

根室市教職員住宅環境整備事業

実施方針

令和元年10月

(令和2年7月改定)

(令和3年4月改定)

根室市教育委員会

この実施方針は、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（以下「PFI法」という。）第5条に基づき、事業の実施に関する方針について定めるものとする。

第1 事業内容に関する事項

1 事業名称

根室市教職員住宅環境整備事業（以下「本事業」という。）

2 事業に供される公共施設の種類の種類

24戸の教職員住宅（附帯施設等を含む）

3 公共施設の管理者

事業提案により選定された事業者

4 事業の目的

本事業は、根室市教育委員会が所有する教職員住宅等の総保有量を根室市公共施設等総合管理方針に基づき削減するとともに、老朽化が著しい市街地教職員住宅の環境改善を図るため、民間活力を活用し教職員住宅の整備及び管理運営することを目的とする。

（1）基本的方向

- 民間活力による教職員住宅の確保
- 市有地の有効活用による低廉な家賃の設定に寄与
- 教職員の住みよい住環境の確保

5 事業場所

（1）所在地 根室市光洋町2丁目5番地4

（2）面積 5,420.78㎡

（3）用途地域 第2種中高層住居専用地域（建ぺい率60% 容積率200%）
建築基準法第22条地域

6 事業内容

（1）整備する施設の内容

本事業において整備及び管理運営する施設は、民間事業者が建設する教職員住宅（アパート方式）で、事業者の提案方式とする。なお、具体的な施設内容については、施設要求水準書を参照すること。

(2) 施設設置期間

施設設置期間は、各施設の供用を開始した日からそれぞれ30年間とする。ただし、施設の維持管理が良好に行われ、居住の使用に耐えうると根室市教育委員会が判断した場合は1年間延長し、その後も同様の取り扱いとする。

(3) 事業手法

ア 本事業は、「PFI法」に基づき実施するものとし、BOT (Build Operate Transfer) 方式とする。

イ 根室市教育委員会は事業場所における教職員住宅の建設について、PFI法第69条第7項の規定に基づき行政財産の貸付けを行う。なお、貸付期間は、(2)施設設置期間と同様とする。

ウ 選定事業者は施設要求水準書に基づき、選定事業者の提案により本施設を設計・建設・管理する。

エ 家賃の設定は、5万8千円以下を目標とする。(提案事項)

オ 本施設完成後、選定事業者は施設を所有し、施設設置期間を通じ、自らの費用負担により管理運営を行う。

7 事業者の業務範囲

- (1) 教職員住宅及び附帯設備の設計（設計に要する調査を含む）
- (2) 教職員住宅及び附帯設備の建設工事（建設に関する各種手続きを含む）
- (3) 教職員住宅及び附帯設備の維持管理
- (4) 教職員住宅敷地内の維持管理
- (5) 入居者との賃貸借契約の締結
- (6) 入居者からの家賃徴収
- (7) その他、教職員住宅の建設及び管理運営に必要なもの

8 事業実施に関する事業者間の協議・調整の必要性

教職員住宅建設地の区画によって、上下水道設備や電気設備等のインフラ整備に係る条件が異なるため、事業実施にあたり参加事業者間において協議・調整を要する場合があることから、根室市教育委員会はあらかじめ参加事業者の説明の上、理解を求めることとする。

9 事業終了後の施設の取扱

事業終了後は、施設を無償により根室市教育委員会へ譲渡するものとする。
根室市教育委員会は、譲渡を受けた施設を解体するものとする。

第2 事業実施に関する事項

1 整備施設数及び入居開始年月日

- ・令和元年度から令和3年度末までに1棟4戸の施設6棟（24戸）の整備を目指す。
- ・令和元年度中に契約したものは、令和2年8月11日に入居を開始する。
- ・令和2年度中に契約したものは、令和3年4月1日に入居を開始する。
- ・令和3年度中に契約したものは、令和4年4月1日に入居を開始する。

上記を基本とするが、事業実施に関し必要があると認められる場合は、整備施設数及び入居開始年月日を変更することがある。

2 事業スケジュール

本事業のスケジュールは、概ね下表のとおりとする。

令和3年度	
令和3年5月頃	事業者募集（2棟8戸）
令和3年6月頃	事業者選定 事業契約締結 整備住宅等の建設工事の着手
令和4年3月頃	整備住宅等の完成 入居者情報の提供 入居者との賃貸借契約締結

3 施設整備面積

1棟4戸の建設及び付帯設備に利用できる面積は、最大480㎡とする。

4 入居者情報の提供

根室市教育委員会は、入居に関し必要な教職員の情報について、民間事業者に提供することができる。

5 守秘義務

事業者は、本事業の実施にあたり知り得た情報を他に漏らしてはならない。

6 入居者との賃貸借契約

入居者との賃貸借契約は、事業者において行う。

7 空室保障等

- (1) 空室保障は行わない。
- (2) 根室市教育委員会は、入居希望者リストを作成し管理する。
- (3) 根室市教育委員会は、入居希望者リストに基づき、毎年4月1日の教職員人事異動に合わせ入居者を斡旋する。
- (4) 年度途中に入居者が退去し空き住宅が発生した場合は、入居希望者リストに基づき、入居者が途切れないよう最大限の配慮を行う。

8 事業終了後の施設の譲渡について

事業終了後の施設の譲渡については、速やかに行うものとする。なお、施設の譲渡に関する手続き及びそれに伴い発生する費用については、事業者において負担するものとする。

9 事業実施方針の見直しについて

事業実施方針については、教職員数の推移及び教職員の住宅ニーズ等を総合的に分析し、必要な時期に整備棟数等を見直すこととする。

3 教職員住宅用地に関する事項

1 用地の返還について

整備する住宅を、従来の平屋建てから2階建て住宅とすることで用地に余剰が生じた場合は、根室市長へ返還するものとする。