

財務省提出資料

民間資金等活用事業推進委員会第 24 回合同部会

平成 14 年 6 月 4 日

公務員宿舎整備にかかる P F I 事業の推進状況について

1 . 公務員宿舎整備に関して P F I 事業を実施するに至る経緯等

(1) 公務員宿舎整備を巡る事情

今後大量に発生する老朽・狭あい宿舎の建替え

集約立体化の必要性

P F I 法の成立・施行

(2) 民間コンサルタントに対する委託研究（別紙 1 参照）

平成 1 2 年度「P F I 方式による公務員宿舎整備」可能性調査の実施

2 . スキームの具体化と予算要求

(1) 緊急経済対策（平成 1 3 年 4 月 6 日）等おける検討（別紙 2 参照）

(2) 平成 1 4 年度予算要求

対象住宅の選定

東京都 2 3 区内 3 住宅

事業スキーム

- ・事業方式：B T O 方式
- ・期 間：1 0 年
- ・特定国有財産整備特別会計の利用

民間施設の導入可能性と余剰容積の発生可能性

(3) 民間アドバイザーとの契約

平成 1 3 年 1 1 月(株)野村総合研究所とアドバイザー契約締結

3 . 現状

- (1) 平成14年度予算
平成16年度を歳出初年度とする国庫債務負担行為の設定約207億円
(特定国有財産整備特別会計分約96億円)
- (2) 実施方針の策定・公表(別紙3、別紙4参照)
平成14年4月26日実施方針公表
- (3) 民間からの質問意見について

実施方針に対する質問

(参考) 主な質問事項

- ・ 公務員宿舍整備事業以外の事業(附随的業務)について
- ・ 具体的な審査基準について
- ・ 埋蔵文化財、地中障害物等により発生するリスク分担について

実施方針に対する意見

4 . 今後

- (1) 現在進行中の事業の推進

特定事業の選定・公表	平成14年 6月上旬
民間事業者の募集	平成14年 6月下旬
協定等の締結	平成14年11月
建設、事業の実施	平成14年12月
事業の終了	平成24年 3月

- (2) 次年度以降の事業について

PFI事業実施に係る問題

後年度負担の累積にかかる検討

東京(首都圏)以外での実施

「PFI方式による公務員宿舎整備の可能性」調査報告書の要旨

1 調査の目的

今後、建替予定の合同宿舎について、PFI手法による事業化の検討を行い、Value For Money (VFM) の有無を調査すること。

2 調査の方法

(1) 調査の流れ

今後、建替えが見込まれる宿舎のうち 11 箇所を検討対象として、書面及び現地調査によりPFI事業化の可能性が高いと認められるもの4ヶ所を対象を絞り込み、この4ヶ所についてシミュレーションによりVFMの有無を検討した。

(2) 想定した事業条件

事業方式は、BTO方式を基本としつつ、財政支出の平準化及びリスク分担を図るため、施設所有権を分割して国が事業期間中毎年一定額分を購入する方式を想定。

なお、BTO方式で取得費を分割払いする場合についても試算。

公務員宿舎の設計・建設・維持管理においてPFIの可能性を検討する。

事業期間は、民間ファイナンス等も勘案して、10年間とする。

3 PFI方式の適用可能性の検討

(1) 上記4ヶ所について、建設戸数、建設費用（従来方式は最近の類似例の実績、PFI方式は民間企業の概算見積もり）等を想定し、シミュレーションを行った。

(2) 国の負担額を単純合計した場合には、宿舎本体購入費等のコスト削減効果は金利負担や税負担の増を下回るため、従来方式の方が低廉であるケースが多いが、割引率（注）を想定して「現在価値」に換算した場合には、PFI方式の方が低廉になるとの結果が得られた。

（注）割引率は、厚生年金の財政再計算利回り4%、財務省「財政の中期展望」における国債利回り3.2%、最近1年間の長期国債表面利回りの平均である1.725%の3ケースを想定。

【国の負担額の比較】

（一番条件が厳しいケースである1.725%を割引率とした場合）

	単純合計額の差	現在価値換算額の差
宿舎1	3.6%	4.3%
宿舎2	3.5%	4.4%
宿舎3	1.6%	9.1%
宿舎4	4.4%	3.6%

（参考）BTO方式で施設所有権を当初取得し、その後、取得費を分割後払いする場合には、シミュレーションの結果は、税負担（固定資産税）が軽減されるため、国の負担額を単純合計した計数においても、宿舎1～4のいずれもPFI方式の方が低廉となっている。

緊急経済対策等における公務員宿舎の P F I 事業に関する記載

1 . 緊急経済対策 (平成 1 3 年 4 月 6 日)

P F I の積極的活用及び公務員宿舎跡地等の再開発

- ・ 公務員宿舎の建設について、首都圏において P F I 活用の適地の選定を含め、その具体化を図るなど、今後、P F I の活用に積極的に取り組む。

2 . 都市再生プロジェクト (第二次決定 : 平成 1 3 年 8 月 2 8 日)

P F I 手法の一層の推進

公務員宿舎について、P F I による整備のため、平成 1 4 年度中の事業者選定に向けた所要の準備を行う。

3 . 改革先行プログラム (平成 1 3 年 1 0 月 2 6 日)

- ・ 中央合同庁舎第 7 号館 (文部科学省・会計検査院庁舎)、公務員宿舎の建替え等における P F I 活用

公務員宿舎の P F I による建替実施の予定地の必要な整備を進める。

P F I 方式による公務員宿舎整備事業について

1. 事業の概要

実施方針：平成 14 年 4 月 26 日公表

(1) 公共施設の立地及び建設する宿舎戸数等

	事業計画地	敷地面積	建設予定戸数
公務員宿舎赤羽住宅（仮称）	北区赤羽台	24,505 m ²	425 戸
公務員宿舎駒沢住宅（仮称）	目黒区東山	23,692 m ²	376 戸
公務員宿舎池尻住宅（仮称）	世田谷区池尻	7,274 m ²	167 戸

（注）事業者の募集は「公務員宿舎赤羽住宅（仮称）」と「公務員宿舎駒沢及び池尻住宅（仮称）」とに分けて行う。

(2) 事業方式

B T O (Build, Transfer, Operate) 方式（P F I 事業者は、公務員宿舎を設計・建設した後、国に所有権を移転し、事業期間中に係る維持管理業務を行う。）

(3) 事業期間

設計・建設期間 平成 14 年 12 月～平成 16 年 11 月
維持管理期間 平成 16 年 12 月～平成 24 年 3 月

(4) 民間事業者の創意工夫発揮のための配慮

価格及び価格以外の提案内容を総合的に評価

公務員宿舎整備事業以外の民間施設の併設等により実施する事業（余剰地が生じる場合における民間事業者の活用を含む）についても提案可能

提案の審査は学識経験者、民間有識者等からなる審査委員会を活用

2. 事業者選定の手順及び今後のスケジュール

スケジュール（予定）	内容
平成 14 年 6 月末	入札公告
平成 14 年 10 月	落札者の選定及び公表
平成 14 年 11 月	選定事業者との事業契約締結及び公表

(注) 不要となる宿舎敷地の売却

本宿舎の建替えに当たっては、都市再生の観点から、集約化に伴い不要となる宿舎敷地について、宿舎の用途を廃止後、速やかに民間に売却することを予定。

P F I 方式による公務員宿舎整備事業スキーム

