

## 新真和志複合施設建設事業 特定事業の選定について

那覇市（以下「本市」という。）は、令和4年11月21日に、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。）第5条第3項の規定により、新真和志複合施設建設事業に関する実施方針を公表した。この度、PFI法第7条の規定により、新真和志複合施設建設事業を特定事業として選定したので、PFI法第11条第1項の規定により、特定事業選定に当たったの客観的評価の結果をここに公表する。

令和5年9月4日

那覇市長 知念 覚

# 第1 事業の概要

## 1 事業名称

新真和志複合施設建設事業（以下「本事業」という。）

## 2 公共施設等の管理者

那覇市長

## 3 事業内容

### （1）本事業の対象となる施設

本事業で対象とする施設は、以下の①及び②に掲げるものとする。なお、①は新設、②は解体・撤去する。

#### ① 公共施設

新真和志複合施設（共用部及び外構等を含め、以下「本施設」という。）

ア 真和志支所

イ 中央公民館

ウ 中央図書館

エ 那覇市こども発達支援センター

オ 那覇市障がい者福祉センター

カ 那覇市精神障がい者地域生活支援センター

キ 教育研究所

#### ② 那覇市民会館

### （2）本事業の対象となる業務範囲

本事業においては、実施方針にて公表したとおり、本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）が以下の業務を実施するものとする。

① 本施設等の設計、建設（那覇市民会館の解体・撤去を含む。）及び工事監理に関する業務

② 本施設の維持管理に関する業務

### （3）民間収益事業

本施設の用途又は目的を妨げない範囲において、本施設を除く余剰地を有効活用し、市民及び利用者の利便性の向上、地域振興に寄与する機能を有する下記の民間

施設を整備・運営する。

民間収益事業のうち、必須事業（駐車場事業、カーシェアリング事業）は実施を義務付ける。任意事業は、事業者の提案があれば可能とするもので、実施を義務づけるものではない。

#### 4 事業方式

本事業は、PFI法第14条第1項により、本市が事業者と締結する本事業に係る契約（以下「事業契約」という。）に従い、事業者が、本施設の設計及び建設等の業務を行い、事業契約に定める事業期間が終了するまでの間、維持管理業務を遂行する設計・建設・維持管理業務一括発注方式（DB0方式）により実施する。

#### 5 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から令和29年3月31日までとする。

#### 6 公共施設等の立地条件及び規模

- ① 事業予定地：那覇市寄宮1丁目311番
- ② 敷地面積：約8,679.56㎡

## 第2 事業の評価

本市の財政負担見込額に係る定量的評価及び事業リスク等に係る定性的評価を行い、総合的な評価を行った。

### 1 本市の財政負担見込額による定量的評価

#### (1) 本市の財政負担見込額算定の前提条件

本事業を本市が自ら実施する場合及びDBO方式として実施する場合の財政負担見込額の算定に当たり、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本市が独自に設定したものであり、実際の事業者の提案内容を制約するものではない。

表 財政負担見込額算定の前提条件

	本市が自ら実施する場合	DBO方式により実施する場合
財政負担の主な内訳	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 施設整備費用（調査・設計費、建設工事費、解体・撤去工事費、工事監理費等）</li> <li>② 維持管理費用</li> <li>③ 地方債の償還に要する費用</li> <li>④ 駐車場賃料、カーシェアリング使用料</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① サービスの対価（調査・設計費、建設工事費、解体・撤去工事費、工事監理費、維持管理費、本事業を実施する株式会社の設立経費等）</li> <li>② アドバイザー費用</li> <li>③ モニタリング費用</li> <li>④ 地方債の償還に要する費用</li> <li>※ 事業者からの税収（市税）を調整</li> <li>⑤ 駐車場賃料、カーシェアリング使用料</li> </ul>
共通事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 事業期間：約22年6箇月 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設計・建設期間：約3年9箇月</li> <li>・ 維持管理期間：約18年9箇月</li> </ul> </li> <li>② 割引率：0.23%</li> <li>③ インフレ率：考慮しない</li> </ul>	
資金調達に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 国庫補助金</li> <li>② 地方債（公的資金） <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 償還期間20年（元本据置0年）</li> <li>・ 元金均等償還（年2回）</li> <li>・ 調達金利は、近年の直近の市中金利をもとに近年の金利動向を勘案して設定</li> </ul> </li> <li>③ 一般財源</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 国庫補助金</li> <li>② 地方債（公的資金） <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 償還期間20年（元本据置0年）</li> <li>・ 元金均等償還（年2回）</li> <li>・ 調達金利は、近年の直近の市中金利をもとに近年の金利動向を勘案して設定</li> </ul> </li> <li>③ 一般財源</li> </ul>
設計、建設及び工事監理に関する費用	想定する施設計画に基づき、同規模・同用途の他事例の実績等を勘案して設定	本市が自ら実施する場合に比べて一定割合の縮減が可能となるものとして設定
維持管理に関する費用	本市の同用途の施設及び他事例の実績等を勘案して設定	本市が自ら実施する場合に比べて一定割合の縮減が可能となるものとして設定

※ 本試算では、民間収益事業による収入及び費用は考慮していない。

※ 事業期間内の行政の間接的コスト（市職員の人件費や事務費等）は考慮していない。

## (2) 財政負担見込額の比較

上記前提条件に基づき、本市が自ら実施する場合及びDBO方式により実施する場合の本市の財政負担見込額を事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算額により比較したものを下表に示す。DBO方式により実施することにより、税抜で約3億2千5百万円（6.3%）の財政負担額の削減が見込まれる。

(税抜)

	本市が自ら実施する場合	DBO方式により実施する場合
財政負担見込額 (現在価値)	5,149百万円	4,824百万円
指数	100.0	93.7

## 2 事業リスク等に係る定性的評価

### (1) 効率的な設計、建設、維持管理の実施

DBO方式により実施することにより、本施設の設計、建設及び維持管理の各業務を事業者が一貫して実施することにより、各業務における事業者の技術力やノウハウを活かした創意工夫やアイデア等が最大限に発揮される。

これにより、敷地を有効活用した最適な配置計画や施工計画、供用開始後の維持管理に即した施設整備による効率化等が期待でき、公共サービス水準の向上が併せて期待できる。

### (2) リスク分担の明確化による安定した事業実施

DBO方式により実施することにより、施設整備のための設計、建設等におけるリスク、事業の資金調達におけるリスク、維持管理におけるリスク等、想定可能なリスクについて、事業者と分担することが可能である。

本市と事業者との間で、設計、建設及び維持管理に係る役割分担の設定や管理体制の整備を適切に行うことにより、リスク発生の抑制を図るとともに、リスク発生時において適切に対応することが可能となり、安定的な事業実施が期待できる。

## 3 総合評価

本事業をDBO方式により実施することにより、本市が自ら実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた本市の財政負担額について、約6.3%の削減（リスク調

整額を除く。)が見込まれ、さらに、公共サービス水準の向上や事業の安定化も期待できる。

なお、本市から事業者に移転するリスクや、設計、建設及び維持管理の各業務の一括発注による事業期間内の行政の間接的コスト（市職員の人件費や事務費等）の削減効果については定量化していないが、この移転リスク等を勘案すると、さらなるVFM（Value For Money）の拡大が見込まれる。

以上により、本事業をDB0方式により実施することが適当であると認められることから、PFI法第7条の規定により特定事業として選定する。