

#### 4.6 公営住宅整備事業

## 個別概要シート

担当部局	住宅局住宅総合整備課
事業名称	公営住宅整備事業
事業主体	都道府県
事業範囲	公営住宅の設計、建設 公営住宅の維持管理 公営住宅の運営
事業方式	B T O方式
事業期間	設計建設期間 3年 維持管理期間 20年 合計 23年間
事業費内訳 (従来型)	施設整備費： 約 1,700百万円 維持管理・修繕費： 約 21百万円/年 大規模修繕費：なし 運営費： 維持管理・修繕費に含み委託
資金調達	国からの補助金： 施設整備費の50% 地方債発行額： 施設整備費の50% 一般会計負担額： なし
地方債発行条件	充当率100%、据置3年込み20年償還 金利3.0%
運営上の優遇措置	なし
総合リスク評価	低
リスク分担上の留意点	

## 公営住宅整備事業（住宅局）

### 1. 概要

住宅に困窮する低額所得者に対し低廉な家賃の住宅を供給する公営住宅整備事業において、民間事業者が建設した住宅を地方公共団体が所有権移転の際に買い取る方式（一括支払又は割賦支払）を用い、民間の優れた企画力・技術力等を活用することにより、公営住宅のより効率的な整備及び管理を行う。

### 2. 立地条件

- ・ 敷地面積：約 39,000 m<sup>2</sup>
- ・ 施設概要：公営住宅 110 戸、延床面積約 6,000 m<sup>2</sup>

### 3. 業務範囲

#### (1) 施設整備

##### (a) 計画

- ・ 宅地造成の計画や公営住宅の整備戸数等の基本的な計画は地方公共団体が行う。

##### (b) 設計

- ・ P F I 事業者が公営住宅の設計及び必要に応じて宅地造成設計の変更を行う。

##### (c) 建設

- ・ 公営住宅 110 戸の建設（地質調査・近隣住民説明を含む）

#### (2) 維持管理・運営

##### (a) P F I 事業者が実施する業務

###### 維持管理

- ・ 公営住宅の維持管理業務  
修繕（大規模修繕を含む）
- ・ 公営住宅の修繕業務。大規模修繕は想定していないが、大規模修繕が必要となる場合は、地方公共団体と P F I 事業者との協議により対応を決定する。

###### 運営

- ・ 入居者からの家賃徴収等は P F I 事業者が行う。ただし、家賃の決定・入居者の選定等の法律行為は除く。

##### (b) 公共が実施する業務

###### 維持管理

- ・ 行わない。

修繕（大規模修繕を含む）

- ・行わない。ただし、大規模修繕が必要となった場合は、地方公共団体とPFI事業者との協議により対応を決定する。

運営

- ・家賃の決定・入居者の選定等の法律行為を行う。

#### 4. リスクに関する留意事項

本事業では、事業に与える影響の大きいリスクとして、建設段階において事業者の責めにより当初予定の工事費をオーバーした場合の工事費の増加分や契約期日までに施設整備が完了しない場合の公共側に発生した増加費用を事業者の負担としている。特に契約期日までの施設整備が完了しない場合には、その後の公営住宅への入居計画及び入居予定者に大きな影響を与えることとなる。

リスクの種類	No.	リスクの内容	リスク分担				リスク分担の具体的内容	移転リスクに関する留意点 (各事業共通分)	移転リスクに関する留意点 (特に当該事業に関するもの)	移転リスクとして特に留意すべきものにマーク	備考
			従来型		PFI						
			公共	民間	公共	民間					
共通	入札リスク	1 入札説明書の誤り、入札手続の誤りなど					入札説明書の訂正、入札手続の更正などにより選定事業者に発生した追加費用を公共側が負担する。				
		2 落札者と契約が結べない、または契約手続きに時間がかかる					契約遅延の原因が事業者側にある場合は、契約の遅延により公共側に発生した追加費用を事業者が負担する。それ以外の場合は、それぞれに発生した追加費用をそれぞれが負担する。	事前に公表される契約書(案)の内容理解に齟齬があって契約手続きが遅延する場合等が想定されるが、発生の確率は低い。			
	制度変更リスク	3 当該事業に係る根拠法令の変更、新たな規制立法の成立など	*	*			当該事業に係る法令変更、新規立法に対応するための増加費用は公共が負担する。同じく、事業が中止となった場合に発生する追加費用を公共側が負担する。				
		4A 当該事業のみならず、広く一般的に適用される法令の変更や新規立法	*	*			当該法令変更、新規立法に対応するための増加費用は民間が負担する。同じく、事業が中止となった場合に発生する追加費用を民間が負担する。	経過措置、激変緩和措置、不遡及措置が取られることが一般的であり、事業に与える影響は小さいと想定される。			
		4B 当該事業のみならず、広く一般的に適用される法令の変更や新規立法(建設期間)	*	*			当該法令変更、新規立法に対応するための増加費用は公共が負担する。同じく、事業が中止となった場合に発生する費用を公共側が負担する。建築基準法の改正による耐震性強化の場合は、追加コストは公共が負担する。				
	税制変更リスク	5 当該事業に関する新税の成立や税率の変更	*	*			当該事業に係る税制変更により発生する増加費用は公共が負担する。同じく、事業が中止となった場合に発生する追加費用を公共側が負担する。				
		6A 消費税に関する変更、法人に課される税金のうち、その利益に課されるもの以外に関する税制度の変更	*	*			公共が支払う消費税を変更後の税率によって増減して支払う。また、利益に課される税金以外の税制度変更によって増加した費用を公共が負担する。				
		6B 法人に課される税金のうちその利益に課されるものの税制度の変更	*	*			法人税などの収益に課される税率変更などを理由とするサービス対価の改訂は行わない。	事業者の最終利益の配分に影響を与えるが、事業に直接的に与える影響は小さい。増税となる場合、期待収益の減少が消費者へ値上げの形で転嫁された場合、事業費の増嵩として間接的に事業に影響が及ぶことが想定される。事業範囲に独占または寡占状態に近い業務が含まれていない限り、間接的な影響も小さい。			
	許認可リスク	7 事業管理者として公共側が取得すべき許認可の遅延					当該許認可取得の遅延に伴い事業者側に発生した増加費用を公共側が支払う。				
		8 工事や運営業務の実施に関して事業者が取得すべき許認可の遅延					当該許認可取得の遅延に伴い公共側に発生した増加費用を事業者が支払う。	事業の特性により異なるが、民間事業者は許認可取得に習熟しており、発生の可能性は低いと想定される。			
		9 政治上の理由ないし政策変更により、事業の内容が変更ないし中止される					事業内容の変更に対応するための増加費用は公共側が負担する。事業が中止となった場合の損害賠償に因ずる。				
	社会リスク	住民対応リスク	10 施設の設置および運営に関する住民反対運動、訴訟、要望などへの対応					公共側が訴訟費用を負担するとともに、これにより事業が遅延して事業者側に発生した追加費用を公共側が負担する。			
11 事業者が行う調査、建設、維持管理に関する住民の訴訟、苦情、要望などへの対応							事業者が訴訟費用を負担するとともに、これにより事業が遅延して公共側に発生した追加費用を事業者が負担する。	一般的に、民間事業者が行い得る調査、建設、維持管理等は定型化され、習熟していることが想定されるので、住民による訴訟、苦情などの発生の可能性は低いものと想定される。			
環境リスク		12 事業者が行う業務に起因する環境問題(騒音、振動、有害物質の排出など)に関する対応					環境問題に関する対応費用をあらかじめ見積もって金額を提案するが、事後的に変更を認めない。	環境問題対応費用の見積り精度を上げることが必要であるが、立地や事業特性により、大きく異なる可能性がある。			

リスクの種類	No.	リスクの内容	リスク分担				リスク分担の具体的内容	移転リスクに関する留意点 (各事業共通分)	移転リスクに関する留意点 (特に当該事業に関するもの)	移転リスクとして特に留意すべきものにマーク	備考
			従来型		PFI						
			公共	民間	公共	民間					
第三者賠償リスク	13	事業者の行う業務に起因する事故、事業者の維持管理業務の不備に起因する事故などにより第三者に与えた損害					施設管理者である公共側が損害賠償の責めを負うが、事業者に帰責性がある場合は事業者に求償する。	第三者賠償は、民間事業者の行う事業の特性に応じて巨額になる可能性がある。なお、第三者賠償保険により、リスクの軽減を図ることができる。			
	14A	所定の基準の範囲内に収まっているものの、本件施設整備の施工に伴い避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断水、臭気の発生などにより第三者に損害を与えた場合					民間が損害賠償の責めを負う。	立地や事業特性によるが、民間事業者は事業に習熟しており、施設整備に伴う第三者賠償の発生の可能性は低い。			
	14B	公共側要因による事故で第三者に損害を与えた場合					施設管理者である公共が損害賠償の責めを負う。				
経済リスク	資金調達リスク	15 事業に必要な資金の確保					資金調達コストの上昇や資金調達方法の変更に伴う追加費用などは事業者が負担する。	事業規模が大きくなるほど、また、設計・建設期間が長くなるほど、当該リスクは高くなる。			
	物価変動リスク	16 設計・建設段階の物価変動					設計・建設期間の物価変動を見込んだ金額を提案してもらい、変更を認めない。	見積りの精度を上げることにより対応するが、設計・建設期間が長くなるほど物価変動による影響は大きくなる。			
		17 維持管理・運営段階の物価変動					物価変動に合わせて、定期的に運営事業に関する費用の見直しを行う。	物価変動に合わせて、定期的に運営事業に関する費用の見直しを行うことから、物価変動の影響は相当程度抑えられる。			
	金利変動リスク	18 設計・建設段階の金利変動	*	*			設計・建設期間の金利変動を見込んだ金額を提案してもらい、変更を認めない。但し、公共側からの支払い金利の基準日については、民間側が、金利変動リスクをコントロールできるようになるまでの期間を勘案の上、設定することが必要。	設計・建設期間が長くなるほど、金利変動の影響を受け易い。			
		19 維持管理・運営段階の金利変動					金利変動に応じて定期的に金利を見直し、割賦代金に係る支払利息を変更する。	金利変動に合わせて定期的に金利を見直し、割賦代金に係る支払利息を変更することから、金利変動の影響は相当程度抑えられる。			
不可抗力リスク	22 計画段階で想定していない(想定以上の)暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷などの自然災害、および、戦争、騒擾、騒乱、暴動その他の人為的な事象による施設の損害、運営事業の変更、中止					不可抗力による施設の損害に関する修復費用は公共側が負担する。不可抗力による運営事業の変更、中止に伴い、事業者が発生した追加費用は公共側が負担する。(建設段階は中央建設審議会標準請負契約約款に定めがある。費用の負担割合につき別途の取り決めも可能)	一般的に、当該リスクの発生の可能性はそれほど大きくないものと想定される。また、発生した場合においても、当該リスクの大部分は公共側が負担することが一般的であり、事業者側が負担する部分はそれほど多いものではない。				
計画段階	計画リスク	測量・調査リスク	23 公共側が実施した測量、地質調査、文化財調査等に不備があった場合				測量結果、調査結果の不備に起因する設計変更、工法変更などの変更に伴い事業者が発生する追加費用を公共側が負担する。				
		24 事業者が実施した測量、地質調査、文化財調査等に不備があった場合				測量結果、調査結果の不備に起因する設計変更、工法変更などの変更に伴い公共側が発生する追加費用を事業者が負担する。	事業の特性により異なるが、民間事業者は調査・測量に習熟しており、発生の可能性は低いと想定される。				
	設計リスク	25 公共側が実施した基本設計、実施設計等に不備があった場合					設計の不備を補正するため、ないし、工法・工期の変更に伴い事業者が発生する追加費用を公共側が負担する。				
		26 公共側の施設設計要求内容、設計予条件の内容に不備があった場合					設計変更を行うため、ないし、工法・工期の変更に伴い事業者が発生する追加費用を公共側が負担する。				
		27 事業者が実施した設計に不備があった場合					設計の不備を補正するため、ないし、工法・工期の変更に伴い公共側が発生する追加費用を事業者が負担する。	事業の特性により異なるが、民間事業者は設計業務に習熟しており、発生の可能性は低いと想定される。			
計画変更リスク	28 公共側の要望による設計変更、計画変更、ないし、環境アセスメント等による計画変更を行う場合					設計変更、計画変更に伴い事業者が発生する追加費用を公共側が負担する。					

リスクの種類	No.	リスクの内容	リスク分担				リスク分担の具体的内容	移転リスクに関する留意点 (各事業共通分)	移転リスクに関する留意点 (特に当該事業に関するもの)	移転リスクとして特に留意すべきものにマーク	備考
			従来型		PFI						
			公共	民間	公共	民間					
建設段階	用地リスク	用地取得リスク	29	施設整備に係る用地の取得遅延、ないし、取得できなかったことによる計画変更。用地取得費の予算オーバー				用地取得遅延ないし計画変更に伴い、事業者が発生した追加費用を公共側が負担する。用地取得費の増加部分は公共側が負担する。		公共が建設用地を所有していることが前提	
		用地の瑕疵リスク	30	計画地の土壌汚染、埋蔵物などによる計画変更				計画変更に伴い事業者側に発生する追加費用を公共側が負担する。			
		地質・地盤リスク	31	当初調査では予見不可能な地質・地盤状況の結果、工法、工期などに変更が生じた場合				工法、工期の変更などに伴い事業者側に発生した追加費用を公共側が負担する。			
	工事リスク	工事費増加リスク	32	事業者の責めにより、当初予定の工事費をオーバーしてしまう場合				工事費の増加部分は事業者の負担とする。	当初見積りの精度を上げることにより対応する。なお、事業の特性により異なるが、民間事業者は建設業務に習熟しているので、発生の可能性は低いと想定される。	公営住宅整備事業における買取方式では、事業者の事由による工事費増大の影響が比較的大きい。	
			33	公共側の要因による設計変更などで当初予定の工事費をオーバーしてしまう場合				工事費の増加部分は公共側が負担する。			
			34	不可抗力により、当初予定の工事費をオーバーしてしまう場合				工事費の増加部分は公共側が負担する。(増加費用の負担割合につき事前に取り決めも可能)	発生の可能性はそれほど大きくないものと想定される。また、発生した場合においても、当該リスクの大部分は公共側が負担することが一般的であり、事業者側が負担する部分はそれほど多いものではない。		
		工期遅延リスク	35	事業者の責めにより、契約期日までに施設整備が完了しない場合				工期の遅延に伴い公共側に発生した追加費用を事業者が負担する。	当初作業計画の精度を上げることにより対応する。なお、事業の特性により異なるが、民間事業者は建設業務に習熟しているので、発生の可能性は低いと想定される。	契約期日までに施設整備が完了しない場合、その後の公営住宅への入居計画及び入居予定者への影響が大きい。	
	36	公共側の要因による設計変更などで、契約期日までに施設整備が完了しない場合				工期の遅延に伴い事業者側に発生した追加費用を公共側が負担する。(増加費用の負担割合につき事前に取り決めも可能)					
	37	不可抗力により、契約期日までに施設整備が完了しない場合				工期の遅延に伴い事業者側に発生した追加費用を公共側が負担する。(増加費用の負担割合につき事前に取り決めも可能)	発生の可能性はそれほど大きくないものと想定される。また、発生した場合においても、当該リスクの大部分は公共側が負担することが一般的であり、事業者側が負担する部分はそれほど多いものではない。				
	工事監理リスク	38	工事監理の不備により工事内容、工期などに不具合が発生				事業者の費用負担で工事内容の修復、工期の修復を図る。または、工期遅延による追加費用を事業者が負担する。	事業の特性により異なるが、民間事業者は工事監理業務に習熟しており、発生の可能性は低いと想定される。			
	要求性能未達リスク	39	施設完成後、公共側の検査で要求性能に不適合の部分、施工不良部分が発見された場合				要求性能不適合部分、施工不良部分の改修を事業者の費用負担で実施する。	事業の特性により異なるが、民間事業者は建設業務に習熟しており、発生の可能性は低いと想定される。			
	技術進歩リスク	40	計画・建設段階における技術進歩に伴い、施設・設備内容の変更が必要となる場合				施設・設備内容の変更に伴い、事業者が発生した追加費用を公共側が負担する。				
運営段階	維持管理リスク	要求水準未達リスク	41	事業者の行う維持管理業務の内容が契約書に定める水準に達しない場合(従来は直営を想定)				モニタリングにより、維持管理業務の内容が要求水準に達していないことが判明した場合、公共は改善計画の策定を命ずるとともに、要求水準未達の状態が改善されなければ、サービス対価を減額する。引き続き、改善がなされなければ、契約を解除する。	事業の特性により異なるが、民間事業者は維持管理業務に習熟しており、発生の可能性は低いと想定される。		
		施設瑕疵リスク	42	事業期間中に施設の瑕疵が発見された場合(BOT事業)				事業者の費用負担により施設の瑕疵の修復を行う。	施設の瑕疵が発見された場合の修復の費用負担は、瑕疵の内容による。なお、事業期間が長期にわたることから、ある程度、発生があると想定される。		BTO事業のため、BOT事業に関する本項目は対象外
		43A	BTO事業の事業期間中に施設の瑕疵が発見された場合(瑕疵担保期間内の場合)				事業者の費用負担により施設の瑕疵の修復を行う。	施設の瑕疵が発見された場合の修復の費用負担は、瑕疵の内容による。なお、民間事業者は建設業務に習熟しており、瑕疵担保期間内ならば発生の可能性は低いと想定される。			
		43B	BTO事業の事業期間中に施設の瑕疵が発見された場合(瑕疵担保期間終了後の場合)				公共の費用負担により施設の瑕疵の修復を行う				

リスクの種類	No.	リスクの内容	リスク分担				リスク分担の具体的内容	移転リスクに関する留意点 (各事業共通分)	移転リスクに関する留意点 (特に当該事業に関するもの)	移転リスクとして特に留意すべきものに マーク	備考
			従来型		PFI						
			公共	民間	公共	民間					
維持管理費増大リスク 施設損傷リスク	44	公共側の指示以外の要因による維持管理費が増大する場合(除く物価・金利変動)					事業者の責任と費用負担により維持管理業務を実施する。サービス対価の見直しは行わない。	事業の特性により異なるが、民間事業者は維持管理業務に習熟しており、発生の可能性は低いと想定される。			
	45	施設の劣化に対して、事業者が適切な維持管理業務を実施しなかったことに起因する施設の損傷(従来は直営の場合を想定)					事業者の資金負担により、損傷部分の修復を行う。モニタリングによる減額、契約解除ないし損害賠償の対象となる。	事業の特性により異なるが、民間事業者は維持管理業務に習熟しており、発生の可能性は低いと想定される。			
	46A	公共の責めにより施設が損傷した場合					公共の資金負担により、損傷部分の修復を行う。修復ではなく、事業の中止が合理的であると公共が判断した場合は、公共の責めによる契約の終了となる。				
	46B	公共、民間どちらの責めにもよらない事故や火災などの要因により施設が損傷した場合					公共の資金負担により、損傷部分の修復を行う。修復ではなく、事業の中止が合理的であると公共が判断した場合は、不可抗力による契約の終了となる。				
運営業務リスク	要求水準未達リスク	47	事業者の提供する運営業務のサービスの内容が契約書に定める水準に達しない場合					モニタリングにより、運営業務の内容が要求水準に達していないことが判明した場合、公共は改善計画の策定を命ずるとともに、要求水準未達の状態が改善されなければ、サービス対価を減額する。引き続き、改善がなされなければ、契約を解除する。	事業の特性により異なるが、民間事業者は運営業務に習熟しており、発生の可能性は低いと想定される。		
	需要変動リスク	48A	サービス購入型事業において、当初見込みより施設利用者が増減することにより、運営業務需要が減少(収入の減少)ないし、運営業務費用が増加する場合					事業契約において施設利用者数の変動範囲を合意し、この範囲内の変動に関する費用の増加、収入の減少は事業者の負担とするが、その範囲を上回る需要変動については、サービス対価の見直しを行う。	需要変動については、あらかじめ変動範囲を合意し、またその範囲を上回る需要変動については、サービス対価の見直しを行うことから、需要変動の影響は相当程度抑えられる。		
	需要変動リスク	48B	サービス購入型事業において、当初見込みより施設利用者が増減することにより、運営業務需要が減少(収入の減少)ないし、運営業務費用が増加する場合					利用者が減少した場合、ペナルティとしてサービス対価が減少する。	民間事業者の固定的な経費以上にサービス対価が減額されれば、事業に与える影響は大きい。		
	業務内容変更リスク	49	公共側の指示による運営業務の変更					業務内容の変更に伴い事業者が発生する追加費用を公共側が負担する。			
技術進歩リスク	50	技術進歩により維持管理業務、運営業務の内容が変更される場合					契約に基づき、変更に伴う追加費用の負担者を定める。	事業の特性により異なるが、大幅な技術進歩が予想される場合、あらかじめリスク分担を定める必要がある。			
移管段階	施設の瑕疵リスク	51	事業期間の終了に伴う施設の引渡前検査時点で施設の瑕疵が発見された場合(BOT事業のみ)					事業者の費用負担において施設の修復を行ってから施設の引渡しを行う。	事業の特性により異なるが、事業期間が長期にわたることから、ある程度の発生可能性がある想定される。		BTO事業のため、BOT事業に関する本項目は対象外
	移管手続きリスク	52	事業期間の終了に伴う、業務の移管に係る諸費用の発生、事業会社の清算に伴う評価損益の発生など					事業者の費用負担において適切な移管手続き、清算手続きを行う。	一般的に、発生の可能性はそれほど大きくないものと想定される。		

★

従来の公共工事では、当該リスクの分担については明確ではなく、個々の発生したケースに応じて対応することとなる。

△

想定されないもの

特に留意すべき マークの合計: 2

総合リスク評価 の数  
借入金利

3以下	リスク低	基準金利 + 1.0%
4~5	リスク中	基準金利 + 1.5%
6以上	リスク高	基準金利 + 2.0%

基準金利 = 3.0%

## 感度分析表：公共の財政負担削減率が0%となるようにサービスの対価を設定した場合

担当部局	住宅局住宅総合整備課	事業期間	計 23年間 設計・建設期間 3年間 維持管理・運営期間 20年間
事業名称	公営住宅整備事業(一括支払方式)	事業費	施設整備費 約 1,700百万円 維持管理・運営費 約 21百万円/年
事業主体	都道府県	リスク評価	低
使用モデル	model B	借入金利	4.0%
事業方式	BTO方式		

## 指標A: PIRR

(単位: %)

施設整備費 維持管理・ 運営費の効率性	100%	95%	90%	85%	80%
100%	0.56	1.77	3.57	5.12	6.03
95%	0.72	2.68	4.30	5.21	6.62
90%	1.75	3.47	4.39	5.83	7.18
85%	1.88	3.57	5.04	5.91	7.25
80%	2.73	4.26	5.13	6.48	7.77

&lt; PIRRの網掛けの基準 &gt;

- : 借入金利 + 1.0%以上2.0%未満
- : 借入金利 + 2.0%以上

## 指標B: DSCR(平均)

施設整備費 維持管理・ 運営費の効率性	100%	95%	90%	85%	80%
100%	-	-	-	-	-
95%	-	-	-	-	-
90%	-	-	-	-	-
85%	-	-	-	-	-
80%	-	-	-	-	-

&lt; DSCR (平均) の網掛けの基準 &gt;

- : 1.00以上1.20未満
- : 1.20以上

## 指標C: EIRR

(単位: %)

施設整備費 維持管理・ 運営費の効率性	100%	95%	90%	85%	80%
100%	計測不能	計測不能	計測不能	計測不能	0.40
95%	計測不能	計測不能	計測不能	計測不能	1.58
90%	計測不能	計測不能	計測不能	計測不能	2.67
85%	計測不能	計測不能	計測不能	0.15	2.81
80%	計測不能	計測不能	計測不能	1.29	3.80

&lt; EIRRの網掛けの基準 &gt;

- : 8.00%以上10.00%未満
- : 10.00%以上

## 指標B: DSCR(最低)

施設整備費 維持管理・ 運営費の効率性	100%	95%	90%	85%	80%
100%	-	-	-	-	-
95%	-	-	-	-	-
90%	-	-	-	-	-
85%	-	-	-	-	-
80%	-	-	-	-	-

&lt; DSCR (最低) の網掛けの基準 &gt;

- : 1.00以上1.20未満
- : 1.20以上

感度分析表：公共の財政負担削減率が0%となるようにサービスの対価を設定した場合

担当部局	住宅局住宅総合整備課	事業期間	計 23年間 設計・建設期間 3年間 維持管理・運営期間 20年間
事業名称	公営住宅整備事業(20年間分割、割賦支払方式)	事業費	施設整備費 約 1,700百万円 維持管理・運営費 約 21百万円/年
事業主体	都道府県	リスク評価	低
使用モデル	model B	借入金利	4.0%
事業方式	BTO方式		

指標A: PIRR

(単位: %)

施設整備費 維持管理・ 運営費の効率性	100%	95%	90%	85%	80%
100%	1.99	2.40	2.83	3.25	3.67
95%	2.13	2.53	2.96	3.39	3.81
90%	2.27	2.67	3.09	3.51	3.91
85%	2.40	2.80	3.22	3.62	4.03
80%	2.53	2.94	3.34	3.74	4.13

< PIRRの網掛けの基準 >

- : 借入金利 + 1.0%以上2.0%未満
- : 借入金利 + 2.0%以上

指標B: DSCR(平均)

施設整備費 維持管理・ 運営費の効率性	100%	95%	90%	85%	80%
100%	1.08	1.13	1.18	1.23	1.29
95%	1.09	1.14	1.20	1.25	1.31
90%	1.11	1.16	1.21	1.27	1.32
85%	1.13	1.18	1.23	1.28	1.34
80%	1.14	1.19	1.24	1.30	1.35

< DSCR (平均) の網掛けの基準 >

- : 1.00以上1.20未満
- : 1.20以上

指標C: EIRR

(単位: %)

施設整備費 維持管理・ 運営費の効率性	100%	95%	90%	85%	80%
100%	計測不能	計測不能	0.49	2.99	5.16
95%	計測不能	計測不能	1.34	3.73	5.81
90%	計測不能	計測不能	2.06	4.35	6.26
85%	計測不能	0.28	2.79	4.90	6.82
80%	計測不能	1.19	3.46	5.46	7.23

< EIRRの網掛けの基準 >

- : 8.00%以上10.00%未満
- : 10.00%以上

指標B: DSCR(最低)

施設整備費 維持管理・ 運営費の効率性	100%	95%	90%	85%	80%
100%	1.01	1.05	1.09	1.11	1.17
95%	1.01	1.05	1.09	1.14	1.19
90%	1.03	1.07	1.11	1.16	1.20
85%	1.04	1.07	1.12	1.16	1.22
80%	1.06	1.09	1.14	1.19	1.23

< DSCR (最低) の網掛けの基準 >

- : 1.00以上1.20未満
- : 1.20以上

V F M算定結果に関する考察  
＜公営住宅整備事業＞

1. 民間事業者から寄せられた意見

(1) 事業性に関する意見

- ・ 事業形態としては、サービス購入型とするべきであるという意見、事業方式はB T O方式とするべきであるという意見、事業期間は 20 年が最長で、民間事業者モチベーション上は 15 年が望ましいという意見が寄せられた。
- ・ 施設整備費の一括払いは中小企業の参加機会の創出の観点で望ましく、一方、割賦方式も民間事業者のモチベーション向上につながるため、それぞれにメリットを持つという意見があった。
- ・ 検討対象とした事業規模では小さすぎるので、2 倍程度の規模が必要という意見が寄せられた。
- ・ 事業リスクが少なく、D S C R (最低)で 1.05、同(平均)で 1.15 程度であれば民間として参画しやすいという意見やP F Iに馴染みやすいという意見がある反面、維持管理・運営業務の業務量が少なく、補助採択基準等により施設整備面での創意工夫にも限界があることから取組みの困難性を指摘する意見も寄せられた。
- ・ 収益施設の合築ないし、同時整備を条件とする場合には、公共事業との「リスクの切り離し」を行うとともに、立地の基本条件の把握、周辺住民に対する影響の低減を図ることが重要であるという意見や立地の市場性にふさわしい収益施設の規模の設定を求める意見が寄せられた。さらに進んで、公営事業単体での事業化は限界があるため、複合開発を前提とした指針策定を求める意見もあった。
- ・ 一方、P S Cの見積もりが過大ではないかという意見が寄せられた。
- ・ 公共側と民間事業者の業務分担の明確化が必要で、特に、家賃徴収業務、退去住居の原状回復業務、入居者の退去処分業務、入居者に起因するトラブル対応・苦情処理業務、自治会関連業務、大規模修繕等の業務分担、費用分担・リスク分担を明示するべきであるという意見が寄せられた。

(2) リスク分担に関する意見

- ・ 法令変更、税制変更に関しては、民間事業者がコントロールすることができないことから、公共側でも負担するべきであるという意見が寄せられた。また、工事期間中の法令変更であれば民間事業者でも負担可能な部分があるという意見も寄せられた。
- ・ 住民対応に関してより詳細なリスク分担の検討の結果、公共負担とする場

合もありうるという意見も寄せられた。

- ・ 施設整備の施工に伴い避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断水、臭気の発生などにより第三者に損害を与えた場合のリスクに関して、民間事業者に過度なリスク移転であり、民間事業者が善管注意義務を行っていれば、公共のリスク負担とするべきであるという意見が寄せられた。また、不可抗力の場合との区別の明確化を求める意見も寄せられた。
- ・ 建設期間中であっても物価変動に伴う価格見直しを求める意見が寄せられた。
- ・ 金利の決定時期に関して、施設整備完工後としてほしいという意見が寄せられた。また、事業期間中の金利見直しに関して、5年ごとの金利見直しの標準化を求める意見が寄せられた。
- ・ 不可抗力リスクに関して、民間事業者側に過大なリスク負担とならないよう、負担額の上限額の設定を求める意見が寄せられた。また、不可抗力による維持管理・運営費の増大リスクも考慮するべきであるという意見も寄せられた。
- ・ 公共側の要因による施設計画変更、工事費増加、工期遅延、施設損傷、業務内容変更等のリスクを公共側が負担することに関して、リスク負担の結果公共側から民間事業者へ追加費用を支払う場合に、その実効性を担保するため、債務負担行為の再設定を行う旨をあらかじめ事業契約に規定してほしいという意見が寄せられた。
- ・ 瑕疵担保期間や事業期間終了後の瑕疵担保責任に関して、民間事業者に過度な負担とならないようにしてほしいという意見が寄せられた。
- ・ 技術進歩リスクに関して公共側が負担する場合、その実効性を担保するため、債務負担行為の再設定を行う旨をあらかじめ事業契約に規定してほしいという意見が寄せられた。また、維持管理・運営期間中に民間事業者負担すべき技術進歩リスクは想定できないという意見もあった。
- ・ 需要変動リスクは公共負担とするべきであるという意見が寄せられた。

### (3) その他の意見

- ・ 容積率の消化に関して制限を設けて、ゆとりのある施設整備とするべきであるという意見があった。
- ・ 施設整備の詳細や必要となる許認可の詳細、事業内容の詳細明示が必要という意見があった。また、公共側が実施した測量・調査、設計等の内容の早期情報公開を求める意見も寄せられた。
- ・ 実施設計を公共側が行う場合の工事監理業務は、公共側の業務範囲とするべきであるとの意見が寄せられた。
- ・ 設計・建設期間、維持管理・運営期間、いずれにおいても民間事業者と公共側との密接な協議体制を確保することが重要であるという意見が寄せられた。

## 2. VFM算定結果に関する考察

- ・ 本事業は、従来方式では補助金と地方債の活用（補助金控除後の充当率100%）により初期投資負担がなく、PFI方式の有する初期投資額の繰り延べ効果がほとんど発揮されず、VFMが最も見込みにくい事業であると言える。
- ・ しかしながら、民間事業者の関心は高く、事業性、事業スキームからリスク分担まで多数の意見が寄せられた。
- ・ 事業内容として安定的でリスクが少なく、PFIにもなじみやすいとする意見もある反面、施設整備費の効率化には限界があるという指摘もあり、実際の事業化の検討に当たっては、維持管理業務内容の詳細な情報開示と周辺住民との事前調整（ないし施設整備の前提条件の開示）複合開発の可能性の検討などがポイントとなろう。
- ・ 複合開発に関しては、公営住宅が立地する周辺環境との調和や立地点の性格、経済ポテンシャル等の観点から慎重な検討が必要であり、複合開発を行う目的の明確化、公営住宅整備との観点でのプライオリティの明確化（複合施設は魅力的な内容だが、公営住宅の提案内容は物足りないといった事態への対処方法の明確化）民間事業者との適切なリスク分担に留意する必要がある。

(This page(p252) is intentionally kept blank.)