

県営上溝団地特定事業に係る客観的な評価の結果について

神奈川県（以下「県」という。）は、「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 8 条第 1 項の規定により、県営上溝団地特定事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者を選定したので、同法第 11 条第 1 項の規定により、客観的な評価の結果を公表します。

令和 4 年 10 月 27 日

神奈川県知事 黒岩 祐治

1 落札者

代表企業 大成ユーレック株式会社
構成企業 大洋建設株式会社
株式会社小俣組
株式会社市浦ハウジング&プランニング東京支店
株式会社むげん
株式会社美都住販

2. 契約金額

1 3, 2 8 7, 7 7 6, 6 4 5 円（消費税及び地方消費税込み）

3 落札者決定の経緯

P F I 法及び総合評価一般競争入札の手続きに従い、あらかじめ公表した「県営上溝団地特定事業 落札者決定基準」に基づき、県営上溝団地建替事業に係る P F I 事業者選定評価委員会の意見聴取を経て、落札者を決定しました。

審査の詳細は、「県営上溝団地特定事業 審査講評」（令和 4 年 5 月 27 日公表）のとおりです。

4 事業内容

(1) 事業名称

県営上溝団地特定事業

(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

県では、「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PFI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）並びに住宅に附属する施設及び屋外工作物等（以下「付帯施設」という。）を解体除却し、新たな県営住宅（以下「建替住宅」という。）及び付帯施設（建替住宅と併せて、以下「建替住宅等」という。）並びにコミュニティ機能を有する施設及び広場等を整備する業務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

本事業を遂行する者（以下「PFI事業者」という。）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（県営住宅等整備業務において生じた余剰地をいう。以下同じ。）の分筆（余剰地と県有地との分筆等）
- (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) 補助金及び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) 補助金及び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。

余剰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締結することとする。

(7) 事業実施スケジュール（提案内容）

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	内 容
令和4年度～ 令和6年度	1工区（県営住宅等整備業務、入居者移転支援業務）
令和6年度～ 令和8年度	2工区（県営住宅等整備業務、入居者移転支援業務）
令和7年度～ 令和9年度	3工区（県営住宅等整備業務、入居者移転支援業務）

(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

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特定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、特定事業契約書に定める額の範囲内で支払う。

P F I 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、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、その額は特定事業契約書に定める。

なお、整備に要する費用の残額は、建替住宅等の引渡し及び所有権移転の完了後に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、余剰地の売買のために別途締結する県との契約に基づき、余剰地の取得費用を県に支払う。

(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。

5 客観的評価の結果

(1) 前提条件

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PFI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、その前提条件を次のとおり設定した。

	県が自ら実施する場合	PFI方式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	PFI事業者の提案をもとに算定
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	

(2) 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PFI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。

(3) 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、PFI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、2,114百万円(16.7%)の財政負担額の軽減が見込まれる。

項 目	値 (現在価値)
① 県が自ら実施する場合の財政負担額	12,657 百万円
② PFI方式により実施する場合の財政負担額	10,544 百万円
③ VFM (財政負担削減額)	2,114 百万円
④ VFM (財政負担割合)	16.7%

以 上