

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、下関駅周辺地区市営住宅等建替事業（1 期）を特定事業として選定したので、PFI 法第 11 条第 1 項の規定により公表する。

令和 6 年 3 月 2 6 日

下関市長 前田 晋太郎

下関駅周辺地区市営住宅等  
建替事業（1期）

特定事業の選定

令和6年（2024年）3月26日

下関市

－ 目次 －

第1 特定事業の内容.....	1
1 特定事業の名称.....	1
2 事業に供され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 事業の概要.....	2
6 事業方式の概要.....	2
7 事業者グループの業務範囲.....	2
8 事業期間.....	4
第2 PFI 手法により実施する場合の評価.....	5
1 特定事業の選定基準.....	5
2 評価の方法.....	5
3 コスト算出による定量的評価.....	5
4 定性的評価（公共サービス水準の向上）.....	7
5 総合評価.....	7

## 第1 特定事業の内容

### 1 特定事業の名称

下関駅周辺地区市営住宅等建替事業（1期）（以下「本事業」という。）

### 2 事業に供される公共施設等の種類

110戸の更新住宅並びに店舗棟（10区画）及び共同施設、附帯施設

### 3 公共施設等の管理者

下関市長 前田 晋太郎

### 4 事業目的

下関周辺地区に位置する市営住宅は、昭和38年度から昭和51年度にかけて建設され、建物の老朽化が進んでおり、さらには、入居者の高齢化が進む中で、安全性やバリアフリー性に問題を抱える等の様々な課題が生じており、計画的な建替えが急務となっている。

建替えにあたっては、老朽化した住棟を、民間のノウハウを活用して低兼で良質な住棟へ建替えを行うとともに、将来的には、様々な世代や世帯構成に対応した多様な住戸タイプを供給することによりコミュニティミックスを図り、立地環境を活かした賑わい創出の一翼を担う役割を果たして行くことを目的とする。

上記のことを踏まえ、下関駅周辺地区市営住宅等建替事業（1期）については、限られた財源の中で、効果的かつ効率的な事業を実施するために、PFI法に基づき、本事業を実施することとした。

## 5 事業の概要

本事業用地には、市営竹崎改良住宅（3）棟及び（4）棟並びに附帯施設、屋外トイレなどが配置されている。

本事業は次に示す業務を実施するものである。

- (ア) 本事業用地における旧住宅を解体し、撤去する。
- (イ) 本事業用地において更新住宅等の整備を行う。
- (ウ) 移転対象者の移転、退居、住替等に関する入居者及び店舗の移転支援業務を行う。

## 6 事業方式の概要

本事業は、PFI 法に基づき実施する。

本事業は、市と特定事業契約を締結し、事業者グループが、旧住宅を解体及び撤去し、更新住宅、附帯施設及び共同施設の整備に必要な調査、設計、建設を行った後に、市に所有権を移転するいわゆる BT (Build Transfer) 方式により実施する。

## 7 事業者グループの業務範囲

### 7-1 更新住宅等整備関連業務

事業者グループは本事業の実施に伴い、次に示す業務を行うこと。

#### 7-1-1 事業計画策定業務

事業者グループは、入札手続において提出した事業提案書に基づき、本事業の全体工程計画や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画を策定すること。

#### 7-1-2 建替事業に係る業務

- (ア) 事前調査及びその関連業務
  - a. 測量調査（市が提示する測量図で不足する場合に事業者グループの判断で実施）
  - b. 地質調査
  - c. 周辺影響調査（事前・事後）及び対策
  - d. 周辺地下埋設物調査
  - e. 電波障害予測調査及び電波障害対策
  - f. アスベスト含有材使用状況調査
  - g. PCB 含有調査
  - h. その他本事業を実施する上で必要な調査

- (イ) 旧住宅の解体及び撤去に関する業務
  - a. 旧住宅の解体及び撤去設計
  - b. 旧住宅の解体及び撤去工事
  - c. その他本事業を実施する上で必要な関連業務
  
- (ウ) 更新住宅等の設計に関する業務
  - a. 旧住宅の解体及び撤去に関する工事監理
  - b. 更新住宅等の整備に関する工事監理
  - c. その他本事業を実施する上で必要な関連業務
  
- (エ) 更新住宅等の整備に関する業務
  - a. 更新住宅等の整備工事
  - b. 事業者グループによる完成検査
  - c. 建設住宅性能評価の取得
  - d. 化学物質の室内濃度調査
  - e. その他本事業を実施する上で必要な関連業務
  
- (オ) 更新住宅等の工事監理に関する業務
  - a. 旧住宅の解体及び撤去に関する工事監理
  - b. 更新住宅等の整備に関する工事監理
  - c. その他本事業を実施する上で必要な関連業務
  
- (カ) その他本事業実施に必要な業務
  - a. 国費及び交付金等申請関係書類等の作成支援
  - b. 家賃算定基礎資料の作成支援
  - c. 必要な許認可及び各種申請等の手続（整備に必要な関係機関等との協議、申請等の手続）
  - d. 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託
  - e. 市による完成検査への対応及び引渡し
  - f. 近隣対策・対応等（地元説明会等）
  - g. 長期修繕計画の策定
  - h. 会計実地検査の支援
  - i. 1年点検、2年点検の実施
  - j. 共益費にかかる費用の算出
  - k. その他本業務を実施する上で必要な関連業務

## 7-2 入居者等移転支援業務

---

事業者グループは本事業の実施に伴い、次に示す業務を行うこと。

(7) 入居者の移転支援業務

- a. 住戸移転者の移転手続支援業務
- b. 第1回移転説明会の実施業務
- c. 希望住戸等の把握業務
- d. 更新住宅の抽選会等実施業務
- e. 第2回移転説明会の実施業務
- f. 移転日の調整及び更新住宅の鍵渡しの実施業務
- g. 引越支援等業務
- h. 移転の確認及び移転に伴う補償金の支払手続支援業務

(イ) 入居者の退去・住替支援業務

(ウ) 店舗使用者の移転支援業務

- a. 店舗移転者の移転手続支援業務
- b. 店舗棟移転説明会の実施業務
- c. 希望店舗区画等の把握業務
- d. 店舗棟の区画抽選会等実施業務
- e. 移転日の調整及び店舗の鍵渡しの実施業務
- f. 引越支援等業務
- g. 移転の確認及び移転に伴う補償金の支払手続支援業務

(エ) 店舗使用者の退去支援業務

(オ) 入居者等意向確認業務

(カ) 社会資本整備総合交付金等申請関係書類の作成支援業務

(キ) 会計実地検査の支援業務

(ク) 業務報告

(ケ) その他本業務を実施する上で必要な関連業務

## 8 事業期間

特定事業契約の締結日から、令和12年3月末までとする。竣工後2年目までの1年点検、2年点検を行うものとする。なお、事業者グループの提案により事業完了は令和12年3月末より前倒しすることができる。

## 第2 PFI手法により実施する場合の評価

### 1 特定事業の選定基準

本事業をPFI事業として実施することにより、市が設計委託や建設工事などを分離して発注する方式（以下「従来方式」という。）により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できる場合に特定事業として選定することとした。具体的な判断基準は次のとおりである。

- (ア) 事業期間を通じた市の財政負担の縮減が期待できること。
- (イ) 公共サービスの水準の向上が期待できること。

### 2 評価の方法

選定基準を踏まえ、市が従来方式により実施する場合及びPFI手法により実施する場合を比較して次の評価を行う。

- (ア) 市の財政負担額の縮減について、定量的に評価する。
- (イ) 公共サービス水準の向上について、定性的に評価する。

### 3 コスト算出による定量的評価

#### 3-1 評価の方法

「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」、「VFMに関するガイドライン」及び「下関市PFI活用指針」に基づき、事業全体に係るコスト算出による市の財政負担額縮減についての定量的評価を行う。



### 3-2 算出に当たっての前提条件

本事業の実施に当たり、更新住宅等整備関連業務及び入居者等移転支援業務を市が従来方式により実施する場合とPFI手法により実施する場合の財政負担額を比較した。

比較を行う上でのコスト算定の前提条件は次のとおり設定した。

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、実際の応募グループ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	従来方式により実施する場合	PFI手法により実施する場合
算定対象とする市の支出の内訳	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入居者等移転支援費 ⑦起債償還及び支払利息	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入居者等移転支援費 ⑦起債償還及び支払利息 ⑧アドバイザー費
共通条件	インフレ率：0% 割引率：1.41% 事業期間：約5年間 施設規模：110戸の更新住宅並びに店舗棟（10区画）及び共同施設、附帯施設	
算定方法	本事業において整備する公営住宅を想定し算定	設計・建設の一括発注による効率化が図られ、また性能発注によって事業者の創意工夫が行われることによるコスト削減を想定し算定
資金調達方法	社会資本整備総合交付金 起債 特定財源	社会資本整備総合交付金 起債 特定財源

### 3-3 算定方法及び結果

上記の前提条件を基に、市が従来方式により実施した場合の市の財政負担額とPFI手法により実施する場合の市の財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算額で比較した。この結果、本事業を市が従来方式により実施する場合に比べ、PFI手法により実施する場合、事業期間中の市の財政負担額について、約1.5%の削減が期待できる。

	従来方式により実施する場合	PFI手法により実施する場合
指数	100	98.5

## 4 定性的評価（公共サービス水準の向上）

本事業をPFI手法により実施する場合、定量的な効果である市の財政負担額の軽減に加え、次のような公共サービス水準の向上が期待できる。

### (7) 包括的な発注による円滑な業務の推進

施設の設計から整備、移転支援、引渡しまで包括的に民間事業者委ねることとなるため、発注や入札にかかわる事務や時間を削減でき一体的な業務となり、円滑な事業の推進が期待できる。

### (4) 民間事業者のノウハウを活用した円滑で効率的な施設整備

本事業の実施に当たっては、西日本旅客鉄道株式会社に近接する用地であることや、用地周辺住宅地の住民が生活する中での工事を行う必要があり、各種制約を踏まえた設計の提案や施工の工夫・配慮等が求められる。

このような条件の中、PFI事業として民間事業者の提案を求めることで、民間事業者の創意工夫やノウハウを活かした提案がなされ、事業期間の短縮やコスト縮減といった、円滑で効率的な施設整備が期待できる。

### (4) 円滑で効率的な入居者移転支援の実施

施設整備と合わせて入居者等移転支援業務を包括的に発注することから、施設整備と連動した入居者移転の推進が期待できる。また、民間事業者の創意工夫やノウハウを活かした入居者移転サービスにより、入居者の移転に伴う不安や負担を低減させることが期待できる。

### (4) リスク分担の明確化による安定した事業遂行

事業遂行上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、その責任分担を市と民間事業者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の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。

## 6 総合評価

本事業をPFI手法により実施する場合、市が従来方式により実施する場合に比べ、市の財政負担額について約1.5%の削減が期待できるとともに、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。

このため、本事業をPFI事業で実施することが適当であると認め、本事業をPFI法第7条の規定に基づく特定事業として選定する。