

大東市公民連携事業の実施に関する方針

(北条地域まちづくり第Ⅱ期事業)

第 1 .特定公民連携事業の選定に関する事項

1. 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

北条地域まちづくり第Ⅱ期事業（以下「本事業」という。）

(2) 提案事業

本実施方針においては、以下のとおり実施する。

本方針に基づき、現時点で地元合意が得られている以下の事業を実施するものとする。

市営嵯峨園第 2 住宅リノベーション

施設名：市営嵯峨園第 2 住宅

所在地：大東市北条三丁目 16 番

所有者：大東市

(3) 事業の対象エリア内の対象施設及び対象地の概要

市営嵯峨園第 2 住宅は、大東市（以下「市」という。）が昭和 51 年に建設しており、建設から 47 年以上が経過している。本施設は、老朽化が著しく、耐震性や浴室施設が無い状況であり、建替えに向けて政策空家としている。

(4) 市の状況等

本市では、北条まちづくりプロジェクトの開発理念を「ココロもカラダも幸せに暮らせる住宅地」と設定し、同プロジェクトを進めているところであり、令和 3 年 3 月に北条まちづくりプロジェクト第Ⅰ期事業として morineki のまちびらきを行った。令和 4 年 3 月に第Ⅰ期事業との連携を踏まえつつ、北条エリアの住宅地としての再生を図るまちづくりを推進することをめざし、まちづくりのターゲットを「エリアを楽しむアクティブな人」、コンセプトを「ココロおどる カラダはずむ にぎわいの共創」と設定し、北条地域まちづくり第Ⅱ期構想を策定した。さらに令和 5 年 10 月には、地域との協議結果を踏まえ、第Ⅱ期構想の改定を行った。この構想に基づき、第Ⅰ期事業との連続性を考慮した人の流れをつくっていくため、第Ⅰ期事業と一体的な効果が見込める本事業を実施し、エリアの価値を高め、大東でしか味わえない、楽しく快適な空間の創出につとめる。

また本事業の実施にあたっては、公民連携手法を取り入れ、質の高い市民サービス、公的負担の抑制、地域経済の循環を同時に実現することをめざしていく。

(5) 基本方針

ココロおどる カラダはずむ にぎわいの共創

- ・住宅地域を再生することで、北条エリアが新しく生まれ変わり、人々が行きかい、にぎわいが生まれ、誰もが楽しく笑って過ごすまちをめざす。
- ・北条エリアに行けば新しいまちづくりが進められていて、「何か楽しいことがある」というワクワク感や期待感があふれる豊かな暮らしを、住民・来訪者問わず皆で共に創り上げていくことをめざす。

(6) 事業詳細

【提案事業：市営嵯峨園第2住宅リノベーション】

1.概要

市営嵯峨園第1住宅・第2住宅の老朽化等に伴う更新にあたり、市営嵯峨園第2住宅の建物は民間事業者の有償譲渡し、同住宅の土地については、一般定期借地権の設定をし、民間事業者の有償貸付を実施する。民間事業者は購入した市営嵯峨園第2住宅の建物をリノベーションし、リノベーション後の建物（40戸）は、市が新たに市営住宅として借上げをし、市営嵯峨園第1住宅・第2住宅の入居者の新たな市営住宅として、住宅事業を行う。

2.借上公営住宅の入居対象と住戸の内訳

市営嵯峨園第1住宅・第2住宅の入居者を基本とする。

現時点では、市営嵯峨園第1住宅・第2住宅の本移転対象者を中心に30戸程度が戻り入居予定である。

残り約10戸については、耐震性に課題のある楠公園住宅の入居者を優先入居とし、当該住宅の段階的な集約に資するものとする。

※通常の市営住宅の運用に従うものとする。

3.事業スキーム

PPP エージェント方式、借上げ公営住宅制度

4.借上期間

借上げによる市営住宅としての契約期間は20年間を予定しているが、楠公園住宅からの移転が完了した後、空住戸が発生した場合には、一般賃貸住宅への転用も可能とする柔軟な運用を図る。

5. 土地・建物の取扱い

土地貸付期間：50 年以内（予定）

賃貸借条件や貸付額は、不動産鑑定を踏まえ民間事業者と協議のうえ決定する。

（7）事業の選定方法等

本実施方針について、大東市特定公民連携事業審査会へ諮問後、答申を受け、大東市議会の議決を経て決定する。

（8）事業実施に関する条件

- ① 上記の（5）に示した本事業の基本方針を踏まえ、事業を構築すること
- ② 関係法令を遵守すること
- ③ 「第5次大東市総合計画」、「第2期大東市まち・ひと・しごと創生総合戦略」等、市の政策と方向性に合致する内容であること
- ④ 「大東市公民連携に関する条例」に定める公民連携事業の要件（複数の地域経営の課題解決、地域の価値向上、地域経済の発展及び循環、公的負担の軽減、自立かつ持続可能な事業）を満たす提案内容とすること

（9）事業実施の優先順位及び地元合意に関する考え方

本実施方針は、「段階的開発」の考え方に基づき、地域課題のうち優先度が高く、かつ、現時点で地元との合意形成が得られている事業から実施していくものとする。

市営嵯峨園第2住宅のリノベーションについては、耐震性・老朽化の観点から早期に実施すべき事業である。

また、嵯峨園第2住宅のリノベーション後においては、戻り入居だけでなく、楠公園住宅の代替住宅としての機能を担うことで、既存市営住宅団地の更新の一助とする。

将来的には、楠公園住宅からの全移転が完了した後、空住戸が発生した段階で一般賃貸住宅へと段階的に転用する運用とし、事業の持続性と柔軟性を確保する。

第2.特定公民連携事業推進法人の募集及び選定に関する事項

1. 特定公民連携事業推進法人の選定

（1）選定方法

パートナーシップ方式※

※民間提案の内容に提案者の独自の発想を有するなど、提案自体に知的財産的なノウハウが認められる場合に、提案者を特定公民連携事業推進法人（事業実施者）とする方式。

(2) 選定に関する事項

市議会への本事業に関する実施方針案の提出、議決後において、パートナーシップ方式により、大東市公民連携に関する条例第8条に基づく提案を行った民間事業者を特定公民連携事業推進法人（事業実施者）とする。

(3) スケジュール（予定）

第1回特定公民連携事業審査会：令和6年1月19日

第2回特定公民連携事業審査会：令和6年4月26日

市議会への実施方針案の提出：令和7年6月

特定公民連携事業推進法人の決定：令和7年10月

（上記の実施方針案の市議会における議決後）

本事業に係るほか関連議案の提出：令和7年12月

※事業開始：市と特定公民連携事業推進法人との協定締結後すぐに

(4) 事業実施者の備えるべき参加資格要件

・参加要件は法人に限らず、任意団体でも可能

・以下の i ～viiiの要件に該当しない者

i .入札に係る契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ない者。

ii .地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項各号のいずれかに該当すると認められる者又はその者を代理人、支配人その他の使用人若しくは入札代理人として使用する者。

iii .建設工事入札参加資格審査申請書（添付書類を含む）中の重要な事項について虚偽の記載をし、又は重要な事実について記載しなかった者。

iv .営業に関し必要な許可を受けていない者。

v .国税又は市税を滞納している者。

vi .経営状態が著しく不健全であると認められる者。

vii .暴力団による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第32条第1項各号に掲げる者。

viii .次に掲げる保険（以下「社会保険」という。）に事業主として加入していない者。ただし社会保険について適用が除外されている者を除く。

ア. 雇用保険法（昭和49年法律第116号）に基づく雇用保険

イ. 健康保険法（大正11年法律第70号）に基づく健康保険

ウ. 厚生年金保険法（昭和29年法律第115号）に基づく厚生年金保険

(5) 結果の公表方法

本事業に関する実施方針案の市議会への提出、議決後において、市ホームページにて実施方針及び特定公民連携事業推進法人（事業実施者）を公表する。

(6) 提出書類の取扱い

民間のノウハウの公開につながる情報については、公開しない。

第3．民間及び市長等が担うべき役割及び責任等、特定公民連携事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1．民間事業者の責任の明確化に関する事項

本事業の実施に際して想定されるリスクと当該リスクに対する責任分担は、「リスク分担表」によるものとする。

2．民間事業者の責任の履行の確保に関する事項

本事業を安定的かつ持続的に提供できるよう、定期的に専門家等で構成される特定公民連携事業評価委員会等において、本事業の評価を行うものとする。

第4．特定公民連携事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

1．民間事業者に債務不履行の懸念が生じた場合

民間事業者は、本契約の履行に関して故意又は過失により市に損害を与えた場合は、賠償責任を負うものとする。

ただし、市が特別の事情があると認めたときは、市はその全部又は一部を免除することができる。

2．その他の事由により事業の継続が困難となった場合

民間事業者は、使用財産の管理運営上、民間事業者の責めに帰すべき事由により第三者に損害を与えた場合は、その損害を賠償する義務の割合を協議して、賠償するものとする。ただし、市の責めに帰すべき事項が認められる場合は、賠償義務の割合を協議して、賠償するものとする。

第5. その他必要な事項

【実施方針の問い合わせ先】

〒574-8555

大東市谷川1丁目1番1号

大東市役所 政策推進部 公民連携推進室

TEL:072-870-9623（直通）072-872-2181（代表）

FAX:072-872-2291

メール:sousei@city.daito.lg.jp