

にかほ市若者支援住宅整備事業

特定事業の選定

令和6年12月

にかほ市

にかほ市（以下「本市」という。）は、令和6年11月21日に実施方針を公表したにかほ市若者支援事業（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条の規定に基づき、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おける評価結果を公表する。

令和6年12月17日

にかほ市長 市川 雄次

目 次

1	事業概要	1
(1)	事業の名称.....	1
(2)	事業の対象となる公共施設.....	1
(3)	公共施設等の管理者.....	1
(4)	事業用地	1
(5)	事業の背景・目的.....	1
(6)	事業範囲	1
(7)	事業方式	2
(8)	事業期間	2
2	事業の評価	3
(1)	評価方法	3
1)	定量的な評価.....	3
2)	定性的な評価.....	3
(2)	定量的評価.....	3
1)	定量的評価の前提条件.....	3
2)	評価結果.....	4
(3)	定性的評価.....	5
1)	サービス品質の向上.....	5
2)	業務の効率化.....	5
3)	リスク分担の明確化とリスク管理の最適化.....	5
3	総合的評価	5

1 事業概要

(1) 事業の名称

にかほ市若者支援住宅整備事業

(2) 事業の対象となる公共施設

本事業の対象となる施設は以下の通りである。

- ・地域優良賃貸住宅（単独世帯向け 16 戸、少人数世帯向け 4 戸）

(3) 公共施設等の管理者

にかほ市長 市川 雄次

(4) 事業用地

所在地 秋田県にかほ市平沢中谷地、白幡森地内

面 積 18,753 m²（市道敷地を含む、若者支援住宅整備エリア全体の面積）

本事業を実施する民間事業者は、自らの提案に基づき、若者支援住宅整備エリアの一部に本施設を整備する

(5) 事業の背景・目的

本市は、にかほ市第2次総合発展計画の将来像「夢あるまち 豊かなまち 元気なまち 住みたいまち にかほ」の実現に向け、人口減少・少子高齢化の加速を抑制し、良好なコミュニティ形成による地域活性化と次世代を担う人材確保を図り、若年層の定住化や地元回帰を促進するため、令和2年度に「若者支援住宅整備のための基本構想・基本計画」を作成、若者支援住宅整備事業を進めることとした。

本事業は、本市が若者を対象とした住宅の整備、維持管理および運営を PFI 法に基づいて実施し、民間事業者の創意工夫を活かした提案により、若者の定住促進、地元回帰を実現することを目的とするものである。

(6) 事業範囲

本事業は、事業用地において、若者の定住を推進する若者支援住宅の整備、維持管理、運営を実施するものである。

本事業は、以下の業務で構成される。

- ① 設計業務
- ② 工事監理業務

- ③ 建設業務
- ④ 施設整備関連業務
- ⑤ 開業準備業務
- ⑥ 維持管理業務
- ⑦ 運営業務

(7) 事業方式

本事業は、PFI 法第 14 条第 1 項に基づき実施するものとし、事業方式は、同法第 2 条第 5 項に規定する選定事業者（以下「選定事業者」という。）が、公共施設等の管理者である本市との間で締結する本事業に係る契約（以下、「事業契約」という。）に従い、本施設の設計及び建設を行い、本市に本施設の所有権を移転した後、維持管理・運営業務を行う BT0 方式とする。なお、本施設の施設整備に係るサービス対価は、設計業務の完了時及び施設の引渡時に支払うものとする。

また、本事業においては指定管理者制度を採用するものとし、本事業期間中、選定事業者を指定管理者として指定する予定である。

(8) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約の締結日から令和 28 年 3 月 31 日までとする（維持管理・運営期間は 20 年とする）。

2 事業の評価

(1) 評価方法

本事業を PFI 法に基づく特定事業（以下「PFI 事業」という。）として実施することにより、本市が従来手法で実施する場合と比べて、事業期間を通じた本市の財政負担の縮減を期待できること、公共サービスの水準の向上を期待できることを選定の基準とした。

1) 定量的な評価

本市が従来手法で本事業を実施する場合の財政負担の総額と、PFI 事業として実施する場合の本市の財政負担の総額を算出し、これを現在価値に換算して、財政負担の縮減効果についての定量的な評価を行った。

2) 定性的な評価

本事業を PFI 事業として実施する場合、定性的な効果やメリットについて、以下の視点で評価を行った。

- ・ サービス品質の向上
- ・ 業務の効率化
- ・ リスク分担の明確化とリスク管理の最適化

(2) 定量的評価

1) 定量的評価の前提条件

本事業において、本市が従来手法で実施する場合の本市の財政負担額と、PFI 事業として実施する場合の本市の財政負担額との比較を行うにあたり、その前提条件を表 1 のとおり設定した。

表 1 本市の財政負担額算出の前提条件

項目	従来手法で 実施する場合	PFI 事業として 実施する場合	設定条件
本市の事業費 の主な内訳	【収入】 ・なし	【収入】 ・なし	・財政負担額の算定においては 使用料収入を見込まない
	【支出】 ・施設整備費 ・開業準備費 ・維持管理・運営費	【支出】 ・施設整備費 ・開業準備費 ・維持管理・運営費 ・アドバイザー費用 ・モニタリング費用	・従来手法で実施する場合の事業費は、事例等を参考に設定 ・PFI 事業として実施した場合の施設整備費及び維持管理・運営費は、従来手法で実施する場合に対して一定のコスト削減が見込まれるものと設定 ・PFI 事業においては、割賦払いを採用せず、所有権の移転時までに施設整備費の全額を選定事業者に支払う方法を採用
本市が財政負担をする際の 財源	・補助金 ・地方債 ・一般財源	・補助金 ・地方債 ・一般財源	・施設整備に要する資金は、補助金及び地方債にて調達
物価上昇率	・考慮しない		
割引率	・1.30%		・長期国債の利率を参考に設定

※ 前提条件は、財政負担額を算出するうえで、本市が独自に設定したものであり、応募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もない。

2) 評価結果

上記の前提条件を基に、本市が従来手法で実施する場合の本市の財政負担額と PFI 事業（BT0 方式：所有権移転時に施設整備費支払）として実施する場合の本市の財政負担額を事業期間中にわたって年度別に算出し、現在価値換算額で比較した。

結果は、表 2 の通りとなり、PFI 事業として実施する場合には、約 10% の VFM (Value for Money) が期待できることが確認できた。

表 2 定量的評価の結果

項目	値（割合）
①従来手法で実施する場合	100.00%
②PFI 事業として実施する場合	89.78%
③VFM	10.22%

(3) 定性的評価

1) サービス品質の向上

選定事業者が有する専門的な知見やノウハウを活用することにより、施設の機能性や利便性、デザイン性や景観性が向上し、若者支援住宅が対象とする若い世代の利用者のニーズに応じた低廉かつ良質なサービスの提供が期待できる。

また、事業期間を通じて選定事業者の業務内容を監視し、サービス品質の低下が認められた場合は、選定事業者への改善勧告等を行うことにより、適切なサービスの質を維持することが期待できる。

2) 業務の効率化

本市が従来手法で実施する場合と比べて、本事業を PFI 事業として、設計から建設、工事監理、開業準備、維持管理、運営に至るまでを一括して委ねることにより、選定事業者が有する専門的な知見やノウハウが発揮され、業務の効率化・合理化が期待できる。

3) リスク分担の明確化とリスク管理の最適化

発生するリスクをあらかじめ想定し、その責任分担を本市及び選定事業者との間で明確にすることにより、リスク発生時における適切かつ迅速な対応が可能となり、効率的な事業の遂行や安定した事業の実施が期待できる。

3 総合的評価

本事業は、PFI 事業（BT0 方式：所有権移転時に施設整備費支払）として実施することにより、本市が従来手法で実施する場合と比較して財政負担額の削減効果が期待できるとともに、定性的評価における各種効果も期待できる。

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、PFI 法第 7 条の規定に基づく特定事業として選定する。