

公務員宿舎桐ヶ丘住宅（仮称）整備事業を「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。）第 7 条の規定に基づき、特定事業として選定したので、同法第 11 条に規定する特定事業選定における客観的評価の結果を公表する。

令和 7 年 6 月 4 日

財務省関東財務局長 目黒 克幸

特定事業「公務員宿舎桐ヶ丘住宅（仮称）整備事業」の選定について

1. 事業概要

公務員宿舎桐ヶ丘住宅（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）事業内容

本事業は、実施方針に基づき、選定事業者が公務員宿舎を設計・建設した後、公共施設等の管理者等である財務省（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方式（B T O : Build, Transfer, Operate）により実施する。

本事業は、公務員宿舎の設計及び建設等並びに公務員宿舎の維持管理業務に係る対価として国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 9 月末までの期間である。

（2）公共施設等の所在等

○ 公務員宿舎桐ヶ丘住宅（仮称）

所 在 地：東京都北区桐ヶ丘 1－1320－30

敷地面積：約 3,790 m²

用途地域：第 1 種中高層住居専用地区（一部、第 1 種住居地区）

（建ぺい率 60%，容積率 200%）

（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いは、選定事業者が実施する公務員宿舎の設計及び建設等に係る対価と維持管理業務に係る対価から成る。当該設計及び建設等に係る対価について、国は、供用開始から事業期間中に、選定事業者に対し、P F I 法第 14 条第 1 項による公共施設等の管理者等である国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。）に定める額を割賦方式により支払う。

また、維持管理業務に係る対価について、国は、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

本事業について国が直接実施する場合と P F I 事業として実施する場合を比較することによって、特定事業選定における客観的評価を行った。

(1) 定量的評価

本事業を国が直接実施する場合の財政負担額と P F I 事業として実施する場合の財政負担額の比較を行うにあたり、その前提条件を次のとおり設定した。

なお、これらの前提条件は仮定であり、実際の事業者の提案内容を制約するものではない。

イ. 国が直接実施する場合の前提条件

- (イ) 算定対象とする経費は、本体建設費、設計・工事監理費、維持管理費及び建物に係る国有資産等所在市町村交付金等とした。
- (ロ) 本体建設費、設計・工事監理費、維持管理費については同種事例を参考に算出し、国有資産等所在市町村交付金は本体工事費に基づいて算出した。

ロ. P F I 事業として実施する場合の前提条件

- (イ) 算定対象とする経費は、本体建設費、設計・工事監理費、維持管理費、建物に係る国有資産等所在市町村交付金及び割賦利息のほかにアドバイザー費用、諸税及び選定事業者の運営費用等を見込んだ。
- (ロ) 本体建設費、設計・工事監理費、維持管理費については、一括発注・性能発注により事業者の創意工夫が行われるものと考え、国が直接実施する場合の額に一定の削減率を乗じて算出した。

また、国有資産等所在市町村交付金は本体工事費に基づいて算出した。

ハ. その他の前提条件

- (イ) インフレ率は考慮していない。
- (ロ) 割引率は 1.092%とした。

以上の前提条件に基づいた算定の結果、本事業を国が直接実施する場合に比べ、P F I 事業として実施する場合は、現在価値に換算して、事業期間中の財政負担額を約 1.693%削減することができると思われる。

(2) 定性的評価

本事業を P F I 事業として実施する場合、民間資金、選定事業者の経営能力及び技術的能力等の活用による定性的評価としては、次の効果が見込まれる。

- イ. 一括発注・性能発注により、選定事業者の経営能力及び技術的能力が十分に発揮され、効率的かつ効果的に本事業が実施されることが期待できる。
- ロ. 民間資金の活用により、国は、選定事業者に対し設計及び建設等に係る対価を割賦方式により支払うことから、財政負担の平準化を図ることができる。

ハ. 国と選定事業者とが適正なリスク分担を行うことにより、本事業に内在するリスクに対する対応力を高めることが期待できる。

ニ. 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、本事業以外の事業の提案を行うことができ、国有財産の有効活用、民間事業者の事業機会の創出が期待できる。

（３）総合的評価

本事業をＰＦＩ事業として実施する場合の定量的評価及び定性的評価により、事業期間を通じて、効率的かつ効果的な本事業の実施が期待できることが認められる。このため本事業を特定事業として実施することが適当であると認め、ここにＰＦＩ法第７条に基づく特定事業として選定する。