

表9-4-5 新規整備へのPFI適用時のJICAとPFI事業者のリスク分担(案)

段階	リスクの種類	リスクの内容	国際協力事業団	PFI事業者	備考	
共通	募集要項の誤り、事業内容の変更	募集要項の誤りによるもの、PFI事業の事業範囲の縮小又は拡充等	○			
	契約締結	選定事業者と契約が結ばれない、又は契約手続に時間を要する場合	△	△	賠償事由による	
	制度関連リスク	法令等の変更	事業に直接関係する法令等の変更 その他	○	○	
		許認可遅延	国際協力事業団が対応する許認可の遅延に関するもの その他の許認可の遅延に関するもの	○	○	
		税制度変更	消費税等の広く一般に影響を与える税制度の変更 PFI事業の範囲に限定されて影響を与える税制度の変更	○	○	
	社会リスク	第三者賠償	調査・工事による騒音・振動・地盤沈下等による場合 事業者が善意の管理者としての注意義務を怠ったことによる損害の場合		○	
		近隣対応	事業内容等、事業そのものに関する住民反対運動や訴訟等	○		
		事故の発生	調査・工事に係る住民反対運動や訴訟等 設計・建設・維持管理運営上の問題による事故の発生	△	○	公共の協力も必要
		周辺地域環境の保全	設計・建設・維持管理運営上の問題による環境の破壊	△	○	公共の協力も必要
	測査・地質調査	国際協力事業団が実施した測査・地質調査部分の誤り PFI事業が実施した測査・地質調査部分の誤り	○	○		
	土地の瑕疵	土壌・地下水汚染等の土地の瑕疵に関するもの	○			
	債務不履行	国際協力事業団の指示、予算確保の不承認によるもの PFI事業者が提供するサービス水準が要求水準未達の場合 PFI事業者の事業放棄、破綻によるもの	○	○		
	不可抗力	天災・暴動等による事業内容の変更・中止・延期	○	△	保険による対応	
	物価変動	開業前のインフレ・デフレ 開業後のインフレ・デフレ	○	△	企業努力	
	金利変動	金利変動		○		
計画設計	技術革新による陳腐化	提案内容が供用開始前に技術的に陳腐化した場合 提案内容が供用期間中に技術的に陳腐化した場合	○	○		
	設計変更	国際協力事業団の提示条件・指示の不備、変更によるもの 事業者の指示・判断の不備によるもの	○	○		
	応募コスト	選定時の応募コストの負担		○		
資金調達	必要な資金の確保に関するもの		○			
用地の確保	建設予定地の確保に関するもの	○				
建設段階	解体撤去	既存施設の解体撤去に関するもの	△	△	事業範囲による	
	工事遅延・未完工	工事遅延・未完工による開業の遅延		○		
	工事費増大	国際協力事業団の指示によるもの その他の要因によるもの	○	○		
	工事監理(工事による一般的な損害)	工事監理に関するもの、工事目的物・材料・他関連工事に関して生じた損害		○		
	性能	要求性能不適合(施工不良を含む)		○		
維持管理・運営	取壊担保	施設の隠れた瑕疵の担保責任		○		
	維持管理費・運営費の上昇	国際協力事業団による事業内容の変更に伴う維持管理費・運営費の増大・縮小 物価変動や計画変更以外の要因による維持管理費・運営費の増大・縮小	○	○		
	施設損傷	事故及び火災等災害、第三者の責めによる施設の損傷		○		
	性能	要求条件不適合		○		

注: ○: 原則としてリスク負担、△: 限定的にリスク負担、空欄: 原則としてリスク負担なし

■ 共通項目

(1) 募集要項の誤り、事業内容の変更

PFI事業としての実施を決定するのはJICAであることから、PFI事業の事業計画の作成についてはJICA側の責務となり、JICA側で対応する。

(2) 契約締結

債務負担行為が議決できないなどの予算確保等に関する事由により契約が締結できないなど、帰責事由がJICA側にある場合はJICA、帰責事由がPFIにある場合はPFI事業者が対応する。

(3) 制度関連リスク

① 法令等の変更リスク

法令等の変更リスクについては、民間事業者側でコントロールできないリスクであることから、JICAが対応する。

② 許認可遅延

PFI事業者が担当する許認可取得についてはPFI事業者で対応することが原則となるが、事業の円滑な推進を図るためには、当該事業に関連する許認可の取得に対してJICAも協力する必要がある。

③ 税制度変更

消費税等の変更リスクについては、民間事業者ではコントロールできないリスクであることからJICAが対応する。

(4) 社会リスク

① 第三者賠償

中部国際センター整備計画自体により生じる第三者損害賠償についてはJICAが対応することになるが、建設、維持管理及び運営等におけるPFI事業者の行為による第三者への損害に対する賠償リスクについてはPFI事業者が対応する。

② 近隣対応

中部国際センター整備計画自体についての地元調整等が必要な場合は、JICAが対応する必要がある。建設、維持管理及び運営において必要となる地元調整等についてはPFI事業者が対応するものとし、必要に応じてJICAも協力することにより円滑な事業の実施が可能になると考えられる。

③ 周辺地域環境の保全

施設整備による周辺への電波障害、工事中の振動、騒音などの環境リスクは、施設の設計及び運営方法に起因してリスクが顕在化するものがほとんどであることから、PFI事業者が対応する。

(5) 安全の確保

建設期間中及び維持管理運営期間中の安全確保は、施設の設計、建設、運営方法等に起因してリスクが顕在化するものであることからPFI事業者が対応する。

ただし、施設利用者の責めに帰すべき事由によるものについては除く。

(6) 測量・地質調査

施設整備の前提条件を明確にするためにも測量及び地質調査等についてはJICAが事前に実施しておくべきであり、これらの結果により生じるリスクについては実施主体であるJICAが対応する。

(7) 土地の瑕疵

施設整備の前提条件となる土地において、地下水や土壌汚染等の瑕疵があった場合、これらの浄化責任は土地所有者であるJICAが対応する。

このため、JICAは事前に土地の瑕疵についての調査等を実施しておく必要がある。

(8) 債務不履行

債務不履行による事業破綻などにより、事業の継続が困難になった場合への対応は、基本的には契約の中で規定しておくべき重要事項となるが、これらの対応についてはどちらの責めに帰すべき事由

なのにより対応者が異なる。

(9) 物価変動

建設期間中の物価変動リスクについては、施設整備期間が概ね2年以下と想定されるため、建設費のコスト管理を行うPFI事業者が対応する。

ただし、維持管理及び運営期間中の物価上昇に係るリスクについては、PFI事業者がコントロールできるリスクではないことからJICAが対応することが適当であると考えられる。

(10) 金利変動

PFI事業の事業期間の長短にもよるが、最長で20年以内であれば長期固定金利による融資が可能であると考えられることから、基本的にはPFI事業者が対応する。

(11) 技術革新による陳腐化

事業期間が長期に亘る場合は、技術革新による陳腐化のリスクをPFI事業者がコントロールできないためにJICAが対応し、建設期間中などの事業開始当初における陳腐化リスクについてはPFI事業者が対応する。

(12) 不可抗力

自然災害や暴動などの不可抗力による施設損壊リスクについては、PFI事業者がコントロールできないためにJICAが対応することが合理的である。

ただし、不可抗力リスクについても損害保険の付保等によりリスク対策が可能なものについてはPFI事業者による対応が可能のため、損害保険等により対応できる範囲についてはPFI事業者が対応する。

■ 計画設計段階

(1) 設計変更

JICA側の事由による設計変更についてはJICAが、PFI事業者側の事由による設計変更に伴う費用負担についてはPFI事業者が対応する。

(2) 応募コスト

PFI事業への応募コストについては、PFI事業者となる民間事業者側の営業活動にあたるものと考えられることから、PFI事業者が負担することが適当である。

ただし、JICA側においても、応募者の負担が過大にならないような民間事業者の募集及び選定手続を検討することは必要である。

(3) 資金調達

PFIの適用を図ることの目的の一つは民間資金の活用を図ることであるため、資金調達において生じるリスクについてはPFI事業者が対応する。

■ 建設段階

(1) 用地の確保

用地の確保については施設整備の前提条件であることからJICAが対応する。

(2) 解体撤去

既存施設の解体についてはPFI事業者の業務範囲とする場合はPFI事業者が対応する。

(3) 工事遅延・未完工

施設の建設についてはPFI事業者の業務範囲であることからPFI事業者が対応する。

(4) 工事費増大

工事費の超過リスクについても、施設の建設がPFI事業者の業務範囲であることからPFI事業者が対応する。

(5) 工事監理（工事による一般的損害）

工事監理に係るリスクについても、施設の設計及び建設がPFI事業者の業務範囲であることからPFI事業者が対応する。

(6) 性能

JICAから提示された施設の性能要件を満たすことは、PFI事業者の責務であることから性能未達リスクについてはPFI事業者が対応する。

(7) 瑕疵担保

施設の瑕疵に関するリスクは、施設の設計及び建設をPFI事業者の業務範囲としていることからPFI事業者が対応する。

■ 維持管理・運営段階

(1) 維持管理費、運営費の上昇

運営費の上昇要因としては、物価上昇等によるものその他の要因によるものが考えられるが、物価上昇等についてはPFI事業者側でコントロールできないリスクであることから、JICAが対応し、その他の要因についてはPFI事業者が対応する。

(2) 施設損傷

施設損傷の帰責事由により対応者は異なるが、第三者による施設損傷も含めて損害保険等の対応が可能な範囲については、基本的にはPFI事業者が対応する。

(3) 性能

建物及び設備の性能維持等の保全業務はPFI事業の業務範囲であることから、PFI事業者が対応する。

⑤ VFMの算定条件

(1) VFMの評価の考え方

「VFM」(Value For Money) は、「VFMに関するガイドライン」(平成13年7月27日内閣府) (以下「VFMのガイドライン」という。) において、以下のように定義されている。

「VFMとは、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。公共施設等の整備等に関する事業をPFI事業として実施するかどうかについては、PFI事業として実施することにより、当該事業が効率的かつ効果的に実施できることを基準としている。すなわち、PFI事業として実施することにより公共部門が自ら実施する場合に比べてVFMがある場合、効率的かつ効果的に実施できるという当該基準をみたすことになる。したがって、PFI事業としての実施を検討するに当たってはVFMの有無を評価することが基本となる。」

また、VFMのガイドラインは、VFMの有無を評価する際の支払について、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で評価することとしており、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「PSC」(Public Sector Comparator)、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「PFI事業のLCC」(Life Cycle Cost) (以下「PFI-LCC」という。) と称している。

VFMの評価は、同一の公共サービス水準下においてはPSCとPFI-LCCとの比較により行い、PFI-LCCがPSCを下回ればPFI事業の側にVFMがあり、上回

一方、公共サービス水準を同一に設定することなく評価する場合、PSCとPFI-LCCが等しくても、PFI事業において公共サービス水準の向上が期待できるとき、PFI事業の側にVFMがあるとしている。

また、PFI-LCCがPSCを上回っても、その差を上回る公共サービス水準の向上がPFI事業において期待できれば、PFI事業の側にVFMがあるとしている。

ただし、上記の場合においては、期待できる公共サービス水準の向上が何らかの方法によりPSCやPFI-LCCと同一の尺度で定量化できることを前提条件としており、VFMのガイドラインは、民間事業者の計画が明らかになっていない特定事業の選定段階においては、公共サービス水準を同一に設定した上でPSCとPFI-LCCをそれぞれ算定し、これらと比較することを基本としており、PFI導入可能性の検討においても同様に公共サービス水準を同一に設定した上でのVFMの有無を評価することになる。

なお、上記のVFMの評価において、PSCとPFI-LCCに差がみられない場合には、他の要素も考慮したうえで、PFI法の趣旨に照らし当該事業をPFI事業で実施すべきかどうかを評価することが適当であるとされている。

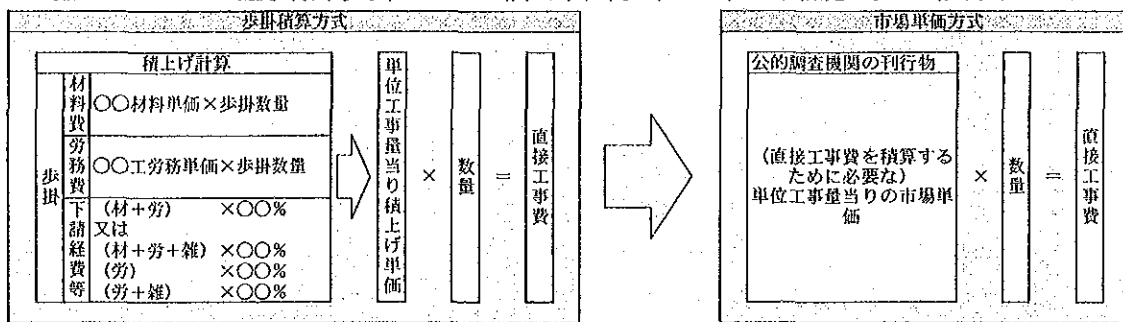
本検討では、財務分析結果をPSCとして採用する。つまり、PFI事業の事業期間を20年とし、割引率も直近の20年利付国債の表面利率である2%を採用するとともに、現時点の経済環境に鑑みインフレについては考慮しないものとする。

(ii) PFI方式におけるコスト削減の考え方

PFI事業の場合、設計・建設・建物維持管理及び施設運営の実施に関する責務が民間事業者に包括的に委ねられることから、JICA自らがこれらの業務を実施する場合よりも建設コストや維持管理コストの削減が見込まれる。この理由としては、相互に関連する業務を一括して発注することや、性能発注とすることにより民間事業者の責務において様々な新技術の活用が図られることなどが挙げられるが、その他に工事費については以下のような要因によりコストの低減化が図られることが考えられる。

一般に民間の工事発注においては、その時点での建設資材や労務に関する需給動向と市場価格を敏感に反映して工事費を決定するのに対して、公共の工事費積算においては、工事単価の見直しが民間ほどには頻繁に行われなため、建設工事の積算価格における市場価格に対する感度が異なると考えられる。実際に「公共工事コスト縮減対策に関する行動指針」（平成9年4月4日公共工事コスト縮減対策関係閣僚会議決定）に基づいて実施されている施策の中には、建築工事において工事標準歩掛りによる複合単価方式から市場単価方式への移行可能工種について拡大を図ることにより、積算の合理化を進めるとともに市場価格に対する感度を高めることが試行されている。

図9-4-2 工事標準歩掛りによる複合単価方式から市場単価方式への移行イメージ



資料：公共工事コスト縮減対策関連資料より抜粋

また、公共工事においては国土交通省が提示する一定の経費率に準じて積算されるのに対し、関連業務を包括したLCCの価格競争を行う場合には、各業務における間接費の圧縮や利益率の低減などの効率化が図りやすく、企業努力による経費率の低減が図られることも考えられる。

その他に、事務所等における部屋の照明を例にとると、従来方式では「一定のワット数の照明器具（機能を確認できる参考製品名を付記）を一定数設置する」といった仕様を提示して調達を図るのに対して、PFI事業における性能発注では「部屋が一定以上の照度（ルクス）に常に保たれていること」というような要求に基づく調達を図るために、民間事業者の裁量により廉価な汎用品の活用や新製品の活用などによる民間事業者のコスト削減に対する創意工夫の余地が拡大する。例えば、一般的な40W蛍光灯に代わるHf蛍光灯の採用（照明器具1台当りの明るさが約1.5倍）による照明器具設置台数（すなわち保守点検関連コスト）の削減、エレベーターシャフト内に機械を有するタイプのエレベーター採用（独立した機械室の撤去）による約50%の工事費縮減などが例として挙げられる。

ただし、従来方式とPFI方式における整備費や維持管理費等の違いは、これ以外にも様々な理由が考えられ、本検討での厳密な定量的分析は困難である。

このため、BTO方式であるPFI特定事業のうち研修室や宿泊室などを含む学習施設関連の案件に着目し、整備費及び維持管理費のそれぞれにおいて15%程度の削減が見込まれるものと想定する。

表9-4-6 BTO方式のPFI案件における特定事業の選定段階における財政負担縮減効果

事業名称	公共施設等の種類	特定事業の選定 公表年月日	事業 期間 (年)	インフラ率	割引率	財政負担(現在価値)		財政負担 縮減効果	備考
						従来方式 (千円)	PFI方式 (千円)		
神奈川県立保健医療福祉大学 (仮称) 施設整備事業	大学	2000年 1月 21日	33	1.0%	4.0%	29,552,000	29,295,000	0.87%	
							26,819,000	9.25%	
岡布市立調和小学校整備並び に運用及び維持管理事業	小学校	2000年 12月 15日	16	-	4.0%	100	83	17.00%	指数比較
神奈川県立湘南海岸公園海洋 総合文化ゾーン施設整備等事 業	体験学習施設	2001年 3月 28日	33	1.0%	4.0%	2,146,000	1,664,000	22.46%	
八雲村学校給食センター施設 整備事業	学校給食センター	2001年 4月 20日	31	-	4.0%	-	-	7.10%	
岡山リサーチパーク・イン キュベーションセンター(仮 称) 整備等事業	インキュベーション	2001年 8月 23日	16	1.0%	4.0%	2,247,000	2,157,000	4.01%	
(仮称) 国分寺市立市民文化 会館整備運営事業	文化会館	2001年 9月 13日	34	-	4.0%	100	82	18.00%	指数比較
(仮称) 加古川市立総合体育 館整備PFI事業	総合体育館	2001年 11月 22日	23	-	4.0%	7,259,713	6,355,828	12.45%	
野洲町立野洲小学校及び野洲 幼稚園整備並びに維持管理事 業	小学校及び幼稚園	2002年 1月 21日	20	1.0%	4.0%	100	83	17.00%	指数比較
千葉市少年自然の家(仮称) 整備事業	学習施設等	2002年 4月 19日	17	-	4.0%	100	89	11.00%	指数比較
公務員宿舍駒沢住宅(仮称) 及び池尻住宅(仮称) 整備事 業	公務員宿舍	2002年 6月 7日	10	考慮 しない	1.4%			3.00%	
公務員宿舍赤羽住宅(仮称) 整備事業	公務員宿舍	2002年 6月 7日	10	考慮 しない	1.4%			3.00%	
市川市立第7中学校校舎・給 食室・公会堂整備等並びに保 育所整備PFI事業	中学校及び公会堂等	2002年 7月 4日	17	-	4.0%	100	91	9.00%	リサ調整前
							89	11.00%	リサ調整後

(iii) PFI事業におけるコンサルティングフィー等の考え方

この他にもPSCとPFI-LCCの違いとして、PFI事業のコンサルティングフィーや監視するための費用負担が新たに生じる。「PFI事業実施プロセスに関するガイドライン」(平成13年1月22日内閣府)(以下「実施プロセスのガイドライン」という。)には、「PFI事業の検討に当たっては、金融、法務、技術等の専門知識やノウハウを必要とすることから、公共施設等の管理者等が外部のコンサルタント又はアドバイザーを活用することも有効である。」としている。

また、実施プロセスのガイドラインでは、外部のコンサルタント等の活用において当該事業の実施に係る秘密保持及び公正さに対する信頼性の確保に留意することを求めており、公共施設等の管理者等が活用するコンサルタント等とコンサルタント等の関係企業との間で当該PFI事業に関する一切の情報提供や情報交換等が行われぬよう担保する等の措置を採ることや、コンサルタント等が当該事業に応募又は参画しようとする民間事業者のコンサルタント等となることが利益相反等の観点から適切でないことを指摘している。

このため、通常はPFI事業の検討に参画したコンサルタント等が実施方針の策定から契約の締結までの業務についても対応し、業務委託契約書において「当該事業がPFI法第6条に基づく特定事業として選定された場合にあっては、PFI法第7条の定めてある民間事業者の選定等に応募又は参画及び応募又は参画しようとする民間事業者のコンサルタント等になってはならない。」という規定を設けるなどの措置が採られている。

国のPFI案件においては、公共施設等の整備等の実施における公正さ(秘密保持、利益相反の禁止等)の確保、PFI事業推進業務の一貫性を保つことによる作業効率の低下防止などの観点から、PFI導入可能性調査業務を受託したコンサルタント等が継続して実施

方針の策定から契約締結までの業務に起用されている。

PFI導入可能性調査業務から継続してPFI事業推進業務の実施を図ることを想定した場合、以下のような業務が想定され、事業内容にもよるが概算で約5,000万円程度の費用が想定される。

表9-4-7 実施方針の策定から契約締結までに想定される主な業務

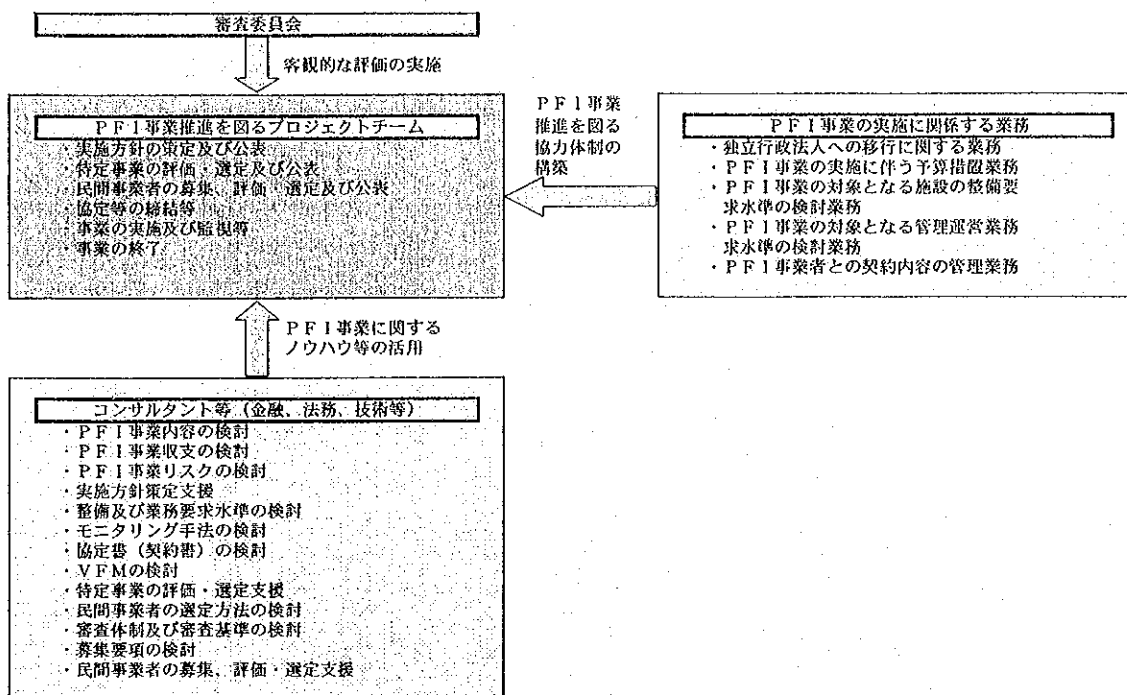
PFI事業実施プロセス	公共施設等の管理者等	金融(総務)	法務	技術
アドバイザリー契約	<ul style="list-style-type: none"> ○事業モデルの構築 <ul style="list-style-type: none"> ・PFI導入範囲の決定 ・民間リスク分担の決定 ○VFMの算定 <ul style="list-style-type: none"> ・データ収集 ・PSCの算定 ・PFIのLCCの算定 ・リスクの調整 ・VFMの算定 ○PFI導入手続実施 <ul style="list-style-type: none"> ・実施方針案の作成 ・要求水準書案の作成 ・選定基準案の作成 ・条件規定書案の作成 ・第1回審査委員会開催 ○実施方針の策定・公表 <ul style="list-style-type: none"> ・説明会の実施 ・質疑回答の実施 ・個別ヒアリングの実施 ○特定事業の選定・公表 <ul style="list-style-type: none"> ・VFMの評価公表 ・第2回審査委員会開催 ○入札公告等の公表 <ul style="list-style-type: none"> ・説明会の実施 ・現地説明会の実施 ・質疑回答の実施 ・第3回審査委員会開催 ○提案書類受付 <ul style="list-style-type: none"> ・第4回審査委員会開催 ・選定事業者の決定 ○選定事業者の公表 ○契約手続の実施 ○契約締結 	<ul style="list-style-type: none"> ○事業内容の提案 ○審査体制構築支援 ○民間リスク分担取捨案提案 ○VFM算定支援 ○公表方針の検討 ○審査委員会検討手順案提案 ○実施方針書案作成 ○業務要求水準書案作成 ○選定方法案作成 ○選定基準案作成 ○契約書案作成 ○募集要項案作成 ○提案様式案作成 ○審査委員会開催支援 ○説明会開催支援 ○回答案作成支援 ○ヒアリング実施支援 ○VFM検定支援 ○審査委員会開催支援 ○説明会開催支援 ○審査結果の公表支援 ○事業者との交渉支援 	<ul style="list-style-type: none"> ○関連法規制の検討 <ul style="list-style-type: none"> ・WTO対応等 ○条件規定書案作成 <ul style="list-style-type: none"> ・契約書案検討 ・DAの検討 ○回答案作成支援 ○回答案作成支援 ○回答案作成支援 ○交渉業務代行 	<ul style="list-style-type: none"> ○ポーリング調査の実施 ○VFM算定支援 ○整備要求水準書案作成 ○回答案作成支援 ○回答案作成支援 ○回答案作成支援
実施方針の策定・公表				
特定事業の選定・公表				
民間事業者の募集・選定				
協定等の締結等 事業の実施及び監視等 事業の終了				

また、民間事業者の選定を行うにあたっては、第三者による客観的な評価を行う必要があり、有識者等による審査委員会等を設置することから、コンサルタント等への委託費用以外に審査委員会の運営費（委員等への交通費及び謝礼等）も必要となる。

本検討においては、施設内容や事業内容において不確定要素が多いことから、審査委員会の設置に伴う費用も含めて外部コンサルタント等への委託費用を5,000万円と想定する。

このような外部コンサルタント等も含めてPFIの実施に向けては、JICAの内部においてもPFI事業の実施に関連する業務を所掌する部署等との協力体制を構築し、PFI事業推進を図るプロジェクトチームを組成することが想定される。

図9-4-3 JICAにおけるPFI事業推進体制（案）



(iv) VFM算定条件の整理

中部国際センター整備事業に対するPFI採用の適否は、JICAの意思決定に基づくものであり、JICAはPFI事業者が適切かつ確実に業務を遂行しているかどうかを監視する義務がある。この監視内容としては、設計段階、建設段階、維持管理運営段階において、入札書類で提案された内容に基づいて各々の業務が適切かつ確実に遂行されているかどうか、及びJICAが要求した整備対象施設の性能要件や維持管理業務等の業務要件が満たされているかどうかを監視することになる。

これらの監視方法としては、JICAの職員が対応する場合と外部機関を活用する場合などが考えられるが、本件における事業内容の詳細が未定であることから、基本構想（第1次案）においてJICA側に生じる間接的な費用負担と同額の年間500万円を想定する。

以上のことからVFM算定条件を整理すると以下のようになる。

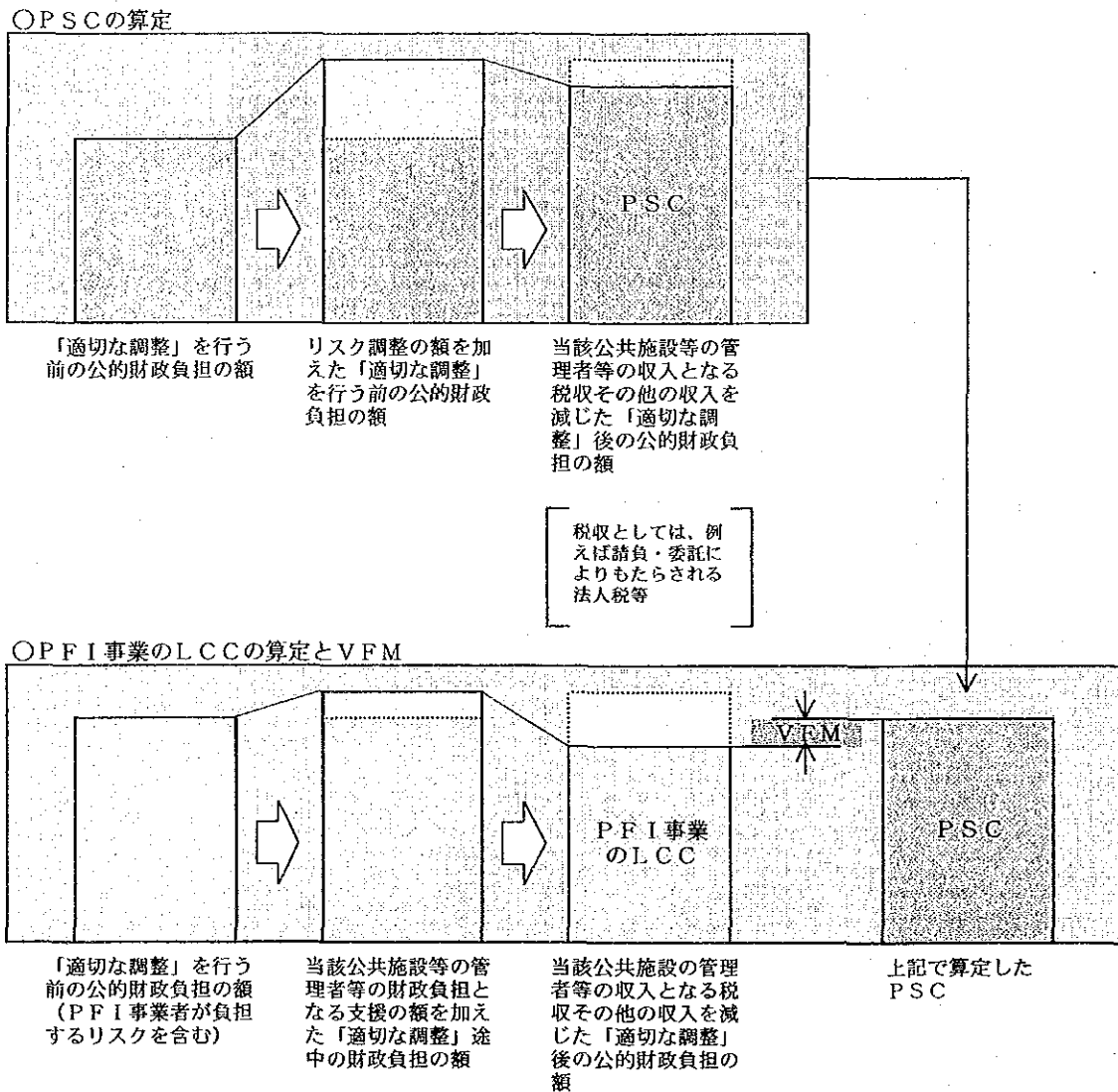
表9-4-8 VFM算定条件

項目	P.S.C.	P.F.I.-L.C.C.
共通条件	事業期間：20年（整備期間2年 供用期間18年）	割引率2% インフレ率：考慮しない
財政負担額の主な内訳	<ul style="list-style-type: none"> 調査費 設計費 建設費 既存施設解体費 施設運営費 閉業前人件費等 単年度歳出 	<ul style="list-style-type: none"> 割賦料（施設対価） 施設運営委託費 外部コンサルタント等委託費用 モニタリング（監視）費用 税収調整（SPCの法人税等分）
資金調達		<ul style="list-style-type: none"> 資本金 借入金 日本政策投資銀行及び市中銀行からの借入を想定
施設整備費	想定される延床面積と既存の国際センターの整備単価をもとに算定	P.S.C.における施設整備費をもとに15%のコスト削減を想定
施設運営費	既存の中部国際センターにおける施設運営費の実績値をもとに想定	P.S.C.における施設運営費をもとに15%のコスト削減を想定

VFMの算定は、PFI法に基づく基本方針において、「公的財政負担の見込額の算定に当っては、財政上の支援に係る支出、民間事業者からの税収その他の収入等が現実に見込まれる場合においてこれらを調整する等、適切な調整を行って、将来の費用（費用の変動にかかるリスクをできる限り合理的な方法で勘案したものとする。）と見込まれる公的財政負担の総額を算出のうえ、これを現在価値に換算することにより評価すること。」とされている。

このため、本件においては事業内容が不確定なことからリスク調整や財政上の支援に係る支出については見込まず、民間事業者から現実に見込まれる法人税等のうち国税分の調整を行うこととする。

図9-4-4 PSC及びPFI事業のLCCの算定とVFMについて



- (注) 1. 当該公共施設等の管理者等の財政負担となるもの以外の支援が他者からある場合、それを含めて算定するかどうかの扱いについてはPSCとPFI事業のLCCにおいて同様とする。
2. ある省庁が実施するPFI事業において、他省庁による支援又は収入が見込まれる場合、国の支出・収入を一体的に扱うものとして、他省庁によるものについても調整することとする。

出典：「VFM (Value For Money) に関するガイドライン」(平成13年7月27日)

(3) PFI事業における財務分析

中部国際センターのPFI事業の財務分析を行うにあたり、収容人数 57 人（57 室）、145 人（シングル 105 室+ツイン 20 室=125 室）、101 人（シングル 75 室+ツイン 13 室=88 室）の3ケースの施設規模を想定する。

57 室規模をケース（0）、125 室規模をケース（1）、両者の中間規模である 88 室規模をケース（2）とする。さらにケース（0）とケース（1）については、SV研修を導入した場合を a、導入しない場合を b として、合計5ケースについてPFIを適用した場合のPFI-LCCを算定する。なお、施設整備期間は 57 後月簿の整備期間とした。

表9-4-9 中部国際センターの新規整備におけるケース設定

ケース	SV研修の有無	宿泊室数(室)	収容人数(人)	延床面積(m ²)	部門別面積内訳(m ²)					
					宿泊	研修	管理	厚生	体育館等	その他共用
ケース(0)	無	57	57	3,722	1,057	277	132	333	436	1,488
ケース(1) a	有	125	145	10,189	2,700	1,630	458	917	866	3,617
ケース(1) b	無	125	145	10,189	2,700	1,630	458	917	866	3,617
ケース(2) a	有	88	101	7,132	1,890	1,141	321	642	606	2,532
ケース(2) b	無	88	101	7,132	1,890	1,141	321	642	606	2,532
参考: 既存施設	無	95	97	3,722	1,057	277	132	333	436	1,488

シニア海外ボランティア研修を行わない場合、ツインルームには技術研修員2名が宿泊することを前提とすると、既存施設の収容規模である 97 人よりも多くなる。このため、既存施設よりも収容規模が増加することにより外部宿泊施設利用者の一部が新たに整備される中部国際センターを利用することが想定される。

平成 13 年度実績における技術研修員の月別宿泊実績（センター宿泊+外部宿泊）の1日あたり平均値が既存施設の収容規模を超えているような場合は、既存施設の収容規模よりも多くの宿泊需要があることとなり、収容規模の制約要因から外部宿泊施設を利用せざるを得ない技術研修員が存在したと考えられる。このような場合に、既存施設の収容規模を超える収容規模を確保することにより当月外部宿泊施設利用者の一部が新たに中部国際センターの当月延べ宿泊者数に加えられるものとして、以下のようなフローに基づき、新たに整備する中部国際センターの延べ宿泊者数を推定する。

図9-4-5 最大収容規模が既存施設の収容規模を超える場合の月別延べ宿泊者数の設定フロー

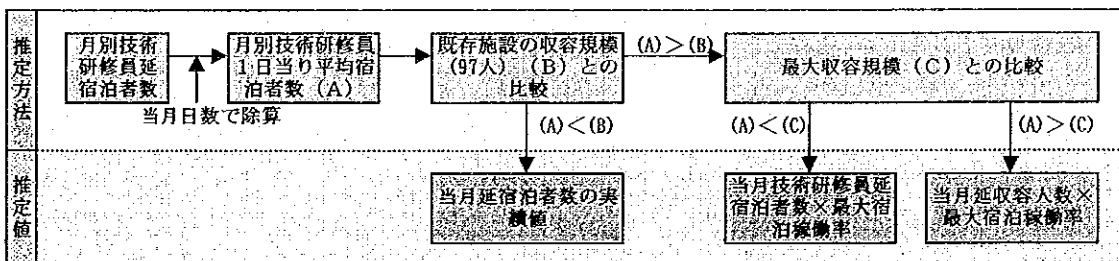


表9-4-10 シニア海外ボランティア研修を導入しない場合の稼働状況の推定

項目	4月	5月	6月	7月	8月	9月	
当月日数(a)	30	31	30	31	31	30	
実績値							
当月中部国際センター延泊者数(b)	726	1,514	1,947	1,767	1,305	2,269	
当月外部宿泊施設延泊者数(c)	112	298	528	260	239	746	
当月技術研修員延泊者数(d)=(b+c)	838	1,812	2,475	2,027	1,544	3,015	
当月技術研修員1日当り平均泊客数(e)=(d/a)	28	59	83	66	50	101	
既存施設の収容規模との比較(f1)(e≤97人)	28	59	83	66	50	101	
最大収容規模との比較(f2)(97人<e≤145人)	--	--	--	--	--	--	
最大収容規模との比較(f3)(145人<e)	--	--	--	--	--	--	
中部国際センター延泊人数(g)=(145人×a)	4,350	4,495	4,350	4,495	4,495	4,350	
当月中部国際センター延泊者数	726	1,514	1,947	1,767	1,305	2,269	
	(f1の場合)	(f2の場合)	(f3の場合)				
当月宿泊稼働率(h)=(f/g)	17%	34%	45%	39%	29%	66%	
既存施設の収容規模との比較(f1)(e≤97人)	28	59	83	66	50	101	
最大収容規模との比較(f2)(97人<e≤101人)	--	--	--	--	--	--	
最大収容規模との比較(f3)(101人<e)	--	--	--	--	--	--	
中部国際センター延泊人数(g)=(101人×a)	3,030	3,131	3,030	3,131	3,131	3,030	
当月中部国際センター延泊者数	726	1,514	1,947	1,767	1,305	2,269	
	(f1の場合)	(f2の場合)	(f3の場合)				
当月宿泊稼働率(h)=(f/g)	24%	48%	64%	56%	42%	95%	
項目	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計
当月日数(a)	31	30	31	31	28	31	365
実績値							
当月中部国際センター延泊者数(b)	2,821	2,058	1,017	1,299	2,168	1,519	20,410
当月外部宿泊施設延泊者数(c)	1,613	1,064	390	372	734	621	6,977
当月技術研修員延泊者数(d)=(b+c)	4,434	3,122	1,407	1,671	2,902	2,140	27,387
当月技術研修員1日当り平均泊客数(e)=(d/a)	144	105	46	54	104	70	76
既存施設の収容規模との比較(f1)(e≤97人)	--	--	46	54	--	70	--
最大収容規模との比較(f2)(97人<e≤145人)	144	105	--	--	104	--	--
最大収容規模との比較(f3)(145人<e)	--	--	--	--	--	--	--
中部国際センター延泊人数(g)=(145人×a)	4,495	4,350	4,495	4,495	4,060	4,495	52,925
当月中部国際センター延泊者数	4,212	2,965	1,017	1,299	2,756	1,519	23,891
	(f1の場合)	(f2の場合)	(f3の場合)				
当月宿泊稼働率(h)=(f/g)	94%	68%	23%	29%	68%	34%	45%
既存施設の収容規模との比較(f1)(e≤97人)	--	--	46	54	--	70	--
最大収容規模との比較(f2)(97人<e≤101人)	--	--	--	--	--	--	--
最大収容規模との比較(f3)(101人<e)	144	105	--	--	104	--	--
中部国際センター延泊人数(g)=(101人×a)	3,131	3,030	3,131	3,131	2,828	3,131	36,865
当月中部国際センター延泊者数	0	0	1,017	1,299	0	1,519	22,496
	(f1の場合)	(f2の場合)	(f3の場合)				
当月宿泊稼働率(h)=(f/g)	2,974	2,878	--	--	2,686	--	--
	95%	95%	32%	41%	95%	49%	61%

PFIでは、PFI事業の事業範囲を包括的に民間事業者に委ねることから、民間事業者はそれらの業務を行うSPC(Special Purpose Company: 特定目的会社)を設立する。SPCはPFI事業を実施するための資金調達から設計、建設、維持管理運営業務を行い、それらの対価として施設整備相当額と維持管理運営業務のサービス対価をJICAから得ることになる。

SPCの資金調達については、VFMの算定条件に示したように資本金と借入金から構成され、資本金については施設整備費の10%、借入金については借入金総額の50%を日本政策投資銀行から借り入れ、残りの50%を民間金融機関から借り入れると想定する。日本政策投資銀行からの借り入れ利率は、PFI事業に適用される直近の平成14年7月5日現在の政策金利Ⅲを採用し、2.2%とする。また民間金融機関からの借り入れ利率は、財務分析検討着手の直近の20年利付国債の表面金利に1%を加えた3%とし、建設期間中の短期借り入れ利率については1.5%と想定する。

これらの条件をふまえ、20年間に亘る従来方式による公的財政負担の総額を求めると、その内訳は以下ようになる。

表9-4-11 従来方式による20年間に亘る公的財政負担の総額の内訳及びPSC

パターン	パターン3 笹島地区に新設(従来方式)				
	ケース	ケース(0)	ケース(1)a	ケース(1)b	ケース(2)a
SV研修	無	有	無	有	無
宿泊室数	57室	125室		88室	
収容人員	57人	145人		101人	
調査・設計費等(a)	85,500	177,500	177,500	136,500	136,500
建築工事費(b)	677,404	1,854,398	1,854,398	1,298,024	1,298,024
設備工事費(c)	364,756	998,522	998,522	698,936	698,936
外構工事費(d)	0	74,000	74,000	74,000	74,000
建中金利(c)	0	0	0	0	0
割賦原価(f)(=at+b+c+d+e)	0	0	0	0	0
長期金利負担(g)	0	0	0	0	0
整備費相当合計(h)(=f+g)	1,127,660	3,104,420	3,104,420	2,207,460	2,207,460
既存施設解体費(i)	144,674	144,674	144,674	144,674	144,674
発注関係人件費等	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
アドバイザー費用等	0	0	0	0	0
モニタリング費用	0	0	0	0	0
モニタリング関連費用等小計(j)	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
人件費	543,632	706,722	543,632	706,722	543,632
職員旅費	4,959	6,447	4,959	6,447	4,959
人当庁費	7,426	9,654	7,426	9,654	7,426
厚生費	2,104	2,735	2,104	2,735	2,104
借料・損料	17,917	17,917	17,917	17,917	17,917
各種会費	36,115	36,115	36,115	36,115	36,115
運営費等小計(k)	612,154	779,590	612,154	779,590	612,154
修繕費	33,501	91,701	91,701	64,188	64,188
建物管理業務請負契約	1,965,380	5,379,748	5,379,748	3,765,666	3,765,666
建物等特別保守管理請負契約	176,343	482,695	482,695	337,872	337,872
電話設備保守料	18,371	50,286	50,286	35,198	35,198
クリーニング(居室用シート等)	16,059	43,957	43,957	30,769	30,769
既存施設維持管理費等	349,149	349,149	349,149	349,149	349,149
サービス対価	0	0	0	0	0
維持管理費等小計(l)	2,558,802	6,397,536	6,397,536	4,582,842	4,582,842
事務所賃料	0	0	0	0	0
研修室賃料	0	0	0	0	0
外部宿泊施設利用料	1,531,296	996,912	503,424	1,812,384	702,288
外部施設利用料等小計(m)	1,531,296	996,912	503,424	1,812,384	702,288
維持管理運営費合計額(n)(=j+k+l+m)	4,712,251	8,184,038	7,523,114	7,184,816	5,907,283
総事業コスト(o)(=h+i+n)	5,984,585	11,433,132	10,772,208	9,536,950	8,259,417
リスク調整(p)	0	0	0	0	0
税収調整(S.P.C法人税等分)(q)	0	0	0	0	0
支払総額(r)(=o+p+q)	5,984,585	11,433,132	10,772,208	9,536,950	8,259,417
P.S.C	5,072,468	9,765,173	9,236,071	8,096,844	7,074,117

また、PFIを適用した場合の20年間に亘る公的財政負担の総額を求めると、その内訳は以下のようになる。

表9-4-12 PFI方式による20年間に亘る公的財政負担の総額の内訳

パターン	パターン3 笹島地区に新設 (PFI方式)				
	ケース(0)	ケース(1)a	ケース(1)b	ケース(2)a	ケース(2)b
SV研修	無	有	無	有	無
宿泊室数	57室	125室		88室	
収容人員	57人	145人		101人	
調査・設計費等(a)	72,675	150,875	150,875	116,025	116,025
建築工事費(b)	575,793	1,576,238	1,576,238	1,103,320	1,103,320
設備工事費(c)	310,043	848,744	848,744	594,096	594,096
外構工事費(d)	0	62,900	62,900	62,900	62,900
建中金利(e)	19,897	53,969	53,969	38,373	38,373
割賦原価(f) (=a+b+c+d+e)	978,408	2,692,726	2,692,726	1,914,714	1,914,714
長期金利負担(g)	236,752	651,773	651,773	463,456	463,456
整備費相当合計(h) (=f+g)	1,215,160	3,344,500	3,344,500	2,378,170	2,378,170
既存施設解体費(i)	144,674	144,674	144,674	144,674	144,674
発注関係人件費等	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
アドバイザー費用等	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
モニタリング費用	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
モニタリング関連費用等小計(j)	160,000	160,000	160,000	160,000	160,000
人件費	543,632	706,722	543,632	706,722	543,632
職員旅費	4,959	6,447	4,959	6,447	4,959
人当庁費	7,426	9,654	7,426	9,654	7,426
厚生費	2,104	2,735	2,104	2,735	2,104
借料・損料	17,917	17,917	17,917	17,917	17,917
各種会費	36,115	36,115	36,115	36,115	36,115
運営費等小計(k)	612,154	779,590	612,154	779,590	612,154
修繕費	0	0	0	0	0
建物管理業務請負契約	0	0	0	0	0
建物等特別保守管理請負契約	0	0	0	0	0
電話設備保守料	0	0	0	0	0
列ニシク(居室用シツ等)	0	0	0	0	0
既存施設維持管理費等	349,149	349,149	349,149	349,149	349,149
サービス対価	2,353,910	6,184,641	6,184,635	4,384,503	4,384,525
維持管理費等小計(l)	2,703,059	6,533,790	6,533,783	4,733,652	4,733,674
事務所賃料	0	0	0	0	0
研修室賃料	0	0	0	0	0
外部宿泊施設利用料	1,531,296	996,912	503,424	1,812,384	702,288
外部施設利用料等小計(m)	1,531,296	996,912	503,424	1,812,384	702,288
維持管理運営費合計額(n) (=j+k+l+m)	5,006,509	8,470,292	7,809,361	7,485,626	6,208,115
総事業コスト(o) (=h+i+n)	6,366,343	11,959,465	11,298,535	10,008,470	8,730,959
リスク調整(p)	0	0	0	0	0
税収調整 (S P C 法人税等分) (q)	67,263	210,475	210,468	145,529	145,529
支払総額(r) (=o+p-q)	6,299,080	11,748,990	11,088,066	9,862,941	8,585,430
P F I - L C C	5,157,771	9,541,052	9,011,951	8,021,944	6,999,234

PSC及びPFI-LCCの算定結果をふまえVFMについてみると、以下のようなになる。

表9-4-13 PFI導入可能性段階におけるVFMの評価

項目	ケース(0)	ケース(1)a	ケース(1)b	ケース(2)a	ケース(2)b
SV研修の有無	無	有	無	有	無
宿泊室数(室)	57	125	125	88	88
収容人数(人)	57	145	145	101	101
延床面積(m ²)	3,722	10,189	10,189	7,132	7,132
施設整備費(従来方式)(千円)	1,127,660	3,104,420	3,104,420	2,207,460	2,207,460
PSC(a)	5,072,468	9,765,173	9,236,071	8,096,844	7,074,117
PFI-LCC(b)	5,157,771	9,541,052	9,011,951	8,021,944	6,999,234
VFM(c) (=a-b)	-85,303	224,121	224,120	74,900	74,883
財政負担縮減効果(c/a)	-1.68%	2.30%	2.43%	0.93%	1.06%
年間宿泊稼働率	81%	78%	45%	97%	61%

【特記:前提条件を変更した場合(施設整備期間を2年から4年に変更)、どのケースにおいてもVFMは出なくなる。】

この結果、宿泊室数が57室であるケース(0)を除いてVFMがあることから、ケース(1)及びケース(2)についてはPFIの導入により財政負担の縮減効果が認められる。PFIの導入が先行している地方自治体においては、PFIの活用指針を定めているとこ

るもあり、PFIの導入を検討する際の目安として「さいたま市PFI活用指針」(平成14年5月)では、「設計と建設を含む施設建設費が概ね10億円以上」か、「維持管理・運営費が単年度で概ね1億円以上」の場合にPFIの導入を検討することとしている。

ケース(0)は、施設整備費が約11億円であり、上記の目安である施設建設費の目安をこらうじて超えるような事業規模である。これに対して、ケース(1)の施設整備費は約31億円、ケース(2)の施設整備費は約22億円とケース(0)と比較して事業規模が大きい。

よって、ケース(0)において財政負担縮減効果が表れない理由としては、事業規模が小さいことによるものと考えられる。

次にケース(1)とケース(2)について、パターン2におけるPSCとの比較を行うと以下ようになる。なお、パターン2の各ケースの公的財政負担の総額の内訳については資料編に掲載した。

表9-4-14 ケース(1)及びケース(2)におけるパターン2とパターン3の比較

項目	ケース(1)a		ケース(1)b		ケース(2)a		ケース(2)b	
	パターン2	パターン3	パターン2	パターン3	パターン2	パターン3	パターン2	パターン3
SV研修の有無	有	有	無	無	有	有	無	無
宿泊室数(室)	-	125	-	125	-	88	-	88
収容人数(人)	-	145	-	145	-	101	-	101
延床面積(m ²)	-	10,189	-	10,189	-	7,132	-	7,132
施設整備費(従来方式)(千円)	-	3,104,420	-	3,104,420	-	2,207,460	-	2,207,460
PSC(a)	8,529,164	9,765,173	6,630,021	9,236,071	8,109,083	8,096,844	5,208,941	7,074,117
PFI-LCC(b)	-	9,541,052	-	9,011,951	-	8,021,944	-	6,999,234
VFM(c)=(a-b)	-	224,121	-	224,120	-	74,900	-	74,883
財政負担縮減効果(c/a)	-	2.30%	-	2.43%	-	0.93%	-	1.06%
年間宿泊稼働率	-	78%	-	45%	-	97%	-	61%

パターン2におけるPSCとパターン3におけるPFI-LCCを比較すると、ケース(2)aの場合においては、パターン2よりもパターン3の方が財政負担は少なくなり、その他のケースにおいてはパターン3のPFI-LCCがパターン2を下回ることはない。ケース(2)aは、PSC間の比較においてもパターン2よりもパターン3が下回っており、これは先に示した宿泊需要の変動についての検討結果において整理したように、年間宿泊稼働率が97%と高稼働であることが要因となっている。

以上のことから、中部国際センターの年間宿泊稼働率を高められれば、ささしまライブ24地区に新規に中部国際センターを整備することが効率的かつ効果的であり、なおかつ、整備対象施設の規模が大きくなるほどPFIの適用による財政負担縮減効果が表れやすくなる。

しかし、現状における宿泊需要の変動を抑制できない場合は、宿泊室機能の収容規模を小さくしなければ年間宿泊稼働率を高めることができず、収容規模が小さくなるほどPFIの適用による財政負担縮減効果は表れにくくなる。

(4) 感度分析

PFI事業の分析結果は、割引率、事業期間、維持管理費の削減率の設定次第により異なる。試みに、本調査検討結果における設定値を検討結果、パターン3ケース(2) b、即ちささしま地区に88室規模の施設を建設する場合を示す。

① 事業期間の設定について

本調査検討においては事業期間を20年としたが、他の条件を同一として20年以外の事業期間を設定した場合として、10年と30年を設定した場合の調査検討結果の変動について示す。ただし、事業期間を30年とした場合は供用開始後20年目に大規模修繕工事を実施するものとする。

事業期間を10年、20年、30年と設定した場合、割引率は以下ようになる。

表9-4-16 事業期間別の割引率等の設定

事業期間	10年	20年	30年	備考
割引率	1.40%	2.00%	2.30%	直近各年物国債表面利率 10年物(第239回H14.06.20発行) 20年物(第056回H14.06.20発行) 30年物(第007回H14.05.20発行)
長期借入金 調達金利(公的)	1.55%	2.20%	-	日本政策投資銀行政策金利Ⅲ (H14.07.05現在)
長期借入金 調達金利(民間)	2.40%	3.00%	3.30%	上記金利+1%
短期借入金 調達金利(民間)	1.50%	1.50%	1.50%	短期プライムレート相当

上記の設定に基づき、総事業費及び現在価値は以下ようになる。

表9-4-17 事業期間別の財政負担の検討結果

事業期間	従来方式		PFI方式		VFM	
	総事業費 (千円)	現在価値(a) (千円)	総事業費 (千円)	現在価値(b) (千円)	差額(c) (c=a-b)	割合(d) (d=c/a)
10年	5,211,129	4,937,359	5,307,480	4,892,897	44,462	0.90%
20年	8,259,417	7,074,117	8,585,430	6,999,234	74,883	1.06%
30年	11,878,266	8,978,759	12,482,345	8,893,610	85,149	0.95%

② 従来方式とPFI方式における整備費及び維持管理費等の削減率

本調査検討においては、従来方式よりもPFI方式の方が整備費及び維持管理費等が15%程度削減されるとの想定に基づいて検討を行っている。

このため、この削減率を減少させた場合の検討結果は以下ようになる。

表9-4-18 整備費及び維持管理費の削減率を変化させた場合の財政負担の検討結果

削減率	従来方式		PFI方式		VFM	
	総事業費 (千円)	現在価値(a) (千円)	総事業費 (千円)	現在価値(b) (千円)	差額(c) (c=a-b)	割合(d) (d=c/a)
5.00%	8,259,417	7,074,117	9,344,233	7,609,364	-535,247	-7.57%
10.00%	8,259,417	7,074,117	8,966,894	7,305,954	-231,837	-3.28%
13.77%	8,259,417	7,074,117	8,678,561	7,074,117	0	0.00%
15.00%	8,259,417	7,074,117	8,585,430	6,999,234	74,883	1.06%

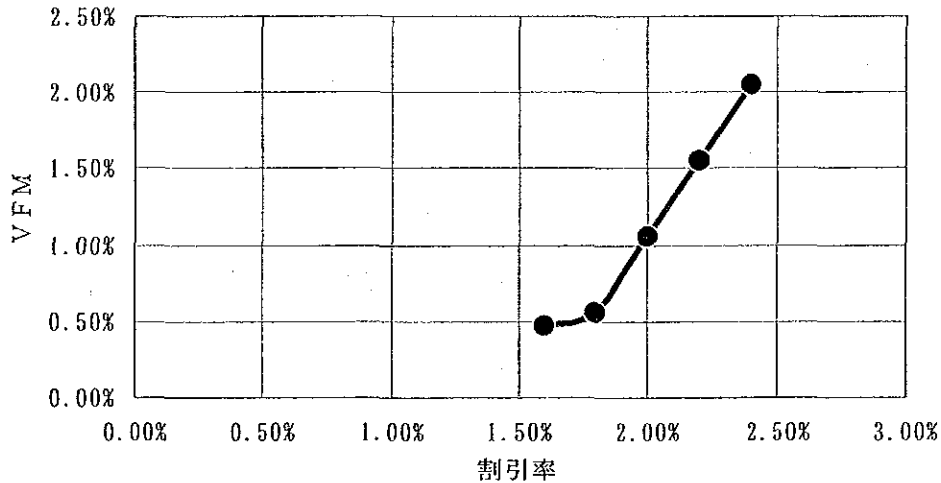
③ 割引率の設定

本調査検討においては、直近の長期国債の表面利率をもとに割引率を設定しているが、他の条件を同一として割引率を変化させた場合のVFMは以下ようになる。

表9-4-19 割引率の変化によるVFMの変化

割引率	従来方式		PFI方式		VFM	
	総事業費 (千円)	現在価値(a) (千円)	総事業費 (千円)	現在価値(b) (千円)	差額(c) (c=a-b)	割合(d) (d=c/a)
1.60%	8,259,417	7,286,282	8,585,430	7,251,707	34,575	0.47%
1.80%	8,259,417	7,178,795	8,585,430	7,138,510	40,285	0.56%
2.00%	8,259,417	7,074,117	8,585,430	6,999,234	74,883	1.06%
2.20%	8,259,417	6,972,158	8,585,430	6,863,753	108,405	1.55%
2.40%	8,259,417	6,872,830	8,585,430	6,731,943	140,887	2.05%

図9-4-6 割引率とVFMの関係



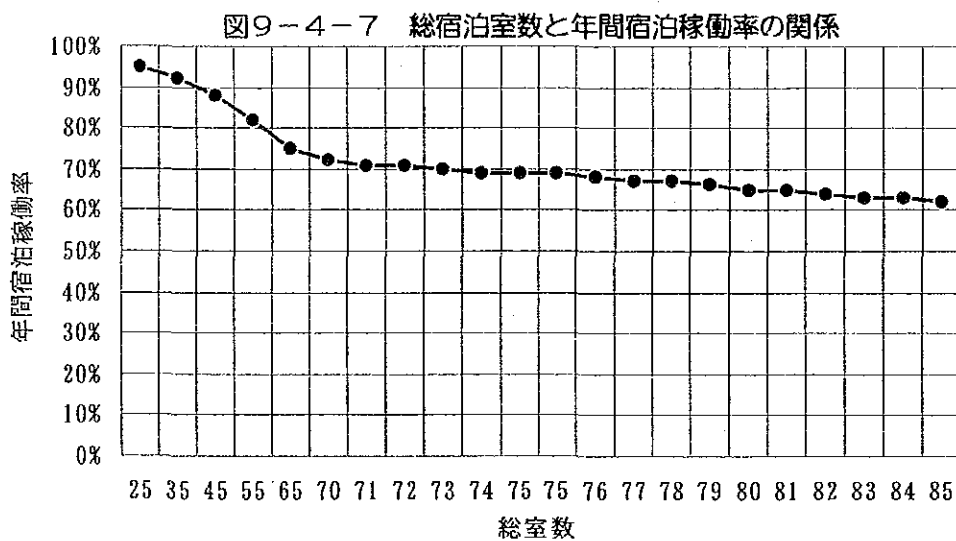
④ 年間宿泊稼働率

本調査検討においては、平成13年度の中部国際センターにおける宿泊実績をもとに、宿泊室数を変化させた場合における年間宿泊稼働率の推定を行っている。

国際協力事業団における一つの考え方として、国際センターにおける年間宿泊稼働率は70%を超えることが望ましいという考え方があるため、シニアボランティア研修を導入しない場合において宿泊室数と年間宿泊稼働率の関係を示すと以下のようなになる。

表9-4-20 年間宿泊稼働率の推定値
(平成13年度実績値を基に総宿泊室数を変化させた場合)

総室数	年間宿泊稼働率
85室	62%
84室	63%
83室	63%
82室	64%
81室	65%
80室	65%
79室	66%
78室	67%
77室	67%
76室	68%
75室	69%
75室	69%
74室	69%
73室	70%
72室	71%
71室	71%
70室	72%
65室	75%
55室	82%
45室	88%
35室	92%
25室	95%



また、国際協力事業団の想定により、中部国際センターを笹島地区に新規整備した場合は、立地条件及び施設内容の変化により平成13年度の中部国際センターにおける宿泊実績において外部宿泊施設を利用していた以下の研修については、新たに中部国際センターにおける宿泊が見込まれる。

表9-4-21 新たに中部国際センターでの宿泊が見込まれる研修等

(笹島地区に新規整備した場合)

コース名	人数	宿泊開始日	宿泊終了日	泊数	人泊
産業技術教育	10	2001/05/09	2001/06/23	45	450
サウディアラビア工業教育	5	2001/08/21	2001/08/30	9	45
生活習慣病予防対策	5	2001/10/02	2001/11/03	32	160
電気事業経営	7	2001/08/30	2001/10/04	35	245
青年招へい地方プログラム	15	2001/10/03	2001/10/10	7	105
高校生実体験セミナー	20	2001/08/20	2001/08/22	2	40

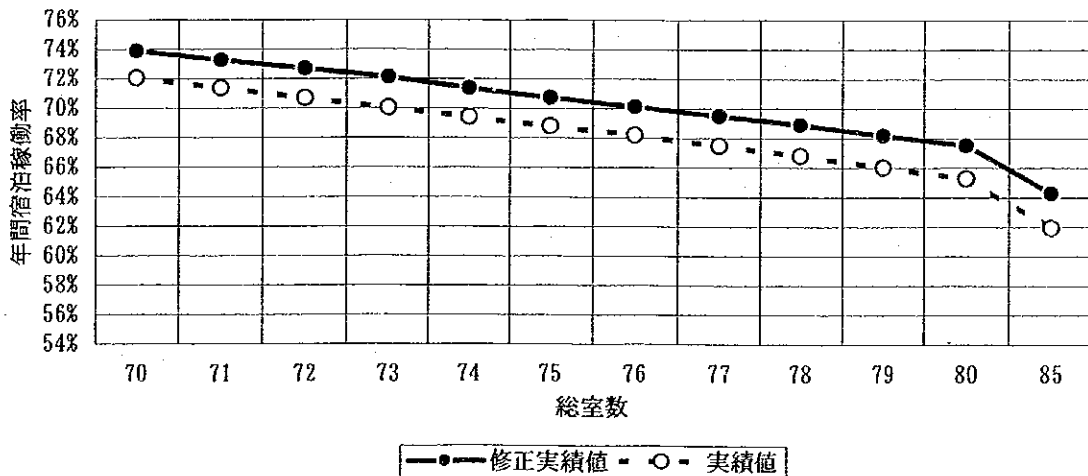
平成13年度の中部国際センターにおける実績値に対して、上記の研修等を外部宿泊施設利用から中部国際センター利用に切り替えた修正実績値を基にし、総宿泊室数を変化させた場合の年間宿泊稼働率の変化は以下ようになる。

表9-4-22 年間宿泊稼働率の推定値

総室数	年間宿泊稼働率	
	修正実績値	実績値
85室	64%	62%
80室	68%	65%
79室	68%	66%
78室	69%	67%
77室	69%	67%
76室	70%	68%
75室	71%	69%
74室	71%	69%
73室	72%	70%
72室	73%	71%
71室	73%	71%
70室	74%	72%

(注:平成13年度の修正実績値を基に算定。図9-2-3の実績値とは若干異なる。)

図9-4-8 総室数と年間宿泊稼働率の関係



第10章 基本構想（最終案）の検討

10-1 これまでのまとめ

中部国際センターは、中部地区における JICA の拠点として国際協力に関する役割を果たしてきたが、昭和41年に建築されて以来の老朽化等に伴い、新たな施設の必要が生じている。

（1）中部国際センターの活用について

- 中部地区の特性やリソースを活用し、中小企業、環境（全般）、金属工業、窯業セラミックスの4分野を中心とした研修員受入事業が実施されており、研修員からの評価・満足度は非常に高いものがある。
- 中部国際センターの研修員受け入れ規模は全センターの中で5番目に大きく、宿泊機能を伴う施設を有する必要性は大きい。
- NGO等との共同事業、開発教育の観点から、市民のアクセスが容易となる立地条件のもとに施設を有する必要がある。
- 他の国際交流機関等は、中部国際センターとの共同事業を通して、研修員の受入やイベントの実施、人材ネットワークなどの多くのノウハウについて活用することが出来るため、多くのメリットを見出している。

（2）中部国際センターの外部からの利用ニーズについて

- 中部国際センターは昭和36年以来研修を実施してきたこともあり、JICAの経験を活かし自治体や、大学、NGO等、国際交流において今後重要な役割を担う関係団体からも支援を求められている。
- 宿泊機能について一定水準のサービスが提供されれば、国際交流機関や大学の留学生に対する宿泊機能の期待は大きい。
- 宿泊機能以外にも、NGO等の活動のための施設（会議室等）の提供が求められている。

（3）必要機能

- 従来の国際センターにある、宿泊機能、研修機能、飲食機能、生活支援機能、文化交流機能等が、研修員受入のために引き続き必要である。
- 宿泊機能については、研修員に一定の生活環境を提供しうよう、他の国際センターと同程度の広さ（約16㎡～20㎡、バス・トイレ等完備）を確保する必要がある。
- 国際交流の一環として新たに付加する機能には市民活動支援機能がある。これはNPOやNGOの活動スペースなどであり、スペースと共に事務機器等の利用も可能にするよう配慮することも重要な事項である。

（4）民間施設と中部国際センターとの合築の可能性

- 民間施設との合築については、ささしま地区という「立地条件の悪さ」とそれに伴う「民間需要の低さ」、また、合築に伴う事業リスクの増大に起因する「民間事業者の事業参画意欲の低下」という3つの理由から困難である。

10-2 基本構想（最終案）策定の考え方

(1) パターン1（現状施設の改修）

現状施設では、立地条件の改善がなされない、運営上の問題等が生じること等に鑑み、最終案としては採択しない。

(2) パターン2（外部施設利用）

コスト的には外部施設利用が有力であるが、研修員が分散して宿泊することから、提供するサービスの均質化が図れない、研修員同士の交流機会が少なくなり精神的な面も含め健康管理等が困難になる、全体の危機管理・安全管理が困難になる、適切な研修施設の確保が困難になる、施設確保に係る業務が増大すること等に鑑み、最終案としては採択しない。

(3) シニア海外ボランティア（派遣前研修の導入）

研修対象者の6割程度が首都圏在住であり、名古屋地区で実施することでコストが増大し、また研修等に際しての利便性が悪いこと等から、名古屋地区での研修実施の優位性が低いと考え、最終案には盛り込まない。

以上のことから、シニア海外ボランティアの研修実施を盛り込まずに、ささしま地区に施設を整備するパターンについて、従来型整備方式とPFI事業による整備方式についての詳細を検討する。

表 10-2-1 各検討パターンのメリット・デメリットの整理

	立地条件・周辺環境・アクセス	管理運営業務、安全・セキュリティ	事業性・事業の拡張性・多様性	JICA事業のPR
パターン1 現状施設の改修	メリット ・公共交通機関(鉄道等)のアクセス利便性が低い。 ・住宅地内であることから、イベント開催等に際し、騒音等、周辺環境への配慮が必要になる。		・NGO対応など他の事業展開には基本的に外部施設に依存することになる。	・周辺地域との交流が盛んで評判がよい。 ・行事、市民対応等、不特定多数を対象としたPR事業の展開には不向きである。
パターン2 シニア海外ボランティア利用	メリット ・研修先への利便性を配慮した施設確保が可能になる。 ・施設の確保にかかる業務が増大する。	・研修員の受入人数の変化等に対して柔軟な対応が可能である。 ・研修員はホテル等に宿泊するため、研修員相互の交流、夜遅くまでの雑談が困難。 ・管理業務の煩雑化(常に研修・宿泊施設の手配業務が発生)が生じる。 ・中核施設としての拠点性や情報発信性、市民に開かれたセンターとはなりえない。 ・(特にオフタイムの)トラブル対応、研修員のセキュリティに課題がある。	・3パターンの中では一番コスト負担が少ない。 ・新たな事業展開に際しては外部施設へ全面的に依存する必要あり。 ・施設確保業務の増大に伴い、事務コストが増大する。	・NPOやNGO等への活動支援(スペースの提供)についてニーズが高く、遅くまで会議を実施することが多い(静岡県、名古屋 NGO センター)。そのため宿泊できる施設が望ましく、他のパターンと比べ工夫が必要。
パターン3 ささしま地区(ホテル)整備	メリット ・「国際観光・交流拠点」の趣旨に沿った開発として、周辺機能とのタイアップが期待できる。名古屋駅より徒歩10分程度であるため、アクセス利便性は高い。		・施設確保業務が削減できる。 ・NGO対応など他の事業展開への対応余地も見込まれる。	・PR等のニーズに施設面で十分な対応が可能。
	デメリット ・まち(ささしまライブ24地区)の成熟化に一定期間を有するため、当初、CBICが孤立する可能性がある。		・施設整備に係るコストが他のパターンよりも大きい。	

10-3 センターの事業内容・具体的機能の検討

(1) センターの具体的機能

本報告書「8-3 基本構想(第1事案)における導入機能の設定」で記載したように、従来の中部国際センターにある宿泊機能・研修機能といった機能については基本的に継続する。飲食機能については、研修員の健康管理や生活支援の面で重要であることや、「市民に開かれたセンター」としての国際交流機能の一環として活用し、食文化を通じた交流活動を前提に継続することとする。

新たに設ける機能としては、まず、広報展示室を設け国際交流に関する情報を発信するPR機能を設ける。また、市民レベルの交流やNPO、NGOとの交流等を踏まえたセミナールーム機能を含んだオリエンテーション、ブリーフィング機能を整備する。研修員に対しては、インターネット等の環境を充実させるとともに相談室やAVルームやレクリエーションルームなど、生活支援のための機能も追加する。

(2) センターに見込まれる施設規模

① 宿泊室数の検討

第9章にて施設規模が57室規模、88室規模、125室規模の3つの規模を設定し検討を行ってきたが、上記よりSV研修機能を設けないことから125室規模を不採用とする。また、57室規模については、恒常的に外部宿泊施設を利用することから不採用とする。

88室規模で宿泊室の稼働率が70%以上確保できる規模を再度検討し、最終案の施設規模として設定する。「9章(2)④ 年間宿泊稼働率 表9-45」より年間稼働率が70%以上となるのは76室以下の場合であるため、最終案では宿泊規模を75室(シングル:73室、ツイン2室)とし最終案の検討を実施する。

② 必要な施設規模の検討

九州国際センター、兵庫国際センターの面積割合を参考に面積を算定した88室規模の第1次案(表10-3-1)を基に、最終案(表10-3-2)および整備される施設整備内容(表10-3-3)を作成した。

最終案では、第一次案で想定している中部国際センター利用者数等が同じ条件であることから、研修室等の主要な施設としては同程度の室数や規模が必要となること、また事務所等の管理部門については、運営上支障が生じないように配慮している。(なお、9章までと同様に部門毎の面積割合で各面積を算定した場合、管理部門や研修施設等の面積が非常に小さくなるため、運用上問題が生じる可能性も考えられる。)

表10-3-1 第一次案の施設規模の算定

	延床面積	宿泊部門	研修部門	管理部門	厚生部門	講堂・体育館・国際会議場	その他・共用部門
九州国際センター(145室)	10,790	3,045	1,936	365	930	807	3,707
面積(m ²)		28%	18%	3%	9%	7%	34%
兵庫国際センター(96室)		25%	14%	6%	9%	9%	36%
面積(m ²)	8,800	2,240	1,200	560	800	800	3,200
	平均	26.5%	16.0%	4.5%	9.0%	8.5%	35.5%
(仮称)新中部国際センター 第一次案:88室 (m ²)	7,132	1,890	1,141	321	642	606	2,532

出典:「国際協力事業団 兵庫インターナショナルセンターあり方調査 報告書」

表 10-3-2 最終案の施設規模の算定 (㎡)

	延床面積	宿泊部門	研修部門	管理部門	厚生部門	講堂・体育館・ 国際会議場	サービス・ 共用部門
(仮称)新中部国際センター	6832	1700	1130	340	675	585	2402
最終案 :75室		24.9%	16.5%	5.0%	9.9%	8.6%	35.2%

表 10-3-3 (仮称)新中部国際センターに整備される施設内容

	室 名		面積 (㎡)
宿泊部門	1 シングルルーム (73室)	○	20×73
	2 ツインルーム (2室)	○	40×2
	3 リネン室	○	20×4
	4 トランク室	○	20×2
	5 洗濯室(自販機コーナー兼用)	○	20×2
	計		1700
研修部門	1 オリエンテーションルーム	◎	80
	2 プリーフィングルーム	◎	120
	3 セミナールーム	○	405
	4 日本語教室	◎	55
	5 講師室	○	55
	6 研修監理員室	○	55
	7 インターネットルーム	◎	55
	8 物入れ	○	15×2
	9 湯沸し室	○	10×2
	10 便所	○	25×3
	11 ラウンジ	○	180
計		1130	
管理(事務)部門	1 所長室	○	50
	2 応接室	○	25
	3 事務室	○	90
	4 会議室	◎	25
	5 物入	○	10
	6 更衣室	○	10
	7 湯沸室	○	10
	8 便所	○	10
	9 図書資料室	○	55
	10 広報展示室	◎	55
計		340	
厚生部門	1 食堂ホール	○	210
	2 厨房	○	65
	3 食堂事務室	○	10
	4 従業員休憩室	○	20
	5 便所	○	10
	6 ラウンジ	○	160
	7 売店	○	40
	8 オーディオ・ビデオルーム	◎	40
	9 健康相談室	◎	20
	10 和室	○	40
	11 レクリエーションルーム	◎	40
	12 物入	○	20
計		675	
講堂・体育館等	1 体育館兼講堂	◎	530
	2 車庫(3台)	○	55
計		585	
サービス共用部門	1 玄関ロビー・ラウンジ	○	130
	2 フロント等	○	30
	3 守衛室(中央管理室)	○	30
	4 宿直室	○	10
	5 休憩室	○	10
	6 倉庫	○	15
	7 機械室・交通部分	○	2177
計		2402	
合 計		6832	

【凡例：○既存施設に備えていた機能、◎新しく追加する機能】

③ センターの整備及び管理運営方法

これまでの検討結果を踏まえ、整備方式は、合築等は考えないJICA国際センターとしての単独事業とする。なお、運営・管理面については、従来も施設運営の効率化のために民間事業者に一括委託しており、同方式を継続することが望ましいと考えられる。

(3) センターの施設計画の検討

① 施設配置計画

敷地形状と面積は、現在名古屋市と折衝中であるが、本業務における検討ではささしまライブ24地区を計画予定地(約5,700㎡)とし計画を行った。この場合の敷地条件として、北・東側が接道していると共に、計画地の北側に関西本線や近鉄、東側には新幹線、名鉄等の鉄道の高架が位置し、計画地南側には名古屋高速の高架がある。施設配置計画の再にはこれらの周辺状況を踏まえ、眺望や騒音等を考慮して計画する必要がある。

② 施設配置計画の方針と計画検討案

施設配置計画にあたっては、以下の敷地特性を考慮して計画を行う。

- i) 計画予定地が街区の北側に位置することから、計画地へのアクセスは北側道路からとし、施設エントランスは北側に計画する。
- ii) 新幹線等の高架鉄道や都市高速などからの景観を意識すると共に、ささしまライブ24地区の今後の開発状況を踏まえ、当センターの「顔づくり」を考慮する。
- iii) 海外からの研修者及び一般市民への開放などの施設の用途を踏まえ、研修部門の快適性、宿泊部分の眺望や居住性を考慮した配置計画とする。

以上の基本方針より施設配置計画を検討した結果以下のような計画検討案が得られる。

- i) 施設は、南面採光や眺望を考慮し、東西軸を基本とした配置とする。
- ii) 施設ゾーニングは宿泊機能と管理・研修機能に明確に分離して計画する。
- iii) エントランスは、アプローチ道路となる北側道路に面して設ける。
- iv) 宿泊施設は眺望と居住環境を意識し、南北面に配置する。
- v) 食堂等の厚生部門は吹抜空間や庭に面するなどの快適性の高い空間とする。
- vi) 管理部門は玄関付近に集約し、食堂、宿泊部門へのサービスは施設東側からとする。
- vii) 外部空間には修景池や緑地等を配し、周辺環境との調和を考慮する。

◇宿泊機能ゾーン	
1 階	: 厚生フロアー ・食堂、和室、相談所、AVルームなど
2階～5階	: 宿泊フロアー ・シングル73室 ツイン2室、物入ほか
◇管理・研修ゾーン	
1 階	: 研修フロアー (事務所、広報展示室、図書館等、ブリーフィングルームほか)
2 階	: 研修フロアー (セミナールーム、会議室ほか)
3 階	: 厚生等フロアー (体育館兼講堂、パソコンルームなど)
◇屋外	
駐車場	: 15台
テニスコート	: 1面

③ 各施設計画

「市民等に開かれたセンター」をコンセプトに施設計画を行う。施設は主として宿泊部門、管理部門、研修部門、厚生部門、体育館・講堂、サービス・共用部門で構成される。外部利用も考慮した研修・管理部門と、居住環境等を重視した宿泊・厚生部門とを明確に分離し、研修員のセキュリティを高めると共に効率的・機能的な運用が図れる計画とする。また、海外からの研修員等がリラックスできるよう、吹抜空間や池・緑などの外部修景を整備し、施設利用の快適性や周辺環境に配慮した計画とする。

1) 宿泊部門

宿泊室は最近の施設規模等を考慮し、シングルルームは 20 m²程度、ツインルームは 40 m²程度（共にユニットバス付）に設定した。室数はシングルルームが 73 室、ツインルームは 2 室の合計 75 室で計画する。宿泊室は快適でリラックスできる空間とするため、眺望や騒音などの周辺環境を考慮し南北面に配置する。また、リネン室、自販機コーナーを兼ねたランドリー、物入等を適所に確保する。ツインルームは、車椅子利用者等も利用可能な仕様（扉巾、身障者対応ユニットバスの設置等の検討）とする。

2) 管理部門

管理部門はエントランス付近に集約して計画し、入館者の管理、宿泊者のフロント業務、研修室の利用管理等、施設管理が容易で省人化が可能な計画とする。また、図書資料室、広報展示室をエントランスロビーに併設し、来館者へのサービスの向上が可能な計画とする。

3) 研修部門

セミナールーム等は 2 階及び 3 階の一部にまとまって設ける計画とし、宿泊ゾーンからも連絡通路により接続する。オリエンテーションルーム、ブリーフィングルーム等、研修者や外部利用者が最初に訪れる部屋は 1 階に設ける計画とする。

4) 厚生部門

「市民に開放されたセンター」を目指し、研修員と周辺住民等が交流できるよう、宿泊ゾーン 1 階に食堂や和室等の厚生部門を配置する。中央に吹抜空間のラウンジを設け、開放的で落ち着きのある空間とする。食堂は南側外部空間に面して設け、外部空間と一体となった利用ができる計画とする。

5) 体育館・講堂

天井高さが必要となる体育館・講堂は、研修・管理ゾーンの最上階となる 3 階部分に設ける。研修員が容易に使えるよう宿泊ゾーンにも連絡できる計画とする。研修ゾーンに併設することにより、多目的な利用が可能な計画とする。また、床の振動や防音等に考慮した計画とする。

6) サービス・共用部門

食堂や宿泊部門など、外部委託が想定されるサービス部門は、施設東側にサービスエントランスを設け集約化を図る。また、中央監視室を併設し、管理の一元化を図る。ロビー、ラウンジ等は外部空間に面して設け、利用者の交流とくつろぎが可能な空間づくりを行う。

(4) 財務分析

上記を踏まえ、基本構想（最終案）について従来方式とPFI方式で行った場合の公的財政負担の比較検討を行う。

中部国際センターの建設計画は、ささしま地区が名古屋市による愛知万博サテライト事業に利用されること、その間の工事が出来ないこと、また予算措置や従来方式の場合にあっては、設計・入札・建設行程、PFI事業方式にあっては民間事業者選定・設計行程を勘案すると、平成15年度から整備事業に着手し、平成19年度から新施設の供用を開始する行程が想定される。この供用開始前までの従来方式とPFI方式における各種業務費用を以下のように設定した。

表 10-3-4 従来方式とPFI方式における供用開始前の年度別負担費用の内訳

事業年度	PSC (従来方式)	PFI-LCC (PFI方式)	参考:SPC (民間事業者)
平成15年度	発注関係人件費等 調査費 基本設計費	発注関係人件費等 調査費	
平成16年度	発注関係人件費等 実施設計費	発注関係人件費等(10ヶ月分) 開業前モニタリング費用(2ヶ月分) アドバイザー費用	SPC人件費(2ヶ月分) SPC設立費用等
平成17年度	発注関係人件費等 建築工事費及び設備工事費の1/3	開業前モニタリング費用	SPC人件費 実施設計費 建築工事費及び設備工事費の1/3
平成18年度	発注関係人件費等 建築工事費及び設備工事費の2/3 外構工事費 工事監理費	開業前モニタリング費用	建築工事費及び設備工事費の2/3 外構工事費 工事監理費
平成19年度以降	既存施設解体費 維持管理運営費	開業後モニタリング費用 既存施設解体費 建設費相当支払対価 維持管理運営相当支払対価	SPC人件費 維持管理運営委託費

この場合、PFI方式においては民間事業者の募集及び選定段階において検討される施設に関する提出書類の検討において基本設計相当の検討が行われることが想定されており、これらは民間事業者が応募に当たり費用負担することになる。

また、(仮称)新中部国際センターにおける年間宿泊稼働率については、本報告書「9-4 (4) 参考」で示したように新たに新施設での宿泊が見込まれる研修等をふまえ、平成13年度修正実績値を基に算定した年間宿泊稼働率を採用する。

その他の条件については、本報告書「9-4 PFI適用可能性の検討」における条件設定と同じとし、財務分析算定条件は次のとおりとした。ただし、整備期間は平成15年度から19年度までの4年とした。

表 10-3-5 財務分析の算定条件

項目	従来方式 (PSC)	PFI方式 (PFI-LCC)
共通条件	事業期間: 20年(整備期間4年 供用期間16年) 割引率2% インフレ率: 考慮しない	
財政負担額の主な内訳	<ul style="list-style-type: none"> 調査費 設計費 建設費 既存施設解体費 施設運営費 開業前人権費等 単年度繰出 	<ul style="list-style-type: none"> 割賦料(施設対価) 施設運営委託費 外部コンサルタント等委託費用 モニタリング(監視)費用 税収調整 (SPCの法人税等分)
資金調達		<ul style="list-style-type: none"> 資本金 借入金 (日本政策投資銀行及び市中銀行からの借入を想定)
施設整備費	想定される延床面積と既存の国際センターの整備単価をもとに想定	PSCにおける施設整備費をもとに15%のコスト削減を想定
施設運営費	既存の中部国際センターにおける施設運営費の実績値をもとに想定	PSCにおける施設運営費をもとに15%のコスト削減を想定

この結果、従来方式及びPFI方式による20年間に亘る公的財政負担の総額の内訳は次のようになる。

表 10-3-6 20年間に亘る従来方式とPFI方式の財政負担の総額の内訳

	従来方式 (PSC)	PFI方式(PFI-LCC)
宿泊室数	75	75
収容人員	77	77
調査・設計費等(a)	132,500	85,952
建築工事費(b)	1,243,424	1,056,910
設備工事費(c)	669,536	569,106
外構工事費(d)	71,884	61,102
建中金利(e)	-	36,015
割賦原価(f)(=a+b+c+d+e)	-	1,809,085
長期金利負担(g)	-	391,849
整備費相当合計(h)(=f+g)	2,117,344	2,200,934
既存施設解体費(i)	144,674	144,674
発注関係人件費等	20,000	9,167
アドバイザー費用等	-	54,500
モニタリング費用	-	90,833
人件費	543,632	543,632
職員旅費	4,959	4,959
人当庁費	7,426	7,426
厚生費	2,104	2,104
借料・損料	17,917	17,917
修繕費	54,656	0
建物管理業務請負契約	3,206,459	0
建物等特別保守管理請負契約	287,698	0
電話設備保守料	29,971	0
各種会費	36,115	36,115
クリーニング(居室用ソフ等)	26,199	0
サービス対価	-	4,028,224
事務所賃料	0	0
研修室賃料	0	0
外部宿泊施設利用料	1,027,328	1,027,328
既存施設管理運営費	698,297	698,297
運営・維持管理費合計額(j)	5,962,763	6,520,503
総事業コスト(k)(=h+i+j)	8,224,782	8,866,110
税額調整	-	199,854
支払総額	8,224,782	8,666,257
現在価値	6,918,929	6,980,274

(注：調査・設計費等内訳 設計調査費 4,500千円、基本設計費 26,880千円、実施設計費 62,720千円、工事管理費 38,400千円)

この検討結果は、従来方式よりもPFI方式の方が整備費及び維持管理費等が15%程度削減されるとの予測に基づいて検討を行っているが、仮にこの削減率を変化させた場合の結果は次のようになる。

表 10-3-7 整備費及び維持管理費の削減率を変化させた場合の財政負担の結果

削減率	従来方式		PFI方式		VFM	
	総事業費 (千円)	現在価値(a) (千円)	総事業費 (千円)	現在価値(b) (千円)	差額(c) (c=a-b)	割合(d) (d=c/a)
5.00%	8,224,728	6,918,929	9,352,558	7,520,292	-601,363	-8.69%
10.00%	8,224,728	6,918,929	9,009,454	7,250,319	-331,390	-4.79%
15.00%	8,224,728	6,918,929	8,666,257	6,980,274	-61,345	-0.89%
16.14%	8,224,728	6,918,929	8,588,293	6,918,929	0	0.00%
20.00%	8,224,728	6,918,929	8,323,153	6,710,301	208,628	3.02%

(5) 結 論

表 10-3-6 に見るように、75 室規模の施設については、従来方式と PFI 方式の総事業コストを比較した結果、現在価値換算で約 6,000 万円程度、従来方式の方が有利になっている。

なお、PFI の事業スキームを検討した結果、8 章で記述したとおり、民間事業との合築の可能性が低いことから、性能発注による施設整備であっても民間事業者の創意工夫が可能となる範囲（主に、設計・建設業務）が狭いため、PFI によるコスト削減効果は低いといえる。さらに、PFI 手法の場合は 20 年間にわたるサービス内容が当初の契約内容に縛られるため、状況の変化等に柔軟に対応できないという問題も考えられる。

また、第 9 章で検討した現有施設回収（パターン 1）、テナント・ホテル利用（パターン 2）の総事業コストを比較したものを表 10-3-8 に示すが、パターン 1 及び 2 は運営管理上の問題があることは本章 10-2 に記載のとおりである。

これらのことから、パターン 3 即ちささしま地区に施設を整備することについては、PFI 事業を選択した場合に VFM が生じる可能性は低く、従来方式による整備方法が妥当であると判断できる。

表 10-3-8 各パターンのシュミレーション結果比較表

パターン	施設規模 室数（上段） 内訳（下段）	事業シュミレーション結果		
		施設整備費	総事業コスト （20年間） 現在価値	入館率
		（千円）	（千円）	（年ベース）
1	57室	697,026	4,593,289	81%
	S57			
2	—	—	5,209,941	—
3-1	75室	2,117,344	6,918,929	71%
	S73、T2			
3-2	75室	—	6,980,274	71%
	S73、T2			

【凡例：S シングル T ツイン】

