

特定事業の選定について

1. 事業概要

事業名称

陸上自衛隊伊丹駐屯地新山本宿舍（仮称）整備事業（以下「本事業」という。）

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、事業期間中、本施設を選定事業者が設計及び建設した後、防衛省に所有権を移転し、事業期間中に係る維持管理業務を遂行する方式（BT0 (Build, Transfer, Operate)）により実施する。本事業は、本施設の設計、建設及び工事監理業務並びに維持管理業務に係る対価として防衛省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。

公共施設等の立地等

所在地	兵庫県宝塚市山本野里 3 丁目 30 他 兵庫県伊丹市大野 1 丁目 128
第 1 期 事業計画地面積（計画対象 範囲）	約 6,500 m ²
用途地域	第一種中高層住居専用地域
地域地区	防火地域：指定なし 第 4 種高度地区
日影規制	4 時間 - 2.5 時間 測定水平面：4m
容積率	200%
建蔽率	60%
接道	東側：宝塚市道 1200 号線（伊丹市道 16 号・大野緑竹線）幅員：6.87m～8.80m 南側：伊丹市道・大野 3090 号線 幅員：7.46m～8.44 伊丹市道・大野 3091 号線 幅員：8.00～10.00m 西側：宝塚市道 2208 号線（伊丹市道・大野 3090 号線）幅員：5.12m～6.06m
上水道	既設水道管から引込
下水道	既設下水道に接続

ガ ス	既設ガス管から引込
そ の 他	大阪国際（伊丹）空港高さ制限 制限表面の種類：円錐表面 制限高（海拔高）：約 67m（現 30 号等付近） 約 64m（伊丹市の範囲）

防衛省の支払に関する事項

防衛省の選定事業者に対する支払は、以下からなる。

- ① 設計、建設及び工事監理業務に係る対価
- ② 維持管理業務に係る対価

防衛省は、選定事業者に対して、①及び②の対価（以下これらの二つを総称して「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、防衛省と選定事業者との間で締結する事業契約に定めるところに従って、事業期間中にわたって支払を行う。

2. 事業の評価

本事業をPFI事業として実施することの定量的評価

本事業について、国が直接実施する場合とPFI事業として実施する場合を比較するに当たって、その前提条件を付紙のとおり設定した。当該前提条件のもとで、PFI事業の実施により得られる定量的効果について分析を行ったところ、本事業をPFI事業として実施する場合には、国が直接実施する場合に比べて、本事業に必要な国の負担額は、現在価値ベースで約3.1%程度軽減されることが見込まれる結果となった。

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。

本事業をPFI事業として実施することの定性的評価

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

- ・民間の経営能力及び技術的能力を活用することで、良質で快適な住居の提供が可能
- ・民間の技術的知見やリスク管理能力を活用することによる確実かつ効率的な設計・建設業務及び維持管理業務の実施並びにこれらが一括発注されることによる各業務間の連携・整合性の向上、業務の効率化及び国の事務負担の軽減
- ・民間資金を活用し、サービス対価として毎年均等額を支払うことによる財政支出の平準化

本事業をPFI事業として実施することの総合的評価

本事業をPFI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、本事業をPFI事業として実施することが適当であると認め、PFI法第7条の規定により、特定事業として選定する。

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
①PSC (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。
②PFI-LCC (現在価値ベース)	(非公表)	
③VFM (金額)	(非公表)	
④VFM (割合)	約3.1%	

2. VFM 検討の前提条件 (※)

項目	値	算出根拠
①割引率	0.43%	・「VFM (Value For Money) に関するガイドライン」を踏まえ、0.43%に設定した。
②物価上昇率	0.31%	・「VFM (Value For Money) に関するガイドライン」を踏まえ、消費者物価指数をもとに設定した。
③リスク調整値	-	・調整する事項はない。

※1 事業者自らの提案により実施されるため、附帯事業の効果は考慮していない。

※2 上記に加えて、税の還元等の調整として、国が支払う消費税(10%)のうち国税相当分(7.8%)及び事業者が支払う法人税等のうち国税相当分を還元している。

3. 事業費などの算出方法

項目	PSC費用の項目	PFI-LCCの費用の項目	算出根拠
統計・建設費	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事前調査業務費 ・ 設計費 ・ 解体工事費 ・ 建築工事費 ・ 設備工事費 ・ 外構等工事費 ・ 工事監理費 ・ 維持管理費 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事前調査業務費 ・ 設計費 ・ 解体工事費 ・ 建築工事費 ・ 設備工事費 ・ 外構等工事費 ・ 工事監理費 ・ 選定事業者の開業に要する費用 	<ul style="list-style-type: none"> ・ PSCは、本事業の実施に必要な各業務を個別に発注したと仮定し、これまでの事業実績及び市場調査等を基に算出した。 ・ PFI-LCCは、事業実績及び市場調査等を参考にするとともに、本事業における業務内容を踏まえ、選定事業者の事業管理能力や技術的知見等による効率化や創意工夫により実現できると想定される費用を見込んで算出した。

項目	PSC費用の項目	PFI-LCCの費用の項目	算出根拠
維持管理費	<ul style="list-style-type: none"> 一般管理業務費 昇降機保守点検業務費 消防用設備保守点検業務費 給水設備等保守点検業務費 自家用電気工作物保守点検業務費 	<ul style="list-style-type: none"> 一般管理業務費 昇降機保守点検業務費 消防用設備保守点検業務費 給水設備等保守点検業務費 自家用電気工作物保守点検業務費 建築基準法12条点検業務 	<ul style="list-style-type: none"> PSCは、本事業の実施に必要な各業務を個別に発注したと仮定し、これまでの事業実績及び市場調査等を基に算出した。 PFI-LCCは、事業実績及び市場調査等を参考にするとともに、本事業における業務内容を踏まえ、選定事業者の事業管理能力や技術的知見等による効率化や創意工夫により実現できると想定される費用を見込んで算出した。
その他の費用		<ul style="list-style-type: none"> PFI事業実施に係る公共側の費用 SPCの運営費(人件費、一般管理費、事務費等) 法人税、法人住民税、法人事業税等法人の利益に対してかかる税金等 	<ul style="list-style-type: none"> PFI-LCCは、PFI事業実施に係るアドバイザー費用及び事業実績等を基に選定事業者の運営費等を計上した。
資金調達に係る費用	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 一定額の資本金以外は、外部借入による資金調達とし、これに伴って事業期間に支払う借入利息を計上 	<ul style="list-style-type: none"> PFI-LCCにおける資金調達条件は、過去のPFI事業の実績等を参考にするとともに、近時の金融市況を基に設定した。