

「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 8 年 6 月 8 日付けで特定事業として選定した愛知県営東高森台住宅 P F I 方式整備事業（第 2 次）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 8 年 9 月 2 日

愛知県知事 大村 秀章

特定事業（愛知県営東高森台住宅 P F I 方式整備事業（第 2 次））の選定について

1 事業内容

（１）事業名称

愛知県営東高森台住宅 P F I 方式整備事業（第 2 次）（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（附帯施設等を含む。）

（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。

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、シンプルで機能的かつ耐用年数 70 年を前提とした低廉で良質な住棟へ建替を行う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 附帯施設等
 - ・敷地内通路
 - ・駐車場
 - ・自転車置場
 - ・受水槽・ポンプ室
 - ・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
 - ・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 業務範囲

特定事業者が実施する業務範囲は以下のとおりとします。

(ア) 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うこととします。

a 事業計画策定業務

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

b 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

- c 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
- d 建替住棟等の整備に関する業務
 - ・建替住棟等の基本設計及び実施設計
 - ・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
 - ・B I Mデータの作成等
 - ・その他上記業務を実施する上で必要な関連業務
- e 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
 - ・竣工確認、所有権の移転及び引渡し
 - ・契約不適合検査の実施
 - ・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
 - ・事後評価への協力
 - ・維持管理におけるB I M活用に係るヒアリング等への協力
 - ・その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(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 特定事業契約の締結

令和9年3月（愛知県議会における本特定事業契約に係る議案の議決後）

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、令和9年3月から令和13年3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、令和 9 年度以降、各年度末の他、各年度内において 2 回を上限とし、そ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 d 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又は実施設計業務
 - b 設計住宅性能評価又は建設住宅性能評価の取得業務
 - c 建替住棟等の整備に関する業務
 - d 既存住棟等の解体撤去に関する業務
- （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

- （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）特定事業者は提案に応じて、必要な許認可等の手続きを行うとともに、申請等に必要となる費用を負担してください。

2 県が実施する場合と P F I 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）及び愛知県営東高森台住宅 P F I 方式整備事業（第 2 次）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 P F I 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 P F I 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	P F I 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	国が定める公営住宅の標準建設費と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 0.90%、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 P F I 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 5.7%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標準とし、それ以上の提案を民間事業者に求めることにより、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PFI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 5.7%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を効率的に実施することが期待できます。

以上により、本事業をPFI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PFI法第7条に基づく特定事業として選定します。