

特定事業の選定

「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「P F I 法」という。）第 7 条の規定に基づき、「(仮称) 十和田市 市営住宅北園団地・瀬戸山団地整備事業」を特定事業として選定したので、同法第 11 条の規定により、特定事業の選定に当たっての客観的な評価の結果を公表します。

令和 3 年 10 月 18 日

十和田市長 小山田 久

「(仮称)十和田市 市営住宅北園団地・瀬戸山団地整備事業」の特定事業の選定について

第1章 特定事業の内容

1. 事業の名称

(仮称)十和田市 市営住宅北園団地・瀬戸山団地整備事業 (以下「本事業」という。)

2. 本事業に供される公共施設等の種類

100戸以上の市営住宅及び附帯施設並びに関連施設等 (以下これらを総称して「建替住宅等」という。)

3. 公共施設等の管理者

十和田市長 小山田 久

4. 事業の目的

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「P F I 法」という。)に基づき、民間ノウハウによる質の高いサービスの導入や市財政の平準化を考慮しつつ、市民の住宅ニーズに応えた魅力ある住環境を創出するとともに、市内への定住促進、市民交流の活性化、社会福祉・防災機能や利便性の向上を図るため、「十和田市立地適正化計画 (2018 年 1 月策定)」による、「居住誘導区域」内に位置する「市民東プール跡地」及び「旧県西公舎用地」の市有地 2 箇所を事業用地として、住宅困窮者や高齢者へ配慮するとともに、街なかに居住を誘導しながらインフラコストの抑制に努め、将来的に持続可能な街づくりに寄与することを目的に、市営住宅を整備するものである。

5. 事業の概要

(1) 事業の概要

本事業は、事業用地において、建替住宅等の整備を行う。

事業者は、本事業の遂行のみを目的とした会社法の株式会社として設立された S P C を設立し、建替住宅等を整備すること。

本事業における設計業務、建設業務及び工事監理業務は、全て P F I 事業の対象とする。

(2) 事業方式

本事業は、P F I法に基づき、市が指定する事業用地（別紙1）に、特定事業者が自らの提案をもとに建替住宅等の設計・建設等を行い、市に所有権を移転するB T（Build Transfer）方式により実施する。

具体的な事項については、要求水準書において提示する。

6. 特定事業の業務範囲

事業者の業務範囲は、次に示すとおりである。

○市営住宅整備業務

事業用地に本施設の整備を行う。

① 事前調査に関する業務

市が提示した調査結果で不足と判断される場合に、事業者の判断により実施すること。

- ア 測量調査
- イ 地質調査
- ウ 電波障害調査
- エ その他必要な調査

② 本施設等の整備に関する業務

対象敷地の宅地造成等の基盤整備を含む、本施設の整備を行う。

- ア 許認可及び各種申請等の手続（関係機関等との協議、開発協議、申請等の手続）
- イ 建替住宅等の設計（基本設計、実施設計）
- ウ 建替住宅等の建設工事
- エ 建替住宅等の工事監理
- オ 設計・建設住宅性能評価の取得
- カ 化学物質の室内濃度調査
- キ 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託

③ その他市営住宅整備業務の実施に必要な業務

- ア 周辺影響調査及び補償（周辺家屋、電波障害等）
- イ 事後対策（電波障害対策工事、周辺家屋補償等）
- ウ 完成確認、引渡し及び所有権の移転
- エ 交付金等申請関係書類等の作成支援
- オ 会計実地検査における資料作成の支援
- カ 青森県による実地検査等の対応
- キ 確定地形測量（公共施設等の市への移管資料作成を含む。）
- ク その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

7. 事業期間

本事業の期間は、特定事業契約締結日の翌日から令和6年11月30日までとする。

第2章 市が自ら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

本事業をPFI事業により実施するため、建替住宅等の整備について、市が直接事業を実施する場合に比べて効果的かつ効率的に事業が実施されると評価し、判断でき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) 事業評価期間を通じた市の財政負担の縮減が期待できること。
- (2) 市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「(仮称)十和田市 市営住宅北園団地・瀬戸山団地整備事業 実施方針」に基づき、本事業を市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、各方式における市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

本事業を市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当たり、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、市が独自に設定したものであり、実際の事業者の提案内容を制約するものではない。

表 財政負担額の比較のための前提条件

	市が直接事業を実施する場合	P F I 事業（B T方式）で実施する場合
算定の対象となる経費等	<ul style="list-style-type: none"> ①事前調査費 ②設計費 ③工事監理費 ④住宅建設費 ⑤敷地造成費 ⑥外構工事費 ⑦起債償還及び支払利息 	<ul style="list-style-type: none"> ①事前調査費 ②設計費 ③工事監理費 ④住宅建設費 ⑤敷地造成費 ⑥外構工事費 ⑦起債償還及び支払利息 ⑧アドバイザー委託費 ⑨建設期間中の利息
共通条件	インフレ率：0% 割引率：0.66% 事業期間：4年間 施設規模：100戸以上の市営住宅、附帯施設及び関連する公共施設	
算定方法	既往資料や過去の事例等をもとに、本事業において整備する市営住宅を想定し算定した	民間事業者へのヒアリング等により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"> ・交付金 ・一般財源 ・起債 	<ul style="list-style-type: none"> ・交付金 ・一般財源 ・起債 ・銀行借入金

(3) 算定方法及び結果

上記の前提条件をもとに、本事業を、市が直接実施した場合の市の財政負担額とPFI事業により実施する場合の市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。

また、PFI事業者へ移転するリスクは加味（定量化）して比較している。

この結果、本事業を市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、事業期間中の市の財政負担額について、約5.8%のVFMが期待できる。

表 定量的評価結果

項目	値（割合）
①市が直接実施する場合	100%
②PFI方式により実施する場合	94.2%
③VFM	5.8%

2. 定性的評価

本事業をPFI事業により実施する場合、市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施設整備

市営住宅整備に際して、性能発注により民間事業者の創意工夫を活かしながら、施設設計及び施工を一体的に行うことで、工期短縮などが期待される。

また、性能発注により、施設設計及び施工を一体的に行うことで、民間事業者の創意工夫が発揮しやすくなることから、競争原理の中でより優れた提案を期待できる。

(2) 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、市へ所有権の移転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削減でき、事業期間全体の圧縮や円滑な事業の推進が期待される。

3. 総合評価

本事業は、PFI事業により実施することで、市が直接実施する場合に比べ、市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。

別紙 1 事業用地の概要

	(仮称) 北園団地	(仮称) 瀬戸山団地
位置	十和田市西十二番町 119-1、121-6、128-1、134-5、134-19、道 1	十和田市東三番町 85-6 他
面積	2,403.85 m ²	約 3,300 m ²
用途地域	第一種住居地域/第二種住居地域	第一種住居地域
指定建蔽率	60%+10% (角地)	60%
指定容積率	200%	200%
高度地区	なし	なし
地区計画	なし	なし
防火・準防火地域	なし	なし
都市計画法緑地	なし ※3,000 m ² 以上の場合適用	敷地面積に対して 3% (緑地に限らず、住戸や駐車場以外の余剰スペースも含む)
積雪荷重	110 cm以上 ^{※1} (多雪区域)	
凍結深度	60 cm以上 ^{※2}	

※1：青森県建築基準法施行細則（抄）より

※2：東北地方多雪・寒冷地設備設計要領 東北ブロック営繕主管課長会議 平成 16 年 3 月より 係数 4 + α で計算