

「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成 11 年法律第 117 号。以下「PFI 法」という。）第 7 条の規定に基づき、湯梨浜町松崎・長江地区町営住宅建替・新築事業を特定事業として選定したので、PFI 法第 11 条の規定により、特定事業の選定にあたっての客観的評価の結果をここに公表する。

令和 3 年 4 月 23 日

湯梨浜町長 宮脇 正道



# 湯梨浜町松崎・長江地区町営住宅建替・新築事業 特定事業の選定

## 第1 事業内容

### 1 事業名称

湯梨浜町松崎・長江地区町営住宅建替・新築事業（以下、「本事業」という。）

### 2 事業に供される公共施設の種類の種類

40戸の町営住宅（附帯施設等を含む）

### 3 公共施設の管理者

湯梨浜町長 宮脇 正道

### 4 事業の目的

上町団地、堀の内団地、桜団地の一部及びその附帯施設等（以下、「既存住宅等」という。）は、「湯梨浜町町営住宅長寿命化計画（令和元年9月）」において建替えの対象として位置付けられており、本事業では、老朽化した既存住宅等の全面的な建替えにより、住戸や屋外空間のバリアフリー化を図り、高齢者や障害者にとって住みやすい団地にするとともに、官民連携により多様な世帯が地域に居住するミクストコミュニティの形成を図ることを目的として実施する。

### 5 事業の概要

本事業は、レークサイド・ヴィレッジゆりはま内の町有地（以下、「新・長江団地用地」という。）において新・長江団地及びその附帯施設等（宅地造成、供給処理施設、排水施設、道路等の基盤整備を含む）の設計・建設等を行う。また、既存住宅等の解体撤去等を行い、上町団地用地において新・上町団地及びその附帯施設等の設計・建設等を行うものである。

なお、新・長江団地用地、上町団地用地及び既存住宅等の土地をあわせて「事業用地」、新・長江団地、新・上町団地及びそれらの附帯施設等をあわせて「整備住宅等」という。

### 6 事業方式の概要

本事業は、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（以下、「PFI法」という。）に基づき実施するものとし、BT（Build Transfer）方式とする。

本事業の実施に際して、町と事業契約を締結し事業を実施する民間事業者（以下、「事業者」という。）は、事業用地内に存在する既存住宅等の解体撤去等及び整備住

宅等の設計・建設等を行い、町に所有権を移転し、引き渡す。

## 7 事業範囲

本事業において事業者が実施する業務範囲は、次のとおりとする。

### (1) 調査業務

- ア 測量調査
- イ 地質調査
- ウ 電波障害調査
- エ 周辺家屋調査等
- オ アスベスト含有材使用状況調査（必要に応じて実施）
- カ PCB 含有調査
- キ その他事業者が必要とする調査

### (2) 設計業務

- ア 整備住宅等の基本設計
- イ 整備住宅等の実施設計
- ウ 設計住宅性能評価の取得
- エ 設計段階における各種申請手続

### (3) 解体撤去等業務

- ア 既存住宅等の解体撤去に関する設計
- イ 既存住宅等の解体撤去工事（堀の内団地の整地・駐車場整備及び桜団地 56 の整地・駐車場整備、桜団地 63（160 号室）の整地・駐車場整備・外壁補修工事を含む）

### (4) 建設業務

- ア 整備住宅等の建設工事
- イ 建設住宅性能評価の取得
- ウ 建設段階における各種申請手続
- エ 化学物質の室内濃度測定
- オ 完工検査

### (5) 工事監理業務

- ア 既存住宅等の解体撤去に関する工事監理
- イ 整備住宅等の建設に関する工事監理

### (6) 入居者移転補助業務

- ア 入居者移転補助業務

## (7) その他の業務

- ア 完成確認及び引渡し
- イ 近隣及び団地住民対策・対応
- ウ 交付金・補助金等申請関係書類の作成支援

## 8 事業者の収入

### (1) 町における支払い方法

町は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 214 条に規定する債務負担行為に基づき、事業者から提供されたサービスに対し、町と事業者との間で締結する事業契約書に定めるところにより、契約期間にわたって、本事業の実施に必要なサービスの対価を事業者に対し支払う。

### (2) 事業者の負担

事業者は、町営住宅整備費及び移転補助等費を、(1) の町からの支払いがあるまでの間、負担する。

## 9 本事業の契約期間

本事業に係る契約期間は、事業契約の締結日から令和 7 年 3 月 24 日までとする。

## 10 事業実施スケジュール

本事業のスケジュールは、概ね下表のとおり想定しているが、事業者の提案を踏まえ、町との協議により、事業スケジュールを短縮することは可能とする。

スケジュール	本事業の業務内容
令和 3 年 4 月頃	入札公告
令和 3 年 10 月頃	事業契約締結
令和 3 年 11 月頃	設計、各種事前調査等の着手
令和 4 年 6 月～ 令和 5 年 2 月頃	新・長江団地の建設期間（基盤整備工事を含む）
令和 5 年 2 月頃	所有権移転・引き渡し（新・長江団地）
令和 5 年 2 月～4 月頃	入居者移転補助（新・長江団地）
令和 5 年 3 月～7 月頃	既存住宅等のうち、上町団地の解体撤去等の期間
令和 5 年 7 月～ 令和 6 年 5 月頃	新・上町団地の建設期間
令和 6 年 5 月頃	所有権移転・引き渡し（新・上町団地）
令和 6 年 5 月～7 月頃	入居者移転補助（新・上町団地、桜団地）
令和 6 年 7 月～ 令和 7 年 3 月頃	既存住宅等のうち、堀の内団地・桜団地の解体撤去等の期間
令和 7 年 3 月 24 日	事業期間の終了期限

## 第2 町が直接事業を実施する場合と PFI 事業により実施する場合の評価

### 1 特定事業の選定基準

町は、PFI 法、「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」及び「VFM (Value For Money) に関するガイドライン」、実施方針等に関する事業者の意見等を踏まえ、本事業を PFI 事業として実施することにより、整備住宅等の建替えについて、町自らが実施したときに比べて効果的かつ効率的に事業が実施されると判断される場合に特定事業として選定する。具体的な判断基準は次のとおりである。

- (1) 事業期間を通じた町の財政負担の縮減が期待できること。
- (2) 町の財政負担が同一の水準にある場合においても公共サービスの水準の向上が期待できること。

### 2 コスト算出による定量的評価

#### (1) 評価の方法

「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」及び「湯梨浜町松崎・長江地区町営住宅建替・新築事業実施方針」に基づき、本事業を町が直接事業を実施する場合 (PSC 方式) と PFI 事業により実施する場合 (PFI 方式) を比較し、各方式における町の財政負担額について評価を行った。

#### (2) 算出に当たっての前提条件

本事業を町が直接事業を実施する場合と PFI 事業により実施する場合の財政負担額を比較するにあたり、その前提条件を次のように設定した。

なお、これらの前提条件は、町が独自に設定したものであり、実際の入札参加者の提案内容を制約するものではなく、また一致するものではない。

	町が直接事業を実施する場合 (PSC 方式)	PFI 事業により実施する場合 (PFI 方式)
算定対象となる経費等	<ul style="list-style-type: none"> <li>①調査費・設計費</li> <li>②建設費</li> <li>③解体撤去等費</li> <li>④工事監理費</li> <li>⑤入居者移転補助費</li> <li>⑥起債償還及び支払い利息</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①調査費・設計費</li> <li>②建設費</li> <li>③解体撤去等費</li> <li>④工事監理費</li> <li>⑤入居者移転補助費</li> <li>⑥起債償還及び支払い利息</li> <li>⑦アドバイザー委託費等</li> </ul>
共通条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 施設規模</li> <li>○ インフレ率</li> <li>○ 割引率</li> <li>設計・建設期間</li> <li>起債償還期間</li> </ul>	<p>40 戸の町営住宅の整備 (附帯施設等を含む)</p> <p>0%</p> <p>2.6%</p> <p>約 3 年</p> <p>20 年</p>
設計及び建設に関する費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 類似事例等を基に本事業において整備する町営住宅を想定し算定した。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 設計・建設の一括発注による効率化が図られ、また性能発注によって事業者の創意工夫が行われることによるコスト縮減を想定し、算定した。</li> </ul>
資金調達に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>①起債</li> <li>②交付金・補助金等</li> <li>③一般財源</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①起債</li> <li>②交付金・補助金等</li> <li>③一般財源</li> <li>④自己資金／民間金融機関借入金</li> </ul>

### (3) 算出方法及び評価の結果

前述の前提条件をもとに、町が直接事業を実施する場合の町の財政負担額と PFI 事業により実施する場合の町の財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算額で比較した。なお、事業者へ移転するリスクは加味（定量化）していない。この結果、本事業を町が直接事業を実施する場合に比べ、PFI 事業により実施する場合は、事業期間中の町の財政負担額が約 5.3%削減されるものと見込まれる。

	町が直接事業を実施する場合	PFI 事業により実施する場合
指数	100	94.7

### 3 PFI 事業により実施する場合の定性的評価

本事業を PFI 事業により実施する場合、町の財政負担額削減の可能性といった定量的な効果に加え、次のような定性的な効果が期待できる。

#### (1) 民間ノウハウの活用による良質な町営住宅の整備

民間事業者が設計・建設を一括して行うことにより、町が直接整備する分離分割発注や仕様発注に比べ、民間の企画力及び技術力が活かされ、良質な町営住宅の整備が期待される。

#### (2) 民間ノウハウの活用による財政資金の効率的活用

民間事業者の事業に係るノウハウや創意工夫により、財政資金の効率的活用を図ることが期待される。

#### (3) 地域経済の活性化

本事業を契機として、地元企業が積極的に参画することにより、地元企業の競争力や企画提案力の強化、地域経済の活性化に寄与することが期待される。

### 4 総合的評価

本事業は、PFI 事業により実施することで、民間事業者の創意工夫やノウハウを活用することが可能となる。この結果、定量的評価における町の財政負担額の縮減において約 5.3%の縮減に加え、定性的評価に提示した様々な効果が期待される。

以上により、本事業を特定事業として実施することが適当であると認め、ここに PFI 法第 7 条に基づく特定事業として選定する。