

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条の規定に基づき、県営青木高層・鉄筋住宅PFI建替事業を特定事業として選定したので、PFI法第11条第1項の規定により、特定事業の選定にあたっての客観的な評価の結果をここに公表する。

令和6年6月7日

兵庫県知事 齋藤 元彦

「県営青木高層・鉄筋住宅PFI建替事業」の特定事業の選定について

第1 事業内容

1 事業名称

県営青木高層・鉄筋住宅PFI建替事業（以下「本事業」という。）

2 事業に供される公共施設

285戸の県営住宅（付帯施設を含む。）

3 公共施設の管理者

兵庫県知事 齋藤 元彦

4 事業の目的

兵庫県営青木高層・鉄筋住宅（以下「青木住宅」という。）は、昭和53～59年に建設された県営住宅であり、建設から40年以上が経過し老朽化が進行している。兵庫県（以下「県」という。）が策定した神戸地域におけるひょうごインフラ整備プログラムにおいて、青木住宅は、前期（2024～2028）着手、後期（2029～2033）完了を目指す工区として位置付けられている。

県が策定した県政改革方針令和4年度実施計画において、県営住宅は、PFI制度等の優先的検討に係る対象施設としてあげられており、県営住宅事業の〔県政改革方針 ③ 経営の効率化〕において、「民間活力を活用した効率的な管理運営、PFIを活用した建替事業の検討」を実施することとされている。

本事業は、上記の経緯を踏まえ、青木住宅に存する既存の県営住宅及びその付帯施設を解体撤去し、新しい県営住宅に建て替えるとともに、建替えにより創出される活用地の有効活用（付帯事業）を一体の事業として推進するものである。本事業の実施により、青木住宅の安全で安心できる住まいとしての住宅性能水準の向上と県の財政負担の縮減を図る。同時に、周辺地域の憩いの空間の創出や、若年・子育て世帯から高齢者世帯まで多様な世帯の暮らしの充実と交流・ふれあいを促進するまちづくり、SDGs未来都市に資する環境への配慮、周辺住宅地と調和した景観形成への配慮等により、周辺地域の活性化に貢献することを目的とする。

5 事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、事業者が、事業用地内に存在する既存住宅等をすべて解体撤去し、新たに建替住宅等の設計・建設等を行い、県に所有権を移転するBT（Build Transfer）方式とする

6 事業者が実施する業務範囲

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) 事業計画の策定に関する業務

事業者は、入札手続において提出した事業提案書に基づき、県営住宅整備業務、入居者移転支援業務、活用地活用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) 県営住宅整備業務

事業者は、事業用地において次に示す業務を行う。

(ア) 事前調査に関する業務

- a 測量調査
- b 地質調査
- c アスベスト含有材等使用状況調査

(イ) 既存住宅等の解体撤去に関する業務

- a 既存住宅等の解体撤去に関する設計
- b 既存住宅等の解体撤去工事

(ウ) 建替住宅等の整備に関する業務

- a 建替住宅等の整備に関する設計（基本設計・実施設計）
- b 建替住宅等の建設工事
- c 建替住宅等の整備に関する工事監理
- d 設計・建設住宅性能評価の取得
- e 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託
- f 化学物質の室内濃度測定

(エ) 関連する公共施設等の整備に関する業務

- a 関連する公共施設等の設計
- b 関連する公共施設等の建設工事
- c 関連する公共施設等の整備に関する工事監理

(オ) その他県営住宅整備業務の実施に必要な業務

- a 本事業の実施に必要な許認可、各種申請及び検査等の行政手続

- b 周辺影響調査（電波障害調査、周辺家屋調査等）
- c 近隣対策及び対応（地元説明会の開催、電波障害対策、周辺家屋補償等）
- d 完成確認、引渡し及び所有権の移転
- e 確定測量及び公有財産台帳登録関係書類等の作成支援
- f 契約不適合責任（瑕疵担保責任）
- g 交付金・補助金等申請関係書類等の作成支援業務
- h 会計実地検査の支援業務
- i 家賃等算定資料の作成支援
- j 維持管理計画の作成
- k 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

事業者は、入居者移転支援業務として次に示す業務を行う。

- (ア) 仮移転支援業務
 - a 仮住戸の確保
 - b 仮移転等説明会の実施
 - c 希望仮住戸等の把握
 - d 仮住戸等決定抽選会の実施
 - e 仮移転日の調整
 - f 仮移転の確認及び仮移転料の支払手続支援
- (イ) 民間賃貸住宅の賃貸借契約等に関する業務
 - a 民間賃貸住宅の賃貸借契約の締結等
 - b 民間賃貸住宅の賃貸借契約に伴う支払等リストの作成
 - c 共益費、駐車場使用料等の徴収及び家賃等の支払
 - d 仮移転期間中の賃貸人と仮移転者との調整・協議等の支援
 - e 賃貸借契約の解除手続
- (ウ) 本移転支援業務
 - a 本移転等説明会の実施
 - b 希望住戸等の把握
 - c 本移転等決定抽選会の実施
 - d 県営住宅入居手続支援及び移転日の調整
 - e 移転の確認及び移転料の支払等の手続支援
- (エ) 退去等支援業務
- (オ) 建替住宅自治管理組織の立上げ支援業務
- (カ) 交付金・補助金等申請関係書類の作成支援業務

(キ) 会計実地検査の支援業務

(4) 活用地活用業務（付帯事業）

事業者は、活用地を取得し、自らの事業として民間施設（地域活性化施設）の整備等を行う。

7 事業期間

本事業の実施に係る事業期間は、事業契約の締結日から、県営住宅整備業務、入居者移転支援業務及び活用地の引渡しの全てが完了した日（令和12年3月31日までの事業者が提案する日）までとする。

活用地活用業務については、活用地の引渡し完了後、速やかに着書することを基本として、事業契約書に基づき実施する。

8 事業実施スケジュール

本事業のスケジュールは、概ね次に示すとおりとするが、事業者による工期の短縮などの提案は可能とする。

本事業の業務内容	スケジュール
事業契約締結	令和7年3月頃
設計、各種申請等の行政手続 入居者の仮移転	令和7年4月頃～令和8年2月頃
既存住宅等の解体撤去（1次解体撤去） 建替住宅等の整備及び関連する公共施設等の整備	令和8年3月頃～令和10年8月頃
建替住宅に関する仮使用承認の取得 建替住宅等及び関連する公共施設等の引渡し	令和10年8月中
建替住宅等への本移転完了	令和10年11月頃
既存住宅等の解体撤去（2次解体撤去） 付帯施設及び関連する公共施設等の整備	令和10年12月頃～令和12年3月頃
活用地の引渡し 活用地活用業務の実施	令和12年3月頃 令和12年4月頃～

第2 県が直接事業を実施する場合とPFI事業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PFI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) 事業評価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」及び「県営青木高層・鉄筋住宅PFI建替事業実施方針」に基づき、本事業を県が直接事業を実施する場合とPFI事業により実施する場合を比較し、県の財政負担額について評価を行った。

(2) 算出に当たっての前提条件

本事業を県が直接事業を実施する場合とPFI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、その前提条件を次の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。

表 財政負担額の比較のための前提条件

項 目	県が直接事業を実施する場合	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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計費、工事監理費 ・ 建設費 ・ 解体費 ・ 入居者移転支援費 ・ 起債償還及び支払利息 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計費、工事監理費 ・ 建設費 ・ 解体費 ・ 入居者移転支援費 ・ 起債償還及び支払利息 ・ アドバイザリー費用
共通条件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施 設 規 模：285戸の県営住宅等 ・ インフレ率：0% ・ 割 引 率：0.96% ・ 起債償還期間：30年（据置期間0年） 	
本事業に関する費用の設定方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県が近年実施した県営住宅建替事業の実績等に基づいて算定 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計、建設業務の一括発注による効率化が図られること、性能発注によって選定事業者の創意工夫が行われること、移転支援業務を民間に委ねることによる移転の円滑化等のコスト縮減を想定して算定
資金調達の内訳	<ul style="list-style-type: none"> ・ 起債 ・ 交付金・補助金等 ・ 一般財源等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 同左

(3) 算出方法及び評価の結果

先の前提条件を基に、県が直接事業を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、県が直接事業を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が約3%縮減されるものと見込まれる。

3 PFI事業により実施することの定性的評価

本事業をPFI事業により実施した場合、定量的な効果である県の財政負担額の縮減に加え、次のような定性的な効果が期待できる。

ア 一時移転先の確保（民間賃貸住宅の借上げ）を含めた一括発注による工期短縮、快適な住まいの早期提供が期待できる。

イ 価格だけではなく提案内容も含めた評価を行うことにより、住宅市場におけるトレンドやニーズを捉えたより良い県営住宅の整備が期待できる。

ウ 入居者移転支援業務をPFI事業に含めることにより、移転相談所の設置や住宅事業者のネットワークを活用した移転先のあっせん等、きめ細かな移転支援が期待できる。

エ 県営住宅の整備と活用地の有効活用を一体的に計画・整備することにより、豊かなオープンスペースの創出や地域活性化に寄与する活用地の有効活用が期待できる。

オ 想定されるリスクについて予め責任分担を県と民間事業者との間で明確化することにより、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事業にて実施することにより、県が直接事業を実施した場合と比較して、定量的評価において約3%の県の財政負担額の縮減が期待できるとともに、民間事業者の創意工夫やノウハウの活用による効率的な県営住宅の整備や、円滑な入居者移転の実施等の定性的効果も期待できる。

以上により、客観的な評価として、本事業をPFI事業により実施することが適切であると認め、ここにPFI法第7条に基づく特定事業として選定する。