

## 特定事業（県営上安住宅（仮称）整備事業）の選定について

県営上安住宅（仮称）整備事業の公営住宅整備について、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「法」という。）第 6 条の規定により、特定事業として選定したので、法第 8 条に規定する特定事業選定における客観的評価の結果をここに公表します。

平成 14 年 6 月 19 日

広島県知事 藤田 雄山

（問い合わせ先）

広島県土木建築部都市局 建築総室住宅企画室 住宅企画グループ

広島県広島市中区基町 10 番 5 2 号 北館 5 階

TEL 082 - 513 - 4164

電子メールアドレス : tojukikaku@pref.hiroshima.jp

広島県ホームページアドレス : <http://www.pref.hiroshima.jp/>

## 特定事業の選定について

### 1 事業概要

#### （1）事業の名称

県営上安住宅（仮称）整備事業

#### （2）公共施設の種類

公営住宅（県営住宅）

#### （3）公共施設の管理者の名称

広島県知事 藤田 雄山

#### （4）事業目的

広島市安佐南区上安二丁目他の県有地（以下「上安地区」という。）において、県営住宅を核とした住宅市街地の整備を行う。上安地区全体の整備計画及びその実施については、民間の優れた企画力・技術力等を活用する。また、その中で県営住宅については民間施設との一体整備を行うことにより、効率的な整備及び管理を目指した県営住宅の供給を行う。

#### （5）事業内容

上安地区において、県営住宅を核として、県営住宅以外の用地（以下「開発用地」という。なお、県営住宅と民間施設が 1 棟の建物となった場合の敷地利用権を含む。）における民間施設との一体的な施設整備を行う。

整備の対象となる施設は次のとおりである。

県営住宅

宅地造成工事

開発用地における民間施設

なお、事業者が実施する範囲は、上記の施設の整備に加え、次を含むものとする。（詳細は、募集要項に基づく）

県営住宅の設計・施工，県への譲渡

県営住宅の維持管理等

開発用地の活用

#### （６）事業手法

事業者は、宅地造成設計に基づき、宅地造成工事を実施する。なお、事業者は、県が募集要項に基づき提示する宅地造成設計の変更が必要な場合、提案に基づき、宅地造成設計を変更する。

事業者は、県営住宅の設計及び施工を行う。

県営住宅については、完成後、県が事業者から買い取る。また、事業者は県営住宅を譲渡後、県との協議に基づき一定期間県営住宅の維持管理等を行う。

事業者は、宅地造成工事終了後、開発用地の取得又は借入を行い、開発用地の活用を行う。開発用地の提案には、県からの譲渡若しくは定期借地又は民間施設と県営住宅とが１棟の建物として整備される場合を含めてもよいものとする。

事業者は、開発用地を借地した場合については、借地（事業用借地権又は定期借地権）契約に基づき、借地期間終了後土地を更地返還する。

#### （７）事業者の業務範囲

宅地造成設計の変更

事業者は、県が提示する宅地造成設計の変更が必要な場合、提案に基づき、事業者の責任及び費用で宅地造成設計の変更を行う。なお、宅地造成協議が必要な場合、市との協議主体は県とするが、事業者の責任及び費用で市と宅地造成協議を行う。

土地の権利の取得

事業者は、開発用地の活用のために、提案に基づき、県から土地を買取る又は土地を賃借する。また、事業者が県営住宅の整備に必要な部分の土地の使用を認めるものとする。

県営住宅等の整備，維持管理等

##### ア 宅地造成工事

事業者は、で変更した宅地造成設計又は県が提示する宅地造成設計に基づき、上安地区全体の宅地造成工事を実施する。

##### イ 県営住宅の設計及び施工，県への譲渡

事業者は、県営住宅整備に当たって必要となる設計図書を作成し、県営住宅の施工を行う。設計及び施工に当たって必要となる敷地測量及び土質調査等の各種調査、電気、電話、ガス、上下水道等に関する協議、近隣住民への説明、各種許認可の取得等も行う。

なお、事業者は、設計図書等の作成及び施工に当たっては、各々の段階において県と協議

を行い、各段階において県の承諾又は検査を受けるものとする。

県営住宅の完成後、事業者は、県に、県営住宅を譲渡する。

#### ウ 県営住宅の維持管理等

事業者は、県営住宅の完成後、県に引き渡した日から20年間、県との協議に基づき、維持管理業務等を行う。ただし、維持管理等の開始後5年経過時点で業務遂行状況を確認の上、その後の委託の有無を県において決定する。

#### 開発用地の活用

事業者は、提案に基づき、開発用地を活用する。開発用地活用に当たって必要となる敷地測量及び土質調査等の各種調査、電気、電話、ガス、上下水道等に関する協議、近隣住民への説明、各種許認可の取得等も行う。なお、県営住宅と合築して民間施設を整備する場合も、必要なすべての業務を行う。

## 2 本事業の評価

### (1) 評価の方式

1(7)の事業者の業務範囲のうち特定事業として選定する公営住宅整備部分(1(7)イ及びウ)について、県が従来方式により直接実施するとした場合の財政支出と、PFI事業として民間事業者が実施した場合の県の財政支出との定量的評価並びに定性的評価を行い、総合評価を行う。

### (2) コスト算出による定量的評価

定量的評価については、公営住宅に係る県負担額の総額(整備費用及び維持管理等委託費用)について、県が従来方式により直接実施する場合とPFI事業として実施した場合の、県の財政支出について比較を行う必要がある。ただし維持管理等委託費用については、これまでの民間での公営住宅の維持管理等の全般的な実施の実績がないため、民間に委託した場合の費用及び効果が特定できない。このため、整備費用についてのみ評価を行い、その他の項目については、定性的評価とした。

#### コスト算出による定量的評価の考え方

本事業のうち特定事業として選定する公営住宅の整備費用について、県が直接事業を実施する場合とPFI事業として事業を実施する場合の県の財政支出について比較を行った。なお、これらの前提条件は、県が独自の仮定で積算したものであり、実際の民間事業者の提案内容を制約するものではない。

#### 県が直接事業を実施する場合の前提条件

- ア 従来型の直接施工により、県営住宅を整備した場合を想定。
- イ 既存の公営住宅の工事単価に、建設物価指数及び住戸面積による補正を行い、整備費を積算。

#### PFI事業として実施する場合の前提条件

- ア 買取型で公営住宅を整備することを想定。
- イ 広島県内の民間共同住宅の工事単価に、住戸面積による補正を行うとともに、外溝等の

付帯事業費については既存公営住宅の工事単価と同一として、整備費を積算。

ウ 国庫補助率，地方債の充当率等県の財源については，県が直接実施する場合と同一の条件で積算。

コスト算出による定量的評価結果

以上の考え方及び前提条件で県が直接事業を実施する場合と PFI 事業として実施する場合の県の財政支出を比較すると，県が直接事業を実施する場合の財政支出額に比べて，PFI 事業により実施する場合の財政支出額は約 19% 下回るとの結果が得られた。

なお，本評価では，県が直接事業を実施する場合と PFI 事業として実施する場合の工事仕様が同一となっていないため，一定の誤差が想定されるが，民間による設計で，工事仕様の決定に自由度を与えることにより，PFI 事業として実施する場合の財政支出の削減効果は十分に期待されると考えられる。

### (3) PFI 事業として実施することの定性的評価

定量的評価ができない定性面として，次の効果が期待される。

ア 施設の設計から維持管理等までを一括委託することにより，公営住宅の効率的な整備・維持管理等が期待できる。

イ 開発用地における民間施設整備及び宅地造成工事を公営住宅整備と一括で整備することにより，公営住宅の効率的な整備及び供用の早期化を図ることが期待できる。

なお，民間への維持管理等の委託は，民間事業者が民間借家を管理するノウハウ等から効率的な維持管理等が期待されるが，民間への公営住宅の全般的な維持管理等の委託の実績がないことから，20 年間民間事業者に委託することを前提とするが，一定期間経過後その効果を検証する必要がある。

## 3 総合評価

本事業を PFI 事業として実施した場合，定量的評価及び定性的評価による総合評価として，財政支出額の削減効果及びサービス向上効果が期待できる。このため，本事業を特定事業として実施することが適切であると認められることから，県営上安住宅（仮称）整備事業の公営住宅整備について，法第 6 条の規定により特定事業として選定する。

ただし，本特定事業の選定では，県が従来方式により直接実施とした場合と PFI 事業として民間事業者が実施した場合の工事仕様が同一でないこと，また，維持管理等委託費について，その削減効果が検証できていないことから，次のことを条件とする。

- (1) 公営住宅の買取費用は，県が従来方式により直接実施とした場合の費用に基づき，買取上限価格を定め，その価格を下回ること。
- (2) 維持管理等については，20 年間民間事業者へ委託することを前提に，一定期間経過後その効果を検証すること。