

「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「P F I 法」という。）第 7 条の規定に基づき、高槻市営富寿栄住宅建替事業を特定事業として選定したので、P F I 法第 1 1 条の規定により、特定事業の選定における評価結果を次のとおり公表します。

令和 2 年 5 月 1 2 日

高槻市長 濱田 剛史

特定事業の選定について

1 事業の概要

(1) 事業名称

高槻市営富寿栄住宅建替事業

(2) 事業目的

高槻市営富寿栄住宅（以下「富寿栄住宅」という。）は、昭和 37 年度～60 年度において建設され旧耐震基準の住棟が大半を占め、設備の老朽化も進んでいる。また、エレベーターも設置されておらず、早急な建替えが必要となっている。

このため、高槻市（以下「市」という。）は、平成 29～30 年度に策定した高槻市営富寿栄住宅建替基本計画（以下「基本計画」という。）に基づき、富寿栄住宅 1～11 号棟及び 14～19 号棟について、1～4 号棟、7～10 号棟が立地する区域及び旧 12・13 号棟※が立地していた区域（以下「建替住宅用地」という。）に集約して建て替える高槻市営富寿栄住宅建替事業（以下「本事業」という。）を実施する。

注）※：旧 12・13 号棟は、既に解体済み

また、本事業の実施にあたっては、市営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新及び事業費の縮減等を実現するため、「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。）に基づき、PFI 事業により実施する。

(3) 事業方式

本事業は、PFI 法に基づき実施するものとし、事業者が、事業用地内に存在する既存住宅等を解体撤去し、新たに建替住宅等の設計・建設等を行い、市に所有権を移転する BT（Build Transfer）方式とする。

(4) 事業内容

本事業の選定事業者は、以下の業務を行うものとする。

ア 事業計画の策定に関する業務

事業者は、入札手続きにおいて提出した事業提案書に基づき、市営住宅の整備に関する業務（以下「市営住宅整備業務」という。）及び富寿栄住宅の入居者の移転等に関する業務（以下「入居者移転支援業務」という。）の全体工程計画や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画を策定する。

イ 市営住宅整備業務

事業者は、事業用地における市営住宅の整備に関する以下の業務を行う。

(ア) 事前調査に関する業務

- a. 測量調査
- b. 地質調査

- c. アスベスト含有材使用状況調査
- (イ) 既存住宅等の解体撤去に関する業務
 - a. 既存住宅等の解体撤去に関する設計
 - b. 既存住宅等の解体撤去工事
 - c. 既存住宅等の解体撤去に関する工事監理
 - d. 既存住宅等の解体撤去後の敷地整備
- (ウ) 建替住宅等の整備に関する業務
 - a. 建替住宅等の基本設計・実施設計
 - b. 建替住宅等の建設工事
 - c. 建替住宅等の建設に関する工事監理
 - d. 設計・建設住宅性能評価の取得
 - e. 内覧会対象住戸の整備
 - f. 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託
 - g. 化学物質の室内濃度測定
- (エ) 関連公共施設の整備に関する業務
 - a. ふれあい交流公園の設計
 - b. ふれあい交流公園の工事
 - c. ふれあい交流公園の工事監理
- (オ) その他市営住宅整備業務実施に必要な業務
 - a. 本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続き
 - b. 周辺影響調査（電波障害調査、周辺家屋調査、風害調査等）
 - c. 近隣対策・対応（地元説明会、電波障害対策、周辺家屋補償等）
 - d. 完成確認、引渡し及び所有権の移転
 - e. 建替住宅の仮使用認定申請手続き
 - f. 確定測量及び表示登記及び公有財産台帳登録関係書類の作成支援
 - g. 2年等点検（瑕疵担保検査）の実施
 - h. 国庫補助金申請関係書類等の作成支援
 - i. 会計実地検査の支援
 - j. その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

ウ 入居者移転支援業務

事業者は、入居者移転支援業務として以下の業務を行う。

- (ア) 移転支援業務
 - a. 移転等説明会の実施
 - b. 希望住戸等の把握
 - c. 住戸等決定抽選会の実施
 - d. 市営住宅入居手続き支援及び移転日の調整
 - e. 入居説明会の開催支援

- f. 移転の確認及び移転料の支払い手続き支援
- g. その他上記業務を実施する上で必要な関連業務
- (イ) 新規入居者入居支援業務
 - a. 入居説明会の開催支援
 - b. 入居支援
- (ウ) 国庫補助金申請関係書類等の作成支援業務
- (エ) 会計実地検査の支援業務

(5) 事業期間

本事業の実施に係る事業期間は、事業契約の締結日から、本事業における事業者の業務が完了した日までとする。

(6) 事業者の収入

事業者は、市営住宅整備業務及び入居者移転支援業務のサービスを一体として市に提供するものとする。

市は、事業者から提供されたサービスに対し、市と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（以下「サービス購入費」という。）を事業者に対し支払うものとする。

市が事業者に支払うサービス購入費は、市営住宅整備業務に係る対価（以下「市営住宅整備費」という。）及び入居者移転支援業務に係る対価（以下「移転支援費」という。）から構成される。

ア 市営住宅整備費

(ア) 原則、市は、市営住宅整備業務に要する費用を、令和 4 年度から令和 8 年度まで、各年度の年度末において、事業者に出来高の 10 分の 9 以内の額を支払う。

(イ) 市は、市営住宅整備業務に要する費用のうち、以下の費用についての支払い条件は、(ア)によらず、以下の方法により支払う。

- a. 令和 3 年度中に実施される「建替住宅等の整備に関する業務」に要する費用は、令和 4 年度末に併せて支払う。
- b. 令和 5 年度中に実施される「建替住宅等の整備に関する業務」のうち「建替住宅等の基本設計・実施設計」に要する費用は、令和 6 年度末に併せて支払う。
- c. 市は、市営住宅整備業務に要する費用のうち、1 期建替住宅等の整備に要する費用については、支払済の費用を除いた額を、1 期建替住宅等の引渡し時に事業者に一括して支払う。
- d. 市は、市営住宅整備業務に要する費用のうち、2 期建替住宅等の整備に要する費用（令和 8 年度予定の「付帯施設の整備、関連公共施設の整備」）に要

する費用は除く)については、支払済の費用を除いた額を、2期建替住宅等の引渡し時に事業者に一括して支払う。

(ウ) 令和9年度の支払いについて、市は、市営住宅整備業務に要する費用のうち、(ア)及び(イ)の支払済の費用を除いた額を、事業契約終了時に一括して支払う。

(エ) 市からの支払いに係る事項の具体的な内容については、本事業の入札公告時に公表する入札説明書に添付する事業契約書(案)において提示する。

イ 移転支援費

(ア) 市は、入居者移転支援業務に要する費用を、令和5年度から令和8年度まで、毎年度末出来高払いにおいて、市と事業者が協議して定めた額を支払う。

(イ) 市からの支払いに係る事項の具体的な内容については、本事業の入札公告時に公表する入札説明書に添付する事業契約書(案)において提示する。

2 市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) 概要

ア 選定の基準

本事業をPFI事業として実施することにより、事業期間を通じた市の財政負担見込額の軽減を期待できること、又は市の財政負担見込額が同一の水準である場合においてサービスの水準の向上が期待できることを選定の条件とした。

イ 定量的な評価

市の財政負担見込額の算定にあたっては、将来見込まれる財政負担の各年度額(想定される市の支出から収入を差し引いたもの)を算出のうえ、これを現在価値に換算して累計することで評価を行った。

ウ 定性的な評価

上記の財政負担見込額の算定に加えて、本事業をPFI事業として実施する場合の定性的な評価を行った。

(2) コスト算出による定量的評価

ア 算出にあたっての前提条件

本事業において、市が自ら実施する場合の市の財政負担見込額とPFI方式により実施する場合の市の財政負担見込額との比較を行うにあたり、その前提条件を次のとおり設定した。

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	市が自ら実施する場合	P F I 方式により実施する場合
算定対象とする市の支出の内訳	<ul style="list-style-type: none"> ・設計費、工事監理費 ・建設費 ・解体費 ・入居者移転支援費 ・起債償還および支払利息 ・水道加入金・手数料 	<ul style="list-style-type: none"> ・設計費、工事監理費 ・建設費 ・解体費 ・入居者移転支援費 ・起債償還および支払利息 ・水道加入金・手数料 ・アドバイザー費用
共通の条件	施設規模：320 戸の市営住宅等の整備 事業期間：令和 3 年 4 月から令和 9 年 7 月（6 年 4 ヶ月） インフレ率：0% 割引率：1.4%	
本事業に関する費用の設定方法	近隣他市における先行事例等を基に、本事業において整備する市営住宅を想定して算定	設計・建設業務の一括発注による効率化が図られること、性能発注によって選定事業者の創意工夫が行われること、移転支援業務を民間に委ねることによる効率的な人員配置と移転の円滑化によるコスト縮減を想定して算定
資金調達の内訳	<ul style="list-style-type: none"> ・国庫補助金 ・市債 ・その他特定財源 ・一般財源 	

イ 算出方法及び評価の結果

先の前提条件を基に、市が自ら実施した場合の市の財政負担見込額と、P F I 方式により実施する場合の市の財政負担見込額を、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、本事業を市が自ら実施する場合に比べ、P F I 方式により実施する場合は、事業期間中の市の財政負担見込額が約 1 1 . 3 % 程度軽減されるものと見込まれる。

(3) P F I 方式により実施することの定性的評価

本事業を P F I 方式により実施した場合、定量的な効果である市の財政負担額の軽減に加え、次のような定性的な効果が期待できる。

ア 包括的な発注による一体的で円滑な業務の推進

既存住宅等の解体撤去、建替住宅等の設計及び建設、工事監理、入居者移転支援業務までを一括して発注することで、市が自ら実施する場合に、それぞれ単体で発注する場合に比べて、一体的でより円滑な業務の遂行が期待される。

イ 民間事業者のノウハウを活用した効率的な市営住宅の整備

本事業で確実かつ円滑に市営住宅の整備を遂行するにあたっては、建替住宅用地が非整形であること及び既存住宅の入居者や周辺住宅地の住民が生活する中で工事を行う必要がある等の制約を踏まえた施工の工夫が求められる。

P F I 事業として民間事業者の提案を求めることで、これらの施工上の工夫を始めとした民間事業者の創意工夫やノウハウを活かした提案がなされ、工期短縮やコスト縮減といった、効率的な市営住宅の整備が期待される。

ウ 効率的な事業実施による入居者移転サービスの提供

市営住宅整備業務と併せて入居者移転支援業務を包括的に発注することで、市営住宅整備業務及び入居者移転支援業務を担当する構成企業間で、業務スケジュール・リスク分担の調整・連携が円滑に行いやすくなり、入居者移転を円滑に実施することが期待できる。また、入居者の移転時の負担軽減等に関する工夫・提案が期待される。

エ リスク分担の明確化による安定した事業遂行

事業遂行上発生することが想定されるリスクをあらかじめ可能な範囲で想定し、その責任分担を市と民間事業者との間で明確化することによって、リスク発生の抑制及びリスク発生時の損失拡大の抑制が可能となるため、事業期間にわたって、円滑かつ効果的に事業を遂行することが期待できる。

(4) 総合的評価

本事業をPFI方式にて実施することにより、市が自ら実施した場合と比較して、定量的評価において約11.3%程度の市の財政負担見込額の軽減が期待できるとともに、民間事業者の経験やノウハウの活用による効率的な市営住宅の整備や、円滑な入居者移転支援が可能になるなどの定性的効果も期待できる。

以上により、本事業をPFI方式にて実施することが適正であると判断し、ここにPFI法第7条に基づく特定事業として選定する。