町営大津山団地等整備事業
特定事業の選定

令和７年６月

南関町

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) 事業スケジュール 2
3　事業の評価 2
(1) 町の財政負担見込額による定量的評価 2
(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 3
(3) 総合的評価 3

【用語の定義】

次のように定義する。

用語	定義
町	南関町のことをいう。
本事業	町営大津山団地等整備事業のことをいう。
PFI 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。
PFI 事業	PFI 法に基づき実施する事業のことをいう。
付帯施設	本事業で整備する住宅の駐車場、駐輪場、ごみ置場、外構等をいう。
応募者	本事業に応募する単独企業もしくは事業者グループをいう。
選定事業者	事業契約を締結した単独企業もしくは事業者グループをいう。

1　特定事業の名称

町営大津山団地等整備事業（以下「本事業」という。）

2　事業の概要

(1) 事業場所

	事業予定地	敷地面積
公営住宅 (町営大津山団地)	熊本県南関町大字関町 171 番地 1	約 2,100 ㎡
地域優良賃貸住宅 (コミュニティ住宅関町（仮）)	熊本県南関町大字関町 1316 番地	約 6,000 ㎡

※敷地面積は Google マップによる図上測定計測による

(2) 本事業の概要

町営住宅（15 戸）・地域優良賃貸住宅（20 戸）及びその付帯施設（駐車場、コミュニティ形成施設（共同庭、多目的室））を整備する。

(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町営住宅（15 戸）・地域優良賃貸住宅（20 戸）及びその付帯施設の設計・建設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、必要な調査を行う。

② 事前計画策定業務

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事前計画を策定する。

③町営住宅及び地域優良賃貸住宅整備業務

新たな町営住宅等の整備を行い、町に引き渡すものとし、以下の業務を行う。なお、整備手順については選定事業者の提案による。地域優良賃貸住宅は併設するコミュニティ形成施設（共同庭、多目的室）の整備を含む。

・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

(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、町に所有権を移転する方式（PFI-BT 方式）を想定する。なお、土地は町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ことができる。

(5) 事業スケジュール

設計・建設期間で２年（令和８年４月１日から令和 10 年３月 31 日まで）を想定している。

事業契約締結	令和８年２月 予定
事業期間	事業契約締結日～令和 10 年３月 31 日まで
設計・建設期間	事業契約締結日～令和 10 年３月 31 日まで（厳守）

［参考］

本移転・引越しは町が実施するため、本事業には含まない。

本移転・引越し期間	建替住宅供用後～令和 10 年５月 31 日まで

３　事業の評価

町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) 町の財政負担見込額による定量的評価

ア．町の財政負担額算定の前提条件

町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、町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。

	町が直接実施する場合	BT 方式による 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建設費 ⑤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建設費 ⑤起債償還及び支払利息 ⑥アドバイザリー委託費
共通の条件	①事業期間　整備期間２年 ②割引率　　１％／年	
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

	町が直接実施する場合	BT 方式による PFI 事業として実施する場合
設計・建設に関する事項	町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	町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、町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、町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を現在価値換算額で比較し、VFM 2.24%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、町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、事業全体の期間の圧縮が期待できる。加えて、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 方式による PFI 事業として実施することにより、町が直接実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた町の財政負担額を現在価値換算額で比較した結果、VFM 2.24%の削減を期待することができる。さらに、性能発注のため、選定事業者のノウハウ・工夫を最大限活かした住宅・空間形成の質の向上や、適切なリスク配分、業務効率化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 7 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。