

「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8条第1項の規定により、天草地域職員住宅集約化推進事業（以下「本事業」という。）の民間事業者を選定したため、同法第11条第1項の規定により、客観的な評価の結果を公表する。

令和8年（2026年）2月10日

熊本県知事 木村 敬

天草地域職員住宅集約化推進事業 客観的な評価の結果について

1 事業の概要

(1) 事業名称

天草地域職員住宅集約化推進事業

(2) 事業に供される公共施設の種類

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

敷地番号	住宅番号	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戸123番12	15
8	11	職員住宅（八幡町）A	天草市八幡町	16
	13	職員住宅（八幡町）B	天草市八幡町	12
9	12	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) 事業範囲

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

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（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、特定事業者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（BTO：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（RO：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22条に定める定期借地権（一般定期借地権）又は第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）PFI事業者の収入及び負担等

ア 特定事業者の収入

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 PFI事業者の負担

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。

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

本事業の事業期間は、以下のとおりとする。

日 程	内 容
事業契約の議会の議決日 ～建替住宅等の引渡日	建替住宅等の設計・建設期間 (確認申請等含む)
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 ～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 ～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期間
令和 11 年 (2029 年) 4 月～	余剰地活用期間

※事業者は提案により引渡日を設定することができる。

2 事業者の選定

(1) 経過

優先交渉権者の決定までの経過は以下のとおりである。

日付	内容
令和7年2月3日	第1回熊本県天草地域職員住宅集約化推進事業審査委員会
令和7年3月8日	実施方針及び要求水準書（案）の公表
令和7年3月8日～4月25日	実施方針等に関する質問等の受付
令和7年5月15日	実施方針等に関する質問等への回答の公表
令和7年6月20日	実施方針（修正版）の公表
令和7年7月1日	特定事業の選定の公表
令和7年7月4日	第2回熊本県天草地域職員住宅集約化推進事業審査委員会
令和7年7月30日	募集要項等の公表
令和7年7月30日～8月12日	募集要項等に関する質問等の受付
令和7年8月22日	募集要項等に関する質問等への回答の公表
令和7年8月29日	募集要項等の修正版の公表
令和7年9月8日～9月19日	資格審査書類の受付及び審査
令和7年10月1日	資格審査の結果通知
令和7年10月16日	募集要項等の修正版の公表
令和7年10月27日～11月7日	事業提案書の受付
令和7年11月26日	第3回熊本県天草地域職員住宅集約化推進事業審査委員会
令和7年12月25日	県による優先交渉権者の決定

（2）優先交渉権者の決定

熊本県天草地域職員住宅集約化推進事業審査委員会（以下「審査委員会」という。）は、事業者選定基準に基づき、応募者の提案内容等について厳正かつ公正な審査を行い、最優秀提案者を選定した（「天草地域職員住宅集約化推進事業審査講評」参照）。

県は、審査委員会における最優秀提案者の選定を受けて、「すまいるリンク天草グループ」を優先交渉権者として決定した。優先交渉権者の構成は以下のとおりである。

【すまいるリンク天草グループ】

	事業者名
代表事業者	昭和建設工業株式会社
構成事業者	ユーミー設計株式会社
	金子産業株式会社
	天草興産株式会社
協力事業者	株式会社弘設計事務所

（3）提案価格

優先交渉権者の提案価格は以下のとおりである。

特定事業の提案価格（税抜き）	2,062,299,593 円
余剰地活用事業の提案価格	96,777,831 円

3 客観的な評価

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比較した結果、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、財政負担額が現在価値換算額で約 8.67% 縮減されることが見込まれる。