

## 松田町住宅整備事業

### 特定事業の選定について

松田町（以下「本町」という。）は、平成 28 年 12 月 2 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、松田町住宅整備事業に関する実施方針を公表した。今般、法第 7 条の規定により、松田町住宅整備事業を特定事業として選定したので、法第 11 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 28 年 12 月 5 日

松田町長     本 山   博 幸

### 記

松田町住宅整備事業（以下「本事業」という。）については、民間活力の導入、国の交付金・地方債の活用及び入居者家賃の収入により、周辺家賃等と比較して適正な家賃設定の範囲内で、事業が実施できる目途がついたと判断したため、当該事業を P F I 事業として選定する。

詳細は、次の事業評価を参照のこと。

以上

## 1. 事業の概要

### (1) 事業名称

松田町住宅整備事業（以下「本事業」という。）

### (2) 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地域優良賃貸住宅（以下、「町屋地区住宅」という。）の施設整備（設計及び建設・工事監理等）に関する業務

②町営住宅（以下、「籠場地区住宅」という。）の施設整備（設計及び建設・工事監理等）に関する業務

注）特記しない場合は、両住宅を指すものとする。

③町屋地区住宅の維持管理及び運営に関する業務

④籠場地区住宅の維持管理及び運営に関する業務

### (3) 事業方式

本事業は、法第14条第1項に基づき、本町が事業者と締結するPFI事業に係る契約（以下「事業契約」という。）に従い、事業者が、両住宅の施設整備等の業務を行い、本町に所有権を設定した後、事業契約により締結された契約書に定める事業期間中、維持管理及び運営業務を遂行する方式（BT0: Build Transfer Operate）により実施する。

### (4) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日より平成60年3月31日までとする。

### (5) 本事業の実施に要する費用に関する事項

#### 1) 施設整備費

本町は、両住宅の引き渡し後、住宅の設計及び建設・工事監理業務に係るサービスの対価について、事業契約書に定める額を、事業者に対し、事業期間終了時までの間、交付金の状況を勘案しながら、一時に又は定期的に支払う。

#### 2) 維持管理・運営費

本町は、両住宅の維持管理及び運営業務に係るサービスの対価について、事業契約書に定める額を、事業者に対し、事業期間終了時までの間、定期的に支払う。

### (6) 公共施設等の立地条件及び規模

#### 1) 町屋地区住宅

①事業予定地：松田町松田惣領字観音道上 3 2 9 番 1 及び同所同字 3 2 9 番 2

②敷地面積：約1,873.57㎡

## 2) 籠場地区住宅

①事業予定地：松田町松田惣領字籠場 7 4 1 番及び同所同字 7 4 2 番 2

②敷地面積：約1,073.87㎡

## 2. 事業の評価

本町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) 本町の財政負担見込額による定量的評価

#### 1) 評価の方法

本事業は、事業全体としては、PFI事業の事業費を町の収入となる入居者から徴収する家賃及び公共部門の支出の双方によって賄う事業であり、すなわち、公共サービスの対価として公共部門から支払われる料金でPFI事業の事業費を賄う、いわゆる「サービス購入型事業」により構成されている。

このため、「VFM (Value For Money) に関するガイドライン」(平成27年12月改定、内閣府)に従って、本事業を「PFI事業として実施することにより、効率的かつ効果的に実施できるか」という評価を行うものとする。

本事業を「PFI事業として実施することにより、効率的かつ効果的に実施できるか」という評価を行うにあたっては、サービス購入型事業として実施する業務については、PSCとPFI事業のLCCの比較によってVFMの評価を行い、PFI事業として効率的かつ効果的に実施できるものと判断することとする。

#### 2) 本町の財政負担額算定の前提条件

本事業を本町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・比較に当たり、設定した主な前提条件は表1のとおりである。

なお、これらの前提条件は本町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1 財政負担見込み額算定の前提条件

|                    | 町が自ら実施する場合                                                                                                                     | PFI事業として実施する場合                                                                                                                                             |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 財政収入の主な内訳          | ①家賃(地域優良賃貸住宅、町営住宅)<br>※民間収益施設がある場合でも賃料・使用料等は加味しない。                                                                             | ①家賃(地域優良賃貸住宅、町営住宅)<br>※民間収益施設がある場合でも賃料・使用料等は加味しない。                                                                                                         |
| 財政支出の主な内訳          | ①施設整備費用(調査・設計費、建設工事費、工事監理費等)<br>②維持管理及び運営費用<br>③地方債の償還に要する費用<br>④家賃補助に要する費用                                                    | ①サービスの対価<br>・調査・設計費、建設工事費、工事監理費<br>・維持管理及び運営費<br>・割賦手数料、開業前経費、融資組成手数料等<br>②アドバイザー費用<br>③地方債の償還に要する費用<br>④家賃補助に要する費用                                        |
| 共通事項               | ①事業期間:約31年<br>・設計、建設期間:町屋地区住宅 12か月、籠場地区住宅 9か月<br>・維持管理・運営期間:町屋地区住宅 29年9か月、籠場地区住宅 30年<br>②割引率:2.00%<br>③インフレ率:考慮しない             |                                                                                                                                                            |
| 資金調達に関する事項         | ①国庫補助金〔社会資本整備総合交付金(地域優良賃貸住宅)〕<br>②地方債(公的資金)<br>・償還期間25年(元本据置3年)<br>・元利均等償還(年1回)<br>・調達金利は、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<br>③一般財源 | ①国庫補助金(社会資本整備総合交付金(地域優良賃貸住宅))<br>②地方債(公的資金)<br>・本町が自ら実施する場合と同一条件<br>③事業者の自己資金<br>④民間金融機関借入金<br>・償還期間30年<br>・元利均等償還(年1回)<br>⑤調達金利は、近年の金利動向を参考に、融資可能となる水準に設定 |
| 設計及び建設・工事監理等に関する費用 | 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                                                                                             | 本町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                                                                                                                         |
| 維持管理及び運営に関する費用     | 本町の同用途の施設及び他事例の実績等を勘案して設定                                                                                                      | 本町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                                                                                                                         |

### 3) 評価結果

上記前提条件に基づく財政負担額について、本町が自ら実施する場合とPFI事業として実施する場合の本町の財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値後の換算額により比較すると次の表のとおりとなる。

|       | 本町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 | 105百万円      | 66百万円          |
| 指数    | 100.0       | 63.0           |

## （２）PFI事業として実施することの定性的評価

### １）財政支出の平準化

本町が自ら実施する場合は、住宅の整備段階で一時に多額の財政負担が発生するが、これに対して、PFI事業として実施する場合は、住宅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・運営期間を通じて事業者によって一定額ずつ支払うこととなるため、両住宅の整備等に係る本町の財政支出の平準化が期待できる。

### ２）効果的・効率的な設計、建設、維持管理及び運営の実施

町屋地区住宅及び籠場地区住宅の設計、建設、維持管理及び運営の各業務について、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やアイデア、ノウハウ、技術力及び資金調達能力等が最大限に発揮される。

特に本事業では、町屋地区住宅と籠場地区住宅を一体として整備、実施することにより、両住宅の効果的な設計及び建設や効率的な維持管理及び運営業務の実施等の相乗効果が図られることが期待できる。

### ３）リスク分担の明確化による安定した事業運営

PFI事業として実施する場合、住宅整備のための設計及び建設におけるリスク、事業の資金調達におけるリスク、維持管理及び運営におけるリスク等、想定可能なリスクについて、民間に移転することが可能である。

本町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、長期にわたって事業目的が円滑に遂行され、安定かつ効率的な事業運営が期待できる。

## （３）総合評価

本事業はPFI事業として実施することにより、本町が自ら実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた本町の財政負担額について、約37.0%の削減（リスク調整額を除く）を期待することができるとともに、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、本町から事業者に移転するリスクや、設計、建設、維持管理の各業務の一括発注による事業期間内の公共部門の間接的コスト（庁内の人件費や事務費等）の削減効果については定量化していないが、この移転リスクや間接的コストを勘案すると、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、法第7条の規定に基づき特定事業として選定する。