

「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、京都市八条市営住宅団地再生事業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、特定事業の選定に係る評価結果を公表する。

平成29年 6月30日

京都市長 門川 大作

京都市八条市営住宅団地再生事業  
特定事業の選定

平成29年6月

京 都 市

## 第1 事業概要

### 1 事業名称

京都市八条市営住宅団地再生事業（以下「本事業」という。）

### 2 事業に供される公共施設

市営住宅（付帯施設等を含む）

### 3 公共施設等の管理者の名称

京都市長 門川 大作

### 4 事業の目的

京都市（以下「市」という）では、京都市市営住宅ストック総合活用計画に基づき、市営住宅の整備を進めている。当該計画では、本事業の対象である八条市営住宅を、市営住宅の整備とともに、敷地や建物等を活用して団地内外の活性化を図る「団地再生事業」を実施する団地に位置付けている。

八条市営住宅は、昭和37年度から41年度にかけて建設された市で最も古い公営住宅の一つである。建設から約50年が経過して老朽化が進み、耐震性能やバリアフリー性能が現行の基準を満たしておらず、浴室も設置されていないことから、全棟を建て替えることとした。

この建替えによって多様な世代が安心、快適に暮らせる住宅を供給するとともに、付帯事業として、敷地の一部を有効活用し、市全体の課題や地域のまちづくりを考慮した民間の住宅や施設を立地させる。また、市営住宅の建替え及び付帯事業の実施と併せて、憩いの空間となる公園の整備及び周辺道路の拡幅を行い、市営住宅のみならず、地域にとっても良質な環境を整備する。

以上の整備を一体的に行い、周辺地域におけるまちづくりと連携しながら団地再生を行うことで、地域の人口増やコミュニティバランスの向上、次世代の居住促進を図り、住宅セーフティネットの充実とともに、団地内外の活性化に資することを目的とする。

### 5 事業の概要

- (1) 団地内の既存の住棟等（以下「既存棟」という。）を解体撤去する。
- (2) 230戸の市営住宅等（以下「新棟」という。）及び関連する公共施設の整備を行う。
- (3) 入居者の移転支援を行う。
- (4) 付帯事業を実施するための用地（以下「付帯事業用地」という。）を市から取得し、住宅や施設の整備を行う。
- (5) 新棟の維持管理を10年間行う。

## 6 事業の範囲

本事業で選定された民間事業者（以下「事業者」という。）が行う主な業務は次のとおりである。具体的な事項については、入札説明書等において提示する。

### (1) 市営住宅等整備業務

- ア 調査業務（埋蔵文化財調査は市が実施する）
- イ 設計業務（基本設計・実施設計）
- ウ 解体撤去業務
- エ 建設業務
- オ 工事監理業務
- カ その他（許認可及び各種申請等の手続き，近隣対応等）

### (2) 市営住宅維持管理業務

- ア 昇降機の点検，保守及び監視業務
- イ 電気機械設備保全業務
- ウ 建築物及び敷地の定期調査業務
- エ 長期修繕計画の作成業務

### (3) 付帯事業用地活用業務（付帯事業）

- ア 施設整備
- イ コミュニティ活性化の取組

### (4) 入居者移転支援業務

- ア 仮移転支援業務
- イ 本移転支援業務
- ウ 退去者支援業務
- エ その他（先行本移転の支援，賃貸借契約の支援等）

## 7 事業方式

本事業は、「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」（以下「PFI法」という。）に基づき実施するものとし、事業者が市営住宅の設計，解体撤去，建設した後，事業期間が終了するまで一部の維持管理業務を行い，事業終了後，市に所有権を移転するBOT（Build Operate Transfer）方式により実施する。

事業者は，本施設を設計及び建設した後，事業期間が終了するまで維持管理を行い，事業終了後，市に施設の所有権を移転する。

## 8 事業期間

本事業の事業期間は，特定事業契約の締結日の翌日から平成43年3月末までとする。

## 第2 市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 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、市営住宅等整備業務、市営住宅維持管理業務及び入居者移転支援業務について、市自らが実施したときに比べて効果的かつ効率的に事業が実施されると判断できる場合に、特定事業として選定することとした。具体的な判断基準は次のとおりである。

- (1) 事業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 評価の方法

選定基準を踏まえ、本事業のうち市営住宅等整備業務、市営住宅維持管理業務及び入居者移転支援業務を市が直接実施する場合及び民間事業者が実施する場合を比較して次の評価を行う。

- (1) 市の財政負担額の縮減について、定量的に評価する。
- (2) 公共サービスの水準の向上等について、定性的に評価する。

### 3 定量的評価（財政負担額の縮減）

#### (1) 算定にあたっての前提条件

本事業のうち、市営住宅等整備業務、市営住宅維持管理運営業務及び入居者移転支援業務を、市が直接実施する場合及び民間事業者が実施する場合の財政負担額の評価を行うに当たり、設定した前提条件及び算定方法は、次の表に示すとおりである。

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、実際の民間事業者の提案内容を制約するものではない。

項目	市が直接実施する場合	民間事業者が実施する場合
財政負担額の主な内訳	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 調査関連費</li><li>・ 設計費</li><li>・ 解体撤去費</li><li>・ 建設費</li><li>・ 工事監理費</li><li>・ 入居者移転支援業務費</li><li>・ 市営住宅維持管理費</li><li>・ その他事業費（コミュニティ活性化の取組等）</li><li>・ 地方債の償還費</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 調査関連費</li><li>・ 設計費</li><li>・ 解体撤去費</li><li>・ 建設費</li><li>・ 工事監理費</li><li>・ 入居者移転支援業務費</li><li>・ 市営住宅維持管理費</li><li>・ その他事業費（コミュニティ活性化の取組等）</li><li>・ 支払利息</li><li>・ 租税公課</li><li>・ アドバイザー委託費</li></ul>
共通条件	インフレ率 : 0.0% 割引率 : 1.2% 事業期間 : 約13年間 施設規模 : 市営住宅230戸、付帯施設等	

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	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
資金調達方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一般財源</li> <li>・ 交付金</li> <li>・ 地方債</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一般財源</li> <li>・ 交付金</li> <li>・ 補助金</li> <li>・ 自己資金</li> <li>・ 市中銀行借入金</li> </ul>

## (2) 算定結果

上記の前提条件を基に、市が直接実施する場合とPFI事業として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。この結果、本事業を市が直接事業を実施する場合に比べ、PFI事業として実施する場合は、事業期間中の市の財政負担額が約6%程度削減されるものと見込まれる。

なお、BOT方式で実施する本事業においては、事業費に対する交付金のほか、公的賃貸住宅家賃対策調整補助金（以下、「家対補助」という。）が10年間交付されるため、これも含めた場合、事業期間中の市の財政負担額が約32%程度削減されるものと見込まれる。

	市が直接実施する場合	民間事業者が実施する場合
指数:家対補助なし	100	94
指数:家対補助あり	100	68

## 4 定性的評価（公共サービスの水準の向上）

本事業をPFI方式により実施することにより、以下に示すような公共サービスの水準の向上等を期待することができる。

- (1) 性能発注による設計施工維持管理の一括発注となることから、幅広く民間事業者のノウハウの導入が可能で合理的かつ効果的な市営住宅の整備および維持管理が可能となる。
- (2) PFI法に定められた事業者選定手続きに一定の期間を要するものの、民間提案による工事期間の短縮及び移転支援業務の実施により早期の入居開始が期待できる。
- (3) 敷地の一部を付帯事業用地として有効に活用し、市営住宅の提案と同時に市全体や地域の活性化に寄与する民間の住宅や施設の提案を求めることが可能となる。

## 5 総合評価

本事業をPFI事業として実施する場合、市が直接実施する場合に比べ、市の財政負担額において、家対補助を含めた場合、約32%程度の縮減と、公共サービス水準の向上の可能性が認められる。