

1. 事業概要等

1-1. 事業の概要

施設名称（事業名称）	県営新庄寺団地（新庄寺（長浜）県営住宅建替事業）
業務概要	滋賀県では、昭和39年から昭和42年にかけて建設された老朽化が著しい県営新庄寺団地および県営日之出団地について、「新庄寺団地建替等基本計画」に基づき建替事業の実施を進めることとした。建替事業を進めるにあたりPFI導入可能性調査を実施し、その結果PFI事業として実施することの効果とその実現性が高いと評価したことからPFI事業の実施に至った。
施設概要	共同住宅2棟（64戸）、その他附属建物（防災倉庫、自転車置場等）
事業者の業務範囲	施設の設計・整備、入居者移転支援
事業期間	事業契約期間：令和3年（2021年）3月～令和7年（2025年）3月 実事業期間：令和3年（2021年）3月～令和6年（2024年）11月（3年8ヶ月）
事業手法	PFI事業の手法（BT方式（Build Transfer））
選定方式	総合評価一般競争入札方式
事業主体	代表企業・建設企業 材光・材信特定建設工事共同企業体 代表者：株式会社材光工務店 構成員：株式会社材信工務店 設計企業および工事監理企業 株式会社豊建築設計事務所 入居者移転支援企業 滋賀不動産株式会社
契約金額	契約時：1,602,700,000円 事後評価時：1,729,825,240円 《差異理由》既存建物解体工事に伴う、アスベスト含有煙突の撤去工事の追加 物価変動に伴うサービス対価の改定
支払い方法	サービス購入型（年度毎出来高払い）

VFM	特定事業選定時：7.1% 事業者選定時：7.2%
-----	-----------------------------

1-2. 事業の目的

事業目的	民間事業者の創意工夫が発揮され、公共サービスの質の向上や財政負担の軽減が図られ、かつ、木のぬくもりや人との繋がりを感じながら、自然災害等にも安心して暮らすことができ、維持管理に必要な費用が抑えられる県営住宅とする。
------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1-3. モニタリング

実施段階		モニタリング結果	結果措置の概要
整備段階	設計	1. 改善勧告 【有・ 無 】 2. 減額実績 【有・ 無 】	1. 改善勧告の内容 - 2. 減額実績の内容 -
	建設・工事 監理	1. 改善勧告 【有・ 無 】 2. 減額実績 【有・ 無 】	1. 改善勧告の内容 - 2. 減額実績の内容 -

1-4. 期間満了時対応に関する取り決め

施設の引き渡し	発注者による完成確認（確認書を交付）後、建替住宅等、目的物の引渡しを実施
---------	--------------------------------------

2. 事業評価

事業実施状況

設置目的、契約履行の達成状況

■総括

- ・事業契約書、要求水準書等、設計図書および民間事業者提案の内容を満足した事業となった。
 - ・事業実施において事業者が所有・管理する民間賃貸住宅等を活用したことや、入居者移転支援業務により仮移転期間中の相談事や引っ越し業者の斡旋など、入居者に寄り添った事業が展開できたことで、要求水準で想定していた事業期間より16か月間の事業短縮ができた。
- また、事業短縮に伴い、入居者や近隣自治会が負う工事に伴う負担の軽減もできた。

■事業の目的に対する成果

- ・「公共サービスの質の向上や財政負担の軽減」については、事業期間の短縮により、入居者や周辺住民の工事に伴う負担の軽減にも繋がったと考える。また、解体工事から一貫した施工により仮設工事等も引き続き使用ができることで、分離発注をした場合と比べて財政負担の軽減にも寄与した。
- ・「木のぬくもりや人との繋がり」については、床仕上げ材等への木材使用や木造の四阿を整備することで木のぬくもりを感じられ、また、“みずのひろば”を整備することにより入居者だけではなく、近隣住民も集える憩いの場となった。
- ・「自然災害等にも安心して暮らす」については、調整池機能を有した“にぎわいひろば”の整備や防災備品を備蓄する防災倉庫、防災トイレ用のマンホール、かまどベンチを設置し、防災への取り組みを行った。
- ・「維持管理に必要な費用が抑えられる」については、住戸の水廻りおよび共用廊下の下を配管ピットとし、水廻りやパイプスペースに点検口を設けることでメンテナンスに係る業務負担の軽減や外壁等へのタイル張りの使用を避け、定期報告における全面打診検査費や補修費等を抑制するなど、維持管理に必要な経費削減を実施した。

■契約履行状況

- ・事業契約書、要求水準書等、設計図書および民間事業者提案に従い実施されていることを確認

地域経済への貢献

■地元企業の参画状況

- ・入札参加者の参加資格要件のとおり、事業主体は全て県内企業であった。
- ・事業主体発注総額の約80%を県内企業に発注した。

■地域資源の活用状況

- ・事業主体が所有する長浜市内の民間賃貸住宅10戸を仮移転先として利用した。また、事業主体の提案により隣接する長浜市営住宅8戸を仮移転先として利用した。
- ・工事中の事務用品、備品、日用品、飲料、燃料等の調達は100%県内企業を活用した。また、宿泊事業者、タクシー、印刷等についても100%県内企業を活用した。
- ・住戸の床仕上げ他造作材、住戸の床壁天井の下地材および外構建物等構造材にびわ湖材約187m³を活用した。

■特徴的な問題・課題

- ・事業者の提案により地元企業の参画や地域資源の活用等、高い割合で地域経済への貢献ができたが、提案がなければ実現しなかった可能性もあることから、県が求める取組を要求水準書に一定示すことも検討する必要がある。

その他の効果

■総括

- ・大雨の際における下流域の水路等の流量を見越した調整池機能を有する『にぎわいひろば』の整備については、地元の状況を熟知した事業者の提案により実現したものであり、今回のPFI事業のメリットである。

事業効果や課題・改善点

契約条件の変更点

事業開始時からの契約条件（要求水準含む）の変更点をとりまとめ、【原因】 および 【対応策／変更内容（経済条件等）】を整理しました。

■原因

- ①既存建物解体工事の事前調査の際に、既知となっていない箇所（煙突部分）にアスベストの含有が判明した。
- ②契約書に規定している物価変動の指標がサービス対価改定の値を超えた。
- ③事業者から維持管理への配慮を最優先に考えられた電波障害対策の変更提案があった。

■対応策／変更内容（経済条件等）

- ①要求水準書に基づき、契約額を増額した。
- ②契約書の該当条項に基づき、契約額を増額した。
- ③要求水準書『第4 県営住宅等整備業務の整備に関する条件』『2 各種調査』『（4）電波障害調査』を変更した。

財政負担の軽減

【1-1. 事業概要（特定事業選定時または事業者選定時のVFM）】のとおり若干ではあるが特定事業選定時のVFMを事業者選定時のVFMが上回った。

アスベストの判明や物価変動により、増額変更を行っているが、当該変更は従来型手法の場合でも増額変更が必要となるものであり、事業者選定時のVFMへの影響は生じないものと考えられる。また、事業期間も当初より短縮が図られており、財政負担軽減効果は発揮されたものと考えられる。

設計から整備までの一括契約効果

財政負担の軽減以外において、PFI 手法を導入した効果について以下のとおり整理しました。

■設計・建設における効果

- ・ 県が自ら事業を実施する場合（設計と施工の分離発注）に替えて、設計と施工を民間事業者が一括して行ったため、早期の供用開始が実現できた。
- ・ 事業期間を通じて同じ事業者であったことから、工事中の安全配慮などが統一した考え方で途切れることなく実施されたことにより、地元自治会等との関係も良好に保たれ、円滑な施工を実現できた。

■管理者の事務負担軽減における効果

- ・ 既存棟入居者の移転支援業務を付帯事業としたことにより、事業者が所有、管理する民間賃貸住宅等の活用や、仮移転期間中の相談対応、引っ越し業者の斡旋など、入居者に寄り添った建替事業が展開でき、県の事務負担軽減にも繋がった。

■その他の効果

- ・ PFI事業の場合、国庫配分において配慮されており、事業遅延等のリスクが少なかった。

リスク分担の適切性

■経費の変動リスクの分担について

- ・ 特に大きな問題は見受けられなかった。

■法令変更リスクの分担について

- ・ 特に大きな問題は見受けられなかった。

■不可抗力について

- ・ 特に大きな問題は見受けられなかった。

要求水準の適切性

■要求水準の見直しの協議を行った項目と対応結果

- ・要求水準書『第4 県営住宅等整備業務の整備に関する条件』『2 各種調査』『(4) 電波障害調査』について変更の提案があり、提案内容が妥当と判断し変更した。

■要求水準の見直しが必要と想定される項目（実態との乖離や社会環境の変化等）

- ・特になし。

事業者による自己評価

前述の事業効果や課題・改善点に対し、事業者による自己評価を聴取しました。

■設計から整備までの一括契約効果

- ・本事業は、入居者移転支援業務、設計監理業務、施設整備業務を包括したPFI事業であり、建設会社が設計段階から参加することで、スムーズな設計意図伝達、材料・工法選定、資材等の調達手法、納まり検討、仮設計画検討、工事管理、工事監理等を可能にし、一体となって施設整備が出来た。

■リスク分担の適切性

- ・適切かつ公平なリスク分担に基づき本事業が実施されたため、本事業の安定性と効率性が確保された。

■要求水準の適切性

- ・適切かつ明確な要求水準に基づき本事業が実施されたため、本事業の安定性と効率性が確保された。

3. 事業手法等の妥当性検証

前述の【2. 事業評価】をもとにした妥当性の検証

今後の同種事業の発案時の知見を蓄積することも企図し、【2. 事業評価】における「事業実施状況」、「事業効果や課題・改善点」をもとに、PFI手法を導入した当初決定に係る妥当性（適否）を検証します。

■財政負担の軽減

- ・ PFI手法に起因する増額は無く、事業期間も短縮できたことから、当初想定していた財政負担軽減効果は発揮された。

■創意工夫の発揮によりサービス水準の向上

- ・ 既存棟入居者の移転支援業務が円滑に実施されたことにより、入札時に示していたスケジュールより1年以上事業期間が短縮されたほか、調整池機能を有する『にぎわいひろば』の整備等、創意工夫の発揮により、サービス水準の向上が図れた。

■管理者職員の事務負担の軽減

- ・ 入居者移転において事業者の支援を得ることにより、入居者や近隣自治会との調整等、大幅な事務負担軽減となった。

◀上記の総括▶

- ・ PFI手法導入の適否【適・否】