

山形県営通町団地移転建替等事業

特定事業の選定について

「山形県営通町団地移転建替等事業」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、その後の改正を含む。)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する。

平成20年 3月21日

山形県知事 齋藤 弘

山形県営通町団地移転建替等事業

特定事業の選定について

1. 事業概要等

(1) 事業の名称

山形県営通町団地移転建替等事業（以下「本事業」という。）

(2) 事業に供される公共施設の種類

公営住宅（山形県営住宅）（以下「県営住宅」という。）

(3) 公共施設の管理者の名称

山形県知事 齋藤 弘

(4) 事業目的

山形県営通町団地（3棟24戸）は、昭和37・38年に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。そこで、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、旧米沢ろう学校寄宿舎跡地の県有地（以下「事業計画地」という。）への移転建替えを計画している。しかしながら、その整備については、調査、設計、建設及び維持管理に要するコストの縮減等が課題となっている。

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」（平成11年法律第117号、その後の改正を含む。以下「PFI法」という。）に基づき本事業を実施することにより、県営住宅の整備を行おうとするものである。

(5) 事業場所

1) 事業計画地：県営住宅の整備業務及び県営住宅の維持管理業務

山形県米沢市城北二丁目3-2

2) 県営通町団地：県営通町団地の解体撤去業務

山形県米沢市通町三丁目7-39

(6) 事業期間

事業契約の日から平成42年3月31日までとする。

(7) 事業の方式

本事業は、県営住宅の整備業務、県営住宅の維持管理業務及び県営通町団地の解体撤去業務からなり、PFI法に基づき実施するものとする。

(県営住宅の整備業務及び県営住宅の維持管理業務)

本事業の県営住宅の整備業務及び県営住宅の維持管理業務は、事業計画地に選定事業者（SPC）自らが県営住宅を整備（調査、設計及び建設）した後、公共施設の管理者である県に県営住宅の所有権を移転（引渡し）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、県営住宅の整備業務には、事業計画地における県営住宅の整備に係る旧米沢ろう学校寄宿舎の解体撤去業務を含むものとする。

県は、県営住宅の整備業務に対する対価について、県営住宅の県への引渡しが完了した日から速やかに一時金を支払うものとし、残りの額を、県営住宅の県への引渡しが完了した日から事業契約期間中に元金均等の割賦方式により支払う。

また、県は、県営住宅の維持管理業務に対するサービス対価について、県営住宅の県への引渡しが完了した日から事業契約期間中にわたり平準化して支払う。

(県営通町団地の解体撤去業務)

本事業の県営通町団地の解体撤去業務は、県営通町団地において選定事業者（SPC）自らが県営通町団地を解体撤去（調査、設計及び解体撤去）した後、県に県営通町団地の敷地の管理を移転（明渡し）する方式により実施する。

県は、県営通町団地の解体撤去業務に対する対価について、県営通町団地の敷地の県への明渡しが完了した日から速やかに一時金を支払うものとし、残りの額を、県営通町団地の敷地の県への明渡しが完了した日から事業契約期間中に元金均等の割賦方式により支払う。

(8) 事業の範囲

選定事業者（SPC）が実施する業務（以下「本業務」という。）は以下のとおりとする。

(県営住宅の整備業務及び県営住宅の維持管理業務)

ア 県営住宅の整備業務

県営住宅の整備に係る旧米沢ろう学校寄宿舎の解体撤去業務及び関連業務

県営住宅の整備に係る敷地測量業務、調査業務、設計業務及び関連業務

県営住宅の整備に係る建設業務及び関連業務

県営住宅の整備に係る工事監理業務及び関連業務

県営住宅の整備に係る個別的な近隣対応・対策業務及び関連業務

県営住宅の整備に係るテレビ電波受信障害調査・対策業務及び関連業務

上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務

上記各項目に伴う県の交付金申請手続等の支援業務

県営住宅の引渡しに係る一切の業務

イ 県営住宅の維持管理業務

県営住宅の維持管理に係る消防設備等及び建築設備点検保守管理業務

県営住宅の維持管理に係る給水設備清掃業務

県営住宅の維持管理に係るテレビ電波受信障害対策施設点検保守管理業務

県営住宅の維持管理に係る水道施設点検保守管理業務

上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務

(県営通町団地の解体撤去業務)

ウ 県営通町団地の解体撤去業務

県営通町団地の解体撤去に係る調査業務、設計業務及び関連業務

県営通町団地の解体撤去に係る解体撤去業務及び関連業務

県営通町団地の解体撤去に係る個別的な近隣対応・対策業務及び関連業務

上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務

上記各項目に伴う県の交付金申請手続等の支援業務

県営通町団地の敷地の明渡しに係る一切の業務

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。

項目	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	開業費 ・ 調査、設計費等 建設費 ・ 建築工事費 ・ 設備工事費 ・ その他工事費等 維持管理費 ・ 主として関係法令に基づいた維持管理費等	開業費 ・ 調査、設計費等 建設費 ・ 建築工事費 ・ 設備工事費 ・ その他工事費等 維持管理費 ・ 主として関係法令に基づいた維持管理費等 アドバイザリー費等 選定事業者（SPC）経費等
共通条件	調査、設計及び建設の期間 維持管理期間 施設規模等 補助金 家賃（家賃補助を含む） インフレ率 割引率	約 1年 約 20年 県営住宅 16戸 + 付帯施設 収入として算入 収入として算入しない 0% 2.2%
調査、設計、建設及び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	調査、設計、建設及び維持管理の一括発注により効率化が図られ、また性能発注により選定事業者（SPC）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	国の補助金（施設整備） 一般財源 起債	国の補助金（施設整備） 出資金 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	開業費及び建設費は一時金及び元金均等の割賦で支払い、維持管理費は事業期間中に平準化して支払う

表は、県営住宅の整備業務及び県営住宅の維持管理業務に基づいた記載となっているが、県営通町団地の解体撤去業務においても、これらに準じて行った。

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の財政支出を比較すると、県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、現在価値ベースで約3.6%下回るとの結果が得られた。

なお、本評価は、県が直接実施する場合の仕様等とP F I事業により実施する場合の仕様等が、まったくの同一とはならないために一定の誤差が生じると想定されるが、選定事業者（S P C）による調査、設計、建設及び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などから、数値による公表は控え、定性的な評価のみ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、本施設の調査、設計及び建設から維持管理までを一括して発注することにより、効率的な県営住宅の整備（調査、設計及び建設）並びに県営住宅の維持管理が期待できる。

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、県の財政支出の削減効果及びサービスの向上効果などが期待できる。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、山形県営通町団地移転建替等事業について、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 0 2 3 - 6 3 0 - 2 6 3 7
山形県庁のホームページ <http://www.pref.yamagata.jp/>