

川口アパート建替事業
特定事業の選定

令和4年11月30日

長崎県

「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「P F I 法」という。）第 7 条の規定により、川口アパート建替事業を特定事業として選定したので、同法第 1 1 条の規定により、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。

長崎県知事 大石 賢吾

第 1 事業概要

1 事業名称

川口アパート建替事業（以下「本事業」という。）

2 事業に供される公共施設

公営住宅

3 公共施設の管理者の名称

長崎県知事 大石 賢吾

4 事業目的

県では、県営住宅である「川口アパート（以下「既存住宅」という。）」について、耐震性の不足により、災害時における住宅入居者の安全確保が困難な状況となっており、また、地震等の災害により同住宅が倒壊した場合、緊急輸送道路となっている国道206号線が閉塞する懸念もある。

そこで、市と連携し、既存住宅について、隣接する川口公園（長崎市の都市公園）の敷地において、耐震性能を備えた良質な住宅へ建て替えを計画している。

さらに、住宅の建て替えにより創出される余剰地（以下「余剰地」という。）の有効活用を一体の事業として実施することにより、事業としての相乗効果を発揮し、県と市の政策課題の解決にも寄与する民間機能の導入を目指している。

これらの実現にあたり、民間事業者の有する資金やノウハウを活用し、効率的及び効果的に事業を実施することを目的として、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「P F I 法」という。）に基づき、本事業を P F I 事業として実施するものである。

5 事業方式の概要

本事業は、P F I 法に基づき実施するものとし、選定された民間事業者（以下「事業者」という。）は、現在の川口公園に新たに建替住宅を設計・建設後、県に所有権を移転する。

また、事業者は、建替住宅の建設後、既存住宅を解体・撤去し、期間中に維持管理・運営業務を実施する。以上の建替住宅業務は B T O (Build Transfer Operate) 方式とする。

さらに、事業者は、自らの提案に基づき、余剰地について、定期借地権を設定することにより、自己の責任及び費用において民間提案施設を整備・運営する、余剰地活用業務を付帯事業として実施する。

6 事業者の業務範囲

本事業における事業者が実施する業務は、以下の（ア）～（ウ）に示す建替住宅業務及び（エ）に示す余剰地活用業務とする。

（ア）建替住宅整備業務

a 設計業務

- (a) 調査業務（用地測量、地質調査、その他建設にあたり必要な業務）
- (b) 建替住宅の基本・実施設計業務
- (c) その他関連業務（開発許可申請・確認申請等）

b 建設業務

- (a) 建替住宅の建設工事業務
- (b) 施設引渡業務

c 工事監理業務

d 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）既存住宅解体業務

a 解体設計業務

- (a) 調査業務
- (b) 既存住宅の解体設計業務
- (c) その他関連業務

b 解体工事業務

- (a) 着工前業務
- (b) 既存住宅の解体工事業務

c 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）建替住宅維持管理・運営業務

a 建築物保守管理業務

b 建築設備保守管理業務

c 修繕業務

d 入居者対応業務

e 自主事業の実施（自由提案）

事業者は、建替住宅用地内を活用して、行政財産の使用許可により、入居者及び地域住民の利便性の向上等に寄与する事業を実施することができる。なお、行政財産を自主事業に用いる場合の施設の取り扱いは以下のとおりである。

(a) 権利関係の観点から、建替住宅との合築は不可とする。

(b) 建替住宅内又は用地内で自主事業を実施する場合は、原則、行政財産の使用許可にて使用料を徴収する。

(c) 使用料は、公益的な事業であれば減免の可能性はある。

(d) 自主事業の実施期間は、原則任意であるが、建替住宅の維持管理運営期間を外れない範囲で設定すること。

(エ) 余剰地活用業務（付帯事業）

事業者は、事業用地から建替住宅用地及び再整備後の川口公園用地を除いた余剰地の活用にあたり、借地借家法（平成3年法律第90号）に基づく定期借地権の設定契約（以下「定期借地権設定契約」という。）を県と締結のうえ、独立採算事業として余剰地活用業務（付帯事業）を実施すること。定期借地権の種類は、借地借家法第22条に定める定期借地権（以下「一般定期借地権」という。）又は借地借家法第23条に定める定期借地権（以下「事業用定期借地権」という。）とする。

※既存住宅から建替住宅への入居者移転支援業務は本事業範囲外とし、県が実施する。

7 事業期間

本事業の事業期間は、下記のとおりとする。

基本協定の締結	令和5年 5月
事業契約の仮契約の締結	令和5年 6月
事業契約に係る議会議決 （本契約締結）	令和5年 7月
建替住宅の設計・建設期間 （確認申請等含む）	本契約締結後 ～建替住宅の引渡し日
建替住宅の引渡し（所有権移転）	事業者の提案による※
現住居者の移転（県にて実施）	建替住宅の引渡し日の翌日～令和 8年 3月
建替住宅維持管理・運営期間	建替住宅の引渡し日の翌日～令和28年 3月
既存住宅解体期間	令和8年 4月～令和9年 1月 なお、現住居者の移転が令和8年3月末以前に完了した場合は、上記より早期に既存住宅解体を実施することができる。
余剰地活用業務に係る定期借地権設定契約の締結	民間提案施設の設計完了時（着工前）を予定。 なお民間提案施設の着工は、既存住宅解体終了後から可能となる。
余剰地活用業務に係る借地期間	一般定期借地権の場合は定期借地権設定契約の日から原則 50年とする。ただし、県が認める場合は70年までの提案も可能とする。 事業用定期借地権の場合は定期借地権設定契約の日から10年以上30年未満。ただし、県が認める場合は50年までの提案も可能とする。

※事業者は、現住居者の移転のための期間を最低3か月確保したうえで、事業者の提案により引渡し日を設定することができる。

第2 県が自ら事業を実施する場合とP F I方式により実施する場合の評価

1 特定事業の選定基準

本事業をP F I事業として実施することにより、川口アパート建替事業について、県自らが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。具体的な判断基準は次のとおりである。

- ア 事業期間を通じた県の財政負担の縮減が期待できること。
- イ 県の財政負担が同一の水準にある場合においても公共サービスの水準の向上が期待できること。

2 評価の方法

選定基準を踏まえ、本事業を県が直接実施する場合及びP F I事業により実施する場合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 公共サービス水準の向上について、定性的に評価する。

3 定量的評価（財政負担額の縮減）

(1) 算定にあたっての前提条件

本事業のうち、川口アパート建替事業を県が直接実施する場合及びPFI事業により実施する場合の財政負担額の評価を行うに当たり、設定した前提条件及び算定方法は、次の表に示すとおりである。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、実際の民間事業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。

項目	県が直接実施する場合	PFI事業により実施する場合
共通条件	施設規模：建替住宅80戸 事業期間：23年（解体・設計・建設期間：3年、維持管理・運営期間20年） 割引率：1.23% 物価上昇率：考慮していない	
財政負担額の主な内訳	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建替住宅の設計業務費 ・ 建替住宅の建設業務費 ・ 建替住宅の工事監理業務費 ・ 建替住宅建設の交付金申請関連業務費 ・ 既存住宅の解体設計業務費 ・ 既存住宅の解体工事業務費（アスベスト処理費を含む） ・ 既存住宅解体の交付金申請関連業務費 ・ 建替住宅維持管理・運営業務費 ・ 資金調達に要する費用 ・ その他費用 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建替住宅の設計業務費 ・ 建替住宅の建設業務費 ・ 建替住宅の工事監理業務費 ・ 建替住宅建設の交付金申請関連業務費 ・ 既存住宅の解体設計業務費 ・ 既存住宅の解体工事業務費（アスベスト処理費を含む） ・ 既存住宅解体の交付金申請関連業務費 ・ 建替住宅維持管理・運営業務費 ・ 資金調達に要する費用 ・ SPC組成費 ・ SPC管理費 ・ その他費用（アドバイザー業務委託費等）
算定方法	県が直接、「第16事業者の業務範囲」を行った場合を想定して算出	「第16事業者の業務範囲」に示す業務内容を性能発注による一括契約により、選定事業者の創意工夫や効率化が図られることによるコスト縮減を想定し算出
資金調達方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一般財源 ・ 社会資本整備総合交付金 ・ 地方債 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一般財源 ・ 社会資本整備総合交付金 ・ 地方債 ・ 選定事業者の自己資金（出資金、借入金）

(2) 算定結果

上記の前提条件を基に、県が直接実施する場合と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、本事業を県が直接事業を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が1.31%程度削減されるものと見込まれる。

	県が直接実施する場合	P F I 事業により実施する場合
指数	100	98.69

4 定性的評価（公共サービスの水準の向上）

本事業をP F I 事業により実施する場合、以下に示すような公共サービスの水準の向上を期待することができる。

- ア 公共施設の解体、設計、建設、維持管理及び運営を性能発注により一括で選定事業者と契約することで、事業対象地の土地の制約を踏まえた土地利用計画の立案や維持管理・運営を見据えた設計・建設計画の立案等、民間事業者の技術力、経験等が十分に発揮され、効果的かつ効率的な事業実施が可能となる。
- イ 選定事業者のノウハウを生かし、公共施設等と民間施設を一体的に整備することで、相互の連携や相乗効果を図ることができ、県民の利便性の向上が期待できる。
- ウ 県と選定事業者が事業期間中に発生するリスクをあらかじめ想定し、適切にリスク分担することで、本事業に係るリスクへの適切かつ迅速な対応が可能となり、長期的に業務の円滑な遂行が期待できる。

5 総合評価

本事業をP F I 事業として実施することにより、定量的効果及び定性的効果を期待できる。

このため、本事業をP F I 事業として実施することが適当であると判断できることから、本事業をP F I 法第7条の規定により、特定事業として選定する。