

「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 条の規定により、平成 30 年 6 月 19 日付けで特定事業として選定した下記事業について事業内容を一部変更したため、同法第 11 条の規定による、特定事業の選定に当たっての客観的な評価を変更し、その結果を公表します。

平成 30 年 10 月 12 日

愛知県知事 大村 秀章

特定事業（愛知県営鳴海住宅 P F I 方式整備事業）の選定について

1 事業内容

（1）事業名称

愛知県営鳴海住宅 P F I 方式整備事業（以下「本事業」という。）

（2）事業に供される公共施設の種類

県営住宅（付帯施設等を含む。）

（3）公共施設の管理者

愛知県知事 大村 秀章

（4）事業目的

県では、住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）の基本理念に則り、社会経済情勢の変化に的確に対応した良質な住宅の供給や地域の環境との調和に配慮した良好な住環境の形成、住宅の確保に特に配慮を要する者への居住の安定の確保等を目指した施策を実施しており、現在、更新期を迎えつつある県営住宅においても、こうした理念を踏まえた計画的な建替を進めているところです。

県営鳴海住宅 0 街区については、平成 23 年度から建替事業を進めてきましたが、今回その最終段階となる北区域の整備に着手することとしました。

整備にあたっては、老朽化した既存住棟等を、民間のノウハウを活用して低廉で良質な高層化した住棟へ建替を行うとともに、安心して活気ある住環境を効率的かつ円滑に整備することを目指しています。

このため、本事業においては、P F I 法第 8 条第 1 項の規定により特定事業を実施する民間事業者として選定された者が、事業用地内において建替住棟等を整備することにより、県営住宅ストックを安心して活気ある住環境へ効率的かつ円滑に更新することを目的とします。

(5) 事業概要

ア 事業方式

本事業は、P F I 法に基づき実施し、特定事業者が、既存住棟等の解体撤去、建替住棟等の設計・建設等を行い、県に所有権を移転する B T (Build Transfer) 方式により整備を行います。

イ 本事業の対象となる施設

本事業の対象となる施設は以下の施設とします。

(ア) 整備対象施設

- a 県営住宅
- b 付帯施設等
 - ・敷地内通路
 - ・駐車場
 - ・自転車置場
 - ・児童遊園
 - ・植栽植樹
 - ・共用倉庫 (建替住棟の階段下)
 - ・ごみ置場
 - ・消防水利・消防活動空地
 - ・電気室等

(イ) 解体・撤去施設

既存住棟等

ウ 事業範囲

特定事業者が実施する事業範囲は下記のとおりとします。

(ア) 事業計画の策定に関する業務

入札手続において提出した事業提案書に基づき、建替住棟等の整備に関する事業計画の策定を行います。

(イ) 県営住宅整備業務

特定事業者は、事業用地及びその周辺において以下の業務を行います。

- a 事前調査業務
 - ・測量調査
 - ・地質調査
 - ・周辺家屋調査
 - ・電波障害調査
 - ・P C B 含有調査
 - ・アスベスト含有材など使用状況調査
 - ・その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

- b 既存住棟等の解体撤去に関する業務
 - ・既存住棟等の解体撤去に関する設計
 - ・既存住棟等の解体撤去工事
 - ・既存住棟等の解体撤去に関する工事監理
 - ・その他上記業務を実施する上で必要な関連業務
- c 建替住棟等の整備に関する業務
 - ・建替住棟等の基本設計・実施設計
 - ・建替住棟等の建設工事
 - ・建替住棟等の建設に関する工事監理
 - ・設計・建設住宅性能評価の取得
 - ・住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託
 - ・化学物質の室内濃度測定
 - ・その他上記業務を実施する上で必要な関連業務
- d その他県営住宅整備業務の実施に必要な業務
 - ・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
 - ・近隣対策・対応（地元説明会、周辺家屋補償、電波障害事後調査・対策等）
 - ・完成確認、所有権の移転及び引渡し
 - ・瑕疵担保検査の実施
 - ・社会資本整備総合交付金申請関係書類の作成支援
 - ・会計実地検査受検の支援
 - ・その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(6) 事業スケジュール

本事業のスケジュールは以下のとおりですが、事業期間等は県の整備の方針に基づく予定であり、この期間を短縮して事業を進める提案は可能とします。

ア 事業契約の締結

平成 31 年 3 月（本事業契約に係る議案の愛知県議会承認後）

イ 事業期間等

本事業のうち、既存住棟等の解体撤去、建替住棟等の整備、所有権移転及び引渡しが完了するまでの期間は、平成 31 年 3 月から平成 34 年 1 月までとします。

(7) 特定事業者の収入及び負担に関する事項

県は、愛知県財務規則（昭和 39 年規則第 10 号）に則り、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、特定事業者から提供されたサービスに対し、県と特定事業者との間で締結する特定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特定事業者に対し支払います。

ア 特定事業者の収入

特定事業者の収入は、県が特定事業者に支払う県営住宅整備業務に要する費用（以下、「県営住宅整備業務費」という。）で構成され、支払いについては以下のとおりとし、代表企業に一括して支払う予定です。

- (ア) 県営住宅整備業務費について、平成 31 年度以降、毎年度 1 回、各年度末の出来高部分に相応する費用の 10 分の 9 以内の額を支払います。
- (イ) 県営住宅整備業務費のうち、本事業完了前に引渡しを要する次の a 又は b の業務に係る費用については、当該業務の引渡し時に残額を一括して支払います。
 - a 建替住棟等の基本設計及び実施設計
 - b 設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価の取得
- (ウ) 建替住棟等の引渡しが部分的に行われる場合には、建替住棟等の部分引渡し時に、引渡しが行われる部分の残額を一括して支払います。

イ 特定事業者の負担

特定事業者は、県営住宅整備業務費を、アの県からの支払いがあるまでの間、負担します。

2 県が実施する場合とPFI事業で実施する場合の評価

(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の促進に関する事業の実施に関する基本方針」（平成24年3月閣議決定）及び愛知県営鳴海住宅PFI方式整備事業実施方針に基づき、期間全般にわたるコスト算出による県の財政負担額の定量的評価及びPFI事業で実施することによるサービス水準に関する定性的評価を行い、総合的な評価を行うこととします。

(2) 定量的評価

本事業を県が直接実施した場合とPFI事業により実施した場合それぞれの事業期間全体を通じた県の財政負担額を比較するにあたり、次のように前提条件を設定しました。

なお、これらの前提条件は、県が独自に設定したものであり、応募者の提案内容を制限するものではなく、また一致するものでもありません。

ア 前提条件

	県が直接実施する場合	PFI事業により実施する場合
財政負担額の主な内訳	①設計・建設・除却に係る費用 ・解体・撤去費 ・設計費 ・建設費 ・工事監理費 ②起債の支払利息	①設計・建設・除却に係る費用 ・解体・撤去費 ・設計費 ・建設費 ・工事監理費 ②起債の支払利息 ③アドバイザー費等
設計・建設に関する費用	県の過去の事例を基に本事業において整備する県営住宅を想定し算定	設計・建設の一括発注及び民間事業者の創意工夫等により、県が直接実施する場合と比較して一定割合の縮減が実現するものとして設定
資金調達に関する事項	・起債 ・交付金 ・一般財源	・県が支払う出来高部分相応額払金、引渡し時払金 ・自己資金 ・銀行借入
共通事項	割引率 1.5%、物価上昇率 0%、起債償還期間 20 年	

イ 算定方法

上記の前提条件を基に、県が直接実施した場合の県の財政負担額とPFI事業により実施する場合の県の財政負担額を年度別に算出し、それらを割引率により現在価値に換算しました。

ウ 評価結果

算定結果により、県の財政負担額を比較したところ、本事業を県が直接実施した場合に比べて、P F I 事業により実施する場合は、財政負担額が約 8.9%削減されることが見込まれます。

(3) 定性的評価

本事業をP F I 事業により実施した場合、上記のような定量的な効果に加え、以下のような定性的な効果が期待できます。

民間事業者のノウハウを活用した良質な建替住棟等の整備

県が直接事業を実施する場合の仕様を民間事業者に求める最低の仕様とすることにより、民間事業者の優れたノウハウを活用することができ、県が直接事業を実施する場合より良質な建替住棟等の整備が期待できます。

(4) 総合評価

本事業をP F I 事業として実施することにより、事業者の創意工夫やノウハウを活用することで、県が直接実施した場合に比べ、約 8.9%の県財政負担額の削減という定量的な効果が見込まれるとともに、良質な建替住棟等の整備が期待できます。

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られるため、ここにP F I 法第7条に基づく特定事業として選定します。