

7 事業手法の検討(民間活力導入可能性調査)

(1) 検討の背景・前提条件の整理

ア 法制度の整理

① PFI法について

PFI (Private Finance Initiative: プライベート・ファイナンス・イニシアティブ) とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法である。国や地方公共団体等が直接実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスを提供できる事業について、PFI手法で実施することで、事業コストの削減、より質の高い公共サービスの提供を目指すものである。

我が国では、「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」(PFI法)が平成11年7月に制定され、平成12年3月にPFIの理念とその実現のための方法を示す「基本方針」が、民間資金等活用事業推進委員会(PFI推進委員会)の議を経て、内閣総理大臣によって策定され、PFI手法の枠組みが設けられた。既に多くの事業において、PFI手法による下表の事業方式による公共サービスの提供が実施されており、公共施設等の整備等の分野で成果を挙げている。

<PFI事業の主な事業方式>

BT (Build Transfer)	民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転する事業方式
BTO (Build Transfer Operate)	民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転し、民間事業者が維持・管理及び運営を行う事業方式
BOT (Build Operate Transfer)	民間事業者が施設等を建設し、維持・管理及び運営し、事業終了後に公共施設等の管理者等に施設所有権を移転する事業方式
BOO (Build Own Operate)	民間事業者が施設等を建設し、維持・管理及び運営し、事業終了時点で民間事業者が施設を解体・撤去する等の事業方式

②高槻市における「PPP/PFI手法導入における優先的検討に係る指針」

高槻市においては、新たな事業機会の創出や民間投資の喚起を図るとともに効率的かつ効果的な公共施設等の整備等を進めることを目的として、公共施設等の整備等に多様なPPP/PFI手法を導入するため、平成29年3月に「PPP/PFI手法導入における優先的検討に係る指針」を策定している。その中で、優先的検討の対象事業を下表のとおりとしているが、本事業は320戸の住宅建設を行うことから「事業費の総額が10億円以上の公共施設整備事業」に該当すると考えられ、優先的検討を行う対象である。

区分	種類及び基準
(1) 右のいずれかに該当する事業その他民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力を活用する効果が認められる公共施設整備事業	<ul style="list-style-type: none"> 建築物又はプラントの整備等に関する事業 利用料金の徴収を行う公共施設整備事業
(2) 右のいずれかの事業費基準を満たす公共施設整備事業	<ul style="list-style-type: none"> 事業費の総額が10億円以上の公共施設整備事業(建設、製造又は改修を含むものに限る。) 単年度の事業費が1億円以上の公共施設整備事業(運営等のみを行うものに限る。)
(3) その他、検討を行うことが適当と思われるもの	

③市営住宅等におけるPFI事業展開にあたっての法的な留意点

市営住宅等のPPP/PFI事業は全国で50例を数えるに至っており、その事業範囲は以下のように多岐にわたっているが、維持管理・運営にあたって公営住宅法等の制約があることに留意が必要である。

事業範囲	具体的内容
施設の設計	<ul style="list-style-type: none"> 事前調査(敷地測量、地質調査等) 設計(基本設計、実施設計)・設計住宅性能評価の取得 電気、電話、ガス、上下水道等に関する協議 電波障害調査・建築確認申請等の許認可等
施設の建設・工事監理	<ul style="list-style-type: none"> 既設市営住宅等の解体撤去 市営住宅建設工事 建設住宅性能評価の取得 化学物質の室内濃度測定等
入居者の移転支援	<ul style="list-style-type: none"> 仮移転に関する業務(団地内仮移転、団地外仮移転) 賃貸借契約等に関する業務(団地外仮移転がある場合) 本移転に関する業務(移転に関する住民説明、モデルルーム設置等含む)等
余剰地活用業務(付帯事業)	<ul style="list-style-type: none"> 余剰地購入(又は定期借地) 社会福祉施設、生活利便施設の整備等
施設の維持管理・運営 ※民間事業者^{に委託できない業務がある}	<ul style="list-style-type: none"> 募集・入居事務 入居管理業務 維持管理業務 修繕業務等

※民間事業者^{に委託できない業務}

公営住宅法及び地方自治法により、入居者の決定、家賃の決定、明け渡し請求等の法的措置は地方自治体に限られていると解釈されており、完全な独立採算型のPFI事業はできないと言える。なお、それぞれ補助的な事務行為は実施可能である。

管理運営業務	根拠法
入居者の決定	公営住宅法第22条、第25条
家賃の決定	公営住宅法第16条
法的措置(明け渡し請求等)	地方自治法第231条の3

イ 補助制度の整理（適用可能な補助金、交付金、税制優遇等の支援措置）

①補助金および交付金の整理

国の基本方針では、「財政上の支援については、本来公共施設等の管理者等が受けることのできる支援の範囲内で、民間の選定事業者が受けられるように配慮すること。」とあり、地方公共団体が直営で行う場合に国庫補助がある事業について、PFI事業を実施する場合でも従来方式と同様の国庫補助が受けられることとなっている。

公営住宅整備事業等においても、この観点からBT方式、BTO方式だけでなく、維持・管理及び運営中も民間事業者が施設の所有権を有するBOT方式についても従来の直接建設の場合と同等の国庫補助内容（社会資本整備総合交付金）となっている。ただし、「地方公共団体がPFI事業を実施する際の補助金等の適用に関する国土交通省方針（平成16年3月）」では、BOT方式に関しては以下の点について、個別プロジェクト毎に審査を行う必要があるとされている。

- ①長期安定的に公共施設等を管理・運営できるか
- ②最終的にその公共施設等が公共に移転されることが担保されているか
- ③補助金等適正化法の適用条件（目的外使用の制限、財政処分の制限等）をPFI事業者が了承するか。

なお、平成31年度の国の社会資本整備総合交付金の地域住宅計画に基づく事業の重点配分対象としては、過年度に引き続き「PPP/PFI等の事業手法による民間投資の誘発を促進する事業」が掲げられている。

②税制優遇の整理

かつては、事業者が事業用資産を保有するBOT方式は固定資産税等が課税されることがデメリットとされており、公共が事業ごとに最適な事業形態を採用し得るように、税のイコルフットィングを図ることが課題であった。そこで、平成18年度の税制改正において、サービス購入型のBOT方式についても、従来方式やBTO方式と同様に、固定資産税、都市計画税、不動産取得税が非課税とされることとなった。

ウ 公営住宅等PFI事業の事例収集

①先行事例の特徴

公営住宅等のPFI事業の先行事例は50を超える。地域優良賃貸住宅やPFI法に基づかないPPP事業等を含めると100例に迫る状況である。以下にPFI事業の先行事例の特徴をとりまとめる。

■事業方式

初期の事例においてはBTO方式が多く、近年はBT方式が主流となっている。BOT方式については、徳島県の一例のみであったが、現在、京都市営八条住宅建替事業で二例目が実施されている。

■事業者の事業範囲

維持管理業務の内容は、初期のBTO方式では建物・設備保守管理のみを民間事業者に委ねる事例が多かった。近年のBTO方式、BOT方式は、事例数こそ少ないものの、維持管理業務内容は入居管理や修繕業務を含むなど広範に民間事業者に委ねる事例（広島県、京都府、徳島県、京都市）も増えつつある。

余剰地活用事業については、大阪府に代表されるように大規模BT方式+余剰地活用というパターンが多いが、近年では、大規模BT方式・余剰地なし、小規模で余剰地ありなど多様なパターンが展開されている。

なお、移転支援業務については、近年多くの事業で採用されており、公営住宅におけるPFI事業の内容として定着しているといえる。

■資金調達

BT方式においては、年度末出来高払いを採用しているケースが多く、実質的には民間の資金を活用しない例がほとんどであるといえる。これは起債と民間資金の借入条件を比較した場合、一般的には、起債の借入条件が優位なケースが多いためと考えられる。

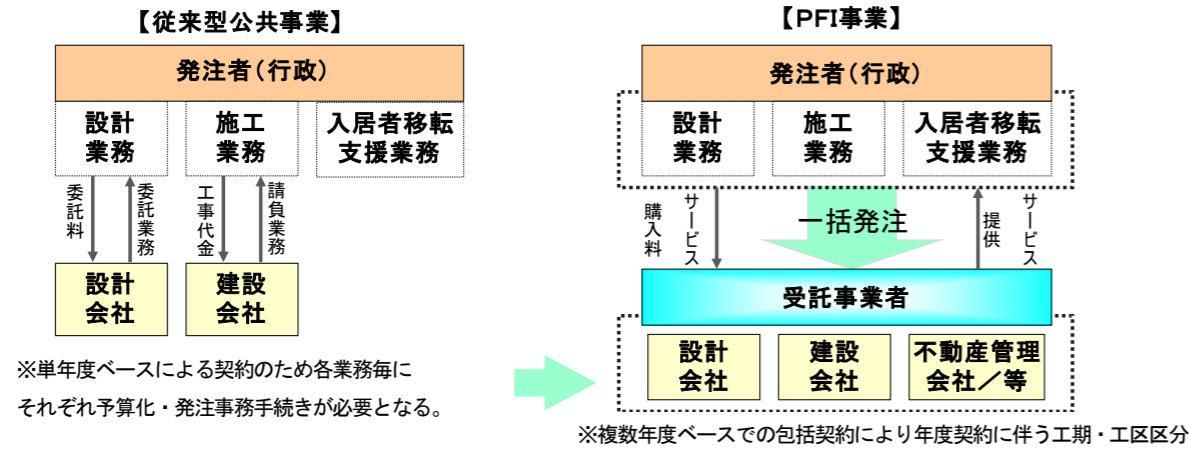
＜PFI事業による公営住宅等整備事例の分類（H30時点で実施方針公表済みのもの）＞

	小規模事業 (~100戸)	中規模事業 (100~200戸)	大規模事業 (200戸~)	
余剰地事業「あり」	大阪府 浜松市	大阪府、愛知県、尼崎市 小松市、寝屋川市	秋田市、堺市、岡山市 広島市、大阪府（11件） 芦屋市、神戸市（3件）	BT方式
	山形県 広島県 池田市	広島県 山口県	徳島県、京都市	BTO方式
余剰地事業「なし」	高岡市、西宮市 広島県	岬町 西宮市（2件）	西宮市 倉敷市、東大阪市 尼崎市（2件）、吹田市	BT方式
	大館市、みやき町 米沢市（3件）、山北町 山形県（2件）	京都府	沼津市	BTO方式

②先行事例に見られるPPP/PFI手法による公営住宅等整備の事業効果

先行事例では直接建設と比較して、下記のような効果が見られており、本事業においてもこのような効果を得ることを目標として、民間事業者活用の可能性を検討することとする。

1) 包括発注による工期短縮効果から、行政サービスの早期提供とコストの縮減が期待できる



【先行する公営住宅等PFI事業における提案事例】

- ・従来方式で想定していたスケジュールよりも4ヶ月の工期短縮が可能な提案
(コスト縮減や早期移転が可能)
- ・人員体制、工事用車両・資器材等の運用などの合理化によるコスト縮減

2) 性能発注により、従来方式と同等性能でコスト縮減や工期短縮等が期待できる

【先行する公営住宅PFI事業における提案事例】

- ・工法の提案 (PCa工法の採用など) による、工期短縮、コスト縮減
- ・民間提案による資材や仕様による、コスト縮減

3) 価格と提案の総合評価により、民間ノウハウによる良質な市営住宅設計・建設の提案

【先行する公営住宅等PFI事業における提案事例】

- ・オープンスペースの効果的配直 (敷地内、周辺敷地への圧迫感低減) や周辺住民にも魅力的な公共空間デザイン。維持管理コストにも配慮された計画の提案。
- ・スケルトンインフィル (設備配管を専用部分から共有部分に配置するなど) により将来の間仕切りの変更や設備更新のしやすさに配慮。

4) 入居者への移転支援等、入居者サービスの向上が期待できる

【先行する公営住宅等PFI事業における提案事例】

- ・移転後のフォローに配慮された提案 (地元企業による対応、24時間の連絡窓口体制の提案等)
- ・単なる仮移転先の斡旋だけでなく、移転時の高齢者・障害者世帯に対する配慮 (健康相談、社会福祉法人のバックアップによる支援等)

また、右表以降に<PPP/PFI手法を活用した公営住宅・地域優良賃貸住宅等の整備事例>、<PFI手法による、公営住宅等 (整備戸数200戸以上) の事例>をまとめている。

以上のことから、本事業への民間活力導入について検討する。

<PPP/PFI手法を活用した公営住宅・地域優良賃貸住宅等の整備事例>

事業名	事業主体	事業方式	実施時期			整備戸数
			実施方針	着工	供用	
1 県営上安住宅 (仮称) 整備事業	広島県	BTO	H14.3	H16.6	H17.10	250戸
2 PFIによる県営住宅鈴川団地移転建替等事業	山形県	BTO	H15.6	H17.3	H18.1	30戸
3 県営坂地区住宅整備事業	広島県 及び坂町	BTO	H15.11	H17.3	H18.4	80戸
4 大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H16.2	H17.1	H18.9	66戸
5 PFIによる京都府府営住宅常団地整備等事業	京都府	BTO	H16.7	H18.2	H18.12	105戸
6 山形県営松境・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備事業	山形県 及び酒田市	BTO	H16.12	H18.6	H19.7	66戸
7 大阪府筆ヶ崎住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H17.6	H19.6	H20.12	278戸
8 沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業	静岡県 沼津市	BTO	H17.7	H18.12	H20.4	214戸
9 PFIによる防府・高井県営住宅東ブロック整備等事業	山口県	BTO	H17.12	H19.12	H20.12	136戸
10 大阪府営岸和田下池田民活プロジェクト	大阪府	BT	H18.3	H19.7	H21.12	221戸
11 県営坂地区住宅整備事業 (第2期)	広島県 及び坂町	BT	H18.4	H19.3	H20.4	80戸
12 大阪府営苅田住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H18.4	H19.11	H22.12	248戸
13 新屋比内町市営住宅建替事業	秋田県 秋田市	BT	H18.8	H19.9	H20.11	260戸
14 蓮花寺市営住宅建替事業	富山県 高岡市	BT	H18.8	H20.3	H21.4	50戸
15 米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業 (1号棟)	山形県 米沢市	BTO	H18.10	H19.10	H21.4	40戸
16 PFIによる市営長曾根団地・深井中町団地建替等事業	大阪府 堺市	BT	H18.12	H21.3	H22.11	200戸
17 大阪府営千里佐竹台住宅 (2丁目) 民活プロジェクト	大阪府	BT	H19.1	H20.5	H22.3	505戸
18 大阪府営東大阪新上小阪住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H19.2	H20.5	H23.1	181戸
19 山形県営通町団地移転建替等事業	山形県	BTO	H20.1	H21.5	H21.11	16戸
20 小松市営川辺町住宅建替事業	石川県 小松市	BT	H20.3	H20.12	H22.10	110戸
21 大阪府営豊中新千里東住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H20.7	H21.8	H23.12	450戸
22 大阪府営吹田藤白台住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H21.3	H23.5	H24.9	527戸
23 市営甲子園九番町団地第1期建替事業	兵庫県 西宮市	BT	H21.4	H22.2	H23.12	280戸
24 大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H21.4	H23.5	H24.9	443戸
25 大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H21.8	H23.8	H25.2	385戸
26 米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業 (2号棟)	山形県 米沢市	BTO	H21.10	H22.10	H24.4	30戸

	事業名	事業主体	事業方式	実施時期			整備戸数
				実施方針	着工	供用	
27	市営甲子園九番町団地第2期建替事業	兵庫県西宮市	BT	H22.7	H24.4	H25.9	168戸
28	県営住宅東部団地建替等整備事業	静岡県	DBO	H22.8	H24.4	H25.7	176戸
29	大阪府営枚方田ノロ住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H23.4	H25.8	H26.11	200戸
30	米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業（3号棟）	山形県米沢市	BTO	H23.10	H24.10	H26.4	38戸
31	山北駅北側定住促進住宅整備事業	神奈川県山北町	BTO	H23.11	H25.3	H26.4	42戸
32	市営石在町団地整備事業	兵庫県西宮市	BT	H24.1	H25.9	H27.6	67戸
33	徳島県営住宅集約化PFI事業	徳島県	BOT	H24.2	H25.11	H26.12	300戸
34	広島市営吉島住宅更新事業	広島県広島市	BT	H24.3	H25.10	H27.1	200戸
35	市営新町住宅他建替え事業	秋田県大館市	BTO	H24.3	H25.9	H28.3	67戸
36	さくら住座再生事業（第1期）	岡山県	DB	不明	H25.10	H27.4	88戸
37	ショッピングセンターメイン用地における定住促進住宅整備事業	佐賀県みやき町	BTO	H24.9	H25.7	H26.4	24戸
38	町営緑ヶ丘住宅PFI事業	大阪府岬町	BT	H24.9	H25.6	H27.10	126戸
39	大阪府営吹田高野台（1丁目）住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H25.5	H26.6	H28.8	330戸
40	市営武庫3住宅第1期建替事業	兵庫県尼崎市	BT	H25.10	H27.7	H28.11	350戸
41	三根庁舎南東用地定住促進住宅整備事業	佐賀県みやき町	BTO	H25.10	H26.6	H27.4	24戸
42	市営甲子園春風町団地第1期建替事業	兵庫県西宮市	BT	H26.1	H27.3	H28.10	158戸
43	吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業	大阪府吹田市	BT	H25.12	H26.9	H29.4	240戸
44	豊後高田市子育て支援住宅等PFI事業	大分県豊後高田市	BTO	H26.5	H26.11	H27.8	18戸
45	市営桜の宮住宅建替事業（1期）	兵庫県神戸市	BT	H26.7	H28	H31	450戸
46	高浜町1番住宅等大規模集約事業	兵庫県芦屋市	BT	H26.7	H28.8	H30.4	350戸
47	寝屋川市営住宅再編整備第1期建替事業	大阪府寝屋川市	BT	H26.7	H27.3	H29	143戸
48	県営住宅今沢団地建替等整備事業	静岡県	DBO	H26.8	H28.6	H29.8	220戸
49	大阪府営吹田藤白台住宅（第2期）民活プロジェクト	大阪府	BT	H26.10	H28.6	H30.5	420戸
50	三根庁舎西南用地定住促進住宅整備事業	佐賀県みやき町	BTO	H26.11	H27.5	H28.4	59戸
51	大刀洗町定住促進住宅（仮称）整備事業	福岡県大刀洗町	BTO	H26.11	H27.5	H28.4	27戸
52	公共施設再配置第1次プロジェクト	愛知県西尾市	不明	H26.11	不明	不明	90戸
53	大崎町定住促進住宅整備事業・文化通住宅2号棟建設（仮称）	鹿児島県大崎町	BTO	H27.7	不明	H29.4	24戸

	事業名	事業主体	事業方式	実施時期			整備戸数
				実施方針	着工	供用	
54	倉敷市営中庄団地整備事業	岡山県倉敷市	BT	H27.8	H29.2	H31.2	300戸
55	市営武庫3住宅第2期建替事業	兵庫県尼崎市	BT	H27.10	H29.7	H31.1	570戸
56	（仮称）桜ヶ丘子育て支援住宅整備PFI事業	鹿児島県鹿屋市	BTO	H27.10	H28.6	H28.7	40戸
57	市営東多聞台住宅建替事業	兵庫県神戸市	BT	H27.10	H29	H32	425戸
58	東大阪市営上小阪東住宅建替事業	大阪府東大阪市	BT	H27.12	H29.1	H31.11	230戸
59	つわの暮らし推進住宅整備事業	島根県津和野町	その他	H26.7	不明	H27.3	5戸
60	竹田市定住促進住宅整備事業（仮称）	大分県竹田市	その他	H28.7	H29.1～12	H30.1	28戸
61	大阪府営吹田佐竹台住宅（5丁目）民活プロジェクト	大阪府	BT	H28.7	不明	不明	70戸
62	浜松市営住宅初生団地集約建替事業	静岡県浜松市	BT	H28.8	H29.2	H32	50～55戸
63	北長瀬みずほ住座再生事業	岡山県岡山市	BT	H28.8	H30.10	H32.10	214戸
64	（仮称）松田町住宅整備事業	神奈川県松田町	BTO	H28.10	H29.6	H30.4	49戸
65	太良町定住促進住宅整備事業（仮称）	佐賀県太良町	BTO	H28.10	H29.7	H30.4	40戸
66	中原庁舎西南用地定住促進住宅整備事業（仮称）	佐賀県みやき町	BTO	H28.10	H29.7	H30.4	45戸
67	池田市営石橋住宅等整備事業	大阪府池田市	DB	H28.11	H30	H31	44戸
68	境地区定住促進住宅整備事業（仮称）	大阪府池田市	BTO	H28.12	H29.6	H30.4	36戸
69	鹿島市中村住宅整備事業（仮称）	佐賀県鹿島市	BTO	H28.12	H29.9	H31.1	40戸
70	（仮称）上高橋地区定住促進住宅整備事業	福岡県大刀洗町	BTO	H29.3	H29.8	H30.4	30戸
71	京都市八条市営住宅団地再生事業	京都府京都市	BOT	H29.3	H30.6	H33.4	230戸
72	大阪府営吹田佐竹台住宅（5丁目）及び大阪府営吹田高野台住宅（4丁目）民活プロジェクト	大阪府	BT	H29.6	H30.3	H32	240戸
73	（仮称）岸部中住宅統合建替事業	大阪府吹田市	BT	H29.7	H30.3	H33.1	96戸
74	愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業	愛知県	BT	H29.6	H30.3	H32	280戸
75	基山町子育て・若者世帯の定住促進住宅整備事業（仮称）	佐賀県基山町	BTO	H29.7	H30.4	H31.4	30戸
76	市営武庫3住宅第3期（西昆陽住宅）建替事業	兵庫県尼崎市	BT	H29.10	H30.10	H32.8	140戸
77	七福団地等住宅環境整備事業（仮称）	福岡県小竹町	BTO	H29.11	不明	不明	不明

	事業名	事業主体	事業方式	実施時期			整備戸数
				実施方針	着工	供用	
78	本公郷改良アパート建替事業	神奈川県横須賀市	BT	H29.12	H31.1	H38.6	260戸
79	川西市花屋敷団地等建替PFI事業	兵庫県川西市	BT	H29.12	H31.1	H33.12	167戸
80	別府市亀川地区市営住宅集約建替事業	大分県別府市	BT	H29.12	H30.12	H34.1	239戸
81	市営桜の宮住宅建替事業（2期）	兵庫県神戸市	BT	H29.12	H31.4	H35.8	800戸
82	月岡団地第3期街区建替事業	富山県富山市	BT	H29.12	H30.12	H32.11	40戸
83	吉備中央町定住促進住宅整備事業（PFI）	岡山県吉備中央町	BTO	H30.1	H30.6	H31.4	25戸
84	第2期境地区定住促進住宅整備事業	茨城県境町	BTO	H30.1	H30.6	H31.4	26戸程度
85	市営分銅町・末広町住宅建替事業	兵庫県西宮市	BT	H30.4	H31.1	H33.6	72戸
86	愛知県営鳴海住宅PFI方式整備事業	愛知県	BT	H30.4	H30.12	H33.7	120戸
87	小山町落合地域優良賃貸住宅整備事業	静岡県小山町	BTO	H30.4	H31.3	H32.7	40戸程度
88	津和野町定住推進住宅整備事業	島根県津和野町	BTO	H30.5	不明	不明	不明
89	中鶴地区定住促進住宅（1期）整備事業（仮称）	福岡県中間市	BTO	H30.5	H31.3	H32.4	30戸以上
90	愛知県営上和田住宅PFI方式整備事業	愛知県	BT	H30.5	H31.3	H33.10	104戸
91	中山町公営住宅（町営中原住宅）建替事業	山形県中山町	BT	H30.7	不明	不明	不明
92	愛知県営西春住宅PFI方式整備等事業	愛知県	BT	H30.8	H31.3	H31	105戸
93	名古屋市営柳原荘2期整備事業	愛知県名古屋市	BT	H30.10	H31.12	H34.4	36戸
94	白雲台団地建替事業（1期）	山口県下関市	BT	H30.12	H32.1	H35.9	226戸
95	市営桜ヶ丘団地建替事業	鹿児島県曾於市	BT	H30.12	H31.10	H33.4	38戸

<PFI手法による、公営住宅等（整備戸数200戸以上）の事例>

	白雲台団地建替事業(1期)	市営桜の宮住宅建替事業(2期)	別府市亀川地区市営住宅集約建替事業	本公郷改良アパート建替事業	愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業	大阪府営吹田佐竹台住宅(5丁目)及び大阪府営吹田高野台住宅(4丁目)民活プロジェクト	京都市八条市営住宅団地再生事業
公営住宅の管理者	下関市	神戸市	別府市	横須賀市	愛知県	大阪府	京都市
実施方針公表年月	H30.12	H29.12	H29.12	H29.12	H29.6	H29.6	H29.3
事業手法	BT	BT	BT	BT	BT	BT	BOT
公営住宅整備戸数	226戸	800戸	239戸	260戸	280戸	240戸	230戸
事業期間	3年10か月	6年10か月	4年4か月	8年4か月	概ね5年	概ね3年	12年9ヶ月
業務範囲	設計建設	○	○	○	○	○	○
	移転支援	○	○	○	○	○	○
	維持管理	—	—	—	—	—	○
	余剰地活用	—	○	—	○	○	○
その他の公共施設	—	暮らし賑わい施設(農産物直売所、カフェ、食堂、ライブラリー、薬局、クリニック)	—	福祉NPO拠点	保育所、多機能型事業所	—	—
特定事業選定時のVFM	—	4.00%	5.38%	13.40%	5.80%	3.10%	32%

	北長瀬みずほ住座再生事業	東大阪市営上小阪東住宅建替事業	市営東多聞台住宅建替事業	倉敷市営中庄団地整備事業	市営武庫3住宅第2期建替事業	大阪府営吹田藤白台住宅(第2期)民活プロジェクト	高浜町1番住宅等大規模集約事業
公営住宅の管理者	岡山市	東大阪市	神戸市	倉敷市	尼崎市	大阪府	芦屋市
実施方針公表年月	H28.8	H27.12	H27.10	H27.8	H27.10	H26.10	H26.7
事業手法	BT	BT	BT	BT	BT	BT	BT
公営住宅整備戸数	214戸	230戸	425戸	300戸	570戸	420戸	350戸
事業期間	3年9ヶ月	3年2ヶ月	概ね5年	3年5ヶ月	5年6ヶ月	概ね5年	3年
業務範囲	設計建設	○	○	○	○	○	○
	移転支援	○	○	○	—	○	○
	維持管理	—	—	—	—	—	—
	余剰地活用	○	—	○	—	—	○
その他の公共施設	保育園	—	—	—	—	—	消防施設 社会福祉施設
特定事業選定時のVFM	—	6.00%	5.20%	8.00%	9.00%	7.10%	13.00%

	市営桜の宮住宅建替事業(1期)	吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業	市営武庫3住宅第1期建替事業	大阪府営吹田高野台住宅(1丁目)民活プロジェクト	広島市営吉島住宅新事業	徳島県営宮住宅集約化PFI事業	大阪府営枚方ノロ住宅民活プロジェクト
公営住宅の管理者	神戸市	吹田市	尼崎市	大阪府	広島市	徳島県	大阪府
実施方針公表年月	H26.7	H25.12	H25.10	H25.5	H24.3	H24.2	H23.4
事業手法	BT	BT	BT	BT	BT	BOT	BT
公営住宅整備戸数	450戸	240戸	350戸	330戸	200戸	300戸	200戸
事業期間	4年9ヶ月	4年	4年6ヶ月	5年	最大3年6ヶ月	21年	概ね3年
業務範囲	設計建設	○	○	○	○	○	○
	移転支援	○	○	○	○	○	○
		仮移転(他市営)本移転	本移転	本移転	仮移転(他市営)本移転	仮移転(用地内)本移転	仮移転(用地内、他市営、UR)本移転
	維持管理	-	-	-	-	-	○
余剰地活用	○	-	-	○	○	○	○
その他の公共施設	コミュニティハウス	-	コミュニティ広場	集会所 児童遊園 コミュニティ広場	-	各団地に高齢者向け住宅や医療、介護支援サービス施設	-
特定事業選定時のVFM	5.00%	13.80%	9.00%	7.10%	12~13%	14.00%	3.80%

	新屋比内町市営住宅建替事業	大阪府営岸和田下池田住宅民活プロジェクト	大阪府営苅田住宅民活プロジェクト	沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業	大阪府営筆ヶ崎住宅民活プロジェクト	県営上安住宅(仮称)整備事業
公営住宅の管理者	秋田市	大阪府	大阪府	沼津市	大阪府	広島県
実施方針公表年月	H18.8	H18.3	H18.4	H17.7	H17.6	H14.3
事業手法	BT	BT	BT	BTO	BT	BTO
公営住宅整備戸数	260戸	221戸	248戸	214戸	278戸	250戸
事業期間	20年	概ね3年	概ね3年	21年7ヶ月	約4年	20年
業務範囲	設計建設	○	○	○	○	○
	移転支援	-	○	○	-	○
		-	仮移転(民間)本移転	仮移転(民間、UR)本移転	-	仮移転(民間)本移転
	維持管理	-	-	-	○	-
余剰地活用	○	○	○	-	○	○
その他の公共施設	社会福祉施設等、集会所、児童遊園	集会所、児童遊園	集会所、児童遊園	-	集会所、児童遊園	社会福祉施設 託児所
特定事業選定時のVFM	14.00%	5.00%	5.00%	4.00%	9.00%	19.00%

	大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクト	大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト	大阪府営吹田藤白台住宅民活プロジェクト	市営甲子園九番町団地第1期建替事業	大阪府営豊中千里東住宅民活プロジェクト	PFIによる市営長曾根団地・深井中町団地建替事業	大阪府営千里佐竹台住宅(2丁目)民活プロジェクト
公営住宅の管理者	大阪府	大阪府	大阪府	西宮市	大阪府	堺市	大阪府
実施方針公表年月	H21.8	H21.4	H21.3	H21.4	H20.7	H18.12	H19.1
事業手法	BT	BT	BT	BT	BT	BT	BT
公営住宅整備戸数	385戸	443戸	527戸	280戸	450戸	200戸	505戸
事業期間	概ね6年	4年6ヶ月	約6年	2年	概ね6年	2年8ヶ月	約5年
業務範囲	設計建設	○	○	○	○	○	○
	移転支援	○	○	○	-	○	○
		仮移転(民間、UR、他府営)本移転	仮移転(民間、UR、他府営)本移転	仮移転(民間、UR、他府営)本移転	-	仮移転(民間、UR、公社、団地内)本移転	-
	維持管理	-	-	-	-	-	-
余剰地活用	○	○	○	-	○	○	○
その他の公共施設	集会所、児童遊園	集会所、公共広場、広場等	集会所、児童遊園	-	集会所、児童遊園	キッズルームなどの子育て支援	子育て支援サービス、集会所、児童遊園
特定事業選定時のVFM	5.10%	2.10%	5.40%	9.00%	4.50%	7.00%	7.00%

(2) 従来方式の設定

ア 従来方式の場合の設計・建設、管理・運営の事業計画とコスト試算等

基本計画の内容に基づき、先行する公営住宅整備事業等を参考に、以下の通り概算事業費（PSC^{※1}）の算定を行った（以下、金額は全て税込の金額を記載）。

※1 Public Sector Comparator：従来方式の場合における事業期間中の市の収支総額の現在価値

<PSC算定（BT事業の場合）>

	項目	金額（千円）	備考
計画費	調査費	50,700	区域面積16,900㎡、3千円/㎡と想定
	設計費	192,000	本体工事費の3.0%と想定
	工事監理費	96,000	本体工事費の1.5%と想定
	(小計)	338,700	(以上は、設計事務所ヒアリングによる)
建設費	本体工事費 (外構整備費含む)	6,400,000	直近の府内の他の市営住宅(同種同規模)の設計金額の調査をもとに、20,000千円/戸と想定
解体費	解体工事費 (既存住棟・施設)	780,000	解体面積26,000㎡×30千円/㎡=780,000千円 (他市調査による)
	アスベスト除去 杭撤去等	448,250	アスベスト除去：12,800㎡×25千円/㎡=320,000千円 杭撤去=13,500m×9.5千円/m=128,250千円 (市実績、建設企業ヒアリングより)
	(小計)	1,228,250	
移転費	移転料	92,112	303世帯×304千円/世帯
	移転支援業務費	30,300	PFIの場合の民間概算額と同等と仮定 ※2
	(小計)	122,412	
計		8,089,362	

※2 移転支援業務に係る費用は、従来方式の場合には市が他業務と一体的に実施することからPSCの算定が難しい。本業務において想定される業務量は本移転の支援のみであり、PFI事業の場合に必要な移転支援業務費は、建設企業へのヒアリング調査によると概算で3,030万円程度と全体事業費に占める割合は小さいことから、ここではPSCにおいてもこれと同額を算定する。

(3) 事業手法（案）等の想定

ア 事業手法（案）

①事業形態

PFI事業は、民間資金の回収方法や事業の収益性等により、独立採算型、サービス購入型、ジョイントベンチャー型の3形態に区分できる。

公営住宅事業の場合、前述のとおり公営住宅法・地方自治法により入居者の決定、家賃の決定、明け渡し請求等は、事業主体である地方自治体でなければ実施できない。すなわち、PFI事業者は、家賃を利用料金として収納できないことから、地方自治体から支払われるサービス対価により事業を運営することとなる。したがって、公営住宅PFI事業は、サービス購入型が基本となる。

<事業収益の分類に基づくPFI事業形態>

事業形態	内容
サービス購入型	PFI事業者が公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営を行い、公共はそれら一連のサービス購入主体となる。PFI事業者は、公共からの支払いにより事業コストを回収する。
ジョイント・ベンチャー型	公共と民間の両方の資金を用いて公共施設等の設計、建設、維持管理運営を行うが、事業の運営は民間が主導する。PFI事業者は、利用者から徴収する利用料金と、公共からの支出の双方によって事業コストを回収する。
独立採算型	公共からの事業許可に基づき、PFI事業者が公共施設の設計、建設、維持管理及び運営を行い、利用料金等の利用者らの収入によって事業コストを回収する。

②事業方式

公営住宅等建替事業については、既に全国で50件を超える事業がPFI方式により実施され、事業実施に際して民間事業者のノウハウを最大限に引き出す検討も行われてきたことから、PFI事業者の業務範囲、官民の役割分担・リスク分担等の考え方も熟成されてきているといえる。

想定される民活事業方式としては、PFI法に基づくBT方式、BTO方式、BOT方式、BOO方式が挙げられる。

■資金調達(民間資金の活用、交付金の充当)について

公営住宅等PFI事業の場合、BOO方式を除いて、直接建設と同様に建設時に交付金が充当され、交付金の対象となる事業費から交付金を控除した地方自治体の負担分については地方債が100%充当できる。

■民間事業者のリスク負担について

最も民間事業者のリスク負担が大きくなるのはBOT方式と考えられる。建物保有リスクとともに国費以外の部分について割賦払いとなるため民間事業者にとっては資金調達上のリスクも発生するため、リスクプレミアムがコストに反映される可能性もあり難易度は高いと考えられる。

<事業方式>

	PFI法に基づく特定事業契約			
	BT方式 Build (建設) Transfer (移転)	BTO方式 Build (建設) Transfer (移転) Operate (管理)	BOT方式 Build (建設) Operate (管理) Transfer (移転)	BOO方式 Build (建設) Own (所有) Operate (管理)
事業の流れ	建物竣工後に所有権を行政に移転して事業終了	建物竣工後に所有権を行政に移転。事業期間中の管理も実施	事業者が建設した建物を、事業期間中は保有・管理。期間終了後に所有権を行政へ移転	事業者が建設した建物を、事業期間中は保有管理。期間終了後は除却もしくは民間施設に
対価の支払い	出来高払い、完成払い	交付金等の充当分以外は、民間資金活用（期間中の割賦払い）が可能		
事業者参画	◎期待できる	○～△期待できる（管理の内容による）	▲課題が大きい（建物保有リスク、割賦払い等）	
維持管理	○他の団地との包括管理が可能	△他団地と別系統の管理形態となり、合理化しにくい		
付帯事業	入居者移転支援などを一体の事業契約にできる			

■事業方式の考え方(まとめ)

本事業においては、市が建物を保有しないことに特段の優位性もなく、難易度の高いBOO方式やBOT方式を採用することは考えにくい。BT方式とBTO方式の比較では、他団地と別系統で管理することにより合理化をはかりにくいことや、民間事業者の参画意欲について考慮する必要がある。

⇒BT方式を基本とし、維持管理業務を含めたBTO方式の採用の是非についても、事業者意向調査において、建設企業、維持管理企業からの意見を踏まえ可能性を確認する。

イ 事業範囲 (案)

本事業においては、市営住宅整備業務（調査設計、建設、解体）のほか、入居者移転支援についても、本移転のみであるとは言え民間ノウハウによる合理化を期待して事業範囲とすることが考えられる。

一方、維持管理業務については、富寿栄住宅のみをPFI業務の対象とするより、市営住宅全体の管理業務を一括して指定管理者制度等により民間活用する方が効果的であると言えるため、事業範囲に含めることについては慎重に検討する必要がある。

余剰地活用業務については、その活用方法が未定であり、現時点では事業に含めない。

項目		本事業における期待
市営住宅整備業務	各種調査、設計業務 工事監理業務	○民間事業者の創意工夫により、以下の効果を期待。 ・事業費の削減 ・工期の短縮、居住者負担の軽減 ・住宅・住環境の性能向上 ・周辺環境に配慮した計画設計、施工 等
	建設工事（付帯施設、開発 工事含む）	
	既存建物等の解体業務	
入居者移転支援業務	本移転支援業務	○本事業は仮移転を想定していないことから、業務量は限定的である。とは言え、行政側の負担軽減を図るため、民間ノウハウを活用した移転支援業務は効果があると考えられる。
維持管理業務		△富寿栄住宅のみをPFI業務の対象とするより、市営住宅全体の管理業務を一括して指定管理者制度等により民間活用する方が効果的と考えられるため、事業範囲に含めることは慎重に検討すべき。
余剰地活用業務		×余剰地については、活用方法が未定であり、市としてこれから関係者等とも調整して検討をする必要があるため、現時点では事業に含めない。

ウ 事業単位 (案)

一般的に200戸の建設（約40億円）程度の工事規模があれば、民間事業者（建設企業）が落選リスク等を考慮しても参画意欲を持つと言われており、本事業は320戸の建設と既存住宅456戸等の解体であることと考えると、全体を1事業とした場合には参画意欲は期待できると考えられる。ただし、1期事業だけであれば91戸の建設となり、小規模事業となる。

一方、工事費高騰リスクを考慮すると長期に渡る事業は参画意欲に支障をきたす場合があるが、建設が2期にわたる事業の先例も少なくはないため、可能性は十分にあると考えられる。

⇒事業者参画意欲が高まるまとまった事業規模を確保するため、1・2期工事及び従前建物の解体までを1つのPFI事業とする。

エ 官民のリスク分担の検討

① リスク分担の基本的な考え方

PFI事業では、想定されるリスクを可能な限り明確化した上で、「リスクを最も適切に管理できる主体が分担する。」という考え方に基づきリスク分担を考える。それによってVFMの実現が可能とされる。

従来方式では公共が全て担っていたリスクを、PFI事業では民間事業者による負担が望ましいものを移転することにより、リスク管理のコストの最小化が図られる。

ただし、民間事業者への過度なリスク移転は、かえってVFM向上に繋がらない。発生確率や金銭的な損害の影響が非常に曖昧なリスクは、民間事業者にとっても管理が困難である場合がある。このような場合、民間事業者は割高なリスクプレミアムを入札価格に上乗せすることになり、かえってコスト高になる。また、あまりに過大にリスクを民間事業者の分担とした場合、事業参加者の減少を招き競争性を失うことや、事業そのものが成立しないこともある。

このため、官民双方のリスク分担について十分な検討が重要となる。

② リスク分担案

本事業で想定される業務範囲について一般的と考えられるリスク分担は次表のとおりとなる。詳細は、実施方針及び特定事業契約書案の作成段階で検討する必要がある、その結果、一部リスク分担の内容が変更となる可能性がある。

<リスク分担表(案)>

※ ○：リスクの負担者又は、主たるリスクの負担者 △：従たるリスクの負担者

【事業全体共通】

段階	リスクの種類		No	リスクの内容	負担者	
					市	事業者
共通	提供した情報リスク		1	入札説明書等の記載内容の誤り及び変更に関するもの	○	
	契約リスク		2	議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延・中止	注	注
			3	上記以外の市の事由による契約締結の遅延・中止	○	
			4	事業者（落札者）の事由による契約締結の遅延・中止		○
	応募リスク		5	応募費用に関するもの		○
	制度関連リスク	政治・行政リスク	6	本事業に直接的影響を及ぼす市に関わる政策の変更・中断・中止	○	
			7	事業に直接関係する根拠法令変更、新たな規制法の成立（但し、売却後の余剰地活用に関するものを除く。）	○	
		法制度リスク	8	上記以外の法令の変更		○
	許認可リスク		9	事業者の必要な許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合		○
			10	市の事由による事業者の許認可取得遅延	○	
	税制度リスク		11	消費税の範囲変更及び税率変更に関するもの	○	

		12	法人の利益や運営に係る税制の新設・変更		○
		13	建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの（建替後の住宅の市への所有権移転前）		○
		14	事業に直接的影響を及ぼす税制の新設・変更に関するもの	○	
		15	上記以外の法人税の新設・変更に関するもの		○
社会リスク	住民対応リスク	16	入札説明書等に記載されている範囲のもの	○	
		17	提案内容に係るもの		○
	第三者賠償リスク	18	業務の実施に起因して第三者に及ぼした損害		○
	環境問題リスク	19	調査・工事による騒音・振動・地盤沈下・地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害等に関する対応		○
債務不履行リスク		20	市の債務不履行による中断・中止	○	
		21	事業者の債務不履行による中断・中止		○
不可抗力リスク		22	天災、暴動等自然的又は人為的な事象のうち、通常の見可能な範囲を超えるもの（但し、売却後の余剰地活用に関するものを除く。）	○	△
経済リスク	資金調達リスク	23	事業の実施に必要な資金調達・確保		○
	金利リスク	24	金利変動		○
	物価リスク	25	インフレ・デフレ（但し、入札後の余剰地活用に関するものを除く。）	△	○

注) 協議による。

【市営住宅整備業務関連】

段階	リスクの種類		No	リスクの内容	負担者	
					市	事業者
市営住宅整備業務	発注者責任リスク		26	市の指示の不備、変更による工事請負内容の変更	○	
			27	事業者の指示・判断の不備、変更による工事請負契約の変更		○
	測量・調査リスク		28	市が実施した測量・調査に関するもの	○	
			29	事業者が実施した測量・調査に関するもの		○
			30	地質障害、地中障害物及び埋蔵文化財の発見により新たに必要となった測量・調査に関するもの（但し、売却後の余剰地に関するものを除く）	○	
	設計変更リスク		31	市の提示条件・指示の不備、変更に関するもの	○	
			32	事業者の提案内容、指示、判断の不備によるもの		○
			33	事業者側の開発の影響によるもの		○

段階	リスクの種類	No	リスクの内容	負担者	
				市	事業者
市営住宅整備業務	用地の確保リスク	34	事業用地の確保に関するもの	○	
		35	事業用地以外で事業に必要な、進入路や資材置き場等の確保に関するもの		○
		36	市が事前に把握し、公表した文化財調査又は土壌汚染調査資料により、予見できることに関するもの		○
		37	上記資料により、予見できない文化財、土壌汚染に関するもの	○	
		38	上記以外の地質障害・地中障害物その他の予見できないことに関するもの	○	
	工期変更（工事遅延）リスク	39	市の指示及び市の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延	○	
		40	事業者の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延		○
	建設コスト（工事費増大）リスク	41	市の指示及び市の責めに帰すべき事由による工事費の増大	○	
		42	上記以外の事業者の責に帰すべき事由による工事費の増大		○
	建設物価変動リスク	43	建設物価の価格変動に関するもの	注	注
	工事監理リスク	44	工事監理の不備によるもの		○
	住民対応リスク	45	建設に伴い発生した周辺環境等の変化に係る苦情処理に関するもの		○
	警備リスク	46	設備・原材料の盗難・損傷により費用増加及び遅延が生じたもの		○
	第三者の使用に伴うリスク	47	請負人の使用に関するもの		○
	要求水準未達成リスク	48	施設完成後、市による検査で発見された要求水準の不適合・施工不良に関するもの		○
	支払遅延・不能リスク	49	サービス購入費の支払の遅延・不能に関するもの	○	
	施設損傷リスク	50	引渡し前に工事目的物や材料などに生じた損傷		○
	瑕疵担保リスク	51	瑕疵担保期間中に発見された瑕疵又は施設の隠れた瑕疵の担保責任		○
	工事の中止リスク	52	市の指示による工事の中止	○	
		53	事業者の責めに帰すべき事由による工事中止		○
安全管理リスク	54	建設工事中に事故や第三者への損害が生じ、費用増加及び遅延が生じたもの		○	

注) 協議による。スライド条項等の設定も想定される。

(4) 事業成立性と効果の確認

ア 事業者意向調査（事業者の参画意向、事業スキームに対する意見聴取等）

①調査対象

建設企業については、PFI事業の実績が豊富な3社（A～C社）と本調査について関心を示したD社とした。なお、PFI事業の実績が豊富であっても、余剰地活用を伴わない事業への参加が見られない企業は、本事業への参画意欲は低いと考え、調査対象としなかった。

維持管理企業については、PFI事業や公営住宅の指定管理業務実績の豊富な2社（E・F社）を選定した。

②調査方法

平成30年12月に各社と面談し、事業内容、条件を提示して聞き取りおよび書面による回答を得た。

③調査結果

<建設企業>

Q1) 本PFI事業への参加意欲について

- ・全社とも現時点での参画意欲を表明。
- ・ただし、A社は事業環境（労務不足・資材高騰など）による、C社は競争力あるグループの組成の可否が参画判断ポイントと回答。B、D社も予定価格、入札要件等の条件によるということも回答している。
⇒予定価格等の今後の条件決定の際には留意が必要。

Q2) 事業手法についての考え方

- ・4社とも建設会社としては手離れの良いBT方式を希望。

Q3) 設計・建設以外の業務範囲についての考え方

- ・入居者移転支援業務については、各社とも業務範囲に含まれていても参加意欲に影響はなしとの回答。（入居者同意取得、民借の活用、引っ越し業務、移転費用の資金調達などを懸念する回答があったがいずれも本事業ではほぼ想定されていない内容であり問題ない）。
- ・入札時の参加要件に、入居者移転支援業務の公営住宅での実績に限定されると参加企業が限定されるので、民間の類似業務を含めた条件設定を望む回答があった。

Q4) 本事業において想定される工期、概算工事費について

A社については、工期・工事費の具体的な回答はなく、昨今の事業環境を踏まえた余裕のある工期と工事費を希望するコメントがあった。以下、B～D社の回答をまとめる。

1) 工期について

本体工事について、D社は階数+4～6カ月と回答しており、1期（8階想定）で12～14カ月、2期（10階想定）で14～16カ月となる。これはB社の1期：13カ月、2期：18カ月とほぼ符合し、C社の合計37カ月ともほぼ符合する。

解体工事については、B社より2カ月/1棟という目安が示されている。

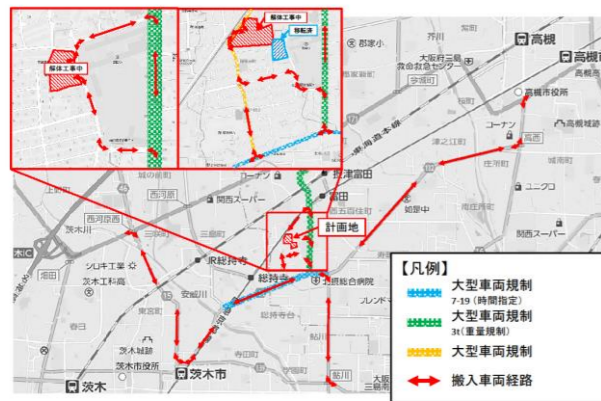
2) 工事費について

新築工事費については、48～52 億円（戸当たり 1,500～1,625 万円）、解体費はやや幅が広いが、50～100 千円/坪（15～30 千円/m²）の回答を得た。

Q5) 施工上の課題について

進入路についての課題が回答されている。2 期工事については阪急京都線側からのアプローチとなるため、存置する 2 棟の生活動線や安全確保が課題とされている。

B社提案



C社提案



Q6) 事業者選定の方法について

C社を除く 3社からは、落札者決定について、定性点を 50%以上とする定性重視を求める回答があった。
C社からは具体的な配分割合は示されていないが、要求水準が詳細に定められたら定量重視でもよいのではないかという回答があった。

Q7) リスク分担についての考え方

物価変動リスクに対するスライド条項の整備についての意見多く、そのほかには既存瑕疵、事業中の地震発生時のリスク分担に対する意見があった。

<維持管理企業>

Q1) 本事業への参加意欲

- パターン1：消防設備保守点検、昇降機設備保守管理等の定型的な業務のみ
- パターン2：設備保守点検、修繕等の建物管理全般
- パターン3：入居者管理を含む維持管理業務全般（指定管理同等水準）

E社については、パターン1については可能という回答、F社からはいずれも参加意欲は低いという回答であり、パターン1、2についてはコストメリットがでないこと、パターン3については当該団地のみで実施することは公共側の効果が薄いという指摘があった。

Q2) 公営住宅のPFI事業において維持管理運営業務を実施するにあたっての課題について

F社からはQ1と同内容の指摘があり、E社からは老朽化による修繕費の増加等への懸念が回答された。また移転期間の入居者ケアについても課題としており、Q1ではこれに対する支援業務への意欲も示されている。

Q3) VFMの可能性（コスト削減の可能性）についての考え方

F社からの回答はQ1に記載の内容。E社からはメーターなどの機器交換にあたってのスケールメリットを生かしたコスト削減の指摘があった。

Q4) リスク分担についての考え方

E社からは災害時のリスク負担についての指摘があった。F社からは通常の指定管理等のリスク分担で問題ないという回答があった。

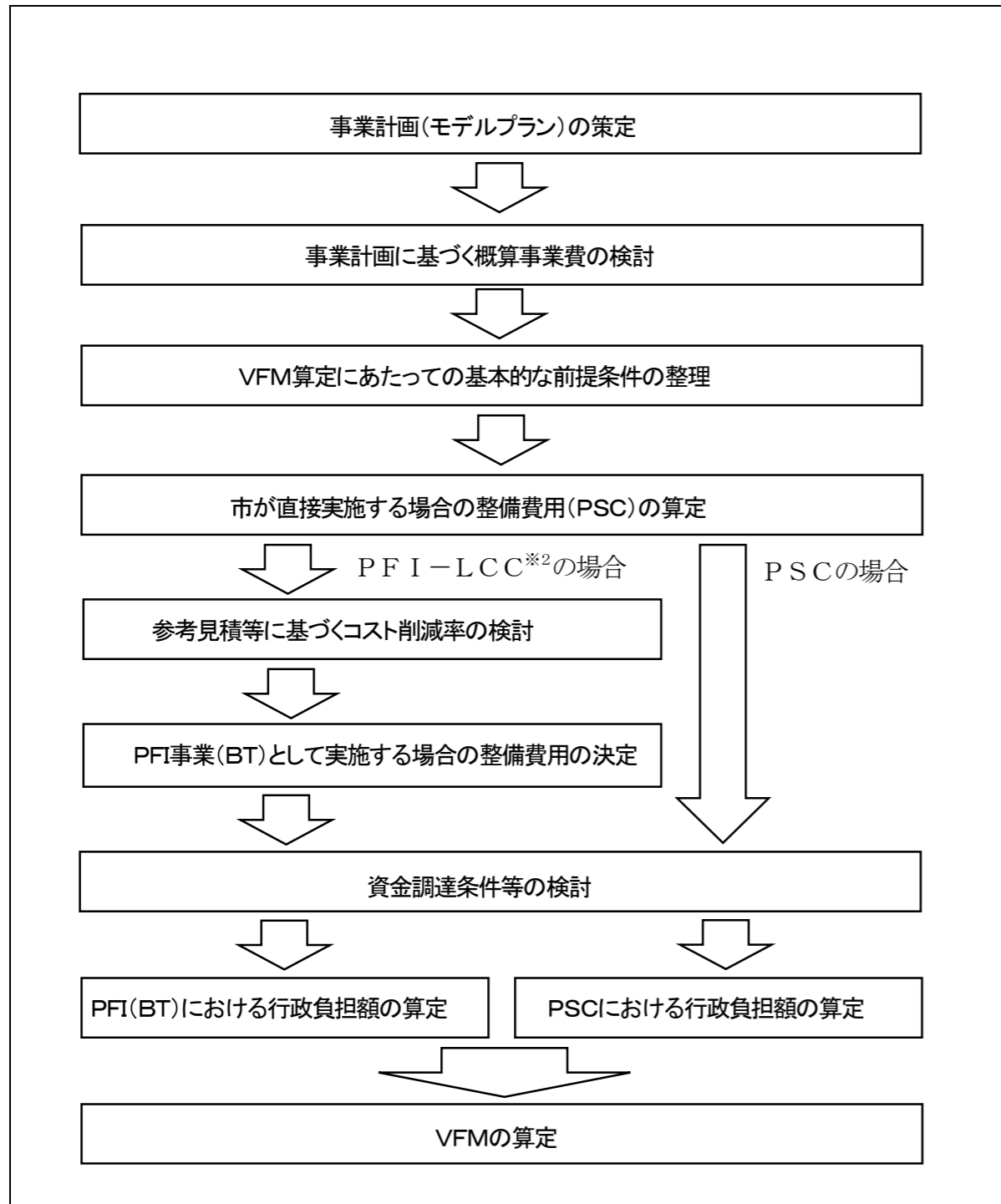
イ VFM^{※1}の算出

※1 Value for Money : 支払い(Money)に対して最も価値の高いサービス(Value)を供給するという考え方のこと。
従来の方式と比べてPFIの方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合。

① 従来方式とPFI方式のライフサイクルコスト比較、サービス比較等

従来方式とPFI方式のライフサイクルコストを比較し、VFMを算定した。

<VFMの算定手順>



※2 PFI-LCC : PFI事業の場合における事業期間中の市の収支総額の現在価値

②VFMの算定にあたっての前提条件

	従来方式で実施する場合	PFI事業として実施する場合 (BT方式)
事業期間	約7年間	
建設規模	市営住宅320戸 (1期91戸、2期229戸)	
事業範囲	<ul style="list-style-type: none"> 各種調査、設計、工事監理 市営住宅の建設 (屋外・付帯施設を含む) 既存住宅等の解体撤去 入居者移転支援 	
事業の方法	通常の公共事業	BT方式
財政支出の内容	<ul style="list-style-type: none"> 各種調査費用、設計監理費用 解体費用 建設費用 (建物本体、外構・付帯施設) 	<ul style="list-style-type: none"> 各種調査費用、設計監理費用 解体費用 建設費用 (建物本体、外構・付帯施設) PFI事務費 アドバイザー経費
財政収入の内容	社会資本整備総合交付金を想定	
建設関連費用の想定	近年の他市事例等の調査をもとに算定	市が直接実施する場合に比べて一定割合の縮減が実現するものとする。(民間事業者ヒアリング等より工事費85%、解体費90%、調査設計費95%縮減と想定)
資金調達条件	<ul style="list-style-type: none"> 一般財源(事業費の5%) 起債 社会資本整備総合交付金を想定 	市からPFI事業者に年度出来高払い (市の資金調達条件はPSCと同様)
リスクの調整内容	特に行わない。	—
割引率 [※]	2.0%	
インフレ率	0%	
起債償還条件	年利1.0% 償還期間25年 (元本据置期間なし)	

※現在価値化 (将来の金額を現在の価値に置き換える) する際の割合のこと。

例) 金利が2%の場合、今日の100円は1年後の102円と同じ価値であるという考え

【現在価値化の計算式】

$$t \text{ 年における価格 } V_t \text{ の現在価値} = V_t \times R_t$$

$$R_t = 1 / (1 + r)^t \quad (t = \text{基準年})$$

R_t : 現在価値化係数

r : 割引率

③概算事業費の算定

項目	PSC (市が直接実施する場合のコスト)		PFI-LCC (PFIで実施する場合のコスト)		
	金額(千円)	備考	金額(千円)	備考	
計画費	調査費	50,700	48,165	設計事務所ヒアリングに基づき PSC×95%で想定	
	設計費	192,000	182,400		
	工事監理費	96,000	91,200		
	(小計)	338,700	321,765		
建設費	本体工事費 (外構整備費含む)	6,400,000	5,440,000	建設企業へのヒアリングによると、15,000千円/戸～16,300千円/戸の回答を得ているが、工事条件や詳細要求水準が未定の中での概算であることを考慮し、安全側を見てPSC×85%(=17,000千円/戸)と想定する。	
	PFI事務費	—	20,000		法務費用を想定
	(小計)	6,400,000	5,460,000		
解体費	解体工事費 (既存住棟・施設)	780,000	702,000	建設企業へのヒアリングによると、本体の解体費が15～33千円/㎡と幅が広いが、概算であることを考慮し、安全側を見てPSC×90%と想定する。	
	アスベスト除去・杭撤去等	448,250	403,425		
	(小計)	1,228,250	1,105,425		
移転費	移転料	92,112	92,112	PSCと同額	
	移転支援業務費	30,300	30,300	建設企業ヒアリングによる。	
	(小計)	122,412	122,412		
アドバイザー経費	—	30,000	30,000	コンサルタントヒアリングによる。	
計	8,089,362		7,039,602		

④VFM算定

以上の算定条件に基づく本事業のVFMは下表のとおり算定され、約12.9%のVFMが期待される。

<行政負担額>

従来方式	事業費	8,089,362千円	
	交付金 ^{※3}	4,126,085千円	—
	起債	3,484,331千円	
	一般財源	478,946千円	市の収支総額 ^{※1}
	起債の利息	470,975千円	4,434,252千円
	合計	8,560,337千円	現在 ^{※2} 価値化 PSC → 3,355,039千円
PFI事業	事業費	7,039,602千円	
	交付金	3,589,849千円	—
	起債	3,010,967千円	
	一般財源	438,786千円	市の収支総額
	起債の利息	406,987千円	3,856,740千円
	合計	7,446,589千円	現在 価値化 PFI-LCC → 2,923,643千円

●BT方式においては、年度末出来高払いを採用しているケースが多く、実質的には民間資金を活用していない例がほとんどである。よって、本算定においても年度末出来高払いを想定し、行政負担額の算定を行っている。

PSC：従来方式の場合における事業期間中の市の収支総額の現在価値

PFI-LCC：PFIの場合における事業期間中の市の収支総額の現在価値

※1 市の収支総額=事業費+起債の利息-交付金

※2 現在価値化=将来コストを2%で割引きして算定

※3 交付金は、従来方式・PFI事業共に満額配分されるものとして試算

<算定結果> 現在価値での比較(VFM算定)

	PSC-PFI-LCC	VFM [※]
比較結果	431,396千円	12.86%

※VFM=1-(PFI-LCC/PSC)

(5) 民間活力導入可能性の評価及び取りまとめ

ア PFI方式の導入可能性評価

① 定量評価

VFMが12.9%と算出された。先例でも特定事業選定時のVFMは2~14%程度が多いことを踏まえると、妥当な水準の数値が得られていると評価できる。

② 定性評価

- ・事業者意向調査においては、調査対象の建設企業からは参画意向、成立性は確認できた。維持管理企業からの参画意欲が低いことや導入効果が限定的なことからBTO方式よりBT方式の方が適していると考えられる。
- ・建設企業の参画意欲を確認できたため、競争環境についても一定の期待ができる。
- ・まとまった規模で簡潔な事業内容であり、設計から建設まで一貫して実施することにより、事業費の削減、工期短縮、性能向上や周辺に配慮した計画設計・施工などが期待できるといえる。

以上のことからPFI事業を採用。

<事業手法等のまとめ>

- PFI事業を採用：BT方式（サービス購入型）
- 事業内容：市営住宅整備事業（調査・設計・監理、建設、解体）、入居者移転支援
- 事業スケジュール：事業者意向調査での回答を踏まえた事業スケジュールを下に示す

イ 事業化に向けた検討課題の整理

課題①：入居者の世帯構成等の変化への対応

1期事業については、入居者アンケートで得られた入居者意向をもとに型別供給計画を設定することとするが、2期事業については設計着手までに入居者の世帯構成等が変化することが考えられる。2期事業については今後の入居者の退去等も考慮すると入居先の住戸数に多少の余裕があるため、原則としてその範囲での運用を行うことが前提となるが、予想以上の世帯構成等の変動があった場合の設計変更の可否とその場合のコストのロスなどについても事前に整理しておくことが望ましい。

課題②：コスト変動への対応

長期にわたる事業であることから、工事費高騰リスクへの対応について、事業者意向調査では多くの意見が出されている。事業者選定段階で、できるだけリスク分担の考え方や方法を明確にすることが望ましい。

課題③：工事リスクへの対応

周辺が低層住宅地で工事車両動線にも課題があることなどから、工事期間中のリスクヘッジについては事業者からの提案を重視し、落札者決定基準に反映することなどを検討する必要がある。

課題④：落札者決定基準における定性・定量バランスの検討

事業者意見では定性点を重視する意見が多く、定性・定量点のバランスは事業者の本事業への参画意欲や提案内容の方向性に大きな影響を与える可能性がある。VFMや定性的な事業効果を最大限に引き出すための配分を検討する必要がある。

