

「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 条の規定により、豊中市営西谷住宅建替事業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。

令和 5 年 5 月 31 日

豊中市長 長内 繁樹

特定事業（豊中市営西谷住宅建替事業）の選定について

1 事業内容

（1）事業名称

豊中市営西谷住宅建替事業（以下、「本事業」という。）

（2）事業に供される公共施設等

150戸以上の市営住宅等（付帯施設等を含む）

（3）公共施設等の管理者の名称

豊中市長 長内 繁樹

（4）事業の目的

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、西谷住宅5～10棟について、西谷住宅1～4棟を含む敷地において、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本事業の目的とする。

また、本事業の実施にあたっては、PFI法に基づくPFI事業として公民連携手法を活用することにより、効率的な事業計画に基づく事業の実施や、円滑な入居者の移転、活用用地を含めた良好な住環境の形成をめざすものとする。

（5）事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、選定事業者は市が所有権を有する土地に存在する既存住宅等を解体撤去し、新たに建替住宅等を整備した後、市に所有権を移転する方式（B T : Build Transfer 方式）とする。

（6）事業の概要

本事業は、PFI法に基づき実施し、選定事業者が自らの提案をもとに、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である。

ア 本事業の対象となる施設

本事業の対象となる施設は以下のとおりとし、詳細は要求水準書に示す。

(ア) 整備対象施設

- a 建替住宅
- b 付帯施設等

(イ) 解体・撤去施設

- a 既存住宅
- b 既存住宅付帯施設等

イ 事業範囲

本事業で、選定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、要求水準書に示す。

(ア) 事業計画の策定

選定事業者は、市に提出した提案書に基づき、本事業において整備する施設に関する事業計画を策定する。また、事業用地を市営住宅整備用地及び活用用地に分割する。

(イ) 市営住宅等整備業務

選定事業者は、既存住宅等の解体撤去を行い、建替住宅等を整備（調査・設計・建設）し、市に引き渡す。

- a 調査に関する業務（測量調査、地質調査、周辺家屋調査、電波障害調査、アスベスト含有材などの使用状況調査等）
- b 設計に関する業務（基本設計・実施設計）
- c 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）
- d 既存住宅等の解体撤去工事に関する業務（解体撤去に関する設計、工事監理含む）
- e 建替住宅等の建設に関する業務（付帯施設、屋外工作物その他外構工事を含む）
- f 工事監理に関する業務
- g 設計・建設住宅性能評価の取得に関する業務
- h 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保険金の供託
- i 化学物質の室内濃度測定に関する業務
- j 確定地形測量・分筆・表示登記及び公有財産台帳登録関係書等の作成支援に係る業務
- k 建替住宅等の竣工検査及び引渡しに係る業務
- l 地元説明等近隣対策業務
- m 社会資本整備総合交付金等申請関係書類等の作成支援業務
- n 家賃算定資料の作成支援業務
- o 会計実地検査等の支援業務
- p 契約不適合検査の実施
- q その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(ロ) 入居者移転支援業務

選定事業者は、建替住宅等への移転対象住宅の入居者が本事業実施の為に移転するにあたり、下記の業務を行う。

- a 移転計画策定業務
- b 移転に関する事前業務
- c 仮移転支援業務
- d 本移転支援業務
- e 住替支援業務
- f 退去者支援業務
- g 入居者に対する移転相談対応業務
- h 社会資本整備総合交付金等申請関係書類の作成支援業務
- i 会計実地検査の支援業務
- j その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(ハ) 用地活用業務（付帯事業）

選定事業者は、市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。

活用用地の取得は、当該用地に立地する既存住宅等の解体撤去が完了し、市が行う行政財産から普通財産への変更手続き完了後に行うこととする。

(7) 事業期間及び事業実施スケジュール

本事業において予定されている事業期間及び事業実施スケジュールは以下のとおりである。

ア 事業契約の締結

令和6年3月

イ 事業期間

令和6年3月から令和14年3月31日まで

※上記のとおり概ね8年間で想定しているが、選定事業者からの提案により、工区や移転支援の内容、整備手順及び解体手順が異なる場合がある。

(8) 選定事業者の収入及び負担

市は、本事業の実施について、地方自治法（昭和22年法律第67号）第214条に規定する債務負担行為に基づき、選定事業者から提供されたサービスに対し、市と選定事業者との間で締結する事業契約書に定めるところにより、契約期間にわたって、本事業の実施に必要なサービスの対価を選定事業者に対し支払う。

ア 選定事業者の収入

(ア) 市は、市営住宅等整備業務に要する費用として、設計に関する業務の費用を令和7年度末に支払う。

(イ) 市は、市営住宅以降、市営住宅等整備業務に要する費用として、設計に関する業務以外の費用を令和6年度以降、毎年度1回、各年度末の出来高の10分の9以内の額を支払う。なお、整備に要する費用の残額は、各工区の建替住宅の所有権移転・引渡し後に選定事業者へ支払う。

(ウ) 市は、入居者移転支援業務に要する費用を、令和6年度以降、実績に応じた額を支払う。

イ 選定事業者の負担

(ア) 選定事業者は、市営住宅等整備業務に要する費用を、ア(ア)・(イ)の市からの支払いがあるまでの間、負担する。

(イ) 選定事業者は、入居者移転支援業務に要する費用を、ア(ウ)の市からの支払いがあるまでの間、負担する。

(ウ) 選定事業者は、自らが提案した余剰予定地の取得費用を活用用地の取得時に市へ支払う。

(エ) 選定事業者は、活用用地における民間施設等の整備を自らの事業として行う。

2 市が自ら実施する場合と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、市営住宅等整備業務及び入居者移転支援業務について、市が実施した場合と比較し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。

- ア 事業期間を通じた市の財政負担の縮減が期待できること。
- イ 市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、本事業のうち市営住宅等整備業務及び入居者移転支援業務を市が直接実施する場合及びPFI事業として実施する場合を比較して次の評価を行う。

- ア 市の財政負担額の縮減について、定量的に評価する。
- イ 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）

ア 算定にあたっての前提条件

本事業のうち、市営住宅等整備業務及び入居者移転支援業務を、市が直接実施する場合及びPFI事業として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市が独自に設定したものであり、実際の応募者の提案内容を制約するものではなく、また、一致するものでもない。

項目	市が直接実施する場合	PFI事業として実施する場合
財政負担額の主な内訳	・各種調査費 ・解体費 ・整備費（設計・工事監理費、建設費） ・入居者移転支援費	・各種調査費 ・解体費 ・整備費（設計・工事監理費、建設費） ・入居者移転支援費 ・PFI事務費
共通条件	インフレ率:0.0% 割引率:2.00% 事業期間:約8年間 施設規模:市営住宅150戸、付帯施設等	
算定方法	市の過去の事例を基に本事業において整備する市営住宅を想定し算定	設計・施工の一括発注及び民間事業者の創意工夫により、市が直接実施する場合と比較して一定割合のコスト縮減が実現するものとして算定
資金調達方法	・一般財源 ・起債 ・社会資本整備総合交付金	

イ 算定結果

算定結果により、市の財政負担額を比較したところ、本事業を市が直接実施した場合に比べて、PFI事業として実施する場合は、財政負担額が約4.6%削減されることが見込まれる。

(4) 定性的評価（公共サービスの水準の向上）

本事業をPFI事業として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。

ア 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が期待できる。

イ 民間事業者が、設計から建設までを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、事業期間短縮による行政サービスの早期提供が期待できる。

ウ PFIの契約主義により、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。

エ 事業者の提案に際しては、事前に十分なリスク分析及びリスクへの対応策の検討が行われることになり、各種リスクの回避、最小化が可能となる。

(5) 総合評価

本事業をPFI事業として実施する場合、市が直接実施する場合と比較して、市の財政負担額において4.6%程度のコスト縮減と、公共サービスの水準の向上の可能性が認められる。

このため、本事業をPFI事業で実施することが適当であると認められることから、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。