

# 沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業に係る事後評価

## 1. 事業概要

事業内容	PFI手法を活用し、民間事業者が市営住宅（214戸）等の設計・建設・工事監理業務を行い、完成した施設を市に引き渡した後、20年間にわたり、建築物法定点検等の維持管理業務を行うもの。
施設概要	敷地面積：11,403.59㎡（第2種中高層住居専用地域） 構造面積等：RC造 7～9階建 3棟 214戸
事業主体	沼津自由ヶ丘PFI(株)《構成員》代表企業：大岡建設工業(株) 構成企業：(株)佐藤建設、(株)加藤工務店
事業目的	昭和44年から47年にかけて建設された旧自由ヶ丘団地が老朽化し耐震性能も低下していたことから、民間の優れた企画力や技術力を導入し整備することで、需要に合致した住宅供給と良好な住環境を形成するため建替え整備する。

## 2. 事業の目標設定とその達成状況

### (1) 事業の目標設定

- 「実施方針」及び「特定事業の選定」における目的及び定性評価項目として「①住環境の向上」、「②地元企業の参画」、「③リスク分担による事業運営の安定化」、「④財政支出の平準化」が掲げられていたことから、事後評価で確認する目標に設定した。

実施方針 (H17.7.29)	特定事業の選定 (H17.8.31)
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 良好な住環境の形成を図る</li> <li>■ 地元企業の参画により地域経済の活性化に資する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 住環境の向上</li> <li>■ リスク分担の明確化による安定した事業運営</li> <li>■ 財政支出の平準化</li> </ul>

### (2) PFI手法におけるモニタリング

方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 設計・建設協議会（月1回）、定例会（3か月に1回）を実施</li> <li>■ 設計図書、施工計画書、工事監理報告書、維持管理における通常・随時業務報告書等</li> </ul>
結果	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 事業期間中、設計～維持管理のいずれの業務についても、改善勧告や減額は一度も発生していない</li> </ul>
【補足】	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ （SPCの経営状況）監査報告書及び決算報告書において事業推進に支障をきたす事項はない。</li> </ul>

### (3) 目標の達成状況

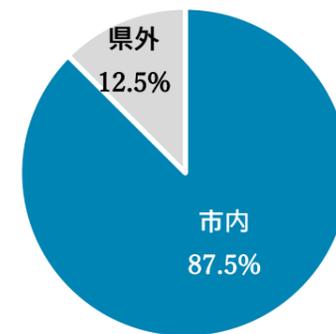
#### ①住環境の向上

- 建物自体の住みやすさや利用者サービスの付加に加え、維持管理面にも配慮した施設が整備された。

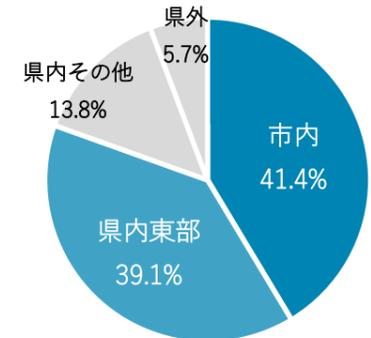
ハード面の提案事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 高層化・高密度化する建物に対しオープンスペースを囲うようL字型の住棟を配置し、日照やプライバシー、開放性を確保 ⇒入居者からは「高密度化による圧迫感や風害を感じることはない」という意見もあり、高層化・高密度化が住み心地に悪影響となっていないことを確認</li> <li>■ 各層に多様な間取りを分散配置 ⇒ 多様な世代や世帯が混在しコミュニティの活性化に寄与</li> </ul>
ソフト面の提案事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 火災報知設備や非常用ボタンによる緊急発報対応（24時間オンライン警備体制）を導入 ⇒入居者からも「生活するうえで心強く、実際非常用ボタンによる駆けつけから救急車による搬送につながったこともあり、役立っている」という意見があり、安心な住環境づくりへ貢献</li> <li>■ 入居者のコミュニケーションにつながる仕掛けとして、入居者参加型のガーデンを設置 ⇒現在も月1回全住民対象の草刈り・清掃が行われ、ガーデンが住民同士の交流の場として機能</li> </ul>
利用状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 空き室が出た際の応募倍率は、市内の全団地平均より高い ⇒自由ヶ丘団地の立地等の条件も合わせ、市民から人気の高い団地となっている</li> </ul>
設計～管理の一括契約による効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 建材・工法について設計段階から実際の施工方法を検討し、施工の遅れやミスの防止に寄与</li> <li>■ 維持管理について設計段階から点検を容易にする等の検討を行い、維持管理が容易かつ確実に進めるような設計となり、事業費の縮減を実現</li> </ul>

### ②地元企業の参画

- 事業の中心であるSPC（構成企業・協力企業）のほとんどは市内企業であることに加え、施工期間中に受託先企業として関わった企業は市内が4割以上、市内と県内東部を合わせ8割は地元企業であった。



SPC（構成・協力企業）



受託先企業

### ③リスク分担による事業運営の安定化

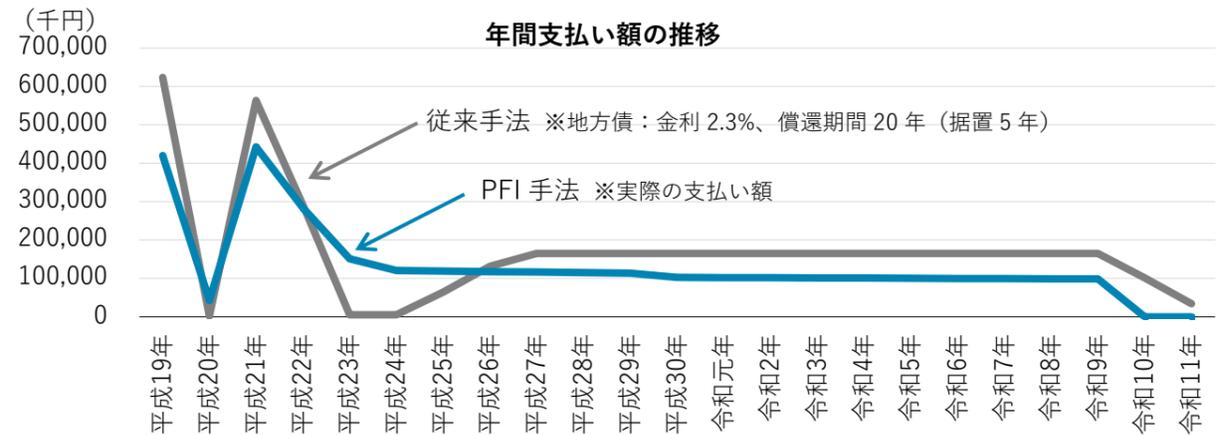
- 本事業におけるリスクとして、「経費の変動リスク」、「法令変更リスク」、「金利変動リスク」、「設計変更リスク」が挙げられるが、事業契約等の取決めに基づき、いずれも情勢変化に応じて都度対応が行われてきた。
- 事業者からも、「リスクが適切に分担され、事業運営に不安は無かった」という意見が出ており、本事業においては官民間で適切なリスク分担が行われていた。

【事業期間中に発生したリスクと対応の例】

経費変動	■ 物価変動に対するサービス対価の改定規定に基づき、事業期間中に改定実施済み
法令変更	■ 2度生じた消費税の引き上げに対して、契約額を都度変更
金利変動	■ 実勢に応じ基準金利を定期的に見直す規定に基づき、金利改定を実施
設計変更	■ 事業開始前に不明だった地盤状態の確認結果に基づき、一部の棟で基礎の変更あり

### ④財政支出の平準化

- 地方債を活用する従来手法と、地方債を活用せず民間資金を活用するPFI手法を比較し、PFI手法における財政支出の平準化が実現したことを確認した。
- 事業費総額が従来手法に比べPFI手法が縮減されていること、また地方債に係る償還据置期間があることから、PFI手法の場合は単年度の支払額の振れ幅が従来手法に比べ小さくなり、支出の平準化に寄与した。



## 3. 事後評価結果

- 目標の達成状況として、民間事業者のノウハウ活用により良好な住環境が提供され、また事業期間中大きな問題は無く、安定的に事業が実施されていたことが確認できた。
- 今後は事後評価の結果に基づき、次期事業の業務内容の検討、適用可能な事業手法の検討を進めるものとする。