「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、寝屋川市営住宅再編整備 第 1 期建替事業を特定事業 として選定したので、同法第 11 条第 1 項の規定により、特定事業の選定に係る評価結果を公表する。

平成26年9月3日

寝屋川市長 馬 場 好 弘

# 「寝屋川市営住宅再編整備 第1期建替事業」の 特定事業の選定について

# 第1 事業内容

### 1 事業名称

寝屋川市営住宅再編整備 第1期建替事業(以下「本事業」という。)

# 2 事業に供される公共施設等

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

寝屋川市長 馬場 好弘

#### 4 事業の目的

寝屋川市(以下「市」という。)では、昭和30年代から40年代に建設され、老朽化が進む 市営明和住宅及び高柳住宅の建替え等を進めている。

また、第二京阪道路の開通を機に、明和・打上新町・小路北町第2の3つの自治会では、地元住民や関係者が主体となって集まり勉強会を実施するなど、地元主体のまちづくりに向けた 取組みが積極的に行われている。

市は平成25年3月に、明和住宅を含む周辺エリアを「ふるさとリーサム地区」と総称し、「ふるさとリーサム地区 まちづくり整備計画(案)」を公表した。当該整備計画(案)において、明和住宅を中心とする「団地再生エリア」は、優先的にまちづくりを推進するエリアと位置付けている。

明和住宅等の建替えを主とする本事業は、「ふるさとリーサム地区」のまちづくりを推進するための第1期事業であり、第2期事業以降の当地区のまちづくりにとって極めて重要な事業となるものである。

本事業の実施に当たっては、以上のとおり地域のまちづくりとの連携をはじめ、総合的なまちづくりを推進するとともに、民間活力の活用による再編整備を目指している。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、市が所有する市営住宅地等において、市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、市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、現在の明和住宅(北) (7棟)、明和住宅(南) (10棟)、高柳住宅(5棟)の市営住宅地内において、新たな市営住宅等(以下「建替住宅」という。)の整備を行うと共に、当該建替住宅の整備用地を除いた部分(以下「活用用地」という。)における民間施設等の整備、教育センター廃止後の跡地における高齢者向け住宅等の整備、明和住宅(南)に隣接する宮池及び高柳住宅地内における防災機能を有する公園の整備、いきいき文化センター旧館の解体除却、明和住宅11号棟西側の市有地の造成及び擁壁設置工事等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、市に提出した提案書に基づき、建替住宅、高齢者向け住宅等、防災機能を有する公園、いきいき文化センター旧館の解体除却、擁壁設置、活用用地における民間施設等に関する事業計画を策定する。

# (2) 市営住宅等整備業務

PFI 事業者は、現存する明和住宅(北)及び(南)(17棟)と高柳住宅(5棟)の市営住宅(以下「既存住宅」という。)の解体除却を行い、新たに143戸の建替住宅を整備(調査・設計・建設)するとともに、明和住宅(南)に隣接する宮池及び高柳住宅地内における防災機能を有する公園の整備、いきいき文化センター旧館の解体除却、明和住宅11号棟西側の市有地の造成及び擁壁設置工事を一体的に行い、市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、電波障害予測調査等)
- イ 設計(基本設計・実施設計)
- ウ 必要な許認可、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及び申請等の手 続)
- エ 解体除却工事(既存住宅(付帯施設等を含む。)、教育センター本館及び体育館、いきいき 文化センター旧館)
- オ 宮池の整備工事
- カ 建設工事(建替住宅、付帯施設、屋外工作物、防災機能を有する公園その他外構工事を含む。)
- キ 市有地の造成工事(擁壁設置工事等を含む。)
- ク 工事監理
- ケ 設計住宅性能評価の取得
- コ 建設住宅性能評価の取得
- サ 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託
- シ 化学物質の室内濃度測定
- ス 事後調査(周辺家屋調査等)
- セ 事後対策 (周辺家屋補償等、電波障害対策工事等)
- ソ 事業用地の分筆(一部活用用地と民有地との分筆等)

- タ 確定地形測量(公共施設等の市への移管資料作成を含む。)
- チ 建替住宅、防災機能を有する公園の引渡し及び所有権の移転
- ツ 地元説明等近隣対策(建替計画の説明を含む。)
- テ 市が国へ申請する補助金・交付金申請関係書類の作成支援業務
- ト 会計実地検査の支援業務
- ナ 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

PFI 事業者は、明和住宅及び高柳住宅の現入居者が建替住宅等に移転するに際して、下記の業務を行う。

- ア 仮移転支援業務(高柳住宅のみ)
- イ 賃貸借契約等に関する業務(高柳住宅のみ)
- ウ 本移転支援業務
- エ 市が国へ申請する補助金・交付金関係書類の作成支援業務
- オ 会計実地検査の支援業務
- カ 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1)

PFI 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(主として戸建住宅開発等)の整備を行う。

## (5) 教育センター廃止後の跡地活用業務(付帯事業2)

PFI 事業者は、教育センター廃止後の跡地活用として、現存する教育センター本館及び体育館の解体除却を行い、本館跡地において自らの事業として新たに 57 戸以上の高齢者向け住宅等の整備を行い、老人デイサービス施設等の老人福祉施設を併設するものとする。整備した高齢者向け住宅等の 57 戸分については、市が原則 20 年間の一括借上げを行うものとする。(57 戸を超える戸数を整備した場合については、超過部分の借上げについて、別途協議を行うものとする。) 教育センター本館及び体育館の解体除却は平成 28 年 5 月頃からを予定している。

PFI 事業者は、提案内容に応じて本館跡地を市から取得、若しくは賃借(定期借地権 50 年) することにより、自らの責任において独立採算により「付帯事業 2」を実施するものとする。

#### 6 事業方式

本事業は、PFI 法に基づき実施するものとし、PFI 事業者は市が所有権を有する土地に存在する 既存住宅を解体除却し、新たに建替住宅を整備した後、市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

市営住宅等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

替住宅を整備し、既存住宅を除却するまでの間(概ね4年間)とする。

用地活用業務については、活用用地の引渡し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 市が直接事業を実施する場合と PFI 事業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、市が直接事業を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業務を、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) 事業期間を通じた事業費の縮減が期待できること。
- (2) 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

「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」及び「寝屋川市営住宅再編整備 第1期建替事業 実施方針」に基づき、本事業を市が直接事業を実施する場合 (PSC 方式) と PFI 事業により実施する場合 (PFI 方式) を比較し、各方式における事業費について評価を行った。

#### 3 定量的評価

# (1) 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 事業者が実施する場合の事業費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市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	市が直接実施する場合	PFI 事業により実施する場合
財政負担額の主な内訳	市が直接実施する場合 ・ 各種調査費 ・ 設計費 ・ 建設費 ・ 工事監理費 ・ 解体除却費 ・ その他事業費 ・ 入居者移転支援業務費	<ul> <li>PFI 事業により実施する場合</li> <li>・各種調査費</li> <li>・設計費</li> <li>・建設費</li> <li>・工事監理費</li> <li>・解体除却費</li> <li>・その他事業費</li> <li>・入居者移転支援業務費</li> <li>・アドバイザー委託費</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:市営住宅 143 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	民間事業者へのヒアリング等に
	て整備する市営住宅を想定し算定	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	• 一般財源	• 一般財源
方法	• 交付金	• 交付金
	• 地方債	• 地方債
		• 自己資金
		• 市中銀行借入金

## (2) 算定結果

上記の前提条件を基に、市が直接事業を実施する場合とPFI事業として実施する場合の事業費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、市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、事業期間中の事業費が約8.7%程度削減されるものと見込まれる。

	市が直接実施する場合	PFI 事業により実施する場合
指数	1 0 0	91.3

## 4 定性的評価

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。

- (1) 性能発注による設計施工の一括発注となることから、幅広く民間事業者のノウハウの導入が可能で合理的かつ効果的な市営住宅の整備が可能となる。
- (2) PFI 法に定められた事業者選定手続きに一定の期間を要するものの、民間提案による工事期間の短縮及び早期の入居開始が期待できる。
- (3) 余剰地の活用提案を同時に求めることにより、バランスのとれた魅力あるまちづくりが可能となる。
- (4) 従前施設の除却を事業範囲に含めることにより、合理的な範囲での除却が可能となる。

## 5 総合評価

本事業を PFI 事業として実施する場合、市が直接事業を実施する場合に比べ、事業費において 約8.7%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7条の規定により、特定事業として選定する。