

小城市牛津子育て支援集合住宅整備事業

特定事業の選定

令和元年 11 月 1 日

小城市

小城市（以下「市」という。）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 7 条の規定により、「小城市牛津子育て支援集合住宅整備事業（以下「本事業」という。）」を特定事業として選定したので、同法第 11 条の規定に基づき、特定事業選定にあたっての客観的な評価結果を公表する。

令和元年 11 月 1 日

小城市長 江里口 秀次

1. 事業概要

本事業は、本事業を実施する事業用地（以下「事業用地」という。）において、50戸の地域優良賃貸住宅子育て支援住宅及びその付帯施設の整備を行うものである。

(1) 施設概要

ア. 住棟

区分		住戸タイプ	住戸床面積	戸数
専用部分	住戸	3LDK	65～75㎡	50戸
共用部分	廊下・EV・階段・エントランスほか		適宜	適宜

イ. 付帯施設

コミュニティスペース（集会場）	
駐車場・駐輪場	
道路・通路等	
その他	<ul style="list-style-type: none">・ ごみ集積所・ 植栽・ 雨水排水設備・ 外灯・ その他、地域優良賃貸住宅に必要と思われる施設

児童遊園については、近隣に該当する施設があるため、必ずしも整備する必要はない。

(2) 事業方式

本事業の事業方式は、PFI法に基づく事業（以下「PFI事業」という。）として実施するものとし、BT方式とする。本事業を実施するPFI事業者（以下「事業者」という。）は、地域優良賃貸住宅の設計業務、施工業務、工事監理業務を行った後、事業終了後に市に移管する。

(3) 事業期間

本事業の事業期間は、本事業の事業契約締結の日から地域優良賃貸住宅の引渡し完了するまでとする。

施設整備期間（予定） 令和2年6月から令和4年2月まで

(4) 事業者への支払い

地域優良賃貸住宅整備業務に要する費用は、地域優良賃貸住宅の引渡し時に事業者に一括して支払う。

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) 評価方法

- ア. 本事業を PFI 事業として実施することにより、公共サービスの水準の向上を期待できること、及び事業期間を通じた市の財政負担の縮減を期待できることを選定の基準とした。具体的には、次により評価を行った。
- a) PFI 事業として実施することの定性的評価
 - b) 市の財政負担見込額による定量的評価
 - c) 上記による総合的評価
- イ. 市の財政負担見込額の算定に当たっては、事業者からの税収その他の収入等の適切な調整を行い、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出のうえ、これを現在価値に換算することにより評価を行った。

(2) 評価結果

- ア. PFI 事業として実施することの定性的評価
- 本事業において PFI 方式を用いた場合、次のような定性的な効果が期待できる。
- a) 民間ノウハウの活用によるより快適な住まいの供給と地域づくりへの寄与
整備住宅等の設計、施工を民間事業者に一括して性能発注することにより、民間の保有するノウハウや技術力が十分に発揮され、安全で快適な住まいの供給に加え、本事業の基本方針に掲げた周辺環境への配慮や、良質なコミュニティの形成等地域づくりへの寄与が期待できる。
 - b) 民間ノウハウの活用による円滑な業務遂行
整備住宅等の設計、施工を民間事業者に一括して性能発注することにより、一体的でより円滑な業務遂行が期待できる。また、民間の保有するノウハウや技術力が十分に発揮され、工期短縮等により効率的な整備住宅の整備が期待できる。
- イ. 市の財政負担見込額による定量的評価
- a) 市の財政負担見込額算定の前提条件
財政負担見込額の算定については、本事業を市が自ら実施する場合と PFI 事業として実施する場合の財政負担見込額を事業期間にわたり年度別に算出し、現在価値換算を行い、比較した。財政負担見込額を設定した主な前提条件は次の表のとおりである。
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、実際の事業者の提案内容を制約するものではなく、一致するものでもない。

表 市の財政負担額算定の前提条件

項目	市が直接実施する場合	PFI 事業として実施する場合
財政負担額の主な内訳	施設整備費（設計費、施工費、工事監理費） 市債支払利息	施設整備費（設計費、施工費、工事監理費）のサービス対価 市債支払利息 アドバイザー費用
共通の条件	事業期間：約 2 年 事業規模：地域優良賃貸住宅50戸の設計・施工 インフレ率：見込まない 割引率：0.623%	
資金調達に関する事項	国庫補助金（予定） 市債（予定） 一般財源	国庫補助金（予定） 市債（予定） 一般財源
積算方法	類似事業における経費実績等に基づき設定	類似事業における経費実績等を勘案しつつ、近年の物価水準等に基づき民間事業者の創意工夫が発揮されることを想定して設定

b) 市の財政負担の比較

前掲の前提条件に基づく財政負担を比較すると、以下のとおりとなる。ここでは、市が自ら実施する場合の財政負担額を 100.0 とし、指標により比較を行う。

表 市の財政負担の比較

	財政負担の比較
市が直接実施する場合	100.0
PFI 事業として実施する場合	91.6

ウ. 総合的評価

本事業は、PFI 事業として実施することにより、市が自ら実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた市の財政負担見込額について、約 8.4%の縮減を期待することができる。とともに、公共サービスの水準の向上、効果的かつ効率的なリスク負担も期待することができる。

したがって、本事業を PFI 事業として実施することが適当であると認められるため、PFI 法第 7 条に基づく特定事業として選定する。