

特定事業の選定について

1. 事業概要

海上自衛隊呉地方総監部新青山南宿舍（仮称）整備事業及び新青山中央宿舍（仮称）整備事業（以下「本事業」という。）の概要は次のとおりである。

（１）事業の内容

本事業は、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。）に基づき、事業を実施する主体として選定された民間事業者（以下「選定事業者」という。）が本施設の設計及び建設業務を行った後、公共施設等の管理者等である防衛省（以下「国」という。）に所有権を移転し、事業期間中に係る維持管理業務及び既存宿舍の解体業務を遂行する BTO 方式（Build, Transfer, Operate）により実施する。

本事業は、本施設の設計及び建設、維持管理並びに既存宿舍の解体業務に係る対価として国が選定事業者に費用を支払うものであり、事業期間は契約締結日から令和 17 年 3 月末までの期間である。

（２）公共施設等の立地条件及び規模

ア 青山南地区

名称	呉地方総監部新青山南宿舍（仮称）
所在	広島県呉市青山町 10 番 54 号
敷地面積	約 4,500 m ²
用途地域	第一種住居地域 / 広島圏都市計画区域 / 市街化区域
容積率	200%
住戸タイプ・住戸数	・ a 規格（面積 25 m ² 未満） : 45 戸 ・ 単 b 規格（面積 25 m ² 以上～36 m ² 未満） : 24 戸 計 69 戸 ※住戸タイプは国家公務員宿舍法施行規則（昭和 34 年大蔵省令第 10 号）第 6 条第 2 項に規定される規格及び公務員宿舍設計要領（防整整第 21567 号。6.9.19）第 2 に示される規格を指す。
附帯する工作物	－
駐車場	・ 69 台以上 ※原則平面駐車場とすること。
駐輪場	・ 69 台以上（1 台当たり 2 m ² を標準） ※宿舍と一体とするか別棟とするかは問わないが、利用者の利便性を考慮すること。また、別棟とする場合は屋根付きとすること。
その他	・ 4 階建て以上とする場合は、エレベーターを設置する。

イ 青山中央地区

名称	呉地方総監部新青山中央宿舎（仮称）
所在	広島県呉市青山町9番
敷地面積	約 6,200 m ²
用途地域	第一種住居地域 / 広島圏都市計画区域 / 市街化区域
容積率	200%
住戸タイプ・住戸数	・単b規格（面積 25 m²以上～36 m²未満）： 40 戸 ・b規格（面積 25 m²以上～55 m²未満）： 74 戸 ・c規格（面積 55 m²以上～70 m²未満）： 1 戸 計 115 戸 ※住戸タイプは国家公務員宿舎法施行規則第6条第2項に規定される規格及び公務員宿舎設計要領第2に示される規格を指す。
附帯する工作物	・集会所（100 m²程度）： 1 室 ・管理人室（25 m²程度）： 1 室
駐車場	・115 台以上 ※原則平面駐車場とすること。
駐輪場	・115 台以上（1 台当たり 2 m²を標準） ※宿舎と一体とするか別棟とするかは問わないが、利用者の利便性を考慮すること。また、別棟とする場合は屋根付きとすること。
その他	・4階建て以上とする場合は、エレベーターを設置する。

ウ 解体する既存宿舎

(ア) 青山南地区

- ・海上自衛隊呉地方総監部青山南宿舎

R C造4階建て、延べ面積：約 980 m²

※上記の他、宿舎に付随する施設及び工作物一式を含む。

(イ) 青山中央地区

- ・海上自衛隊呉地方総監部青山中央宿舎1号棟

R C造5階建て、延べ面積：約 1,120 m²

- ・海上自衛隊呉地方総監部青山中央宿舎2号棟

R C造5階建て、延べ面積：約 1,680 m²

- ・海上自衛隊呉地方総監部青山中央宿舎3号棟

R C造5階建て、延べ面積：約 1,680 m²

- ・海上自衛隊呉地方総監部入船宿舎

R C造3階建て、延べ面積：約 550 m²

- ・海上自衛隊呉地方総監部白岳宿舎：1棟

R C造4階建て、延べ面積：約 850 m²

- ・海上自衛隊呉地方総監部広大新開宿舎：1棟

R C造4階建て、延べ面積：約 880 m²

- ・海上自衛隊呉地方総監部広古新開宿舎：1棟

R C造4階建て、延べ面積：約 1,000 m²

※上記の他、各宿舎に付随する施設及び工作物一式を含む。

（３）国の支払いに関する事項

国の選定事業者に対する支払は、以下からなる。

- （ア） 設計及び建設業務に係る対価
- （イ） 維持管理業務に係る対価
- （ウ） 既存宿舎の解体業務に係る対価

国は、選定事業者に対して、本号（ア）、（イ）及び（ウ）に掲げられる対価（以下これらの三つを総称して「サービス対価」という。）を、財政法（昭和22年法律第34号）第15条第1項に規定する国庫債務負担行為に基づき、国と選定事業者との間で締結する事業契約（以下「事業契約」という。）に定めるところに従い、事業期間中にわたって支払を行う。

2. 事業の評価

(1) 概要

- ア 本事業をPFI事業として実施することにより、事業期間中にわたり国の財政負担額の軽減を期待できることを選定の基準とした。
- イ 国の財政負担の見込額の算定にあたっては、特定事業を実施する選定事業者からの税収その他の収入等の適切な調整を行い、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出のうえ、これを現在価値に換算することにより定量的な評価を行った。
- ウ 上記ア及びイに加えて、本事業をPFI事業として実施する場合の定性的な評価を行った。

(2) 本事業をPFI事業で実施することの定量的評価

ア 国の財政負担額算定の前提条件

本事業について、国が自ら実施する場合とPFI事業で実施する場合の財政負担額の算定にあたり設定した主な前提条件は、次の表及び付紙のとおりである。

なお、これらの前提条件は国が独自に設定したものであり、必ずしも実際の民間事業者の提案内容を制約するものではない。

	国が自ら実施する場合		P F I 事業で実施する場合	
算定対象とする経費の主な内訳	①設計・工事監理費 ②建設費 ③維持管理費 ④既存宿舍の解体費		①設計・工事監理費 ②建設費 ③維持管理費 ④既存宿舍の解体費 ⑤租税公課 ⑥その他、アドバイザー費用等	
共通条件	・設計・建設期間	新青山南宿舍（仮称）：事業契約の締結日～令和11年3月31日 新青山中央宿舍（仮称）：令和11年4月1日～令和14年3月31日		
	・維持管理期間	新青山南宿舍（仮称）：令和11年4月1日～令和17年3月31日 新青山中央宿舍（仮称）：令和14年4月1日～令和17年3月31日		
	・解体期間	令和14年4月1日～令和17年3月31日までの選定事業者が提案する期間		
	・インフレ率	考慮していない		
	・割引率	0.10%		

イ 財政負担額の比較

上記の前提条件を基に、国が自ら実施する場合の国の財政負担額と、P F I 事業で実施する場合の国の財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算額で比較した。

この結果、P F I 事業として実施する場合には、本事業を国が自ら実施する場合に比べ、事業期間中の国の財政負担額が約 2.23%軽減されるものと見込まれる結果となった。

(3) 本事業をP F I 事業で実施することの定性的評価

本事業をP F I 事業により実施する場合には、以下のような定性的効果が期待される。

ア 施設利用環境の向上

一括発注や性能発注を行うことにより、選定事業者の経営能力や技術的能力が十分に発揮され、施設利用環境の向上が期待できる。

イ 財政負担の平準化

国が自ら実施する場合、短期間に初期投資費用を計上することとなるのに対し、P F I 事業で実施する場合、サービス対価として毎年一定額を支払うことから、財政支出の平準化を図ることができる。

ウ 効果的かつ効率的な維持管理

選定事業者の技術的能力やリスク管理能力を活用することにより、柔軟な人員配置や専門性の高い技術職員による維持管理の対応など、効果的かつ効率的な維持管理が可能となることで、これまで国が実施していた維持管理負担の軽減が期待できる。

エ 国有財産の有効活用

選定事業者は計画地における利用可能容積（最大容積から国の必要容積を除いた容積）を活用し、本事業以外の附帯事業の提案を行うことができ、国有財産の有効活用、居住者サービスの向上及び民間事業者の事業機会の創出が期待できる。

(4) 総合的評価

本事業は、P F I 事業で実施することにより、定量的及び定性的効果を期待できることから、PFI方式で本事業を実施することが適当であると認め、P F I 法第7条の規定により、特定事業として選定する。

以上

定量的評価の前提条件

1. PSCとPFI-LCCとVFMの値

項目	値	公表しない場合はその理由
PSC（現在価値ベース）	（非公表）	その後の入札等において正当な競争が 阻害されるおそれがあるため
PFI-LCC（現在価値ベース）	（非公表）	
VFM（金額）	（非公表）	
VFM（割合）	約 2.23%	

2. VFM検討の前提条件（※）

項目	値	公表しない場合はその理由
割引率	0.10%	「VFMに関するガイドライン」（令和 6年6月3日 民間資金等活用事業推進 会議決定）を踏まえ、「公共事業評価の 費用便益分析に関する技術指針（共通 編）」（令和6年9月5日 国土交通省） に示される算定方法に準拠し、国債平均 利回りからGDPデフレーターを差し 引いた値（15年平均）を設定
物価上昇率	—	各業務の費用は実質値によるため、事業 費の算定には物価上昇率は加味しない。
リスク調整値	（非公表）	その後の入札等において正当な競争が 阻害されるおそれがあるため

※事業者自らの提案により実施されるため、附帯事業による財政負担の軽減効果は考慮していない。

3. 事業費などの算出方法

項目	PSCの 費用の項目	PFI-LCCの 費用の項目	算出根拠
設計及び建設に係 る費用の算出方法	- 調査業務費 - 設計費 - 解体処分費 - 建設工事費 - 工事監理費 - 長期修繕計画書の作成業務費 - その他設計及び建設上必要な業務に係る費用 等	- 調査業務費 - 設計費 - 解体処分費 - 建設工事費 - 工事監理費 - 長期修繕計画書の作成業務費 - 選定事業者の開業に要する費用 - 建中金利及び割賦支払に必要な割賦金利 - 選定事業者の資金調達に要する費用（融資組成手数料等） - その他設計及び建設上必要な業務に係る費用 等	○PSCの費用の算出方法 ・「令和7年度新営予算単価」等を基に算定 ○PFI-LCCの費用の算出方法 ・PSCと比べて一定の割合の縮減が実現するものとして設定 ・選定事業者の開業に要する費用については、本事業の実施に必要な体制及び経費を見込んで算出 ・金利については、短期借入は日本銀行の公表する短期プライムレート、長期借入は国債（変動10年）の基準金利に上乗せ金利（VFM簡易

			算定モデルマニュアル (H29.4 国土交通省))を加えて設定
維持管理業務に係る費用の算出方法	・保守管理業務費 ・人件費 ・光熱水費 ・その他維持管理上必要な業務に係る費用等	・保守管理業務費 ・人件費 ・光熱水費 ・特別目的会社に係る経費（会計監査に係る費用等） ・その他維持管理上必要な業務に係る費用等	○PSCの費用の算出方法 ・近年の同用途の事業における実績値等を勘案して設定 ○PFI-LCCの費用の算出方法 ・PSCと比べて一定の割合の縮減が実現するものとして設定 ・特別目的会社に係る経費については、本事業の実施に必要な体制及び経費を見込んで算出
既存宿舎の解体業務に係る費用の算出方法	・既存宿舎及び附帯する工作物の解体設計費 ・既存宿舎及び附帯する工作物の解体及び撤去処分業務費 ・その他既存宿舎の解体上必要な業務に係る費用等	・同左	○PSCの費用の算出方法 ・「令和7年度新営予算単価」等を基に算定 ○PFI-LCCの費用の算出方法 ・PSCと比べて一定の割合の縮減が実現するものとして設定
資金調達に係る費用の算出方法	・設計及び建設に係る費用、既存宿舎の解体業務に係る費用は、出来高に応じて支払い ・維持管理業務に係る費用は、宿舎の供用開始後、毎年度支払い	・設計及び建設に必要な資金のうち一部を借入金で資金調達し、これに伴って事業期間に支払う借入利息及び選定事業者の税引前利益の一部を含めて設計及び建設費として計上	・EIRRを一定水準確保 ・資金調達条件については、類似PFI事例を参考に設定
その他の費用の算出方法	・アスベスト調査費用	・アスベスト調査費用 ・アドバイザー費用 ・直接協定締結支援費用 ・モニタリング費用	・アスベスト調査費用は実績値を設定 ・PFI-LCCは、過去のPFI事業の実績等を参考としたほか、本事業の実施に必要な体制及び経費を見込んで算出