

利府町営住宅建替事業

特定事業の選定にあたっての客観的な評価結果

令和6年5月30日

利 府 町

目次

第1	特定事業の内容	1
1	事業名称	1
2	本事業に供される公共施設の種類	1
3	公共施設等の管理者の名称	1
4	事業目的	1
5	事業の概要	1
6	事業方式	2
7	事業者の業務範囲	2
	(1) 事業計画策定業務	2
	(2) 建替整備業務	2
	(3) 入居者移転支援業務	2
8	事業期間	2
第2	PFI 事業として実施することの客観的評価	3
1	コスト算出による定量的評価	3
	(1) 算出にあたっての前提条件	3
	(2) 算定方法及び結果	4
2	PFI 事業として実施することの定性的評価	4
	(1) 良質な町営住宅整備によるサービスの向上	4
	(2) 地域課題解決への貢献	5
3	総合評価	5

第 1 特定事業の内容

1 事業名称

利府町営住宅建替事業

2 本事業に供される公共施設の種類

公営住宅（附帯施設及び関連公共施設を含む）

3 公共施設等の管理者の名称

利府町長 熊谷 大

4 事業目的

町では、公営住宅法の目的に則り、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、町民生活の安定と社会福祉の増進を図っており、本法に基づく住宅を5箇所管理している。

そのうち、堀川住宅、石田住宅、八幡崎住宅の計85戸については、耐用年数を大幅に超過していることから、平成31年2月に策定された「利府町公営住宅長寿命化計画」においては、建替え、統廃合の方針検討を行うこととされた。

また、令和5年3月には「利府町公営住宅建替計画」を策定し、3住宅の建替え整備プランを検討、計画している。

今後、これら町営住宅の建替に際しては、町の財政負担の軽減やサービスの向上を目的とし、良質で低廉な住宅の整備が必要となる。

本事業の実施にあたっては、従来の行政による直接的な整備ではなく、専門的な知識や技術、経験を有する民間事業者の力を活用した整備手法を導入し、民間事業者との官民連携により従来にはない創意工夫にあふれた魅力的な公営住宅の整備を推進していくものである。

5 事業の概要

堀川住宅及び石田住宅は、昭和38年度から同39年度にかけて、計21棟、40戸が建設され、八幡崎住宅は、昭和42年度から同44年度にかけて11棟、45戸が建設された。

本事業は、八幡崎住宅の敷地区域を建替エリアとし、既存住棟等の解体撤去と建替住棟等の整備を段階的に実施するとともに、3住宅の入居者への移転支援を実施するものである。

■事業対象（入居者世帯数は令和6年1月1日現在）

建替整備業務	解体	既存住棟等（11棟・43戸）及び附帯施設等の解体
	建設	建替住棟等（85戸以上及び附帯施設等）の整備
入居者移転支援業務		3住宅の入居者59世帯の移転支援

6 事業方式

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(平成 11 年法律第 117 号)」(以下「PFI 法」という)に基づき、民間の企画力及び技術的能力を活用し、町が所有する土地に事業者が建替住棟等を整備した後、町に所有権を移転する、いわゆる BT (Build Transfer) 方式により実施する。

7 事業者の業務範囲

事業者が実施する業務は、以下のとおりとする(詳細については、募集要項等において提示する)。

(1) 事業計画策定業務

事業者は、応募手続きにおいて、提出した提案書に基づき、次の(2)及び(3)に示す業務の全体工程や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画策定業務を行う。

(2) 建替整備業務

事業者は、事業区域において以下の建替整備業務を行う。

- ア 事前調査に関する業務(測量、地質、インフラ整備状況、アスベスト含有調査等)
- イ 既存住棟等の解体・撤去処分に関する業務及び関連業務
- ウ 建替住棟等の整備に関する業務及び関連業務(設計、造成工事、建設工事、工事監理等)
- エ その他建替整備業務に必要な業務(周辺影響調査等、地域住民等への対応、国の交付金等の申請手続きの支援、町の財産登録事務支援、会計実地検査支援等)

(3) 入居者移転支援業務

事業者は、(2)の建替整備業務に伴い、移転対象入居者が円滑に移転又は退去ができるようにするため、以下の入居者移転支援業務を行う。

- ア 移転計画の立案
- イ 第1工区における移転・退去支援業務
- ウ 第2工区における移転・退去支援業務
- エ その他入居者移転支援業務に必要な関連業務

8 事業期間

事業期間は、令和7年3月の町議会における特定事業契約締結に関する議決と、国の補助金交付決定日以降となる令和7年4月1日から、令和11年6月末までとするが、良好な労働環境を維持しつつ、工期短縮の提案を可能とする。

第2 PFI事業として実施することの客観的評価

1 コスト算出による定量的評価

(1) 算出にあたっての前提条件

本事業の実施にあたり、建替整備業務及び入居者移転支援業務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、下表のとおりである。

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もない。

■コスト算定の前提条件

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	<ul style="list-style-type: none"> ① 既存住宅解体撤去費 ② 開発行為、造成・建築実施設計 ③ 工事監理費 ④ 住宅瑕疵担保履行保証保険料 ⑤ 住宅性能評価(設計・建設) ⑥ 住宅建設費 ⑦ 再生可能エネルギー設備設置費 ⑧ 外構費 ⑨ 造成工事費 ⑩ 町道整備工事 ⑪ 室内環境調査 ⑫ 検査費 ⑬ 確認申請手数料 ⑭ 移転支援費 	<ul style="list-style-type: none"> ① 既存住宅解体撤去費 ② 開発行為、造成・建築実施設計 ③ 工事監理費 ④ 住宅瑕疵担保履行保証保険料 ⑤ 住宅性能評価(設計・建設) ⑥ 住宅建設費 ⑦ 再生可能エネルギー設備設置費 ⑧ 外構費 ⑨ 造成工事費 ⑩ 町道整備工事 ⑪ 室内環境調査 ⑫ 検査費 ⑬ 確認申請手数料 ⑭ 移転支援費 ⑮ 保険料(第三者賠償を含む) ⑯ アドバイザリー委託費
共通条件	<ul style="list-style-type: none"> ・事業期間：4年間(令和7年度から令和10年度) ・施設規模：85戸の町営住宅、附帯施設及び関連公共施設 	
算定方法	建替計画における整備プラン及び事業費を精査して算定した	事業者への意向調査から設定した一定割合のコスト縮減が実現できるものとして算定した
資金調達方法	<ul style="list-style-type: none"> ・国交付金(社会資本整備総合交付金) ・一般財源 ・起債(公営住宅建設事業債) 	<ul style="list-style-type: none"> ・国交付金(社会資本整備総合交付金) ・一般財源 ・起債(公営住宅建設事業債)

(2) 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。

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、6.92%の削減が期待できる。

■町の財政負担額の削減効果

	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	93.08

2 PFI 事業として実施することの定性的評価

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

(1) 良質な町営住宅整備によるサービスの向上

ア 一括発注による業務効率化と事業期間短縮

既存住宅等の解体撤去から造成・基盤整備、建替住宅の整備（設計・施工及び工事監理）、入居者移転支援までの業務を一括して発注することで、町の発注手続きの効率化とともに、事業者の裁量による調整・進行にて円滑な事業推進が可能となるため、事業期間の短縮が期待できる。

イ 優れた事業者・提案の選定が可能

- PFI 事業者の募集選定では、価格の多寡だけでなく、事業者からの技術提案も加味した総合的な審査を行うため、提案上限額内で町の要求性能を満足することができる事業者を選定することができる。
- 要求性能による発注により、事業者独自の創意工夫による提案が引き出され、優れた性能の住宅の整備が期待できる。また、複数の事業者グループが参加することで競争原理が生まれ、要求性能以上の優れた提案が期待できる。

ウ 入居者へのサービスの向上

- 優れた性能の住宅だけでなく、付帯施設が充実し、バリアフリー対応などの優れた住環境も入居者に提供でき、従来からは大幅なサービスの向上が期待できる。
- 新たな町営住宅の整備に伴う仮移転や本移転の支援など、短期間に集中して発生する入居者の支援を事業者に委託することで、きめ細かい入居者へのサービス提供が期待できるほか、町の負担軽減が期待できる。

(2) 地域課題解決への貢献

ア 地元産業振興への貢献

- 本事業において、地元企業への業務発注や地元からの調達を促進することで、建設業への直接的な効果のほか、商工業など地元産業への波及効果も期待できる。
- 併せて、新たな雇用による町内の就業機会の創出、町内への転入・定住者の増加なども期待できる。

イ 地域における PPP/PFI の推進

- 本事業は利府町で初の PFI 事業であることから、今後、町の公共事業における PPP/PFI 推進の先駆けとしての役割が期待でき、町及び地元企業の PPP/PFI への取組意欲を高める効果が期待できる。
- 県内でも初の公営住宅における PFI 事業であり、今後の公営住宅の PFI 事業を牽引する効果も期待できる。
- 本事業に地元企業が参画することで、PFI 事業のノウハウが地元へ蓄積され、地域の PPP/PFI の推進を加速させる効果が期待できる。

ウ 環境問題への取組推進

- 本事業で整備する新たな町営住宅を ZEH-M Oriented の水準で整備することにより、町の脱炭素施策をアピールし、意識啓発の下に施策を加速させる効果が期待できる。
- そのほか、環境問題に配慮した設備の導入により、町民への環境意識を高める効果が期待できる。

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、町の財政負担額について一定の削減が期待できるとともに、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。