

「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）」第 7 条の規定に基づき、（仮称）三戸町まちなか第 1 団地整備事業を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の客観的な評価結果を公表する。

令和 8 年 7 月 2 7 日

三戸町長 沼澤 修二

(仮称) 三戸町まちなか第 1 団地整備事業

特定事業の選定

令和 8 年 7 月

三戸町

目 次

第1章 特定事業の選定に関する事項.....	1
1. 事業内容に関する事項.....	1
(1) 事業名称	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.....	1
(6) 事業方式の概要.....	1
2. 事業者の業務範囲.....	2
(1) 町営住宅整備業務.....	2
3. 事業期間	3
第2章 PFI 事業として実施することの客観的評価.....	4
1. コスト算定による定量的評価.....	4
(1) 算定にあたっての前提条件.....	4
(2) 算定方法及び結果.....	5
2. PFI 事業として実施することの定性的評価	6
(1) 良質な町営住宅整備によるサービスの向上.....	6
(2) 地域課題解決への貢献.....	6
3. 総合評価	6
別紙1 事業用地の概要.....	7

第 1 章 特定事業の選定に関する事項

1. 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

(仮称) 三戸町まちなか第 1 団地整備事業

(2) 事業に供される公共施設等の種類

40戸の町営住宅等及び附帯施設並びに関連施設等

(3) 公共施設等の管理者

三戸町長 沼澤 修二

(4) 事業目的

本事業は、「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。）に基づき、老朽化した町営住宅に対応するため、民間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を考慮しつつ、町民の住宅ニーズに応えた魅力ある住環境を創出する。また、子育て世代の入居・定住促進、町民交流の活性化、高齢者へ配慮した社会福祉・防災機能や利便性の向上を図るため、まちなかへ町営住宅を移転する整備事業である。

「三戸町公営住宅等長寿命化計画」（以下「長寿命化計画」という。）を令和 4 年 11 月に改定し、町営住宅の今後の更新の方向性を示しており、事業用地として、公共交通機関（バス停）や公益施設・商業施設までの距離が近いまちなかの平地への移転による住宅困窮者や高齢者の負担軽減に配慮しながら、インフラコストの抑制に努め、将来的に持続可能なまちづくりに寄与することを目的に、町営住宅を整備するものである。

(5) 事業の概要

本事業は、事業用地において、町営住宅等の整備を行う。

事業者は、本事業の遂行のみを目的とした会社法の株式会社として設立された SPC を設立し、町営住宅等を整備する。本事業における設計業務、建設業務及び工事監理業務、入居者支援業務は、全て PFI 事業の対象とする。

(6) 事業方式の概要

本事業は、PFI 法に基づき、町が指定する事業用地（別紙 1）に、特定事業者が自らの提案をもとに建替住棟等の設計・建設等を行い、町に所有権を移転する BT（Build Transfer）方式により実施する。

2. 事業者の業務範囲

(1) 町営住宅整備業務

事業用地に本施設の整備を行う。

1) 全体計画策定業務

2) 事前調査に関する業務

町が提示した調査結果で不足と判断される場合に、事業者の判断により実施すること。

ア 測量調査

イ 地質調査

ウ その他必要な調査

3) 本施設等の整備に関する業務

対象敷地の宅地造成等の基盤整備を含む、本施設の整備を行う。

ア 許認可及び各種申請等の手続（関係機関等との協議、開発協議、申請等の手続）

イ 建替住宅、道路等の設計（基本設計、実施設計）

ウ 建替住宅等の建設工事、道路等の土木工事（関連公共施設の整備を含む）

エ 建替住宅、道路等の建設に関する工事監理

オ 設計・建設住宅性能評価の取得

カ 化学物質の室内濃度調査

キ 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託

4) その他町営住宅整備業務の実施に必要な業務

ア 周辺影響調査（周辺家屋、電波障害、その他）

イ 近隣対策・対応（地元説明会の開催等）

ウ 完成確認、引渡し及び所有権の移転

エ 交付金等申請関係書類等の作成支援

オ 会計実地検査における資料作成の支援

カ 青森県による実地検査等の対応

キ 確定地形測量、関連公共施設等の町への移管資料作成

ク その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

5) 入居者移転支援業務

ア 相談対応等

イ 移転事前説明会等の実施

ウ 移転・退去支援業務

エ その他入居者移転支援業務に必要な関連業務

3. 事業期間

本事業の期間は、事業契約締結日の翌日から令和13年3月31日までとする。

本事業のスケジュールは、概ね次のとおりとする。

時 期	内 容
令和9年3月頃	事業契約の締結
令和9年4月～令和10年3月	全体事業計画、事前調査、設計（基本設計・実施設計）、開発許可、建築確認申請等の手続
令和10年4月～令和10年8月	宅地造成工事、工事監理、開発行為完了検査
令和10年9月～令和12年12月	建築工事、工事監理
令和13年1月～令和13年3月	町営住宅等の所有権移転及び引渡し 入居者移転支援

第2章 PFI 事業として実施することの客観的評価

1. コスト算定による定量的評価

(1) 算定にあたっての前提条件

本事業の実施にあたり、建替整備業務 及び入居者移転支援業務を町が直接実施する場合とPFI事業として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、下表のとおりである。なお、これらの前提条件は、町が独自に設定したものであり、実際の入札参加者の提案内容を制約または一致させるものではない。

■コスト算定的前提条件

項目	町が直接実施する場合	PFI事業により実施する場合
算定対象となる経費等	① 事前調査 ② 開発行為、造成・建築基本・実施設計 ③ 住宅建設業務 ④ 基盤整備 ⑤ 工事監理費 ⑥ 住宅性能評価 ⑦ 化学物質室内濃度調査 ⑧ その他町営住宅整備業務の実施に必要な業務 ⑨ 入居者支援業務	① 全体計画策定業務 左記の他 ⑩ 保険料（第三者賠償を含む） ⑪ アドバイザリー委託費
共通条件	・事業期間：５年間（令和９年度から令和13年度） ・施設規模：40戸の町営住宅、附帯施設及び関連公共施設	
算定方法	モデルプラン及び事業費を精査して算定	事業者への意向調査から設定した一定割合のコスト縮減が実現できるものとして算定
資金調達方法	・国交付金（社会資本整備総合交付金） ・一般財源 ・起債（公営住宅建設事業債）	・国交付金（社会資本整備総合交付金） ・一般財源 ・起債（公営住宅建設事業債）

(2) 算定方法及び結果

上記の前提条件をもとに、町が直接実施した場合の町の財政負担額とPFI事業により実施する場合の町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、本事業を町が直接実施する場合に比べ、PFI事業により実施する場合は、事業期間中の町の財政負担額について、11.7%の削減が期待できる。

■町の財政負担額の削減効果

	町が直接実施する場合	PFI事業により実施する場合
指 数	100	88.3

2. 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、町の財政負担額の削減の可能性といった定量的な効果に加え、以下のような定性的な効果が期待できる。

(1) 良質な町営住宅整備によるサービスの向上

1) 一括発注による業務 効率化と事業期間短縮

町営住宅に関わる事前調査、造成・基盤整備、設計・施工、入居者移転支援、既存住宅等の解体・除去までの業務を一括発注することで、町の発注手続きが効率化できる。また、事業者の裁量を活かした調整・進行により、事業期間の短縮が期待できる。

2) 優れた事業者・提案の選定

PFI 事業者の選定では、価格だけでなく技術提案を加味した総合的な審査を行うため、町の要求性能を満たす最適な事業者を選定できる。事業者の創意工夫を引き出し、より優れた性能の住宅の整備が期待されるほか、競争原理の働きにより要求性能を超える提案も期待できる。

3) 入居者へのサービスの向上

優れた性能の住宅や充実した付帯施設、バリアフリー対応など、入居者にとって質の高い住環境を提供できる。また、仮移転や本移転の支援業務を事業者に委託することで、入居者へのきめ細かなサービス提供が可能になり、町の負担軽減も期待できる。

(2) 地域課題解決への貢献

1) 地元産業振興への貢献

本事業において、地元企業への業務発注や地元調達の促進を通じて、建設業への直接的な経済効果だけでなく、商工業など地元産業への波及効果も期待できる。さらに、新たな雇用創出や町内への定住促進も見込まれる。

2) 地域における PPP/PFI の推進

本事業は三戸町初の PFI 事業であり、今後の公共事業における PPP/PFI 推進の先駆けとしての役割が期待できる。地元企業が本事業に参画することで、PFI 事業のノウハウが地域に蓄積され、PPP/PFI の取り組みを加速させる効果が期待できる。

3) 環境問題への取組推進

本事業で整備する新たな町営住宅を省エネルギー対策に配慮して整備することにより、町の脱炭素施策をアピールし、意識啓発のもと、施策を加速させる効果が期待できる。また、環境配慮型の設備導入により町民の環境意識向上が期待できる。

3. 総合評価

本事業は、PFI 事業により実施することで、町が直接実施する場合に比べ、町の財政負担額について一定の削減が期待できるとともに、定性的評価に示した効果が期待できる。

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条に基づく特定事業として選定する。

別紙 1 事業用地の概要

	(仮称) 三戸町まちなか第 1 団地
位置	三戸郡三戸町大字川守田字沖中 57-2、57-5、57-6、58-1、58-2、59-5、59-7
面積	7,710.25 m ² (実測)
用途地域	第一種住居地域、第二種住居地域
指定建蔽率	60%
指定容積率	200%
防火・準防火地域	指定なし
積雪荷重	90 cm以上 (多雪区域) ※青森県建築基準法施行細則
凍結深度	70 cm以上
洪水浸水想定区域 (想定最大規模)	浸水深：0.5m～3.0m 馬淵川中流 平成 30 年 10 月 22 日【青森県告示第 719 号】 青森県が管理する河川における洪水浸水想定区域の指定・公表について https://www.pref.aomori.lg.jp/soshiki/kendo/kasensabo/ko-uzuishinsuisoutei.html