

「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「P F I 法」という。）第 7 条の規定により、天草地域職員住宅集約化推進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、特定事業の選定における客観的な評価の結果を公表する。

令和 7 年（2 0 2 5 年） 7 月 1 日

熊本県知事 木村 敬

## 特定事業（天草地域職員住宅集約化推進事業）の選定について

### 1 事業内容

#### （１）事業名称

天草地域職員住宅集約化推進事業（以下「本事業」という。）

#### （２）事業に供される公共施設等

##### ア 施設等の種類

以下イに示す職員住宅及びその附帯施設（以下「本施設」という。）

##### イ 施設等の所在等

対象施設は、以下のとおり。

| 敷地<br>番号 | 住宅<br>番号 | 名称           | 所在地                 | 戸数  |
|----------|----------|--------------|---------------------|-----|
| 1        | 1        | 本渡広瀬職員住宅     | 天草市本渡町広瀬字志登ノ平360番 1 | 12  |
|          | 2        | 本渡広瀬第 3 職員住宅 | 天草市本渡町広瀬字志登ノ平360番 1 | 4   |
| 2        | 3        | 本渡広瀬第 2 職員住宅 | 天草市本渡町広瀬字志登ノ平371番   | 12  |
|          | 4        | 本渡広瀬第 4 職員住宅 | 天草市本渡町広瀬字志登ノ平371番   | 6   |
| 3        | 5        | 本渡広瀬第 5 職員住宅 | 天草市本渡町広瀬字下友177番     | 10  |
|          | 6        | 本渡職員住宅       | 天草市本渡町広瀬字下友177番     | 32  |
| 4        | 7        | 本渡港町職員住宅     | 天草市港町19- 1          | 50  |
| 5        | 8        | 教職員本渡第一住宅    | 天草市本渡町広瀬字代官田102番    | 40  |
| 6        | 9        | 教職員本渡第三住宅    | 天草市亀場町亀川字浜田尻123番12  | 15  |
| 8        | 1 1      | 職員住宅（八幡町）A   | 天草市八幡町              | 16  |
|          | 1 3      | 職員住宅（八幡町）B   | 天草市八幡町              | 12  |
| 9        | 1 2      | 職員住宅（広瀬）     | 天草市本渡町              | 32  |
|          |          |              |                     | 241 |

#### （３）公共施設等の管理者の名称

熊本県知事 木村 敬

熊本県教育長 越猪 浩樹

熊本県警察本部長 佐藤 昭一

#### （４）事業の目的

本事業は、老朽化が進む天草地域の職員住宅を再整備し、廃止する職員住宅の余剰地活用を実施するものであり、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して、良質かつ低廉なサービスの提供及び民間の事業機会の創出、県有財産の有効活用による天草地域の活性化を図ることを目的として行う。

本事業の対象となる職員住宅は、今後とも適正に維持管理を行い、有効に活用していくことが求められている。一方、建物・設備の老朽化や居住環境としての魅力の低下、世帯構成と住戸形態のミスマッチといった課題が生じている。今後の職員住宅の再整備に向けては、耐用年数を経過した職員住宅の建替えと、更新時期にある職員住宅の長寿命化対策や居住環境の魅力向上のための改修等を一体的に実施していく必要がある。

また、本事業は、PFI法に基づき、本施設の整備に係る設計、施工及び維持管理等をPFI事業として一体的に実施することを想定しており、PFI事業者を公募型プロポーザル方式により選定するものである。

## (5) 事業の概要

本事業は、建替住宅等の整備用地（敷地番号1又は3の一部）における既存職員住宅等の解体撤去及び建替住宅等の整備並びに既存職員住宅等（住宅番号6、7、8、12、13）の改修を行い、事業期間中に係る維持管理業務を実施する。また、職員住宅の廃止に伴い、敷地番号1若しくは3の一部並びに敷地番号2、6及び8の一部においては、県から売却又は定期借地権の設定を受け、自己の責任及び費用において民間収益施設の整備、運営等を行うことができる。

本事業で、PFI事業者が行う主な業務は次のとおりである。具体的な事項については、要求水準書において提示する。

### ① 特定事業としての選定を想定する業務

#### ア 建替住宅等整備業務

- (ア) 設計業務（設計及び必要となる調査、手続き等）
- (イ) 建設工事業務（工事及び必要となる調査、手続き、近隣対策、電波障害対策等）
- (ウ) 工事監理業務
- (エ) 建替住宅等の整備用地における既存職員住宅等の解体撤去業務
- (オ) その他これらを実施する上で必要な関連業務

#### イ 改修業務

- (ア) 改修設計業務（設計及び必要となる調査、手続き等）
- (イ) 改修工事業務（工事及び必要となる調査、手続き、近隣対策、電波障害対策等）
- (ウ) 工事監理業務
- (エ) その他これらを実施する上で必要な関連業務

#### ウ 維持管理業務

- (ア) 一般管理業務（入退去管理、鍵の管理、定期巡回、防火管理等）
- (イ) 設備保守管理業務（給水設備保守点検、消防設備点検、建築物及び建築設備点検等）
- (ウ) 維持修繕等業務（不具合・修繕対応等）
- (エ) 諸届対応業務（仮設工作物承認、自動車保管場所承諾等）

#### エ 入居者移転支援業務

- (ア) 退去支援業務
- (イ) その他支援業務

### ② 余剰地活用事業（付帯事業）

#### ア 余剰地活用業務

職員住宅の廃止に伴う余剰地及び既存職員住宅等について、民間独立採算に基づく民間事業を行う。

余剰地活用事業者は、余剰地を取得する場合には県と別途土地売買契約を締結し、余剰地を定期借地する場合には県と別途定期借地権設定契約を締結することとする。

## (6) 事業方式

#### ア PFI方式

建替住宅等については、PFI法第7条に基づく特定事業を実施する事業者（以下「特定事業者」という。）が施設の建設を行い、県に施設の所有権を移転した後、維持管理業務を行う方式

(B T O : Build-Transfer-Operate) とし、改修住宅等については、特定事業者が施設の改修を行った後、維持管理業務を行う方式 (R O : Rehabilitate-Operate) とする。

#### イ 民間収益方式

余剰地活用事業者は、職員住宅の廃止に伴う余剰地において、事業提案に基づき、自らの責任と負担により、民間収益施設の設計、建設、維持管理及び運営を行うことができるものとする。

民間収益事業を実施するにあたっては、以下の2つの方式により実施することができる。

(ア) 土地を土地売買契約により取得し、民間収益事業を実施する方式。

(イ) 借地借家法(平成3年法律第90号)第23条に定める定期借地権(事業用定期借地権)を設定し、有償にて賃借した上で、民間収益事業を実施する方式。

### (7) 事業者の収入及び負担等

#### ア 事業者の収入

特定事業者に対する支払いは、特定事業に係る設計及び建設等に係る対価と維持管理業務に係る対価から成り、県はこれらの支払いにおいて債務負担行為を設定する。当該設計及び建設等に係る対価については、事業期間中に、県は特定事業者に対して事業契約書に定めるとおり毎年均等額を割賦により支払う。また、維持管理業務に係る対価については、供用開始から事業期間中に、県は特定事業者に対して事業契約書に定める期間毎に実施する業務内容に応じた額を支払う。

#### イ 事業者の負担

(ア) 特定事業者は、本事業に係る設計及び建設等に係る対価について県からの支払いがあるまでの間、負担するものとする。

(イ) 余剰地活用事業者は、自ら提案した余剰地の取得費用又は借地料を県に支払うものとする。  
また、余剰地活用事業者は自らの費用負担にて、余剰地活用事業を実施するものとする。

### (8) 事業期間及びスケジュール

本事業の事業期間は、以下のとおりとする。

| 日 程                                 | 内 容                            |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| 令和7年(2025年)12月                      | 優先交渉権者との基本協定の締結                |
| 令和8年(2026年)1月                       | 特定事業者との事業契約の仮契約締結              |
| 令和8年(2026年)3月                       | 特定事業者との事業契約の本契約締結<br>(2月議会に上程) |
| 事業契約の議会の議決日<br>～建替住宅等の引渡日           | 建替住宅等の設計・建設期間<br>(確認申請等を含む)    |
| 事業者の提案による※                          | 建替住宅等の引渡日(所有権移転)               |
| 事業契約の議会の議決日<br>～改修住宅等の引渡日           | 改修住宅等の設計・改修期間                  |
| 事業者の提案による※                          | 改修住宅等の引渡日                      |
| 建替住宅等又は改修住宅等の引渡日<br>～令和33年(2051年)3月 | 建替住宅等及び改修住宅等の維持管理・運営期間         |

※事業者は提案により引渡日を設定することができる。

## 2 客観的な評価

### (1) 評価の基準

本事業をPFI事業として実施することにより、建替住宅等整備業務、改修業務、維持管理業務及び入居者移転支援業務（以下「整備等業務」という。）について、県が自ら実施する場合に比べて効率的かつ効果的に実施できると判断される場合に特定事業として選定することとした。具体的な評価の基準は次のとおりである。

#### ア 定量的評価

事業期間を通じた県の財政負担額の縮減が期待できること。

#### イ 定性的評価

県の財政負担額が同一の水準にある場合において公共サービス水準の向上が期待できること。

### (2) 定量的評価（財政負担額の縮減）

#### ア 前提条件

整備等業務について、県が自ら実施する場合とPFI事業として実施する場合の財政負担額の評価を行うにあたり、設定した前提条件は、次のとおりである。なお、これらの前提条件は県が独自に設定したものであり、実際の民間事業者の提案内容を制約するものではない。

| 項 目        | 県が自ら実施する場合                                                     | PFI事業として実施する場合                                                            |
|------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 財政負担額の主な内訳 | ・施設整備費（調査、設計、工事監理、解体、建設、改修費）<br>・維持管理費<br>・入居者移転支援費<br>・公共の事務費 | ・施設整備費（調査、設計、工事監理、解体、建設、改修費）<br>・維持管理費<br>・入居者移転支援費<br>・公共の事務費<br>・PFI事務費 |
| 共通条件       | ・事業期間：25年間<br>・割引率：0.8%                                        |                                                                           |
| 算定方法       | 県の過去の事例を基に本事業において整備、改修する職員住宅を想定して算定                            | 設計・施工等の一括発注及び民間事業者の創意工夫により、県が自ら実施する場合と比較して一定割合のコスト縮減が実現するものとして算定          |
| 資金調達方法     | ・一般財源                                                          | ・自己資金<br>・市中銀行借入金                                                         |

#### イ 算出方法及び評価結果

アの前提条件を基に、県が自ら実施する場合とPFI事業として実施する場合の財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算で比較した。

この結果、本事業を県が自ら実施する場合に比べて、PFI事業として実施する場合は、財政負担額が約7.03%縮減されることが見込まれる。

### (3) 定性的評価（公共サービス水準の向上）

本事業をPFI事業として実施することにより、次のような公共サービス水準の向上を期待することができる。

#### ア 良質な施設整備

民間事業者が設計から建設、改修及び維持管理までを一括して行うことにより、維持管理を踏まえた一貫した責任施工体制が取れるため、民間のノウハウを活用した良質な職員住宅の整備が

期待できる。

イ 行政サービスの早期提供

民間事業者が設計及び施工を一括して行うことにより、工期短縮による施設の早期供用開始が可能となる。

ウ 財政負担の平準化

民間資金の活用により、県は民間事業者に対して設計及び建設等に係る対価を割賦により支払うため、財政負担の平準化を図ることができる。

エ 確実な事業の実施

本事業の計画段階においてあらかじめ発生するリスクを想定し、その責任分担を県及びP F I事業者で明確にすることによって、より確実な事業の遂行が期待できる。

オ リスクの軽減

事業者の提案に際しては、事前に十分なリスク分析及びリスクへの対応策の検討が行われることになり、各種リスクの回避、最小化が可能となる。

(4) 総合評価

本事業をP F I事業として実施する場合の定量的評価及び定性的評価により、事業期間を通じて効率的かつ効果的な本事業の実施が期待できると判断される。

以上により、本事業をP F I事業として実施することが適当であると認められることから、本事業をP F I法第7条の規定により、特定事業として選定する。