

「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、沼津市営住宅今沢団地建替事業(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、特定事業の選定にあたっての客観的な評価結果を公表する。

令和5年1月25日

沼津市長 頼重 秀一

沼津市営住宅今沢団地建替事業

特定事業の選定に関する客観的な評価結果

令和5年1月25日

沼 津 市

第 1 特定事業の内容

1 事業名称

沼津市営住宅今沢団地建替事業

2 本事業に供される公共施設の種類

公営住宅（附帯施設及び関連公共施設を含む）

3 公共施設等の管理者の名称

沼津市長 頼重 秀一

4 事業の目的

市では、公営住宅法の目的に則り、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、市民生活の安定と社会福祉の増進を図っている。

また、少子高齢化や人口減少が急速に進展している現状の中、市営住宅の施設の老朽化や居住性等が課題となっていることを踏まえ、沼津市営住宅等の整備・管理に関する基本方針（平成 28 年 9 月策定）及び沼津市営住宅の整備・管理に関する実施計画（平成 29 年 9 月策定・令和 4 年 3 月改訂）に基づき、市営住宅の予防保全的な管理や改善及び建替を計画的に推進している。

一方、市営住宅の建替に伴う事業費や事業量の急激な増加も課題となっていることから、施設整備から維持管理業務までの一括発注による工期短縮や事業費の削減、性能発注方式の優れた提案による低廉で良質な住環境の提供、民間事業者の経験やノウハウの活用による入居者へのサービス向上などが期待できるため、本事業の実施にあたっては、民間の企画力及び技術的能力を活用し、円滑に事業を実施していくものである。

5 事業の概要

本団地は、昭和 43 年度から同 46 年度にかけて、3 街区に計 20 棟、414 戸が建設された。うち、南側街区の A 1～A 3 棟では平成 29 年度から平成 30 年度にかけて給水管改善他工事を、東側街区の A 9～A 11 棟では平成 27 年度から平成 28 年度にかけて居住改善・給水管改善他工事を実施した。

なお、北側街区の旧 B 1～B 9 棟については令和 4 年度中に解体する予定である。

本事業は、南北 2 街区に跨る A 1～A 8 棟及び附帯施設等について、既存住棟等の解体と建替住棟等を段階的に整備するとともに、既存住棟の入居者への移転支援を実施し、整備後の施設の維持管理業務を実施するものである。

■本事業の対象(入居者世帯数は令和4年11月1日現在)

建替整備業務	解体	既存住棟等(A1～A8棟の計262戸及び付帯施設等)の解体
	建設	建替住棟等(275戸以上及び付帯施設等)の整備
入居者移転支援業務		既存住棟の入居者178世帯の移転支援
維持管理業務		建替住棟等の維持管理

6 事業方式

本事業は、PFI法に基づき、民間の企画力及び技術的能力を活用し、市が所有する土地に事業者が建替住棟等を整備した後、市に所有権を移転し、事業期間が終了するまで維持管理を行う、いわゆるBT0(Build Transfer Operate)方式により実施する。

7 事業者の業務範囲

事業者が実施する業務は、以下のとおりとする(詳細については入札説明書等において提示する)。

(1) 事業計画策定業務

事業者は、入札手続きにおいて、提出した提案書に基づき、次の(2)から(4)に示す業務の全体工程や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画策定業務を行う。

(2) 建替整備業務

事業者は、建替エリアにおいて以下の建替整備業務を行う。

- ア 事前調査に関する業務(インフラ整備状況、有害物質等)
- イ 既存住棟等の解体・撤去処分に関する業務及び関連業務
- ウ 建替住棟等の整備に関する業務及び関連業務(設計、建設工事、工事監理等)
- エ その他建替整備業務に必要な業務(周辺影響調査、地域住民等対応、国交付金等申請手続き支援、市財産登録事務支援、会計実地検査支援等)

(3) 入居者移転支援業務

事業者は、(2)の建替整備業務に伴い、移転対象入居者が円滑に移転又は退去ができるようにするため、以下の入居者移転支援業務を行う。

- ア 移転計画の立案
- イ 既存住棟からの移転・退去支援業務
- ウ 移転対象入居者からの相談対応業務
- エ その他入居者移転支援業務に必要な関連業務

(4) 維持管理業務

事業者は、各工区の建替住棟等の引渡し日から令和 26 年 3 月末まで、以下の維持管理業務を行う。

- ア 建築物及び建築設備点検管理業務
- イ 昇降機保守点検管理業務
- ウ 消防用設備等点検管理業務
- エ 受水槽等清掃・点検管理業務
- オ テレビ電波受信障害対策施設点検管理業務（設置した場合）
- カ 樹木剪定管理業務
- キ 太陽光発電設備点検管理業務
- ク 長期修繕計画の作成並びに事業終了時に係る業務
- ケ その他管理上で必要な関連業務

8 事業期間

事業期間は、市議会における特定事業契約の締結に関する議決の日から、令和 26 年 3 月末までとする（維持管理業務の終了期日）。

また、本施設全体の引渡しは令和 14 年度末までとするが、建替整備業務については、良好な労働環境を維持しつつ、工期短縮の提案を期待する。

第2 PFI事業として実施することの客観的評価

1 コスト算出による定量的評価

(1) 算出にあたっての前提条件

本事業の実施にあたり、建替整備業務、入居者移転支援業務及び維持管理業務を市が直接実施する場合とPFI事業として実施する場合の財政負担額を比較した。

比較を行う上でのコスト算定の前提条件は、下表のとおりである。

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、実際の入札参加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。

■コスト算定の前提条件

項目	市が直接実施する場合	PFI事業により実施する場合
算定対象となる経費等	①各種調査費 ・地質調査費 ・鉛・PCB・クロム調査費 ・電波障害調査費 ・計画通知、検査手数料 ・住宅瑕疵担保履行保証保険料 ・住宅性能評価料 ・室内環境調査費 ②設計費 ③工事監理費 ④解体・撤去処分費 ⑤建設費 ⑥外構整備費 ⑦駐車場整備費 ⑧入居者移転支援業務費 ⑨維持管理業務費	①各種調査費 ・地質調査費 ・鉛・PCB・クロム調査費 ・電波障害調査費 ・確認申請、検査手数料 ・住宅瑕疵担保履行保証保険料 ・住宅性能評価料 ・室内環境調査費 ②設計費 ③工事監理費 ④解体・撤去処分費 ⑤建設費 ⑥外構整備費 ⑦駐車場整備費 ⑧入居者移転支援業務費 ⑨維持管理業務費 ⑩PFIアドバイザー委託費
共通条件	・割引率：1.02% ・事業期間：約20年間 ・施設規模：275戸以上の市営住宅、附帯施設及び関連公共施設	
算定方法	市の過去の事例をもとに、本事業において、整備する市営住宅を想定し算定した	民間事業者へのヒアリング等を参考に、性能・一括発注により、PFI事業者の創意工夫が発揮され、一定割合の効率性が実現できるものとして算定した
資金調達方法	・国交付金 ・市債 ・その他の財源	・国交付金 ・市債 ・その他の財源

(2) 算定方法及び結果

上記の前提条件をもとに、市が直接実施した場合の市の財政負担額と、PFI事業により実施する場合の市の財政負担額を、事業期間中にわたり支出時期に応じ算出し、現在価値

換算額で比較した。

この結果、本事業を市が直接実施する場合に比べ、PFI 事業により実施する場合は、事業期間中の市の財政負担額について、9.85%の削減が期待できる。

■市の財政負担額の削減効果（現在価値換算額）

	市が直接実施する場合	PFI 事業により実施する場合
指数	100	90.15

2 PFI 事業として実施することの定性的評価

本事業を PFI 事業により実施する場合、市の財政負担額の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。

（1）効率的な施設の整備及び管理

建替整備業務、入居者移転支援業務及び維持管理業務を一括して発注することで、工事期間の短縮、コストの削減及び維持管理の容易性を考慮した施設整備が期待できる。

（2）良質な施設の形成

（1）と同様に、建替整備業務に際して、性能発注とすることで、民間事業者の創意工夫が発揮しやすくなることから、競争原理の中でより優れた提案が期待できる。

（3）入居者へのサービス向上

建替整備業務とあわせて入居者移転支援業務を包括的に委託することから、工期と連動した効率的な業務の推進とともに、一人ひとりの入居者又は世帯の状況に応じた良質なサービスの提供が期待できる。

3 総合評価

本事業は、PFI 事業により実施することで、市が直接実施する場合に比べ、市の財政負担額について一定の削減が期待できるとともに、定性的評価に示した効果が期待できる。

このため、本事業を PFI 事業で実施することが適当であると認め、本事業を PFI 法第 7 条に基づく特定事業として選定する。