

特定事業の選定について

1. 事業概要

陸上自衛隊仙台駐屯地新南目宿舎（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「P F I 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。）が本施設の施設整備業務を行った後、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を遂行する B T O 方式（Build, Transfer, Operate）により実施する。

本事業は、本施設の施設整備業務及び維持管理業務に係る対価として国が選定事業者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 月末までである。

（２）公共施設等の立地条件及び規模

ア 整備する施設

名称	陸上自衛隊仙台駐屯地新南目宿舎(仮称)	
所在	宮城県仙台市宮城野区南目館 1 番 5 の一部、1 番 7、2302 番 8（2302 番 8 には地役権設定有り）	
敷地面積	約 15,780 m ²	
宿舎	宿舎	RC 造 延べ面積：約 15,170 m ² 住戸数 283 戸
	集会所	RC 造 延べ面積：約 140 m ²
	自転車置場	S 造 延べ面積：約 240 m ²
	ごみ集積場	RC 造又は S 造 延べ面積：約 40 m ²
	駐車場	住戸数の約 60%以上を確保
保育所	保育所	W 造 延べ面積：約 350 m ²
	駐車場	送迎・来客・従業員用 約 10 台
外構	構内緑化（芝生に高木、中木及び低木を混植） 構内舗装 ポケットパーク（保育所の園庭として利用することを考慮）	

イ 解体する既存建物等

建物種類	建設年	建築面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	高さ (mm)	階 数	住戸 プラン	戸数	構造
南目宿舎 1 号棟	昭和 42 年	338.04	1,352.81	11,800	4	2DK	32	RC 造
同 3 号棟	4 月	173.48	694.91	11,720	4	3K	16	RC 造

建物種類	建設年	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	高さ (mm)	階 数	住戸 プラン	戸数	構造
同 4号棟	～ 昭和45年 4月 (詳細不明)	223.95	897.17	11,570	4	2DK	24	RC造
同 5号棟		387.00	1,569.6	12,030	4	3K	32	RC造
同 6号棟		290.25	1,177.2	11,920	4	3K	24	RC造
同 9号棟		211.2	856.68	12,000	4	3DK	16	RC造
集会所		140.2	140.2	3,600	1			RC造
ポンプ室1	詳細不明 (H12改 修歴有)	7.81	7.81	3,235	1			CB造
ポンプ室3		7.81	7.81	3,235	1			CB造
ポンプ室4		7.81	7.81	3,235	1			CB造
自転車置場①	詳細 不明	30.87	30.87	約2,050	1			S造
自転車置場②		30.87	30.87	約2,050	1			S造
自転車置場③		22.05	22.05	約2,050	1			S造
自転車置場④		26.46	26.46	約2,050	1			S造
自転車置場⑤		8.00	8.00	約2,050	1			S造
自転車置場⑥		8.00	8.00	約2,050	1			S造
自転車置場⑦		57.33	57.33	約2,050	1			S造
自転車置場⑧		22.05	22.05	約2,050	1			S造
自転車置場⑨		26.46	26.46	約2,050	1			S造
自転車置場⑩		26.46	26.46	約2,050	1			S造
自転車置場⑪		17.64	17.64	約2,050	1			S造

(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) 施設整備業務に係る対価

(イ) 維持管理業務に係る対価

国は、選定事業者に対して、本号(ア)、(イ)に掲げられる対価(以下「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より、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	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設計・工事監理費 ②建設費 ③維持管理費	①設計・工事監理費 ②建設費 ③維持管理費 ④租税公課 ⑤その他、アドバイザー費用等
共通条件	施設整備期間	事業契約の締結～令和12年3月
	維持管理期間	令和12年3月～令和18年3月
	インフレ率	考慮していない
	割引率	1.97%

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 1.17% 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、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

別紙 定量的評価の前提条件

1. P S CとP F I－L C CとV F Mの値

項目	値	公表しない場合はその理由
P S C（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
P F I－L C C（現在価値ベース）	（非公表）	
V F M（金額）	（非公表）	
V F M（割合）	約 1.17%	

2. V F M検討の前提条件（※）

項目	値	算出根拠／ 公表しない場合はその理由
割引率	1.97%	「V F M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、国債平均利回りをもとに設定
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	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
設計及び建設に係る費用	・調査業務費 ・設計費 ・解体設計・アスベスト調査費 ・解体処分費 ・建設工事費 ・工事監理費	・調査業務費 ・設計費 ・解体設計・アスベスト調査費 ・解体処分費 ・建設工事費 ・工事監理費 ・選定事業者の開業に要する費用 ・建中金利及び割賦	○P S Cの費用の算出方法 ・「令和9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 ・金利については、短期借入は日本銀行の公表する短

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
		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）	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	・保守点検業務費	・保守点検業務費 ・特別目的会社に係る経費	○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
資金調達に係る費用	・設計及び建設に係る費用、既存宿舍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、宿舍の供用開始後、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等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 ・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