

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業
に係るVFMの公表について

1. 特定事業の選定時の財政負担額の比較

項目	値
①PSC(現在価値ベース)	16,876 百万円
②PFI-LCC(現在価値ベース)	15,591 百万円
③VFM(金額)	1,285 百万円
④VFM(割合)	7.6%

2. VFM算定の前提条件

項目	値	算出根拠
①割引率	2.0%	長期国債(10年物)応募者利回りの過去平均及び物価上昇率を参考に設定
②物価上昇率	0.3%	消費者物価指数の過去平均を参考に設定
③リスク調整値	考慮しない	

3. 事業費などの算出方法

項目	PSC (主な費用項目)	PFI-LCC (主な費用項目)	算出根拠
施設整備業務の費用に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・事前調査費 ・設計費 ・建設工事費 ・工事監理費 ・什器備品整備費 	<ul style="list-style-type: none"> ・事前調査費 ・設計費 ・建設工事費 ・工事監理費 ・什器備品整備費 ・その他(建中金利等) 	<ul style="list-style-type: none"> ・PSC は市の仕様及び同種の公共施設の実績等を勘案して設定した。 ・PFI-LCC は市が直接実施する場合に比べ、PFI 事業として実施した場合は、設計、建設、維持管理及び運営の一体的な発注により、重複コスト等の削減や本事業のライフサイクル全体にわたり民間事業者のノウハウの発揮がなされ、一定割合の縮減が実現されるものとして設定した。
維持管理・運営業務の費用に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理費(修繕費含む) ・運営費 	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理費(修繕費含む) ・運営費 ・その他(SPC 運営経費等) 	
資金調達の費用に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・起債金利費用 	<ul style="list-style-type: none"> ・割賦金利費用等 	<ul style="list-style-type: none"> ・PSC は市が起債による資金調達を想定して設定した。 ・PFI-LCC は民間による資金調達を想定し設定した。

4. 選定事業者の事業計画に基づくVFMの算定

項目	値
①PSC(現在価値ベース)	16,876 百万円
②PFI-LCC(現在価値ベース)	14,053 百万円
③VFM(金額)	2,823 百万円
④VFM(割合)	16.7%

- 注1) PSC:「Public Sector Comparator」の略で、公共が自ら実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値を指す。
- 注2) PFI-LCC:LCCは「Life Cycle Cost」の略で、PFI 事業として実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値を指す。
- 注3) VFM:「Value For Money」の略で、一般に「支払に対して最も価値の高いサービスを供給する」という考え方である。同一の目的を有する2つの事業を比較する場合、支払に対して価値の高いサービスを供給する方を他に対し「VFM がある」といい、残りの一方を他に対し「VFM がない」という。