

「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7条の規定に基づき、木造若緑団地建替事業を特定事業として選定したので、同法第11条第1項の規定により、特定事業の選定にあたっての客観的な評価結果を公表する。

令和6年6月24日

つがる市長 倉光 弘昭

木造若緑団地建替事業

特定事業の選定

令和6年6月24日

つがる市

目次

第1 特定事業の内容.....	1
1. 事業名称.....	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.....	1
4. 事業目的.....	1
5. 事業の概要.....	1
6. 事業方式の概要.....	2
7. 特定事業の業務範囲.....	2
(1) 全体計画策定業務.....	2
(2) 事前調査に関する業務.....	2
(3) 建替住宅等の整備に関する業務.....	2
(4) その他市営住宅整備業務実施に必要な業務.....	3
8. 事業期間.....	3
第2 PFI事業として実施することの客観的評価.....	4
1. コスト算出による定量的評価.....	4
(1) 算出にあたっての前提条件.....	4
(2) 算定方法及び結果.....	5
2. PFI事業として実施することの定性的評価.....	5
(1) 良質な市営住宅整備によるサービスの向上.....	5
(2) 地域課題解決への貢献.....	5
3. 総合評価.....	6

第1 特定事業の内容

1. 事業名称

木造若緑団地建替事業

2. 事業に供される公共施設等の種類

最大 88 戸の市営住宅及び附帯施設並びに関連公共施設

3. 公共施設等の管理者

つがる市長 倉光 弘昭

4. 事業目的

市では、昭和 30 年代から、公営住宅法に基づき、住宅に困っている比較的所得の低い市民の生活の安定と社会福祉の増進を目的として市営住宅を建設し、令和 5 年 8 月時点で、38 団地、1,195 戸の公営住宅等を管理している。

平成 24 年度には、「つがる市公営住宅等長寿命化計画」の策定変更を行い、公営住宅等の状況把握や団地別・住棟別の活用方針を整理し、長期的な視点をもった維持管理及び整備プログラムを実施してきた。

その後、長寿命化計画は、平成 29 年度に第 2 回改定を行ったが、それから 5 年以上が経過し、令和 5 年度に第 3 回改定を行った。その中で、本団地は利便性が高く敷地規模も大きいため、今後の建替や用途廃止による他団地からの移転先として、効果的・効率的な整備を行うこととしている。

本事業は、耐震設計基準改正前に整備され、最も老朽化が著しい本団地を同敷地内に建替整備し、安心して暮らせる住環境を整備するとともに、市の都市計画が目指す将来像「自然・伝統文化を継承する 誇りあるまちづくり “躍動”と“平穏”の共存都市 つがる」に向けたまちづくりを進めることを目的とする。

また、民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力等のノウハウを導入し、より効果的かつ効率的なサービスの提供が可能となる P F I 事業として実施することにより、公共サービスの質の向上や財政支出の削減及び平準化を図るものとする。

5. 事業の概要

本団地は、昭和 40 年度から同 41 年度にかけて木造平屋建 55 棟・55 戸が建設され、昭和 47 年度から同 51 年度にかけて簡易耐火 2 階建 16 棟・106 戸が建設された。このうち木造平屋建は、令和 5 年度に解体・除却済である。

本事業は、事業用地において、既存住宅（簡易耐火 2 階建 16 棟及び附帯施設等）の解体・除却と、建替用地内に建替住宅等の整備及び団地縮小を行う。

■事業対象(市営住宅整備業務)

項目	内容
団地名称	市営住宅木造若緑団地
位置	つがる市木造若緑 9-1 ほか
解体・除却	既存住宅等（16 棟・106 戸及び附帯施設等）
建設	建替住宅等（88 戸以下、附帯施設、関連公共施設等） ※外構、敷地・広場等の整備を含む

本事業における設計業務、建設業務、工事監理業務は、全て P F I 事業の対象とする。
なお、建替住宅等の施工に伴う既存住宅の入居者の移転支援と、建替住宅等（引渡し後）の維持管理業務は、市が行う。

6. 事業方式の概要

本事業は、P F I 法に基づき、市と特定事業契約を締結した事業者が、市が所有する事業用地に建替住宅等の整備に必要な調査、設計、建設等を行った後、市に所有権を移転する、いわゆる P F I 事業の B T（Build Transfer）方式により実施する。

7. 特定事業の業務範囲

事業者の業務範囲は、以下に示す業務（以下、「市営住宅建替業務」という。）とする。

(1) 全体計画策定業務

事業者は、応募手続きにおいて提出した提案書に基づき、業務の全体工程や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画の策定を行う。

(2) 事前調査に関する業務

市が提示した調査結果で不足と判断される場合に、事業者の判断により実施すること。

- ア 測量調査
- イ 地質調査
- ウ アスベスト調査
- エ その他必要な調査

(3) 建替住宅等の整備に関する業務

- ア 許認可及び各種申請等の手続（関係機関等協議、開発協議、申請等の手続）
- イ 既存住宅等の解体・除却に関する設計・工事
- ウ 建替住宅等の設計（基本設計、実施設計）
- エ 建替住宅等の建設工事（関連公共施設の整備を含む）
- オ 建替住宅等の建設に関する工事監理
- カ 設計・建設住宅性能評価の取得
- キ 化学物質の室内濃度調査

ク 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託

(4) その他市営住宅整備業務実施に必要な業務

市が提示した調査結果で不足と判断される場合、又は調査が必要と判断される場合に、事業者の判断により実施すること。

また、市が行う交付金等申請や国・県の検査に関して必要な書類・図面・整備費等の提供を行うこと。

ア 周辺影響調査（周辺家屋、電波障害、その他）

イ 近隣対策・対応（地元説明会の開催等）

ウ 完成確認、引渡し及び所有権の移転

エ 交付金等申請関係書類等の作成支援

オ 会計実地検査における資料作成の支援

カ 青森県による実地検査等の対応

キ 確定地形測量、関連公共施設等の市への移管資料作成

ク その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

8. 事業期間

事業期間は、特定事業契約締結日の翌日から、令和 15 年 3 月 31 日までとするが、良好な労働環境を維持しつつ、工期短縮の提案を可能とする。

第2 PFI事業として実施することの客観的評価

1. コスト算出による定量的評価

(1) 算出にあたっての前提条件

本事業の実施にあたり、建替整備業務を市が直接実施する場合とPFI事業として実施する場合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は、下表のとおりである。

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、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。

■コスト算定の前提条件

項目	市が直接実施する場合	PFI事業により実施する場合
算定対象となる経費等	<ul style="list-style-type: none"> ① 既存住宅解体撤去費 ② 開発行為、実施設計 ③ 工事監理費 ④ 住宅瑕疵担保履行保証保険料 ⑤ 住宅性能評価(設計・建設) ⑥ 住宅建設費 ⑦ 外構費 ⑧ 市道整備工事 ⑨ 室内環境調査 ⑩ 検査費 ⑪ 確認申請手数料 	<ul style="list-style-type: none"> ① 既存住宅解体撤去費 ② 開発行為、実施設計 ③ 工事監理費 ④ 住宅瑕疵担保履行保証保険料 ⑤ 住宅性能評価(設計・建設) ⑥ 住宅建設費 ⑦ 外構費 ⑧ 市道整備工事 ⑨ 室内環境調査 ⑩ 検査費 ⑪ 確認申請手数料 ⑫ 保険料(第三者賠償を含む) ⑬ アドバイザリー委託費
共通条件	<ul style="list-style-type: none"> ・事業期間：8年間(令和7年度から令和14年度) なお、すべての建替住宅の引渡しは、令和13年12月末までに完了する ・施設規模：88戸の市営住宅、附属施設及び関連公共施設 	
算定方法	建替計画における整備プラン及び事業費を精査して算定した	事業者への意向調査から設定した一定割合のコスト縮減が実現できるものとして算定した
資金調達方法	<ul style="list-style-type: none"> ・国交付金(社会資本整備総合交付金) ・一般財源 ・起債(公営住宅建設事業債) 	<ul style="list-style-type: none"> ・国交付金(社会資本整備総合交付金) ・一般財源 ・起債(公営住宅建設事業債)

(2) 算定方法及び結果

上記の前提条件をもとに、市が直接実施した場合の市の財政負担額と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について、4.17%の削減が期待できる。

■市の財政負担額の削減効果

	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	95.83

2. PFI事業として実施することの定性的評価

本事業をPFI事業により実施する場合、市の財政負担額の削減の可能性といった定量的な効果に加え、以下のような定性的な効果が期待できる。

(1) 良質な市営住宅整備によるサービスの向上

① 優れた事業者・提案の選定が可能

- PFI事業者の募集選定では、価格の多寡だけでなく、事業者からの技術提案も加味した総合的な審査を行うため、提案上限額内で市の要求性能を満足することができる事業者を選定することができる。
- 要求性能による発注により、事業者独自の創意工夫による提案が引き出され、優れた性能の住宅の整備が期待できる。また、複数の事業者グループが参加することで競争原理が生まれ、要求性能以上の優れた提案が期待できる。

② 一括発注による業務効率化と事業期間短縮

既存住宅等の解体撤去から、造成・基盤整備、新たな市営住宅の整備（設計・施工及び工事監理）を一括発注することで、市の発注手続きの省力化とともに、事業者の裁量拡大による調整・進行による円滑な事業推進が可能となるため、事業期間の短縮が期待できる。

(2) 地域課題解決への貢献

① 地元産業振興への貢献

- 本事業において、地元企業への業務発注や地元からの調達を促進することで、建設業への直接的な効果のほか、商工業など地元産業への波及効果も期待できる。
- 併せて、新たな雇用による市内の就業機会の創出、市内への転入・定住者の増加なども期待できる。

② 地域におけるPPP/PFIの推進

- 本事業はつがる市で初のPFI事業であることから、今後、市の公共事業におけるP

PPP/PFI 推進の先駆けとしての役割が期待でき、市及び地元企業の PPP/PFI への取組意欲を高める効果が期待できる。

- 本事業に地元企業が参画することで、PFI 事業のノウハウが地元で蓄積され、地域の PPP/PFI の推進を加速させる効果が期待できる。

3. 総合評価

本事業は、PFI 事業により実施することで、市が直接実施する場合に比べ、市の財政負担額について一定の削減が期待できるとともに、定性的評価に示した効果が期待できる。

このため、本事業を PFI 事業で実施することが適当であると認め、本事業を PFI 法第 7 条に基づく特定事業として選定する。