

「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、県営明野住宅建替事業を選定したので、同法第11条第1項の規定により、特定事業の選定に当たっての客観的評価の結果を公表する。

令和4年12月23日

大分県知事 広瀬 勝貞

# 県営明野住宅建替事業

## 特定事業の選定に関わる客観的な評価結果

令和4年12月23日

大分県

# 1 特定事業の内容

## (1) 事業名称

県営明野住宅建替事業（以下「本事業」という。）

## (2) 本事業に供される公共施設の種類

県営住宅及びその附帯施設並びに共同施設等（以下「建替住宅等」という。）

## (3) 公共施設等の管理者の名称

大分県知事 広瀬 勝貞

## (4) 事業目的・概要

県営明野住宅は、昭和 41 年から昭和 45 年にかけて整備され、建設から 50 年以上が経過して多くの住棟が更新時期を迎えている。

そこで、大分県（以下「県」という。）は、入居者の住環境の向上を目途とした住宅整備及び当該住宅整備に係る財政負担の軽減の実現を図るため、複数の区画に分散している明野住宅（以下「既存住宅」という。）を集約化し、新たな住棟（以下「建替住宅」という。）に建て替える事業を実施する。

なお、事業実施に当たっては、「大分県公営住宅マスタープラン 2020（令和 2 年 5 月）」に掲げる基本目標を踏まえ、『住宅確保要配慮者が安心して入居・生活できる環境の整備』『長期的に安定した良質な住まいの提供』『地域とつながり共に支え合う暮らし』『適切な管理運営』の実現を図ることとし、民間活力の導入により民間の知識・ノウハウを活かして時代の要請に応えた住宅を効率的に整備するものとする。

また、集約化により創出される土地（以下「活用予定地」という。）については、民間活力の活用により地域の発展に資する利活用を行うものとする。

### ■ 本事業の対象

建替住宅 整備業務	解体	既存住宅等（A～D 区画における計 16 棟及び附帯施設並びに共同施設等）の解体
	建設	建替住宅等（県営住宅 300 戸及び付帯施設並びに共同施設等の整備）
入居者移転支援業務		既存住宅の入居者：298 世帯（令和 4 年 11 月 30 日現在）
活用予定地事業		A～C－1 区画：提案は任意 D 区画：提案は必須

## (5) 事業方式

本事業は、PFI 法に基づき実施するものとし、同法第 8 条第 1 項の規定により特定事業を実施するものとして選定された事業者（以下「選定事業者」という。）が、既存住宅等を解体・撤去し、新たに建替住宅を設計・建設後、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。

また、本事業に付随する事業として、選定事業者は「活用予定地事業」を行う。

## (6) 事業者の業務範囲

### ア 建替住宅整備業務

#### (ア) 設計業務

- a 調査業務（測量調査、地質調査、周辺家屋調査、電波障害予測調査、石綿事前調査等）
- b 既存住宅の解体撤去設計業務
- c 建替住宅等の基本・実施設計業務
- d その他関連業務（許認可及び建築確認等の手続き等）

#### (イ) 建設業務

- a 既存住宅の解体撤去工事業務
- b 建替住宅の建設工事業務
- c 建替住宅引渡業務
- d その他関連業務

#### (ウ) 工事監理業務

- a 既存住宅の解体撤去工事監理業務
- b 建替住宅の建設工事監理業務

#### (エ) 交付金申請関連業務

- a 社会資本整備総合交付金交付申請関係書類の作成支援業務
- b 会計実地検査の支援業務

### イ 入居者移転支援業務

#### (ア) 仮移転支援業務

- a 仮移転説明会の実施業務
- b 仮移転先仲介業務
- c 仮移転確認業務
- d 仮移転料支払い業務

#### (イ) 本移転支援業務

- a 本移転手続き支援業務
- b 希望住戸の把握業務
- c 住戸抽選会等実施業務
- d 入居説明会の実施業務
- e 内覧会の実施業務
- f 本移転の調整等業務
- g 本移転作業支援業務
- h 本移転確認業務
- i 本移転料支払い業務
- j 仮移転先住宅の退去時営繕業務

#### (ウ) 交付金申請関連業務

- a 社会資本整備総合交付金交付申請関係書類の作成支援業務
- b 会計実地検査の支援業務

### ウ 活用予定地事業

選定事業者は自らの提案に基づき、活用予定地について県から土地を貸付又は譲渡を受け、自己の責任及び費用において民間収益施設の整備、運営等を行うものとする。

## (7) 事業期間

建替住宅整備業務及び入居者移転支援業務（以下「本体業務」という。）に係る事業期間は、事業契約締結日（令和5年9月）から令和12年3月までとする。

なお、活用予定地事業については、建替住宅整備業務と並行して速やかに実施するものとし、提案書に基づき別途協議するものとする。

## 2 PFI事業として実施することの客観的評価

### (1) 特定事業の選定基準

建替住宅整備業務及び入居者移転支援業務について、PFI事業として実施することにより、県が自ら実施したときに比べて効果的かつ効率的に事業が実施されると判断できる場合に特定事業として選定することとした。具体の判断基準は、以下のとおりである。

- ア 事業期間における県の財政負担の縮減が期待できること。
- イ 公共サービスの水準の向上が期待できること。

### (2) 評価方法

本事業のうち、建替住宅整備業務及び入居者移転支援業務を県が自ら実施する場合とPFI事業として実施する場合とを比較して、次の評価を行う。

- ア 県の財政負担額の縮減について、定量的に評価する。
- イ 公共サービスの水準の向上について、定性的に評価する。

### (3) 定量的評価

#### ア コスト算出に当たっての前提条件

本事業の実施に当たり、建替住宅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の評価を行うにあたり、設定した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はない。

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建替住宅整備業務 ・設計業務 ・建設業務 ・工事監理業務 ・交付金申請関連業務 ②入居者移転支援業務 ・仮移転支援業務 ・本移転支援業務 ・交付金申請関連業務 ③起債の支払利息	①建替住宅整備業務 ・設計業務 ・建設業務 ・工事監理業務 ・交付金申請関連業務 ②入居者移転支援業務 ・仮移転支援業務 ・本移転支援業務 ・交付金申請関連業務 ③起債の支払利息 ④アドバイザー費等
共通条件	物 価 変 動：0% 割 引 率：1.155% 事 業 期 間：約7年間 施 設 規 模：300戸の県営住宅、附帯施設、共同施設等	
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て算定	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
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

## イ 算定結果

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。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、約7.3%の削減が見込まれる。

	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	92.7

## (4) 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、県の財政負担額の縮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。

### ア 施設整備等の効率的な実施

既存住宅等の解体撤去、建替住宅等の設計及び建設、工事監理、入居者移転支援業務までを一括して発注することで、それぞれ単体で発注する場合に比べて、一体的でより円滑な業務の遂行及び早期の供用開始が期待できる。

### イ 良質な施設の形成

県が直接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ノウハウを活用することができ、県が直接事業を実施する場合より良質な建替住棟等の整備が期待できる。

### ウ 入居者の状況に応じた対応

入居者移転支援業務を包括的に発注することで、建替住宅整備業務及び入居者移転支援業務を担当する企業間で、業務スケジュールの調整・連携が円滑に行いやすくなり、入居者移転を円滑に実施することが期待できる。また、入居者の移転時の負担軽減等に関する工夫・提案が期待できる。

### エ 活用予定地の事業実施による効果

本事業により創出される活用予定地を事業実施することにより、建替住宅周辺の地域との調和や多様な世帯の交流に配慮し、住宅地と調和する施設を建設・運営する等、まちづくりに資する活用が期待できる。

## 3 総合評価

本事業を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縮減が見込まれるとともに、公共サービスの水準の向上が期待できる。

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られることから、本事業をPFI法第7条に基づき、特定事業として選定する。