嘉手納町（以下「町」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「PFI 法」という。）第７条の規定に基づき、中央区地域優良賃貸住宅整備事業を特定事業として選定したので、同法第 11 条第１項の規定により、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８年 11 月 27 日

嘉手納町長　　當　山　　宏

１　事業概要

（１）事業名称

中央区地域優良賃貸住宅整備事業（以下「本事業」という。）

（２）公共施設等の管理者

嘉手納町長　當山　宏

（３）事業目的

本事業は、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用し、質の高い住宅サービスの提供及び町の財政負担の平準化を図りながら、利便性の高い地域に子育て世帯等を対象とする定住促進住宅を整備するものである。良好な住環境の形成、人口の定住促進及び町の活性化を目指す。

（４）事業内容

町有地に民間事業者が住宅を設計・建設し、完成後に町へ所有権を移転した上で、事業期間を通じて維持管理及び運営を行う。事業方式はBTO（Build Transfer Operate）方式とする。

項目	内容
事業予定地	沖縄県中頭郡嘉手納町字嘉手納162番地１（あしびなぁ広場）
敷地面積	約1,262㎡
施設概要	鉄筋コンクリート造、２LDK・20戸以上、駐車場各戸１台以上、駐輪場各戸１台程度（要求水準書等による）
主な業務	調査・設計、工事監理、建設、近隣対応、維持管理、入居者募集・管理、家賃等の徴収・町への納入等
事業期間	事業契約締結日から令和41年１月31日まで

施設の詳細及び各業務の要求水準は、実施方針及び要求水準書等に定める。

２　特定事業の選定に当たっての評価

（１）評価の方法

本事業を町が自ら実施する場合（従来方式）と、PFI事業として実施する場合について、事業期間全体の財政負担額を比較するとともに、定性的な効果及びリスク分担を評価した。

（２）定量的評価

ア　算定の前提条件

本事業において、町が自ら実施する場合の町の財政負担見込額と、PFI事業として実施する場合の町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。

項目	町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
資金調達に関する事項	①社会資本整備総合交付金 ②起債	①社会資本整備総合交付金 ②金融機関借入金	・町が自ら実施する場合、PFI事業として実施する場合ともに、社会資本整備総合交付金の活用を想定した。
設計・建設等に係る費用	①調査・設計費 ②建設工事費 ③工事管理費	①調査・設計費 ②建設工事費 ③工事管理費	・町が自ら実施する場合は、事業者からの見積額を参考として設定した。 ・PFI事業の場合は、民間事業者からの見積額を参考として、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。
維持管理・運営に関する費用	①建築物保守管理業務費 ②建築設備保守管理業務費 ③外構等保守管理業務費 ④清掃業務費 ⑤修繕業務費 ⑥入居者管理費 ⑦共用部光熱水費	①建築物保守管理業務費 ②建築設備保守管理業務費 ③外構等保守管理業務費 ④清掃業務費 ⑤修繕業務費 ⑥入居者管理費 ⑦共用部光熱水費	・町が自ら実施する場合は、事業者からの見積額を参考として設定した。 ・PFI 事業の場合は、民間事業者からの見積額を参考として、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。
その他の費用	ー	①SPC 設立初期経費 ②SPC 運営経費 ③建中金利	・SPC 設立初期経費及び SPC 運営経費は、類似の PFI 事業の実績等を参考として設定した。
共通条件	①維持管理・運営期間：竣工後 30 年 ②現在価値換算時の割引率：4.0% ③物価上昇率：考慮しない		

イ　算定結果

上記アの前提条件を基に、町が自ら実施する場合の町の財政負担見込額と、PFI 事業として実施する場合の町の財政負担見込額を、事業期間にわたり年度別に算出し、現在価値に換算して比較した。

この結果、本事業を町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、事業期間中の町の財政負担額が 72.00%程度軽減されるものと見込まれる。

項目	値
①町が直接実施する場合（PSC）	92,287 千円
②PFI 事業として実施する場合（PFI-LCC）	25,841 千円
③VFM（金額）	66,446 千円
④VFM（%）	72.00%

（3）定性的評価

本事業を PFI 方式で実施することにより、次の効果が期待される。

- 設計、建設、維持管理及び運営を一体的に民間事業者に委ねることで、各段階の連携と民間の創意工夫が促され、ライフサイクル全体で効率的な事業運営が期待できる。
- 住宅の維持管理、入居者募集及び入居者対応を一体的かつ継続的に行うことで、良好な居住環境と安定した住宅サービスの提供が期待できる。
- 交付金、家賃等の収入及び民間資金を組み合わせ、町の支出を事業期間にわたり平準化することで、財政負担の平準化が期待できる。
- 子育て世帯等の定住を促す住宅を整備し、コミュニティ形成や周辺環境との調和に配慮することで、定住促進及び地域の活性化が期待できる。
- 事業者の提案に町内企業の参画を促すことにより、地域経済への波及効果が期待できる。

（4）リスク分担に関する評価

設計、建設、維持管理及び運営に係るリスクについて、実施方針等に示す基本的な考え方に基づき、当該リスクを最も適切に管理できる主体が負担することを基本として官民間で分担する。これにより、町が直接実施する場合に比べ、事業者の専門性を活用した予防・対応が可能となり、町のリスク負担の軽減と事業全体の効率化が期待できる。具体的な分担は事業契約等において定める。

（5）総合評価

本事業は、PFI 事業として実施することにより、町が自ら実施する場合と比較して、定量的評価において 72.00％程度の町の財政負担額の軽減が見込まれる。また、定性的評価及びリスク分担の評価から、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することで、効率的かつ効果的な事業実施が期待できる。
以上により、本事業は PFI 法第７条の規定に基づく特定事業として選定する。