

6. 公共駐車場と商業施設との合築<SV型の参考ケース>

出典：「次世代民活（PFI）事業に関する報告書」（（社）日本プロジェクト産業協議会（JAPIC）次世代民活事業研究会、平成11年12月）

3.5.3. プロジェクト成立可能性の検証（VFMの算出）

3.5.3.1. 公共事業方式における前提条件

(1) 投資関連

特定交通安全施設等整備事業の枠組みにおける公共駐車場整備を想定（市街地中心部の多額の用地費を伴う立体式駐車場）し、総事業費に対して道路整備特別会計からの国庫補助金の充当率を3分の1とした。

起債利率は2.5%とした。

駐車場1台あたりの建設単価は318万円とした（坪あたり35万円）。

(2) 費用関連

人件費は、正社員5人+パート5人の体制とし、年間の上昇率を3%とした。

毎年の維持管理費に加え、10年ごとに大規模な改修を行うこととした。

(3) 収入関連

収入条件は、400円/台・時間の駐車料金で、2.57回転/日（平日2回転、土日4回転として按分）を想定し、駐車料金の年間上昇率を1%とした。

以上をまとめたものが図表 3-80である。

図表 3-80 公共事業方式における前提条件

公共事業方式関連			
○投資関連			
初期投資（建設費）	6.4 億円	駐車場台数 <input type="text" value="200"/> 台 単位面積 <input type="text" value="30"/> m ² /台 延床面積 <input type="text" value="6,000"/> m ² 初期投資の <input type="text" value="5"/> %	建設単価 <input type="text" value="35"/> 万円/坪 (<input type="text" value="318"/> 万円/台) (設計監理費、建設費等すべての合計)
その他費用	0.3 億円		
○費用関連			
事業費合計	6.7 億円		
間接費比率	<input type="text" value="5"/> %	(公共事業形式の場合にかかる、営繕部等における間接費の比率(対初期投資比率))	
国からの補助金比率	<input type="text" value="1/3"/>		
地方自治体の一般財源	<input type="text" value="1/3"/>		
地方自治体の起債比率	<input type="text" value="1/3"/>	(追加投資は予算措置)	
起債利率	<input type="text" value="2.5"/> %		
償還期間	<input type="text" value="10"/> 年		
維持費用	0.10 億円	小規模 <input type="text" value="0.015"/> 建設費比率で毎年 大規模 <input type="text" value="0.1"/> 建設費比率で10年に一度	
公共事業方式の維持費用の年間上昇率	0.67 億円	<input type="text" value="3"/> %	
人件費	0.45 億円/年	正社員 <input type="text" value="5"/> 人 パート <input type="text" value="5"/> 人	人件費単価 <input type="text" value="600"/> 万円/人 人件費単価 <input type="text" value="300"/> 万円/人
公共事業方式の人件費の年間上昇率		<input type="text" value="3"/> %	
○収入関連			
公共駐車場からの収入（初年度）	0.8 億円	駐車料金 <input type="text" value="400"/> 円/台・時間	回転率 <input type="text" value="2.57"/> 回転/日
公共駐車場料金の年間上昇率	1.0 %		(平日: <input type="text" value="2.0"/> 回転) (土日: <input type="text" value="4.0"/> 回転)
※ <input type="text" value=""/> 内の数値は初期設定値、それ以外の数値は初期設定値から得られる計算値			

3.5.3.2. PFI方式における前提条件

(1) 投資関連

駐車場の建設単価は、公共・民間で共通する部分の単位コスト低減効果を見込み、公共事業方式よりやや低い水準とした（300万円/台：33万円/坪）。

商業施設の建設単価は、駐車場よりやや高い35万円/坪と設定した。

(2) 費用関連

初年度の維持管理費は、企業努力によって公共事業方式よりも15%削減できるとした。さらに、その上昇率についても企業努力によって公共事業方式よりも低く抑えられると考え、年率1%（公共事業方式では年率3%）とした。

毎年の維持管理費に加え、10年ごとに大規模な改修を行うこととした。

人件費は、職員数・年間上昇率とも公共事業方式と同水準とした。

公租公課は民間施設部分のみにかかるものとした。

法人税率は40%とした。

投資額に占める建物と設備の比率は65:35とし、各々の償却期間は38年及び15年、最終的な残存価値はともに10%とした。

(3) 収入関連

民間商業施設部分の賃貸料は、3,500円/月坪（商業施設建設単価の1/100相当）で、年間の上昇率を1%とした。

テナントに対しては、民間施設部分（商業施設+駐車場）の事業費の70%分について、営業開始後10年据置10年元利均等返済、利率1.5%の建設協力金を設定した。

以上をまとめたものが図表 3-81である。

図表 3-81 PFI方式での前提条件

<p>■ PFI方式関連</p> <p>○ 投資関連</p> <p>初期投資（駐車場）</p>		<p>9.0 億円</p>	<p>公共駐車場台数 200 台</p> <p>民間駐車場台数 100 台</p> <p>単位面積 30 m²/台</p> <p>延床面積 9,000 m²</p> <p>商業施設延床面積 12,000 m²</p> <p>初期投資の優先ロ-ン調達額の 5%</p> <p>1.5%</p>	<p>(公共駐車場台数は公共事業方式と同じ)</p> <p>(附置義務駐車場を含む)</p> <p>33]万円/坪</p> <p>300 万円/台)</p> <p>35]万円/坪</p> <p>商業施設建設単価</p> <p>(設計監理費、建設費等すべての合計)</p>
<p>初期投資（商業施設）</p> <p>その他費用</p> <p>7-ンメント</p>		<p>12.7 億円</p> <p>1.1 億円</p> <p>0.0 億円</p>	<p>0.015 万円/月坪</p> <p>0.1 建設費比率で毎年（公共事業方式と同じ）</p> <p>0.1 建設費比率で10年に一度（公共事業方式と同じ）</p> <p>10年目の資金は2~9年目で 0.125]ずつ当期未処分利益から積み立て</p> <p>20年目の資金は11~19年目で 0.056]ずつ当期未処分利益から積み立て</p>	<p>(行政側の用地を賃貸するに際して行政に支払う土地賃料単価)</p>
<p>○ 費用関連</p> <p>事業費合計</p> <p>土地賃料</p> <p>維持費用</p>		<p>21.7 億円</p> <p>0.00 億円</p> <p>0.28 億円</p> <p>1.85 億円</p>	<p>0]万円/月坪</p> <p>0.015 建設費比率で毎年（公共事業方式と同じ）</p> <p>0.1 建設費比率で10年に一度（公共事業方式と同じ）</p>	<p>(行政側の用地を賃貸するに際して行政に支払う土地賃料単価)</p>
<p>PFI方式の維持費用の削減率</p> <p>PFI方式の維持費用の年間上昇率</p> <p>公租公課（イニシャル）</p> <p>公租公課（ランニング）</p> <p>法人税率等</p> <p>消費税率</p> <p>投資額の建物：設備比率</p> <p>建物償却期間</p> <p>設備償却期間</p> <p>人件費</p>		<p>1.41 億円</p> <p>0.19 億円</p> <p>40%</p> <p>4%</p> <p>65</p> <p>38 年</p> <p>15 年</p> <p>0.45 億円/年</p>	<p>15%</p> <p>11%</p> <p>不動産取得税 4%</p> <p>固定資産税 1.4%</p> <p>法人税割合 0.758</p> <p>地方消費税 1%</p> <p>(定額減価方式) 残存価値 10%</p> <p>(定額減価方式) 残存価値 10%</p> <p>正社員 5人</p> <p>パート 5人</p> <p>3%</p>	<p>登録免許税 0.6%</p> <p>都市計画税 0.3%</p> <p>事業所税 6,000]円/m²</p> <p>(評価額は、投資額の70%として計算)</p>
<p>PFI方式の人件費の年間上昇率</p>		<p>0.45 億円/年</p>	<p>5人</p> <p>5人</p> <p>3%</p>	<p>600]万円/人</p> <p>300]万円/人</p>
<p>○ 収入関連</p> <p>行政からの管理委託料</p> <p>公共駐車場からの収入（初年度）</p> <p>民間駐車場からの収入（初年度）</p> <p>公共駐車場料金の年間上昇率</p> <p>商業施設賃貸料（初年度100%）</p> <p>建設協力金（初年度100%）</p> <p>商業施設入居率</p> <p>民間賃料の年間上昇率</p>		<p>0.0 億円</p> <p>0.8 億円</p> <p>0.4 億円</p> <p>1.0%</p> <p>1.5 億円</p> <p>11.0 億円</p> <p>3]年目まで</p> <p>5]年目まで</p> <p>5]年目以降</p> <p>1.0%</p>	<p>400 円/台・時間</p> <p>400 円/台・時間</p> <p>民間駐車場料金の年間上昇率 1.0%</p> <p>賃貸料単価 0.35]万円/月坪</p> <p>民間部分（駐車場+商業施設）の建設費の 70%</p> <p>100%</p> <p>100%</p> <p>100%</p>	<p>(公共事業方式の収入と支出（維持管理費用+人件費）はほぼ一致するため、委託管理料は拠出ししない)</p> <p>回転率 2.57 回転/日</p> <p>回転率 2.57 回転/日</p> <p>(民間テナントに賃貸する際の賃料単価)</p>

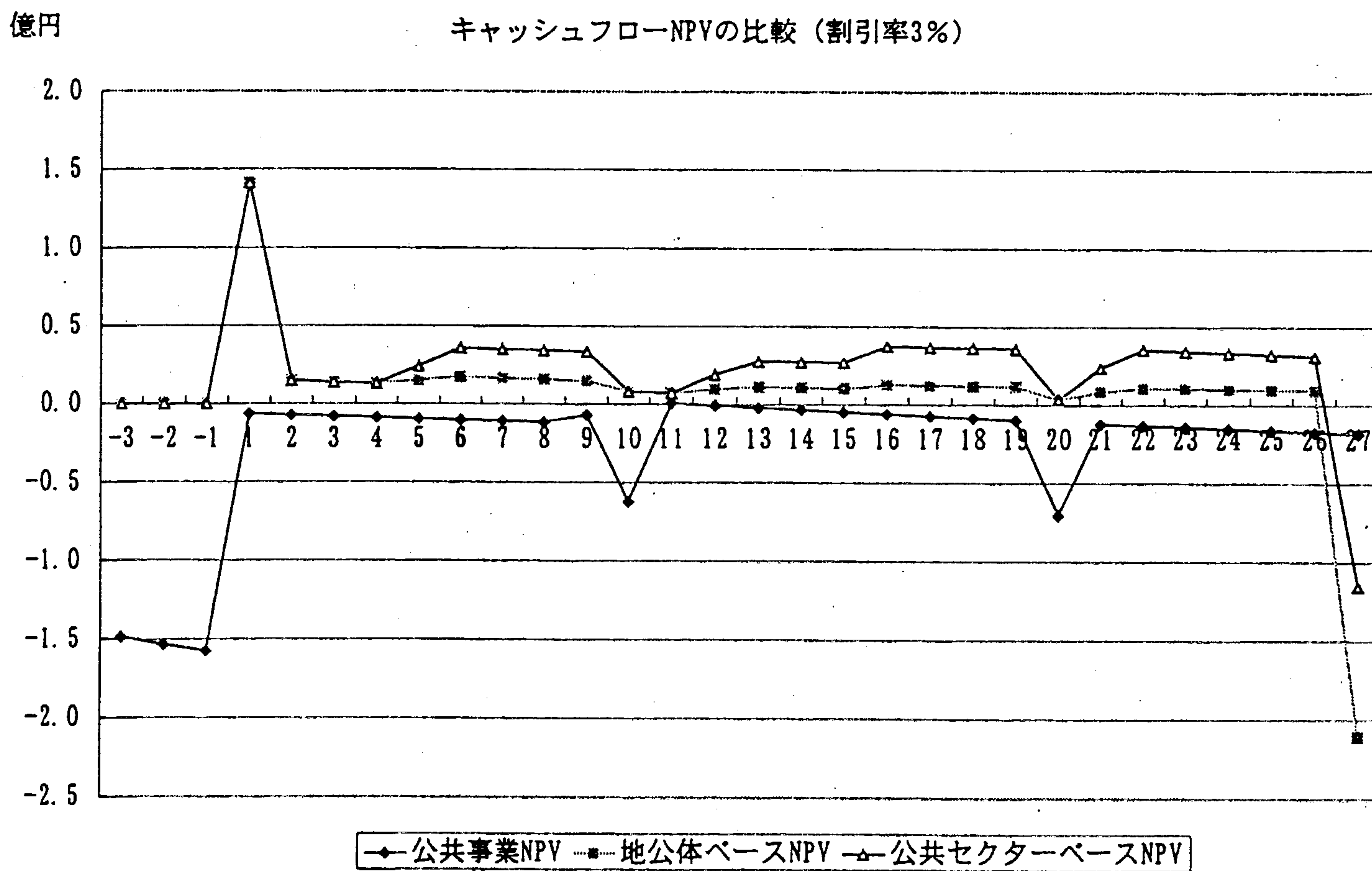
3.5.3.3. VFMの算出

以上の条件に基づき、公共セクター（地方公共団体+国）におけるVFMを計算すると、図表 3-82のとおりとなる。

図表 3-82 VFMの算出(割引率3%)

	公共セクター (地公体+国)	国税収入を含まない 公共セクター (地公体)
公共事業のケースでの 公共の資金負担 (NPV)	8.0 億円	8.0 億円
PFI事業のケースでの公共 の資金負担 (NPV)	-6.9 億円 (黒字)	-2.2 億円 (黒字)
差 (VFM)	14.9 億円	10.2 億円
公共支出削減額	公共資金拠出の必要を なくした	公共資金拠出の必要を なくした

図表 3-83 VFMの算出結果(営業開始後27年後まで)



7. 千葉市消費生活センター・計量検査所複合施設整備事業

出典：「特定事業（千葉市消費生活センター・計量検査所複合施設整備事業）の選定について」（千葉市公報、平成12年4月11日）



千葉市公報

毎月2回 1・15日発行

発行所 千葉市中央区千葉港1番1号

千葉市役所

(総務局総務部総務課)

目次

【公 告】

- 特定事業（千葉市消費生活センター・計量検査所複合施設整備事業）の選定について（第98号） …… 1

公 告

千葉市公告第98号

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6条の規定により策定された基本方針（平成12年総理府告示第11号）及び実施方針（平成12年千葉市公告第75号）に基づき、千葉市消費生活センター・計量検査所複合施設整備事業を特定事業として選定したので、PFI法第8条の規定により、特定事業の選定にあたっての評価の結果について公表します。

平成12年4月11日

千葉市長 松 井 旭

特定事業（千葉市消費生活センター・計量検査所複合施設整備事業）の選定について

1 評価の結果

千葉市消費生活センター・計量検査所複合施設（以下「公共複合施設」という。）の設計、建設、管理、運営及び特定計量器の定期検査業務を、民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業（以下「PFI事業」という。）として実施することにより、千葉市（以下「市」という。）が直接実施する場合に比べて、事業期間全体を通じた市の財政負担額を、公共複合施設の建設、運営等に係る部分については約6%～29%（注1）、特定計量器の定期検査業務については、約9%縮減することが期待できるとともに、公共サービスの水準の向上も期待することができる。

上記の評価を踏まえ、本事業をPFI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、PFI法に基づく特定事業として選定する。

2 評価の内容

- (1) 公共複合施設の設計、建設及び管理、運営事業

ア 評価にあたっての考え方

実施方針に基づき、PFI事業として実施することにより市の財政負担の縮減を期待できること等を選定の基準とし、市の財政負担の見込額の算定にあたっては、PFI事業を実施する民間事業者（以下「PFI事業者」という。）からの税込（市税）について適切な調整を行って、将来の費用と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って評価を行った。なお、実施方針において、市の所有する用地（以下「事業用地」という。）をPFI事業者の有償で貸与することとしたが、種々の検討の結果、PFI事業者の採算性の向上及び市の財政負担の軽減に資することから、支援措置として、公共複合施設について、事業用地をPFI事業者は無償で貸与することとした。

(注1) リスク調整費を含まない財政負担額で評価

イ 前提条件

市が直接実施する場合及びPFI事業として実施する場合の財政負担額の算定にあたり、設定した主な前提条件を次表に示す。

	市が直接実施する場合	PFI事業として実施する場合
ケース	—————	ケース1：公共複合施設のみの場合 ケース2：民間事業施設が併設される場合（利用可能容積を最大に活用）
財政負担額の主な内訳	① 設計費 ② 建設費 ③ 維持管理費・修繕費 ④ 借入金の返済に要する費用	① 契約までのアドバイザー費用 ② 賃借料として支払う費用の総額 ③ 事業期間中のモニタリング費用 ④ 事業期間終了時の公共複合施設の譲渡に要する費用 ⑤ 事業者からの税込（市税）を調整
共通の条件	割引率 4% 事業期間 30年	
施設規模	2,500 m ²	創意工夫等を踏まえた提案に基づく適切な施設規模を設定
設計・建設に関する費用	① 基本設計に基づき、市及び同規模の公共施設等の実績並びに近年の物価水準等を勘案し建設費を設定 ② 施設規模を勘案し設計費を設定	① 市が直接実施する場合に比べて、一定割合の縮減が実現するものとして建設費を設定 ② 設計費は建設費に含む。
管理・運営に関する費用	市及び同規模の公共施設等の実績等を勘案し、維持管理費及び修繕費を設定	市が直接実施する場合に比べて、一定割合の縮減が実現するものとして維持管理費及び修繕費を設定
資金調達に関する事項	① 一般財源 30% ② 市債 70% ・20年（償還期間10年・1回借換え）の元金均等償還 ・金利（現状の地方債発行における水準を勘案し設定）	① 自己資金 30% ② 政策投資銀行及び民間金融機関 70%（実現可能性等を勘案し償還条件を設定）
（参考）リスク調整費	PFI事業者に移転するリスクのうち、建設時を対象にリスク調整費を試算	—————

ウ 財政負担の比較

上記の前提条件に基づく財政負担を比較すると、以下のとおりである。ここでは、市が直接実施する場合の財政負担額（リスク調整費を含まない）を100とし、指標により比較を行う。

	市が直接実施する場合	PFI事業として実施する場合	
		ケース1	ケース2
財政負担の比較	100	94	71
（参考）リスク調整費	3		
（参考）リスク調整費を考慮した場合の財政負担の比較	103 (100)	94 (92)	71 (69)

注1（ ）内は、市が直接実施する場合のリスク調整費を考慮した財政負担額を100とした場合を示す。

(2) 特定計量器の定期検査業務

ア 評価にあたっての考え方

実施方針に基づき、PFI事業として実施することにより市の財政負担の縮減を期待できること又は財政負担が同一の水準にある場合においても、公共サービスの水準向上を期待できることを選定の基準とする。

イ 前提条件

市が直接実施する場合及びPFI事業として実施する場合の財政負担額の算定にあたり、設定した主な前提条件を次表に示す。なお、事業期間中は検査個数の変動に応じてPFI事業者には検査費用を支払うため、変動が生じても、直接実施する場合とPFI事業として実施する場合の財政負担の比率はほぼ同じであると考えられる。したがって、算定にあたっては、平成10年度実績の検査個数が事業期間中、変動しないものと設定した。

	市が直接実施する場合	PFI事業として実施する場合
事業期間	30年	
検査個数	1,966個(平成10年度実績)	
実施体制	職員 2名(常勤) 検査日数 約100日(準備を含む) 内 集合検査 29日, 1,273件 所在場所検査 37日, 693件	① 検査を実施する者の適切な配置 ② 効率的かつ効果的な実施方法の採用 ・受検者のニーズへの的確な対応 ・受検者の負担軽減等の措置
財政負担額の主な内訳	① 人件費 ② 検査設備費 ③ 分銅等整備費 ④ 検査台帳管理費 ⑤ 研修費 ⑥ 車両費 ⑦ 事務所経費 ⑧ その他(旅費, 印刷製本費, 消耗品費等) ⑨ 定期検査手数料(収入)	委託料として支払う。 内訳 ① 指定定期検査機関の固定的費用 ② 検査個数に応じた変動的費用 注1. PFI事業者の費用の費目は、市が直接実施する場合と同じ。 注2. 定期検査手数料は市の収入とする。

ウ 財政負担の比較

上記の前提条件に基づく財政負担を指標により比較すると、以下のとおりである。

	市が直接実施する場合	PFI事業として実施する場合
財政負担の比較	100	91

注1 定期検査手数料を収入として調整している。

注2 PFI事業として実施する場合の諸経費は同種の業務から設定した。

エ 公共サービスの水準の向上

本業務を市が直接実施する場合には、定期検査技術の継承等が必要であるが、PFI事業として実施することにより、事業期間中の安定的な検査技術の確保を図ることができる。これにより、財政負担の縮減に加えて、公共サービスの水準の向上を期待することができる。