

# 三浦市子育て賃貸住宅等整備事業

## 特定事業の選定

令和3年(2021年)3月31日

三 浦 市

# 目次

第1 事業概要等.....	1
1 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 公共施設等の管理者.....	1
5 指定管理者制度の概要.....	2
6 基本方針（導入機能、施設の概要）.....	2
7 事業の概要（事業用地の活用方針）.....	3
8 本事業で整備する施設.....	3
9 事業方式.....	4
10 業務内容（事業用地の活用方針）.....	5
11 事業期間.....	7
12 本事業用地の立地条件.....	7
第2 市が事業を実施する場合とPFI事業として実施する場合の比較評価.....	8
1 評価の方法.....	8
2 定量的評価.....	8
3 定性的評価.....	10
4 総合的評価.....	10

■用語の定義

本事業	三浦市における子育て賃貸住宅等整備事業をいう。
市	三浦市をいう。
本施設	本事業において整備する子育て賃貸住宅、それらの附帯施設及び現南下浦市民センターと同等の機能を有する施設の総称をいう。
子育て賃貸住宅	南下浦市民センターに併設する子育て世帯向け賃貸住宅をいう。
市民センター	南下浦市民センター（三浦市南下浦町上宮田 3274）をいう。
図書館分館	南下浦市民センター内にある図書館南下浦分館をいう。
市役所出張所	南下浦市民センター内にある三浦市役所南下浦出張所をいう。
事業用地	本事業を実施する南下浦市民センターの用地をいう。
附帯施設	駐車場、駐輪場、ごみ集積所、防災資機材庫、植栽等の外構、緑地、事業用地に整備する本施設に附帯する施設をいう。
PFI 法	「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 最終改正：平成 30 年 6 月 20 日法律第 60 号）」をいう。
特定事業契約	市が民間事業者と締結する事業契約をいう。
実施方針等	実施方針、要求水準書（案）、選定基準書（案）及びこれらの添付書類をいう。
募集要項等	募集要項、要求水準書、選定基準書、様式集、基本協定書、特定事業契約書等、事業者の募集に係る資料をいう。
応募者	本事業を推進する上で必要な企画力、資力、信用、技術的能力及び実績を有する複数の企業により構成されるグループをいう。
選定事業者	本事業を実施する者として市が契約した応募者をいう。
設計企業	子育て賃貸住宅等を設計する企業をいう。
建設企業	子育て賃貸住宅等を建設する企業をいう。
工事監理企業	子育て賃貸住宅等の建設工事を監理する企業をいう。
維持管理企業	子育て賃貸住宅等の維持管理業務を担当する企業をいう。なお、当該企業は、指定管理者が実施することを想定している。
運営企業	子育て賃貸住宅等の運営業務（子育て賃貸住宅の入居者募集・管理業務を含む）を担当する企業をいう。なお、当該企業は、指定管理者が実施することを想定している。
コミュニティ・デザイン企業	子育て賃貸住宅等に係るコミュニティのデザイン・形成支援を担当する企業をいう。なお、当該企業は、指定管理者が実施することを想定している。
代表企業	応募者を代表して応募手続き及び市との連絡調整役を担当する者で、SPC を設立する場合、応募者のうち、SPC へ最大の出資を予定している企業をいう。
構成企業	SPC を設立する場合、応募者のうち、SPC に出資を予定しており、SPC から直接、PFI 事業に係る業務を受託または請け負うことを予定している者をいう。SPC を設立しない場合、応募者の全ての企業を構成企業とする。
協力企業	SPC を設立する場合、応募者のうち、SPC に出資をせず、SPC から直接、PFI 事業に係る業務を受託または請け負う者をいう。（構成企業や協力企業から、間接的に PFI 事業に係る業務を受託または請け負うことを予定している者は含まない。）SPC を設立しない場合、協力企業は想定しない。
SPC	本事業を遂行するために会社法に定める株式会社として設立された特別目的会社をいう。

優先交渉権者	第6回三浦市子育て賃貸住宅等PFI事業審議会による評価を基に、市が優先順位第1位の契約協議交渉権を持つ者として決定した応募者。
次点交渉権者	第6回三浦市子育て賃貸住宅等PFI事業審議会による評価を基に、市が優先順位第2位の契約協議交渉権を持つ者として決定した応募者。
アドバイザー企業	市が本事業に係るアドバイザー業務を委託した企業及びその協力企業をいう。
審議会	三浦市子育て賃貸住宅等PFI事業審議会をいう。
官民対話	事業内容や事業スキーム等に関して、直接の対話により民間事業者の意見や新たな提案の把握等を行うことで、対象事業の検討を進展させるための情報収集を目的とする市と民間事業者間の直接の対話をいう。
特定事業選定	PFI事業として実施することの妥当性を詳細に検討・評価し、PFI事業として実施することが適切であると認められる事業の実施を決定する行為をいう。
債務負担行為	契約等で発生する債務の負担を設定する行為をいう。予算の「内容の一部」として、議会の議決によって設定されるが、歳出予算には含まない。現実に現金支出が必要となった場合にあらためて歳出予算に計上（現年度化）する。
競争的対話	事業者選定段階において、公募資料に関する質疑応答や意見把握等を行うことで、主として事業者選定を円滑に進めることを目的とする市と民間事業者間の直接の対話をいう。
提案ヒアリング	提案書の内容確認のため、応募者に対し実施するヒアリングをいう。
地域優良賃貸住宅（地優賃）	子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する、居住環境の良好な賃貸住宅の供給を促進するため、賃貸住宅の整備等に要する費用に対する助成や家賃の減額に対する助成を行う制度の対象となる住宅をいう。
社会資本整備総合交付金	道路、港湾、治水、下水道、海岸、都市公園、市街地整備、住宅及び住環境整備等といった政策目的を実現するため、地方公共団体が作成した社会資本総合整備計画に基づき、目標実現のための基幹的な社会資本整備事業のほか、関連する社会資本整備やソフト事業を総合的・一体的に支援する国土交通省の制度における交付金をいう。
試掘調査	遺跡の近接地で、未発見の遺跡が存在する可能性が高い場合に、事業者から依頼を受けて市が実施する調査をいう。試掘は、契約締結後から解体工事の間（令和4年2月～令和4年6月と想定）に市が実施する。
本発掘調査	埋蔵文化財を記録保存するための発掘調査をいう。試掘の結果、本掘となった場合、市が選定事業者に発掘調査を発注する。
大規模修繕	要求水準書に示す機能を維持するために行う日常的修繕・更新とは別に、長期修繕計画に基づき、一定の期間が経過した後にまとめて行う大規模な修繕をいう。

市は、令和2年5月18日に「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5条第3項の規定に基づき、三浦市における子育て賃貸住宅等整備事業（以下「本事業」という。）に関する実施方針を公表した。今般、同法第7条の規定に基づき、本事業を特定事業と選定したので公表する。また、PFI法第11条第1項の規定により、特定事業の選定に当たっての客観的評価の結果を併せて公表する。

令和3年3月31日

三浦市長 吉田 英男

## 第1 事業概要等

### 1 事業の名称

三浦市子育て賃貸住宅等整備事業

### 2 事業に供される公共施設等の種類

地域優良賃貸住宅、市民センター、図書館分館、市役所出張所及び附帯施設

### 3 公共施設等の管理者

三浦市長 吉田 英男

### 4 事業目的

本事業では、南下浦市民センターの用地において、地域優良賃貸住宅（公的賃貸住宅）による子育て賃貸住宅整備と南下浦市民センター（南下浦出張所機能を含む）の再整備を実施し、市の『第4次三浦市総合計画（2017年版）三浦みらい創生プラン』、及び『第2期 三浦市まち・ひと・しごと創生総合戦略』に基づき、同戦略の目標の1つである「三浦市への新しいひとの流れ」を実現するために、子育て世帯の転入促進、転出抑制、並びに定住促進を進めることを目的としている。

子育て世帯が生活しやすい住宅と、地域の交流が生まれる市民センターの複合施設を整備・運営することにより、入居者、施設利用者、地域住民のコミュニティ形成が促進されることを期待する。

また、三浦海岸駅の周辺市街地における利便性を享受しながら、海や農地と近接した大らかな環境の中で、上記の関係者が実践する「住」「遊」「学」を通じて、「三浦市ならではのライフスタイル」を具体化し、発信してゆく事業としたい。

なお、事業実施にあたっては、次の3点に配慮するものとする。

ア 市民ひとり一人が三浦市での暮らしの楽しさを発見できる場所、三浦市で暮らし続けたいと思える住まいやコミュニティの実現

三浦市は、豊かな農水産物、過ごしやすい気候、半島を囲む海や、関東地方で唯一森林から海までが連続して残されている小網代の森などの自然環境があり、古くから伝わる文化や街並み、都心までのアクセスに優れた利便性などの資源や特長を兼ね備えている。子育て賃貸住宅等（以下「本施設」という）の整備により、これらの恵みを楽しみながら、市民ひとり一人が三浦市での暮らしの楽しさを発見できる「場所」、三浦市で暮らし続けたいと思える「住まい」や「コミュニティ」の実現を図るものとする。

イ 三浦市への移住のきっかけとなる施設の整備

市外から観光等で訪れる人が本施設に立ち寄り、三浦市の暮らしの魅力に触れることで、転入のきっかけとなる施設とする。

ウ 良好な子育て環境の実現

本施設の整備にあたっては、安心して子どもを産み育てることができ、子どもが健やかに成長できる環境づくりを進めるため、子どもが安心して遊べること、学べることのできる施設となるよう配慮するものとする。また、子育て賃貸住宅において、間取りや設備などが子育てに適した住宅となるよう配慮するものとする。

上記ア～ウの3点の実現には、良質なコミュニティが形成されることが重要であり、成り行きに任せるのではなく、ハード、ソフトの両面から積極的に、居住者間や居住者と近隣住民、市民センター利用者との良質なコミュニティ形成に向け、選定事業者が働きかけることが求められる。特に、ソフト面では、自治会行事等の運営代行にとどまらない、コミュニティをデザインして行く発想が求められる。

## 5 指定管理者制度の概要

市は、本事業において整備する施設を、地方自治法第 244 条第 1 項の規定に基づく「公の施設」として位置付ける予定である。また、市は、選定された民間事業者が出資して設立する特別目的会社（SPC）または維持管理企業、運営企業及びコミュニティ・デザイン企業を、同法 244 条の 2 第 3 項に規定する「指定管理者」として指定する予定であり、指定の手続については、別途条例で定める。

## 6 基本方針（導入機能、施設の概要）

本施設の整備に際して、入居者間や入居者と近隣住民間、市民センター利用者とのコミュニティ形成のベースとなるよう、次の事項に基づいて行うこととする。

ア 子育て世帯に配慮した住戸：多様なニーズに柔軟に対応し、子育てに配慮した賃貸住宅をデザイン・整備することで、子育て世帯に選んでもらえる住戸を提供する。本住戸により、子育て世帯の負担を軽減し、日常において周囲の自然を楽しむ余裕を生み出すことで、入居者は、海に近く自然が豊富な三浦らしい生活を体験することとなる。なお、本住宅では、12 歳以下の子ども若しくは妊婦のいる世帯を入居対象とする。

イ 市民センター事務室：諸室の予約等市民センター利用者に利便を提供する。

ウ 市民センター諸室：市民の活発な利用ニーズにこたえる。

エ 図書館分館：図書の貸し出し・取り寄せや静謐な図書閲覧の場を提供する。

オ 市役所出張所：従来同様に市役所出張所としての機能を効率的に提供する（運営業務は対象外）。

カ 事業者提案エリア：選定事業者は、自らの提案により事業の目的に資する施設を提案・整備するものとする（市民センター 1F の 70 m<sup>2</sup>以上のエリアとし、原則として業務終了時に空間として最低限の利用できるよう、壁床のしつらえを施す等の原状回復を要する。）。選定事業者は、当該エリアを含む市民センター内や、建物外の空間を利用し、自ら提案した提案事業を実施するものとする。事業者提案エリアは、市民センターの他の諸室を含めたエリアの設定はできない。

## 7 事業の概要（事業用地の活用方針）

本事業は、令和4年6月に特定事業契約の締結をし、その後設計に着手、南下浦市民センター用地において、新たに子育て賃貸住宅を整備し、市民センター、図書館分館、市役所出張所及び附帯施設の更新を行うものである。整備完了後は、本事業用地において、子育て賃貸住宅の入居者募集や管理、市民センター、図書館分館に係る運營業務、コミュニティ形成支援、施設全体に係る維持管理や、提案事業を行い、令和21年5月に事業を完了するものである。

## 8 本事業で整備する施設

本事業で整備する主な施設は次のとおり。なお、各住戸や諸室の面積は原則であり、応募者の判断でその面積の増減を、理由を添えて提案することができる。（ただし、特記なき限り、求める面積の-10%までとする。）

※下表では、代表的な施設を表示している。

施設区分	機能	施設名及び概要
子育て 賃貸住宅	賃貸住宅機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地域優良賃貸住宅（下記ア～ウの3タイプの住戸を全体で27戸程度(26～28戸)を整備すること）</li> <li>ア 75㎡程度（3戸または4戸）</li> <li>イ 65㎡程度（住戸数は提案による）</li> <li>ウ 55㎡程度（住戸数は提案による）</li> <li>※面積は±5%の範囲内とすること。また、55㎡を下回らないこと。</li> <li>・住宅は、12歳以下の子ども若しくは妊婦のいる世帯を入居対象とし、子育てのしやすさやコミュニティの形成に配慮したものとする。</li> <li>○入居者各戸向け駐車場、駐輪場</li> <li>○ごみ集積施設</li> </ul>
市民センター	市民センター機能（市民活動の場を提供し、市民の交流やコミュニティ形成に資する施設）	<ul style="list-style-type: none"> <li>○エントランスホール 80㎡以上</li> <li>・市民センター、図書館分館、事業者提案エリアの全ての利用者が通過し、集う箇所であり、コミュニティ形成の核になる場所とすること</li> <li>○多目的ホール 200㎡以上 利用例：講演会、会議、研修、合唱等</li> <li>○多目的室1 100㎡以上 利用例：会議、研修、合唱、ダンス、ヨガ、卓球等</li> <li>○多目的室2 46㎡以上 利用例：英会話、俳句、囲碁・将棋、詩吟、絵画、民謡等</li> <li>○調理室 68㎡以上 利用例：料理教室、和菓子づくり、貼り絵等</li> <li>○スタジオ(土足不可、壁面ミラー付き) 56㎡以上 利用例：ダンス、ヨガ、民舞、ストレッチ、体操等</li> <li>○和室(10～12畳) 30㎡以上 利用例：着物の着付け、茶道、編み物、ダンス、ヨガ、民</li> </ul>



		舞、リトミック等 ○市民センター事務室・受付 28㎡程度 ○事業者提案エリア 70㎡以上 ○その他 ・保護樹木を保存すること ・海防陣屋跡碑を事業用地内に再設置すること ・コミュニティの憩いの場となるオープンスペースを創出すること ・上記以外の各種外構を整備すること（生垣、フェンス等）
	附帯機能	○市民センター利用者向け駐車場
図書館分館	図書館機能	○開架書架エリア 75㎡以上 ・書架は、児童や車いす利用者でも、気軽に図書を探し、手に取ることが可能な配置とすること ・その他のオープンスペースとの連続性を確保し、一体的な利用が可能な構成とすること ○読書室 45㎡以上 ・静謐な空間とすること ・利用例：読書、新聞・雑誌の閲覧や勉強など
市役所出張所	市民サービス機能	○出張所の窓口及び事務室（市による運営）72㎡程度 ・住民票、戸籍謄本・抄本、市税に関する証明書等の発行業務を行う窓口及び事務室を整備すること ○待合スペース 68㎡程度 ・証明書の記載台やベンチ、ソファ等を適宜配置できるスペースを確保するとともにその他オープンスペースとの連続性を確保し、一体的な利用が可能な構成とすること

- ・保護樹木は郷土の緑を代表する樹木であることから、十分な保護対応方法を施し、枯損させることのないよう配慮すること。
- ・市民センターは、市により風水害及び土砂災害時の避難所とする予定である。
- ・現在、避難所や公共施設の整備に関して市より新型コロナウイルス感染症対策にかかる方針は示していない。新たな対策が示されたときは、費用を含め市と事業者間で対策を協議する。

## 9 事業方式

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）（PFI法）に基づく事業として実施するもので、PFI事業は、民間事業者が施設整備から施設運営まで長期（17年程度）に渡って任せる事業方式である。PFI事業は、包括的に事業を民間に任せ、施設設計段階から維持管理・運営を担う者が参画できるため、効率的な施設整備が可能となる。加えて、民間事業者の施設設計やデザインの能力の活用とともに、運営段階におけるコミュニティ形成のための活動や情報発信能力の発揮に期待される。

## 10 業務内容

本事業における、選定事業者の業務内容は、次のとおりである。

アの事前調査業務において、現地での敷地の測定、地盤調査は南下浦市民センターの運営に支障のない範囲で可能だが、事前に市と協議の上、調査すること。

なお、下記イ～カの業務は、指定管理者が実施することを想定している。

### ア 設計・建設業務

- ・事前調査業務
- ・設計業務
- ・既存施設解体撤去工事業務
- ・建設工事業務
- ・工事監理業務
- ・周辺家屋影響調査、同対策業務
- ・備品搬入設置業務(市役所出張所を除く)
- ・開業準備業務(施設供用開始前における地域優良賃貸住宅の入居者募集業務、広報・情報発信業務、コミュニティ形成支援業務を含む)
- ・完成式典支援業務
- ・所有権移転業務
- ・各種申請業務
- ・国庫等補助金申請補助業務
- ・その他設計・建設業務上必要な業務

### イ 維持管理業務

- ・建築物保守管理業務
- ・建築設備保守管理業務
- ・植栽・外構保守管理業務
- ・備品等保守管理業務(市役所出張所を除く)
- ・警備業務
- ・清掃業務
- ・廃棄物処理業務
- ・長期修繕計画策定業務
- ・その他維持管理上必要な業務

※維持管理業務には、経常的な修繕・更新業務を含むが、大規模修繕を含まない。

### ウ 運營業務

#### (ア) 子育て賃貸住宅

- ・地域優良賃貸住宅の入居者募集業務(施設供用開始後)、入退去管理支援業務
- ・家賃等徴収業務
- ・入居者向けカスタマーサービス業務
- ・駐車場・駐輪場運營業務

#### (イ) 市民センター

- ・施設貸出、利用予約受付業務
- ・広報・情報発信業務（施設供用開始後）
- ・駐車場・駐輪場運営業務

(ウ) 図書館分館

- ・図書の貸出業務
- ・予約受付・取寄せ業務
- ・図書の整理業務
- ・図書の選書支援業務

※図書の選書支援業務は、選定事業者が利用者からのリクエストを取りまとめ、図書を新規購入する際に教育委員会にリクエストを行い、承認された図書を市の予算で購入すること。

また、選定事業者が自ら図書を調達することも可能だが、購入費用は選定事業者の負担となる。

エ コミュニティ形成支援業務

居住者間や居住者と近隣住民、市民センター利用者との良質なコミュニティ形成に向け、選定事業者が積極的に働きかけることが重要であり、自治会行事等の運営代行にとどまらない、コミュニティ・デザインを求める。

具体的には、①施設供用前に、ワークショップ形式による住民、入居に関心を持つ者、地域住民・地域の子どもたちが参加するプレ・オープニングやオープニング・イベントの実施（上記ア 設計・建設業務内 開業準備業務として実施）、②供用開始後の定期的なイベントの実施を求める。（供用開始後3年間は選定事業者が主体となって実施する。4年目以降はコミュニティが主体となって実施することとし、必要に応じてサポートする等コミュニティの伴走者としての役割を負う。）

併せて、選定事業者が、運営期間にわたりコミュニティの活動を広く内外に発信（広報・情報発信）することで、本施設への愛着の創出や、地域の子育て支援団体等地元グループと入居者や施設利用者間のつながりを創出するとともに、三浦市が子育てに適したまちであるとのイメージの向上を図るものとする。

オ 提案事業

選定事業者は、自らの提案により、本事業の目的に合致する範囲において、三浦市らしいライフスタイルを発信し、入居者や市民が三浦市で暮らし続けたいと思える住まいやコミュニティの実現、子育て支援に資する事業を実施するものとする。

カ その他

- ・事業終了後の引継ぎ業務
- ・事業評価業務
- ・その他必要な業務

## 11 事業期間

本事業の事業期間は、特定事業契約締結の日から本施設引渡し後 15 年間とする。

時期（予定）	内 容
令和 4 年（2022年） 3 月	基本協定の締結
令和 4 年（2022年） 3 月～ 令和 4 年（2022年） 6 月	契約交渉・特定事業契約の締結
令和 4 年（2022年） 7 月～ 令和 5 年（2023年） 2 月	住民向け説明会、事前調査、基本設計、実施設計、建築確認申請、必要に応じて開発行為の許可申請等
令和 5 年（2023年） 3 月～ 令和 6 年（2024年） 6 月	建設工事
令和 6 年（2024年） 6 月	本施設の引渡し、入居開始、市民センターの供用開始
令和 6 年（2024年） 6 月～ 令和 21 年（2039年） 5 月	子育て賃貸住宅、市民センター、図書館分館の運営 15年間

## 12 本事業用地の立地条件

	内 容	備 考
地名地番	三浦市南下浦町上宮田 3274-1 外 3 筆	
敷地面積	4,053.521 m <sup>2</sup>	境界調査図による
前面道路（南西側）	市道 87 号（幅員約 6.0m） 建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路	
南東側	市道 90 号（幅員約 3.0m） 建築基準法第 42 条第 2 項道路	建築基準法、三浦市まちづくり条例等の規定により拡幅が必要
北東側	民有地（住宅等）	
北西側	民有地（商業施設）	
用途地域	近隣商業地域	
建ぺい率／容積率	80％／200％	
高度地区	第 3 種高度地区	
日影規制	5h-3h/GL+4m	
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 三浦海岸交流核 （三浦市都市計画マスタープラン）</li> <li>・ 三浦海岸駅周辺緑化重点地区（三浦市緑の基本計画）</li> <li>・ 埋蔵文化財包蔵地内</li> <li>・ 津波浸水深 0～2.0m（三浦市津波ハザードマップ）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 敷地内に保護樹木 3 本あり。</li> <li>・ 大芝原遺跡</li> </ul>

## 第2 市が事業を実施する場合とPFI事業として実施する場合の比較評価

### 1 評価の方法

PFI事業として実施することにより、公共サービスの水準の向上を期待できること及び事業期間を通じて市の財政負担の縮減を期待できることを選定の基準とした。具体的には、次の事項について評価を行った。

- ① 市の財政負担見込額による定量的評価
- ② PFI事業として実施することの定性的評価
- ③ 上記の評価に基づく総合的評価

### 2 定量的評価

#### (1) 算出に当たっての前提条件

本事業の実施に当たり、市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。

項目	市が直接実施する場合	PFI事業として実施する場合	算定根拠
設計・建設業務に係る費用	○設計・建設業務（※第1 10 ア）にかかる費用	同左	○市が直接実施する場合の費用は、事業者の見積り等を参考に整備費を算出し設定 ○PFI事業として実施する場合は、ヒアリング調査等に基づき市が直接実施する場合と比べて一定の縮減が期待できるものとして設定
維持管理業務、運營業務、コミュニティ形成支援業務に係る費用	○維持管理業務（※第1 10 イ）にかかる費用 ○運營業務（※第1 10 ウ（ア）（イ）（ウ））に係る次の業務にかかる費用 ○コミュニティ形成支援業務（※第1 10 エ）にかかる費用 ○その他運営上必要な業務	同左	○市が直接実施する場合の費用は、現況の経費や事業者の見積り等を参考に設定 ○PFI事業として実施する場合は、ヒアリング調査等に基づき市が直接実施する場合と比べて一定の縮減が期待できるものとして設定

目	市が直接実施する場合	PFI 事業として実施する場合	算定根拠
本プロジェクト統括管理業務 ※ 第 10(3)カ・その他必要な業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・統括マネジメント業務</li> <li>・総務・経理業務</li> <li>・事業評価業務</li> </ul>	同左	<ul style="list-style-type: none"> <li>○市が直接実施する場合の費用は、運營業務と一体的に実施されることを想定し、本業務のみでのコスト積算を実施しない。</li> <li>○PFI 事業として実施する場合は、事業者の見積り等を参考に設定</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提案事業の運営</li> <li>※民間の独立採算</li> <li>・事業期間終了後の引継</li> </ul>	同左	○市が直接実施する場合も民間独立採算としてコストに積算しない
資金調達	<b>【調達内容】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・交付金</li> <li>・地方債</li> <li>・県からの借入れ</li> <li>・一般財源</li> </ul>	<b>【調達内容】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市からの一時金（交付金、地方債、県借入）</li> <li>・借入金</li> <li>・割賦料（公有財産購入費）</li> <li>・サービス購入料</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○交付金、地方債、県借入を見込む。</li> <li>○PFI 事業として実施する場合、一時金以外は選定事業者による調達を想定している。</li> </ul>
	<b>【調達にかかる費用】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地方債、県借入れに対する金利</li> </ul>	<b>【調達にかかる費用】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地方債に対する金利</li> <li>・借入金に対する金利及び諸費用</li> </ul>	
その他の費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保険料</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アドバイザー委託料</li> <li>・設計・建設モニタリング支援業務</li> <li>・保険料</li> <li>・税金等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○PFI 事業として実施する場合は、アドバイザー経費等を計上</li> <li>○その他、事業実施に伴い必要となる保険料、税金等を計上</li> </ul>
収入	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用料金収入</li> </ul>	同左	○過去の利用料金収入を参考に利用料金収入を見込む。
割引率	2. 6%		○「PPP/PFI 手法導入優先的検討規程策定の手引」より

## (2) 算定方法及び結果

上記の前提条件を基に、市が直接実施する場合の市の財政負担額と PFI 事業として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。また、PFI 事業者へ移転するリスクは加味(定量化)して比較している。

この結果、本事業を市が直接実施する場合に比べ、PFI 事業として実施する場合は、事業期間中の市の財政負担額について、削減が期待できる。

## 3 定性的評価

本事業を PFI 事業として実施する場合、市が自ら実施する場合と比較して、次のような定性的な効果が期待できる。

### (1) 良質な施設の整備

PFI 事業者が設計、建設、維持管理・運営を一括して行うことで、効率的な事業の実施と共に、民間事業者の知恵やノウハウを活かした子育て世帯に魅力的な賃貸住宅や、地域の交流を生み出す市民センターの整備・運営が期待できる。

### (2) 継続的な事業の実施と事業者による独自事業の展開による施設運営

PFI 事業による長期の事業とすることで、数年先を見据えた長期雇用に基づく専門的な人材確保等による、子育て賃貸住宅、市民センター、図書館の維持管理・運営、コミュニティ形成の支援活動を継続的に実施することができ、より効果的な施設運営につなげることができる。特に、三浦市で暮らし続けたいと思えるコミュニティの実現のためには、入居者、施設利用者、近隣住民のコミュニケーションを促す等の、選定事業者による良質なコミュニティ形成に向けた継続的な働きかけが重要である。

また、PFI 事業者の発意による提案事業の実施により、利用者ニーズを踏まえた施設運営を行いつつ、PFI 事業者が独自に収益を上げることもできる。

### (3) 適切なリスクコントロールによる安定した事業運営

計画段階であらかじめ事業全体を見通した市と PFI 事業者間のリスク分担を明確にすることにより、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能になり、業務目的の円滑な遂行や安定した事業運営の確保が期待できるとともに、適正なリスク管理により過度な費用負担を抑制することが可能である。

## 4 総合的評価

本事業は、PFI 事業として実施することで、市が直接実施する場合に比べ、市の財政負担額について削減が期待できるとともに、定性的評価でも削減が期待できる。

このため、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、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。