

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条の規定に基づき、高浜町1番住宅等大規模集約事業を特定事業として選定したので、同法第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公表する。

平成27年1月30日

芦屋市長 山中 健



## 「高浜町 1 番住宅等大規模集約事業」の 特定事業の選定について

### 第1 事業内容

#### 1 事業名称

高浜町 1 番住宅等大規模集約事業（以下「本事業」という。）

#### 2 事業に供される公共施設の種類

350 戸の市営住宅（付帯施設等を含む）  
消防高浜分署

#### 3 公共施設の管理者

芦屋市長 山中 健

#### 4 事業の目的

市では、老朽化した朝日ヶ丘市営住宅、朝日ヶ丘公社住宅（以下、市営と公社を併せて「朝日ヶ丘町市営等住宅」という。）、翠ヶ丘町 22 番 A-1 棟（以下「翠ヶ丘市営住宅」という。）、南宮町市営住宅、浜町市営住宅及び西蔵町市営住宅の計 6 団地（以下「既存 6 団地」という。）の建替が必要となっていることから、芦屋市高浜町 1 番の芦屋学園高浜グラウンド用地（以下「高浜事業用地」という。）を確保し、高浜事業用地において既存 6 団地の集約建替を行うことで、効率的かつ効果的な建替と維持管理等のコスト削減を図る。

また、高浜事業用地周辺においては、消防高浜分署が老朽化していることと、少子高齢社会等へ対応した新たな社会福祉施設が必要となっていることから、市営住宅の大規模集約事業に併せて、高浜事業用地において消防高浜分署を移設するほか社会福祉施設を整備し、時代のニーズに応える。

更に、既存 6 団地から建替住宅への入居者の本移転完了後、市営住宅の用途を廃止し、当該跡地の利用を予定するとともに、高浜事業用地において、適切な余剰地を設定できる場合は当該余剰地の売却を行うことで、良質な民間住宅や周辺住民の生活利便性の向上に貢献する施設等（以下「民間住宅等」という。）を整備する。

本事業は、既存 6 団地の集約建替及び消防高浜分署の建替等並びに、付帯事業として余剰地等の有効活用を一体の事業として推進することにより、芦屋市住宅マスタープラン（平成 19 年度策定、平成 25 年度改訂）において市の将来像として示した住生

活の実現に向け、地域のまちづくりに貢献するとともに、市の財政負担の効果的な削減を図るため、「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。）に基づき、PFI事業により実施するものである。

## 5 事業の概要

本事業では、事業者が、高浜事業用地において、高浜町1番住宅の建替住宅350戸（以下、「建替住宅」という。）及び集会所等必要な付帯施設（以下、建替住宅と付帯施設を総称して「建替住宅等」という。）を整備するとともに、消防高浜分署の整備及び社会福祉施設用地の確保を行う。

建替住宅等の引渡し後、既存6団地からの建替住宅への入居者の移転に係る支援業務を行う。また、既存6団地のうち規模の小さい翠ヶ丘市営住宅については本事業に組み入れることが効率的であるので、当該既存住宅等の解体撤去を行う。

更に、付帯事業として、本事業により高浜事業用地において創出される場合の余剰地（以下「余剰地」という。）及び市営住宅としての用途が廃止される既存6団地のうち、南宮町市営住宅及び浜町市営住宅の跡地（以下「活用対象跡地」といい、余剰地と活用対象跡地を併せて「余剰地等」という。）の有効活用を行う。

## 6 事業方式の概要

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、事業者が、高浜事業用地内に存在する残置物等を撤去し、新たに建替住宅等及び消防高浜分署の設計・建設、社会福祉施設用地の敷地整備等を行い、市に所有権を移転するBT（Build Transfer）方式とする。

## 7 事業の範囲

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）事業計画の策定に関する業務

事業者は、入札手続きにおいて提出した事業提案書に基づき、高浜事業用地における建替住宅等及び消防高浜分署の整備並びに社会福祉施設用地の敷地整備に関する業務（以下「市営住宅等整備業務」という。）、既存6団地の入居者移転支援業務、余剰地等活用業務（付帯事業）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。

## (2) 市営住宅等整備業務

事業者は、高浜事業用地における建替住宅等及び消防高浜分署の整備並びに社会福祉施設用地の敷地整備に関する以下の業務を行う。

- (ア) 事前調査に関する業務
  - a 事前調査（測量調査，地質調査等）
  - b アスベスト含有材調査
- (イ) 既存住宅等の解体撤去に関する業務
  - a 既存住宅等の解体撤去に関する設計
  - b 既存住宅等の解体撤去工事
  - c 既存住宅等の解体撤去に関する工事監理
- (ウ) 建替住宅等の整備に関する業務
  - a 本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続き（開発協議含む）
  - b 建替住宅等の基本設計・実施設計
  - c 建替住宅等の建設工事
  - d 建替住宅等の建設に関する工事監理
  - e 社会福祉施設用地の敷地整備
  - f 設計・建設住宅性能評価の取得
  - g 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託
  - h 化学物質の室内濃度測定
- (エ) 消防高浜分署の整備に関する業務
  - a 消防高浜分署の基本設計・実施設計
  - b 消防高浜分署の建設工事
  - c 消防高浜分署の建設に関する工事監理
- (オ) その他市営住宅等整備業務の実施に必要な業務
  - a 周辺影響調査（電波障害調査，周辺家屋調査等）
  - b 近隣対策・対応（地元説明会の開催，周辺家屋補償，電波障害対策工事等）
  - c 完成確認，引渡し及び所有権の移転（確定地形測量等を含む）
  - d 高浜事業用地の確定地形測量及び公有財産台帳登録関係書類の作成支援
  - e 社会資本整備総合交付金申請関係書類等の作成支援
  - f 会計検査の支援
  - g その他上記業務を実施するうえで，必要な関連業務

### (3) 既存6団地の入居者移転支援業務

事業者は、建替住宅等の引渡し後、既存6団地からの入居者の移転に係る以下の支援業務を行う。

- (ア) 移転支援業務
  - a 移転説明会の実施業務
  - b 移転確認等業務
  - c 移転先の住戸抽選会等実施業務
  - d 移転日の調整等業務
  - e 引越支援等業務
  - f 鍵渡し実施業務
  - g 移転料支払い支援業務
- (イ) 住替え支援業務
- (ウ) 住宅返還手続き支援業務
- (エ) 入居者移転に係る社会資本整備総合交付金申請関係書類等の作成支援
- (オ) 会計実地検査の支援
- (カ) 入居者移転支援実費請求手続き
- (キ) その他上記業務を実施するうえで、必要な関連業務

### (4) 余剰地等活用業務（付帯事業）

事業者は、付帯事業として余剰地等の活用に関する以下の業務を行う。

- (ア) 余剰地活用業務

高浜事業用地から、建替住宅等を整備する用地（以下「建替住宅用地」という。）、消防高浜分署を整備する用地（以下「消防用地」という。）及び社会福祉施設を整備する用地（以下「社会福祉施設用地」という。また、建替住宅用地、消防施設用地及び社会福祉施設用地を併せて「建替等用地」という。）を除いた余剰地を取得する場合は、余剰地において自らの事業として民間住宅等の整備を行う（余剰地活用業務の提案の是非は事業者の判断による）。
- (イ) 活用対象跡地活用業務

南宮町市営住宅及び浜町市営住宅の入居者の移転後、市から活用対象跡地を既存住宅等が残存した状態でまとめて取得し、活用対象跡地において自らの事業として、民間住宅等の整備を行う。

## 8 事業者の収入及び負担

### (1) 事業者の収入

- (ア) 事業者の収入は、市が事業者に支払う市営住宅等整備業務に係る対価（以下「市営住宅等整備費」という。）及び入居者移転支援業務に係る対価（以下「移転支援費」という。）から構成される。市は、部分払いとして、各年度の年度末において、市営住宅等整備業務のうち完了している業務に係る費用及び継続中の業務の出来高部分に相応する10分の9以内の額を支払う。なお、事前調査に関する業務や市営住宅等の整備に関する設計業務に要する費用については、当該年度内に同業務が完了している場合に限り、完了している業務に応じて、市が査定した金額を支払う。
- (イ) 市は、建替住宅等の整備に関する業務及びその他市営住宅等整備業務の実施に必要な業務に係る費用のうち、(ア)の部分払いをした費用を除いた部分を、建替住宅等の引渡し時に、事業者に一括して支払う。
- (ウ) 市は、消防高浜分署の整備に関する業務の実施に必要な業務に係る費用のうち、(ア)の部分払いをした費用を除いた部分を、消防高浜分署の引渡し時に、事業者に一括して支払う。
- (エ) 市は、入居者移転支援業務に要する費用を、平成29年度以降、原則として年度2回、半期ごとの実績に応じて、市が査定した額を支払う。  
（実際の支払い回数・時期については、事業者提案スケジュールを踏まえて、市が決定する）
- (オ) 市は、既存住宅等の解体撤去に関する業務に係る費用を、同業務の完了後に、事業者に一括して支払う。
- (カ) 市からの支払いに係る事項の具体的な内容については、本事業の入札公告時に公表する入札説明書に添付する事業契約書（案）において提示する。

### (2) 事業者の負担

- (ア) 事業者は、市営住宅等整備業務に要する費用を、(1)(ア)、(イ)、(ウ)及び(オ)の市からの支払いがあるまでの間、負担する。
- (イ) 事業者は、入居者移転支援業務に要する費用を、(1)(エ)の市からの支払いがあるまでの間、負担する。
- (ウ) 民間事業者は、余剰地等取得費用を余剰地等の取得時に市へ支払う。  
（余剰地等取得費用は、入札価格を路線価の変動に基づき補正したものとす。また、事業契約締結日までに、余剰地等取得費用の10%以

上に相当する契約保証金を納付しなければならない。詳細は事業契約書（案）において提示する。）

- (エ) 事業者により，余剰地活用業務の提案がなされた場合には，入札価格に基づいて設定される余剰地取得費用については，不動産鑑定等を参考に，市が芦屋市公有財産評価委員会にて諮問する。芦屋市公有財産評価委員会で適正と認められた価格（以下「余剰地売却可能額」という。）と事業者が入札した余剰地取得費用の比較を行い，余剰地取得費用が余剰地売却可能額以上であった場合は，市は事業者へ余剰地を売却する。余剰地取得費用が余剰地売却可能額未満であった場合は，余剰地売却可能額での売却の可否を市と事業者とで協議し，協議が整わない場合，市は余剰地を売却しない。

## 9 事業者の事業期間

本事業の実施に係る事業期間は，事業契約の締結日から，建替住宅への既存6団地からの移転完了後，既存住宅等の解体撤去に関する業務が完了した日までとする。

余剰地等活用業務のうち，余剰地活用業務については市営住宅等の整備と並行して実施し，活用対象跡地活用業務については建替住宅等への既存6団地からの入居者移転が完了後速やかに実施することを基本として，提案書に基づき，別途協議するものとする。

## 10 事業実施スケジュール

本事業のスケジュールは，概ね下表のとおりとするが，事業者の提案による工期の短縮を可能とする。

	本事業の業務内容	スケジュール
事業期間	事業契約締結	平成27年9月頃
	設計，各種申請等の行政手続き	平成27年10月頃～平成28年9月頃
	消防高浜分署の整備	平成28年10月頃～平成29年9月頃
	建替住宅等の整備 社会福祉施設の敷地整備 余剰地の引渡し・余剰地活用業務に係る整備 (※事業者提案がある場合)	平成28年10月頃～平成30年3月頃
	建替住宅等の引渡し	平成30年4月頃
	建替住宅への既存6団地からの移転完了	平成30年7月頃
	既存住宅等の解体撤去	平成30年8月～10月頃
	活用対象跡地の引渡し	平成30年8月頃
事業付帯	活用対象跡地の活用	平成30年9月以降



## 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

本事業をPFI事業により実施することにより、建替住宅等の整備について、市が直接事業を実施する場合に比べて効果的かつ効率的に事業が実施されると評価し、判断でき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「(仮称)高浜町1番住宅大規模集約事業実施方針」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、市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はない。

	市が直接事業を実施する場合	P F I 事業により実施する場合
算定対象となる経費等	<ul style="list-style-type: none"> <li>①事前調査費</li> <li>②設計費</li> <li>③解体撤去費</li> <li>④建設費</li> <li>⑤工事監理費</li> <li>⑥入居者移転支援費</li> <li>⑦起債償還及び支払い利息</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①事前調査費</li> <li>②設計費</li> <li>③解体撤去費</li> <li>④建設費</li> <li>⑤工事監理費</li> <li>⑥入居者移転支援費</li> <li>⑦起債償還及び支払い利息</li> <li>⑧アドバイザー委託費</li> </ul>
共通条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 施設規模</li> <li>○ インフレ率</li> <li>○ 割引率</li> <li>設計・建設期間</li> <li>起債償還期間</li> </ul>	<p>350戸の市営住宅の整備 (付帯施設等を含む) 消防高浜分署 (1,100 m<sup>2</sup>程度)</p> <p>0.0%</p> <p>2.0%</p> <p>約2年6か月</p> <p>25年(据置3年)</p>
設計・建設及び移転支援業務に関する費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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等を想定し算定した。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 設計・建設業務の一括発注による効率化が図られること、性能発注によって選定事業者の創意工夫が行われること、移転支援業務を民間に委ねることによる効果的な人員配置と入居者の建替住宅への早期の入居が可能となることによるコスト縮減を想定し、算定した。</li> </ul>
資金調達に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>①起債</li> <li>②社会資本整備総合交付金</li> <li>③一般財源</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①起債</li> <li>②社会資本整備総合交付金</li> <li>③一般財源</li> </ul>

### (3) 算出方法及び評価の結果

前述の前提条件を基に、市が直接事業を実施する場合の市の財政負担額とPFI事業により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。なお、選定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、事業期間中の市の財政負担額が約13%程度削減されるものと見込まれる。

	市が直接事業を実施する場合	PFI事業により実施する場合
指数	100	86.4

### 3 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、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等の整備

市が直接整備する分離分割発注や仕様発注に替えて、民間事業者が設計・建設・業務を一括して行うことにより、民間の企画力及び技術力を活かした配置計画や景観形成への可能性が拡がり、良質な市営住宅等の整備が期待される。

また、移転支援業務を本事業に含めて一括で行うことにより、効果的な人員配置が可能となり、建替住宅への入居者の早期の入居が期待される。

#### (2) 民間ノウハウの活用による財政資金の効率的・効果的活用

民間事業者の事業に係るノウハウや創意工夫により、財政資金の効率的・効果的活用を図ることが期待される。

### 4 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。