

大豊町住宅再編整備事業

特定事業の選定

令和7年9月30日

大豊町

大豊町（以下「町」）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法律（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）第7条及び11条の規定に則り、大豊町住宅再整備事業（以下「本事業」という。）を特定事業として選定し、その客観的評価の結果について次のとおり公表する。

令和7年9月30日

大豊町長 下村 賢彦

第1章 事業の概要

1 事業の目的

大豊町は、急激な過疎化、超高齢化、少子化、若者流出といった、地域課題を抱えている。一方で、コロナ禍で地方移住ニーズが高まっていることから、町は、移住希望者への情報提供や受け入れ体制の整備など、移住・定住の推進に向けた取り組みを積極的に進めている。

大豊町への移住定住希望者からは、通勤の利便性の高さから大豊町の中心エリアである川口南地区への居住を希望する声が多い。しかし、当該地区における町営住宅の多くは、低所得者を対象とした公営住宅であり、単身者や一定の所得がある若者世帯を対象とした町営住宅はほとんど所在しない。

本事業は、定住促進により地域コミュニティの再編、維持を図ることを目的として、川口南地区近辺である津家地区に、単身者や一定の所得がある若者世帯を対象とした町営住宅を新設する。

また、町は、今後、本事業とは別途に、老朽化した町営住宅の改修、建替えを推進しており、これを円滑に実施することを目的に、本事業で新設する住宅の一部を、改修等の現入居者の仮移転先または住替え移転先としても活用する。

なお、新住宅の整備及び管理運営にあたっては、財政負担の軽減と町職員に対する事務負担の増加を抑制することを目的として、施設の整備（設計・建設・工事監理）、入居者の移転支援及び維持管理を一体的にPFI事業者に委ねるPFI方式を導入する。

2 事業の内容

(1) 事業方式

本事業は、PFI法に基づきBTO（Build Transfer Operate）方式として実施する。

(2) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から令和25年3月31日までとする。

(3) 事業概要

- ・新築住宅の整備
- ・新築住宅への仮移転、本移転の支援
- ・新築住宅の維持管理

(4) 事業スケジュール（予定）

令和8年6月	事業契約締結
令和10年6月	新築住宅竣工
令和10年6月	新築住宅への仮移転開始、維持管理業務開始 ※維持管理期間は竣工後15年間
令和25年3月31日	事業契約終了

第2章 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

町は、PFI法、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」及び「VFM（Value For Money）に関するガイドライン」、実施方針等に関する事業者の意見等を踏まえ、本事業をPFI事業として実施することにより、整備住宅等の建替えについて、町自らが実施したときに比べて効果的かつ効率的に事業が実施されると判断される場合に特定事業として選定する。

具体的な判断基準は次のとおりである。

- ・事業評価期間を通じた町の財政負担の縮減が期待できること。
- ・町の財政負担が同一の水準にある場合においても公共サービスの水準の向上が期待できること。

2 コスト算出による定量的評価

(1) 評価方法

「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」に基づき本事業を町が直接実施する場合（PSC）とPFI事業により実施する場合（PFI-LCC）を比較し、それぞれの場合における町の財政負担額について評価を行った。

(2) 算出にあたっての前提条件

PSCとPFI-LCCの財政負担額を比較するに当たっての前提条件を次のとおり設定した。

なお、この前提条件は町が独自に想定したものであり、実際の本事業への参加者の提案内容を宣言するものではなく、また、一致するものでもない。

項目	PSC	PFI-LCC
財政負担見込額の主な内訳	・調査関連費 ・設計費 ・建設工事費 ・工事監理費 ・入居者移転支援業務費 ・町営住宅維持管理費	・調査関連費 ・設計費 ・建設工事費 ・工事監理費 ・入居者移転支援業務費 ・町営住宅維持管理費 ・その他（アドバイザー委託費、建中金利、特別目的会社関連費用等）
共通条件	・事業期間：令和25年度末まで （PSCは令和7年からの19年間、PFI-LCCは令和8年からの18年間） ・整備戸数：同一 ・割引率：0.75%（15年国債の過去15年平均） ・インフレ率：調査関連費・設計費・工事監理費 6%、左記以外 0% ・起債償還期間：12年（据置2年） ・補助金・交付金：社会資本整備交付金	
資金調達に関する事項	・地方債 ・交付金・補助金 ・一般財源	・地方債 ・交付金・補助金 ・一般財源 ・銀行等借入れ（建中のみ）
概算事業費想定	・概略の施設計画を策定し、同等規模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

3 算出方法及び評価の結果

前述の前提条件でPSCとPFI-LCCの想定事業期間中の年度別事業費を算出し、現在価値へ換算した負担額を比較した。

結果は、PSCに比べてPFI-LCCの方が町の財政負担額を約2.2%縮減できることが見込まれる。

4 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。

(1) 民間事業者による創意工夫

民間事業者が設計・建設及び維持管理を一括して行うことにより、町が直接整備する場合の分離分割発注や仕様発注に比べ、民間事業者の企画力及び技術力が活かされ、良質な町営住宅の整備と維持管理が期待される。

特に、民間事業者の創意工夫やノウハウを活用することにより、工期短縮、コスト縮減、良質な公的賃貸住宅の供給、資産価値を保つ維持管理、地域社会への貢献など効率的かつ効果的な提案が期待される。

(2) リスク分担の明確化による安定した事業遂行

事業を推進する上で発生することが想定されるリスクをあらかじめ可能な範囲で想定し、その責任分担を町と民間事業者との間で明確化することによって、リスク発生の抑制及びリスク発生時の損失拡大抑制が可能となるため、事業期間にわたって、円滑かつ効果的に事業を遂行することが期待できる。

(3) 行政事務負担の軽減

町は、現状、限られた職員体制の中で町営住宅業務に専任担当を置くことが困難な状況にある。PFI方式により、民間事業者が長期にわたり町民へのサービス提供を担うことで、新たな公共施設の整備に対する町職員の事務負担の増加を最小限に抑制する効果が期待される。

5 総合評価

本事業をPFI事業として実施することにより、民間事業者の創意工夫やノウハウを活用することが可能となる。この結果、定量的評価における町の財政負担額の縮減において約2.2%の縮減に加え、定性的評価に提示したように長期にわたる事業の効率化・安定化をはじめ、多様な効果が期待される。

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、ここにPFI法第7条に基づく特定事業として選定する。