

大久保地区公共施設再生事業に関するVFM算定時の積算の概要

1. 前提条件

(1) 施設に係る条件

- ・ 施設規模は、「大久保地区公共施設再生基本構想（以下、「基本構想」という。） p 17 手法 1：建築確認上の敷地は現状通り」とし、機能の配置等は、「基本構想（素案）」記載のプランを前提としています。（なお、実際の施設規模、機能の配置、諸室構成等は、民間事業者の提案によることとなります。）
- ・ ただし、現大久保公民館・市民会館は新築し、現大久保図書館及び勤労会館は躯体活用型建替及び一部増築を実施すると想定しています。
- ・ テナント面積、公園整備面積は基本構想（素案）を、駐車場敷地面積については、市の想定を採用しています。

項目		面積	設定根拠
施設	敷地面積	6,376.31㎡	基本構想
	延床面積	7,313.89㎡	基本構想
	うちテナント面積	178.92㎡	基本構想（素案）
公園	整備面積	9,285㎡	基本構想（素案）
	うち駐車場敷地面積	1,500㎡	市の想定による

(2) その他基礎的な条件

市が独自に設定したものであり、実際の民間事業者の提案内容を拘束するものではありません。

項目	内容
期間、物価変動等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計・建設3年間、維持管理・運営20年間 ・ 物価変動：開業後のインフレ率ⁱを0.13%と設定 ・ 割引率ⁱⁱ：2.1%と設定
事業実施方法	民間事業者が、施設の設計、建設、資金調達、維持管理、運営（直営事業以外）を実施
算定対象とする経費の主な内訳	<ul style="list-style-type: none"> ① 施設整備費 ② 開業準備費 ③ 維持管理費 ④ 運営費 ⑤ 資金調達に係る費用
資金調達に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ① 市債 ② 民間金融機関借入金 ③ 自己資金
積算方法	実績、先行事例、事業者ヒアリング等を参考にして算定

2. PFIで民間事業者が実施する場合の支出額・収入額の積算

※端数処理の関係上、合計値が合わないところがある。(以下も同じ)

(単位:百万円、税抜)

支出の部	金額	算定の考え方
施設整備費	3,774	
設計・工事監理費等(事前調査費・基本設計・実施設計・工事監理費)	155	事業費は他事例等を参考に見積もり、設計費は工事費の一定割合で算出したものに、一定割合の効率性を加味して算出。
新築・躯体活用型建替工事費	2,588	
公園及び駐車場整備費等(下水道接続工事費を含む)	475	
什器備品費及び移転費用	444	
開業準備費等(融資組成費・SPC組成費・履行保証保険、建中金利)	112	PFI固有の経費で、他事例等を参考に算出。
維持管理費	1,070	
維持管理費	708	想定単価×面積(公園は実績値)に効率性を加味して算出。
修繕及び改修費	362	
光熱水費	0	市負担
保険料	0	市負担(建物火災保険料)
運営費	1,997	
人件費	1,012	人件費は職員人件費単価×想定人数、その他物件費は想定経費を積み上げて算出したものに一定の効率性を加味して算出。図書購入費は6500冊分の実績値。
図書購入費	263	
その他物件費(業務委託費・消耗品費・印刷製本費等)	722	
モニタリング費	0	市負担
元利償還費	306	
元金分	0	施設整備費のうち市債以外分をSPC借入。元金分は施設整備費に含まれる。20年償還、金利2.0%として計算。
利息分	306	
支出合計(A)	7,147	
収入の部	金額	算定の考え方
施設使用料	362	対象施設実績×120%
駐車場及び駐輪場収入	100	駐車場は想定、駐輪場は実績値で計算。
収入合計(B)	462	
支出 - 収入(A) - (B)	6,685	←債務負担行為積算額

i インフレ率：本評価におけるインフレ率は、過去20年間の対前年度消費者物価指数の平均上昇率を採用しています。

ii 割引率：本評価における割引率は、20年物国債の利回りの過去20年間の平均を採用しています。