

西諫早団地建替事業
特定事業の選定

令和7年7月18日
長崎県

「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「P F I 法」という。）第 7 条の規定により、西諫早団地建替事業を特定事業として選定したので、同法第 11 条の規定により、特定事業の選定にあたっての客観的評価の結果を公表する。

令和 7 年（2025 年）7 月 18 日

長崎県知事 大石 賢吾

第 1 事業内容

1 事業名称

西諫早団地建替事業（以下「本事業」という。）

2 事業に供される公共施設等

公営住宅

3 公共施設の管理者の名称

長崎県知事 大石 賢吾

4 事業目的

西諫早団地が位置する西諫早 NT は、昭和 44 年度から 52 年度にかけて新住宅市街地開発事業により開発され、県営住宅・市営住宅等の公的賃貸住宅や戸建て住宅からなる県内では比較的大規模な住宅団地である。入居開始から 40 年を超え、全国の住宅団地同様に人口減少・少子高齢化が著しく、地域コミュニティの減退、空き家、生活・福祉関連サービスの不足等さまざまな問題が生じている。建替・改修や余剰地の活用に対しては民間活力の導入により、西諫早団地建替を西諫早 NT 全体の再生に資する計画とし、相乗効果を生み出すことで、より一層の西諫早団地の活性化及び価値向上を図る。

そこで、県は、入居者の住環境の向上及び財政負担の軽減の実現をはかるため、P F I 事業として、現地での建て替えと、既存住宅の改修を行う事業を実施する。また、既存住宅及び整備後の建替住宅、改修住宅の維持管理・運営を実施するとともに、事業によって創出された余剰地について、事業者の提案により民間提案施設を整備・運営する余剰地活用業務を付帯事業として実施する。

5 事業方式

本事業は、P F I 法に基づき実施するものとし、選定された民間事業者（以下「事業者」という。）は、以下の業務を実施する。

（ア）事業用地の敷地の確定

（イ）既存住宅の維持管理・運營業務の実施

（ウ）既存住宅入居者の移転支援

（エ）既存住宅（H、M、N、O、P、Q、R、S、T、つばき、のぎく 計 11 棟）の解体・撤去

（オ）開発道路の整備

（カ）現在の西諫早団地（H、M、N、O、P、Q、R、S、T、つばき、のぎく跡地のいずれか）に建替住宅 210 戸を設計・建設後、県に所有権を移転し、維持管理・運營業務の実施

（キ）既存住宅（I、J、K、L 計 4 棟 150 戸）を改修（改修時期は事業者提案による）

（ク）自らの提案に基づき、余剰地を購入することにより、自己の責任及び費用において民間提案施設を整備・運営する、余剰地活用業務を実施

6 事業者の業務範囲

本事業における事業者が実施する業務は、以下の（ア）～（オ）に示す建替住宅等に関する業務及び（カ）に示す余剰地活用業務、（キ）に示す自主事業（自由提案）とする。なお、業務範囲の詳細については、要求水準書で明らかにする。

（ア）建替住宅整備業務

- a 設計業務
 - （a）調査業務（用地測量、地質調査、その他建設にあたり必要な業務）
 - （b）建替住宅の基本・実施設計業務
 - （c）その他関連業務（開発許可申請・確認申請等）
- b 建替住宅建設業務
 - （a）建替住宅の建設工事業務
 - （b）施設引渡業務
- c 開発道路整備着用房
- d 工事監理業務
- e 交付金申請関連業務
 - （a）社会資本整備総合交付金交付申請関係書類の作成支援業務
 - （b）会計実地検査の支援業務

（イ）既存住宅改修業務

- a 設計業務
 - （a）調査業務（既存住宅改修にあたり必要な業務）
 - （b）既存住宅改修の基本・実施設計業務
 - （c）その他関連業務（開発許可申請・確認申請等）
- b 建設業務
 - （a）既存住宅の改修工事業務
 - （b）施設引渡業務
- c 工事監理業務
- d 交付金申請関連業務
 - （a）社会資本整備総合交付金交付申請関係書類の作成支援業務
 - （b）会計実地検査の支援業務

（ウ）既存住宅解体業務

- a 解体設計業務
 - （a）調査業務
 - （b）既存住宅の解体設計業務
 - （c）その他関連業務
- b 解体工事業務
 - （a）着工前業務
 - （b）既存住宅の解体工事業務
- c 交付金申請関連業務
 - （a）社会資本整備総合交付金交付申請関係書類の作成支援業務
 - （b）会計実地検査の支援業務

（エ）維持管理・運営業務

- a 建築物保守管理業務
- b 建築設備保守管理業務
- c 修繕業務
- d 入居者対応業務

e その他業務

(オ) 入居者移転支援業務

a 本移転支援業務

b 仮移転支援業務

c 住宅替支援業務

d 退去者支援業務

e 交付金申請関連業務

(a) 社会資本整備総合交付金交付申請関係書類の作成支援業務

(b) 会計実地検査の支援業務

(カ) 余剰地活用業務

事業者は、余剰地を県から取得し、独立採算事業として余剰地活用業務を実施すること。余剰地のうち、余剰地①（のぎく跡地）と②（つばき跡地）は、既存建物解体後、更地で引渡し、余剰地③（A・B・C・D・E跡地）と④（U・V・W・X・Y・Z跡地）は既存建物付きで引き渡す。なお、既存建物は全て、耐震基準を満たしている。このため、余剰地③と④については、既存建物を解体して新規の民間提案施設を建設して活用する提案、又は既存建物を改修して民間提案施設として活用する提案の双方の提案ができるものとする。全余剰地について、個別に活用内容を提案すること。

ただし、余剰地①、②については、建替住宅用地として活用する提案を妨げるものではない。

(キ) 自主事業の実施（自由提案）

事業者は、事業用地内を活用して、必要に応じて行政財産の目的外使用許可を得る、もしくは普通財産の賃貸借契約を県と締結することにより、入居者及び地域住民の利便性の向上等に寄与する事業を実施することができる。

なお、余剰地③、④の一部を活用して自主事業を実施する場合は、余剰地③、もしくは④を県から取得せずに、必要に応じて行政財産の目的外使用許可を得る、もしくは普通財産の賃貸借契約を県と締結することにより、入居者及び地域住民の利便性の向上等に寄与する事業を実施することができる。

行政財産を自主事業に用いる場合の施設の取り扱いは以下のとおりである。

a 建替住宅、改修住宅、既存住宅との合築は不可とする。

b 建替住宅内又は用地内で自主事業を実施する場合は、原則、行政財産の目的外使用許可にて使用料を徴収する。

c 使用料は、公益的な事業であれば減免の可能性がある。

d 自主事業の実施期間は、原則任意であるが、本事業における維持管理運営期間を外れない範囲で設定すること。

また、普通財産を自主事業に用いる場合の施設の取り扱いは以下のとおりである。

e 既存住宅との合築は不可とする。

f 県は事業者から普通財産の賃借料を徴収する。

g 自主事業の実施期間は、原則任意であるが、本事業における維持管理運営期間を外れない範囲で設定すること。

7 事業期間

本事業の事業期間は、下記のとおりとする。

基本協定の締結	令和8年 1月
事業契約の仮契約の締結	令和8年 2月
事業契約に係る議会議決 (本契約としての効力発生)	令和8年 3月
既存住宅、建替住宅、改修住宅維持 管理・運営期間	令和9年4月1日～令和30年3月
現入居者の1工区新築棟への移転	1工区新築棟引渡し日の翌日～令和10年3月
既存住宅解体期間	令和10年 4月～令和11年 9月 なお、現住居者の1工区新築棟への移転が令和10年3月末以前に完了した場合は、上記より早期に既存住宅解体を実施することができる。
開発道路の整備期間	本契約締結後～令和12年3月
建替住宅の設計・建設期間 (確認申請等含む)	本契約締結後～令和13年12月
建替住宅の引渡し(所有権移転)	事業者の提案による※
改修住宅の設計・建設期間 (確認申請等含む)	本契約締結後～令和13年3月
改修住宅の引渡し(所有権移転)	事業者の提案による※
現入居者の建替住宅、改修住宅移 転	本契約締結後～令和14年3月

※事業者は、現住居者の移転のための期間を最低3か月確保したうえで、事業者の提案により引渡し日を設定することができる。

第2 県が自ら事業を実施する場合とP F I方式により実施する場合の評価

1 特定事業の選定基準

本事業をP F I事業として実施することにより、西諫早団地建替事業について、県自らが実施したときに比べて効果的かつ効率的に事業が実施されると判断できる場合に特定事業として選定することとした。具体的な判断基準は次のとおりである。

ア 事業期間を通じた県の財政負担の縮減が期待できること。

イ 県の財政負担が同一の水準にある場合においても公共サービスの水準の向上が期待できること。

2 評価の方法

選定基準を踏まえ、本事業を県自らが実施する場合及びP F I事業により実施する場合を比較して次の評価を行う。

ア 県の財政負担額の縮減について、定量的に評価する。

イ 公共サービス水準の向上について、定性的に評価する。

3 定量的評価（財政負担額の縮減）

（１）算定にあたっての前提条件

本事業のうち、西諫早団地建替事業を県自らが実施する場合及びPFI事業により実施する場合の財政負担額の評価を行うにあたり、設定した前提条件及び算定方法は、次の表に示すとおりである。なお、これらの前提条件は県が独自に設定したものであり、実際の民間事業者の提案内容を制約するものではなく、また一致するものでもない。

項 目	県自らが実施する場合	P F I 事業により実施する場合
共通条件	施設規模：建替住宅 210 戸、改修住宅 150 戸 事業期間：21 年（解体・設計・建設期間：5 年、維持管理・運営期間 16 年～21 年） 割引率：0.21％ 物価上昇率：考慮していない	
財政負担額の主な内訳	・建替住宅の設計業務費 ・建替住宅の建設業務費 ・建替住宅の工事監理業務費 ・建替住宅建設の交付金申請関連業務費 ・改修住宅の設計業務費 ・改修住宅の建設業務費 ・改修住宅の工事監理業務費 ・既存住宅改修の交付金申請関連業務費 ・既存住宅の解体設計業務費 ・既存住宅の解体工事業務費（アスベスト処理費を含む） ・既存住宅解体の交付金申請関連業務費 ・既存住宅、建替住宅、改修住宅維持管理・運営業務費 ・入居者移転支援業務費 ・資金調達に要する費用 ・その他費用	・建替住宅の設計業務費 ・建替住宅の建設業務費 ・建替住宅の工事監理業務費 ・建替住宅建設の交付金申請関連業務費 ・改修住宅の設計業務費 ・改修住宅の建設業務費 ・改修住宅の工事監理業務費 ・既存住宅改修の交付金申請関連業務費 ・既存住宅の解体設計業務費 ・既存住宅の解体工事業務費（アスベスト処理費を含む） ・既存住宅解体の交付金申請関連業務費 ・既存住宅、建替住宅、改修住宅維持管理・運営業務費 ・入居者移転支援業務費 ・資金調達に要する費用 ・S P C 組成費 ・S P C 管理費 ・その他費用（アドバイザー業務委託費等）
算定方法	県が直接、「第 1 6 の業務範囲」を行った場合を想定して算出	「第 1 6 の業務範囲」に示す業務内容を性能発注による一括契約により、選定事業者の創意工夫や効率化が図られることによるコスト縮減を想定し算出
資金調達方法	・一般財源 ・社会資本整備総合交付金 ・地方債	・一般財源 ・社会資本整備総合交付金 ・地方債 ・選定事業者自己資金（出資金、借入金）

(2) 算定結果

上記の前提条件を基に、県自らが実施する場合とPFI事業により実施する場合の県の財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算額で比較した。

この結果、本事業を県自らが実施する場合に比べ、PFI事業により実施する場合は、事業期間中の県の財政負担額が約4.29%程度削減されるものと見込まれる。

	県自らが実施する場合	PFI事業により実施する場合
指数	100	95.71

4 定性的評価（公共サービスの水準の向上）

本事業をPFI事業者が実施することにより、以下に示すような公共サービスの水準の向上を期待することができる。

- ア 公共施設の解体、設計、建設、維持管理及び運営を性能発注により一括で選定事業者と契約することで、事業対象地の土地の制約を踏まえた土地利用計画の立案や維持管理・運営を見据えた設計・建設計画の立案等、民間事業者の技術力、経験等が十分に発揮され、効果的かつ効率的な事業実施が可能となる。
- イ 選定事業者のノウハウを生かし、公共施設等と民間施設を一体的に整備することで、相互の連携や相乗効果を図ることができ、県民の利便性の向上が期待できる。
- ウ 県と選定事業者が事業期間中に発生するリスクをあらかじめ想定し、適切にリスク分担することで、本事業に係るリスクへの適切かつ迅速な対応が可能となり、長期的に業務の円滑な遂行が期待できる。

5 総合評価

本事業をPFI事業として実施することにより、定量的効果および定性的効果を期待できる。

このため、本事業をPFI事業として実施することが適当であると判断されることから、本事業をPFI法第7条の規定により、特定事業として選定する。