

**うきは市宮西隈上団地等整備事業
特定事業の選定**

令和 6 年 6 月

うきは市

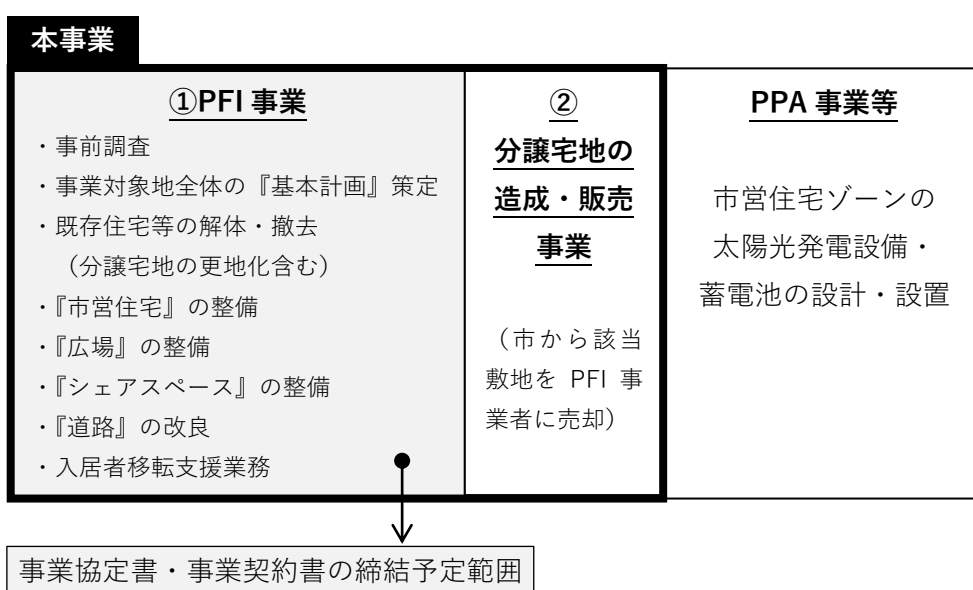
目次

1	特定事業の名称	1
2	事業の概要	1
	(1) 事業場所	1
	(2) 本事業の概要	1
	(3) 事業の範囲	1
	(4) 事業の方式	2
	(5) PFI 事業の期間とスケジュール	3
3	事業の評価	3
	(1) 市の財政負担見込額による定量的評価	3
	(2) BT 方式による PFI 事業として実施することの定性的評価	4
	(3) 総合的評価	4

【用語の定義】

用語	定義
市	うきは市のことをいう。
本事業	うきは市営西隈上団地等整備事業のことをいう。
P F I 法	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 号改正平成 28 年法律第 51 号)をいう
P F I 事業	P F I 法に基づき実施する事業のことをいう。分譲宅地の造成・販売は含まない。(下図 [解説] を参照)
既存住宅等	既存の市営住宅及び関連施設(道路・通路、集会所、専用水道等)、工作物(フェンス、遊具等)をいう。ただし、水路は含まない。
建替住宅	P F I 事業で整備する市営住宅(西隈上団地)のことをいう。
応募者	本事業に応募する事業者グループをいう。
選定事業者	事業契約を締結した事業者グループをいう。

[解説]



1 特定事業の名称

うきは市営西隈上団地等整備事業（以下「本事業」という。）

2 事業の概要

(1) 事業場所

ア. 位置

うきは市浮羽町朝田 261 番地 外

イ. 敷地面積

約 21,370 m²

(2) 本事業の概要

市営住宅（55 戸）・広場・シェアスペース・市道・分譲宅地を整備する。

分譲宅地は、更地化した後、選定事業者が市から土地を取得し、住宅地として整備・販売する。

(3) 事業の範囲

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（以下「PFI 法」という。）に基づく特定事業を実施する選定事業者が市営住宅、広場、シェアスペース、市道、分譲宅地の設計・建設、移転支援等の業務を遂行することを事業の範囲とする。

対象となる事業の範囲の概要は、要求水準書に示すとおりである。

① 事前調査

選定事業者は、基本計画の検討に先立ち、必要な調査を行う。

② 基本計画策定業務

本事業応募時の提案書に基づき、建物、通路、道路ほか施設の配置計画、全体工程計画、業務の実施体制等を記載した基本計画を策定する。

③ 既存住宅等の解体・撤去

選定事業者は、既存住宅等の解体・撤去を行う。

④ 市営住宅整備業務

新たな西隈上団地（以下「建替住宅」という。）の建替整備を行い、市に引き渡すものとし、以下の業務を行う。なお、建替手順については選定事業者の提案による。

- ・設計業務
- ・許認可及び各種申請業務
- ・建設業務
- ・工事監理業務
- ・その他の業務

⑤ 入居者移転支援業務

入居者の移転を支援する以下の業務を行う。

- ・仮移転支援業務
- ・本移転業務
- ・その他の業務

⑥ 広場整備業務

広場整備を行い、市に引き渡すものとし、以下の業務を行う。

- ・設計業務
- ・許認可及び各種申請業務
- ・工事業務
- ・工事監理業務
- ・その他の業務

⑦ シェアスペース整備業務

シェアスペースの整備を行い、市に引き渡すものとし、以下の業務を行う。

- ・設計業務
- ・許認可及び各種申請業務
- ・建設業務
- ・工事監理業務
- ・その他の業務

⑧ 道路改良業務

道路改良を行い、市に引き渡すものとし、以下の業務を行う。

- ・設計業務
- ・許認可及び各種申請業務
- ・工事業務
- ・その他の業務

⑨ 分譲宅地整備業務

選定事業者は、建替住宅用地から住宅の集約建替に伴い生み出す活用予定地については、更地化までを PFI 事業で行うこととする。その後、別契約にて市から土地を取得し、自己の責任及び費用において宅地分譲地の造成、販売を行うものとする。

(4) 事業の方式

本事業は、PFI 法に基づき、選定事業者が本施設の設計及び建設を行い、市に所有権を移転する方式（PFI-BT 方式）とする。なお、土地は市所有の行政財産とし、原則として事業契約締結から設計・建設業務が終了するまで選定事業者は無償で使用する事ができる。

また、分譲宅地については、除却と更地化は PFI 事業で実施し、その後の宅地造成と販売については選定事業者が独自事業として行う。

(5) PFI 事業の期間とスケジュール

設計・建設期間で 4 年（令和 11（2029）年 3 月 31 日）を想定している。

事業契約締結	令和 7（2025）年 4 月 予定
事業期間	事業契約締結日～令和 11（2029）年 3 月 31 日まで
設計・建設期間	事業契約締結日～令和 11（2029）年 3 月 31 日まで（厳守） ※別の事業にて予定している、再生可能エネルギー設備の設置もこの期間で完了しておく必要があるため、市と密に連携すること。
仮移転・引越し完了時期	事業契約締結日～令和 7（2025）年 10 月 31 日まで
本移転・引越し完了時期	建替住宅供用後～令和 11（2029）年 3 月 31 日まで
分譲宅地	事業期間内において、可能な限り敷地の販売と住宅の建築を目指す。 販売方法は応募者から提案を求める。

3 事業の評価

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

(1) 市の財政負担見込額による定量的評価

ア. 市の財政負担額算定の前提条件

市が直接実施する場合及び BT 方式による 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、市が独自に設定したものであり、応募者、選定事業者の提案内容を制約するものではない。

	市が直接実施する場合	BT 手法による PFI 事業として実施する場合
財政負担額の主な内訳	①各種調査費 ②設計費 ③工事監理費 ④解体撤去費 ⑤建設費 ⑥入居者移転支援費 ⑦起債償還及び支払利息	①各種調査費 ②設計費 ③工事監理費 ④解体撤去費 ⑤建設費 ⑥入居者移転支援費 ⑦起債償還及び支払利息 ⑧アドバイザー委託費
共通の条件	①事業期間 整備期間 4 年 ②割引率 1 %／年	

	市が直接実施する場合	BT 手法による PFI 事業として 実施する場合
資金調達に関する事項	社会資本整備総合交付金 起債 一般財源	社会資本整備総合交付金 起債 一般財源
設計・建設に関する事項	市が作成した事業計画をもとに、 交付金の算出方法、同種事例、見 積等により積算し設定	市が直接実施する場合に比べ、 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

算定に当たっての前提条件を基に、市が自ら実施した場合の財政負担額と BT 方式による PFI 事業として実施する場合の財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算額で比較した。

この結果、本事業を本市市が自ら実施する場合に比べ、BT 方式による PFI 事業として実施する場合は、事業期間中の財政負担額について現在価値換算額で VFM 2.92%の削減を期待することができる。

(2) BT 方式による PFI 事業として実施することの定性的評価

ア. 適切なリスク分担による事業運営の安定性の向上

BT 方式による PFI 事業として本事業を実施した場合、施設整備のための設計・建設におけるリスクが選定事業者に移転され、市と選定事業者との間で適切な分担によるリスク管理体制を整備することができる。これにより、リスクの発生を抑制するとともに、リスク発生時に適切な対応を迅速に行うことが可能となり、業務の円滑な遂行や安定した事業運営が期待できる。

イ. 設計・建設の一括発注による業務の効率化

設計、建設等を選定事業者が一括して実施することにより、施設の維持管理等に配慮した効率的、機能的な設計・建設が期待できることにより、事業期間を通じての業務の効率化が期待できる。

(3) 総合的評価

本事業は、BT 手法による PFI 事業として実施することにより、本市市が直接実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた市の財政負担額について、現在価値換算額で VFM 2.92%の削減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。

したがって、本事業を BT 方式による PFI 事業として実施することが適当であると認められるため、PFI 法第 6 条に基づく特定事業として選定する。

※VFM (Value For Money) とは「支払に対して価値の高いサービスを供給する」という考え方。具体的な VFM とは、従来方式で事業を実施した時と、PFI 方式で事業を実施した時の、公共の支払額の差として計算する。