

海上保安庁は、令和 7 年 3 月 28 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、海上保安学校教育訓練施設整備事業（以下「本事業」という。）に関する実施方針を公表した。今般、同法第 7 条の規定に基づき、本事業を特定事業に選定したので、同法第 11 条第 1 項の規定によりその客観的評価の結果をここに公表する。

令和 7 年 6 月 19 日

海上保安庁長官 瀬口 良夫

特定事業「海上保安学校教育訓練施設整備事業」の選定について

1 事業概要

本事業は、新教舎兼複合訓練棟、新学生寮（第Ⅰ期）、新学生寮（第Ⅱ期）及び新実習棟（以下「本施設」という。）の施設整備、維持管理を実施するものである。

選定された民間事業者は、本事業の遂行のみを目的とした会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定められる株式会社（以下「事業者」という。）を設立し、特定事業を実施する。

（１） 事業名称

海上保安学校教育訓練施設整備事業

（２） 公共施設等の管理者等

国土交通省大臣 中野 洋昌

（本事業の施設整備について事務の分掌を受けた者

海上保安庁長官 瀬口 良夫）

（本事業の維持管理について事務の分掌を受けた者

海上保安学校長 松浦 あずさ）

（３） 事業方式

事業者は、自らを本施設の原始取得者とし、事業敷地に本施設を整備した後、本施設を未使用のまま海上保安庁に引き渡し、本施設の維持管理を行う、いわゆる BT0(Build Transfer Operate)方式により特定事業を実施する。

（４） 事業期間

本事業の事業期間は、国と事業者との間で締結する本事業の実施に関する契約（以下「事業契約」という。）の締結日から令和 31 年 3 月 31 日までの期間（約 20 年間）とする。

契約の締結時期	令和 8 年 6 月
本施設の引渡し	
新教舎兼複合訓練棟	令和 11 年 12 月
新学生寮（第Ⅰ期）	令和 11 年 12 月
新学生寮（第Ⅱ期）	令和 14 年 9 月
新実習棟	令和 13 年 9 月
維持管理期間	各施設の引渡し日の翌日～令和 31 年 3 月
本事業終了	令和 31 年 3 月 31 日

（５） 事業者に対する支払い

本事業は、いわゆるサービス購入型により実施するものとし、海上保安庁は、本事業の実施の対価（以下「事業費」という。）として、次に掲げる費用を事業者を支払う。

（ア） 施設整備費

- (イ) 維持管理費
- (ウ) その他の費用

(6) 施設概要

ア 計画地等

本敷地に関する事項は以下のとおりである。

所在地	京都府舞鶴市字長浜 2 0 0 1 番地
敷地面積	102,956.20 m ²
容積率	200%
建蔽率	60%
地域地区	準工業地域 建築基準法施行条例第 6 条（京都府条例第 13 号）
上水道	水道管より引込
下水道	污水管より引込
電気	高圧より引込（受変電設備あり）
ガス	都市ガス未整備
通信	通信事業者により引込

イ 建築物等

本施設等の計画概要は以下のとおり。

施設の種類	「官公庁施設の建設等に関する法律」（昭和 26 年 6 月 1 日法律第 181 号）に定める「庁舎」で、海上保安学校（「国土交通省組織令」（平成 12 年 6 月 7 日政令第 255 号）第 256 条）の業務を行う施設
施設規模	新教舎兼複合訓練棟の想定面積：11,450.90 m ² 新学生寮（第Ⅰ期）の想定面積：8,000.00 m ² 新学生寮（第Ⅱ期）の想定面積：5,680.00 m ² 新実習棟の想定面積：2,143.00 m ²

(7) 業務内容

ア 施設整備業務

- ① 事前調査業務
- ② 施設整備にかかる設計業務
- ③ 建設・解体・撤去に伴う申請等の業務
- ④ 施設整備・解体・撤去にかかる建設工事業務（施工で必要となる調査、手続、近隣対応等）
- ⑤ 工事監理業務
- ⑥ 施設の引渡し業務
- ⑦ その他これらを実施する上で必要な関連業務（要求水準書（案）別添資料 2-1-3 各室に設置する機器・備品等（什器・備品調達星取表）において事業者が調達する備品の調達を含み、引越業務は含まない。）

イ 維持管理業務

- ① 建築物・建築設備保守管理等点検保守・修繕業務
- ② 長期修繕業務及び各年度修繕計画の策定・実施
- ③ 事業用地内の環境保全業務
- ④ 自家用電気工作物等保守点検業務（設置する場合）
- ⑤ 建築基準法第 12 条点検業務
- ⑥ その他必要に応じて設置した設備機器等の保守点検業務
- ⑦ 選定事業者の提案に伴う設置設備等（給水及び排水ポンプ等）の保守点検業務
- ⑧ 清掃業務

ウ 付帯事業（任意）

民間収益施設の維持管理・運営業務（選定事業者による独立採算型事業）

2 PFI 事業として実施することの客観的評価

（１） コスト算出による定量的評価

本事業について、海上保安庁が直接事業を実施する場合の公共負担額と PFI で実施する場合の公共負担額の比較を行うに当たって、その前提条件を「別紙 定量的評価の根拠」のとおり設定した。

なお、これらの前提条件は海上保安庁が独自に設定したものであり、実際の事業者の提案を制約するものではない。

上記の前提条件のもとで、海上保安庁が直接事業を実施する場合と PFI 事業で実施する場合の公共負担額を比較すると、PFI 事業で実施する場合は、海上保安庁が直接事業を実施する場合に比べて、現在価値換算後、1.11%の VFM が見込まれる結果となった。

（２） PFI 事業として実施することの定性的評価

ア 民間資金の活用による財政負担の平準化

本事業を海上保安庁が自ら実施した場合、施設整備に係る建設工事費等を短期間かつ多額に支出することとなるが、PFI 事業として実施する場合、サービスの対価として事業期間にわたり一定額を支払うことから、海上保安庁の財政支出を平準化することが可能となる。

イ 業務の一括発注による効果

設計・建設及び維持管理の各業務を一括発注することにより、設計段階における施工・維持管理ノウハウの反映や、維持管理業務間での相互調整や人員配置の効率化等が見込めるなど、各業務を従来手法で分離発注する場合に比べ、効率的かつ効果的な業務の実施が期待できる。

ウ 長期契約に伴う業務の質の向上及び適切なリスク分担

PFI 事業による長期契約の場合、民間事業者は継続的かつ安定的に業務従事することが

可能となり、業務従事者間のノウハウ継承や人材教育を通じた、業務の品質の向上や効率化が期待できる。

また、官民のリスク分担を明確にすることで、問題発生時においても、民間のリスク管理能力を活かした適切かつ迅速な対応が可能となり、事業の円滑な遂行や安定した維持管理が期待できる。

エ モニタリングによるサービスの質の確保

海上保安庁の業績監視及び事業者のセルフモニタリングのほか、事業者に資金提供する金融機関等による財務面でのモニタリングが行われることにより、複数の主体による業績等の監視が定期的に実施されることで安定的な事業の実施及び各業務の実施において継続的なサービスの質の確保が期待できる。

3 総合的評価

以上のことから、本事業は、PFI 事業として実施することにより、定量的評価および定性的評価に係る効果が発揮されるものと期待できる。また、このことは、実施方針公表後の事業者からの意見招請の結果からも、十分に実効性があるものと判断される。このため、本事業を PFI 法第 7 条に規定する特定事業として選定することが適当であると認める。

1. PSC と PFI-LCC と VFM の値		
項目	値	公表しない場合はその理由
①PSC（現在価値ベース）	（非公開）	・その後の入札等において正当な競争が阻害される恐れがあるため。
②PFI-LCC（現在価値ベース）	（非公開）	
③VFM（金額）	（非公開）	
④VFM（割合）	1.11%	—

2. VFM 検討の前提条件		
項目	値	算出根拠
①割引率	2.50%	・令和7年6月の20年物国債金利を踏まえ設定
②物価上昇率	—	・物価変動の影響は物価変動リスクの調整により行い、事業費の算定には物価上昇率は加味しない。

3. 事業費などの算出方法				
項目		PSC の 費用の項目	PFI-LCC の 費用の項目	算出根拠
①	施設 整備費	・ 設計費（必要な調査費用を含む。） ・ 建設工事費（必要な調査費用を含む。） ・ 工事監理費 ・ 必要な行政手続に関する費用	・ 設計費（必要な調査費用を含む。） ・ 建設工事費（必要な調査費用を含む。） ・ 工事監理費 ・ 必要な行政手続に関する費用 ・ 事業者の開業に伴う諸費用 ・ 融資組成に伴う諸費用 ・ 建中金利	・ PSC の各経費については、新営予算単価、事業実績等を基に算定した。 ・ PFI-LCC の各経費については、新営予算単価、事業実績等を参考とするとともに、本事業における整備内容を踏まえ、民間事業者の技術力や創意工夫により得られると想定される減額を考慮して算出した。
②	維持 管理費	・ 建築物・建築設備保守管理業務費 ・ 長期修繕計画策定・実施費 ・ 清掃業務 ・ 事業用地内の環境保全費	・ 建築物・建築設備保守管理業務費 ・ 長期修繕計画策定・実施費 ・ 清掃業務費 ・ 事業用地内の環境保全費	・ PSC の各経費については、新営予算単価、事業実績等を基に算定した。 ・ PFI-LCC の各経費については、新営予算単価、事業実績等を参考とするとともに、本事業における整備内容を踏まえ、民間事業者の技術力や創意工夫により得られると想定される減額を考慮して算出した。
③	資金調達に係る費用	・ 施設整備費は、出来高に応じ支払い ・ 維持管理費は発生年度に支払い	・ 一定額の資本金以外は、外部借入による資金調達とし、これに伴って事業期間に支払う借入利息及び事業者の税引前利益の一部を割賦手数料として計上	・ E-IRR は、5.0%とした。 ・ 資金調達条件については、過去の PFI 事業の実績等を参考に、近時の金融市況を元に設定した。
④	その他費用	・ 維持管理・修繕等の発注に係る海上保安庁職員人件費	・ PFI 事業実施に係る公共側の費用 ・ 事業者の税引前利益の一部（③で計上した税引前利益の残り）	・ PFI-LCC には、設計施工・維持管理モニタリング費用を計上した。