

「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 条の規定により、熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業（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 条第 1 項の規定により、特定事業の選定に係る客観的な評価の結果を公表する。

令和 5 年（2023 年）4 月 19 日

熊本市長 大 西 一 史

## 特定事業の選定及び選定に係る客観的な評価の結果等

### 1 事業内容

#### (1) 事業名称

熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業

#### (2) 事業に供される公共施設等

市営住宅（付帯施設等を含む）

#### (3) 公共施設等の管理者の名称

熊本市長 大西 一史

#### (4) 事業の目的

熊本市営高平団地は、耐用年数を経過し施設の老朽化も進んでいることから「熊本市市営住宅長寿命化計画（2019.3）」において、「建替」に位置付けた。また、2020年度から「民間活力導入可能性調査」を実施し、PFI手法等の比較・検証を行なうとともに、今後も進行が想定される少子・高齢化に伴う人口減少社会に対応するため、持続可能なまちづくりに寄与することを念頭に、同一校区内をはじめ近隣の市営住宅の集約や計画地の立地ポテンシャルなど総合的に検討を行った。

その結果、市は、高平団地及び大窪団地の集約建替を、効率的かつ円滑な事業推進及び事業費の縮減等の実現を図るためPFI事業として実施する。集約建替においては、多様な世帯が安心・快適に暮らせる住宅を供給すると共に、付帯事業として余剰予定地を有効活用し、良好な住環境を確保し市営住宅と一体的なまちづくりを行うため、余剰予定地に子育てファミリー世帯等の定住促進を図れるような良好な住宅等の整備を行い、地域コミュニティの形成、団地内外活性化に貢献することを目的とする。また、環境負荷の低減のための配慮や省エネルギーの推進など温暖化対策に配慮するとともに、良好な住環境の形成に努めることとする。

このため、本事業においてはPFI法第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出された民間事業者が、市が所有する事業地内において市営住宅を整備し、その建替えにより創出される余剰予定地の活用を行う。

#### (5) 事業の概要

##### ア 事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施し、特定事業者が自らの提案をもとに既存住宅等の解体撤去、建替住宅等の設計・建設等を行い、市に所有権を移転するBT方式（Build Transfer）により整備を行う本体事業（特定事業）と、提案に応じて、余剰予定地活用企業が民間施設等の整備付帯事業を行うものである。

##### イ 本事業の対象となる施設

本事業の対象となる施設は以下のとおりとし、詳細は要求水準書に示す。

##### (ア) 整備対象施設

###### a 建替住宅

###### b 付帯施設等

(a) 敷地内通路

(b) 駐車場

(c) 自転車置場

(d) 集会所

- (e) ごみステーション
- (f) 緑化
- (g) 受水槽・消防活動空地
- (h) 電気室・受水槽・ポンプ室等
- (i) 再生可能エネルギーを利用するための設備
- (イ) 解体・撤去施設
  - (a) 既存住宅
  - (b) 既存住宅付帯施設

#### ウ 事業範囲

本事業で、PFI事業者が行う主な業務は次のとおりである。具体的な事項については、入札説明書等において提示する。

##### (ア) 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、本事業において整備する施設に関する事業計画を策定する。

##### (イ) 市営住宅等整備業務

PFI事業者は、既存住宅等の解体撤去を行い、建替住宅等を整備（調査・設計・建設）し、市に引き渡す。

- a 調査に関する業務（測量調査、地質調査、周辺家屋調査、電波障害調査、アスベスト含有材などの使用状況調査等）
- b 設計に関する業務（基本設計・実施設計）
- c 必要な許認可及び建築確認等の手続（施設整備に必要な関係機関等との協議並びに申請等の手続）
- d 既存住宅等の解体撤去工事に関する業務（解体撤去に関する設計、工事監理含む）
- e 建替住宅等の建設に関する業務（付帯施設、屋外工作物その他外構工事を含む）
- f 工事監理に関する業務
- g 内覧会対象住戸の整備に関する業務
- h 設計・建設住宅性能評価の取得に関する業務
- i 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保険金の供託
- j 化学物質の室内濃度測定に関する業務
- k 確定地形測量・分筆・表示登記及び公有財産台帳登録関係書等の作成支援に係る業務
- l 建替住宅等の竣工検査及び引渡しに係る業務
- m 地元説明等近隣対策業務
- n 社会資本整備総合交付金等申請関係書類等の作成支援業務
- o 家賃算定資料の作成支援業務
- p 会計実地検査等の支援業務
- q 契約不適合検査の実施
- r 熊本市公共事業環境配慮指針における対応支援業務
- s その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

##### (ウ) 入居者移転支援業務

PFI事業者は、既存住宅の現入居者が本事業実施の為に移転するにあたり、下記の業務を行う。

- a 移転計画策定業務
- b 仮移転支援業務
- c 住宅替支援業務

- d 本移転支援業務
  - e 退去者支援業務
  - f 社会資本整備総合交付金等、補助金申請関係書類の作成支援業務
  - g 会計実地検査の支援業務
  - h 業務報告
  - i 入居者移転支援実費請求手続き
  - j その他上記業務を実施する上で必要な関連業務
- (エ) 余剰予定地活用業務（付帯事業）

P F I 事業者は、市から余剰予定地を取得し、自らの事業として民間施設等の整備を行う。余剰予定地の取得は、当該用地に立地する既存住宅等の解体撤去が完了し、市が行う行政財産から普通財産への変更手続き完了後に行うこととする。

#### (6) 事業期間及び事業実施スケジュール

本事業において予定されている事業実施スケジュールは概ね7年間と想定しているが、P F I 事業者からの提案により、工区や移転支援の内容、整備手順及び解体手順が異なる場合がある。

#### (7) P F I 事業者の収入及び負担

市は、本事業の実施について、地方自治法（昭和22年法律第67号）第214条に規定する債務負担行為に基づき、P F I 事業者から提供されたサービスに対し、市とP F I 事業者との間で締結する事業契約書に定めるところにより、契約期間にわたって、本事業の実施に必要なサービスの対価をP F I 事業者に対し支払う。

##### エ P F I 事業者の収入

(ア) 市は、市営住宅等整備業務に要する費用として、令和5年度以降、毎年度1回、各年度末の出来高の10分の9以内の額を支払う。なお、本事業完了前に引渡しを要する各工区の下記aからeまでの業務に係る費用については、当該業務の引渡し時に残額を一括して支払う。

- a 建替住宅等の基本設計業務又は実施設計業務
- b 設計住宅性能評価又は建設住宅性能評価の取得業務
- c 建替住宅の整備に関する業務
- d 既存住宅等の解体撤去に関する業務
- e 集会所の整備に関する業務

(イ) 市は、入居者移転支援業務に要する費用を、令和5年度以降、実績に応じた額を支払う。

##### オ P F I 事業者の負担

(ア) P F I 事業者は、市営住宅等整備業務に要する費用を、ア(ア)の市からの支払いがあるまでの間、負担する。

(イ) P F I 事業者は、入居者移転支援業務本事業に要する費用を、ア(イ)の市からの支払いがあるまでの間、負担する。

(ウ) P F I 事業者は、自らが提案した余剰予定地の取得費用を余剰予定地の取得時に市へ支払う。

(エ) P F I 事業者は、余剰予定地における民間施設等の整備を自らの事業として行う。

## 2 市が直接実施する場合とP F I 事業者が実施する場合の評価

### (1) 特定事業の選定基準

本事業をP F I 法第8条第1項の規定により選定された民間事業者（以下「P F I 事業者」という。）が実施することにより、市が直接実施した場合と比較し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とおりである。

ア 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。

イ 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、市営住宅等整備業務及び入居者移転支援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を比較して次の評価を行う。

ア 市の財政負担額の縮減について、定量的に評価する。

イ 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）

ア 算定にあたっての前提条件

財政負担額の評価を行うにあ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	<ul style="list-style-type: none"><li>各種調査費</li><li>解体撤去費</li><li>整備費（設計費、建設費、監理費等）</li><li>入居者移転費</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>各種調査費</li><li>解体撤去費</li><li>整備費（設計費、建設費、監理費等）</li><li>入居者移転費</li><li>PFI事務費</li></ul>
共通条件	インフレ率:0.0% 割引率:0.97% 事業期間:約7年間 施設規模:市営住宅150戸、付帯施設等	
算定方法	市の過去の事例を基に、本事業において整備する市営住宅を想定し算定	設計・施工の一括発注及び民間事業者の創意工夫により、市が直接実施する場合と比較して一定割合のコスト縮減が実現するものとして算定
資金調達方法	<ul style="list-style-type: none"><li>一般財源</li><li>起債</li><li>社会資本整備総合交付金</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>自己資金</li><li>市中銀行借入金</li></ul>

イ 算定結果

市の財政負担額を比較したところ、本事業を市が直接実施した場合に比べて、PFI事業者が実施する場合は、財政負担額が約4.0%縮減されることが見込まれる。

## (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、次の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。

ア 民間事業者が、設計から建設までを一括して行うことにより、一貫した責任施工体制が取れるため、民間のノウハウを活用した良質な市営住宅の整備が期待できる。

- イ 民間事業者が、設計から建設までを一括して行うことにより、工期短縮による行政サービスの早期提供が期待できる。
- ウ P F I の契約主義により、官民のリスク分担が明確となり、より確実な業務の遂行が期待できる。
- エ 事業者の提案に際しては、事前に十分なリスク分析及びリスクへの対応策の検討が行われることになり、各種リスクの回避、最小化が可能となる。

#### (5) 総合評価

これらの定量的評価及び定性的評価の結果から、本事業を P F I 事業者が実施する場合、市が直接実施する場合と比較して、市の財政負担額が約 4.0%縮減されることが見込まれるとともに、公共サービスの水準の向上を期待することができるため、本事業を P F I 事業者が実施することが適当であると認められる。

以上のことから、本事業を P F I 法第 7 条の規定に基づき、特定事業として選定する。