

「P F Iによる防府・高井県営住宅東ブロック整備等事業」 の特定事業の選定について

「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「P F I法」という。）第6条の規定に基づき、P F Iによる防府・高井県営住宅東ブロック整備等事業のうち県営住宅整備等事業を特定事業として選定しましたので、同法第8条第1項の規定により、特定事業の選定における評価の結果を公表します。

平成18年2月21日

山口県知事 二井 関 成

1 事業概要

(1) 事業の名称

P F I による防府・高井県営住宅東ブロック整備等事業(以下「本事業」という。)

(2) 特定事業の名称

県営住宅整備等事業

なお、県営住宅整備等事業とは、本事業のうち県営住宅の整備及び維持管理を指すものとし、付帯事業は含まないものとする。

(3) 事業に供される公共施設の種類

県営住宅

(4) 公共施設の管理者の名称

山口県知事 二井関成

(5) 事業目的

高井団地は、昭和45年から昭和51年にかけて建設された準耐火構造2階建て県営住宅の団地であったが、住戸の狭小、老朽化により居住環境を改善する必要が生じ、平成11年度から北ブロック、西ブロックで順次建替を進め、居住水準の適正化を図ってきた。

本事業は、今般、東ブロックの建替に当たり、民間の資金・ノウハウをより効果的に活用できるPFI手法を採用することで、効率的な県営住宅の整備、維持管理に加え、敷地の有効活用による新たなサービスの提供を図ることを目的とするものであり、特に以下の事項を重要と考えている。

ア 低廉かつ良質な県営住宅の提供、地域づくりに資する新たなサービスの提供

本事業の実施に当たっては、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより、コスト縮減が図られた良質な県営住宅の提供に併せ、建替に伴い生じる余剰地を活用し、地域づくりに資する新たなサービスが提供されること。

イ 県内経済の活性化等

本事業は県が実施する公共事業であることから、事業実施に当たっては県内経済への貢献がなされるよう配慮が行われるとともに、県内事業者の積極的、主体的な事業参画が図られること。

ウ 良好な居住環境の創出

事業計画地は良好な居住環境を有する地域であることから、建築デザインや緑地の配置などに配慮した周辺環境と調和した施設の整備が図られるとともに、住民が安全に安心して暮らせる住環境が創出されること。

(6) 事業の範囲

県営住宅整備業務は、県営住宅136戸の設計及び建設(3期に分けて建設)を行う。

県営住宅維持管理業務は、整備した県営住宅136戸に、既に整備済みの高井団地北ブロック及び西ブロックにおける県営住宅213戸を加えた349戸の保守管理業務を行う。

また、上記業務に併せて、付帯事業を実施する企業（以下「付帯事業実施企業」という。）が自らの責任において独立採算により実施する付帯事業に関する提案を行う。付帯事業実施企業は、提案内容に応じて付帯事業用地を県から取得または賃借することにより付帯事業を実施するものとする。

ア 県営住宅整備業務

設計に関する業務

- ・ 基本設計
- ・ 実施設計

建設に関する業務

- ・ 県営住宅の建設（屋外付帯施設を含む。）

工事監理に関する業務

- ・ 建設に係る工事監理

関連整備業務

- ・ 周辺道路の整備

その他の業務

- ・ 地形調査
- ・ 地質調査
- ・ 敷地周辺の供給処理施設（電気、電話、ガス、上水道、下水道等）調査及び諸官庁協議・申請
- ・ 県営住宅用地及び周辺地域の電波障害調査・対策（建設中、建設後含む。）
- ・ 埋蔵文化財発掘調査（本事業用地は周知の埋蔵文化財包蔵地大崎遺跡にあたるため、県は、本事業実施にあたり、事前に試掘調査を実施する予定であり、試掘調査の結果によりPFI事業者が発掘調査業務を求める場合がある。）
- ・ 地域住宅交付金申請書類等の作成支援
- ・ 近隣住民への計画説明、調整
- ・ 関係法令等の申請、許認可等の手続き（建築基準法、消防法等）
- ・ 建設に伴う近隣対応
- ・ 室内空气中化学物質濃度調査
- ・ その他上記業務を実施する上で必要となる関連業務

イ 県営住宅維持管理業務

- ・ エレベーター保守管理
- ・ 消防設備等保守管理

ウ 付帯事業

付帯事業の業種に関しては、提案する事業形態（土地の取得若しくは定期借地）に沿った事業内容とし、かつ、次に示す事業については不可とする。

- ・ 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ほ）項に掲げる建築物による事業
- ・ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条に規定する営業に該当する事業
- ・ その他、公序良俗に反する事業又は周辺環境を著しく乱す恐れのある事業
なお、付帯事業として県が実施を想定する施設は次のとおりである。
- ・ 社会福祉施設等

- ・ 店舗
- ・ 事務所
- ・ 住宅
- ・ 駐車場
- ・ その他、地域の活性化や住民の利便性向上に資する施設

(7) 事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施するものとする。

PFI事業者は県営住宅整備等事業につき、自らの提案をもとに本施設の設計・建設を行った後、県に所有権を移転し、その上で維持管理業務を実施する方式、いわゆるBTO(Build Transfer Operate)方式とする。

(8) 事業期間

県営住宅整備等事業の事業期間は、事業契約締結の日から平成40年度末までの期間(約22年間)とする。

2 県が従来手法により事業を実施する場合とPFI手法により実施する場合の評価

(1) 評価の方法

本事業のうち、県営住宅整備等事業に関して、県が従来手法により実施する場合と、PFI手法により実施する場合の財政負担額の比較による定量的評価（VFM）並びに定性的評価（サービス水準の向上等）を行い、これらの総合的な評価を行う。

(2) 定量的評価

ア 算定にあたっての前提条件

県営住宅整備等事業に係る費用について、県が従来手法により実施する場合と、PFI手法により実施する場合の財政負担額の評価を行うにあたり、その前提条件を次表のように設定する。

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、実際の入札参加者の提案内容を制約するものではない。

項目	従来手法により実施する場合	PFI手法により実施する場合
算定対象となる主な費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 調査、設計監理費 ・ 建設工事費 ・ 維持管理費 ・ 起債償還費 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ サービス購入費 調査、設計監理費 建設工事費 維持管理費 民間資金利息 等 ・ アドバイザー委託費 ・ モニタリング費 等
共通条件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設規模 136戸の整備及び349戸の維持管理 ・ 事業期間 約22年間 ・ インフレ率 0% ・ 割引率 2.5% 	
設計・整備費用の算定方法	県が要求水準に基づき作成したモデルプランに対し、県の仕様及び従来県の県営住宅の実績等を参考に、従来手法の発注による県営住宅の設計・整備費を積算し算定	左記モデルプランに対し、従来手法により実施する場合に比べ、設計施工一括発注による効率化や性能発注による事業者の創意工夫により、コスト縮減が図られると想定し、中国地方の民間賃貸住宅の平米単価を基に算定
維持管理費用の算定方法	指定管理者による現行の維持管理費等をもとに算定	従来手法により実施する場合に比べて、長期発注による効率化や事業者の創意工夫により、コスト縮減が図られることを想定し算定

イ 算定方法及び評価の結果

上記の前提条件をもとに、県が従来手法により実施した場合の財政負担額と、P F I手法により実施する場合の財政負担額を、事業期間にわたり年度別に算出し、現在価値換算額で比較した。

この結果、県営住宅整備等事業を県が従来手法により実施する場合に比べ、P F I手法により実施する場合は、事業期間中の県の財政負担額が約 14.2%削減されると見込まれた。

項目	従来手法により 実施する場合（PSC）	P F I手法により 実施する場合（PFI-LCC）
指数	100	85.8

(3) 定性的評価

県営住宅整備等事業を P F I 手法で実施することにより、以下に示すようなサービス水準の向上等を期待することができる。

ア 業務の効率化

設計、建設から維持管理に至るまで一括発注することにより、P F I 事業者の技術力等のノウハウが十分に発揮され、各業務を従来手法で分離発注する場合に比べ、効率的かつ効果的な業務の実施が期待できる。

イ リスク分担の明確化による安定した事業実施

発生するリスクを可能な範囲で想定し、あらかじめ県と P F I 事業者において責任分担を明確化しておくことにより、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能となるとともに、事前の予防にも資することが想定され、事業目的の円滑な遂行や安定した事業運営の確保が期待できる。

ウ 財政負担の平準化

県が自ら事業を実施した場合、短期間に県の予算の初期投資費用を計上することになるのに対し、P F I 手法で行う場合は、県は、本施設の設計、建設及び維持管理業務に要する財政負担を、サービス対価として P F I 事業者に毎年一定額ずつ分割して支払うことから、財政負担の平準化を図ることができる。

(4) 総合評価

県営住宅整備等事業を P F I 事業として実施する場合の定量的評価及び定性的評価により、事業期間を通じて、効率的かつ効果的な事業の実施が期待できると認められることから、県営住宅整備等事業を P F I 法第 6 条の規定に基づき、特定事業として選定する。

3 付帯事業

県営住宅整備等事業と併せ、建替に伴い生じる余剰用地で付帯事業を同時に実施することにより、県有土地の有効活用の早期実現が図られるとともに、周辺地域の活性化や住民の利便性向上に資するサービスの提供が期待できる。

このため、付帯事業を特定事業と併せて実施する。