

新庄寺(長浜) 県営住宅建替事業にかかる PFI 手法導入可能性調査について

○新庄寺(長浜) 県営住宅建替事業の概要

老朽化が著しい新庄寺(しんじょうでら) 団地について、既に耐用年数の45年を超過した低層棟を建て替え、既存中層棟の長寿命化改修および内部改修を行う。

また、事業期間中に耐用年数をむかえる日之出団地(長浜市内)を集約する。

現管理戸数：114戸 → 計画戸数：88戸(建替64戸+既存改修24戸)

1 経過

「滋賀県 PPP/PFI 推進ガイドライン」に基づき、簡易な検討を実施した結果、PPP/PFI 手法の導入に適すると評価されたことから、最も適切な整備手法等を検討するため、PPP/PFI 手法導入可能性調査を実施した。

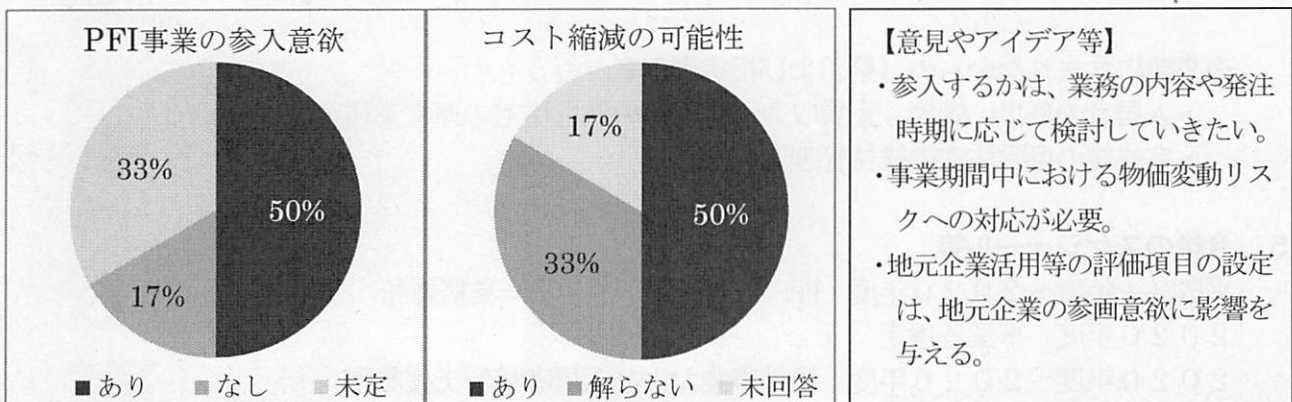
2 調査概要

(1) PFI 手法により整備された先行事例を調査し、採用手法や業務範囲等の検討を行った。

	近隣他府県市の先行事例調査概要
対象事例	公営住宅PFI等事例(23件)
採用手法	公営住宅の管理運営には既に指定管理者制度を導入している公共団体が多いことから、PFI手法による公営住宅の整備事例では多くの事例で管理運営を含まないBT方式が採用されていた。 BT方式：21事例、BOT方式：2事例
計画戸数	事業の規模が大きいほど事業コストの削減効果が見込めるが、100戸以下の規模でも財源確保の確実性が高まることから、PFI事業が採用されている。 100戸以下：3事例、101戸～200戸：6事例、201戸以上：15事例
業務範囲	設計・建設・入居者移転支援業務を業務範囲とするところが多く、大阪府内等都市部では、敷地余剰地の売却や用地の活用業務が加えられていた。

(2) 民間事業者アンケートの実施

事業に占める整備(建設工事等)の割合が高いため、県内建設業者および、公営住宅建設にかかるPFI事業実績のある県外建設業者を対象に調査を実施した。



3 PPP/PFI手法導入可能性の検討

従来型手法とPFI手法（BT方式）の比較整理

	評価項目	従来型手法	PFI手法
			BT方式
定量的評価	VFM (Value For Money)	—	○
			55,655千円 (6.89%)
定性的評価	民間事業者の参入可能性	○	○ ・意向あり
	県経済への影響 (県内企業の参画しやすさ)	○	○ ・発注先(単独・JVやSPC構成企業)として、県内企業の参画を前提に計画予定
	地方財政措置の状況(社会資本整備総合交付金)	△ ・社会資本整備総合交付金の配分率の影響 (H30年度配分率 49.8%)	○ ・社会資本整備総合交付金の重点配分(PFI事業) (H30年度配分率 100%)
	財政負担の軽減効果	—	○ ・設計・工事の一括発注による事業費の縮減効果が期待できる

※前提条件 BT方式：業務範囲は設計・工事監理、建設工事、入居者移転、解体撤去工事とし、事業期間は約5年、各年度末(出来高×90%)に分割払いとする。

4 事業手法の選定について

以下の理由によりPFI手法（BT方式）を採用する。

- ・一括発注による事業コストの削減が可能と見込まれること。
- ・社会資本整備総合交付金の重点配分により財源確保の確実性が高まること。

想定しているPFI事業の事業範囲（BT方式）

- ・旧県営住宅の解体、除却
- ・新県営住宅新築、既存棟改修の設計（行政手続、各種調査を含む）
- ・新県営住宅新築工事、既存棟改修工事
- ・上記の工事監理
- ・入居者の移転支援

※事業に含まれないもの（県および指定管理者が行うもの）

- ・入居者の募集、管理、家賃収入、督促等の県営住宅の運営業務全般
- ・完成後の県営住宅の維持管理業務

5 今後のスケジュール等

平成31年度～2020年度 PPP/PFI アドバイザリー業務委託

2020年度 事業者選定

2020年度～2026年度 建替事業および入居者移転支援業務