

山都町は「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」（平成11年法律第117号、以下「PFI法」という。）第7条の規定に基づく特定事業として、「山都町下市PFI住宅整備事業」を選定したので公表する。

また、PFI法第11条の規定により、特定事業の選定に当たっての客観的評価の結果をあわせて公表する。

令和3年6月15日

山都町長 梅田 穰

「山都町下市PFI住宅整備事業」の 特定事業の選定について

第1 特定事業の内容

1.1 特定事業の名称

山都町下市PFI住宅整備事業（以下「本事業」という。）

1.2 事業に供される公共施設の種類

地域優良賃貸住宅（子育て支援タイプ）

1.3 公共施設の管理者

山都町長 梅田 穰

1.4 事業目的

町においては、人口減少や少子高齢化が進行する中、20代から30代などの若者世代において人口流出が顕著となっており、本町の経済の縮小などが懸念される。

本課題の解決に向けて、本町では、定住を希望する若者や移住を希望する若者に、より良質な住環境を提供していくための「若者向け定住促進住宅（以下、下市住宅という。）」の整備を計画している。

しかしながら、下市住宅の整備については、住宅希望者に速やかに入居してもらうための迅速な事業推進が必要であるとともに調査、設計、建設、工事監理に要するコストの縮減、良質な住宅整備等が課題となっている。

このことを踏まえ、本町の限られた財源の中で、効率的・効果的な住宅整備を行うために、PFI法に基づき本事業を実施するものとする。

1.5 事業概要及び事業方式

本事業は、PFI法に基づき、事業用地に事業者が下市住宅等の整備に関する調査、設計、建設及び工事監理を行った後、公共施設等の管理者である町に所有権の移転・引渡しを行うBT方式により実施する。

事業用地および下市住宅等の整備における概要を以下に示す。

① 事業用地の概要

項目	内容	
事業用地の位置及び 事業区域面積	熊本県上益城郡山都町下市字前田 53-1、48、48-1 実測面積：2,242.48 m ² （一部町道含まず） 登記簿面積：2,233.95 m ² （一部町道含まず）	
敷地前面道路	北側：県道南田内大臣線	幅員 約 6.7m
都市計画法	都市計画区域外 建築基準法第 6 条第 1 項第四号の規定による区域 建築基準法第 22 条区域	

② 下市住宅等の整備における概要

区分		住戸タイプ	住戸床面積	戸数	床面積	
専用部分	住棟	住戸	2LDK	64 m ² 程度	12 戸	768 m ²
		廊下・階段・エントランスホール		適宜	適宜	適宜
共用部分	付帯施設	駐車場		24 台以上		
		駐輪場		12 台以上		
		ごみ置場		面積は適宜		
		広場		団地内広場として整備		

1.6 事業者の業務範囲

(1) 事前計画策定業務

事前計画策定業務として、事業者は、応募手続きにおいて提出した事業提案書に基づき、下市住宅等整備業務の全体工程計画や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画を策定すること。

(2) 下市住宅等整備業務

事業者は、下市住宅等の整備に関わる業務として、下記の業務を行うこと。

① 事前調査に関する業務

測量調査・地質調査等については、町が提供する資料では不足と判断される場合に、事業者の判断において必要な時期に実施する。

ア 測量調査

イ 地質調査

ウ その他業務実施において必要なもの

② 下市住宅等の整備業務

ア 下市住宅等の設計業務及び関連業務

イ 下市住宅等の建設業務及び関連業務

ウ 下市住宅等の工事に係る工事監理業務及び関連業務

エ 下市住宅等の整備に係る個別的な近隣対応・対策業務及び関連業務
業務の前提となる近隣住民への説明及び調整・同意の取り付けは、町が実施する。

オ 上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務

カ 上記各項目に伴う町の交付金申請手続等の支援業務

事業者は、町が実施する交付金申請手続等において、町が必要とする資料等の提供を行う。

キ 下市住宅等の引渡しに係る一切の業務

事業者は、町が実施する竣工確認の通知を受領後、下市住宅等の引渡しに必要な諸手続を行った上で、町に所有権を移転する。

③ その他事業実施に必要な業務

ア 周辺影響調査

イ 近隣対策・対応

ウ 完成確認及び引渡し

エ 国費及び交付金等申請関係書類の作成支援

オ 会計実施検査における資料作成及び提供等の支援

カ その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

1.7 事業期間

本事業の事業期間は、下表のとおりとする。

本事業の業務内容	スケジュール
事業契約締結	令和3年12月
事前調査・設計 各種申請等の行政手続き	令和4年1月～令和4年11月
下市住宅等の建設	
下市住宅等の引渡し	令和4年11月

第2 町が自ら事業を実施する場合と PFI 方式により実施する場合の評価

2.1 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」に基づき、事業全体に係るコスト算出による町の財政負担額縮減についての定量的評価を行う。

(2) 算出に当たっての前提条件

本事業を町が直接実施する場合と PFI 事業として実施する場合の財政負担額を比較した。

比較を行う上でのコスト算定の前提条件は下記のとおり設定した。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、実際の応募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。

項目	町が直接実施する場合	PFI事業により実施する場合
算定対象となる経費等	○住宅建設費	○住宅建設費
	○外構整備費	○外構整備費
	○設計費	○設計費
	○工事監理費	○工事監理費
	○保険料	○保険料
	○確認申請手数料	○確認申請手数料
	○性能評価料	○性能評価料
	○各種調査費	○各種調査費
	○起債償還及び支払利息	○起債償還及び支払利息
		○アドバイザー委託費
共通条件	インフレ率：0% 割引率：2.6% 事業期間：約1年間 施設規模：12戸の町営住宅、付帯施設	
算定方法	標準建設費や町の過去の事例をもとに本事業において整備する住宅を想定し算定した	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
資金調達方法	交付金 一般財源 起債	交付金 一般財源 起債

(3) 算定方法及び結果

上記の前提条件をもとに、町が直接実施した場合の財政負担額と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算出し、現在価値換算額で比較した。

この結果、本事業を町が直接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について、約11%の削減が期待できる。

項目	町が直接実施する場合	PFI事業により実施する場合
指数	100	89

2.2 定性的評価

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

(1) 民間事業者のノウハウの活用による質の高い住宅整備

価格だけでなく企画提案内容も加味した事業者選定を行うため、応募者相互の競争原理により、優れた提案が期待できる。

特に、本事業は、若者向け定住促進住宅を想定していることから、子育て世代にとって魅力的な住宅を整備するには、民間事業者の様々な提案を受けることが効果的である。その点において、設計・施工を一体的に発注することで、民間事業者独自の創意工夫が発揮しやすくなることから、機能性やデザインに優れた施設整備や維持管理しやすい住宅の整備が期待される。

(2) 一体的な実施による工期短縮

本事業は、住宅建設用地の限られる山都町にとって、早期の実施が求められるものである。住宅整備に際して、設計・施工を一体的に発注することにより、効率的な工法の採用や設計、施工の事業者相互の調整による手戻りの防止等、工期の短縮が期待される。

(3) 包括的な発注による円滑な業務の推進

施設設計から施設整備、引渡しまで包括的に民間事業者に委ねることとなるため、発注等に係わる時間と事務的な手間を縮減でき、職員負担の軽減や円滑な事業の推進を期待できる。

2.3 総合評価

本事業は、PFI事業により実施することで、町が直接実施する場合に比べ、町の財政負担額の縮減に加えて、定性的評価に示した効果が期待できる。

このため、本事業をPFI事業で実施することが適当であると認め、本事業をPFI法第7条に基づく特定事業として選定する。