

議案第36号

事業契約の締結について

次のとおり事業契約を締結することについて、議会の議決を求める。

記

1. 事業名 みやき町戸建て定住促進住宅整備事業【No.2】
2. 契約の目的 みやき町戸建て定住促進住宅整備事業【No.2】における設計、建設及び維持管理・運営に関する業務
3. 事業場所 佐賀県三養基郡みやき町大字西島1322番8 他
4. 契約金額 ￥458,032,259—
(うち取引にかかる消費税及び地方消費税の額￥39,196,620—)
5. 契約の相手方 住所 佐賀県三養基郡みやき町大字簗原3033番地3
氏名 株式会社 みやき21
代表取締役 弓 場 昭 大

令和元年 6月 3日提出

みやき町長 末 安 伸 之

提案理由

この議案は、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12条及びみやき町議会の議決に付すべき契約及び財産の取得または処分に関する条例(平成17年みやき町条例第39号)第2条の規定に基づき、議会の議決を求めるものである。

事業仮契約書



- 1 事業名 みやき町戸建て定住促進住宅整備事業【No.2】
- 2 事業場所 佐賀県三養基郡みやき町大字西島 1322 番 8 他
- 3 契約期間 自 議会の議決の日 ～ 至 令和27年3月31日
- 4 契約代金額 金 458,032,259円
(うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 39,196,620円)
- 5 履行保証保険契約 金 34,967,000円
- 6 上記の事業について、管理者等と選定事業者は、各々の対等な立場における合意に基づいて、別添の条項によって公正な契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。
この契約は、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。）及び民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針（平成12年3月13日総理府告示第11号。以下「PFI基本方針」という。）に基づき、管理者等及び選定事業者が相互に協力し、選定事業を円滑に実施するために必要な一切の事項を定めることを目的とする。
また、この契約の締結及びその履行に際し、管理者等は、この事業が民間事業者たる選定事業者の創意工夫に基づき実施されることについて、選定事業者は、この事業が定住促進住宅としての公共性を有することについて、それぞれ十分理解し、その趣旨を尊重するものとする。
- 7 この契約の証として本書2通を作成し、当事者記名押印の上、各自1通を保有する。

令和元年5月15日

管理者等

住所 佐賀県三養基郡みやき町大字東尾 737 番地 5

氏名 みやき町長

米字伸之

選定事業者

住所 佐賀県三養基郡みやき町大字簗原 3033 番地 3

社名 株式会社 みやき21

代表取締役

弓場昭大

本書は仮契約であって、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12条及びみやき町議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（平成17年みやき町条例第39号）第2条の規定に基づき、みやき町議会の議決を得た日に本契約として成立する。

みやき町議会で可決されず、この仮契約が本契約として成立しないときは、この仮契約は無効とし、これにより選定事業者に生ずる如何なる損害についても、管理者等は、その責めを負わない。

みやき町戸建て定住促進住宅整備事業【No.2】

1. 実施体制図

役割分担	
代表企業	㈱九州PFIクリエイト
構成企業	設計企業 ㈱大藪組
	建設企業 ㈱栗山建設
	維持管理企業 ユーミーコーポレーション(株)
	運営企業 ㈱九州PFIクリエイト
協力業者	建設企業 地元協力企業8社
	維持管理企業 地元協力企業1社

2. 事業に対するコンセプト

「子育て」時期を同じ価値観を共有する方々と

「コミュニティー（地域）」全体で楽しむ

1. 長く住みたいを「カタチ」にした住宅設計
2. 地域も一緒になって感じる事の出来る「快適環境」づくり
3. 民間ならではの「入居者」に寄り添った維持管理運営

3. 施設の概要

面積表：建物本体			
(A-1)	149.90㎡ (45.34坪)	(D-1)	134.18㎡ (40.68坪)
(A-2)	195.19㎡ (59.04坪)	(D-2)	158.65㎡ (47.99坪)
(A-3)	175.08㎡ (52.95坪)	(D-3)	145.84㎡ (44.11坪)
(A-4)	174.76㎡ (52.46坪)	(D-4)	128.78㎡ (38.95坪)
(B-1)	183.46㎡ (55.49坪)	(D-5)	133.94㎡ (40.51坪)
(B-2)	183.84㎡ (55.81坪)	(D-6)	127.34㎡ (38.52坪)
(B-3)	184.57㎡ (55.83坪)	(D-7)	137.57㎡ (41.61坪)
(B-4)	183.81㎡ (55.80坪)	(D-8)	136.40㎡ (41.26坪)
(C-1)	150.08㎡ (45.39坪)	(D-9)	146.55㎡ (44.33坪)
(C-2)	150.08㎡ (45.39坪)		
(C-3)	151.11㎡ (45.71坪)		
(C-4)	151.28㎡ (45.78坪)		
延床面積	82.80㎡ (1階：43.47㎡、2階：39.33㎡)		
構造・階数	木造枠組み壁工法・2階建て		
用途	戸建て住宅		
住戸数	東入り(6棟)＋西入り(3棟)＋南入り(4棟)＋北入り(8棟)＝21棟		
間取り	3LDK		
駐車場	各2台		
仕様	地域優良賃貸住宅・住宅性能評価付		

位置図



外観透視図（鳥瞰図）



敷地 (A)



敷地 (D)



敷地 (B)



敷地 (D)



敷地 (C)

外観透視図（目線図）



敷地 (A)

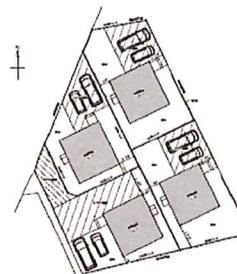


敷地 (B)



敷地 (C)

配置図



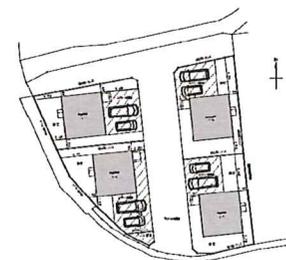
敷地 (A)



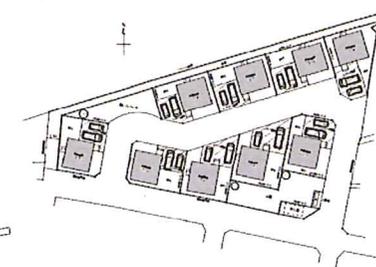
敷地 (B)



間取図：3LDK



敷地 (C)



敷地 (D)

事業仮契約締結時

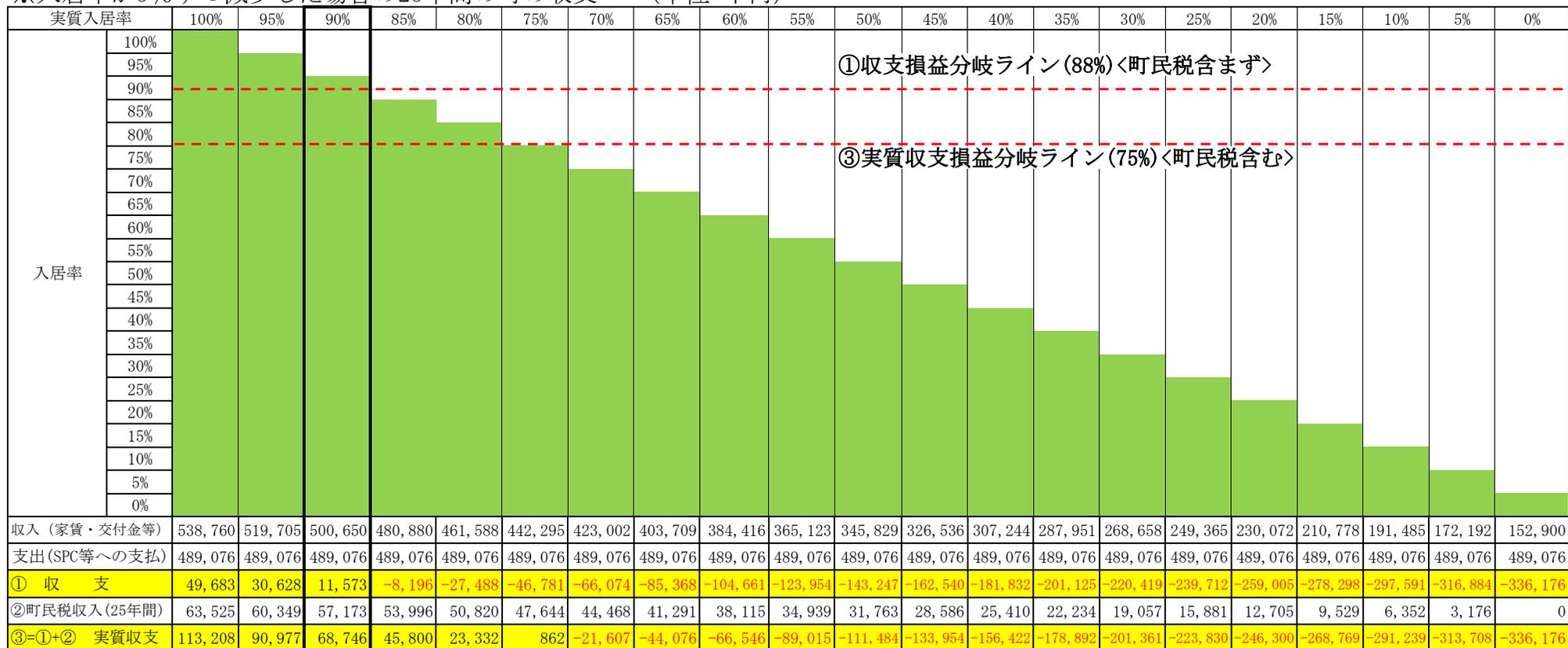
定住促進住宅整備事業 収支シュミレーション (入居率)

入居者設定	世帯年収	5,000千円	世帯人数	4人	配偶者1人子2人	備考	扶養家族の収入はなし				
	給与所得控除	1,540千円	所得控除	1,500千円	課税所得	1,960千円	町民税所得割	118千円	町民税均等割	3千円	

物件設定 (仮)	世帯数	21世帯	家賃	3LDK 61,000円×21戸
----------	-----	------	----	------------------

事業形態	PFI手法によるBTO方式
------	---------------

※入居率が5%ずつ減少した場合の25年間の町の収支 (単位:千円)



事業仮契約締結時

みやき町戸建て定住促進住宅整備事業【No.2】 収支見込（入居率90%）

【単位：円】

区 分		金 額	内 訳
収入	1	家賃等収入 (見込)	342,987,000 家賃 61,000円*21戸*12月*25年 入居率90% 引越率10%
	2	建設費交付金	152,900,000
	3	家賃低廉化助成	4,762,800
	4	計(A)	500,649,800
	5	用地取得費	29,048,000
	6	住宅建設費	328,020,000
	7	設計管理費	21,643,820
	8	維持管理費	49,885,000 1,814,000円*25年間*1.10
	9	SPC設立 運営費	33,614,000 設立 7,764,000円 運営 25,850,000円
	10	金利	24,869,439
	11	水道加入金等	1,996,100
	12	計(B)	489,076,359
収支	13	収支差引	11,573,441
損益	14	損益分岐点	88%

事業仮契約金額

458,032,259円