

初回の今回は、小規模な住宅事業ながらPFI事業として事業化された佐賀県みやき町（三養基郡）の「ショッピングセンターメイン用地における定住促進住宅整備事業」をご紹介します。

みやき町は人口25,641人（H25.5.1現在）、総面積51.89k㎡で佐賀県北東部に位置する町で、本事業は子育て世代を主軸とした中堅所得者向け定住促進住宅（24戸）の整備をPFI事業により実施するものです。

1. 事業スキーム

事業名	ショッピングセンターメイン用地における定住促進住宅整備事業
事業目的	PFI法を活用し、民間の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等を図りつつ、子育て世代を主軸とした中堅所得者向け定住促進住宅を供給する。
事業方式	BTO方式・サービス購入型
事業者選定方法	公募プロポーザル方式
審査方法・配点	価格点（25点満点）と提案内容評価点（75点満点）の合計による加算方式
対象施設	地域優良賃貸住宅（24戸（内2LDKタイプ約15戸 3LDKタイプ約9戸））
公募時期	H25.2.1 募集要項等公表
実施事業者決定	H25.4
事業期間	事業契約締結日から平成56年3月31日（施設引渡しより30年間）
PFI事業者のグループ構成	1) 設計企業 2) 工事監理企業 3) 建設企業 4) 維持管理企業 5) 運営企業 6) マネージメント企業（SPCのマネージメント） 7) 資金調達企業
PFI事業者の主な業務範囲	1) 施設の整備 ① 調査・設計業務 ② 建設業務 ③ 工事監理業務 ④ 近隣対応・対策業務 ⑤ テレビ電波受信障害調査・対策業務 ⑥ 各種申請等業務 2) 施設の維持管理 ① 昇降機点検保守管理業務 ② 消防設備等及び建築設備点検保守管理業務 ③ 受水槽清掃業務 ④ テレビ電波受信障害対策施設保守管理業務 ⑤ 緊急通報システム点検保守管理業務 ⑥ 各種申請等業務 ⑦ 共用部・敷地内清掃業務 ⑧ 警備業務 ⑨ 植栽・外構・駐車場施設管理業務 ⑩ 居住者の移転に係る原状復旧業務 ⑪ 修繕業務（大規模修繕は除く。大規模修繕計画立案業務は含む。）
事業費の支払	施設整備費については、交付金相当額（補助対象施設建設費の約45%）を施設竣工後に支払、残金を割賦支払。維持管理費については、平準化した額を四半期ごとに支払
事業費	約5.65億円（税込 提案金額）

2. 事業の特徴

1) 事業規模

施設の性格はやや異なりますが公営住宅の整備に係るPFI事業はこれまで一部の事業を除き100戸以上の規模で実施されることが多く、本事業は比較的小事業の事業でありながらPFI事業として実施されたことが一つの特徴といえます。なお、比較的小規模な公営住宅に関するPFI事業としては、山形県の「米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業（3号棟）・整備戸数：38戸」、兵庫県西宮市の「PFIによる市営石在町団地整備事業 整備戸数：67戸 富山県高岡市の「蓮花寺市営住宅建替事業 整備戸数：50戸」等があり、いずれも落札価格は10億円未満となっています。

また、本年5月に実施方針が公表されたばかりですが、山形県鶴岡市の医師公舎の整備（40戸）がPFI事業により事業化されています。

2) 業務範囲

本事業におけるPFI事業者の業務範囲は施設の整備のみならず、施設の維持管理も広範囲に含まれ、また、30年間にわたる資金調達も必要となっています。したがって、PFI事業者のグループ構成も上表に記載の通りやや複雑なものとなっています。

以上から本事業は比較的小規模な事業であるにもかかわらず事業内容がやや複雑で、参画する民間事業者にとっては比較的难度の高い事業であったことがうかがえますが、今後、このような事業へのPFI事業の裾野の広がりが期待されるところです。

（2013/6/28 コンサルティング部）



外観イメージ（みやき町HPより）