

「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、令和元年 7 月 25 日付けで特定事業として選定した愛知県営上郷住宅 P F I 方式整備等事業（以下「本事業」という。）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。

令和元年 11 月 1 日

愛知県知事 大村 秀章

## 特定事業（愛知県営上郷住宅 P F I 方式整備等事業）の選定について

### 1 事業内容

#### （1）事業名称

愛知県営上郷住宅 P F I 方式整備等事業

#### （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

愛知県では、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。

県営上郷住宅については、平成 29 年度から建替事業を進めてきましたが、今回新たな住棟の整備に着手することとしました。

整備にあたっては、老朽化した既存の住棟を、民間のノウハウを活用して低廉で良質な住棟へ建替を行うとともに、住棟の集約化により創出された活用用地に地域ニーズに応じた施設導入を図ることにより、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、特定事業者が県営住宅整備用地内において建替住棟等を整備するとともに、用地活用企業が地域に必要とされる民間施設等の整備を行う付帯事業を一体的

に行うことにより、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し、地域のまちづくりに貢献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、特定事業者が自らの提案をもとに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う本体事業（特定事業）と、用地活用企業が民間施設等の整備を行う付帯事業を一体的に行うものです。

### 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 建替住棟
- b 建替集会所
- c 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（建替住棟の階段下等）
  - ・ごみ置場
  - ・案内看板

#### (イ) 解体・撤去施設

- ・既存住棟等（県が令和元年度に解体撤去を予定している 3 号棟、5 号棟及びこれらに付随するポンプ室、敷地内通路、駐車場、自転車置場等を除く）

### ウ 事業範囲

業者が実施する事業範囲は以下のとおりとします。

#### (ア) 事業計画の策定に関する業務

事業者は、入札手続において提出した事業提案書に基づき、建替住棟等及び民間施設等の整備に関する事業計画の策定を行うこととします。

#### (イ) 県営住宅整備業務（本体事業）

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うこととします。

- 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
  - ・PCB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
    - ・設計住宅性能評価及び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又は保証金の供託
    - ・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 その他の業務
    - ・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
    - ・地元説明会、周辺家屋補償、電波障害事後調査及び対策等の近隣対策及び対応
    - ・完成確認、所有権の移転及び引渡し
    - ・事業用地の確定測量・分筆登記
    - ・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
    - ・会計実地検査の支援
    - ・その他上記業務を実施する上で必要な関連業務
- (ウ) 用地活用業務（付帯事業）

用地活用企業は、県から活用用地を取得し、自らの事業として民間施設等の整備を行います。

活用用地の取得は、当該用地に立地する既存住棟等の解体撤去が完了し、県が行う行政財産から普通財産への変更手続き完了後に行うこととします。その際、土地の売買については県と用地活用企業との間で別途売買契約を取り交わすこととします。

なお、活用用地取得の対価は、入札時に事業者から提案された活用用地の購入価格を地価公示価格の変動に基づき補正したものとします。具体的な用地活用業務については、建替住棟等整備後速やかに実施することを基本として、事業提案書に基づき、活用用地の譲渡時期等を別途協議することとします。

## (6) 事業期間

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す

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**

令和2年2月

#### **イ 事業期間等**

本事業のうち、建替住棟等の整備、所有権移転及び引渡し、既存住棟等の解体撤去が完了するまでの期間は、令和2年2月から令和5年4月までとします。

#### **ウ 活用用地の譲渡時期**

活用用地内の既存住棟等の解体撤去完了後、県との協議による。

### **(7) 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 事業者の収入**

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います。

(ア) 県営住宅整備業務費について、令和元年度以降、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からcまで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・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

c 建替住棟（建替集会所を含む）の整備

(ウ) 建替住棟等の引渡し部分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 事業者の負担**

(ア) 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。

(イ) 用地活用企業は、自らが提案した活用用地の売買契約を県と締結後、速やかに契約保証金を県へ支払うこととし、土地譲渡までに残額を一括して支払うこととします。

## 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)及び愛知県営上郷住宅PFI方式整備等事業実施方針に基づき、事業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 1.3%、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 9.8%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。

#### ア 施設整備等の効率的な実施

県が直接事業を実施する場合の設計と施工の分離発注に替えて、設計と施工を民間事業者が一括して行うことにより、早期の供用開始が期待できます。

#### イ 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。

#### ウ 県営住宅と活用用地の一体的な計画によるまちづくりへの寄与

本事業では、県営住宅の整備と、本体事業により創出される活用用地の有効活用を一体的に推進することによるまちづくりへの相乗効果が期待されます。

### (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 9.8%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、施設整備等の本体事業とともに付帯事業の効率的な実施が期待できます。

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。