

議案第 23 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 中原庁舎西南用地定住促進住宅整備事業
2. 契約の目的 中原庁舎西南用地定住促進住宅整備事業における設計、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原古賀 707 番地 他
4. 契約金額 ￥972,223,391—
(うち取引にかかる消費税及び地方消費税の額 ￥66,319,200—)
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 中原定住促進
代表取締役 弓 場 昭 大

平成 29 年 4 月 27 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 中原庁舎西南用地定住促進住宅整備事業
- 2 事業場所 佐賀県三養基郡みやき町大字原古賀707番地 他
- 3 契約期間 自 議会の議決の日 ～ 至 平成60年3月31日
- 4 契約金額 金 972,223,391円
(うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 66,319,200円)
- 5 履行保証保険契約 金 71,639,920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。

平成29年4月20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

米安 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 中原定住促進

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。

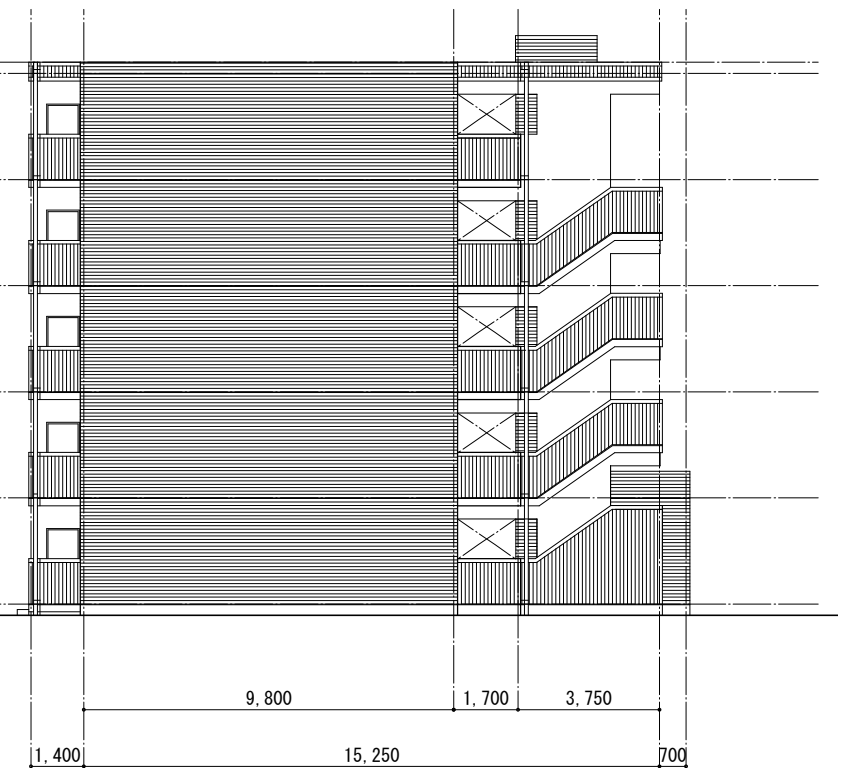
みやき町議会で可決されず、この仮契約が本契約として成立しないときは、この仮契約は無効とし、これにより選定事業者に生ずる如何なる損害についても、管理者等は、その責めを負わない。

	A 棟	B 棟	合計
階数	5階	5階	
住戸数	20戸	25戸	45戸
間取り	2LDK	3LDK	-
面積	55.44m ²	67.89m ²	-
駐車場	42台	53台	95台
駐輪場	20台	25台	50台

A棟 立面図



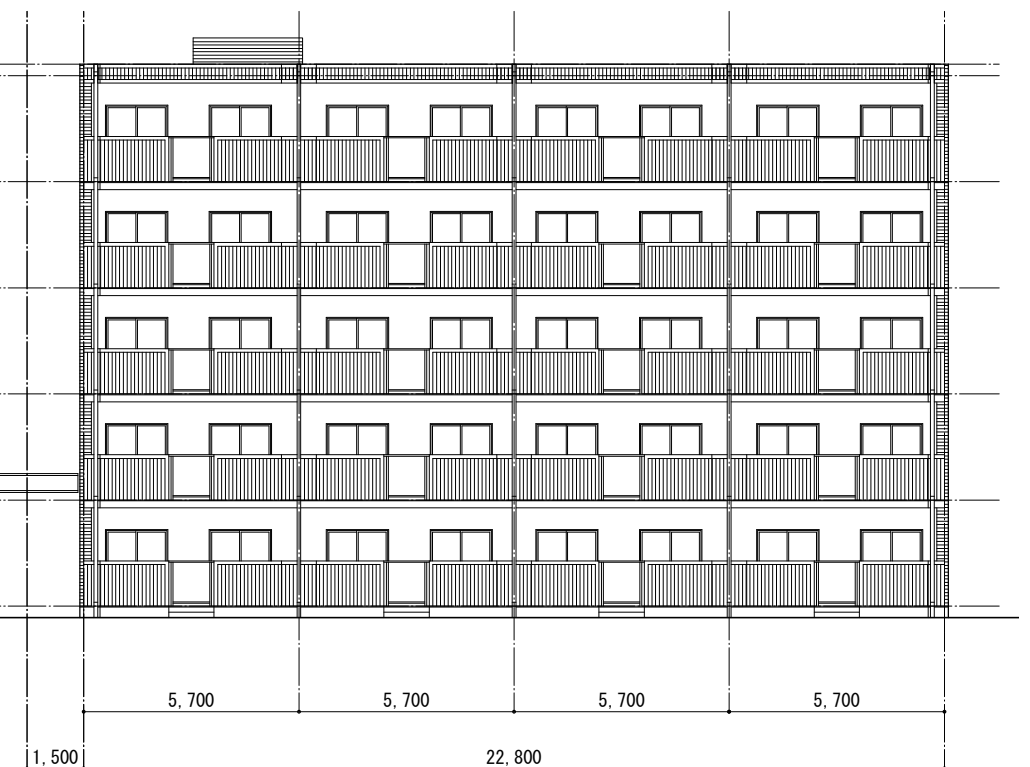
北側立面図



東側立面図

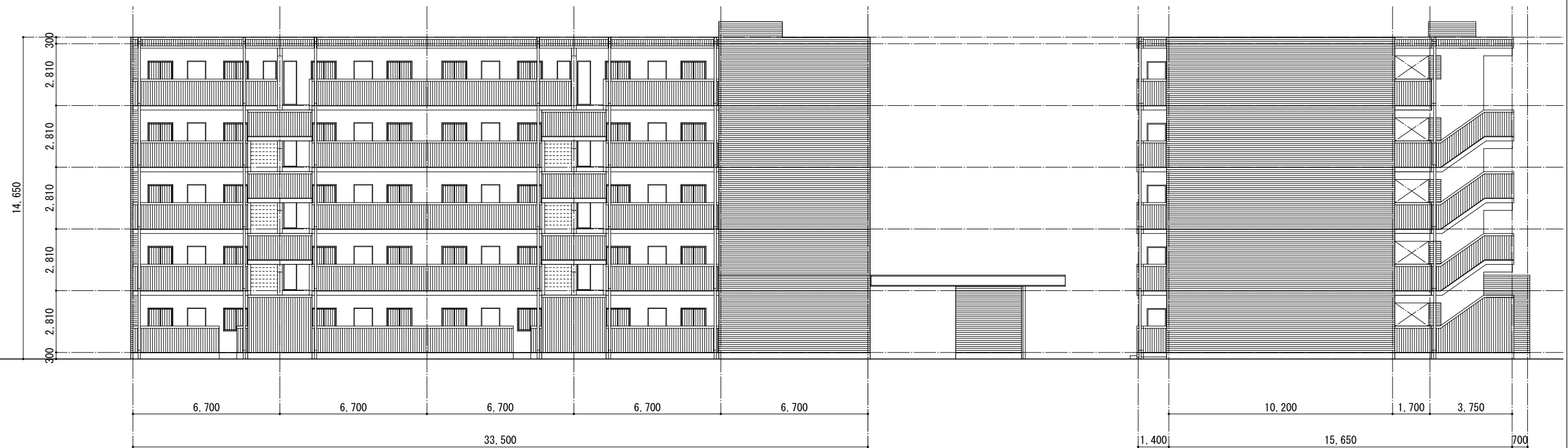


西側立面図



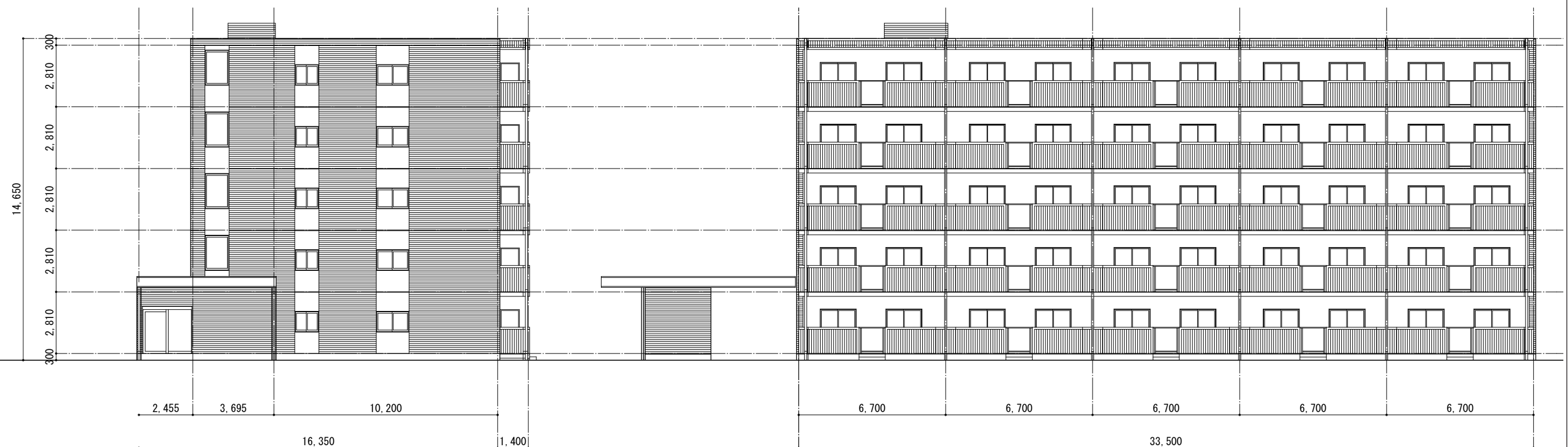
南側立面図

B棟 立面図



北側立面図

東側立面図



西側立面図

南側立面図

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	45世帯	家賃・駐車場・共益費	2LDK 45,000円・3LDK 50,000円	・駐車場（1台）3000円	・共益費2,500円
---------	-----	------	------------	---------------------------	---------------	------------

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

※入居率が5%ずつ減少した場合の30年間の町の収支（単位：千円）

実質入居率	100%	95%	90%	85%	80%	75%	70%	65%	60%	55%	50%	45%	40%	35%	30%	25%	20%	15%	10%	5%	0%
入居率	100%																				
	95%																				
	90%																				
	85%																				
	80%																				
	75%																				
	70%																				
	65%																				
	60%																				
	55%																				
	50%																				
	45%																				
	40%																				
	35%																				
	30%																				
	25%																				
	20%																				
	15%																				
	10%																				
	5%																				
	0%																				
収入（家賃・交付金等）	1,271,072	1,225,867	1,180,662	1,134,728	1,089,280	1,043,831	998,383	952,935	907,487	862,039	816,591	771,143	725,694	680,246	634,798	589,350	543,902	498,454	453,006	407,558	362,110
支出（SPC等への支払）	1,055,747	1,055,747	1,055,747	1,055,747	1,055,747	1,055,747	1,055,747	1,055,747	1,055,747	1,055,747	1,055,747	1,055,747	1,055,747	1,055,747	1,055,747	1,055,747	1,055,747	1,055,747	1,055,747	1,055,747	1,055,747
① 収 支	215,325	170,120	124,915	78,981	33,533	-11,916	-57,364	-102,812	-148,260	-193,708	-239,156	-284,604	-330,053	-375,501	-420,949	-466,397	-511,845	-557,293	-602,741	-648,189	-693,637
②町民税収入(30年間)	163,350	155,183	147,015	138,848	130,680	122,513	114,345	106,178	98,010	89,843	81,675	73,508	65,340	57,172	49,005	40,837	32,670	24,502	16,335	8,167	0
③=①+② 実質収支	378,675	325,303	271,930	217,829	164,213	110,597	56,981	3,366	-50,250	-103,865	-157,481	-211,096	-264,713	-318,328	-371,944	-425,559	-479,175	-532,790	-586,406	-640,021	-693,637

事業仮契約締結時

中原庁舎西南用地定住促進住宅整備事業 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)	813,692,250 家賃 45,000円*20戸+50,000円*25戸 駐車場 3,000円*45戸*2台 共益費 2,500円*45戸 入居率90% 引越率10%
	2	建設費交付金	362,110,000 716,399,200円*0.45 79,462,320円*0.5
	3	家賃低廉化助成	4,860,000
	4	計(A)	1,180,662,250
	5	用地取得費	79,462,320
	6	住宅建設費	685,800,000 A棟(20戸) 255,843,345円*1.08=276,310,813円 B棟(25戸) 333,647,975円*1.08=360,339,813円 造成・外構 45,508,680円*1.08= 49,149,374円
	7	設計管理費	30,599,200
	8	維持管理費	126,360,000 3,900,000円*30年間*1.08
	9	SPC設立 運営費	59,960,000 設立 13,520,000円 運営 46,440,000円
	10	金利	69,504,191 金利 1.061%
	11	水道加入金	4,060,800
	12	計(B)	1,055,746,511
収支	13	収支差引	124,915,739
損益	14	損益分岐点	77%

事業仮契約金額

972, 223, 391円