

特定事業の選定について

1. 事業概要

(1) 事業名称

海上自衛隊厚木航空基地宿舍（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、本施設の設計及び建設業務を行った後、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、既存宿舍の解体、本施設の設計及び建設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が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) 公共施設等の立地等

所在地	神奈川県綾瀬市深谷上 4 丁目 3
事業計画地面積 (計画対象範囲)	約 10,500 m ²
用途地域	市街化調整区域
地域地区	防火地域指定なし
日影規制	なし
容積率	100%
建蔽率	50%
接道	西側：綾瀬市道 12-2 号線 幅員：約 10m
上水道	既設水道管より引込
下水道（污水）	既設下水道（污水管）に接続、雨水排水については敷地内で処理すること
ガス	LP ガス（現状）※
その他	厚木航空基地周辺地域における航空法による制限 制限表面の種類：水平表面 制限エリア：厚木航空基地滑走路の標点（海拔 62m）を中心に 半径 3,500m の円柱で囲まれる範囲 制限高（海拔高）：約 107m

※現在は LP ガスによる供給だが、本事業の実施に合わせて都市ガスへの切り替えを想定している。

都市ガスの導入に当たっては、事業者は、所管するガス事業者及び防衛省と協議調整を行い、関連法令等を遵守して適切に対応するものとする。

(4) 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 既存宿舍の解体及び本施設の設計・建設・工事監理業務に係る対価
- ② 本施設の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い、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 事業で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 事業で実施する場合を比較するための前提条件を別添のとおり設定した。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 2.5%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。

(2) 本事業を PFI 事業で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
- ・ 民間の技術的知見及び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 事業で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、定量的効果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2.5%	

2. VFM 検討の前提条件（※）

項目	値	算出根拠
①割引率	0.60%	・「VFM (Value For Money) に関するガイドライン」を踏まえ、0.60%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。

※ 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。また、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
既存宿舎の解体業務に係る費用	・既存宿舎及び附帯する工作物の解体設計業務（必要となる事前調査業務を含む。） ・既存宿舎及び附帯する工作物の解体及び撤去処分業務 ・その他既存宿舎の解体上必要な業務	同左	・PSCは「令和9年度新営予算単価」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。
設計・建設業務に係る費用	・調査業務 ・設計業務 ・建設業務 ・工事監理業務	・調査業務 ・設計業務 ・建設業務 ・工事監理業務	・PSCは「令和9年度新営予算単価」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

項目	PSC費用の項目	PFI-LCCの費用の項目	算出根拠
	・近隣対応及び対策業務 ・電波障害（事前及び事後）調査及び対策業務 ・設計及び建設に伴う各種許可申請等の業務 ・長期修繕計画書の作成業務 ・その他設計及び建設上必要な関連業務	・近隣対応及び対策業務 ・電波障害（事前及び事後）調査及び対策業務 ・設計及び建設に伴う各種許可申請等の業務 ・長期修繕計画書の作成業務 ・その他設計及び建設上必要な関連業務	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。
維持管理費	・保守管理業務費 ・人件費 ・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 ・建築基準法12条点検業務 ・その他維持管理上必要な業務に係る費用等	・PSCは、近年の同用途の事業における実績値等を勘案して算出した。 ・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		・PFI事業実施に係る公共側の費用 ・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 ・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算出した。 ・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した。
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	・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算出した。

項目	PSC費用の項目	PFI-LCCの費用の項目	算出根拠
	は、宿舍の供用開始後、毎 年度支払い		