

「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「PFI法」という。)第7条の規定により、新庄寺(長浜)県営住宅建替事業を特定事業として選定したので、PFI法第11条第1項の規定に基づき、特定事業の選定にあたっての客観的評価の結果を公表する。

令和2年3月23日

滋賀県知事 三日月 大造

特定事業の選定について

1 事業内容

(1) 事業名称

新庄寺（長浜）県営住宅建替事業（以下「本事業」という。）

(2) 公共施設の管理者の名称

滋賀県知事 三日月 大造

(3) 事業の目的

滋賀県（以下、「県」という。）では、昭和 39 年から昭和 42 年にかけて建設され、老朽化が著しい県営新庄寺団地および県営日之出団地について、「新庄寺団地建替等基本計画」に基づき建替事業の実施を進めることとした。

本事業について、県は P F I 法に基づく事業として実施することを検討している。新庄寺団地建替事業の設計、建設、監理および入居者の移転支援を一体的に実施することにより、民間事業者の創意工夫が発揮され、公共サービスの質の向上や財政負担の軽減が図られ、かつ、木のぬくもりや人との繋がりを感じながら、自然災害にも安心して暮らすことができ、維持管理に必要な費用が抑えられる県営住宅となることを期待する。

(4) 施設整備概要

所在地	滋賀県長浜市新庄寺町字奥屋敷 248 番 1 の一部 他 4 筆
敷地面積	7,096.72 m ²
建替住宅の戸数	64 戸 (住戸タイプ毎の住戸専用面積および住戸数は入札公告時に要求水準書で示す。)
その他付帯施設	駐車場、自転車置場、倉庫、ごみ置き場、公園（広場）、緑地、受水槽ポンプ室 等

(5) 事業方式

本事業は、選定事業者が現在の事業用地内において、現存する新庄寺団地（1～12 号棟およびそれに附属する施設、浄化槽の地下部分等をいい、以下「既存住宅等」という。）を除却し、新たな県営住宅（建替後の住棟およびそれに附属する施設、屋外工作物その他外構等をいい、以下「建替住宅等」という。）の整備と合わせて、これらを実施する上で必要となる関連業務を一体的に行った後、県に所有権を移転する方式（B T : Build-Transfer 方式）とする。

(6) 事業期間

本事業において予定されている事業期間および事業実施スケジュールは以下のとおりである。

事業実施スケジュール（予定）

時 期（予定）	内 容
令和2年度（令和3年3月）	事業契約の締結（2月議会）
令和3年度～令和5年度	仮移転、第一工区既存住宅等の解体および第一工区建替住宅等の整備
令和5年度	第一工区建替住宅等の供用開始、第一工区への本移転
令和5年度～令和7年度	第二工区既存住宅等の解体および第二工区建替住宅等の整備
令和7年度	第二工区建替住宅等の供用開始、第二工区への本移転、既存住宅等の解体および外構整備

※上記のとおり概ね5年間で想定しているが、選定事業者からの提案により、工区や移転支援の内容、整備手順および解体手順が異なる場合がある。

(7) 事業範囲

選定事業者が行う本事業の業務範囲は次のとおりである。具体的な事項については、入札説明書等において提示する。

ア 事業計画の策定

イ 県営住宅等整備業務

- a 事前調査（地質調査、測量調査、周辺家屋調査、電波障害調査等）
- b 設計（基本設計・実施設計）
- c 必要な許認可および建築確認等の手続（施設整備に必要な関係機関等との協議ならびに申請等の手続）
- d 解体除却工事（既存住宅等）
- e 建設工事（建替住宅等）
- f 工事監理
- g 設計住宅性能評価の取得
- h 建設住宅性能評価の取得
- i 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託
- j 化学物質の室内濃度測定
- k 事後調査（周辺家屋調査等）
- l 事後対策（周辺家屋補償等、電波障害対策工事等）
- m 確定地形測量（公共施設等の県への移管資料作成を含む）
- n 建替住宅等の引渡しおよび所有権の移転
- o 地元説明等近隣対策（建替計画の説明を含む）
- p 社会資本整備総合交付金等申請関係書類の作成支援業務
- q 会計実地検査の支援業務
- r その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

ウ 入居者移転支援業務

- a 移転計画策定業務
- b 仮移転支援業務
 - (a) 仮移転説明の実施業務
 - (b) 仮移転に関する希望確認および決定支援業務

- (c) 仮住居の修繕業務
- (d) 引越支援（斡旋）業務
- (e) 仮移転日調整等業務
- (f) 県が行う仮移転料等支払いに係る支援業務
- c 本移転支援業務
 - (a) 本移転説明会の実施支援業務
 - (b) 入居申込書受付業務
 - (c) 住戸割り当ておよび入居者決定の支援業務
 - (d) 入居手続き支援業務
 - (e) 引越支援（斡旋）業務
 - (f) 本移転日調整等業務
 - (g) 本移転に伴う機器改修支援業務
 - (h) 県が行う本移転料等支払いに係る支援業務
 - (i) 他の住宅への住替希望者および退去者支援業務
- d 社会資本整備総合交付金等申請関係書類の作成支援業務
- e 会計実地検査の支援業務
- f その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(8) 選定事業者の収入および負担に関する事項

選定事業者の収入および負担については、概ね下記のように予定しているが、県からの支払いに係る具体的な内容については、入札公告時に「事業契約書（案）」で提示する。

県は、本事業の実施について、地方自治法（昭和22年法律第67号）第214条に規定する債務負担行為に基づき、選定事業者から提供されたサービスに対し、県と選定事業者との間で締結する事業契約書に定めるところにより、契約期間にわたって、本事業の実施に必要なサービスの対価を選定事業者に対し支払う。

ア 選定事業者の収入

県は、本事業に要する費用として、令和3年度以降、毎年度1回、各年度末の出来高に応じ、事業契約書に定める額を支払う。なお、整備に要する費用の残額は、各工区の建替住宅の所有権移転・引渡し後に選定事業者へ支払う。

イ 選定事業者の負担

選定事業者は、本事業に要する費用を、アの県からの支払いがあるまでの間、負担する。

2 県が自ら事業を実施する場合とPFI方式により実施する場合の評価

(1) 評価方法

ア 選定の基準

本事業をPFI方式として実施することにより、事業期間を通じた県の財政負担額の軽減を期待できること、または県の財政負担額が同一の水準にある場合においてサービス水準の向上が期待できることを選定の基準とした。

イ 定量的な評価

県の財政負担見込額の算定にあたっては、「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事業の実施に関する基本方針」(平成24年3月閣議決定)および新庄寺(長浜)県営住宅建替事業実施方針に基づき、事業期間全般にわたる費用と見込まれる財政負担の総額を算出のうえ、これを現在価値に換算することで評価を行った。

ウ 定性的な評価

上記の財政負担額の算定に加えて、本事業をPFI方式として実施する場合の定性的な評価を行った。

(2) 定量的評価

本事業において、県が自ら実施する場合の県の財政負担額とPFI方式により実施する場合の県の財政負担額との比較を行うにあたり、その前提条件を次のとおり設定した。

なお、これらの前提条件は、VFM(Value For Money)を算定する上で、県が独自に設定したものであり、入札における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。

ア 前提条件

	県が直接実施する場合	PFI事業により実施する場合
財政負担額の主な内訳	①設計・建設・除却に係る費用 ・解体・撤去費 ・設計費 ・建設費 ・工事監理費 ・入居者移転支援業務費 ②起債の支払利息	①設計・建設・除却に係る費用 ・解体・撤去費 ・設計費 ・建設費 ・工事監理費 ・入居者移転支援業務費 ②起債の支払利息 ③アドバイザー費等
設計・建設に関する費用	県の過去の事例を基に本事業において整備する県営住宅を想定し算定	設計・建設の一括発注および民間事業者の創意工夫等により、県が直接実施する場合と比較して一定割合の縮減が実現するものとして設定
資金調達に関する事項	・起債 ・交付金 ・一般財源	・県が支払う出来高部分相応額払金、引渡し時払金 ・自己資金 ・銀行借入
共通事項	割引率0.7%、物価上昇率0%、起債償還期間20年	

イ 算定方法

上記の前提条件を基に、県が自ら実施した場合の県の財政負担額とPFI方式により実施する場合の県の財政負担額を年度別に算出し、それらを現在価値に換算した。

ウ 評価結果

算定結果により県の財政負担額を比較したところ、PFI方式によって実施することにより、県が自ら実施した場合と比較して、7.1%の県の財政負担額の軽減が見込まれる。

項 目	値
ア 県が自ら実施する場合の財政支出額（現在価値ベース）	970 百万円
イ PFI方式により実施する場合の財政支出額（現在価値ベース）	901 百万円
ウ VFM（金額）	69 百万円
エ VFM（割合）	7.1%

（3）定性的評価

本事業をPFI事業により実施した場合、以下のような定性的な効果が期待できる。

ア 施設整備等の効率的な実施

県が自ら事業を実施する場合の設計と施工の分離発注に替えて、設計と施工を民間事業者が一括して行うとともに、入居者移転において民間事業者の支援を得ることにより、早期の供用開始が期待できる。

イ 民間事業者の創意工夫やノウハウを活用した良質な建替住棟等の整備

県が自ら事業を実施する場合の仕様を民間事業者に求める最低の仕様とすることにより、民間事業者の優れた創意工夫やノウハウを活用することができ、より良質な建替住棟等の整備が期待できる。

（4）総合評価

本事業をPFI方式で実施することにより、県が自ら実施した場合と比較して、定量的評価において7.1%の県の財政負担額の軽減を見込むことができ、事業者の創意工夫やノウハウを活用することで、施設整備等の効率的で効果的な本体事業の実施という定性的効果も期待できる。

以上により、本事業を特定事業として実施することが適当であると認め、PFI法第7条に基づく特定事業として選定する。