

「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)第6条の規定により、大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクトを特定事業として選定したので、同法第8条の規定により、特定事業の選定に係る評価結果を公表する。

平成21年7月29日

大阪府知事 橋下 徹

「大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト」の 特定事業の選定について

第1 事業概要

1. 事業名称

大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト（以下「本事業」という。）

2. 事業に供される公共施設

府営住宅（付帯施設等を含む）

3. 公共施設等の管理者の名称

大阪府知事 橋下 徹

4. 事業の目的

- ・ 大阪府（以下「府」という。）では、老朽化が著しく居住水準が低い府営住宅や耐震性の低い府営住宅の建替えを進めており、事業に当たっては、周辺のまちづくりと連携するとともに、民間活力の活用による建替えのスピードアップを目指している。
- ・ このため、本事業においては、「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7条第1項の規定により特定事業を実施する者として選定された民間事業者が、府が所有する大阪府営堺南長尾住宅地内（以下「事業用地」という。）において、府営住宅を整備するとともに、付帯事業として良質な民間住宅や地域の活性化に資する施設等（以下「民間施設等」という。）を整備することにより、府営住宅ストックの円滑な更新と地域のまちづくりに貢献することを目的とする。

5. 事業の概要

- ・ 本事業は、事業用地内で、新たな府営住宅（以下「建替住宅」という。）の整備と、当該建替住宅の整備用地を除いた部分（以下「活用用地」という。）における民間施設等の整備を一体的に行う。
- ・ 事業用地内における活用用地の位置・規模は本事業に入札参加を行なう民間事業者（以下「応募者」という。）の提案によるものとする。
- ・ 仮移転先については、現存する堺南長尾住宅（以下「既存住宅」という。）と民間賃貸住宅等を利用するものとする。仮移転者の希望（既存住宅か民間賃貸住宅等かなど）へ配慮すること。

- ・ 工事期間中の周辺住民・環境へ与える影響に十分配慮し、できる限り、通行車両台数の軽減や、工期の短縮に最大限の配慮すること。
- ・ 本事業で選定された民間事業者（以下「PFI 事業者」という。）が行う主な業務は次のとおりである。具体的な事項については、入札説明書等において提示する。

（１）事業計画の策定

PFI 事業者は府に提出した提案書に基づき、建替住宅及び民間施設等に関する事業計画を策定する。また、事業用地を建替住宅用地と活用用地に分割する。

（２）府営住宅整備業務

- ・ PFI 事業者は、現存する堺南長尾住宅（以下「既存住宅」という。）の一部の解体撤去（以下「第一期解体撤去」という。）を行い、新たに 443 戸の建替住宅を整備（調査・設計・建設）し（以下、第一期解体撤去から建替住宅の整備を「第一期工事」という。）、府に引き渡す。
- ・ その後、残存する既存住宅の解体撤去（以下「第二期解体撤去」という。）を行い、外構整備等を行い（以下、第二期解体撤去から外構整備等を「第二期工事」という。）、府に引き渡す。
- ・ 建替住宅の住居部分の整備は第一期工事で終了するものとし、第二期工事は、外構、駐車場、駐輪場、児童公園等付帯施設を対象とする。
- ・ 第一期解体撤去対象とする既存住宅の対象となる棟、及び棟数については、応募者の提案による。
- ・ 第一期解体撤去時の撤去棟数の設定については、仮移転先としての既存住宅と民間賃貸住宅等のバランスや民間賃貸住宅等の確保可能性を配慮して設定すること。
- ・ 工期短縮のため、最大限努力を行なうこと。

ア． 事前調査（地質調査、測量調査、周辺家屋調査、電波障害調査等）

イ． 設計（基本設計・実施設計）

ウ． 必要な許認可及び建築確認の手續（施設整備に必要な関係機関等との協議並びに申請等の手續）

エ． 既存住宅の解体撤去工事（既存住宅の解体撤去工事には、残置物の処理を含む。）

オ． 建替住宅の建設工事（付帯施設、屋外工作物その他外構工事を含む）

カ． 工事監理

キ． 設計住宅性能評価の取得

ク． 建設住宅性能評価の取得

ケ． 化学物質の室内濃度測定

コ． 事後調査（周辺家屋調査等）

サ． 事後対策（周辺家屋補償等、電波障害対策工事等）

シ． 事業用地の分筆（建替住宅用地と活用用地に分筆）

ス． 建替住宅の引渡し及び所有権の移転

セ． 確定地形測量

ソ． 市道等公共施設の移管に必要な書類作成及び必要な調査

- タ． 大阪府有地と堺市有地の確定及び地籍更正や分筆登記、所有権移転登記など登記事務に必要な測量調査及び書類作成等
- チ． 地元説明等近隣対策
- ツ． 地域住宅交付金申請関係書類の作成支援
- 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、必要な関連業務

(3) 入居者移転支援業務

PFI 事業者は、大阪府営堺南長尾住宅の入居者の移転に係る業務を行う。

ア． 仮移転支援業務

PFI 事業者は、既存住宅の入居者のうち、第一期解体撤去対象の棟の入居者（以下「仮移転者」という。）が、整備期間中仮移転する、残存する既存住宅の空き住戸（以下「残存住宅（仮住戸）」という。）民間借家、独立行政法人都市再生機構（以下「都市再生機構」という。）の UR 賃貸住宅（以下「UR 住宅」という。）及び、大阪府住宅供給公社住宅（以下大阪府住宅供給公社を「公社」、大阪府住宅供給公社住宅を「公社住宅」という。）（以下これらを総称して「仮住居」という。）に移転（以下「仮移転」という。）するに際して、以下の業務を行う。なお、業務に際しては、高齢者・障がい者・就学児童のいる世帯に配慮するなど、仮移転者の状況に応じた対応を行うものとする。また、仮移転開始から仮住居への入居完了までの期間は、入居可能日（仮移転説明会の開催日の翌月 1 日）から 6 ヶ月以内とする。（事業スケジュール提案にあたっては 6 ヶ月とする。）また、仮移転の対象者やその数は、応募者の提案によるが、できる限り仮移転者数を減らすことに配慮すること。

(ア) 大阪府が行う仮移転説明会の支援業務

(イ) 民間借家を希望する仮移転者に対する仮住居・仮駐車場確保等に対する支援業務

- ・ 府が定める条件に適合する仮住居・仮駐車場の物件リストの作成
- ・ 民間借家を希望する仮移転者に上記物件リストを提示し、個々のニーズに応じた物件の説明、仲介等を行う。

(ウ) 仮移転料の支払い業務

- ・ 仮移転者のうち、PFI 事業者へ引越し作業の依頼を希望する者（以下「引越作業依頼希望者」という。）に対して引越し業務を実施し、引越し代金と府が指定する移転料との差額を、引越作業依頼希望者に支払う。なお、引越し代金は、引越し作業希望依頼者と個別交渉とするが、府が指定する移転料（171,000 円）以内の額となるように努めること。
- ・ 仮移転者のうち、引越作業依頼希望者でない者に対して、府が指定する移転料を支払う。

イ． 賃貸借契約等に関する業務

(ア) 賃貸借契約の締結業務

民間借家の物件の賃貸借契約は、府が定める様式により、家主、仮移転者、PFI 事業者の三者による契約とする。

UR住宅、公社住宅は、PFI事業者が一旦借上げ、仮移転者に転貸するものとし、賃貸借契約は府が定める様式により、都市再生機構または公社とPFI事業者の二者による契約と、PFI事業者と仮移転者の二者による契約の2つの契約によるものとする。

なお、残存住宅（仮住居）の契約締結業務は府が行うため、PFI事業者の業務範囲外とする。

(イ) 仮移転者名簿の作成業務

(ウ) 民間借家の保証金又は敷金支払い業務

(I) 仮移転期間中の業務

- ・ PFI事業者は、仮移転者が民間借家に仮移転している期間中、民間借家の家賃と仮移転者の既存住宅での最終家賃（以下「既存住宅での家賃」という。）との差額を家主に対して支払う。
- ・ PFI事業者は、仮移転者がUR住宅または公社住宅に仮移転している期間中、UR住宅または公社住宅の家賃を都市再生機構または公社に支払い、既存住宅での家賃を仮移転者から徴収する。
- ・ 家賃滞納者等に対する状況の確認を行う。

(オ) 仮移転期間終了時の業務

- ・ 賃貸借契約の解除と、民間借家の場合はそれに伴う保証金返還金又は敷金の受領を行う。

ウ．本移転支援業務

PFI事業者は、仮移転者及び残存する既存住宅の入居者が、建替住宅に移転（以下「本移転」という。）するに際し、以下の業務を行う。

(ア) 入居申込書受付及びモデルルームの案内業務

(イ) 住戸抽選会の実施及び入居者決定の支援業務

(ウ) 入居手続き支援業務及び本移転料の支払い業務

- ・ 本移転者のうち、引越作業依頼希望者に対して引越し業務を実施し、引越し代金と府が指定する移転料との差額を、引越作業依頼希望者に支払う。なお、引越し代金は、引越し作業希望依頼者と個別交渉とするが、府が指定する移転料（171,000円）以内の額となるように努めること。
- ・ 本移転者のうち、引越作業依頼希望者でない者に対して、府が指定する移転料を支払う。

エ．府が国へ申請する地域住宅交付金関係書類の作成支援業務

オ．会計実地検査の支援

カ．その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(4) 用地活用業務（付帯事業）

PFI事業者は、府から活用用地を取得し、自らの事業として民間施設等の整備を行う。

6 . 事業方式

本事業は、PFI 法に基づき実施するものとし、PFI 事業者は府が所有権を有する土地に存在する既存住宅等を解体撤去し、新たに建替住宅を整備した後、府に所有権を移転するいわゆる BT (Build Transfer) 方式とする。

7 . 事業期間

府営住宅整備業務及び入居者移転支援業務に係る事業期間は、特定事業契約の締結日から第二期整備施設の引渡し終了するまでの間とし、概ね 4 年半とする。

用地活用業務については、事業計画策定後速やかに実施することを基本として、提案書に基づき、別途協議するものとする。

第2 府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 . 特定事業の選定基準

本事業を PFI 事業として実施することにより、府営住宅整備業務及び入居者移転支援業務について、府自らが実施したときに比べて効果的かつ効率的に事業が実施されると判断できる場合に特定事業として選定することとした。具体的な判断基準は次のとおりである。

事業期間を通じた府の財政負担の縮減が期待できること。

府の財政負担が同一の水準にある場合においても公共サービスの水準の向上が期待できること。

2 . 評価の方法

選定基準を踏まえ、本事業のうち府営住宅整備業務及び入居者移転支援業務を府が直接実施する場合及び PFI 事業者が実施する場合を比較して次の評価を行う。

府の財政負担額の縮減について、定量的に評価する。

公共サービス水準の向上について、定性的に評価する。

3 . 定量的評価（財政負担額の縮減）

(1) 算定にあたっての前提条件

本事業のうち、府営住宅整備業務及び入居者移転支援業務を、府が直接実施する場合及び PFI 事業者が実施する場合の財政負担額の評価を行うに当たり、設定した前提条件及び算定方法は、次の表に示すとおりである。なお、これらの前提条件は府が独自に設定したものであり、実際の民間事業者の提案内容を制約するものではない。

項目	府が直接実施する場合	PFI事業者が実施する場合
財政負担額の主な内訳	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事前調査費 ・ 設計費 ・ 既存住宅解体撤去費 ・ 建設費 ・ 工事監理費 ・ 事後調査費 ・ 事後対策費 ・ 入居者移転支援業務費 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事前調査費 ・ 設計費 ・ 既存住宅解体撤去費 ・ 建設費 ・ 工事監理費 ・ 事後調査費 ・ 事後対策費 ・ 入居者移転支援業務費 ・ 入居者移転支援実費 ・ アドバイザー委託費 ・ その他（税金等）
共通条件	インフレ率：0.0% 割引率：2.0% 事業期間：約4年半 施設規模：府営住宅443戸、付帯施設等	
算定方法	府の過去の事例を基に本事業において整備する府営住宅を想定し算定	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
資金調達方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一般財源 ・ 地方住宅交付金 ・ 地方債 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自己資金 ・ 市中銀行借入金

(2) 算定結果

上記の前提条件を基に、府が直接実施する場合とPFI事業として実施する場合の府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。この結果、本事業を府が直接事業を実施する場合に比べ、PFI事業として実施する場合は、事業期間中の府の財政負担額が2.1%程度削減されるものと見込まれる。

	府が直接実施する場合	PFI事業者が実施する場合
指数	100	97.9

4. 定性的評価（公共サービスの水準の向上）

本事業をPFI事業者が実施することにより、以下に示すような公共サービスの水準の向上を期待することができる。

府が直接事業を実施する場合の仕様や設計と施工の分割発注に替えて、設計、建設を民間事業者が一括して行うと共に、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。

民間事業者の創意工夫を設計、建設に係る一連の業務に取り入れることにより、効率的に維持管理を行うことが可能な施設の整備が実現する可能性がある。

5 . 総合評価

本事業を PFI 事業として実施する場合、府が直接実施する場合に比べ、府の財政負担額において 2 . 1 % 程度の縮減と、公共サービス水準の向上の可能性が認められる。

このため、本事業を PFI 事業として実施することが適当であると判断できることから、本事業を PFI 法第 6 条の規定により、特定事業として選定する。