

「大東市営深野園住宅建替え基本計画」は、
あくまで参考資料であり、
整備案を示したものではありません。

大東市営深野園住宅建替え基本計画

令和 7 年 3 月
大東市

目 次

1.	市営深野園住宅の概況	1
2.	建替え事業における課題と目標	9
3.	建替え計画の条件	11
4.	建替え基本計画	19
5.	事業スキーム	29

1. 市営深野園住宅の概況

(1) 深野園住宅の位置

市営深野園住宅（以下、「深野園住宅」という。）は、本市の中央部に位置しており、周囲は、戸建住宅や小学校等が立地し、落ち着いた住宅地が形成されている。ＪＲ片町線（学研都市線）野崎駅から徒歩約５分の距離にあり、近接して広域幹線道路である大阪外環状線が通っているなど、交通利便性の高い場所にある。

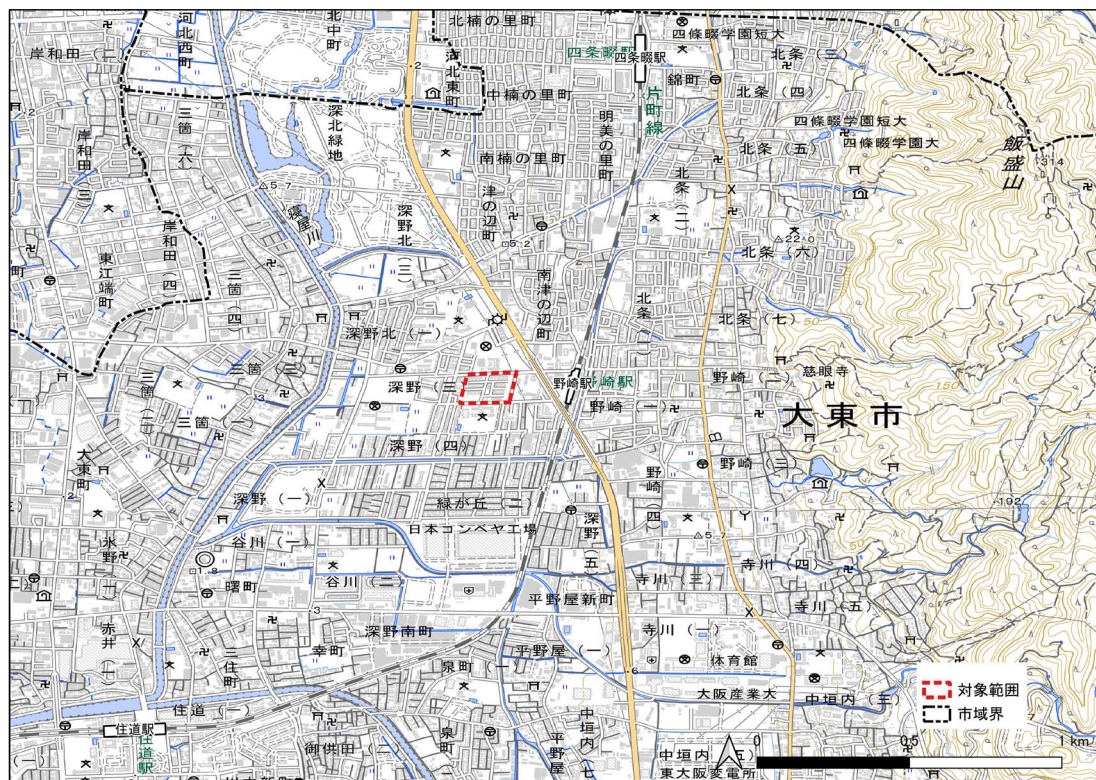


図 深野園住宅の位置

出典：国土地理院地図

(2) 深野園住宅の概要

深野園住宅の概要は以下のとおりである。

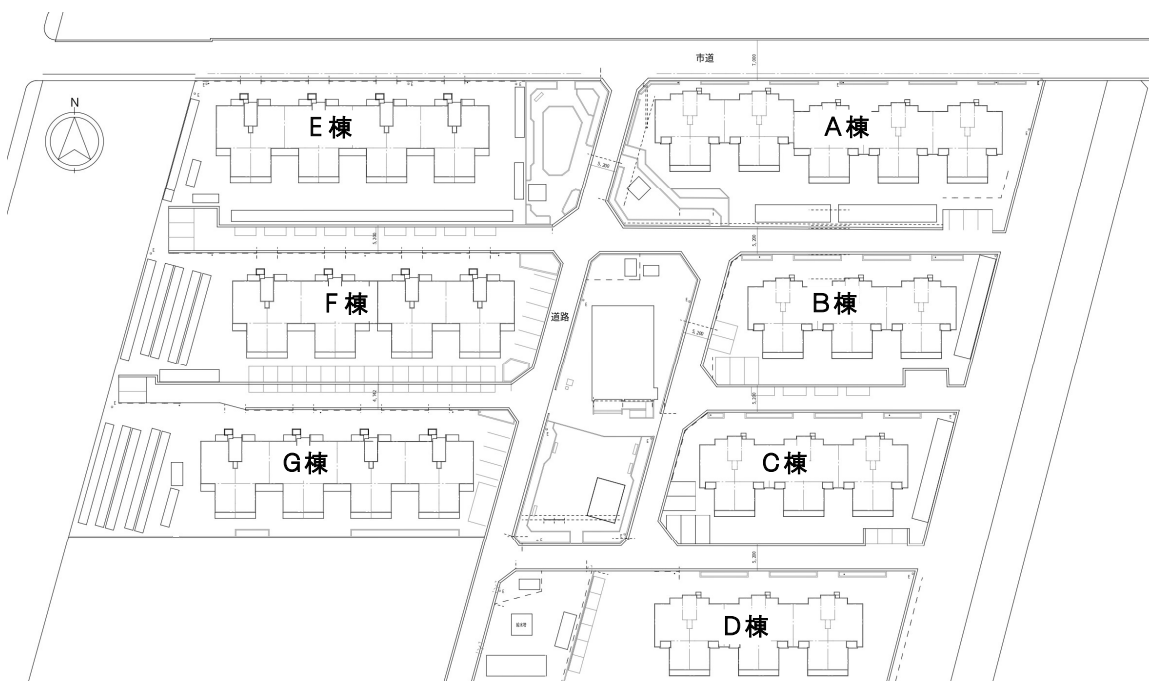
(深野園住宅概要)

住 宅 名	深野園住宅
所 在 地	大東市深野 3 丁目 3～9
種 別	公営住宅
建 設 年 度	昭和 43 年～昭和 47 年
管理開始年度	昭和 44 年～昭和 47 年、昭和 49 年
戸 数	260 戸
構 造	中層耐火造
階 数	5 階建て

(棟別概要)

棟 名	建設年度（築年数）	構造	階数	管理戸数	備考
A 棟	昭和 43（築 56 年）	中層耐火造	5	50	エレベータなし
B 棟	昭和 44（築 55 年）	中層耐火造	5	30	エレベータなし
C 棟	昭和 44（築 55 年）	中層耐火造	5	30	エレベータなし
D 棟	昭和 45（築 54 年）	中層耐火造	5	30	エレベータなし
E 棟	昭和 45（築 54 年）	中層耐火造	5	40	エレベータなし
F 棟	昭和 46（築 53 年）	中層耐火造	5	40	エレベータなし
G 棟	昭和 47（築 52 年）	中層耐火造	5	40	エレベータなし
合計	－	－	－	260	

(配置図)



(3) 深野園住宅の周辺環境

① 用途地域

深野園住宅は、第一種中高層住居専用地域にあり、北側は近隣商業地域、南側は第一種中高層住居専用地域、その他は第二種中高層住居専用地域となっている。

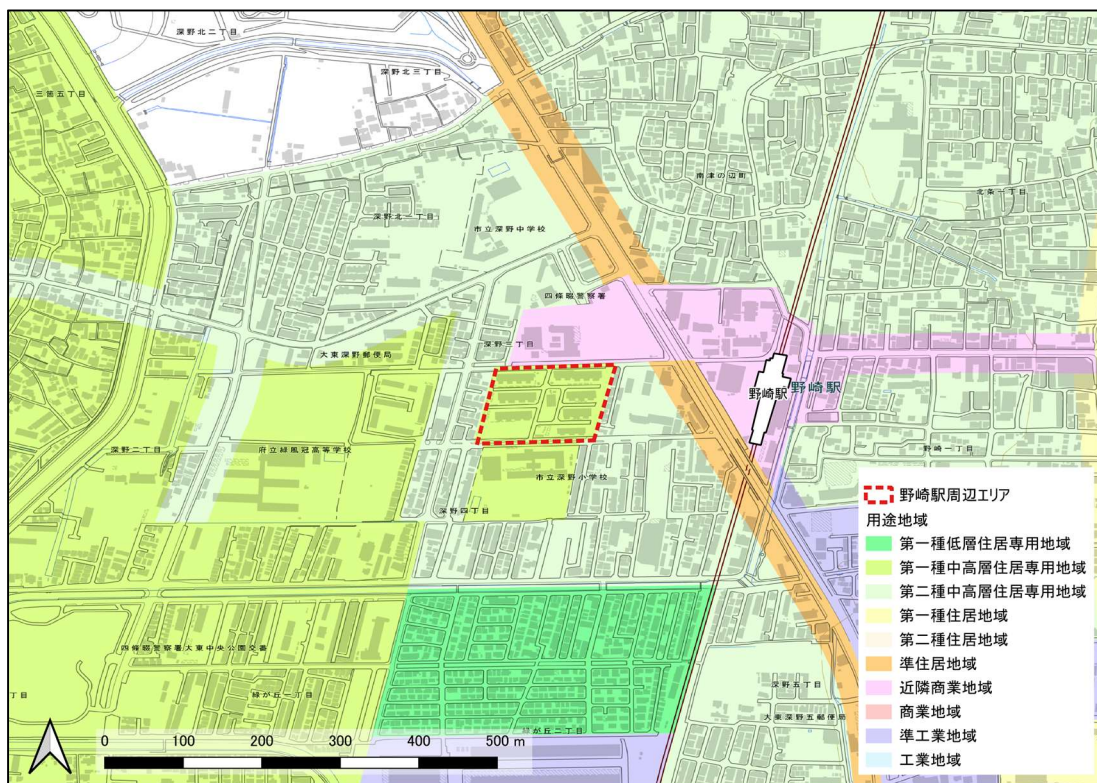


図 用途地域

出典：大東市都市計画図（令和6年現在）

② 主な施設

深野園住宅の周辺では、小学校・中学校のほか、幼稚園・保育園や児童福祉施設等の子育
て関連施設、老人福祉施設や障害者支援施設等の高齢者や障害者の福祉施設が多数立地して
いる。

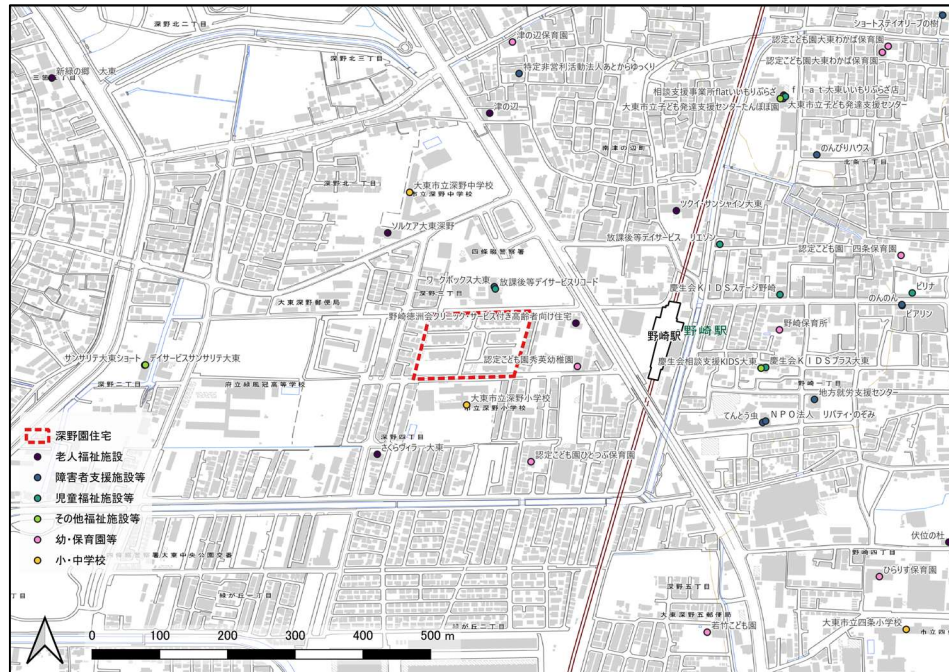


図 主な施設の位置図

出典：国土数値情報を基に作成

(4) 大東市営住宅長寿命化計画

本市では、本市を取り巻く社会動向や上位・関連計画等にも配慮しながら、中長期的な視点を持った、市営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新と維持管理等を図るため、令和5年3月に、大東市営住宅長寿命化計画（計画期間：令和5年度～令和14年度）を策定した。

本計画において、次のとおり長寿命化に関する基本方針を設定している。また、長寿命化を図るべき市営住宅の選定を行った結果、深野園住宅は、建替え事業の対象となり、次のとおり実施方針がとりまとめられた。

■長寿命化に関する基本方針の設定

- ①ストックの性能確保に関する方針
 - 1) 安全性に関する方針
 - ・ 建替え・改修等により、全ての住棟で新耐震基準を確保
 - ・ 全ての住棟において二方向避難や防災区画を確保
 - 2) 居住性に関する方針
 - ・ 全ての住棟において、同一住棟又は住宅内に3人世帯の最低居住面積水準40㎡以上の住戸を確保
 - ・ 新たに整備する際は、従前住宅の入居世帯や応募世帯の世帯人員の傾向等を勘案しながら、複数の住戸タイプを供給
 - ・ 全ての住棟において、生活に必要な不可欠な設備を確保
 - 3) 高齢者対策の方針
 - ・ 住棟・住戸における手摺の設置や段差の解消、中層住棟におけるエレベーター等の設置
 - ・ 新たに整備する際は、公営住宅にかかる整備基準を確保
 - 4) 環境対策の方針
 - ・ 省エネルギー対策を図り、本市の公営住宅にかかる整備基準を目指す
- ②ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針
 - ・ 維持管理計画に基づく法定点検、その他日常点検の実施
 - ・ 点検結果に基づく経常修繕、計画修繕の実施、その他住戸内の空家修繕の実施
- ③改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針
 - ・ 改善時における耐久性素材の導入や予防保全的な維持管理による長寿命化の実現
 - ・ 修繕標準周期を設定し、建物の老朽化を未然に防ぐ効率的な修繕・改善の実施

■建替え実施方針

建替対象団地の概要					建替実施方針に記載する内容	
団地名	棟名	構造階数	建設年度	戸数(戸)	事業実施の方向性	事業実施時期
嵯峨園第1住宅	1棟	中耐4	S45	24	・ 嵯峨園第2住宅の一部の入居世帯数（住戸2戸1改善による住戸数減に対応する住戸数）も加味しながら、建替戸数を検討する。	R5以降
	2棟	中耐4	S45	24		
深野園住宅	E棟	中耐5	S45	40	・ 2期にわけて事業を実施する。 ・ 入居世帯数も加味しながら、建替戸数を検討する。 ・ 建替戸数が100戸以上となる場合は、福祉施設等の併設を検討する。 ・ 入居世帯の建替住棟への移転のしやすさに配慮し、別敷地を確保した建替事業を実施する。 ・ 民間事業者との連携による事業実施を検討する。	R8以降
	F棟	中耐5	S46	40		
	G棟	中耐5	S47	40		
	A棟	中耐5	S43	50		
	B棟	中耐5	S44	30		
	C棟	中耐5	S44	30		
	D棟	中耐5	S45	30		

（５）深野園住宅の入居状況

以下に、令和７年１月時点の入居状況等を整理した。

①入居率

深野園住宅は、住戸数 260 戸に対し、入居戸数は 225 戸で、全体の入居率は 86.5% となっている。

なお、本団地は、令和 6 年 3 月より、入居募集を停止し、政策空家となっている。

表 各棟入居率等

	住戸数	入居戸数	入居率
A棟	50	42	84.0%
B棟	30	27	90.0%
C棟	30	23	76.7%
D棟	30	24	80.0%
E棟	40	36	90.0%
F棟	40	39	97.5%
G棟	40	34	85.0%
	260	225	86.5%

②入居者数・世帯人数別世帯数

深野園住宅には、225 世帯、453 人が居住している。世帯人数別の世帯数をみると、2 人世帯が 86 世帯（38.2%）で最も多く、次いで、1 人世帯が 80 世帯（35.6%）、3 人世帯が 39 世帯（17.3%）と続く。

表 居住者数・世帯人数別世帯数

深野園住宅	居住者数 (人)	世帯人数別世帯数・全世帯(世帯)					
		世帯総数	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯
A棟	88	42	14	17	5	5	1
B棟	56	27	10	8	7	1	1
C棟	47	23	6	11	5	1	0
D棟	42	24	10	12	0	2	0
E棟	65	36	15	15	5	0	1
F棟	82	39	11	17	8	2	1
G棟	73	34	14	6	9	5	0
総数	453	225	80	86	39	16	4
		100.0%	35.6%	38.2%	17.3%	7.1%	1.8%

③年齢別入居者数

年齢別居住者は、65 歳以上が 184 人(40.6%)であり、75 歳以上は 118 人(26.0%)である。

表 年齢別居住者数

深野園住宅	居住者数 (人)	年齢別居住者数(人)						
		20歳未満	20～39歳	40～59歳	60～64歳	65～69歳	70～74歳	75歳以上
A棟	88	12	13	20	5	4	3	31
B棟	56	7	6	11	2	4	5	21
C棟	47	6	4	12	3	1	3	18
D棟	42	6	4	8	3	3	4	14
E棟	65	12	10	16	4	6	6	11
F棟	82	21	9	17	6	3	9	17
G棟	73	10	17	20	5	7	8	6
総数	453	74	63	104	28	28	38	118
	100.0%	16.3%	13.9%	23.0%	6.2%	6.2%	8.4%	26.0%

④居住期間別世帯数・全世帯

居住期間は、50 年以上の世帯数が最も多く 55 世帯(24.4%)で、20 年以上の世帯は、120 世帯(53.3%)となっている。

表 居住期間別世帯数・全世帯

深野園住宅	居住者数 (人)	居住期間別世帯数・全世帯(世帯)						
		世帯数	10年未満	10～19年	20～29年	30～39年	40～49年	50年以上
A棟	88	42	8	11	2	4	4	13
B棟	56	27	10	5	0	2	0	10
C棟	47	23	5	6	2	0	2	8
D棟	42	24	3	5	3	4	2	7
E棟	65	36	10	7	5	5	4	5
F棟	82	39	13	8	6	1	6	5
G棟	73	34	5	9	4	4	5	7
総数	453	225	54	51	22	20	23	55
		100.0%	24.0%	22.7%	9.8%	8.9%	10.2%	24.4%

2. 建替え事業における課題と目標

(1) 建替え事業における課題

深野園住宅の現状や取り巻く環境等を踏まえ、建替え事業における課題を整理した。

○建替え事業の早期実現

深野園住宅は、旧耐震基準に準じて建築され、築 50 年以上が経過し、建物の老朽化、機能の陳腐化が進行しており、耐震性の確保や老朽化の解消とともに、エレベータの設置等によるバリアフリー化など、安心して生活できる住宅の整備が急務となっている。

また、大東市営住宅長寿命化計画の建替え事業実施方針においても、建替対象団地として位置付けており、建替え事業の着実な事業推進と早期実現が求められている。

○周辺まちづくりと連携したコミュニティ活力の維持

深野園住宅は、入居者の半数以上が居住期間 20 年を超えており、日常的なコミュニケーションの機会も多いことから、比較的コミュニティが形成されている団地であるといえる。しかしながら、建替えを契機とし、一部入居者が他の市営住宅へ転居することが想定され、また、高齢者世帯の増加と相まって、今後、コミュニティの低下が懸念される。

一方で、周辺には、小学校やアクティブ・スクエア・大東等の地域の拠点が位置しており、様々なコミュニティ活動が展開されていることから、これらと一体となって、まちづくりを推進するコミュニティ活力を維持・向上させることが期待される。

○公営住宅整備とあわせたエリア価値の向上

建替えにあたっては、3 点給湯やエレベータの設置等、居住性向上の観点から機能更新を図ることに加え、市の貴重な資産として長期的な視点から施設の再生を図ることが重要である。災害リスクへの対応や環境に配慮した取組みに加え、付加価値となる施設の導入など、公営住宅の整備とあわせたエリア価値の向上についても検討する必要がある。

（２）建替え事業の目標

「（１）建替え事業における課題」を踏まえ、深野園住宅の建替え事業の目標と、その実現に向けた検討方針を以下のとおり設定した。

【目標】

市営住宅の早期整備

【検討方針】

- ①入居者の移転負担を軽減するように、できる限り直接移転ができるようにする。
- ②安全・安心に住み続けられ、多様なニーズに対応できる住環境づくりをめざす。
- ③緑化の推進など、入居者の住生活向上に寄与する整備を推進するとともに、地域内外の多様な人々が利用でき、コミュニティ形成に寄与する広場を整備する。
- ④今後、余剰地の活用方策の整理を進める中で、エリア価値の向上に資するような施設・機能の導入についても引き続き検討する。

3. 建替え計画の条件

(1) 整備戸数

深野園住宅の整備戸数については、大東市営住宅長寿命化計画の建替事業実施方針において、入居世帯数も加味しながら、整備戸数を検討するとしている。

よって、本計画においては、現在の入居世帯数を踏まえ、必要戸数を整理し、これを整備戸数と設定する。ただし、入居戸数は令和7年1月時点とし、令和6年10月に実施した「市営深野園住宅建替え計画策定に伴うアンケート」の結果により、一部入居者については、他の市営住宅への転居意向を確認していることから、これを踏まえた戸数を必要戸数として設定した。

(棟別の必要戸数)

	管理戸数	①入居戸数 (R7.1時点)	②事前転居 意向戸数	③必要戸数 (① - ②)
A棟	50	42	1	41
B棟	30	27	0	27
C棟	30	23	0	23
D棟	30	24	1	23
E棟	40	36	0	36
F棟	40	39	1	38
G棟	40	34	1	33
合計	260	225	4	221

↓

整備戸数	221 戸程度
------	---------

(参考：世帯人数別の必要戸数)

	①入居戸数	②事前転居意向戸数	③必要戸数 (① - ②)
単身世帯	80	0	80
2～3人世帯	125	4	121
4人世帯以上	20	0	20
	225	4	221

(2) 住戸タイプと配分計画

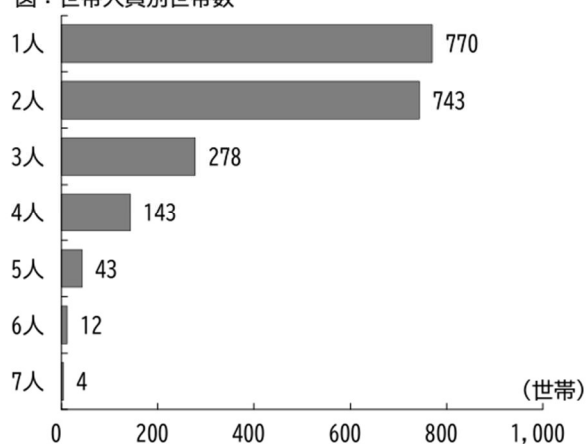
現在の深野園住宅で供給されている住戸は、すべて 4K (53.72、55.63 m²) の間取りとなっており、入居者は、世帯人数によらず、ほぼ同じ住戸タイプを使用しているが、前述のとおり、入居者の大半は 1 人世帯や 2 人世帯となっている。

また、本市の市営住宅においては、下表図のとおり、入居者の世帯人員別世帯数は、1～2 人世帯が 1,513 世帯と全体の 75.9%を占めている一方で、住戸規模は、50 m²台が 1,203 戸(53.8%)と最も多く、次いで 60 m²台の 539 戸(24.1%)の順となっており、間取りについても、2LDK/3DK/4K タイプが 1,581 戸 (70.8%) と最も多く、1～2 人世帯の少人数世帯向けの住戸が不足しているといえる。

表：世帯人員別世帯数

世帯人員	世帯数 (世帯)	割合
1 人	770	38.6%
2 人	743	37.3%
3 人	278	13.9%
4 人	143	7.2%
5 人	43	2.2%
6 人	12	0.6%
7 人	4	0.2%
総数	1,993	100.0%

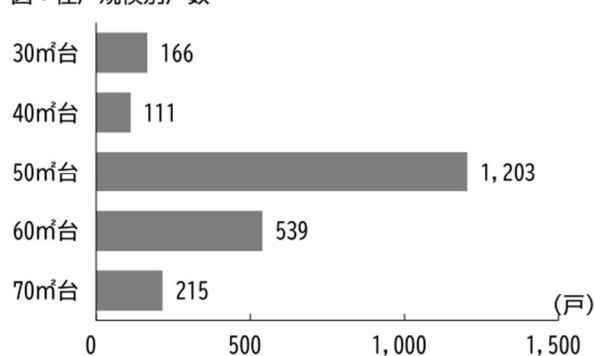
図：世帯人員別世帯数



表：住戸規模別戸数・割合

住戸規模	戸数(戸)	割合
30 m ² 台	166	7.4%
40 m ² 台	111	5.0%
50 m ² 台	1,203	53.8%
60 m ² 台	539	24.1%
70 m ² 台	215	9.6%
総数	2,234	100.0%

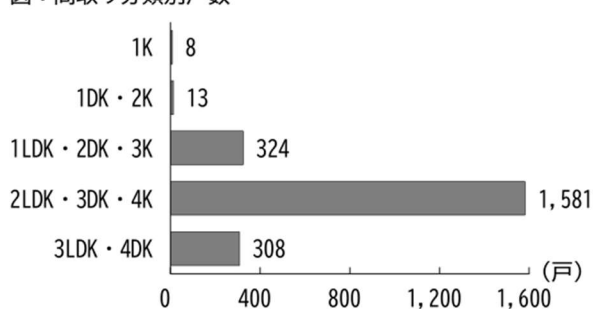
図：住戸規模別戸数



表：間取り分類別戸数・割合

間取り分類	戸数(戸)	割合
1K	8	0.4%
1DK・2K	13	0.6%
1LDK・2DK・3K	324	14.5%
2LDK・3DK・4K	1,581	70.8%
3LDK・4DK	308	13.8%
総数	2,234	100.0%

図：間取り分類別戸数



出典：大東市営住宅長寿命化計画（令和 5 年 3 月）

さらに、本市では、人口減少とともに、平均世帯人数が低下傾向であり、今後、特に1人世帯が増加すると想定されることから、市営住宅においても、单身者に適した住戸タイプが必要といえる。

よって、長期的な視点から、世帯人数に応じた住戸タイプを設定することとし、各住戸タイプの面積については、住生活基本計画における最低居住面積水準を踏まえ、下表のとおり設定した。

また、本計画においては、現在の入居者の世帯人数分布を踏まえ、各住戸タイプの配分を下表のとおり設定した。

なお、今後の入居状況や他の市営住宅への転居意向等を踏まえ、各住戸タイプの整備戸数は変動する可能性がある。

(住戸タイプと配分計画)

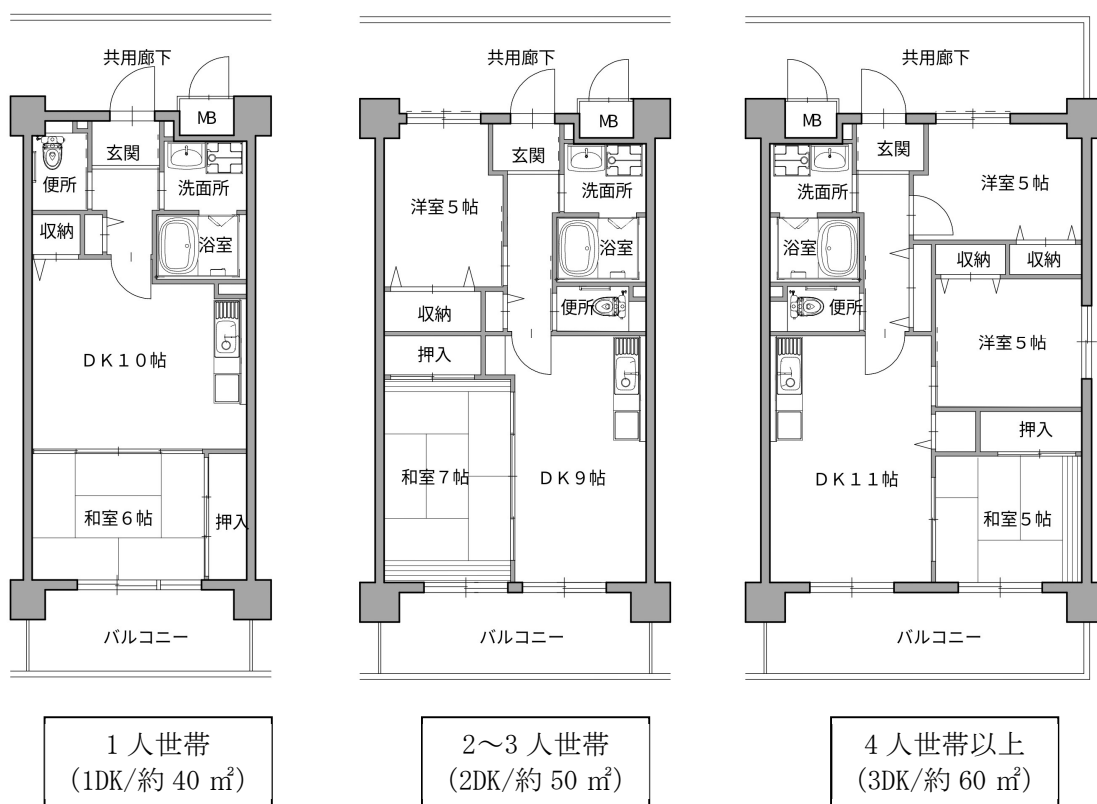
	住戸タイプ	住戸面積	整備戸数
1人世帯	1DK	約 40 m ²	80 戸程度
2～3人世帯	2DK	約 50 m ²	121 戸程度
4人世帯以上	3DK	約 60 m ²	20 戸程度
	—	—	221 戸程度

(3) 住戸計画(平面プラン)

「(2) 住戸タイプと配置計画」で設定した住戸タイプや住戸面積を踏まえ、住戸の平面モデルプランを検討した。

検討にあたっては、住民の円滑な移転が可能となるよう効率的な住棟計画に配慮するとともに、直近で市が従来方式により建替えを行った市営野崎松野園住宅の住戸プランを参考とし、以下のとおりとした。

なお、本プランは事例をもとにしたモデルプランであり、具体的な検討は設計段階に行う。



(4) 建替え計画(工区分け)

① 建替え計画検討の前提条件の整理

建替え計画検討にあたっての前提条件を以下に整理する。

【前提条件】

本事業の目標及び検討方針を踏まえ、事業の早期実現に資する工区を設定することとし、以下を前提とする。

○G棟南側駐車場を活用し1期工事を実施する。

- ・ 入居者の直接移転が可能となるよう、G棟南側駐車場を活用し1棟目を建設する。
- ・ この際、建設までの協議や法手続きに要する時間を極力削減するため、現深野園住宅の敷地を踏まえ、土地の区画形質の変更を伴わない敷地を設定する。
- ・ これにより、本事業の1期工事は、上図の敷地に1棟目のみを対象とする。

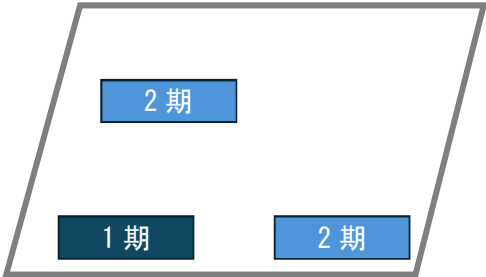
なお、2棟目以降については、移転計画を踏まえ工区を設定する。また、1期目を既存建物とし、2棟目以降を増築扱いとし、建築基準法第86条の2の適用を受けることとする。

② 建替え計画の検討

前述の前提条件を踏まえ、建替え計画（工区分け）の比較検討を行った。

パターン１では、入居者全員の直接移転が可能となるが事業期間が長期化する。一方で、パターン２については、事業期間短縮が可能となるが一部入居者は仮住まいが必要となる。

地元組織と協議を行った結果、極力、仮住まいが必要となる入居戸数の低減を図ることを前提とし、パターン２で進めることとした。

	パターン 1	パターン 2
概 要	2 棟目以降を 1 棟ずつ建替える (全体で 3 期工事) 	2 棟目以降をまとめて建替える (全体で 2 期工事) 
案のねらい	仮住まいが必要な世帯をなくし、直接移転を重視する	一部入居者は仮住まいが必要となる可能性があるが、早期移転を重視する
仮 住 ま い が 必 要 な 世 帯 の 有 無	仮住まいが必要な世帯：なし	仮住まいが必要な世帯：あり
工 事 期 間 ※	約 7.5 年	約 5 年
懸 念 事 項	・ 住戸に隣接して工事が行われるため、工事期間中、工事の騒音や振動等が発生する	・ 仮住まい先が分散する可能性がある ・ 希望する仮住まい先への移転は確約できない ・ 住戸に隣接して工事が行われるため、工事期間中、工事の騒音や振動等が発生する

※新築工事 1.5 年、解体工事 0.5 年、移転期間 0.5 年と仮定した場合

(5) 余剰地活用方針

① 余剰地において導入が想定される機能の整理

公営住宅等の建替えにあたり創出される余剰地において、事例等を参考に、導入の可能性のある機能について整理する。整理にあたっては、まちづくりの視点を踏まえ、以下のとおり区分した。

まちづくりの 視点	導入機能・施設等	導入効果
住環境の向上	医療施設 例) クリニックモール 診療所・病院	・ 地域住民の医療環境の整備
	生活利便施設 例) コンビニエンスストア 食品スーパー その他店舗 等	・ 地域住民の生活利便性の向上 ・ 地域の魅力向上
子育て世帯 支援の充実	子育て支援施設 例) 保育所 民間学童施設 地域子育て支援センター	・ 子育てしやすい環境づくり
	住宅 例) 分譲マンション 戸建て住宅	・ 若年人口の増加 ・ コミュニティミックスの実現
高齢者の 安定居住の 確保	高齢者向け住宅 例) サービス付き高齢者向け住宅 高齢者向け優良賃貸住宅 有料老人ホーム シニア向け分譲マンション 等	・ 高齢者向けの住宅の確保 ・ 介護を要する場合の住替え先の確保 ・ 高齢者の住み慣れた地域での居住継続 の実現
	高齢者福祉施設 例) 特別養護老人ホーム 養護老人ホーム グループホーム 小規模多機能型居宅介護施設 訪問介護・看護事業所 等	・ 要介護高齢者の住替え先の確保 ・ 高齢者の住み慣れた地域での居住継続 の実現 ・ 高齢者の在宅居住のサポートの充実

② 本事業における余剰地活用の方向性の整理

本事業では、整備戸数や配置計画等により余剰地が創出される予定である。余剰地を活用する場合の基本的な方向性を整理する。

【余剰地の位置】

- ・ 移転計画（工事工程）や接道条件等を踏まえ、検討範囲の北東部の配置を想定する。

【余剰地における導入機能】

- ・ 本市としては、周辺での施設立地状況や施策等を踏まえ、現時点では、導入機能に対する具体的な意向はない。
- ・ 民間事業者としては、ヒアリング調査の結果、福祉施設、商業施設、住宅等の導入の可能性が示されたが、事業者により可能性のある用途が異なっていた。
- ・ 今後、サウンディング調査等の実施により更なるニーズの確認が必要である。
- ・ 上記を踏まえ、今後、導入の可能性がある機能について、それぞれの確度や、市として望ましい機能の見極めとともに、都市計画手法などにより事業者の提案を実現することが可能かどうかについても、市としての判断が必要であり、今後、継続して検討を行う。

4. 建替え基本計画

(1) 計画条件の整理

① 敷地条件

敷地条件は、以下のとおりである。

敷地面積	約 16,700 m ² (図上計測)
用途地域	第一種中高層住居専用地域
容積率	200%
建ぺい率	60%
周辺道路	北側 : 大東市道 深野園緑風冠高校北側線 約 9~10m 南側 : 約 14m (図上計測)
その他	景観計画対象区域 防火地域指定なし、高度地区なし、地区計画なし、都市施設なし

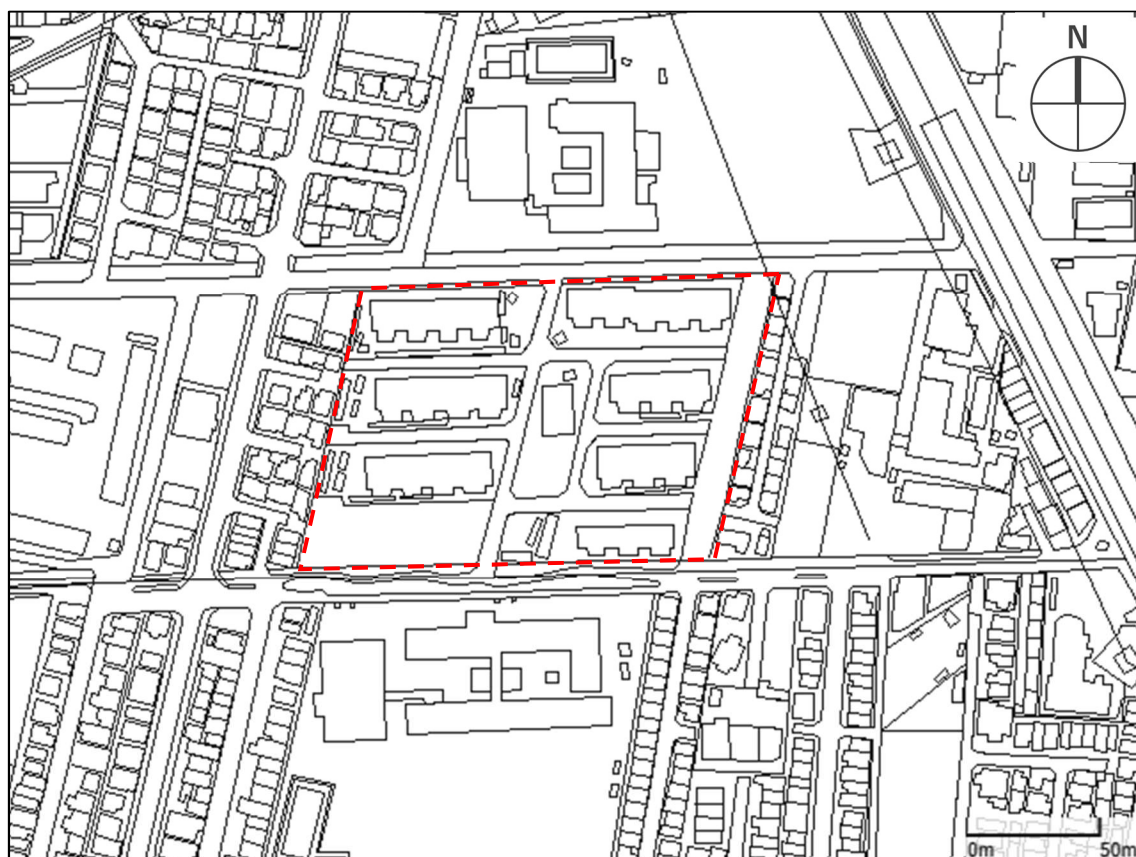


図 計画敷地

出典：大阪府地図情報提供システム

② 計画条件

ア) 計画諸条件

計画諸条件は、前段の検討結果等を踏まえ、以下のとおりとする。

項目	計画諸条件	備考
整備戸数	221 戸	検討状況により、戸数調整の可能性あり
住戸タイプ	1DK (約40㎡) 80戸程度 2DK (約50㎡) 121戸程度 3DK (約60㎡) 20戸程度	現在の入居世帯分布を踏まえ設定 検討状況により、戸数調整の可能性あり
駐車台数	133 台	現在の設置状況を踏まえ設定 (整備戸数×60%程度) 整備戸数と合わせ台数調整の可能性あり なお、大東市開発指導要綱に基づく必要台数 (単身向け 0.3 台/戸、世帯向け 0.5 台/戸) は以下のとおり 単身者向け (1DK) $79 \text{ 戸} \times 0.3 \text{ 台/戸} = 24 \text{ 台}$ 世帯向け (2DK/3DK) $147 \text{ 戸} \times 0.5 \text{ 台/戸} = 74 \text{ 台}$ 合計 98 台
駐輪場台数	466 台 ※各棟の住戸タイプを 踏まえ配置	整備戸数と合わせ台数調整の可能性あり 大東市開発指導要綱をもとに設定 (単身向け 1 台/戸、世帯向け 1 台/人) ※現在の世帯人数をもとに設定 (余剰分は多い側に算入) 単身者向け (1DK) $79 \text{ 戸} \times 1 \text{ 台/戸} = 79 \text{ 台}$ 世帯向け① (2DK) $84 \text{ 戸} \times 2 \text{ 人/戸} \times 1 \text{ 台/人} = 168 \text{ 台}$ 世帯向け② (2DK) $40 \text{ 戸} \times 3 \text{ 人/戸} \times 1 \text{ 台/人} = 120 \text{ 台}$ 世帯向け③ (3DK) $16 \text{ 戸} \times 4 \text{ 人/戸} \times 1 \text{ 台/人} = 64 \text{ 台}$ 世帯向け④ (3DK) $7 \text{ 戸} \times 5 \text{ 人/戸} \times 1 \text{ 台/人} = 35 \text{ 台}$ 合計 466 台
ごみ置き場	60㎡	整備戸数と合わせ調整の可能性あり 大東市開発指導要綱をもとに設定 (ワンルーム 0.2 ㎡/戸 ファミリー0.25 ㎡/戸) a 棟 $30 \text{ 戸} \times 0.2 \text{ ㎡/戸} + 63 \text{ 戸} \times 0.25 \text{ ㎡/戸} = 22 \text{ ㎡}$ b 棟 $21 \text{ 戸} \times 0.2 \text{ ㎡/戸} + 42 \text{ 戸} \times 0.25 \text{ ㎡/戸} = 15 \text{ ㎡}$ c 棟 $28 \text{ 戸} \times 0.2 \text{ ㎡/戸} + 42 \text{ 戸} \times 0.25 \text{ ㎡/戸} = 17 \text{ ㎡}$ 合計 54 ㎡
集会所	80㎡	大東市開発指導要綱をもとに設定 計画戸数が 100 戸以上のときは、床面積が 80 ㎡以上
公園	390㎡	開発面積に応じて調整の可能性あり

項目	計画諸条件	備考
		大東市開発指導要綱をもとに設定 開発区域の面積が 0.3ha 以上のときは、開発区域の面積の 3%以上（約 375 m ² ）※都市計画法では、同規模の公園、緑地又は広場
電気室等	68 m ²	他事例をもとに設定

イ) その他の計画諸条件

その他、必要な計画条件は以下のとおりである。

項目	内容
緑地	大阪府建築物の敷地等における緑化を促進する制度で定められた面積以上の緑地※を確保する。
給水設備	周辺道路に埋設されている既存給水管に適切に接続を行う。
排水処理	周辺道路に埋設されている既存污水管に適切に接続を行う。
消防活動用空地	消防活動上有効なバルコニー側に面した位置に消防活動用空地を設定する。

※参考【緑化の主な基準】

1. 地上部の緑化

① 新・改築の場合

下記のAまたはBの面積のうち小さい方の面積以上の緑化面積を確保する。

A. 次のア、イによって算出される面積のうち小さい方の面積

ア. 地上部の緑化面積＝（敷地面積－建築面積）×25%

イ. 地上部の緑化面積＝{敷地面積－（敷地面積×建蔽率×0.8）}×25%

B. 建築物の床面積の合計

※建蔽率：法定建蔽率。角地緩和等の建蔽率緩和も含めることができる。

② 増築の場合 （略）

③ 道路の境界線から水平距離が 3m以内に高木（植栽時に樹木の高さが 3m以上の樹木）を含む樹木を植栽する場合は、当該緑化面積の 2 分の 1 に相当する面積を緑化の面積に加算できる。

2. 建築物上（建築物の屋上、壁面又はベランダ等）の緑化

下記によって算出される面積以上の緑化面積を確保する。

建築物上の緑化面積＝屋上面積×20%（増築の場合、増築に係る部分）

※1 屋上面積とは建築物の屋根部分で人の出入り及び利用が可能な部分のうち建築物の管理に必要な施設に係る部分を除いた面積をいう。

※2 人の出入り及び利用可能な屋上部分とは、建築基準法施行令第 126 条第 1 項に定める手すり壁、さく又は金網があり、エレベーター、階段（ステップ型）や平面フロアにより、人が行き来できるものをいう。ただし、梯子で昇り降りする屋上は対象外とする。

※3 建築物の管理に必要な施設とは空調機器、エレベーター、傾斜車路、広告塔や、ヘリポートなどの緊急離着陸場及び緊急救助用スペースなどを指す。

ウ) 主な配慮事項

■ユニバーサルデザインへの配慮

- ・住戸内、住棟内のバリアフリーに加え、敷地内通路、駐車場などの整備においても、ユニバーサルデザインの考えを取り入れ、誰もが安全に安心して生活しやすい環境づくりに配慮する。

■維持管理への配慮

- ・ライフサイクルコスト（LCC）の観点から、将来にわたる維持管理コストの縮減、更新やメンテナンスのしやすさに配慮する。
- ・使用する建築資材や設備機器等の選定にあたっては、計画修繕や空家修繕、設備更新時のコスト縮減に配慮するとともに、耐候性や耐久性に配慮する。

■周辺環境への配慮

- ・日影・日照、風害等について周辺環境に配慮する。
- ・隣接する戸建て住宅等に対して圧迫感の低減やプライバシー保護に配慮する。

■その他

- ・集会室や公園等の共用空間の整備によって、避難訓練等の防災に関する地域コミュニティ活動の醸成を図り、安心・安全な地域づくりに配慮する。
- ・配置計画等に際しては、交通安全上の死角等を排除し、見通しの確保に配慮する。

(2) 空間構成計画

① ゾーニング・配置計画

ゾーニング及び配置にかかる基本的な考え方は以下のとおりである。

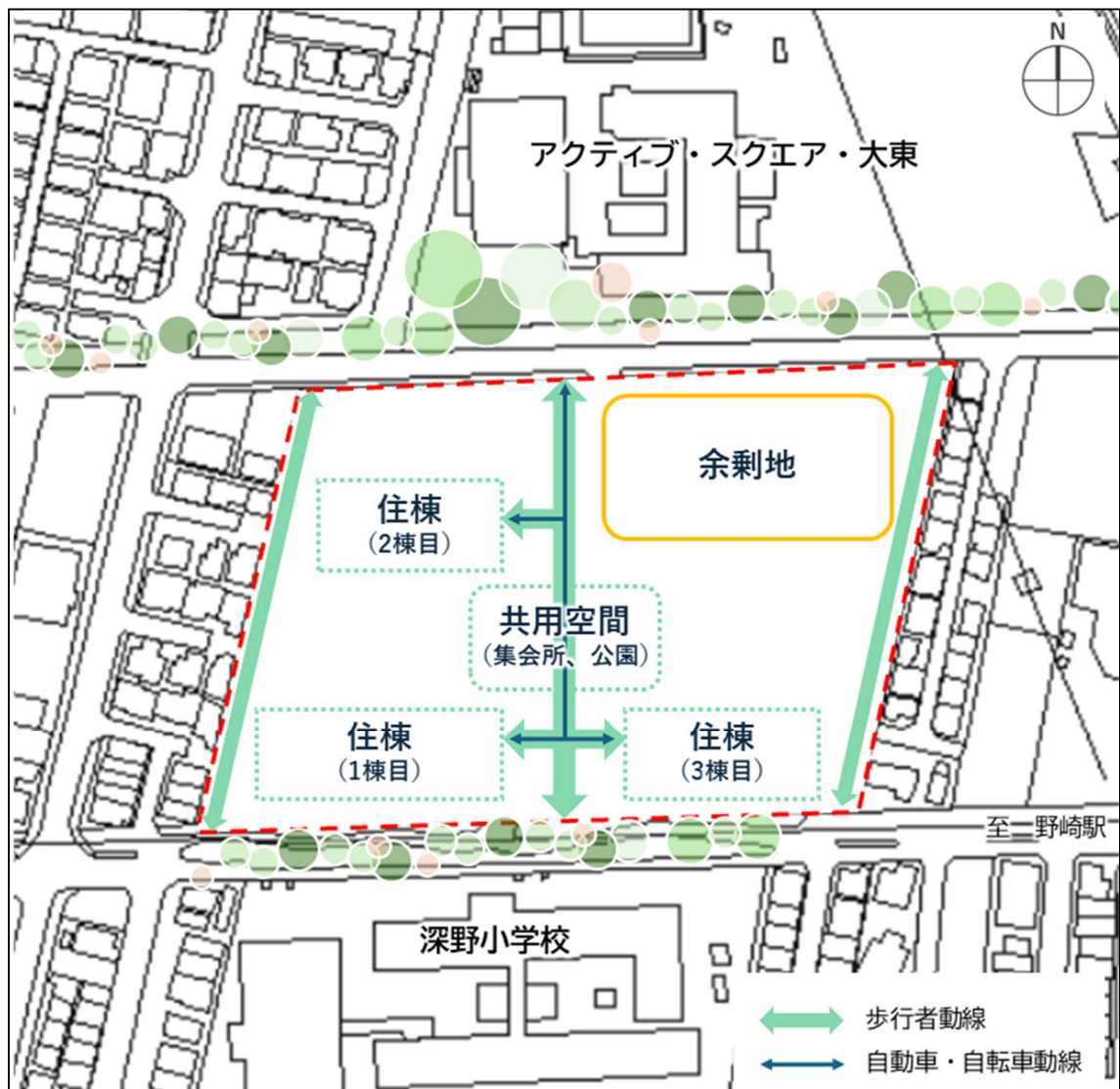
- 敷地南西部に位置する現駐車場部分に、住棟（1棟目）を配置する。
- 余剰地は、接道条件等を踏まえ、敷地北東部の配置を想定する。
- 上記を踏まえ、2棟目以降は、日影規制を満たす住棟構成及び配置とする。
- 駐車場・駐輪場、ごみ置き場等の付帯施設は、住棟毎に整備することとし、各住棟に近い位置に配置する。
- 共用空間である集会所や公園等は各住棟からアクセスしやすいように、敷地中央付近に配置する。



② 動線計画

ゾーニング・配置計画を踏まえ、動線にかかる基本的な考え方は以下のとおりである。

- 入居者や周辺住民等に配慮し、できる限り、現状の動線を活かした計画を前提とする。
- 敷地の中央付近に、敷地の南北をつなぐ主要動線を確保する。歩行者、自動車・自転車通行を捌くとともに、アクティブ・スクエア・大東側道及び南側緑道のみどり空間をつなぐ、緑の軸として機能させる。
- 歩行者は、主要動線に加え、敷地の東西にも歩行者動線を確保する。いずれの動線も、敷地の北側道路及び南側緑道からアクセス可能とし、各住棟へのアクセス性を高める。
- 自動車は、主要動線のみとし、敷地の北側道路からアクセスできるようにする。入居者の自家用車等に加え、ごみ収集車の進入動線も兼用する。



③ 付帯施設の配置に関する考え方

付帯施設の配置にかかる基本的な考え方は以下のとおりである。

【駐車場】

- 入居者用駐車場は、住棟毎に整備し、各住棟に近い位置に、各住棟の住戸数を踏まえた必要台数分を確保する。原則、平置き駐車場とし、区画は2.3m×5.0mを基準とする。
- 各住棟に身障者用駐車場の確保を検討する。
- 駐車場を住棟に近接して配置する場合は、植栽等で、ライトや排気ガス対策を行う等、入居者の良好な生活環境の確保に配慮する。
- 敷地内に来客用駐車場の確保を検討する。

【駐輪場】

- 入居者用駐輪場は、住棟毎に整備し、各住棟の近い位置に、各住棟の住戸数や世帯人員数を踏まえた必要台数分を確保する。一部については、バイクや子ども乗せ自転車等にも対応できるよう、区画は1.0m×2.0mを確保するよう努める。
- 駐輪場には、外灯や照明器具を設置して、夜間でも必要な照度を確保し、安全性の確保や盗難防止に努める。

【ごみ置き場】

- ごみ置き場は、住棟毎に整備し、各住棟の近い位置に、必要規模を確保する。
- ごみ収集車が容易にアクセスできるよう、敷地内通路は比較的近い位置に配置するとともに、敷地内通路は十分な幅員と展開できるスペースを確保する。

【設備機械室等】

- 電気室等は住棟とは別棟とし、浸水時を想定して適切な場所に配置する。この際、車両の寄り付きやメンテナンスのしやすさに十分に配慮する。

(3) 住棟・住戸配置計画

前段で整理した内容を前提とし、住棟・住戸配置計画について検討した。検討にあたっては、入居者の円滑な移転に配慮し、以下の考え方により、各住棟の住戸タイプを配分した。

【前提】

- 本事業は2期に分けて実施し、1期目はG棟南側駐車場を活用し1棟目を整備、2期目は残りの敷地で2棟目、3棟目を整備する。
- 余剰地は、敷地北東部に配置を想定する。
- 入居者の円滑な移転に配慮し、できる限り直接移転が可能となる移転計画とする。



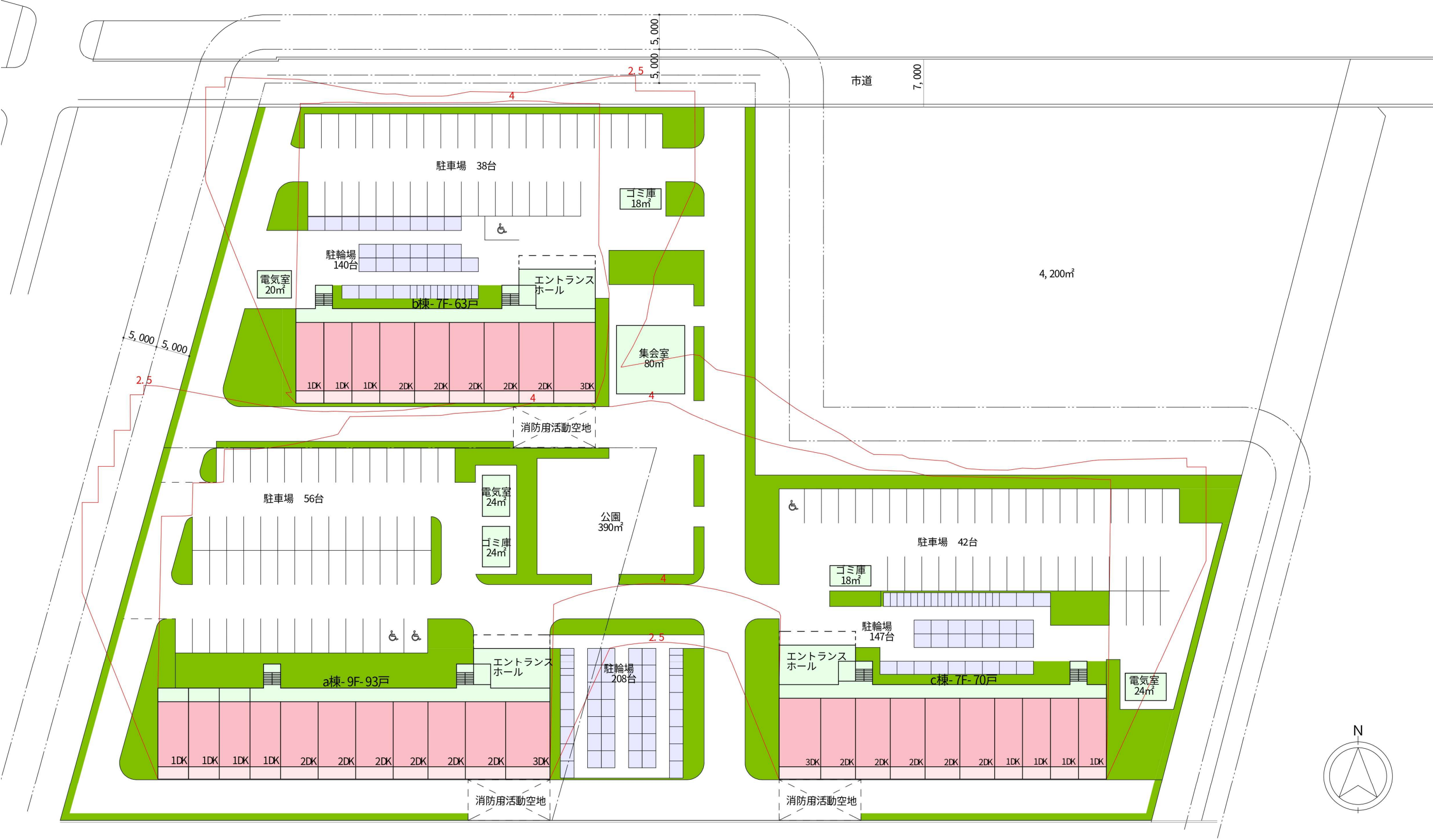
- 1棟目には、2期工事にかかる住棟（D棟、F棟、G棟）の入居者を優先して移転させる必要がある。
- よって、1棟目は、D棟、F棟、G棟の入居戸数を踏まえた住戸数・住戸タイプを整備し、2棟目及び3棟目には、残りの住棟（A～C棟、E棟）の入居戸数を踏まえた住戸数・住戸タイプを整備することが必要である。
- これを踏まえ、以下の戸数を目標に計画する。

住戸タイプ	目標戸数		(参考) 世帯人員
	1棟目 (D棟、F棟、G棟)	2,3棟目 (A～C棟、E棟)	
1DK (約 40 m ²)	35	45	1人世帯
2DK (約 50 m ²)	49	72	2～3人世帯
3DK (約 60 m ²)	10	10	4人世帯以上
合計	94戸	127戸	

- なお、2棟目及び3棟目は、同時に建設を行うため、各住棟で住戸タイプの配分に特段の制限はないが、コミュニティミックスや周辺環境への配慮等から、建物高さを揃え、住戸タイプの配分を同等とする。
- また、今後、入居戸数の変動が想定されることから、設計時点で、適宜、戸数を見直すこととする。

上記を踏まえ、検討したモデルプランを次頁に掲載する。

(モデルプラン配置図)



(面積表)

	I 期	II 期		合計
	a 棟	b 棟	c 棟	
敷地面積	3,900 m ²	8,600 m ²		12,500 m ²
建築面積	1,100 m ²	900 m ²	1,000 m ²	3,000 m ²
延べ面積	5,200 m ²	3,500 m ²	3,900 m ²	12,600 m ²
住戸数※	93 戸	63 戸	70 戸	226 戸
1DK	30 戸	21 戸	28 戸	79 戸
2DK	54 戸	35 戸	35 戸	124 戸
3DK	9 戸	7 戸	7 戸	23 戸

※モデルプランの検討では、移転計画を踏まえた住戸配置・階数の設定により合計 226 戸となったが、今後の詳細な設計において、整備戸数 221 戸を踏まえ、変動する可能性がある

5. 事業スキーム

(1) 事業方式の検討

① 本事業における前提条件の整理

公営住宅建替えにおける代表的な事業手法の特徴等を踏まえ、本事業の事業スキームを検討するにあたり、前提となり、かつ、選択に影響を及ぼす条件を整理する。

前提条件	理由
業務範囲に維持管理業務を含めない	- 現状では、大阪府から移管された市営住宅については、大東市営住宅管理センターが指定管理者として維持管理業務を行っているが、その他の市営住宅については、市が直接維持管理を行っている。 - 今後、効率的かつ効果的な維持管理を実施するため、全体としての最適解について検討が必要であり、本事業のみ維持管理等発注することは望ましくないため、本事業の業務範囲に維持管理業務は含まない。
PFI ¹ 事業による行政負担平準化は必要条件としない	- 社会資本整備交付金を活用し、補助事業等の経費のうち補助金等によってまかなわれる部分以外の部分の財源には起債を充当するため、民間資金調達を利用する必要性がない。 - 一般的に、PFI 事業による民間資金調達に係る金利や管理コストは、地方公共団体が自ら行う起債のコストよりも高い。よって、積極的に利用する理由がない場合は、採用しない。

② 事業方式の決定

前提条件を踏まえ、DB方式²、BT方式³の2種を比較した。

比較においては、本事業の特徴等を踏まえ、以下の評価の視点を設定し、特に、「事業者の参画意向」「事業期間短縮の可能性」を重視し、評価を行った。

評価の視点		考え方
◎事業者の参画意向		民間事業者が期待する方式かどうか
◎事業期間短縮の可能性	計画期間	設計業務が効率的に実施できるか 手続き等に要する時間の有無
	建設期間	施工期間短縮の工夫の余地があるか
コスト削減の可能性		コスト削減の可能性はあるか
行政事務負担の軽減		設計業務、施工業務等の業者選定にかかる負担、業務間調整の簡素化が図れるか
事業リスクの低減	業務・リスクの分担	業務・リスク分担にかかる条件に調整できる余地があるか 業務・リスク分担にかかる条件が明瞭か
	不測の事態への対応	設計変更やスケジュール見直し等の事業リスクへの対応のしやすさ

◎：重視する視点

¹ 公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法

² 設計・建設を一括で民間事業者が発注し、資金調達・施設所有・維持管理・運営は公共が行う事業方式

³ 民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転する事業方式

結果、DB方式が、総合的に最も優れていると評価し、本事業の事業方式の候補として選定した。

なお、「事業期間短縮の可能性」において、DB方式を重視して評価を行ったが、場合により、十分な事業期間短縮効果が得られない可能性もあることから、検討状況を踏まえ、適宜、評価の見直しを行う可能性がある。

○：優れている △：一部課題が残る ×：課題が多い

評価の視点		DB方式	BT方式	(参考) 従来方式
◎事業者の参画意向		○ 事業者意向調査の結果、事業者参画が期待できる	△ 事業者意向調査の結果、本方式を希望する事業者がほとんどいない	○ 事業者意向調査の結果、事業者参画が期待できる
◎事業期間短縮の可能性	計画期間	○	△	△ 発注回数が多く、選定・入札に時間を要する
		民間ノウハウの活用、一括発注による効率化等により、計画期間短縮の可能性はある	民間ノウハウの活用、一括発注による効率化等により、計画期間短縮の可能性はあるが、法手続きを要する	
	建設期間	○	○	△ 民間ノウハウの活用の機会がなく、工期短縮の可能性が低い
		民間ノウハウの活用により工期短縮が期待できる	民間ノウハウの活用により工期短縮が期待できる	
コスト削減の可能性		○ 民間ノウハウの活用、一括発注による効率化等により、コスト削減が期待できる	○ 民間ノウハウの活用、一括発注による効率化等により、コスト削減が期待できる	△ 民間ノウハウの活用の機会がなく、コスト削減の可能性が低い
行政事務負担の軽減		○ 発注回数の減少等により、事務負担を軽減することが可能	○ 発注回数の減少等により、事務負担を軽減することが可能	× 他に比べると、事務負担が大きい
事業リスクの低減	業務・リスクの分担	△ リスク分担の明瞭化に懸念があり工夫が必要	○ 契約条件等が明瞭である	○ 契約条件等が明瞭である
		△	△	○
	不測の事態への対応	△ 不測の事態への対応に懸念があり工夫が必要	△ 不測の事態への対応に懸念があり工夫が必要	○ 設計変更やスケジュール見直し等の事業リスクに対応しやすい
評価		○ 一定の民間ノウハウの活用が可能で、事業期間の短縮や行政事務負担の軽減等が期待でき、事業者の参画意欲も高いが、事業リスクに懸念があり、工夫が必要である	△ 民間ノウハウの活用が可能で、一定の事業期間の短縮や行政事務負担の軽減等が期待できるが、本事業で特に重視する「事業者の参画意向」「事業期間短縮の可能性」において評価が低く、課題がある	—

(2) 業務範囲の検討

民間活力を導入した公営住宅等整備における一般的な業務範囲のうち、本事業で想定される業務範囲について、前提条件や民間事業者ヒアリング結果等を踏まえ、以下のとおり設定した。

なお、昨今の急速な事業環境の変化を踏まえ、今後、改めて事業者意向を確認するとともに、社会情勢や本市施策等を適切に捉え、適宜、判断・対応することとする。

業務範囲	前提条件 による判定	民間事業者ヒアリング結果等 を踏まえた判定	設定内容
市営住宅調査 設計業務	—	— (DB方式を候補とし、業務範囲に含む)	業務範囲に 含む
施工業務	—	— (DB方式を候補とし、業務範囲に含む)	業務範囲に 含む
既存市営住宅 解体業務	—	業務範囲に含む ・設計・施工の一連の流れに合わせて発注 することが合理的であり、事業者の参画 意欲に影響しないことを確認したため	業務範囲に 含む
入居者移転 支援業務	—	業務範囲に含む ・住民サービスの向上が期待できるととも に、設計・施工の一連の流れに合わせて発 注することが合理的である ・また、複数の事業者から、業務範囲に含め ることについて前向きな意見が聞かれ、 行政の協力を求めつつも、積極的に取組 みたいとの意見もあった	業務範囲に 含む
余剰地活用 業務	—	業務範囲に含まない ・一部の事業者から、業務範囲に含めても 良いとする前向きな意見が聞かれたが、 現時点では、そのための用途地域変更や 具体的な整備条件が提示できないため	業務範囲に 含まない
維持管理・運営 業務	業務範囲に含 まない (p30 の とおり)	—	業務範囲に 含まない

(3) 事業範囲の検討

DB方式の適用範囲については、以下の内容を前提とし、1期・2期をひとつの事業とした2期一体事業とする。

前提条件	理由
工事工程に関する条件	・本事業では、入居者の移転の負担を軽減するため、極力新たな住戸に直接移転できる計画とすることから、市営住宅の施工は、2期に分けて段階的に実施する。
発注に関する条件	・設計業務は、今後の事業の方向性や事業費等、事業の全体像を踏まえて検討する必要があることから、1期2期に分けず、一体的に発注を行う。

(4) VFMの比較検証

① 前提条件の整理

本事業におけるVFM⁴算定条件は以下のとおりとする。

項目	市が直接実施する場合	P P P ⁵ 事業として実施する場合
事業期間	約7年間（事業契約締結より2期解体完了まで）	
事業範囲	市営住宅調査設計業務 市営住宅施工業務 既存市営住宅解体業務 入居者移転支援業務	
事業の方法	通常の公共事業	D B方式
財政支出の内容	・新築工事費 ・外構工事費 ・解体工事費 ・建築設計費 ・工事監理費 ・解体工事監理費 ・調査費・申請費 ・入居者移転支援費	・新築工事費 ・外構工事費 ・解体工事費 ・建築設計費 ・工事監理費 ・解体工事監理費 ・調査費・申請費 ・入居者移転支援費 ・P P P事務費（民間） ・P P P関係費（公共）
大規模修繕	事業外とする	
財政収入の内容	交付金を想定	
整備費用の想定	モデルプランに基づき、他地区事例等により整備費を想定する。	市が直接実施する場合に比べて一定割合の縮減が実現するものとする。 コスト削減率 5%
資金調達条件	・国庫補助金（交付金） ・起債 ・一般財源（補助金、起債以外の部分）	・国庫補助金（交付金） ・起債 ・一般財源（補助金、起債以外の部分）
リスク調整	特に想定しない	—
割引率	1.34%（20年国債の過去20年間の平均利回りを参考に設定）	
インフレ率	0.0%	

⁴ 支払いに対して最も価値の高いサービスを提供するという考え方で、従来の方式と比べてPFIの方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合

⁵ 公民が連携して公共サービスの提供を行うスキーム

② 概算事業費の算出

他地区事例等を踏まえ、本事業の概算事業費について以下のとおり算定を行った。

項目		金額（千円）	備考
新築工事費	1 期 a 棟	2,301,000	他地区事例単価を踏まえ、40 万円/㎡×延べ面積により概算（公募時点の上昇幅を加味）
	2 期 b 棟	1,541,000	同上
	2 期 c 棟	1,746,000	同上
外構工事費	1 期	62,000	他地区事例単価を踏まえ、2 万円/㎡×外構面積（敷地面積-建築面積）により概算（公募時点の上昇幅を加味）
	2 期	171,000	同上
解体工事費	1 期	532,000	他地区事例単価を踏まえ、7 万円/㎡×延べ面積により概算（公募時点の上昇幅を加味）
	2 期	698,000	同上
建築設計費		170,000	業務報酬基準（告示 8 号）をもとに概算（昨今の単価推移を踏まえ、5%/年の上昇を加味）
解体設計費		49,000	他地区事例単価を踏まえ、0.25 万円/㎡×延べ面積により概算（昨今の単価推移を踏まえ、5%/年の上昇を加味）
工事監理費		69,000	業務報酬基準（告示 8 号）をもとに概算（昨今の単価推移を踏まえ、5%/年の上昇を加味）
解体工事監理費		12,000	他地区事例単価を踏まえ、0.06 万円/㎡×延べ面積により概算
調査費・申請費		100,000	事業費の 1.5%と設定
入居者移転支援費	1 期	31,000	他地区事例単価を踏まえ、30 万円/戸×対象戸数により概算
	2 期	43,000	同上

③ P S C⁶における概略収支

従来方式の場合における総事業費及び財政負担額を概算した。結果は以下のとおりである。

項目	項目番号	金額
市営住宅整備費	①	7,525,000 千円
支払利息（通期）	②	635,910 千円
総事業費	③＝①＋②	8,160,910 千円
社会資本整備交付金	④	3,386,251 千円
財政負担額（通期）	⑤＝③－④	4,774,659 千円

⁶ 従来方式による事業コスト

④ DB方式における概略収支

DB方式の場合における総事業費及び財政負担額を概算した。結果は以下のとおりである。
なお、DB方式によるコスト縮減率は、事業者ヒアリングの結果を踏まえ5%と設定した。

項目	項目番号	金額
市営住宅整備費	①	7,148,750 千円
PPP事務費	②	10,000 千円
PPP関係費	③	25,000 千円
支払利息（通期）	④	605,430 千円
総事業費	⑤=①+②+③+④	7,789,180 千円
社会資本整備交付金	⑥	3,221,442 千円
財政負担額（通期）	⑦=⑤-⑥	4,567,744 千円

※端数処理により、合計は必ずしも一致しない

VFMの算出と事業手法の評価は、公的財政負担の見込額の現在価値が従来方式 3,837 百万円に対し、DB方式は 3,676 百万円、現在価値による削減額は 161 百万円となり、VFMは 4.19%となった。

項目	従来方式	DB方式
公的財政負担の見込額の現在価値	3,837,385 千円	3,676,488 千円
削減額（従来方式との差額）	—	160,897 千円
VFM	—	4.19%

（５）最適手法の設定

定性的な評価においては、DB方式により実施する場合、従来方式に比べて、事業期間短縮、コスト削減、行政事務負担の軽減が期待できる。特に、本事業は、入居者の移転の負担を軽減するため２期に分けて段階的に実施することから、業務発注・管理が煩雑になるため、従来方式の場合、行政事務負担が過大となること、また、これに伴い事業期間が長期化する可能性があることから、DB方式の導入は大きな効果があるといえる。

また、定量的評価においては、事業者ヒアリングにおける一部事業者の意見であるが、DB方式によるコスト削減率として５％程度が期待でき、これを踏まえVFM評価を行った結果、現在価値で約１６１百万円、約４％のVFMが認められ、DB事業で実施することが妥当と考えられる。

上記を総合すると、本事業においては、DB方式を導入することにより、合理的かつ効果的な事業推進が見込まれるとともに、十分なVFMが期待できることから、DB方式による実施が有効であるといえる。

なお、DB方式と類似する手法であるPFI法に基づくBT方式についても、ほぼ同様の効果が期待できると想定される。本検討においては、事業期間短縮の可能性において、より短縮の可能性があるDB方式を高く評価したものの、進め方によってはBT方式も遜色なく、反対に、DB方式に比べて、業務・リスクの分担において、高く評価できる面もあることから、事業条件等によってはBT方式も視野に入れ、最適手法を確定することとする。

(6) 事業スケジュールの検討

本事業における最適手法を踏まえ、事業完了までの事業スケジュールを検討した。
検討した結果は以下のとおりである。

令和 6 年度 (2024 年度)	基本計画策定
令和 7・8 年度 (2025・2026 年度)	事業者募集・選定、事業契約締結
令和 10 年度 (2028 年度)	1 期工事着手
令和 12 年度 (2030 年度)	1 期工事完了・入居者移転 1 期解体工事着手
令和 13 年度 (2031 年度)	2 期工事着手
令和 14 年度 (2032 年度)	2 期工事完了・入居者移転
令和 15 年度 (2033 年度)	2 期解体工事着手
令和 16 年度 (2034 年度)	事業完了