、過去10年間に竣工したもの）

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：価格主導型
予定価格	1,867,950	—	提案点を入札価格により除す。
落札価格	1,680,000	—	つまり入札価格が安ければ安いほど点数は高くなり、提案点に依存しなくなる。
落札率	89.9%	—	

審査委員（計5人）

都市・建築：2人 | 開発：0人 | 経済：3人 | 法律：0人 | 行政：0人

坂 壽二 / 大阪市立大学 名誉教授（都市・建築）※委員長

綿貫 伸一郎 / 大阪府立大学経済学部 教授（経済）

久 隆浩 / 近畿大学総合社会学部 教授（都市・建築）

足立 基浩 / 和歌山大学経済学部 教授（経済）

辰巳 八栄子 / 辰巳公認会計士事務所 公認会計士（経済）

落札者提案資料等

特記事項

No. 37 / 83

事業名：大阪府営吹田高野台（1丁目）住宅民活プロジェクト

事業主体：大阪府 | VFM：7.1% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設立 | 入札者数：3者

建築概要 ※（ ）内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：330戸（330戸）

階数：14階（14階以下）

敷地面積：約32,500㎡

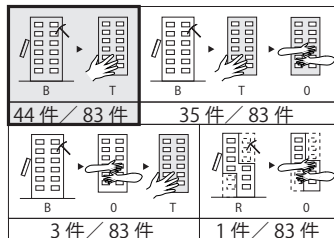
防火地域：記載なし

用途地域：第一種中高層住居専用地域
 （150% / 50%）

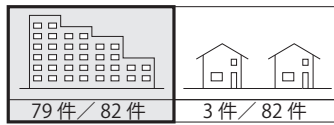
その他地域地区：

31m第3種高度地区 25m第3種高度地区
 千里ニュータウンまちづくり指針等

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
事業性				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公約住宅維持管理		用地内福祉事業等実施		用地内収益事業等実施	
35/72件		3/72件		4/72件	
		余剰地取得活用		事業統括	
		33/72件		23/72件	
				資金調達	
				21/72件	

三菱地所レジデンス株式会社 ・ 近鉄不動産株式会社 ・ 神鋼不動産株式会社
 株式会社長谷工コーポレーション ・ 野村建設工業株式会社
 株式会社カノンアソシエーツ

余剰地活用と建築方式：同敷地建替え型（余剰地活用あり）

余剰地民間活用	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地	新事業地団地集約型		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	23/80件		

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態
 土地 | 事業者（買取） or 自治体（賃借） / 建物 | 事業者

余剰地活用提案要件

用途要件	時間要件			事業要件			
	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
商業施設		中高層共同住宅を概ね促す					
数地要件	4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件
形態要件	余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数
住戸要件	5000㎡以上		10階以下	31m以下			
住戸タイプ	7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件
							6件/33件

余剰地活用内容 分譲マンション

No. 37 / 83

事業名：大阪府吹田高野台（1丁目）住宅民活プロジェクト

事業主体：大阪府 | VFM：7.1% | VFM（落札時）：— | SPC：未設立 | 入札者数：3者

建築概要 ※（ ）内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：330戸（330戸）

階数：14階（14階以下）

敷地面積：約32,500㎡

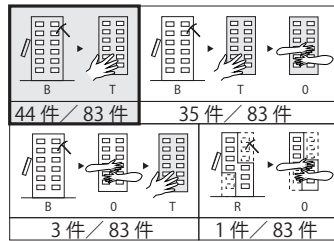
防火地域：記載なし

用途地域：第一種中高層住居専用地域
（150% / 50%）

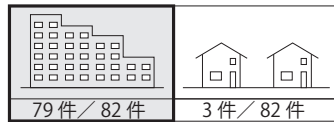
その他地域地区：

31m 第3種高度地区 25m 第3種高度地区
千里ニュータウンまちづくり指針等

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



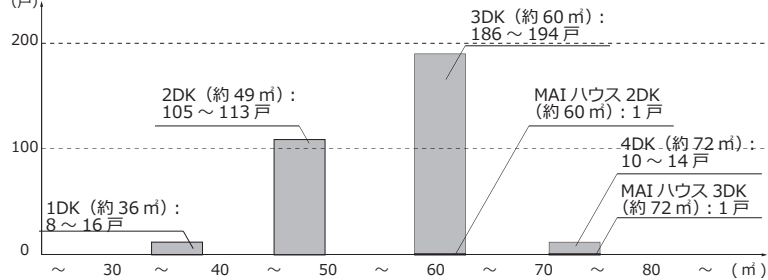
設計見積期間：2ヶ月（実質設計見積期間：3ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より

集会所、児童遊園、コミュニティ広場

住戸タイプ：6種類 ※（ ）内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ

※MAIハウス：車椅子常用者を対象としたハーフメイド方式の住宅（戸）



入札の資格要件：規模用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 8階建て以上のRC造共同住宅かつ4,253㎡以上または66戸以上の設計実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）

施工企業 | 8階建て以上のRC造共同住宅かつ4,253㎡以上または66戸以上の施工実績（元請負人として受注し、過去10年間に竣工したもの）

※(千円 / 税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：価格主導型
予定価格	4,598,119	—	行政の負担額が分母、提案点が分子となり採点される。つまり余剰地購入額が大きければ提案点が影響しなくなる。
落札価格	4,570,966	4,610,000	
落札率	99.4%	—	

審査委員（計3人）

都市・建築：2人 | 開発：0人 | 経済：1人 | 法律：0人 | 行政：0人

奥谷 尚吾 / 公認会計士 奥谷公認会計士事務所（経済）

松原 茂樹 / 大阪大学大学院 工学研究科 地球総合工学専攻 助教（都市・建築）※委員長
室崎 千重 / 国立大学法人奈良女子大学 生活環境学部 住環境学科 講師（都市・建築）

落札者提案資料等



※出典 / 大阪府吹田高野台（1丁目）住宅民活プロジェクト HP

特記事項

余剰地購入金額が公営住宅整備の落札価格を上回っている。

No. 38 / 83

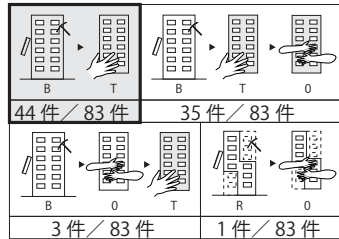
事業名：市営武庫3住宅第1期建替事業

事業主体：兵庫県尼崎市 | VFM：9.0% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設立 | 入札者数：2者

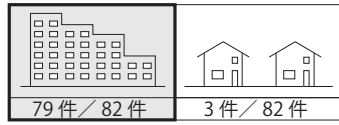
建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：蓬川 / 130戸
 時友 / 220戸
 階数：8階（8階以下）
 防火地域：準防火地域
 敷地面積：蓬川 / 約2,900㎡
 時友 / 約13,100㎡
 用途地域：第一種中高層住居専用地域
 (200% / 60%)
 その他地域地区：
 第二種高度地区、埋蔵文化財包蔵地（時友）

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
住戸内環境	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公約住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

株式会社柄谷工務店 ・ 株式会社市浦ハウジング&プランニング大阪支店
 宮崎建設株式会社 ・ 株式会社アクロスコーポレーション ・ 株式会社セノオ商会
 株式会社ライズホーム

余剰地活用と建築方式：新事業地団地集約型（新事業地を余剰地活用）

余剰地民間活用	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新築方式		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	23/80件		

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

—

余剰地活用提案要件

用途要件			時間要件			事業要件		
禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸	
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件		形態要件			住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

—

No. 38 / 83

事業名：市営武庫3住宅第1期建替事業

事業主体：兵庫県尼崎市 | VFM：9.0% | VFM（落札時）：— | SPC：未設立 | 入札者数：2者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：蓬川 / 130戸
時友 / 220戸

階数：8階（8階以下）

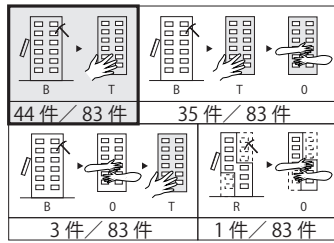
防火地域：準防火地域

敷地面積：蓬川 / 約2,900㎡
時友 / 約13,100㎡

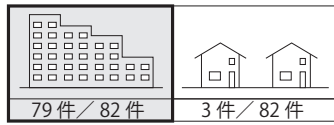
用途地域：第一種中高層住居専用地域
（200% / 60%）

その他地域地区：
第二種高度地区、埋蔵文化財包蔵地（時友）

事業方式：**BT方式**



住宅種別：**共同住宅型**



スケジュール

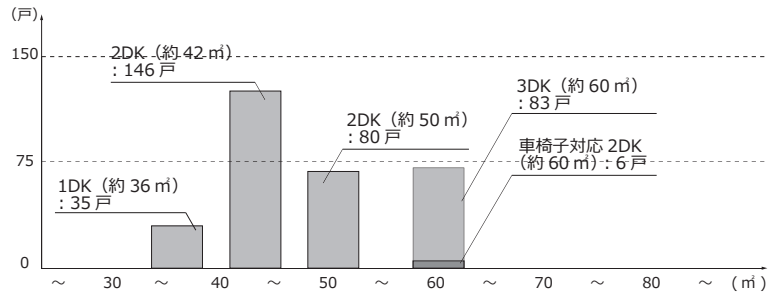


設計見積期間：3.5ヶ月（実質設計見積期間：7.5ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より

集会所、公園

住戸タイプ：**5種類** ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：**規模用途制限型** ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 6階建て以上のRC造共同住宅かつ6,000㎡以上または100戸以上の設計実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）

施工企業 | 6階建て以上のRC造共同住宅かつ6,000㎡以上または100戸以上の施工実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）

※(千円 / 税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法： 提案考慮型
予定価格	5,366,520	—	定量評価 / 価格：50%
落札価格	5,355,720	—	定性評価 / 提案：50%
落札率	99.8%	—	

審査委員（計5人）

都市・建築：3人 | 開発：0人 | 経済：1人 | 法律：1人 | 行政：0人

坂井 希千与 / 春名・田中法律事務所 弁護士（法律）

澤木 昌典 / 大阪大学大学院工学研究科環境・エネルギー工学専攻 教授（都市・建築）
※委員長

三輪 康一 / 神戸大学大学院工学研究科建築学専攻 教授（都市・建築）

室崎 千重 / 奈良女子大学生生活環境学部住環境学科 講師（都市・建築）

若松 尚也 / 若松会計事務所 公認会計士（経済）

落札者提案資料等



※出典 / 市営武庫3住宅第1期建替事業 HP

特記事項

No. 39 / 83

事業名：三根庁舎南東用地定住促進住宅整備事業

事業主体：佐賀県みやき町 | VFM：－ | VFM (落札時)：0.3% | SPC：設立 | 入札者数：2者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：24戸
 階数：5階 (5階以下)
 敷地面積：約 2,500 m²
 防火地域：記載なし
 用途地域：用途地域外 (200% / 60%)
 その他地域地区：記載なし

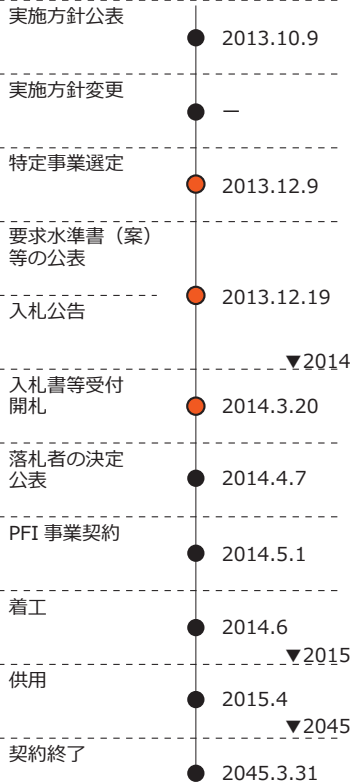
事業方式：BTO方式

44件 / 83件	35件 / 83件
3件 / 83件	1件 / 83件

住宅種別：共同住宅型

79件 / 82件	3件 / 82件

スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境(共用部)	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間(専有部)	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

株式会社九州 PFI クリエイト ・ 株式会社栗山建設 ・ 弓場建設株式会社
 ユーミー設計株式会社 ・ 株式会社ハウスメイトパートナーズ
 有限会社伊藤建築研究所 ・ 有限会社第一環境整備事務所

余剰地活用と建築方式：新築方式型(余剰地活用なし)

余剰地民間活用	建替え方式						新築方式
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地	新事業地	新事業地	
あり							
	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし							
	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

—

余剰地活用提案要件

用途要件	時間要件				事業要件			
	禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件	形態要件				住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

—

No. 39 / 83

事業名：三根庁舎南東用地定住促進住宅整備事業

事業主体：佐賀県みやき町 | VFM：－ | VFM (落札時)：0.3% | SPC：設立 | 入札者数：2者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：24戸

階数：5階 (5階以下)

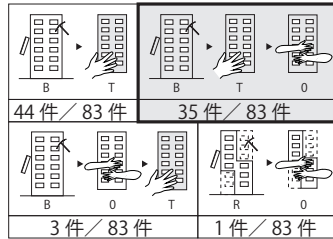
敷地面積：約2,500㎡

防火地域：記載なし

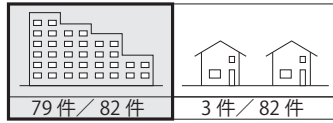
用途地域：用途地域外 (200% / 60%)

その他地域地区：記載なし

事業方式：**BTO方式**



住宅種別：**共同住宅型**



スケジュール

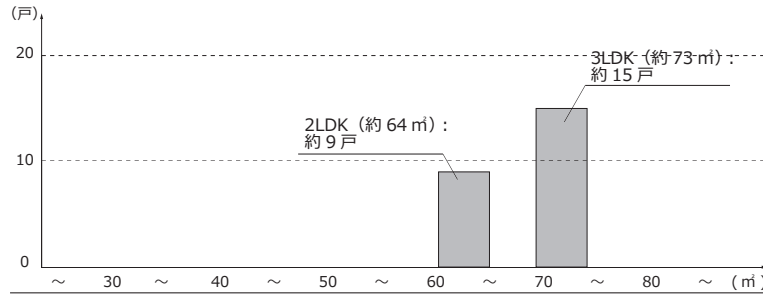


設計見積期間：**3ヶ月 (実質設計見積期間：3ヶ月)**

付帯施設 ※要求水準書より

コミュニティスペース、児童遊園

住戸タイプ：**2種類** ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：**用途制限型** ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | RC造共同住宅の設計実績 (過去10年間に竣工したもの)

施工企業 | RC造共同住宅の施工実績 (過去10年間に竣工したもの)

※(千円 / 税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法： 提案考慮型
予定価格	607,750	－	定量評価 / 価格：25%
落札価格	605,780	－	定性評価 / 提案：75%
落札率	99.7%	－	

審査委員 (計10人)

都市・建築：0人 | 開発：1人 | 経済：0人 | 法律：0人 | 行政：7人
教育：1人 | PFI：1人

原野 茂 / みやき町 副町長 (行政) ※委員長

古賀 誠治 / 佐賀県県土づくり本部建築住宅課 副課長 (行政)

石橋 裕子 / NPO法人 佐賀県放課後児童クラブ連絡会 理事長 (教育)

田中 美智子 / 町内不動産業者 (開発)

伊庭 良知 / NPO法人 全国地域PFI協会有識者会員 (PFI)

城野 幸 / みやき町 事業部長 (行政)

加茂 秀文 / みやき町 総務部長 (行政)

山口 一夫 / みやき町 事業部 建設課長 (行政)

重松 輝司 / みやき町 総務部 財政課長 (行政)

本村 国彦 / みやき町 事業部 まちづくり課長 (行政)

落札者提案資料等



※出典 / 大阪府営筆ヶ崎住宅民活プロジェクト HP

特記事項

参加表明が複数の場合、予定価格を公表すると募集要項に記載されている。

No. 40 / 83

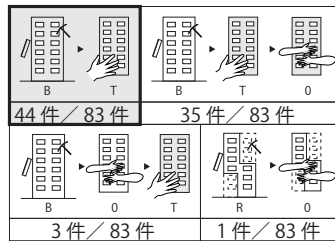
事業名：市営甲子園春風町団地第1期建替事業

事業主体：兵庫県西宮市 | VFM：－ | VFM (落札時)：－ | SPC：不明 | 入札者数：不明

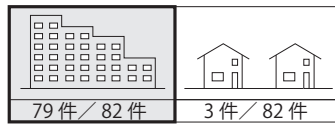
建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：158戸
 階数：7階 (7階以下)
 敷地面積：6,007.72㎡
 防火地域：不明
 用途地域：不明
 その他地域地区：不明

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI 事業の目的：不明

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境 (共用部)	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間 (専有部)	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI 事業参加体制・企業：不明

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公的住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

余剰地活用と建築方式：同敷地建替え型 (余剰地活用あり)

余剰地民間活用	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新築方式		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	23/80件		

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態
 不明

余剰地活用提案要件

用途要件	時間要件				事業要件			
	禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件	形態要件				住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容
 福祉施設など

No. 40 / 83

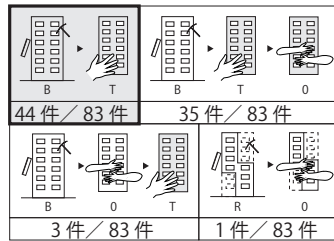
事業名：市営甲子園春風町団地第1期建替事業

事業主体：兵庫県西宮市 | VFM：－ | VFM（落札時）：－ | SPC：不明 | 入札者数：不明

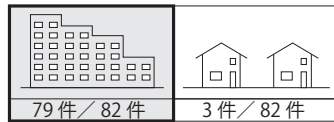
建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：158戸
階数：7階（7階以下）
敷地面積：6,007.72㎡
防火地域：不明
用途地域：不明
その他地域地区：不明

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



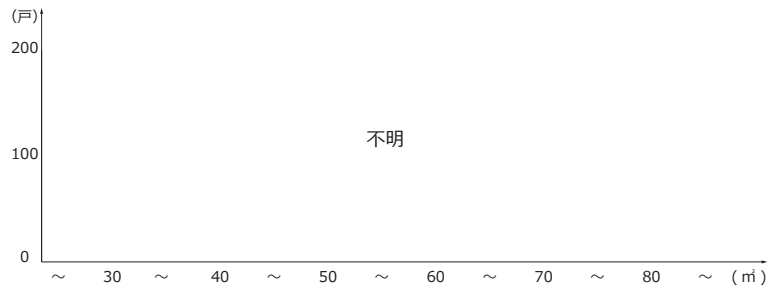
スケジュール



設計見積期間：2ヶ月（実質設計見積期間：1）

付帯施設 ※要求水準書より
集会所、児童遊園、コミュニティ広場

住戸タイプ：不明 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：不明 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 不明

施工企業 | 不明

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：不明
予定価格	2,370,890	不明	定量評価 / 価格：不明
落札価格	不明	不明	定性評価 / 提案：不明
落札率	不明	不明	

審査委員（計一人）

都市・建築：一人 | 開発：一人 | 経済：一人 | 法律：一人 | 行政：一人

不明

落札者提案資料等



※出典 / 市浦ハウジング&プランニング HP

特記事項

No. 41 / 83

事業名：吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業

事業主体：大阪府吹田市 | VFM：13.8% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設立 | 入札者数：3者

建築概要 ※（ ）内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：240戸（278戸）

階数：11階（指定なし）

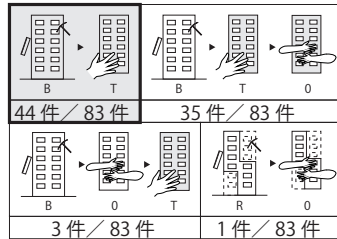
敷地面積：10,539.74㎡

防火地域：記載なし

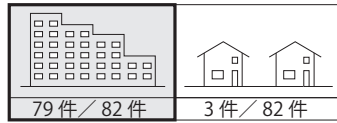
用途地域：第一種中高層住居専用地域
 (200% / 60%)

その他地域地区：
 千里ニュータウン地区地区計画区域内
 31m 第三種高度地区 景観計画区域内

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公約住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

ア株式会社長谷工コーポレーション関西
 株式会社市浦ハウジング&プランニング大阪支店

余剰地活用と建築方式：同敷地建替え型（余剰地活用なし）

余剰地民間活用	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地	新事業地		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	23/80件		

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

余剰地活用提案要件

用途要件			時間要件			事業要件		
禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸	
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件			形態要件			住戸要件		
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

No. 41 / 83

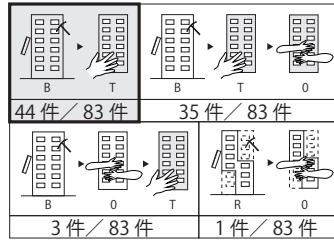
事業名：吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業

事業主体：大阪府吹田市 | VFM：13.8% | VFM（落札時）：— | SPC：未設立 | 入札者数：3者

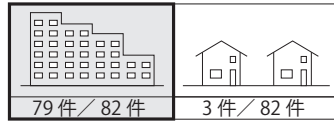
建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：240戸（278戸）
階数：11階（指定なし）
敷地面積：10,539.74㎡
防火地域：記載なし
用途地域：第一種中高層住居専用地域（200%/60%）
その他地域地区：
千里ニュータウン地区地区計画区域内
31m第三種高度地区 景観計画区域内

事業方式：BT方式



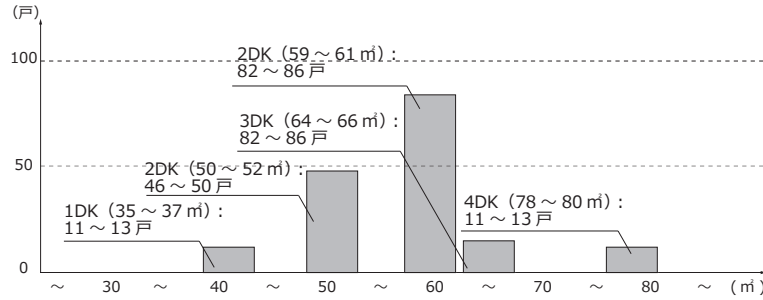
住宅種別：共同住宅型



設計見積期間：3.5ヶ月（実質設計見積期間：4ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より
集会所、児童遊園

住戸タイプ：5種類 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ

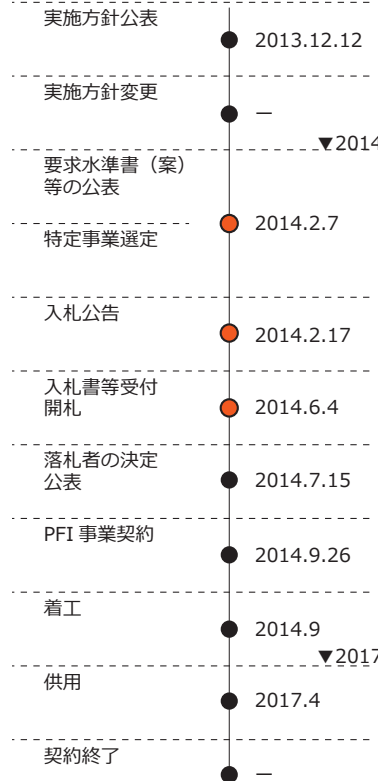


入札の資格要件：規模用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 8階建て以上のRC造またはSRC造の共同住宅で、4,700㎡以上または72戸以上の設計実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）
施工企業 | 8階建て以上のRC造またはSRC造の共同住宅で、4,700㎡以上または72戸以上の施工実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：提案考慮型
予定価格	4,673,052	—	定量評価 / 価格：40%
落札価格	4,672,944	—	定性評価 / 提案：60%
落札率	100.0%	—	

スケジュール



審査委員（計6人）

都市・建築：3人 | 開発：0人 | 経済：0人 | 法律：0人 | 行政：2人
医療福祉：1人
加藤 晃規 / 関西学院大学総合政策学部 教授（都市・建築）
澤木 昌典 / 大阪大学大学院工学研究科教授（都市・建築）
藤本 英子 / 京都市立芸術大学美術学部 大学院教授（都市・建築）
馬場 昌子 / 特定非営利活動法人 福祉医療建築の連携による住居改善研究会理事（福祉）
門脇 則子 / 吹田市 行政経営部長（行政）
平野 孝子 / 吹田市 福祉保健部長（行政）

落札者提案資料等



※出典 / 吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業 HP

特記事項

No. 42 / 83

事業名：豊後高田市子育て支援住宅等整備 PFI 事業

事業主体：大分県豊後高田市 | VFM：－ | VFM (落札時)：－ | SPC：設立 | 入札者数：2者

建築概要 ※()内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：18戸

階数：2階 (2階以下)

敷地面積：1,240㎡
 : 1,020㎡
 : 650㎡

防火地域：記載なし

用途地域：第一種中高層住居専用地域
 (100% / 50%)

その他地域地区：記載なし

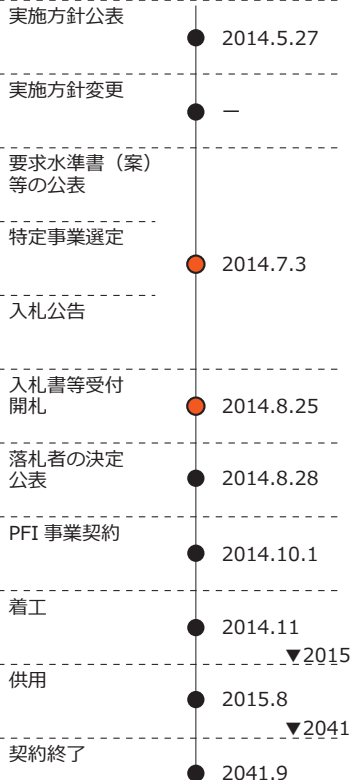
事業方式：BTO方式

44件 / 83件	35件 / 83件
3件 / 83件	1件 / 83件

住宅種別：共同住宅型

79件 / 82件	3件 / 82件

スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境(共用部)	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間(専有部)	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

株式会社中村建材店 ・ ケイ設計工房 ・ 有限会社三木工務店
 有限会社アラカワハウス ・ 榎本建築 ・ 有限会社辛嶋建設 ・ 京建築
 有限会社次郎丸建設 ・ 有限会社為成建設 ・ 徳野建築 ・ 西国東工務店
 丸弘工務店 ・ 有限会社加宝興産 ・ 株式会社環境デザイン機構

余剰地活用と建築方式：新事業地団地集約型(新事業地を余剰地活用)

余剰地民間活用	建替え方式						新築方式
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新事業地	新事業地	
あり							
	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし							
	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件			23/80件

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

—

余剰地活用提案要件

用途要件			時間要件			事業要件		
禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸	
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件			形態要件			住戸要件		
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

—

No. 42 / 83

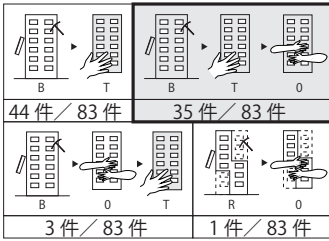
事業名：豊後高田市子育て支援住宅等整備 PFI 事業

事業主体：大分県豊後高田市 | VFM：－ | VFM (落札時)：－ | SPC：設立 | 入札者数：2 者

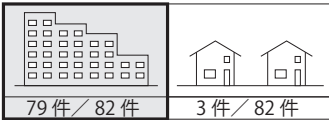
建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：18 戸
階数：2 階 (2 階以下)
敷地面積：1,240 m²
：1,020 m²
：650 m²
防火地域：記載なし
用途地域：第一種中高層住居専用地域
(100% / 50%)
その他地域地区：記載なし

事業方式：**BTO 方式**



住宅種別：**共同住宅型**



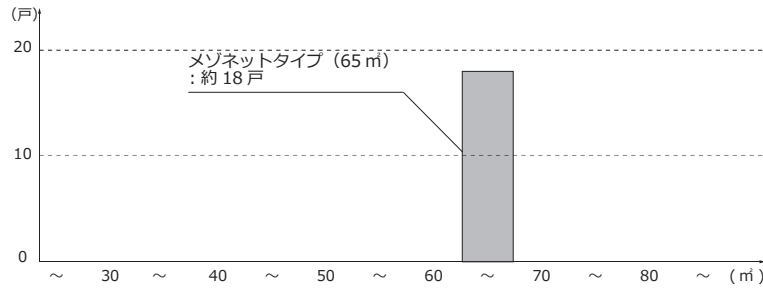
スケジュール



設計見積期間：**1.5 ヶ月 (実質設計見積期間：1.5 ヶ月)**

付帯施設 ※要求水準書より
コミュニティセンター

住戸タイプ：**1 種類** ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：**用途制限型** ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 住宅の設計実績 (過去 10 年間に竣工したもの)

施工企業 | 住宅の施工実績 (過去 10 年間に竣工したもの)

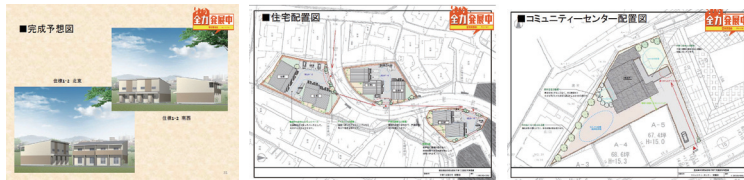
※(千円 / 税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法： 提案考慮型
予定価格	不明	－	定量評価 / 価格：20%
落札価格	380,650	－	定性評価 / 提案：80%
落札率	不明	－	

審査委員 (計 8 人)

都市・建築：1 人 | 開発：0 人 | 経済：0 人 | 法律：0 人 | 行政：5 人
医療福祉：1 人 | PFI：1 人

- 篤海 豊 / 豊後高田市副市長 (行政) ※委員長
- 巨鍋 浩 / 大分県中津土木事務所 建築住宅課長 (行政)
- 末成 祐二 / 公益社団法人大分県建築士会 副会長 (都市・建築)
- 小川 由美 / NPO 法人アンジュママン 施設長 (医療福祉)
- 伊庭 良知 / 一般社団法人国土政策研究会 理事 (PFI)
- 永松 史年 / 豊後高田市都市建築課長 (行政)
- 河野 真一 / 豊後高田市企画情報課長 (行政)
- 植田 克己 / 豊後高田市子育て健康推進課長 (行政)

落札者提案資料等



※出典 / 豊後高田市子育て支援住宅等整備 PFI 事業 HP

特記事項

No. 43 / 83

事業名：市営桜の宮住宅建替事業（1期）

事業主体：兵庫県神戸市 | VFM：5.0% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設定 | 入札者数：1者

建築概要 ※（ ）内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：450戸

階数：9階（指定なし）

敷地面積：40,166.75㎡

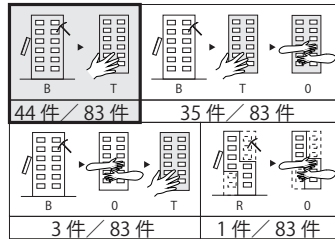
防火地域：法22条地域

用途地域：第一種中高層住居専用地域
 (200%/60%)

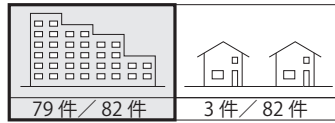
その他地域地区：

第4種高度地区、宅地造成工事規制区域

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸内環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公約住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

株式会社大林組神戸支店 ・ 神鋼興産建設株式会社
 株式会社アール・アイ・エー神戸支社 ・ 神鋼不動産ジークレフサービス株式会社
 神鋼不動産株式会社

余剰地活用と建築方式：新事業地団地集約型（新事業地を余剰地活用）

あり	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新築方式		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	23/80件		

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

土地 | 事業者（買取） or 自治体（賃借） / 建物 | 事業者

余剰地活用提案要件

禁止型	用途要件		時間要件		事業要件		
	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
	戸建住宅が共同住宅		令和2年3月まで		余剰地所有権移転から5年以内		
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件
敷地要件		形態要件		住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件

余剰地活用内容

戸建住宅 100戸

No. 43 / 83

事業名：市営桜の宮住宅建替事業（1期）

事業主体：兵庫県神戸市 | VFM：5.0% | VFM（落札時）：— | SPC：未設立 | 入札者数：1者

建築概要 ※（ ）内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：450戸

階数：9階（指定なし）

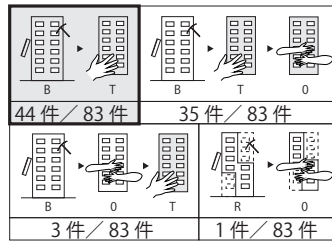
敷地面積：40,166.75㎡

防火地域：法22条地域

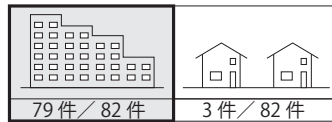
用途地域：第一種中高層住居専用地域
（200%/60%）

その他地域地区：
第4種高度地区、宅地造成工事規制区域

事業方式：**BT方式**



住宅種別：**共同住宅型**



スケジュール

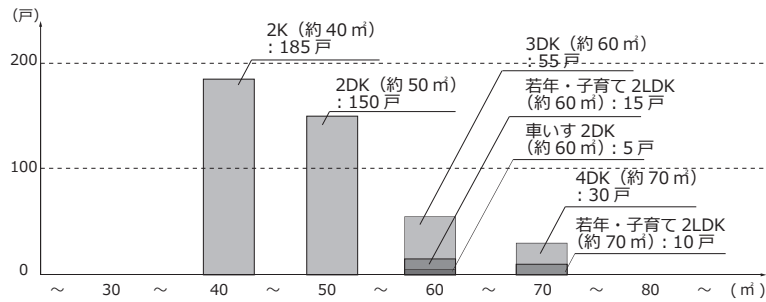


設計見積期間：**3.5ヶ月（実質設計見積期間：6.5ヶ月）**

付帯施設 ※要求水準書より

集会所、児童遊園

住戸タイプ：**7種類** ※（ ）内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：**規模用途制限型** ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 8階建て以上のRC造共同住宅かつ6,000㎡以上または100戸以上の設計実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）

施工企業 | 8階建て以上のRC造共同住宅かつ6,000㎡以上または100戸以上の施工実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法： 提案考慮型
予定価格	7,863,389	—	定量評価/価格：50%
落札価格	7,787,880	572,401	定性評価/提案：50%
落札率	99.0%	—	

審査委員（計6人）

都市・建築：3人 | 開発：0人 | 経済：2人 | 法律：0人 | 行政：1人

- 小伊藤 亜希子 / 大阪市立大学大学院生活科学研究科 教授（都市・建築）
- 辰巳 八栄子 / 辰巳忠次公認会計士事務所 公認会計士（経済）
- 田端 和彦 / 兵庫大学生涯福祉学部 教授（経済）
- 宮崎 ひろ志 / 関西大学環境都市工学部建築学科 専任講師（都市・建築）
- 三輪 康一 / 神戸大学大学院工学研究科 教授（都市・建築）
- 長谷川 達也 / 神戸市住宅都市局住宅担当局長（行政）

落札者提案資料等



※出典 / 市営桜の宮住宅建替事業 HP

特記事項

No. 44 / 83

事業名：高浜町1番住宅等大規模集約事業

事業主体：兵庫県芦屋市 | VFM: 13.6% | VFM (落札時): - | SPC: 未設立 | 入札者数: 2者

建築概要 ※()内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：350戸

階数：5階 (5階以下)

敷地面積：約 19,975 m²

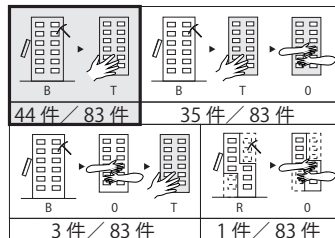
防火地域：法 22 条地域

用途地域：第一種中高層住居専用地域 (200% / 60%)

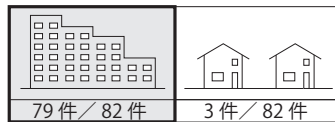
その他地域地区：

第二種高度地区、芦屋景観地区、河川保全区域

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール

実施方針公表

要求水準書(案)等の公表 2014.7.9

実施方針変更

特定事業選定

入札公告 2015.1.30

入札書等受付開札 2015.5.13

落札者の決定公表 2015.7.6

PFI事業契約 2015.9

着工 2016.8

供用 2018.4

契約終了

PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境(共用部)	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間(専有部)	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公約住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

東レ建設株式会社 ・ 株式会社石本建築事務所大阪支所 ・ 平田建築設計株式会社
 株式会社松田組 ・ 東洋コミュニティサービス株式会社 ・ 関電不動産株式会社

余剰地活用と建築方式：新事業地団地集約型(既存敷地を余剰地活用)

余剰地民間活用	建替え方式						新築方式
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地	新事業地	新事業地	
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

土地 | 事業者 (買取) or 自治体 (賃借) / 建物 | 事業者

余剰地活用提案要件

禁止型	用途要件		時間要件		事業要件		
	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
	共同住宅(周辺住民の生活利便性の向上に貢献する商業・サービス機能・福祉機能はOK)		公営住宅供用後すぐに、既存2団地跡地まとめて取得		余剰地所有権移転から5年以内		
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件
敷地要件	形態要件		住戸要件				
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件

余剰地活用内容

社会福祉施設、消防分署

No. 44 / 83

事業名：高浜町 1 番住宅等大規模集約事業

事業主体：兵庫県芦屋市 | VFM：13.6% | VFM（落札時）：— | SPC：未設立 | 入札者数：2 者

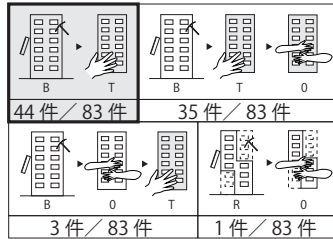
建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：350 戸
階数：5 階（5 階以下）
敷地面積：約 19,975 m²
防火地域：法 22 条地域

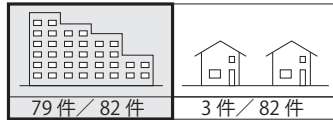
用途地域：第一種中高層住居専用地域
（200% / 60%）

その他地域地区：
第二種高度地区、芦屋景観地区、河川保全区域

事業方式：BT 方式



住宅種別：共同住宅型



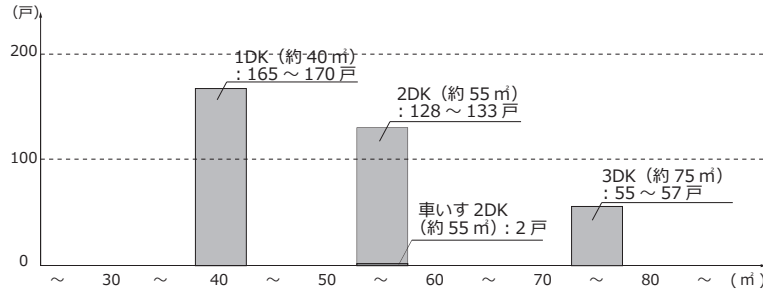
スケジュール



設計見積期間：3.5 ヶ月（実質設計見積期間：10 ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より
集会所、児童遊園

住戸タイプ：4 種類 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：規模用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 6 階建て以上の RC 造共同住宅かつ 6,000 m²以上または 100 戸以上の設計実績（ワンルームマンション除き、過去 10 年間に竣工したもの）

施工企業 | 6 階建て以上の RC 造共同住宅かつ 6,000 m²以上または 100 戸以上の施工実績（ワンルームマンション除き、過去 10 年間に竣工したもの）

※(千円 / 税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：提案考慮型
予定価格	5,968,694	1,534,087	定量評価 / 価格：50%
落札価格	5,721,084	1,581,936	定性評価 / 提案：50%
落札率	95.9%	103.1%	

審査委員（計 5 人）

都市・建築：2 人 | 開発：0 人 | 経済：1 人 | 法律：2 人 | 行政：0 人
遠藤 尚秀 / 新日本有限責任監査法人 行政経営室長 公認会計士（経済）
田村 俊郎 / 日本 ERI 株式会社神戸支店 支店長（法律）
津久井 進 / 芦屋西宮市民法律事務所 弁護士（法律）
三輪 康一 / 神戸大学大学院工学研究科建築学専攻 教授（都市・建築）
山崎 古都子 / 滋賀大学名誉教授（都市・建築）

落札者提案資料等



※出典 / 高浜町 1 番住宅等大規模集約事業 HP

特記事項

No. 45 / 83

事業名：寝屋川市営住宅再編整備第1期建替事業

事業主体：大阪府寝屋川市 | VFM：8.7% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設立 | 入札者数：1者

建築概要 ※()内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：明和 / 98戸
 高柳 / 45戸

階数：明和 / 6階（指定なし）
 高柳 / 6階（指定なし）

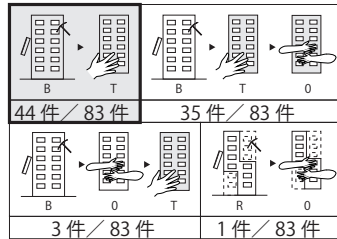
敷地面積：明和 / 11,800㎡
 高柳 / 2,200㎡

防火地域：準防火地域

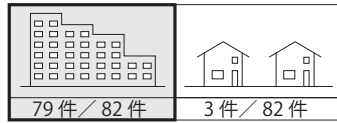
用途地域：明和 / 第一種住居地域（200% / 60%）
 高柳 / 第二種中高層住居専用地域 + 第二種住居地域（200% / 60%）

その他地域地区：景観重点地区（明和）

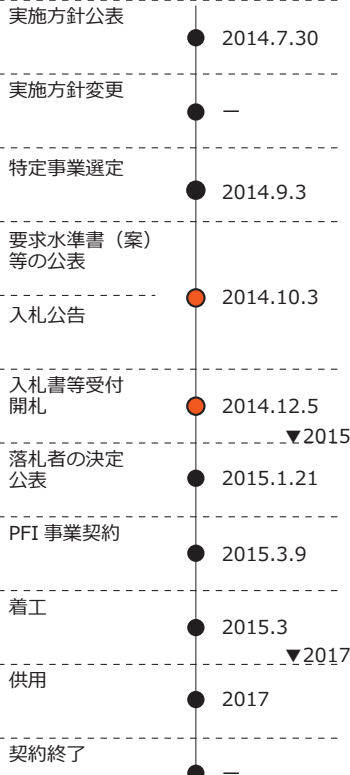
事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢者の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公的住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

株式会社前田組 ・ 株式会社ジャス設計 ・ 株式会社田中啓文総合建築研究所
 株式会社マエダエステート ・ 株式会社エヌ・ケイ興産
 株式会社エフ・エム・シー介護サービス

余剰地活用と建築方式：新事業地団地集約型（新事業地を余剰地活用）

あり	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新事業地		
	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	23/80件		

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

土地 | 事業者（買取） or 自治体（賃借） / 建物 | 事業者

余剰地活用提案要件

禁止型	用途要件		時間要件			事業要件	
	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
民間施設等の整備	民間施設等の整備 主として戸建住宅 高齢者向け住宅等 の整備・高齢者向け住宅						
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件
敷地要件		形態要件			住戸要件		
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ
7件/33件	5件/33件	7件/33件	民間施設等の整備 (10m以下) 高齢者向け住宅等の 整備 (10m以下)		5件/33件	高齢者向け住宅等 の整備：57戸以上	6件/33件

余剰地活用内容

戸建住宅 76戸、高齢者向け住宅 60戸

No. 45 / 83

事業名：寝屋川市営住宅再編整備第1期建替事業

事業主体：大阪府寝屋川市 | VFM：8.7% | VFM（落札時）：— | SPC：未設立 | 入札者数：1者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：明和 / 98戸
：高柳 / 45戸

階数：明和 / 6階（指定なし）
：高柳 / 6階（指定なし）

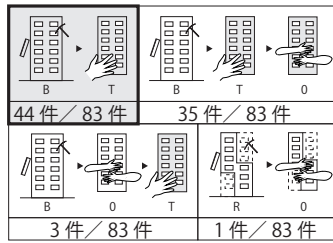
敷地面積：明和 / 11,800㎡
：高柳 / 2,200㎡

防火地域：準防火地域

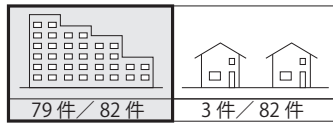
用途地域：明和 / 第一種住居地域（200% / 60%）
高柳 / 第二種中高層住居専用地域 + 第二種住居地域（200% / 60%）

その他地域地区：景観重点地区（明和）

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール

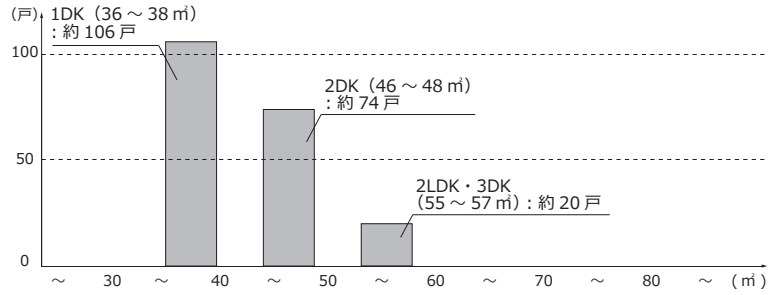


設計見積期間：2ヶ月（実質設計見積期間：2ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より

集会所、防災公園

住戸タイプ：3種類 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：規模用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 5階建て以上のRC造共同住宅かつ2,800㎡以上または50戸以上の設計実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）

施工企業 | 5階建て以上のRC造共同住宅かつ2,800㎡以上または50戸以上の施工実績（元請負人として受注し、過去10年間に竣工したもの）

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：提案考慮型
予定価格	3,908,600	393,500	定量評価 / 価格：50%
落札価格	3,898,160	420,000	定性評価 / 提案：50%
落札率	99.7%	106.7%	

審査委員（計5人）

都市・建築：3人 | 開発：0人 | 経済：1人 | 法律：1人 | 行政：0人
岩田 祐子 / 弁護士 未突法律事務所（法律）

大谷 由紀子 / 常翔学園摂南大学理工学部建築学科 准教授（都市・建築）

熊田 将男 / 建築士 大阪府建築士会（都市・建築）

高岸 節夫 / 大阪府立大学工業高等専門学校 名誉教授（都市・建築）

辰巳 八栄子 / 公認会計士 辰巳忠次公認会計士事務所（経済）

落札者提案資料等

寝屋川市営住宅再編整備 第1期建替事業 提案書【概要版】

1. 市営住宅等施設の概要

種別	平均専有面積 ㎡	種別	階数	戸数	【新築施設】戸建施設	
					建築面積 ㎡	延床面積 ㎡
特別住宅	2,800.00	新築2F・1F 新築1F	4階	48戸	10,000.00	10,000.00
特別住宅	2,742.21	新築2F・1F 新築1F	4階	48戸	10,000.00	10,000.00
特別住宅	1,596.41	新築2F・1F 新築1F	4階	48戸	10,000.00	10,000.00
特別住宅	1,472.57	新築2F・1F 新築1F	4階	48戸	10,000.00	10,000.00

3. 鳥瞰図



2. 市営住宅等施設整備に関するコンセプト

- 全体方針について
 - ① 居住性を高めるための高層階級をコアに据え、各々の階級をまちづくりの基盤を構築する。
 - ② 居住性を高めるための高層階級をコアに据え、各々の階級をまちづくりの基盤を構築する。
 - ③ 居住性を高めるための高層階級をコアに据え、各々の階級をまちづくりの基盤を構築する。
 - ④ 居住性を高めるための高層階級をコアに据え、各々の階級をまちづくりの基盤を構築する。
 - ⑤ 居住性を高めるための高層階級をコアに据え、各々の階級をまちづくりの基盤を構築する。
 - ⑥ 居住性を高めるための高層階級をコアに据え、各々の階級をまちづくりの基盤を構築する。
 - ⑦ 居住性を高めるための高層階級をコアに据え、各々の階級をまちづくりの基盤を構築する。
 - ⑧ 居住性を高めるための高層階級をコアに据え、各々の階級をまちづくりの基盤を構築する。
 - ⑨ 居住性を高めるための高層階級をコアに据え、各々の階級をまちづくりの基盤を構築する。
 - ⑩ 居住性を高めるための高層階級をコアに据え、各々の階級をまちづくりの基盤を構築する。
- 建群設計について
 - ① 居住性を高めるための高層階級をコアに据え、各々の階級をまちづくりの基盤を構築する。
 - ② 居住性を高めるための高層階級をコアに据え、各々の階級をまちづくりの基盤を構築する。
 - ③ 居住性を高めるための高層階級をコアに据え、各々の階級をまちづくりの基盤を構築する。
 - ④ 居住性を高めるための高層階級をコアに据え、各々の階級をまちづくりの基盤を構築する。
 - ⑤ 居住性を高めるための高層階級をコアに据え、各々の階級をまちづくりの基盤を構築する。
 - ⑥ 居住性を高めるための高層階級をコアに据え、各々の階級をまちづくりの基盤を構築する。
 - ⑦ 居住性を高めるための高層階級をコアに据え、各々の階級をまちづくりの基盤を構築する。
 - ⑧ 居住性を高めるための高層階級をコアに据え、各々の階級をまちづくりの基盤を構築する。
 - ⑨ 居住性を高めるための高層階級をコアに据え、各々の階級をまちづくりの基盤を構築する。
 - ⑩ 居住性を高めるための高層階級をコアに据え、各々の階級をまちづくりの基盤を構築する。

※出典 / 寝屋川市営住宅再編整備第1期建替事業 HP

特記事項

1DK住戸は将来2戸1化できるような設計とする旨が要求水準書に記載されている。

No. 46 / 83

事業名：大阪府営吹田藤白台住宅（第2期）民活プロジェクト

事業主体：大阪府 | VFM：7.1% | VFM（落札時）：7.5% | SPC：未設定 | 入札者数：3者

建築概要 ※（ ）内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：420戸（420戸）

階数：10階（10階以下）

敷地面積：約31,700㎡

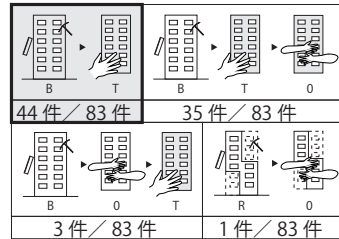
防火地域：記載なし

用途地域：第一種中高層住居専用地域
 （150% / 50%）

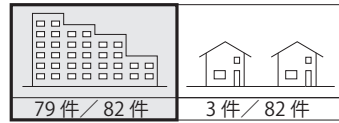
その他地域地区：

31m第3種高度地区、25m第3種高度地区
 千里ニュータウンまちづくり指針等、宅地造成工事規制区域

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公約住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

東レ建設株式会社 ・ 株式会社アール・アイ・エー大阪支社 ・ 中林建設株式会社
 大勝建設株式会社 ・ 株式会社第一ビルサービス ・ 阪急不動産株式会社

余剰地活用と建築方式：新事業地団地集約型（新事業地を余剰地活用）

余剰地民間活用	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新築方式		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

土地 | 事業者（買取） or 自治体（賃借） / 建物 | 事業者

余剰地活用提案要件

用途要件	時間要件			事業要件			
	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
商業施設		概ね共同住宅					
○ 4件/33件	16件/33件	○ 16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件
敷地要件		形態要件		住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ
5000㎡以上		8階以下	25m以下				
○ 7件/33件	5件/33件	○ 7件/33件	○ 7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件

余剰地活用内容

分譲マンション 185戸

No. 46 / 83

事業名：大阪府営吹田藤白台住宅（第2期）民活プロジェクト

事業主体：大阪府

VFM：7.1% | VFM（落札時）：7.5% | SPC：未設立 | 入札者数：3者

建築概要 ※（ ）内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：420戸（420戸）

階数：10階（10階以下）

敷地面積：約31,700㎡

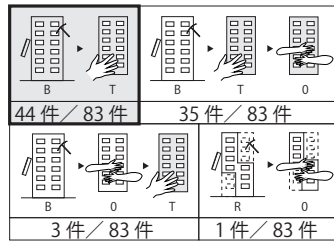
防火地域：記載なし

用途地域：第一種中高層住居専用地域
（150% / 50%）

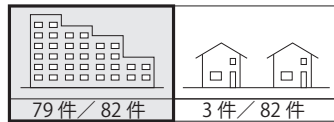
その他地域地区：

31m 第3種高度地区、25m 第3種高度地区
千里ニュータウンまちづくり指針等、宅地造成工事規制区域

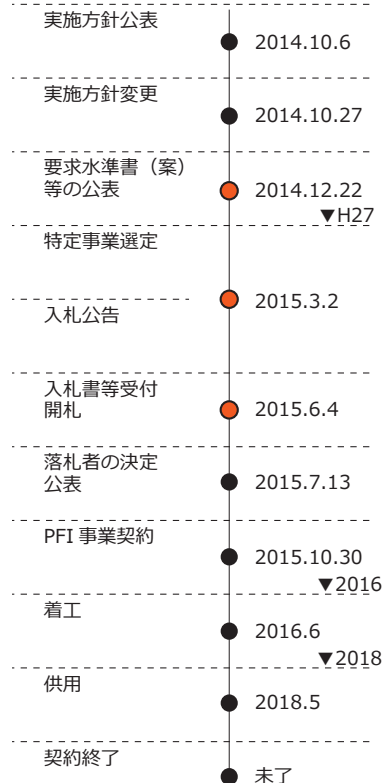
事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



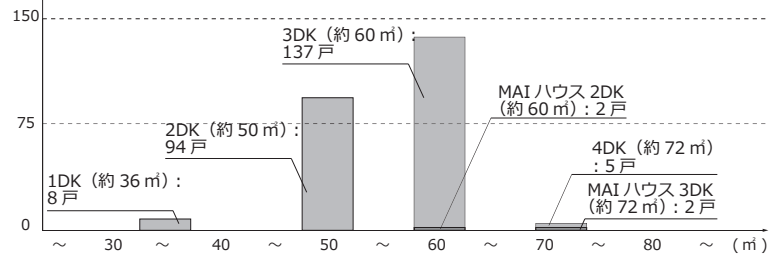
設計見積期間：3ヶ月（実質設計見積期間：5.5ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より

集会所、児童遊園、まちかど広場

住戸タイプ：6種類 ※（ ）内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ

※MAIハウス：車椅子常用户を対象としたハーフメイド方式の住宅（戸）



入札の資格要件：規模用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 8階建て以上のRC造共同住宅かつ4,881㎡以上または77戸以上の設計実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）

施工企業 | 8階建て以上のRC造共同住宅かつ4,881㎡以上または77戸以上の施工実績（元請負人として受注し、過去10年間に竣工したもの）

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入
予定価格	6,632,236	不明
落札価格	6,604,627	2,566,523
落札率	99.6%	不明

採点方法：価格主導型

行政の負担額が分母、提案点が分子となり採点される。つまり余剰地購入額が大きければ提案点が影響しなくなる。

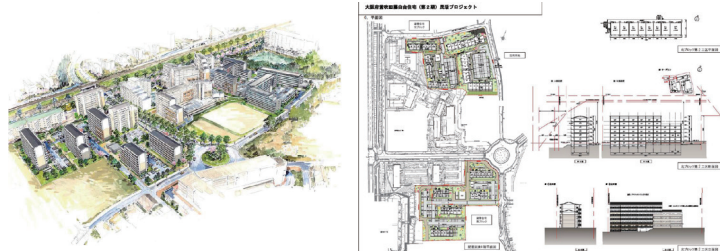
審査委員（計3人）

都市・建築：2人 | 開発：0人 | 経済：1人 | 法律：0人 | 行政：0人

谷 義孝 / 谷義孝公認会計士事務所（経済）

木多 道宏 / 大阪大学大学院 工学研究科 地球総合工学専攻 教授（都市・建築）※委員長
安枝 英俊 / 兵庫県立大学 環境人間学科 准教授（都市・建築）

落札者提案資料等



※出典 / 大阪府営吹田藤白台住宅（第2期）民活プロジェクト HP

特記事項

No. 47 / 83

事業名：三根庁舎西南用地定住促進住宅整備事業

事業主体：佐賀県みやき町 | VFM：－ | VFM (落札時)：0.3% | SPC：設立 | 入札者数：2者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

- 整備戸数：59戸
- 階数：5階 (指定なし)
- 敷地面積：約 8,112 m²
- 防火地域：記載なし
- 用途地域：用途地域外 (200% / 60%)
- その他地域地区：記載なし

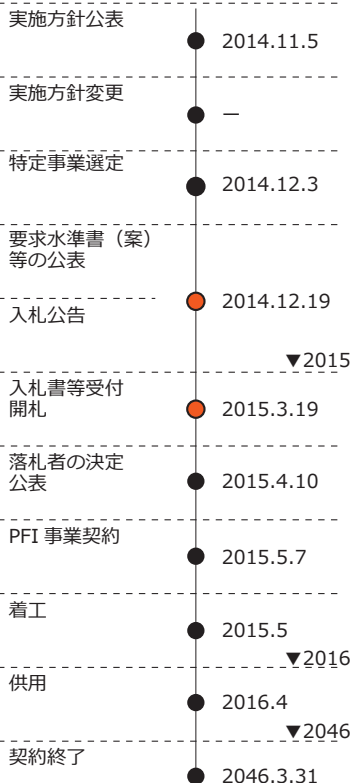
事業方式：BT方式

44件 / 83件	35件 / 83件
3件 / 83件	1件 / 83件

住宅種別：共同住宅型

79件 / 82件	3件 / 82件

スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境(共用部)	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間(専有部)	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

株式会社九州 PFI クリエイト ・ 株式会社栗山建設 ・ 弓場建設株式会社
 ユーミー設計株式会社株式会社コムホー開発
 株式会社ハウスメイトパートナーズ ・ 有限会社伊藤建築研究所
 有限会社第一環境整備事務所 ・ 株式会社石橋建築事務所

余剰地活用と建築方式：新事業地団地集約型(新事業地を余剰地活用)

余剰地民間活用	建替え方式						新築方式
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新事業地団地集約型	新築方式	
あり							
なし							
	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	23/80件		

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

—

余剰地活用提案要件

用途要件			時間要件			事業要件		
禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸	
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件			形態要件			住戸要件		
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

—

No. 47 / 83

事業名：三根庁舎西南用地定住促進住宅整備事業

事業主体：佐賀県みやき町 | VFM：－ | VFM (落札時)：0.3% | SPC：設立 | 入札者数：2者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：59戸

階数：5階 (指定なし)

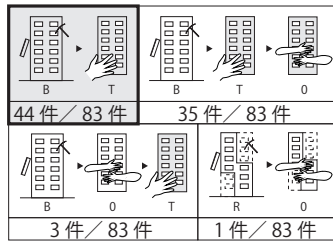
敷地面積：約8,112㎡

防火地域：記載なし

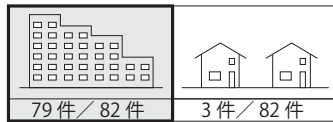
用途地域：用途地域外 (200% / 60%)

その他地域地区：記載なし

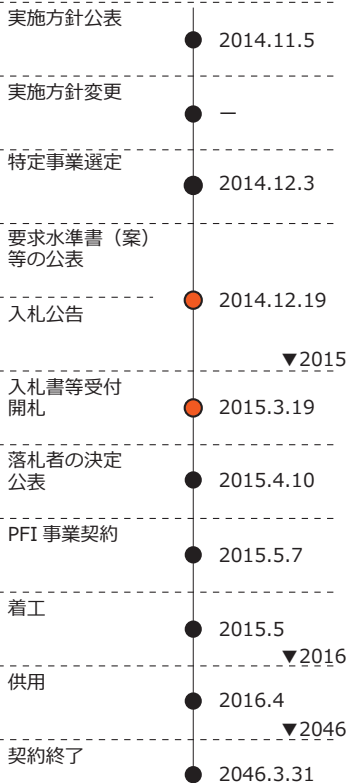
事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



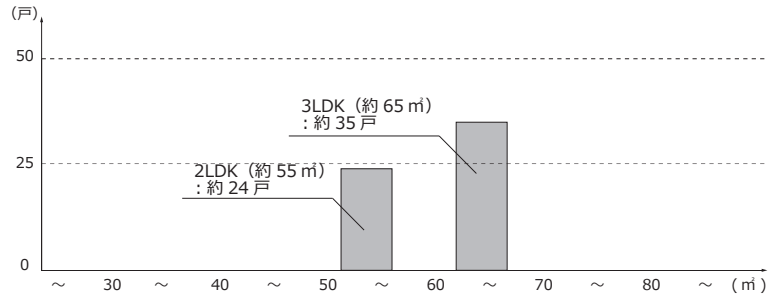
スケジュール



設計見積期間：3ヶ月 (実質設計見積期間：3ヶ月)

付帯施設 ※要求水準書より
不明

住戸タイプ：2種類 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | RC造共同住宅の設計実績 (過去10年間に竣工したもの)
RC造共同住宅の施工実績 (過去10年間に竣工したもの)

施工企業

※(千円 / 税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：提案考慮型
予定価格	1,348,477	－	定量評価 / 価格：25%
落札価格	1,344,024	－	定性評価 / 提案：75%
落札率	99.7%	－	

審査委員 (計10人)

都市・建築：0人 | 開発：1人 | 経済：0人 | 法律：0人 | 行政：7人
教育：1人 | PFI：1人

- 原野 茂 / みやき町 副町長 (行政) ※委員長
- 村岡 浩文 / 佐賀県県土づくり本部建築住宅課 副課長 (行政)
- 石橋 裕子 / NPO法人 佐賀県放課後児童クラブ連絡会 理事長 (教育)
- 田中 美智子 / 町内不動産業者 (開発)
- 伊庭 良知 / NPO法人 全国地域PFI協会 有識者会員 (PFI)
- 山口 一夫 / みやき町 事業部長 (行政)
- 寺田 晃 / みやき町 総務部長 (行政)
- 服部 洋 / みやき町 事業部 建設課長 (行政)
- 重松 輝司 / みやき町 総務部 財政課長 (行政)
- 高尾 政伸 / みやき町 事業部 まちづくり課長 (行政)

落札者提案資料等

区分	種類	床	坪	坪	坪
1階	LDK	12.0	12.0	8.0	8.0
2階	LDK	12.0	12.0	8.0	8.0
3階	LDK	12.0	12.0	8.0	8.0
4階	LDK	12.0	12.0	8.0	8.0
5階	LDK	12.0	12.0	8.0	8.0

※出典 / 三根庁舎西南用地定住促進住宅整備事業 HP

特記事項

No. 48 / 83

事業名：大刀洗町定住促進住宅整備事業

事業主体：福岡県大刀洗町 | VFM：－ | VFM (落札時)：－ | SPC：不明 | 入札者数：不明

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：27戸

階数：不明

敷地面積：約 3,400 m²

防火地域：不明

用途地域：近隣商業地域 (200% / 80%)
 ；第一種住居地域 (200% / 60%)

その他地域地区：不明

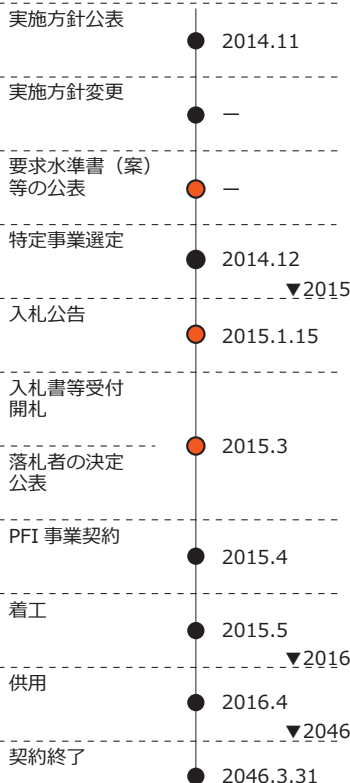
事業方式：BTO方式

44件 / 83件	35件 / 83件
3件 / 83件	1件 / 83件

住宅種別：共同住宅型

79件 / 82件	3件 / 82件

スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境(共用部)	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間(専有部)	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公的住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

企業：不明

余剰地活用と建築方式：新事業地団地集約型(新事業地を余剰地活用)

余剰地民間活用	建替え方式						新築方式
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新事業地	新事業地	
あり							
	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし							
	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

余剰地活用提案要件

用途要件	時間要件				事業要件			
	禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件	形態要件				住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

—

No. 48 / 83

事業名：大刀洗町定住促進住宅整備事業

事業主体：福岡県大刀洗町 | VFM：－ | VFM（落札時）：－ | SPC：不明 | 入札者数：不明

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：27戸

階数：不明

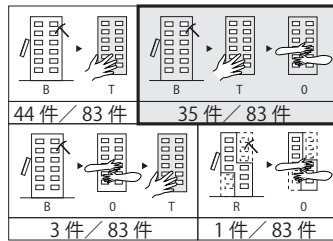
敷地面積：約 3,400 m²

防火地域：不明

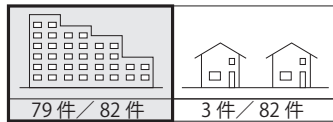
用途地域：近隣商業地域 (200% / 80%)
：第一種住居地域 (200% / 60%)

その他地域地区：不明

事業方式：BTO方式



住宅種別：共同住宅型



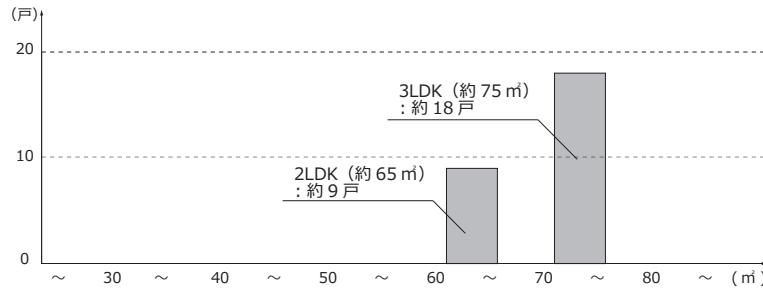
スケジュール



設計見積期間：2ヶ月(実質設計見積期間：一)

付帯施設 ※要求水準書より
不明

住戸タイプ：2種類 ※() 内数値は専有面積



入札の資格要件：用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | RCの共同住宅の設計実績を有する事。

施工企業 | RCの共同住宅の建設実績を有する事。

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：不明
予定価格	646,900	－	定量評価 / 価格：不明
落札価格	642,752	－	定性評価 / 提案：不明
落札率	99.4%	－	

審査委員 (計9人)

都市・建築：0人 | 開発：0人 | 経済：0人 | 法律：0人 | 行政：8人
PFI：1人
藤井 信博 / 福岡県建築都市部住宅計画課課長技術補佐 (行政)
伊庭 良知 / 全国地域PFI協会 有識者員 (PFI)
立花 幹夫 / 大刀洗町保育協会 会長 (行政)
佐藤 嘉洋 / 大刀洗町副町長 (行政)
山本 浩 / 大刀洗町総務課長 (行政)
大浦 克司 / 大刀洗町子ども課長 (行政)
重松 俊一 / 大刀洗町建設課長 (行政)
平田 栄一 / 大刀洗町地域振興課長 (行政)
井上 弘之 / 大刀洗町嘱託職員 (行政)

落札者提案資料等

特記事項

No. 49 / 83

事業名：公共施設再配置第1次プロジェクト

事業主体：愛知県西尾市 | VFM：3.0% | VFM（落札時）：10.1% | SPC：設立 | 入札者数：1者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：90戸

階数：不明

敷地面積：不明

防火地域：不明

用途地域：不明

その他地域地区：不明

事業方式：BOT方式

B	T	B	T
44件 / 83件		35件 / 83件	
B	O	T	R
3件 / 83件		1件 / 83件	

住宅種別：共同住宅型

79件 / 82件	3件 / 82件

スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公的住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

株式会社豊和 ・ 株式会社エムアイシーグループ ・ 辻村工業株式会社
 サンエイ株式会社 ・ 株式会社西三河エリアワン ・ アップビート株式会社
 株式会社豊田設計事務所 ・ 株式会社アイコン ・ 吉良建設株式会社
 ミツイワ建設株式会社 ・ 株式会社AMネクスト ・ 株式会社アイホー
 矢作地所株式会社 ・ 株式会社西尾地域開発

余剰地活用と建築方式：新事業地団地集約型（新事業地を余剰地活用）

余剰地民間活用	建替え方式						新築方式
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新事業地	新事業地	
あり							
	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし							
	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件			23/80件

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

—

余剰地活用提案要件

用途要件			時間要件			事業要件		
禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸	
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件			形態要件			住戸要件		
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

—

No. 49 / 83

事業名：公共施設再配置第1次プロジェクト

事業主体：愛知県西尾市 | VFM：3.0% | VFM（落札時）：10.1% | SPC：設立 | 入札者数：1者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：90戸

階数：不明

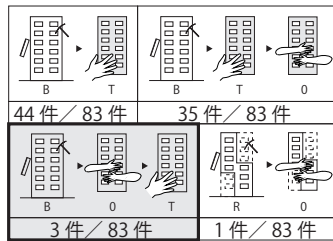
敷地面積：不明

防火地域：不明

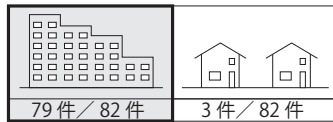
用途地域：不明

その他地域地区：不明

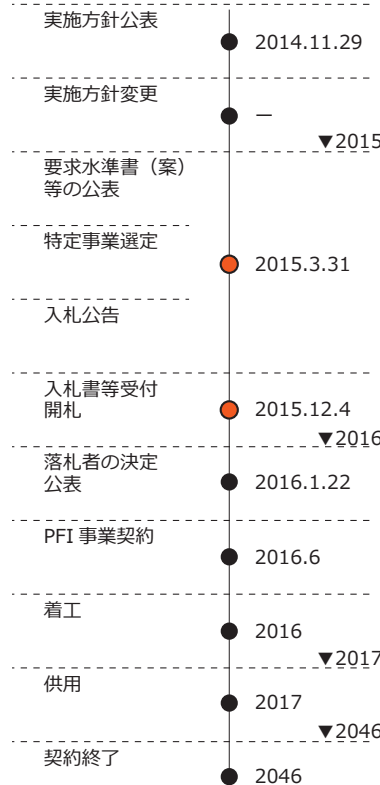
事業方式：BOT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール

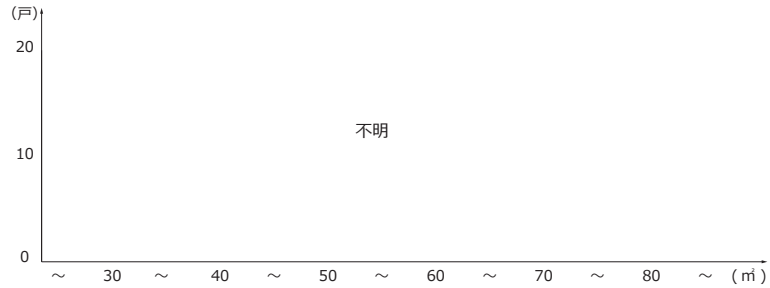


設計見積期間：8ヶ月（実質設計見積期間：8ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より

公園

住戸タイプ：2種類 ※() 内数値は専有面積



入札の資格要件：非制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 愛知県内に本社がある法人事業者及び愛知県内の個人事業者に限る。

施工企業 | 愛知県内に本社がある法人事業者及び愛知県内の個人事業者に限る。

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：提案考慮型
予定価格	35,363,445	—	定量評価 / 価格：10%
落札価格	35,311,289	—	定性評価 / 提案：90%
落札率	79.2%	—	

審査委員（計10人）

都市・建築：2人 | 開発：0人 | 経済：1人 | 法律：0人 | 行政：2人
市民：5人

- 古谷 誠章 / 早稲田大学創造理工学部教授（都市・建築）
- 水尾 衣里 / 名城大学人間学部人間学科教授（都市・建築）
- 福島 隆則 / 三井住友トラスト基礎研究所投資調査第1部上席主任研究員（経済）
- 松野 英男 / 静岡県浜松市財務部アセットマネジメント推進課民活・企画調整グループ長（行政）

井上 昇 / 岡山県倉敷市企画財政局企画財政部公有財産活用室長（行政）
市民委員 / 5名

落札者提案資料等

特記事項

公営住宅だけでなく、様々な公共施設を同時に計画するPFI事業

No. 50 / 83

事業名：大崎町定住促進住宅整備事業・文化通住宅2号棟建設

事業主体：鹿児島県大崎町 | VFM：－ | VFM (落札時)：－ | SPC：設立 | 入札者数：1者

建築概要 ※()内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：24戸
 階数：5階 (指定なし)
 敷地面積：約 2,950 m²
 防火地域：記載なし
 用途地域：用途地域外 (400% / 70%)
 その他地域地区：記載なし

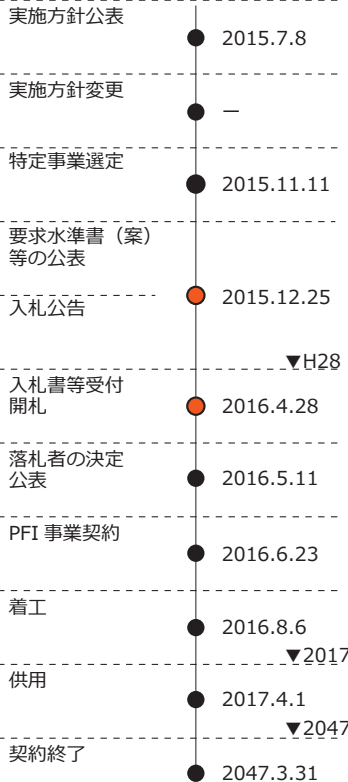
事業方式：BTO方式

44件 / 83件	35件 / 83件
3件 / 83件	1件 / 83件

住宅種別：共同住宅型

--	--

スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境(共用部)	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間(専有部)	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

ユーミーファイナンシャル株式会社 ・ 久徳建設株式会社 ・ ユーミー設計株式会社
 株式会社ユミホー開発

余剰地活用と建築方式：新事業地団地集約型(新事業地を余剰地活用)

余剰地民間活用	建替え方式						新築方式
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新事業地	新事業地	
あり							
	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし							
	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件			23/80件

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

—

余剰地活用提案要件

用途要件	時間要件				事業要件			
	禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件	形態要件				住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

—

No. 50 / 83

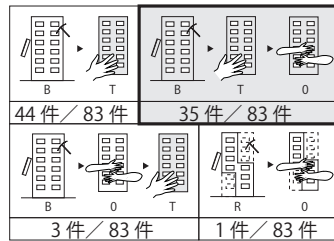
事業名：大崎町定住促進住宅整備事業・文化通住宅2号棟建設

事業主体：鹿児島県大崎町 | VFM：－ | VFM（落札時）：－ | SPC：設立 | 入札者数：1者

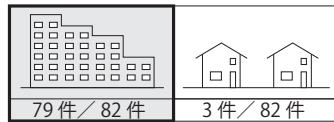
建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

- 整備戸数：24戸
- 階数：5階（指定なし）
- 敷地面積：約2,950㎡
- 防火地域：記載なし
- 用途地域：用途地域外（400%/70%）
- その他地域地区：記載なし

事業方式：BTO方式



住宅種別：共同住宅型



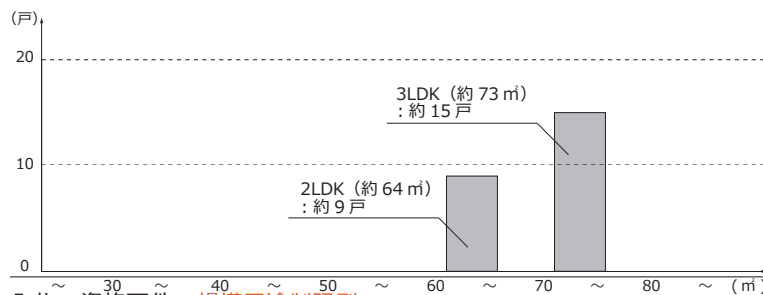
スケジュール



設計見積期間：4ヶ月（実質設計見積期間：4ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より
コミュニティスペース

住戸タイプ：2種類 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：規模用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 過去10年以内に、今回の事業に類似する住宅の設計実績を有すること。

施工企業 | 過去10年以内に、今回の事業に類似する住宅の建設実績を有すること。

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：提案考慮型
予定価格	不明	－	定量評価/価格：25%
落札価格	590,010	－	定性評価/提案：75%
落札率	不明	－	

審査委員（計7人）

都市・建築：0人 | 開発：0人 | 経済：0人 | 法律：0人 | 行政：6人
PFI：1人

- 東條 政春 / 大崎町副町長（行政）
- 中倉 幸二 / 大崎町総務課長（行政）
- 徳禮 勝矢 / 大崎町建設課長（行政）
- 鶴田 史貴 / 大崎町企画調整課長（行政）
- 今吉 孝志 / 大崎町保健福祉課長（行政）
- 上橋 孝幸 / 大崎町教育委員会管理課長（行政）
- 伊庭 良知 / 国土政策研究会 有識者会員（PFI）

落札者提案資料等

※出典 / 大崎町定住促進住宅整備事業・文化通住宅2号棟建設 HP

特記事項

No. 51 / 83

事業名：岩泉町子育て支援住宅整備事業

事業主体：岩手県岩泉町 | VFM：－ | VFM (落札時)：13.9% | SPC：設立 | 入札者数：3者

建築概要 ※()内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：12戸

階数：2階 (指定なし)

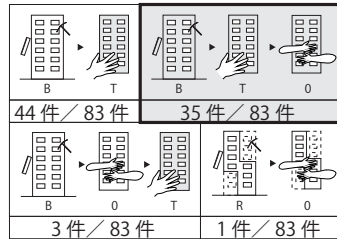
敷地面積：3,908.8㎡

防火地域：記載なし

用途地域：第一種中高層住居専用地域 (80% / 40%)

その他地域地区：記載なし

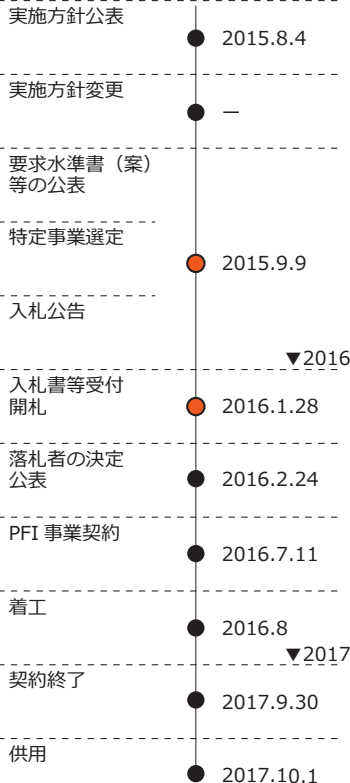
事業方式：BTO方式



住宅種別：戸建住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境 (共用部)	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間 (専有部)	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公的住宅維持管理		用地内福祉事業等実施		用地内収益事業等実施	
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

昭栄建設株式会社 ・ 工藤建設株式会社 ・ 箱石建築工房 ・ 泉金商事株式会社
 株式会社アート不動産 ・ 泉金酒造株式会社 ・ 有限会社早野商店 ・ 佐々木鉄工
 県北緑化有限公司 ・ 畠中建築

余剰地活用と建築方式：新築方式 (余剰地活用なし)

余剰地民間活用	建替え方式						新築方式
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地	新事業地	新事業地	
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

—

余剰地活用提案要件

禁止型	用途要件			時間要件			事業要件	
	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸	
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件			形態要件			住戸要件		
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

—

No. 52 / 83

事業名：市営武庫3住宅第2期建替事業

事業主体：兵庫県尼崎市 | VFM：9.0% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設定 | 入札者数：1者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：570戸

階数：8階（8階以下）

敷地面積：約 50,871 m²

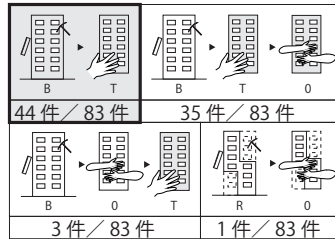
防火地域：準防火地域

用途地域：第一種中高層住居専用地域
 (200% / 60%)

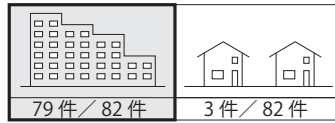
その他地域地区：

第二種高度地区、埋蔵文化財包蔵地（時友）

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公約住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

株式会社柄谷工務店 ・ 株式会社市浦ハウジング&プランニング大阪支店
 株式会社三弘建築事務所 ・ 宮崎建設株式会社 ・ 株式会社トータルサプライ
 株式会社アクロスコーポレイション

余剰地活用と建築方式：同敷地建替え型（余剰地活用なし）

余剰地民間活用	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新事業地		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	23/80件		

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

余剰地活用提案要件

用途要件	時間要件				事業要件			
	禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件	形態要件				住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

No. 52 / 83

事業名：市営武庫3住宅第2期建替事業

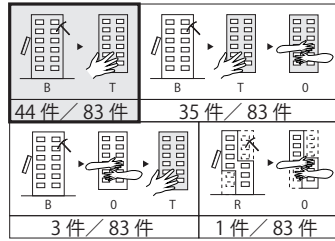
事業主体：兵庫県尼崎市 | VFM：9.0% | VFM（落札時）：— | SPC：未設立 | 入札者数：1者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

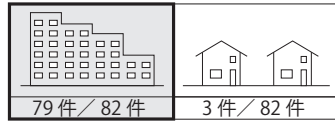
整備戸数：570戸
階数：8階（8階以下）
敷地面積：約50,871㎡
防火地域：準防火地域
用途地域：第一種中高層住居専用地域（200%/60%）

その他地域地区：第二種高度地区、埋蔵文化財包蔵地（時友）

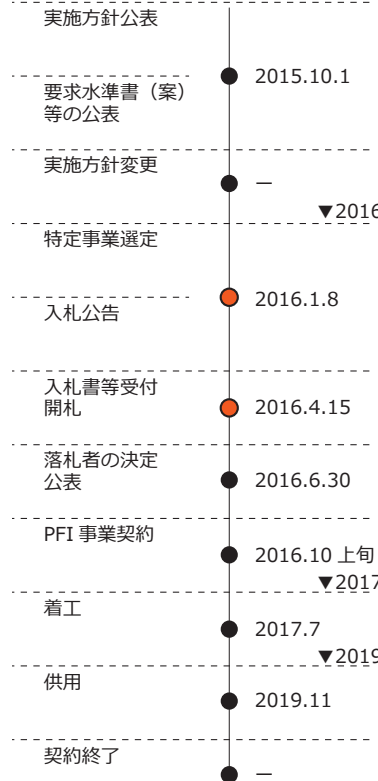
事業方式：**BT方式**



住宅種別：**共同住宅型**



スケジュール

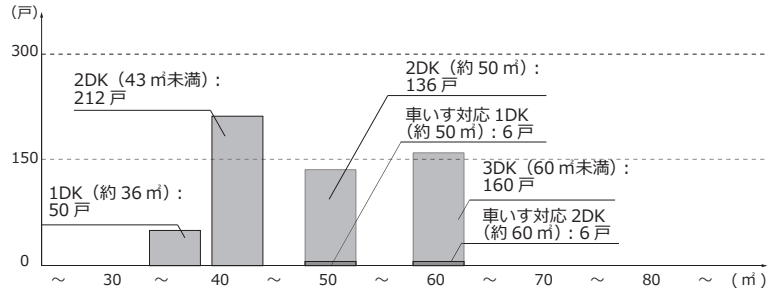


設計見積期間：3ヶ月（実質設計見積期間：6.5ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より

集会所、公園

住戸タイプ：**6種類** ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：**規模用途制限型** ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 6階建て以上のRC造共同住宅かつ6,000㎡以上または100戸以上の設計実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）

施工企業 | 6階建て以上のRC造共同住宅かつ6,000㎡以上または100戸以上の施工実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法： 提案考慮型
予定価格	10,346,400	—	定量評価/価格：50%
落札価格	8,376,264	—	定性評価/提案：50%
落札率	81.0%	—	

審査委員（計5人）

都市・建築：3人 | 開発：0人 | 経済：1人 | 法律：1人 | 行政：0人
坂井 希千与 / 春名・田中法律事務所 弁護士（法律）
中野 和子 / 中野会計事務所 公認会計士（経済）
澤木 昌典 / 大阪大学大学院工学研究科環境・エネルギー工学専攻 教授（都市・建築）※委員長
三輪 康一 / 神戸大学大学院工学研究科建築学専攻 教授（都市・建築）
室崎 千重 / 奈良女子大学生生活環境学部住環境学科 講師（都市・建築）

落札者提案資料等



※出典 / 市営武庫3住宅第2期建替事業 HP

特記事項

余剰地は整地するが、事業対象外

No. 53 / 83

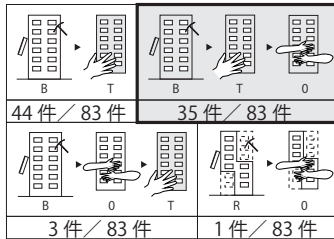
事業名：桜ヶ丘子育て支援住宅整備 PFI 事業

事業主体：鹿児島県鹿屋町 | VFM：4.0% | VFM（落札時）：－ | SPC：設立 | 入札者数：2者

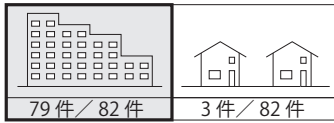
建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：40戸
 階数：7階（指定なし）
 敷地面積：約 5,200 m²
 防火地域：法 22 条地域
 用途地域：第一種住居地域（200% / 60%）
 その他地域地区：記載なし

事業方式：BTO方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI 事業の目的

建替え		機能性		
老化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI 事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公的住宅維持管理		用地内福祉事業等実施		用地内収益事業等実施	
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

三光建設株式会社 ・ 弓場建設株式会社 ・ 株式会社宇住庵設計
 ユーミーファイナンシャル株式会社 ・ 株式会社ユミホー開発

余剰地活用と建築方式：新築方式（余剰地活用あり）

余剰地民間活用	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地	新事業地		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

土地 | 事業者（買取） or 自治体（賃借） / 建物 | 事業者

余剰地活用提案要件

禁止型	用途要件		時間要件			事業要件	
	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件
敷地要件		形態要件			住戸要件		
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件

余剰地活用内容

ママカフェ、アフタースクール

No. 53 / 83

事業名：桜ヶ丘子育て支援住宅整備 PFI 事業

事業主体：鹿児島県鹿屋町 | VFM：4.0% | VFM（落札時）：－ | SPC：設立 | 入札者数：2者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：40戸

階数：7階（指定なし）

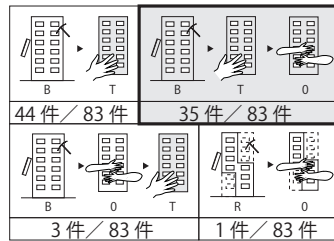
敷地面積：約5,200㎡

防火地域：法22条地域

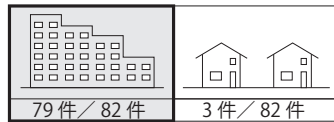
用途地域：第一種住居地域（200%/60%）

その他地域地区：記載なし

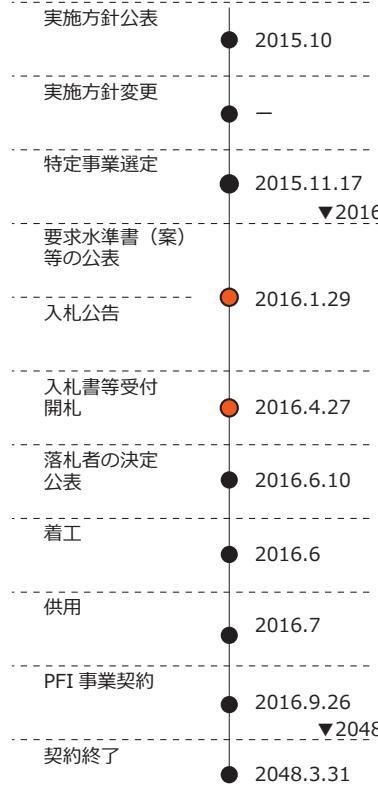
事業方式：BTO方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール

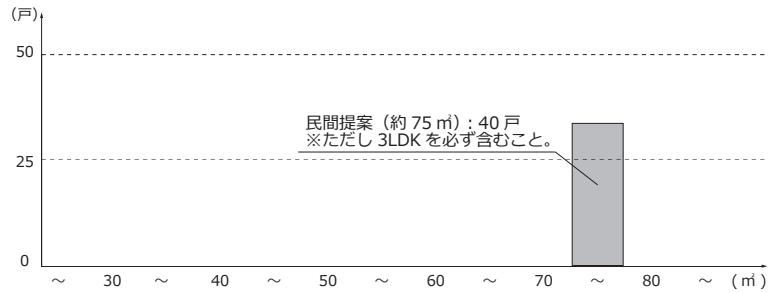


設計見積期間：3ヶ月（実質設計見積期間：3ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より

児童遊園

住戸タイプ：3種類 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：規模用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 特殊建築物かつ1棟で1,000㎡以上の設計実績（過去10年間に竣工したもの）

施工企業 | 特殊建築物かつ1棟で1,000㎡以上の施工実績（過去10年間に竣工したもの）

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：提案考慮型
予定価格	不明	不明	定量評価/価格：20%
落札価格	10,100,73	不明	定性評価/提案：80%
落札率	不明	不明	

審査委員（計10人）

都市・建築：4人 | 開発：0人 | 経済：0人 | 法律：0人 | 行政：5人
教育：1人

- 福井 逸人 / 鹿屋市副市長（行政）
- 吉元 孝一 / 鹿屋市建設部長（行政）
- 古川 恵子 / 鹿児島女子短期大学名誉教授（都市・建築）
- 根本 修平 / 建築家 第一工業大学建築デザイン学科講師（都市・建築）
- 落司 ひとみ / 公益社団法人 鹿児島県建築士会女性部会長（都市・建築）
- 市村 良平 / 市村整材代表（都市・建築）
- 永江 ひろ子 / 鹿屋市子ども・子育て会議委員（教育）
- 北方 智裕 / 鹿児島県土木部建築課住宅政策室 技術補佐（行政）
- 古川 良孝 / 鹿屋市保健福祉部長（行政）
- 有里 益朗 / 鹿屋市建設部建築住宅課長（行政）

落札者提案資料等



※出典 / 桜ヶ丘子育て支援住宅整備 PFI 事業 HP

特記事項

住戸タイプを民間提案に委ねた PFI。

No. 54 / 83

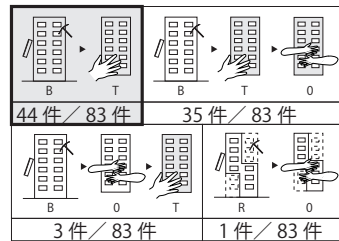
事業名：市営東多間台住宅建替事業

事業主体：兵庫県神戸市 | VFM：5.2% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設立 | 入札者数：2者

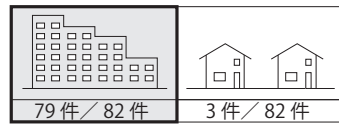
建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：325戸
 階数：10階（指定なし）
 敷地面積：約59,964.75㎡
 防火地域：法22条地域
 用途地域：
 第二種住居地域（200% / 60%）
 第一種中高層住居専用地域（200% / 60%）
 その他地域地区：
 第5種高度地区、宅地造成工事規制区域
 4種高度地区

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公約住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

株式会社長谷工コーポレーション関西 ・ 株式会社市浦ハウジング&プランニング大阪支店
 株式会社長谷工コーポレーション大阪エンジニアリング事業部 ・ 株式会社カノンアソシエイツ
 株式会社谷脇建築事務所 ・ パナホーム株式会社 ・ 積水ハウス株式会社神戸西支店

余剰地活用と建築方式：新事業地団地集約型（新事業地を余剰地活用）

あり	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新事業地		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	23/80件		

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態
 土地 | 事業者（買取） or 自治体（賃借） / 建物 | 事業者

余剰地活用提案要件

禁止型	用途要件		時間要件			事業要件	
	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件
敷地要件		形態要件			住戸要件		
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件

余剰地活用内容 戸建住宅

No. 54 / 83

事業名：市営東多聞台住宅建替事業

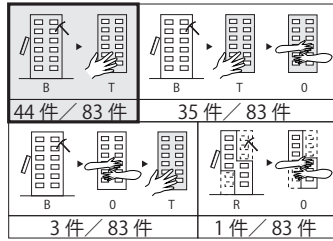
事業主体：兵庫県神戸市 | VFM：5.2% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設立 | 入札者数：2者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

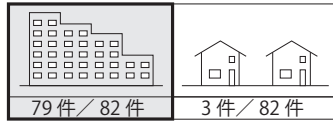
整備戸数：325戸
階数：10階（指定なし）
敷地面積：約59,964.75㎡
防火地域：法22条地域

用途地域：
第二種住居地域（200% / 60%）
第一種中高層住居専用地域（200% / 60%）
その他地域地区：
第5種高度地区、宅地造成工事規制区域
4種高度地区

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



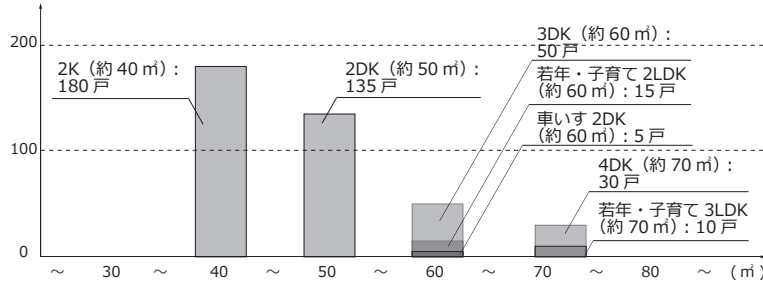
スケジュール



設計見積期間：3.5ヶ月（実質設計見積期間：9.5ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より
集会所、児童遊園

住戸タイプ：7種類 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：規模用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 8階建て以上のRC造共同住宅かつ6,000㎡以上または100戸以上の設計実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）
施工企業 | 8階建て以上のRC造共同住宅かつ6,000㎡以上または100戸以上の施工実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）

※(千円 / 税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：提案考慮型
予定価格	8,596,857	不明	定量評価 / 価格：50%
落札価格	7,736,040	1,359,720	定性評価 / 提案：50%
落札率	90.0%	不明	

審査委員（計6人）

都市・建築：4人 | 開発：0人 | 経済：1人 | 法律：0人 | 行政：1人
三輪 康一 / 神戸大学大学院工学研究科 教授（都市・建築）
岡 絵理子 / 関西大学環境都市工学部 教授（都市・建築）
辰巳 八栄子 / 辰巳忠次公認会計士事務所 公認会計士（経済）
長濱 伸貴 / 神戸芸術工科大学大学院芸術工学研究科 准教授（都市・建築）
山口 健太郎 / 近畿大学建築学部 准教授（都市・建築）
長谷川 達也 / 神戸市住宅都市局住宅担当局長（行政）

落札者提案資料等



※出典 / 市営東多聞台住宅建替事業 HP

特記事項

No. 55 / 83

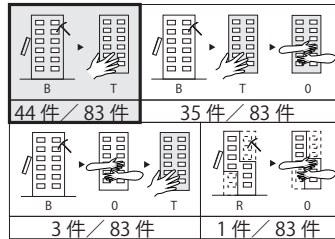
事業名：東大阪市営上小阪東住宅建替事業

事業主体：大阪府東大阪市 | VFM：6.0% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設定 | 入札者数：4者

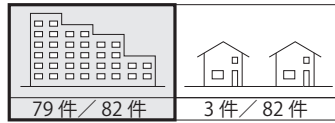
建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

- 整備戸数：230戸
- 階数：12階（14階以下）
- 敷地面積：9,469.48㎡
- 防火地域：法22条地域
- 用途地域：第一種中高層住居専用地域（200%/60%）
- その他地域地区：記載なし

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公約住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

東レ建設株式会社 ・ 株式会社市浦ハウジング&プランニング大阪支店
 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
 東レハウジング販売株式会社

余剰地活用と建築方式：移転建替え型（余剰地活用なし）

余剰地民間活用	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新事業地		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

余剰地活用提案要件

用途要件			時間要件			事業要件		
禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸	
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件			形態要件			住戸要件		
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

No. 55 / 83

事業名：東大阪市営上小阪東住宅建替事業

事業主体：大阪府東大阪市 | VFM：6.0% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設立 | 入札者数：4者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：230戸

階数：12階（14階以下）

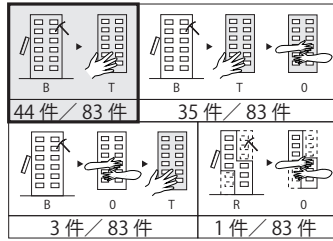
敷地面積：9,469.48㎡

防火地域：法22条地域

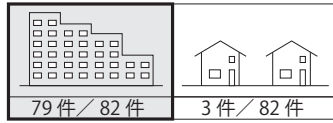
用途地域：第一種中高層住居専用地域
(200%/60%)

その他地域地区：記載なし

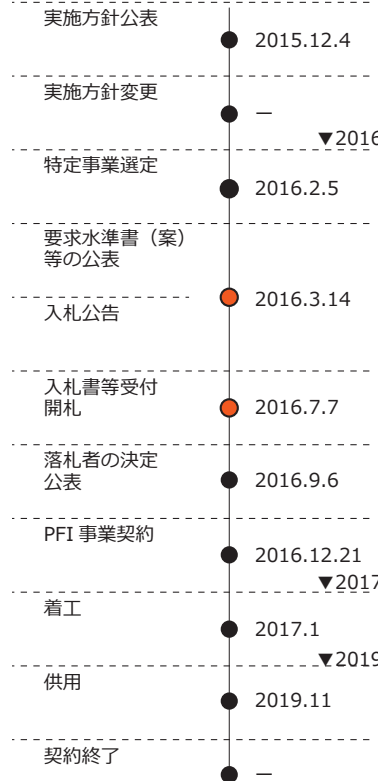
事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール

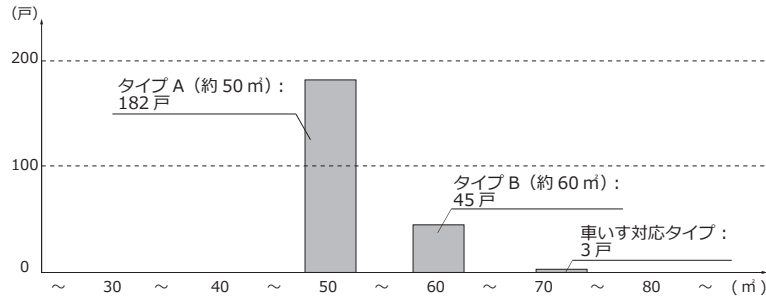


設計見積期間：4ヶ月（実質設計見積期間：4ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より

集会所、公園

住戸タイプ：3種類 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：規模用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 8階建て以上のRC造またはSRC造の共同住宅で、10,000㎡以上または200戸以上の設計実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）

施工企業 | 8階建て以上のRC造またはSRC造の共同住宅で、10,000㎡以上または200戸以上の施工実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：提案考慮型
予定価格	4,620,780	－	定量評価/価格：40%
落札価格	4,236,840	－	定性評価/提案：60%
落札率	91.7%	－	

審査委員（計7人）

都市・建築：3人 | 開発：0人 | 経済：0人 | 法律：1人 | 行政：3人

- 森本 信明 / 近畿大学 名誉教授（都市・建築）※委員長
- 山口 健太郎 / 近畿大学建築学部 准教授（都市・建築）※副委員長
- 岡 絵理子 / 関西大学環境都市工学部 教授（都市・建築）
- 木虎 孝之 / 清和法律事務所 弁護士（法律）
- 立花 静 / 東大阪市副市長（行政）
- 川東 絵里 / 東大阪市経営企画部長（行政）
- 山口 隆義 / 東大阪市建設局建築部長（行政）

落札者提案資料等



※出典 / 市浦ハウジング&プランニング HP

特記事項

住戸タイプは3種類設定されているものの、内容は提案による。

No. 56 / 83

事業名：倉敷市宮中庄団地整備事業

事業主体：岡山県倉敷市 | VFM：8.0% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設定 | 入札者数：1者

建築概要 ※（ ）内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：300戸

階数：10階（10階以下）

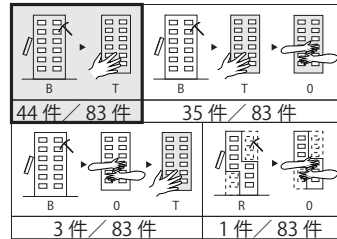
敷地面積：約20,500㎡

防火地域：法22条地域

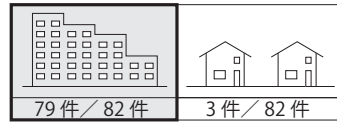
用途地域：第一種中高層住居専用地域
 (200% / 60%)

その他地域地区：宅地造成工事規制区域

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境(共用部)	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間(専有部)	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公約住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

積水ハウス株式会社倉敷支店・株式会社荒木組・目黒建設株式会社建設工事共同企業体株式会社ゲン設計

余剰地活用と建築方式：新事業地団地集約型（新事業地を余剰地活用）

余剰地民間活用	建替え方式						新築方式
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型		新事業地団地集約型		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	23/80件		

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

余剰地活用提案要件

用途要件	時間要件				事業要件			
	禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件	形態要件				住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

No. 56 / 83

事業名：倉敷市営中庄団地整備事業

事業主体：岡山県倉敷市 | VFM：8.0% | VFM（落札時）：— | SPC：未設立 | 入札者数：1者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：300戸

階数：10階（10階以下）

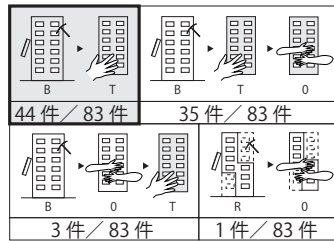
敷地面積：約20,500㎡

防火地域：法22条地域

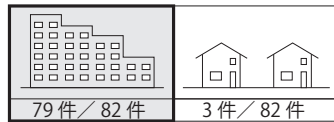
用途地域：第一種中高層住居専用地域
(200%/60%)

その他地域地区：宅地造成工事規制区域

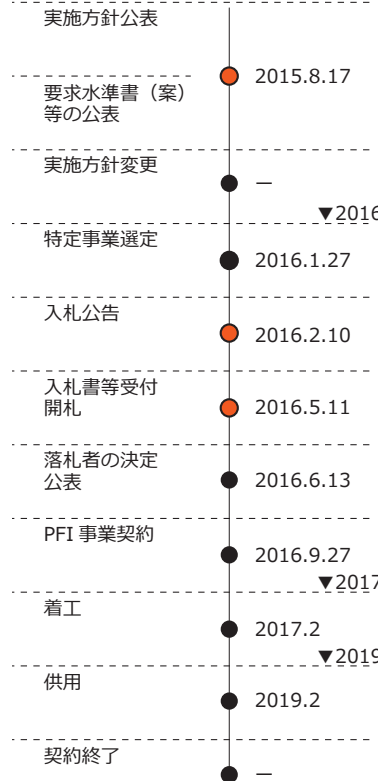
事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール

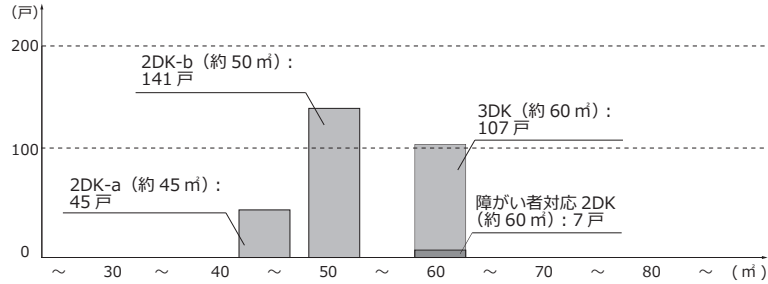


設計見積期間：3ヶ月（実質設計見積期間：9ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より

不明

住戸タイプ：4種類 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：規模用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 5階建て以上のRC造共同住宅かつ3,000㎡以上または50戸以上の設計実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）

施工企業 | 5階建て以上のRC造共同住宅かつ3,000㎡以上または50戸以上の施工実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）

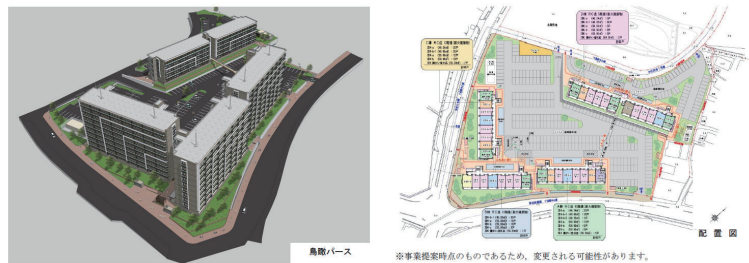
※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：提案考慮型
予定価格	5,374,953	—	定量評価 / 価格：39.4%
落札価格	5,259,600	—	定性評価 / 提案：60.6%
落札率	97.9%	—	

審査委員（計6人）

都市・建築：3人 | 開発：0人 | 経済：0人 | 法律：0人 | 行政：1人
社会学：1人 | 医療福祉：1人

- 合田 喜賢 / 川崎医療福祉大学医療福祉マネジメント学部（都市・建築）
- 関川 華 / 岡山大学大学院教育学研究科（都市・建築）
- 二階堂 裕子 / ノートルダム清心女子大学文学部（社会学）
- 福濱 嘉宏 / 岡山県立大学デザイン学部（都市・建築）
- 李 永喜 / 川崎医療福祉大学医療福祉学部（医療福祉）
- 田中 盟人 / 倉敷市建設局建築部長（行政）

落札者提案資料等



※出典 / 倉敷市営中庄団地整備事業 HP

特記事項

No. 57 / 83

事業名：長洲町宮野地区定住促進住宅整備事業

事業主体：熊本県長洲町 | VFM：－ | VFM (落札時)：－ | SPC：設立 | 入札者数：2者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：250戸

階数：8階

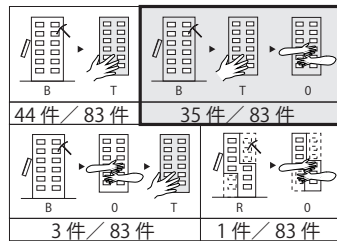
敷地面積：約 32,685㎡

防火地域：不明

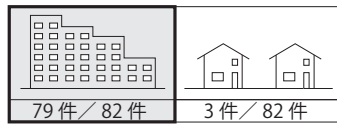
用途地域：不明

その他地域地区：不明

事業方式：BTO方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的：不明

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境(共用部)	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
事業性				
良質な住空間(専有部)	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
○ 35/72件	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
	3/72件	4/72件	33/72件	○ 23/72件	○ 21/72件

株式会社合人社計画研究所 ・ 西松建設株式会社 ・ 興亜建設工業株式会社
 株式会社九電玉名営業所 ・ 株式会社ライト設計社

余剰地活用と建築方式：新事業地団地集約型(新事業地を余剰地活用)

余剰地民間活用	建替え方式						新築方式
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新事業地	新事業地	
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

余剰地活用提案要件

用途要件	時間要件				事業要件			
	禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件	形態要件				住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

No. 57 / 83

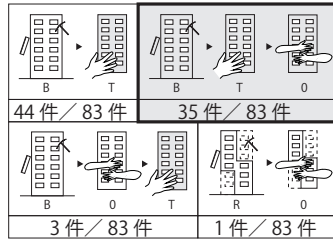
事業名：長洲町宮野地区定住促進住宅整備事業

事業主体：熊本県長洲町 | VFM：－ | VFM（落札時）：－ | SPC：設立 | 入札者数：2者

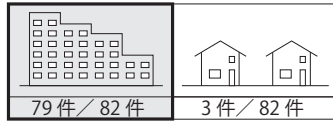
建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

- 整備戸数：250戸
- 階数：8階
- 敷地面積：約32,685㎡
- 防火地域：不明
- 用途地域：不明
- その他地域地区：不明

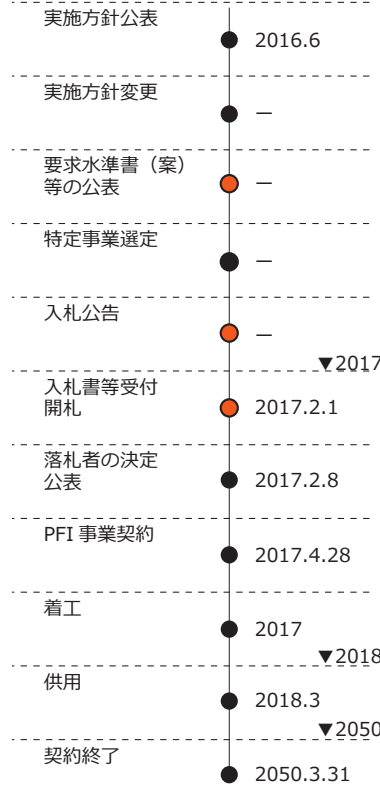
事業方式：BTO方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール

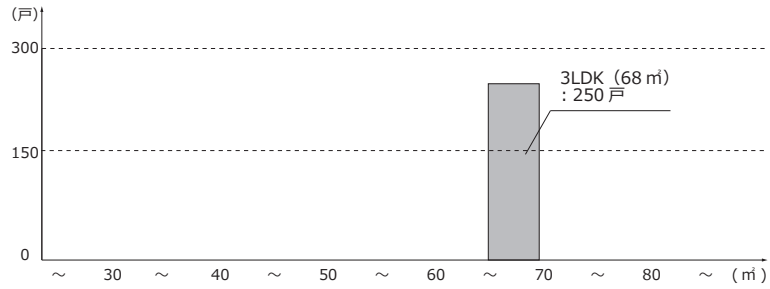


設計見積期間：－（実質設計見積期間：－）

付帯施設 ※要求水準書より

公園

住戸タイプ：1種類 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：不明 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業：不明
 施工企業：不明

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：提案考慮型
予定価格	6,391,402	－	定量評価/価格：30%
落札価格	6,387,558	－	定性評価/提案：70%
落札率	99.9%	－	

審査委員（計10人）

- 都市・建築：2人 | 開発：1人 | 経済：2人 | 法律：0人 | 行政：5人
- 竹本 康美 / 長洲町副町長（行政）
 - 村上 聖 / 熊本大学工学部建築学科教授（都市・建築）
 - 本間 康夫 / 崇城大学芸術学部デザイン学科教授（都市・建築）
 - 奈須 悦雄 / 中小企業診断士（経済）
 - 前田 静代 / 税理士（経済）
 - 今泉 重敏 / ㈱まちづくり計画研究所代表取締役（開発）
 - 田中 伏美 / 長洲町教育委員（行政）
 - 田畑 道尋 / 長洲町総務課長（行政）
 - 田成 修一 / 長洲町まちづくり課長（行政）
 - 濱村 満 / 長洲町建設課長（行政）

落札者提案資料等

※出典 / 長洲町宮野地区定住促進住宅整備事業 HP

特記事項

No. 58 / 83

事業名：竹田市定住促進住宅整備事業

事業主体：大分県竹田市 | VFM：－ | VFM（落札時）：－ | SPC：設立 | 入札者数：3者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：28戸

階数：3階（指定なし）

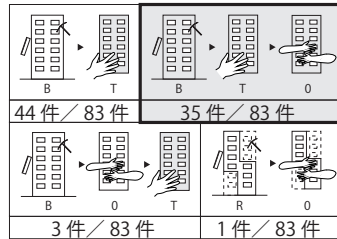
敷地面積：竹田 / 1,104.63㎡
 萩 / 895.13㎡

防火地域：法 22 条地域

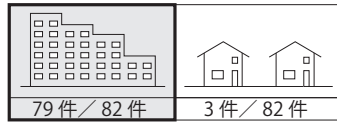
用途地域：花田 / 商業地域（400% / 80%）
 萩 / 都市計画区域外（－% / －%）

その他地域地区：埋蔵文化財包蔵地域

事業方式：BTO方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

株式会社大興産 ・ 株式会社九電工大分支店大分支店 ・ 新成建設株式会社
 株式会社松井組 ・ 東九州設計工務株式会社 ・ 株式会社岡城瓦
 有限会社加来塗装 ・ 有限会社グランテック ・ 有限会社建築
 未来電設株式会社ダイコ

余剰地活用と建築方式：新築方式（余剰地活用なし）

余剰地民間活用	建替え方式						新築方式
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地地集約型	新事業地	新事業地	新事業地	
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

余剰地活用提案要件

用途要件	時間要件				事業要件			
	禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件	形態要件				住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

No. 58 / 83

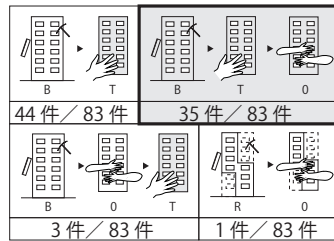
事業名：竹田市定住促進住宅整備事業

事業主体：大分県竹田市 | VFM：－ | VFM（落札時）：－ | SPC：設立 | 入札者数：3者

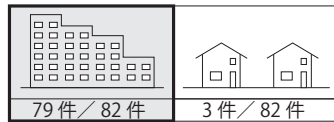
建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：28戸
 階数：3階（指定なし）
 敷地面積：竹田 / 1,104.63㎡
 萩 / 895.13㎡
 防火地域：法 22 条地域
 用途地域：花田 / 商業地域（400% / 80%）
 萩 / 都市計画区域外（－% / －%）
 その他地域地区：埋蔵文化財包蔵地域

事業方式：BTO方式



住宅種別：共同住宅型



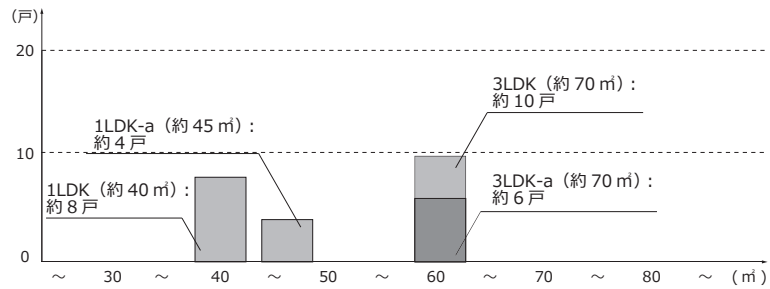
スケジュール



設計見積期間：2.5ヶ月（実質設計見積期間：2.5ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より
 不明

住戸タイプ：4種類 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：規模用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 過去10年以内に、今回の事業で提案する住宅の設計実績を有すること。

施工企業 | 過去10年以内に、今回の事業で提案する住宅の施工実績を有すること。

※(千円 / 税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：提案考慮型
予定価格	不明	－	定量評価 / 価格：20%
落札価格	899,827	－	定性評価 / 提案：80%
落札率	不明	－	

審査委員（計7人）

都市・建築：1人 | 開発：0人 | 経済：0人 | 法律：0人 | 行政：4人
 芸術：2人
 野田 良輔 / 竹田市副市長（行政）
 末成 祐二 / 益社団法人大分県建築士会副会長、大分県景観アドバイザー（都市・建築）
 佐藤 雅理 / イラストレータ、竹田市城下町再生プロジェクト委員（芸術）
 中臣 一 / 竹藝家（芸術）
 佐伯 治 / 竹田市企画情報課長（行政）
 堀 慎司 / 竹田市建設課長（行政）
 渡辺 一宏 / 竹田市都市デザイン課長（行政）

落札者提案資料等



※出典 / 株式会社大興産 HP

特記事項

No. 59 / 83

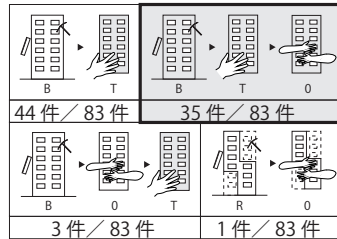
事業名：むつざわスマートウェルネスタウン拠点形成事業

事業主体：千葉県陸沢町 | VFM：9.1% | VFM（落札時）：－ | SPC：設立 | 入札者数：1者

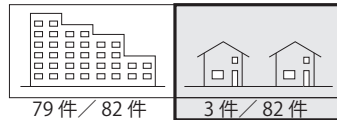
建築概要 ※（ ）内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：33戸
 階数：2階（2階以下）
 敷地面積：約28,635㎡
 防火地域：法22条地域
 用途地域：用途地域外（－％／－％）
 その他地域地区：なし

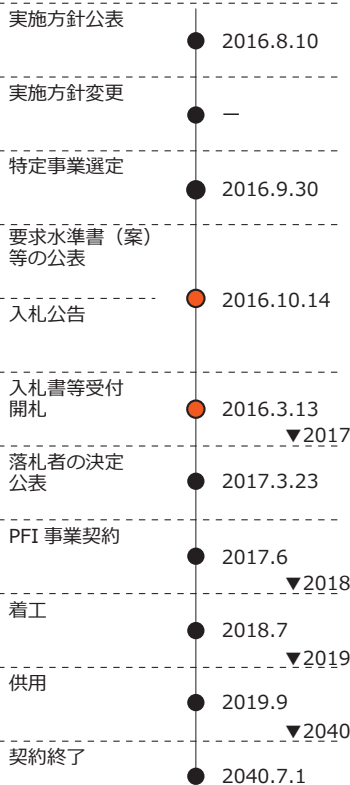
事業方式：BTO方式



住宅種別：戸建住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
35/72件	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

パシフィックコンサルタンツ株式会社 ・ 株式会社群聶工務店 ・ 東日総業株式会社
 株式会社ウェルネスサプライ ・ 株式会社アルファ ・ 有限会社アイダブルエー

余剰地活用と建築方式：新築方式（余剰地活用あり）

余剰地民間活用	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新事業地		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

余剰地活用提案要件

用途要件	時間要件				事業要件			
	禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件	形態要件				住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

No. 59 / 83

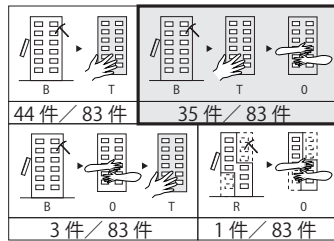
事業名：むつざわスマートウェルネスタウン拠点形成事業

事業主体：千葉県睦沢町 | VFM：9.1% | VFM（落札時）：－ | SPC：設立 | 入札者数：1者

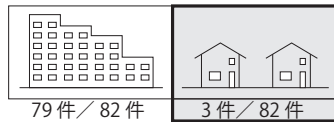
建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

- 整備戸数：33戸
- 階数：2階（2階以下）
- 敷地面積：約28,635㎡
- 防火地域：法22条地域
- 用途地域：用途地域外（－%/－%）
- その他地域地区：なし

事業方式：BTO方式



住宅種別：戸建住宅型



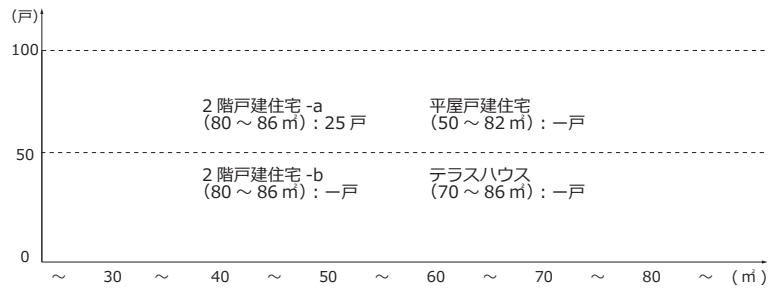
スケジュール



設計見積期間：3.5ヶ月（実質設計見積期間：3.5ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より
集会所、児童遊園

住戸タイプ：4種類 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：規模用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

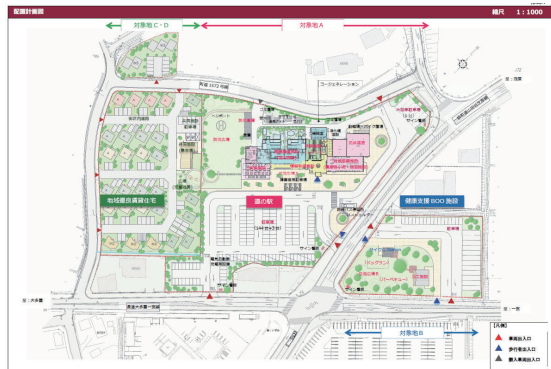
- 設計企業**：延べ面積1,000㎡以上の公共施設等又は商業施設の基本設計業務および実施設計業務実績を有していることかつ木造住宅の設計実績を有していること。
- 施工企業**：延べ面積1,000㎡以上の公共施設等又は商業施設の建築工事実績を有していることかつ木造住宅の建築工事実績を有していること。

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：提案考慮型
予定価格	2,775,600	不明	定量評価/価格：20%
落札価格	2,775,227	不明	定性評価/提案：80%
落札率	100.0%	不明	

審査委員（計5人）

- 都市・建築：2人 | 開発：0人 | 経済：1人 | 法律：0人 | 行政：2人
- 宮本 和明 / 東京都市大学都市生活学部教授（都市・建築）※委員長
柳澤 要 / 千葉大学大学院工学研究科教授（都市・建築）※副委員長
藤澤 研二 / 江戸川大学社会学部経営社会学科 教授（経済）
宮崎 登身雄 / 睦沢町副町長（行政）
鈴木 庄一 / 睦沢町総務課長（行政）

落札者提案資料等



特記事項

戸建住宅 b+ 平屋戸建住宅+テラスハウスを合わせて8戸づくり、組み合わせは提案による。

No. 60 / 83

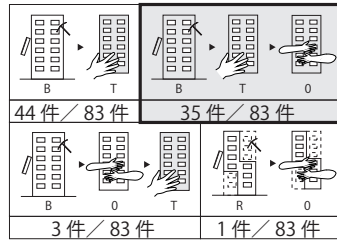
事業名：北長瀬みずほ住座再生事業

事業主体：岡山県岡山市 | VFM：8.6% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設立 | 入札者数：2者

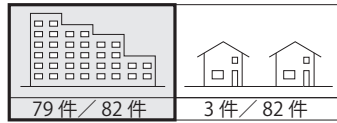
建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

- 整備戸数：214戸
- 階数：14階（指定なし）
- 敷地面積：約18,203㎡
- 防火地域：記載なし
- 用途地域：準工業地域（200%/60%）
- その他地域地区：
雨水流出抑制施設が必要な区域

事業方式：BTO方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え			機能性	
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公約住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

積水ハウス株式会社岡山支店 ・ 中国建設工業株式会社
 株式会社総企画設計岡山支店 ・ 株式会社不二ビルサービス
 社会福祉法人岡山千鳥福祉会

余剰地活用と建築方式：移転建替え型（新事業地を余剰地活用）

余剰地民間活用	建替え方式						新築方式
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地	新事業地	新事業地	
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

土地 | 事業者（買取） or 自治体（賃借） / 建物 | 事業者

余剰地活用提案要件

禁止型	用途要件		時間要件			事業要件	
	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
	保育所又は高齢者支援施設			10年～50年	令和3年3月末までに		事業性を鑑み認める
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件
敷地要件		形態要件		住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ
2,500㎡以上							
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件

余剰地活用内容

保育園

No. 60 / 83

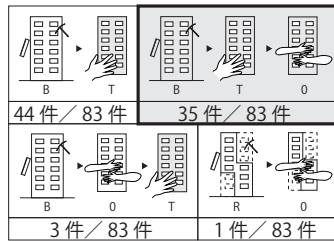
事業名：北長瀬みずほ住座再生事業

事業主体：岡山県岡山市 | VFM：8.6% | VFM（落札時）：— | SPC：未設立 | 入札者数：2者

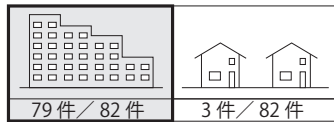
建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

- 整備戸数：214戸
- 階数：14階（指定なし）
- 敷地面積：約18,203㎡
- 防火地域：記載なし
- 用途地域：準工業地域（200%/60%）
- その他地域地区：
雨水流出抑制施設が必要な区域

事業方式：BTO方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール

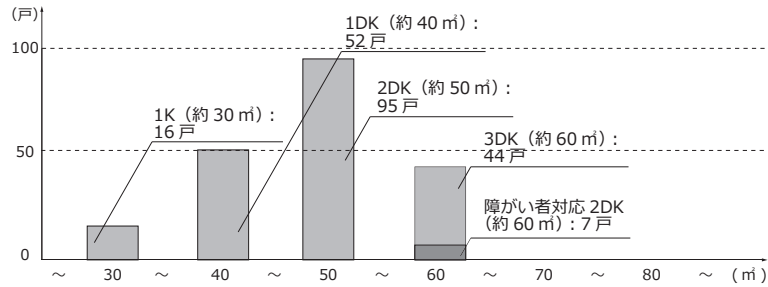


設計見積期間：2.5ヶ月（実質設計見積期間：5ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より

集会所、公園

住戸タイプ：5種類 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：規模用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 8階建て以上のRC造またはSRC造共同住宅かつ2,500㎡以上の設計実績（ワンルームマンション除き、過去15年間に竣工したもの）

施工企業 | 8階建て以上のRC造またはSRC造共同住宅かつ2,500㎡以上の施工実績（ワンルームマンション除き、過去15年間に竣工したもの）

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：提案考慮型
予定価格	3,623,080	不明	定量評価 / 価格：46.2%
落札価格	3,402,000	14,881	定性評価 / 提案：53.8%
落札率	93.9%	不明	

審査委員（計一人）

都市・建築：一人 | 開発：一人 | 経済：一人 | 法律：一人 | 行政：一人

非公表

落札者提案資料等



※出典 / 北長瀬みずほ住座再生事業 HP

特記事項

審査員が唯一非公表
入札不調（入札者0）により再公告

No. 61 / 83

事業名：浜松市営住宅初生団地集約建替事業

事業主体：静岡県浜松市 | VFM：10.6% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設立 | 入札者数：2者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：51戸（50～55戸）

階数：5階（6階以下）

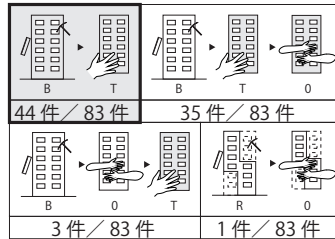
敷地面積：約 2,676 m²

防火地域：法 22 条地域

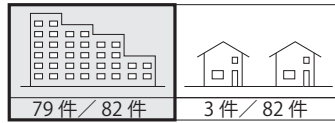
用途地域：第一種住居地域（200% / 60%）

その他地域地区：記載なし

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公約住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

須山建設株式会社 ・ 株式会社アーキプラン一級建築士事務所 ・ 遠州鉄道株式会社

余剰地活用と建築方式：既存敷地団地集約型（既存敷地を余剰地活用）

余剰地民間活用	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地	新事業地団地集約型		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	23/80件		

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

土地 | 事業者（買取） or 自治体（賃借） / 建物 | 事業者

余剰地活用提案要件

禁止型	用途要件		時間要件		事業要件		
	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
	戸建住宅が共同住宅				余剰地所有権移転後、3年以内		
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件
敷地要件		形態要件			住戸要件		
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件

余剰地活用内容

分譲マンション 83戸、戸建住宅 15戸、賃貸共同住宅 40戸

No. 61 / 83

事業名：浜松市営住宅初生団地集約建替事業

事業主体：静岡県浜松市 | VFM：10.6% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設立 | 入札者数：2者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：51戸（50～55戸）

階数：5階（6階以下）

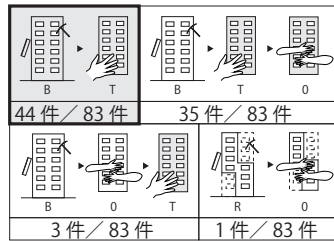
敷地面積：約2,676㎡

防火地域：法22条地域

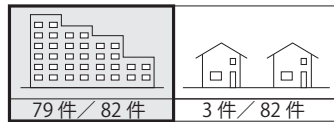
用途地域：第一種住居地域（200%/60%）

その他地域地区：記載なし

事業方式：**BT方式**



住宅種別：**共同住宅型**



スケジュール

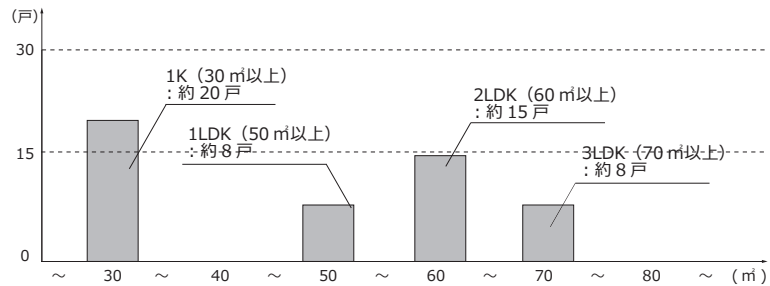


設計見積期間：**2ヶ月（実質設計見積期間：2ヶ月）**

付帯施設 ※要求水準書より

集会所

住戸タイプ：**4種類** ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：**規模用途制限型** ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 3階建て以上のRC造共同住宅かつ1,500㎡以上または30戸以上の設計実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）

施工企業 | 3階建て以上のRC造共同住宅かつ1,500㎡以上または30戸以上の施工実績（元請負人として受注し、過去10年間に竣工したもの）

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：提案考慮型
予定価格	921,586	不明	定量評価 / 価格：50%
落札価格	777,600	860,618	定性評価 / 提案：50%
落札率	84.4%	不明	

審査委員（計5人）

都市・建築：1人 | 開発：1人 | 経済：0人 | 法律：0人 | 行政：3人

井上 泉 / 一般社団法人静岡県建築士事務所協会（都市・建築）※副委員長

木保 純一 / 公益社団法人静岡県宅地建物取引業協会西部支部（開発）

青野 直己 / 静岡県暮らし・環境部建築住宅局公営住宅課（行政）

松原 剛史 / 浜松市財務部（行政）

木村 祥基 / 浜松市都市整備部（行政）※委員長

落札者提案資料等



※出典 / 新・公民連携最前線 HP

特記事項

1DK住戸は将来2戸1化できるような設計とする旨が要求水準書に記載されている。

No. 62 / 83

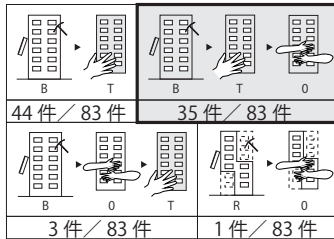
事業名：中原庁舎西南用地定住促進住宅整備事業

事業主体：佐賀県みやき町 | VFM：－ | VFM (落札時)：0.2% | SPC：設立 | 入札者数：2者

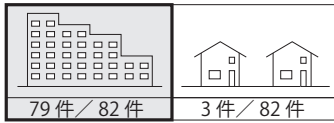
建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：45戸
 階数：5階 (指定なし)
 敷地面積：約 5,280 m²
 防火地域：記載なし
 用途地域：用途地域外 (200% / 60%)
 その他地域地区：記載なし

事業方式：BTO方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境(共用部)	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間(専有部)	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

株式会社九州 PFI クリエイト ・ 株式会社栗山建設 ・ 弓場建設株式会社
 株式会社ユーミー不動産センター

余剰地活用と建築方式：新築方式 (余剰地活用なし)

余剰地民間活用	建替え方式						新築方式
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型		新事業地団地集約型		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

余剰地活用提案要件

用途要件	時間要件				事業要件			
	禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件	形態要件				住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

No. 62 / 83

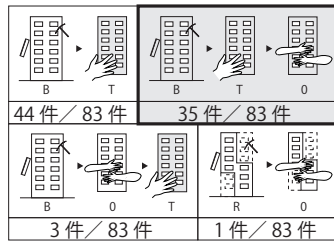
事業名：中原庁舎西南用地定住促進住宅整備事業

事業主体：佐賀県みやき町 | VFM：－ | VFM (落札時)：0.2% | SPC：設立 | 入札者数：2者

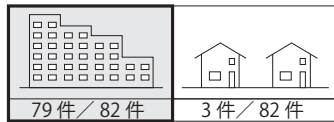
建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

- 整備戸数：45戸
- 階数：5階 (指定なし)
- 敷地面積：約5,280㎡
- 防火地域：記載なし
- 用途地域：用途地域外 (200% / 60%)
- その他地域地区：記載なし

事業方式：BTO方式



住宅種別：共同住宅型



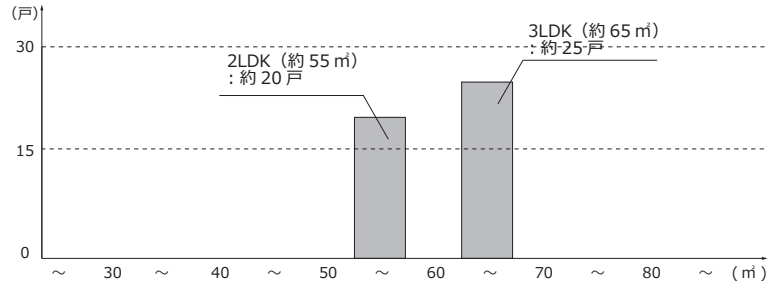
スケジュール



設計見積期間：3ヶ月 (実質設計見積期間：3ヶ月)

付帯施設 ※要求水準書より
児童遊園

住戸タイプ：2種類 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

- 設計企業 | RC造共同住宅の設計実績 (過去10年間に竣工したもの)
 施工企業 | RC造共同住宅の施工実績 (過去10年間に竣工したもの)

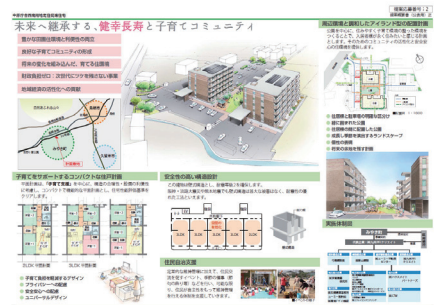
※(千円 / 税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：提案考慮型
予定価格	974,404	－	定量評価 / 価格：25%
落札価格	972,223	－	定性評価 / 提案：75%
落札率	99.8%	－	

審査委員 (計10人)

都市・建築：0人 | 開発：1人 | 経済：0人 | 法律：0人 | 行政：8人
 教育：1人

- 武藤 秀彰 / 佐賀県国土整備部建築住宅課技術監 (行政)
- 石橋 裕子 / 佐賀県放課後児童クラブ理事長 (教育)
- 田中 美智子 / みやき町住まいアドバイザー (開発)
- 山口 一夫 / みやき町事業部技術監 (行政)
- 原野 茂 / みやき町副町長 (行政) ※委員長
- 服部 洋 / みやき町事業部長 (行政)
- 本村 国彦 / みやき町総務部長 (行政)
- 小柳 剛 / みやき町建設課長 (行政)
- 大塚 敏樹 / みやき町財政課長 (行政)
- 福島 隆二 / みやき町まちづくり課長 (行政)

落札者提案資料等



※出典 / 中原庁舎西南用地定住促進住宅整備事業 HP

特記事項

No. 63 / 83

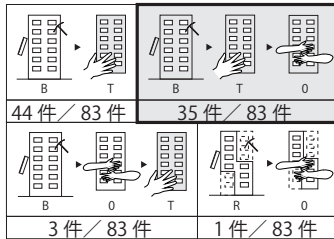
事業名：太良町定住促進住宅整備事業

事業主体：佐賀県太良町 | VFM：－ | VFM (落札時)：0.6% | SPC：設立 | 入札者数：1者

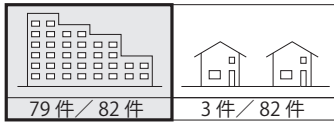
建築概要 ※()内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：40戸
 階数：5階 (指定なし)
 敷地面積：約 5,470 m²
 防火地域：記載なし
 用途地域：用途地域外 (－% / －%)
 その他地域地区：記載なし

事業方式：BTO方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境(共用部)	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間(専有部)	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

中島建設株式会社 ・ 弓場建設株式会社 ・ ユーミー設計株式会社
 株式会社ユーミー不動産センター社

余剰地活用と建築方式：新事業地団地集約型 (新事業地を余剰地活用)

余剰地民間活用	建替え方式						新築方式
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新事業地	新事業地	
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	0/80件	23/80件

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

—

余剰地活用提案要件

禁止型	用途要件			時間要件			事業要件	
	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸	
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件		形態要件			住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

—

No. 63 / 83

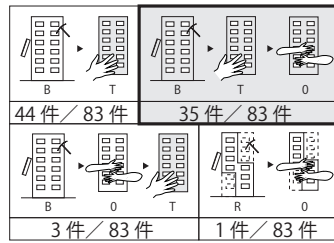
事業名：太良町定住促進住宅整備事業

事業主体：佐賀県太良町 | VFM：－ | VFM（落札時）：0.6% | SPC：設立 | 入札者数：1者

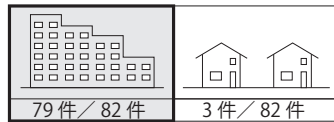
建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

- 整備戸数：40戸
- 階数：5階（指定なし）
- 敷地面積：約5,470㎡
- 防火地域：記載なし
- 用途地域：用途地域外（－％／－％）
- その他地域地区：記載なし

事業方式：BTO方式



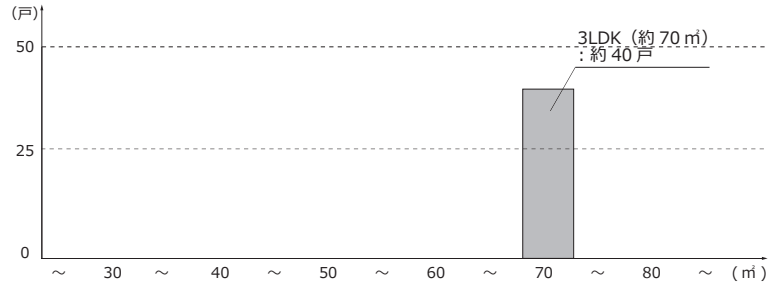
住宅種別：共同住宅型



設計見積期間：2ヶ月（実質設計見積期間：3ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より
不明

住戸タイプ：1種類 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | RC造共同住宅の設計実績（過去10年間に竣工したもの）

施工企業 | RC造共同住宅の施工実績（過去10年間に竣工したもの）

※(千円 / 税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：提案考慮型
予定価格	1,014,590	－	定量評価 / 価格：25%
落札価格	1,008,957	－	定性評価 / 提案：75%
落札率	99.4%	－	

スケジュール



審査委員（計7人）

都市・建築：0人 | 開発：0人 | 経済：0人 | 法律：0人 | 行政：6人
教育：1人

- 武藤 秀彰 / 佐賀県 県土整備部 建築住宅課 技術監（行政）
- 川島 寿子 / 子育て支援グループ代表（教育）
- 永淵 孝幸 / 太良町副町長（行政）※委員長
- 川崎 義秋 / 太良町総務課長（行政）
- 西村 正史 / 太良町財政課長（行政）
- 田中 久秋 / 太良町企画商工課長（行政）
- 土井 秀文 / 太良町建設課長（行政）

落札者提案資料等

特記事項

No. 64 / 83

事業名：松田町住宅整備事業

事業主体：神奈川県松田町 | VFM：37.0% | VFM（落札時）：1.2% | SPC：設立 | 入札者数：3者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：町屋 / 28戸
 ：籠場 / 21戸

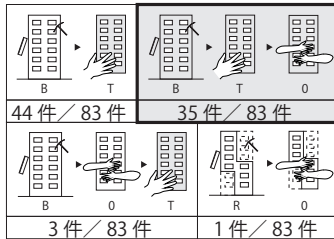
階数：町屋 / 7階（指定なし）
 ：籠場 / 3階（指定なし）

敷地面積：町屋 / 1873.57㎡
 ：籠場 / 1120.54㎡

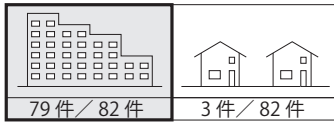
防火地域：法 22 条地域

用途地域：
 町屋 / 第一種中高層住居専用地域（200% / 60%）
 籠場 / 第一種住居地域（200% / 60%）
 その他地域地区：記載なし

事業方式：BTO方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI 事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI 事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
35/72件	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

日本 PFI インベストメント株式会社 ・ 株式会社アイ・エフ建築設計研究所
 株式会社丸山工務所 ・ 株式会社内藤建設 ・ 株式会社ユーマー Class
 株式会社ネット ・ 株式会社岩田幸司設計事務所

余剰地活用と建築方式：新築方式（余剰地活用なし）

余剰地民間活用	建替え方式						新築方式
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地	新事業地	新事業地	
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

余剰地活用提案要件

用途要件	時間要件				事業要件			
	禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件		形態要件			住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

No. 64 / 83

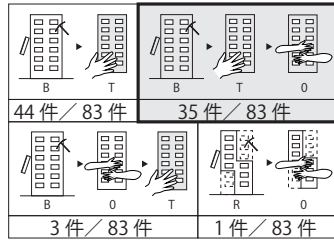
事業名：松田町住宅整備事業

事業主体：神奈川県松田町 | VFM：37.0% | VFM（落札時）：1.2% | SPC：設立 | 入札者数：3者

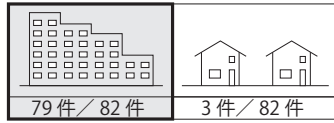
建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：町屋 / 28戸
：籠場 / 21戸
階数：町屋 / 7階（指定なし）
：籠場 / 3階（指定なし）
敷地面積：町屋 / 1873.57㎡
：籠場 / 1120.54㎡
防火地域：法 22 条地域
用途地域：
町屋 / 第一種中高層住居専用地域（200% / 60%）
籠場 / 第一種住居地域（200% / 60%）
その他地域地区：記載なし

事業方式：BTO方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール

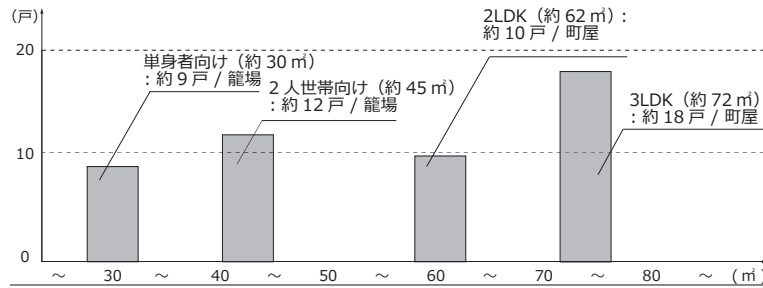


設計見積期間：2ヶ月（実質設計見積期間：8ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より

コミュニティスペース、児童遊園、交流広場

住戸タイプ：4種類 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | RCの共同住宅の設計実績を有する事。
施工企業 | RCの共同住宅の建設実績を有する事。

※(千円 / 税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：提案考慮型
予定価格	1,082,916	—	定量評価 / 価格：20%
落札価格	1,069,808	—	定性評価 / 提案：80%
落札率	98.8%	—	

審査委員（計10人）

都市・建築：1人 | 開発：0人 | 経済：0人 | 法律：0人 | 行政：6人
その他（子育て）：3人
東海大学工学部建築学科教授（都市・建築）
県西土木事務所計画建築部長（行政）
松田幼稚園保護者代表（子育て）
寄幼稚園保護者代表（子育て）
松田さくら保育園保護者代表（子育て）
松田町副町長（行政）※委員長
松田町政策推進課長（行政）
松田町定住少子化担当課長（行政）
松田町総務課長（行政）
松田町まちづくり課長（行政）

落札者提案資料等



特記事項

入札不調（優先交渉権者の選定に至らず）により再公告

No. 65 / 83

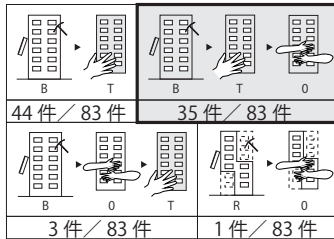
事業名：境地区定住促進住宅整備事業

事業主体：茨城県境町 | VFM：－ | VFM (落札時)：0.0% | SPC：設立 | 入札者数：1者

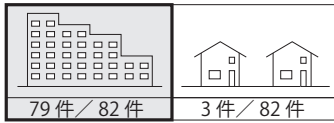
建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：36戸
 階数：3階 (指定なし)
 敷地面積：約 5,191 m²
 防火地域：記載なし
 用途地域：第一種低層住居専用地域 (80% / 40%)
 その他地域地区：記載なし

事業方式：BTO方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境(共用部)	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間(専有部)	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

株式会社新井建設工業 ・ ユーミー設計株式会社 ・ 株式会社ユーミー不動産センター

余剰地活用と建築方式：新築方式(余剰地活用なし)

余剰地民間活用	建替え方式						新築方式
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地	新事業地	新事業地	
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

—

余剰地活用提案要件

用途要件	時間要件				事業要件			
	禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件	形態要件				住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

—

No. 65 / 83

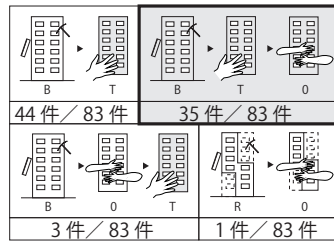
事業名：境地区定住促進住宅整備事業

事業主体：茨城県境町 | VFM：－ | VFM（落札時）：0.0% | SPC：設立 | 入札者数：1者

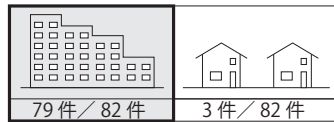
建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

- 整備戸数：36戸
- 階数：3階（指定なし）
- 敷地面積：約5,191㎡
- 防火地域：記載なし
- 用途地域：第一種低層住居専用地域（80% / 40%）
- その他地域地区：記載なし

事業方式：BTO方式



住宅種別：共同住宅型



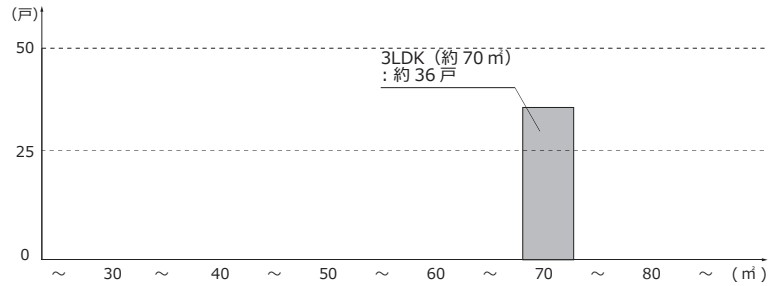
スケジュール



設計見積期間：2.5ヶ月（実質設計見積期間：2.5ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より
不明

住戸タイプ：1種類 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | RCの共同住宅の設計実績を有する事。

施工企業 | RCの共同住宅の建設実績を有する事。

※(千円 / 税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：提案考慮型
予定価格	900,000	－	定量評価 / 価格：25%
落札価格	899,983	－	定性評価 / 提案：75%
落札率	100.0%	－	

審査委員（計7人）

- 都市・建築：0人 | 開発：0人 | 経済：0人 | 法律：0人 | 行政：7人
- 境町副町長（行政）※委員長
 - 境町総務部長（行政）
 - 境町福祉部長（行政）
 - 境町建設農政部長（行政）
 - 境町企画経営課長（行政）
 - 境町まちづくり推進課長（行政）
 - 境町建設課長（行政）

落札者提案資料等



※出典 / 境地区定住促進住宅整備事業 HP

特記事項

No. 66 / 83

事業名：鹿島市中村住宅整備事業

事業主体：佐賀県鹿島市 | VFM：－ | VFM (落札時)：0.2% | SPC：設立 | 入札者数：1者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：40戸

階数：5階 (指定なし)

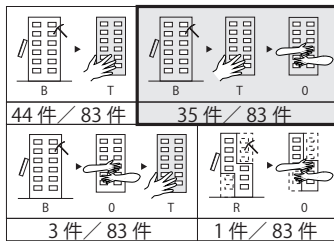
敷地面積：4,954.34㎡

防火地域：記載なし

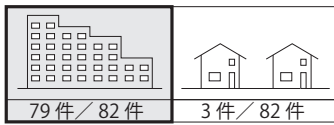
用途地域：準工業地域 (200% / 60%)

その他地域地区：記載なし

事業方式：BTO方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境(共用部)	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間(専有部)	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

中島建設株式会社 ・ 株式会社石橋建築事務所 ・ 山田圭介建築設計事務所
 株式会社九電工鹿島営業所 ・ 株式会社合人社計画研究所
 株式会社バーモスホームズ

余剰地活用と建築方式：新事業地団地集約型 (新事業地を余剰地活用)

余剰地民間活用	建替え方式						新築方式
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新事業地	新事業地	
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件			23/80件

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

余剰地活用提案要件

用途要件			時間要件			事業要件		
禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸	
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件			形態要件			住戸要件		
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

No. 66 / 83

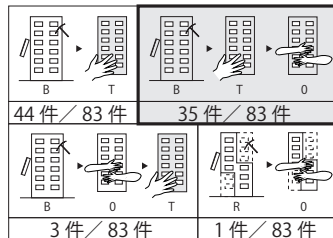
事業名：鹿島市中村住宅整備事業

事業主体：佐賀県鹿島市 | VFM：－ | VFM（落札時）：0.2% | SPC：設立 | 入札者数：1者

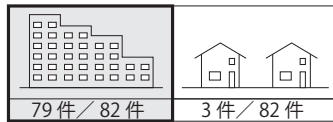
建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

- 整備戸数：40戸
- 階数：5階（指定なし）
- 敷地面積：4,954.34㎡
- 防火地域：記載なし
- 用途地域：準工業地域（200% / 60%）
- その他地域地区：記載なし

事業方式：BTO方式



住宅種別：共同住宅型



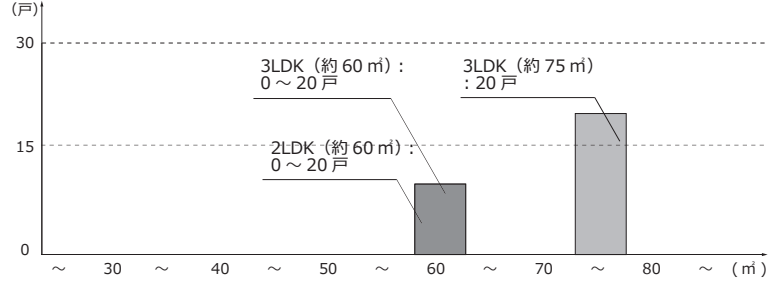
スケジュール



設計見積期間：2.5ヶ月（実質設計見積期間：2.5ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より
コミュニティスペース

住戸タイプ：3種類 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ
※上記合わせて20戸。組み合わせは提案による。



入札の資格要件：用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | RC造特殊建築物の設計実績（過去10年間に竣工したもの）

施工企業 | RC造特殊建築物の施工実績（過去10年間に竣工したもの）

※(千円 / 税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：提案考慮型
予定価格	1,076,000	－	定量評価 / 価格：20%
落札価格	1,074,084	－	定性評価 / 提案：80%
落札率	99.8%	－	

審査委員（計9人）

- 都市・建築：0人 | 開発：0人 | 経済：0人 | 法律：0人 | 行政：9人
- 諸石 知啓 / 佐賀県土整備部建築住宅課副長（行政）
 - 小野原 忠行 / 鹿島市社会福祉協議長（行政）
 - 藤田 洋一郎 / 鹿島市副市長（行政）※委員長
 - 有森 弘茂 / 鹿島市総務部長（行政）
 - 橋村 勉 / 鹿島市産業部長（行政）
 - 有森 滋樹 / 鹿島市市民部長（行政）
 - 粟林 雅彦 / 鹿島市建設環境部長（行政）
 - 橋村 直子 / 鹿島市議会事務局長（行政）
 - 幸尾 かおる / 鹿島市市民部長（行政）

落札者提案資料等



※出典 / 鹿島市中村住宅整備事業 HP

特記事項

No. 67 / 83

事業名：上高橋地区定住促進住宅整備事業

事業主体：福岡県大刀洗町 | VFM：－ | VFM (落札時)：0.1% | SPC：設立 | 入札者数：2者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：24戸 (24～30戸)

階数：3階 (指定なし)

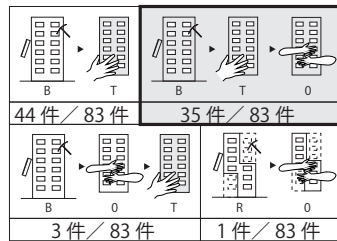
敷地面積：約 2,990 m²

防火地域：記載なし

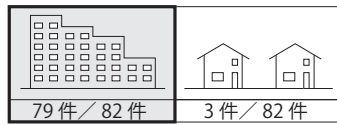
用途地域：用途地域外 (200% / 60%)

その他地域地区：記載なし

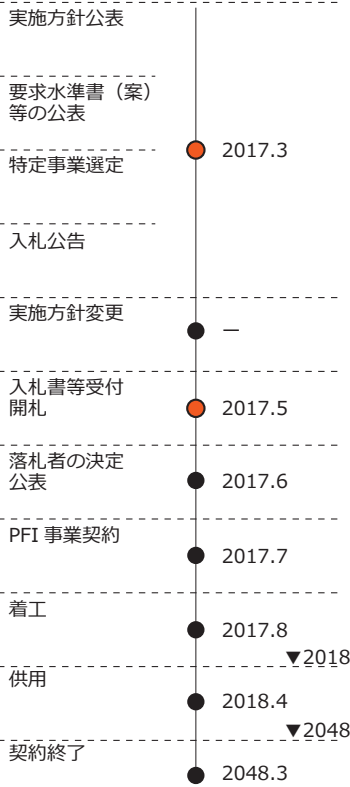
事業方式：BTO方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境(共用部)	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間(専有部)	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

株式会社九州 PFI クリエイト ・ ユーミー設計株式会社 ・ 株式会社栗山建設
 弓場建設株式会社 ・ 株式会社ユーミー不動産センター

余剰地活用と建築方式：新事業地団地集約型 (新事業地を余剰地活用)

余剰地民間活用	建替え方式						新築方式
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新事業地	新事業地	
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件			23/80件

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

余剰地活用提案要件

用途要件			時間要件			事業要件		
禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸	
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件			形態要件			住戸要件		
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

No. 67 / 83

事業名：上高橋地区定住促進住宅整備事業

事業主体：福岡県大刀洗町 | VFM：－ | VFM (落札時)：0.1% | SPC：設立 | 入札者数：2者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：24戸 (24～30戸)

階数：3階 (指定なし)

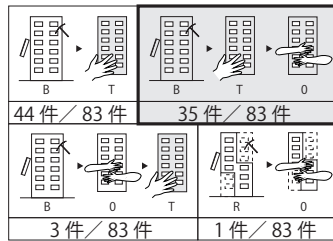
敷地面積：約 2,990 m²

防火地域：記載なし

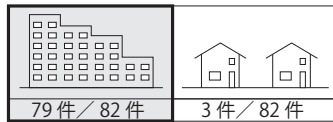
用途地域：用途地域外 (200% / 60%)

その他地域地区：記載なし

事業方式：**BTO方式**



住宅種別：**共同住宅型**



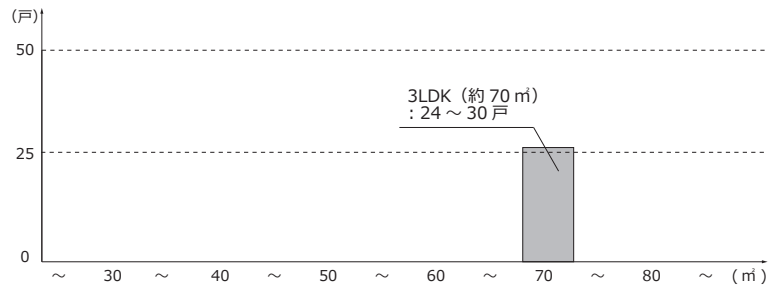
スケジュール



設計見積期間：**2ヶ月 (実質設計見積期間：2ヶ月)**

付帯施設 ※要求水準書より
不明

住戸タイプ：**1種類** ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：**用途制限型** ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | RC造共同住宅の設計実績 (過去10年間に竣工したもの)

施工企業 | RC造共同住宅の施工実績 (過去10年間に竣工したもの)

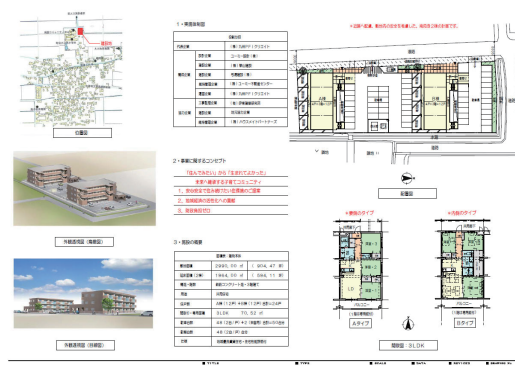
※(千円 / 税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法： 提案考慮型
予定価格	598,700	－	定量評価 / 価格：25%
落札価格	597,915	－	定性評価 / 提案：75%
	99.9%	－	

審査委員 (計6人)

都市・建築：0人 | 開発：0人 | 経済：0人 | 法律：0人 | 行政：6人

- 大刀洗町副長 (行政)
- 大刀洗町総務課長 (行政)
- 大刀洗町子ども課長 (行政)
- 大刀洗町建設課長 (行政)
- 大刀洗町地域振興課長 (行政)
- 大刀洗町囀託職員 (行政)

落札者提案資料等



※出典 / 上高橋地区定住促進住宅整備事業 HP

特記事項

No. 68 / 83

事業名：京都市八条市営住宅団地再生事業

事業主体：京都府京都市 | VFM：32.0% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設立 | 入札者数：2者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：230戸

階数：7階（指定なし）

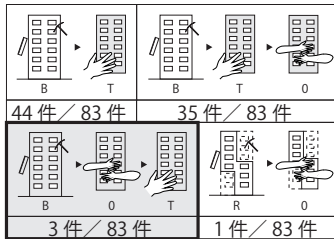
敷地面積：11,954.82㎡

防火地域：準防火地域

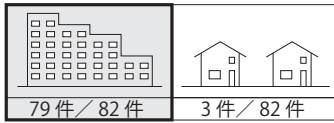
用途地域：第一種住居地域（200% / 60%）

その他地域地区：埋蔵文化財包蔵地区

事業方式：BOT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境(共用部)	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間(専有部)	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

株式会社長谷工コーポレーション ・ 株式会社市浦ハウジング&プランニング
 株式会社カノンアソシエイツ ・ 株式会社長谷工コミュニティ ・ 名鉄不動産株式会社

余剰地活用と建築方式：同敷地建替え型（余剰地活用あり）

余剰地民間活用	建替え方式						新築方式
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地	新事業地	新事業地	
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態
 土地 | 事業者（買取） or 自治体（賃借） / 建物 | 事業者

余剰地活用提案要件

禁止型	用途要件		時間要件			事業要件	
	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
	戸建住宅が共同住宅						
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件
敷地要件		形態要件			住戸要件		
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件

余剰地活用内容

分譲マンション 102戸

No. 68 / 83

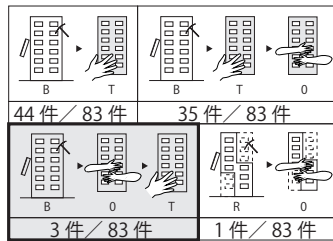
事業名：京都市八条市営住宅団地再生事業

事業主体：京都市 | VFM：32.0% | VFM（落札時）：— | SPC：未設立 | 入札者数：2者

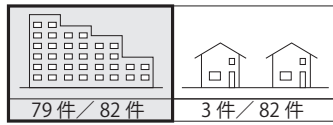
建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

- 整備戸数：230戸
- 階数：7階（指定なし）
- 敷地面積：11,954.82㎡
- 防火地域：準防火地域
- 用途地域：第一種住居地域（200% / 60%）
- その他地域地区：埋蔵文化財包蔵地区

事業方式：BOT方式



住宅種別：共同住宅型

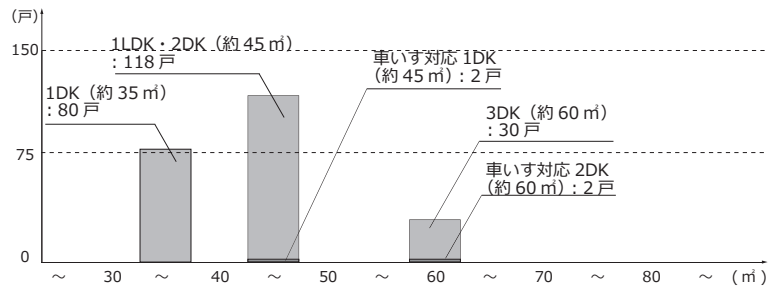


設計見積期間：4ヶ月（実質設計見積期間：4ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より

集会所、広場、公園

住戸タイプ：6種類 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：**規模用途制限型** ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 5階建て以上の共同住宅かつ3,000㎡以上または50戸以上の設計実績（ワンルームマンション除き、過去15年間に竣工したもの）

施工企業 | 5階建て以上の共同住宅かつ3,000㎡以上または50戸以上の施工実績（ワンルームマンション除き、過去15年間に竣工したもの）

※(千円 / 税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法： 提案考慮型
予定価格	不明	不明	定量評価 / 価格：40%
落札価格	4,947,912	不明	定性評価 / 提案：60%
落札率	不明	不明	

スケジュール



審査委員（計5人）

都市・建築：3人 | 開発：0人 | 経済：1人 | 法律：0人 | 行政：1人

- 天野 広一 / 南区唐橋自治連合会 会長（行政）
- 黒木 幹雄 / 京都府建築士会 常任理事株式会社, アーキネット京都 1級建築士事務所 代表（都市・建築）
- 高田 光雄 / 京都美術工芸大学工芸学部 教授（都市・建築）※委員長
- 室崎 千重 / 奈良女子大学大学院生活環境科学系 講師（都市・建築）※副委員長
- 山田 陽子 / 公認会計士, 税理士, 山田陽子事務所 所長（経済）

落札者提案資料等



※出典 / 京都市八条市営住宅団地再生事業 HP

特記事項

1DKは将来2戸1化できるよう配慮すること。

No. 69 / 83

事業名：貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業

事業主体：大阪府貝塚市 | VFM：－ | VFM（落札時）：－ | SPC：不明 | 入札者数：1者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：274戸

階数：不明

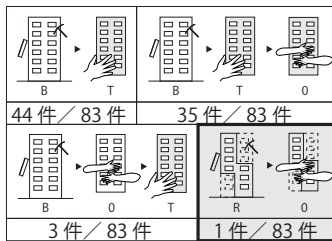
敷地面積：不明

防火地域：不明

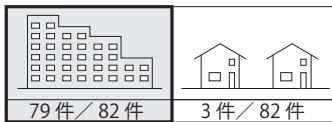
用途地域：不明

その他地域地区：不明

事業方式：RO方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的：不明

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境(共用部)	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間(専有部)	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業：不明

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公的住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

余剰地活用と建築方式：同敷地建替え型（余剰地活用なし）

余剰地民間活用	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地	新事業地		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	23/80件		

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

余剰地活用提案要件

用途要件	時間要件				事業要件			
	禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件	形態要件				住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

No. 69 / 83

事業名：貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業

事業主体：大阪府貝塚市 | VFM：－ | VFM（落札時）：－ | SPC：不明 | 入札者数：1者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：274戸

階数：不明

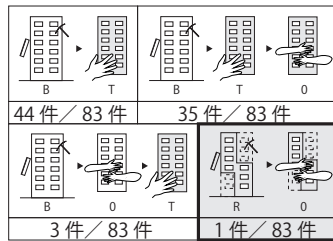
敷地面積：不明

防火地域：不明

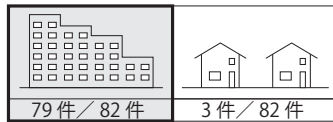
用途地域：不明

その他地域地区：不明

事業方式：RO方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール

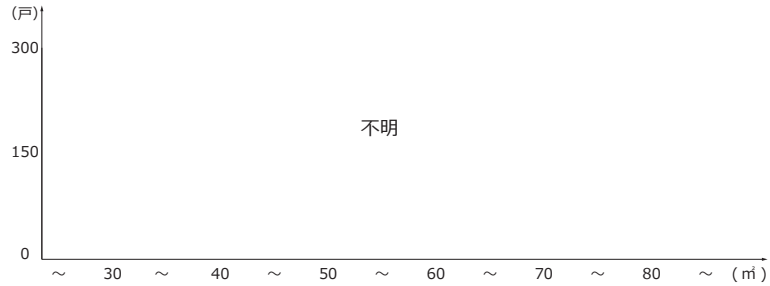


設計見積期間：－（実質設計見積期間：－）

付帯施設 ※要求水準書より

不明

住戸タイプ：不明 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：不明 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 不明

施工企業 | 不明

※(千円 / 税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：不明
予定価格	不明	－	定量評価 / 価格：不明
落札価格	不明	－	定性評価 / 提案：不明
落札率	不明	－	

審査委員（計一人）

都市・建築：一人 | 開発：一人 | 経済：一人 | 法律：一人 | 行政：一人

不明

落札者提案資料等

特記事項

No. 70 / 83

事業名：三根庁舎南集落内戸建て定住促進住宅整備事業

事業主体：佐賀県みやき町 | VFM：－ | VFM (落札時)：－ | SPC：設立 | 入札者数：1者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：A / 2戸
 : B / 3戸
 : C / 5戸

階数：2階 (指定なし)

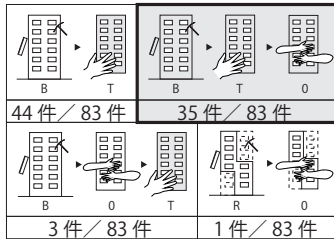
防火地域：法 22 条地域

敷地面積：A / 356 m²
 : B / 428 m²
 : C / 1,036 m²

用途地域：用途地域外 (200% / 60%)

その他地域地区：なし

事業方式：BTO方式



住宅種別：戸建住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境(共用部)	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間(専有部)	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

株式会社九州 PFI クリエイト ・ 株式会社大藪組 ・ 株式会社栗山建設
 弓場建設株式会社 ・ 株式会社ユーミー不動産センター

余剰地活用と建築方式：新事業地団地集約型 (新事業地を余剰地活用)

余剰地民間活用	建替え方式						新築方式
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新事業地	新事業地	
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	0/80件	23/80件

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

—

余剰地活用提案要件

用途要件	時間要件				事業要件			
	禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件	形態要件				住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

—

No. 70 / 83

事業名：三根庁舎南集落内戸建て定住促進住宅整備事業

事業主体：佐賀県みやき町 | VFM：－ | VFM（落札時）：－ | SPC：設立 | 入札者数：1者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：A / 2戸
：B / 3戸
：C / 5戸

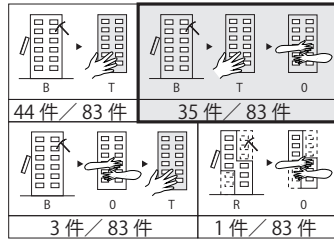
階数：2階（指定なし）
防火地域：法 22 条地域

敷地面積：A / 356㎡
：B / 428㎡
：C / 1,036㎡

用途地域：用途地域外（200% / 60%）

その他地域地区：なし

事業方式：**BTO方式**



住宅種別：戸建住宅型



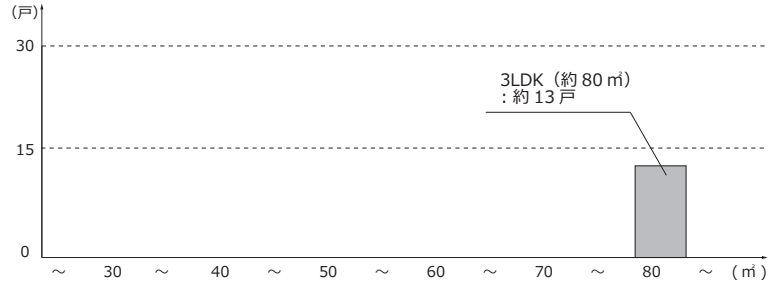
スケジュール



設計見積期間：1.5ヶ月（実質設計見積期間：1.5ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より
不明

住戸タイプ：1種類 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 戸建て住宅の設計実績を有すること。
施工企業 | 戸建て住宅の施工実績を有すること。

※(千円 / 税込)	公営住宅整備	余剰地購入
予定価格	202,489	－
落札価格	201,709	－
落札率	99.6%	－

採点方法：**提案考慮型**
定量評価 / 価格：25%
定性評価 / 提案：75%

審査委員（計 9 人）

都市・建築：0人 | 開発：0人 | 経済：0人 | 法律：0人 | 行政：9人
原野 茂 / みやき町副町長（行政）※委員長
諸石 知啓 / 佐賀県土整備部建築住宅課 副課長（行政）
田中 美智子 / みやき町住まいアドバイザー（行政）
山口 一夫 / みやき町事業部技術監（行政）
服部 洋 / みやき町事業部長（行政）
高尾 政伸 / みやき町総務部長（行政）
小柳 剛 / みやき町事業部建設課長（行政）
大塚 敏樹 / みやき町総務部財政課長（行政）
福島 隆二 / みやき町事業部まちづくり課長（行政）

落札者提案資料等



※出典 / 三根庁舎南集落内戸建て定住促進住宅整備事業 HP

特記事項

No. 71 / 83

事業名：岸部中住宅統合建替事業

事業主体：大阪府吹田市 | VFM：12.6% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設立 | 入札者数：1者

建築概要 ※()内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：96戸

階数：7階（指定なし）

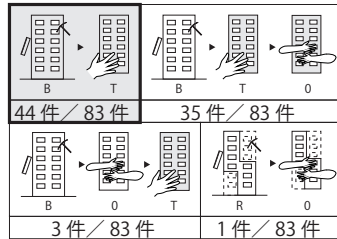
敷地面積：約4,808㎡

防火地域：準防火地域

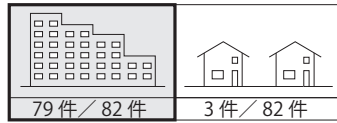
用途地域：
 第一種住居地域、準工業地域、
 工業地域（200% / 60%）

その他地域地区：第4種高度地区（1.6m）

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境(共用部)	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間(専有部)	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公約住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

中川企画建設株式会社吹田支店 ・ 株式会社L.B.C総合事務所 ・ 株式会社ジャス株式会社ナカイ建設

余剰地活用と建築方式：既存敷地団地集約型（余剰地活用なし）

余剰地民間活用	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替型	移転建替型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新築方式		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

—

余剰地活用提案要件

用途要件	時間要件				事業要件			
	禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件	形態要件				住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

—

No. 71 / 83

事業名：岸部中住宅統合建替事業

事業主体：大阪府吹田市 | VFM：12.6% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設立 | 入札者数：1者

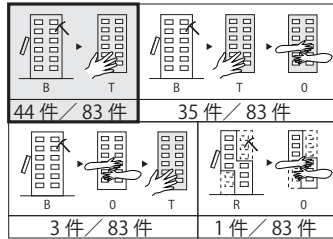
建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：96戸
階数：7階（指定なし）
敷地面積：約4,808㎡
防火地域：準防火地域

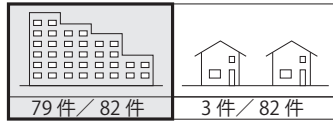
用途地域：
第一種住居地域、準工業地域、
工業地域（200% / 60%）

その他地域地区：第4種高度地区（1.6m）

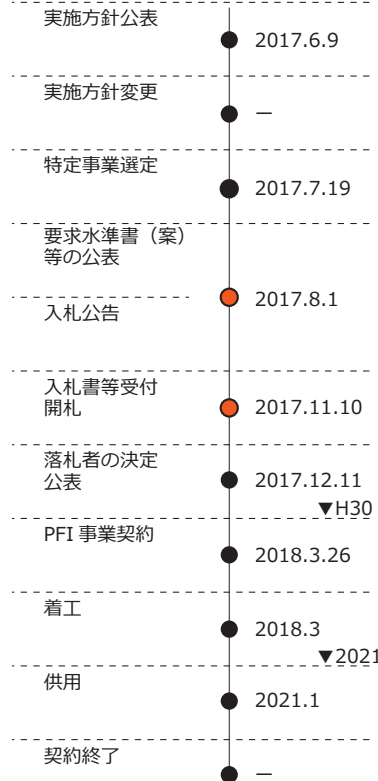
事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



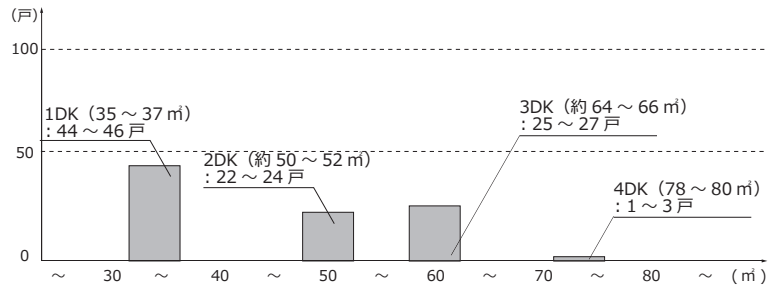
スケジュール



設計見積期間：3ヶ月（実質設計見積期間：3ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より
集会所、公園、児童遊園

住戸タイプ：4種類 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：規模用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 6階建て以上のRC造またはSRC造共同住宅かつ4,000㎡以上または30戸以上の設計実績（寄宿舍、寮を除き、過去10年間に竣工したもの）
施工企業 | 6階建て以上のRC造またはSRC造共同住宅かつ4,000㎡以上または30戸以上の施工実績（寄宿舍、寮を除き、過去10年間に竣工したもの）

※(千円 / 税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：提案考慮型
予定価格	1,941,430	－	定量評価 / 価格：50%
落札価格	1,940,760	－	定性評価 / 提案：50%
落札率	100.0%	－	

審査委員（計6人）

都市・建築：4人 | 開発：0人 | 経済：0人 | 法律：0人 | 行政：2人
澤木 昌典 / 大阪大学大学院工学研究科教授（都市・建築）※委員長
清水 陽子 / 関西学院大学総合政策学部都市政策学科准教授（都市・建築）
宮崎 ひろ志 / 関西大学環境都市工学部建築学科専任講師（都市・建築）
室崎 千重 / 奈良女子大学生活環境学部住環境学科講師（都市・建築）
上野 雅章 / 吹田市都市計画部長（行政）
後藤 仁 / 吹田市福祉部長（行政）

落札者提案資料等



※出典 / 岸部中住宅統合建替事業 HP

特記事項

No. 72 / 83

事業名：大阪府吹田佐台住宅（5丁目）及び
 大阪府吹田高野台住宅（4丁目）民活プロジェクト

事業主体：大阪府 | VFM：3.1% | VFM（落札時）：12.2% | SPC：未設立 | 入札者数：2者

建築概要 ※（ ）内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：240戸（240戸）

階数：8階（8階以下）

敷地面積：約83,900㎡

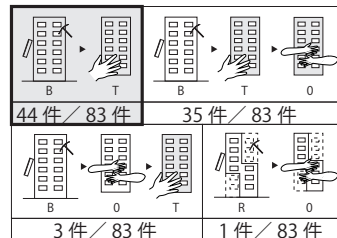
防火地域：記載なし

用途地域：第一種中高層住居専用地域
 （150% / 50%）

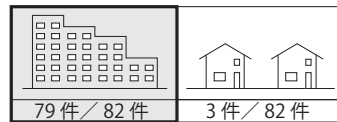
その他地域地区：

25m第3種高度地区、宅地造成工事規制区域

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公約住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

東レ建設株式会社 ・ 株式会社市浦ハウジング&プランニング大阪支店
 中林建設株式会社 ・ 大勝建設株式会社 ・ 東洋コミュニティサービス株式会社
 関電不動産開発株式会社

余剰地活用と建築方式：新事業地団地集約型（新事業地を余剰地活用）

余剰地民間活用	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新築方式		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	23/80件		

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

土地 | 事業者（買取） or 自治体（賃借） / 建物 | 事業者

余剰地活用提案要件

禁止型	用途要件		時間要件			事業要件	
	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
	戸建住宅が共同住宅						
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件
敷地要件		形態要件			住戸要件		
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ
10,000㎡以上		隣地境界からの距離による3階～8階	隣地境界からの距離による10m～25m				
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件

余剰地活用内容

戸建住宅 74戸

No. 72 / 83

事業名：大阪府営吹田佐竹台住宅（5丁目）及び
大阪府営吹田高野台住宅（4丁目）民活プロジェクト

事業主体：大阪府 | VFM：3.1% | VFM（落札時）：12.2% | SPC：未設立 | 入札者数：2者

建築概要 ※（ ）内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：240戸（240戸）

階数：8階（8階以下）

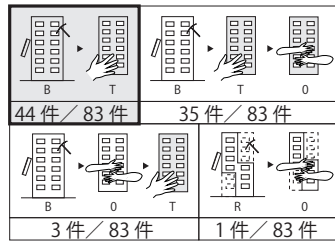
敷地面積：約83,900㎡

防火地域：記載なし

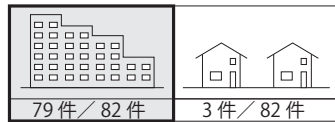
用途地域：第一種中高層住居専用地域
（150%/50%）

その他地域地区：
25m第3種高度地区、宅地造成工事規制区域

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール

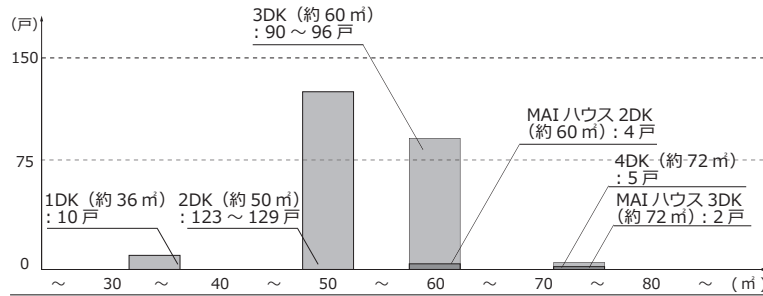


設計見積期間：2.5ヶ月（実質設計見積期間：3.5ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より

集会所、児童遊園

住戸タイプ：6種類 ※（ ）内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：**規模用途制限型** ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 6階建て以上のRC造またはSRC造共同住宅かつ2,735㎡以上または28戸以上の設計実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）

施工企業 | 6階建て以上のRC造またはSRC造共同住宅かつ2,735㎡以上または28戸以上の施工実績（元請負人として受注し、過去10年間に竣工したもの）

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法： 価格主導型
予定価格	5,322,211	不明	行政の負担額が分母、提案点が分子となり採点される。つまり余剰地購入額が大きければ提案点が影響しなくなる。
落札価格	4,889,020	1,700,000	
落札率	91.9%	不明	

審査委員（計3人）

都市・建築：2人 | 開発：0人 | 経済：1人 | 法律：0人 | 行政：0人
木多 道宏 / 大阪大学大学院 工学研究科 地球総合工学専攻 教授（都市・建築）※委員長
水野 優子 / 武庫川女子大学 生活環境学部 生活環境学科 講師（都市・建築）
吉松 宏晃 / 吉松会計事務所（経済）

落札者提案資料等



※出典 / 大阪府営吹田佐竹台住宅（5丁目）及び大阪府営吹田高野台住宅（4丁目）民活プロジェクト HP

特記事項

No. 73 / 83

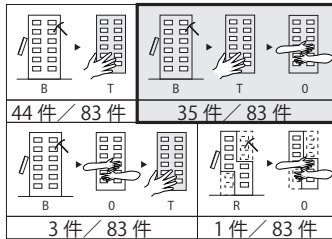
事業名：基山町子育て・若者世帯の定住促進住宅整備事業

事業主体：佐賀県基山町 | VFM：－ | VFM (落札時)：－ | SPC：設立 | 入札者数：1者

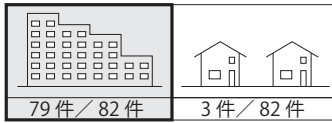
建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：30戸
 階数：6階
 敷地面積：2,241.7㎡
 防火地域：記載なし
 用途地域：商業地域 (400% / 80%)
 その他地域地区：記載なし

事業方式：BTO方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境(共用部)	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間(専有部)	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

鳥飼建設株式会社 ・ 株式会社九州 PFI クリエイト ・ ユーミー設計株式会社
 株式会社栗山建設 ・ ユーミーコーポレーション株式会社

余剰地活用と建築方式：新事業地団地集約型 (新事業地を余剰地活用)

余剰地民間活用	建替え方式						新築方式
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新事業地	新事業地	
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件			23/80件

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

余剰地活用提案要件

用途要件			時間要件			事業要件	
禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件
敷地要件			形態要件			住戸要件	
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件

余剰地活用内容

No. 73 / 83

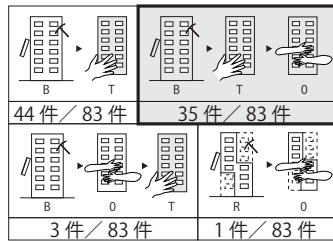
事業名：基山町子育て・若者世帯の定住促進住宅整備事業

事業主体：佐賀県基山町 | VFM：－ | VFM（落札時）：－ | SPC：設立 | 入札者数：1者

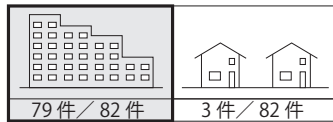
建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

- 整備戸数：30戸
- 階数：6階
- 敷地面積：2,241.7㎡
- 防火地域：記載なし
- 用途地域：商業地域（400%/80%）
- その他地域地区：記載なし

事業方式：**BTO方式**



住宅種別：**共同住宅型**



スケジュール

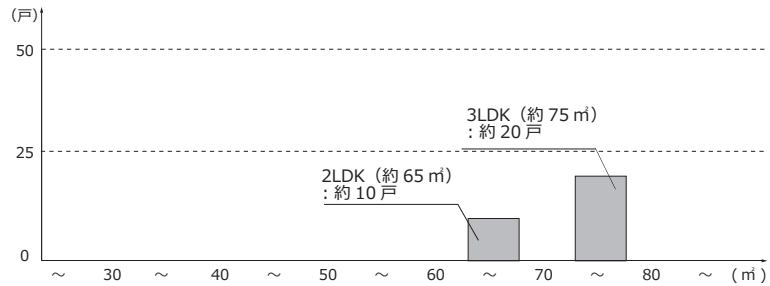


設計見積期間：4.5ヶ月（実質設計見積期間：4.5ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より

トランクルーム、コミュニティルーム、児童遊園

住戸タイプ：**2種類** ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：**用途制限型** ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | RCの共同住宅の設計実績を有する事。

施工企業 | RCの共同住宅の建設実績を有する事。

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：提案考慮型
予定価格	1,064,474	－	定量評価/価格：25%
落札価格	951,621	－	定性評価/提案：75%
落札率	89.4%	－	

審査委員（計一人）

都市・建築：一人 | 開発：一人 | 経済：一人 | 法律：一人 | 行政：一人
不明

落札者提案資料等

※出典 / 基山町子育て・若者世帯の定住促進住宅整備事業 HP

特記事項

No. 74 / 83

事業名：愛知県営東浦住宅 PFI 方式整備等事業

事業主体：愛知県 | VFM：5.8% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設定 | 入札者数：4者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：280戸

階数：10階（指定なし）

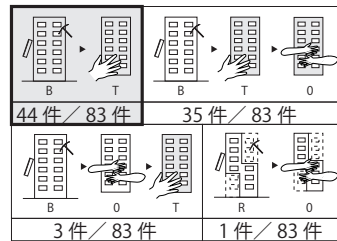
敷地面積：約 31,300㎡

防火地域：記載なし

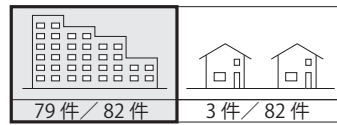
用途地域：第一種中高層住居専用地域
 (200% / 60%)

その他地域地区：宅地造成工事規制区域

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境(共用部)	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間(専有部)	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公約住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

徳倉建設株式会社 ・ 株式会社岡田建築計画事務所 ・ 株式会社七番組
 株式会社大進 ・ サーラ住宅株式会社 ・ 社会福祉法人太陽

余剰地活用と建築方式：同敷地建替え型（余剰地活用あり）

余剰地民間活用	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地	新事業地		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

土地 | 事業者（買取） or 自治体（賃借） / 建物 | 事業者

余剰地活用提案要件

用途要件	誘導型			時間要件		事業要件	
	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
禁止型		概ね戸建住宅が共同住宅+子育て施設 その他提案も妨げない					
	4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件
敷地要件	形態要件			住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ
第2-1工区東側 3,000㎡~7,000㎡ 第2-2工区全域 10,000㎡							
○ 7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件

余剰地活用内容

保育所、多機能型事務所、戸建住宅 62戸、多目的広場

No. 74 / 83

事業名：愛知県営東浦住宅 PFI 方式整備等事業

事業主体：愛知県 | VFM：5.8% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設立 | 入札者数：4 者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：280 戸

階数：10 階（指定なし）

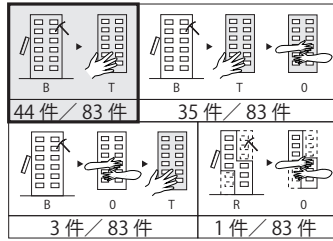
敷地面積：約 31,300 m²

防火地域：記載なし

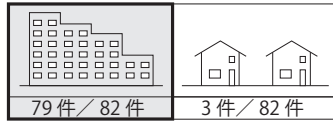
用途地域：第一種中高層住居専用地域
(200% / 60%)

その他地域地区：宅地造成工事規制区域

事業方式：BT 方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール

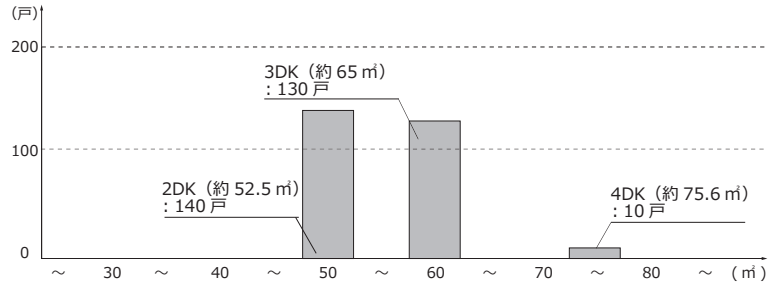


設計見積期間：4 ヶ月（実質設計見積期間：4 ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より

児童遊園

住戸タイプ：3 種類 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | RC 造または SRC 造の建築物の設計実績（新築増築問わず過去 15 年間に竣工したもの）

施工企業 | RC 造または SRC 造の建築物の施工実績（新築増築問わず過去 15 年間に竣工したもの）

※(千円 / 税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：提案考慮型
予定価格	不明	不明	定量評価 / 価格：50%
落札価格	4,330,800	826,060	定性評価 / 提案：50%
落札率	不明	不明	

審査委員（計 4 人）

都市・建築：1 人 | 開発：0 人 | 経済：1 人 | 法律：0 人 | 行政：1 人
福祉：1 人

奥野 信宏 / 公益財団法人名古屋まちづくり公社名古屋都市センター長（経済）※委員長
浅野 純一郎 / 豊橋技術科学大学教授（都市・建築）
後藤 澄江 / 日本福祉大学教授（福祉）
杉浦 泰輔 / 愛知県建設部技監（行政）

落札者提案資料等



※出典 / 愛知県営東浦住宅 PFI 方式整備等事業 HP

特記事項

No. 75 / 83

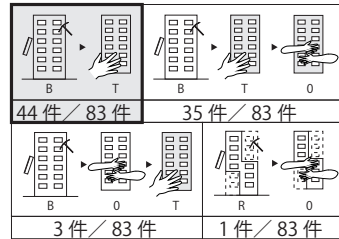
事業名：市営武庫3住宅第3期(西昆陽住宅)建替事業

事業主体：兵庫県尼崎市 | VFM: 10.0% | VFM(落札時): - | SPC: 未設定 | 入札者数: 2者

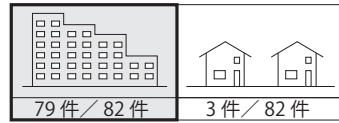
建築概要 ※()内数値は要求水準書に基づく

- 整備戸数：140戸
- 階数：8階(8階以下)
- 敷地面積：10,078.34㎡
- 防火地域：準防火地域
- 用途地域：第一種中高層住居専用地域(200%/60%)
- その他地域地区：埋第2種高度地区(高さ制限24m)

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境(共用部)	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間(専有部)	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公約住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

株式会社柄谷工務店 ・ 株式会社市浦ハウジング&プランニング大阪支店
 株式会社アクロスコーポレイション ・ 阪急阪神不動産株式会社

余剰地活用と建築方式：同敷地建替え型(余剰地活用あり)

余剰地民間活用	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地	新事業地団地集約型		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

土地 | 事業者(買取) or 自治体(賃借) / 建物 | 事業者

余剰地活用提案要件

禁止型	用途要件		時間要件		事業要件	
	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退
	戸建住宅		令和3年3月までに全ての余剰地を取得		余剰地所有権移転後、3年以内	転貸
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件
敷地要件	形態要件		住戸要件		住戸タイプ	
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	100㎡以上	5件/33件
						2件/33件
						6件/33件

余剰地活用内容
 戸建住宅 36戸

No. 75 / 83

事業名：市営武庫3住宅第3期（西昆陽住宅）建替事業

事業主体：兵庫県尼崎市 | VFM：10.0% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設立 | 入札者数：2者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：140戸

階数：8階（8階以下）

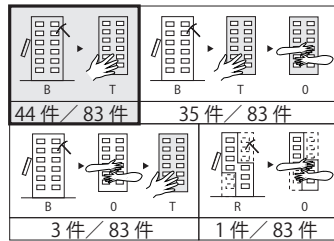
敷地面積：10,078.34㎡

防火地域：準防火地域

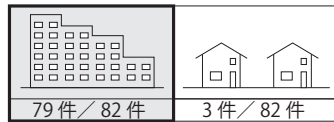
用途地域：第一種中高層住居専用地域
(200% / 60%)

その他地域地区：
埋第2種高度地区（高さ制限24m）

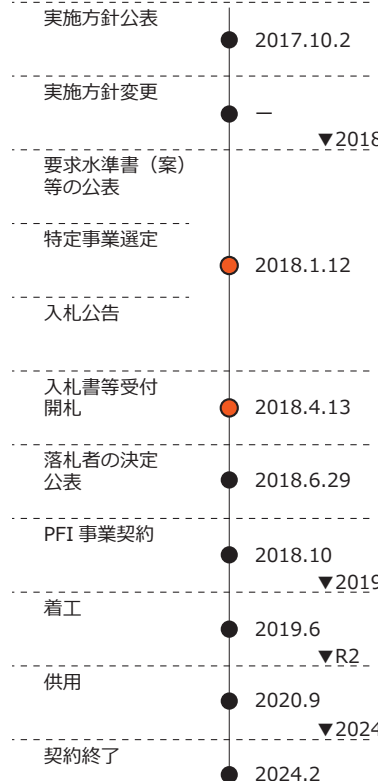
事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール

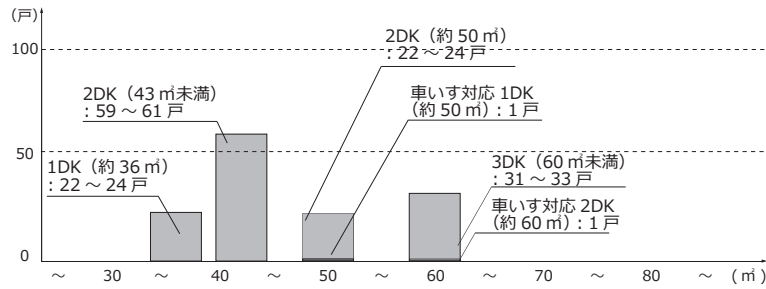


設計見積期間：3ヶ月（実質設計見積期間：3ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より

集会所、公園

住戸タイプ：6種類 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：規模用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 6階建て以上のRC造の共同住宅かつ6,000㎡以上または100戸以上の設計実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）

施工企業 | 6階建て以上のRC造の共同住宅かつ6,000㎡以上または100戸以上の施工実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）

※(千円 / 税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：提案考慮型
予定価格	2,576,880	不明	定量評価 / 価格：40%
落札価格	2,246,400	448,912	定性評価 / 提案：60%
落札率	87.2%	不明	

審査委員（計5人）

都市・建築：2人 | 開発：0人 | 経済：1人 | 法律：1人 | 行政：1人

坂井 希千与 / 春名・田中・細川法律事務所弁護士（法律）

澤木 昌典 / 大阪大学大学院工学研究科教授（都市・建築）※委員長

中野 和子 / 中野会計事務所公認会計士（経済）

三輪 康一 / 一般財団法人神戸すまいまちづくり公社アドバイザー（行政）

室崎 千重 / 奈良女子大学生生活環境学部住環境学科講師（都市・建築）

落札者提案資料



※出典 / 市営武庫3住宅第3期（西昆陽住宅）建替事業 HP

特記事項

No. 76 / 83

事業名：七福団地等住宅環境整備事業

事業主体：福岡県小竹町 | VFM：－ | VFM（落札時）：－ | SPC：不明 | 入札者数：不明

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：80戸

階数：不明

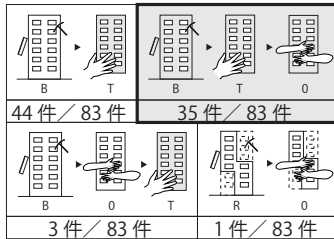
敷地面積：不明

防火地域：不明

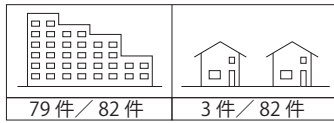
用途地域：不明

その他地域地区：不明

事業方式：BTO方式



住宅種別：不明



スケジュール



PFI事業の目的：不明

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境(共用部)	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間(専有部)	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業：不明

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公的住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

余地活用と建築方式：不明

余地活用	建築方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地集約型	新事業地集約型	新事業地		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

余地活用提案要件

用途要件	時間要件				事業要件			
	禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件	形態要件				住戸要件			
余地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余地活用内容

No. 76 / 83

事業名：七福団地等住宅環境整備事業

事業主体：福岡県小竹町 | VFM：－ | VFM（落札時）：－ | SPC：不明 | 入札者数：不明

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：80 戸

階数：不明

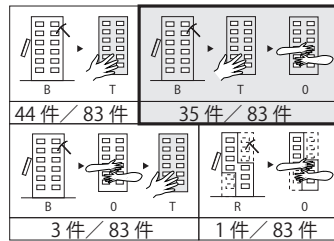
敷地面積：不明

防火地域：不明

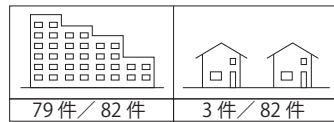
用途地域：不明

その他地域地区：不明

事業方式：BTO方式



住宅種別：不明



スケジュール

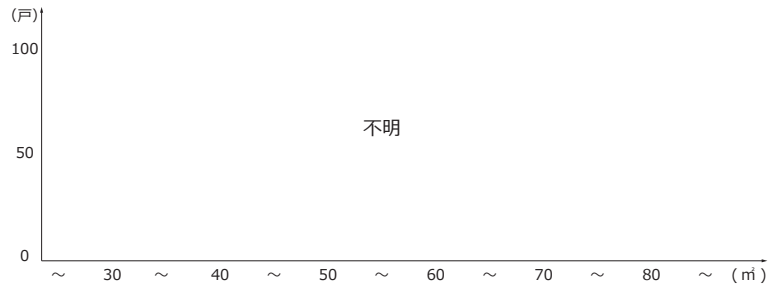


設計見積期間：－ (実質設計見積期間：－)

付帯施設 ※要求水準書より

不明

住戸タイプ：不明 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：不明 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 不明

施工企業 | 不明

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：不明
予定価格	不明	不明	定量評価/価格：不明
落札価格	不明	不明	定性評価/提案：不明
落札率	不明	不明	

審査委員 (計一人)

都市・建築：一人 | 開発：一人 | 経済：一人 | 法律：一人 | 行政：一人

不明

落札者提案資料等

特記事項

No. 77 / 83

事業名：本公郷改良アパート建替事業

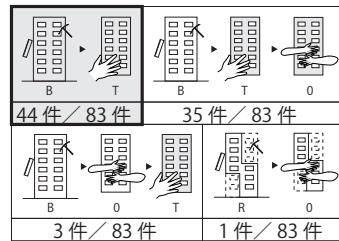
事業主体：神奈川県横須賀市 | VFM：13.4% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設立 | 入札者数：3者

建築概要 ※()内数値は要求水準書に基づく

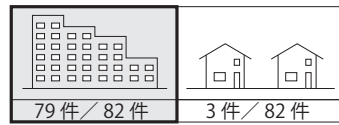
整備戸数：260戸
 階数：8階（指定なし）
 敷地面積：A~C / 9926.12㎡
 : D / 669.38㎡
 防火地域：準防火地域
 用途地域：A~C / 近隣商業地域（300% / 80%）
 : D / 第一種住居地域（200% / 60%）

その他地域地区：
 A~C / 第3種高度地区、風致地区
 D / 第1種高度地区、風致地区

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境(共用部)	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間(専有部)	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公約住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

青木あすなろ建設株式会社横浜支店 ・ 株式会社市浦ハウジング&プランニング
 ウスイホーム株式会社

余剰地活用と建築方式：新事業地団地集約型（新事業地を余剰地活用）

余剰地民間活用	建替え方式						新築方式
	同敷地建替型	移転建替型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新事業地	新事業地	
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態
 土地 | 事業者（買取） or 自治体（賃借） / 建物 | 事業者

余剰地活用提案要件

用途要件	時間要件				事業要件			
	禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件	形態要件				住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

コンビニエンスストア、福祉 NPO 拠点

No. 77 / 83

事業名：本公郷改良アパート建替事業

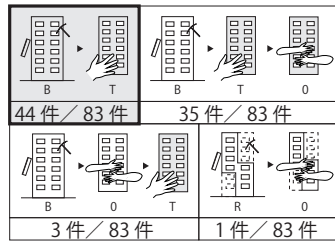
事業主体：神奈川県横須賀市 | VFM：13.4% | VFM（落札時）：— | SPC：未設立 | 入札者数：3者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

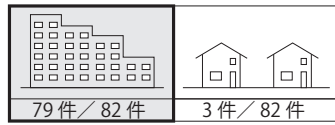
整備戸数：260戸
 階数：8階（指定なし）
 敷地面積：A~C / 9926.12㎡
 : D / 669.38㎡
 防火地域：準防火地域
 用途地域：A~C / 近隣商業地域（300% / 80%）
 : D / 第一種住居地域（200% / 60%）

その他地域地区：
 A~C / 第3種高度地区、風致地区
 D / 第1種高度地区、風致地区

事業方式：BT方式



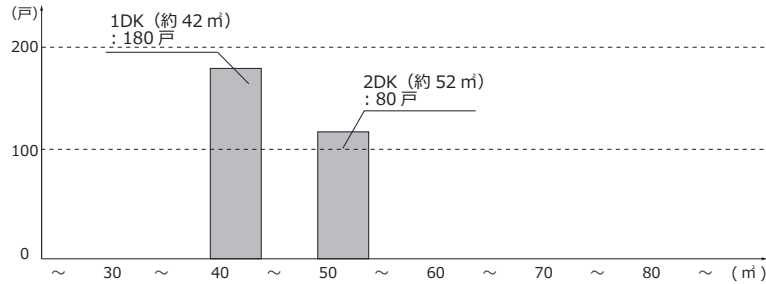
住宅種別：共同住宅型



設計見積期間：4ヶ月（実質設計見積期間：7ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より
 集会所、広場

住戸タイプ：2種類 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：規模用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

- 設計企業 | 5階建て以上のRC造またはSRC造共同住宅かつ3,000㎡以上または70戸以上の設計実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）
- 施工企業 | 5階建て以上のRC造またはSRC造共同住宅かつ3,000㎡以上または70戸以上の施工実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）

※(千円 / 税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：提案考慮型
予定価格	5,369,455	不明	定量評価 / 価格：50%
落札価格	5,346,000	862,900	定性評価 / 提案：50%
落札率	99.6%	不明	

スケジュール



審査委員（計5人）

都市・建築：1人 | 開発：0人 | 経済：0人 | 法律：1人 | 行政：2人
 PFI：1人
 植田 和男 / 日本PFI・PPP協会会長兼理事長（PFI）※委員長
 八尾 紀子 / TMI総合法律事務所弁護士（法律）
 柳澤 潤 / 関東学院大学建築・環境学部准教授（都市・建築）
 石渡 修 / 横須賀市財政部長（行政）
 濱野 伸治 / 横須賀市福祉部長（行政）

落札者提案資料等



※出典 / 本公郷改良アパート建替事業 HP

特記事項

No. 78 / 83

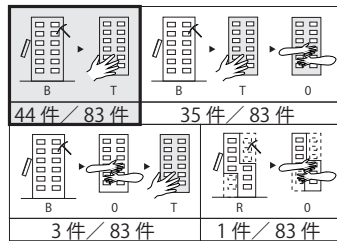
事業名：川西市花屋敷団地等建替 PFI 事業

事業主体：兵庫県川西市 | VFM：4.0% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設定 | 入札者数：6者

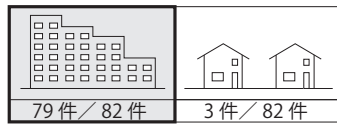
建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：167戸
 階数：8階（8階以下）
 敷地面積：約 4,679 m²
 防火地域：法 22 条地域
 用途地域：第二種住居地域（200% / 60%）
 その他地域地区：記載なし

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI 事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI 事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公約住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

東レ建設株式会社 ・ 株式会社市浦ハウジング&プランニング大阪支店
 東洋コミュニティサービス株式会社

余剰地活用と建築方式：既存敷地団地集約型（余剰地活用なし）

余剰地民間活用	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地	新事業地		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

余剰地活用提案要件

用途要件	時間要件				事業要件			
	禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件	形態要件				住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

No. 78 / 83

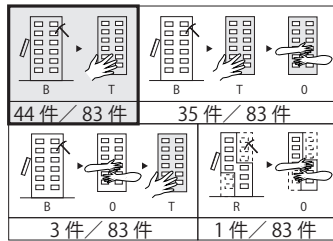
事業名：川西市花屋敷団地等建替 PFI 事業

事業主体：兵庫県川西市 | VFM：4.0% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設立 | 入札者数：6者

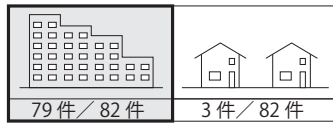
建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：167戸
階数：8階（8階以下）
敷地面積：約4,679㎡
防火地域：法22条地域
用途地域：第二種住居地域（200%/60%）
その他地域地区：記載なし

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



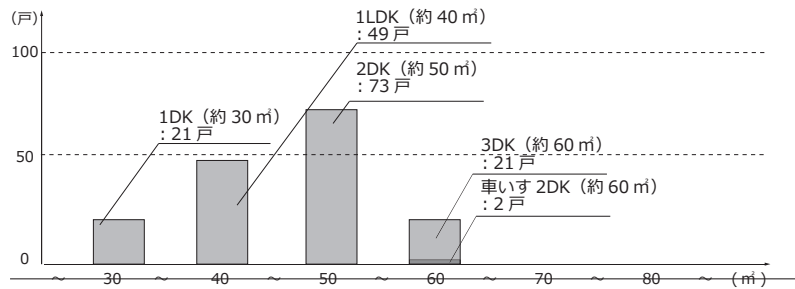
スケジュール



設計見積期間：3ヶ月（実質設計見積期間：7.5ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より
集会所、オープンスペース

住戸タイプ：5種類 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：規模用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 5階建て以上のRC造の共同住宅かつ6,000㎡以上または100戸以上の設計実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）

施工企業 | 5階建て以上のRC造の共同住宅かつ6,000㎡以上または100戸以上の施工実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：提案考慮型
予定価格	3,423,168	－	定量評価 / 価格：50%
落札価格	3,097,440	－	定性評価 / 提案：50%
落札率	90.5%	－	

審査委員（計5人）

都市・建築：4人 | 開発：0人 | 経済：0人 | 法律：1人 | 行政：0人
安田 丑作 / 神戸大学名誉教授（都市・建築）※委員長
三輪 康一 / 神戸大学名誉教授（都市・建築）
木下 光 / 関西大学 環境都市工学部建築学科 教授（都市・建築）
室崎 千重 / 奈良女子大学生生活環境学部住環境学科准教授（都市・建築）
田辺 彰子 / 田辺彰子公認会計士事務所公認会計士（法律）

落札者提案資料等

特記事項

入札参加者が地元企業等と接点を持てるよう、事前エントリー制度あり。

No. 79 / 83

事業名：別府市亀川地区市営住宅集約建替事業

事業主体：大分県別府市 | VFM：－ | VFM（落札時）：－ | SPC：未設立 | 入札者数：不明

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：239戸

階数：不明

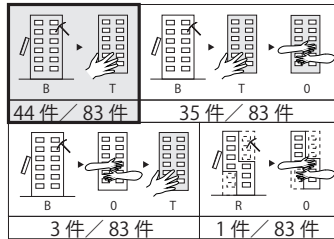
敷地面積：不明

防火地域：不明

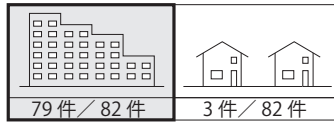
用途地域：不明

その他地域地区：不明

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的：不明

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境(共用部)	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間(専有部)	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公約住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

企業：不明

余剰地活用と建築方式：既存敷地団地集約型（新事業地を余剰地活用）

余剰地民間活用	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新築方式		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

不明

余剰地活用提案要件

用途要件	時間要件				事業要件			
	禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件	形態要件				住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

不明

No. 79 / 83

事業名：別府市亀川地区市営住宅集約建替事業

事業主体：大分県別府市 | VFM：－ | VFM（落札時）：－ | SPC：未設立 | 入札者数：不明

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：239 戸

階数：不明

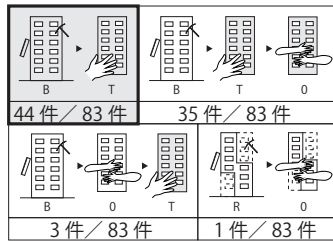
敷地面積：不明

防火地域：不明

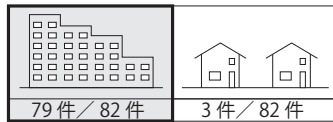
用途地域：不明

その他地域地区：不明

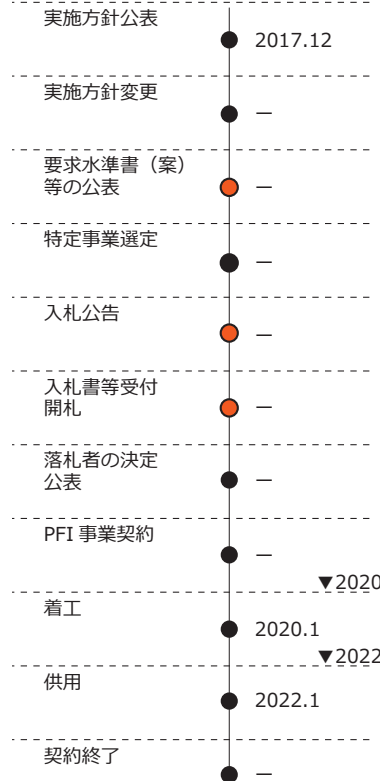
事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



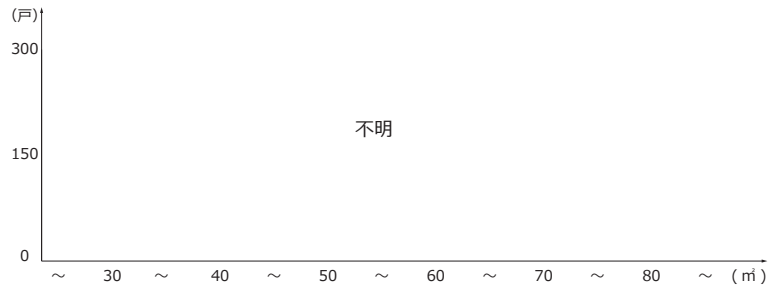
スケジュール



設計見積期間：－（実質設計見積期間：－）

付帯施設 ※要求水準書より
不明

住戸タイプ：不明 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：規模用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 5階建て以上のRC造またはSRC造共同住宅の設計実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）および公共施設新築の設計実績

施工企業 | 5階建て以上のRC造またはSRC造共同住宅の設計実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）および公共施設新築の施工実績

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：不明
予定価格	4,936,822	不明	定量評価 / 価格：不明
落札価格	不明	不明	定性評価 / 提案：不明
落札率	不明	不明	

審査委員（計一人）

都市・建築：一人 | 開発：一人 | 経済：一人 | 法律：一人 | 行政：一人

不明

落札者提案資料等

特記事項

No. 80 / 83

事業名：市営桜の宮住宅建替事業（2期）

事業主体：兵庫県神戸市 | VFM：4.0% | VFM（落札時）：－ | SPC：未設立 | 入札者数：1者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：800戸

階数：8階（指定なし）

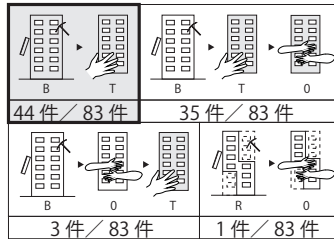
敷地面積：111,782.77㎡

防火地域：法22条地域

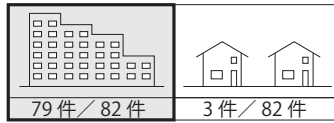
用途地域：第一種中高層住居専用地域
 (200% / 60%)

その他地域地区：第4種高度地区

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境（共用部）	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間（専有部）	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公約住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

株式会社長谷工コーポレーション関西 ・ 株式会社市浦ハウジング&プランニング大阪支店
 株式会社長谷工コーポレーション大阪エンジニアリング事業部 ・ 株式会社カノンアソシエイツ
 パナソニックホームズ株式会社 ・ 積水ハウス株式会社神戸支店 ・ 株式会社北神地域振興
 高山興産株式会社

余剰地活用と建築方式：同敷地建替え型（余剰地活用あり）

余剰地民間活用	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地団地集約型	新事業地		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	23/80件		

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

土地 | 事業者（買取） or 自治体（賃借） / 建物 | 事業者

余剰地活用提案要件

禁止型	用途要件		時間要件			事業要件		
	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸	
	民間住宅整備：戸建住宅				民間住宅整備：余剰地所有権移転後、5年以内			
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件		形態要件		住戸要件				
余剰地設定面積		合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ
7件/33件		5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件

余剰地活用内容

暮らし賑わい施設（ファーマーズマーケット・カフェ・ライブラリー・クリニックなど）、生活利便施設、時間貸し駐車場

No. 80 / 83

事業名：市営桜の宮住宅建替事業（2期）

事業主体：兵庫県神戸市 | VFM：4.0% | VFM（落札時）：— | SPC：未設立 | 入札者数：1者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：800戸

階数：8階（指定なし）

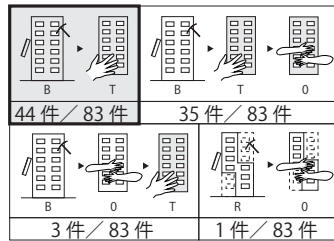
敷地面積：111,782.77㎡

防火地域：法22条地域

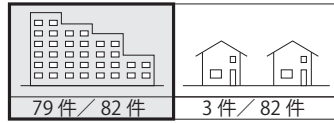
用途地域：第一種中高層住居専用地域
(200%/60%)

その他地域地区：第4種高度地区

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール

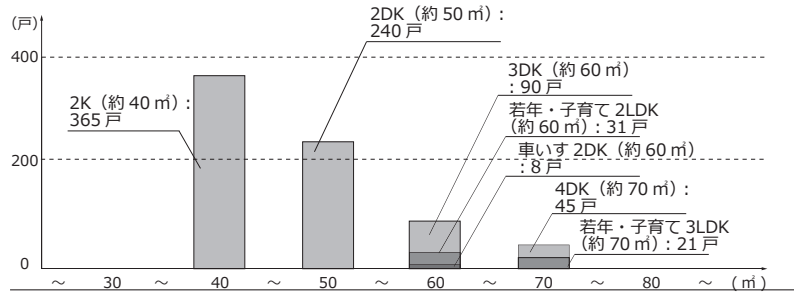


設計見積期間：5.5ヶ月（実質設計見積期間：10.5ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より

集会所、広場、児童遊園

住戸タイプ：7種類 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：規模用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 8階建て以上のRC造またはSRC造共同住宅かつ6,000㎡以上または100戸以上の設計実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）

施工企業 | 8階建て以上のRC造またはSRC造共同住宅かつ6,000㎡以上または100戸以上の施工実績（ワンルームマンション除き、過去10年間に竣工したもの）

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：提案考慮型
予定価格	18,587,012	不明	定量評価/価格：50%
落札価格	17,658,430	364,474	定性評価/提案：50%
落札率	95.0%	不明	

審査委員（計6人）

都市・建築：4人 | 開発：0人 | 経済：1人 | 法律：0人 | 行政：1人

- 辰巳 八栄子 / 稲清税理士法人公認会計士（経済）
- 田端 和彦 / 兵庫大学副学長（都市・建築）
- 長濱 伸貴 / 神戸芸術工科大学芸術工学部環境デザイン学科教授（都市・建築）
- 三輪 康一 / 神戸大学名誉教授（都市・建築）
- 室崎 千重 / 奈良女子大学生生活環境学部講師（都市・建築）
- 三木 太志 / 神戸市住宅都市局住宅担当局長（行政）

落札者提案資料等



※出典 / 市営桜の宮住宅建替事業（2期）HP

特記事項

No. 81 / 83

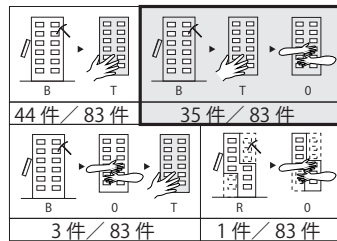
事業名：吉備中央町定住促進住宅整備事業

事業主体：岡山県吉備中央町 | VFM：－ | VFM (落札時)：－ | SPC：設立 | 入札者数：不明

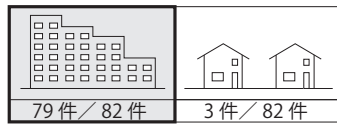
建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：25戸
 階数：2階 (指定なし)
 敷地面積：約 4,093 m²
 防火地域：記載なし
 用途地域：第一種低層住居専用地域 (80% / 40%)
 その他地域地区：記載なし

事業方式：BTO方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境(共用部)	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間(専有部)	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

企業：不明

余剰地活用と建築方式：新築方式 (余剰地活用なし)

余剰地民間活用	建替え方式						新築方式
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地地集約型	新事業地	新事業地	新事業地	
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

余剰地活用提案要件

用途要件	時間要件				事業要件			
	禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件		形態要件			住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

—

No. 81 / 83

事業名：吉備中央町定住促進住宅整備事業

事業主体：岡山県吉備中央町 | VFM：－ | VFM（落札時）：－ | SPC：設立 | 入札者数：不明

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：25 戸

階数：2 階（指定なし）

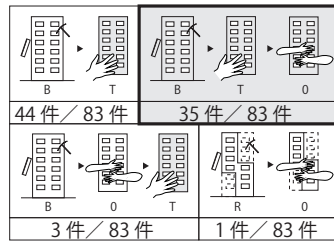
敷地面積：約 4,093 m²

防火地域：記載なし

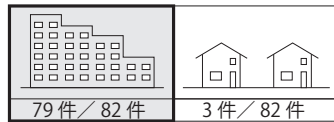
用途地域：第一種低層住居専用地域
(80% / 40%)

その他地域地区：記載なし

事業方式：**BTO 方式**



住宅種別：**共同住宅型**



スケジュール

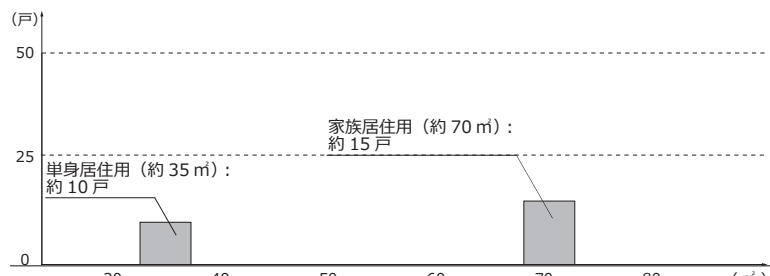


設計見積期間：**2.5 ヶ月（実質設計見積期間：2.5 ヶ月）**

付帯施設 ※要求水準書より

菜園、東屋

住戸タイプ：**2 種類** ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：**規模用途制限型** ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 過去 10 年以内に、今回の事業で提案する住宅の設計実績を有すること。

施工企業 | 過去 10 年以内に、今回の事業で提案する住宅の施工実績を有すること。

※(千円 / 税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法： 提案考慮型
予定価格	不明	—	定量評価 / 価格：25%
落札価格	510,864	—	定性評価 / 提案：75%
落札率	不明	—	

審査委員（計 9 人）

都市・建築：0 人 | 開発：0 人 | 経済：0 人 | 法律：0 人 | 行政：9 人
岡山県土木部都市局建築営繕課（行政）
吉備中央町副町長（行政）
他担当関連町職員 7 名（行政）

落札者提案資料等



※出典 / 大阪府営筆ヶ崎住宅生活プロジェクト HP

特記事項

No. 82 / 83

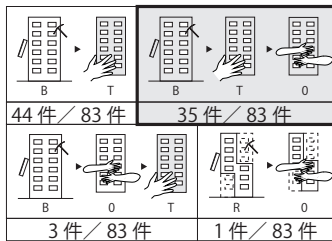
事業名：第2期境地区定住促進住宅整備事業

事業主体：茨城県境町 | VFM：－ | VFM (落札時)：－ | SPC：設立 | 入札者数：1者

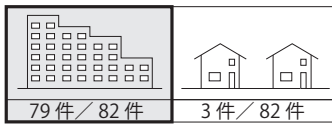
建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：26戸
 階数：3階 (指定なし)
 敷地面積：約 3,120㎡
 防火地域：記載なし
 用途地域：第一種低層住居専用地域 (80% / 40%)
 その他地域地区：記載なし

事業方式：BTO方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境(共用部)	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間(専有部)	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

中和建設株式会社 ・ ユーミーコーポレーション株式会社 ・ ユーミー設計株式会社

余剰地活用と建築方式：新築方式(余剰地活用なし)

余剰地民間活用	建替え方式						新築方式
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地	新事業地	新事業地	
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	0/80件	23/80件	

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

余剰地活用提案要件

用途要件	時間要件				事業要件			
	禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件	形態要件				住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

No. 82 / 83

事業名：第2期境地区定住促進住宅整備事業

事業主体：茨城県境町 | VFM：－ | VFM（落札時）：－ | SPC：設立 | 入札者数：1者

建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：26戸

階数：3階（指定なし）

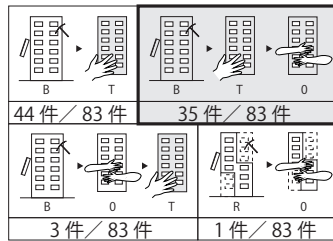
敷地面積：約3,120㎡

防火地域：記載なし

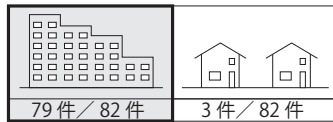
用途地域：第一種低層住居専用地域
(80% / 40%)

その他地域地区：記載なし

事業方式：**BTO方式**



住宅種別：**共同住宅型**



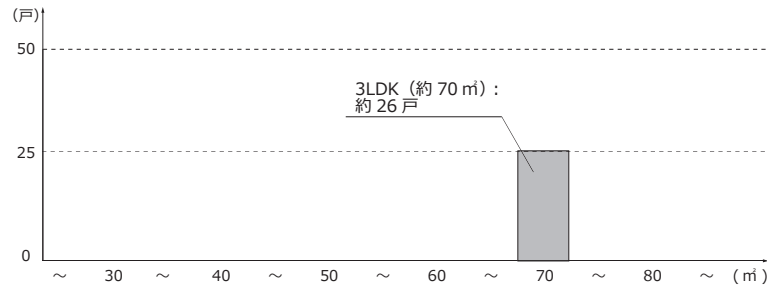
スケジュール



設計見積期間：**2ヶ月（実質設計見積期間：2ヶ月）**

付帯施設 ※要求水準書より
不明

住戸タイプ：**1種類** ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：**用途制限型** ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | RCの共同住宅の設計実績を有する事。

施工企業 | RCの共同住宅の建設実績を有する事。

※(千円/税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法： 提案考慮型
予定価格	704,600	－	定量評価 / 価格：25%
落札価格	627,385	－	定性評価 / 提案：75%
落札率	89.0%	－	

審査委員（計7人）

都市・建築：0人 | 開発：0人 | 経済：0人 | 法律：0人 | 行政：7人
 境町副町長（行政）
 境町総務部長（行政）
 境町福祉部長（行政）
 境町建設農政部長（行政）
 境町企画経営課長（行政）
 境町まちづくり推進課長（行政）
 境町建設課長（行政）

落札者提案資料等



※出典 / 第2期境地区定住促進住宅整備事業 HP

特記事項

No. 83 / 83

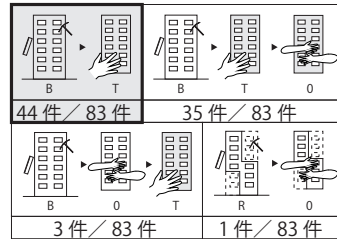
事業名：公営住宅月岡団地第3期街区建替事業

事業主体：富山県富山市 | VFM：9.6% | VFM（落札時）：14.2% | SPC：未設定 | 入札者数：3者

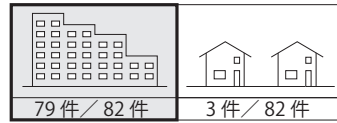
建築概要 ※（ ）内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：40戸
 階数：4階（指定なし）
 敷地面積：約3,749㎡
 許容容積率/建蔽率：200%/60%
 用途地域：用途地域外
 防火地域：記載なし
 その他地域地区：記載なし

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



スケジュール



PFI事業の目的

建替え		機能性		
老朽化	低居住水準	バリアフリー	防災性・防犯性	省エネ・長寿命化
42/68件	22/68件	10/68件	17/68件	19/68件
施策				
子育て支援・定住	高齢化の緩和	収入超過者の住み替え	不足する住戸の整備	創造的人材の募集
20/68件	1/68件	1/68件	1/68件	1/68件
住戸外環境				
地域活性化・まちづくり	交流・コミュニティ形成	良質な住環境(共用部)	周辺環境との調和・景観	敷地の有効活用
56/68件	7/68件	29/68件	30/68件	15/68件
住戸内環境				
良質な住空間(専有部)	効率的な事業の実施	良質なサービスの提供	コスト削減	
10/68件	38/68件	26/68件	39/68件	

PFI事業参加体制・企業

宅地造成	設計	建設	工事監理	入居者移転支援	譲渡主体・運営
2/72件	72/72件	72/72件	62/72件	31/72件	24/72件
公約住宅維持管理	用地内福祉事業等実施	用地内収益事業等実施	余剰地取得活用	事業統括	資金調達
35/72件	3/72件	4/72件	33/72件	23/72件	21/72件

日本海建興株式会社 ・ 株式会社ピートープ

余剰地活用と建築方式：同敷地建替え型（余剰地活用なし）

余剰地民間活用	建替え方式					新築方式	
	同敷地建替え型	移転建替え型	既存敷地団地集約型	新事業地	新事業地		
あり	25/80件	0/80件	2/80件	3/80件	1/80件	1/80件	4/80件
なし	16/80件	2/80件	2/80件	0/80件	23/80件		

余剰地活用における所有形態 ※要求水準書に基づく所有形態で、選択式の場合は□内が実施形態

余剰地活用提案要件

用途要件	時間要件				事業要件			
	禁止型	限定型	誘導型	土地取得時期	土地貸付時期	供用開始時期	中止・撤退	転貸
4件/33件	16件/33件	16件/33件	6件/33件	3件/33件	13件/33件	1件/33件	2件/33件	
敷地要件		形態要件			住戸要件			
余剰地設定面積	合築の可否	階数	高さ	一辺の長さ	住戸面積	住戸数	住戸タイプ	
7件/33件	5件/33件	7件/33件	7件/33件	1件/33件	5件/33件	2件/33件	6件/33件	

余剰地活用内容

No. 83 / 83

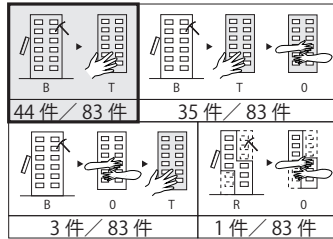
事業名：公営住宅月岡団地第3期街区建替事業

事業主体：富山県富山市 | VFM：9.6% | VFM（落札時）：14.2% | SPC：未設立 | 入札者数：3者

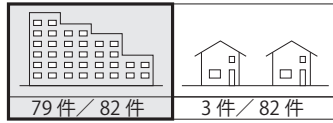
建築概要 ※() 内数値は要求水準書に基づく

整備戸数：40戸
階数：4階（指定なし）
敷地面積：約3,749㎡
許容容積率 / 建蔽率：200% / 60%
用途地域：用途地域外
防火地域：記載なし
その他地域地区：記載なし

事業方式：BT方式



住宅種別：共同住宅型



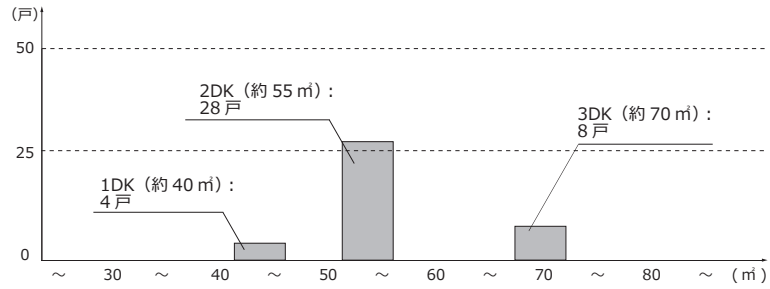
スケジュール



設計見積期間：3ヶ月（実質設計見積期間：5.5ヶ月）

付帯施設 ※要求水準書より
不明

住戸タイプ：3種類 ※() 内数値は専有面積 ※要求水準書に基づく要求住戸タイプ



入札の資格要件：規模用途制限型 ※一級建築士事務所であること等、一般的な項目を除く。

設計企業 | 3階建て以上のRC造共同住宅の設計実績（ワンルームマンション除き、過去15年間に竣工したもの）および1,000㎡以上の公共施設の設計実績
施工企業 | 3階建て以上のRC造共同住宅の設計実績（ワンルームマンション除き、過去15年間に竣工したもの）および1,500㎡以上の公共施設の施工実績

※(千円 / 税込)	公営住宅整備	余剰地購入	採点方法：提案考慮型
予定価格	646,920	—	定量評価 / 価格：40%
落札価格	609,120	—	定性評価 / 提案：60%
落札率	94.2%	—	

審査委員（計5人）

都市・建築：1人 | 開発：0人 | 経済：1人 | 法律：1人 | 行政：2人
中村 和之 / 富山大学経済学部教授（経済）※委員長
永野 紳一郎 / 金沢工業大学建築学部建築学科教授（都市・建築）
木下 実 / 木下法律事務所（法律）
田中 伸浩 / 富山市企画管理部次長（行政）
高野 聡 / 富山市建設部次長（行政）

落札者提案資料等



※出典 / 公営住宅月岡団地第3期街区建替事業 HP

特記事項

・ 公営住宅＋余剰地活用なし

No.34 市営新町住宅建替事業

下記質問の口欄に✓を入れてご回答いただきますようお願いいたします。また必要に応じて記述欄に記載いただきますようお願いいたします。質問は全部で9問あります。

Q1: 公営住宅整備においてPFIを導入した理由を教えてください。(複数回答可)
その他を選ばれた場合は、内容をご記載ください。

A1: 財政負担軽減のため 前例を参考にした 補助金を利用するため 民間技術力への期待 その他

記述欄:

Q2: 複数の事業方式(BT、BTO、BOT、RO)のうち、BTO方式を採用した理由を教えてください。(複数回答可)

A2: 財政負担軽減のため 前例を参考にした 募集を増やすため 管理のため その他

記述欄:

Q3: 自治体の観点から、本PFI事業による公営住宅整備における住宅の評価を教えてください。
その理由があれば教えてください。

A3: とても良い まあまあ良い 普通 あまり良くない 悪い

記述欄:

Q4: ユーザーの観点から、本PFI事業による公営住宅整備における住宅の評価を教えてください。
その理由があれば教えてください。

A4: とても良いようだ まあまあ良いようだ 普通 あまり良くないようだ 悪いようだ

記述欄:

Q5: 自治体の観点から、本PFI事業による公営住宅整備における共用部(集会所や児童遊園、その他施設等)の評価を教えてください。その理由があれば教えてください。

A5: とても良い まあまあ良い 普通 あまり良くない 悪い

記述欄:

Q6: ユーザーの観点から、本PFI事業による公営住宅整備における共用部(集会所や児童遊園、その他施設等)の評価を教えてください。その理由があれば教えてください。

A6: とても良いようだ まあまあ良いようだ 普通 あまり良くないようだ 悪いようだ

記述欄:

Q7: 本PFI事業による公営住宅の共用部(集会所や児童遊園、その他施設等)はよく利用されているか教えてください。その理由があれば教えてください。

A7: とてもよく利用されている まあまあ利用されている 普通 あまり利用されていない 全く利用されていない

記述欄:

Q8: 本PFI事業による公営住宅は、地域の活性化に寄与していると思うか教えてください。
その理由があれば教えてください。

A8: とてもそう思う まあまあそう思う 普通 あまりそう思わない 全くそう思わない

記述欄:

Q9: PFI事業には敷地余剰地を民間に払い下げ、提案活用する事例がありますが、そうしなかった理由を教えてください。(複数回答可)その他を選ばれた場合は、内容をご記載ください。

A9: そもそも考えていない 敷地が狭い 管理の問題 スキームが複雑 その他

記述欄:

・公営住宅＋余剰地活用あり

No.07 大阪府営筆ヶ崎住宅生活プロジェクト

下記質問の口欄に✓を入れてご回答いただきますようお願いいたします。また必要に応じて記述欄に記載いただきますようお願いいたします。質問は全部で12問あります。

Q1: 公営住宅整備においてPFIを導入した理由を教えてください。(複数回答可)
 その他を選ばれた場合は、内容をご記載ください。

A1: 財政負担軽減のため 前例を参考にした 補助金を利用するため 民間技術力への期待 その他

記述欄:

Q2: 複数の事業方式(BT、BTO、BOT、RO)のうち、BT方式を採用した理由を教えてください。(複数回答可)

A2: 財政負担軽減のため 前例を参考にした 募集を増やすため 管理のため その他

記述欄:

Q3: 自治体の観点から、本PFI事業による公営住宅整備における住宅の評価を教えてください。
 その理由があれば教えてください。

A3: とても良い まあまあ良い 普通 あまり良くない 悪い

記述欄:

Q4: ユーザーの観点から、本PFI事業による公営住宅整備における住宅の評価を教えてください。
 その理由があれば教えてください。

A4: とても良いようだ まあまあ良いようだ 普通 あまり良くないようだ 悪いようだ

記述欄:

Q5: 自治体の観点から、本PFI事業による公営住宅整備における共用部(集会所や児童遊園、その他施設等)の評価を教えてください。その理由があれば教えてください。

A5: とても良い まあまあ良い 普通 あまり良くない 悪い

記述欄:

Q6: ユーザーの観点から、本PFI事業による公営住宅整備における共用部(集会所や児童遊園、その他施設等)の評価を教えてください。その理由があれば教えてください。

A6: とても良いようだ まあまあ良いようだ 普通 あまり良くないようだ 悪いようだ

記述欄:

Q7: 本PFI事業による公営住宅の共用部(集会所や児童遊園、その他施設等)はよく利用されているか教えてください。その理由があれば教えてください。

A7: とてもよく利用されている まあまあ利用されている 普通 あまり利用されていない 全く利用されていない

記述欄:

Q8: 本PFI事業による公営住宅は、地域の活性化に寄与していると思うか教えてください。
 その理由があれば教えてください。

A8: とてもそう思う まあまあそう思う 普通 あまりそう思わない 全くそう思わない

記述欄:

Q9: なぜ民間事業者による余剰地活用をPFI事業に組み込んだか教えてください。(複数回答可)
 その他を選ばれた場合は、内容をご記載ください。

A9: 自治体の財政負担軽減 地域活性化 民間サービスの期待 公営住宅との連携 その他

記述欄:

Q10: 自治体の観点から、本PFI事業による余剰地民間提案による施設の評価を教えてください。
 その理由があれば教えてください。

A10: とても良い まあまあ良い 普通 あまり良くない 悪い

記述欄:

Q11: ユーザーの観点から、本PFI事業による余剰地民間提案による施設の評価を教えてください。
 その理由があれば教えてください。

A11: とても良いようだ まあまあ良いようだ 普通 あまり良くないようだ 悪いようだ

記述欄:

Q12: 本PFI事業による余剰地民間提案による施設は、地域の活性化に寄与していると思うか教えてください。

A12: とてもそう思う まあまあそう思う 普通 あまりそう思わない 全くそう思わない

記述欄:

・定住促進住宅+余剰地活用なし

No.64 松田町住宅整備事業

下記質問の□欄に✓を入れてご回答いただきますようお願いいたします。また必要に応じて記述欄に記載いただきますようお願いいたします。質問は全部で10問あります。

Q1: 定住促進住宅整備においてPFIを導入した理由を教えてください。(複数回答可)
その他を選ばれた場合は、内容をご記載ください。

A1: 財政負担軽減のため 前例を参考にした 補助金を利用するため 民間技術力への期待 その他

記述欄:

Q2: 複数の事業方式(BT、BTO、BOT、RO)のうち、BTO方式を採用した理由を教えてください。(複数回答可)

A2: 財政負担軽減のため 前例を参考にした 募集を増やすため 管理のため その他

記述欄:

Q3: 自治体の観点から、本PFI事業による定住促進住宅整備における住宅の評価を教えてください。
その理由があれば教えてください。

A3: とても良い まあまあ良い 普通 あまり良くない 悪い

記述欄:

Q4: ユーザーの観点から、本PFI事業による定住促進住宅整備における住宅の評価を教えてください。
その理由があれば教えてください。

A4: とても良いようだ まあまあ良いようだ 普通 あまり良くないようだ 悪いようだ

記述欄:

Q5: 自治体の観点から、本PFI事業による定住促進住宅整備における共用部(集会所や児童遊園、その他施設等)の評価を教えてください。その理由があれば教えてください。

A5: とても良い まあまあ良い 普通 あまり良くない 悪い

記述欄:

Q6: ユーザーの観点から、本PFI事業による定住促進住宅整備における共用部(集会所や児童遊園、その他施設等)の評価を教えてください。その理由があれば教えてください。

A6: とても良いようだ まあまあ良いようだ 普通 あまり良くないようだ 悪いようだ

記述欄:

Q7: 本PFI事業による定住促進住宅の共用部(集会所や児童遊園、その他施設等)はよく利用されているか教えてください。その理由があれば教えてください。

A7: とてもよく利用されている まあまあ利用されている 普通 あまり利用されていない 全く利用されていない

記述欄:

Q8: 本PFI事業による定住促進住宅は、地域の活性化に寄与していると思うか教えてください。
その理由があれば教えてください。

A8: とてもそう思う まあまあそう思う 普通 あまりそう思わない 全くそう思わない

記述欄:

Q9: PFI事業には敷地余剰地を民間に払い下げ、提案活用する事例がありますが、そうしなかった理由を教えてください。(複数回答可)その他を選ばれた場合は、内容をご記載ください。

A9: そもそも考えていない 敷地が狭い 管理の問題 スキームが複雑 その他

記述欄:

Q10: 公営住宅ではなく、なぜ定住促進住宅を建てることにしたか教えてください。(複数回答可)
その他を選ばれた場合は、内容をご記載ください。

A10: 公営住宅の厳しい水準 入居者制限 地域活性化(若返り) 人口増加 その他

記述欄:

・子育て支援住宅＋余剰地活用あり

No.63 塚ヶ丘子育て支援住宅整備PF事業

下記質問の□欄に✓を入れてご回答いただきますようお願いいたします。また必要に応じて記述欄に記載いただきますようお願いいたします。質問は全部で14問あります。

Q1: 子育て支援住宅整備においてPFを導入した理由を教えてください。(複数回答可)
 その他を選ばれた場合は、内容をご記載ください。

A1: 財政負担軽減のため 前例を参考にした 補助金を利用するため 民間技術力への期待 その他
 記述欄: _____

Q2: 複数の事業方式(BT、BTO、BOT、RO)のうち、BTO方式を採用した理由を教えてください。(複数回答可)

A2: 財政負担軽減のため 前例を参考にした 募集を増やすため 管理のため その他
 記述欄: _____

Q3: 自治体の観点から、本PF事業による子育て支援住宅整備における住宅の評価を教えてください。その理由があれば教えてください。

A3: とても良い まあまあ良い 普通 あまり良くない 悪い
 記述欄: _____

Q4: ユーザーの観点から、本PF事業による子育て支援住宅整備における住宅の評価を教えてください。その理由があれば教えてください。

A4: とても良いようだ まあまあ良いようだ 普通 あまり良くないようだ 悪いようだ
 記述欄: _____

Q5: 自治体の観点から、本PF事業による子育て支援住宅整備における共用部(集会所や児童遊園、その他施設等)の評価を教えてください。その理由があれば教えてください。

A5: とても良い まあまあ良い 普通 あまり良くない 悪い
 記述欄: _____

Q6: ユーザーの観点から、本PF事業による子育て支援住宅整備における共用部(集会所や児童遊園、その他施設等)の評価を教えてください。その理由があれば教えてください。

A6: とても良いようだ まあまあ良いようだ 普通 あまり良くないようだ 悪いようだ
 記述欄: _____

Q7: 本PF事業による子育て支援住宅の共用部(集会所や児童遊園、その他施設等)はよく利用されているか教えてください。その理由があれば教えてください。

A7: とてもよく利用されている まあまあ利用されている 普通 あまり利用されていない 全く利用されていない
 記述欄: _____

Q8: 本PF事業による子育て支援住宅は、地域の活性化に寄与していると思うか教えてください。その理由があれば教えてください。

A8: とても思う まあまあ思う 普通 あまりそう思わない 全くそう思わない
 記述欄: _____

Q9: なぜ民間事業者による余剰地活用をPF事業に組み込んだか教えてください。(複数回答可)
 その他を選ばれた場合は、内容をご記載ください。

A9: 自治体の財政負担軽減 地域活性化 民間サービスの期待 子育て支援住宅との連携 その他
 記述欄: _____

Q10: 自治体の観点から、本PF事業による余剰地民間提案による施設の評価を教えてください。その理由があれば教えてください。

A10: とても良い まあまあ良い 普通 あまり良くない 悪い
 記述欄: _____

Q11: ユーザーの観点から、本PF事業による余剰地民間提案による施設の評価を教えてください。その理由があれば教えてください。

A11: とても良いようだ まあまあ良いようだ 普通 あまり良くないようだ 悪いようだ
 記述欄: _____

Q12: 本PF事業による余剰地民間提案による施設は、地域の活性化に寄与していると思うか教えてください。

A12: とても思う まあまあ思う 普通 あまりそう思わない 全くそう思わない
 記述欄: _____

Q13: 本PF事業による余剰地民間提案による施設(ママカフェ等)はよく利用されているか教えてください。その理由があれば教えてください。

A13: とてもよく利用されている まあまあ利用されている 普通 あまり利用されていない 全く利用されていない
 記述欄: _____

Q14: 公営住宅ではなく、なぜ子育て支援住宅を建てることにしたか教えてください。(複数回答可)
 その他を選ばれた場合は、内容をご記載ください。

A14: 公営住宅の厳しい水準 入居者制限 地域活性化(若返り) 人口増加 その他
 記述欄: _____