

「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」(平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。)第6条の規定に基づき、(仮称)吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業を特定事業として選定したので、PFI法第8条の規定により、特定事業の選定に当たっての客観的評価の結果を公表する。

平成26年2月7日

吹田市長 井上 哲也



# 「（仮称）吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業」の

## 特定事業の選定について

### 第1 特定事業の内容

#### 1 特定事業の名称

（仮称）吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業（以下「本事業」という。）

#### 2 事業に供される公共施設等の種類

240戸の市営住宅及び付帯施設

#### 3 公共施設等の管理者

吹田市長 井上 哲也

#### 4 事業目的

吹田市（以下「市」という。）では、老朽化した津雲台第1住宅、佐竹台住宅、岸部北住宅、日の出住宅、豊津住宅T2棟（以下「既存5団地」という。）の建替が必要となっており、効率的な建替事業や維持管理のため、吹田市佐竹台2丁目25番2の用地（以下「建替事業用地」という。）（添付資料①参照）を確保している。

本事業は、民間事業者（以下「事業者」という。）が、建替事業用地において、（仮称）吹田市営新佐竹台住宅（以下「新佐竹台住宅」という。）240戸を整備することを目的として実施する。

#### 5 事業の概要

本事業は、建替事業用地に現存する旧大阪府住宅供給公社住宅（付帯施設を含む）（以下「旧公社住宅」という。）（添付資料②参照）を解体、撤去し、新たに240戸の住宅と付帯施設（集会施設、自動車用及び自転車用の駐車施設等）（以下「新佐竹台住宅等」という。）の整備を行うとともに、建替事業用地に集約する既存5団地の入居者の移転支援を行う。

#### 6 事業方式の概要

本事業は、PFI法に基づき実施する。

本事業は、市と特定事業契約を締結し、事業者が、旧公社住宅を解体、撤去し、新佐竹台住宅等の整備に必要な調査、設計及び建設を行った後に、市に所有権を移転するいわゆるBT（Build Transfer）方式により実施する。

#### 7 事業者の業務範囲

##### 7-1 新佐竹台住宅等整備業務

事業者は、新佐竹台住宅等の整備に関わる業務として、下記の業務を行うこと。

- ア 事前調査（測量調査、地質調査、電波障害予測調査等）
- イ 必要な許認可及び建築確認の手続（整備に必要な関係機関等との協議、申請等の手続）
- ウ 旧公社住宅の解体及び撤去設計
- エ 旧公社住宅の解体及び撤去工事
- オ 新佐竹台住宅等の設計（基本設計、実施設計）
- カ 新佐竹台住宅等の建設工事（付帯施設、屋外工作物その他外構工事を含む）
- キ 電波障害実測調査（躯体工事終了後、足場養生の状態で実施）
- ク 工事監理
- ケ 設計住宅性能評価の取得
- コ 建設住宅性能評価の取得
- サ 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託
- シ 化学物質の室内濃度測定
- ス 事後対策（電波障害対策等）
- セ 建築計画内容についての地元説明会の開催
- ソ 建設工事に関わる地元説明等近隣対策
- タ 確定地形測量（公共施設の市への移管資料作成を含む）
- チ 新佐竹台住宅等の引渡し、所有権の移転
- ツ 地域居住機能再生推進事業補助金の交付申請関係書類の作成支援（面積表、各種特例加算等整備費算出表等）
- テ 会計実地検査の支援
- ト その他、上記業務を実施する上で必要なもの

## 7-2 既存5団地入居者移転支援業務

事業者は、新佐竹台住宅への既存5団地からの入居者の移転に係る下記の業務を行うこと。

- ア 移転支援業務
  - ① 移転説明会の実施業務及び入居申込書の受付
  - ② 住戸抽選会の実施及び入居住戸決定の支援
  - ③ 入居手続き、入居説明会の実施及び移転確認
  - ④ 移転日の調整等
- イ 移転料請求、支払いに係る関係書類の作成及び支援業務
- ウ 入居者移転に係る地域居住機能再生推進事業補助金の交付申請関係書類の作成支援業務
- エ 会計実地検査の支援業務
- オ その他、上記業務を実施する上で必要なもの

## 8 事業期間

特定事業契約の締結から新佐竹台住宅等の引渡し及び既存5団地入居者移転支援業務が完了した日までとする。

## 第2 市が自ら事業を実施する場合とPFI方式により実施する場合の評価

### 1 コスト算出による定量的評価

#### 1-1 評価の方法

「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」及び「(仮称)吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業実施方針」に基づき、事業全体に係るコスト算出による市の財政負担額縮減についての定量的評価を行う。

#### 1-2 算出に当たっての前提条件

本事業の実施に当たり、新佐竹台住宅等整備業務及び既存5団地入居者移転支援業務を市が直接実施する場合とPFI事業として実施する場合の財政負担額を比較した。

比較を行う上でのコスト算定の前提条件は下記のとおり設定した。

なお、これらの前提条件は、市が独自に設定したものであり、実際の応募者の提案内容を制約するものではなく、また一致するものでもない。

項目	市が直接実施する場合	PFI事業により実施する場合
算定対象となる経費等	①各種調査費 ②設計費 ③工事監理費 ④既存施設解体撤去費 ⑤造成費 ⑥建設費 ⑦外構工事費 ⑧既存5団地入居者移転支援費 ⑨起債償還及び支払利息	①各種調査費 ②設計費 ③工事監理費 ④既存施設解体撤去費 ⑤造成費 ⑥建設費 ⑦外構工事費 ⑧既存5団地入居者移転支援費 ⑨起債償還及び支払利息 ⑩アドバイザー委託費
共通条件	インフレ率：0% 割引率：2.2% 事業期間：約3年間 施設規模：市営住宅240戸及び付帯施設	
算定方法	市の過去の事例を基に本事業において整備する市営住宅を想定して算定した	民間事業者へのヒアリング等により設定した一定割合のコスト縮減が実現できるものとして算定した
資金調達方法	地域居住機能再生推進事業補助金 一般財源 起債(据置期間3年、償還期間25年)	地域居住機能再生推進事業補助金 一般財源 起債(据置期間3年、償還期間25年)

### 1-3 算定方法及び結果

上記の前提条件を基に、市が直接実施する場合の市の財政負担額と PFI 事業により実施する場合の市の財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算額で比較した。また、PFI 事業者へ移転するリスクは加味（定量化）して比較している。

この結果、本事業を市が直接実施する場合に比べ、PFI 事業により実施する場合は、事業期間中の市の財政負担額について、約 13.8%の削減が期待できる。

	市が直接実施する場合	PFI 事業により実施する場合
指数	100	86.2

## 2 定性的評価

本事業を PFI 事業により実施する場合、市の財政負担額の削減の可能性といった定量的な効果に加え、下記のような定性的な効果が期待できる。

### ア 民間事業者のノウハウの活用による良質な市営住宅の整備

市が直接実施する分離分割発注や仕様発注に替えて、民間事業者が設計、建設と一括して行うことで、民間事業者の企画力や技術力が活かされ、良質な市営住宅の整備が期待できる。

### イ 効果的な業務遂行

民間事業者が一括して設計、建設を行うとともに、入居者移転において民間事業者の支援を得ることにより、早期の供用開始が期待できる。

## 3 総合評価

本事業は、PFI 事業により実施することで、市が直接実施する場合に比べ、市の財政負担額について約 13.8%の削減が期待できるとともに、定性的評価に示した効果が期待できる。

このため、本事業を PFI 事業で実施することが適当であると認め、本事業を PFI 法第 6 条に基づく特定事業として選定する。