

「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）第6条の規定により、米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業（1号棟）を特定事業として選定したので、同法第8条の規定により特定事業の選定における客観的評価の結果を公表する。

平成18年12月20日

米沢市長 安部 三十郎

米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業（1号棟）

特定事業の選定

平成18年12月20日

米 沢 市

< 目 次 >

1 事業の概要	1
(1) 事業の名称	1
(2) 事業に供される公共施設等の種類	1
(3) 公共施設等の管理者の名称	1
(4) 事業目的	1
(5) 本施設の立地条件	1
(6) 本施設の概要（1号棟）	1
(7) 事業手法	2
(8) 業務の範囲	2
(9) 事業期間	2
2 市がみずから事業を実施する場合とPFI方式により実施する場合の評価	3
(1) コスト算出による定量的評価	3
(2) PFI方式により実施することの定性的評価	4
(3) 総合的評価	4

1 事業の概要

(1) 事業の名称

米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業（1号棟）（以下「本事業」という。）

(2) 事業に供される公共施設等の種類

米沢市公営住宅塩井町団地（1号棟）（以下「本施設」という。）

(3) 公共施設等の管理者の名称

米沢市長 安部 三十郎

(4) 事業目的

米沢市営塩井町団地は、昭和41年度から43年度にかけて建設され、その後の住戸改善が行われていない狭あい・低層の集合住宅であり、老朽化が進んでいることや駐車場が設置されていないことから、早急に建替えを行う必要が生じている。したがって、米沢市（以下「市」という。）は、現在の敷地での段階的な建替えを計画している。しかしながら、その整備については、設計、建設、工事監理及び維持管理に要するコストの縮減が課題となっている。これらの課題に対応するため、「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）に基づき本事業を実施することにより、本施設の整備を行う。

(5) 本施設の立地条件

1) 事業計画地の位置

米沢市塩井町塩野地内

2) 事業計画地の面積

1号棟の合計 約4,470㎡

3) 事業計画地の前面道路（本事業での整備分を含む。）

1号棟部分

東側：道路G 幅員：約6m（米沢市道）

西側：道路A 幅員：約6m（米沢市道）

(6) 本施設の概要（1号棟）

1) 住宅棟

ア 一般世帯

① 3DKタイプ（住戸専用面積63～67㎡/戸） 20戸

② 2DKタイプ（住戸専用面積54～56㎡/戸） 12戸

イ 高齢者世帯（シルバーハウジング住戸）

① 1LDKタイプ（住戸専用面積54～56㎡/戸） 8戸

2) 附属棟

ア LSA従事室 40㎡以上

イ 集会所 150㎡以上

ウ 受水槽及び受水槽ポンプ室

3) 外構等

- ア 駐車場 住戸用40台以上、集会所用5台
- イ 駐輪場 住戸用40戸分
- ウ 道路等 道路Gの整備及び道路Aの1号棟側側溝の整備

(7) 事業手法

本事業は、PFI法に基づき、市が所有する土地に、選定事業者みずから新たに本施設を設計、建設及び工事監理した後、公共施設等の管理者である市に本施設の所有権を移転し、選定事業者が所有権移転後の事業期間中に係る維持管理を実施するBTO (Build Transfer Operate) 方式とする。なお、選定事業者の業務の範囲を越えるものについては、市が実施するものとする。

(8) 業務の範囲

選定事業者が実施する業務（以下「本業務」という。）は以下のとおりとする。

1) 本施設の整備

- ア 本施設の整備に係る解体撤去業務及び関連業務
- イ 本施設の整備に係る調査・設計業務及び関連業務
- ウ 本施設の整備に係る建設業務及び関連業務
- エ 本施設の整備に係る工事監理業務及び関連業務
- オ 本施設の整備に係る近隣対応・対策業務及び関連業務
- カ 本施設の整備に係るテレビ電波受信障害調査・対策業務及び関連業務
- キ 上記各項目に伴う各種申請等業務
- ク 上記各項目に伴う市の交付金申請手続等の支援業務
- ケ 本施設の引渡しに係る一切の業務

2) 本施設の維持管理

- ア 本施設の維持管理に係る昇降機点検保守管理業務
- イ 本施設の維持管理に係る消防設備等及び建築設備点検保守管理業務
- ウ 本施設の維持管理に係る受水槽清掃業務
- エ 本施設の維持管理に係るテレビ電波受信障害対策施設点検保守管理業務
- オ 本施設の維持管理に係る緊急通報システム点検保守管理業務
- カ 上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務

(9) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約の市議会における議決の日から平成41年3月31日までとする。

2 市がみずから事業を実施する場合とPFI方式により実施する場合の評価

市がみずから本事業を実施する場合とPFI方式により実施する場合とを、定量的評価方法並びに定性的評価方法を用いて比較することにより、特定事業の選定における客観的評価を行った。

(1) コスト算出による定量的評価

1) 算出に当たっての前提条件

市がみずから本事業を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。

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。

	市がみずから実施する場合	PFI方式により実施する場合
算定対象とする経費の主な内訳	<ul style="list-style-type: none"> ① 本施設の整備費 <ul style="list-style-type: none"> ・ 解体撤去業務 ・ 調査・設計・工事監理業務 ・ 建設業務 ・ その他関連業務 ② 本施設の維持管理費 <ul style="list-style-type: none"> ・ 昇降機点検保守管理業務 ・ 消防設備等及び建築設備点検保守管理業務 ・ 受水槽清掃業務 ・ テレビ電波受信障害対策施設点検保守管理業務 ・ 緊急通報システム点検保守管理業務 ・ その他関連業務 ③ その他関連費用 等 	<ul style="list-style-type: none"> ① 本施設の整備費 <ul style="list-style-type: none"> ・ 解体撤去業務 ・ 調査・設計・工事監理業務 ・ 建設業務 ・ その他関連業務 ② 本施設の維持管理費 <ul style="list-style-type: none"> ・ 昇降機点検保守管理業務 ・ 消防設備等及び建築設備点検保守管理業務 ・ 受水槽清掃業務 ・ テレビ電波受信障害対策施設点検保守管理業務 ・ 緊急通報システム点検保守管理業務 ・ その他関連業務 ③ 選定事業者開業費・管理費 ④ 租税公課 ⑤ 金利支払 ⑥ アドバイザリー費 ⑦ その他関連費用 等
共通条件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 調査・設計・建設期間 約1年6か月間 ・ 維持管理期間 20年間 ・ インフレ率 0% ・ 割引率 2.5% 	
本施設の整備に関する費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 概略の施設計画に基づき、市等における類似施設の実績及び近年の物価水準等を勘案して設定した。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計・建設・維持管理の一括発注による効率化及び相乗効果とともに、性能発注による選定事業者の創意工夫等を想定し、コストの縮減を設定した。
本施設の維持管理に関する費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 概略の維持管理計画に基づき、市等における類似施設の実績及び近年の物価水準等を勘案して設定した。 	
資金調達に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一般財源 ・ 国庫補助金(地域住宅交付金) ・ 地方債 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自己資金 ・ 国庫補助金(地域住宅交付金) ・ 市中銀行借入
支払方法に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本施設の整備費は進捗に応じて支払い、本施設の維持管理費は発生した時点で支払う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本施設の整備費は一時金と元金均等の割賦で支払い、本施設の維持管理費は毎年均等で支払う。

2) 算出方法及び評価の結果

前述の前提条件を基に、市がみずから本事業を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事業期間中にわたり年度毎に算出し、現在価値換算額で比較した結果は次のとおりである。

	市がみずから実施する場合	PFI方式により実施する場合
財政負担額（現在価値）	約528百万円	約506百万円
指数	100	約96

※ 上記の財政負担額（現在価値）の算定に当たっては、国庫補助金（地域住宅交付金）を収入として見込み、当該国庫補助金分を市の財政負担から控除している。

また、この他に定量化は困難であるが、選定事業者に移転したリスクがあることを勘案すると、さらなるVFMの拡大が見込まれる。

(2) PFI方式により実施することの定性的評価

本事業においてPFI方式を用いた場合、以下のような定性的な効果が期待できる。

- 1) 本事業において本施設を一体的に整備することにより、機能面、更新性及び整備工期において、効率的な事業の実現が可能である。
- 2) 本事業において本施設の建設と維持管理を一括して委託することにより、効率的で確実な施設機能の維持が期待できる。

(3) 総合的評価

本事業は、PFI方式で実施することにより、市がみずから本事業を実施した場合と比較して、定量的評価において約4%の市の財政負担額の削減が達成されることが見込まれる。また、定量化できない多くの定性的効果も期待できる。

以上より、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、ここにPFI法第6条に基づく特定事業として選定する。