

「玄ヶ野・高銭野団地集約建替事業」の特定事業の選定について

筑後市は「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「P F I 法」という。）第 7 条の規定に基づく特定事業として、「玄ヶ野・高銭野団地集約建替事業」を選定したので公表する。

また、P F I 法第 11 条の規定により、特定事業の選定に当たっての客観的評価の結果を併せて公表する。

令和 7 年 12 月 25 日

筑後市長 西田正治

第 1 特定事業の内容

1 特定事業の名称

玄ヶ野・高銭野団地集約建替事業（以下「本事業」という。）

2 事業に供される公共施設等の種類

市営住宅及び附帯施設並びに関連公共施設

3 公共施設等の管理者

筑後市長 西田正治

4 事業目的

筑後市では、「筑後市営住宅長寿命化計画」に基づき、常用団地の建替や耐用年数が経過し、老朽化した紅葉団地の除却などを計画的に進めてきた。また、長寿命化計画では、次期の建替として耐用年数が経過し、早急な建替が望まれる高銭野団地について、令和 12 年度までに立地適正化計画の居住誘導区域内にある玄ヶ野団地と集約建替を行うこととしている。

本事業は、玄ヶ野団地と高銭野団地を事業用地へ集約建替し、入居者の現状に即した良質な住宅の提供に向けて取り組むことを目的とする。

また、民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力等のノウハウを導入し、より効果的かつ効率的なサービスの提供が可能となる P F I 事業として実施することにより、公共サービスの質の向上や財政支出の削減及び平準化を図るものとする。

5 事業の概要

本事業は、事業用地において、建替住宅等の整備（入居者等の移転支援を含む）及び維持管理（令和 23 年 3 月 31 日まで）を行う。

本事業における解体・撤去業務、設計業務、建設業務、工事監理業務、入居者移転支援業務及び維持管理業務は、全て P F I 事業の対象とする。

6 事業方式の概要

本事業は、P F I 法に基づき、市と特定事業契約を締結した事業者が、市が所有する事業用地に建替住宅等の整備に必要な調査、設計、建設等を行うとともに、入居者の移転支援を行い、市へ所有権の移転後に、建物の維持管理を行う、P F I 事業の B T O（Build Transfer Operate）方式により実施する。

具体的な事項については、要求水準書において提示する。

7 特定事業の業務範囲

事業者の業務範囲は、次に示すとおりである。

(1) 市営住宅整備業務

事業用地において建替住宅等の整備を行う。

ア 事前調査に関する業務

市が提示した調査結果で不足と判断される場合に、事業者の判断により実施すること。

- (ア) 測量調査
- (イ) 地質調査
- (ウ) アスベスト含有材使用状況調査
- (エ) その他必要な調査

イ 建替住宅の解体・撤去に関する業務

既存住宅の解体・撤去を行う。

ウ 建替住宅の整備に関する業務

既存住宅の整備を行う。

- (ア) 許認可及び各種申請等の手続（関係機関等との協議、開発協議、申請等の手続）
- (イ) 建替住宅等の設計（基本設計、実施設計）
- (ウ) 建替住宅等の建設工事
- (エ) 建替住宅等の工事監理
- (オ) 設計・建設住宅性能評価の取得
- (カ) 化学物質の室内濃度調査
- (キ) 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託
- (ク) 市道の整備・付け替え
- (ケ) 公共下水道等への接続

エ その他市営住宅整備業務の実施に必要な業務

- (ア) 周辺影響調査及び対策工事（周辺家屋、電波障害等）
- (イ) 近隣対策・対応（地元説明会の開催等）
- (ウ) 事後対策（周辺家屋補償等）
- (エ) 完成確認、引渡し及び所有権の移転
- (オ) 交付金等申請関係書類等の作成支援
- (カ) 会計実地検査における資料作成の支援
- (キ) 福岡県住宅計画課所管事業に係る完了検査の対応

- (ク) 確定地形測量（公共施設等の市への移管資料作成を含む）
- (ケ) 現場視察等への対応
- (コ) その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

オ 入居者移転支援業務

集約対象団地の入居者に対し、入居者への説明、入居者の意向確認、住戸割当て、市と契約を行った引越業者の斡旋、入居者への補償費の立替え支払い、移転手続きなどの移転支援を行う。

なお、入居者が補償費の代わりに引越し支援を求める場合は、市が引越業者への支払いを行う。

(2) 維持管理業務

建替住宅等の供用開始後、事業者は、建替住宅等の維持管理業務（令和 23 年 3 月 31 日まで）を実施する。

事業者は、入居者からの修繕等に係る依頼の受付を電話で対応すること。必要に応じて、土・日・祝日及び夜間の対応を行うこと。

修繕にあたり、入居者に原因がある場合は入居者の負担とする。入居者を原因としない経年劣化等を原因とする修繕については、修繕内容の案とともに見積を市へ示し、了承を得た上で事業者が修繕を行い、修繕費用は市の負担とする。

また、共用部・ごみ置場の清掃、植栽のかん水及び除草、植栽のうち低木の維持管理は入居者が行うものとし、事業者の業務範囲には含まないものとする。

ア 建築物点検保守業務

イ 昇降機設備の保守点検、監視及び緊急対応、定期報告等業務

ウ 給排水設備及び防火設備等の保全（緊急対応を含む）

- (ア) 上下水道施設点検保守管理業務
- (イ) 受水槽の清掃等業務
- (ウ) 消防用設備点検保守管理業務
- (エ) 防火管理者の選任及び届出
- (オ) 消防計画の作成及び届出
- (カ) 消防訓練の実施及び届出

エ 特定建築物定期報告書作成業務

オ その他建築設備の点検保守及び修繕業務

カ 広場及び緑地の保守管理業務

キ 外構施設等保守管理業務

ク 事業期間終了後の引継業務

ケ 見学等への対応

コ その他上記各号に掲げる業務を実施する上で必要な関連業務

8 事業期間

本事業の期間は、特定事業契約締結日の翌日から令和 23 年 3 月 31 日までとする。

そのうち、市営住宅整備業務の期間は、特定事業契約締結日の翌日から令和 13 年 3 月 31 日まで、維持管理業務は、建替住宅等の引渡し日から令和 23 年 3 月 31 日までとする。

事業提案書の提案内容等により市営住宅整備業務の完了時期が早まる可能性はあるが、早まる場合も維持管理の完了時期は令和 23 年 3 月 31 日までとする。

第2 市が自ら事業を実施する場合とPFI事業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

(1) 評価の方法

「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」及び「玄ヶ野・高銭野団地集約建替事業 実施方針」に基づき、事業全体に係るコスト算出による市の財政負担額縮減についての定量的評価を行う。

(2) 算出に当たっての前提条件

本事業の実施にあたり、市営住宅整備業務、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、下記のとおり設定した。

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はない。

■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 ②設計費 ③工事監理費 ④解体撤去費 ⑤建設費 ⑥入居者移転支援費 ⑦維持管理費 ⑧起債償還及び支払利息	①各種調査費 ②設計費 ③工事監理費 ④解体撤去費 ⑤建設費 ⑥入居者移転支援費 ⑦維持管理費 ⑧起債償還及び支払利息 ⑨アドバイザー委託費、モニタリング委託費
共通条件	インフレ率：0% 割引率：1.881% 事業期間：約15年間（市営住宅整備業務5年、維持管理業務10年間以上、令和23年3月31日まで） 施設規模：118戸の市営住宅、附帯施設及び関連する公共施設（整備戸数118～124戸の最小値で試算）	
算定方法	既往資料や過去の事例等をもとに、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により設定した一定割合のコスト縮減が実現できるものとして算定した
資金調達方法	交付金 一般財源 起債	交付金 一般財源 起債

(3) 算定方法及び結果

上記の前提条件をもとに、本事業を、市が直接実施した場合の市の財政負担額と P F I 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亘り年度別に算出し、現在価値換算額で比較した。

この結果、本事業を市が直接実施する場合に比べ、PFI 手法により実施する場合、事業期間中の市の財政負担額について、約 3.41%の削減が期待できる。

■定量的評価結果

市が直接実施する場合	P F I 事業により実施する場合
①市が直接実施する場合	100%
② P F I 方式により実施する場合	96.59%
③ V F M	3.41%

2 定性的評価

本事業を P F I 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、下記のような定性的な効果が期待できる。

(1) 民間事業者のノウハウを活用した円滑で効率的な施設整備

本事業の実施にあたっては、限られた敷地条件下での施設計画・設計を行う必要があり、事業期間中、入居者や周辺住民が生活する中での工事を行う必要があり、各種制約を踏まえた設計の提案や施工の工夫が求められる。

このような条件の中、PFI 事業として民間事業者の提案を求めることで、民間事業者の創意工夫やノウハウを活かした提案がなされ、事業期間の短縮やコスト縮減といった、円滑で効率的な施設整備が期待できる。

(2) 包括的な発注による行政の負担軽減と円滑な業務の推進

施設の設計から整備、移転支援、維持管理までを一体的な業務として民間事業者に委ねることにより、行政の発注や入札にかかわる事務や時間を削減することが可能となる。

あわせて、設計、建設等を事業者が一括して実施することにより、施設の維持管理等に配慮した効率的、機能的な設計・建設が期待でき、事業期間を通じての業務の効率化、事業期間全体の圧縮や円滑な事業の推進が期待できる。

(3) 質の高い維持管理業務の効率的な実施

市営住宅整備と併せて維持管理業務を包括的に委託することから、スムーズな維持管理業務への移行と事業者提案を含めた質の高い維持管理の推進が可能になり、入居者へのサービス向上が期待できる。

3 総合評価

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