

「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。）第 7 条の規定により、宮崎県県営一ヶ岡団地再整備事業（以下、「本事業」という。）を特定事業として選定したため、同法第 11 条の規定により、特定事業の選定に係る評価結果を公表する。

令和 8 年 9 月 18 日

宮崎県知事 河野 俊嗣

宮崎県県営一ヶ岡団地再整備事業

特定事業の選定

令和8年9月

宮 崎 県

第1 事業内容

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

宮崎県県営一ヶ岡団地再整備事業

(2) 事業に供される公共施設等

県営住宅（付帯施設を含む）

(3) 公共施設等の管理者の名称

宮崎県知事 河野 俊嗣

(4) 本事業の目的

この事業は、「県営住宅長寿命化計画」に基づき、県営一ヶ岡団地の一部を再整備するものである。

一ヶ岡団地は、23棟555戸からなる大型団地で、北ブロックの8棟201戸は平成8年から12年度に建て替え済みであるが、南ブロックの15棟354戸は、昭和43年～49年に建設され、建設後50年余りを経過しており、老朽化が進行している。

加えて、バリアフリー対応住戸等の不足、小家族・単身者世帯の増加といった住宅ニーズへの対応が急務であり、沿岸部に近い立地特性から、津波浸水被害を想定した災害に強い住環境の構築も求められている。

本事業の実施により、一ヶ岡団地において、快適かつ安全・安心に暮らせる住環境の形成と、県の財政負担の軽減を図るとともに、コミュニティミックス及び多世代交流を促進することで地域コミュニティの活性化に貢献することを目的とする。

なお、事業実施に当たっては、民間ノウハウを活用した新たな賑わい形成につながる機能の導入や、効果的かつ効率的な事業推進のため、PFI法に基づく事業として実施する。

(5) 事業の概要

県は、本事業において 223 戸の新たに整備する県営住宅（以下「建替住宅」という。）及び付帯施設（以下では建替住宅と付帯施設を併せて「建替住宅等」という。）の整備を計画しており、事業期間の終了は、令和 17 年 9 月の予定である。

本事業の実施に際して、県と事業契約を締結し PFI 事業及び附帯事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）は、当該団地の立地する区域（以下「事業用地」という。）において、次に示す業務を行う。

ア 事業用地内において現に立地する既存の県営住宅及びその付帯施設（併せて以下「既存住宅等」という。）を解体撤去する。

イ 事業用地において新たに 223 戸の建替住宅等を整備するとともに、関連する公共施設等の整備を行う。

ウ 一部の入居者の仮移転、住替移転及び本移転等に関する業務（以下「入居者移転支援業務」という。）を行う。

エ 活用地を県から賃借し、自らの事業として周辺地域の活性化に貢献する施設の整備等を行う。

(6) 事業方式

本事業は、PFI 法に基づき実施し、PFI 事業者が事業用地内に存在する既存住宅等を解体撤去し、新たに建替住宅等の設計・建設等を行い、県に所有権を移転する BT 方式とする。また、落札者は用地活用業務を附帯事業として実施し、コミュニティ形成支援業務の提案を行った場合も同様とする。

(7) 業務の範囲

本事業において事業者が実施する業務範囲は、次のとおりとする。詳細な内容は、「要求水準書」を参照すること。

ア 事業計画の策定に関する業務

事業者は、入札手続きにおいて提出した提案書類に基づき、県営住宅整備業務、入居者移転支援業務の全体工程計画や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画を策定する。なお、附帯事業も同様に事業計画を策定するものとする。

イ 県営住宅整備業務

PFI 事業者は、事業用地において以下の業務を行う。

(7) 建替住宅等の事前調査及び設計に関する業務

- a 事前調査業務（測量調査、地質調査、アスベスト事前調査等）
- b 建替住宅等の基本設計及び実施設計
- c その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(イ) 既存住宅等の解体撤去に関する業務

- a 既存住宅等の解体撤去に関する設計
- b 既存住宅等の解体撤去工事
- c 既存住宅等の解体撤去に関する工事監理
- d その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(ウ) 建替住宅等の整備に関する業務

- a 建替住宅等の建設工事
- b 建替住宅等の建設に関する工事監理
- c 設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価の取得
- d 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託
- e 化学物質の室内濃度測定
- f 内覧会開催協力
- g その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(エ) その他業務

- a 本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続
- b 周辺影響調査（電波障害調査、周辺家屋調査等）
- c 近隣対策及び対応（地元説明会の開催、電波障害対応、周辺家屋補償等）
- d 完成確認、所有権の移転及び引渡し
- e 確定測量・表示登記及び公有財産台帳登録関係書類等の作成支援
- f 契約不適合検査の実施
- g 交付金・補助金等申請関係書類等の作成支援
- h 会計実地検査の支援
- i 家賃算定資料の作成支援
- j 建築・設備維持保全計画の作成支援

ウ 入居者移転支援業務

PFI 事業者は、入居者移転支援業務として以下の業務を行う。（先行建替住宅への移転支援も対象とする。）

- (ア) 移転に関する事前業務
- (イ) 仮移転支援業務
- (ウ) 本移転支援業務
- (エ) 住替移転支援業務
- (オ) 退去者支援業務
- (カ) 移転先（県営住宅）の入居に係る修繕業務
- (キ) 入居者に対する移転相談対応業務
- (ク) 地域居住機能再生推進事業（補助金）申請関係書類等の作成の支援業務

(ケ) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

エ 用地活用業務

用地活用業務を行う企業（以下「用地活用企業」という。）は、県から活用地を賃借し、自己の責任及び費用において、民間収益施設の整備、運営等を実施する。

オ コミュニティ形成支援業務（任意提案）

コミュニティ形成支援業務は任意提案とし、コミュニティ形成支援を行う企業（以下「コミュニティ形成支援企業」という。）は、建替住宅等の整備期間中において、空き家となる既存住宅（1 棟）又は事業用地内の空き地を無償で賃借し、自己の責任及び費用において、地域コミュニティの活性化等に資する業務を行うことができる。

(8) 事業期間及び事業実施スケジュール

ア 県営住宅整備業務、移転支援業務の事業期間

特定事業契約の締結日から令和 17 年 9 月 30 日までとする。

イ 用地活用業務に関する期間

借地借家法に基づく事業用定期借地権を設定し、設定期間は用地活用企業の提案する期間とする。ただし、期間は 10 年以上 30 年未満とする。

ウ コミュニティ形成支援業務に関する期間

県営住宅整備業務開始日から当該既存住宅等の解体撤去工事着手の前日までとする。ただし、解体工事に支障が無いよう備品等の片付けを行うとともに、解体に必要な業務について協力すること。

エ 事業スケジュール

本事業のスケジュールは概ね以下を想定しているが、具体的なスケジュールは落札者の提案に基づき別途協議するものとし、事業者の提案による工期の短縮は可能とする。

内容	日程（予定）
基本協定の締結	令和 9 年 6 月
仮契約の締結	令和 9 年 7 月
本契約の締結（議会の議決）	令和 9 年 9 月
設計期間・許可申請等	令和 9 年 9 月～
移転事前調整・仮移転期間	令和 9 年 9 月～令和 17 年 9 月
解体工事・建設工事期間	先行建替住宅移転完了後～ 令和 17 年 9 月 (事業者の提案により短縮も可能)

コミュニティ形成支援業務期間	事業者の提案による
建替住宅の所有権移転	住棟単位で建替住宅の完成検査後
用地活用業務の開始※	事業者の提案による

※用地活用業務の開始時期は、県営住宅整備業務の終了後に限らず、当該整備業務の期間中においても実施可能とする。

(9) 事業の実施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、法令及び条例等を遵守すること。なお、遵守すべき法令等については、要求水準書に示す法令等に基づくものとする。

第2 県が自ら実施する場合と PFI 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 PFI 事業として実施することにより、県営住宅整備業務及び入居者移転支援業務について、県が実施した場合と比較し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) 評価方法

選定基準を踏まえ、本事業のうち県営住宅整備業務及び入居者移転支援業務を県が直接実施する場合及び PFI 事業として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 県と事業者のリスク分担について検討を行う。

ウ 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）

ア 前提条件及び算定方法

本事業において、県が直接実施する場合及び PFI 事業として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	県が直接実施する場合	PFI 事業として実施する場合
財政負担額の 主な内訳	・ 事前調査費 ・ 設計・工事監理費 ・ 建設工事費(解体・外構整備含む) ・ 移転支援費 ・ 起債の支払利息	・ 事前調査費 ・ 設計・工事監理費 ・ 建設工事費(解体・外構整備含む) ・ 移転支援費 ・ 起債の支払利息 ・ PFI 事務費（アドバイザー費等）
共通条件	インフレ率:0.0% 割引率：0.532% 事業期間：約8年間 施設規模：県営住宅223戸、付帯施設等	

算定方法	県の過去の事例を基に本事業において整備する県営住宅を想定し算定	設計・施工の一括発注及び民間事業者の創意工夫により、県が直接実施する場合と比較して一定割合のコスト縮減が実現するものとして算定
資金調達方法	・国補助金（地域居住機能再生推進事業） ・県債 ・一般財源	

イ 算定結果

算定結果により、県の財政負担額を比較した結果、本事業を県が直接実施した場合に比べて、PFI 事業として実施する場合は、財政負担額が約 3.4%削減されることが見込まれる。

(4) リスク分担の検討

事業実施に伴うリスクとその責任分担を県と事業者の間で明確にすることで、リスク発生時に対する対応や損失の拡大防止が図られ、事業期間を通じた円滑な事業遂行に期待できる。

(5) 定性的評価（公共サービスの水準の向上）

本事業を PFI 事業として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向上を期待することができる。

ア 事業者が、設計から建設までを一括して実施することで、一貫した責任施工体制が確保されることや、事業者のノウハウを活用した防災・減災対策や地域コミュニティの醸成により、良質な県営住宅の整備が期待できる。

イ 事業者が、設計から建設までを一括して行うとともに、入居者移転において事業者の支援を得ることにより、事業期間短縮による行政サービスの早期提供が期待できる。

ウ 県営住宅と活用地の一体的な計画・整備により、豊かなオープンスペースや周辺と調和する施設を創出されることで、団地周辺を含めた地域コミュニティの活性化につながることを期待できる。

(6) 総合評価

本事業を PFI 事業として実施する場合、県が直接実施する場合と比較して、県の財政負担額において約 3.4%のコスト縮減が見込まれるとともに、公共サービスの水準の向上が期待できる。

このため、本事業を PFI 事業で実施することが適当であると認められることから、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。