

「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 7 条の規定により、特定事業として選定している、大阪府宮塚宮山台 4 丁目第 3 期住宅民活プロジェクトの事業内容を一部変更したので、同法第 11 条の規定による、特定事業の選定に係る評価結果を変更し、公表する。

令和 6 年 3 月 11 日

大阪府知事 吉村 洋文

# 「大阪府宮塚宮山台4丁第3期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

大阪府宮塚宮山台4丁第3期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 吉村 洋文

### 4. 事業の目的

- ・ 大阪府（以下「府」という。）では、耐震性の低い府営住宅の建替え等を進めており、事業に当たっては、地域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円滑な事業推進を目指している。
- ・ このため、本事業においては、PFI法第8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、府が所有する大阪府宮塚宮山台第4住宅（1～5号棟、7～9号棟、12～14号棟、集会所（以下「宮山台第4住宅」という。）及び大阪府宮塚宮山台第2住宅（1～5号棟、7、8号棟、集会所（以下「宮山台第2住宅」という。）（以下、両住宅の事業区域を総称して「事業区域」という。）地内において、府営住宅を整備するとともに、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。）を整備することにより、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、現在の事業区域において、新たな府営住宅（以下「建替住宅」という。）の整備と、活用地（宮山台第2住宅敷地全体）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「民活事業者」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

民活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。

## (2) 府営住宅整備業務

民活事業者は、現存する宮山台第4住宅のうち、府営住宅整備用地（建替住宅整備区域）に現存する1～5号棟、7～9号棟の解体撤去を行い、新たに大阪府営堺宮山台4丁第3期住宅及び集会所を整備（調査・設計・建設）し（以下「府営第3期住宅」という。）、府に引き渡す。次いで府営住宅整備用地（外構整備区域）に現存する12～14号棟、集会所の解体撤去及び外構整備を行い、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、周辺家屋調査、電波障害調査、アスベスト事前調査、土壌汚染状況調査等）
- イ. 設計（基本設計・実施設計）
- ウ. 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）
- エ. 既存住宅の解体撤去工事（付帯施設、屋外工作物その他外構を含む）
- オ. 建設工事（付帯施設、屋外工作物その他外構工事を含む）
- カ. 工事監理
- キ. 設計住宅性能評価の取得
- ク. 建設住宅性能評価の取得
- ケ. 化学物質の室内濃度測定
- コ. 事後調査（周辺家屋調査等）
- サ. 事後対策（周辺家屋補償等、電波障害対策工事等）
- シ. 建替住宅の引渡し及び所有権の移転
- ス. 確定地形測量
- セ. 地元説明等近隣対策（府営住宅入居者を含む）
- ソ. 地域居住機能再生推進事業補助金等、補助金等申請関係書類の作成支援業務
- タ. 会計実地検査の支援業務
- チ. 家賃算定資料の作成
- ツ. 公有財産台帳登録資料の作成
- テ. その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

### **(3) 入居者移転支援業務**

民活事業者は、宮山台第4住宅及び宮山台第2住宅の入居者の移転に係る以下の業務を行う。

#### ア. 本移転支援業務

民活事業者は、宮山台第4住宅及び宮山台第2住宅の入居者が建替住宅及び他の府営住宅に移転（以下「本移転」という。）するに際し、以下の業務を行う。

- (ア) 入居申込書受付及び建替住宅の説明業務
- (イ) 住戸抽選会の実施及び入居者決定の支援業務
- (ウ) 入居手続き支援業務及び本移転料の支払い業務

#### イ. 退去者支援業務

民活事業者は、宮山台第4住宅及び宮山台第2住宅から退去する者に対し、退去手続き及び退去終了後の本移転料の支払いを行う。

#### ウ. 地域居住機能再生推進事業補助金等、補助金等関係書類の作成支援業務

#### エ. 会計実地検査の支援業務

#### オ. その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

### **(4) 用地活用業務（付帯事業）**

民活事業者は、府から活用地を取得し、自らの事業として民間施設等の整備を行う。なお、活用地取得の対価は、入札価格を路線価の変動に基づき補正したものとする。

## **6. 事業方式**

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、民活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**

府営住宅整備業務及び入居者移転支援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整備及び外構整備・本移転が完了するまでの間、概ね3年間とする。

用地活用業務については、建替住宅整備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

本事業を民活事業者が実施することにより、府営住宅整備業務及び入居者移転支援業務について、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こととした。具体的な判断基準は次のとおりである。

- ①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。
- ②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整備業務及び入居者移転支援業務を府が直接実施する場合及び民活事業者が実施する場合を比較して次の評価を行う。

- ①府の財政負担額の縮減について、定量的に評価する。
- ②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、府営住宅整備業務及び入居者移転支援業務を、府が直接実施する場合及び民活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、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	民活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>・ 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>・ 入居者移転支援業務費</li><li>・ 入居者移転支援実費</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>・ 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>・ 入居者移転支援業務費</li><li>・ 入居者移転支援実費</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140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>・ 府営住宅整備基金</li> <li>・ 地域居住機能再生推進事業補助金</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民活事業者が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、民活事業者が実施する場合は、事業期間中の府の財政負担額が **5.1%**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	民活事業者が実施する場合
指数	100	<b>94.9</b>

## 4. 定性的評価（公共サービスの水準の向上）

本事業を民活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割発注に替えて、設計、建設を民間事業者が一括して行うと共に、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、早期の供用開始が期待できる。

## 5. 総合評価

本事業を民活事業者が実施する場合、府が直接実施する場合に比べ、府の財政負担額において **5.1%**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、本事業を民活事業者が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7条の規定により、特定事業として選定する。