

「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 最終改正：令和 4 年 12 月 16 日法律第 100 号）」（以下「P F I 法」という。）第 7 条の規定に基づく特定事業として、東大阪市営北蛇草住宅 C 棟建替事業を選定したので公表する。

また、P F I 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 5 年 5 月 8 日

東大阪市長 野田 義和

「東大阪市営北蛇草住宅C棟建替事業」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

東大阪市営北蛇草住宅C棟建替事業（以下「本事業」という。）

2 事業に供される公共施設等の種類

70戸の市営住宅及び附帯施設並びに関連する公共施設

3 公共施設等の管理者

東大阪市長 野田 義和

4 事業目的

東大阪市（以下「市」という。）では、耐震性の低い市営住宅の建替え等を進めている。

北蛇草住宅については、平成23年度から順次建替事業を進めており、今回、新たにC棟の整備に着手することとした。

本事業は、民間事業者（以下「事業者」という。）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、「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」（以下「PFI法」という。）に基づき、事業者が建替事業用地において、北蛇草住宅C棟を整備する。

5 事業の概要

本事業は、既存住棟等を解体及び撤去し、新たに70戸の北蛇草住宅C棟等及び関連する公共施設等の整備を行うとともに、北蛇草住宅C棟への北蛇草住宅内の住戸から70戸の入居者の移転支援を行い、令和8年度に事業完了とする。

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、既存住棟等を解体及び撤去し、北蛇草住宅C棟及び関連する公共施設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、北蛇草住宅C棟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 北蛇草住宅C棟等整備業務

事業者は、北蛇草住宅C棟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

イ 既存住棟等の解体撤去に関する業務

- (ア) 既存住棟等の解体及び撤去設計
- (イ) 既存住棟等の解体及び撤去工事
- (ウ) 既存住棟等の解体撤去に関する工事監理

ウ 北蛇草住宅C棟等及び関連する公共施設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、開発協議、申請等の手続）
- (イ) 北蛇草住宅C棟等の設計（基本設計、実施設計）
- (ウ) 関連する公共施設の設計（基本設計、実施設計）
- (エ) 北蛇草住宅C棟等の建設工事
- (オ) 関連する公共施設の施工
- (カ) 北蛇草住宅C棟等の工事監理
- (キ) 関連する公共施設の施工に関する工事監理
- (ク) 設計住宅性能評価の取得
- (ケ) 建設住宅性能評価の取得
- (コ) 化学物質の室内濃度調査
- (サ) 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) 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）
- (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、分筆、登記事務等を含む）
- (オ) 2年点検の実施
- (カ) 既存住棟等解体撤去後の既存仮囲いの盛り替え
- (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（資料作成及び提供等）
- (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、北蛇草住宅C棟への北蛇草住宅4、5、7、8号棟の入居者を優先とし、70戸

に満たない場合の不足分は1、2、3号棟の住戸からの計70戸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 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

オ 会計実地検査の支援

カ 業務報告

キ 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北蛇草住宅C棟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、竣工後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P F I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「東大阪市営北蛇草住宅C棟建替事業実施方針」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、北蛇草住宅C棟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P F I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	P F I 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設計費 ③工事監理費 ④解体撤去費 ⑤道路整備費 ⑥公園整備費 ⑦建設費 ⑧外構工事費 ⑨入居者移転支援費 ⑩起債償還及び支払利息	①各種調査費 ②設計費 ③工事監理費 ④解体撤去費 ⑤道路整備費 ⑥公園整備費 ⑦建設費 ⑧外構工事費 ⑨入居者移転支援費 ⑩起債償還及び支払利息 ⑪アドバイザー委託費 ⑫建設期間中の利息
共通条件	インフレ率：0% 割引率：2.6% 事業期間：約3年間 施設規模：70戸の市営住宅及び附帯施設並びに関連する公共施設	
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3.6%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	96.4

2 定性的評価

本事業をPFI事業として実施した場合、従来型事業で実施する場合に比べて、以下のような定性的なメリット（定性的VFM）が発生すると考えられ、民間活力を生かした市営住宅整備におけるねらいを十分、達成できるものと考えられる。

- ・ 民間事業者が、設計から建設までを一括して行うことにより、一貫した責任施工体制が取れるため、民間のノウハウを活用した良質な市営住宅の整備が期待できる。
- ・ 民間事業者が、設計から建設までを一括して行うことにより、工期短縮による行政サービスの早期提供開始が期待できる。
- ・ PFIの契約主義により、官民のリスク分担が明確となり、より確実な、業務の遂行が期待できる。
- ・ 事業者の提案に際しては、事前に十分なリスク分析及びリスクへの対応策の検討が行われることになり、各種リスクの回避、最小化が可能となる。

3 総合評価

本事業は、PFI事業により実施することで、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。