

「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、市営江上町住宅建替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、特定事業の選定にあたっての客観的評価の結果をここに公表する。

令和 6 年 6 月 3 日

西宮市長 石井 登志郎

「市営江上町住宅建替事業」の 特定事業の選定について

第1 事業内容

1 事業名称

市営江上町住宅建替事業（以下、「本事業」という。）

2 事業に供される公共施設の種類の種類

98戸の市営住宅（附帯施設等を含む）

3 公共施設の管理者

西宮市長 石井 登志郎

4 事業の目的

西宮市（以下、「市」という。）は、市が管理する市営住宅の老朽化に伴い今後さらに懸案となる安全性や居住性の問題、また少子高齢化といった市を取り巻く社会情勢によるニーズの変化や効率的な維持管理への対応としての管理戸数の適正化の課題等を解消することを目的とした「西宮市営住宅整備・管理計画」を定め、その一環として、「第2次西宮市営住宅建替計画」に基づき、市営江上町住宅（以下、「本住宅」という。）の建替事業を実施する。

5 事業の概要

本事業は、昭和29年に建設された本住宅内にある鉄筋コンクリート造地上4階建2棟48戸の市営住宅及びその附帯施設等（以下、「既存住宅等」という。）を解体撤去し、旧西宮市保健所跡地（以下、「旧保健所跡地」という。）において、新たな市営住宅及びその附帯施設等（以下、「整備住宅等」という。）の設計・建設等を行う。（なお、本事業では、旧保健所跡地と本住宅敷地を合わせて「事業用地」とする。）

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。）に基づき実施するものとし、BT（Build Transfer）方式とする。

本事業の実施に際して、市と事業契約を締結し事業を実施する民間事業者（以下、「事業者」という。）は、本住宅内に存在する既存住宅等を解体撤去し、整備住宅等の設計・建設等を行い、市に所有権を移転し、引き渡す。

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。

ア 市営住宅整備業務

(ア) 設計業務

- ・ 測量調査
- ・ 地質調査
- ・ 電波障害調査
- ・ 周辺家屋調査等
- ・ アスベスト含有材使用状況調査
- ・ PCB含有調査
- ・ その他事業者が必要とする調査
- ・ 基本設計
- ・ 実施設計
- ・ 設計住宅性能評価の取得
- ・ 既存住宅等の解体撤去に関する設計
- ・ 設計段階における各種申請手続

(イ) 建設業務

- ・ 既存住宅等の解体撤去工事
- ・ 解体撤去段階における各種申請手続
- ・ 整備住宅等の建設工事
- ・ 建設住宅性能評価の取得
- ・ 建設段階における各種申請手続
- ・ 化学物質の室内濃度測定
- ・ 完工検査

(ウ) 工事監理業務

- ・ 既存住宅等の解体撤去に関する工事監理
- ・ 整備住宅等の建設に関する工事監理

イ 入居者移転事務補助業務

- ・ 市等が行う移転説明会の補助業務
- ・ 市等が行う内覧会の案内補助業務
- ・ 市等が行う入居決定事務の補助業務

ウ その他の業務

- ・ 完成確認及び引渡し
- ・ 近隣対策・対応
- ・ 交付金・補助金等申請関係書類の作成支援
- ・ 会計実地検査の支援業務
- ・ 改修・点検方法の提案業務

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、市営住宅整備費及び移転事務補助等費を、(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、事業契約の締結日から令和 9 年度末までとする。

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。

スケジュール	本事業の業務内容
令和 6 年 12 月頃	事業契約締結
令和 7 年 1 月頃	設計、各種事前調査等の着手
令和 8 年 3 月頃	既存住宅等の解体撤去 及び既存住宅等の敷地の引渡し
	各種申請等の行政手続きの完了
令和 8 年 4 月頃	整備住宅等の建設工事の着手
令和 10 年 3 月頃	整備住宅等の引渡し

※原則として、酒造期（毎年 10 月～翌年 3 月）までの地下工事については避けること。

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

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、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「市営江上町住宅建替事業実施方針」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。

	市が直接事業を実施する場合 (PSC 方式)	P F I 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"> ①設計業務費 ②建設業務費 ③工事監理業務費 ④入居者移転事務補助費 ⑤起債償還及び支払い利息 	<ul style="list-style-type: none"> ①設計業務費 ②建設業務費 ③工事監理業務費 ④入居者移転事務補助費 ⑤起債償還及び支払い利息 ⑥アドバイザー委託費
共通条件	<ul style="list-style-type: none"> ○ 施設規模 ○ インフレ率 ○ 割引率 設計・建設期間 起債償還期間 	<p>98戸の市営住宅の整備 (附帯施設等を含む)</p> <p>0.0%</p> <p>1.47%</p> <p>約3年</p> <p>25年(据置3年)</p>
設計及び建設に関する費用	○ 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。	○ 設計・建設の一括発注による効率化が図られ、また性能発注によって事業者の創意工夫が行われることによるコスト削減を想定し、算定した。
資金調達に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ①起債 ②交付金・補助金等 ③一般財源 	<ul style="list-style-type: none"> ①起債 ②交付金・補助金等 ③一般財源 ④自己資金／市中銀行借入金

(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、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 4.0%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	P F I 事業により実施する場合
指数	1 0 0	9 6 . 0

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の整備

民間事業者が設計・建設を一括して行うことにより、市が直接整備する分離分割発注や仕様発注に比べ、民間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、コスト縮減、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) 地域経済への貢献

本事業への参画を契機として、地元企業との協働や地域社会貢献への取組みなど、地域経済の活性化に寄与す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おいて約 4.0%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。