

PFI (BOT方式)		徳島県営住宅集約化PFI事業《徳島県》																					
人口:約77万人																							
<p>■概要</p> <ul style="list-style-type: none"> 12団地の県営住宅団地を3ヶ所に集約化した上で、新たな県営住宅を整備するにあたり、公営住宅を対象としたPFI事業としては全国で初めてBOT方式を採用。民間事業者は、県営住宅整備等事業に加え、福祉施設等事業及び附帯事業(独立採算事業)を一体的に実施。 																							
<p>■事業実施の経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> 県は現行の耐震基準を満たさない県営住宅の耐震化、住宅政策としての県営住宅の果たすべき役割等を審議するため、県は平成21年度に学識経験者等で構成される「県営住宅耐震性確保策等検討委員会(あり方検討会)」を設置した。あり方検討会では、「県営住宅の集約化建替事業(案)に政策的に盛り込むべき項目」の報告がなされた。 																							
<p>■PPP/PFI手法導入のポイント</p> <ul style="list-style-type: none"> 上記の報告の中で、「厳しい財政状況のもと、民間活力を活用し、コストを縮減する」との方針が示されたことを受け、県では、平成21年度に具体的な事業手法等を検討するために、県営住宅集約化事業へのPFI導入可能性調査を実施した。その結果、民間活力の導入による効果が確認されたことからPFI手法を導入した。 																							
《事業データ》																							
施設規模	<ul style="list-style-type: none"> 県営住宅300戸(3団地) <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>名東(東)団地</th> <th>万代町団地</th> <th>津田松原団地</th> <th colspan="2"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>敷地面積</td> <td>5,399㎡</td> <td>8,739㎡</td> <td>6,776㎡</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>整備戸数</td> <td>88戸</td> <td>112戸</td> <td>100戸</td> <td colspan="2">計 300戸</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 民間施設:サービス付高齢者向け住宅60戸、福祉施設 						名東(東)団地	万代町団地	津田松原団地			敷地面積	5,399㎡	8,739㎡	6,776㎡			整備戸数	88戸	112戸	100戸	計 300戸	
		名東(東)団地	万代町団地	津田松原団地																			
	敷地面積	5,399㎡	8,739㎡	6,776㎡																			
	整備戸数	88戸	112戸	100戸	計 300戸																		
事業方式	PFI(BOT方式)																						
事業類型	サービス購入型(県営住宅の設計・建設・維持管理・運営) 独立採算型(サービス付高齢者向け住宅・福祉施設)																						
事業期間	平成25年4月～平成46年3月(約21年) (設計・建設:約3年/維持管理・運営:18年)																						
官民の役割分担	<p>【公共の業務】</p> <p>—</p> <p>【民間事業者の業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> 県営住宅整備業務(設計、建設、既存県営住宅の解体、工事監理、近隣対応対策 等) 移転支援業務 維持管理業務(入居者募集、入居者管理、維持修繕、保守点検 等) 福祉施設等事業(サービス付き高齢者向け住宅事業、福祉施設運営事業) 附帯事業(利便施設運営事業) <p>〈業務分担のポイント〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 移転支援業務や入居者管理も含めた維持管理業務を民間の業務範囲としている。 福祉施設等事業及び附帯事業については、独立採算型事業としての実施を求めた。福祉施設等事業の用地は無償貸付となっている。 																						
事業費	約56億円(税込、落札金額)																						
VFM	特定事業選定時	14.0%	事業者選定時	30.0%																			
事業者	◎(株)大林組四国支店、日本管財(株)																						
◎は代表企業	【協力企業】(株)西田設計◆、明星土地(有)◆、(株)賃貸住宅サービス◆、医療法人凌雲会◆、社会福祉法人凌雲福祉会◆																						
◆は地元企業																							
応募グループ	6グループ																						

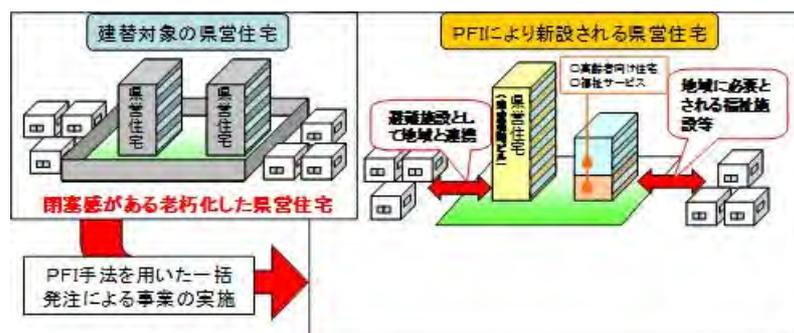
	平成24年2月	実施方針公表
	平成24年6月	入札公告
	平成24年11月	落札者決定
	平成26年度	供用開始
活用した制度等	社会資本整備総合交付金	

■ PPP/PFI手法導入の効果

- ・既存住宅の建替えを要する万代町団地においては、県は2工期に分けた移転・集約化を想定していたが、事業者からの提案により、1工期での建替えが可能となった。その結果、県は早期に家賃収入を得ることができた。
- ・各団地においてサービス付き高齢者向け住宅、医療・介護支援サービス施設（小規模多機能型居宅介護、無床診療所 等）の整備が提案され、地域コミュニティの形成にも寄与する様々な事業効果が期待されるものとして評価された。

■ 地域経済の活性化

- ・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、主体的な事業参画や県内産材の積極的活用が図られることが目指された。
- ・選定グループにはコンソーシアムの構成員として多数の県内企業が参加している。



(出所)徳島県公表資料



(出所)徳島県資料

■ 参考URL

- ・(徳島県HP) <http://www.pref.tokushima.jp/docs/2012021400163/>