

「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 条の規定により、下記事業を特定事業として選定したので、同法第 11 条の規定により、特定事業選定の客観的な評価の結果を公表します。

平成 31 年 2 月 15 日

名古屋市長 河村 たかし

## 特定事業（名古屋市営柳原荘 2 期整備事業）の選定について

### 1 事業内容

#### （1）事業名称

名古屋市営柳原荘 2 期整備事業（以下「本事業」という。）

#### （2）事業に供される公共施設の種類の種類

市営住宅等

#### （3）公共施設の管理者

名古屋市長 河村 たかし

#### （4）事業目的

本事業は、名古屋市営柳原荘の整備における既設 1 期 1・2 棟に続く、2 期 3 棟目の新規建設を PFI 法に基づき民間活力を導入して整備することで、民間事業者の創意工夫による効率性を発揮させ、市の財政負担の縮減及び公共サービス水準の向上を図るものとする。

#### （5）事業概要

本事業は、PFI 法に基づき、特定事業を実施する民間事業者（以下「PFI 事業者」という。）が新たに本施設の施設整備業務、入居者の本移転を支援する業務（以下「入居者移転支援業務」という。）及びこれらを実施する上で必要となる関連業務を行うものである。

PFI 事業者が行う主な業務は次のとおりである。具体的な事項については、入札説明書等において提示する。

##### ① 事業計画の策定

PFI 事業者は市に提出した提案書に基づき、新築住宅に関する事業計画を策定する。

##### ② 市営住宅等整備業務

PFI 事業者は、新たに 36 戸の市営住宅（以下「新築住宅」という。）の整備（調査・設計・建設）を行い、市に引き渡すものとし、以下の業務を行う。

ア 事前調査（地質調査、測量調査、周辺家屋調査、電波障害調査等）

イ 設計（基本設計・実施設計）

ウ 必要な許認可及び建築確認等の手続（施設整備に必要な関係機関等との協議並びに申

請等の手続)

- エ 建設工事（新築住宅等）
- オ 工事監理
- カ 設計住宅性能評価の取得
- キ 建設住宅性能評価の取得
- ク 化学物質の室内濃度測定
- ケ 完成確認の立ち合い
- コ 新築住宅の引渡し及び所有権の移転
- サ 近隣及び団地住民対策・対応
- シ 国庫補助金申請関係書類の作成支援
- ス 家賃算定資料の作成
- セ 長期修繕計画策定
- ソ 会計実地検査の支援
- タ 公有財産台帳登録資料の作成
- チ その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

### ③ 入居者移転支援業務

PFI 事業者は、市営大杉荘の現入居者が新築住宅等に移転するに際して、下記の業務を行う。

- ア 団地廃止説明会の補助
- イ 内覧会の開催と対応
- ウ 移転相談ダイヤルの開設
- エ 移転申込受付、抽選及び入居者決定事務の補助
- オ 移転手続補助
- カ 入居説明会の実施
- キ 本移転対象世帯への鍵渡し
- ク 移転後の空き家確認
- ケ 移転料の支払い支援
- コ 国庫補助金申請関係書類の作成支援
- サ 会計実地検査の支援
- シ その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

## (6) 事業方式

本事業は、PFI 法に基づき実施するものとし、PFI 事業者は、新たに新築住宅を整備した後、市に所有権を移転する BT (Build Transfer) 方式とする。

## (7) PFI 事業者の収入及び負担に関する事項

PFI 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、市からの支払いに係る具体的な内容については、入札公告時に公表する入札説明書等において提示する。

市は、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、PFI 事業者から提供されたサービスに対し、市と PFI 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 PFI 事業者に対し支払う。

① PFI 事業者の収入

ア 市は、市営住宅等整備業務に要する費用について、平成 32 年度以降、各年度末の出来高部分に相応する費用の 10 分の 9 以内の額を支払う。また、PFI 事業者は年度末の一部支払いの前に各年度において 1 回を上限として当該請求時点の出来高部分に相応する費用の 10 分の 9 以内の額を請求できるものとする。なお、市営住宅等整備業務に要する費用の残額は、新築住宅の所有権移転・引き渡し後に、PFI 事業者を支払う。

イ 市は、入居者移転支援業務に要する費用として、事業契約書に定める入居者移転支援業務のサービスの対価を、事業期間終了後、一括して支払う。

② PFI 事業者の負担

ア PFI 事業者は、市営住宅等整備業務に要する費用を、①アの市からの支払いがあるまでの間、負担する。

イ PFI 事業者は、入居者移転支援業務に要する費用を、①イの市からの支払いがあるまでの間、負担する。

## 2 市が直接実施する場合と PFI 事業で実施する場合の評価

### (1) 評価の方法

「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事業の実施に関する基本方針」(平成 24 年 3 月閣議決定) 及び名古屋市営柳原荘 2 期整備事業実施方針に基づき、事業期間全般にわたるコスト算出による市の財政負担額の定量的評価及び PFI 事業で実施することによるサービス水準に関する定性的評価を行い、総合的な評価を行うこととする。

### (2) 定量的評価

本事業を市が直接実施した場合と PFI 事業により実施した場合それぞれの事業期間全体を通じた市の財政負担額を比較するにあたり、次のように前提条件を設定した。

なお、これらの前提条件は、市が独自に設定したものであり、応募者の提案内容を制限するものではなく、また一致するものでもない。

#### ア 前提条件

	市が直接実施する場合	PFI 事業により実施する場合
財政負担額の内訳	①設計・建設等に係る費用 <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計費</li> <li>・建設費</li> <li>・工事監理費</li> <li>・入居者移転支援業務費</li> </ul> ②起債の支払利息 ③職員人件費	①設計・建設等に係る費用 <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計費</li> <li>・建設費</li> <li>・工事監理費</li> <li>・入居者移転支援業務費</li> </ul> ②起債の支払利息 ③職員人件費 ④アドバイザー費等
設計・建設に関する費用	市の過去の事例を基に本事業において整備する市営住宅を想定し算定	設計・建設の一括発注及び PFI 事業者の創意工夫等により、市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設定
資金調達に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・起債</li> <li>・交付金</li> <li>・一般財源</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市が支払う出来高部分相応額払金、引渡し時払金</li> <li>・自己資金</li> <li>・銀行借入</li> </ul>
共通事項	割引率 1.53%、物価上昇率 0%、起債償還期間 30 年	

#### イ 算定方法

上記の前提条件を基に、市が直接実施した場合の市の財政負担額と PFI 事業により実施する場合の市の財政負担額を年度別に算出し、それらを割引率により現在価値に換算した。

#### ウ 評価結果

算定結果により、市の財政負担額を比較したところ、本事業を市が直接実施した場合に比べて、PFI 事業により実施する場合は、財政負担額が約 5%削減されることが見込まれる。

### (3) 定性的評価

本事業を PFI 事業により実施した場合、上記のような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。

#### ア 施設整備等の効率的な実施

市が直接事業を実施する場合の設計・建設の分離発注に替えて、設計・建設を PFI 事業者が一括して行うことにより、早期の供用開始が期待できる。

#### イ 民間事業者のノウハウを活用した良質な市営住宅等の整備

市が直接事業を実施する場合と同等の市営住宅の性能を PFI 事業者を求めることにより、事業者の優れたノウハウを活用することができ、良質な市営住宅等の整備が期待できる。

#### ウ 適切なリスク移転及び適正な役割分担による効率的な事業遂行

本事業において想定されるリスクを明確にし、かつ適切なリスク移転及び官民の役割分担をすることにより、事業全体におけるリスクの最適化が図られ、リスクの発生抑制、事業の効率化等の効果が期待できる。

### (4) 総合評価

本事業を PFI 事業として実施することにより、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、市の財政負担額は、市が直接実施した場合に比べ、事業全体を通して約 5%削減が見込まれるとともに、事業者へのリスク移転や公共サービス水準の向上も期待できる。

以上により、本事業を PFI 事業として実施することが適当であると認められるため、ここに PFI 法第 7 条に基づく特定事業として選定する。