

鎌倉市営住宅集約化事業の特定事業の選定について

「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「P F I 法」という。）第 7 条の規定に基づく特定事業として、鎌倉市営住宅集約化事業を選定したので公表します。

また、P F I 法第 11 条の規定により、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します。

令和 3 年（2021 年）8 月 17 日

鎌倉市長 松尾 崇

1 特定事業の内容

(1) 特定事業の名称

鎌倉市営住宅集約化事業（以下「本事業」という）

(2) 事業に供される公共施設等の種類

350戸の市営住宅、附帯施設及び関連公共施設

(3) 公共施設等の管理者

鎌倉市長 松尾 崇

(4) 事業目的

本市では、昭和30年代から昭和50年代初期にかけて、住宅のセーフティネットとしての中核的な役割を果たす市営住宅の整備を進めてきました。

現在、本市が所有する深沢住宅、笛田住宅、梶原住宅、梶原東住宅、岡本住宅の市営住宅5団地は、老朽化が進んでいる状況であり、入居者の安全を確保するためにも、計画的なストックマネジメントに基づく早期の建替えや修繕が求められています。

そこで、本市は、平成27年（2015年）3月に策定した鎌倉市公共施設再編計画において、平成31年（2019年）4月1日に用途廃止した植木住宅を含めた市営住宅6団地を2団地程度に集約することで、有効な土地利用を図ることとしました。また、PFI法に基づき、民間事業者の資金力、技術力、ノウハウ等を活用した良好な住環境整備や財政負担軽減等の実現を図るものとします。

(5) 事業の概要

本事業は、令和4年度(2022年度)に事業着手し、深沢クリーンセンター用地の一部及び隣接する笛田住宅用地において、市営住宅、附帯施設及び関連公共施設等（以下「建替住宅等」という。）の整備を行います。併せて、笛田住宅、深沢住宅、梶原住宅、梶原東住宅、岡本住宅の入居者を対象に新しい市営住宅への移転支援を行い、令和10年（2028年）3月末までに事業を完了します。

本事業は2期に分けて実施し、第1期事業では、深沢クリーンセンターの西側用地の既存施設を解体撤去した後、第1期建替住宅等を整備し、笛田住宅の入居者の移転を完了します。

第2期事業では、深沢クリーンセンターの東側用地及び笛田住宅の既存施設を解体撤去した後、一体的に第2期建替住宅等を整備し、深沢住宅、梶原住宅、梶原東住宅、岡本住宅の入居者の移転を完了します。

(6) 事業方式の概要

本事業は、PFI法に基づき、本市と特定事業契約を締結した事業者が、深沢クリーンセンター及び笛田住宅を解体撤去し、第1期事業、第2期事業の整備に必要な調査、設計、建設を行った後、本市に所有権を移転するいわゆるPFI事業のBT（Build Transfer）方式により実施します。併せて、入居者の移転支援を行います。

(7) 事業者の業務範囲

事業者の業務範囲は、次に示すとおりです。

ア 事業計画策定業務

事業者は、公募プロポーザルの手続において提出した事業提案書に基づき、市営住宅整備業務及び入居者移転支援業務の全体工程計画、業務水準並びに業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画を策定することとします。

イ 市営住宅整備業務（第1期事業）

深沢クリーンセンター西側用地内の施設を解体撤去し、第1期建替住宅等の整備及び附帯施設の整備を行うこととします。

(ア) 事前調査に関する業務

業者の判断により、市が提示した調査結果で不足する場合に実施することとします。

- a 測量調査
- b 地質調査
- c その他必要な調査

(イ) 深沢クリーンセンター西側用地の解体撤去等に関する業務

深沢クリーンセンター西側用地内の既存施設の解体撤去等を行うこととします。

- a 解体撤去にかかる工事関係の申請・届出に必要な図書等の作成
- b 土壌汚染対策法に基づく調査
地歴調査（追加）及び土壌汚染状況調査（敷地内でのガソリン保管による鉛にかかる資料採取調査）
- c 既存施設の解体撤去工事（撤去後の整地工事を含む）

(ウ) 第1期建替住宅等の整備に関する業務

第1期建替住宅等の整備を行うこととします。

- a 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）
- b 第1期建替住宅等の設計（基本設計、実施設計）
- c 第1期建替住宅等の建設工事
- d 第1期建替住宅等の工事監理
- e 設計・建設住宅性能評価の取得
- f 化学物質の室内濃度調査
- g 第1期建替住宅等の2年点検の実施

(エ) その他事業実施に必要な業務

- a 周辺影響調査及び補償（周辺家屋、電波障害、その他）
- b 近隣対策・対応（地元説明会の開催等）
- c 完成確認及び引渡（確定地形測量、分筆、登記事務等を含む）
- d 国費及び交付金等申請関係書類等の作成支援
- e 会計実地検査における資料作成の支援

ウ 市営住宅整備業務（第2期事業）

笛田住宅の入居者の第1期建替住宅への移転完了後、深沢クリーンセンターの東側用地内の施設及び（現）笛田住宅の住棟等を解体撤去し、第2期建替住宅等の整備を行います。

す。

(ア) 事前調査に関する業務

第1期事業と同様とします。

(イ) 笛田住宅の解体撤去等に関する業務

笛田住宅及び付帯施設等の解体撤去等を行うこととします。

- a 解体撤去にかかる工事関係の申請・届出等に必要な図書等の作成
- b 既存施設の解体撤去工事（撤去後の整地工事を含む）

(ウ) 第2期建替住宅等の整備に関する業務

第2期建替住宅等の整備を行うこととします。

- a 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）
- b 第2期建替住宅等の設計（基本設計、実施設計）
- c 第2期建替住宅等の建設工事
- d 第2期建替住宅等の工事監理
- e 設計・建設住宅性能評価の取得
- f 化学物質の室内濃度調査
- g 2年点検の実施

(エ) その他事業実施に必要な業務

- a 周辺影響調査及び補償（周辺家屋、電波障害、その他）
- b 近隣対策・対応（地元説明会の開催等）
- c 完成確認及び引渡（確定地形測量、分筆、登記事務等を含む）
- d 国費及び交付金等申請関係書類等の作成支援
- e 会計実地検査における資料作成の支援

エ 入居者移転支援業務

第1期事業では、笛田住宅等の入居者計60世帯の移転支援を行うこととします。

また、第2期事業では、深沢住宅、梶原住宅、梶原東住宅、岡本住宅の入居者計290戸の移転支援を行うこととします。

オ 提案業務

事業者の提案により、事業用地内の余剰空間を使って、例えば、地域コミュニティ活性化、地域防災力向上、省エネルギー施策、福祉施策に資する施設等の整備を行うことができます。

(8) 事業期間

特定事業契約の締結日から第2期の入居者移転支援業務が完了した日までとします。ただし、竣工後2年目までの2年点検を含むものとします。

2 市が自ら事業を実施する場合とP F I方式により実施する場合の評価

(1) コスト算出による定量的評価

ア 評価の方法

「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」及び鎌倉市営住宅集約化事業実施方針に基づき、事業全体に係るコスト算出による市の財政負担額縮減についての定量的評価を行います。

イ 算出に当たっての前提条件

本事業の実施に当たり、市営住宅整備業務及び入居者移転支援業務を市が直接実施する場合とP F I事業として実施する場合の財政負担額を比較しました。

比較を行う上でのコスト算定の前提条件は、下記のとおりです。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はありません。

■コスト算定の前提条件

項目	市が直接実施する場合	P F I 事業により実施する場合
算定対象となる経費等	①各種調査費 ②設計費 ③工事監理費 ④解体撤去費 ⑤建設費 ⑥外構工事費 ⑦入居者移転支援費 ⑧起債償還及び支払利息	①各種調査費 ②設計費 ③工事監理費 ④解体撤去費 ⑤建設費 ⑥外構工事費 ⑦入居者移転支援費 ⑧起債償還及び支払利息 ⑨アドバイザー委託費
共通条件	インフレ率：0% 割引率：2.6% 事業期間：約6年間 施設規模：350戸の市営住宅、附属施設及び関連する公共施設	
算定方法	市の過去の事例をもとに本事業において整備する市営住宅を想定し算定した	民間事業者へのヒアリング等により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した
資金調達方法	国費及び交付金 一般財源 起債	国費及び交付金 一般財源 起債

ウ 算定方法及び結果

上記の前提条件をもとに、市が直接実施した場合の市の財政負担額とP F I事業により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ました。

また、P F I事業者へ移転するリスクは加味（定量化）して比較しています。

この結果、本事業を市が直接実施する場合に比べ、P F I 事業により実施する場合は、事業期間中の市の財政負担額について、約 4.33%の削減が期待できます。

■市の財政負担額の削減効果

	市が直接実施する場合	P F I 事業により実施する場合
指数	100	95.67

(2) 定性的評価

本事業をP F I 事業により実施する場合、市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、下記のような定性的な効果が期待できます。

ア 民間事業者のノウハウの活用による施設整備

市営住宅整備に際して、性能発注により民間事業者の創意工夫を活かしながら、施設設計及び施工を一体的に行うことで、工期短縮などが期待されます。

また、性能発注により、施設設計及び施工を一体的に行うことで、民間事業者の創意工夫が発揮しやすくなることから、競争原理のなかでより優れた提案を期待できます。

イ 円滑で効率的な入居者移転支援業務の実施

施設整備とあわせて入居者移転支援業務を包括的に委託することから、工期と連動した入居者移転支援業務の推進が可能になり、入居者の移転の不安を低減させることが期待されます。また、臨時的な要員の増加に対して、民間人員を活用して対応できるなどの効果も期待されます。

ウ 包括的な発注による円滑な業務の推進

施設設計から施設整備、移転支援、引渡しまで包括的に民間事業者に委ねることとなるため、発注等に係わる時間と事務的な手間を縮減でき、事業期間全体の圧縮や円滑な事業の推進を期待できます。

(3) 総合評価

本事業は、P F I 事業により実施することで、市が直接実施する場合に比べ、市の財政負担額の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ます。

このため、本事業をP F I 事業で実施することが適当であると認め、本事業をP F I 法第7条に基づく特定事業として選定します。