

(仮称) 高久地区地域優良賃貸住宅整備事業
特定事業の選定

令和 7 年 8 月 4 日

那須町

1 事業概要

(1) 事業名称

(仮称) 高久地区地域優良賃貸住宅整備事業

(2) 本事業に供される公共施設等の種類

那須町地域優良賃貸住宅（以下「本施設」という。）

(3) 公共施設等の管理者の名称

那須町長 平山幸宏

(4) 事業目的

本事業は、「PFI 法」を活用し、民間ノウハウによる質の高いサービスの導入や町財政の平準化をはかりつつ、若者・子育て世代を主軸とした中堅所得者住宅を高久地区に供給するものである。

これにより、快適な住まい環境を創出し、那須町の定住人口の増加や地域の活性化を図ることを目的として実施する。

(5) 事業手法

本事業は、PFI 法に基づき、町が所有する筒地地区の用地に、本事業を実施する民間事業者（以下「SPC」という。）が新たに本施設を設計、建設及び工事監理した後、町に本施設の所有権を移転し、SPC が所有権移転後の事業期間中に係る維持管理・運営を遂行する方式（BT0 : Build Transfer Operate）により実施するものとする。

(6) 事業の範囲

SPC が実施する業務（以下「本業務」という。）は、以下のとおりとする。

ア 本施設の整備

(ア) 本施設の整備に係る調査・設計業務及び関連業務

(住宅棟の基本設計、実施設計とともに、敷地全体の外構・駐車場を含む。)

(イ) 本施設の整備に係る建設業務及び関連業務

(ウ) 本施設の整備に係る工事監理業務及び関連業務

(エ) 本施設の整備に係る近隣対応・対策業務及び関連業務

(オ) 本施設の整備に係るテレビ電波受信障害調査・対策業務及び関連業務

(カ) 上記各項目に伴う各種申請等業務

(キ) 上記各項目に伴う町の交付金申請手続等の支援業務

(ク) 本施設の引渡しに係る一切の業務

イ 本施設の維持管理

- (ア) 本施設の維持管理に係る昇降機点検保守管理業務
- (イ) 本施設の維持管理に係る消防設備及び建築設備点検保守管理業務
- (ウ) 本施設の維持管理に係る受水槽清掃業務
- (エ) 本施設の維持管理に係る合併処理浄化槽保守管理業務
- (オ) 本施設の維持管理に係るテレビ電波受信障害対策施設点検保守管理業務
- (カ) 上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務
- (キ) 本施設の維持管理に係る共用部・敷地内清掃業務
- (ク) 本施設の維持管理に係る警備業務
- (ケ) 本施設の維持管理に係る植栽・外構・駐車場・雨水排水処理施設管理業務
- (コ) 本施設の居住者の移転に係る現状復旧業務
- (サ) 本施設の維持管理に係る修繕業務
(大規模修繕を除く。ただし、大規模修繕計画立案業務・見積業務は含む。)
- (シ) 本施設の入居者募集の宣伝業務 (入居者の決定は町が実施する。)
- (ス) 本施設の敷金・家賃等の徴収・町への納入義務
- (セ) 上記各項目に伴う町の交付金申請手続等の支援業務
- (ソ) 施設の利用に関する業務
 - ア) 入居者の公募に関する業務
 - イ) 入居及び退去に関する業務
 - ウ) 入居者の収入申告及び収入超過指導に関する業務
 - エ) 入居者等の指導及び連絡に関する業務
 - オ) 駐車場の管理に関する業務
- (タ) その他の維持・管理業務
 - ア) 各種調査、照会、回答、利用統計
 - イ) 指定期間終了にあたっての引継業務
 - ウ) その他日常業務の調整

(7) 事業スケジュール (予定)

本事業の事業期間は、事業契約の町議会における議決を受け、事業契約締結の日から令和 41 年 3 月 31 日までとする。

時期	内容
令和 8 年 1 月	基本協定の締結
令和 8 年 2 月	仮契約の締結

時期	内容
令和 8 年 3 月	事業契約に関する議案提出
令和 8 年 4 月～令和 10 年 1 月	本施設の設計、建設、入居者募集期間
令和 10 年 2 月	本施設の引渡し
令和 10 年 3 月	本施設の維持管理・運営業務開始
令和 10 年 3 月	本施設の入居開始
令和 41 年 3 月 31 日	事業契約の終了

(8) 支払に関する事項

町の SPC に対する支払は、SPC が実施する本事業における本施設の整備業務に係るサービス対価と本施設の維持管理・運営業務に係るサービス対価とする。

(9) 本施設の概要

間取り	想定世帯	専有面積	整備戸数
1 R	単身・夫婦のみの世帯	35 m ² 以上	10 戸
1 LDK	夫婦のみの世帯	50 m ² 以上	10 戸
2 LDK	子育て世帯	60 m ² 以上	10 戸
共用部分	・廊下、階段：適宜 ・エントランスホールは必要に応じて設置する ・構造や階数は事業者の提案とするが、地上 3 階以上の建物とする場合はエレベーターを設置する		

2 町が自ら事業を実施する場合と PFI 事業として実施する場合の評価

(1) 特定事業の選定基準

本事業を PFI 事業として実施することにより、事業期間を通じた町の財政負担額の軽減が期待できること、又は町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。

(2) 評価の方法

ア 定量的な評価

町が自ら実施する場合の町の財政負担額の総額と PFI 事業として実施する場合の町の財政負担額の総額を算出のうえ比較し、これを現在価値に換算することで定量的な評価を行った。

イ 定性的な評価

上記に加えて、本事業を PFI 事業として実施する場合のサービス水準の向上について、定性的な評価を行った。

(3) 定量的な評価

ア 定量的な評価の前提条件

本事業において、町が自ら実施する場合の町の財政負担額の総額とPFI事業として実施する場合の町の財政負担額の総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を算定する上で、町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。

【町の財政負担額算定の前提条件】

項目	町自らが実施する場合	PFI 事業として実施する場合
財政負担の主な内訳	・ 事前調査費 ・ 設計費 ・ 工事監理費 ・ 造成工事費 ・ 建設費 ・ 外構工事費 ・ 維持管理・運営費	・ 事前調査費 ・ 設計費 ・ 工事監理費 ・ 造成工事費 ・ 建設費 ・ 外構工事費 ・ 維持管理・運営費 ・ 支払利息 ・ SPC 管理運営費 ・ アドバイザー委託費 ・ 公租公課
共通の条件	事業期間：約 32 年間 施設規模：30 戸の集合住宅、附帯施設及び関連する公共施設 割引率：1.605%（長期国債利回りを参考に設定。）	
資金調達に関する事項	交付金 一般財源	交付金 出資金 銀行借入金
その他	内閣府「VFM（Value For Money）に関するガイドライン」を踏まえ、官民の資金調達に係る金利差を参考に設定したリスク調整値を「町自らが実施する場合」の財政負担額に加算する	
積算方法	概略の施設計画を策定し、同規模・同用途の事業における実績値等を勘案して算定	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 評価結果

本事業を町が自ら実施する場合と PFI 事業として実施する場合とを比較した結果は、次のとおりである。

【VFM 算定結果】

項目	値
町が自ら実施する場合	100%
PFI事業として実施する場合	88.52%
VFM（割合）（現在価値換算）	11.48%

（４）定性的な評価

本事業を PFI 事業として実施した場合、次のような定性的な効果が期待できる。

ア SPC の創意工夫の発揮

設計、建設、運営、維持管理等の各業務を分割して発注する場合に比べ、事業者に一括して性能発注することにより、供用開始後の運営・維持管理方針に即した施設整備が可能となる。

また、長期的な視点で運営・維持管理が行われることによるライフサイクルコストの縮減など、事業者の包括的な創意工夫の発揮による効率的かつ効果的な運営・維持管理の実現が期待できる。

さらに、事業者が有する専門的な知識やノウハウの活用により、利用者のニーズに柔軟に対応した質の高いサービスを提供することが期待できる。

イ リスク分担の明確化による事業の安定運営

本事業開始前に、あらかじめ発生するリスクを想定し、町と事業者との間で、個々のリスクについて最も適切に対処できる者が当該リスクを負うという考え方にに基づき、その責任分担を明確にすることにより、リスク分担の最適化がなされ、リスク対策に要する費用の削減や問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能となる。

ウ 財政負担の平準化

民間資金を活用することで、町が支払う施設整備費について運営・維持管理期間終了までの間に分割して支出することが可能となり、財政負担の平準化が図られる。

(5) 総合評価

本事業を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の総額について11.48%の縮減が期待できるとともに、公共サービスの水準の向上等の定性的効果も期待することができる。

以上により、本事業をPFI事業として実施することが適切であると認められることから、PFI法第7条に基づく特定事業として選定する。