市営西谷住宅建替事業にかかる公民連携手法導入可能性調査　報告書（概要版）

1. 建替事業モデル計画の検討

現入居状況を踏まえ、整備戸数を 160 戸と想定し、下記のモデルプランを作成。

［モデルプラン　配置計画図］

2. 民間事業者への意向調査

・民間事業者（建設事業者、維持管理事業者、デベロッパー）を対象として、本事業への参画意欲、コスト削減（従来手法と比較して）、想定事業手法についてヒアリングを実施。結果は以下のとおり。

＜建設事業者（5 社）＞

・参 画 意 欲：5 社とも参画意欲あり。（うち 3 社は、業務範囲、事業期間等の条件次第との回答）
・コスト削減：4 社がコスト削減の可能性ありと回答。
・事 業 手 法：全事業者がＰＦＩ（ＢＴ方式）を希望。
主な理由は竣工後の維持管理を伴わないため。余剰地活用業務については、1 社が難色を示す。

＜維持管理事業者（2 社）＞（事業手法は BOT・BTO を想定してヒアリング）

・参 画 意 欲：豊中市ではすでに指定管理者制度を導入済みであることから、2 社とも参画意欲なし。
・コスト削減：2 社とも費用削減の可能性はないとの回答。対象戸数が少ないため割高になるとの意見もあり。

＜デベロッパー（5 社）＞（余剰地活用業務についてヒアリング）

・参 画 意 欲：3 社が参画意欲あり。ほか 1 社は、業務の詳細次第だが事業への関心ありとの回答。
余剰地の土地利用方法としては、4 社が戸建住宅用地を想定。また、最寄りの公共交通機関がバスとなることから、分譲マンション事業は難しいとの意見あり。

3. 事業スキームの検討

（１）想定される手法

維持管理業務については、民間事業者への意向調査結果と、豊中市がすでに指定管理者制度を導入している現状を踏まえ、事業範囲に含めない。そのため事業手法はＰＦＩ（ＢＴ方式）またはＤＢ方式が想定される。

（２）ＰＦＩ方式、ＤＢ方式の検討

・ＰＦＩ方式、ＤＢ方式のいずれも、設計、工事監理、解体工事、建設工事、移転支援業務を一括して発注する方式とできるが、ＤＢ方式の場合は発注者は市であり、公共工事となる。ＰＦＩ方式の場合は、ハード整備については竣工後に市へ譲渡するスキームであり、民間発注の工事となるため、工事担当課による工事監理等の必要がなく、市職員の人件費削減が見込める。
・余剰地活用業務を事業範囲に含めたＰＦＩ方式とすることで、民間事業者から余剰地の資産価値を高める事業提案を期待できる。
・公営住宅の建替事業では国庫補助を受けるため、明確な事業スキームであるＰＦＩ方式の事業実績が多く（近隣では大阪府、吹田市、高槻市）、ＤＢ方式の事業実績はわずかとなっている。

【　結　論　】

・事業手法：**ＰＦＩ（ＢＴ方式）による実施が妥当**と判断できる。
・事業範囲：① **整備業務（調査・設計業務、工事監理業務、建設業務、既存住棟解体撤去業務）**
② **入居者移転支援業務**
③ **余剰地活用業務**

4. VFM評価

（※：Public Sector Comparator：公共が従来方式で公共事業を実施した場合のコスト）

		ＰＳＣ（※）	ＰＦＩ（ＢＴ方式）
事業費（設計・工事監理・解体・建設・入居者移転）		3,968,889 千円	3,813,727 千円
	交付金（補助率 50%）	1,984,445 千円	1,906,864 千円
	起債（起債充当率 50%）	1,983,700 千円	1,905,800 千円
	一般財源	744 千円	1,063 千円
起債利息（利率を 1.0%で設定）		214,847 千円	206,408 千円
事業費合計		4,183,736 千円	4,020,135 千円
上記のうち市負担額		2,199,291 千円	2,113,271 千円
上記現在価値		**1,708,881 千円**	**1,642,393 千円**

＜算定結果＞　現在価値での比較（ＶＦＭ算定）

	ＰＳＣ－ＰＦＩ	ＶＦＭ
比較結果	1,708,881 千円－1,642,393 千円＝**65,488 千円**	**３．８３％**

【補足】上記試算では、ＰＳＣの事業費で移転費 56,451 千円を見込んでいる。（移転支援業務のみの外部委託が困難と考えられるため、従来方式の場合は、市が移転支援業務を直接実施することを想定。）

5. 想定事業スケジュール

豊中市営西谷住宅建替事業　事業スケジュール

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	計(戸)
PFI事業費(千円)		141,777	408,747	652,227	105,401	1,151,019	1,151,019	119,152	84,386	3,813,727