

「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7月30日法律第117号、以下「PFI法」という。）第7条の規定に基づき、（仮称）岸部中住宅統合建替事業を特定事業として選定したので、PFI法第11条第1項の規定により、特定事業の選定に当たって行った客観的評価の結果を公表する。

平成29年7月19日

吹田市長 後藤 圭二

「(仮称) 岸部中住宅統合建替事業」の 特定事業の選定について

第1章 特定事業の内容

1 事業の名称

(仮称) 岸部中住宅統合建替事業 (以下「本事業」という。)

2 事業に供される公共施設等の種類

9 6 戸の市営住宅及び付帯施設 (集会所、電気室、ポンプ室、ごみ置き場及び外構施設 (自動車用駐車施設、自転車用駐車施設を含む。)) 等 (以下「本施設」という。)

3 公共施設等の管理者

吹田市長 後藤 圭二

4 事業目的

本事業は、「第2次吹田市営住宅ストック総合活用計画 (平成20年3月)」及びこれに基づき策定された「吹田市公営住宅等長寿命化計画 (平成23年2月)」において、「建替等」に位置づけられている。吹田市営岸部中住宅 (岸部中 (北) 住宅3棟78戸と岸部中 (南) 住宅3棟48戸) と岸部北住宅1棟30戸のうち8戸 (以下「岸部北住宅」という。) をあわせて、敷地の有効活用を図り効率的な維持管理を行うため、一つの敷地に統合して建替を行うことを目的とする。

本事業の実施にあたっては、吹田市 (以下「市」という。) の財政負担の縮減並びに民間の資金、経営能力及び技術能力の活用を図るため、「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7月30日法律第117号、以下「PFI法」という。) に基づく事業 (以下「PFI事業」という。) として実施する。

5 事業の概要

本事業は、PFI法に基づき、特定事業を実施する民間事業者 (以下「選定事業者」という。) が新たに本施設の施設整備業務、入居者の仮移転及び本移転を支援する業務 (以下「入居者移転支援業務」という。) 及びこれらを実施する上で必要となる関連業務を遂行することを事業の範囲とする。

6 事業方式の概要

本事業はPFI法に基づき実施するものとし、選定事業者は、市が所有する土地に、既存建物の解体撤去及び本施設を整備した後、市に当該本施設を引渡し、本事業の事業期間中に入居者移転支援業務を実施するBT (Build Transfer) 方式とする。

7 事業者の業務範囲

選定事業者が実施する業務（以下「本業務」という。）は以下のとおりとする。

(1) 本施設の施設整備業務

- ① 本施設の整備に係る岸部中（南）住宅及び付帯施設等の解体撤去業務
- ② 本施設の整備に係る事前調査業務（土壌汚染調査とともに市が提示する以外の地質調査等を含む。）
- ③ 本施設の整備に係る設計業務
 - ※ 以下の業務を含む。
 - ア 本施設の調査・設計業務（調査、基本設計及び実施設計）
 - イ 本施設の整備に必要な許認可・建築確認申請手続き及び関係機関との協議業務
 - ウ 本施設の設計住宅性能評価の取得業務
- ④ 本施設の整備に係る建設工事
 - ※ 以下の業務を含む。
 - ア 本施設の建設工事業務
 - イ 本施設の建設住宅性能評価の取得業務
- ⑤ 本施設の整備に係る工事監理業務
- ⑥ 本施設の整備に係る周辺家屋影響調査・地元説明等近隣対策業務
- ⑦ 本施設の整備に係る電波障害予測及び実測調査・実測調査・確定地形測量調査・事後対策業務
- ⑧ 本施設の整備に係る各種申請等業務
- ⑨ 施設整備に係る社会資本整備総合交付金等の交付金申請関係書類の作成及び支援業務
- ⑩ 業務報告
- ⑪ 会計実地検査の支援業務
- ⑫ その他上記①～⑪の業務を実施する上で必要となる関連業務

(2) 入居者移転支援業務

- ① 仮移転支援業務
 - ア 仮移転の説明会の実施業務及び入居申込書の受付業務
 - イ 入居住戸決定の支援業務
 - ウ 仮移転の入居手続き業務、移転日の調整業務及び移転確認業務
- ② 本移転支援業務
 - ア 本移転の説明会の実施業務及び入居申込書の受付業務等
 - イ 住戸抽選会の実施業務及び入居住戸決定の支援業務等
 - ウ 本移転の入居手続き業務、入居説明会の実施業務、移転日の調整業務及び移転確認業務等
- ③ 他の住宅への移転希望者及び退去者支援業務
- ④ 本事業に係る仮移転補償費及び本移転補償費請求並びに支払いに係る関係書類の作成及び支援業務
- ⑤ 業務報告

⑥ その他上記①～⑤の業務を実施する上で必要となる関連業務

8 事業期間

本事業の事業期間は、特定事業契約の市議会における議決の日から平成33年3月31日までとする。

第2章 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) 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) 岸部中住宅統合建替事業実施方針」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。

(2) 算出に当たっての前提条件

本事業の実施に当たり、施設整備業務及び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既存住宅解体撤去費 ⑤造成費 ⑥建設費 ⑦外構工事費 ⑧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既存住宅解体撤去費 ⑤造成費 ⑥建設費 ⑦外構工事費 ⑧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：2.0 % 事業期間：約3年間 施設規模：市営住宅96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	社会資本整備総合交付金 一般財源 起債（償還期間25年、据置期間3年）	社会資本整備総合交付金 一般財源 起債（償還期間25年、据置期間3年）

(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12.6%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	87.4

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12.6%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7条に基づく特定事業として選定する。