

## 新設借上型市営住宅の整備について

## 1 事業手法・方式

BOO方式又は借上げ公営住宅方式のみを希望する事業者がなかったことや、BOO方式及び借上げ公営住宅方式と比較し、市の負担はBOT方式が経済的であることが想定されたことから、事業手法及び方式を次のとおり設定する。

PFI手法によるBOT方式

## 2 整備戸数

柏陽団地入居者のニーズとサウンディング調査結果を考慮して次のとおり設定する。

構造	戸数
木造平屋	20戸
中層住宅	60戸
計	80戸

## 3 事業内容

財政負担の縮減効果及び導入可能性の事業として、次のとおり設定する。

- ①調査・設計業務
- ②新設借上型市営住宅整備業務
- ③維持管理業務
- ④余剰地活用業務

## 4 事業期間

本事業をBOT方式とした場合の事業期間は、市の財政負担や長期契約によるリスク、大規模修繕に関する要因などについて検討し、適切な期間として次のとおり設定する

設計・建設期間+20年

## 5 VFM

「VFM簡易設定モデル」を活用して試算したVFMは次のとおり。

22.5%

## 6 その他

民間事業者が整備費の資金を調達する際の借入金利と比較し、低いことが想定される起債を一部活用することにより、市の事業期間中収支の平準化を図る。

○ VFMの算定

VFMの算定は、国土交通省より示された「VFM簡易算定モデル」を活用し、試算を行った。

従前のおり、市直営の従来方式とBOT方式が直接上記算定条件に基づく本事業のVFMは下表のおり算定され、約183,341千円(約22.5%)のVFMが期待される。

PFIを導入した場合に、公共が民間に支払うサービス対価	2,347,630 千円
(内訳) 施設整備相当サービス対価の支払額(元本+利息分)	2,048,818 千円
その他のサービス対価	298,812 千円
<hr/>	
(A) PSC:従来方式(公共が直接実施する場合)のコスト(現在価値)	814,318 千円
(B) PFI-LCC:PFI方式で実施する場合のコスト(現在価値)	631,081 千円
(C) VFM : 財政負担削減額 (A-B)	183,237 千円
財政削減率 (C/A*100)	22.5 %