

事例 6

県営上安住宅整備事業（広島県）

県営住宅整備と余剰地活用を併せて実施したPFI事業

- ① 県営住宅整備と余剰地活用を併せて実施することによる事業用地の総合的な開発の実現
- ② 住戸規模のフレキシビリティの確保等、民間提案による住宅性能の向上
- ③ 開発用地の有効利用のための民間事業者の自由度の確保

1 事業の概要

公共施設等の管理者等	広島県	
施設概要	所在地	広島県広島市安佐南区上安二丁目、高取北一丁目
	敷地面積	39,020 m ² （住宅整備を行う土地と余剰地の合計の敷地面積）
	延床面積	7,703.35 m ² （県営住宅部分）
	施設内容	県営住宅、民間施設（特別養護老人ホーム、ケアハウス、デイサービス、グループホーム、託児所、書籍販売及びビデオ CD レンタルの店舗）
事業期間	約 22 年（設計・建設約 2 年、維持管理・運営 20 年）	
施設の所有形態	BTO 方式	
事業類型	混合型	
総事業費	県営住宅の買取価格 約 11.6 億円（税抜き、落札金額） 宅地造成工事費 約 3.1 億円（税抜き、落札金額）	
選定事業者の業務内容	県営住宅の整備、維持管理など（設計、施工、工事監理、維持管理、修繕、入居者管理業務）〔以上 PFI 事業〕 宅地造成工事、余剰地の活用事業の実施	
経緯	実施方針公表	平成 14 年 03 月 29 日
	特定事業選定	平成 14 年 06 月 19 日
	募集公告	平成 14 年 07 月 29 日
	落札者決定	平成 15 年 01 月 17 日
	契約締結	平成 15 年 10 月 02 日
	供用開始	平成 17 年 08 月 31 日

2 本事業の特徴

① 県営住宅整備と余剰地活用を併せて実施

広島県（以下、「県」という。）では、老朽化が進んだ複数の県営住宅を建て直す必要があった。そのひとつの「県営上安住宅」には、低層の県営住宅が整備されていたが、県は、これらを撤去して新たに高層で整備することにより、他の地



県営住宅及び民間施設の外観

域の老朽化した県営住宅も併せてここに集約することとした。

さらに、土地の高度利用により一部余剰地が発生することから、民間事業者に収益事業の提案を求め、その活用を行うこととなった。この余剰地活用についても、より民間事業者の有するノウハウの発揮が行われ、手続きの透明性が高いと考えられる PFI 事業と併せて実施した。

なお、本事業は、我が国で初めて地方公共団体の公営住宅に PFI 手法が導入された事例である。

②選定事業者を指定管理者に指定

県の全ての公営住宅運営に指定管理者制度を導入しており、本事業の管理に係る選定事業者も指定管理者として指定した。

3 PFI手法を採用したことの評価

① 事業用地の総合的な整備の実現

県営住宅の整備に PFI 手法を採用したことにより、従来手法であれば、分割して発注されていた県営住宅の整備と余剰地活用事業を一括した事業として実施することになった。その結果、選定事業者により、社会福祉施設を中心とした土地利用、高低差を利用した県営住宅棟などの配置、イベント広場などの地区全体のコミュニティの形成など、事業用地の総合的な活用プランの提案が行われた。また、選定事業者の全体的な工事のコーディネーションによる各施設の効率的な整備も実現された。

② 住戸規模のフレキシビリティの確保等、民間提案による住宅性能の向上

民間事業者の提案により、従来手法に比べ住宅性能の向上が図られた。具体的には将来の家族構成や住宅ニーズの変化に対応した住戸規模の変更を容易に行うためのフレキシビリティの確保、維持管理業務の効率化に資する配管・ダクトなどの更新が行いやすい外部設備シャフトの採用など維持管理の負担軽減などが実現された。

③ 開発用地の有効利用のための民間事業者の自由度の確保

民間の創意工夫を最大限発揮させるため、開発用地活用における土地の利用方法や余剰地の場所の特定について、民間事業者の自由度を高めた。県は、民間事業者に開発用地の土地の権利を確保した上で収益事業を行うことを要求しており、この民間事業者の土地の権利確保の方法として、県からの購入による方法の他に、事業用借地や定期借地による賃貸の方法も採れることとした。また、民間施設と県営住宅を合築して整備することも認めた。さらに、県は、事業の対象用地のどの部分を余剰地とするかについては特定せず、事業者の提案にゆだねた。

このように、土地の有効利用について民間事業者の自由度を高めた結果、各応募者から様々な民間事業の提案が行われた。選定事業者からは、特別養護老人ホーム、ケ

アハウス、デイサービス、グループホームなどの社会福祉施設や、従業員用の託児所、及び書籍販売やビデオ CD レンタル事業を行う店舗が提案された。これら事業を行う土地については、社会福祉施設や託児所を整備する部分については県から購入し、書籍販売等の店舗部分については県から定期借地する提案がなされた。なお、この譲渡代金や定期借地料の合計約 6 億 6 千万円が県の収入となった。

④ 県営住宅の買取額や宅地造成工事費の削減

県から選定事業者へは、県営住宅の買取代金の支払が行われた。

県営住宅の買取額については、県の提示額 16 億円に対し選定事業者からは約 11.6 億円の提案が行われた。PFI 手法の導入により、従来方式における県の財政支出に比べ、約 4.4 億円（約 23.2%）の VFM（コスト削減効果）が発揮された。

4 事業者選定後の状況

① 利便性の高い県営住宅の実現

新設された県営住宅は、PFI 導入や駅から近い立地条件の相乗効果により入居者の利便性が高まったことから、県民からの人気が高く、高い入居率を確保している。

② モニタリングの状況

県営住宅については、県が、指定管理者制度のモニタリングに基づき、選定事業者から提出される月報と年報を確認している。なお、余剰地活用事業については、県は、土地の売却や賃貸を行うのみで、経営状況などについてのモニタリングは行っていない。

まとめ

- 本事業は、我が国で初めて地方公共団体の公営住宅に PFI 手法が導入された事業である。
- PFI 手法を採用することにより、県営住宅の整備と余剰地活用事業を一括した事業として実施することが可能となり、選定事業者による事業用地の総合的な活用プランの策定や、工事全体のコーディネーションによる各施設の効率的な整備が可能となった。
- 開発用地活用における土地の利用方法や余剰地の場所の特定について民間事業者の自由度を高めた結果、各応募者から様々な土地の利用方法が提案された。選定事業者からは、土地の購入や定期借地を行う提案が行われ、譲渡代金や定期借地料として合計約 6 億 6 千万円が県の収入となった。