

「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、下記事業を特定事業として選定したので、同法第 11 条の規定により、特定事業の選定に当たっての客観的な評価の結果を公表します。

平成 29 年 8 月 18 日

愛知県知事 大村 秀章

## 特定事業（愛知県営東浦住宅 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

愛知県営東浦住宅 P F I 方式整備等事業（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

愛知県では、更新期を迎えつつある県営住宅の建替を計画的に実施しているところです。県営東浦住宅については、平成 11 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 3 街区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ものと建替を行うとともに、住棟の高層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、事業者のうち 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（以下「特定事業者という。」）が事業用地内において建替住棟等を整備するとともに、事業者のうち用地活用業務にあたる企業（以下「用地活用企業」という。）が民間施設等を整備することにより、県営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新と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、特定事業者が自らの提案をもとに施設の設計及び建設を行った後、県に施設の所有権を移転する方式（BT：Build Transfer）により整備を行う本体事業と、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こととします。

## 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、緑道
  - ・駐車場
  - ・自転車置場
  - ・児童遊園
  - ・植栽植樹
  - ・共用倉庫（県営住宅階段下）
  - ・ごみ置場
  - ・消防水利・消防活動空地
  - ・電気室・受水槽・ポンプ室等

### （イ）解体・撤去施設

既存住棟等

## ウ 事業範囲

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、建替住棟等及び民間施設等の各整備事業に関する基本計画策定を行います。

### （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
  - ・アスベスト含有材など使用状況調査 等
- 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 等
- 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
- 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（開発協議含む）
  - ・近隣対策・対応（地元説明会、周辺家屋補償、電波障害対策等）
  - ・完成確認、所有権の移転及び引渡し
  - ・事業用地の分筆
  - ・2年等点検（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、県が活用用地を行政財産から普通財産への変更手続きを完了した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契約を取り交わすこととします。

## (6) 事業期間

本体事業（特定事業）の事業期間（建替住棟等の整備、既存住棟等の解体撤去、建替住棟等及び活用用地の所有権移転及び引渡しが完了するまでの期間。）は、平成30年3月から平成35年3月までの5年間とします。

なお、付帯事業の事業期間は、活用用地の所有権移転登記をした日から、民間施設等の整備が完了するまでとしますが、最長10年間とします。

## (7) 事業スケジュール（予定）

特定事業契約の締結	平成30年3月
県営住宅の設計・建設期間	
第1期の供用開始・本移転	平成32年度
第2期の供用開始・本移転	平成34年度
活用用地の売買契約	平成34年度
事業者への活用用地の譲渡	平成34年度

※上記スケジュールは県の整備の考え方に基づく予定であり、このスケジュールより早期に事業を進める提案は可能とします。

## **(8) 事業者の収入及び負担に関する事項**

特定事業者は、県営住宅整備業務（本体事業）のサービスを県に提供するものとします。

県は、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、本体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**

県は、県営住宅整備業務に要する費用について、平成 30 年度以降、毎年度 1 回、各年度末の出来高の 10 分の 9 以内の額を支払います。

また、県営住宅整備業務に要する費用のうち、建替住棟等の整備に関する業務に要する費用については、引渡し時に残額を一括して支払います。建替住棟等の引渡しが部分的に行われる場合には、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、県営住宅整備に要する費用を、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に関する譲渡契約を県と締結後、速やかに譲渡金を県へ支払います。

(ウ) 用地活用企業は、自らが主体となって活用用地における民間施設等の整備事業を行います。

## 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」及び愛知県営東浦住宅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

本体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	・県が支払う部分払金、引渡し時払金 ・自己資金 ・銀行借入
共通事項	割引率 2.0%、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、本体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 5.8%削減されることが見込まれます。

### (3) 定性的評価

本体事業を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 施設整備の効率的な実施

県が直接事業を実施する場合の仕様や設計と施工の分離発注に替えて、設計、建設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 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。

#### ウ リスク分担の明確化による安定した事業遂行

事業遂行上発生することが想定されるリスクをあらかじめ可能な範囲で想定し、その責任分担を県と民間事業者との間で明確化することによって、リスク発生の抑制及びリスク発生時の損失拡大抑制が可能となるため、円滑かつ効果的に事業を遂行することが期待できます。

### (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 5.8%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。