

「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条の規定に基づき、延岡市営住宅一ヶ岡D団地・一ヶ岡E団地集
約建替事業(南街区)を特定事業として選定したので、PFI法第11条第1項の規定により、特定
事業の選定に係る評価結果を公表する。

2025(令和7)年2月28日

延岡市長 読谷山 洋司

延岡市営住宅
一ヶ岡 D 団地・一ヶ岡 E 団地集約建替事業
(南街区)

特定事業の選定

令和 7 年 2 月
延 岡 市

目 次

第1 事業概要	1
1 事業名称	1
2 対象となる公共施設等の種類	1
3 公共施設等の管理者	1
4 事業目的	1
5 事業概要	2
6 事業方式	2
7 事業期間	2
8 事業範囲	3
第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	4
1 特定事業の選定基準	4
2 定量的な評価	4
3 定性的な評価	5
4 総合評価	5

第1 事業概要

1 事業名称

延岡市営住宅一ケ岡D団地・一ケ岡E団地集約建替事業（南街区）

2 対象となる公共施設等の種類

市営住宅、附帯施設及び共同施設

3 公共施設等の管理者

延岡市長 読谷山 洋司

4 事業目的

延岡市営住宅一ケ岡D団地は、昭和47年～48年にかけて整備され、耐用年数を経過し施設の老朽化も進んでいることから「延岡市営住宅長寿命化計画（令和6年3月改訂）」において、「建替」に位置付けられている。また、一ケ岡E団地は、等しく昭和49年に整備され、耐用年数を経過し施設の老朽化が進んでおり、それぞれの団地について、バリアフリー化、脱炭素化や駐車場の整備などの住環境整備及び大規模地震や津波浸水などの防災減災への安全性等の対応が課題となっている。

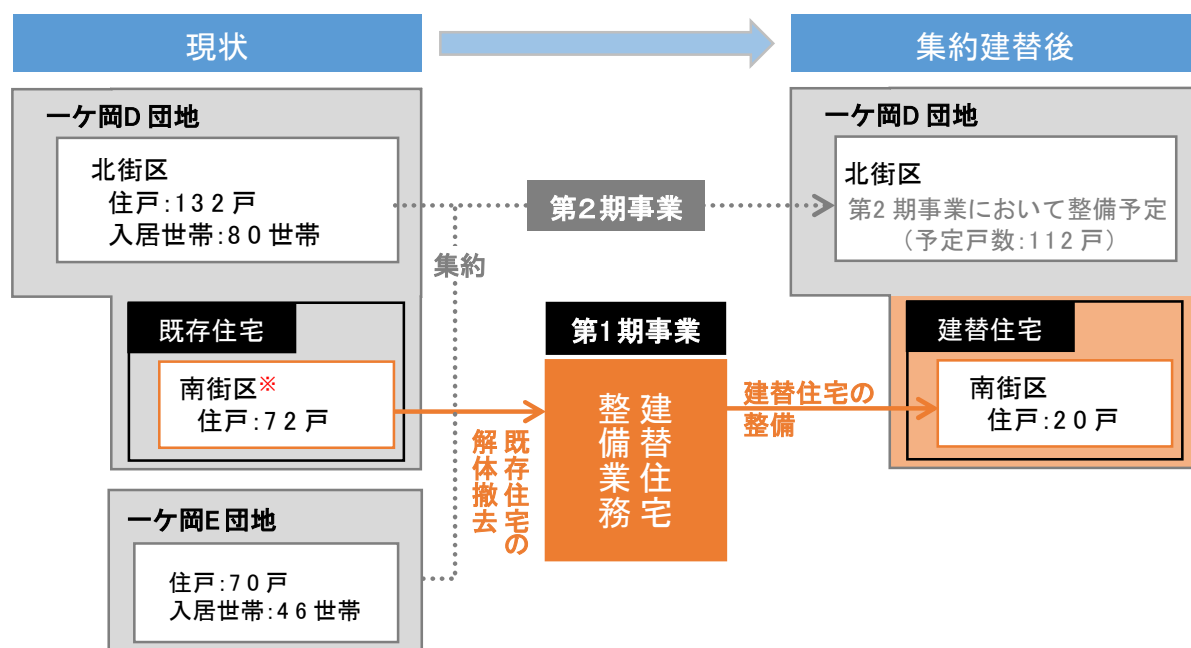
そこで、本事業では、PFI法第8条第1項の規定により特定事業を実施する者として選定された民間事業者が、市の所有する一ケ岡D団地及び一ケ岡E団地について、一ケ岡D団地敷地への集約建替を行うことにより、民間事業者の新たな事業機会の創出や民間投資の喚起を図り、効率的に社会資本を整備するとともに、市民の方々に対する低廉かつ質の高いサービスの提供を確保し、地域経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

5 事業概要

市では、既存の一ヶ岡D団地及び一ヶ岡E団地を撤去し、既存の一ヶ岡D団地敷において新たな市営住宅を整備し集約することを計画している。当該建替住宅の集約整備は、一ヶ岡D団地を南街区及び北街区の2つの街区に区分して実施する。

このうち、本事業では、一ヶ岡D団地 南街区に存する既存住宅（附帯施設及び共同施設を含む）（以下「既存住宅」という。）を撤去し、一ヶ岡D団地敷 南街区において新たな市営住宅（附帯施設及び共同施設を含む）（以下「建替住宅」という。）の整備を行うものである。

■事業概要図



※既存住宅のうち、集会所及び住戸36戸は本事業とは別途、市で解体撤去を行う。

6 事業方式

本事業は、事業者が市の所有権を有する土地に存在する既存住宅を解体撤去し、新たに建替住宅を整備した後、市に所有権を移転するBT（Build Transfer）方式により実施する。

7 事業期間

本事業の事業期間は、特定事業契約の締結日から建替住宅整備が完了するまでの間、令和7年度から令和11年度までの概ね5年間とする。

8 事業範囲

(1) 調査業務

- ①測量調査
- ②地質調査
- ③土壤汚染調査
- ④アスベスト調査
- ⑤P C B含有調査
- ⑥鉛含有調査
- ⑦地下埋設物調査
- ⑧電波障害調査及び対策
- ⑨周辺家屋調査
- ⑩その他事業実施に必要な調査等

(2) 設計業務

- ①既存住宅の解体撤去設計業務
- ②建替住宅の設計業務
- ③その他関連業務（許認可及び建築確認等の手続き等）

(3) 既存住宅の解体撤去業務

- ①既存住宅の解体撤去工事
- ②既存住宅の解体撤去に関する施工管理

(4) 建設業務

- ①施工管理
- ②安全対策
- ③廃棄物対策
- ④完工検査
- ⑤設計・建設住宅性能評価の取得
- ⑥化学物質室内濃度調査
- ⑦完成確認及び引き渡し

(5) 工事監理業務

(6) 会計実地検査の支援

(7) その他関連業務

- ①交付金申請支援業務
- ②その他業務を実施するうえで必要な関連業務

第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 特定事業の選定基準

(1) 選定の基準

市は本事業にPFI方式を導入することによって、事業期間を通じた財政負担額の軽減を期待できること、又は市の財政負担額が同一の水準にある場合において、サービスの水準の向上が期待できることを選定の条件とした。

(2) 定量的な評価

市の財政負担額の算定にあたっては、将来見込まれる財政負担の各年度額を算出のうえ、これを現在価値に換算して累計することで評価を行った。

(3) 定性的な評価

上記の財政負担額の算定に加えて、本事業をPFI事業として実施する場合の定性的な評価を行った。

2 定量的な評価

(1) 算出にあたっての前提条件

本事業において、市が自ら実施する場合の市の財政負担見込額と、PFI方式により実施する場合の市の財政負担見込額との比較を行うにあたり、その前提条件を次の通り設定した。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、実際の応募事業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はない。

項目	市が自ら実施する場合	PFI方式により実施する場合
算定対象とする経費の主な内訳	① 各種調査費 ② 設計費 ③ 工事監理費 ④ 解体撤去費 ⑤ 建設費 ⑥ 地方債支払利息	① 各種調査費 ② 設計費 ③ 工事監理費 ④ 解体撤去費 ⑤ 建設費 ⑥ 地方債支払利息 ⑦ アドバイザー費用
共通の条件	① 事業期間 : 令和7年度から令和11年度までの5年間 ② 事業内容 : 市営住宅(20戸)、附帯施設及び共同施設 ③ インフレ率 : 0% ④ 割引率 : 0.20%	
施設整備費用	国土交通省住宅局所管事業に係る標準建設費を基に、事業の特性を加味して設定。	一括発注、性能発注により、民間事業者の創意工夫が発揮されることを想定して設定。
資金調達の内訳	① 国費(補助金) ② 地方債	① 国費(補助金) ② 地方債

(2) 算出方法及び評価の結果

先の前提条件を基に、市が自ら実施した場合の市の財政負担見込額とPFI方式により実施する場合の市の財政負担見込額を、事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算額と比較した。この結果、本事業を市が自ら実施する場合に比べ、PFI方式により実施する場合は、事業期間中の市の財政負担額が約0.1%程度削減されるものと見込まれる。

なお、南街区の事業後に実施を予定する北街区を含めた事業全体で見ると、市の財政負担額が約3.2%程度削減されるものと見込まれる。

3 定性的な評価

(1) 民間事業者の創意工夫の発揮による効率的・効果的な事業の実施

設計・施工を一括で性能発注とすることにより、施工までを見通した合理的な設計が可能となり、意匠や構造計画、資材調達、工程計画等の面で創意工夫の余地がある。また、公営住宅は設計・施工面での特殊性も高くないため、市内の設計企業や建設企業にとっての創意工夫を活かした提案が期待できる。

(2) 公営住宅等事業におけるサービス向上

性能発注により自由度を持たせた公募とすることにより、提案面での工夫や競争が促され、居住者にとって快適性・利便性の高い住宅の実現が期待される。また、複数の住棟を対象とした長期にわたる工事のため、工期短縮に対する工夫や提案も想定され、早期竣工によるサービス向上につながる可能性がある。

(3) 市の事業リスク軽減

本事業においては、市と事業者間で適正なリスク分担を行うことにより、市のリスク軽減が図られることが期待できる。

具体的には、設計・建設・解体等の各業務実施に係るリスク、建設する住宅の性能や品質に関するリスク等について、事業者側に移転することができる。

4 総合評価

本事業をPFI方式で実施することにより、市が自ら実施する場合と比較して、定量的評価において市の財政負担額の軽減が見込まれるとともに、定性的評価に示した公共サービス水準の向上が期待できる。

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。