

「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 7 条の規定により、大阪府営吹田藤白台住宅（第 2 期）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 11 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 27 年 3 月 2 日

大阪府知事 松井 一郎

「大阪府営吹田藤白台住宅（第2期）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

大阪府営吹田藤白台住宅（第2期）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（附帯施設等を含む）

3. 公共施設等の管理者の名称

大阪府知事 松井 一郎

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、事業にあたっては、地域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8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千里藤白台住宅（B2棟、B10～B16棟、B25～B30棟、B31棟の一部）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、現在の事業用地において、事業用地を2つの工区に分け、第一工区における新たな府営住宅（以下「建替住宅」という。）の整備と、第二工区における建替住宅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ものである。
- ・ 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、現存する大阪府営千里藤白台住宅（以下「既存住宅」という。）について、第一工区整備として、第1期事業で撤去工事を実施する区域（平成27年3月末完了予定）に、新たに第一工区建替住宅を整備（調査・設計・建設（杭撤去含む））し、府に引き渡す。

次に、第一工区整備終了後、第二工区整備として、第二工区の既存住宅（B13～B16棟のうち建替住宅整備用地、B26～B28棟、B31棟）の解体撤去を行い、新たに第二工区建替住宅を整備（調査・設計・建設（杭撤去含む））し、府に引き渡す。なお、B31棟区域での整備は一部となるため、整備を行わない区域において、整備期間中に資材置き場等に活用することも可能とする。ただし、戸建て住宅の区域と隣接しているため、騒音・ほこり・振動の抑制など周辺地域に配慮すること。

さらに、第二工区への移転完了後、既存住宅の残る余剰地区域（B17～B20棟、B23棟、B31棟の一部、B32～B37棟）の外周に、仮囲い・仮設外灯を設置した上で府に引き渡す。

第一工区整備、第二工区整備ともに、以下の業務を行い、余剰地区域についても、必要な業務を行う。

- 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等の手続（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（附帯施設を含む）
- オ. 建設工事（附帯施設、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. 余剰地区域閉鎖業務
- ソ. 確定地形測量（道路等の公共施設の市への移管資料作成を含む）
- タ. 地元説明等近隣対策（府営住宅入居者を含む）

- チ. 地域居住機能再生推進事業補助金等、補助金等申請関係書類の作成支援業務
- ツ. 会計実地検査の支援業務
- テ. モデルルームの設置業務
- ト. 家賃算定資料の作成
- ナ. 公有財産台帳登録資料の作成
- ニ. 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、大阪府営千里藤白台住宅の入居者の移転に係る以下の業務を行う。

ア. 本移転支援業務

民活事業者は、大阪府営千里藤白台住宅の入居者が建替住宅及び他の府営住宅に移転（以下「本移転」という。）するに際し、以下の業務を行う。

なお、第一工区への移転対象者に対する住戸抽選会の結果、空き住戸が発生した場合は、第二工区の移転対象者に対し追加募集を行うこととする。

- (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
- #### **イ. 退去者支援業務**

民活事業者は、大阪府営千里藤白台住宅から退去する者に対し、退去手続き及び退去終了後の本移転料の支払いを行う。

- ウ. 府が国へ申請する地域居住機能再生推進事業補助金等、補助金等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。なお、活用用地取得の対価は、入札価格を活用用地周辺地域の路線価の変動に基づき補正したものとす。

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第二工区の建替住宅の整備・本移転が終了し、余剰地区の仮囲い・仮設外灯の設置が完了するまでの間、概ね5年間とする。

用地活用業務については、第一工区建替住宅の整備完了後速やかに既存住宅の撤去及び民間施設等の整備を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あたり、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5年間 施設規模：府営住宅420戸（北ブロック172戸、南ブロック248戸）、附帯施設等	
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"> ・ 府営住宅整備基金 ・ 地域居住機能再生推進事業補助金 ・ 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、民活事業者が実施する場合は、事業期間中の府の財政負担額が7.1%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	民活事業者が実施する場合
指数	100	92.9

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民間事業者が活用用地と一体で設計、建設に係る一連の業務を行うことにより、府営住宅整備用地と活用用地の一体的な土地利用や連続した歩行者通路の確保等がなされ、地域のコミュニティ形成に資する環境づくりが期待できる。

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7.1%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7条の規定により、特定事業として選定する。