

県営上溝団地建替事業を「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 条に基づき特定事業として選定したので、PFI 法第 11 条の規定に基づき、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 3 年 5 月 31 日

神奈川県知事 黒岩 祐治

特定事業の選定に係る客観的評価の結果について

1 事業内容

(1) 事業名称

県営上溝団地特定事業（以下「本事業」という。）

(2) 事業に供される公共施設等

県営住宅等（付帯施設等を含む）

(3) 計画地

神奈川県相模原市中央区光が丘 3-1 外

(4) 事業の目的

神奈川県（以下「県」という。）では、「神奈川県県営住宅 健康団地推進計画」（平成 31 年 3 月策定）に基づき、財政負担や業務負担の軽減、民間のノウハウ活用、建替えのスピードアップ等を図ることを目的として、民間活力の導入を積極的に検討している。

上溝団地について、立地条件や事業規模等を勘案して P F I 方式による建替が適していると判断し、調査、設計、建設、監理及び入居者の移転支援等の業務を一体的に民間事業者に委ねることで、民間の創意工夫を活用し、公共サービスの質の向上や財政負担の軽減を図ることを目的とする。

(5) 事業の概要

本事業は、上溝団地のうち東側 7 街区の既存住宅（79 棟 561 戸）及び附属する施設、屋外工作物その他外構等（以下「付帯施設」という。）を解体除却し、新たな県営住宅（建替後の住宅（以下「建替住宅」という。）、付帯施設（建替住宅と併せて、以下「建替住宅等」という。））及びコミュニティ機能を有する施設、広場等の整備並びに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うものである。

(6) 事業内容

ア 県営住宅等整備業務

P F I 事業者は、既存住宅及び付帯施設の解体除却を行い、新たに 460 戸以上の建替住宅を整備（調査・設計・建設・監理）するとともに、付帯施設、コミュニティ機能を有する施設、広場等の整備工事を一体的に行い、県に引き渡すものとし、次の業務を行う。

(ア) 事前調査（地質調査、測量調査、周辺家屋調査、電波障害予測調査）

(イ) 設計業務（全体整備計画、建替移転計画、基本設計・実施設計）

- (ウ) 許認可申請等業務（必要な許認可、建築確認、その他必要な関係機関等との協議及び申請等の手続）
- (エ) 地元説明等団地及び近隣対応（建替計画の説明を含む。）
- (オ) 既存住宅等の解体除却（付帯施設を含む。）
- (カ) 建替住宅等の建設工事（仮移転先住戸（以下「仮住居」という。）の修繕を含む。）
- (キ) 電波障害実測調査
- (ク) 工事監理
- (ケ) 設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価の取得
- (コ) 化学物質の室内濃度測定
- (サ) 事後調査（周辺家屋調査等）
- (シ) 事後対策（周辺家屋補償等、電波障害対策工事等）
- (ス) 確定地形測量（公共施設管理者への移管資料作成を含む。）
- (セ) 余剰地の分筆（余剰地と民有地との分筆等）
- (ソ) 建替住宅、付帯施設、コミュニティ施設、広場等の引渡し及び所有権の移転
- (タ) 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託
- (チ) 補助金・交付金申請等関係書類の作成支援業務
- (ツ) 会計実地検査の支援業務
- (テ) その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

イ 入居者移転支援業務

P F I 事業者は、上溝団地の現入居者が仮移転先や建替住宅へ本移転するにあたり、次の業務を行う。

- (ア) 移転計画業務
- (イ) 仮移転支援業務
- (ウ) 本移転支援業務
- (エ) 補助金・交付金関係書類の作成支援業務
- (オ) 会計実地検査の支援業務
- (カ) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

ウ 用地活用業務（付帯事業）

P F I 事業者は、県から余剰地を取得し、自らの事業として提案した住宅や施設等（以下「民間施設等」という。）の整備を行う。

土地の売買については県が実施する不動産鑑定を踏まえ、県と用地活用業務（付帯事業）を行う企業との間で別途契約を取り交わすこととする。

(7) 事業実施スケジュール

本事業において予定されている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4年10月	本契約締結（神奈川県議会第三回定例会の議決後）
令和10年度	既存住宅等の解体除却、建替住宅等、コミュニティ機能を有する施設、広場等の完了
令和11年度	本移転の完了

※具体的なスケジュールについては、P F I 事業者からの提案によるものとし、上表より期間を短縮することを可能とする。

(8) 事業方式

本事業は、P F I 事業者は既存住宅等を解体除却し建替住宅等を整備した後、県へ所有権を移転する方式に、入居者の移転支援を加えたB T a (Build Transfer assist) 方式とする。

(9) P F I 事業者の収入及び負担に関する事項

P F I 事業者の収入及び負担については、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、P F I 事業者から提供されたサービスに対し、県とP F I 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P F I 事業者に対し支払う。

ア P F I 事業者の収入

県は、本事業に要する費用として、令和4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。

事業者は、公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和27年法律第184号）第2条第4項の保証事業会社から保証を受けた場合には、県営住宅等整備業務（設計業務、解体除却、建設工事に限る）に要する費用について、前払金を請求することができる。ただし、前払金の支払いには限度額を設けるものとし、その額は事業契約書に定める。

なお、整備に要する費用の残額は、建替住宅等の所有権移転・引渡し後にP F I 事業者へ支払う。

イ P F I 事業者の負担

- (ア) P F I 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。
- (イ) 用地活用業務企業は、余剰地の取得費用を別途契約後、県に支払う。
- (ウ) 用地活用業務企業は、自らの事業として民間施設等の整備を行う。

2 客観的評価の結果

(1) 評価方法

ア 選定基準

本事業をP F I 事業として実施することで、従来方式と比較し、次のいずれかを満たす場合、県はP F I 法第7条に基づき本事業を特定事業に選定する。

- ・ 公共サービスが同一の水準にある場合において事業期間全体を通じた県の財政負担の縮減を期待できること。
- ・ 県の財政負担が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上を期待できること。

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に関する事業の実施に関する基本方針」（平成30年10月閣議決定）及び県営上溝団地建替事業実施方針に基づき、将来の費用と見込まれる財政負担総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

ウ その他の質的な評価

P F I 事業として実施することによる便益など質的な事項を評価する。

(2) コスト比較による定量的評価

本事業において、将来の費用と見込まれる財政負担額における県が自ら実施する場合の県の財政負担額とP F I 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、その前提条件をアのとおり設定した。

なお、これらの前提条件は、V F M (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

	県が自ら実施する場合	P F I 事業により実施する場合
財政負担額の主な内訳	① 建設工事費等 ② 移転補償費等 ③ 起債の支払利息	① 建設工事費等 ② 移転補償費等 ③ 起債の支払利息 ④ アドバイザリー費等
設計・建設に関する費用	過去の実績を基に、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・監理の一括発注及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算定
共通事項	① 現在価値化率 0.7% ② 物価上昇率 0% ③ 起債の利率は地方債貸付利率 1.2%、起債償還期間 20 年	

イ 算定方法

上記の前提条件を基に、県が自ら実施する場合の県の財政負担額と P F I 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、P F I 方式によって実施することにより、県が自ら実施する場合と比較して、564 百万円（4.4%）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負担額	12,657 百万円
イ P F I 方式により実施する場合の財政負担額	12,093 百万円
ウ V F M（金額）	564 百万円
エ V F M（割合）	4.4%

(3) 民間事業者に移転されるリスクに係る評価

本事業を P F I 事業として実施することにより、従来、県の責任で行っていたリスクのうち、設計・建設等に関するリスクを P F I 事業者へ適切に移転することができるが、客観的な根拠に基づく定量化が困難なため、定量的評価では考慮しないものとした。

(4) その他の質的な評価

本事業をPFI事業により実施した場合、以下のよう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、施工、監理の分離発注に替えて、設計、施工、監理を民間事業者が一括して行うことで、工期短縮による早期の供用開始が期待できる。また、入居者移転をPFI事業者へ委託することにより、提案に基づいた工程計画や移転計画と連動した入居者仮移転の推進が可能になり、円滑な入居者の移転が期待できる。

イ PFI事業者の創意工夫やノウハウを活用した良質な建替住宅等の整備

PFI事業者へ順守すべき基本的な水準を示した上で、PFI事業者の優れた創意工夫やノウハウを活用し、良質な建替住宅等の整備が期待できる。

ウ 余剰地の活用による効果

周辺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する等、地域のまちづくりに資する活用が期待できる。

(5) 総合的評価

本事業をPFI方式で実施することにより、県が自ら実施する場合と比較して、定量的評価において564百万円(4.4%)の財政負担額の軽減を見込むことができ、その他の質的な評価に示した効果も期待できる。

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、ここにPFI法第7条に基づく特定事業として選定する。