

「つくばみらい市子育て応援住宅事業」の
特定事業の選定について

第1 特定事業の内容

1.1 特定事業の名称

つくばみらい市子育て応援住宅事業（以下「本事業」という。）

1.2 事業に供される公共施設の種類

地域優良賃貸住宅（以下「本施設」という。）

1.3 公共施設の管理者

つくばみらい市長 小田川 浩

1.4 事業目的

本事業は、「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「PFI法」という。）」を活用し、民間ノウハウによる質の高いサービスの導入や市財政の平準化を図りつつ、子育て世帯を中心とした中間層向けの集合住宅を板橋地区に供給するものである。

子育て応援住宅を整備することで、活力のある快適な住まい環境を創出し、子育て世帯が居住、生活することにより、既存地区の定住人口の増加や地域の活性化を図ることを目的として実施する。

1.5 事業方式及び事業概要（計画・立地・施設）

本事業は、PFI法に基づき、事業計画地に、選定された民間事業者（以下「事業者」という。）が新たに本施設を設計、建設及び工事監理した後、市に本施設の所有権を移転し、事業者が所有権移転後の事業期間中に係る維持管理・運営を遂行する方式（BT0：Build Transfer Operate）により実施するものとする。

事業計画地及び本施設の整備における概要を以下に示す。

【事業計画地の概要】

事業計画地の位置	つくばみらい市板橋字新山 3023 番 23 他 2 筆 旧わかかさ幼稚園敷地及び隣接地
事業計画地の面積	登記簿面積：13,568 m ²
都市計画法	区域区分：市街化調整区域 立地基準：法第 34 条第 11 号（区域指定）

【施設概要】

住 宅	制 度	地域優良賃貸住宅	間取り	3LDK
	戸 数	57 戸程度	駐車場	114 台程度
集 会 施 設	60 人程度の利用を想定			
広 場	2,000 m ² 程度			

新設道路	車道 6m程度、歩道 2m程度
認定こども園	3,000 m ² 程度 当該事業とは別に、民間事業者を公募
民間収益施設	飲食店などの誘致施設の提案事業（実施しないも可） 民設民営の独立採算事業
配置	各施設の配置は、事業者の提案により決定 ・本施設への人や車両の出入等の動線について周辺環境等に配慮すること。 ・周辺環境と調和し、住戸内と周辺住宅間の視線などプライバシーに配慮すること。 ・既存の桜等を残したり、植替えたりと、既存の植栽を活かすような提案とすること。

1.6 事業者の業務範囲

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。

詳細については、募集要項（案）等において提示するものとする。

(1) 事業計画地内既存建築物等（旧わかくさ幼稚園施設）の解体・撤去処分業務

- ①既存建築物等の解体に係る調査・設計業務及び関連業務
- ②既存建築物等の解体に係る解体業務及び関連業務
- ③既存建築物等の解体に係る工事監理業務及び関連業務
- ④既存建築物等の解体に係る近隣対応・対策業務及び関連業務

(2) 本施設の整備

- ①本施設の整備に係る調査・設計業務及び関連業務
（住宅棟及び集会施設の基本設計、実施設計とともに事業計画地の外構・駐車場・広場・道路を含む。）
- ②本施設の整備に係る建設業務及び関連業務
- ③本施設の整備に係る工事監理業務及び関連業務
- ④本施設の整備に係る近隣対応・対策業務及び関連業務
- ⑤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
- ⑥電柱の撤去・移設・新設に関連する業務
- ⑦防火水槽・防災無線・除染土等の移設に関する業務（設計上支障がある場合）
- ⑧上記各項目に伴う各種申請等業務
- ⑨上記各項目に伴う市の交付金申請手続等の支援業務
- ⑩本施設の引渡しに係る一切の業務
- ⑪その他設計・建設業務上必要な業務

(3) 本施設の維持管理

- ①本施設の維持管理に係る昇降機点検保守管理業務
- ②本施設の維持管理に係る消防設備及び建築設備点検保守管理業務
- ③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（設置する場合）
- ④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
（設置する場合）
- ⑤本施設の維持管理に係る受水槽点検清掃業務
- ⑥上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務

- ⑦本施設の維持管理に係る共用部・敷地内清掃業務
 - ⑧本施設の維持管理に係る警備業務
 - ⑨本施設の維持管理に係る集会施設・植栽・外構・広場・駐車場施設管理業務
(ただし、新設道路は除く。)
 - ⑩本施設の入居者の転居に係る原状復旧業務
 - ⑪本施設の維持管理に係る修繕業務
(大規模修繕を除く。ただし、大規模修繕計画立案業務・見積業務は含む。)
 - ⑫その他維持管理上必要な業務
- (4) 運営業務
- ①本施設開業準備業務
 - ②本施設の入居者募集の宣伝業務
 - ③本施設の入居者募集業務、入居者管理支援業務
 - ア 入居者の公募に関する業務
 - イ 入居及び退去に関する業務
 - ウ 入居者の収入申告及び収入超過指導に関する業務
 - エ 入居者等の指導及び連絡に関する業務
 - ④本施設の敷金・家賃等の徴収、市への納入業務
 - ⑤本施設の入居者向けカスタマーサービス業務
 - ⑥集会施設の開業準備業務
 - ⑦集会施設の施設貸出、利用予約受付業務
 - ⑧自治会結成支援、コミュニティ形成支援業務
 - ア 供用開始時の自治会結成支援、コミュニティ形成支援業務
 - イ 運営時期における自治会結成支援、コミュニティ形成支援業務
入居者間や入居者と周辺住民間との良質なコミュニティ形成に向け、自治会行事等の運営代行にとどまらない、定期的な交流イベントの実施など積極的な働きかけを求める。
 - ウ コミュニティ内外に向けた広報・情報発信業務
自治会の活動やイベントを広く内外に発信することで、地域の子育て支援団体等地元グループと入居者のつながりを創出するとともに、本事業のイメージの向上を図るものとする。
 - ⑨上記各項目に伴う市の交付金申請手続等の支援業務
 - ⑩その他の維持・管理業務
 - ア 各種調査、照会、回答、利用統計
 - イ 良好なコミュニティの維持、活性化
 - ウ 事業期間終了にあたっての引継ぎ事務
 - エ その他日常業務の調整

1.7 民間収益事業（事業者が独立採算で行う附帯事業）

事業者は、民間収益事業のリスクが本事業に影響を及ぼさないように配慮し、自らの提案で自らの費用と責任において、市が要求する本事業とは別に、事業計画地の一部を活用して、飲食店など子育て支援及び生活利便性向上、地域の活性化に資する民間収益施設の誘致など、独立採算の事業を行うことができるものとする。

1.8 事業期間及びスケジュール

本事業において予定されている事業期間は、以下のとおりとする。

令和 5年 1月	募集要項（案）等の公表（公募公告）
令和 5年 3月	参加表明書・参加資格確認申請書の受付
令和 5年 5月	提案書の受付
令和 5年 7月	優先交渉権者の決定
令和 5年 9月	事業契約締結（議会の議決予定）
令和 6年12月	施設引渡し
令和 7年 1月	入居開始
令和37年 3月	事業契約終了

1.9 サービス対価の支払い

市は、本事業の実施について地方自治法（昭和22年法律第67号）第214条に規定する債務負担行為に基づき、事業者から提供されたサービスに対し、市との間で締結する契約書（案）に定めるところより、契約期間にわたって、本事業の実施に必要なサービスの対価を事業者に対し支払う。サービス対価は、事業契約書に基づき、物価変動を勘案して改定を行う場合がある。なお、モニタリングを行い、要求水準等が満たされない場合は、サービス対価の減額措置等を行う場合がある。

第2 事業の評価

2.1 選定基準

本事業を従来手法として市が自ら事業を実施する場合（以下「従来手法」という。）に比べ、本事業をPFI事業として事業者が実施する場合（以下「PFI手法」という。）の方が、公共サービスが同一の水準にある場合において事業期間全体を通じた市の財政負担額の縮減が期待できるとき、又は市の財政負担額が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上が期待できるときに、PFI法第7条に基づき本事業を特定事業に選定するものとする。

2.2 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」（平成24年3月閣議決定）に基づき、事業全体に係るコスト算定による市の財政負担額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

従来手法とPFI手法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を以下のとおり設定した。なお、これらの前提条件

は、VFM (Value For Money) を算定するうえで、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もない。

項目	従来手法	PFI手法
算定対象となる経費等	①事前調査費 ②設計費 ③工事監理費 ④既存建築物等解体費 ⑤住宅等建設費 ⑥外構工事費（駐車場等） ⑦広場整備費 ⑧道路整備費 ⑨維持管理・運営費 ⑩支払利息	①事前調査費 ②設計費 ③工事監理費 ④既存建築物等解体費 ⑤住宅等建設費 ⑥外構工事費（駐車場等） ⑦広場整備費 ⑧道路整備費 ⑨維持管理・運営費 ⑩支払利息 ⑪アドバイザー委託費 ⑫建設期間中の利息 ⑬SPC（特別目的会社）設立に係る初期経費 ⑭SPC運営費
共通条件	事業期間：約30年間 施設規模：57戸の集合住宅、附帯施設及び関連する公共施設 割引率：1.4%（内閣府「VFM (Value For Money) に関するガイドライン」を踏まえ、10年国債金利の過去平均値より設定した。）	
算定方法	標準建設費や過去の事例等をもとに、本事業において整備する住宅等を想定し算定した	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を想定して算定した
資金調達方法	交付金 一般財源 起債	交付金 出資金 銀行借入金

(3) 評価結果

上記前提条件に基づき、従来手法とPFI手法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、以下のとおりとなり、従来手法に比べPFI手法の方が、11.40%の財政負担額の縮減が見込まれる。

2.3 定性的評価

PFI手法では、以下のような定性的な効果が期待できる。

(1) 住宅整備

設計・施工を一括して発注することにより、建設コストや品質、工期に関して事業者のマネジメント能力が発揮され、効率的な施設整備が行われることが期待される。

(2) 維持管理運営

設計・施工・維持管理運営を包括的に事業者委ねるため、修繕を考慮した施設整備が行われ、長期にわたる事業期間を通じたライフサイクルコストを考慮した施設管理が可能となる。

(3) 事業者のノウハウ蓄積によるサービス向上

長期にわたる事業契約により、事業者は各種業務のノウハウを蓄積することが可能となる。これにより、事業者にPDCAサイクルが働き業務の効率化・質の向上が期待できる。

(4) モニタリングによるサービス水準の確保

事業者の業務状況を市がモニタリングを行い、事業実施を監視したうえでサービス対価を支払うことで、事業期間を通じたサービス水準の確保が期待できる。

(5) 財政支出の平準化

従来手法は、施設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手法は、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、維持管理期間を通じて事業者によって一定額ずつ支払うため、本施設の整備等に係る市の財政支出の平準化が期待できる。

2.4 事業者に移転されるリスクの検討による市のリスクの軽減の確認評価

PFI手法は、設計及び施工、維持管理・運営におけるリスクを民間に移転することが可能であり、市のリスク負担が軽減されるため、PFI手法が有利である。

2.5 総合評価

PFI手法は、従来手法に比べ、市の財政負担額の縮減に加えて、定性的評価に示した効果が期待できる。

このため、本事業にPFI手法を導入して実施することが適切であると認め、本事業をPFI法第7条に基づく特定事業として選定する。