

大館市（以下「本市」という。）は、平成 24 年 3 月 30 日に、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「法」という。）第 5 条第 3 項の規定により、市営新町住宅他建替え事業に関する実施方針を公表した。今般、法第 6 条の規定に基づき、市営新町住宅他建替え事業を特定事業として選定したので、法第 8 条の規定により、特定事業選定にあたっての客観的評価の結果をここに公表する。

平成 24 年 9 月 7 日

大館市長 小畑 元

市営新町住宅他建替え事業 特定事業の選定について

1. 事業の概要

(1) 事業名称

市営新町住宅他建替え事業（以下「本事業」という。）

(2) 公共施設の種類

公営住宅（市営住宅）

(3) 公共施設の管理者の名称

大館市長 小畑 元

(4) 事業内容

本事業においては、実施方針の公表にて示したとおり、本事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）が以下の業務を実施するものとする。

- ① 市営新町・中町・向町住宅の既存の3住宅（以下「既存住宅」という。）について、現在の敷地における建替え住宅（以下「本住宅」という。）及び集会施設（以下「本住宅等」という。）の整備（本住宅の設計、建設、工事監理及び既存住宅の解体・撤去）に関する業務
- ② 本住宅等の維持管理に関する業務

(5) 事業方式

事業者が本住宅等を整備後、本市に所有権を設定し、事業期間中において、本住宅等の維持管理を行う BTO（Build-Transfer-Operate）方式により本事業を実施する。

(6) 事業期間

事業契約締結日から平成43年3月31日までの期間とする。

(7) 公共施設等の立地条件及び規模

事業予定地： 新町住宅...秋田県大館市字新町40番
中町住宅...秋田県大館市字中町34番
向町住宅...秋田県大館市字向町3番1～2

敷地面積： 新町住宅...693.17 m²
中町住宅...789.11 m²
向町住宅...1,280.76 m²

施設規模： 新町住宅...延床面積約1,500 m²
中町住宅...延床面積約1,800 m²
向町住宅...延床面積約4,000 m²

2. 事業の評価

本市の財政負担額に係る定量的評価及び事業リスク等に係る定性的評価を行い、総合的な評価を行った。

(1) 本市の財政負担見込額による定量的評価

ア 本市の財政負担額算定の前提条件

本事業を本市が自ら実施する場合及びPFI事業として実施する場合の財政負担額の算定に当たり、設定した主な前提条件は次の表のとおりである。

なお、これらの前提条件は本市が独自に設定したものであり、実際の事業者の提案内容を制約するものではない。

表 財政負担見込み額算定の前提条件

	本市が自ら実施する場合	PFI事業として実施する場合
財政負担の主な内訳	<ul style="list-style-type: none"> ① 施設整備費（調査・設計費、建設工事費、工事監理費等） ② 維持管理費 ③ 地方債の償還に要する費用 	<ul style="list-style-type: none"> ① サービス購入費（調査・設計費、建設工事費、工事監理費、維持管理費、割賦手数料等） ② アドバイザー費用 ③ モニタリング費用 ④ 地方債の償還に要する費用 ⑤ 事業者からの税込（市税）を調整
共通事項	<ul style="list-style-type: none"> ① 事業期間：約 18 年（設計・建設：約 2 年半、維持管理：約 16 年） ② 割引率：4.0% ③ インフレ率：考慮しない 	
資金調達に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ① 国庫補助金等（社会資本整備総合交付金） ② 地方債 <ul style="list-style-type: none"> ・ 償還期間 25 年（元本据置 3 年） ・ 元利均等償還（年 2 回、全 44 回） ・ 金利 2.3%（直近の政府資金金利をもとに近年の金利動向を勘案して設定） ③ 一般財源 	<ul style="list-style-type: none"> ① 国庫補助金等（社会資本整備総合交付金） ② 地方債 <ul style="list-style-type: none"> ・ 本市が自ら実施する場合と同一条件 ③ 事業者の自己資金 ④ 民間金融機関借入金 <ul style="list-style-type: none"> ・ 償還期間 15 年 ・ 元利均等償還（年 2 回、全 30 回） ・ 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
設計、建設・工事監理に関する費用	概略の施設計画に基づき、同規模・同用途の他事例の実績等を勘案して設定	本市が自ら実施する場合に比べて一定割合の縮減が実現するものとして設定
維持管理に関する費用	本市の同規模・同用途の施設における他事例の実績等を勘案して設定	本市が自ら実施する場合に比べて一定割合の縮減が実現するものとして設定

イ 財政負担額の比較

上記前提条件に基づく財政負担額について、本市が自ら実施する場合とPFI事業として実施する場合の本市の財政負担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る。

	本市が自ら実施する場合	PFI事業として実施する場合
財政負担額（現在価値）	1,552 百万円	1,442 百万円
指数	100.0	93.0

(2) PFI事業として実施することの定性的評価

ア 居住環境の向上

本住宅等の設計、建設及び維持管理業務を事業者が一貫して実施することにより、事業者独自の創意工夫、専門的知識及び技術的能力等が十分に発揮されることが期待できる。このため、当該敷地を有効に活用しつつ、高齢者等の街なか居住の促進や様々な世帯・入居者ニーズへの対応、本市の気候・風土への対応、ライフサイクルコスト・環境負荷の低減等、居住環境のさらなる向上に資する住宅の創出が期待される。

イ リスク分担の明確化による安定した事業運営

PFI事業により本事業を実施した場合、想定可能なリスクについて、本市と事業者との間で役割分担や管理体制を適切に整備することにより、リスク発生の抑制を図るとともに、リスク発生時における適切かつ迅速な対応が可能となり、長期的な事業目的の円滑な遂行や安定で効率的な事業運営の確保が期待できる。

ウ 財政支出の平準化

本市が自ら事業を実施する場合は、施設整備段階で一時に多額の財政負担が発生する。これに対して、PFI事業として実施する場合は、施設整備費の一部に民間資金を活用し、当該費用を公共サービスの対価の一部として、長期にわたる維持管理期間を通じて事業者へ一定額ずつ支払うこととなるため、本住宅等の整備に係る本市の財政支出の平準化が期待できる。

(3) 総合評価

本事業はPFI方式で実施することにより、本市が自ら実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた本市の財政負担額について、約7%の削減（リスク調整額を除く）を期待できるとともに、公共サービスの水準の向上も期待することができる。

なお、本市から事業者に移転するリスクについては定量化していないが、この移転リスクを勘案すると、さらなるVFM (Value For Money) の拡大が見込まれる。

以上により、本事業をPFI事業として実施することが適当であると認められることから、PFI法第6条の規定に基づき特定事業として選定する。