

令和4年11月市議会建設水道委員会資料

第142号議案 令和4年度長崎市一般会計補正予算（第10号）

目次	ページ
[8款 土木費 6項 住宅費]	
1目 住宅管理費	
〔繰越明許費補正〕	
【補助】既設公営住宅改善事業費	
公営住宅等ストック総合整備事業費	3～5
【単独】既設公営住宅改善事業費	
公営住宅等ストック総合整備事業費	3～5
2目 住宅建設費	
〔歳出補正〕	
【補助】公営住宅建設事業費 日見大曲・宿町団地	6～11
〔債務負担行為補正〕	
日見大曲・宿町団地第1期整備事業	
アドバイザー委託	12

建 築 部
令和4年11月

【繰越明許費】 予算説明書 50～51ページ
 8款 土木費 6項 住宅費 1目 住宅管理費

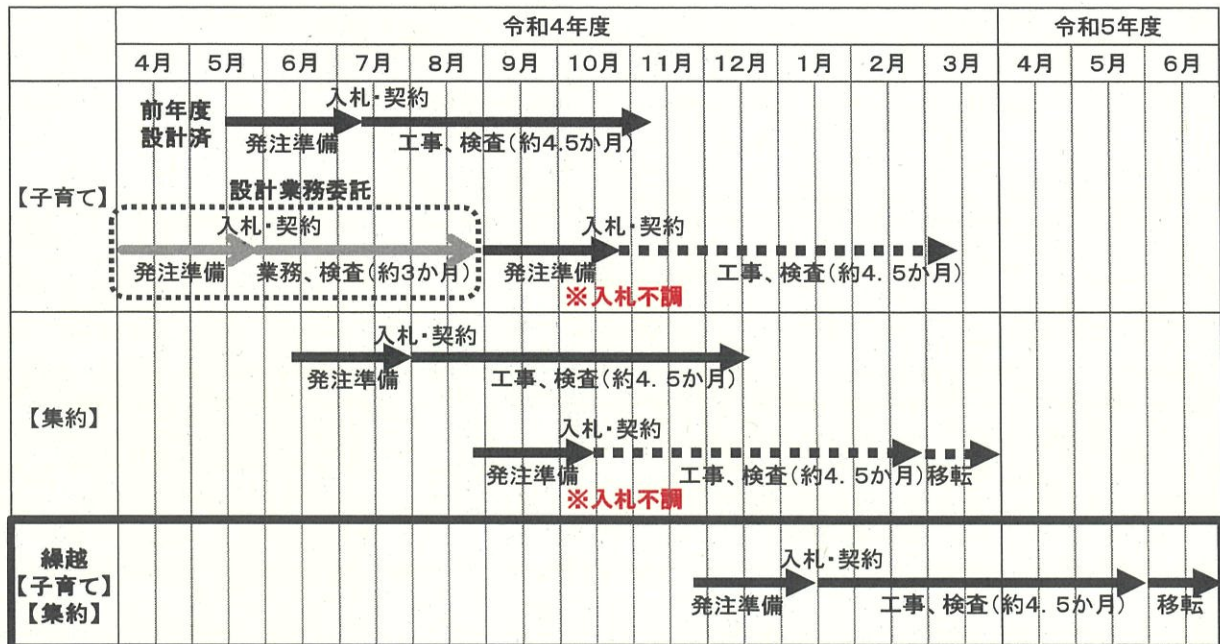
(単位:千円)

事業名	金額		財源内訳				
			国庫支出金	県支出金	地方債	その他	一般財源
【補助】既設公営住宅改善事業費 公営住宅等ストック 総合改善事業費	予算現額	827,400	373,932	0	453,400	0	68
	支出予定額	696,533	315,042	0	381,500	0	▲9
	繰越明許額 (11月補正)	130,867	58,890	0	71,900	0	77
【単独】既設公営住宅改善事業費 公営住宅等ストック 総合改善事業費	予算現額	204,700	0	0	0	0	204,700
	支出予定額	193,511	0	0	0	0	193,511
	繰越明許額 (11月補正)	11,189	0	0	0	0	11,189

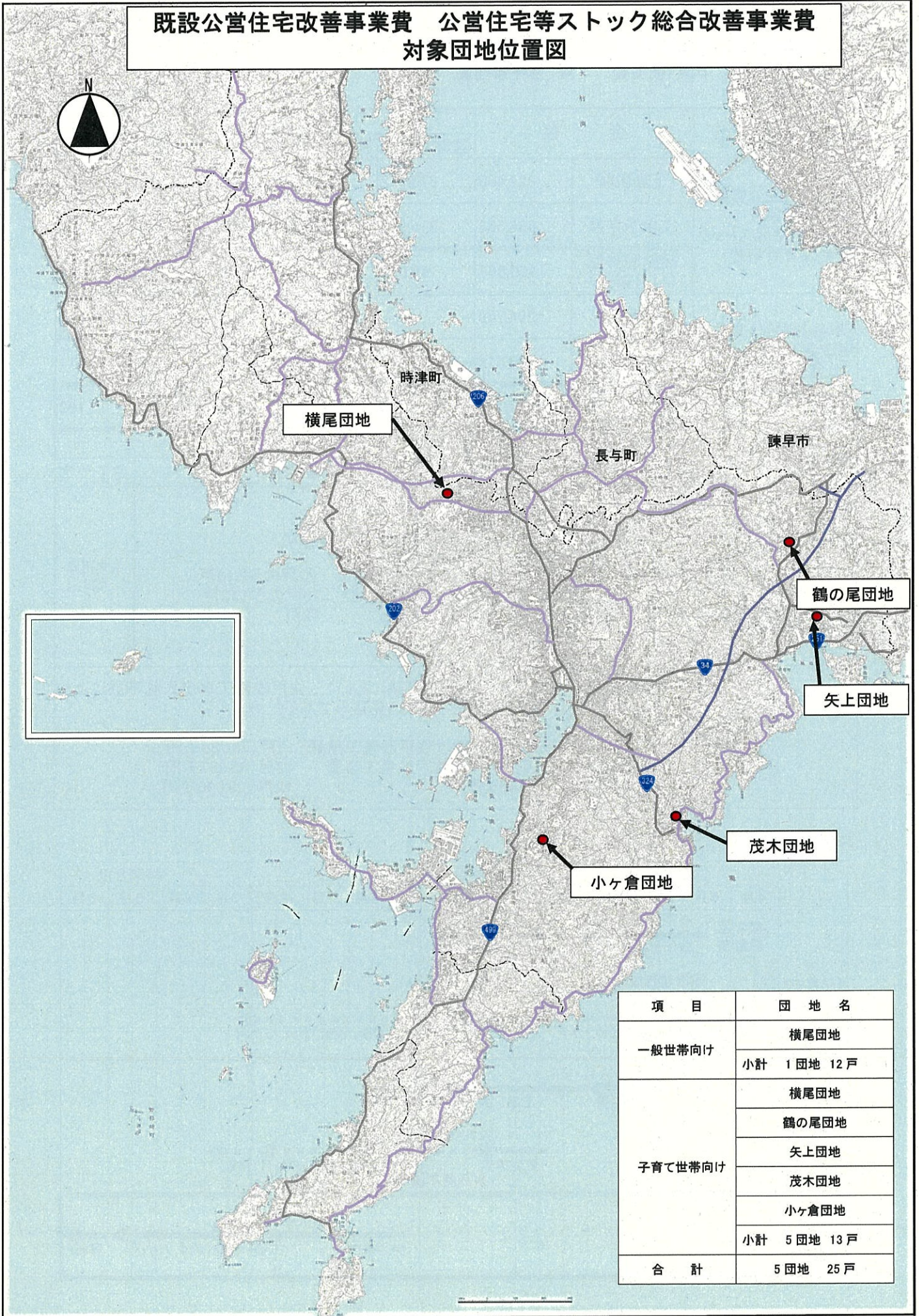
繰越概要

工事名	金額	工事概要	完了予定
住戸改善工事	142,056	対象団地:横尾団地ほか 工事内容: 子育て世帯向け 20戸のうち13戸 一般世帯向け 20戸のうち12戸 移転補償 12戸	令和5年 6月
	(補130,867)		
	(単11,189)		
繰越事由	既設公営住宅改善事業において、住戸改善工事が入札不調により、年度内に完了しない見込みであるため。 <ul style="list-style-type: none"> ・子育て世帯向け住戸改善工事費 13戸(76,789千円) ・一般世帯向け住戸改善工事費 12戸(62,267千円) ・移転補償費 12戸(3,000千円) 		

スケジュール



既設公営住宅改善事業費 公営住宅等ストック総合改善事業費
対象団地位置図



項目	団地名
一般世帯向け	横尾団地
	小計 1 団地 12 戸
子育て世帯向け	横尾団地
	鶴の尾団地
	矢上団地
	茂木団地
	小ヶ倉団地
小計	5 団地 13 戸
合計	5 団地 25 戸

参考 住戸改善工事

1 概要

市営住宅の移転集約を行うため、国の社会資本整備総合交付金を活用し、市営住宅の住戸内部の居住水準の向上を図る改修を行う。また、その一部を住みよかプロジェクトとして、子育て世帯に適した住戸へ整備を行うもの。

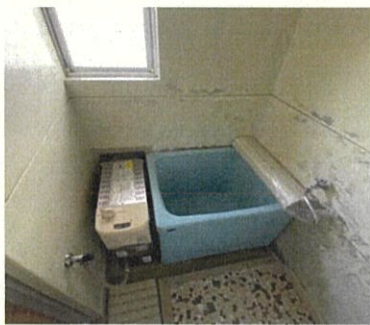
2 事業内容

内装仕上げの改修、浴室改修、浴室・台所・洗面所への給湯設備整備等

(1) 一般世帯・子育て世帯共通の改修工事

湯沸式風呂釜からユニットバスへの取換え、台所・洗面所への給湯などの改修を行う。

【改修前】



浴室



台所



洗面所

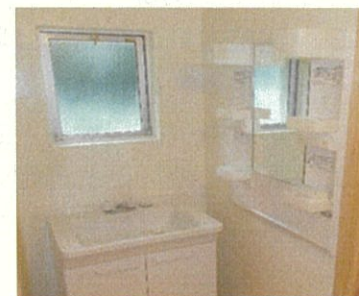
【改修後】



浴室



台所



洗面所

(2) 子育て世帯向けの改修工事 【住みよかプロジェクト】

収納不足を補う便利な壁掛けフック、子どもの様子を見守りやすい対面キッチン、安心して家事ができるベビーゲート、間仕切りが少なく開放的なリビング・ダイニングなど、子育て世帯に適した改修を行う。



壁掛けフック



対面キッチン



ベビーゲート
(設置できるスペース)

予 算 説 明 書					事 業 名	予 算 額
ページ	款	項	目	番号		
32~33	8 土木費	6 住宅費	2 住宅建設費	1-1	【補助】公営住宅建設事業費 日見大曲・宿町団地	千円 9,600

1 概 要

居住水準の向上を図り、住宅に困窮する市民の生活の安定と社会福祉の増進、併せて地域のまちづくりに寄与するため、老朽化した日見大曲アパート及び日見大曲、宿町住宅について、国の社会資本整備総合交付金を活用し、集約・建替を行うもの。

2 事業内容

日見大曲アパート及び日見大曲、宿町住宅のうち、日見大曲アパート4号棟60戸を除く29棟578戸の集約・建替を行うにあたり、事業手法を検討するためPFI導入可能性調査を実施したところ、施設の設計から建設までを一括して民間事業者へ委ねる事業手法の導入が効果的であるとの結果が得られた。

このことから第1期は、PPP/PFI手法により民間の知識やノウハウを活用した整備の実施に向けて、事業者募集の条件などの整理を行い、整備を担う民間事業者の適正な公募、選定、契約を行うため、一連の業務について知識及び経験を有する民間事業者（アドバイザー）による専門的かつ総合的な支援業務を委託する。

(1) 主な支援業務

- ア 実施方針の策定・公表
 - イ 特定事業の評価・選定・公表
 - ウ 事業者の募集要領・要求水準書等の作成・公表
 - エ 事業者の評価・選定・公表
 - オ 事業契約（仮契約）の締結
- など

(2) 業務期間 令和4年度～令和6年度

(3) アドバイザリー委託スケジュール

内容	日程
実施方針の策定・公表	令和5年 7月頃
特定事業の選定・公表	令和5年11月頃
募集要領等の公表	令和5年12月頃
事業者の評価・選定・公表	令和6年 6月頃
事業契約（仮契約）の締結	

3 年度別事業費

(単位：千円)

年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	合計
事業費	9,600	0	22,400	32,000

4 財源内訳

(単位：千円)

事業費	財源内訳				
	国庫支出金 ※1	県支出金	地方債 ※2	その他	一般財源
9,600	4,320	—	5,200	—	80

※1 社会資本整備総合交付金 補助率：対象事業費の45/100

※2 公営住宅建設事業債 充当率：100% (交付税措置率 —%)

5 第1期事業全体スケジュール

年度		R4	R5	R6	R7	R8	R9
1期	アドバイザー委託		●				
	設計、造成、建設 (約60戸)				▶		
	入居者移転						▶

6 建替え概要

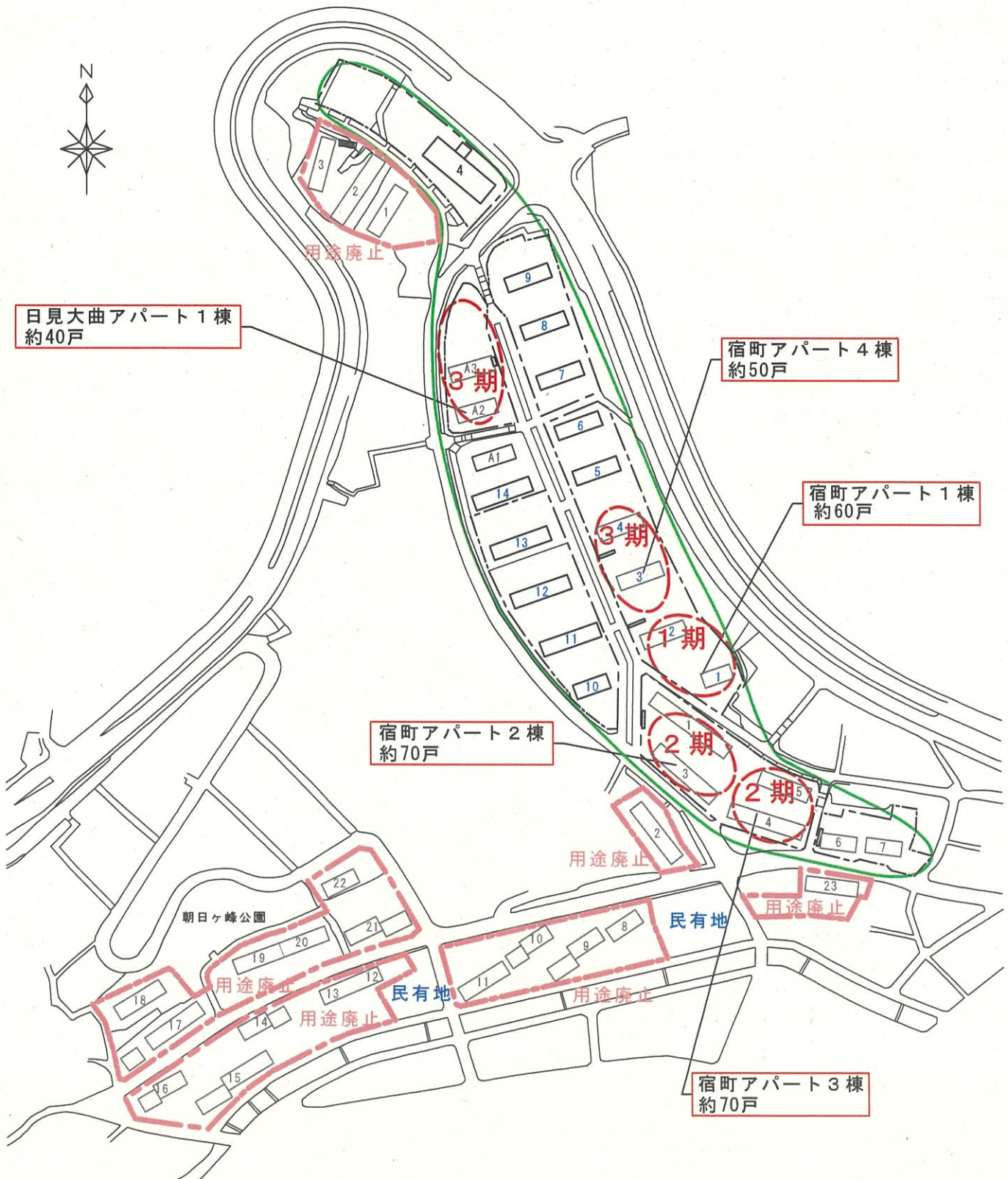
既存住宅の概要				建設戸数
団地名	建設年度	構造・階数	戸数	
日見大曲 アパート (1～3号棟)	昭和50年度	鉄筋コンクリート造 5階建て	70戸	約5割縮減 ▶ 約290戸
日見大曲住宅	昭和38年度 、 昭和39年度	鉄筋コンクリート造 4階建て	48戸	
宿町住宅	昭和47年度 、 昭和54年度	鉄筋コンクリート造 3～5階建て	460戸	
合計			578戸	

日見大曲・宿町団地 現況図

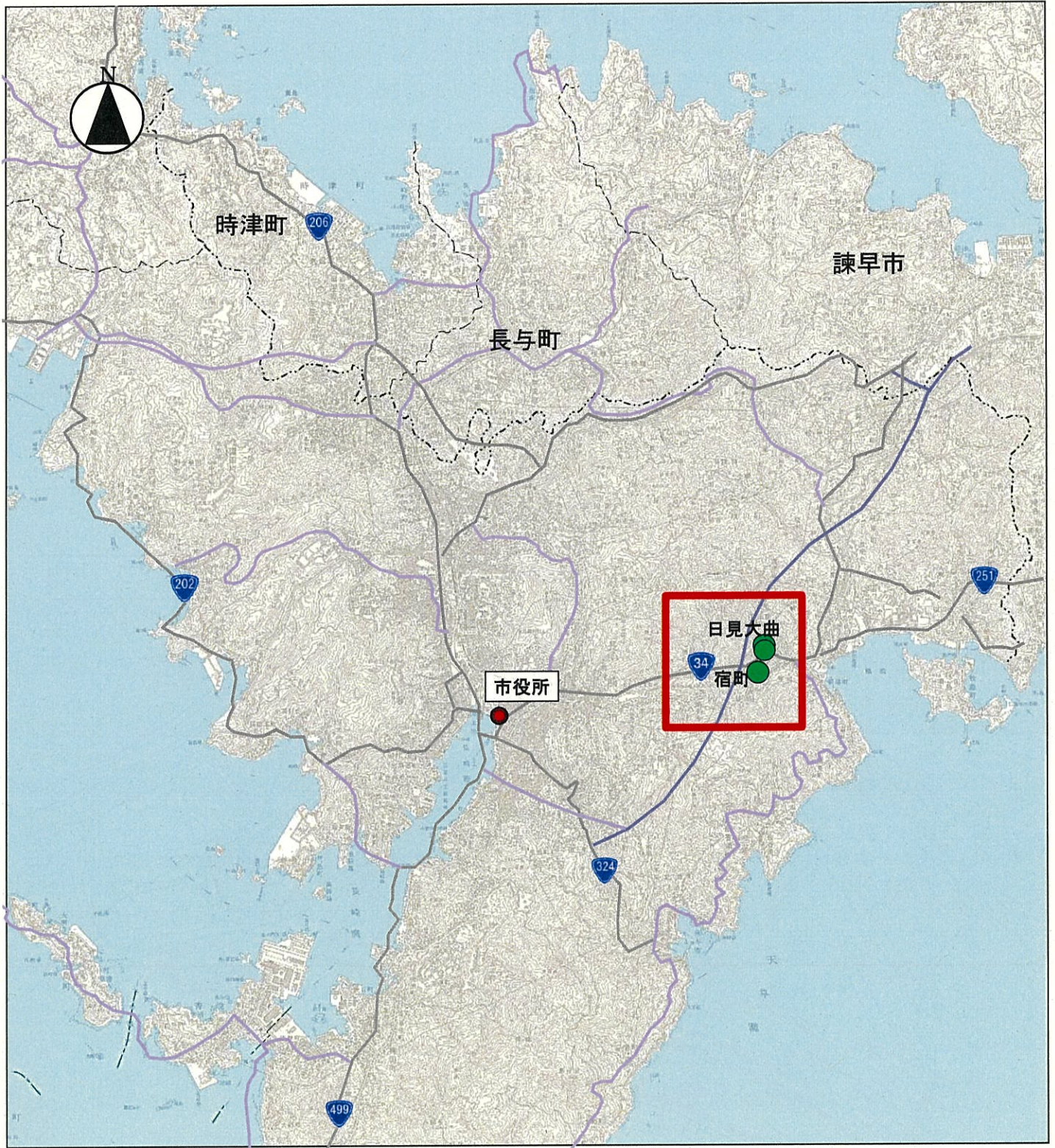


日見大曲・宿町建替え案（モデルプラン）

当該案は、PFI可能性調査時に、公共交通や買い物等の利便性の良い宿町第2団地側に集約し、仮入居なく新築住宅へ入居することを条件としたモデルプランであり、2期、3期については、確定したものではありません。



日見大曲・宿町団地 広域図



事業手法について

1 PFI可能性調査の概要

(1) 定性評価

建替整備において、施設の設計から建設までを一括発注することによって、計画、設計段階から民間事業者の創意工夫ができ、建設コストがより強く意識されることで更なるコスト縮減が期待できる。

(2) 定量評価

建替え整備を直営で実施した場合の従来手法とPPP/PFI手法を比較した結果、従来手法の場合と比較して、市の財政負担の削減が期待できる。

〔従来手法と比較した場合のVFM(※1)〕

事業手法区分 項目	従来手法	PPP/PFI手法
施設整備費	5,973,740千円	5,376,364千円
その他経費	123,813千円	133,797千円
合計	6,097,554千円	5,510,161千円
純支出(※2)	4,017,456千円	3,430,065千円
現在価値(※3)での収支	3,102,060千円	2,655,113千円
削減額(現在価値)(※4)	—	446,947千円
VFM(現在価値)	—	14.4%

※1：全体を整備した場合の比較。

※2：支出合計から収入合計(補助金充当分)を差し引いた額。

※3：「VFMに関するガイドライン」に基づき、複数年にわたる事業の経済的価値を図るために、将来価値を一定の割引率で置き換えて算出した額。

※4：現在価値化した従来手法とPPP/PFI手法を比較した場合の削減額。

2 事業手法の検討結果

PFI導入可能性調査時点では、PFI手法(BT方式)で検討していたものであるが、DB方式とBT方式の違いは、資金調達が行行政か民間かの違いであるが、今回の整備事業にあたっては、国の補助金及び起債の活用により民間資金は活用しないことからPFI手法の類似手法であるDB方式(設計施工一括方式)を採用する。

(参考) 事業手法の比較

事業手法	概 要	各工程における市と民間の役割			
		資金 調達	設計 建設	維持 管理	施設の 所有
DB方式 (Design-Build)	民間事業者に設計・建設等を一括発注する方式。 ※設計・施工分離の原則の例外	市	民間	市	市
BT方式 (Build-Transfer)	民間事業者が公共施設等の設計建設を行い、行政側にその所有を譲渡する方式。	民間	民間	市	市

債務負担行為		期 間	限度額 (設定額)
第3表 ページ	事 項		
7	日見大曲・宿町団地第1期 整備事業アドバイザー委託	令和5年度から 令和6年度まで	千円 22,400

1 債務負担行為の概要

老朽化した日見大曲アパート、日見大曲、宿町住宅の集約・建替えを行うにあたり、事業手法を検討するためPFI導入可能性調査を実施したところ、施設的设计から建設までを一括して民間事業者に委ねる事業手法の導入が効果的であるとの結果が得られた。

このことから第1期は、PPP/PFI手法により民間の知識やノウハウを活用した整備の実施に向けて、事業者募集の条件などの整理を行い、整備を担う民間事業者の適正な公募、選定、契約を行うため、一連の業務について知識及び経験を有する民間事業者（アドバイザー）による専門的かつ総合的な支援業務を委託する。

当該事業については、令和4年度から令和6年度までとなることから、令和5年度から令和6年度までの債務負担行為の設定を行うもの。

2 債務負担行為限度額の内訳

- (1) 限度額 : 22,400千円
- (2) 期 間 : 令和5年度～令和6年度
- (3) 限度額の年度内訳

(単位：千円)

	令和5年度	令和6年度
日見大曲・宿町団地第1期 整備事業アドバイザー委託	0	22,400

(4) 財源内訳

(単位：千円)

事業費	財 源 内 訳				
	国庫支出金 ※1	県支出金	地方債 ※2	その他	一般財源
22,400	10,080	—	12,300	—	20

※1 社会資本整備総合交付金 補助率 対象事業費の45/100

※2 公営住宅建設事業債 充当率 100% (交付税措置率 1%)