

山形県営松境・住吉団地移転建替及び 酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業

特定事業の選定について

山形県営松境・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業について「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号改正平成13年法律第151号。以下「PFI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17年 3月25日

山形県知事 齋藤 弘
酒田市長 阿部 寿一

山形県営松境・住吉団地移転建替及び 酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業

特定事業の選定について

1 事業概要

(1) 事業の名称

山形県営松境・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業（以下「本事業」という。）

(2) 事業に供される公共施設の種類の種類

公営住宅（山形県営住宅）（以下「県営住宅」という。）

コミュニティ防災センター（酒田市琢成学区コミュニティ防災センター）（以下「琢成学区コミュニティ防災センター」という。）

(3) 公共施設の管理者の名称

山形県知事 齋藤 弘（県営住宅部分）

酒田市長 阿部 寿一（琢成学区コミュニティ防災センター部分）

(4) 事業目的

（県営住宅部分）

山形県営松境団地（2棟34戸）は昭和39・40年に、同住吉団地（2棟32戸）は昭和42・43年に、それぞれ建設された狭あいな公営住宅であり、建物及び設備の老朽化が進んでいることから、早急に建替えを行う必要がある。山形県（以下「県」という。）は、現在の敷地での建替えは法的に不可能なため、旧山形県立酒田西高等学校跡地の県有地への移転建替えを計画している。また、県営住宅の整備については、その調査・設計、建設、維持管理に要するコストの縮減等が課題となっている。

（琢成学区コミュニティ防災センター部分）

一方、酒田市（以下「市」という。）においては、琢成学区コミュニティ防災センターの整備が急がれており、土地の有効利用、コミュニティ活動の向上、魅力あるまちづくり、コストの縮減等の観点から、上記の県営住宅との一体的整備を計画している。

(まとめ)

これらの課題に対応するため、「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」に基づき本事業を実施することにより、県営住宅・琢成学区コミュニティ防災センターの整備を行うものである。

(5) 事業内容及び事業手法

本事業は、県営住宅の整備及び維持管理業務、県営住宅の整備に関連する県営松境団地及び同住吉団地の解体、琢成学区コミュニティ防災センターの整備等からなり、PFI法に基づき実施するものとする。

(県営住宅の整備及び維持管理業務)

本事業の県営住宅の整備及び維持管理業務は、事業計画地に選定事業者（SPC：入札説明書の定めるところにより、本事業を実施する者として選定されたPFI法第2条第5項に規定する選定事業者をいう。以下同じ。）自らが県営住宅を整備（調査・設計、建設）した後、公共施設の管理者である県に所有権を移転し、選定事業者（SPC）が所有権の移転から事業契約期間中に維持管理業務の一部を遂行するBTO（Build Transfer Operate）方式により実施する。なお、県営住宅の整備には、事業計画地と事業計画地の北側県有地における、県営住宅の整備に関する既存車庫の移設及び屋外駐車場等の撤去・代替施設の整備を含むものとする。

本事業は、県営住宅の整備に対する対価及び維持管理業務に対するサービス対価として、県が選定事業者（SPC）に費用を割賦等で支払うものであり、事業契約期間は事業契約締結の日の翌日から県営住宅の整備に要する約2年間弱と維持管理業務を行う約20年間の合計である。

(県営住宅の整備に関連する県営松境団地及び同住吉団地の解体)

本事業の県営松境団地及び同住吉団地の解体は、県営松境団地及び同住吉団地を選定事業者（SPC）自らが解体（調査・設計、解体）した後、当該団地の敷地を県に明け渡す方式により実施する。

本事業は、県営松境団地及び同住吉団地の解体に対する対価として、県が選定事業者（SPC）に費用を割賦等で支払うものであり、事業契約期間等は県営住宅の整備と一体のものとして取り扱う。

(琢成学区コミュニティ防災センターの整備)

本事業の琢成学区コミュニティ防災センターの整備は、事業計画地に選定事業者（SPC）自らが琢成学区コミュニティ防災センターを整備（調査・設計、建設）した後、公共施設の管理者である市に所有権を移転するBT（Build Transfer）方式により実施する。

本事業は、琢成学区コミュニティ防災センターの整備に対する対価として、市が選定事業者（SPC）に費用を一括して支払うものであり、実質上の事業契約期間は事業契約締結日の翌日から琢成学区コミュニティ防災センターの整備に要する約2年間弱である。

（民間施設の整備：附帯的事業）

一定の要件を満たすことを前提として、民間施設の一体（県営住宅部分との合築）整備を認めるものとする。詳細は、事業契約書（案）の第9章「附帯的事業」及び要求水準書の第1章3「県営住宅・琢成学区コミュニティ防災センターと民間施設の関係」を参照のこと。

（6）選定事業者（SPC）が行う主な業務

選定事業者（SPC）が行う主な業務（以下「本業務」という。）は次の通りである。

（県営住宅の整備及び維持管理業務）

ア 県営住宅の整備（調査・設計、建設）

- ① 県営住宅の整備に関する調査・設計
- ② 県営住宅の整備に関する既存車庫の移設及び屋外駐車場等の撤去・代替施設の整備
- ③ 県営住宅の整備に関する建設
- ④ 県営住宅の整備に関する工事監理
- ⑤ 県営住宅の整備に関する近隣対応・対策
- ⑥ 県営住宅の整備に関するテレビ電波受信障害調査・防除対策
- ⑦ 県営住宅の整備に関する各種申請等（建築基準法第86条第2項の手続きを含む）
- ⑧ その他これらを実施する上で必要な関連業務

イ 県営住宅の維持管理業務

- ① 県営住宅の昇降機保守管理業務
- ② 県営住宅の消防設備等及び建築設備の維持管理点検業務
- ③ 県営住宅の給水設備の清掃業務
- ④ 県営住宅の避雷針点検業務
- ⑤ 県営住宅のテレビ電波受信障害防除施設の維持管理点検業務
- ⑥ 県営住宅の水道施設点検業務
- ⑦ その他これらを実施する上で必要な関連業務

※ 上記以外の維持管理業務は、県又は入居者が自ら行い、本業務の対象外である。

ウ その他の業務

① 県への所有権移転の一切の業務

選定事業者（SPC）は、県（並びに市）が実施するしゅん工確認の通知を受領後、県営住宅の譲渡に必要な諸手続を行った上で、県に所有権を移転する。選定事業者（SPC）は、この所有権の移転に関する一切の業務を行う。

② 県の補助申請手続等の支援

選定事業者（SPC）は、県が実施する各種補助申請及び会計検査対応等において、県が必要とする資料等の提供を行う。

（県営住宅の整備に関連する県営松境団地及び同住吉団地の解体）

ア 県営松境団地及び同住吉団地の解体（調査・設計、解体）

① 県営松境団地及び同住吉団地の解体に関する調査・設計・敷地測量

② 県営松境団地及び同住吉団地の解体に関する解体工事

③ 県営松境団地及び同住吉団地の解体に関する各種申請等

④ その他これらを実施する上で必要な関連業務

イ その他の業務

① 県への当該団地の敷地の明け渡しの一切の業務

選定事業者（SPC）は、県が実施するしゅん工確認の通知を受領後、当該団地の敷地を県に明け渡す。選定事業者（SPC）は、この明け渡しに関する一切の業務を行う。

② 県の補助申請手続等の支援

選定事業者（SPC）は、県が実施する各種補助申請及び会計検査対応等において、県が必要とする資料等の提供を行う。

（琢成学区コミュニティ防災センターの整備）

ア 琢成学区コミュニティ防災センターの整備（調査・設計、建設）

① 琢成学区コミュニティ防災センターの整備に関する調査・設計

② 琢成学区コミュニティ防災センターの整備に関する建設

③ 琢成学区コミュニティ防災センターの整備に関する工事監理

④ 琢成学区コミュニティ防災センターの整備に関する近隣対応・対策

⑤ 琢成学区コミュニティ防災センターの整備に関する各種申請等（建築基準法第8条第2項の手続きを含む）

⑥ その他これらを実施する上で必要な関連業務

イ その他の業務

① 市への所有権移転の一切の業務

選定事業者（SPC）は、（県並びに）市が実施するしゅん工確認の通知を受領

後、琢成学区コミュニティ防災センターの譲渡に必要な諸手続を行った上で、市に所有権を移転する。選定事業者（SPC）は、この所有権の移転に関する一切の業務を行う。

② 市の補助申請手続等の支援

選定事業者（SPC）は、市が実施する各種補助申請及び会計検査対応等において、市が必要とする資料等の提供を行う。

2 本事業の評価

(1) 評価の方式

選定事業者（SPC）が行う主な業務について、県並びに市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事業として選定事業者（SPC）が実施した場合の県並びに市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、県並びに市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事業として選定事業者（SPC）が実施した場合の県並びに市の財政支出について比較を行う。

1) 算出に当たっての前提条件

これらの前提条件は、県並びに市が独自に設定したものであり、実際の入札参加者の提案内容を制約するものではなく、また一致するものでもない。

（県営住宅の整備及び維持管理業務）

（県営住宅の整備に関連する県営松境団地及び同住吉団地の解体）

	県が直接実施する場合	PFI事業で実施する場合
算定対象とする経費の主な内訳	① 開業費 ・ 調査・設計・監理等 ② 建設費 ・ 建築工事費 ・ 設備工事費 ・ その他工事費等 ③ 維持管理費 ・ 主として関係法令に基づいた維持管理費等	① 開業費 ・ 調査・設計・監理等 ② 建設費 ・ 建築工事費 ・ 設備工事費 ・ その他工事費等 ③ 維持管理費 ・ 主として関係法令に基づいた維持管理費等 ④ アドバイザリー費等 ⑤ 租税公課等
共通条件	① 調査・設計・建設期間 約 2年 ② 維持管理期間 約 20年 ③ 施設規模 県営住宅 66戸＋附属施設 ④ 家賃等の収入（補助金を含む） ⑤ インフレ率 0% ⑥ 割引率 3%	
設計・建設・維持管理に関する費用	県における先行事例を基にして、住戸規模、構造種別、建設時期等の修正を加えて算定	設計・建設・維持管理の一括発注による効率化がはかられ、また性能発注によって選定事業者の創意工夫が発揮されることによるコスト縮減を想定
資金調達に関する事項	① 国の補助金 ② 起債	① 出資金 ② 市中銀行借入
支払方法に関する事項	開業費及び建設費は進捗に応じて支払い、維持管理費は発生した時点で支払う	開業及び建設に対する対価は元金均等での割賦で支払い、維持管理に対するサービス対価は実態に即して毎年支払う

※ 表は、県営住宅の整備及び維持管理業務に基づいた記載となっているが、県営住宅の整備に関連する県営松境団地及び同住吉団地の解体においても、これに準じて行った。

(琢成学区コミュニティ防災センターの整備)

	市が直接実施する場合	P F I 事業で実施する場合
算定対象とする経費の主な内訳	① 開業費 ・ 調査・設計・監理等 ② 建設費 ・ 建築工事費 ・ 設備工事費 ・ その他工事費等	① 開業費 ・ 調査・設計・監理等 ② 建設費 ・ 建築工事費 ・ 設備工事費 ・ その他工事費等 ③ アドバイザリー費等 ④ 租税公課等
共通条件	① 調査・設計・建設期間 約 2年 ② 施設規模 約600m ² + 附帯施設	
設計・建設・維持管理に関する費用	市における先行事例を基にして、施設規模、構造種別、建設時期等の修正を加えて算定	設計・建設の一括発注による効率化がはかられ、また性能発注によって選定事業者の創意工夫が発揮されることによるコスト縮減を想定
資金調達に関する事項	① 一般財源	① 一般財源
支払方法に関する事項	開業費及び建設費は進捗に応じて支払い	開業及び建設に対する対価は施設の完成後一括して支払い

2) 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、県並びに市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、P F I 事業として選定事業者（S P C）が実施した場合の県並びに市の財政支出を比較すると、県並びに市が直接実施する場合の財政支出に比べて、P F I 事業により実施する場合の財政支出は、県に係る部分において現在価値ベースで約16%、市に係る部分において約17%、それぞれ下回るとの結果が得られた。

なお、本評価では、県並びに市が直接実施する場合とP F I 事業により実施する場合の仕様等が同一となっていないために一定の誤差が生じると想定されるが、民間事業者による設計・建設、維持管理の仕様等の決定に自由度を与えることにより、P F I 事業により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。

また、選定事業者（S P C）に移転するリスクについては、可能な限り定量化を試みたものの、結果に対する裏付けが不明確であることから、数値による公表は控え、定性的な評価に止めることとした。

(3) P F I 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、本施設の設計・建設から維持管理（維持管理は、県営住宅部分のみ）までを一括委託することにより、効率的な整備（設計・建設）、維持管理（維持管理は、県営住宅部分のみ）が期待できる。

3 総合評価

本事業をP F I 事業により実施した場合、定量的評価及び定性的評価による総合評価として、財政支出の削減効果及びサービス向上などの効果が期待できる。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、山形県営松境・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業について、法第6条の規定により特定事業として選定する。

本事業に関する窓口

山形県土木部建築住宅課

住 所 〒990-8570 山形県山形市松波二丁目8番1号

電 話 023-630-2637

ファックス 023-630-2639

山形県庁のホームページ <http://www.pref.yamagata.jp/>

電子メール kenchiku@pref.yamagata.jp