

「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「P F I 法」という。）第 7 条の規定に基づき、市営桜の宮住宅建替事業（2 期）（以下「本事業」という。）を特定事業として選定したので、P F I 法第 1 1 条の規定により、特定事業の選定における評価結果を次のとおり公表します。

平成 30 年 3 月 29 日

神戸市長 久元 喜造

市営桜の宮住宅建替事業（2期）

特定事業の選定

平成30年3月29日

神戸市

## 【 目次 】

1 事業の概要 .....	5
(1) 事業名称 .....	5
(2) 事業目的 .....	5
(3) 事業方式 .....	5
(4) 事業内容 .....	5
(5) 事業期間 .....	3
(6) 選定事業者の収入 .....	3
2 市が自ら事業を実施する場合と P F I 方式により実施する場合の評価 .....	5
(1) 概要 .....	5
(2) コスト算出による定量的評価 .....	5
(3) P F I 方式により実施することの定性的評価 .....	6
(4) 総合的評価 .....	7

## 特定事業の選定について

### 1 事業の概要

#### (1) 事業名称

市営桜の宮住宅建替事業（2期）

#### (2) 事業目的

神戸市（以下「市」という。）では、平成22年度に「第2次市営住宅マネジメント計画」を策定し、市営桜の宮住宅（以下「桜の宮住宅」という。）については建替えを行う住宅に位置づけている。桜の宮住宅は管理戸数が2,299戸と大規模団地であるため、単なる市営住宅の建替えではなく、まちづくりの観点が必要と考え、桜の宮住宅全体（以下「本団地」という。）のまちづくりの目標像や土地利用などの基本的な考え方をまとめた「市営桜の宮住宅建替事業 基本方針（以下「基本方針」という。）」を平成26年4月に策定した。

市営桜の宮住宅建替事業は、県道明石神戸宝塚線（以下「明宝線」という。）以南の用地においてPFI事業により450戸を整備する第1期事業（以下「1期事業」という。）を平成27年7月に民間事業者と事業契約を締結し現在工事中である。

本事業は、明宝線以北の用地において、老朽化した既存の桜の宮住宅（以下「既存住宅等」という。）を解体撤去し、800戸の新しい市営住宅（以下「建替住宅」という。）に建替えるとともに、建替えにより創出される余剰地（以下「余剰地」という。）の有効活用（付帯事業）を一体の事業として推進することにより、桜の宮住宅の住宅性能水準の向上と市の財政負担の縮減を図るとともに、高齢者や障がい者、子育て世帯などの多様な世帯の交流・ふれあいや環境負荷の低減、計画対象地の高低差に配慮したバリアフリー化等の安全・安心なまちづくり、周辺住宅地と調和した景観形成により、暮らしやすいまちづくりに貢献することを目的とする。

#### (3) 事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、事業者が、事業用地内に存在する既存住宅等をすべて解体撤去し、新たに建替住宅等の設計・建設等を行い、市に所有権を移転するBT（Build Transfer）方式とする。

#### (4) 事業内容

本事業の選定事業者は、以下の業務を行うものとする。

##### 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、市営住宅整備業務、入居者移転支援業務、余剰地活用業務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 市営住宅整備業務

事業者は、事業用地において以下の業務を行う。

### ア 事前調査に関する業務

- a 測量調査、地質調査等
- b アスベスト含有材等使用状況調査、PCB 含有調査

### 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の設計
- b 既存住宅等の解体撤去工事
- c 既存住宅等の解体撤去の工事監理

### ウ 建替住宅等の整備に関する業務

- a 建替住宅等の基本設計・実施設計
- b 建替住宅等の建設工事
- c 建替住宅等の工事監理
- d 設計・建設住宅性能評価の取得
- e 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託
- f 化学物質の室内濃度測定

### エ 関連公共施設等の整備※に関する業務

- a 関連する道路・公園等の設計
- b 関連する道路・公園等の工事
- c 関連する道路・公園等の工事監理

注) ※ ・市道の拡幅等整備

・北山公園の再整備（生活支援ゾーン）

・旧市立桜の宮幼稚園等跡地の敷地整備（生活支援ゾーン）

### オ その他市営住宅整備業務の実施に必要な業務

- 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 周辺影響調査（電波障害調査、周辺家屋調査等）
- c 近隣対策・対応（地元説明会、周辺家屋補償、電波障害対策等）
- d 完成確認、引渡し及び所有権の移転
- e 事業用地の確定測量及び公有財産台帳登録関係書類の作成支援
- f 2年等点検（瑕疵担保検査）の実施
- g 国庫補助金申請関係書類等の作成支援
- h 会計実地検査の支援
- i その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

## ③ 入居者移転支援業務

事業者は、入居者移転支援業務として以下の業務を行う。

### ア 仮移転支援業務※

- a 仮移転等説明会の実施

- b 仮住戸等決定抽選会の実施
- c 仮住戸の補修
- d 仮移転者の仮住戸への入居手続き等支援業務
- e 仮移転日の調整及び仮住戸の鍵渡しの実施
- f 仮移転確認等の実施
- g 仮移転料の支払い等の手続支援

イ 本移転支援業務

- a 本移転等説明会の実施
- b 本移転先住戸等決定抽選会の実施
- c 建替住宅への入居手続き等支援業務
- d 本移転日の調整及び本移転先住戸の鍵渡しの実施
- e 本移転確認等の実施
- f 本移転料支払い等の手続支援

ウ 住替手続支援業務

エ 国庫補助金申請関係書類等の作成支援業務

オ 会計実地検査の支援業務

カ その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

注) ※ 1期事業で整備される住宅への住替えを含む。

④ 余剰地活用業務（付帯事業）

事業者は、沿道利用ゾーンにおいては余剰地を取得又は借地し、また、一般住宅ゾーンにおいては余剰地を取得し、自らの事業として次に示す民間施設の整備・運営・維持管理を行う。

ア “暮らし充実”施設の整備・運営・維持管理（沿道利用ゾーン）

（“暮らし充実”施設とは、余剰地を取得又は借地し、自らの事業として、本団地だけでなく北鈴蘭台駅周辺エリアの住民の暮らしの充実に資する施設をいう。）

イ 戸建住宅の整備（一般住宅ゾーン）

**（5）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、既存住宅等の解体撤去（第3次工区）後、関連公共施設等の整備を完了し、全ての余剰地の引渡しが完了した日までとする。

余剰地活用業務については、余剰地の引渡し完了後、速やかに実施することを基本として、事業契約書に基づき、別途協議するものとする。

**（6）事業者の収入**

事業者は、市営住宅整備業務及び入居者移転支援業務のサービスを一体として市に提供するものとする。

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（以下「サービス購入費」という。）を事業者に対し支払うものとする。

市が事業者に支払うサービス購入費は、市営住宅整備業務に係る対価（以下「市営住宅整備費」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。

#### ① 市営住宅整備費

ア 原則、市は、市営住宅整備業務に要する費用を、平成 31 年度から平成 37 年度まで、各年度の年度末において、事業者に出来高の 10 分の 9 以内の額を支払う。（平成 30 年度分については平成 31 年度末に併せて支払う。）

イ 市は、市営住宅整備業務に要する費用のうち、建替住宅等の整備に関する業務及び関連公共施設等の整備に関する業務に要する費用については、アで支払済の費用を除いた額を、建替住宅等及び関連公共施設等の引渡し時に事業者に一括して支払う。建替住宅等及び関連公共施設等の引渡しが行われる場合には、引渡しが行われる部分に要する費用のうち、アで支払済の費用を除いた額を、部分引渡し時に一括して支払う。

ウ 市は、市営住宅整備業務に要する費用のうち、ア及びイの支払額を控除した後の残額があるときは、市営住宅整備業務が完了した日の属する年度の年度末に当該残額を支払う。

エ 事業者は、公共工事の前払い金保証事業に関する法律（昭和 27 年法律第 184 号）第 2 条第 4 項の保証事業会社（以下、「保証事業会社」という。）と契約書記載の工事完成の時期を保証期限とする同条第 5 項に規定する保証契約を締結した時は、その保証証書を市に寄託して、市営住宅整備業務に要する費用について、前払い金を請求することができる。ただし、その額は、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）に基づいて、市が指定した額によるものとする。

#### ② 移転支援費

ア 市は、入居者移転支援業務に要する費用を、平成 31 年度以降、毎年度 2 回、半期ごとの実績に応じた額を支払う。

イ 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。

なお、入札説明書等に定められたサービス水準が満たされていることを確認したうえで、上記のサービス対価を支払う。

## 2 市が自ら事業を実施する場合とP F I方式により実施する場合の評価

### (1) 概要

#### ア 選定の基準

本事業をP F I事業として実施することにより、事業期間を通じた市の財政負担見込額の軽減を期待できること、又は市の財政負担見込額が同一の水準である場合においてサービスの水準の向上が期待できることを選定の条件とした。

#### イ 定量的な評価

市の財政負担見込額の算定にあたっては、将来見込まれる財政負担の各年度額（想定される市の支出から収入を差し引いたもの）を算出のうえ、これを現在価値に換算して累計することで評価を行った。

#### ウ 定性的な評価

上記の財政負担見込額の算定に加えて、本事業をP F I事業として実施する場合の定性的な評価を行った。

### (2) コスト算出による定量的評価

#### ア 算出にあたっての前提条件

本事業において、市が自ら実施する場合の市の財政負担見込額とP F I方式により実施する場合の市の財政負担見込額との比較を行うにあたり、その前提条件を次のとおり設定した。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、一致するものでもない。



項目	市が自ら実施する場合	PFI 方式により実施する場合
算定対象とする市の支出の内訳	① 事前調査費 ② 設計費 ③ 解体撤去費 ④ 建設費 ⑤ 工事監理費 ⑥ 入居者移転支援費 ⑦ 起債償還及び支払利息	① 事前調査費 ② 設計費 ③ 解体撤去費 ④ 建設費 ⑤ 工事監理費 ⑥ 入居者移転支援費 ⑦ 起債償還及び支払利息 ⑧ アドバイザー費用
共通の条件	① 施設規模 : 800戸の市営住宅（付帯施設等含む）の整備 ② 事業期間 : 平成31年度から平成37年度（7年間） ③ インフレ率 : 0% ④ 割引率 : 1.5%	
本事業に関する費用の設定方法	○ 市の過去の事例を基に、近年の建設物価変動状況を考慮し、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率的な人員配置と移転の円滑化によるコスト縮減を想定し、算定した。
資金調達の内訳	① 国庫支出金 ② 市債 ③ その他特定財源	

#### イ 算出方法及び評価の結果

先の前提条件を基に、市が自ら実施した場合の市の財政負担見込額と、PFI方式により実施する場合の市の財政負担見込額を、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、本事業を市が自ら実施する場合に比べ、PFI方式により実施する場合は、事業期間中の市の財政負担見込額が約4%程度軽減されるものと見込まれる。

#### (3) PFI方式により実施することの定性的評価

本事業をPFI方式により実施した場合、定量的な効果である市の財政負担額の軽減に加え、次のような定性的な効果が期待できる。

#### ア 市営住宅と余剰地の一体的な計画によるまちづくりの目標像実現への寄与

本事業では、市営住宅の整備と、本事業により創出される余剰地の有効活用（沿道利用ゾーン及び一般住宅ゾーン）を一体的に推進することによる相乗効果が期待される。これにより、本事業のまちづくりの目標像である、高齢者や障がい者、子育て世帯などの多様な世帯

の交流・ふれあいや環境負荷の低減、計画対象地の高低差に配慮したバリアフリー化等の安全・安心なまちづくり、周辺住宅地と調和した景観形成により、暮らしやすいまちづくりに貢献することが期待される。

#### イ 民間ノウハウの活用による効率的な市営住宅の整備

既存住宅等の解体撤去、建替住宅等の設計、建設、工事監理、入居者移転支援業務までを一括して発注することで、それぞれ単体で発注する場合に比べて、一体的でより円滑な業務遂行が期待される。

また、選定事業者の創意工夫や経験を活かした提案が盛り込まれ、工期短縮やコスト縮減といった、効率的な市営住宅の整備が期待される。

#### ウ 効率的な事業実施による入居者移転サービスの提供

本事業では、平成 35 年 9 月～平成 36 年 3 月を目標とした建替住宅等の引渡し及び平成 36 年 6 月には建替住宅への本移転完了が求められる。市営住宅整備業務及び入居者移転支援業務を担当する落札グループの構成企業間で、業務スケジュール・リスク分担の調整・連携が円滑に行われることで、建替事業期間全体及び入居者の仮移転期間の短縮が期待できる。また、入居者移転支援業務を効率的に取りまとめ、民間事業者のノウハウや人材を活用した入居者移転サービスの提供が期待される。

#### エ 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。

### (4) 総合的評価

本事業を P F I 方式にて実施することにより、市が自ら実施した場合と比較して、定量的評価において約 4 %程度の市の財政負担見込額の軽減が見込まれる。また、事業に係るリスクについても、P F I 方式によることで市のリスク軽減が図られることが期待できる。

さらに、P F I 方式にて実施することにより、民間事業者の経験やノウハウの活用によるまちづくりの目標像実現への寄与、効率的な市営住宅の整備や、建替住宅への本移転時期を守る着実な事業実施が可能になるといった定性的効果も期待できる。

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