

「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 条の規定に基づく特定事業として、県営住宅原団地建替整備事業を選定したので、同法第 11 条第 1 項の規定により、特定事業の選定にあたっての客観的な評価結果を公表する。

令和 4 年 6 月 10 日

静岡県知事 川勝 平太

# 県営住宅原団地建替整備事業

特定事業の選定に関する客観的な評価結果

令和4年6月10日

静岡県

# 第1章 特定事業の内容

## 1 事業名称

県営住宅原団地建替整備事業

## 2 本事業に供される公共施設の種類

公営住宅とその附帯施設及び関連公共施設等

## 3 公共施設等の管理者の名称

静岡県知事 川勝 平太

## 4 事業目的

県では、公営住宅法の主旨に則り、国と協力して、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、県民生活の安定と社会福祉の増進を図っている。

また、少子・高齢化社会の急激な進展等を踏まえ、県民ニーズに対応した住宅・住環境を確保するため、静岡県住宅マスタープラン(住生活基本計画・高齢者居住安定確保計画)(令和3年度策定)及び静岡県県営住宅再生計画(令和3年度策定)に基づき、昭和40年代から50年代にかけて高度成長期に建設した大量の老朽住宅を多様な手法にて計画的に再生整備を進めている。

老朽住宅の再生整備に伴う事業費、事業量の急激な増加も課題となっていることから、本事業の実施にあたっては、民間の企画力及び技術的能力を活用し、円滑に事業を実施していくものである。

## 5 事業の概要

本団地は、昭和51年度から同54年度にかけて、3街区に計19棟、650戸が建設された。うち、東側街区のC・G棟及び西側街区のO棟では全面的改善工事が、北側街区のH～N棟では居住改善工事がそれぞれ行われたところである。

本事業は、東西2街区に跨るA・B・D・E・F棟、及びP・Q・R・S棟について、既存住棟等の解体と建替住棟等を段階的に整備するとともに、既存住棟入居者への移転支援、さらには、建替により発生した余剰地を事業者が県から取得し、民間施設を整備・活用する余剰地活用業務を実施するものである。

## ■本事業の対象(入居者世帯数は令和4年4月1日現在)

建替整備業務	解体	既存住棟等(A・B・D・E・F・P・Q・R・S棟の計310戸及び付帯施設)の解体
	建設	建替住棟等(県営住宅250戸以上及び付帯施設)の整備
入居者移転支援業務		既存住棟の入居者192世帯の移転支援
余剰地活用業務		余剰地面積(4,000㎡以上:事業者の提案による)

## 6 事業方式

本事業は、PFI法に基づき、県が所有する土地に事業者が建替住棟等を整備した後、県に所有権を移転する、いわゆるBT(Build Transfer)方式により実施する。

## 7 事業者の業務範囲

事業者が実施する業務は、以下のとおりとする。(詳細については入札説明書等において提示する。)

### (1) 事業計画策定業務

事業者は、入札手続きにおいて提出した提案書に基づき、次の(2)から(4)に示す業務の全体工程や業務水準、実施体制等を明示した事業計画を策定する。

### (2) 建替整備業務

事業者は、建替エリアにおいて以下の建替整備業務を行う。

- 1) 事前調査に関する業務(インフラ整備状況、有害物質等)
- 2) 既存住棟等の解体・撤去処分等に関する業務
- 3) 建替住棟等の整備に関する業務(設計、建設工事、工事監理等)
- 4) その他事業実施に必要な業務(開発許可申請(沼津市との協議により事業計画が開発行為となる場合)、品確法性能表示、周辺影響調査、地域住民等対応、国交付金等申請手続き支援、県財産登録事務支援、会計実地検査支援等)

### (3) 入居者移転支援業務

事業者は、(2)の建替整備業務に伴い、移転対象入居者が円滑に移転又は退去ができるようにするため、以下の入居者移転支援業務を行う。

- 1) 移転計画の立案
- 2) 既存住棟からの移転・退去支援業務(説明会の開催、移転先の調整、移転契約手続きの支援、移転・退去完了現場確認業務等)
- 3) 建替住棟への本移転支援業務(説明会の開催、入居先の調整、移転契約手続きの支援、移転完了現場確認業務等)
- 4) 移転対象入居者からの相談対応業務

5) その他業務実施に必要な関連業務

#### (4) 余剰地活用業務

事業者は、建替エリア内に「(2)建替整備業務」に伴い発生する余剰地を県から取得し、自らの事業として、施設（福祉施設、生活利便施設、住宅等）の整備を行う。

余剰地活用に関する事項については、第4章において詳細を示す。

### 8 事業期間

本事業の事業期間は、県議会における特定事業契約の締結に関する議決の日から、令和11年9月末までとする（余剰地活用業務における施設の整備も同じ期日までとする。）が、事業者による工期短縮の提案を可能とする。

## 第2章 PFI 事業として実施することの客観的評価

### 1 コスト算出による定量的評価

#### (1) 算出にあたっての前提条件

本事業の実施にあたり、建替整備業務及び入居者移転支援業務を県が直接実施する場合と PFI 事業として実施する場合の財政負担額を比較した。

比較を行う上でのコスト算定の前提条件は、下表のとおりである。

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く、また一致するものでもない。

#### ■コスト算定の前提条件

項目	県が直接実施する場合	PFI 事業により実施する場合
算定対象となる経費等	①各種調査費 ・地質調査費 ・鉛・PCB・クロム調査費 ・電波障害調査費 ・計画通知、検査手数料 ・住宅瑕疵担保履行保証保険料 ・住宅性能評価料 ・室内環境調査費 ②設計費 ③工事監理費 ④解体・撤去処分費 ⑤建設費 ⑥外構整備費 ⑦駐車場整備費 ⑧入居者移転支援業務費	①各種調査費 ・地質調査費 ・鉛・PCB・クロム調査費 ・電波障害調査費 ・確認申請、検査手数料 ・住宅瑕疵担保履行保証保険料 ・住宅性能評価料 ・室内環境調査費 ②設計費 ③工事監理費 ④解体・撤去処分費 ⑤建設費 ⑥外構整備費 ⑦駐車場整備費 ⑧入居者移転支援業務費 ⑨アドバイザー委託費 ⑩保険料
共通条件	・割引率：2.6% ・事業期間：約6年間 ・施設規模：250戸以上の県営住宅、附帯施設及び関連公共施設	
算定方法	県の過去の事例をもとに本事業において整備する県営住宅を想定し算定した	民間事業者へのヒアリング等により設定した一定割合のコスト縮減が実現できるものとして算定した
資金調達方法	・国交付金 ・一般財源 ・起債	・国交付金 ・一般財源 ・起債

#### (2) 算定方法及び結果

上記の前提条件をもとに、県が直接実施した場合の県の財政負担額と PFI 事業により実施する場合の県の財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算額で比較した。なお、PFI 事業者へ移転するリスクは県が直接実施した場合の県の財政負担額に加味(定量化)して比較している。

この結果、本事業を県が直接実施する場合に比べ、PFI 事業により実施する場合は、事業期間中の県の財政負担額について、8.35%の削減が期待できる。

#### ■県の財政負担額の削減効果

	県が直接実施する場合	PFI 事業により実施する場合
指数	100	91.65

## 2 PFI 事業として実施することの定性的評価

本事業を PFI 事業により実施する場合、県の財政負担額の削減の可能性といった定量的な効果に加え、以下のような定性的な効果が期待できる。

### (1) 効率的な施設の整備

建替整備に際して、施設設計及び施工を一体的に行うことで、工期短縮による早期の供用開始が期待できる。

### (2) 良質な施設の形成

(1)と同様に、建替整備に際して、性能発注とすることで、民間事業者の創意工夫が発揮しやすくなることから、競争原理の中でより優れた提案が期待できる。

### (3) 入居者へのサービス向上

建替整備とあわせて入居者移転支援業務を包括的に委託することから、工期と連動した効率的な業務の推進とともに、一人ひとりの入居者又は世帯の状況に応じた良質なサービス提供が期待できる。

### (4) 余剰地の有効活用

良質な団地への建替とともに、建替により発生する余剰地が事業者により有効に活用されることで、入居者や近隣住民への生活利便性の向上が期待できる。

また、建替整備とあわせて余剰地活用を包括的に委託することから、一体的な土地利用や連続した歩行者通路の確保等、地域コミュニティ形成に資する環境づくりが期待できる。

## 3 総合評価

本事業は、PFI 事業により実施することで、県が直接実施する場合に比べ、県の財政負担額について一定の削減が期待できるとともに、定性的評価に示した効果が期待できる。

このため、本事業を PFI 事業で実施することが適当であると認め、本事業を PFI 法第 7 条に基づく特定事業として選定する。