

「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 条の規定により、福知山市営住宅つつじが丘団地ほか建替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、特定事業の選定に係る評価結果を公表する。

令和 3 年 3 月 2 3 日

福知山市長 大 橋 一 夫

## 特定事業（福知山市営住宅つつじが丘団地ほか建替事業）の選定について

### 1 事業内容

#### (1) 事業名称

福知山市営住宅つつじが丘団地ほか建替事業

#### (2) 事業に供される公共施設等

150戸の市営住宅（付帯施設等を含む）

#### (3) 公共施設等の管理者の名称

福知山市長 大橋 一夫

#### (4) 事業の目的

福知山市営住宅つつじが丘団地は、耐用年数が経過し老朽化が進んでおり、「福知山市公営住宅等長寿命化計画(改訂版)（計画期間：平成30年度～令和9年度）」において、「建替」に位置付けていたことから、近隣に位置する公営住宅との統合も踏まえ、建替についての基本計画を策定した。また、平成29年度に「福知山市営住宅つつじが丘団地ほか建替事業基本計画及び民活導入可能性調査業務」を実施し、PFI手法等の比較・検証をするとともに、計画地の立地ポテンシャルや市の都市政策に貢献するまちづくりの視点も踏まえた計画とした。

市は、この建替によって多様な世代が安心・快適に暮らせる住宅を供給するとともに、付帯事業として、敷地の一部を有効活用し、市全体の課題や地域のまちづくりを考慮した民間の住宅等を立地させる。また、周辺地域におけるまちづくりと連携しながら、地域コミュニティ、団地内外の活性化に貢献することを目的とする。

このため、本事業においてはPFI法第8条第1項の規定により特定事業を実施する者として選定された民間事業者が、市が所有する事業地内において、市営住宅を整備し、その建替により創出される余剰地の活用を行う。

#### (5) 事業の概要

##### ア 事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施し、特定事業者が自らの提案をもとに既存住棟等の解体撤去、建替住棟等の設計・建設等を行い、市に所有権を移転するBT（Build Transfer）方式により整備を行う本体事業（特定事業）と、提案に応じて、用地活用企業が民間施設等の整備（付帯事業）を行うものである。

##### イ 本事業の対象となる施設

本事業の対象となる施設は以下のとおりとし、詳細は要求水準書に示す。

##### (ア) 整備対象施設

- a 建替住宅
- b 付帯施設等
  - (a) 敷地内通路
  - (b) 駐車場
  - (c) 自転車置場
  - (d) 集会所
  - (e) プレイロット

- (f) ごみ置場
- (g) 緑化
- (h) 消防水利・消防活動空地
- (i) 電気室・受水槽・ポンプ室等
- (j) 再生可能エネルギーを利用するための設備
- (イ) 解体・撤去施設
  - (a) 既存住棟
  - (b) 既存住棟付帯施設

#### ウ 事業範囲

本事業で、P F I 事業者が行う主な業務は次のとおりである。具体的な事項については、入札説明書等において提示する。

##### (ア) 事業計画の策定

P F I 事業者は市に提出した提案書に基づき、本事業において整備する施設に関する事業計画を策定する。また、建替住宅等整備用地を市営住宅等整備用地、まちづくり用地及び余剰地に分割する。

##### (イ) 市営住宅等整備業務

P F I 事業者は、既存住宅等の解体撤去を行い、建替住宅等を整備（調査・設計・建設）し、市に引き渡す。

- a 調査に関する業務（測量調査、地質調査、周辺家屋調査、電波障害調査、P C B 含有調査、アスベスト含有材などの使用状況調査等）
- b 設計に関する業務（基本設計・実施設計）
- c 必要な許認可及び建築確認等の手続（施設整備に必要な関係機関等との協議並びに申請等の手続）
- d 既存住宅等の解体撤去工事に関する業務（解体撤去に関する設計、工事監理含む）
- e 建替住棟等の建設に関する業務（付帯施設、屋外工作物その他外構工事を含む）
- f 工事監理に関する業務
- g モデルルームの設置に関する業務
- h 設計・建設住宅性能評価の取得に関する業務
- i 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託
- j 化学物質の室内濃度測定に関する業務
- k 確定地形測量・分筆・表示登記及び公有財産台帳登録関係書等の作成支援に関する業務
- l 建替住宅等の竣工検査及び引渡しに関する業務
- m 地元説明等近隣対策業務
- n 社会資本整備総合交付金等申請関係書類の作成支援業務
- o 家賃算定資料の作成支援業務
- p 会計実地検査等の支援業務
- q 1年及び2年点検の実施
- r その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

##### (ウ) 入居者移転支援業務

P F I 事業者は、既存住宅の現入居者が本事業実施の為に移転するにあたり、下記の業務を行う。

- a 移転計画策定業務
- b 入居者に対する移転相談対応業務
- c 住替支援業務
  - (a) 移転承諾書等受付業務

- (b) 本移転料支払い業務
- (c) 入退去手続き支援業務
- (d) 引越支援（斡旋）業務
- (e) 移転完了届受付業務
- d 本移転支援業務
  - (a) モデルルームの案内業務
  - (b) 移転承諾書等受付業務
  - (c) 住戸割り当て（駐車場含む）及び入居者決定の支援業務
  - (d) 本移転料支払い業務
  - (e) 入居説明会の実施支援業務及び入退去手続き支援業務
  - (f) 引越支援（斡旋）業務
  - (g) 本移転日調整等業務
  - (h) 移転完了届受付業務
- e 退去者支援業務
  - (a) 移転承諾書等受付業務
  - (b) 本移転料支払い業務
  - (c) 退去手続き支援業務
  - (d) 引越支援（斡旋）業務
  - (e) 移転完了届受付業務
- f 社会資本整備総合交付金等申請関係書類の作成支援業務
- g 会計実地検査の支援業務
- h その他上記業務を実施する上で必要な関連業務
- (x) 余剰地活用業務（付帯事業）
 

P F I 事業者は、市から余剰地を取得し、自らの事業として民間施設等の整備を行う。

## （6）事業期間及び事業実施スケジュール

本事業において予定されている事業実施スケジュールは概ね7年間と想定しているが、P F I 事業者からの提案により、工区や移転支援の内容、整備手順及び解体手順が異なる場合がある。

## （7）P F I 事業者の収入及び負担

市は、本事業の実施について、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、P F I 事業者から提供されたサービスに対し、市とP F I 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P F I 事業者に対し支払う。

### ア P F I 事業者の収入

- (ア) 市は、市営住宅等整備業務に要する費用として、設計に関する業務以外の費用を令和4年度以降、毎年度1回、各年度末の出来高の10分の9以内の額を支払う。なお、整備に要する費用の残額は、各工区の建替住宅の所有権移転・引渡し後にP F I 事業者へ支払う。
- (イ) 市は、入居者移転支援業務に要する費用を、令和4年度以降、毎年度1回実績に応じた額を支払う。

### イ P F I 事業者の負担

- (ア) P F I 事業者は、市営住宅等整備業務に要する費用を、ア(ア)の市からの支払いがあるまでの間、負担する。
- (イ) P F I 事業者は、入居者移転支援業務本事業に要する費用を、ア(イ)の市からの支払いがあるまでの間、負担する。

- (ウ) P F I 事業者は、自らが提案した余剰地の取得費用を余剰地の取得時に市へ支払う。
- (エ) P F I 事業者は、余剰地における民間施設等の整備を自らの事業として行う。

## 2 市が実施する場合とPFI事業で実施する場合の評価

### (1) 特定事業の選定基準

本事業をPFI事業者が実施することにより、市営住宅整備業務及び入居者移転支援業務について、市が実施した場合と比較して効果的かつ効率的に事業が実施されると判断できる場合に特定事業として選定することとした。具体的な判断基準は次のとおりである。

- ア 事業期間を通じた市の財政負担の縮減が期待できること。
- イ 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) 評価の方法

選定基準を踏まえ、本事業のうち市営住宅整備業務及び入居者移転支援業務を市が直接実施する場合及びPFI事業者が実施する場合を比較して次の評価を行う。

- ア 市の財政負担額の縮減について、定量的に評価する。
- イ 公共サービス水準の向上について、定性的に評価する。

### (3) 定量的評価（財政負担額の縮減）

#### ア 算定にあたっての前提条件

本事業のうち、市営住宅整備業務及び入居者移転支援業務を、市が直接実施する場合及びPFI事業者が実施する場合の財政負担額の評価を行うにあたり、設定した前提条件及び算定方法は、次の表に示すとおりである。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、実際の民間事業者の提案内容を制約するものではない。

項目	市が直接実施する場合	PFI事業者が実施する場合
財政負担額の主な内訳	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各種調査費用</li> <li>・解体費用</li> <li>・整備費用（設計監理費用、建築費）</li> <li>・入居者移転費用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各種調査費用</li> <li>・解体費用</li> <li>・整備費用（設計監理費用、建築費）</li> <li>・入居者移転費用</li> <li>・PFI事務費</li> </ul>
共通条件	インフレ率:0.0% 割引率:1.37% 事業期間:約5年間 施設規模:市営住宅150戸、付帯施設等	
算定方法	市の過去の事例を基に本事業において整備する市営住宅を想定し算定	設計・施工の一括発注及び民間事業者の創意工夫により、市が直接実施する場合と比較して一定割合のコスト縮減が実現するものとして算定
資金調達方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般財源</li> <li>・起債</li> <li>・社会資本整備総合交付金</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自己資金</li> <li>・市中銀行借入金</li> </ul>

#### イ 算定結果

算定結果により、市の財政負担額を比較したところ、本事業を市が直接実施した場合に比べて、PFI事業者が実施する場合は、財政負担額が約8.7%削減されることが見込まれる。

#### (4) 定性的評価（公共サービスの水準の向上）

本事業をPFI事業者が実施することにより、以下に示すような公共サービスの水準の向上を期待することができる。

ア 民間事業者が、設計から建設までを一括して行うことにより、一貫した責任施工体制が取れるため、民間のノウハウを活用した良質な市営住宅の整備が期待できる。

イ 民間事業者が、設計から建設までを一括して行うことにより、工期短縮による行政サービスの早期提供が期待できる。

ウ PFIの契約主義により、官民のリスク分担が明確となり、より確実な業務の遂行が期待できる。

エ 事業者の提案に際しては、事前に十分なリスク分析及びリスクへの対応策の検討が行われることになり、各種リスクの回避、最小化が可能となる。

#### (5) 総合評価

本事業をPFI事業者が実施する場合、市が直接実施する場合と比較して、市の財政負担額において約8.7%程度のコスト縮減と、公共サービスの水準の向上の可能性が認められる。

このため、本事業をPFI事業者が実施することが適当であると認められることから、本事業をPFI法第7条の規定により、特定事業として選定する。