

恵庭市営住宅恵央団地P F I 建替事業

特定事業の選定

令和5年4月27日

恵庭市

「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、恵庭市営住宅恵中央団地PFI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、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評価の結果を公表する。

令和5年4月27日

恵庭市長 原田 裕

1 事業概要

(1) 事業名称

恵庭市営住宅恵央団地PFI建替事業

(2) 事業に供される公共施設の種類

公営住宅

(3) 公共施設等の管理者の名称

恵庭市長 原田 裕

(4) 事業目的

恵庭市では、老朽化が著しい市営住宅柏陽団地の建替えを進めており、事業にあたっては地域のまちづくりと連携するとともに、民間活力の活用による建替えの円滑な事業推進を目指している。

このため、本事業においては、PFI法第7条第1項の規定により特定事業を実施する者として選定された民間事業者が、市が所有する市営住宅恵央団地内において、柏陽団地入居者の移転先となる市営住宅を整備するとともに、付帯事業として良質な分譲住宅地を整備することにより、市営住宅ストックの円滑な更新と地域のまちづくりに貢献することを目的とする。

(5) 事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、事業者は、建替住宅を設計及び建設した後、建替住宅の維持管理を行い、事業終了時に市に所有権を移転するBOT方式（Build Operate Transfer）方式とする。

また、事業者は市から建替住宅整備により発生する余剰地（分譲住宅用地）を購入し、分譲住宅地を整備する。

(6) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日の翌日から令和28年4月2日までとする。

建替住宅の設計・建設期間（竣工期限）	令和6年2月から令和7年12月31日
建替住宅の維持管理期間	竣工日から令和28年3月31日
建替住宅への本移転完了時期（目安）	令和8年3月31日 ※入居者の状況により前後する場合がある
分譲住宅用地の事業者への所有権移転期限	令和6年6月30日
事業終了（建替住宅の市への所有権移転）	令和28年4月2日

(7) 事業範囲

事業者が行う本事業の業務範囲は次のとおりである。

ア 建替住宅整備業務

(ア) 設計業務

- a 建替住宅用地の調査業務（測量調査、地質調査、周辺家屋調査、電波障害予測調査、インフラ調査、埋設物調査等）
- b 建替住宅の基本・実施設計業務
- c 建替住宅用地の道路等整備に関する設計業務
- d その他関連業務

(イ) 建設業務

- a 建替住宅の建設工事業務
- b 建替住宅用地の地中工作物の撤去業務
- c 建替住宅用地の道路等整備業務
- d その他関連業務

(ウ) 工事監理業務

- a 建替住宅の建設工事監理業務

(エ) 交付金申請関連業務

- a 社会資本整備総合交付金交付申請関係書類の作成支援業務
- b 会計実地検査の支援業務

イ 付帯事業用地活用業務

(ア) 付帯事業用地の設計業務

- a 付帯事業用地の調査業務（測量調査、インフラ調査、埋設物調査、地上支障物調査等）
- b 分譲住宅用地の設計業務
- c 付帯事業用地の道路等整備の設計業務

(イ) 付帯事業用地の整備業務

- a 分譲住宅用地の造成業務
- b 付帯事業用地の道路等整備業務
- c 分譲住宅用地の地中工作物撤去業務

(ウ) その他付帯事業用地関連業務

- a 既設防犯灯の移設業務
- b 許認可の手続きに関する業務

ウ 建替住宅維持管理業務

(ア) 建替住宅の昇降機点検、保守及び監視業務

(イ) 建替住宅の電気機械設備の点検、保守及び監視業務

(ウ) 外構の保全業務

(エ) 建替住宅の計画修繕業務

(オ) 建替住宅の建築物及び敷地の定期調査業務

(カ) 建替住宅共用部の管理運営業務

エ 建替住宅所有権移転業務

(ア) 建替住宅所有権移転に係る手続き業務

(8) 公共施設等の概要

ア 立地に関する事項

所在・地番	恵庭市恵央町12番1、15番1、16番1、26番1
敷地面積	12,125.15 m ² (現況測量による敷地面積)
用途地域	第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%/容積率200%)
景観規制	北海道景観計画区域 (一般区域)
その他規制	建築基準法22条指定区域

イ 建替住宅の構成に関する事項

住戸タイプ		単身用	複数世帯用
住戸面積		45 m ² 程度	60 m ² 程度
供給戸数	計80戸	50戸	30戸
中層棟	計60戸	1LDKまたは2DK	2LDKまたは3DK
		40戸	20戸
木造平屋棟	計20戸	1LDKまたは2DK	2LDKまたは3DK
		10戸	10戸

2 市が自ら事業を実施する場合と P F I 方式により実施する場合の評価

(1) 評価方法

ア 選定の基準

本事業を P F I 方式として実施することにより、事業期間を通じた市の財政負担額の軽減を期待できること、又は市の財政負担額が同一の水準にある場合においてサービス水準の向上が期待できることを選定の基準とした。

イ 定量的な評価

市が自ら実施する場合の市の財政負担額と P F I 方式により実施する場合の市の財政負担額の総額を算出のうえ比較し、これを現在価値に換算することで定量的な評価を行った。

ウ 定性的な評価

本事業を P F I 方式で実施する場合の定性的な評価を行った。

(2) 定量的評価

ア 定量的評価の前提条件

本事業において、市が自ら実施する場合の市の財政負担額と P F I 方式により実施する場合の市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。

なお、これらの前提条件は、V F Mを算定する上で市が独自に設定したものであり、入札における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。

イ 算定方法及び評価結果

V F M検討の前提条件		
項目	値	算出根拠
ア 割引率	1.16%	平成 14 年度～令和 3 年度の長期国債表面利率及び G D P デフレーター推移を参考に設定。
イ 物価上昇率	考慮していない	物価変動に伴う対価の改定を予定しているため、物価上昇は見込まない。
ウ リスク調整値	考慮していない	定量化が困難なため、リスク調整費は考慮していない。

市が自ら実施する場合と P F I 方式により実施する場合の V F M の値		
項目	値	公表しない場合はその理由
ア 市が自ら実施する場合の財政支出額（現在価値ベース）	非公表	プロポーザルにおいて正当な競争が阻害されるおそれがあるため。
イ P F I 方式により実施する場合の財政支出額（現在価値ベース）	非公表	同上
ウ V F M（金額）	非公表	同上
エ V F M（割合）	15.1%	—

事業費などの算出方法			
項目	市が自ら実施する場合の費用の項目	P F I 方式により実施する場合の費用の項目	算出根拠
ア 建替住宅整備業務に係る費用の算出方法	①調査費 ②設計費 ③建設費 ④工事監理費 ⑤交付金申請関連費	①調査費 ②設計費 ③建設費 ④工事監理費 ⑤交付金申請関連費 ⑥建中金利	○市が自ら実施する場合 ・市内類似施設の実績等を勘案して設定 ○PFI 方式により実施する場合 ・市が自ら実施する場合に比べ一定の割合の縮減が実現するものとして設定
イ 建替住宅維持管理業務に係る費用の算出方法	①昇降機の点検保守監視費 ②電気機械設備の点検保守監視費 ③外構保全費 ④計画修繕費 ⑤建替住宅及び敷地の定期調査費 ⑥共益費の管理運営費	①昇降機の点検保守監視費 ②電気機械設備の点検保守監視費 ③外構保全費 ④計画修繕費 ⑤建替住宅及び敷地の定期調査費 ⑥共益費の管理運営費	○市が自ら実施する場合 ・市内類似施設の実績等を勘案して設定 ○PFI 方式により実施する場合 ・市が自ら実施する場合に比べ一定の割合の縮減が実現するものとして設定
ウ 資金調達に係る事項	①社会資本整備総合交付金 ②地方債 ③一般財源	①社会資本整備総合交付金 ②地方債 ③自己資本 ④市中銀行借入	○市が自ら実施する場合 【起債の条件】 ・充当率：起債対象経費の 100% ・償還期間：20 年（据置なし） ・償還方法：元利均等方式 ・利率：起債の近年動向を踏まえて 0.400% に設定 ○PFI 方式により実施する場合 【起債の条件】 ・充当率：起債対象経費の 100% ・償還期間：10 年（据置なし） ・償還方法・利率：市が実施する場合と同様に設定 【市中銀行借入の条件】 ・返済期間：20 年（据置なし） ・利率：市中銀行からのプロジェクトファイナンスを想定し設定
エ その他の費用	①地方債利息 ②業務発注・検査等費	①地方債利息 ②市中銀行借入利息 ③公租公課 ④SPC 設立・運営経費 ⑤アドバイザー費等	○PFI 方式により実施する場合 ・市中銀行買入利息、SPC 設立・運営経費、税・配当等及び PFI 事業実施に係るアドバイザー費等を計上

※民間事業者が独立採算で実施する付帯事業用地活用業務に係る費用及び収入は見込んでいない。

ウ 算出方法及び評価結果

上記の前提条件を基に、市が自ら実施する場合の市の財政負担額の総額とPFI事業として実施する場合の市の財政負担額の総額を、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。本事業を市が自ら実施する場合とPFI事業として実施する場合とを比較した結果は、次のとおりである。

市が自ら実施する場合	PFI方式により実施する場合
100	84.9

(3) 定性的評価

本事業をPFI方式により実施した場合、次のような定性的な効果が期待できる。

ア 円滑な市営住宅の整備

市が直接実施した場合に比べ、民間事業者が調査業務、設計業務、建設業務等を一括して行うことにより、民間事業者の企画力及び技術力を活かした配置計画や住空間整備への可能性の拡がり期待できる。

イ 効果的かつ効率的な事業推進

調査業務、設計業務、建設業務等を性能発注により民間事業者が一括で行うことにより、市の発注事務の効率化や事業期間の短縮が期待できる。また、長期的な視点で維持管理が実施されることによりライフサイクルコストの縮減等、事業者による各業務を通じた包括的な創意工夫の発揮が期待でき、より効果的かつ機能的な維持管理の実現が期待できる。

ウ リスク分担の明確化とリスク管理の最適化

事業開始前からリスクを想定し、その責任を適切に分担することにより、事業全体におけるリスク管理の最適化が図られ、問題発生時の適切かつ迅速な対応が可能となる。それにより、事業目的の円滑な遂行や安定した事業運営の確保が期待できる。

(4) 総合評価

本事業をBOT方式として実施することにより、市が直接実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた市の財政負担額について15.1%の縮減が期待できるとともに、良質な市営住宅の整備や効果的かつ効率的な事業推進という定性的効果も期待することができる。

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、PFI法第7条に基づく特定事業として選定する。