

「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、大阪府営東大阪新上小阪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 19 年 3 月 28 日

大阪府知事 齊藤房江

# 「大阪府営東大阪新上小阪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

大阪府営東大阪新上小阪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 齊藤房江

### 4 事業の目的

大阪府（以下「府」という。）では、老朽化が著しく居住水準が低い府営住宅の建替えを進めており、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スピードアップを目指している。

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が、府が所有する東大阪新上小阪住宅地内において、府営住宅の整備及び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。）の整備を行うことにより、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、現在の大阪府営東大阪新上小阪住宅内の第1期（既設）、第2期（建設中）及び市道上小阪70号線より東側のエリアを除く第3期エリア（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、事業用地のうち建替住宅用地を除いた部分（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。

本事業で選定された民間事業者（以下「PFI事業者」という。）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

PFI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用地と活用用地に分割する。

## (2) 府営住宅整備業務

PFI 事業者は、新上小阪住宅のうち事業用地に現存する建替え対象住宅（以下「既存住宅」という。）を、事業用地における入居者が第 2 期住宅に移転した後の平成 20 年 5 月以降に解体撤去を行い、新たに 181 戸の建替住宅を整備（調査・設計・建設）して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 埋蔵文化財本掘調査の手続き及び費用の支払い
- ウ 設計（基本設計・実施設計）
- エ 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）
- オ 既存住宅の解体撤去工事
- カ 建設工事（付帯施設、屋外工作物その他外構工事を含む）
- キ 工事監理
- ク 設計住宅性能評価の取得
- ケ 建設住宅性能評価の取得
- コ 化学物質の室内濃度測定
- サ 事後調査（周辺家屋調査等）
- シ 事後対策（周辺家屋補償等、電波障害対策工事等）
- ス 建替住宅の引渡し及び所有権の移転
- セ 地元説明等近隣対策
- ソ 地域住宅交付金申請関係書類の作成支援
- タ その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

## (3) 用地活用業務（付帯事業）

PFI 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、PFI 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 4 年とする。

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PFI事業として実施することにより、府営住宅の整備について、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。具体的な判断基準は次のとおりである。

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。

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の整備を、府が直接実施する場合及びPFI事業者が実施する場合を比較して次の評価を行う。

府の財政負担額の縮減について、定量的に評価する。

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の整備を、府が直接実施する場合及びPFI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	PFI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"><li>・ 事前調査費</li><li>・ 設計費</li><li>・ 既存住宅解体撤去費</li><li>・ 埋蔵文化財発掘調査費</li><li>・ 建設費</li><li>・ 工事監理費</li><li>・ 事後調査費</li><li>・ 事後対策費</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 事前調査費</li><li>・ 設計費</li><li>・ 既存住宅解体撤去費</li><li>・ 埋蔵文化財発掘調査費</li><li>・ 建設費</li><li>・ 工事監理費</li><li>・ 事後調査費</li><li>・ 事後対策費</li><li>・ アドバイザー委託費</li><li>・ その他（税金等）</li></ul>
共通条件	インフレ率：0.0% 割引率：2.0% 事業期間：約4年間 施設規模：府営住宅181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"> <li>・ 一般財源</li> <li>・ 地域住宅交付金</li> <li>・ 地方債</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自己資金</li> <li>・ 市中銀行借入金</li> </ul>

## (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 PFI 事業として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、PFI 事業として実施する場合は、事業期間中の府の財政負担額が 6 % 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	PFI 事業者が実施する場合
指数	100	94

## 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。

府が直接事業を実施する場合の仕様や設計と施工の分離発注に替えて、設計、建設を民間事業者が一括して行うことにより、早期の供用開始が期待できる。

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 PFI 事業として実施する場合、府が直接実施する場合に比べ、府の財政負担額において 6 % 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 PFI 事業として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。