

## **P F Iによる京都府府営住宅槇島団地（仮称）整備等事業 特定事業の選定について**

「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6条の規定に基づき、P F Iによる京都府府営住宅槇島団地（仮称）整備等事業を特定事業として選定したので、同法第8条の規定により、特定事業の選定における評価の結果を公表します。

平成21年9月28日

京都府知事 山田 啓二

# 特定事業の選定について

## 1 事業概要

### (1) 事業名称

P F Iによる京都府府営住宅槇島団地（仮称）整備等事業（以下「本事業」という。）

### (2) 事業目的

本事業は、京都府宇治市槇島町大川原地内において、京都市伏見区の桃山日向団地の建替整備及び周辺の御牧団地等の集約に伴う現戸数確保のため、新たな府営住宅の整備を行うものである。

本事業を実施するに際しては、民間事業者の優れた能力を活用した効率的かつ効果的な府営住宅、社会福祉施設（認知症高齢者グループホーム及び知的障害者グループホーム）及び集会所と多目的広場を一体的整備する多世代交流スペース（以下「府営住宅等」という。）の整備を行うとともに、一部用地を活用した地域の活性化に資する施設（以下「民間施設等」という。）の整備を行うことにより、府営住宅ストックの円滑な更新と地域のまちづくりに貢献することを期待するものであり、特に（3）の施設の整備方針を重要と考えている。

### (3) 施設の整備方針

以下の「基本理念」及び「整備ビジョン」を踏まえた、整備計画の策定に期待するものである。

#### ア 基本理念

「時代のニーズの変化に対応できる柔軟性」と「行政と地域住民の協働によるまちづくり」の要素を盛り込んだ「未来志向型」の新しい府営住宅の在り方を目指し、6つの整備ビジョンの実現を目指す。

#### イ 整備ビジョン

- (ア) 入居者相互、地域住民との世代間交流が生まれる場
- (イ) 福祉サービス等との連携による安心した暮らし
- (ウ) 誰もが暮らしやすい空間（ユニバーサルデザイン）
- (エ) 環境に優しく、周辺環境にも配慮した施設デザイン

- (オ) 災害等の時にも助け合えるコミュニティ
- (カ) 住民が主体の参加型運営等、地域再生の仕組み

#### (4) 施設整備等概要

計 画 地	京都府宇治市槇島町大川原地内										
敷地面積	13,013㎡ (府営住宅等建設用地：10,130㎡、民間施設活用用地：2,883㎡)										
整備内容	次のとおり府営住宅等建設業務及び用地活用業務を行う  府営住宅等建設業務 <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>区 分</th> <th>整 備 内 容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>府営住宅</td> <td>150戸（2K・2DK・3DK）</td> </tr> <tr> <td>併設施設</td> <td>認知症高齢者グループホーム 知的障害者グループホーム 多世代交流スペース</td> </tr> </tbody> </table> 用地活用業務 <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>区 分</th> <th>整 備 内 容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>民間施設</td> <td>地域の活性化につながる施設等の地域のまちづくりに資する施設</td> </tr> </tbody> </table>	区 分	整 備 内 容	府営住宅	150戸（2K・2DK・3DK）	併設施設	認知症高齢者グループホーム 知的障害者グループホーム 多世代交流スペース	区 分	整 備 内 容	民間施設	地域の活性化につながる施設等の地域のまちづくりに資する施設
区 分	整 備 内 容										
府営住宅	150戸（2K・2DK・3DK）										
併設施設	認知症高齢者グループホーム 知的障害者グループホーム 多世代交流スペース										
区 分	整 備 内 容										
民間施設	地域の活性化につながる施設等の地域のまちづくりに資する施設										
用途地域	準工業地域、準防火地域、宇治都市計画第四種高度地区										
用途規制	指定建ぺい率：60% 指定容積率：200%										

#### (5) 事業の範囲

府営住宅等建設業務は、府営住宅等建設用地において府営住宅等の設計、建設及び工事監理を行う。

用地活用業務は、民間施設活用用地を府から取得し、自らの事業として民間施設等の整備を行う。

事業内容は以下の業務及びその関連業務とするが、詳細については要求水準書を参照すること。

##### ア 府営住宅等建設業務

PFI事業者は、150戸の府営住宅（子育て支援対応住宅を含む。）、社会福

祉施設（認知症高齢者グループホーム及び知的障害者グループホーム）及び集会所と多目的広場を一体的に整備する多世代交流スペースを整備（設計・建設・工事監理）し、府に所有権を移転するものとし、以下の業務を行う。

- ・測量調査及び地質調査を含む本事業用地等に関する事前調査業務（必要に応じて適宜）（敷地周辺の供給処理施設（電気、電話、ガス、上水道、下水道等）（以下「インフラ」という。）調査を含む。）
- ・府営住宅等建設用地及び周辺地域の電波障害調査（建設前、建設中、建設後）及び対策工事
- ・施設整備に係る設計業務全般（基本設計及び実施設計）
- ・地元説明等、近隣対応（地域、近隣住民等）
- ・地域住宅交付金申請書類等の作成支援（「公営住宅整備事業等補助要領」に基づく主体付帯工事費、特例加算、特定工事、共同施設整備等による補助区分毎の積上げ積算資料の作成等）
- ・建設工事等（附帯施設等、屋外整備、インフラ引込及び接続並びに既存構造物撤去工事を含む。）
- ・建設工事等に係る工事監理
- ・建設工事等に伴う調査（事前、事後）及び事後対策（周辺家屋、井戸水（耕作用水を含む。）等）
- ・建設工事等及びその関連業務に伴う諸官庁協議、各種申請及び許認可、届出等の業務

## イ 用地活用業務

P F I 事業者は、府営住宅等建設業務のほかに、民間施設活用用地を府から取得し、自らの事業として民間施設等を整備するものとし、このために必要な行政手続及び近隣住民等との協議は自らの責任において行うこと。

なお、整備する民間施設等については、地域の活性化につながる施設等の地域のまちづくりに資する施設とし、以下の事項に十分配慮すること。

### (7) 周辺環境への配慮

建築デザインや緑地の配置など、周辺環境と調和した施設の整備を図ること。

また、府営住宅等の計画について配慮し、良好なコミュニティ形成がなされるように配慮すること。

### (イ) 民間施設等の範囲

良質な住宅や地域の活性化につながる施設とし、社会的資産として有効に活用されるものとする。

住宅を整備する場合は、良好なファミリー世帯向け住宅や高齢者向け住宅を中心とすること。

## (6) P F I 事業者の収入及び負担

## ア P F I 事業者の収入

- ・府は、府営住宅等建設業務に要する費用を、府営住宅等の所有権移転終了後に P F I 事業者へ一括して支払う。

## イ P F I 事業者の負担

- ・ P F I 事業者は、府営住宅等建設業務に要する費用を、府営住宅等の所有権移転終了時まで負担する。
- ・ P F I 事業者は、自らが提案した民間施設活用用地の取得費用を民間施設活用用地の所有権移転時に府へ支払う。
- ・ P F I 事業者は、民間施設活用用地の所有権移転登記手続きに要する費用を負担する。
- ・ P F I 事業者は、民間施設活用用地における民間施設等の整備を自らの責任で資金計画を策定して実施する。

## (7) 事業方式

P F I 事業者は、P F I 法に基づき、自らの提案をもとに本施設の設計建設を行った後、府に所有権を移転する方式、いわゆる B T (Build Transfer) 方式により本事業を実施する。併せて、自らの事業として民間施設等の整備を行う。

## 2 府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) 評価の方法

P F I 事業者が行う業務について、府が従来方式により直接実施するとした場合の財政支出と P F I 事業として実施した場合の財政支出との定量的評価 (V F M 算定・コスト縮減の可能性) 並びに定性的評価 (サービス水準等) を行い、その上で総合的な評価を行う。

### (2) 定量的評価

#### ア 算出に当たっての前提条件

本事業において、府が自ら実施する場合の財政負担額と P F I 方式により実施する場合の財政負担額の比較を行うに当たり、その前提条件を次のとおり設定する。

なお、これらの前提条件は、府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い。

	府が直接実施する場合	P F I 事業で実施する場合
算定対象となる経費の主な内容	①設計費 ②建設費 ③工事監理費 ④用地売却費	①府営住宅等整備費 ・設計費 ・建設費 ・工事監理費 ②活用用地売却費
共通条件	①調査・設計・建設期間 ②施設規模 ③インフレ率 ④割引率	約 2年 府営住宅等建設業務 ・府営住宅150戸の整備 ・社会福祉施設等の併設 用地活用業務 ・民間施設等 0% 4%
設計・建設に関する費用	従来型の直接施工により、府営住宅を整備した場合を想定して算定	府が直接実施する場合に比べて、一括発注による効率化が図られ、また、事業者の創意工夫が行われることによるコスト縮減を想定して算定
資金調達に関する事項	①一般財源 ②地方債 ③地域住宅交付金	①自己資金 ②民間金融機関借入

## イ 算出方法及び評価の結果

上記の前提条件を基に、府が自ら実施した場合の財政負担額とP F I方式により実施する場合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。

この結果、本事業を府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、事業期間中の府の財政負担額について**約7%**の縮減を期待することができる。

### (3) 定性的評価

#### ア 財政負担の軽減及び効率的な実施

P F I 方式を用いることにより、設計から建設までを、P F I 事業者に一括・性能発注するため、事業者の技術力等が十分に発揮され、各業務毎に発注する場合と比較して、費用の最小化を視野に入れた整備が行われるなど、効率的かつ効果的な本事業の実施が期待できる。

#### イ リスク分担の明確化

本事業の計画段階においてあらかじめ発生するリスクを可能な範囲で想定し、あらかじめその責任分担を府とP F I 事業者との間で明確にしておくことにより、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能となるほか、事前予防にも資することとなり、事業目的の円滑な遂行や安定した事業運営の確保が期待できる。

#### ウ 総合的なまちづくり

P F I 方式を用いることにより、用地活用業務を含めて、P F I 事業者に一括・性能発注するため、事業者のノウハウが十分に発揮され、総合的な地域のまちづくりに資する整備計画の実施に期待できる。

### (4) 総合評価

本事業をP F I 事業として実施する場合の定量的評価及び定性的評価により、事業期間を通じて、効率的かつ効果的な本事業の実施が期待できることが認められたことから、本事業をP F I 法第6条の規定に基づき特定事業として選定する。

#### 本事業に関する問い合わせ先：

京都府建設交通部住宅課

所在地 京都府京都市上京区下立売通新町西入藪ノ内町

電 話 0 7 5 - 4 1 4 - 5 3 6 3

ファックス 0 7 5 - 4 1 4 - 5 3 5 9

ホームページアドレス <http://www.pref.kyoto.jp/jutaku/1249281082757.html>

電子メールアドレス jutaku@pref.kyoto.lg.jp