

「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) 第 8 条の規定により、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。

平成 18 年 8 月 28 日

秋田市長 佐竹 敬久

特定事業「新屋比内町市営住宅建替事業」の選定について

1. 事業概要

「新屋比内町市営住宅建替事業」(以下「本事業」という。)は、現在の新屋比内町市営住宅地内(以下「事業用地」という。)において、金砂町、将軍野、割山、新屋沖田の各市営住宅をも集約する新たな市営住宅を整備するとともに、事業用地のうち当該市営住宅用地を除いた部分(以下「社会福祉施設等整備用地」という。)における社会福祉施設等の整備および用途廃止団地の用地活用を一体的に行うものである。

本事業においては、新屋比内町市営住宅の整備ならびに付帯事業として社会福祉施設事業等および用途廃止団地の良好な土地活用を行うことにより、市営住宅ストックの円滑な更新と地域特性に応じた住環境の整備促進に貢献することを目的とする。

(1) 施設整備概要

施設の種類	市営住宅
計画地	秋田市新屋比内町地内および秋田市浜田字家後地内
敷地面積	約 38,400 m ²

(2) 事業内容

本事業で選定された民間事業者(以下「PFI 事業者」という。)が行う主な業務は次のとおりである。

事業計画の策定

PFI 事業者は、秋田市に提出した提案書に基づき、市営住宅および社会福祉施設等、用地活用に関する事業計画を策定する。

市営住宅整備業務

PF1 事業者は、現存する新屋比内町、金砂町、將軍野、割山および新屋沖田の各市営住宅（以下「既存住宅」という。）の事前調査・解体撤去を行い、事業用地を市営住宅整備用地と社会福祉施設等整備用地とに分割したうえで、新屋比内町に新たに260戸の市営住宅を整備（調査・設計・建設）し、秋田市に引渡すとともに、以下の業務（社会福祉施設等整備用地および活用用地については、事前調査・解体撤去等に関するものに限ることとし、オ、キ、ク、ケ、シを除く。）を行う。

- ア 事前調査（周辺家屋調査、電波障害調査等）
- イ 設計（基本設計・実施設計）
- ウ 必要な許認可および建築確認の手続（施設整備に必要な関係機関等との協議および申請等の手続）
- エ 既存住宅の解体撤去工事
- オ 建設工事（共同施設、屋外工作物その他外構工事を含む）
- カ 工事監理
- キ 設計住宅性能評価の取得
- ク 建設住宅性能評価の取得
- ケ 化学物質の室内濃度測定
- コ 事後調査（周辺家屋調査等）
- サ 事後対策（周辺家屋補償等、電波障害対策工事等）
- シ 市営住宅の引渡しおよび所有権の移転
- ス 地元説明等近隣対策
- セ 地域住宅交付金等の申請関係書類の作成支援
- ソ その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

社会福祉施設等整備等業務（付帯事業）

社会福祉施設等に係る事業を実施する企業又は公益法人（以下「社会福祉事業等実施企業等」という。）は、自らの責任において独立採算により社会福祉事業等を原則として20年間実施する。

また、社会福祉事業等実施企業等は、提案内容に応じて社会福祉施設等整備用地を秋田市から賃借（同賃借については、借地借家法（平成3年法律第90号）第24条に基づく事業用借地権を設定するものとする。）することにより社会福祉事業等を実施するものとする。

上記賃借については、当初は、PF1事業者が社会福祉施設等整備用地を秋田市から賃借した上で、社会福祉施設等の整備を行い、同施設等が完成した時点で、同施設等を社会福祉事業等実施企業等に譲渡するとともに、賃借人たる地位をあわせて譲渡す

る方法によるものとする(秋田市は、かかる賃借人たる地位の譲渡につき、原則として承諾し、社会福祉施設等整備用地を社会福祉事業等実施企業等に貸し付ける。)但し、社会福祉施設等の完成前の時点において、上記賃借人たる地位を社会福祉事業等実施企業等に譲渡することが可能な場合には、当該時点で譲渡する方法によることもできるものとする(秋田市は、かかる賃借人たる地位の譲渡につき、原則として承諾し、社会福祉施設等整備用地を社会福祉事業等実施企業等に貸し付ける。)

用地活用業務(付帯事業)

用途廃止団地の活用用地(以下、「活用用地」という。)にて、用地活用を行う企業又は公益法人(以下、「用地活用企業等」という。)は、秋田市から活用用地を取得し、提案内容に即して、周辺の良い住環境に配慮し自らの事業を行う。用地活用企業等は、活用用地の取得後市営住宅の共同施設等の引渡し完了までに開発許可又は建築確認を取得するものとする。

上記活用用地の取得については、当初は、PFI事業者が活用用地を秋田市から取得する契約を締結した上で、同契約の買主たる地位を用地活用企業等に譲渡する方法によるものとする(秋田市は、原則として、かかる買主たる地位の譲渡につき承諾する。)

(3) 事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、PFI事業者は既存住宅を解体撤去し、新たに市営住宅を整備した後、秋田市に所有権を移転するいわゆるBT(Build Transfer)方式とする。

付帯事業については、PFI事業者、社会福祉事業等実施企業等および用地活用企業等が独立採算で行う。

2. 秋田市が自ら事業を実施する場合と PFI 方式により実施する場合の評価

(1) コスト算出による定量的評価

算出に当たっての前提条件

本事業において、秋田市が自ら実施する場合の財政負担額と PFI 方式により実施する場合の財政負担額との比較を行うにあたり、その前提条件を次のとおり設定した。ただし、付帯事業を除く。

なお、これらの前提条件は、秋田市が独自に設定したものであり、実際の応募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。

	秋田市が自ら実施する場合	PFI 方式により実施する場合	
算定対象とする経費の主な内訳	調査、設計費 工事監理費 解体撤去費 建設工事費 地方債償還費 土地購入費 移転費 等	サービス購入料 ・調査、設計費 ・工事監理費 ・解体撤去費 ・建設工事費 ・建中金利 等 アドバイザー委託費 地方債償還費 土地購入費 移転費 等	
共通条件	施設規模 対象期間 インフレ率 割引率	5 団地 278 戸の事前調査・解体撤去および 260 戸の市営住宅の建替 平成 18～47 年度 0% 4%	
設計および建設に関する費用	従来市営住宅の実績等を参考に、従来手法の発注による市営住宅の設計・整備費を積算し算定	解体および設計・建設の一括発注による効率化が図られ、また性能発注によって PFI 事業者の創意工夫が発揮されることによるコスト縮減を想定	
資金調達に関する事項	補助金 地方債 一般財源	秋田市の資金調達	PFI 事業者の資金調達
		補助金 地方債 一般財源	自己資金 市中銀行借入

算出方法および評価の結果

上記の前提条件を基に、秋田市が自ら実施する場合の財政負担額と PFI 方式により実施する場合の財政負担額を対象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、本事業を秋田市が自ら事業を実施する場合に比べ、PFI 方式により実施する場合は、対象期間中の財政負担額が約 14%削減されるものと見込まれる。

また、この他に定量化は困難であるが、PFI 事業者に移転したリスクがあることを勘案すると、さらなる VFM の拡大が見込まれることになる。

[参考] 市営住宅整備に係る事業費は、PFI 方式により約 8%の支出の削減が見込まれる。

注)・対象期間を平成 18～22 年度 (PFI 事業者選定から市営住宅整備業務完了まで) と
して算定。

・地方債償還費を含まない。

・現在価値換算前。

(2) PFI 方式により実施することの定性的評価

本事業において PFI 方式を用いた場合、財政の効率的使用 (VFM) の達成によるコスト削減の可能性といった定量的な効果に加え、以下のような定性的な効果が期待できる。

効率的な解体・設計・建設の実施

本事業は PFI 方式を用いることにより、解体・設計・建設までを一括して PFI 事業者任せのため、各業務毎に発注する場合と比較して、発注事務の効率化や事業期間の短縮が図られる。また、併せて PFI 事業者の創意工夫が発揮されることが期待できる。

リスク分担の明確化による安定した事業運営

本事業の計画段階において、市営住宅の引渡し遅延や設計変更等のあらかじめ発生するリスクを想定し、その責任分担を秋田市および PFI 事業者の間で明確にすることによって、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能となり、業務が円滑に遂行されるものと期待できる。

(3) 総合的評価

本事業は、PFI方式にて実施することにより、秋田市が自ら実施した場合と比較して、定量的評価において約14%の財政負担額の削減率が見込まれる。また、定量的評価に反映されていない効果（定性的効果）も期待できる。

また、市営住宅整備業務と併せ、集約・建替に伴い生じる余剰用地で付帯事業を同時に実施することにより、周辺の良い住環境に配慮した市有地の有効活用の早期実現が図られるとともに、周辺地域の活性化や住民の利便性向上に資するサービスの提供が期待できる。

以上により、本事業を特定事業として実施することが適当であると認め、ここに法第6条に基づく特定事業として選定する。