

「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、江府町移住促進住宅整備事業を実施する民間事業者を選定したので、PFI法第11条第1項の規定に基づき、客観的評価の結果を公表する。

令和4年8月12日

江府町長 白石 祐治

1 事業名称

江府町移住促進住宅整備事業（以下「本事業」という。）

2 公共施設の管理者の名称

江府町 町長 白石 祐治

3 事業の目的

本事業は、選定事業者が事業用地内において、江府町（以下「町」という。）が令和3年10月に策定した「江府町移住促進住宅等整備事業基本計画」に基づき、住民や民間事業者など、すべての世代が活用できる地域づくりを目指して、「暮らし」「居場所」「買い物環境」の向上を基本コンセプトとして、子育てしやすい住宅、子どもたちが安心して遊べる空間、豊かな暮らしを支える商業機能を一体的に整備し、子育て世帯や若者が気軽に利用できる「居心地の良い我が家」としての居場所を創り出すことを目的としている。

4 事業用地と施設概要

所在地	江府町大字佐川字阿弥陀免870他
敷地面積	総面積 5,645.46㎡
整備住戸	12戸（住戸タイプ毎の住戸専用面積および住戸数は、要求水準書で示す。）
その他付帯施設	駐車場、自転車置場、ごみ置き場、広場、緑地等

5 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。以下「PFI法」という。）第14条第1項に基づき、本施設の管理者である町が事業者と締結する本事業に係る契約に従い、事業者が、本施設の設計及び建設・工事監理業務を行い、町に所有権を移転した後、事業契約に定める事業期間が終了するまでの間、維持管理業務を行う方式（BTO:Build Transfer Operate）により実施する。

6 事業期間

本事業において予定されている事業期間は以下のとおりである。

設計・建設期間	令和4年9月～令和5年2月
開業準備期間	令和5年3月
維持管理運営機関	令和5年4月～令和34年8月31日

7 事業範囲

選定事業者が行う本事業の業務範囲は次のとおりである。具体的な事項については、要求水準書等において提示する。

(1) 本事業の範囲

本事業の範囲は以下のとおりとする。

- ① 設計業務
 - ア 事前調査等業務
 - イ 設計業務
 - ウ 申請等業務
- ② 工事監理業務
- ③ 建設業務
 - ア 造成業務
 - イ 建設業務
 - ウ 引渡業務
 - エ 申請業務等
 - オ 開業準備業務
- ④ 維持管理業務
 - ア 建築物保守管理業務
 - イ 建築設備等保守管理業務
 - ウ 外構等維持管理業務
 - エ 環境衛生・清掃業務
 - オ 警備保安業務
 - カ 修繕業務
 - キ 駐車場管理業務
 - ク 空室管理業務
 - ケ その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務
- ⑤ 運営業務
 - ア 入居者募集業務
 - イ 入居者対応業務
 - ウ 家賃徴収等業務
 - エ 入居者との明渡し対応業務

8 選定事業者の収入

町は、本事業の実施について、地方自治法（昭和22年法律第67号）第214条に規定する債務負担行為に基づき、選定事業者から提供されたサービスに対し、町と選定事業者との間で締結する事業契約書（案）に定めるところにより、契約期間にわたって、本事業の実施に必要なサービスの対価を選定事業者に対し支払う。サービス対価は、事業契約書に基づき、物価変動を勘案して改定を行う場合がある。なお、モニタリングを行い、業務要求水準が満たされない場合は、サービス対価の減額等を行う

9 優先交渉権者決定までの経緯

本事業の最優秀提案者の選定は、提案価格に加え、施設や整備の性能、維持管理運営における業務遂行能力、事業計画の妥当性等を総合的に評価する公募型プロポーザル方式によるものとし、審査は、「江府町移住促進住宅整備事業募集要項」及び「江府町移住促進住宅整備事業審査基準」に基づき、資格確認と提案審査の二段階に分けて実施した。

提案審査のうち、性能評価点審査及び価格審査、総合評価点審査については審査会が審査を行い、最優秀提案者を選定したうえで、町は選定委員会の選定結果を踏まえ、優先交渉権者を決定した。

10 優先交渉権者の決定

有識者で構成する江府町移住促進住宅整備事業に係る事業者選定委員会が審査基準に基づき、提案書類の審査及びヒアリングを行い、最優秀提案を選定した。

町は、その結果を踏まえ、令和4年8月10日に株式会社合人社計画研究所を代表事業者とするグループを優先交渉権者として決定した。

11 提案金額

優先交渉権者として決定した株式会社合人社計画研究所を代表事業者とするグループの提案金額は以下の通りである。

402,414,725円（消費税及び地方消費税を含む）

12 財政負担額の削減効果

選定された優秀提案に基づき、本事業をPFI方式により実施する場合の財政支出について、町が自ら実施する場合の財政支出と比較したところ、以下に示すとおり、事業期間全体を通じた町の財政負担額が、現在の価値換算で26,286千円削減される見込みである。

区分	町の財政負担額
①町が自ら実施する場合の財政支出額	170,848千円
②PFI方式により実施する場合の財政支出額	144,562千円
③PFI方式導入による財政支出の削減効果額（②－①）	26,286千円
④削減効果率（③÷①×100）	17.17%