

「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 7 条の規定により、江府町移住促進住宅整備事業を特定事業として選定したので、P F I 法第 11 条第 1 項の規定に基づき、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 4 年 4 月 8 日

江府町長 白石 祐治

特定事業の選定について

第1部 事業内容

1 事業名称

江府町移住促進住宅整備事業（以下「本事業」という。）

2 公共施設の管理者の名称

江府町 町長 白石 祐 治

3 事業の目的

本事業は、選定事業者が事業用地内において、江府町（以下「町」という。）が令和3年10月に策定した「江府町移住促進住宅等整備事業基本計画」に基づき、住民や民間事業者など、すべての世代が活用できる地域づくりを目指して、「暮らし」「居場所」「買い物環境」の向上を基本コンセプトとして、子育てしやすい住宅、子どもたちが安心して遊べる空間、豊かな暮らしを支える商業機能を一体的に整備し、子育て世帯や若者が気軽に利用できる「居心地の良い我が家」としての居場所を創り出すことを目的としている。

4 事業用地と施設概要

所在地	江府町大字佐川字阿弥陀免870他
敷地面積	総面積 5,645.46㎡
整備住戸	12戸（住戸タイプ毎の住戸専用面積および住戸数は、要求水準書で示す。）
その他付帯施設	駐車場、自転車置場、ごみ置き場、広場、緑地等

5 事業方式

本事業は、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14条第1項に基づき、本施設の管理者である町が事業者と締結する本事業に係る契約に従い、事業者が、本施設の設計及び建設・工事監理業務を行い、町に所有権を移転した後、事業契約に定める事業期間が終了するまでの間、維持管理業務を行う方式（BTO:Build Transfer Operate）により実施する。

6 事業期間

本事業において予定されている事業期間は以下のとおりである。

基本協定の締結	令和4年9月
事業契約の締結	令和4年9月
引渡し日	令和5年12月
供用開始日	令和6年1月
事業終了	令和34年8月

7 事業範囲

選定事業者が行う本事業の業務範囲は次のとおりである。具体的な事項については、要求水準書等において提示する。

(1) 本事業の範囲

本事業の範囲は以下のとおりとする。

- ① 設計業務
 - ア 事前調査等業務
 - イ 設計業務
 - ウ 申請等業務
- ② 工事監理業務
- ③ 建設業務
 - ア 造成業務
 - イ 建設業務
 - ウ 引渡業務
 - エ 申請業務等
 - オ 開業準備業務
- ④ 維持管理業務
 - ア 建築物保守管理業務
 - イ 建築設備等保守管理業務
 - ウ 外構等維持管理業務
 - エ 環境衛生・清掃業務
 - オ 警備保安業務
 - カ 修繕業務
 - キ 駐車場管理業務
 - ク 空室管理業務
 - ケ その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務
- ⑤ 運営業務
 - ア 入居者募集業務
 - イ 入居者対応業務
 - ウ 家賃徴収等業務
 - エ 入居者との明渡し対応業務

8 選定事業者の収入

町は、本事業の実施について、地方自治法（昭和22年法律第67号）第214条に規定する債務負担行為に基づき、選定事業者から提供されたサービスに対し、町と選定事業者との間で締結する事業契約書（案）に定めるところにより、契約期間にわたって、本事業の実施に必要なサービスの対価を選定事業者に対し支払う。サービス対価は、事業契約書に基づき、物価変動を勘案して改定を行う場合がある。なお、モニタリングを行い、業務要求水準が満たされない場合は、サービス対価の減額等を行う。

第2部 事業評価

1 評価方法

(1) 選定の基準

本事業をPFI方式として実施することにより、事業期間を通じた町の財政負担額の軽減を期待できること、または町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。

(2) 定量的な評価

町の財政負担見込額の算定にあたっては、「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事業の実施に関する基本方針」（平成 24 年 3 月閣議決定）および江府町移住促進住宅事業実施方針に基づき、事業期間全般にわたる費用と見込まれる財政負担の総額を算出のうえ、これを現在価値に換算することで評価を行った。

(3) 定性的な評価

上記の財政負担額の算定に加えて、本事業をPFI方式として実施する場合の定性的な評価を行った。

2 定量的評価

本事業において、町が自ら実施する場合の町の財政負担額とPFI方式により実施する場合の町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、VFM（Value For Money）を算定する上で、町が独自に設定したものであり、応募における実際の応募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。

(1) 前提条件

VFM検討の前提条件は以下の通りである。

表：事業費などの算出方法

項目	町が自ら実施する場合の費用項目	PFI 方式により実施する場合の費用項目	算出根拠
① 設計、建設業務費用の算出方法	設計費 建設費 工事管理費 設備・備品費	設計費 建設費 工事管理費 設備・備品費 建中金利 開業準備費	●共通前提 ・割引率 1.8% ・インフレ率：考慮しない ・リスク調整値：考慮しない ●町自ら実施する場合 ・設計、設計業務費用は、最近の建設事業事例における実績などを勘案して設定
② 維持管理業務費用の算出方法	維持管理費 人件費	維持管理費 人件費	・維持管理・運営業務費用は町の同規模、同用途の事業における実績値に基づき設定。

③ 運営業務 費用の算 出方法	人件費 委託費 備品費	人件費 委託費 備品費 事務経費 SPC 経費	●PFI 方式で実施する場合 ・民間事業者による創意工夫の発想によりコスト削減が実現できるものとして設定。
④ 資金調達 費用の算 出方法 【調達内 容】	一般財源 交付金 地方債	交付金 民間による自己資金 民間による借入 起債	●町自ら実施する場合 ・交付金 ・地方債：償還期間 12 年（元本据置 3 年）元金均等償還（年 2 回） 調達金利は、借入実績をもとに近年の金利動向を勘案して設定
⑤ 資金調達 費用の算 出方法 【調達費 用】	・起債に対する 金利	起債に対する金利 自己資本に対する配当 借入金に対する金利	一般財源 ●PFI 方式で実施する場合 ・交付金 ・地方債：町と同一条件 ・一般財源 ・事業者の自己資金 ・民間金融機関借入金： 償還期間 20 年 元利均等償還 調達金利は、近年の金利動向を参考に、融資が可能となる水準に設定
⑥ その他	-	公租公課 アドバイザー費 モニタリング費等	●PFI 方式で実施する場合 ・公租公課及び PFI 方式によるアドバイザー費用、モニタリング費用などを計上

(2) 評価結果

上記前提条件に基づき、町自ら実施する場合及び P F I 事業として実施する場合の財政負担見込額を事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算額により比較すると次の表のとおりとなり、P F I 事業として実施することにより、20,925 千円（5.7%）の財政負担額の削減が見込まれる。

表：町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
① 町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	入札等において正当な競争が阻害されるおそれがあるため。

② 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
③ V F M（金額）	17,714 千円	—
④ V F M（割合）	10.37%	—

3 定性的評価

本事業をP F I事業により実施した場合、以下のような定性的な効果が期待できる。

(1) 施設整備等の効率的な実施

町が自ら事業を実施する場合の設計と施工の分離発注に替えて、設計と施工を民間事業者が一括して行うとともに、入居者移転において民間事業者の支援を得ることにより、早期の供用開始が期待できる。

(2) 民間事業者の創意工夫やノウハウを活用した良質な建替住棟等の整備

町が自ら事業を実施する場合の仕様を民間事業者に求める最低の仕様とすることにより、民間事業者の優れた創意工夫やノウハウを活用することができ、より良質な移住促進住宅の整備が期待できる。

4 総合評価

本事業をP F I方式で実施することにより、町が自ら実施した場合と比較して、定量的評価において10.37%の町の財政負担額の軽減を見込むことができ、事業者の創意工夫やノウハウを活用することで、施設整備等の効率的で効果的な本体事業の実施という定性的効果も期待できる。

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、P F I法第7条に基づく特定事業として選定する。