

④6 愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業 東浦住宅集会所建設工事

受賞機関 愛知県 建築局 公共建築部

キーワード ユニバーサルデザイン、PFI手法を活用した建替事業、余剰地の活用

全建賞審査委員会の評価ポイント

PFI手法による県営住宅建替事業。集約化・高層化により生み出した余剰地を保育所や児童発達支援センター等を併設する住宅地に整備した点や、ユニバーサルデザインの考え方にに基づき、子育てに配慮した良好な住環境整備が図られている点が評価された。

1. はじめに

愛知県では、昭和40年代に建設された大量の県営住宅が一斉に更新時期を迎えているため、建替費用の縮減等が大きな課題となっている。このため、老朽化した県営住宅の建替においては、PFI手法の活用により費用の縮減や事業期間の短縮に一定の効果が期待される事業については、PFI手法を用いることとしている。

平成29年度に特定事業契約した東浦住宅は、愛知県営住宅として初めて実施したPFI事業であり、令和5年度までに12住宅14事業においてPFI手法を活用し、建替事業を行っている。

2. 事業の概要

東浦住宅は、昭和45年から昭和50年の間に竣工した95棟、1,470戸の大規模団地であった。平成11年度から老朽化した既存住棟の建替を始め、19年間で1,040戸の取壊し、新たに695戸の建築を進めてきた。平成29年度に一連の建替の最終段階となる残りの430戸の取壊し、280戸の建築に併せて、高層集約化により生まれた余剰地の活用（活用用地）を行うこととし、PFI方式により提案を募ることとしたものである。



PFI手法を用い建替えた県営住宅

事業者の選定においては、東浦住宅が立地する東浦町の意向により、活用用地に子育て支援施設の提案があった場合は、総合評価において、提案加点することとした。

なお、集会所の建設工事は、自治会との調整により間取りが大きく変わる可能性があるため、従来方式の発注にて整備を行っている。

3. 事業の成果

事業者からは「安全・安心」、「若い活力」、「住民交流」といったコンセプトで提案があり、県営住宅にはエレベーターに防犯モニター、通路にはベンチやアルコーブが設置される等、入居者に好評である。

また、定量的な点では、県営住宅整備に要した費用は約10%、事業期間は約35%縮減され、建替に関する課題解決の1つとなった。

活用用地は、事業の進捗に併せて、令和3年度から2回に分けて提案事業者を引き渡しを行い、66戸の戸建て住宅の他、保育園、児童発達支援センターが令和5年度に開所し、東浦町が掲げる「子育て応援のまち「日本一を目指して」」に調和した施設が立地した。



活用用地に建設された保育所

4. おわりに

本県が実施する建替事業では、団地認定等の制限によりPFI手法が適さない事業もあり、また全てのPFI手法で活用用地が創出されるわけではない。

しかし、老朽化した大量のストックの整備にPFIは有効な事業手法であると考えており、今後も公営住宅が、住宅セーフティネットの中核としての役割を担うため、PFI手法を積極的に活用していく。