

「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7条の規定に基づく特定事業として、東大阪市営旧上小阪東住宅建替事業を選定したので公表する。

また、PFI法第11条の規定により、特定事業の選定に当たっての客観的評価の結果をあわせて公表する。

令和3年4月21日

東大阪市長 野田 義和

「東大阪市営旧上小阪東住宅建替事業」の特定事業の選定について

第1 特定事業の内容

1 特定事業の名称

東大阪市営旧上小阪東住宅建替事業（以下「本事業」という。）

2 事業に供される公共施設等の種類

150戸の市営住宅及び附帯施設

3 公共施設等の管理者

東大阪市長 野田 義和

4 事業目的

市では、老朽化し、耐震基準を満たしていない宝持西住宅の建替が急務となっていることから、旧上小阪東住宅が現存する東大阪市新上小阪424番3の用地を建替事業用地とする。

本事業は、民間事業者のノウハウを活用した財政負担軽減や良好な住環境整備等を実現するため、「PFI法」に基づき、事業者が建替事業用地において、(仮称)新上小阪東住宅等を整備する。

5 事業の概要

本事業は、建替事業用地に現存する旧上小阪東住宅等を解体及び撤去し、新たに150戸の市営住宅と附帯施設等の整備を行うとともに、宝持西住宅の入居者の移転支援及び移転完了後の宝持西住宅の仮囲いを行い、令和8年10月末までに事業完了とする。

6 事業方式の概要

本事業は、「PFI法」に基づき実施する。

本事業は、市と特定事業契約を締結し、事業者が、旧上小阪東住宅等を解体及び撤去し、(仮称)新上小阪東住宅等の整備に必要な調査、設計、建設を行った後に、市に所有権を移転するいわゆるBT（Build Transfer）方式により実施する。なお、所有権の移転後には入居者移転を行う。

7 事業者の業務範囲

7-1 事業計画策定業務

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、(仮称)新上小阪東住宅等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こと。

7-2 (仮称)新上小阪東住宅等整備業務

事業者は、(仮称)新上小阪東住宅等の整備に関わる業務として、下記の業務を行うこと。

ア 事前調査に関する業務

- (ア) 測量調査 ※
- (イ) 地質調査 ※
- (ウ) 周辺家屋調査
- (エ) 電波障害予測調査
- (オ) 石綿（アスベスト）に関する事前調査 ※
- (カ) 本事業を実施するうえで必要な調査

※は市が事前に調査を行ったもので、提示した結果が不足していると事業者が判断する場合は必要に応じて再度調査を行うこと。

イ 旧上小阪東住宅等の解体撤去に関する業務

- (ア) 旧上小阪東住宅等の残材撤去及び処分
- (イ) 旧上小阪東住宅等の解体及び撤去設計
- (ウ) 旧上小阪東住宅等の解体及び撤去工事
- (エ) 旧上小阪東住宅等の解体撤去に関する工事監理

ウ (仮称)新上小阪東住宅等の整備に関する業務

- (ア) 必要な許認可及び各種申請等の手続（整備に必要な関係機関等との協議、申請等の手続）
- (イ) (仮称)新上小阪東住宅等の設計（基本設計、実施設計）
- (ウ) (仮称)新上小阪東住宅等の建設工事
- (エ) (仮称)新上小阪東住宅等の工事監理
- (オ) 設計住宅性能評価の取得
- (カ) 建設住宅性能評価の取得
- (キ) 化学物質の室内濃度調査
- (ク) 先行見学用住戸の設置

エ その他事業実施に必要な業務

- (ア) 周辺影響調査（風害調査等）
- (イ) 地元説明等近隣対策・対応
- (ウ) 事後対策（電波障害対策工事、風害調査及び風害対策、周辺家屋補償等）
- (エ) 完成確認及び引渡し（確定地形測量含む）
- (オ) 2年点検の実施
- (カ) 宝持西住宅の仮囲い等
- (キ) 国費及び交付金等申請関係書類等の作成支援業務
- (ク) 会計実地検査の支援業務
- (ケ) その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

7-3 入居者移転支援業務

事業者は、(仮称)新上小阪東住宅への宝持西住宅からの入居者の移転に係る下記の業務を行うこと。

ア 移転支援業務

- (ア) 移転説明会の実施
- (イ) 移転支援事務所の設置
- (ウ) 一部住戸(先行見学用住戸)内覧等
- (エ) 住戸抽選会の実施及び入居住戸決定の支援
- (オ) 入居説明会の実施及び移転確認

イ 移転日の調整等業務

ウ 鍵渡し時の入居前確認

エ 希望者の移転作業業務

オ 入居者移転支援業務に係る国費及び交付金等申請関係書類等の作成支援業務

カ 会計実地検査の支援

キ 業務報告

ク その他、上記業務を実施する上で必要なもの

8 事業期間

特定事業契約の締結日から(仮称)新上小阪東住宅等の引渡し及び入居者移転支援業務が完了した日までとするが、完成後2年目までの2年点検を含むものとする。

第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 コスト算出による定量的評価

1-1 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「東大阪市営旧上小阪東住宅建替事業実施方針」に基づき、事業全体に係るコスト算出による市の財政負担額縮減についての定量的評価を行う。

1-2 算出に当たっての前提条件

本事業の実施に当たり、(仮称)新上小阪東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とPFI事業として実施する場合の財政負担額を比較した。

比較を行う上でのコスト算定の前提条件は下記のとおり設定した。

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
算定対象となる経費等	①各種調査費 ②申請手数料 ③解体費 ④設計・建設費 ⑤その他（近隣対策） ⑥入居者移転支援費 ⑦起債償還及び支払利息	①各種調査費 ②申請手数料 ③解体費 ④設計・建設費 ⑤その他（近隣対策） ⑥入居者移転支援費 ⑦起債償還及び支払利息 ⑧建設期間中の利息
共通条件	インフレ率：0% 割引率：2.6% 金利：0.45% 返済期間：25年 据置期間：1年 事業期間：約5年間 施設規模：150戸の市営住宅及び附帯施設	
算定方法	市の過去の事例を基に本事業において整備する市営住宅を想定し算定した	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した
資金調達方法	国費及び交付金 一般財源 起債	国費及び交付金 一般財源 起債 市中銀行借入金

1-3 算定方法及び結果

上記の前提条件を基に、市が直接実施した場合の市の財政負担額とPFI事業により実施する場合の市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。また、PFI事業者へ移転するリスクは加味（定量化）して比較している。

この結果、本事業を市が直接実施する場合に比べ、PFI事業により実施する場合は、事業期間中の市の財政負担額について、約4.7%の削減が期待できる。

	市が直接実施する場合	PFI事業により実施する場合
指数	100	95.3

2 定性的評価

本事業をPFI事業により実施する場合、市の財政負担額の削減の可能性といった定量的な効果に加え、下記のような定性的な効果が期待できる。

ア 民間事業者のノウハウの活用による施設整備

市が直接事業を実施する場合は、市が仕様を定めて発注していたが、PFI事業では性能規定に委ねるため、民間事業者のノウハウなどにより工事費の削減が期待される。また、性能発注により民間事業者の創意工夫を活かしながら、施設設計及び施工を一体的に行うことで、工期短縮などが期待される。

イ 円滑で効率的な移転支援業務の実施

施設整備とあわせて移転支援業務を包括的に委託することから、工期と連動した移転支援業務の推進が可能になり、入居者の移転の不安を低減させることが期待される。

また、臨時的な要員の増加に対して民間人員を活用して対応できるなど、個々の入居者の事情に応じたきめ細やかな移転支援の対応も期待される。

ウ 包括的な発注による円滑な業務の推進

既存住宅の解体から施設設計、施設整備、移転支援、引渡しまでを包括的に民間事業者委ねることとなるため、発注等に係わる時間と事務的な手間等の市の業務負担を軽減でき、事業期間全体の圧縮や円滑な事業の推進を期待できる。

エ 創意工夫による優れた提案の採用

性能発注により、施設設計及び施工を一体的に行うことで、民間事業者の創意工夫が発揮しやすくなることから、競争原理のなかでより優れた提案を期待できる。

3 総合評価

本事業は、PFI事業により実施することで、民間事業者の創意工夫やノウハウを活用することが可能となり、市が直接実施する場合に比べ、市の財政負担額について一定の削減が期待できるとともに、定性的評価に示した効果が期待できる。

このため、本事業をPFI事業で実施することが適当であると認め、本事業をPFI法第7条に基づく特定事業として選定する。