

秋田市における PFI事業の取組み

平成18年9月

秋田市都市整備部

目次

1. 新屋比内町市営住宅建替事業の概要
2. PFI (Private Finance Initiative) とは
3. PFI事業のプロセス
4. 従来の公共事業との違い
5. 地域の企業の参加
6. 詳しくは・・・

新屋比内町市営住宅建替事業の概要

秋田市ホームページより転載

- 昭和20年代、30年代に建設した住宅もあるなど老朽化が著しい
- 居住水準の面及び保安上・景観上の面から、早急に建替えを行う必要がある



[金砂町]



[将軍野]



[割山]

新屋比内町市営住宅建替事業の概要

団地名	金砂町	将軍野	割山	新屋沖田		新屋比内町
構造	簡耐2階建	簡耐2階建	簡耐平屋建	R C 3階建	簡耐2階建	簡耐平屋建
建設年度	S29	S30～31	S32～33	S43	S52	S37～39
経過年数	51年	49～50年	47～48年	37年	28年	41～43年
耐用年限	45年	45年	30年	70年	45年	30年
管理戸数	12戸	16戸	40戸	24戸	12戸	174戸



[新屋沖田]



[新屋比内町]

新屋比内町市営住宅建替事業の概要

1. 新屋比内町地区に、民間事業者が自ら資金調達して**260戸の住宅**を建設し、完成後に市が買い取る
2. また、民設民営の**社会福祉施設等**を、同地区内に、1.の市営住宅と一体的に整備
3. さらに、**用途廃止団地（4団地）の跡地活用**を、1.及び2.と一体的に実施

スケジュール（予定）

平成18年8月 民間事業者の募集

平成19年6月 事業契約の締結、事業着手

平成22年6月 事業完成

(参考) 他都市の公営住宅整備 におけるPFI活用事例

- P F I による県営住宅鈴川団地整備移転建替等事業（山形県；BT0方式）
- 沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業（沼津市（静岡県）；BT0方式）
- P F I による京都府府営住宅常団地整備等事業（京都府；BT0方式）
- 県営上安住宅（仮称）整備事業（広島県；BT0方式）
- P F I による防府・高井県営住宅東ブロック整備等事業（山口県；BT0方式）

P F I 推進委員会ホームページより転載

<http://www8.cao.go.jp/pfi/iinkai7.html>

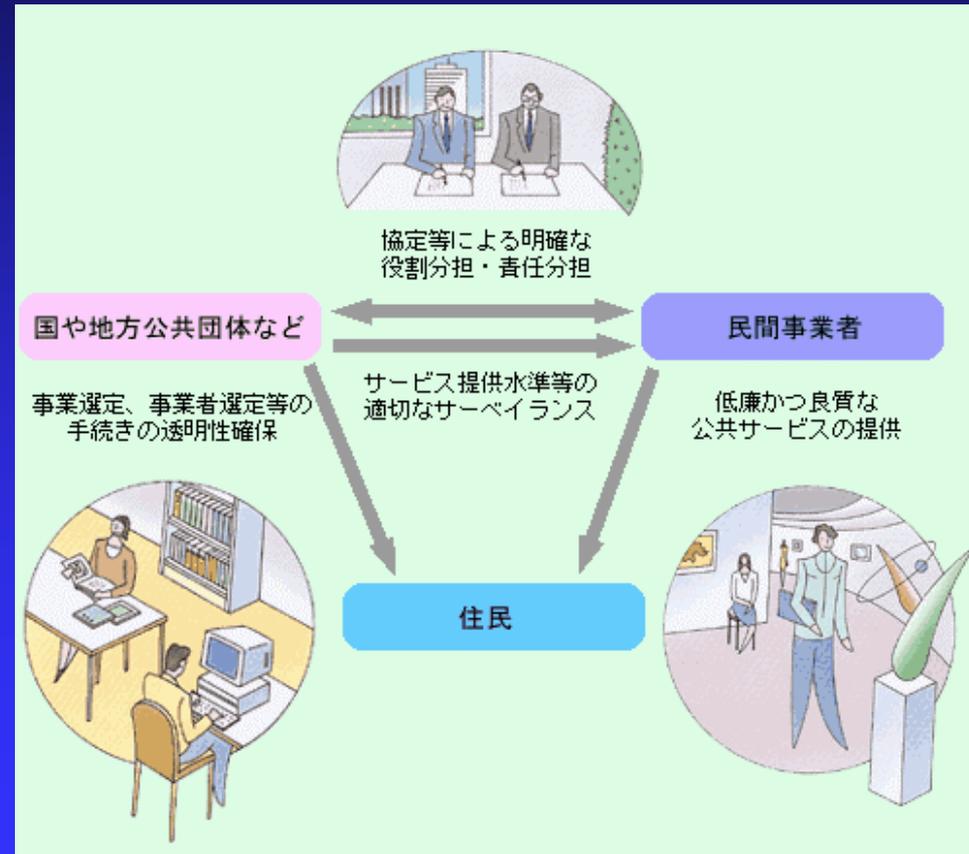
PFI (Private Finance Initiative)

とは

- 従来、地方公共団体が実施してきた**公共施設等の建設、維持管理、運営等**を、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法（平成11年9月「PFI法」施行）
- 民間の資金、経営能力、技術的能力を活用することにより、地方公共団体が直接実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスを提供できる事業について実施
- PFIの導入により、**公共事業のコスト削減、より質の高い公共サービスの提供**を目指す

PF1の効果

1. 低廉かつ良質な公共サービスが提供される
2. 公共サービスの提供における行政の関わり方の改革
3. 民間の事業機会の創出を通じ、経済の活性化に資する



PF1の対象施設

■ 公共施設

- ◆ 道路、鉄道、港湾、空港、河川、公園、水道、下水道、工業用水道等

■ 公用施設

- ◆ 庁舎、宿舎等

■ 公益的施設等

- ◆ **公営住宅**、教育文化施設、廃棄物処理施設、医療施設、社会福祉施設、更生保護施設、駐車場、地下街等

■ その他の施設

- ◆ 情報通信施設、熱供給施設、新エネルギー施設、リサイクル施設、観光施設、研究施設

PF I事業の性格

1. 公共性原則
2. 民間経営資源活用原則
3. 効率性原則
4. 公平性原則
5. 透明性原則
6. 客観主義
7. **契約主義**（公共施設等の管理者等と選定事業者との間の合意について、明文により、当事者の役割及び責任分担等の契約内容を明確化）
8. **独立主義**（事業を担う企業体の法人格上の独立性又は事業部門の区分経理上の独立性を確保）

「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」H12.3総理府告示

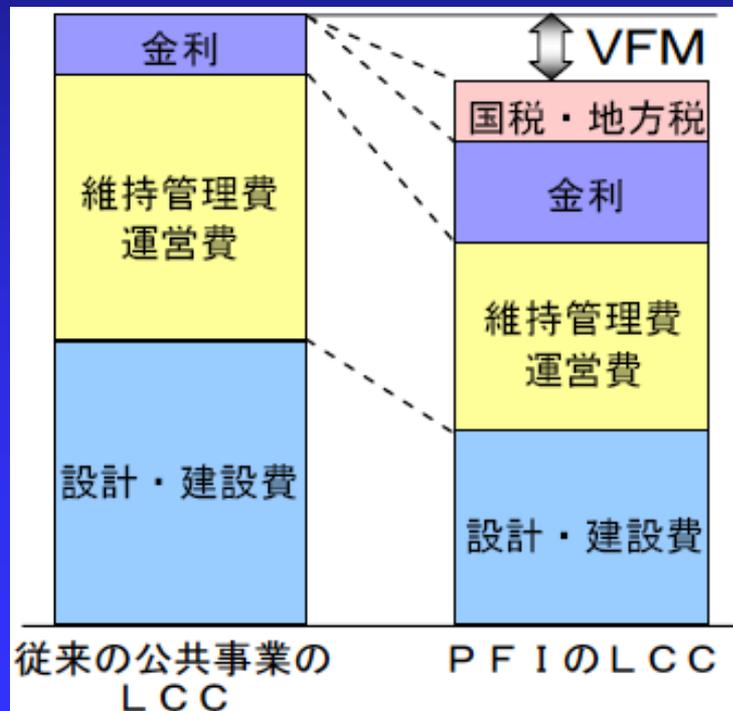
PF1事業のプロセス（公共側）

あくまでも一般的なケースである。

1. 事業計画の検討の中で、提供する公共サービスの内容や水準を確定し、**事業の実施を決定**
2. **実施方針**等を策定し、具体的な事業の進め方を提示
3. 当該事業において**VFM（次ページ参考）**があることを確認のうえ、PF1事業を適用することを決定し、**特定事業**を選定
4. **事業者を選定**し、事業を実施（公共サービスの対価を支払う）
5. 事業期間中、PF1事業者によるPF1事業契約の執行状況等を監視し、適切な公共サービスが行われるよう指導

(参考) Value For Money とは

- 支払い (Money) に対して最も価値の高いサービス (Value) を供給するという考え方のこと
- 従来方式と比べてPFIの方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合



LCC (Life Cycle Cost) とは？

・事業において、計画から施設の設計、建設、維持管理、運営、修繕、事業終了までの事業全体にわたり必要なコストのこと。

PFI事業のプロセス（民間側）

あくまでも一般的なケースである。

1. 応募しようとする企業は、複数の企業と**コンソーシアム（企業連合）**を組織し、入札等に参加
2. リスク分離の観点から、PFI事業を遂行するための**SPC（特別目的会社）**を、コンソーシアムを構成する企業の出資により設立
3. SPCは、金融機関からPFI事業に必要な資金を調達し、コンソーシアム構成員の企業等と個別に設計委託業務、工事請負契約、維持管理・運営委託契約を締結してPFI事業を遂行

PFI事業以外の事業の不振が原因で、PFI事業のサービスが低下したり、事業が中断することを避けるため、参加企業とは別に設立される会社

従来の公共事業との違い

■ 従来の公共事業

- ◆ 各業務（設計、建設、維持管理、運営等）を分割し、年度ごとに発注
- ◆ 細かく仕様を定める

■ P F I

- ◆ すべての業務を長期の契約として一括して委ねる
- ◆ 要求水準書に記載された性能を満たしていれば、細かな手法は問わない（性能発注）

従来の公共事業との違い

■ 従来の公共事業

- ◆ 施設の設計、建設の際に必要な費用を**公的資金**で対応

■ P F I

- ◆ 設計、建設に必要な資金を**S P C が金融機関から借入れ**。地方公共団体は、**提供されるサービスの対価**として S P C へ資金を支払う
- ◆ 提案時に金融機関からの**融資関心表明書**の提出を求める

従来の公共事業との違い

- 従来の公共事業

- ◆ 工事等の発注者は**地方公共団体**

- P F I

- ◆ 工事等の発注者は**S P C**

S P C が破綻しないよう、地方公共団体と金融機関が直接協定を締結して監視。仮に破綻した場合でも、最後まで事業が遂行されるよう協議する仕組みをあらかじめ用意。

地域の企業の参加

- 応募グループの代表企業、構成員または協力企業として地域の企業が参加。地域の企業のための例もあり。

事業名	落札グループ				
	代表企業	構成員			
とがやま温泉施設整備事業(養父市)	北居設計	但南建設			
(仮称)松森工場関連市民利用施設整備事業	仙建工業	コナミスポーツ	奥田建設	後藤工業	佐々良建設
		橋本	深松組	ユアテック	INA 新建築研究所
		合人社計画研究所	ゼクタ		
鯖江市地域交流センター・特定公共賃貸住宅整備等PFI事業(鯖江市)	木原建設	大建設計	武生商業開発	アイビックス	
PFIによる県営住宅鈴川団地整備移転建替等事業(山形県)	山形建設	本間利雄設計事務所	山形ナショナル電機		
長野市温湯地区温泉利用施設整備等PFI事業(長野市)	滝澤建設	日本道路	エーシーエ設計	竹村製作所	つくばアクアライフ研究所
		スポーツメディア			
尼崎の森中央緑地スポーツ健康増進施設整備事業(兵庫県)	近畿菱重興産	ヤマハ発動機			
道立噴火湾パノラマパークピジターセンター等整備運営事業(北海道)	清水建設	東急コミュニティー	小学館プロダクション	宮坂建設工業	
八雲村学校給食センター施設整備事業(八雲村)	大成建設	松江土建			
稚内市廃棄物最終処分場整備運営事業(稚内市)	大林組	開発工営社	石塚建設興業	環境衛生工業	

詳しくは・・・

■ 新屋比内町市営住宅建替事業について

- ◆ 秋田市都市整備部 住宅整備課

住宅企画担当

(電話) 8 6 6 - 2 1 3 4

<http://www.city.akita.akita.jp/city/cs/hs/hinai-tatekae/hinai-gaiyou.htm>

■ P F I 全般について

- ◆ 内閣府PFIホームページ（PFI法、ガイドライン、PFI事業導入の手引き 等）

<http://www8.cao.go.jp/pfi/index.html>