

## **P F I による京都府府営住宅常団地整備等事業 特定事業の選定について**

「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6条の規定に基づき、PFIによる京都府府営住宅常団地整備等事業を特定事業として選定したので、同法第8条の規定により、特定事業の選定における評価の結果を公表します。

平成16年9月15日

京都府知事 山田 啓二

# 特定事業の選定について

## 1 事業概要

### (1) 事業名称

P F I による京都府府営住宅常団地整備等事業（以下「本事業」という。）

### (2) 事業目的

京都府府営住宅常団地（以下「常団地」という。）は、昭和37年度、昭和38年度に建設されたもので、建設当時は平均的な住戸面積、設備水準であったが、狭小で老朽化が進んでいることから現在の住宅ニーズに合わせ早急に建替えを行う必要がある。

そのため、既に平成15年度から従来の公共方式で着手している第 期エリアでの公営住宅整備に加えて、この度、第 期及び第 期エリアに新たに公営住宅を整備するとともに、第 期、第 期及び第 期エリアの整備住宅の維持管理を行うものである。

実施に当たっては、特に以下の事項を重要と考えている。

良質なサービスの提供及びコスト縮減が図れること

周辺環境との調和が図られること

地域経済の活性化等に寄与すること

### (3) 施設整備概要

計 画 地	京都府舞鶴市字常		
敷地面積	約 12,550 m <sup>2</sup> ( 期：約 3,560 m <sup>2</sup> 期：約 4,530 m <sup>2</sup> 期：約 4,460 m <sup>2</sup> )		
整備内容	次のとおり住戸及び附帯施設等の整備を行う		
	区 分	整 備 内 容	期整備
	住 戸	2DK(55戸)・3DK(50戸)	2DK(20戸)
附帯施設等	集会所、自転車置場、物置、駐車場等	3DK(20戸)	
用途地域	第一種中高層住宅専用地域		
用途規制	建ぺい率：60% 容積率：200%		

### (4) 事業の範囲

施設整備業務範囲は、 期エリア及び 期エリアであり、現在工事中の 期エリア内の40戸の建設終了(平成17年3月完成予定)後に、府営住宅105戸を設計及び建設する。

維持管理業務範囲は、 期エリア、 期エリア及び 期エリアであり、契約締結後、施設完成エリアごとに維持管理業務を開始し、平成39年度まで継続する。

事業内容は以下の業務及びその関連業務とするが、詳細については要求水準書(案)を参照すること。

## **ア 施設整備業務**

(ア) 建設前に行われる以下の業務

- ・既存建物の解体及び除却
- ・本事業の実施に伴い事業対象外となる土地の原状回復
- ・地質調査を含む本事業用地等に関する事前調査業務

(イ) 期工エリア、 期工エリアの建設に係る以下の業務

- ・施設整備に係る設計（基本設計・実施設計）
- ・国庫補助金申請書類等の作成支援
- ・建設工事
- ・工事監理
- ・建設工事に伴う近隣対応（家屋調査、電波障害対策等）
- ・建設工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務

## **イ 維持管理業務**

- ・建築物及び建築設備保守管理（緊急修繕等、空家修繕、計画修繕、保守、点検）
- ・屋外附帯施設保守管理
- ・修繕等に係る入居者対応
- ・駐車場管理

## **(5) 付帯事業に係る考え方**

P F I 事業者は、特定事業のほか付帯事業として府の同意を条件に、自らの提案により自らの収益に資する施設を設計・建設・維持管理・運営するなど、入居者の利便性の向上に寄与するサービスの提供を、独立採算にて実施することができる。

但し、入居者用駐車場（1戸当たり1台分）については、P F I 事業者がP F I 事業の本来事業として、整備費用を負担し、運営・維持管理するものとする。

## **(6) P F I 事業者の収入**

府は、施設整備業務に係る費用について、国からの公営住宅整備事業等補助相当額は施設引渡し年度に一括して支払い、残額は供用開始後、事業期間中に毎年度元利均等にて支払う予定である。

維持管理業務に係る費用については、あらかじめ定める額を事業期間中に、事業契約書に基づき支払う予定である。

詳細な支払方法については、入札説明書及び事業契約書（案）に提示する。

なお、付帯事業が実施される場合には、付帯事業に伴う収入はP F I 事業者の収入となる。

## **(7) 事業方式**

P F I 事業者が、自らの提案をもとに本施設の設計・建設を行った後、府に所有権を移転し、事業期間中維持管理業務を行う方式、いわゆるB T O（Build Transfer Operate）方式により、本事業を実施する。

## 2 府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) 評価の方法

PFI事業者が行う業務について、府が従来方式により直接実施するとした場合の財政支出とPFI事業として実施した場合の財政支出との定量的評価（VFM算定・コスト縮減の可能性）並びに定性的評価（サービス水準等）を行い、その上で総合的な評価を行う。

### (2) 定量的評価

#### ア 算出に当たっての前提条件

本事業において、府が自ら実施する場合の財政負担額とPFI方式により実施する場合の財政負担額の比較を行うに当たり、その前提条件を次のとおり設定する。

なお、これらの前提条件は、府が独自に設定したものであり、実際の応募者の提案内容を制約するものではない。

	府が直接実施する場合	PFI事業で実施する場合
算定対象となる経費の主な内容	設計費 建設費 工事監理費 維持管理費	サービス購入料 ・設計費 ・建設費 ・工事監理費 ・維持管理費 アドバイザー－委託料他
共通条件	調査・設計・建設期間 維持管理期間 施設規模  インフレ率 割引率	約 2年 約 22年 府営住宅105戸の整備及び145戸の維持管理  0% 4%
設計・建設維持管理に関する費用	従来型の直接施工により、府営住宅を整備した場合を想定して算定	府が直接実施する場合に比べて、一括発注による効率化が図られ、また、事業者の創意工夫が行われることによるコスト縮減を想定して算定
資金調達に関する事項	一般財源 地方債 国庫補助金	出資金 民間金融機関借入

#### イ 算出方法及び評価の結果

上記の前提条件を基に、府が自ら実施した場合の財政負担額とPFI方式により実施する場合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、本事業を府が自ら実施する場合に比べ、PFI方式により実施する場合は、事業期間中の府の財政負担額について**約6%**の縮減を期待することができる。

### (3) 定性的評価

#### ア 効率的な維持管理の実施

P F I方式を用いることにより、設計・建設から維持管理までを、P F I事業者に一括・性能発注するため、事業者の経営能力及び技術力等が十分に発揮され、各業務毎に発注する場合と比較して、費用の最小化を視野に入れた整備が行われるなど、効率的かつ効果的な本事業の実施が期待できる。

#### イ リスク分担の明確化

本事業の計画段階においてあらかじめ発生するリスクを可能な範囲で想定し、あらかじめその責任分担を府とP F I事業者との間で明確にしておくことにより、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能となるほか、事前予防にも資することとなり、事業目的の円滑な遂行や安定した事業運営の確保が期待できる。

#### ウ 財政負担の平準化

府が自ら実施した場合、短期間に府の予算の初期投資費用を計上することになるのに対し、P F I方式で行う場合は、府はP F I事業者に、本施設の設計、建設及び維持管理業務に要する財政負担をサービス対価として毎年一定額ずつを支払うことから、財政負担の平準化を図ることができる。

### (4) 総合評価

本事業をP F I事業として実施する場合の定量的評価及び定性的評価により、事業期間を通じて、効率的かつ効果的な本事業の実施が期待できることが認められたことから、本事業をP F I法第6条の規定に基づき特定事業として選定する。

#### 本事業に関する問い合わせ先：

京都府土木建築部住宅課

所在地 京都府京都市上京区下立売通西入藪ノ内町

電 話 075-414-5362

ファックス 075-414-5372

ホームページアドレス <http://www.pref.kyoto.jp/kaikei/pfi/tune/index.html>

電子メールアドレス [jutaku@mail.pref.kyoto.jp](mailto:jutaku@mail.pref.kyoto.jp)