

「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、京都市桃陵市営住宅団地再生事業を特定事業として選定したので、PFI法第11条の規定により、特定事業の選定に当たっての客観的評価の結果をここに公表する。

令和7年6月13日

京都市長 松井 孝治



# 「京都市桃陵市営住宅団地再生事業」の 特定事業の選定について

## 第 1 事業内容

### 1 事業名称

京都市桃陵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の種類

市営住宅（付帯施設等を含む）

### 3 公共施設の管理者

京都市長 松井 孝治

### 4 事業の目的

「桃陵市営住宅」（以下「本団地」という。）及びその周辺エリアは、豊臣秀吉により最初に築城された伏見城址の西に位置し、伏見奉行所及び旧陸軍工兵第十六連隊跡地という歴史ある場所であり、歴史や文化を次世代に継承し、新たな価値を創造し続ける「持続可能な都市」の構築といった観点で重要なエリアに位置している。

また、本エリアは、「京都市持続可能な都市構築プラン」において、「地域中核拠点エリア」の「交通結節・賑わい型」と位置付けられており、JR奈良線、近鉄京都線、京阪本線の3つの鉄道や国道24号線に近接した交通利便性に優れた場所であるとともに、商店街や物販店舗等の生活利便施設、都市公園、学校等教育施設が立地するなど、住環境に恵まれた地域に位置している。

一方、本団地は、昭和30年代に建設された古い住棟と、平成2年及び平成4年に建設された住棟で構成されているが、昭和30年代に建設された住棟は、老朽化の進行や耐震性能不足、浴室がない住戸など、入居者の安心・安全や住環境の面での課題があり、これらを解決することが求められている。

「京都市住宅マスタープラン（令和3年度～令和12年度）」においては「居住の安定確保」の視点から「将来を見据えた市営住宅の最適化」が施策の方向性として示され、「将来を見据えた市営住宅ストックの整備」や「市営住宅団地のまちづくりへの活用とコミュニティの再生」が求められている。これを受けた「京都市市営住宅ストック総合活用指針（令和3年度～令和12年度）」の中で、本団地は、「団地再生実施団地」に位置付けられ、団地再生事業を行っていくこととしている。

これらを踏まえ、団地再生事業により入居者の安心・安全や住環境の改善を図るとともに、同事業により生じる用地の活用については、民間活力を積極的に導入し、団地及び周辺のコミュニティ活性化や文化・福祉の向上、働く場の確保など本市全体の活性化、持続可能なまちづくりに資することを目指し、令和6年12月に「京都市桃陵市営住宅団地再生計画」を策定した。

本計画では、昭和30年代に建設され、老朽化の進行や耐震性能不足、浴室が設置

されていない住棟は除却・集約のうえ、新たな住棟を建設し、平成初期に建設された住棟は、継続して活用することとした。

本事業では、団地再生計画に基づき、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、憩いの空間となる集会所及び公園を整備し、良質な住環境を整備することで、本市の住宅セーフティネットを充実させ、一体的に本団地南側の有効活用を図り、民間の住宅や施設を立地させることで、団地内はもとより市全体や地域の活性化に寄与することを目的とする。

## 5 事業の概要

- ア 先行解体住棟の入居者を仮移転又は先行本移転させる。
- イ 先行解体住棟等を解体撤去し、新棟等を建設し、維持管理業務を開始する。
- ウ その他解体住棟の入居者（仮移転中の入居者を除く）及び仮移転者を新棟に本移転させる。
- エ その他解体住棟等の地上部及び給水塔を解体撤去する。
- オ 付帯事業用地等の引渡しを行う。  
(公園は事業用地等の引渡し後に整備する。)
- カ 維持管理業務終了後、市に新棟等の所有権を移転する。

## 6 事業方式の概要

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、BOT (Build Operate Transfer) 方式により実施する。

## 7 事業範囲

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) 市営住宅等整備業務

- ア 事前調査
- イ 設計
- ウ 許認可及び各種申請等の手続き（本業務の実施に必要な関係機関との協議を含む）
- エ 工事
- オ 工事監理
- カ 新棟の住宅性能評価の取得
- キ CASBEE京都の取得

- ク B E L S 認定の取得
  - ケ 事後調査
  - コ 近隣対策(本業務に関する説明及び調整、周辺への補償、電波障害対策工事等)
  - サ 確定測量(公共施設の市への移管資料作成等を含む。)
  - シ 事業用地の分筆(付帯事業用地、公園用地(付帯事業分)及び公園用地(市営住宅分))
  - ス 新棟等及び公園の完成確認、引渡し並びに所有権の移転
  - セ 契約不適合責任検査
  - ソ 市が国へ申請する補助金・交付金申請関係書類の作成支援
  - タ 会計実地検査の支援
  - チ 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託
  - ツ その他上記アからチの業務を実施するうえで必要な関連業務
  - テ 地下水の水質測定
- (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
  - ウ 建築物及び敷地の定期調査
  - エ 長期修繕計画の作成
- (3) 入居者移転支援業務
- ア 移転に関する事前業務
  - イ 仮移転支援業務
  - ウ 先行本移転支援業務
  - エ 賃貸借契約等に関する業務
  - オ 本移転支援業務
  - カ 退去者支援業務
  - キ 市が国へ申請する補助金・交付金申請関係書類の作成及び会計実地検査支援
- (4) 付帯事業用地活用(付帯事業)
- ア 施設整備
  - イ 公園整備
  - ウ 解体撤去
  - エ コミュニティ活性化の取組

## 8 事業者の収入

### (1) 市における支払い方法

市は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第214条に規定する債務負担行為に基づき、事業者から提供されたサービスに対し、市と事業者との間で締結する事業契約書に定めるところにより、契約期間にわたって、本事業の実施に必要なサービスの対価を事業者に対し支払う。

### (2) 事業者の負担

事業者は、市営住宅等整備業務費、市営住宅維持管理業務費、入居者移転支援業務費、コミュニティ活性化の取組に係る費用等を、(1)の市からの支払いがあるまでの間、負担する。

## 9 本事業の契約期間

本事業に係る契約期間は、事業契約の締結日の翌日から令和23年4月末までとする。

## 10 事業実施スケジュール（予定）

本事業のスケジュールは、概ね下表のとおりとする。

事業契約の締結 （定例会での議決後）	令和8年3月
新棟等の設計・建設期間	令和8年3月から令和13年4月
新棟への本移転完了	令和13年6月
市有財産（付帯事業用地等） 売買契約の締結 （定例会での議決後）	令和15年11月
付帯事業用地等の引渡し	令和15年11月
公園整備の期間	令和15年12月から令和16年11月
新棟等の維持管理期間	令和13年5月から令和23年4月

※ 上記は、本市が想定するスケジュールを示すものであり、事業の進捗や事業者の提案等により、変更する場合がある。

## 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

本市は、PFI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「VFM (Value For Money) に関するガイドライン」、実施方針等に関する事業者の意見等を踏まえ、本事業をPFI事業として実施することにより、整備住宅等の建替えについて、本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され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) 評価の方法

「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「京都市桃陵市営住宅団地再生事業実施方針」に基づき、本事業を市が直接事業を実施する場合（PSC方式）とPFI事業により実施する場合（PFI方式）を比較し、各方式における本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

本事業を本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ように設定した。

なお、これらの前提条件は、本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く、また一致するものではない。

	本市が直接事業を実施する場合 (PSC方式)	PFI事業により実施する場合 (PFI方式)
算定対象となる経費等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・調査関連費</li> <li>・設計費</li> <li>・建設工事費</li> <li>・工事監理費</li> <li>・市営住宅維持管理費</li> <li>・入居者移転市支援業務費</li> <li>・その他事業費(コミュニティ活性化の取組等)</li> <li>・起債償還及び支払い利息</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・調査関連費</li> <li>・設計費</li> <li>・建設工事費</li> <li>・工事監理費</li> <li>・市営住宅維持管理費</li> <li>・入居者移転支援業務費</li> <li>・その他事業費(コミュニティ活性化の取組等)</li> <li>・市場借入利息</li> <li>・その他費用(建中金利、特別目的会社関連費用、アドバイザー委託費等)</li> </ul>
共通条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 事業期間 : 16年</li> <li>○ 施設規模 : 142戸の市営住宅の整備(附帯施設等を含む)</li> <li>○ インフレ率 : 0.0%</li> <li>○ 割引率 : 1.09%</li> <li>設計・建設期間 : 約9年</li> <li>起債償還期間 : 30年(据置5年)</li> </ul>	
設計及び建設に関する費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本市の過去の事例等を基に本事業において整備する市営住宅を想定し算定した。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本市が直接実施する場合に比べ、設計、建設、維持管理の一体的な発注により、民間事業者のノウハウの発揮がなされ、一定割合の縮減が実現するものとして設定</li> </ul>
維持管理段階の費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本市の過去の事例等を基に本事業において維持管理する市営住宅を想定し算定した。</li> </ul>	
収入に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・なし</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家賃対策調整補助金を想定</li> </ul>
資金調達に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地方債</li> <li>・交付金・補助金等</li> <li>・一般財源</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・交付金・補助金等</li> <li>・一般財源</li> <li>・自己資金/市中銀行借入金</li> </ul>

### 3 算出方法及び評価の結果

前述の前提条件を基に、本市が直接事業を実施する場合の本市の財政負担額とPFI事業により実施する場合の本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。

ただし、事業者へ移転するリスクは加味（定量化）していない。

この結果、本事業を本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、家対補助の交付により、事業期間中の市の財政負担額が約11%削減されるものと見込まれる。

### 4 PFI事業により実施する場合の定性的評価

本事業をPFI事業により実施する場合、本市の財政負担額削減の可能性といった定量的な効果に加え、次のような定性的な効果が期待できる。

#### (1) 民間ノウハウの活用による良質な市営住宅の整備

民間事業者が設計・建設及び維持管理を一括して行うことにより、本市が直接整備する分離分割発注や仕様発注に比べ、民間事業者の企画力及び技術力が活かされ、良質な市営住宅の整備が期待される。

特に、民間事業者の創意工夫やノウハウを活用することにより、工期短縮、コスト削減、維持管理への配慮、地域社会への貢献など効率的かつ効果的な提案が期待される。

#### (2) 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、その責任分担を市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。

#### (3) 民間事業者による余剰地活用

市営住宅整備と民間事業者による付帯事業用地の活用を一体の事業として実施することにより、総合的かつ相互連携する視点によるまちづくりや市営住宅を含むまち全体の課題解決に貢献する新たな機能の導入の可能性を高めることが期待できる。

### 5 総合的評価

本事業は、PFI事業により実施することで、民間事業者の創意工夫やノウハウを活用することが可能となる。この結果、定量的評価における市の財政負担額の削減にお

いて家対補助の交付により約11%の縮減に加え、定性的評価に提示した様々な効果が期待される。

以上により、本事業を特定事業として実施することが適当であると認め、ここにPFI法第7条に基づく特定事業として選定する。