

「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、花屋敷団地等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。

平成 30 年 3 月 5 日

川西市長 大塩 民生

## 特定事業の選定について

### 1 事業の概要

#### (1) 事業名称

川西市花屋敷団地等建替事業

#### (2) 事業目的

川西市花屋敷団地及び川西市絹延団地は昭和 44～59 年に建てられた市営住宅であり、老朽化が進み耐震性能やバリアフリー性能が不足している課題を抱えている。

このため、川西市（以下「市」という。）は、川西市花屋敷団地 A・B・C 棟及び絹延団地 1・2 号棟を花屋敷団地が立地する区域に集約して建て替える花屋敷団地等建替事業（以下「本事業」という。）を実施する。

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ものである。

#### (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、市営住宅整備業務及び入居者移転支援業務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. アスベスト含有材使用状況調査
- c. PCB 含有調査

##### (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

- (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. 内覧会対象住戸の設置
  - 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
- (工) 関連する施設整備に関する業務
  - a. 事業用地東側市道の再整備に関する設計、工事及び工事監理
  - b. 事業用地南側の敷地境界周辺の整備に関する設計、工事及び工事監理
- (オ) その他事業実施に必要な業務
  - 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、周辺家屋調査等）
  - c. 近隣対策・対応（地元説明会の開催、電波障害対策工事、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) 仮移転支援業務
  - a. 仮住戸の確保等の支援
  - b. 仮移転等説明会の実施
  - c. 希望仮住戸等の把握
  - d. 仮住戸等決定抽選会の実施
  - e. 仮移転日の調整
  - f. 仮移転の確認及び仮移転料の支払手続き支援
- (イ) 賃貸借契約等に関する業務
  - a. 賃貸借契約の締結等
  - b. 賃貸借契約に伴う支払等リストの作成
  - c. 家賃等の徴収及び支払
  - d. 仮移転期間中の賃貸人と仮移転者との調整・協議等の支援

- e. 賃貸借契約の解除手続き
- (ウ) 本移転支援業務
  - a. 本移転等説明会の実施
  - b. 希望住戸等の把握
  - c. 本移転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. 移転の確認及び移転料の支払い等の手続き支援
- (エ) 建替住宅自治管理組織の立上げ支援業務
- (オ) 社会資本整備総合交付金申請関係書類等の作成支援業務
- (カ) 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、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 214 条に規定する債務負担行為に基づき、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。

市が事業者を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、平成 31 年度及び 32 年度の年度末において、事業者に出来高の金額を支払う。（平成 30 年度分については平成 31 年度末に併せて支払う。）
- (イ) 平成 33 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、引渡しが行われる部分に要する建替住宅等の整備に関する業務に要する費用から、(ア)で支払済の費用を除いた額を、部分的な建替住宅等の引渡し時に事業者に一括して支払う。
- (ウ) 平成 34 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)の支払額を控除した後の残額を建替住宅等の引渡し時に事業者に一括して支払う。

(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、平成 31 年度以降、毎年度 2 回、半期ごとの実績に応じた額を支払う。(平成 30 年度に業務を実施した場合、平成 30 年度分については平成 31 年度の上半期の支払い時に併せて支払う。)

(イ) 市は、仮移転期間中の仮移転者が居住する仮住戸の保証金又は敷金等ならびに月額の家賃、共益費、駐車場使用料等の支払については、賃貸借契約等に基づき算定される金額を、当該月の前月末までに事業者を支払う。

(ウ) 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 P F I 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 P F I 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 P F I 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 P F I 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"> <li>・ 事前調査費</li> <li>・ 設計費、工事監理費</li> <li>・ 建設費</li> <li>・ 解体費</li> <li>・ 入居者移転支援費</li> <li>・ 起債償還および支払利息</li> <li>・ 水道口径別分担金</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事前調査費</li> <li>・ 設計費、工事監理費</li> <li>・ 建設費</li> <li>・ 解体費</li> <li>・ 入居者移転支援費</li> <li>・ 起債償還および支払利息</li> <li>・ 水道口径別分担金</li> <li>・ アドバイザー費用</li> </ul>
共通の条件	施設規模：167戸の市営住宅等の整備 事業期間：平成30年度から34年度（5年間） インフレ率：0% 割引率：1.5%	
本事業に関する費用の設定方法	近隣市における先行事例を基に、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"> <li>・ 国庫支出金</li> <li>・ 市債</li> <li>・ その他特定財源</li> </ul>	

#### イ 算出方法及び評価の結果

先前提条件を基に、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4%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、花屋敷団地の敷地が狭小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なかでの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・連携が円滑に行われることで、入居者の仮移転の期間を短くすることが期待できる。

また、一部の入居者の民間賃貸住宅への仮移転を行ううえでは、民間事業者のノウハウを活かした確実な仮住戸の必要戸数の確保や、仮移転者に対するきめの細かいサービスが提供されること等が期待される。

#### 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P F I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4%程度の市の財政負担見込額の軽減が見込まれる。また、事業

に係るリスクについても、P F I方式によることで市のリスク軽減が図られることが期待できる。

さらに、P F I方式にて実施することにより、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、着実かつきめの細かい入居者移転支援が可能になるといった定性的効果も期待できる。

以上により、本事業をP F I事業として実施することが適当であると認め、ここにP F I法第7条に基づく特定事業として選定する。