

「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。)第7条の規定により、草津市営住宅木川団地・西一団地建替事業を特定事業として選定したので、PFI法第11条第1項の規定に基づき、特定事業の選定にあたっての客観的評価の結果を公表する。

令和8年●月●●日

草津市長 橋川 渉

# 特定事業の選定について

## 1 事業内容

### (1) 事業名称

草津市営住宅木川団地・西一団地建替事業（以下「本事業」という。）

### (2) 事業に供される公共施設等

市営住宅等（付帯施設等を含む）

### (3) 公共施設の管理者の名称

草津市長 橋川 渉

### (4) 事業の目的

草津市では、老朽化が進んだ公営住宅の建替えについて、早期に事業着手が必要な団地を選定するため、令和3年3月に「草津市公営住宅建替基本計画」を策定した。計画の中で最も優先順位が高かった木川団地、西一・下中ノ町団地について建替事業を進めることとした。

木川団地および西一団地の建替事業の設計、建設、工事監理および入居者の移転支援、余剰地活用の実施、下中ノ町団地は集約建替による入居者の移転支援を一体的に実施することにより、事業者の創意工夫が発揮され、公共サービスの質の向上や財政負担の軽減が図られ、かつ、「誰もが住みたいと思えるまちづくりとしての公営住宅建替事業」をビジョンとし、入居される方が安心して暮らすことができ、維持管理に必要な費用が抑えられる市営住宅となることを期待する。

### (5) 施設整備概要

	木川団地		西一団地
	1期棟建設予定敷地	2期棟建設予定敷地	建設予定敷地
所在地	草津市木川町	草津市木川町	草津市西草津一丁目
開発面積 (測量面積)	4,544.4㎡	4,890.2㎡	2,578.6㎡
建替住宅の戸数	60戸	26戸	20戸
その他付帯施設	駐車場、自転車置場、倉庫、ごみ置き場、公園（広場）、緑地、消防水利・消防活動空地、受水槽・ポンプ室、集会所・集会室、太陽光発電装置等		

### (6) 事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、事業者は既存住宅等を解体除却し、新たに建替住宅等を整備した後、市に所有権を移転する方式（BT：Build Transfer方式）とする。

### (7) 事業期間

本事業において予定されている事業期間および事業実施スケジュールは以下のとおりである。

事業実施スケジュール（予定）

時 期（予定）	内 容
令和8年度（令和9年3月）	事業契約の締結（2月議会）
令和9年度～令和11年度	木川団地1期既存住宅等の解体および木川団地1期建替住宅等の整備、木川団地1期への本移転および建替住宅等の供用開始
令和10年度～令和11年度	西一団地既存住宅等の解体および西一団地建替住宅等の整備、西一団地への本移転および建替住宅等の供用開始
令和11年度～令和12年度	木川団地2期既存住宅等の解体および木川団地2期建替住宅等の整備、木川団地2期への本移転および建替住宅等の供用開始 余剰地活用業務の供用開始

※上記のとおり概ね4年間で想定しているが、事業者からの提案により、工区や移転支援の内容、整備手順および解体手順が異なる場合がある。

**(8) 事業範囲**

選定事業者が行う本事業の業務範囲は次のとおりである。具体的な事項については、入札説明書等において提示する。

**ア 事業計画の策定**

事業者は市に提出した提案書に基づき、本事業において整備する施設に関する事業計画を策定する。

**イ 市営住宅等整備業務**

事業者は、既存住宅等の解体撤去を行い、建替住宅等を整備（調査・設計・建設）し、市に引き渡す。

・木川団地

手順は、木川団地1期整備として、27～36棟およびそれに附属する施設の解体撤去を行い、建替住宅等を整備し、市に引き渡した後、木川団地2期整備として、1～13棟およびそれに付随する施設等の解体撤去を行い、建替住宅等を整備し、市に引き渡す。

・西一団地

手順は、1～3棟およびそれに付随する施設等を解体撤去し、建替住宅等を整備し、市に引き渡す。

木川団地1期整備、西一団地整備、木川団地2期整備を基本的な順番とする。なお、事業者からの提案により、移転支援の内容、整備手順および解体手順が異なる場合がある。

- (ア) 事前調査（地質調査、測量調査、周辺家屋調査、電波障害調査等）
- (イ) 設計（基本設計・実施設計）
- (ウ) 必要な許認可（法令や条例等に関する届け出等を含む）ならびに建築確認等の手続（施設整備に必要な関係機関等との協議および申請等の手続）
- (エ) 解体除却工事（既存住宅等）
- (オ) 建設工事（建替住宅等）
- (カ) 工事監理
- (キ) 設計住宅性能評価の取得

- (ク) 建設住宅性能評価の取得
- (ケ) 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託
- (コ) 化学物質の室内濃度測定
- (サ) 事後調査（周辺家屋調査等）
- (シ) 事後対策（周辺家屋補償等、電波障害対策工事等）
- (ス) 確定地形測量（公共施設等の市への移管資料作成を含む）
- (セ) 建替住宅等の引渡しおよび所有権の移転
- (ソ) 地元説明等近隣対策（建替計画の説明を含む）
- (タ) 社会資本整備総合交付金等申請関係書類の作成支援業務
- (チ) 会計実地検査の支援業務
- (ツ) その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

## ウ 入居者移転支援業務

事業者は、既存住宅の現入居者が本事業実施のために移転するにあたり、下記の業務を行う。

### ・木川団地1期棟

（木川団地1期棟建替予定敷地入居者：戻本移転、木川団地2期棟建替予定敷地：本移転、改良住宅入居者：本移転）

### ・木川団地2期棟

（木川団地建替予定敷地外入居者：本移転）

### ・西一団地

（西一団地建替予定敷地入居者：戻本移転、下中ノ町団地入居者：本移転、改良住宅入居者：本移転）

- (ア) 移転計画策定業務
- (イ) 本移転支援業務
  - a 本移転説明会の実施支援業務
  - b 入居申込書受付業務
  - c 住戸割り当ておよび入居者決定の支援業務
  - d 入居手続および本移転確認業務
  - e 引越支援（斡旋）業務
  - f 本移転日調整等業務
  - g 本移転に伴う機器改修支援業務
  - h 市が行う本移転料等支払いに係る支援業務
  - i 他の住宅への住替希望者および退去者支援業務
- (ウ) 社会資本整備総合交付金等申請関係書類の作成支援業務
- (エ) 会計実地検査の支援業務
- (オ) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

## エ 余剰地活用業務（付帯事業）

付帯事業の業種に関しては、提案する事業形態に沿った事業内容とし、地域の活性化や住民の利便性向上に資する施設とする。

## （9）選定事業者の収入および負担に関する事項

事業者の収入および負担については、概ね下記のように予定しているが、市からの支払いに係る具体

的な内容については、入札公告時に「事業契約書（案）」で提示する。

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、市と事業者との間で締結する事業契約書に定めるところにより、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選定事業者に対し支払う。

#### **ア 事業者の収入**

市は、本事業に要する費用として、令和 9 年度以降、毎年度 1 回、各年度末の出来高に応じ、事業契約書に定める額を支払う。

整備に要する費用のうち、本事業完了前に引渡しを要する次の(ア)から(エ)までの業務に係る費用については、当該業務の引渡し時に一括して支払う。

- (ア) 建替住宅等の基本設計業務または実施設計業務
- (イ) 設計住宅性能評価または建設住宅性能評価の取得業務
- (ウ) 建替住宅等の整備に関する業務
- (エ) 既存住宅等の解体撤去に関する業務

#### **イ 事業者の負担**

事業者は、本事業に要する費用を、アの市からの支払いがあるまでの間、負担する。

## 2 市が自ら事業を実施する場合とPFI方式により実施する場合の評価

### (1) 評価方法

#### ア 選定基準

市は、本事業をPFI方式として実施することで、従来方式と比較し、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、または市の財政負担額が同一の水準にある場合においてサービス水準の向上が期待できることを選定の基準とした。

#### イ 定量的な評価

市の財政負担見込額の算定にあたっては、「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事業の実施に関する基本方針」(平成24年3月閣議決定)および草津市営住宅木川団地・西一団地建替事業実施方針に基づき、事業期間全般にわたる費用と見込まれる財政負担の総額を算出のうえ、これを現在価値に換算することで評価を行った。

#### ウ 定性的な評価

上記の財政負担額の算定に加えて、本事業をPFI方式として実施する場合の定性的な評価を行った。

### (2) 定量的評価

本事業において、市が自ら実施する場合の市の財政負担額とPFI方式により実施する場合の市の財政負担額との比較を行うにあたり、その前提条件を次のとおり設定した。

なお、これらの前提条件は、VFM (Value For Money) を算定する上で、市が独自に設定したものであり、入札における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。

#### ア 前提条件

	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>各種調査費用</li> <li>解体費</li> <li>整備費用 (設計監理費用、建設費)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>各種調査費用</li> <li>解体費</li> <li>整備費用 (設計監理費用、建設費)</li> <li>PFI事務費</li> </ul>
設計・建設に関する費用	市の過去の事例を基に本事業において整備する市営住宅を想定し算定	設計・施工の一括発注および事業者の創意工夫により、市が直接実施する場合と比較して一定割合のコスト縮減が実現するものとして算定
資金調達に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>起債</li> <li>交付金</li> <li>一般財源</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市が支払う出来高部分相応額払金、引渡し時払金</li> <li>自己資金</li> <li>銀行借入</li> </ul>
共通事項	割引率 0.76%、物価上昇率 0%、起債償還期間 15年	

## イ 算定方法

上記の前提条件を基に、市が自ら実施した場合の市の財政負担額とPFI方式により実施する場合の市の財政負担額を年度別に算出し、それらを現在価値に換算した。

項目	値
市が自ら実施する場合の財政支出額（現在価値ベース）	2,383,769千円
PFI方式により実施する場合の財政支出額（現在価値ベース）	2,199,240千円
VFM（金額）	184,529千円
VFM（割合）	約7.74%

## ウ 評価結果

算定結果により、市の財政負担額を比較したところ、本事業を市が直接実施した場合に比べて、PFI事業として実施する場合は、財政負担額が約7.74%削減されることが見込まれる。

### (3) 定性的評価

本事業をPFI事業により実施した場合、以下のような定性的な効果が期待できる。

#### ア まちの魅力を向上させる市営住宅の整備

事業者が、設計から施工までを一括して行うことにより、まちの魅力を向上させる外観やランドスケープを有することで地域の価値を向上させるまちづくりとしての市営住宅の整備が期待できる。

#### イ 事業者のノウハウを活用した良質な市営住宅の整備

事業者の優れたノウハウを活用することで、誰もが安心して暮らせ、世代間や周辺住民との交流が促進される市営住宅の整備が期待できる。

#### ウ 行政サービスの早期提供

事業者が、設計から建設までを一括して行うことにより、工期短縮による行政サービスの早期提供が期待できる。

#### エ 各種リスクの回避、最小化

事業者の提案に際しては、事前に十分なリスク分析およびリスクへの対応策の検討が行われることになり、各種リスクの回避、最小化が可能となる。

### (4) 総合評価

本事業をPFI方式で実施することにより、市が自ら実施した場合と比較して、定量的評価において7.74%の市の財政負担額の軽減を見込むことができ、事業者の創意工夫やノウハウを活用することで、施設整備等の効率的で効果的な本体事業の実施という定性的効果も期待できる。

以上により、本事業を特定事業として実施することが適当であると認め、PFI法第7条に基づく特定事業として選定する。