

(仮称) 読谷村総合情報センター及び周辺環境整備事業

客観的な評価結果

令和4年1月28日

読谷村

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。）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に係る優先交渉権者を決定したので、同法第 11 条 1 項の規定により客観的な評価の結果を公表する。

令和 4 年 1 月 28 日

読谷村長 石嶺 傳實

目次

1 事業概要.....	1
(1) 事業名称.....	1
(2) 公共施設の管理者.....	1
(3) 事業の目的.....	1
(4) 事業方式.....	1
(5) 事業スケジュール（予定）.....	2
2 事業者選定までの経緯.....	2
3 優先交渉権者の決定.....	3
4 提案価格.....	3
5 財政負担額の削減効果.....	3

1 事業概要

(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) 公共施設の管理者

読谷村長 石嶺 傳實

(3) 事業の目的

本事業は、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、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、本事業に係る村の財政負担が低減されることを期待する。

(4) 事業方式

事業者が本施設を整備した後、本施設を村に引き渡し、本施設の維持管理・運営業務を遂行する方式（BTO : Build Transfer Operate）とする。

民間収益施設は、村と定期借地権（事業用定期借地権）又は借家権の設定契約を締結し、事業提案に基づき、事業者が自らの責任と費用負担により、設計、建設、維持管理及び運営を行う。

(5) 事業スケジュール（予定）

本事業におけるスケジュールは次のとおり予定している。

表1 「事業スケジュール（予定）」

時 期	内 容
令和4年3月	事業契約の締結
令和4年4月～令和7年2月	設計・建設期間
令和7年3月	本施設竣工・所有権移転
令和7年3月～令和7年9月	開館準備
令和7年10月	開館
令和7年4月～令和27年3月	本施設維持管理業務
令和7年4月～令和27年3月	図書館運営業務

2 事業者選定までの経緯

表2 「事業者選定までの経緯」

時 期	内 容
令和3年1月18日	実施方針等の公表
令和3年4月16日	特定事業の選定・公表
令和3年4月30日	募集要項等の公表
令和3年11月2日	事業提案書の受付期限
令和3年12月22日	審査委員会による最優秀提案者の選定
令和4年12月24日	優先交渉権者の決定及び公表

3 優先交渉権者の決定

審査基準書に基づき、学識経験者等で構成する「(仮称) 読谷村総合情報センター及び周辺環境整備事業者選定審査委員会」の審査を経て、最優秀提案者を選定し、村は、その結果を踏まえ、黄金環グループ(代表企業：株式会社シナジーアセット株式会社)を優先交渉権者として決定した。

表3 「優先交渉権者の構成」

グループ名	黄金環グループ
代表企業	株式会社 シナジーアセット株式会社
構成員	株式会社 NDアーキテクトン
	株式会社 仲本工業
	読谷協同産業 株式会社
	株式会社 シナジービーピー
	カルチュア・コンビニエンス・クラブ 株式会社
構成企業	金秀興産 株式会社

4 提案価格

PFI 事業に関する価格： 3,410,907,638 円 (消費税及び地方消費税を含まない)

地代収入総額に関する価格： 642,000,000 円

5 財政負担額の削減効果

本事業について、村が自ら実施する場合の財政負担見込額と優先交渉権者の提案に基づく PFI 事業として実施する場合の村の財政負担見込み額を、事業期間全体を通じて算出し、現在価値換算額で比較した。

その結果、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、村の財政負担額が 14.7%程度軽減されるものと見込まれる。

表4 「財政負担額の削減効果」

項 目	値
①村が直接実施する場合 (P S C)	3, 8 7 0, 6 6 2 千円
②P F I 事業として実施する場合 (P F I - L C C)	3, 3 0 3, 0 9 2 千円
③V F M (削減額)	5 6 7, 5 7 0 円
④V F M (削減率)	1 4. 7 %

「**現在価値換算**」将来価値を一定の割引率で置き換えたもの。例えば、インフレ率が0であっても、現時点の1億円と10年後の1億円とでは価値が異なるため、この2つの価値を比較する際、10年後の1億円が現時点の何円に相当するかを換算することを言います。