

倉吉市宮長坂新町住宅等建替事業

特定事業の選定

令和4年9月15日

倉吉市

「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」（以下「PFI法」という。）第7条の規定に基づき、倉吉市宮長坂新町住宅等建替事業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、特定事業の選定における評価結果を公表する。

令和4年9月15日

倉吉市長 広田 一恭

目次

I. 事業の概要	1
1. 事業名称	1
2. 施設の管理者	1
3. 事業目的	1
4. 事業範囲	1
5. 事業期間	1
6. 事業方式	1
7. 事業者の収入	1
II. 市が直接実施する場合と PFI 手法により実施する場合の評価	2
1. 評価の方法.....	2
2. 定量的評価.....	2
3. 定性的評価.....	3
4. 評価の結果	3

1. 事業の概要

1. 事業名称

倉吉市営長坂新町住宅等建替事業（以下「本事業」という。）

2. 施設の管理者

倉吉市長 広田 一恭

3. 事業目的

倉吉市（以下「市」という。）では「倉吉市営住宅等長寿命化計画（令和2年改訂）」に基づき、老朽化した公営住宅の改善事業を行っており、昭和53年から58年に整備された長坂新町住宅は、建築後39年以上が経過し施設の老朽化が顕著になっており、建替を計画している。また、昭和51年に整備された余戸谷町住宅は、建築後46年以上が経過し施設の老朽化が顕著になっている。

本事業において、PFI法を適用することにより効率的かつ効果的な事業実施を図り、入居者の住環境の向上、入居者の建替事業に伴う移転に係る負担軽減及び財政負担の軽減を目指すものである。

4. 事業範囲

本事業の対象範囲は、以下のとおり想定している。具体的な業務内容については、入札説明書等において示す。

- ・ 設計業務
- ・ 建設業務
- ・ 工事監理業務

5. 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から施設の引渡し日までとする。なお、施設の引渡し予定日は令和7年9月30日（火）とする。

6. 事業方式

事業方式は、PFI法に基づき、事業者が本施設の設計及び建設・工事監理を行い、市に所有権を移転するBT方式（BT：Build Transfer）により実施する。

7. 事業者の収入

市は、事業者に対して、本施設の設計業務、建設業務及び工事監理業務の対価を、債務負担行為の限度額を上限とし、年度ごとに支払う。

事業者は、市からの支払いがあるまでの間、本施設の設計業務、建設業務及び工事監理業務に要する費用を支出する。

II. 市が直接実施する場合と PFI 手法により実施する場合の評価

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（平成 12 年総理府告示第 11 号）に基づき、市の財政負担額の定量的評価及び PFI 方式により実施することによるサービス水準に関する定性的評価を踏まえた総合的な評価を行うこととする。

2. 定量的評価

本事業を市が直接実施した場合と PFI 方式により実施した場合それぞれの市の財政負担額を比較するにあたり、次のように前提条件を設定した。

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、入札参加者の提案内容を制限するものではなく、また一致するものでもない。

表 財政負担額算定の前提条件

項目	市が自ら実施する場合	PFI 方式により実施する場合
市の財政負担額の主な内訳	<ul style="list-style-type: none"> ① 設計費 ② 建設工事費 ③ 解体撤去費 ④ 工事監理費等 ⑤ 起債償還及び支払い利息 	<ul style="list-style-type: none"> ① 設計費 ② 建設工事費 ③ 解体撤去費 ④ 工事監理費等 ⑤ 起債償還及び支払い利息
共通条件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設規模：36 戸の公営住宅の整備 ・ 事業期間：約 3 年間 ・ インフレ率：2.0% ・ 割引率：1.3% ・ 起債償還期間：20 年(元本据置期間：3 年) ・ 起債金利：0.7% 	
本事業に関する費用の算定	市の実績等を基に、本事業において整備する規模等を想定して算定	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するものとして算定
資金調達の内訳	<ul style="list-style-type: none"> ① 起債 ② 社会資本整備総合交付金 ③ 一般財源 	

(1) 算定方法

上記の前提条件を基に、市が直接実施する場合の市の財政負担額と PFI 方式により実施する場合の市の財政負担額を算出し、それらを割引率により現在価値に換算した。

(2) 評価結果

算定結果により、市の財政負担額を比較したところ、本事業を市が直接実施する場合に比べて、PFI 方式により実施する場合は、事業期間中の市の財政負担額が、約 13.8%削減することが見込まれる。

しかし、現在の経済情勢を考えると倉吉市営住宅建替等 P F I 導入可能性調査時より物価上昇が危惧されるので、財政負担の削減率は圧縮される可能性がある。

3. 定性的評価

本事業を PFI 方式により実施する場合、上記のような定量的効果に加え、以下のような定性的な効果が期待できる。

・ 効率的かつ効果的な事業実施

本事業を市が直接実施する場合に比べて、施設の設計及び建設・工事監理業務を性能発注により事業者が一括して行うことにより、事業者の創意工夫やアイデア、ノウハウ及び技術力等 が最大限に発揮され、効率的かつ効果的な事業実施が期待できる。

具体的には、建設を見据えた設計や、当該敷地を有効に活用した最適な施工計画や民間提案による工事期間の短縮等が期待できる。

4. 評価の結果

本事業を PFI 方式により実施することにより、事業者の創意工夫やアイデア、ノウハウ及び技術力等を活用することが可能となり、市の財政負担額は、市が直接実施する場合に比べ、事業期間全体を通して約 13.8%削減が見込まれるとともに、業務の効率化等も期待できる。

しかし、現在の経済情勢を考えると倉吉市営住宅建替等 P F I 導入可能性調査時より物価上昇が危惧されるので、財政負担の削減率は圧縮される可能性がある。

以上により、本事業を PFI 方式により実施することが適当であると認められるため、ここに PFI 法第 7 条に基づく特定事業として選定する。