

## 評価結果調書

## 1 事業の概要について

項目	内容
① 事業名	大阪市営住宅建替事業 古市住宅1号館建設工事
② 担当部署	都市整備局住宅部建設課(06-6208-9243)
③ 事業目的	市営住宅の建替
④ 事業内容	古市住宅1・2号館跡に新1号館を建設 ※「古市住宅1号館及び古市住宅3号館建設工事」を合わせて「古市住宅1号館建設工事」として発注

## 2 PPP/PFI 手法を導入しないこととした理由について

- ・市営住宅の建替えにあたっては、均質な水準の確保のために設計の標準化を進めてきており、すでに建設時のコスト縮減が図られていることから、PPP/PFI 手法を導入した場合の民間事業者の創意工夫による効果が極めて限定的となるほか、PFI 手法(BOT 方式)を導入した場合には維持管理の単位が細分化されることから、スケールメリットが働きにくいといったデメリットが考えられる。
- ・定量評価では、理論値としての財政支出削減率(VFM)は生じるが、他都市における PFI 手法(BT 方式)を導入した公営住宅建替事例と、本市の従来型手法による建替事業の契約額を比較すると、本市の従来型手法による契約額の方が低くなっているものも多く見られ、PFI 手法を採用した場合にかかる調査等費用などを勘案すると、逆にコスト増になる可能性も考えられる。
- ・以上を総合的に勘案し、選択した PPP/PFI 手法を不採用とした。

### 3 定量評価結果

(古市住宅1号館建設工事)

	従来型手法	選択した PPP/PFI 手法 ( B T 方式)
① 整備等費用 (運営費除く)	14.4 億円	13.7 億円
<算出根拠>	過去の契約実績による戸当たりの単価をもとに算出	従来型手法より 5%削減の想定 (一般的な施設の場合 10%が目安とされているが、設計の標準化が進んでいることなどによりコスト削減が図られていることを考慮)
② 運営費等費用	—	—
<算出根拠>	—	—
③ 利用料金収入	—	—
<算出根拠>	—	—
④ 資金調達費用	1.5 億円	1.5 億円
<算出根拠>	想定される起債充当率、起債利率、起債償還方法(償還期間、償還方法)をもとに算出 【①整備等費用】×50%(起債充当率)×起債利率 1.3%・償還期間 30 年の元利均等償還	
⑤ 調査等費用	—	0.25 億円
<算出根拠>	従来型手法の場合は想定せず	導入可能性調査の費用及びその後の業務委託の費用の想定
⑥ 税金	—	0.0 億円
<算出根拠>	従来型手法の場合は想定せず	—
⑦ 税引後損益	—	0.0 億円
<算出根拠>	従来型手法の場合は想定せず	—
⑧ 合計	8.7 億円	8.6 億円
⑨ 合計(現在価値)	6.0 億円	6.0 億円
⑩ 財政支出削減率 (VFM 試算)	—	0.80% (0.1 億円)
⑪ その他 (前提条件等)	事業期間 30 年間、割引率 2.6%	事業期間 30 年間、割引率 2.6%

## (古市住宅3号館建設工事)

	従来型手法	選択した PPP/PFI 手法 (BT方式)
① 整備等費用 (運営費除く)	15.1 億円	14.3 億円
<算出根拠>	過去の契約実績による戸当たりの単価をもとに算出	従来型手法より 5%削減の想定 (一般的な施設の場合 10%が目安とされているが、設計の標準化が進んでいることなどによりコスト削減が図られていることを考慮)
② 運営費等費用	—	—
<算出根拠>	—	—
③ 利用料金収入	—	—
<算出根拠>	—	—
④ 資金調達費用	1.6 億円	1.5 億円
<算出根拠>	想定される起債充当率、起債利率、起債償還方法（償還期間、償還方法）をもとに算出 【①整備等費用】×50%（起債充当率）×起債利率 1.3%・償還期間 30 年の元利均等償還	
⑤ 調査等費用	—	0.25 億円
<算出根拠>	従来型手法の場合は想定せず	導入可能性調査の費用及びその後の業務委託の費用の想定
⑥ 税金	—	0.0 億円
<算出根拠>	従来型手法の場合は想定せず	—
⑦ 税引後損益	—	0.0 億円
<算出根拠>	従来型手法の場合は想定せず	—
⑧ 合計	9.2 億円	9.0 億円
⑨ 合計（現在価値）	6.3 億円	6.2 億円
⑩ 財政支出削減率 (VFM 試算)	—	1.00% (0.1 億円)
⑪ その他 (前提条件等)	事業期間 30 年間、割引率 2.6%	事業期間 30 年間、割引率 2.6%