

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）第 7 条の規定により、京都府府営住宅向日台団地整備事業（第 1 事業区）を特定事業として選定したので、同法第 11 条第 1 項の規定により、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。

令和 4 年 8 月 31 日

京都府知事 西脇 隆俊

## 特定事業の選定について

### 1 事業の概要

#### (1) 事業名称

京都府府営住宅向日台団地整備事業（第1事業区）

#### (2) 事業目的

京都府府営住宅向日台団地（以下「向日台団地」という。）は、昭和41～42年度に建設された府営住宅であり、建設から約55年が経過し、老朽化が進行している。また、現在の耐震基準に適合する耐震性能を有していない上、住棟及び住戸の設備等も古く、バリアフリーにも対応していないため、現代の生活に合わなくなっている。これらに加え、住民の高齢化及び子育て世代の減少が進んでおり、これらがさらに進行すると、コミュニティの維持が困難になり、地域活動の低下が危惧されるところである。

これらの状況に対応するため、府は、向日台団地の建替えを行い、安心・安全な住環境の形成を図るとともに、建替えによって従来のコミュニティに新たな世代が加わることで、子どもが地域で生まれ、全ての世代にとって暮らしやすいまちづくりを推進するものである。

向日台団地の建替えに当たっては、団地の規模が大きいことから、南側の第1事業区と北側の第2事業区に分けて、段階的に整備を進めることとし、本事業については、第1事業区の建替えとして、現入居者のための住戸を集中的に整備することとする。

なお、本事業の実施に当たっては、入居者の負担を少なくしつつ、迅速かつ効率的に建替えを実施できるよう、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。）に基づくPFI事業により実施する。

#### (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を解体撤去し、新たに建替住宅を整備した後、府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、入札手続において提出した事業提案書に基づき、府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 府営住宅整備業務

事業者は、府営住宅整備業務として、次に掲げる業務を行う。

- (ア) 事前調査に関する業務
- (イ) 既存住宅等（既存住宅及びその付帯施設等をいう。）の解体撤去に関する業務
- (ウ) 建替住宅等（建替住宅及びその付帯施設等をいう。）の整備に関する業務
- (エ) レッド対応措置等に関する業務
- (オ) その他府営住宅整備業務の実施に必要な業務

#### 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、次に掲げる業務を行う。

- (ア) 移転計画の策定に関する業務
- (イ) 仮移転等支援業務
- (ウ) 本移転支援業務
- (エ) その他入居者移転支援業務の実施に必要な業務

### (5) 事業期間

本事業の実施に係る事業期間は、事業契約についての京都府議会の議決を得た日から令和11年3月31日までとする。ただし、事業者による工期の短縮等の提案は可能とする。

## 2 府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) 概要

#### ア 選定の基準

本事業をPFI事業として実施することにより、事業期間を通じた府の財政負担見込額の軽減を期待できること、又は府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

府の財政負担見込額の算定に当たっては、将来見込まれる財政負担の各年度額（想定される府の支出から収入を差し引いたもの）を算出の上、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PFI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府の財政負担見込額と P F I 方式により実施する場合の府の財政負担見込額との比較を行うに当たり、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、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く、また、一致するものでもない。

項目	府が自ら実施する場合	P F I 方式により実施する場合
算定対象とする府の支出の内訳	<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>・ 土砂災害対策費</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>・ 土砂災害対策費</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>
共通の条件	施設規模：231 戸の府営住宅等の整備 事業期間：令和 5 年 4 月から令和 11 年 3 月（6 年） インフレ率：0% 割引率：1.1%	
本事業に関する費用の設定方法	府が近年実施した府営住宅建替え事業の実績等に基づいて算定。	近年の民間の共同住宅の整備費用等に基づき、一括発注による効率化等が図られるとして算定。
資金調達の内訳	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国交付金</li> <li>・ 府債</li> <li>・ 一般財源</li> </ul>	

### イ 算出方法及び評価の結果

先の前提条件を基に、府が自ら実施した場合の府の財政負担見込額と、P F I 方式により実施する場合の府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見込額が約 10% 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府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、土砂災害対策、入居者移転支援業務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府営住宅の整備

本事業において確実かつ円滑に府営住宅の整備を遂行するに当たっては、事業用地内に存在する土砂災害特別警戒区域における対策工事等必要な措置を行うこと、既存住宅の入居者や周辺住宅地の住民が生活する中での工事を行う必要があること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、効率的な府営住宅の整備が期待される。

#### ウ 円滑な入居者移転の実施

府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、府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・連携が円滑に行いやすくなり、入居者移転を円滑に実施することが期待できる。また、入居者の移転時の負担軽減等に関する工夫・提案が期待される。

#### 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、その責任分担を府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PFI方式にて実施することにより、府が自ら実施した場合と比較して、定量的評価において約10%の府の財政負担見込額の軽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府営住宅の整備や、円滑な入居者移転が可能になる等の定性的効果も期待できる。

以上により、本事業をPFI方式により実施することが適正であると判断し、ここにPFI法第7条に基づく特定事業として選定する。