

第1・第3豊岡団地建替事業におけるPFI導入の検討について

1 事業概要

事業名：第1・第3豊岡団地建替事業

概算工事費：約36億円

工事概要：第1豊岡団地の建替え，第3豊岡団地を第1豊岡団地への集約

検討方式：BTO方式（民間が建設。所有権を市に移転。民間が管理運営）

BT方式（民間が建設。所有権を市に移転。市が管理運営）

※本事業は，旭川市PFI活用指針（以下「指針」という。）第2章3(6)1の「施設整備費が10億円以上であること」に該当し，優先検討の対象事業となることから次の検討を行った。

2 第1・第3豊岡団地建替事業の条件

- ・現在，180戸の第1豊岡団地と188戸の第3豊岡団地は，約400m離れて立地している。
- ・第1・第3豊岡団地建替事業の内容は，建設中の第2豊岡団地への移転や借上市営住宅の活用，事業開始までの入居者の減少を考慮して，第1豊岡団地に約140戸を建設し，第3豊岡団地は第1豊岡団地に集約するものである。
- ・第1豊岡団地に建設する約140戸のうち，30年より長い期間の使用が見込まれる約80戸を鉄筋コンクリート造で，30年以下の使用が見込まれる約60戸を木造で整備する。
- ・事業開始は，第2豊岡団地の整備が終わる令和10年度以降とし，それ以降本体工事を着手する。
- ・入居者がいながら事業を行うため，同時に工事着手はできず，部分的な建設，移転，部分的な建設を繰り返していくため，事業期間は長期化する（令和10年度から令和15年度までの事業を想定）。

3 簡易検討の内容

本事業は，指針第3章1及び2ステップ1(2)による，従来手法による場合とPFI手法による場合との費用総額等を比較する簡易な検討を実施する。検討内容は，次のとおりである。

(1) VFM (Value for Money)

①整備費

- ・通常のPFI事業は性能発注することによって民間事業者の裁量が大きくなり，民間事業者の創意工夫を発揮することで，整備費が削減されるものであるが，市営住宅の整備の場合，公営住宅法に係る整備基準のほか，市営住宅の標準化を図る必要があることから，民間事業者の裁量が小さい。そのため，整備の削減が他のPFI事業より

も小さい。

②維持管理・運営費

- ・市営住宅の維持管理業務の一部を外部に委託しているが、委託業務を団地で分けることは平等性や経済性に欠けるため、PFI事業として含むことができる業務は、修繕業務や維持管理業務に限られる。また、公営住宅の家賃は、公営住宅法の規定から事業主体（地方自治体）が決定することとされているため、利用料金制度は導入できず、PFI事業として収入とすることはできない。第1豊岡団地入居者の移転先はほとんどが第2豊岡団地であり、仮移転などもないため、移転支援を行う必要もない。そのため、維持管理・運営費の額は小さい。

③その他経費

- ・第1豊岡団地には入居者がいて、移転を行いながら事業を進めるため、住棟の建設を同時に着手することができず、通常のPFI事業より事業期間が長期化し経費が必要になる。

(2) 経済波及性・競争性

- ・PFIのメリットとして、指針第1章1(5)5)に民間の事業機会の創出とあるが、維持管理や運営として委託できる範囲は限定的で、事業機会も受注した事業者に限定されるため、民間の事業機会の創出につながらず、経済波及性も限定的である。また、建設から維持管理・運営まで行える事業者は市内に少ないため、競争性も低い。

4 簡易検討の結果

検討の結果、BTO方式、BT方式どちらも、導入による妥当性や優位性は確認できず、また、従来型手法による場合との費用総額の比較による評価でもVFMはマイナスとなり、効果は認められなかった。

このことから、本事業ではPFIの目的である、より少ない財政支出で質の高い公共サービスを市民に提供できることが、確認できなかったことから、PFI手法の導入は行わないものとする。