

「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「PFI法」という。）第6条の規定により、沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業を特定事業として選定したので、同法第8条の規定により、特定事業選定にあたっての客観的評価の結果をここに公表する。

平成17年8月31日

沼津市長 斎藤 衛

# 沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業

## 特定事業の選定について

### 1. 事業の概要

#### (1) 事業名称

沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業（以下「本事業」という。）

#### (2) 事業内容

本事業の業務においては、実施方針の公表にて示したとおり、選定事業者が以下の業務を実施する。

沼津市営住宅自由ヶ丘団地の施設（以下「本施設」という。）の設計及び建設に関する業務

本施設の維持管理に関する業務

#### (3) 事業方式

選定事業者が本施設を設計・建設後、本施設を本市に引き渡し、本施設の維持管理を行う BTO（Build-Transfer-Operate）方式により本事業を実施する。

#### (4) 事業期間

契約締結日（平成 18 年度内）から平成 40 年 3 月 31 日までの期間とする。

#### (5) 公共施設等の立地条件及び規模

事業場所：沼津市大岡 1972-1、1972-37（現自由ヶ丘団地）

敷地規模：11,403.59 m<sup>2</sup>

施設規模：延床面積 約 12,800 m<sup>2</sup>

### 2. 事業の評価

本市の財政負担額に係る定量的評価及び事業リスク等に係る定性的評価を行い、総合的な評価を行った。

#### (1) 市の財政負担見込額による定量的評価

##### 1) 市の財政負担額算定の前提条件

本事業を本市が直接実施する場合及び PFI 事業として実施する場合の財政負担額の算定に当たり、設定した主な前提条件は次の表のとおりである。

なお、これらの前提条件は市が独自に設定したものであり、実際の民間事業者の提案内容を制約するものではない。

表 財政負担見込み額算定の前提条件

	市が自ら実施する場合	PFI 事業として実施する場合
財政負担の主な内訳	施設整備費用（調査・設計費、建設及び既存施設解体工事費、工事監理費等） 維持管理費用 地方債の償還に要する費用	サービス購入費（調査・設計費、建設及び既存施設解体工事費、工事監理費、維持管理費、割賦手数料等） アドバイザー費用 モニタリング費用 事業者からの税収（市税）を調整
共通事項	事業期間：約 22 年（設計・建設・維持管理） 割引率：4.0% インフレ率：考慮しない	
資金調達に関する事項	地域住宅交付金 地方債 ・ 償還期間20年（元本据置5年） ・ 元利均等償還（年2回、全30回） ・ 金利2.3% 一般財源	地域住宅交付金 事業者の自己資金 民間金融機関借入金 ・ 償還期間20年 ・ 元利均等償還（年2回、全40回） ・ 調達金利は、TSR 10年ものの過去3年間の推移を参考に、金融機関が利益を確保し、融資が可能となる水準に設定
設計・工事監理・建設に関する費用	概略の施設計画に基づき、同規模・同用途の他事例の実績等を勘案して設定	市が直接実施する場合に比べて一定割合の縮減が実現するものとして設定
維持管理に関する費用	市の同用途の施設における既設事例の実績等を勘案して設定	左に同じ

## 2) 財政負担額の比較

上記前提条件に基づく財政負担額（消費税抜き）について、市が直接実施する場合と PFI 事業として実施する場合とを比較すると次の表のとおりとなる。

	市が直接実施する場合	PFI 事業として実施する場合
財政負担額（現在価値）	2,838 百万円	2,720 百万円
指数	100.0	95.9

## (2) PFI 事業として実施することの定性的評価

### 1) 住環境の向上

本施設の設計、建設及び維持管理業務を選定事業者が一貫して実施することにより、

選定事業者の有する専門的知識や技術的能力を活用することが可能となる。このため、敷地の有効活用を図り、快適な住環境や、生活環境の創出が期待される。

## 2) リスク分担の明確化による安定した事業運営

PFI手法により本事業を実施した場合、長期的な計画において想定可能なリスクについて、本市と選定事業者との間で役割分担や管理体制を適切に整備することにより、リスク発生の抑制を図るとともに、リスク発生時における適切且つ迅速な対応が可能となり、長期的な事業目的の円滑な遂行や安定且つ効率的な事業運営の確保が期待できる。

## 3) 財政支出の平準化

市が自ら事業を実施する場合は、施設整備段階で多額の財政負担が発生する。これに対して、PFI事業として実施する場合は、施設整備費の一部に民間資金を活用し、当該費用を公共サービスの対価の一部として維持管理期間を通じて選定事業者に一定額を支払うこととなるため、本施設の整備に係る市の財政支出の平準化が期待できる。

## (3) 総合評価

本事業はPFI方式で実施することにより、市が直接実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた市の財政負担額について、約4%の削減(リスク調整額を除く)を期待することができるとともに、公共サービスの水準の向上も期待することができる。

なお、市から選定事業者に移転するリスクについては定量化していないが、この移転リスクを勘案すると、さらなるVFM(Value For Money)の拡大が見込まれる。

従って、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、PFI法第6条に基づく特定事業として選定する。