

本公郷改良アパート建替事業  
特定事業の選定

平成 30 年 3 月 30 日

横須賀市

「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「P F I 法」という。) 第 7 条の規定により、本公郷改良アパート建替事業を特定事業として選定したので、同法第 1 1 条の規定により、特定事業の選定に係る評価結果を公表する。

横須賀市長 上地 克明

## 第 1 事業概要

### 1 事業名称

本公郷改良アパート建替事業 (以下「本事業」という。)

### 2 事業に供される公共施設

更新住宅 (附带施設を含む。)

### 3 公共施設の管理者の名称

横須賀市長 上地 克明

### 4 事業目的

本事業は、耐震性が低く老朽化した本公郷改良アパートの建替えを行い、安全安心に生活できる快適な住まいの提供と誰もが暮らしやすい住環境の形成及び長期間の維持管理に配慮した住宅を整備することを目的とする。

なお、効率的かつ円滑な事業の推進及び事業費の縮減の実現を図るため、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「P F I 法」という。) に基づき、P F I 事業により実施するものである。

### 5 事業の概要

本公郷改良アパートは、A～C 区画に A 棟、B 棟、C 棟の 3 棟、D 区画に D 棟が 1 棟あり、その他、公郷町交番、本公郷青少年の家、旧日本公郷乳児保育園、公園、附带施設が配置されている。

本事業は、以下の業務を実施するものである。

- ・既存住宅等を解体・撤去する。
- ・更新住宅等を段階的に整備する。(建替え後の本公郷改良アパートを更新住宅という。)
- ・既存住宅の入居者の仮移転や本移転、退居等に関する業務を行う。
- ・A～C 区画の更新住宅等建設後の余剰地については、事業者の提案により余剰地活用 (付帯事業の実施) を可能とする。
- ・公郷町交番に係る業務 (解体、撤去、移設) は本事業の対象外であるが、建替え用地として、南側市道沿いの A 区画東角又は現に公郷町交番が存する敷地を含む A 区画南側市道沿いに 120 m<sup>2</sup>程度を確保する。

## 6 事業方式の概要

本事業は、PFI法に基づき実施する。

本事業は、事業者が、業務実施にあたり必要な調査、既存住宅等の解体撤去、更新住宅等の設計、建設を行った後に市に所有権を移転する、BT（Build Transfer）方式により実施する。

## 7 事業者の業務範囲

### (1) 事業計画策定業務

事業者は、募集手続きにおいて提出した事業提案書に基づき、本事業の全体工程計画や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画を策定すること。

### (2) 更新住宅等整備業務

事業者は、更新住宅等の整備に関わる業務として、下記の業務を行うこと。

#### ア 既存住宅等の解体撤去に関する業務

- (ア) 各種調査、申請、届出、協議等
- (イ) 既存住宅等の解体及び撤去設計
- (ウ) 既存住宅等の解体及び撤去工事
- (エ) その他、本業務を実施する上で必要な関連業務

#### イ 更新住宅等の設計に関する業務

- (ア) 各種調査、申請、届出、協議等
- (イ) 更新住宅等の設計（基本設計・実施設計）
- (ウ) 設計住宅性能評価の取得
- (エ) その他、本業務を実施する上で必要な関連業務

#### ウ 更新住宅等の建設に関する業務

- (ア) 各種調査、申請、届出、協議等
- (イ) 更新住宅等の建設
- (ウ) 市による完工確認
- (エ) 完工図書
- (オ) 建設住宅性能評価の取得
- (カ) その他、本業務を実施する上で必要な関連業務

#### エ 更新住宅等の工事監理に関する業務

- (ア) 更新住宅等の工事監理
- (イ) その他、本業務を実施する上で必要な関連業務

#### オ その他の業務

- (ア) 長期修繕計画策定等
- (イ) 交付金等申請関係書類等の作成支援
- (ウ) 会計実地検査の支援
- (エ) その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

### (3) 入居者移転支援業務

事業者は、入居者移転支援業務として以下の業務を行うこと。

#### ア 移転計画・準備業務

- (ア) 仮移転に必要な住戸数の整理
- (イ) 入居者説明会等の実施
- (ウ) 利用可能な既存住宅空住戸の調査等
- (エ) 仮住居として使用する民間賃貸住宅の確保
- (オ) 仮移転・本移転に係る建設企業とのスケジュール調整

#### イ 移転支援窓口業務

- (ア) 移転支援窓口の設置
- (イ) 移転支援担当者の配置
- (ウ) 移転に係る窓口対応

#### ウ 仮移転支援業務

- (ア) 仮移転者の状況把握
- (イ) 仮移転説明会の実施
- (ウ) 仮住居抽選会等の実施
- (エ) 移転料の支払い等の手続
- (オ) 引越し支援等

#### エ 本移転支援業務

- (ア) 本移転者の状況把握
- (イ) 本移転意向確認
- (ウ) 住戸抽選会等の実施
- (エ) 本移転説明会の実施
- (オ) 移転料の支払い等の手続
- (カ) 引越し支援等

#### オ 仮住居の補修業務

#### カ 退去・住替手続支援業務

#### キ 入居者移転に係る交付金等申請関係書類等の作成支援業務

#### ク その他、上記業務を実施する上で必要なもの

### (4) 余剰地活用業務（付帯事業）

事業者が、自らの提案により付帯事業として余剰地の活用に関する以下の業務を行うことを可能とする。

A～C区画のうち、更新住宅等を整備する用地（以下「更新住宅等用地」という。）、公郷町交番が存する用地及び交番建替用地（以下「交番用地」という。）（更新住宅等用地及び交番用地を併せて「建替等用地」という。）を除いた余剰地を市から行政財産の貸付として借り受け、自らの事業として土地活用等を行う。

なお、余剰地活用業務における余剰地の借地期間は、建物所有を目的とし借地借家法第 22 条及び第 23 条の定期借地権を活用する場合は同法に定める期間内の提案（50 年を上限とする。）とし、建物所有を目的としない場合は横須賀市公有財産規則第 37 条の 2 により準用される第 39 条に基づき、5 年以内とする。

## 8 事業期間

本事業の事業期間は、特定事業契約の締結日から平成 39 年 3 月までとするが、竣工後 2 年目までの 2 年点検を含むものとする。なお、事業者提案により平成 39 年 3 月より前倒しすることができる。

余剰地活用事業の事業期間については、50 年を上限とし、事業者の提案に基づき、協議のうえ決定する。

## 第2 市が自ら事業を実施する場合とP F I方式により実施する場合の評価

### 1 特定事業の選定基準

本事業をP F I事業として実施することにより、本公郷改良アパート建替事業について、市自らが実施したときに比べて効果的かつ効率的に事業が実施されると判断できる場合に特定事業として選定することとした。具体的な判断基準は次のとおりである。

- ア 事業期間を通じた市の財政負担の縮減が期待できること。
- イ 市の財政負担が同一の水準にある場合においても公共サービスの水準の向上が期待できること。

### 2 評価の方法

選定基準を踏まえ、本事業を市が直接実施する場合及びP F I事業により実施する場合を比較して次の評価を行う。

- ア 市の財政負担額の縮減について、定量的に評価する。
- イ 公共サービス水準の向上について、定性的に評価する。

### 3 定量的評価（財政負担額の縮減）

#### (1) 算定にあたっての前提条件

本事業のうち、本公郷改良アパート建替事業を市が直接実施する場合及びPFI事業により実施する場合の財政負担額の評価を行うに当たり、設定した前提条件及び算定方法は、次の表に示すとおりである。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、実際の民間事業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	市が直接実施する場合	PFI事業により実施する場合
財政負担額の主な内訳	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存住宅等の解体撤去業務費（アスベスト処理費を含む）</li> <li>更新住宅等の設計業務費</li> <li>更新住宅等の建設業務費</li> <li>更新住宅等の工事監理業務費</li> <li>移転支援業務費</li> <li>入居者移転支援実費（仮住居の補修業務費を含む）</li> <li>起債償還及び支払利息</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存住宅等の解体撤去業務費（アスベスト処理費を含む）</li> <li>更新住宅等の設計業務費</li> <li>更新住宅等の建設業務費</li> <li>更新住宅等の工事監理業務費</li> <li>移転支援業務費</li> <li>入居者移転支援実費（仮住居の補修業務費を含む）</li> <li>起債償還及び支払利息</li> <li>資金調達に係る費用</li> </ul>
共通条件	インフレ率：0.0% 割引率：2.6% 事業期間：約8年 施設規模：更新住宅260戸、附帯施設等	
算定方法	市の過去の事例を基に本事業において整備する更新住宅を想定し算定	設計・建設の一括発注による効率化が図られ、また性能発注によって事業者の創意工夫が行われることによるコスト縮減を想定し算定
資金調達方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般財源</li> <li>社会資本整備総合交付金</li> <li>地方債</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般財源</li> <li>社会資本整備総合交付金</li> <li>地方債</li> <li>選定事業者の自己資金（出資金、借入金）</li> </ul>

#### (2) 算定結果

上記の前提条件を基に、市が直接実施する場合とPFI事業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、本事業を市が直接事業を実施する場合に比べ、PFI事業により実施する場合は、事業期間中の市の財政負担額が13.4%削減されるものと見込まれる。

	市が直接実施する場合	PFI事業により実施する場合
指数	100	86.6

#### 4 定性的評価（公共サービスの水準の向上）

本事業をPFI事業により実施する場合、以下のとおり公共サービスの水準の向上が期待できる。

ア 既存住宅の解体撤去、建替住宅の設計、建設、工事監理、入居者移転支援業務を民間事業者が一括して行うことで、民間の企画力、技術力がより生かされるとともにそれぞれ単体で発注する場合に比べ、発注事務の効率化や円滑な業務遂行、事業期間の短縮など効率的な整備が期待できる。

イ 入居者移転において民間事業者のノウハウや人材を活用することにより、早期の供用開始や入居者の移転の負担軽減が期待できる。

#### 5 総合評価

本事業をPFI事業として実施する場合、市が直接実施する場合に比べ、市の財政負担が13.4%削減する見込みがあること、また、一括発注による事務の効率化や円滑な業務遂行、事業期間の短縮など、公共サービス水準の向上が期待できる。

このため、本事業をPFI事業として実施することが適当であることから、本事業をPFI法第7条の規定により、特定事業として選定する。