

長浜市（以下「市」という。）は、長浜市営住宅宇根本団地建替整備事業（以下「本事業」という。）について、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条の規定により特定事業として選定したので、同法第11条第1項の規定により特定事業の選定にあたって行った客観的な評価の結果を公表する。

令和8年7月23日

長浜市長 浅見 宣義

特定事業の選定について

1 事業概要

(1) 事業名称

長浜市営住宅宇根本団地建替整備事業

(2) 事業に供される公共施設の種類

公営住宅

(3) 公共施設等の管理者の名称

長浜市長 浅見 宣義

(4) 事業目的

宇根本団地は、昭和 40 年から 54 年にかけて整備された市営住宅団地であり、新しいものでも建設から 45 年ほど経過し、多くの住棟の老朽化が激しくなっており、更新が喫緊の課題となっている。

このことから、宇根本団地敷地内に 40 戸程度の住宅を建設することで、入居者の住環境の向上及び財政負担の軽減を図ることを目的とする。

(5) 事業方式

本事業は、P F I 法に基づき実施するものとし、事業者は、宇根本団地の各棟を解体撤去し、新たに建替住宅を設計・建設後、市に所有権を移転する B T (Build Transfer) 方式とする。

(6) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日の翌日から令和 12 年 3 月 31 日までとする。

ア 設計期間

事業契約締結日の翌日から令和 10 年 3 月 31 日まで

イ 建替住宅整備期間

令和 10 年 4 月 1 日から令和 12 年 3 月 31 日まで

ウ 入居者移転支援及び解体撤去工事等期間

事業契約締結日の翌日から令和 12 年 3 月 31 日まで

(7) 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。

ア 建替住宅整備業務

(ア) 設計業務

- a 調査業務（地質調査、アスベスト調査、近隣家屋等事前事後調査、電波障害予測調査等）
- b 宇根本団地等の改修設計及び建替住宅の基本・実施設計業務
- c 宇根本団地の解体撤去設計業務
- d その他関連業務

(イ) 建設業務

- a 宇根本団地等の改修工事及び建替住宅の建設工事業務
- b 宇根本団地の解体撤去工事業務
- c 施設引渡業務

(ウ) 工事監理業務

- a 宇根本団地の解体撤去工事監理業務
- b 建替住宅の建設工事監理業務

(エ) 社会資本整備総合交付金交付申請関係書類の作成支援業務

イ 入居者移転支援業務

(ア) 移転計画策定業務

(イ) 仮移転支援業務

(ウ) 本移転支援業務

(エ) 退去者支援業務

(オ) 入居者に対する移転相談対応業務

(カ) 社会資本整備総合交付金申請関係書類等の作成の支援業務

(キ) 会計実地検査の支援業務

(ク) 業務報告

(8) 公共施設等の概要

ア 既存施設概要

所在地	長浜市木之本町廣瀬 332 番地 1 ほか
敷地面積	約 12,000 m ²
建物概要	木造平屋建：2 棟 P C a 造簡易耐火平屋建：11 棟 P C a 造簡易耐火 2 階建：2 棟
延べ面積	約 2,000 m ²
管理戸数	51 戸

イ 建替住宅用地概要

都市計画区域	都市計画区域（非線引き）
用途地域	指定なし
建蔽率	70%
容積率	300%
道路斜線制限（距離）	25m
道路斜線制限（勾配）	1：1.5
隣地斜線制限	20m＋1：1.25
特定用途制限地域	田園居住地区
盛土規制法に基づく規制区域	宅地造成等工事規制区域内

ウ 建替住宅構成

住戸タイプ	住戸専用面積 (標準)	計画戸数	世帯構成員 (標準)
単身世帯（1DK）	30 m ²	16 戸	1 人
2～3人世帯（2DK）	40 m ²	16 戸	2～3 人
多人数世帯（3DK）	60 m ²	8 戸	4人以上
計	-	40 戸	-

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

本事業をPFI法に基づく事業（以下「PFI事業」という。）として実施することにより、公共サービスの水準の向上を期待できること及び事業期間を通じて市の財政負担の縮減を期待できることを選定の基準とした。具体的には、次の評価を行った。

- ・市の財政負担見込額による定量的評価
- ・PFI事業として実施することの定性的評価
- ・事業者に移転するリスクの評価
- ・上記による総合的評価

なお、市の財政負担見込額の算定に当たっては、将来の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により評価を行った。

(2) 市の財政負担見込額による定量的評価

ア 市の財政負担額算定の前提条件

市が、本事業を自ら実施する場合及びPFI事業として実施する場合の財政負担額の算定にあたり、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、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。

(ア) 事業費等の算出方法

項目	市が自ら実施する場合	PFI事業として実施する場合	算出根拠
建替住宅整備業務及び入居者移転支援業務に係る費用の算出方法	設計業務 建設業務 工事監理業務 社会資本整備 総合交付金交付申請関係書類の作成支援業務等	同左	市が自ら実施する場合は、近年の同規模・同用途の事業における実績値等を勘案して設定 PFI事業として実施する場合は、市が自ら実施する場合に比べて一定割合の縮減が期待できるものとして設定
資金調達に係る費用の算出方法	交付金 起債 一般財源	交付金 民間資金	起債の条件 公営住宅事業債充当率： 起債対象経費の100% 償還期間：25年（うち据置期間5年） 償還方法：元利均等方式 金利（年利）：0.9%
その他の費用の算出方法	起債金利	起債金利 PFI事業者募集選定 アドバイザー費	本事業実施にあたり想定される金額を設定

(イ) VFM検討の前提条件

項目	値	算出根拠
割引率	1.0%	長期国債の数値をもとに設定
物価上昇率	-	物価変動に伴う対価の改定を予定しているため、物価上昇は見込まない
リスク調整値	-	定量化が困難なため、リスク調整費は考慮しない

イ 財政負担額の比較

上記（２）アの前提条件に基づいて、市が自ら実施する場合及びPFI事業として実施する場合の財政負担を現在価値換算のうえ比較すると、約12.4%の財政負担額軽減が見込まれる結果となった。

項目	値	備考
①市が自ら実施する場合の財政負担額 （現在価値ベース）	1,154,097千円	-
②PFI事業として実施する場合の財政 負担額（現在価値ベース）	1,011,494千円	-
③VFM（金額）	142,603千円	①－②
④VFM（割合）	12.4%	③÷①

（３）PFI事業として実施することの定性的評価

本事業をPFI事業により実施する場合、市の財政負担額削減の可能性といった定量的な効果に加え、次のような定性的な効果が期待できる。

ア 事業者の創意工夫・ノウハウの発揮

市が自ら実施する場合に比べ、宇根本団地の解体業務、設計・建設業務等を性能発注により事業者が一括して行うことにより、事業者の創意工夫・ノウハウ（専門的知識や技術的能力等）が発揮でき、業務の効率化が期待できる。

イ リスク分担の明確化による安定した事業の推進

事業実施前からリスクを想定し、その責任を適切に分担することにより、事業全体におけるリスク分担の明確化・最適化が図られ、問題発生時の適切かつ迅速な対応が可能となる。これにより、事業目的の円滑な遂行や安定した事業の推進が期待できる。

（４）事業者に移転するリスクの評価

PFI事業として実施する場合に事業者が負担するリスクは、事業者が市よりも効果的かつ効率的に管理可能であるものを対象としている。そのため、事業者が有するリスクコントロール及びリスクヘッジのノウハウを活かすことで、顕在化の抑制、顕在時の被害額の抑制が期待できる。

（５）総合評価

本事業は、PFI事業として実施することにより、市が自ら実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた市の財政負担額について、12.4%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、効果的かつ効率的なリスク負担も期待することができる。

したがって、本事業を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。