

令和元年度第4回指定管理者選定委員会会議録（要旨）

●開催日時 令和2年3月26日（木） 午後2時52分開会 午後3時2分閉会

●開催場所 別館3階特別会議室

●会議録

○事務局 配布資料の確認。レジュメ、施設の概要調書。

○委員長 議題1「指定管理者の候補者を選定する施設」、今回は「中鶴地区定住促進住宅」について、都市計画課から説明を受けたい。

○都市計画課 この案件については、3月13日の本会議で議決をもらっている。仮契約から本契約への移行が終わっているので、今日の説明については報告という形になる。

現在進めている中鶴地区建替事業については、「中鶴地区建替工事に伴う基本構想」に基づき整備を進めているところ。この基本構想では市営住宅及び地域優良賃貸住宅の整備については、民間のノウハウによる質の高いサービスの導入や市財政の平準化等を図れることから、「中間市第4次総合計画」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」を活用（PFI事業）する方針であったが、既存建物が老朽化している現状を鑑み、少しでも早く事業着手し建替えることが優先であると判断されたため、地域優良賃貸住宅整備事業のみをPFI事業にて実施する方針へと変更され、中鶴地区定住促進住宅（1期）整備事業として中鶴地区に子育て世代を主軸とした中堅所得者向けの地域優良賃貸住宅を整備することとなった。整備戸数としては30戸以上、維持管理期間は30年間とするもの。平成30年9月定例市議会において、本事業に係る債務負担行為の議決を得て特定事業として選定され、募集要項等を公表した後、平成31年1月に市の附属機関である中間市中鶴地区定住促進住宅整備事業選定委員会が開催され、民間事業者から本事業に係る提案内容についてのプレゼンテーションが実施されている。結果としては、長期収支計画の妥当性に欠ける点や、住戸の規模や構成に対する魅力に欠ける点などから優先交渉権者の選定には至らなかった。その後再公募することを検討するに当たり、事業者とのヒアリングを重ねるなどした結果、PFI手法による事業成立の可能性があると判断し平成31年3月定例市議会で本事業に係る債務負担行為の議決を得て、再度募集要項等を公表した後、令和元年11月に開催された中間市中鶴地区定住促進住宅整備事業選定委員会において優先交渉権者が選定された。優先交渉権者と本事業に係る基本協定を締結後、事業仮契約を1月中に締結し、本年3月定例市議会に事業契約に係る議決を得た後、4月から工事着手し令和3年3月竣工、同年4月から入居開始となっている。維持管理についても4月からとなり、維持管理期間は令和33年3月までとなっている。

施設としては、中鶴店舗付住宅跡地に住棟を建設するものであり、整備戸数は30戸、内訳としては3LDKタイプが25戸、2LDKタイプが5戸となっている。また、駐車場は現遊技場の敷地を含め整備される予定。国の地域居住機能再生推進事業補助金を申請予定であり、施設整備費の残額は30年間の割賦方式により家賃収入等から支払うこととなっている。維持管理費等も施設整備費と同様30年間の割賦方式により家賃収入等から支払うこととしている。本事業に対する市の要求は維持管理期間にわたって、平均入居率を90%以上に維持することとしているので、提案は90%の入居率での収支計画を作成されている。家賃収入等から施設整備費及び維持管理費等を支出した差額は施設の大規模修繕費を含むもの

として市が留保する。なお、本施設の設置については、中間市地域優良賃貸住宅条例として令和2年6月定例会市議会に上程する予定。

○委員長 中鶴地区定住促進住宅については、PFI法に基づく選定手続きをすでに経ているため、指定管理者制度としては公募を行わず、「株式会社リヴァブルなかま」を指定管理者として指定し、指定期間は30年間とすること。また、指定管理料、これは維持管理費及びSPC運営費の合計に当たるが、30年総額で263,417千円、年平均8,781千円となり、この金額は家賃収入等から支払われる、そういう理解でよいか。今の所管課の説明に対し、質問や意見は。

○委員 なし

○委員長 ないようなので、所管課からの提案どおり進めてよろしいか。

○委員 異議なし

○委員長 それではそのように進めさせていただく。議題2「今後の日程案」について、事務局から説明を受けたい。

○事務局 まず、先月20日に所管課の方で、先方の事業者とPFI事業契約の仮契約が締結されている。続いて、3月13日の本会議で議決をもらったので、仮契約から本契約へと移行し、新年度早々には着工することができるということ。次に、6月議会で、今回の事業で整備される施設の設置条例「中間市地域優良賃貸住宅条例」を制定するとともに、本日先ほど了承された「指定管理者の指定」の議案を上程する予定としている。その後1年かけて工事が行われ、来年の令和3年3月頃に竣工、入居開始という流れになっている。