

宮崎市営住宅新町・追手団地
P F I 方式建替事業

特定事業の選定における評価結果

2020（令和2）年11月27日

宮崎市

「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条の規定に基づく選定事業として、宮崎市営住宅新町・追手
団地PFI方式建替事業を選定したので、同法第11条第1項の規定により、特定事業の選定に当
たつての客観的評価の結果を公表する。

令和2年11月27日

宮崎市長 戸敷 正

－ 目次 －

第1 特定事業の内容.....	1
1 特定事業の名称.....	1
2 事業に供される公共施設等の種類.....	1
3 公共施設等の管理者.....	1
4 事業目的.....	1
5 事業概要.....	2
6 事業方式.....	2
7 事業者グループの業務範囲.....	2
8 事業期間.....	4
第2 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.....	5
1 特定事業の選定基準.....	5
2 評価方法.....	5
3 定量的評価.....	5
4 定性的評価.....	6
5 総合評価.....	7

第1 特定事業の内容

1 特定事業の名称

宮崎市営住宅新町・追手団地PFI方式建替事業（以下「本事業」という。）

2 事業に供される公共施設等の種類

市営住宅及び附帯施設並びに共同施設

3 公共施設等の管理者

宮崎市長 戸敷 正

4 事業目的

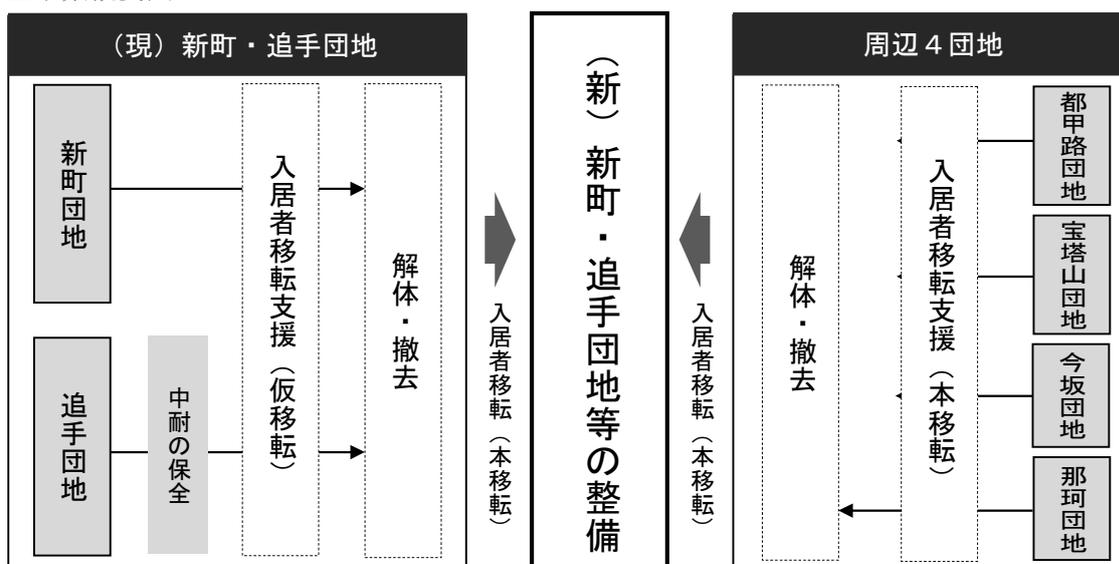
宮崎市（以下「市」という。）では、厳しい財政状況の中で、多くの市営住宅が更新時期を迎えている。今後は、集約建替の検討及び跡地の活用、効率的な事業手法等に検討が必要になる。本事業においては、老朽化し、旧耐震基準時に建てられた住宅の建替が急務となっている旧佐土原町の6団地を集約するため、新町団地及び追手団地（以下「建替事業範囲」という。）を選定した。

上記のことを踏まえ、新町・追手団地建替えについて、限られた財源の中で、効率的かつ効果的な事業を実施するためにPFI法に基づき本事業を実施する。

5 事業概要

本事業は、建替事業範囲に現存する新町・追手団地の平家建の住宅（附帯施設を含む）及び周辺4団地の解体撤去並びに新たな70戸を基本とする住宅と附帯施設（集会施設、自動車用、自転車用の駐車施設並びにゴミ置場等）（以下「（新）新町・追手団地等」という。）、必要に応じたアクセス通路及び水利施設（既存水路）の整備を行うとともに、既存市営住宅の入居者の移転支援を行う。

■事業概要図



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」（以下「PFI法」という。）に基づき実施する。

本事業は、市と特定事業契約を締結した事業者グループが、既存市営住宅を解体撤去し、（新）新町・追手団地等の整備に必要な調査、設計、建設、入居者の移転支援を行った後に、市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 事業者グループの業務範囲

7-1 業務計画策定業務

ア 事業者グループは、入札手続において提出した提案書に基づき、本事業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業務計画を策定すること。

7-2 事前調査に関する業務

- ア 測量調査（市が提示した測量調査結果で不足する場合に事業者グループの判断で実施）
- イ 地質調査（市が提示した地質調査結果で不足する場合に事業者グループの判断で実施）

- ウ 周辺家屋調査（工事により破損等が確認された場合は、事業者グループの負担により補償すること。調査範囲は、事業者グループの提案に基づき市が判断する）
- エ 周辺地下埋設物調査
- オ 電波障害調査（建設による電波障害の予測調査を実施し、影響が出ると判断された場合は工事施行前に対策工事を実施すること）
- カ アスベスト含有材使用状況調査（「非飛散性アスベスト廃棄物の取扱いに関する技術指針（有害物質含有等製品廃棄物の適正処理検討会）」に基づき、成分分析等の調査を実施すること）
- キ PCB含有調査（ポリ塩化ビフェニルが使用されている機器や製品の有無について事前調査を行い、その結果を市に報告すること）
- ク 鉄部の塗装に含まれる鉛含有調査を行い、その結果を市に報告すること
- ケ その他本事業を実施する上で必要な調査
※埋蔵文化財調査は市が実施し、その結果や進捗状況を事業者グループと共有するものとする。

7-3 既存市営住宅の解体撤去業務

- ア 既存市営住宅の解体撤去設計
- イ 既存市営住宅の解体撤去工事
- ウ 既存市営住宅の解体撤去に関する施工管理
※7-2 カ〜クについて各種法令に従い適切に撤去・処分すること。
- エ その他本事業を実施する上で必要な関連業務

7-4 建替団地整備業務

- ア 必要な許認可及び各種申請等の行政手続（整備に必要な関係機関等との協議、開発協議等の手続）
- イ 設計業務（基本設計、実施設計）
- ウ 建替団地の建設工事業務
- エ 建替団地の建設工事監理業務
- オ 設計・建設住宅性能評価の取得
- カ 化学物質室内濃度調査
- キ その他本事業を実施する上で必要な関連業務

7-5 仮移転支援業務

- ア 仮移転説明会の実施
- イ 仮移転支援窓口の設置
- ウ 仮移転承諾の確認
- エ 移転日の調整
- オ 希望者の移転作業支援

カ その他本事業を実施する上で必要な関連業務

7-6 本移転支援業務

- ア 本移転説明会の実施
- イ 本移転支援事務所設置
- ウ 住戸抽選会の実施及び入居住戸決定の支援
- エ 入居説明会の実施及び移転確認
- オ 移転日の調整
- カ 希望者の移転作業支援
- キ その他本事業を実施する上で必要な関連業務

7-7 調整池用地の創出

- ア 出水時に浸水するおそれのある周辺地域の排水対策のため、下水道雨水管理者が調整池等を整備（本事業対象外）できるように建替事業範囲北側に可能な限り余剰地を創出すること。

7-8 跡地の活用提案

- ア 建替に伴い発生する周辺4団地の跡地の活用提案を行うことができる。

7-9 その他事業実施に必要な業務

- ア 国費及び交付金等申請関係書類等の作成支援
- イ 家賃算定基礎資料の作成支援
- ウ 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託
- エ 完成確認及び引渡し（確定地形測量、分筆、登記事務等を含む）
- オ 近隣対策・対応等（地元説明会等）
- カ 長期修繕計画の策定
- キ 会計実地検査における資料作成及び資料提供等の支援
- ク 市議会対応における資料作成及び資料提供等の支援
- ケ 1年点検、2年点検の実施
- コ 共益費にかかる費用の算出
- サ その他上記業務を実施する上で必要な関連業務
- シ 全ての業務において、市に提出する書類等は、事前に事業者グループによる精査を済ませて提出すること。立会い等に関しても事前に事業者グループによる精査を済ませること。

8 事業期間

特定事業契約の締結から2026年3月末までとするが、事業者グループの提案による工期の短縮を可能とする。

第2 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

本事業を市自らが実施したときに比べて、PFI事業として実施することにより、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。

- (7) 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。
- (4) 市の財政負担が同一の水準にある場合において、公共サービス水準の向上が期待できること。

2 評価方法

選定基準を踏まえ、客観的な評価を行うため、本事業を市が直接実施する場合及びPFI事業により実施する場合を比較して次の評価を行う。

- (7) 市の財政負担額の縮減について、定量的に評価する。
- (4) 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

3-1 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市の財政負担額縮減についての定量的評価を行う。

3-2 算出に当たっての前提条件

本事業の実施に当たり、建替住宅等整備関連業務及び入居者移転支援業務を市が直接実施する場合とPFI事業により実施する場合の財政負担額を比較した。

比較を行う上でのコスト算定の前提条件は次表のとおり設定した。

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、実際の応募グループ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	市が直接実施する場合	PFI 事業により実施する場合
算定対象とする 市の支出の内訳	①各種調査費 ②設計費 ③工事監理費 ④解体撤去費 ⑤建設費 ⑥入居者移転支援費 ⑦起債償還及び支払利息	①各種調査費 ②設計費 ③工事監理費 ④解体撤去費 ⑤建設費 ⑥入居者移転支援費 ⑦起債償還及び支払利息
共通条件	インフレ率：0% 割引率：2.6% 事業期間：約5年間 施設規模：70戸の市営住宅並びに附帯施設及び共同施設	
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・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	社会資本整備総合交付金 特定財源（使用料等） 起債	社会資本整備総合交付金 特定財源（使用料等） 起債

3-3 算定方法及び結果

上記の前提条件を基に、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。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、事業期間中の市の財政負担額について、約 4.4%の削減が期待できる。

■市の財政負担額の削減効果

	市が直接実施する場合	PFI 事業により実施する場合
指数	100	95.6

4 定性的評価

本事業を PFI 事業により実施する場合、定量的な効果である市の財政負担額の軽減に加え、次のような公共サービス水準の向上が期待できる。

(7) 包括的な発注による円滑な業務の推進

施設の設計から整備、移転支援、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、発注や入札に係わる事務や時間を削減でき、一体的でより円滑な事業の推進が期待できる。

(4) 民間事業者のノウハウを活用した円滑で効率的な施設整備

本事業の実施にあたっては、新町・追手団地における水路や調整池を考慮した設計や新町・

追手団地内の入居者及び周辺住宅地の住民が生活する中での工事を行う必要があり、各種制約を踏まえた設計の提案や施工の工夫が求められる。

PFI 事業として民間事業者の提案を求めることで、民間事業者の創意工夫やノウハウを活かした提案がなされ、事業期間の短縮やコスト縮減といった、円滑で効率的な施設整備が期待できる。

(ウ) 円滑で効率的な入居者移転支援の実施

施設整備と合わせて入居者移転支援業務を包括的に発注することから、施設整備と連動した入居者移転の推進が期待できる。また、民間事業者の創意工夫やノウハウ等を活かした入居者移転サービスにより、入居者の移転に伴う不安や負担を低減させることが期待できる。

(エ) リスク分担の明確化による安定した事業遂行

事業遂行上発生することが想定されるリスクをあらかじめ可能な範囲で想定し、その責任分担を市と民間事業者の間で明確化することによって、リスク発生の抑制及びリスク発生時の損失拡大の抑制が可能となるため、事業期間にわたって、円滑かつ効果的に事業を遂行することが期待できる。

5 総合評価

本事業を PFI 事業により実施する場合、市が直接実施する場合に比べ、市の財政負担額について約 4.4%の削減が期待できるとともに、定性的評価に示した公共サービス水準の向上が期待できる。

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。