

(仮称) 読谷村総合情報センター及び周辺環境整備事業

特定事業の選定

令和3年4月

読 谷 村

読谷村（以下「村」という。）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。）第7条の規定に基づき、（仮称）読谷村総合情報センター及び周辺環境整備事業（以下「本事業」という。）を特定事業として選定したので、P F I法第11条の規定により、特定事業の選定における評価結果を次のとおり公表する。

令和3年4月16日

読谷村長 石嶺 傳實

## 目次

1 事業の概要	1
(1) 事業名称	1
(2) 公共施設等の管理者等の名称	1
(3) 事業目的	1
(4) 立地条件及び施設の概要	1
ア 立地条件	1
イ 施設の概要	1
(5) 事業の種類	2
(6) 事業方式	2
(7) 事業期間	2
(8) 事業範囲	2
(9) 事業に係る収入等	4
ア S P Cの収入	4
イ 民間収益事業（S P C）の費用負担	4
2 事業の評価	5
(1) 評価の方法	5
ア 選定の基準	5
イ 定量的評価	5
ウ 定性的評価	5
(2) 村の財政負担見込額による定量的評価	5
ア 算出にあたっての前提条件	5
イ 算出方法及び評価の結果	7
(3) P F I事業として実施することの定性的評価	7
ア 効果的・効率的な設計・建設、維持管理の実施	7
イ 長期的な視点に基づく維持管理水準の向上	7
ウ リスク分担の明確化による安定した事業運営	7
(4) 総合評価	8

# 1 事業の概要

## (1) 事業名称

(仮称) 読谷村総合情報センター及び周辺環境整備事業

## (2) 公共施設等の管理者等の名称

読谷村長 石嶺 傳實

## (3) 事業目的

本事業は、本村の知の拠点、文化・情報発信の拠点としての機能が発揮できる施設として、図書館、村史編集室、行政文書保管庫、青少年センター等を複合した（仮称）読谷村総合情報センター、広場・水辺空間及び駐車場（以下、「本施設」という。）の整備と本施設内や同敷地内の余剰地を活用し、民間収益施設の設置を行うことによる賑わいの創出を目的としている。また、図書館運営を民間に委託することにより、従来の図書館運営にない民間の創意工夫を凝らしたサービスの提供を実現する。

本事業を実施することにより、本村中心部である村民センター地区の活性化、村民のみならず、村外からも利用者が訪れる魅力的なランドマークの創出を図る。

また、本事業は、PFI法に基づき、実施することにより、民間の資金、技術的能力の活用、効率的かつ効果的に施設整備を行い、その後の維持管理・運営を行うことを目的としている。事業実施にあたり、公募対象地に設置する民間収益施設からの収益還元、定期借地料、家賃、固定資産税、地方法人税、地方消費税等により、本事業に係る本村の財政負担が低減されることを期待する。

## (4) 立地条件及び施設の概要

### ア 立地条件

- ・所在地 沖縄県中頭郡読谷村字座喜味2901番1の一部
- ・敷地面積 約30,680㎡
- ・用途地域 未指定（特殊基準区域）

### イ 施設の概要

本事業で整備する施設は次のとおりである。

- (ア) (仮称) 読谷村総合情報センター
- (イ) 広場・水辺空間
- (ウ) 駐車場
- (エ) 民間収益施設（民間収益施設、駐車場）

## (5) 事業の種類

本事業の対象となる施設等は上記(4)のとおりであり、各施設の事業区分及び事業主体は下表のとおりである。

本事業は、本施設の整備と民間収益施設の整備等を一体的に実施するものである。その実施に向けて、PFI事業を実施する民間事業者（以下「SPC」という。）は、公共施設整備事業と民間収益施設整備事業を一括して提案するものとする。

表1 「事業の種類」

対象となる施設	事業区分	事業主体
公共施設 （（仮称）読谷村総合情報センター、広場・水辺空間、駐車場）	PFI事業	PFI事業者 （SPC）
民間収益施設（民間収益施設、駐車場）		

## (6) 事業方式

本施設整備に係る事業方式は、SPCが本施設の設計及び建設を行った後、村に本施設の所有権を移転し、PFI事業期間の終了まで、本施設の維持管理、運営業務を行う方式（BTO方式）とする。また、民間収益施設整備に係る事業方式は、村が事業地内余剰地に借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に定める定期借地権（事業用定期借地権）を設定し、SPC又は民間収益事業者等に対して貸し付けた上で、SPCが事業提案に基づき、自らの責任と費用負担により、民間収益施設の設計、建設、維持管理及び運営を行う方式（定期借地方式）とする。

## (7) 事業期間

本施設の竣工後、維持管理業務開始日（令和7年4月中を予定）から令和27年3月までの20年間とする。なお、本施設の供用開始は令和7年10月頃を予定している。

民間収益施設の事業期間は、土地賃貸借契約締結の日（民間収益施設の着工日を予定）から令和27年3月までの期間とする。

## (8) 事業範囲

上記(5)に示す事業区分に基づく、各事業主体の業務範囲は次のとおりである。

### 1) 設計業務

- ① 事前調査業務
- ② 本施設等の設計業務
- ③ 本施設等整備に伴う各種申請等の業務
- ④ 電波障害調査

- ⑤ その他、業務を実施する上で必要な関連業務

## 2) 建設・工事監理業務

- ① 本施設等の建設業務
- ② 本施設等の工事監理業務
- ③ 近隣対応・対策業務
- ④ 所有権設定に係る業務
- ⑤ その他、業務を実施する上で必要な業務

## 3) 什器・備品等調達業務・設置業務

- ① 本施設に必要な新規什器・備品等調達及び設置業務
- ② 既存什器・備品等移設業務
- ③ 既存什器・備品等廃棄業務
- ④ その他、業務を実施する上で必要な業務

## 4) 開館準備業務

- ① 本施設等の開館準備業務
- ② 図書等資料の選定・購入、移設、設置業務
- ③ 予約・検索システムの構築業務
- ④ ホームページ開設業務
- ⑤ その他、業務を実施する上で必要な関連業務

## 5) 維持管理業務

- ① 建築物保守管理業務
- ② 建築設備保守管理業務
- ③ 什器・備品等保守管理業務
- ④ 外構・植栽等維持管理業務
- ⑤ 環境衛生管理・清掃業務
- ⑥ 保安警備業務
- ⑦ 修繕業務
- ⑧ その他、業務を実施する上で必要な業務

## 6) 図書館運營業務

- ① 図書館運營業務
- ② その他、業務を実施する上で必要な業務

※村史編集室、行政文書保管庫、青少年センター機能の運営は本村が直営で実施する。

## 7) 民間収益施設設置・維持管理・運營業務

- ① 民間収益施設設置・維持管理・運營業務

## **(9) 事業に係る収入等**

### **ア S P Cの収入**

本事業におけるS P Cの収入は、S P Cが実施する本施設の設計業務、建設業務、工事監理業務等に係る対価（設計・建設等に係る対価）、維持管理業務等に係る対価（維持管理等に係る対価）及び図書館運営業務に係る対価等から構成される。

### **(7) 設計・建設等に係る対価**

本施設の設計業務、建設業務、工事監理業務、什器・備品調達・設置業務、開館準備業務に要する費用で、選定事業者の提案金額を基に、村とS P Cとの間で締結する事業契約に定める額である。

### **(イ) 維持管理等に係る対価**

本施設の維持管理に要する費用で、選定事業者の提案金額を基に、村とS P Cとの間で締結する事業契約に定める額である。

### **(ロ) 図書館運営に係る対価**

本施設の図書館運営に要する費用で、選定事業者の提案金額を基に、村とS P Cとの間で締結する事業契約に定める額である。

### **(エ) 民間収益事業により得られる収入**

民間収益事業の実施により得る収入である。

## **イ 民間収益事業（S P C）の費用負担**

- a S P Cは、事業地内余剰地への定期借地権の設定に際し、村へ保証金を預託し、土地賃貸借契約の期間中、借地料を支払う。
- b S P Cは、民間収益事業の実施に必要なすべての費用を負担する。
- c S P Cは、土地賃貸借契約の終了時に、提案施設の除却費用を負担する。

## 2 事業の評価

### (1) 評価の方法

#### ア 選定の基準

本事業をPFI事業として実施することにより、事業期間を通じた村の財政負担額の軽減を期待できること、又は、村の財政負担額が同一の水準にある場合においてサービス水準の向上が期待できることを選定の条件とした。

#### イ 定量的評価

村の財政負担見込額の算定にあたっては、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、将来見込まれる財政負担の総額を算出の上、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 定性的評価

上記イの財政負担見込額の算定に加えて、本事業をPFI事業として実施する場合のサービス水準について、定性的な評価を行った。

### (2) 村の財政負担見込額による定量的評価

#### ア 算出にあたっての前提条件

本事業において、村が自ら実施する場合の村の財政負担見込額と、PFI事業として実施する場合の村の財政負担見込額と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、村が独自に設定したものであり、実際の応募者の提案内容を制約するものではなく、また、一致するものでもない。

表2 「財政負担見込額算定の前提条件」

項目	村が自ら実施する場合	PFI事業として実施する場合	算出根拠
①設計・建設等に係る費用	・設計費 ・建設工事費 ・工事監理費 ・什器・備品調達、設置費 ・開館費用	・設計費 ・建設工事費 ・工事監理費 ・什器・備品調達、設置費 ・開館費用 ・建中金利	・村が自ら実施する場合は、類似公共施設の実績等を参考として設定した。 ・PFI事業の場合は、民間事業者からのヒアリング調査結果等を参考として、一括発注により効率化が図られ、また性能発注によって選定事業者の創意工夫が発揮されることによるコスト縮減を想定して設定した。
②維持管理等に係る費	・建築物保守管理業務費	・建築物保守管理業務費	・村が自ら実施する場合は、類似公共施設の実績、民間事業者からのヒア

用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築設備保守管理業務費</li> <li>・ 外構施設保守管理業務費</li> <li>・ 修繕業務費</li> <li>・ 環境衛生管理業務費</li> <li>・ 清掃業務費</li> <li>・ 植栽管理業務費</li> <li>・ 警備業務費</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築設備保守管理業務費</li> <li>・ 外構施設保守管理業務費</li> <li>・ 修繕業務費</li> <li>・ 環境衛生管理業務費</li> <li>・ 清掃業務費</li> <li>・ 植栽管理業務費</li> <li>・ 警備業務費</li> </ul>	<p>リング調査結果等を参考として設定した。</p> <p>・ P F I 事業の場合は、民間事業者からのヒアリング調査結果等を参考として、一部の業務について、一括発注により効率化が図られ、また性能発注によって選定事業者の創意工夫が発揮されることによるコスト縮減を想定して設定した。</p>
③図書館運営に係る費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 人件費</li> <li>・ 運営費</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 人件費</li> <li>・ 運営費</li> </ul>	<p>・ 村が自ら実施する場合は、類似公共施設の実績等を参考として設定した。</p> <p>・ P F I 事業の場合は、民間事業者からのヒアリング調査結果等を参考として、一括発注により効率化が図られ、また性能発注によって選定事業者の創意工夫が発揮されることによるコスト縮減を想定して設定した。</p>
④資金調達に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一般財源</li> </ul>	<p>【選定事業者】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資本金</li> <li>・ 民間金融機関借入金</li> </ul> <p>【村】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一般財源</li> </ul>	<p>・ 村が自ら実施する場合は、対象事業費の財源を一般財源と想定した。</p> <p>・ P F I 事業の場合は、村が設計・建設に係る費用を施設引渡し時に一括して支払うことを想定した。</p>
⑤その他の費用		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ S P C 運営費用</li> <li>・ 租税公課</li> <li>・ アドバイザー費用</li> <li>・ モニタリング費用</li> </ul>	<p>・ S P C 運営費用及びモニタリング費用は、他の P F I 事業の実績等を参考として設定した。</p>
⑥共通条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 事業期間 20年間</li> <li>○ 割引率 2.6% (内閣府「PPP/PFI手法優先的検討規程策定の手引き」を参考して設定した。)</li> <li>○ 物価上昇率 想定していない。</li> </ul>		

## イ 算出方法及び評価の結果

上記アの前提条件を基に、村が自ら実施する場合の村の財政負担見込額と、PFI事業として実施する場合の村の財政負担見込額を、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、本事業を村が自ら実施する場合に比べ、PFI事業として実施する場合は、事業期間中の村の財政負担額が13.5%程度軽減されるものと見込まれる。

表3「算定評価の結果」

項目	値
①村が直接実施する場合（PSC）	3,870,662千円
②PFI事業として実施する場合（PFI-LCC）	3,347,608千円
③VFM（金額）	523,054千円
④VFM（%）	13.5%

### (3) PFI事業として実施することの定性的評価

本事業をPFI事業として実施することにより、定量的な効果である村の財政負担額の軽減に加え、次のような定性的な効果が期待できる。

#### ア 効果的・効率的な設計・建設、維持管理及び運営の実施

PFI事業による施設整備は、設計、建設、維持管理、運営までを一括して選定事業者に委ねるため、それぞれ単体で発注する場合と比較して、実際の維持管理を視野に入れた効果的かつ効率的な施設整備が可能になり、施設の利用しやすさや機能性の向上が期待できる。また、事業期間を通じて施設の効果的かつ効果的な維持管理、運営が期待できる。

#### イ 長期的な視点に基づく維持管理水準の向上

本施設の維持管理業務について、長期的かつ包括的な委託を行うことにより、事業期間（維持管理期間）を通じた適時の補修等の実施、中長期的な視点での業務改善、セルフモニタリング等が行われ、長期的な視点での業務全体の最適化による維持管理水準の向上が期待できる。

#### ウ リスク分担の明確化による安定した事業運営

本事業の計画段階においてあらかじめ発生するリスクを想定し、その責任分担を村と選定事業者の間で明確にすることによって、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能となり、事業目的の円滑な遂行や安定した事業運営の確保が期待できる。

#### (4) 総合評価

本事業は、P F I 事業として実施することにより、村が自ら実施する場合と比較して、定量的評価において13.5%程度の村の財政負担額の軽減が見込まれる。また、効果的・効率的な施設整備やサービス水準の向上など、定量化できない多くの定性的効果も期待できる。

以上により、本事業をP F I 事業として実施することが適当であると認められるため、P F I 法第7条に基づく特定事業として選定する。