

「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 条の規定に基づく特定事業として、鳥取県営住宅上栗島団地建替整備事業を選定したので、同法第 11 条第 1 項の規定により、特定事業の選定における評価結果を公表する。

令和 6 年 8 月 16 日

鳥取県知事 平井 伸治

鳥取県営住宅上粟島団地建替事業

特定事業の選定

令和6年8月16日

鳥取県

I 特定事業の内容

1. 事業名称

鳥取県営住宅上粟島団地建替事業（以下「本事業」という。）

2. 事業に供される公共施設

鳥取県営住宅とその附帯施設

3. 公共施設等の管理者の名称

鳥取県知事 平井 伸治

4. 事業の目的

鳥取県（以下、「県」という。）では、公営住宅法の主旨に則り、国と協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、県民生活の安定と社会福祉の増進を図っている。

県営住宅上粟島団地は、昭和 40 年代に建設された住棟と、平成 10～20 年代に建て替えられた住棟が混在する、計 9 棟 129 戸の大規模な県営住宅団地である。

このうち昭和 40 年代に建設された 4 棟 48 戸については、建設から 50 年以上が経過しており、建物の老朽化や設備の陳腐化が進んでいる状況にある。また、近隣に位置する県営住宅富益団地も建設から 40 年以上が経過して耐用年限が近づいている。

このような状況を踏まえ、上粟島団地と富益団地を集約して、建替整備を行うこととし、建て替えにあたっては、少子・高齢化の急速な進展を踏まえた県民ニーズに対応した住宅・住環境の確保を図りながら、脱炭素社会の実現に向けた省・創エネ化、木造化を推進するとともに、施設規模・配置の適正化を図り、未来型の集合住宅として整備を行うこととした。

本事業の実施に当たっては、P F I 法に基づく事業として、新棟の設計及び建設並びに既存住棟の解体並びに余剰地を活用した施設（福祉施設、生活利便施設、住宅等）の整備を行う事業（以下「P F I 事業」という。）を一体的に実施することで、民間事業者の創意工夫や経験、ノウハウを活かした施設計画や事業計画により、公営住宅に求められる役割・機能が最大限発揮されることを期待する。また、事業計画全体を通して、民間の資金及び技術的能力を活用することで、効率的かつ効果的な業務遂行により、県の財政負担の軽減が図られることを期待する。

5. 事業の概要

本事業は、P F I 法に基づき、P F I 事業者が事業計画策定業務、建替整備業務及び余剰地活用業務を行うものである。

本事業の主な業務

事業計画策定業務		全体工程、業務水準、実施体制等の事業計画の策定
建替整備業務	建設	建替住棟等（県営住宅 60 戸及び付帯施設）の整備
	解体	既存住棟等（44-1、45-1、46-1、46-2 棟及び付帯施設）の解体
余剰地活用業務		余剰地面積（1,000～2,000 m ² ：P F I 事業者の提案による）

6. 事業方式

本事業は、P F I 法に基づき、民間の企画力及び技術的能力を活用し、県が所有する土地に P F I 事業者が県営住宅の建替整備等を行った後、県に所有権を移転する、BT(Build Transfer)方式により実施する。

7. P F I 事業者の業務範囲

本事業において、事業者が実施する業務範囲は、次のとおりとする。

（1） 事業計画策定業務

事業者は、入札手続きにおいて提出した事業提案書に基づき、建替整備業務の全体工程計画や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画を策定する。

（2） 建替整備業務

既存住棟及び付帯施設の解体除却を行い、新たに 60 戸の建替住棟を整備（調査・設計・建設・監理）するとともに、付帯施設等の整備工事を一体的に行い、県に引き渡すものとし、以下の業務を行うこととする。

- 1) 事前調査業務及び関連業務
- 2) 既存住棟等の解体撤去工事業務および関連業務
- 3) 設計業務及び関連業務
- 4) 建替住棟等の建設工事業務及び関連業務
- 5) 工事監理業務
- 6) その他事業実施に必要な業務（住民対応、各種法令に基づく申請等、補助金等申請補助、会計実地検査支援等）

（3） 余剰地活用業務

事業用地において（2）の建替整備業務に伴い発生する余剰地を県から取得し、自主事業と

して施設（福祉施設、生活利便施設、住宅等）の整備を行う。

8. 事業期間

本事業の事業期間は、県議会における特定事業契約の締結に関する議決の日から、令和 12 年 3 月 31 日までとする（余剰地活用業務における施設の整備も同じ期日までとする。）が、事業者による工期短縮の提案を可能とする。

Ⅱ P F I 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

本事業を P F I 事業として実施することにより、県が直接事業を実施する場合に比べて効果的かつ効率的に事業が実施されると評価し、判断できる場合に特定事業として選定する。具体的な判断基準は次のとおりである。

- 1) 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。
- 2) 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. コスト算出による定量的評価

(1) 評価方法

「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」、「V F Mに関するガイドライン」、「鳥取県 P P P / P F I 手法活用の優先的検討方針」及び「鳥取県営住宅上粟島団地建替事業実施方針」に基づき、事業全体に係るコスト算出による県の財政負担額縮減についての定量的評価を行う。

(2) 算出にあたっての前提条件

本事業を県が直接事業を実施する場合と P F I 事業により実施する場合の財政負担額を比較するにあたり、その前提条件を下表のとおり設定した。

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い。

■ コスト算定の前提条件

項目	県が直接実施する場合	P F I 事業により実施する場合
算定の対象となる経費等	① 設計・建設・除却に係る費用 ・設計費 ・建設費 ・工事監理費 ・解体・撤去費 ② 起債償還及び支払利息	①設計・建設・除却に係る費用 ・設計費 ・建設費 ・工事監理費 ・解体・撤去費 ② 起債償還及び支払利息 ③ アドバイザー委託費
共通条件	<ul style="list-style-type: none"> ・割引率：1.05% ・施設規模：60戸の県営住宅等 ・事業期間：約5年間 	
本事業に関する費用の設定方法	・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	P F I 事業の先行事例及びヒアリング調査等を参考に、設計・建設の一括化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効率性が実現できるものとして算定
資金調達方法	<ul style="list-style-type: none"> ・国交付金（社会資本整備総合交付金） ・地方債 ・一般財源 	<ul style="list-style-type: none"> ・県が払う出来高部分払金 ・各業務完了時払金 ・自己資金 ・金融機関借入金等

(3) 算定方法及び結果

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 P F I 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、P F I 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 5.7%の削減が期待できる。

	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	94.3

3. 定性的評価

本事業を P F I 事業により実施する場合、県の財政負担額の削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。

(1) 効率的な施設の整備

県が直接事業を実施する場合の設計・施工の分離発注に替えて、設計・施工を P F I 事業者が一括して行うことにより、工期の短縮が期待できる。

(2) 良質な施設の形成

建替整備業務に際して、性能発注とすることで、民間事業者の創意工夫が発揮しやすくなることから、競争原理の中でより優れた提案が期待できる。

(3) 余剰地の有効活用

良質な団地への建替とともに、建替で発生する余剰地が民間事業者により有効に活用されることで、入居者や近隣住民への生活利便性の向上が期待できる。

また、建替整備とあわせて余剰地活用を包括的に委託することから、一体的な土地利用や連続した歩行者通路の確保、地域コミュニティ形成に資する環境づくりが期待できる。

(4) リスク分担の明確化による安定した事業遂行

事業遂行上発生することが想定されるリスクを予め可能な範囲で想定し、その責任分担を県とPFI事業者の間で明確化することによって、リスク発生の抑制及びリスク発生時の損失拡大の抑制が可能となるため、事業期間にわたって、円滑かつ効果的に事業を遂行することが期待できる。

4. 総合評価

本事業をPFI事業により実施することにより、民間事業者の創意工夫やノウハウを活用することが可能となり、県が直接実施する場合に比べ、事業全体を通じて県の財政負担額について一定の削減が期待できるとともに、定性的評価に示した効果が期待できる。

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、本事業をPFI法第7条に基づく特定事業として選定する。