

特定事業の選定について

1. 事業概要

(1) 事業名称

陸上自衛隊久里浜駐屯地新久里浜宿舍（仮称）整備事業（以下「本事業」という。）

(2) 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（BTO（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 18 年 3 月末までの期間である。

(3) 公共施設等の立地条件及び規模

所在地（地番）	神奈川県横須賀市久比里 2 丁目内
敷地面積	約 17,928.74 m ² （CAD 求積）
用途地域	準工業地域
地域地区	防火地域：法 22 条区域 第 2 種高度地区 建築物の高さの最高限度：20m ※本施設は高度地区の適用緩和及び適用除外に関する許可基準（横須賀市都市部・令和 8 年 4 月）の「自衛隊施設のうち直接防衛の用に供する建築物で、市長が周辺の市街地環境の形成及び維持に支障がないと認めるもの」として、高さの最高限度 20m の適用除外となる見込みである
日影規制	制限を受ける建築物：高さが 10m を超える建築物 高さ：4m 日影規制：5 時間（5～10m）、3 時間（10m 超） ※北西側隣地は第 1 種住居地域 4 時間（5～10m）、2.5 時間（10m 超）
容積率	200%
建蔽率	60%

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

(1) 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 1.2% 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。

(2) 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

(3) 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。

(4) 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
① 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。
② PFI-LCC（現在価値ベース）	(非公表)	
③ VFM（金額）	(非公表)	
④ VFM（割合）	約 1.2%	

2. VFM 検討の前提条件（※）

項目	値	算出根拠
① 割引率	0.6%	・ 「VFM(Value For Money)に関するガイドライン」を踏まえ、0.6%に設定した。
② 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。
③ リスク調整値	—	・ 調整する事項はない。

※ 税の還元等の調整として、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。なお、VFM は消費税及び地方消費税を含まない額により算定した。また、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。

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
設計・建設費	・ 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	・ 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	・ 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、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	・ 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 ・ 給排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	・ 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 ・ 給排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	・ 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、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		・ 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	・ 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	・ 維持管理業務に係る費用は、宿舍の供用開始後、毎年度支払	・ 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	・ 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。