

上峰町定住促進住宅整備事業
特定事業の選定

令和5年7月31日

佐賀県上峰町

「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「P F I 法」という。）第 7 条の規定に基づき、上峰町定住促進住宅整備事業（以下「本事業」という。）を特定事業として選定したので、P F I 法第 11 条第 1 項の規定により、特定事業の選定にあたっての客観的評価の結果を公表する。

令和 5 年 7 月 31 日

上峰町長 武廣 勇平

目 次

1 事業概要	1
(1) 事業内容に関する事項	1
(2) 公共施設等の概要	3
2 事業の評価	4
(1) 評価方法	4
(2) 評価結果	4

1 事業概要

(1) 事業内容に関する事項

ア 事業名称

上峰町定住促進住宅整備事業

イ 事業に供される公共施設の種類

町営住宅

ウ 公共施設等の管理者等の名称

上峰町長 武廣 勇平

エ 事業目的

本事業は、民間活力を導入し、民間のノウハウによる質の高いサービスの提供により、子育て世代を主軸とした中堅所得者向け地域優良賃貸住宅(以下、「定住促進住宅」という。)を利便性の高い国道 34 号及び県道 22 号に隣接する中心市街地活性化事業地内に供給するものである。

これにより、快適な住まい環境を創出し、上峰町の定住人口の増加や官民共同事業体である合同会社つばきまちづくりプロジェクト(以下「合同会社」という。)による開発と一体的に実施することで、市街地の活性化を図ることを目的として実施する。

オ 事業方式

本事業は、P F I 法に基づき実施するものとし、事業者は、定住促進住宅を設計・建設後、町に所有権を移転する B T (Build Transfer) 方式とする。あわせて、維持管理・運営については、町が事業者に対して P F I 法第 2 条第 6 項に定める公共施設等運営(コンセッション)方式により、定住促進住宅の公共施設等運営権(以下「運営権」という。)を設定し、事業者による多様なノウハウによりサービスの提供を行うことを想定している。

なお、事業者の使用許可権限を付与するため、地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 244 条の 2 第 3 項に基づき、公の施設の指定管理者制度を併用することも想定している。

カ 対象施設

本事業の対象地は、中心市街地活性化事業のために合同会社が所有している土地の一部とし、施設は定住促進住宅とする。なお、町の活性化や町民及び本施設の住民の利便性向上に寄与する施設等を事業者の提案により設置することを認める。なお、この民間提案施設の内容が公共施設としてふさわしい内容であると町が判断した場合には、定住促進住宅と同様に町の所有とし、運営権の対象とする場合がある。

キ 事業範囲

事業者が行う本事業の業務範囲は次のとおりである。なお、事業者が(エ)に示す民間

提案施設を提案した場合には、(ア) dを除き定住促進住宅と同様の各種業務を実施するものとする。

(ア) 整備業務

a 設計業務

- (a) 調査業務（測量調査、地質調査、電波障害予測調査、航空法調査等）
- (b) 実施設計業務
- (c) その他関連業務

b 建設業務

- (a) 建設工事業務
- (b) 施設引渡業務
- (c) その他関連業務

c 工事監理業務

- (a) 建設工事監理業務

d 交付金申請関連業務

- (a) 社会資本整備総合交付金等交付申請関係書類の作成支援業務
- (b) 会計実地検査等の支援業務

(イ) 維持管理業務

a 昇降機点検保守管理業務

b 消防設備等及び建築設備点検保守管理業務

c 受水槽清掃業務

d テレビ電波受信障害対策施設点検保守管理業務（必要がある場合のみ）

e 共用部・敷地内清掃業務

f 警備業務

g 植栽・外構・駐車場施設管理業務

h その他修繕業務

(ウ) 運営業務

a 賃料収受業務

b 広報・誘致業務

c 行政等への協力業務

d 事業期間終了時の引継業務

(エ) 民間提案施設整備・運営業務（事業者提案による任意業務）

ク 事業期間

事業期間は、次のとおりとする。

設計期間・整備期間	令和5年9月～令和7年3月
竣工・引き渡し	令和7年3月
公共施設等運営権の設定	令和7年4月
施設の供用（入居）開始	令和7年7月～
維持管理・運営期間	令和7年4月～令和37年3月

(2) 公共施設等の概要

ア 立地条件

項目	概要
所在地	上峰町大字坊所 1551 番地 1 他 地内
想定敷地面積	約 20,000 m ² （土地は合同会社の所有地であり、今後町が土地の使用権原の取得を予定している。）
都市計画区域	都市計画区域、非線引区域
用途地域	なし
建ぺい率・容積率	60%・200%

イ 施設概要

本施設に必要な機能は次のとおりである。

(ア) 住宅棟

2LDKタイプ、3LDKタイプ（平均住戸専用面積 70 m²を基本とする）合計 60 戸程度

(イ) 外構等

a 駐車場

駐車場は住戸用として各戸 1 台以上を確保するものとする。

b 駐輪場

駐輪場は各戸 1 台以上を確保するものとする。

c 道路等

計画敷地の接道部分については町道管理者と協議の上、必要な整備を実施するものとする。

2 事業の評価

(1) 評価方法

ア 選定の基準

町は、本事業を従来方式により直接実施する場合及びPFI事業として事業者が実施する場合において、独立採算型事業を目標として実施する予定である。そのため、VFM (Value for Money) 指標等を選定の基準として採択することは適当ではないことから、本事業をPFI事業として実施することにより期待できる定性的な評価により、PFI法第7条に基づき本事業を特定事業に選定する。

イ 選定手順

町は、次の手順により客観的評価を行った。

- (ア) 事業者に移転されるリスクの検討
- (イ) PFI事業として本事業を実施することの定性的評価
- (ウ) 上記の結果を踏まえた総合的評価

(2) 評価結果

ア 事業者に移転されるリスクの検討

PFI事業により実施する定住促進住宅については全国的に多数の事例が存在する。また、本事業においては既に隣接地において合同会社が事業を実施しており、本事業についても一体的に実施することから、民間事業者が主体の事業が期待できる。

以上のことから、実施方針別紙1に示すとおり、適切なリスク分担が可能と判断した。

イ 定性的な評価

本事業をPFI方式で実施する場合の定性的な評価を行った。

(ア) 中心市街地活性化事業との一体性

本事業を含む中心市街地活性化事業の計画等については一体的に合同会社が実施してきている。公共事業である定住促進住宅についてはPFI事業とし、また合同会社による一体的なプロジェクトとして実施することで中心市街地の活性化に寄与することが期待できる。

(イ) 効率的な事業運営の実現

PFI事業として、事業契約に基づき適切にリスク分担を図ることで、定住促進住宅の運営について効率的な実施が期待できる。

(ウ) 良質なサービス等の提供

P F I 事業として、町のモニタリングによって安全性・公共性を担保しつつ、事業者が有する専門的な知識や技術を最大限に利用することにより、良質な定住促進住宅の供給及び定住促進住宅入居者への良質なサービスが期待できる。

(エ) 長期、継続的な事業運営の実現

P F I 事業として、事業契約に基づき 30 年間の長期・継続的な事業運営を認めることにより、安定的な事業運営が可能となる。

ウ 総合的な評価

本事業を P F I 方式で実施する場合の定性的な評価を行った。本事業を P F I 法に基づく公共施設等運営事業として実施することにより、定性的評価に示した様々な効果を期待できる。したがって、本事業を P F I 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、P F I 法第 7 条の規定に基づき、特定事業を選定する。