

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 条の規定に基づき、氷川町地域優良賃貸住宅整備事業を特定事業として選定したので、PFI 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な評価の結果をここに公表する。

令和 6 年 1 2 月 2 0 日

氷川町長 藤本一臣

「氷川町地域優良賃貸住宅整備事業」の特定事業の選定について

第1 事業内容

1. 事業名称

氷川町地域優良賃貸住宅整備事業（以下「本事業」という。）

2. 事業に供される公共施設

地域優良賃貸住宅（以下「本施設」という。）

3. 公共施設の管理者

氷川町長 藤本 一臣

4. 事業の目的

本事業は、「第2次氷川町総合振興計画後期基本計画」の重点プロジェクトの1つに掲げる「暮らしの環境づくり ③移住定住の促進」に寄与する住宅として、PFI法を活用し、民間のノウハウによる質の高いサービスの導入や町財政の平準化等を図りつつ、子育て世代を主軸とした中堅所得者向け定住促進住宅を利便性の高い地域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、氷川町の定住人口の増加や地域の活性化を図ることを目的として実施する。

また、本事業の実施にあたり、特に以下の5点の事項に配慮し実施するものとする。

なお、詳細については、募集要項等において提示する。

(1) 良質なサービスの提供及びコストの縮減

本事業の実施に当たっては、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用した効率的かつ効果的な設計、建設、工事監理及び維持管理・運営を行うことにより、氷川町に住むことが魅力となるような良質な住環境サービス提供を図ることとする。

また、32年間の事業期間はもとより、その後の町の運営・維持管理を含むライフサイクルコストの縮減が図られるものとする。

(2) 周辺環境との調和

本事業の事業計画地は、宮原地区の中心部に位置し、JR鹿兒島本線有佐駅や主要国道3号からも距離が近く、町内でも交通利便性の非常に高い地域であることから、利便性を求める子育て世代を中心とした定住移住による人口増加策として整備が期待される。

本施設の整備にあたっては、建築の意匠や外構の整備等において、その目的を十分に理解の上、周辺環境と調和した整備を図るものとする。

(3) 地域経済の活性化等

本事業は、町が実施する公共事業であることから、その実施に当たっては、町内企業や町民の参入による地域経済への貢献がなされるよう配慮するものとする。

(4) 子育て支援

本施設の整備にあたっては、特に安心して子どもを生み育てることができ、かつ、子どもが健やかに成長できる環境づくりを進めるため、間取りや施設内広場など、子育てに適した施設となるよう配慮するものとする。

(5) 環境への配慮

環境負荷低減の取り組みとして、再生可能エネルギーの導入、省エネルギー、緑化などの検討を行い、公共施設として相応しい環境に配慮した計画とする。

5. 事業方式

本事業は、PFI法に基づき、事業計画地に、選定された事業者が新たに本施設を設計、建設及び工事監理した後、町に本施設の所有権を移転し、事業者が所有権移転後の事業期間中に係る維持管理・運営を遂行する方式（BTO：Build Transfer Operate）により、実施するものとする。

6. 事業者が実施する業務範囲

事業者が実施する業務（以下「本業務」という。）は以下のとおりとする。

(1) 本施設の整備

- ①本施設の整備に係る調査・設計業務及び関連業務
（住宅棟の基本設計、実施設計とともに、敷地全体の外構・駐車場計画を含む。）
- ②本施設の整備に係る建設用地の造成業務、建設業務及び関連業務
- ③本施設の整備に係る工事監理業務及び関連業務
- ④本施設の整備に係る近隣対応・対策業務及び関連業務
- ⑤本施設の整備に係るテレビ電波受信障害調査・対策業務及び関連業務
- ⑥上記各項目に伴う各種申請等業務
- ⑦上記各項目に伴う町の交付金申請手続等の支援業務
- ⑧本施設の引渡しに係る一切の業務

(2) 本施設の維持管理

- ①本施設の維持管理に係る昇降機点検保守管理業務
- ②本施設の維持管理に係る消防設備等及び建築設備点検保守管理業務
- ③本施設の維持管理に係るテレビ電波受信障害対策施設点検保守管理業務
- ④本施設の維持管理に係る緊急通報システム点検保守管理業務
- ⑤本施設の維持管理に係る受水槽点検清掃及び水道メーター管理業務
- ⑥上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務
- ⑦本施設の維持管理に係る共用部・敷地内清掃業務
- ⑧本施設の維持管理に係る警備業務
- ⑨本施設の維持管理に係る植栽・外構・駐車場施設管理業務
- ⑩本施設の居住者の移転に係る原状復旧業務
- ⑪本施設の維持管理に係る修繕業務

(大規模修繕(計画修繕)を除く。ただし、大規模修繕計画立案業務は含む。)

(3) 運營業務

- ① 本施設の開業準備業務
- ② 本施設の入居者募集の宣伝業務
(詳細事項については、募集要項等において提示する。)
- ③ 本施設の入居者募集業務、入居者管理支援業務
 - ア 入居者の公募に関する業務
 - イ 入居及び退去に関する業務
 - ウ 入居者等の指導及び連絡に関する業務
- ④ 本施設の敷金・家賃等の徴収・町への納入業務
- ⑤ 各戸の水道料金の徴収・納入業務
- ⑤ 本施設の入居者向けカスタマーサービス業務
- ⑥ 本施設の運営円滑化支援業務
- ⑦ その他の運營業務
 - ア 各種調査、照会、回答、利用統計
 - イ 良好なコミュニティの維持、活性化
 - ウ 事業期間終了にあたっての引継ぎ事務
 - エ その他日常業務の調整
 - オ 整備期間及び開業時におけるセレモニーの実施

7. 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約の町議会における議決を受け、事業契約締結日から令和39年11月30日までとする。

8. 事業実施スケジュール

本事業のスケジュールは次に示すとおりとする。

令和6年9月20日	実施方針の公表
令和6年12月中旬	債務負担行為の設定(議会の議決)
令和6年12月20日	特定事業の選定・公表
令和6年12月20日	公募公告・公募関係書類の公表
令和7年1月31日	参加表明書・参加資格確認申請書の受付
令和7年2月14日	参加資格確認審査の結果の通知
令和7年5月7日	提案書の受付
令和7年6月	優先交渉権者の決定
令和7年9月	事業契約締結(議会の議決予定)
令和9年12月	施設引渡し
令和9年12月	入居開始
令和39年11月	事業契約終了

第2 町が直接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. 特定事業の選定基準

本事業をPFI事業として実施することにより、町が直接事業を実施する場合に比べて効果的かつ効率的に事業が実施されると評価し、判断できる場合に特定事業として選定する。具体的な判断基準は次のとおりである。

- (1) 事業評価期間を通じた町の財政負担の縮減が期待できること。
- (2) 町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. コスト算出による定量的評価

(1) 評価方法

「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「氷川町地域優良賃貸住宅整備事業実施方針」に基づき、本事業を町が直接事業を実施する場合とPFI事業により実施する場合を比較し、町の財政負担額について評価を行った。

(2) 算出にあたっての前提条件

本事業を町が直接事業を実施する場合とPFI事業により実施する場合の財政負担額を比較するにあたり、その前提条件を次の表のとおり設定した。

なお、これらの前提条件は、町が独自に設定したものであり、実際の公募参加者の提案内容を制約するものではない。

《財政負担額の比較のための前提条件》

	町が直接事業を実施する場合	PFI事業により実施する場合
財政支出の主な内訳	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事前調査費 ・ 設計費 ・ 造成工事費 ・ 地域優良賃貸住宅建設費 ・ 外構工事費 ・ 屋外付帯工事費 ・ 工事監理費 ・ 維持管理及び運営費用 ・ 検査、保険料 ・ 起債償還及び支払利息 	<ul style="list-style-type: none"> ・ サービス対価 ・ 事前調査費 ・ 設計費 ・ 造成工事費 ・ 地域優良賃貸住宅建設費 ・ 外構工事費 ・ 屋外付帯工事費 ・ 工事監理費 ・ 維持管理及び運営費用 ・ 検査、保険料 ・ 割賦手数料等 ・ アドバイザリー費用
共通事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設規模：50戸の地域優良賃貸住宅等 ・ 事業期間：（設計・建設）2年2か月、（維持管理・運営）30年 ・ インフレ率：0% ・ 割引率：1.34% ・ 起債償還期間： 	
資金調達に関	・ 国庫補助金（社会資本整備総合交付金）	・ 国庫補助金（社会資本整備総合交付金）

する事項	(地域優良賃貸住宅)) ・ 地方債 ・ 一般財源	(地域優良賃貸住宅)) ・ 自己資金 ・ 銀行借入金
本事業に関する費用の設定方法	他自治体の事例、民間事業者へのヒアリング等を基に本事業において整備する地域優良賃貸住宅を想定し算定	民間事業者へのヒアリング等により、設計・建設業務の一括発注による効率化が図られること、性能発注によって選定事業者の創意工夫が行われることによって一定割合のコスト縮減が実現できるものとして算定

(3) 算出方法及び評価の結果

先の前提条件をもとに、町が直接事業を実施した場合の町の財政負担額と、PFI事業により実施する場合の町の財政負担額を、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。

この結果、町が直接事業を実施する場合に比べ、PFI事業により実施する場合は、事業期間中の町の財政負担額が約1.7%縮減されるものと見込まれる。

3. PFI事業により実施することの定性的評価

本事業をPFI事業により実施した場合、定量的な効果である町の財政負担額の縮減に加え、次のような定性的な効果が期待できる。

(1) 効果的・効率的な設計、建設、維持管理及び運営の実施

地域優良賃貸住宅の設計、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、事業者の創意工夫によって、これまでに氷川町にはなかったような子育て世代のための良好な住環境の提供が期待できる。

(2) 行政の事務負担の軽減

町が直接事業を実施した場合の仕様や設計・施工の分離発注に替えて、設計・建設等を民間事業者が一括して行うことにより、行政の事務負担の軽減が可能となる。

また、氷川町ではこれまで行政が直接、公的住宅の維持管理運営を行っており、本事業では、事業者による創意工夫や技術等による住宅の維持管理運営が実施されることにより、長期間にわたる維持管理運営業務における行政負担が軽減される。

4. 総合評価

本事業をPFI事業にて実施することにより、町が直接事業を実施した場合と比較して、定量的評価において約1.7%の町の財政負担額の縮減が期待できるとともに、民間事業者の創意工夫やノウハウの活用による効率的な地域優良賃貸住宅の整備や、魅力的な子育て世代のための移住定住住宅の提供等の定性的効果も期待できる。

以上により、客観的な評価として、本事業をPFI事業により実施することが適切であると認め、ここにPFI法第7条に基づく特定事業として選定する。