

評価結果調書

1. 対象事業

項目	内容
検討年度	令和 3 年度 (2021 年度)
事業名	豊中市営西谷住宅建替事業
事業目的	豊中市営西谷住宅は、「豊中市営住宅長寿命化計画」(計画期間：令和元年度(2019 年度)～令和 22 年度(2040 年度))において、計画期間中に耐用年限に到達し、エレベーター設置によるバリアフリー化や建物・設備面の老朽化に伴う更新が必要なことから、「建替え・集約を図るべき住宅」に位置付けている。このため、建替事業を実施し市営住宅を新規整備することにより、入居者の居住性・安全性を確保することを目的とする。
事業内容	事業用地における既存住宅等の解体撤去、事業用地における建替住宅等を整備し、活用用地における民間施設等の整備を一体的に行うもの。
担当部署	都市計画推進部 住宅課
評価	詳細評価

2. 評価結果

項目	内容
比較した手法	従来手法 (DB 方式) PFI 手法 (BT 方式、BTO 方式、BOT 方式)
評価の前提条件 (事業範囲や期間等)	各種調査、事業期間約 8 年間、整備戸数 1 6 0 戸 既存住宅 (事業地及び余剰地) の解体撤去 市営住宅の整備 (設計・建設) 入居者移転支援 (従来手法では、入居者移転調整については市が直接実施することを想定)
評価結果 (採用手法等)	PFI(BT 方式)による実施が妥当
評価理由	<ul style="list-style-type: none"> <li>・従来手法と比較して 3.83% の VFM が期待できる。</li> <li>・民間事業者が、設計から建設までを一括して行うことにより、一貫した責任施工体制が取れるため、民間のノウハウを活用した良質な市営住宅の整備、および工期短縮による行政サービスの早期提供が期待できる。</li> <li>・官民のリスク分担が明確となり、より確実な業務の遂行が期待できる。</li> <li>・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が期待できる。</li> <li>・近年の PFI の事例では、地元経済への配慮等を評価項目に含める場合も多く、地元経済の活性化にも資する事業とすることができる。</li> </ul>