

「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、大阪府宮枚方田ノ口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 23 年 7 月 15 日

大阪府知事 橋下 徹

「大阪府営枚方田ノ口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

大阪府営枚方田ノ口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、耐震性の低い府営住宅の建替え等を進めており、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円滑な事業推進を目指している。
- ・ 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（以下「民活事業者」という。）が、府が所有する大阪府営枚方田ノ口住宅地内において、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、現在の枚方田ノ口住宅（29～36棟）内（以下「事業用地」という。）において、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。
- ・ 民活事業者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

民活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整備用地と活用用地に分割する。

(2) 府営住宅整備業務

民活事業者は、現存する枚方田ノ口住宅（29～36棟）（以下「既存住宅」という。）の解体撤去を行い、新たに200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. 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続（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）
- エ. 既存住宅の解体撤去工事
- 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（公共施設の市への移管資料作成を含む）
- ソ. 地元説明等近隣対策
- タ. 社会資本整備総合交付金申請関係書類の作成支援業務
- チ. 会計実地検査の支援業務
- ツ. 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

民活事業者は、大阪府営枚方田ノ口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

民活事業者は、既存住宅の入居者（以下「仮移転者」という。）が、事業期間中仮移転する、民間借家及び事業用地以外の他の大阪府営枚方田ノ口住宅（以下、民間借家及び他の府営住宅を総称して「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（引越しに関するもの）の開催日の翌月1日）

から6ヶ月以内とする。

- (ア) 仮移転説明会の実施業務
- (イ) 仮移転に関する希望確認業務
- (ウ) 仮住居・仮駐車場確保等の状況把握業務
- (エ) 民間借家を希望する仮移転者等に対する仮住居・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等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。
- (オ) 仮移転先となる事業用地以外のおの大阪府営田ノ口住宅の補修業務
- (カ) 仮移転料の支払い業務
 - ・ 仮移転者に対して、府が指定する移転料を支払う。
- (キ) 仮移転日調整等業務
- (ク) 仮移転者入居説明会の実施業務

イ. 住宅替支援業務

民活事業者は、住宅替をする既存住宅の入居者が、事業用地以外のおの大阪府営枚方田ノ口住宅及び他の府営住宅に移転するに際して、以下の業務を行う。

- (ア) 入居手続支援業務
- (イ) 本移転料の支払業務

ウ. 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、民活事業者の三者による契約とする。
 - ・ 事業用地以外のおの大阪府営枚方田ノ口住宅及び他の府営住宅への入居の許認可については府が行うものとする。
- (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
- (エ) 仮移転期間中の業務
 - ・ 民活事業者は、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。
 - ・ 家賃滞納者等に対する状況の確認等を行う。
- (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。

エ. 本移転支援業務

民活事業者は、仮移転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業務の支援業務

- (ウ) 入居手続き及び本移転確認業務
- (エ) 本移転料支払い業務
- (オ) 本移転日調整等業務

オ. 府が国へ申請する社会資本整備総合交付金関係書類等の作成支援業務

カ. 会計実地検査の支援業務

キ. 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）

民活事業者は、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、民活事業者が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、新たに建替住宅を建設した後、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3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

本事業を民活事業者が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。

- ①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。
- ②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民活事業者が実施する場合を比較して次の評価を行う。

- ①府の財政負担額の縮減について、定量的に評価する。
- ②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民活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	民活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 ・ 入居者移転支援実費 	<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3年間 施設規模：府営住宅200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 ・ 社会資本整備総合交付金 ・ 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民活事業者が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、民活事業が実施する場合は、事業期間中の府の財政負担額が3.8%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	民活事業者が実施する場合
指数	100	96.2

4. 定性的評価（公共サービスの水準の向上）

本事業を民活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。

- ①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。
- ②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

本事業を民活事業者が実施する場合、府が直接実施する場合に比べ、府の財政負担額において3.8％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、本事業を民活事業者が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。