

3 民活手法の導入について

① 民活事業導入スキーム

ア) 想定される各業務についての検討

1) 県営住宅整備業務等（設計業務、工事監理業務を含む）

民間事業者が、既存住棟の解体撤去に始まり、設計から施工までを一括して行うことにより、一貫した責任施工体制が取れるため、民間のノウハウを活用した良質な県営住宅の整備、改修や工期短縮による早期供用開始が期待できる。

また、住戸間取について民間事業者の提案を積極的に求めることにより、高齢入居者や子育て世帯に配慮した住戸の提案や、将来の入居者層の変化等を見据え、間取り変更を柔軟に行える提案等、民間事業者のノウハウの活用が可能となる。

公営住宅PFI事業では、これまで公営住宅整備に必要な全ての業務を業務範囲としてきており、民間事業者の立場からも特に全ての業務を実施することについて抵抗感はない。本事業で住棟・住戸改善事業を整備範囲に含めることについても、マーケットサウンディングにおいて特に異論は出ていない。

したがって本事業でも必要となる業務は全て含めることとする。

2) 既存住棟解体業務

これまでの公営住宅PFI事業における建設事業者へのヒアリング結果に基づくと既存住棟の解体撤去を含めることでの事業規模の拡大は必ずしも参画意欲を高める方向に働くものではないものの、民間事業者が既存住棟の解体撤去に始まり、設計から施工までを一括して行うことにより、一貫した責任施工体制が取れ、民間のノウハウを活用が期待できることから。本事業においても既存住棟解体業務は含めることとする。

3) 維持管理業務

維持管理業務については、基本的に民間事業者の知識や技術に期待でき、本事業においても維持管理業務は含めることとする。

なお、入居者管理等の運営業務については、PFI事業の先例において事業範囲としているものは多くはない。しかし、これまで公営住宅においては幅広い自治体で指定管理者制度が導入されており、公営住宅法や地方自治法等により行政主体が行うと規定されている内容との整合を図る必要はあるものの、民間事業者の知識や技術の活用は十分に期待できる。

4) 入居者移転支援業務

入居者の仮移転、本移転業務については、入居者に関連するリスクについては、県の一定の関与が必要となる場面も想定されるものの、民間事業者を活用することにより事務経費の削減、事務負担の軽減や新たなビジネスチャンスの提供等の効果が期待される。

5) 余剰地活用業務

本事業では、県営住宅による単一用途から用途複合による住まいの多様化、生活の利便性や暮らしの質を向上するサービス提供を重視している。そのため、既存住棟の活用の可否等、民間事業者の事業条件の検討を行ったうえで、余剰地活用業務を付帯することとする。

① リスク分担、事業範囲の検討

ア) リスク分担の基本的な考え方

P F I 事業では、想定されるリスクを可能な限り明確化した上で、「リスクを最も適切に管理できる主体が分担する。」という考え方に基づきリスク分担を考える。それによってV F Mの最大化が可能とされる。

従来方式では公共が全て担っていたリスクを、P F I 事業では民間事業者による負担が望ましいものを移転することにより、リスク管理のコストの最小化が図られる。

但し、民間事業者への過度なリスク移転は、当該リスクを負担することによる増加費用を民間事業者側が保守的に（過大）に見積もる可能性が高まり、V F Mの低下につながる。発生確率や金銭的な損害の影響が非常に曖昧なリスクは、民間事業者にとっても管理が困難である場合がある。このような場合、民間事業者は割高なリスクプレミアムを入札価格に上乘せすることになり、かえってコスト高になる。また、あまりに過大にリスクを民間事業の分担とした場合、事業参加者の減少を招き競争性を失うことや、事業そのものが成立しないこともある。

このため、官民双方のリスク分担について十分な検討が重要となる。

イ) リスク分担案

本事業で整備を予定する各施設において想定される業務範囲について一般的と考えられるリスク分担は次ページ表のとおりとなる。詳細は、実施方針及び特定事業契約書案の作成段階で検討する必要があり、その結果、一部リスク分担の内容が変更となる可能性がある。

<リスク分担表>

リスクの種類		No	リスクの内容	負担者		
				県	事業者	
共通	提供した情報リスク	1	入札説明書等の記載内容の誤り及び変更に関するもの	○		
	契約リスク	2	議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延・中止	注1	注1	
		3	上記以外の県の事由による契約締結の遅延・中止	○		
		4	事業者（落札者）の事由による契約締結の遅延・中止		○	
		5	応募費用の負担に関するもの		○	
	制度関連リスク	政治・行政リスク	6	県の政策変更による事業の変更・中断・中止	○	
		法制度リスク	7	事業に直接関係する根拠法令の改廃、新たな規制法の成立	○ 注2	
			8	上記以外の法令の改廃		○
		許認可リスク	9	業務に関して事業者が取得すべき許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合		○
			10	県が取得すべき許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合	○	
		税制度リスク	11	消費税の範囲変更及び税率変更に関するもの	注3	注3
			12	法人の利益や運営に係る税制の制定・改廃に関するもの		○
			13	建物所有に関する税制の制定・改廃に関するもの（建替後の県営住宅の県への所有権移転前）		○
			14	事業に直接的影響を及ぼす税制の制定・改廃に関するもの	○ 注2	
			15	上記以外の法人税の制定・改廃に関するもの		○
		第三者賠償リスク	16	業務の実施に起因して第三者に及ぼした損害		○
	環境問題リスク	17	業務の実施に起因する騒音・振動・地盤沈下・地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害等に関する対応		○	
	債務不履行リスク	18	県の債務不履行による中断・中止	○		
		19	事業者の債務不履行による中断・中止		○	
	不可抗力リスク	20	天災、暴動等自然的又は人為的な事象のうち、通常の予見可能な範囲を超えるもの	注2 注4	注4	

リスクの種類		No	リスクの内容	負担者		
				県	事業者	
共通	経済 リスク	資金調達 リスク	21	事業の実施に必要な資金調達・確保		○
		金利リスク	22	県営住宅等整備業務に支払われる対価の金利の変動	○	○
		物価リスク	23	県営住宅等整備業務に支払われる対価の物価変動	△ 注5	○ 注5
	住民対応リスク		24	事業の実施自体に関して入札説明書等に記載されている範囲のもの	○	
			25	事業者の業務に関わるもの		○
	要求水準未達成リスク	26	事業者の業務が要求水準に達していない場合		○	
	提案内容未達成リスク	27	事業者の業務が事業者から提案された水準に達していない場合		○	
県営住宅等 整備・改修業務	発注者責任リスク		28	県の指示の不備、変更による工事請負契約の変更	○	
			29	事業者の指示・判断の不備、変更による工事請負契約の変更		○
	測量・調査リスク		30	県が実施した測量・調査の不備に関するもの	○	
			31	事業者が実施した測量・調査の不備に関するもの		○
			32	地質障害、地中障害物及び埋蔵文化財の発見により新たに必要となった測量・調査に関するもの	○	
	設計変更リスク		33	県の提示条件の追加・変更によるもの	○	
			34	事業者の提案内容、指示、判断の不備によるもの		○
			35	事業者側の開発の影響によるもの		○
	用地の確保リスク		36	事業用地の確保に関するもの	○	
			37	事業用地以外で、事業に必要な進入路や資材置場等の確保に関するもの		○
	用地の瑕疵リスク		38	県が事前に把握し、公表した文化財調査又は土地利用履歴調査資料等により、予見できることに関するもの		○
			39	上記資料により、予見できない文化財、土壌汚染、地質障害・地中障害物等に関するもの	○	
	工期変更 (工事遅延) リスク		40	県の指示及び県の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延に関するもの	○	
			41	事業者の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延に関するもの		○
	建設、改修コスト (工事費増大) リスク	42	県の指示及び県の責めに帰すべき事由による工事費の増大に関するもの	○		

リスクの種類		No	リスクの内容	負担者	
				県	事業者
県営住宅等整備・改修業務		43	上記以外の事業者の責に帰すべき事由による工事費の増大に関するもの		○
	工事監理リスク	44	工事監理の不備により、工事内容や工期等に不具合が生じたもの		○
	警備リスク	45	設備・原材料の盗難・損傷により費用増加及び遅延が生じたもの		○
	第三者の使用に伴うリスク	46	請負人の使用に関するもの		○
	支払遅延・不能リスク	47	県営住宅等整備業務の対価の支払の遅延・不能に関するもの	○	
	施設損傷リスク	48	県への引渡し前に工事目的物や材料などに生じた損傷		○
	契約不適合リスク	49	契約期間中に発見された契約不適合の担保責任		○
	工事の中止リスク	50	県の指示による工事の中止	○	
		51	事業者の責めに帰すべき事由による工事中止		○
安全管理リスク	52	工事中に事故や第三者への損害が生じ、費用増加及び遅延が生じたもの		○	
入居者移転支援業務	個人情報管理リスク	53	事業者の管理する個人情報に関するもの		○
		54	上記以外のもの	○	
	期間変更リスク	55	入居者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	○	
		56	県の指示及び県の責めに帰すべき事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	○	
		57	事業者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延		○
	費用増大リスク	58	入居者の事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大	○	
59		県の指示及び県の責めに帰すべき事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大	○		
60		事業者の事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大		○	
県営住宅維持管理業務	業務開始遅延リスク	61	県の責めに帰すべき事由による維持管理業務の開始遅延に関するもの	○	
		62	事業者の責めに帰すべき事由による維持管理業務の開始遅延に関するもの		○
	対象設備瑕疵リスク	63	事業期間中に従前の施設及び設備保守管理の瑕疵が発見された場合	○	
	維持管理費増大リスク	64	県側の指示以外の要因により維持管理費が増大する場合（物価・金利変動によるものを除く）		○

リスクの種類			No	リスクの内容	負担者	
					県	事業者
県営住宅維持管理業務	(維持管理リスク)	(維持管理費増大リスク)	65	入居者の事由による維持管理費の増大に関するもの(入居者の通常の使用によるものを除く)	○	
			66	第三者の事由による維持管理費の増大に関するもの	○	
		瑕疵損傷リスク	67	対象施設の劣化・損傷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		○
			68	上記以外の事由による施設の損傷	○	
	技術進歩リスク		69	技術進歩により維持管理業務の内容が変更される場合	○	○
余剰地活用	余剰地活用リスク		70	余剰地活用業務の提案及び実施に関するもの		○
その他	事業終了リスク		71	終了手続きに伴う諸費用の発生に関するもの、事業会社の清算手続きに伴う評価損益等に関するもの		○

※ ○：リスクの負担者又は主たるリスクの負担者 △：従たるリスクの負担者

注1) 議会の議決が得られないことにより契約締結が遅延・中止した場合、それまでに掛かった県、事業者(落札者)の費用は、それぞれの負担とする。

注2) 売却後の付帯事業用地の活用に関するものを除く。

注3) 消費税の範囲変更及び税率変更に関するリスクは、原則県の負担とする。ただし、県営住宅等の整備費は工事請負に該当し、工事の請負に係る資産の譲渡等の時期の特例を受ける場合における税率等に関する経過措置を受けることを想定している。

注4) 不可抗力による追加費用の発生については、整備期間中は整備費の1%までは事業者が負担し、それを超える額については県が負担し、維持管理期間中については、維持管理業務の対価の1%までは事業者が負担し、それを超える額については県が負担することを想定している。

注5) 物価に一定程度の変動があった場合、一定の調整を行う。

より詳細な調整方法については、入札公告時に公表する事業契約書(案)において提示する。