

「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、大阪府営筆ヶ崎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 17 年 7 月 1 日

大阪府知事 齊藤房江

「大阪府営筆ヶ崎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

大阪府営筆ヶ崎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 齊藤房江

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、府が所有する筆ヶ崎住宅地内において、府営住宅の整備及び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。）の整備を行うことにより、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、現在の筆ヶ崎住宅地内（以下「事業用地」という。）において、筆ヶ崎住宅と近隣の夕陽ヶ丘住宅及び椎寺住宅を集約する新たな府営住宅（以下「建替住宅」という。）の整備と、事業用地のうち建替住宅用地を除いた部分（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ものである。

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の整備用地と民間施設等の活用用地に分割する。

(2) 府営住宅整備業務

PFI事業者は、現存する筆ヶ崎住宅（以下「既存住宅」という。）の解体撤去を行い、新たに278戸の建替住宅を整備（調査・設計・建設）し、府に引き渡すものとし、以下の業務を行う。

- 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 埋蔵文化財本掘調査の手続き及び費用の支払い
- ウ 設計（基本設計・実施設計）
- エ 必要な許認可及び建築確認の手続き（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続）
- オ 既存住宅の解体撤去工事
- カ 建設工事（付帯施設・屋外工作物その他外構工事を含む）
- キ 工事監理
- ク 設計住宅性能評価の取得
- ケ 建設住宅性能評価の取得
- コ 化学物質の室内濃度測定
- サ 事後調査（周辺家屋調査等）
- シ 事後対策（周辺家屋補償等、電波障害対策工事等）
- ス 建替住宅の引渡し及び所有権の移転
- セ 地元説明等近隣対策
- ソ 国庫補助申請関係書類の作成支援
- タ 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、筆ヶ崎住宅、夕陽ヶ丘住宅及び椎寺住宅（以下「既存住宅等」という。）の入居者の移転に係る業務を行う。

ア 仮移転事務

PFI事業者は、既存住宅の入居者が、事業期間中仮移転する民間借家（以下「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・障害者に配慮するなど、入居者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6ヶ月を想定する。

(ア) 仮移転説明会の実施

- (1) 既存住宅の入居者が行う仮住居確保・駐車場確保等に関する入居者への支援

- ・府が定める条件に適合する仮住居の候補物件の選定
- ・既存住宅の入居者に対する上記仮住居の候補物件の説明と仲介業者等の紹介
- (ウ) 賃貸借契約の締結に係る入居者への支援及び当該契約の締結
 - ・仮住居物件の賃貸借契約は府の定める条件に基づいて、家主、既存住宅の入居者、PFI事業者の三者による契約とする。
 - ・仮住居の賃貸借に係る仲介手数料の支払い及び仮住居敷金又は保証金の支払い。
- (I) 移転料の支払い等

イ 賃借家賃支払事務

PFI事業者は、既存住宅の入居者が仮住居に居住している間、仮住居の家賃と既存住宅の家賃の差額（以下「府負担家賃」という。）を仮住居の家主に対して支払う。

ウ 本移転事務

PFI事業者は、既存住宅等の入居者が建替住宅に移転（以下「本移転」という。）するに際して、以下の業務を行う。

- (ア) 入居者説明会の実施
- (イ) モデルルームの公開及び入居申込み受付の実施
- (ウ) 住戸抽選会の実施
- (I) 移転料の支払い等
- (オ) 仮住居敷金又は保証金の精算（仮住居の補修に要した費用の精算を含む）

エ 府が実施する国庫補助申請関係書類の作成の支援

オ その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

なお、上記のうち移転料、仲介手数料、府負担家賃及び仮住居敷金又は保証金（仮住居の補修に要した費用の精算を含む）は、府が定める額の範囲内でPFI事業者が支払い、事業終了時に精算するものとする。

(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建替住宅を整備し本移転が終了するまでの間、概ね4年間とする。

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、府営住宅の整備及び入居者移転業務について、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。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の整備及び入居者移転業務を、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の整備及び入居者移転業務を、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 ・ 入居者移転業務事務費 ・ 入居者移転業務費 	<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 ・ 入居者移転業務事務費 ・ 入居者移転業務費 ・ その他（税金、金利等） ・ アドバイザー委託費
共通条件	インフレ率：0.0% 割引率：2.0% 事業期間：約 4 年間 施設規模：府営住宅 278 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 ・ 国庫補助金 ・ 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 9 % 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	91

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離発注に替えて、設計、建設を民間事業者が一括して行うとともに、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。

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9%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。