

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条の規定に基づき、(仮称)市営若草住宅建替事業を特定事業として選定したので、PFI法第11条第1項の規定により、特定事業の選定にあたっての客観的な評価の結果をここに公表する。

令和4年10月6日

尼崎市長 稲村 和美

# 「(仮称) 市営若草住宅建替事業」の特定事業の選定について

## 第 1 事業内容

### 1 事業名称

(仮称) 市営若草住宅建替事業 (以下「本事業」という。)

### 2 事業に供される公共施設

363 戸の市営住宅 (付帯施設を含む。) 及び関連する公共施設等 (事業者提案により必要となる公園、上下水道・雨水排水等の関連施設)

### 3 公共施設の管理者

尼崎市長 稲村 和美

### 4 事業の目的

尼崎市 (以下「市」という。) では、「尼崎市住まいと暮らしのための計画 (旧：尼崎市住宅マスタープラン)」及び「尼崎市公共施設マネジメント基本方針」を踏まえ、耐震性に課題がある市営住宅の計画的な建替等による耐震化やバリアフリー化、管理戸数の削減に向けて、平成 28 年 12 月に「尼崎市営住宅建替等基本計画」を策定し、耐震性に課題がある高層住宅及び中層ラーメン構造住宅について、順次、建替え、耐震改修又は廃止することとしている。

本事業は、同計画を踏まえ、市営常光寺改良住宅、市営浜つばめ改良住宅 (1 号棟)、市営浜つばめ住宅 (2・3 号棟)、市営西川住宅、市営西川平七改良住宅の建替えとして、若草中学校跡地 (尼崎市西川 1 丁目 97 番 1) への集約建替えを行うものとする。

なお、本事業で、若草中学校跡地のうち建替住宅用地と公共施設用地で構成される用地 (以下「若草事業用地」という。) に整備する建替住宅等は、「(仮称) 市営若草住宅」と呼称する。

若草事業用地における建替住宅等の整備及び解体撤去対象区域内に存する既存住宅等の解体を、効率的かつ円滑な事業の推進及び事業費の縮減等の実現を図るため、PFI 事業として実施する。また、民間ノウハウを活用することで、複数住宅の集約建替えによる新たなコミュニティ形成に資する交流機能の導入や、入居者等の属性に配慮した入居者移転支援サービスの質的向上がなされることを期待する。

## 5 事業の概要

### (1) 計画概要

本事業の実施に際して、市と事業契約を締結し本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）は、若草事業用地において363戸の建替住宅等及び関連する公共施設等の整備を行い、既存住宅等を解体撤去する。（以下「市営住宅整備業務」という。）

建替住宅等及び関連する公共施設等の整備完了後、事業者は入居者等に対して（仮称）市営若草住宅への移転に関する支援業務を行う。（以下「入居者移転支援業務」という。）

### (2) 工区の考え方

市営住宅整備業務は、主に建替住宅等及び関連する公共施設等を整備する若草事業用地と、既存住宅等の解体撤去を実施する解体撤去対象区域の2つの工区に区分して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、事業者が、新たに建替住宅等及び関連する公共施設等の設計・建設等を行い、市に所有権を移転したうえで、既存住宅等を解体撤去するBT方式とする。

## 7 事業者が実施する業務範囲

本事業において、事業者が実施する業務範囲は、次のとおりとする。

### (1) 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、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。

### (2) 市営住宅整備業務

事業者は、若草事業用地及び解体撤去対象区域において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

#### イ 建替住宅等の整備に関する業務

- a 建替住宅等の整備に関する設計（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 公共施設用地の敷地整備
- e 棟内モデルルームの整備
- f 設計・建設住宅性能評価の取得
- g 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託
- h 化学物質の室内濃度測定
- ウ 関連する公共施設等の整備に関する業務
  - a 関連する公共施設等の設計
  - b 関連する公共施設等の施工
  - c 関連する公共施設等の施工に関する工事監理
- エ 既存住宅等の解体撤去に関する業務
  - a 既存住宅等のアスベスト含有材使用状況調査
  - b 既存住宅等の解体撤去に関する設計
  - c 既存住宅等の解体撤去工事
  - d 既存住宅等の解体撤去に関する工事監理
  - e 解体撤去対象区域に係る敷地整備
- オ その他市営住宅整備業務の実施に必要な業務
  - 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
  - b 周辺影響調査（電波障害調査、周辺家屋調査等）
  - c 近隣対策及び対応（地元説明会の開催、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 確定測量及び公有財産台帳登録関係書類等の作成支援
  - f 契約不適合責任（瑕疵担保責任）
  - g 交付金・補助金等申請関係書類等の作成支援業務
  - h 会計実施検査の支援業務
  - I 家賃算定資料の作成支援
  - j 維持管理計画の作成
  - k 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

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 棟内モデルルームの公開

- c 希望住戸等の把握
- d 住戸等決定抽選会の実施
- e 入居説明会の開催
- f 市営住宅入居手続き支援及び移転料（動産移転料）支払い、移転日の調整業務
- g 移転の立ち合い、確認及び移転料（移転雑費）の支払手続き支援
- イ 退去等支援業務
- ウ 店舗等移転及び退去等支援業務
- エ 建替住宅自治会組織の立上げ支援業務
- オ 交付金・補助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業務

## 8 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。

## 9 事業実施スケジュール

本事業のスケジュールは、概ね下表のとおりとするが、事業者の提案による工期の短縮を可能とする。

表 事業実施スケジュール

	本事業の業務内容	スケジュール
事業期間	事業契約締結	令和5年7月
	設計、各種申請等の行政手続き	令和5年7月～令和6年6月頃
	建替住宅等及び関連する公共施設の建設	令和6年7月～令和8年4月頃
	建替住宅等及び関連する公共施設の引渡し	令和8年4月頃
	建替住宅への移転	令和8年5月～令和8年7月頃
	既存住宅等の解体撤去	令和8年8月～令和9年3月頃

## 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、市が直接事業を実施する場合に比べて効果的かつ効率的に事業が実施されると評価し、判断できる場合に特定事業として選定する。具体的な判断基準は次のとおりである。

- (1) 事業評価期間を通じた市の財政負担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 コスト算出による定量的評価

#### (1) 評価方法

「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「(仮称)市営若草住宅建替事業実施方針」に基づき、本事業を市が直接事業を実施する場合と PFI 事業により実施する場合を比較し、市の財政負担額について評価を行った。

#### (2) 算出に当たっての前提条件

本事業を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財政負担額を比較するにあたり、その前提条件を次の表のとおり設定した。

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、実際の入札参加者の提案内容を制約するものではない。

表 財政負担額の比較のための前提条件

項目	市が直接事業を実施する場合	PFI 事業により実施する場合
算定の対象となる経費等	<ul style="list-style-type: none"> <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>・ 起債償還及び支払利息</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <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>・ 起債償還及び支払利息</li> <li>・ アドバイザリー費用</li> </ul>
共通条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設規模：363 戸の市営住宅等</li> <li>・ インフレ率：0%</li> <li>・ 割引率：1.1%</li> <li>・ 起債償還期間：25 年（据置期間 0 年）</li> </ul>	
本事業に関する費用の設定方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市が近年実施した市営住宅建替事業の実績等に基づいて算定。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 近年の民間の共同住宅の整備費用等に基づき、設計・建設業務の一括発注による効率化等が図られること、性能発注によって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果的な人員配置が図られることによるコスト縮減を想定して算定。</li> </ul>
資金調達の内訳	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 起債</li> <li>・ 交付金・補助金等</li> <li>・ 一般財源等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 同左</li> </ul>

### (3) 算出方法及び評価の結果

先の前提条件を基に、市が直接事業を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。

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縮減が期待される。また、住宅の設計・建設、入居者移転、解体撤去等を一括して発注することから、事業者は、年度契約に伴う工期・工区区分等の制約条件がなくなり、工期短縮などの合理的な事業実施を図ることが可能となることから事業のトータルコストの縮減も可能となる。

そうしたコスト縮減を比較した結果、市が直接事業を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が約 7%縮減されるものと見込まれる。

### 3 PFI 事業により実施することの定性的評価

本事業を PFI 事業により実施した場合の定性的評価として、定量的な効果である市の財政負担額の縮減に加え、次のような定性的な効果が期待できる。

#### (1) 包括的な発注による一体的で円滑な業務の推進

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、既存住宅等の解体撤去までを一括して発注することで、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推進が期待される。

#### (2) 入居者対応のメリット

高齢者が多い市営住宅において、民間のノウハウや人材を活用し、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が可能となる。また、集約建替えを行うことを踏まえた、コミュニティ形成に向けた支援が行われることが期待できる。

更に、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・連携が行われることで、入居者移転を円滑に実施することが期待できる。

#### (3) 優れた計画案の採用

総合評価一般競争入札方式により、民間事業者の創意工夫やノウハウを生かした提案がなされ、その中から優れた案を選ぶことにより、低コストで良質な市営住宅の建設を図ることができる。

### 4 総合評価

本事業を PFI 事業にて実施することにより、市が直接事業を実施した場合と比較して、定量的評価において約 7%の市の財政負担額の縮減が期待できるとともに、民間事業者の創意工夫やノウハウの活用による効率的な市営住宅の整備や、円滑な入居者移転の実施等の定性的効果も期待できる。

以上により、客観的な評価として、本事業を PFI 事業により実施することが適切であると認め、ここに PFI 法第 7 条に基づく特定事業として選定する。