

(仮称) 田名部まちなか団地整備事業

特定事業の選定

令和2年8月14日

む つ 市



## 第1 特定事業の内容

### 1 特定事業の名称

(仮称)田名部まちなか団地整備事業 (以下「本事業」という。)

### 2 事業に供される公共施設等の種類

60戸の市営住宅及び附帯施設並びに関連公共施設 (以下これらを総称して「建替住宅等」という。)

### 3 公共施設等の管理者

むつ市長 宮 下 宗 一 郎

### 4 事業目的

本事業は、市内に分散して配置され、老朽化が進んでいる既存市営住宅に代わる良質な市営住宅を田名部駅の跡地である事業用地へ集約建替し、良好な居住環境の創出とまちなか居住を推進することにより、市の将来像「笑顔かがやく 希望のまち むつ」の実現に向けたコンパクトシティ構想によるまちづくりを効果的に進めることを目的とする。

また、民間事業者の資金、経営能力及び技術力等のノウハウ等を導入し、より効果的かつ効率的なサービスの提供が可能となるPFI事業として実施することにより、公共サービスの質の向上や財政支出の削減及び平準化を図るものとする。

### 5 事業の概要

本事業は、事業用地において、建替住宅等の整備 (入居者等の移転支援を含む。) 及び維持管理 (15年間) を行う。

事業者は、本事業の遂行のみを目的とした会社法の株式会社として設立された特別目的会社 (SPC) を設立し、建替住宅等を整備すること。

本事業における設計業務、建設業務、工事監理業務及び維持管理業務は、全てPFI事業の対象とする。

### 6 事業方式の概要

本事業は、PFI法に基づき、市と特定事業契約を締結した事業者が、市が所有する事業用地に建替住宅等の整備に必要な調査、設計、建設等を行った後、市に所有権を移転し、建物の維持管理を行う、いわゆるPFI事業のBTO (Build Transfer Operate) 方式により実施する。

なお、建替住宅の竣工に伴い、集約対象団地の入居者等の移転支援を行う。

## 7 特定事業の業務範囲

事業者の業務範囲は、次に示すとおりである。

### (1) 市営住宅整備業務

事業用地に建替住宅等の整備を行う。

#### ア 事前調査に関する業務

市が提示した調査結果で不足と判断される場合に、事業者の判断により実施すること。

- (ア) 測量調査
- (イ) 地質調査
- (ウ) その他必要な調査

#### イ 建替住宅等の整備に関する業務

建替住宅等の整備を行う。

- (ア) 許認可及び各種申請等の手続（関係機関等との協議、開発協議、申請等の手続）
- (イ) 建替住宅等の設計（基本設計、実施設計）
- (ウ) 建替住宅等の建設工事
- (エ) 建替住宅等の工事監理
- (オ) 設計・建設住宅性能評価の取得
- (カ) 化学物質の室内濃度調査
- (キ) 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託

#### ウ 入居者移転支援業務

集約対象団地の入居者（本団地への移転入居者のほか、既存の市営住宅への移転希望者、市営住宅からの退去希望者を含む。）に対し、引越業者の斡旋、見積り、引越作業などの移転支援業務を行う。

なお、入居者への説明、入居者の意向確認、住戸割当て、移転手続き等は、市が実施する。

#### エ その他市営住宅整備業務実施に必要な業務

- (ア) 周辺影響調査及び補償（周辺家屋、電波障害等）
- (イ) 近隣対策・対応（地元説明会の開催等）
- (ウ) 事後対策（周辺家屋補償等）

- (エ) 完成確認、引渡し及び所有権の移転
- (オ) 交付金等申請関係書類等の作成支援
- (カ) 会計実地検査における資料作成の支援
- (キ) 青森県による実地検査等の対応
- (ク) 確定地形測量（公共施設等の市への移管資料作成を含む）
- (ケ) その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

## (2) 維持管理業務

建替住宅等の供用開始後、事業者は、建替住宅等（多世代交流施設（集会所）を含む。）の維持管理業務（15年間）を実施すること。

また、共用部・ごみ集積所の清掃及び除雪、植栽の維持管理は入居者が行うものとし、事業者の業務範囲には含まないものとする。

ア 建築物点検保守及び修繕業務

イ 昇降機設備の保守点検、監視及び緊急対応、定期報告等業務

ウ 給排水設備及び防火設備等の保全（緊急対応を含む。）

(ア) 上下水道施設点検保守管理業務

(イ) 受水槽の清掃等業務

(ウ) 消防用設備点検保守管理業務

(エ) 防火管理者の選任及び届出

(オ) 消防計画の作成及び届出

(カ) 消防訓練の実施及び届出

(キ) 特定建築物定期報告書作成業務

エ その他建築設備の点検保守及び修繕業務

オ 公園・緑地、堆雪スペース保守管理業務

カ 外構施設等保守管理業務

キ 事業期間終了後の引継ぎ業務

ク 見学等への対応

ケ その他上記各号に掲げる業務を実施する上で必要な関連業務

## 8 事業期間

本事業の期間は、特定事業契約締結日の翌日から令和21年3月31日までとする。

そのうち、市営住宅整備業務の期間は、特定事業契約締結日から令和6年3月末まで、維持管理業務は、建替住宅等の引渡し日から令和21年3月31日までとする。

## 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 コスト算出による定量的評価

#### (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」及び「(仮称)田名部まちなか団地整備事業 実施方針(修正版)」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。

#### (2) 算出に当たっての前提条件

本事業の実施に当たり、市営住宅整備業務及び維持管理業務を市が直接実施する場合とPFI事業として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、下記のとおりである。

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、実際の応募者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。

#### ■コスト算定の前提条件

項目	市が直接実施する場合	PFI事業により実施する場合
算定対象となる経費等	①事前調査費 ②設計費 ③工事監理費 ④住宅建設費 ⑤敷地造成費 ⑥外構工事費 ⑦維持管理費 ⑧起債償還及び支払利息	①事前調査費 ②設計費 ③工事監理費 ④住宅建設費 ⑤敷地造成費 ⑥外構工事費 ⑦維持管理費 ⑧起債償還及び支払利息 ⑨アドバイザー委託費 ⑩建設期間中の利息
共通条件	インフレ率：0% 割引率：2.6% 事業期間：約18年間（市営住宅整備業務3年、維持管理業務15年） 施設規模：60戸の市営住宅、附帯施設及び関連する公共施設	
算定方法	既往資料や過去の事例等をもとに、本事業において整備する市営住宅を想定し算定した	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した
資金調達方法	交付金 一般財源 起債	交付金 一般財源 起債 銀行借入金

### (3) 算定方法及び結果

上記の前提条件をもとに、本事業を、市が直接実施した場合の市の財政負担額と P F I 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。

また、P F I 事業者へ移転するリスクは加味（定量化）して比較している。

この結果、本事業を市が直接実施する場合に比べ、P F I 事業により実施する場合は、事業期間中の市の財政負担額について、約 7.72%の V F M が期待できる。

#### ■ 定量的評価結果

項目	値（割合）
①市が直接実施する場合	100%
②P F I 方式により実施する場合	92.28%
③V F M	7.72%

## 2 定性的評価

本事業を P F I 事業により実施する場合、市の財政負担額の削減の可能性といった定量的な効果に加え、下記のような定性的な効果が期待できる。

### (1) 民間事業者のノウハウの活用による施設整備

市営住宅整備に際して、性能発注により民間事業者の創意工夫を活かしながら、施設設計及び施工を一体的に行うことで、工期短縮などが期待される。

また、性能発注により、施設設計及び施工を一体的に行うことで、民間事業者の創意工夫が発揮しやすくなることから、競争原理の中でより優れた提案を期待できる。

### (2) 円滑で効率的な維持管理業務の実施

市営住宅整備と併せて維持管理業務を包括的に委託することから、スムーズな維持管理業務への移行と質の高い維持管理の推進が可能になり、入居者へのサービス向上が期待される。

また、臨時的な要員の増加に対して、民間人員を活用して対応できるなどの効果も期待される。

### (3) 包括的な発注による円滑な業務の推進

施設設計から施設整備、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、発注等に係わる時間と事務的な手間を縮減でき、事業期間全体の圧縮や円滑な事業の推進が期待される。

### 3 総合評価

本事業は、P F I 事業により実施することで、市が直接実施する場合に比べ、市の財政負担額について一定の削減が期待できるとともに、定性的評価に示した効果が期待できる。

このため、本事業をP F I 事業で実施することが適当であると認め、本事業をP F I 法第7条に基づく特定事業として選定する。