

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 11 条第 1 項の規定に基づき、氷川町地域優良賃貸住宅整備事業を実施する民間事業者の選定に関する客観的な評価の結果を次のとおり公表する。

令和 7 年 9 月 1 2 日

氷川町長 藤本一臣

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。

(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 鹿児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. 施設整備概要（要求水準）

所在地	熊本県八代郡水川町宮原字上宮後 498-4、515、516、505-1 及び里道・水路
敷地面積	6,377.05 m ²
整備戸数	50 戸 住戸タイプ：2DK～3DK（2LDK～3LDK） 住戸専用面積：平均 65 m ² 以上
その他附帯施設	駐車場（入居者用：1 戸当たり 2 台以上） 駐輪場（入居者用：1 戸当たり 2 台以上） ごみ集積所、植栽、受水槽・機械室等、太陽光発電設備 等

6. 事業方式

本事業は、P F I 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（B T O : Build Transfer Operate）により、実施するものとする。

7. 事業期間

- (1) 本施設の設計・建設期間：事業契約締結日～令和 9 年 11 月 30 日
- (2) 本施設の維持管理・運営期間：令和 9 年 12 月 1 日～令和 39 年 11 月 30 日

8. 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建築点検管理業務
- ②本施設の維持管理に係る昇降機点検保守管理業務
- ③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
- ④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
- ⑤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（設置する場合）
- ⑥本施設の維持管理に係る受水槽点検清掃
- ⑦上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務
- ⑧本施設の維持管理に係る共用部・敷地内清掃業務
- ⑨本施設の維持管理に係る警備業務
- ⑩本施設の維持管理に係る植栽・外構・駐車場施設管理業務
- ⑪本施設の居住者の移転に係る原状復旧業務
- ⑫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) 運営業務

- 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
- 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その他の運営業務
 - 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

第2 優先交渉権者の選定

1. 経緯

優先交渉権者決定までの経緯は、以下の通りである。

日付	
令和6年9月20日（金）	実施方針の公表
令和6年10月4日（金）	実施方針に関する説明会の開催
令和6年10月11日（金）	実施方針に関する質問・意見の受付締切
令和6年10月21日（月）	実施方針に関する質問回答・意見の公表
令和6年12月20日（金）	特定事業の選定・公表 募集要項等の公表（公募公告）
令和7年1月31日（金）	参加表明書・参加資格確認申請書の受付締切
令和7年2月14日（金）	参加資格確認審査の結果の通知
令和7年2月27日（木）	競争的対話の実施
令和7年3月7日（金）	募集要項等に関する質問の受付締切
令和7年3月24日（月）	募集要項等に関する質問回答の公表
令和7年5月7日（水）	提案書の受付締切
令和7年6月3日（火）	プレゼンテーション・ヒアリングの実施 優先交渉権者の決定

2. 優先交渉権者

事業者選定委員会は、優先交渉権者決定基準に基づき、提出された提案及びプレゼンテーション・ヒアリングの内容から審査を行い、最高点となる者を選定した。

町は、事業者選定委員会の選定結果に基づき、令和6年6月16日に合人社計画研究所グループ（代表企業：㈱合人社計画研究所）を優先交渉権者として決定した。

優先交渉権者：合人社計画研究所グループ

代表企業	株式会社合人社計画研究所
構成企業	株式会社ライト設計 株式会社増永組

3. 見積金額

優先交渉権者に対して、提案金額を上限とする見積依頼を行い、提示された金額は以下の通りである。

1,917,205,806 円（消費税及び地方消費税額を含む）

4. 財政負担額の削減効果

見積金額については、町が直接実施する場合と PFI 方式で実施する場合のそれぞれについて、事業期間中の財政負担額を年度別に算出し、現在価値に換算した上で比較を行った。

本事業を町が直接実施する場合と P F I 方式により実施する場合を比較した結果は次の通りであり、町が直接実施する場合より、16.94%の削減が見込まれる。

項目	値
①町が自ら実施する場合の財政支出額	1,247,718（千円）
②P F I 方式により実施する場合の財政支出額	1,036,326（千円）
③V F M（金額）	211,392（千円）
④V F M（割合）	16.94%