

# 宮崎市営住宅新町・追手団地建替事業 PFI 等導入可能性調査業務【概要版】

平成 30 年 3 月 宮崎市

本市の公営住宅ストックには、老朽化が進んだ簡易耐火構造平屋建が多数含まれており、今後、建替や修繕等の更新を行う必要があります。厳しい財政状況の中、これらの更新については、効果的、効率的なストックマネジメントの視点が必要です。

こうした背景から市営住宅等の集約建替の検討及び余剰地活用、効率的な事業手法等について、PFI 手法等の民間活力の導入の可否及び最適な事業手法を選定するための調査及び検討を行うことが必要となります。

このため本業務においては、団地の集約建替により地区の住環境の向上と入居者の負担軽減、財政負担の軽減の可能性を調査し、集約による土地の有効活用、高度利用によって創出される余剰地の活用方法について検討を行うことを目的とします。

## 【1】建替え対象団地の検討

対象団地	新町団地	追手団地	都甲路団地	宝塔山団地	今坂団地	那珂団地
敷地面積	6,451.69 m <sup>2</sup>	6,267.38 m <sup>2</sup>	2,514.00 m <sup>2</sup>	7,401.03 m <sup>2</sup>	8,742.52 m <sup>2</sup>	800.50 m <sup>2</sup>
敷地形状	やや整形	やや整形	整形	三角形	不整形	不整形
高低差	ほぼ平坦	ほぼ平坦	ほぼ平坦	緩やかな北下がり勾配	北下がり勾配のひな壇造成	ほぼ平坦
接道状況	1本の侵入路(東側)	1本の侵入路(西側)	9m 道路(片側歩道)	市道(幅員 5 m)	8m 道路	4~5m 道路(南側) 2~3m 道路(西側)
その他立地環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>周囲に地区交流センターや小学校、保育園等が立地</li> <li>新町・追手団地の敷地が隣接</li> <li>敷地内に水路(市所管)が通っており、団地間を分割</li> <li>県道 44 号と国道 219 号にアクセスする用地確保が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>東西に住宅が隣接</li> <li>接道は良好だが、幹線道路からのアクセスが悪い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>スーパーやコンビニ等と近接</li> <li>通所介護施設と隣接</li> <li>周囲に閑静な田園地帯</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地一部が急傾斜地崩壊危険箇所</li> <li>ひな壇造成のため、敷地が分割</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地やアクセス道路が狭小</li> <li>南側接道以外は道路と敷地の段差がある</li> </ul>	

### 集約建替用地として活用を検討

#### 【着眼点】

- 公営住宅長寿命化での位置づけを踏まえたものである
- 敷地を一体的かつ大規模に活用することが可能である
- 高齢者支援や地域コミュニティが安全・安心に暮らすことのできる周辺環境である

新町・追手団地に 6 団地を集約建替

### 団地用地として活用しない

#### 【着眼点】

- 敷地形状や周辺環境上、団地としての活用が難しい
- 周辺道路からのアクセスが悪く、利便性が悪い

### 【集約建替を検討する上での課題】

#### <新町・追手団地>

- 新町団地と追手団地の用地を一体的に活用する施設配置の検討が必要
- 団地間の水路により敷地が分断されているため、水路の上部利用の検討が必要
- 開発用地を利用した周辺とのアクセス道路の確保が必要
- 隣接する地区交流センターとの連携を見込んだ施設計画の検討が必要

## 【2】入居者意向調査

### (1) 調査の目的

建替対象 6 団地の居住者に対して、居住者の状況や建替、住み替え等に関する意向を把握することを目的とします。

### (2) 調査概要

項目	内容
調査方法	アンケート調査票を直接手渡しで配布・回収
調査対象者	建替対象 6 団地(新町団地・追手団地・宝塔山団地・今坂団地・那珂団地・都甲路団地)にお住まいの全世帯
実施期間	平成 29 年 2 月 13 日: 調査票配布 同 2 月 24 日: 調査票締切回収
回収状況	有効回収数 : 96 票 (全 114 票配布のうち、回答が 96 票、無回答が 18 票)

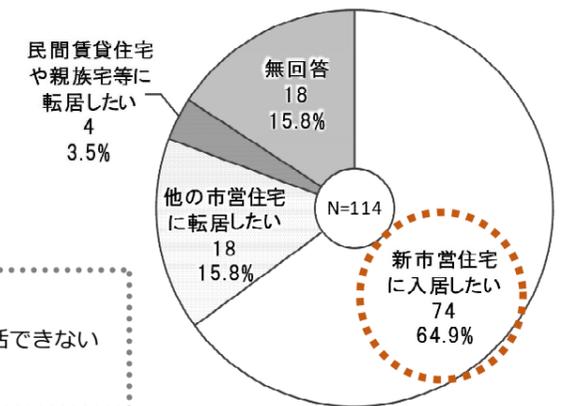
### (3) 集計結果(※特徴的な結果を抜粋)

#### ① 現市営住宅が建替えられることになった場合の意向

(新しく建替えられた市営住宅(以下:新市営住宅)は現在よりも家賃が上昇すると仮定)

家賃は多少上がっても、新市営住宅への入居希望者が、半数以上にのぼっている

選択肢	件数	%
全体	114	100.0
新市営住宅に入居したい	74	64.9
他の市営住宅に転居したい	18	15.8
民間賃貸住宅や親族宅等に転居したい	4	3.5
無回答	18	15.8



#### 【新市営住宅を希望しない理由】

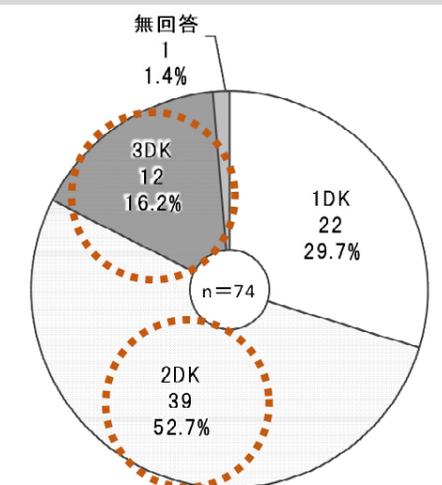
家賃が安い団地を希望する / 年金生活のため家賃が高くなると生活できない / 高齢のため移転するのが大変 / 現状の住宅に不満はない 等

#### ② 新市営住宅に入居を希望する方における、部屋の間取りの意向

(①で「新市営住宅に入居したい」と回答した人のみ)

単身・夫婦世帯、ファミリー世帯の居住に適している「2DK」「3DK」の希望者が 7 割を占める

選択肢	件数	%
全体	74	100.0
1DK	22	29.7
2DK	39	52.7
3DK	12	16.2
無回答	1	1.4



### 【3】整備する市営住宅の内容の検討

#### (1) 住戸の検討

居住者の意向調査等の分析や今後の人口減少・高齢化を見据え、適正な戸数を計画するものとし、戸数が減少する分は、余剰地として活用できるように検討しました。また、住戸タイプの供給計画に関しても、現入居世帯の割合や意向調査の結果を踏まえて、住戸構成を検討しました。

#### ①整備戸数

住戸数		対応策
<b>【現管理戸数】</b> 176戸 ※追手団地の中耐 32戸分は除く	<b>整備戸数</b> 93戸	<ul style="list-style-type: none"> <li>●集約建替団地の整備により必要戸数を確保</li> <li>●3ページ「基本計画図」に示したプランを基に、整備可能な最大戸数で高密度の計画を検討</li> </ul>
	<b>減管理戸数</b> 83戸	<ul style="list-style-type: none"> <li>●人口減少・高齢化等を見据え管理戸数の適正管理</li> <li>●簡平 176戸 - 新築 93戸 = 83戸</li> </ul>

#### ②入居世帯・移転世帯数

世帯数		対応策
<b>【現入居世帯数】</b> 114戸 ※追手団地の中耐 29世帯分は除く	<b>新市営住宅への入居世帯数</b> 93世帯	<ul style="list-style-type: none"> <li>●新市営住宅への仮移転、本移転を斡旋</li> <li>●移転に係る説明会等支援、内覧会等実施、移転調整、移転料の收受等の実施</li> </ul>
	<b>他市営・民間住宅へ移転</b> 21世帯	<ul style="list-style-type: none"> <li>●佐土原駅西に新たに整備された他団地等への移転を斡旋</li> <li>●移転先は、「広瀬台団地・光が丘団地（合計192戸）」等における空き住戸等活用を想定</li> <li>●入居者数 114世帯(追手中耐 29世帯除く) - 整備戸数 93戸 = 21世帯</li> </ul>

#### ③タイプ別供給計画の検討

##### ■入居者の世帯構成（現況）

世帯分類	現況住戸戸数	世帯割合
	6団地分	
親子世帯 (3人、4人世帯)	25世帯	約2割
単身 (1人世帯)	58世帯	約5割
夫婦のみ世帯 (2人世帯)	31世帯	約3割
合計	114世帯	

##### ■入居者の住戸構成（計画）

計画世帯分類	計画住戸戸数	住戸割合
	6団地分	
ファミリー (3LDK)	18戸	約2割
単身・夫婦等 (1DK、2DK)	75戸	約8割
合計	93戸	

※意向調査結果からも、建替えの際には、ファミリータイプの住戸比率を高める等の対策を考慮

### 【4】その他検討事項

#### (1) 集会所の整備

宮崎市開発指導要綱（平成24年4月、宮崎市）を踏まえ、新町・追手団地の集約建替用地には、100㎡程度の集会所の整備を行うものとします。

【参考：宮崎市開発指導要綱】

第19条 事業者は、次の各号に定めるところにより、指導基準に従って集会所用地又は集会室を確保するものとする。

(1) 計画戸数が50戸以上の1戸建住宅の建設を目的とする開発行為にあつては、集会所用地

(2) 計画戸数が50戸以上の共同住宅の建設を目的とする開発行為にあつては、集会室

なお、集会所の整備に当たっては、団地居住者相互のコミュニティを促進する機能や、災害発生時に備えたマンホールトイレ、その他物資の備蓄・設置を検討していく必要があります。

#### (2) 敷地内水路による敷地分断要素への対応

新町・追手団地間を南北に走る水路は、佐土原支所の建設課が管理しており、必要な調整と手続きによって、暗渠化もしくは蓋かけを行うことで敷地を一体的に活用することができるように必要な協議・調整を行います。

#### (3) 余剰地活用の検討

新町・追手団地の敷地において高層化による集約建替を行う場合、1区画分程度の敷地が余剰地となります。

##### ①余剰地の利用可能性

###### i) 福祉施設の必要性調査

市が余剰地の有効活用を図るためには、まちづくり方針との整合、周辺住民の利便性や生活環境保全などを考慮することが望ましいです。

そこで、高齢者の介護事業や地域コミュニティなどの公共施設等の活用が考えられますが、現時点では、市内事業者が施設の運営等を担う可能性が低く、市としても公共施設の具体的な整備予定はありません。(※5ページ参照)

###### ii) 民間住宅の整備可能性

新町・追手団地の周辺地区は、郵便局や公民館などの公共公益施設、医療施設、福祉施設、学校などが立地し、生活利便性も高くなっています。

市内の民間不動産事業者へのヒアリングによると、新町・追手団地の敷地に住宅を整備した場合、近隣市町へ民間企業の工場が建設されることも相まって、住宅需要は確保される可能性が高いとのことでありました。(※5ページ参照)

戸建てを中心とした良質な住宅を整備することで、若者や子育て中のファミリー世帯の入居・定着促進につながるものと考えられます。

##### ②公有地売却における留意するポイント

###### i) 「宮崎市公有財産規則」に基づく用途廃止

ii) 国土交通省「土地利用の転換の機会を捉えた都市再生への誘導方策検討調査」に基づく公有地売却手続きの流れ

###### iii) 本事業における売却方法

・ 団地の移転により発生する余剰地は、市民等共有の財産であるとの観点から、一般競争入札によりできるだけ高い価格で売払い、成果を還元していくことが原則となりますが、「まちづくりの観点での活用」や「政策的目的で公民連携による公共の福祉に資する利用」など、総合的な観点で最も公共の福祉に資する売却等を行う必要があります。

・ **本事業における余剰地についても、計画と価格の総合評価方式による売却を行うことが望ましい**と考えられます。

## 【5】 型別供給計画及び配置等計画

### (1) 整備戸数及び型別供給

2 ページでの型別供給構成割合におけるプランニング検討結果を考慮し、整備戸数及び型別供給計画として下表のとおりを設定します。

#### ■ 住戸タイプ別の整備戸数・配分

住戸タイプ	住戸床面積	供給戸数	延床面積
1DK (単身・夫婦向け)	35.1 m <sup>2</sup>	31 戸	1,088.1 m <sup>2</sup>
2DK (単身・夫婦向け)	52.8 m <sup>2</sup>	44 戸	2,323.2 m <sup>2</sup>
3LDK (ファミリー向け)	63.8 m <sup>2</sup>	18 戸	1,148.4 m <sup>2</sup>
合計		93 戸	4,559.7 m <sup>2</sup>

### (2) 配置等計画

敷地条件や配置計画等を考慮し、配置等に係る要件を以下のとおりを設定します。

#### ① 建物規模・構造

建物の規模は**地上3～5階建てとし、構造は鉄筋コンクリート（RC）造**とします。

#### ② 集会所の確保

集会所は、**敷地中心部に1施設、100 m<sup>2</sup>程度**を確保します。

【参考：宮崎市開発指導要綱】

第19条 計画戸数が50戸以上の共同住宅の建設を目的とする開発行為にあっては、集会所を確保するものとする。

#### ③ 駐車場

**自家用93台、車いす専用3台の計96台**とします。なお、車いす専用駐車場に関しては、新設棟の各棟のエレベーター付近に設置するものとします。

#### ④ 配置計画

93戸の住戸及び駐車場96台分を効率よく確保するとともに、北側住宅地への日照を確保するため、住棟は南側に配置し、北側に配置される住宅においても住宅地との間に駐車場を確保し、日照を確保するよう配慮します。また、敷地内への自動車の出入りは敷地西側と東側からとし、国道、県道からのアクセス性を高めます。

駐車場は、全台平置きとし、各棟周辺に配置します。

敷地中心部（B棟西側）には、敷地面積に対して**3%以上（320 m<sup>2</sup>）の公園**を設けます。

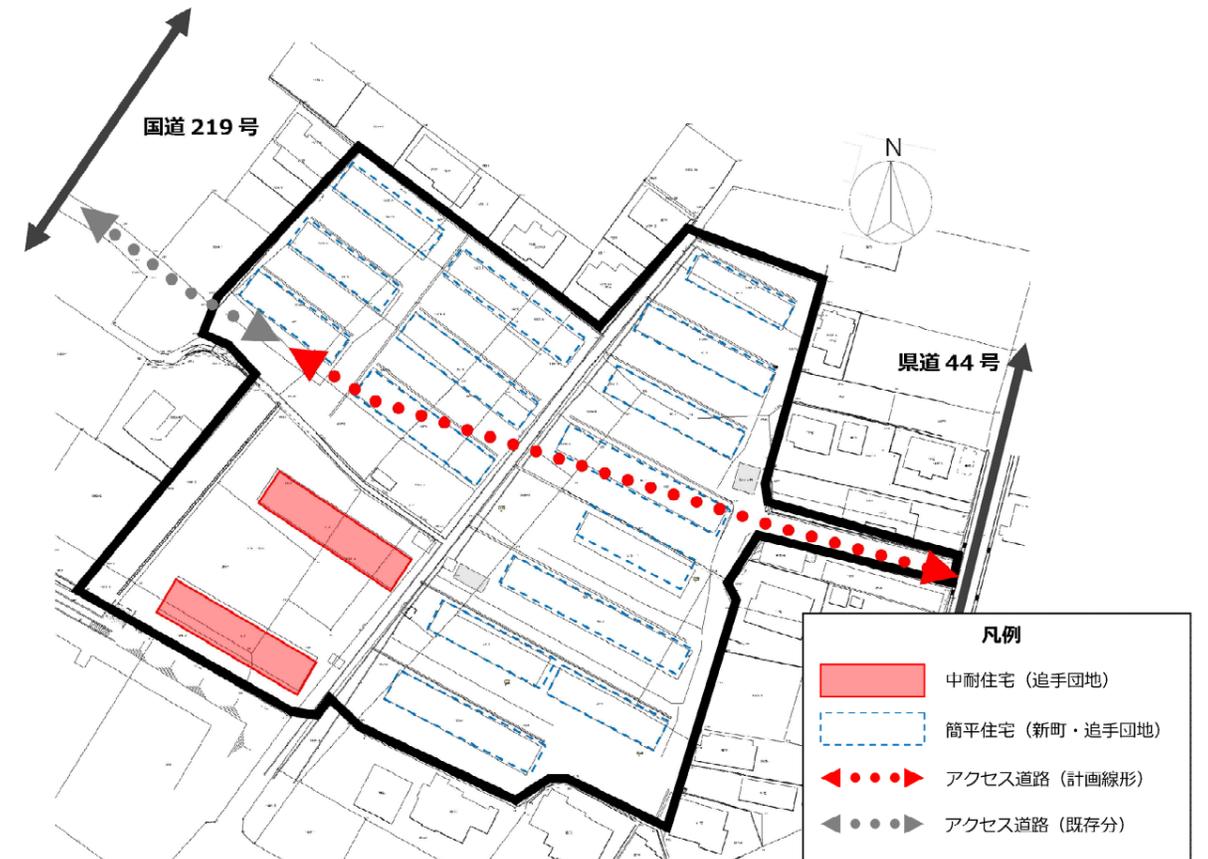
余剰地は、民間事業者へのヒアリング調査（※5ページ参照）や敷地条件から、**基本的に「分譲住宅用地」としての活用を想定**します。

【参考：宮崎市開発指導要綱】

第21条 開発区域が5,000 m<sup>2</sup>以上の場合、開発区域面積の3パーセント以上の公園（緑地及び広場を含む。）を設けなければならない。

## 【6】 集約建替計画地の検討

### ■ 現況図と整備方針図



### ■ 基本計画図



## 【7】望ましい事業手法の検討・抽出

前ページの各事業の比較結果を踏まえ、以下のように3つの視点に基づき整理し、本事業において望ましい事業手法として「BT方式」を選定します。

### 【視点1】不要なコストの削減

市営住宅は、本市の住宅セーフティネットを担うものとして、市が所有し、将来にわたり長期安定的に運用されることが必要です。

市による長期保有が必要との視点から、「**買取公営住宅**」又は「**BT方式**又は**BTO方式**、**BOT方式**による**PFI事業**」の採用が考えられます。

「BOT方式」によるPFI事業では、民間事業者が不動産取得税・登録免許税・固定資産税・都市計画税を負担する必要があり、これらが市の支払うサービス購入料に上乗せされるため、**本事業では「BOT方式」は適当ではない**と考えます。

### 【視点2】民間事業者の創意工夫による効果創出

「買取公営住宅」では、民間事業者が自らの提案と費用で設計、施工、工事監理を行います。完成まで一体事業として行うことで、民間事業者のノウハウ等を活用することができます。

「買取公営住宅」は、市が設定した『仕様設計』をもとに提案、整備を行うため、民間事業者の創意工夫の範囲は限られます。

工事監理は民間事業者が行うため、市の労力は軽減しますが、品質確保を図るための方策が必要となります。万が一、市の求める仕様を満足できなかった場合に、委託費を減額する一定の仕組みがありません。

以上により、民間事業者の創意工夫によるコスト削減効果と、サービス水準の維持・向上の視点から、「買取公営住宅」は適当でないと考えます。「**BT方式**」又は「**BTO方式**」による**PFI事業の採用**が考えられます。

### 【視点3】維持管理運営業務も含めたトータルメリットの評価

維持管理運営業務を含む「BTO方式」によるPFI事業では、施設整備費は民間事業者が資金調達し、施設を整備したのち、施設を市に譲渡します。市は事業期間内に、割賦で民間事業者に施設整備費を支払います。それにより、市の財政負担は平準化することになります。

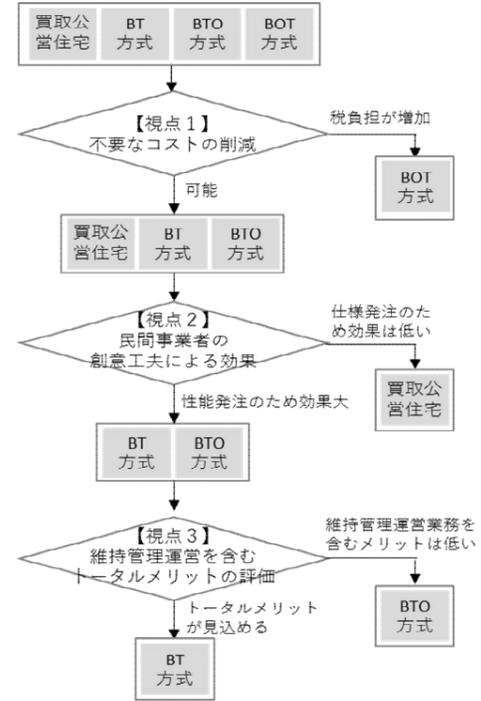
しかし、民間事業者による資金調達では金利負担が大きくなり、市が調達する場合よりトータルコストも高くなります。

市営住宅ですでに指定管理者制度が導入されています。今回対象となる市営住宅も指定管理業務から外して個別に管理するよりも、他の市営住宅と一括で指定管理者制度で管理したほうが、スケールメリットによる維持管理運営の効率化が期待できます。

同一の指定管理者が管理することで、市営住宅全体でのサービス水準の均質化と、市による一元管理が可能となります。したがって維持管理運営業務をPFI事業に含めるメリットは低く、「**BT方式**」を採用することとします。

「BT方式」によるPFI事業では、従来方式と同じく施設整備後に施設整備費用を一括で支払う必要がありますが、設計施工を一括で発注することによるコスト削減効果により、トータルメリットは最も高くなると考えられます。

## ■望ましい事業手法の選定フロー



## 【8】調査結果のまとめと事業スキームへの反映

市内建設事業者（4社）や不動産事業者（3社）、福祉事業者（1社）へのヒアリング結果に関するまとめと、それを踏まえた事業スキームへの反映の考え方を、下表に示します。

### ■調査結果のまとめと事業スキーム反映の考え方

項目	ヒアリング結果のまとめ	事業スキーム等への反映の考え方
参画経験・参画意向について	<ul style="list-style-type: none"> <li>各社ともPFI事業や提案型プロポーザルに関する実績はないものの、本事業への参画意向については、概ね前向きであった。</li> <li>入居者移転支援業務等も含めPFI事業を実施する体制が整っている事業者もあった。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➡ <b>PFI方式を前提にした事業スキームとする。</b></li> </ul>
事業方式について	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計・施工・移転支援を含めた一体的な事業として実施したほうが、検討の幅が広がり、効率が良いと感じている。</li> <li>PFI事業の中でも、資金調達リスクの少ないBT方式を希望している。</li> <li>事業者によっては、実績のない事業に関するハードルが高いため、分離発注を望む声もある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➡ 市営住宅の管理運営については、既に指定管理が行われていることや資金調達のリスクを勘案し、「<b>BT方式</b>」をベースに<b>スキーム検討</b>を行う。</li> <li>➡ 長期プロジェクトによる資金繰りを考えると、金融機関との一体となった事業提案を行う等の資格要件の設定を検討する。</li> <li>➡ 市内企業への参画を促進するために、参加資格要件や、<b>市内企業の参画に重点を置いた審査基準</b>を検討する。</li> </ul>
余剰地活用について	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅開発については、賃貸住宅ではなく、宅地分譲・建売住宅の需要が高いという回答が多い。</li> <li>西佐土原地区の立地を勘案すると、民間収益施設の可能性は低い。</li> <li>社会福祉施設については、需要はあるが、運営する事業主体がならず、厳しい状況である。また、市の福祉部局との協議も必要であり、ハードルが高いと回答している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➡ <b>余剰地活用に関しては</b>、当初想定していた社会福祉施設のニーズはあるものの、実際に管理運営が可能な事業者の想定が難しいため、<b>宅地分譲による住宅地開発を行う方向で検討</b>を進める。</li> <li>➡ 余剰地を住宅地に開発する場合においても、余剰地の売買価格によっては事業者の参画可能性も低くなるため、その点を踏まえた事業スキームを検討する。</li> </ul>
業務内容について	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅建設に関する事業スケジュールは、非現実的ではないが、他事業者との連携は必須との回答がある。</li> <li>住宅建設以外の移転支援や文化財調査等に関するスケジュールや事業内容に関する想定がつかないため、リスクが大きいと感じている事業者が多い。</li> <li>提案型プロポーザルの実績がある市内事業者がいないため、設計事務所等と連携したグループ組成が必要であるという意見がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➡ <b>入居者移転支援業務は、不動産事業者との連携により対応可能であると思われるため、PFI事業の範囲に含める</b>方向で検討する。</li> <li>➡ <b>文化財調査に関しては</b>、各事業者とも実績・ノウハウがなく、大きなハードル・リスクと捉えていることから、<b>市が調査実施・費用負担を行う方向で検討</b>する。</li> <li>➡ 設計事務所等との連携により、<b>余剰地活用方策について提案は可能であると考えられるため、PFI事業の範囲に含めるものとする。</b></li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>市営住宅の施工や管理運営の実績がある事業者も多く、PFI事業の勉強会をはじめている事業者もおり、市内事業者へのPFI事業のノウハウ蓄積を求める意見がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➡ 今後、市内でPFI事業を積極的に進めていくことを見据え、<b>市内事業者が参画しやすいスキーム</b>を検討する。ただし、<b>市内事業者だけでなく、PFI事業の実績のある市外事業者との連携</b>により、市内事業者が今後事業を実施するためのノウハウ蓄積することのできる体制を検討する。</li> </ul>

## 【9】PFI方式等導入に向けた課題等の整理

今回の調査は、老朽化が進む6つの市営住宅を新町・追手団地に集約建替と、それによりうまれた余剰地の民間事業者への処分を一体的な事業とする事業成立性について検討しました。今後本事業について具体的な検討が進むなか、事業化に向けて、今後検討すべき主な課題項目を以下に示します。

### (1) 埋蔵文化財に係わる課題

#### ① 調査・設計業務の期間が長期化への対応

検討事項	①民間事業者としては、施設整備期間が長くなるほど物価変動リスクが高まると考えるので、 <b>契約締結から着工までの期間ができるだけ短い方がリスクが低い</b> こととなります。 ②通常、物価変動条項を事業契約書の中で位置づけますが、民間事業者から見ると物価上昇についての指標と実態が乖離しているため、 <b>施設整備期間が長くなることを望まない傾向</b> にあります。
対応案	①既存入居者の移転及び既存住宅解体を市で行ってからPFI事業を開始する。 ②施設整備費等の物価変動の調整について、予定価格積算時を起点として、出来高の支払毎に物価変動の調整を行う。

#### ② 仮移転期間の長期化への対応

検討事項	① <b>仮移転期間が長くなるため、事業費総額を抑えるための方策</b> が必要となります。
対応案	①仮移転に民間賃貸を活用すると仮移転費用が増大するため市営住宅への移転が必要。 ②調査設計業務期間に仮移転業務と既存住宅解体業務を併行して実施する。 ③既存住宅におけるアスベスト含有の有無、PCBの含有の有無を事業開始前に把握し、資料として提示する。

#### ③ 重要な遺構が出た場合の対応

検討事項 (事業中止の場合)	①市側の事業契約書の契約解除の条項のなかで、 <b>遺構が出た場合の対応を記載</b> することが考えられます。 ②契約解除の場合は、 <b>民間事業者が契約解除までに要した費用を精算</b> し、契約を解除することが考えられます。
検討事項 (大幅な計画変更が必要な場合)	①官民リスク分担及び事業契約書等で計画変更に伴う費用増、契約変更の手続きについて明確にする必要があります。 ②計画変更により要した費用、調査や再設計の費用等、増加費用の対象となる範囲を明確にする必要があります。 ③要求水準変更、契約金額変更に伴う契約変更の手続きをあらかじめ整理し、事業費変更に伴う市の財政との協議、交付金の変更に伴う協議、契約変更議決をスムーズに行えるようにしておくことが考えられます。

### (2) 事業者選定に向けた課題

- ① 事業内容の精査と具体化
- ② 地元企業が参画しやすい資格要件の設定

### (3) 余剰地の活用方策の検討

- ① 埋蔵文化財の発見により提案時の面積、形状が確保できない
- ② 事業スケジュールの見直しによる事業時期遅延

### (4) 現入居者の仮移転先の確保

- ①現入居者は過半が高齢者であることに配慮し、仮移転先を速やかに確保することが必要
- ②仮移転先については現入居者の意向を踏まえることは必要ですが、入居者間の平等性にも配慮が必要
- ③事業遅延の可能性も考えられることから、その際の対応も事前に想定し、検討が必要

## 【10】PFI方式等導入の適正評価

本事業においてPFI事業を導入することで、以下のような定性的なメリットが期待されます。

定性的な評価	<p>①一括発注により、PFI事業者による事業全体のコントロールができることから、<b>全体工程の効率化(期間の圧縮)</b>が期待できると考えられます。</p> <p>②民間活力導入による事業手法を採用することで、<b>市の各部に民間活力導入に関するノウハウが蓄積</b>され、今後の市の財政運営の更なる効率化の機運が醸成されることが考えられます。</p> <p>③事業者選定では、価格だけでなく企画提案内容も評価対象となります。企画提案に民間のノウハウが活用されることにより、<b>他の公共施設と比較して効率的で質が高く、ライフサイクルコストへ配慮された施設整備が期待</b>できます。また、民間事業者の業務範囲を広く設定することでその効果が大きくなることが想定されます。</p> <p>④PFI法に基づく各種手続きにより庁内の労力は増えますが、<b>これまでにない法務、財務の知識が庁内に蓄積されることが期待</b>されます。また、施設完成後に必要な手続きやその支援、補助金や交付金申請等の各種手続き、入居者移転に関する煩雑な手続きやその支援をPFI事業に含めることで、<b>庁内各部の労力の削減</b>が可能となります。</p>
定量的な評価	<p>①本調査の試算結果では、<b>6.59%のVFMが期待(※次ページ参照)</b>できることから、PFI事業による事業実施が望ましいと言えます。</p> <p>②本調査における試算では考慮していませんが、PFI事業により、<b>余剰地活用を一体的に実施することで、土地の売却益も期待でき、定量的にみて更なる財政負担軽減</b>の可能性があります。</p> <p>③本調査で選定したBT方式では、維持管理運営業務は含まれず、維持管理運営での直接の財政の負担軽減はできません。しかし、公募時の性能発注において、<b>ライフサイクルコスト低減策を提案に含むなどで、民間ノウハウの活用による維持管理運営での財政負担の軽減は期待</b>できます。</p>
総合的な評価	<p>①交付金や起債を併用しながら、PFI事業により業務を包括的に民間に委ねることで、<b>民間のノウハウを活用しながら、ベストミックスな資金調達により財政負担の少ないスキームを実現</b>することができます。</p> <p>②そのため、本事業においては、<b>起債を併用したBT方式のPFI事業による事業実施が望ましい</b>と考えられます。以上で示したように、<b>市の財務負担の軽減とともに、民間事業者の創意工夫やノウハウを発揮した施設整備などが期待できるPFI事業を実施することが望ましい</b>と考えます。</p> <p>③今後は、埋蔵文化財調査の市と民間事業者の役割分担や、想定される事態での具体的な対応の検討が必要と考えます。また合わせて、BT方式での事業内容や事業期間の考え方の整理が必要と考えます。</p>

**【11】VFMの算出**

算出されるVFMに関しては、どの値が妥当という規定がないため、VFM等の定量的な評価だけでなく、定性的な評価も含めて、複合的な視点で評価することが望ましい。

**割引率：2.60% / 削減率：10.0%（内閣府が設定する初期値）**

P S C		現在価値後	実施金額	P F I L C C		現在価値後	実施金額
支出	調査設計建設解体	1,885,572	2,007,385	支出	調査設計建設解体	1,697,161	1,807,296
	移転支援費	36,473	38,626		移転支援費	35,866	38,627
	起債返済（元利）	947,775	1,342,894		起債返済（元利）	853,813	1,208,873
					アドバイザー料	24,366	25,000
	消費税	153,764	163,681		消費税	140,591	149,674
	小計（A）	3,023,583	3,552,586		小計（a）	2,751,798	3,229,470
収入	起債（元金）	1,237,273	1,317,792	収入	起債（元金）	1,114,611	1,186,277
	交付金	810,172	862,393		交付金	725,701	771,763
	地方消費税	16,337	17,391		地方消費税	14,938	15,903
	小計（B）	2,063,782	2,197,576		小計（b）	1,855,250	1,973,943
P S C（A）－（B）		959,801	1,355,010	P F I L C C（a）－（b）		896,548	1,255,527

項 目	現在価値後	実施金額
P S C 財政負担額（割引後）	959,801	1,355,010
P F I 財政負担額（割引後）	896,548	1,255,527
V F M	差額	63,253
	割合	6.59%
		99,483
		-

