

特定事業の選定について

1. 事業概要

陸上自衛隊那覇駐屯地宇栄原宿舎整備等事業（以下「本事業」という。）

（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。）が公務員宿舎を設計及び建設した後、公共施設等の管理者等である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ＢＴＯ方式（Build, Transfer, Operate）により実施する。

本事業は、公務員宿舎の施設整備業務及び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。

（２）公共施設等の立地条件及び規模

ア 宇栄原宿舎

名称	陸上自衛隊那覇駐屯地宇栄原宿舎		
所在	沖縄県那覇市宇栄原三丁目314番 1		
敷地面積	2,162.16㎡		
接道	北側 市道宇栄原 1 号（道路幅員：5 m）		
用途地域	第 1 種中高層住居専用地域		
建ぺい率	60%		
容積率	200%		
防火指定	なし		
高度地域指定	なし		
形態制限	道路斜線	距離	20m、勾配 1.25
	隣地斜線	立上がり	20m、勾配 1.25
	北側斜線	日影規制が適用されるため除外する。	
	日影規制	高さ	4 m、日影時間 5、3 時間
その他	・ 那覇市景観計画区域に該当。 ・ 那覇市公共下水道は未整備。 ・ 建設地の西側及び北側に擁壁が整備されているが、老朽化が進んでいることから、改修が必要。 ・ 平成28年度に実施した土壌汚染調査より、「土壌汚染の蓋然性は認められない」との結果が示されている。		
住戸タイプ	単 b 規格（面積25 ㎡以上～36 ㎡未満）		
住戸数	50 戸		
想定する延床面積	約2,000㎡		
附帯する工作物	・ 上水道施設・下水道施設 ・ 宿舎専用のごみ置場、ボンベ置場		
駐車場	・ 24台以上 【内訳】車椅子使用者用（1 台）、その他（23台）		
駐輪場	・ 24台以上		

イ 解体する既存宿舎

施設名称	陸上自衛隊那覇駐屯地宇栄原宿舎
所在地	那覇市宇栄原三丁目314番 1
棟数	2 棟（A 棟、B 棟）
建設年月	昭和50年 5 月
構造	RC造
階数	4 階建
延べ面積	A 棟：569m ² 、B 棟：889m ²
戸数	24戸（A 棟：8 戸、B 棟：16戸）

（３）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、選定事業者が実施する公務員宿舎の設計及び建設、既存宿舎の解体に係る対価と維持管理業務に係る対価からなる。

防衛省は、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より、当該設計及び建設、既存宿舎の解体に係る対価について、供用開始から事業期間中に、選定事業者に対し、PFI法第14条第 1 項にいう公共施設等の管理者等である防衛省と選定事業者との間で締結する事業契約書（以下「事業契約書」という。）に定める額を割賦により支払う。なお、毎年均等額を割賦により支払うことを予定しているが、状況により支払を前倒しする可能性がある。また、維持管理業務に係る対価について、防衛省は、供用開始から事業期間中に、選定事業者に対し、事業契約書に定める半期毎に実施する業務内容に応じた額を支払う。

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防衛省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 防衛省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込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 防衛省の財政負担額算定の前提条件

本事業について、防衛省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防衛省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。

	防衛省が自ら実施する場合		PFI事業で実施する場合
算定対象とする経費の主な内訳	①調査費 ②設計費 ③既存宿舍及び附帯する工作物の解体撤去・処分費 ④建設費 ⑤工事監理費 ⑥維持管理費		①調査費 ②設計費 ③既存宿舍及び附帯する工作物の解体撤去・処分費 ④建設費 ⑤工事監理費 ⑥維持管理費 ⑦租税公課 ⑧その他、アドバイザー費用等
共通条件	・施設整備	事業契約締結 ～ 令和12年7月31日	
	・引渡し	令和12年7月31日	
	・維持管理	令和12年7月31日 ～ 令和18年3月31日	
	・本事業の終了	令和18年3月31日	
	・インフレ率	考慮していない	
	・割引率	3.52%	

イ 財政負担額の比較

上記の前提条件を基に、防衛省が自ら実施する場合の防衛省の財政負担額と、P F I 事業で実施する場合の防衛省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、本事業を防衛省が自ら実施する場合に比べ、事業期間中の防衛省の財政負担額が約10.8%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

防衛省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、これまで防衛省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（最大容積から防衛省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、P F I 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 10.8%	

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	3.52%	「VFMに関するガイドライン」（令和8年6月16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7年9月18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8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

項目	P S Cの 費用の項目	P F I－L C Cの 費用の項目	算出根拠
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	○P S C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 ○P F I－L C Cの費用の算出方 法 ・P S C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	○P S Cの費用の算出方法 ・「令和8年度新営予算単価」等を 基に算定 ○P F I－L C Cの費用の算出方 法 ・P S C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	・E－I R Rを一定水準確保 ・資金調達条件については、類似 P F I 事例を参考に設定
その他の 費用の算 出方法		・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	・P F I－L C Cは、過去の P F I 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