

「小松市営本江町地域優良賃貸住宅整備事業」の特定事業の選定について

第1 事業概要

1 事業名称

小松市営本江町地域優良賃貸住宅整備事業（以下「本事業」という。）

2 事業に供される公共施設

小松市営本江町地域優良賃貸住宅（付属施設等を含む）

3 公共施設等の管理者の名称

小松市長 宮橋 勝栄

4 事業の目的

小松市（以下「市」という。）では、市営住宅の集約・廃止によって発生した余剰地を、若者世帯・子育て世帯が定住する新たな土地活用を推進したいと考えている。

近隣には、こども園、小学校、大型商業施設、医療機関があり、木場潟公園にも近く、子育て環境が良好なことから、「子育てするならダントツ小松」の居住環境づくりとして、周辺のまちづくりとの連携や、事業性の高い余剰地の生み出しによる地域のコミュニティの活性化を目指している。

このため、本事業においては、「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。）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（以下「PFI事業者」という。）が、市が所有する小松市営本江町住宅地内（以下「事業用地」という。）において、地域優良賃貸住宅を整備するとともに、付帯事業として良質な宅地分譲開発を整備することにより、若者世帯・子育て世帯の支援と地域のまちづくりに貢献することを目的とする。

5 事業の概要

本事業の事業概要は以下のとおりとする。また、別紙－1にその内容を示す。

- ・本事業にて、現存する小松市営本江町住宅（以下「既存施設」という。）（18戸）を全て解体する。
- ・その後、本事業用地に新たに戸建て地域優良賃貸住宅（以下「新設住宅」という。）（6戸）を建設する。
- ・本事業用地内の約1400㎡以上を民間に売却し、宅地分譲開発する土地（以下「余剰地」という。）とする。（土地利用計画については別紙－1参照。）
- ・余剰地事業として、民間事業者は、余剰地の既存施設を解体し、宅地分譲開発の整備を自

らの資金により実施する。

- ・ 本事業において、地域優良賃貸住宅整備用地、民間への所有権移転を行う余剰地、既設道路等の公共施設用地について、全て PFI 事業者の費用負担にて、市と協力して登記分合筆業務を行うものとする。

別紙ー1



- ・ 事業用地を地域優良賃貸住宅整備用地と民間による宅地分譲開発用地としての余剰地に分割する。
（余剰地の区域については、PFI 事業者自らの提案により設定、要求水準書に定めている余剰地面積以上の区域を余剰地区域とし、宅地分譲開発を行うものとする。）
- ・ 地域優良賃貸住宅整備用地は PFI 事業者による地域優良賃貸住宅建設を実施する。（完成後市が買取）。
- ・ 余剰地は PFI 事業者による宅地分譲開発を実施する。（隣接民有地に配慮した計画とする。）
- ・ 本事業地に隣接している民有地について配慮した整備計画とする。
- ・ 余剰地及び地域優良賃貸住宅整備用地にある全ての既存市営住宅等は PFI 事業者による解体を実施する。
- ・ 事業用地全体（地域優良賃貸住宅整備用地＋宅地分譲開発用地）にたいしての雨水調整池を整備するものとし、約 52m³ の雨水調整容量のあるものとする。
- ・ 雨水調整池整備区域は、地域優良賃貸住宅整備用地とする

（１）事業計画の策定

PFI 事業者は市に提出した提案書に基づき、新設住宅及び宅地開発分譲等に関する事業計画を策定する。また、事業用地を新設住宅用地、余剰地、公共施設用地等に分割する。

（２）地域優良賃貸住宅整備業務

PFI 事業者は、既存施設についてすべて解体を行い、各整備終了後、市に新設住宅を引き渡す。

整備事業としては、以下の業務を行う。

- ア 事前調査（測量調査、周辺家屋調査、電波障害調査等）
- イ 設計（基本設計・実施設計）
- ウ 必要な許認可及び建築確認の手続き（施設整備に必要な関係機関等との協議及び申請等の手続き）
- エ 既存施設の解体撤去工事
- オ 建設工事（附属施設、屋外工作物その他外構工事を含む。）
- カ 工事監理
- キ 設計住宅性能評価の取得
- ク 建設住宅性能評価の取得
- ケ 化学物質の室内濃度測定
- コ 事後調査（周辺家屋調査等）
- サ 事後対策（周辺家屋補償等、電波障害対策工事等）
- シ 新設住宅の引渡し及び所有権の移転
- ス 地元説明等近隣対策
- セ 社会資本整備総合交付金申請関係書類の作成支援
- ソ 市所有地、民間事業者所有地、公共施設等の分合筆、所有権移転登記業務
- タ 住宅瑕疵担保保険制度の加入
- チ 入居者募集への支援業務
- ツ その他上記業務を実施する上で、必要となる関連業務

（３）余剰地活用業務（付帯事業）

PFI 事業者は、既存住宅を解体し自らの事業として宅地分譲開発の整備を行う。余剰地は市から取得するものとする。

6 事業方式

本事業は、PFI 法に基づき実施するものとし、PFI 事業者は市が所有権を有する土地に存在する既存住宅を全て解体撤去し、新たに新設住宅を整備した後、市に所有権を移転するいわゆる BT (Build Transfer) 方式とする。

7 事業期間

- ・地域優良賃貸住宅整備業務に係る事業期間は、特定事業契約の締結日から事業が終了するまでの間とし、設計、解体、建設事業として概ね1年1カ月間とする。（ただし、入居者募集への支援については新設住宅引渡し後5年間とする。）
- ・余剰地活用業務については、事業計画策定後速やかに実施することを基本として、提案書に基づき、別途協議するものとする。

第2 市が自ら事業を実施する場合と PFI 方式により実施する場合の評価

1. 特定事業の選定基準

本事業のうち、地域優良賃貸住宅整備を PFI 事業として実施することにより、市自らが実施したときに比べ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通りである。

- ①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。
- 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. 評価の方法

選定基準を踏まえ、本事業のうち地域優良賃貸住宅整備業務を市が直接する場合及び PFI 事業者が実施する場合を比較して次の評価を行う。

- ①市の財政負担金額の縮減について、定量的に評価する。
- ②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）

（1）算定にあたっての前提条件

本事業のうち、地域優良賃貸住宅整備業務を、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当たり、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	・ 事前調査費 ・ 設計費 ・ 既存住宅解体撤去費 ・ 造成工事費 ・ 地域優良賃貸住宅建設費	・ サービス対価 ・ 事前調査費 ・ 設計費 ・ 既存住宅解体撤去費 ・ 造成工事費

	・外構工事費 ・屋外付帯工事費 ・工事監理費 ・事後調査費 ・事後対策費 ・検査、保険料	・地域優良賃貸住宅建設費 ・外構工事費 ・屋外付帯工事費 ・工事監理費 ・事後調査費 ・事後対策費 ・検査、保険料 ・その他（税金等）
共通条件	インフレ率：0% 割引率：0.211% 事業期間：約1年1ヵ月 施設規模：地域優良賃貸住宅6戸、外構、屋外付帯施設等	
算定方法	市の過去の事例、近年の近隣自治体の事例、民間事業者へのヒアリング等を基に本事業において整備する地域優良賃貸住宅を想定し算定	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
資金調達方法	・一般財源 ・社会資本整備総合交付金 ・地方債	・自己資金 ・市中銀行借入金

（２）算定結果

上記の前提条件を基に、市が直接実施する場合と PFI 事業として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、本事業を市が直接事業を実施する場合に比べ、PFI 事業として実施する場合は、事業期間中の市の財政負担額が 9 %程度削減されるものと見込まれる。

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。

- ①市が直接事業を実施する場合の仕様や設計と施工の分割発注に替えて、設計、建設等を民間事業者が一括して行うことにより、早期の供用開始が期待できる。
- ②民間事業者の創意工夫を設計、建設に係る一連の業務に取り入れることにより、効率的に維持管理を行うことが可能な施設の整備が実現する可能性がある。

５．総合評価

本事業を PFI 事業として実施する場合、市が直接実施する場合に比べ、市の財政負担額において 9 % 程度の縮減と、公共サービス水準の向上の可能性が認められる。

このため、本事業を PFI 事業として実施することが適当であると判断できることから、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。