

調査対象事業の概要／施設の概要

- ・ 事業概要：府営住宅向日台団地の建替え
- ・ 規 模：15棟・495戸(入居戸数447戸・平成29年3月31日現在)
※平成26年6月募集停止
- ・ 建設年：S41(1966)年…8棟建設 S42(1967)年…7棟建設
- ・ 構造：鉄筋コンクリート造5階建て
- ・ 敷 地：3.7ヘクタール(府有地)
- ・ 用途地域：第1種住居地域(建ぺい率60%・容積率200%)
15m第1種高度地区

検討経緯等

京都府では、次の要件に該当する案件については、PFI検討対象としている。

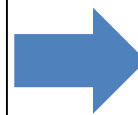
- ① 設計及び建設費が10億円以上の施設整備事業(改築を含む)
- ② 上記以外の事業で民間の経営ノウハウ等の活用により行政の効率化やサービスの著しい向上が見込まれる事業

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

<課題>

PFI導入に当たっては、次の課題について検討が必要

- ・まちづくりの拠点となる団地にし、余剰地の最大化、家賃収入以外に収益を生み出す仕組みづくりが必要
- ・地域活性化、交流機能を付与することが必要
- ・住民サービスの向上や団地を活用した新しい価値を生み出す運営経営手法の検討が必要
- ・民間の経営手法や創意工夫を活かした施設運営の可能性検討が必要



<検討すべき内容>

課題解決のために、次の調査・検討が必要

- ・課題及び調査等を踏まえた事業計画等の精査
- ・精査した事業計画等に基づくVFM等の算定
- ・各種リスクの抽出及び適切な官民負担の検討
- ・民間企業(金融機関を含む)の意向調査

【計画での位置づけ・方針】

- ・府営住宅ストック総合活用計画(第二次)(計画期間:H18~27年度)→建替え
- ・府営住宅等長寿命化計画(計画期間:H28~37年度)→建替え
- ・イニシャルコストの抑制や、より円滑で迅速な事業推進を図るため、VFMが得られる場合のPFI事業の実施等の民間活力の導入を図る。

調査の流れ／調査内容

団地の条件(入居者、立地、法規制 等)の整理

ヒアリング等
・向日市関係各課
・団地住民代表
・地元自治会 等

民間企業の意向調査
・建設事業者、維持管理事業者
福祉事業者、余剰地開発事業者
ノウハウ供給事業者、金融機関 等

課題・ニーズの整理

事業計画の精査

各種リスクの抽出及び適切な官民負担の検討

精査した事業計画等に基づくVFM等の算定

事業化検討

①検討した事業手法

- ・事業方式：BT/BTO/BOT/DB/DBO
- ・スキーム：495戸を2期(約250戸)に分けて整備

②定量評価(VFM等の財政効果の算出)

- ・BT方式で実施(1期目)した場合が、最も費用削減効果が最も高いという結果(VFM：約9%)

③その他(定性評価等)

- ・余剰地については、宅地開発、福祉施設、運動施設等に活用の可能性

④検討結果

- ・BT方式により、495戸を2期に分けて整備
※ただし、事業費平準化の観点から、BTO方式も次点として検討

今後の進め方

- <スケジュール> ※事業実施決定後
- 1年目 PFI事業推進委員会(府庁内)
公共事業評価委員会(府庁内)
 - 2年目 PFIアドバイザー等業務委託(1期目)
 - 3年目～ 建替事業着手(1期目)

想定される課題

- ・厳しい財政状況
- ・開発条件(土砂災害特別警戒区域、埋蔵文化財調査等)
- ・法規制(高さ制限等)
- ・入居者の円滑な移転