

(みやき3次)

三根庁舎西南用地  
定住促進住宅整備事業(仮称)  
実施方針(案)

平成26年11月 5日

みやき町

# 第1章 特定事業の選定に関する事項

## 1. 事業内容に関する事項

### (1) 事業の名称

三根庁舎西南用地定住促進住宅整備事業(仮称)(以下「本事業」という。)

### (2) 本事業に供される公共施設等の種類

みやき町地域優良賃貸住宅(以下「本施設」という。)

### (3) 公共施設等の管理者の名称

みやき町長 末安 伸之

### (4) 事業目的

本事業は、「みやき町住生活基本計画」[平成24年3月]に基づき、「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。)」を活用し、民間のノウハウによる質の高いサービスの導入や町財政の平準化等を図りつつ、子育て世代を中心とした中堅所得者向け定住促進住宅を三根庁舎西南に取得予定の用地に供給するものである。

これにより、快適な住まい環境を創出し、みやき町の定住人口の増加や特に新町地区の活性化を図ることを目的として実施する。

また、本事業の実施にあたり、特に以下の4点の事項に配慮し実施するものとする。

なお、詳細については、募集要項等において提示する。

#### 1) 良質なサービスの提供及びコストの縮減

本事業の実施に当たっては、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用した効率的かつ効果的な設計、建設、工事監理及び維持管理・運営を行うことにより、みやき町に住むことの魅力を感じることができる良質な住環境・生活環境サービス提供を図ることとする。また、30年間の事業期間はもとより、その後の町の運営・維持管理を含むライフサイクルコストの縮減が図られるものとする。

#### 2) 周辺環境との調和

本事業の事業計画地は、三根庁舎西南の三根校区大字市武、新町地区に位置し、当該新町地区を中心とする町の活性化に資する今後の一連の人口増対策の第3弾として、一連の子育て支援を中心とする定住促進住宅の整備が期待される。

本施設の整備に当たっては、建築の意匠や外構の整備等において、その目的を十分に理解の上、周辺環境と調和した整備を図るものとする。

#### 3) 地域経済の活性化等

本事業は、町が実施する公共事業であることから、その実施に当たっては、町内企業や町民の参入による地域経済への貢献がなされるよう配慮するものとする。

### (5) 事業手法

本事業は、PFI法に基づき、三根庁舎西南に取得予定の用地に、選定された民間事業者(以下、事業者といふ。)が新たに本施設を設計、建設及び工事監理した後、町に本施設の所有権を移転し、

民間事業者が所有権移転後の事業期間中に係る維持管理・運営を遂行する方式(BTO:Build Transfer Operate)により実施するものとする。

(6) 業務の範囲

事業者が実施する業務(以下「本業務」という。)は以下のとおりとする。

詳細については、募集要項等において提示するものとする。

1) 本施設の整備

①本施設の整備に係る調査・設計業務及び関連業務

(住宅棟の基本設計、実施設計とともに、敷地全体の外構・駐車場計画を含む。)

②本施設の整備に係る建設用地の造成業務、建設業務及び関連業務

③本施設の整備に係る工事監理業務及び関連業務

④本施設の整備に係る近隣対応・対策業務及び関連業務

⑤本施設の整備に係るテレビ電波受信障害調査・対策業務及び関連業務

⑥上記各項目に伴う各種申請等業務

⑦上記各項目に伴う町の交付金申請手続等の支援業務

⑧本施設の引渡しに係る一切の業務

2) 本施設の維持管理

①本施設の維持管理に係る昇降機点検保守管理業務

②本施設の維持管理に係る消防設備等及び建築設備点検保守管理業務

③本施設の維持管理に係る受水槽清掃業務

④本施設の維持管理に係るテレビ電波受信障害対策施設点検保守管理業務

⑤本施設の維持管理に係る緊急通報システム点検保守管理業務

⑥上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務

⑦本施設の維持管理に係る共用部・敷地内清掃業務

⑧本施設の維持管理に係る警備業務

⑨本施設の維持管理に係る植栽・外構・駐車場施設管理業務

⑩本施設の居住者の移転に係る現状復旧業務

⑪本施設の維持管理に係る修繕業務

(大規模修繕を除く。ただし、大規模修繕計画立案業務は含む。)

⑫本施設の入居者募集の宣伝業務

(詳細事項については、募集要項等において提示する。)

⑬本施設の敷金・家賃等の徴収・町への納入業務

## (7) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約の町議会における議決を受け、事業契約締結の日から平成58年3月31日までとする。

## (8) 本事業のスケジュール(予定)

平成26年11月	実施方針(案)公表
平成26年12月	PFI事業選定・債務負担行為の議会議決予定
平成27年 1月	公募公示・公募関係書類公表
平成27年 1月	参加表明書類提出・受領
平成27年 2月	参加資格確認通知
平成27年 3月	事業提案提出・受付
平成27年 4月	実施事業者の決定
平成27年 5月	事業契約締結(契約議案議決予定)
平成28年 3月	施設引渡し
平成28年 4月	入居開始
平成58年 3月	事業契約終了

## (9) 支払に関する事項

町の事業者に対する支払は、事業者が実施する本事業における本施設の整備業務に係る対価と本施設の維持管理・運営業務に係るサービス対価とする。

町は、本施設の整備業務に係る対価については、本施設の町への引渡しが完了した日から事業契約期間中に、事業者に対し、町と事業者の間で締結する事業契約書に定める額を30年間の割賦方式により、年2回9月末と3月末に元利均等方式で支払うものとする。

ただし、本事業は、「地域優良賃貸住宅」の建設に関する国の交付金の充当を予定しており、本施設の町への引渡しが完了した日から60日以内に、本事業の補助対象施設建設費の概ね45%を支払い、残りの概ね55%を割賦の対象とするものとする。

また、本施設の維持管理・運営業務に係るサービス対価について、町は、本施設の町への引渡しが完了した日から事業契約期間中に、事業者に対し、事業契約書に定める額を事業期間に渡り年4回平準化して支払うものとする。

なお、これらの支払方法の詳細については、募集要項等において提示するものとする。

## (10) 本事業に必要と想定される根拠法令等

本事業を実施するにあたり、遵守すべき法令、基準等は次に示すとおりである。このほか本事業に関連する法令、基準等を遵守するものとする。

(関係法令等)各法令は、いずれも本事業公募公示日の最新の法令を適用するものとする。

1)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)

## 第4章 立地並びに規模及び配置に関する事項

### 1. 本施設の立地条件

事業計画地の位置：みやき町大字市武894番地1 他

事業計画地の現況地目：田(町で転用、開発許可を実施)

事業計画地の面積：約8,112m<sup>2</sup>

事業計画地の前面道路：幅員16m

東側：民地

西側：民地

南側：国道

北側：里道

用途地域：無指定

形態規制指定 建ぺい率 60%

指定容積率 200%

### 2. 土地の使用に関する事項

優先交渉権者は事業契約締結後、建設予定地の町有地を、施設整備に必要な範囲で使用することができるものとする。

### 3. 本施設の概要

#### (1) 住宅棟

1)2LDKタイプ(住戸専用面積 約55m<sup>2</sup>程度)24戸程度

2)3LDKタイプ(住戸専用面積 約65m<sup>2</sup>程度)35戸程度

合計59戸程度

#### (2) 外構等

##### 1) 駐車場

住戸用各戸2台以上を確保するものとする。

##### 2) 駐輪場

駐輪場は各戸1台以上を確保するものとする。

#### (3) 道路等

計画敷地の接道部分については、町が道路管理者と協議し、その詳細を公表するので、必要な整備を実施するものとする。

## 三根庁舎西南用地定住促進住宅整備事業 予定地位置図

