

日見大曲・宿町団地第1期整備事業 特定事業の選定について

長崎市（以下「本市」という。）は、令和5年10月4日に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5条第3項の規定に準じて、日見大曲・宿町団地第1期整備事業に関する実施方針を公表した。

今般、PFI法第7条の規定に準じて、日見大曲・宿町団地第1期整備事業を特定事業として選定したので、PFI法第11条第1項の規定に準じて、特定事業選定にあたっての客観的評価の結果をここに公表する。

令和5年12月25日

長崎市長 鈴木 史朗

1. 事業の概要

(1) 事業名称

日見大曲・宿町団地第1期整備事業（以下「本事業」という。）

(2) 公共施設の管理者の名称

長崎市長 鈴木 史朗

(3) 事業の目的

本市では、長崎市公営住宅等長寿命化計画に基づき、公営住宅を耐震性の低い順に解消、大型団地の集約化、再編等の方針により、建替事業を実施することとしている。

日見大曲住宅、日見大曲アパート（4棟を除く）、宿町アパートは、昭和38年から昭和54年にかけて建設された鉄筋コンクリート造の計29棟578戸の住宅である。これらの施設は、外壁、防水及び設備機器等が老朽化し、一部耐震性が不足している等、建替更新が必要となっており、当該団地においては、578戸を約290戸（約5割）へ縮減する計画としている。

本事業では、（仮称）長崎市営宿町住宅新1号棟（60戸）及びその付帯施設等（以下「整備住宅等」という。）の整備について、PFI法に準じて、設計・施工一括発注方式により、民間事業者の有するノウハウや創意工夫を活用し、懸念する安全性や居住性の課題、また少子高齢化といった本市を取り巻く社会情勢によるニーズの変化や効率的な維持管理等への対応及びコスト削減を図ることを目的として実施するものである。

(4) 事業方式

本事業は、本市が事業者と締結する設計・施工請負契約に従い、整備住宅等の設計、建設業務等を事業者が一括で行うDB方式（Design：設計、Build：施工）により実施する。

(5) 事業期間

本事業の事業期間は、設計・施工請負契約締結日から令和9年12月28日までとする。

(6) 公共施設等の立地条件及び規模

ア 事業用地：長崎県長崎市宿町217番地ほか2筆

イ 敷地面積：3,238.76㎡

ウ 整備住宅等：1棟（60戸）

(7) 事業の対象範囲

事業者の行う業務の範囲は、次のとおりとする。

ア 設計業務

(ア) 調査業務

(測量調査、地質調査、電波障害調査、周辺家屋調査、アスベスト含有材使用状況調査など事業者が必要とする調査)

- (イ) 整備住宅等の基本設計、実施設計業務
- (ウ) 既存施設等の解体撤去に係る設計
- (エ) 設計住宅性能評価の取得
- (オ) 設計段階における各種申請手続き
- (カ) その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務

イ 建設業務

- (ア) 整備住宅等の建設工事
- (イ) 整備住宅等の建設住宅性能評価の取得
- (ウ) 整備住宅等の化学物質の室内濃度測定
- (エ) 整備住宅等の完成確認及び引渡し
- (オ) 既存住宅等の解体撤去工事
- (カ) 建設段階における各種申請手続き
- (キ) 近隣対応・対策業務
- (ク) 交付金・補助金等申請関係書類の作成支援
- (ケ) その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務

ウ 工事監理業務

- (ア) 既存施設等の解体撤去に係る工事監理
- (イ) 整備住宅等の建設に係る工事監理
- (ウ) その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務

2. 事業の評価

本事業を DB 方式で実施することにより、事業期間を通じた本市の財政負担の縮減が期待できること及び公共サービスの水準の向上が期待できることを選定の基準とした。

(1) 本市の財政負担見込額による定量的評価

ア 本市の財政負担額算定の前提条件

本事業を本市が自ら実施する場合及び DB 方式で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本市が独自に設定したものであり、実際の事業者の提案内容を制約するものではない。

表 財政負担見込み額算定の前提条件

項目	本市が自ら実施する場合	PFI 事業として実施する場合
財政負担の主な内訳	<ul style="list-style-type: none"> ・設計業務及び工事監理業務の対価 ・建設業務の対価 ・地方債の償還に要する費用 	<ul style="list-style-type: none"> ・設計業務及び工事監理業務の対価 ・建設業務の対価 ・地方債の償還に要する費用 ・アドバイザー委託費用等
共通事項	事業期間：3年3か月 割引率：0.5% インフレ率：考慮しない	
積算方法	概略の施設計画に基づき、同規模・同用途の他事例の実績等を勘案して設定	本市が自ら実施する場合に比べて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

上記前提条件に基づく財政負担額について、本市が自ら実施する場合と DB 方式で実施する場合の本市の財政負担額を比較すると次の表のとおりとなる。

項目	本市が自ら実施する場合	DB 方式で実施する場合
財政負担額	1,044 百万円	965 百万円
指数	100.0	92.4

(2) DB 方式で実施することの定性的評価

ア DB 方式で実施することで、施設の設計業務、建設業務、工事監理業務を事業者が一貫して実施することにより、設計段階から建設業務を行う者の意見を聞きながら効率的・効果的に施設を建設することが可能であり、コスト削減が期待できる。

イ 本市が自ら実施する場合の発注事務では、設計業務、建設業務、工事監理業務を都度発注する必要があるが、DB 方式で実施する場合は一括発注が可能であり事務負担の軽減が期待できる。

(3) リスク分担による評価

DB 方式で実施する場合、想定可能なリスクについて、本市と事業者との間で役割分担や管理体制を明確にすることにより、リスク発生の抑制を図るとともに、リスク発生時における適切かつ迅速な対応が可能となり、事業目的が円滑に遂行され、安定的かつ効率的な事業実施が期待できる。

(4) 総合評価

本事業は DB 方式で実施することにより、本市が自ら実施する場合に比べて、本市の財政負担額について、約 7.6%の削減を期待することができるとともに、公共サービスの水準の向上、適切なリスク分担による安定的かつ効率的な事業実施も期待することができる。

以上により、本事業を DB 方式で実施することが適当であると認められることから、PFI 法第 7 条の規定に準じて特定事業として選定する。