

大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクトを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 条の規定により特定事業として選定しましたので、同法第 8 条の規定により特定事業の選定に係る評価の結果を公表します。

平成 16 年 3 月 12 日

大阪府知事 齊藤 房江

「大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト」の特定事業の選定について

1. 特定事業の選定

大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト（以下「本事業」という。）を「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。）」に基づく事業（以下「PFI 事業」という。）として実施することにより、大阪府（以下「府」という。）が直接実施する場合に比べ、府の財政負担額の約 9% 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、PFI 法に基づく特定事業として選定する。

2. 事業概要

（1）事業名

大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト

（2）事業の目的

民間事業者の優れた能力等を活用して、府営住宅の整備、及び、民間による住宅や施設等（以下「民間住宅等」という。）の整備を行い、地域のまちづくりに資すること。

（3）事業の対象となる公共施設

府営住宅（付帯施設等を含む）

（4）事業の枠組み

本事業は、府営住宅と民間住宅等を一体的に整備する事業である。事業の枠組みは次の通りとなる。

事業計画の策定

本 PFI 事業を実施する民間事業者（以下「PFI 事業者」という。）は、府に提出し

た提案書に基づき、府営住宅及び民間住宅等に関する事業計画を策定する。また、事業用地を府営住宅の整備用地と、民間住宅等の整備用地（以下「活用用地」という。）に分割する。

許認可の取得等

PF1 事業者は、関係諸法令等にしがたい、事業計画の実施に必要な許認可の取得、申請等の手続きを行う。

また、PF1 事業者は、設計及び施工に当たって必要となる敷地の測量及び地質調査等の各種調査、電気、ガス、上下水道等に関する協議、近隣住民への説明等を行う。

府営住宅の設計、施工及び府への所有権の移転

PF1 事業者は、府営住宅を設計、施工し、完成後、府へ引き渡し、所有権の移転を行う。

PF1 事業者は、府営住宅を施工するにあたっては、適正な工事監理者を専任で配置し、工事監理を行う。

また、PF1 事業者は、府営住宅の着工から所有権移転するまでの間、府営住宅の整備用地を府から借り受けるものとする。

活用用地の取得及び民間住宅等の整備

PF1 事業者は活用用地を府から取得し、民間住宅等の整備を行う。

（５）事業の内容

事業の主要な内容は次のとおりである。

事業計画に関すること

- ・府営住宅及び民間住宅等に関する事業計画の策定

府営住宅に関すること

- ・設計（基本設計、実施設計）
- ・必要な許認可及び建築確認の手続き
- ・敷地測量及び地質調査の実施
- ・周辺家屋調査（事前、事後）
- ・府営住宅の建設工事及びその関連業務（給水開始手続等）
- ・付帯施設の整備
- ・工事監理
- ・設計住宅性能評価の取得
- ・建設住宅性能評価の取得
- ・化学物質の室内濃度測定
- ・近隣住民への説明等
- ・本事業にかかる国庫補助金申請関係書類の作成支援
- ・府営住宅の府への引渡し、所有権移転

民間住宅等に関すること

- ・活用用地の府からの取得
- ・民間住宅等の整備

3. 評価の方法及び内容

(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評価し、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通りである。

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

(1) の選定基準を踏まえ、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）

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あたり設定した前提条件及び算定方法は、下の表に示したとおりである。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、必ずしも実際の民間事業者の提案内容を制約するものではない。

府の財政負担額算定の前提条件

	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	(1) 設計費 (2) 建設費 (3) 工事監理費 (4) 測量等調査費 (5) 負担金等	(1) 府営住宅整備費（設計費、建設費、工事監理費、測量等調査費、負担金等） (2) アドバイザ-費用
共通の条件	(1) 事業期間 約 2 年間 (2) 施設規模 府営住宅 66 戸、付帯施設等	

府の財政負担額の算定方法

	府が直接実施する場合	PFI 事業者が実施する場合
算定方法	府の過去の事業例をもとに、本件事業にて整備する府営住宅を想定し、算定する。	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縮減が実現するものとして算定する。

上記前提条件に基づく府の財政負担額について、府が直接実施する場合と PFI 事業として実施する場合を比較すると次の表のとおりとなる。

財政負担額の比較

事業手法	府が直接実施する場合	PFI 事業者が実施する場合
指数	100	91

(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。

府が直接実施する場合に比べて早期の供用開始が実現する可能性がある。

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。