

# 大月市駒橋地区市営住宅建替・定住促進住宅整備事業

## 特定事業の選定について

大月市（以下「市」という。）は、令和3年2月10日に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5条第3項の規定により、大月市駒橋地区市営住宅建替・定住促進住宅整備事業に関する実施方針を公表した。

今般、法第7条の規定により、大月市駒橋地区市営住宅建替・定住促進住宅整備事業を特定事業として選定したので、法第11条の規定により、特定事業選定にあたっての客観的評価の結果をここに公表する。

令和3年5月27日

大月市長 小林 信保

## 1. 事業の概要

### (1) 事業名称

大月市駒橋地区市営住宅建替・定住促進住宅整備事業（以下「本事業」という。）

### (2) 事業内容

本事業においては、実施方針の公表にて示したとおり、本事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）が以下の業務を実施するものとする。

①大月市営住宅駒橋団地（以下、「建替市営住宅」という。）の施設整備（設計及び建設・工事監理等）に関する業務

②大月市駒橋地区地域優良賃貸住宅（以下、「定住促進住宅」という。）の施設整備（設計及び建設・工事監理等）に関する業務

※建替市営住宅及び定住促進住宅を総称して「両施設」という。

③両施設に係る敷地の造成に伴う道路及び給排水施設等の施設整備（設計及び建設・工事監理等）に関する業務

④両施設の維持管理及び運営に関する業務

### (3) 事業方式

本事業は、法第14条第1項に基づき、市が事業者と締結する契約（以下「事業契約」という。）に従い、事業者が、両施設の施設整備等の業務を行い、市に所有権を設定した後、事業契約により締結された契約書に定める事業期間中、維持管理及び運営業務を遂行する方式（BT0: Build Transfer Operate）により実施する。

### (4) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日より令和36年3月31日までとする。

### (5) 本事業の実施に要する費用に関する事項

#### 1) 施設整備費

市は、両施設の引き渡し後、住宅の設計及び建設・工事監理業務に係るサービスの対価について、事業契約書に定める額を、事業者に対し、事業期間終了時までの間、交付金の状況を勘案しながら、一時に又は定期的に支払う。

#### 2) 維持管理・運営費

市は、両施設の維持管理及び運営業務に係るサービスの対価について、事業契約書に定める額を、事業者に対し、事業期間終了時までの間、定期的に支払う。

### (6) 公共施設等の立地条件及び規模

①事業予定地：大月市駒橋三丁目2番1号～7号

②敷地面積：約4,680㎡

③建替市営住宅

1DKタイプ（住戸専用面積 42㎡程度）8戸

2DKタイプ（住戸専用面積 56㎡程度）8戸

3DKタイプ（住戸専用面積 63㎡程度）3戸

集会所

④定住促進住宅

2LDKタイプ（住戸専用面積 62㎡程度）7戸

3LDKタイプ（住戸専用面積 72㎡程度）20戸

コミュニティースペース

## 2. 事業の評価

### (1) 評価方法

本事業をPFI法に基づく特定事業（以下、「PFI事業」という。）として実施することにより、市が従来手法で自ら実施する場合と比較して、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、公共サービスの水準の向上を期待できること等を選定の基準とした。

#### 1) 定量的評価

本事業を市が従来手法で自ら実施する場合と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、その合計額を現在価値に換算して比較した。

#### 2) 定性的評価

本事業をPFI事業として実施する場合、以下の点について定性的評価を行った。

- ・財政支出の平準化
- ・効果的・効率的な設計、建設、維持管理及び運営の実施
- ・サービス水準の向上
- ・リスク分担の明確化による安定した事業運営

### (2) 定量的評価

#### 1) 定量的評価の前提条件

本事業を市が従来手法で自ら実施する場合及びPFI事業として実施する場合の市の財政負担額の算定・比較にあたり、設定した主な前提条件は表1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、また一致するものでもない。

表1 財政負担見込み額算定の前提条件

	市が従来手法で自ら実施する場合	PFI事業として実施する場合
財政支出の 主な内訳	①施設整備費用(調査・設計費、建設工事費、工事監理費等) ②維持管理及び運営費用 ③地方債支払利息 ④事務費	①サービスの対価 ・調査・設計費、建設工事費、工事監理費 ・維持管理及び運営費 ・割賦手数料、SPC経費、融資組成手数料等
共通事項	①事業期間:約32年 ・設計、建設期間:24か月 ・維持管理・運営期間:30年3か月 ②割引率:0.50% ③インフレ率:考慮しない	
資金調達に関する事項	①国庫補助金〔社会資本整備総合交付金(地域優良賃貸住宅整備)〕 ②国庫補助金〔社会資本整備総合交付金(公営住宅等整備)〕 ③地方債(公的資金) ・償還期間25年(元本据置3年) ・元利均等償還(年1回) ・調達金利は、直近の政府資金金利をもとに近年の金利動向を勘案して設定 ④一般財源	①国庫補助金〔社会資本整備総合交付金(地域優良賃貸住宅)〕 ②国庫補助金〔社会資本整備総合交付金(公営住宅等整備)〕 ③民間金融機関借入金 ・償還期間30年 ・元利均等償還(年1回) ・調達金利は、近年の金利動向を参考に、融資可能となる水準に設定 ④事業者の自己資金
設計及び建設・工事監理等に関する費用	概略の施設計画に基づき、同規模・同用途の他事例の実績等を勘案して設定	市が従来手法で自ら実施する場合に比べて一定割合の縮減が実現するものとして設定
維持管理及び運営に関する費用	市の同用途の施設及び他事例の実績等を勘案して設定	市が従来手法で自ら実施する場合に比べて一定割合の縮減が実現するものとして設定
その他の財政収入	・定住促進住宅居住者の駐車場利用料 ※家賃収入は加味しない。但し、定住促進住宅については、30年間の賃料で建設費を精査する。	・定住促進住宅居住者の駐車場利用料 ・法人税等の諸税 ※家賃収入は加味しない。但し、定住促進住宅については、30年間の賃料で建設費を精査する。

## 2) 評価結果

上記の前提条件に基づく財政負担額について、市が従来手法で自ら実施する場合と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、現在価値後の換算額により比較すると表2のとおりとなる。

表2 財政負担額の比較

	市が従来手法で自ら実施する場合	PFI事業として実施する場合
財政負担額	971百万円	915百万円
指数	100.0	94.2

### (3) 定性的評価

#### 1) 財政支出の平準化

市が従来手法で自ら実施する場合は、住宅の整備段階で一時に多額の財政負担が発生するが、これに対して、PFI事業として実施する場合は、住宅整備費の一部に民間資金を活用し、当該費用を公共サービスの対価の一部として、長期にわたる維持管理・運営期間を通じて事業者に一定額ずつ支払うこととなるため、両施設の整備等に係る市の財政支出の平準化が期待できる。

#### 2) 効果的・効率的な設計、建設、維持管理及び運営の実施

両施設の設計、建設、維持管理及び運営の各業務について、事業者が一貫して実施することにより、事業者独自の創意工夫やアイデア、ノウハウ、技術力及び資金調達能力等が最大限に発揮される。

特に本事業では、両施設を同敷地に一体的に整備、実施することにより、両施設の効果的な設計及び建設や効率的な維持管理及び運営業務の実施等の相乗効果が図られることが期待できる。

#### 3) サービス水準の向上

PFI事業として実施する場合事業者が有する専門的な能力やノウハウを活用することにより、施設の機能性や利便性が向上し、利用者ニーズに対応した低廉かつ良質なサービスの提供が期待できる。また、事業期間を通じて事業者の業務内容を監視し、サービス品質の低下が認められた場合は、事業者への改善勧告等を行うことにより、適切なサービスの質を維持することが期待できる。

特に本事業では、子育て世帯を想定した定住促進住宅を事業者のノウハウ等により運営することにより、安全・安心な住生活環境の向上・保持及び居住者間のコミュニティ形成を図れ、その結果として入居率の向上が期待できる。

#### 4) リスク分担の明確化による安定した事業運営

PFI事業として実施する場合、住宅整備のための設計及び建設におけるリスク、事業の資金調達におけるリスク、維持管理及び運営におけるリスク等、想定可能なリスクについて、民間に移転することが可能である。

市と事業者との間で役割分担や管理体制を適切に整備することにより、リスク発生の抑制を図るとともに、リスク発生時における適切かつ迅速な対応が可能となり、長期にわたって事業目的が円滑に遂行され、安定かつ効率的な事業運営が期待できる。

#### (4) 総合評価

本事業はPFI事業として実施することにより、市が従来手法で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額について、約5.8%の削減（リスク調整額を除く）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も期待することができる。

なお、市から事業者に移転するリスクや、設計、建設、維持管理の各業務の一括発注による事業期間内の公共部門の間接的コスト（庁内の人件費や事務費等）の削減効果については定量化していないが、このリスク移転や間接的コストを勘案すると、さらなるVFM（Value For Money）の拡大が見込まれる。

以上により、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ことから、PFI法第7条の規定に基づき特定事業として選定する。