

iv) 立体駐車場の施設規模

a) 駐車場設置の必要性

大月駅北側に整備する複合施設には市役所や観光物産館、子育て施設等を予定するため、これら施設の来訪の用に供する駐車場の整備が必要である。

上記に加え、大月駅北側エリアにおけるパーク&ライド用に駐車できるスペースも確保する。

図表-大月駅北側に整備する駐車場の利用者層と有料・無料の内訳

利用者	駐車場整備の目的等	有料・無料
庁舎来訪者	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎へ自家用車等で来訪する住民等のため。 ・最低限、現在の市役所駐車場の台数規模は確保する。 ・ただし、職員（市長及び議長を除く）の通勤目的のための駐車場は、当該駐車場には確保しない。 	無料 ※市が駐車場の利用料金を負担（月極め）
施設来訪者	<ul style="list-style-type: none"> ・観光物産館や高齢者福祉施設、子育て支援施設、商業施設等へ自家用車等で来訪する住民等のため。 ・駐車台数の規模は、施設面積（床面積）に応じて決定する。 ※標準駐車場条例（国交省）を参考にすると、1台/200㎡	有料（施設での購買金額による無料化を含む）
パーク&ライド	<ul style="list-style-type: none"> ・駅北側エリアの近隣住民が、駅まで自家用車で来て駐車場に停めて鉄道に乗り換える「パーク&ライド」として利用する住民等のため。時間貸し的な利用ではなく、月極め利用を想定する。 	有料 ※駐車場経営を維持するためのベース。

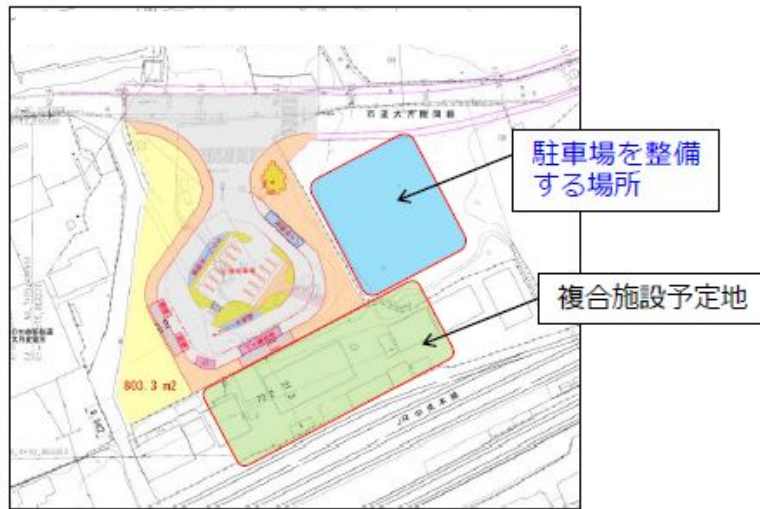
b) 駐車場の形態

駐車場の形態は、大きくは自走式と機械式（エレベータ式など）に分けられる。機械式駐車場は敷地面積の効率性は高いものの、維持管理面等でコスト高になるという側面がある（入出庫に時間を要する、管理人を配置するなど）。一方、自走式駐車場は機械式の逆で、コスト面では機械式駐車場に比べて安価であるが、敷地面積を広く必要とする側面がある。

なお、当該地では敷地が確保できること、整備コストを抑えるためには、自走式駐車場を選択する。また、以下の観点から、国土交通大臣認定の立体自走式駐車場（プレハブ式）とする。

- ・経済性：建築コストは一般建築に比べて2万円/㎡ほど安価
- ・効率性：大臣認定された駐車場であるため、一般建築に比べて法的制約が少なく、建築までの期間も短い。

ここで、立体自走式駐車場の1台あたり面積は、通路部分を含め、約25㎡/台となる。



c) 庁舎来訪者用

現在、本市で保有（借用含む）している駐車場の台数は、本庁舎（第二庁舎共通）で73台分、花咲庁舎で35台分ある（下表参照：合計で108台）。ここで、駅北側の近接地に配置する立体駐車場の利用層については、来客用を優先させ、公用車には北側エリアの場所で確保を図ることとする（今後、要検討）。なお、市長車及び議長車は、立体駐車場を利用するものとする。

このため、立体駐車場において確保すべき台数は、来客用を中心として**本庁舎・第二庁舎のみ移転の場合には41台**、**花咲庁舎を含めた全体的場合には62台**の駐車場を確保するものとする。

図表-市役所で保有・確保している駐車場の台数

		本庁舎	第二庁舎	花咲庁舎	合計
公用車	普通車	26		15	41
	バン	3			3
	トラック	3		3	6
来客用		38		16	54
障害者用		1		1	2
その他（市長車、議長車）		2			2
合計		73	0	35	108



図表-市役所移転に伴う駐車場の確保台数

	本庁舎・第二庁舎			花咲庁舎	合計
	現状台数	追加台数	合計		
来客用中心 （立体駐車場）	41	4	45	17	62
公用車 （立体駐車場）	30	0	32	18	50
合計	71	4	77	35	112

d) 施設来訪者用

観光物産館や高齢者福祉施設、子育て支援施設、商業施設等へ自家用車等で来訪する住民等のために必要な駐車場の台数規模は、山梨県において附置義務条例が制定されていないことから、標準駐車場条例（国土交通省制定）を参考に設定する。

駐車場台数規模設定の原単位：200 ㎡に 1 台

⇒各施設の合計面積が、1,000 ㎡の場合には5 台となる。

(国が示す標準駐車場条例における附置義務)

地区	建築用途	延べ床面積	駐車施設 1 台の整備を要する建築床面積 (原単位)			
			人口がおおむね 100 万人以上の都市	人口がおおむね 50 万人以上 100 万人未満の都市	人口がおおむね 50 万人未満の都市	
駐車場整備地区または商業地域若しくは近隣商業地域	特定用途に供する部分	条例で定める規模以上 (標準駐車場条例では、人口規模が 50 万人以上の都市は 1500 ㎡、人口 50 万人未満の都市は 1000 ㎡)	百貨店その他の店舗の用途に供する部分	200 ㎡	150 ㎡	150 ㎡
			事務所の用途に供する部分	250 ㎡	200 ㎡	200 ㎡
			特定用途 (百貨店その他の店舗及び事務所を除く。) に供する部分	250 ㎡	200 ㎡	200 ㎡
	非特定用途に供する部分	2000 ㎡以上の条例で定める規模以上		450 ㎡	450 ㎡	450 ㎡
上記の周辺地域又は自動車ふくそう地区のうち条例で定める地区	特定用途に供する部分	2000 ㎡以上の条例で定める規模以上		250 ㎡	200 ㎡	150 ㎡

出典：国土交通省 HP

e) パーク&ライド用

大月駅の北側エリアの住民を対象とした場合、賑岡町（ゆりヶ丘、畑倉、岩殿など）や七保町からの利用が想定される。

しかし、現在もパーク&ライド利用者は民間の駐車場を借りていると想定されるため、ここでは台数設定は 30 台を想定する。

f) 駐車場の規模算定

駐車台数の規模設定は前述①及び②の駐車場台数（最大で約 60 台）に、パーク&ライド用の 30 台程度を加え、概ね 100 台規模とする。

この台数規模で立体駐車場を計画する。

【駐車場の台数】

◆市役所来訪者用：60 台（最大規模で、花咲庁舎が移転しない場合には時間貸しを想定）

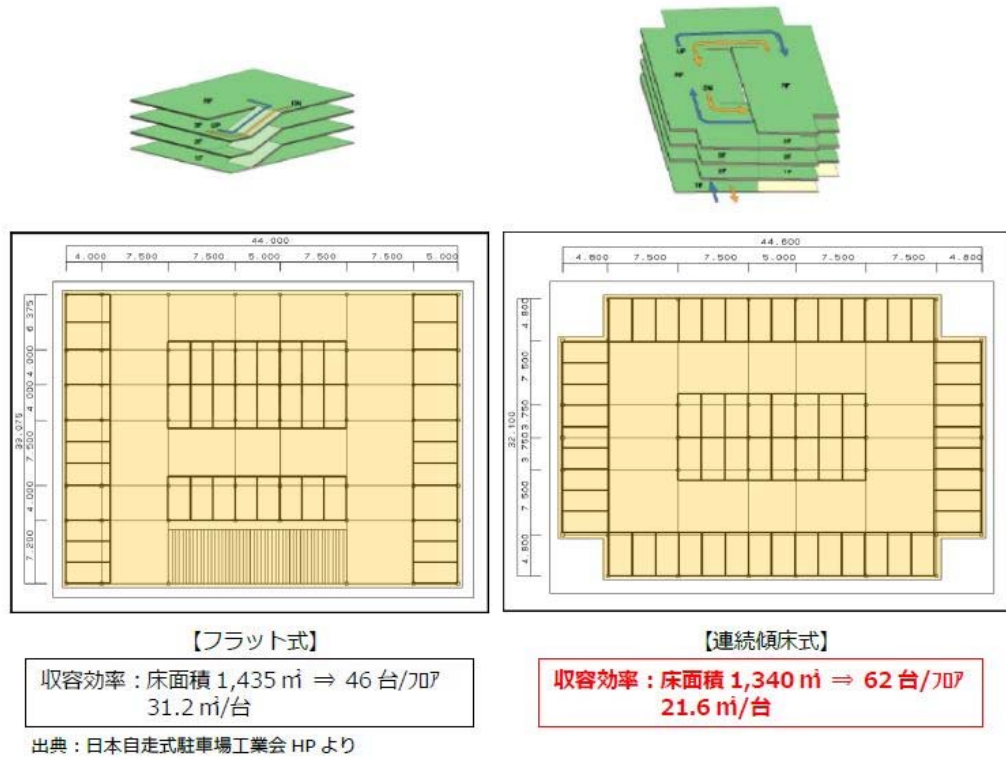
◆施設来訪者用：5 台

◆パーク&ライド用：30 台（月極め契約が基本であるが、時間貸しも含めて考える）

⇒約 100 台（余裕含む）

g) 立体駐車場の形式及び面積と階数設定

約 10 台規模の駐車場をプレハブ式の立体で考える。プレハブ駐車場はフラット式と連続傾床式がある。面積効率としては後者が有利であるため連続傾床式とする。



前述した連続傾床式の面積で 62 台/フロア確保できることから、このタイプにて 1 層 2 段型で約 100 台の規模を確保することができる。

しかし、床面積が 1,340 m²必要であることから、建ぺい率 80%を考慮すると約 1,700 m²の敷地が必要になる。

下記の必要面積を考慮すると、駐車場の建築面積は最低限、1,000 m²は必要になると考えられる。このため、約 120 台の駐車台数を確保するために、以下の 2 タイプを考える。なお、連続傾床式の 21.6 m²/台を参考に、1 台当たりの必要面積を 22 m²/台で算定する。

タイプ	概要	内訳
1	1層2段型	建築面積：約1,100m ² (50台/フロア×22m ² /台) ⇒2層で100台 ※敷地面積：約1,375m ² (建ぺい率80%)
2	2層3段型	建築面積：約900～1,000m ² (40台/フロア×22m ² /台) ⇒3層で120台 ※敷地面積：約1,250m ² (建ぺい率80%)

1台当たりの必要面積

駐車場建設：1台当たりの必要面積

- 1台あたり：『20～25㎡』必要になります。

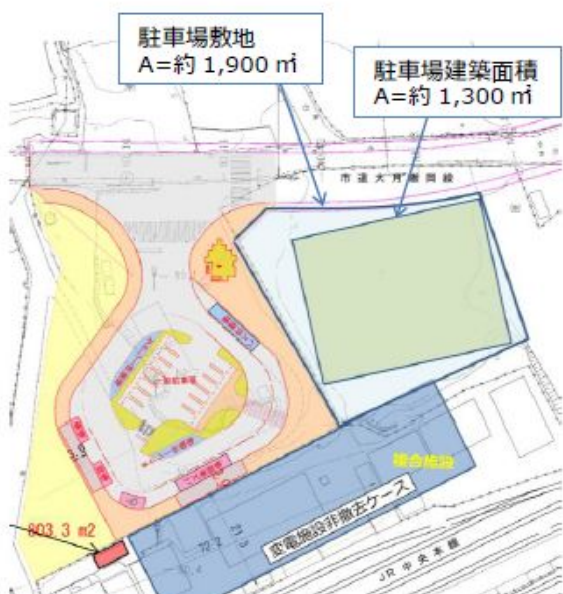
自走式立体駐車場のおおよそ収納台数を目安としてまとめた表になります。

駐車場タイプ	1,000㎡～2,000㎡	2,000㎡～3,000㎡	3,000㎡～4,000㎡
収納可能台数	約40～80台 (築造)	約80～120台 (築造)	約150台 (築造)

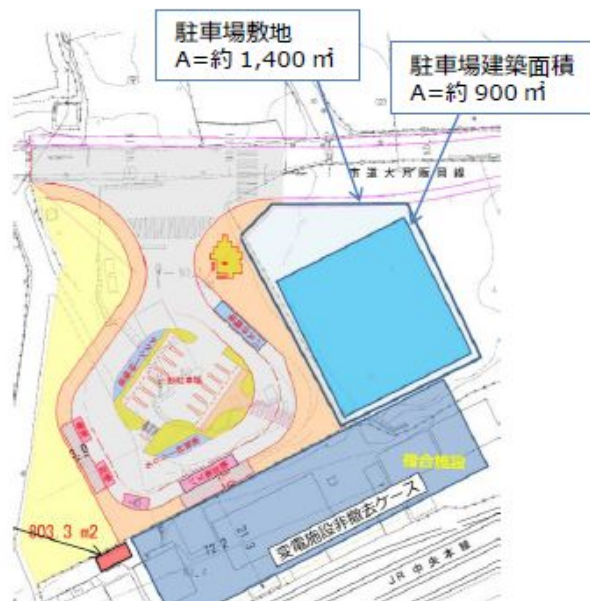
※) 築造 = 建築面積 × 階数

出典：日本自走式駐車場工業会 HP

タイプ1



タイプ2



敷地面積が少なく、効率的な「タイプ2」を選定する。

v) 商業施設（コンビニ）の施設規模

商業施設の検討にあたり、山梨県内でサービスエリアや山梨県防災新館で「まるごとやまなし館」を事業展開をしている「中央物産株式会社」へヒアリングを実施した。



まるごとやまなし館

<ヒアリング結果>

- ・ 事業に対する興味は非常にある。事業化に向け是非協力をしていきたい
- ・ よくあるような開発をしても意味はない。半日で構わないのでそこで過ごす目的施設でなければ誰も行かない。
- ・ 物産館というイメージではなく、地域の人が利用するものとなればよい。
- ・ 観光物産館で完結するのではなく、地域全体のつながりが必要。重層的な構想にするためのストーリーとして、日本遺産に登録されたときの役割についてあらかじめ練っておくことが必要。
- ・ まちに住む若者をどう活かすか、出店する意欲があるなら応援したい。物販でなくとも、飲食やバックパッカー向けの民宿など
- ・ 南口で構想していたコンビニエンスストアは面積の都合上合わなかったが、大月でやりたいとは言ってくれている。観光物産館単独で物販の販売や観光PRをするのではなく、「コンビニ」という仕組みに観光案内所などの機能を付加してはいかかか。
- ・ コンビニだけならば 50 坪程度、観光案内やフリースペースなどを加えるならば 60～65 坪程度が必要。

またコンビニの実現可能性を図るため、株式会社ローソンへヒアリングを実施した。

<ヒアリング結果>

- ・ 庁舎機能を有する施設であると 24hr 営業が困難
- ・ 複合施設で事業展開するならば、サテライト店舗とすることを念頭に考えていきたい。
- ・ 例えば南口商店街の方がフランチャイズオーナーになって、本店舗の経営とコンビニ経営に取り組んで欲しい。
- ・ コンビニに地域の特産品を設置することは可能、プロ野球の本拠地でのグッズ販売など実績もある。
- ・ この場所での工夫としては、名産品を扱うこと、登山客をターゲットとすること、富士山の気象情報の紹介、シャワールームの設置など。
- ・ バックヤードや事務所含めて 60 坪程度。最近ではイトインのスペースを設けることが標準となってきている。面積を確保できるならば店舗面積とイトイン面積が同程度。

- ・外からコンビニが見えるようにしてほしい。
- ・ローソン側から色々提案していくよりも、自治体のニーズに応じていきたいと考えている。思っている以上に工夫すべき点など協力できるところは多いと思う。



図表-地域特性を活かしたコンビニの取組例

<コンビニエンスストアの実現可能性>

a) 南北自由通路の通行人数

別途調査により、南北自由通路の通行人数は、「現状の JR 非利用者：257 人/日」「現状の JR の利用者（北側）3,575 人/日」「北側地区が開発されることで誘導される歩行者（居住誘導、事務所ビル、宿泊施設）：1,720 人/日」。合計して、1 日あたり 5,552 人は施設へ立ち寄る可能性がある。

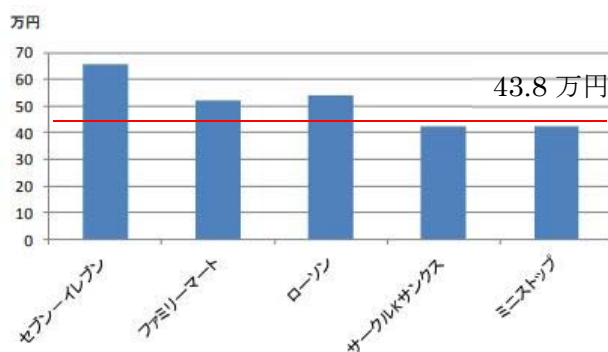
$$257+3,575+1,720=5,552 \text{ 人/日}$$

b) 想定売上

マルハニチロによる「コンビニエンスストア利用実態調査 2013」では、コンビニの 1 回あたり平均消費額「789 円」である。仮に立ち寄り率を 0.1 とした場合、1 日あたり約 43.8 万円の売り上げが見込めることとなる。

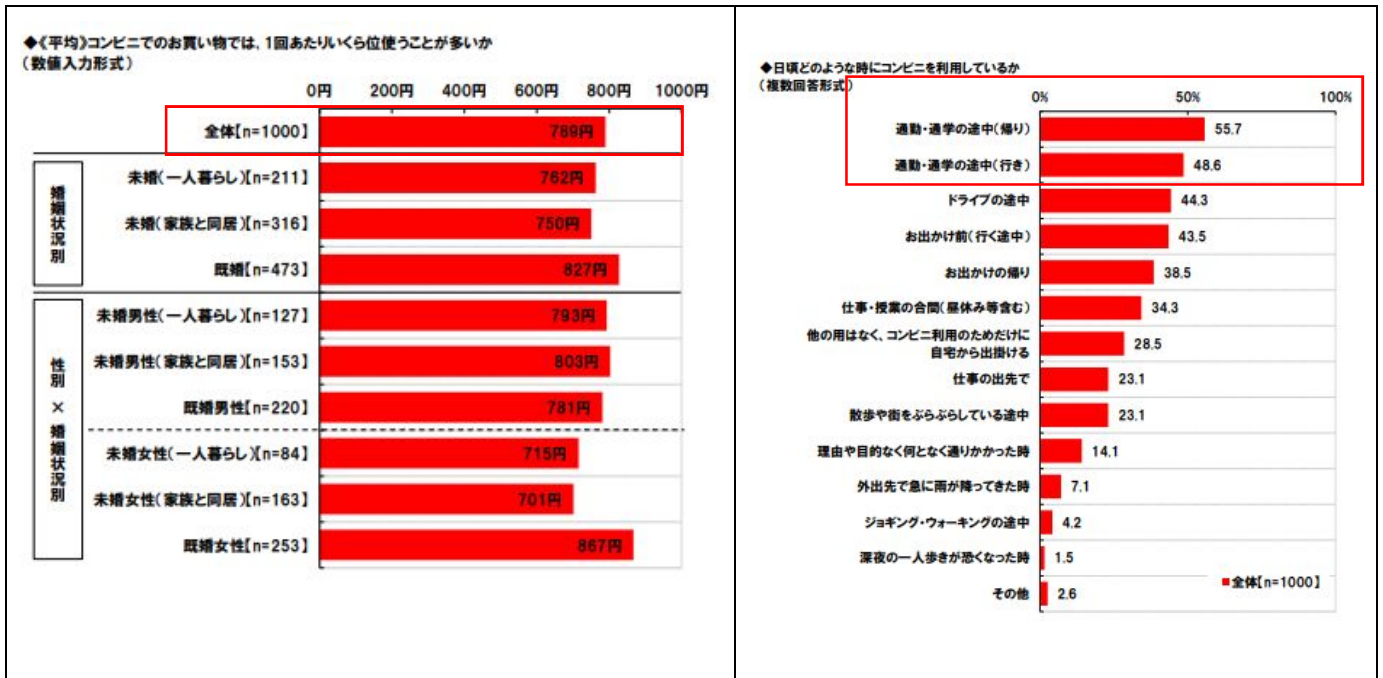
$$5,552 \text{ 人/日} \times 0.1 \times 789 \text{ 円/人} = \text{約 } 43.8 \text{ 万円/日}$$

これはサークル K サンクスやミニストップの国内日販売額の平均値とほぼ等しく、コンビニは成立する可能性がある。



出所：各社 IR 資料から作成

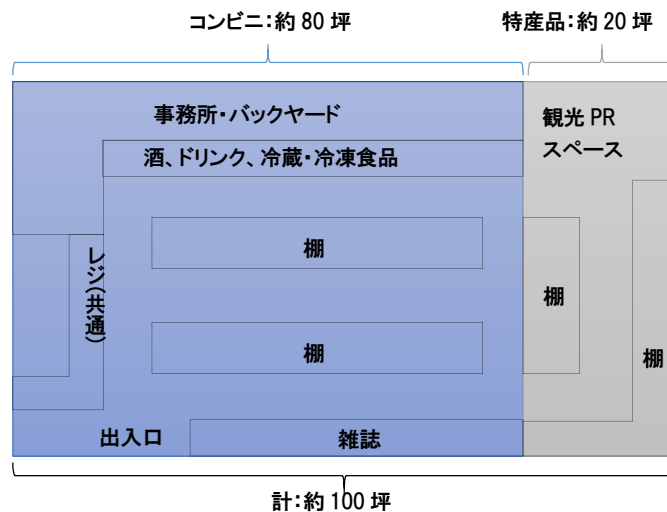
出典：(株)東レ経営研究所「コンビニ業界の現状と課題」2017年8月7日



出典：株式会社マルハニチロホールディングス
「コンビニエンスストア利用実態調査」2013年6月27日

c) 現在の想定施策(案)

- ・コンビニによる集客・収益確保を図るとともに、特産品の設置や観光PRのスペースを併設して設置。
- ・庁舎の最上階に展望フロアを設置し、大月から富士山を見る景観をPR。
- ・大月ならではのファストフード(おつけだんご、笹子餅、厚焼煎餅)。
- ・岩殿山の登山客をターゲットにした商品販売。
- ・規模はイトインやイベントスペースなども兼ねるものとし、観光PRスペースと合わせて100坪を想定。



コンビニと特産品配置イメージ
(配置はイメージです。)

vi) 複合施設の施設規模

複合施設の施設規模について、以下に整理する。

図表-施設規模の整理

項目(想定)		面積
建物	事務室	1,200 m2
	倉庫	200 m2
	会議室、電話交換室、便所、洗面所、その他諸室	1,300 m2
	玄関、広間、廊下、階段等の交通部分	1,100 m2
	議事堂	500 m2
	展望フロア	270 m2
	電気設備	400 m2
	観光物産館	60 m2
	商業施設(コンビニ)	270 m2
	児童福祉施設	300 m2
	その他	0 m2
	建築面積	1,200 m2
計	延べ床面積	5,600 m2
庁舎敷地	建築面積除く舗装部	400 m2
駅前広場		3,323 m2
立体駐車場	立体駐車場	1,000 m2
	駐車場舗装	620 m2
面積合計		10,943 m2

3) 事業方式

i) 各スキームにおける官民の役割分担案について

事業範囲である複合施設と立体駐車場について、官民の役割分担案をスキーム別に整理する。

以下の2施設（複合施設、立体駐車場）について事業採算性を検討する。

図表-官民の役割分担案

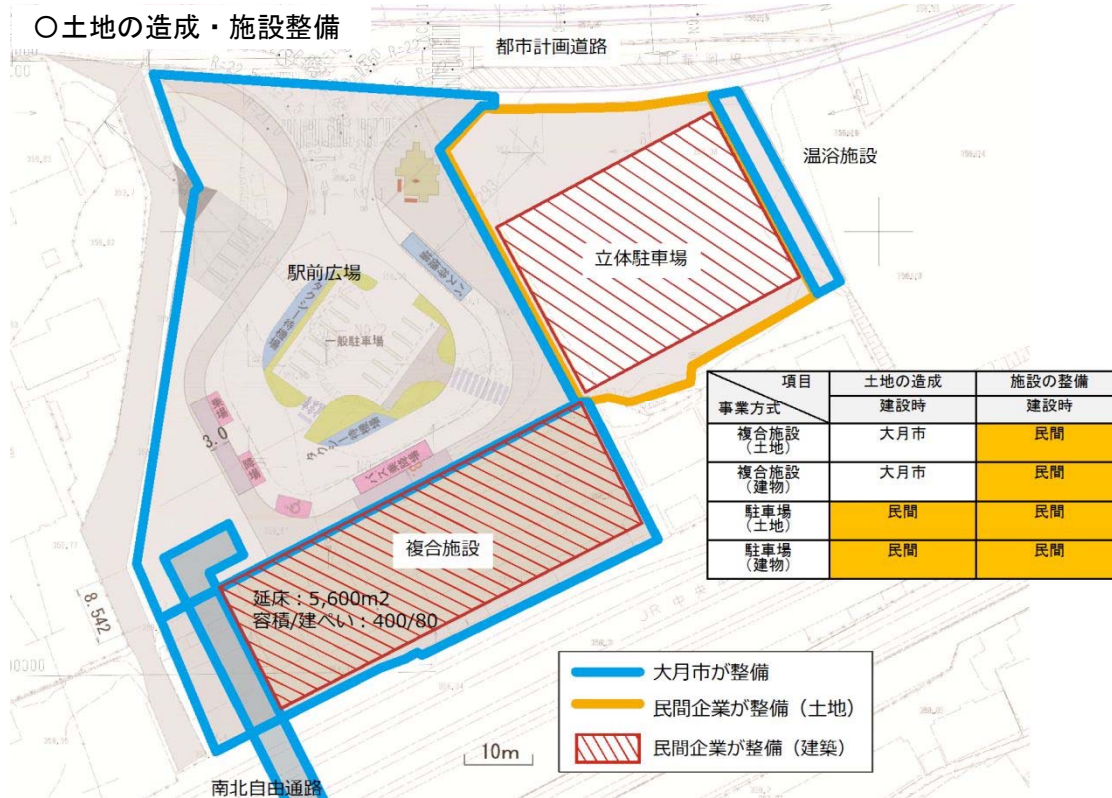
施設の種別	複合施設			立体駐車場		
	公共事業	PFI	リース	公共事業	PFI	リース
スキームの種別	公共事業	PFI	リース	公共事業	PFI	リース
土地の所有	JR	JR	JR	個人地権者	個人地権者	個人地権者
土地の借地者	大月市	大月市	大月市	大月市	大月市	大月市
土地の造成	大月市	大月市	大月市	大月市	民間事業者	民間事業者
施設の整備	大月市	民間事業者	民間事業者	大月市	民間事業者	民間事業者
内装の整備	大月市	民間事業者	民間事業者	大月市	民間事業者	民間事業者
外構の整備	大月市	民間事業者	民間事業者	大月市	民間事業者	民間事業者
施設の所有	大月市	民間事業者	民間事業者	大月市	民間事業者	民間事業者
テナント部の募集	大月市	民間事業者 がテナント を募集	大月市 (マスター リース)	大月市	民間事業者 がテナント を募集	大月市 (マスター リース)
維持管理	大月市	民間事業者 (別事業者 とすること も可)	民間事業者 (別事業者 とすること も可)	大月市	民間事業者 (別事業者 とすること も可)	民間事業者 (別事業者 とすること も可)
運営 (清掃や警備等 を想定)	大月市	民間事業者 (別事業者 とすること も可)	民間事業者 (別事業者 とすること も可)	大月市	民間事業者 (別事業者 とすること も可)	民間事業者 (別事業者 とすること も可)

○土地の所有・借地



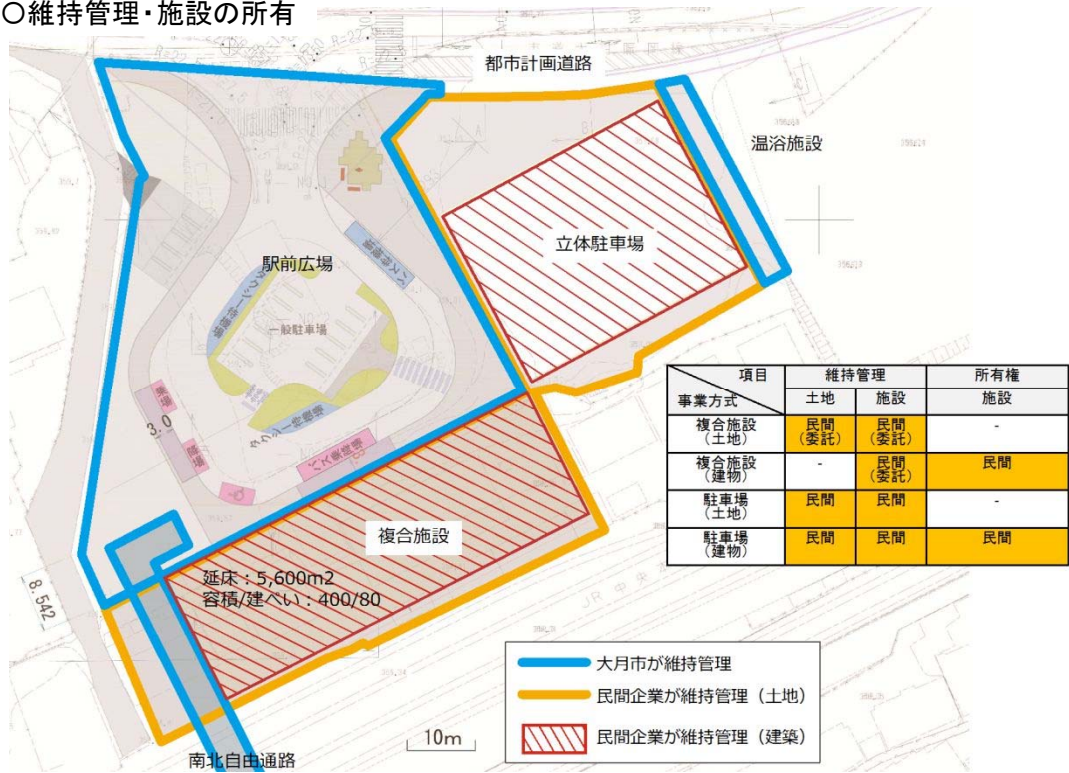
図表-官民の役割分担案 (土地の所有・借地)

○土地の造成・施設整備



図表-官民の役割分担案 (土地の造成・施設整備)

○維持管理・施設の所有



図表-官民の役割分担案 (維持管理・施設の所有)

図表-各手法の概要・メリット・デメリット

整備・運営方式の概要		土地の扱い	施設所有者	主なメリット	主なデメリット
従来手法	公共事業	JRが所有し、市が定期借地	大月市が所有	<ul style="list-style-type: none"> ・地方債により資金調達するため、民間資金を活用する場合と比較して資金調達コストが低い。 ・施設の配置や機能に公共的な機能も導入しやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・運営時の委託者のノウハウや工夫を整備段階から反映することができない。 ・公共的な機能を導入した場合、貸付料を高く設定することはできない。
	大月市は施設整備資金を調達し、整備事業者へ施設整備業務を発注する。また、施設の完成後に施設の管理業務を毎年度委託する。				
民活手法	○ PFI(BTO方式)サービス購入型		大月市が所有	<ul style="list-style-type: none"> ・サービス購入型の場合、施設整備費用の平準化が期待 ・施工・維持管理に民間ノウハウを適用できるため、コスト縮減が期待できる。 ・BOTと比較して、民間事業者の負担が減ることから、より収益性の低い事業への適用が期待 	<ul style="list-style-type: none"> ・起債よりも資金調達コストの高い民間資金を活用するため、建設・維持管理縮減効果を相殺する可能性がある ・PFIの選定手続きを実施する必要があり、職員の負担増加とともに事業スケジュールも長期化しやすい。 ・維持管理含めた事業期間が長いことから環境変化に対するリスク検討が必要 ・BOTと比較して市に減価償却が発生する
	<ul style="list-style-type: none"> ・競争的対話方式など民間事業者との調整の後、公募により民間事業者を募集し、PFI事業契約を締結する。(民間事業者はSPCを組成することが多い) ・民間事業者は資金調達を行った上で施設を整備する(公共事業にあたる) ・整備した施設の所有権を公共へ譲渡する ・民間事業者は指定管理者に指定、施設の管理運営を行う ・公共は施設の整備並びに施設の管理運営に対する対価を支払う(サービス購入型) 				
	○ リース方式	民間事業者が所有	<ul style="list-style-type: none"> ・施設整備費用の平準化 ・施工・維持管理に民間ノウハウを適用できるため、コスト縮減が期待できる。 ・固定資産税収入の見込み ・工事着手までの期間が従来方式やPFIと比較して短い ・期間満了後の社会情勢に合わせて、解体・大規模改修・買取の選択ができる ・期間満了後、庁舎職員数に合わせて賃借する面積の見直しも可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・起債よりも資金調達コストの高い民間資金を活用するため、建設・維持管理縮減効果を相殺する可能性がある ・市の導入意向に合わせたテナント導入が可能な反面、テナントが集まらない場合でも期間中の市の負担は変わらない。 	

4) 各種設定条件

i) 施設整備期間、事業期間

施設の整備期間は2年、事業期間は20年と設定した。

事業期間20年間は民間事業者ヒアリングの結果、それ以上の長期になる場合は民間事業者側の借入金返済に支障が出るという意見を反映している。

ii) 建設期間運営費用

建設期間運営費用は年額約15,000千円とした。

これは、関係者調整などを含めた人件費として計上している。

iii) 借地料の計算

借地料は大月駅南側の実績値を採用し、「2,500円/㎡・年」とした。

また、50年以上借地が可能な「一般定期借地」を想定している。

iv) 建築費単価

複合施設の建築費は民間事業者ヒアリングより、「500千円/㎡」とした。

また、立体駐車場の建築費は民間事業者ヒアリングより、「1,500千円/台」とした。

その他の概算工事費用は、概算工事費を参照のこと。

v) 施工経費

施工経費は、建築関係は計25%、土木関係は計50%として計算している。

vi) 固定資産税・不動産取得税

固定資産税：本体建設費×0.7（固定資産税評価による減）×0.014（税率）

不動産取得税（取得年度のみ）：本体建設費×0.7（固定資産税評価による減）×0.04（税率）（非住宅）

vii) 駐車場料金

駐車場料金は周辺の相場を元に200円/hr・台、駐車場利用時間6hr、有効率0.6と設定。

viii) 法人税の税務条件

税務条件は国税、県税、大月市の税率を元に設定した。

採用した税率の一覧を次ページに示す。

国税				
法人税				
法人の種類		対象:所得		税率(H30.4.1~)
普通法人	資本金1億以円以上	-	-	23.2%
	資本金1億円未満 or中小法人	年800万円を超える部分	-	23.2%
		年800万円以下の部分	-	19%
公益法人		年800万円を超える部分	-	19%
		年800万円以下の部分	-	19%
協同組合または特定の 医療法人	特定の協同組合等	年800万円を超える部分	-	19%
		年800万円以下の部分	-	19%
		年10億円を超える部分	-	22%
地方法人税				
		対象:法人税		
		法人税額に対して		4.4%

地方税						
法人都道府県民税		法人税に対して		4.2%		
軽減税率		法人税に対して		3.2%		
不均一課税の内容						
不均一課税適用条件						
均等割	資本金(等)		100,000,000	円以下		
	法人税額		20,000,000	円以下		
均等割額	資本金等の額	資本金1千万円以下	20,000	円		
		資本金1千万円を超え1億円以下	75,000	円		
		資本金1億円を超え10億円以下	260,000	円		
		資本金10億円を超え50億円以下	1,080,000	円		
		資本金50億円を超える法人	1,600,000	円		
		法人税割額	法人税に対して	12.1%		
		次にあげる法人				
		・人格のない社団等				
		・一般社団法人及び一般財団法人				
		1・保険業法に規定する相互会社以外の法人で資本金の額又は出資金の額を有しないもの	6.0	万円/年		
	・資本金等の額が1,000万円以下、従業者数の合計数50人以下					
	2 資本金等の額が1,000万円以下、従業者数の合計数50人を超える	14.4	万円/年			
	3 資本金等の額が1,000万円を超え1億円以下、従業者数の合計数50人以下	15.6	万円/年			
	4 資本金等の額が1,000万円を超え1億円以下、従業者数の合計数50人を超える	18.0	万円/年			
	5 資本金等の額が1億円を超え10億円以下、従業者数の合計数50人以下	19.2	万円/年			
	6 資本金等の額が1億円を超え10億円以下、従業者数の合計数50人を超える	48.0	万円/年			
	7 資本金等の額が10億円を超え、従業者数の合計数が50人以下	49.2	万円/年			
	8 資本金等の額が10億円を超え50億円以下、従業者数の合計数が50人を超える	210.0	万円/年			
	9 資本金等の額が50億円を超え、従業者数の合計数が50人以下	49	万円/年			
	10 資本金等の額が50億円を超え、従業者数の合計数が50人を超える	360	万円/年			
法人事業税	所得を課税標準とする法人	普通法人・公益法人	軽減税率適用法人	年400万円以下の所得	5.25%	
				年400万円を超え年800万円以下の所得	7.665%	
			軽減税率不適用法人	年800万円を超える所得	10.08%	
		特別法人	軽減税率適用法人	年400万円以下の所得	5.25%	
				軽減税率不適用法人	年400万円を超える所得	6.93%
	収入金額を課税標準とする法人	電気・ガス供給、保険業	収入割	収入	1.365%	
		外形標準課税法人	地方税法第72条の2第1項第1号イに規定する法人	軽減税率適用法人	年400万円以下の所得	1.995%
					年400万円を超え年800万円以下の所得	2.835%
					軽減税率不適用法人	3.78%
	付加価値割	1.26%				
	資本割	0.525%				

ix) 維持管理費用について

維持管理費用については、現在の3庁舎の合計値（平成25年から平成29年までの平均値）を採用した。なお、「消耗品費」「電話料」「庁用器具費」は官民連携の施設維持管理費の対象外、借地料は別計算としている。

図表-既存庁舎の維持管理費用内訳（円）

年度	25	26	27	28	29	平均 (千円)	番号
消耗品費	449,818	477,699	427,131	478,712	332,555	433	1
燃料費	69,949	68,192	73,832	72,889	40,585	65	2
光熱水費(水道)	1,880,305	1,841,461	1,786,395	1,527,588	1,028,667	1,613	3
光熱水費(電気)	17,400,953	18,187,800	15,850,134	14,655,817	9,805,825	15,180	4
修繕料	1,019,980	1,318,926	2,821,338	2,578,479	370,388	1,622	5
電話料	4,272,761	3,588,892	3,631,690	3,507,085	2,811,978	3,562	6
手数料	677,925	605,520	632,520	668,700	2,104,225	938	7
建物保険料	1,890,836	1,829,008	1,893,430	1,858,660	3,326,400	2,160	8
警備委託料	4,579,680	4,710,528	4,710,528	4,710,528	3,428,352	4,428	9
機械設備等保守管理業務委託料	1,930,782	1,985,937	1,985,937	1,985,937	967,161	1,771	10
施設等維持管理業務委託料	1,989,250	1,820,520	1,908,630	1,729,237	958,937	1,681	11
放送受信料	121,980	127,514	127,514	127,514	127,514	126	12
機械設備等賃借料	4,432,680	6,675,732	7,720,992	5,315,232	3,845,232	5,598	13
借地料	1,919,740	1,919,740	1,919,740	1,919,049	1,292,493	1,794	14
庁舎・施設管理用品賃借料	55,944	57,542	57,542	57,542	28,771	51	15
庁用器具費	73,500	60,480	1,107,000	87,264	0	266	16
合計	42,766,083	45,275,491	46,654,353	41,280,233	30,469,083		

↓

維持管理項目	費用(千円/年)	対応番号
光熱水費	16,858	2+3+4
保険料	2,160	8
保守委託費	7,880	9+10+11
事務費	1,064	7+12
雑費	5,649	13+15
修繕費	1,622	5

x) 減価償却期間について

減価償却の計算にあたり、複合施設のような建物では躯体部分と仕上げ部分、設備部分で減価償却期間が異なることが予想される。

ここでは国税局の「主な減価償却資産の耐用年数」より施設別に減価償却期間を設定した。

図表-既存庁舎の維持管理費用内訳

施設の種別		減価償却期間	備考
複合施設	躯体 建設費の 50%	50年	建物・建物付属設備 鉄骨鉄筋コンクリート 事務所用のもの
	仕上げ 建設費の 40%	8年	器具・備品 家具、電気機器、ガス機器、家庭用品 事務机、事務椅子キャビネット (その他のもの)
	設備 建設費の 10%	15年	建物・建物付属設備 電気設備(その他のもの) 給排水・衛生設備・ガス設備
立体駐車場		31年	建物・建物付属設備 金属造 飲食店用・車庫用のもの(4mを越える)

xi) 社会的割引率について

社会的割引率は4.0%とする。

xii) 補助率について

本事業は、大月駅の北口整備に合わせて、庁舎機能を有する複合施設を整備するものである。

庁舎の整備にあたり社会資本整備総合交付金など交付金・補助金を活用している事例もあるものの、自治体が対象の制度であり、民間事業者が整備主体となる本事業への適用は難しい。

(清瀬市：<https://www.city.kiyose.lg.jp/s008/010/010/070/20150415144438.html>)

他にも「建築材に地元の木材を使用する」「防災機能の導入」など個別のメニューで適用できる可能性はあるものの、基本的には本市が起債、一般財源で支払うものとし、検討段階では補助金は適用しないこととした。

xiii) 大月市の駐車場利用

民間事業者の駐車場を本市が借り上げるときの料金について検討した。

周辺の駐車場の相場として、時間貸しではなく 1 日単位では最大 400 円/日として
いることが多い。

ここでは来客用含め 80 台程度を有効率 0.5 で運用するものと想定し、

$$80 \times 0.5 \times 400 \times 365 = \underline{584 \text{ 万円/年}}$$

上記の金額を利用料として民間事業者へ支払うものとした。

xiv) 大規模修繕費用

大規模修繕費用は「大月市公共施設等総合管理計画」に基づき、25 万円/㎡とする。

なお、施設の耐用年数に関わらず、20 年目に一括計上する。

$$25 \text{ 万円/㎡} \times 5,600 \text{ ㎡} = 1,400,000 \text{ 千円 (14 億円)}$$

大分類	中分類	更新単価	大規模改修単価
官公庁施設	本庁舎	40 万円/㎡	25 万円/㎡
	出張所	30 万円/㎡	16 万円/㎡
	消防施設	40 万円/㎡	25 万円/㎡
学校教育施設	小学校	33 万円/㎡	17 万円/㎡
	中学校	33 万円/㎡	17 万円/㎡
	教員住宅	28 万円/㎡	17 万円/㎡
	短大	33 万円/㎡	17 万円/㎡
	その他教育施設	33 万円/㎡	17 万円/㎡
	市営住宅	市営住宅	28 万円/㎡
社会教育施設	社会教育施設	40 万円/㎡	25 万円/㎡
	公民館	30 万円/㎡	16 万円/㎡
	公民館（分館）	30 万円/㎡	16 万円/㎡
	社会体育施設	40 万円/㎡	20 万円/㎡
地域集会施設	集会施設（分館機能あり）	30 万円/㎡	16 万円/㎡
	集会施設（分館機能なし）	30 万円/㎡	16 万円/㎡
福祉・保健施設	福祉施設	36 万円/㎡	20 万円/㎡
	保育所	33 万円/㎡	17 万円/㎡
	学童クラブ	33 万円/㎡	17 万円/㎡
病院	病院	40 万円/㎡	25 万円/㎡
	医師住宅	28 万円/㎡	17 万円/㎡
火葬場	火葬場	36 万円/㎡	20 万円/㎡
その他	その他施設	36 万円/㎡	20 万円/㎡
	その他（普通財産）	36 万円/㎡	20 万円/㎡

5) 概算工事費について

概算工事費の算定結果について次ページに示す。

なお、当初は庁舎の施工単価を 45 万円/m²としていたが、2 回目のヒアリングを受けて、50 万円/m²という意見もあったことから本検討では施工単価を 50 万円にしたケースについて示す。

また、参考までに庁舎の整備を行った事例と単価を以下に示す。

図表-庁舎整備の事例

自治体名	日付 (公表日)	延床 (m ²)	工事費 (百万円)	単価 (万円/m ²)	備考
日向市	2015/8/21	-	-	43.1	https://www.hyugacity.jp/sp/display.php?cont=150825132647
清瀬市	2015/11/00	10,000	5,080	50.8	https://www.city.kiyose.lg.jp/s008/010/010/070/20150415144438.html
新発田市	2011/12/00	12,000	5,720	47.7	https://www.city.kashiwazaki.lg.jp/shinchosha/documents/kentou3.pdf
燕市	2011/12/00	10,000	4,328	43.3	https://www.city.kashiwazaki.lg.jp/shinchosha/documents/kentou3.pdf
飯田市	2010/9/00	14,000	6,800	48.6	https://www.city.kashiwazaki.lg.jp/shinchosha/documents/kentou3.pdf
神崎市	2018/2/28	7,218	4,758	65.9	https://www.city.kanzaki.saga.jp/main/8698.html
周南市	2016/2/00	20,415	11,000	53.9	https://www.city.shunan.lg.jp/uploaded/attachment/16231.pdf

図表-概算工事費（庁舎単価 50 万円）

	数量 a	単位	単価 b	単位	工事費(千円) c(=a×b)	経費率 d	千円(1万円単位切り上げ)		単価備考
							施工費(千円) e(c×d)	数量備考	
複合施設工事									
本体工	5,600	m ²	500,000	円/m ²	2,800,000	1.25	3,500,000		
舗装工	400	m ²	9,000	円/m ²	3,600	1.50	5,400	複合施設の建ぺい面積:1,200m ²	民間事業者ヒアリングより 過去実績
雨水排水工(U字)	187	m	9,000	円/m	1,683	1.50	2,530		
汚水排水工(管きよ)	63	m	50,000	円/m	3,150	1.50	4,730		φ300想定
小計					2,803,600		3,512,660	①	
駅前広場工									
車道舗装工	1,695	m ²	6,000	円/m ²	10,171	1.50	15,260		過去実績
歩道舗装工	825	m ²	9,000	円/m ²	7,426	1.50	11,140		過去実績
JR交換敷地舗装	803	m ²	6,000	円/m ²	4,818	1.50	7,230		過去実績
ガードハイブ	139	m	10,000	円/m	1,390	1.50	2,090		上野原駅前実績
シールドター	38	m ²	310,000	円/m ²	11,668	1.50	17,510	広場全体面積の15%想定	
緑化工	378	m ²	10,000	円/m ²	3,780	1.50	5,680		
雨水排水工(U字)	437	m	9,000	円/m	3,933	1.50	5,900		φ300想定
雨水排水工(管きよ)	63	m	50,000	円/m	3,150	1.50	4,730		
電灯設備設置工	10	箇所	700,000	円/箇所	7,000	1.50	10,500	想定	
修景費	1	式	1,391,000	円/式	1,391	1.50	2,090		駅前広場工事費の30%想定
小計					54,727		82,130	②	
造成工									
切土工	3,228	m ³	500	円/m ³	1,614	1.50	2,430		
盛土工	448	m ³	1,000	円/m ³	448	1.50	680		
残土処分工	2,780	m ³	2,770	円/m ³	7,701	1.50	11,560		市受領資料より
小計					9,763		14,670	③	
擁壁工									
擁壁A	84	m	38,000	円/m	3,184	1.50	4,780		重力式
擁壁B	43	m	38,000	円/m	1,620	1.50	2,430		重力式
擁壁C	38	m	38,000	円/m	1,461	1.50	2,200		重力式
擁壁D	33	m	38,000	円/m	1,271	1.50	1,910		重力式
小計					7,537		11,320	④	
駐車場工									
本体工	100	台	1,500,000	円/台	150,000	1.25	187,500		民間事業者ヒアリングより
車道舗装工	620	m ²	6,000	円/m ²	3,720	1.50	5,580		過去実績
雨水排水工(U字)	75	m	9,000	円/m	675	1.50	1,020		
小計					153,720		194,100	⑤	
南北自由通路									
本体工	116	m	12,000,000	円/m	1,392,000	1.50	2,088,000		
小計					1,392,000		2,088,000	⑥	
JR通路工									
車道舗装工	130	m ²	6,000	円/m ²	780	1.50	1,170		
雨水排水工(U字)	32	m	9,000	円/m	288	1.50	440		
雨水排水工(管きよ)	8	m	50,000	円/m	400	1.50	600		
小計					688		1,040	⑦	
合計					(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)		5,903,920		税込(10%) 6,494,312
合計(南北自由通路除く)					(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(7)		3,815,920		税込(10%) 4,197,512
合計(民間事業者整備)					(1)+(5)		3,706,760		税込(10%) 4,077,436

<官民連携事業のみを対象とした概算工事費>

概算工事費は北口駅前広場や南北自由通路なども含めた概算工事費であることから、官民連携事業のみを対象とした概算工事費は下記のとおりである。

○庁舎単価 50 万円のケース

		数量	単位	単価	単位	工事費 (千円)	経費率	施工費 (千円)	備考
		a		b		c(=a×b)	d	e(c×d)	
複合施設工事	本體工	5,600	m ²	500,000	円/m ²	2,800,000	1.25	3,500,000	
	舗装工	400	m ²	9,000	円/m ²	3,600	1.50	5,400	複合施設の建ぺい面積:1,200 m ²
	雨水排水工(U字)	187	m	9,000	円/m	1,683	1.50	2,530	
	汚水排水工(管きよ)	63	m	50,000	円/m	3,150	1.50	4,730	
	小計					2,523,600		3,512,660	
駐車場工	本體工	100	台	1,500,000	円/台	150,000	1.25	187,500	
	車道舗装工	620	m ²	6,000	円/m ²	3,720	1.50	5,580	
	雨水排水工(U字)	75	m	9,000	円/m	675	1.50	1,020	
	小計					153,720		194,100	
計							3,694,100	税抜	
計							4,063,510	税込	

<民間事業者による削減率>

民間事業者へのヒアリングの結果、公共工事と比較した場合の整備費用削減率は5%程度、維持管理費用削減率は10%程度とのことであった。

ここでは東京オリンピック後の工事費削減に期待し、削減率5%と削減率10%のパターンを検討する。

VFM	PFI (BTO)	リース方式
整備費削減率 5%	パターン 1	パターン 2
整備費削減率 10%	パターン 3	パターン 4

<事業期間中の大規模修繕の扱いについて>

民間事業者へのヒアリングの結果、事業期間中に大規模修繕を実施することは否定的であった。その理由は以下の通りである。

<ul style="list-style-type: none"> ・大規模修繕費用を積み立てると会計上「利益扱い」される。 ・法人税は税引き前当期利益によって決定されるが、法人税は国や県へも配分される。 ・結果、本市がサービス購入料を支払い、その一部を大規模修繕費用として積み立てる場合、本市が内部で積み立てるよりも本市への還元が少なくなる。 ・大規模修繕費用をサービス購入料に含めて民間事業者の利益とするよりも、<u>市の内部で積み立てた方が市の負担が少ない。</u> ・他にもこのような事例があり、緩和や特例措置を依頼しているが実現に至っていない。

⇒よって、事業期間中の大規模修繕は本市の負担とする。

6) 維持管理費用について

官民連携事業とした場合の民間事業者の収入、減価償却費、事業期間中の維持管理費用、法人税の平均値算定結果について以下に示す。

図表-ランニングコストまとめ (パターン4)

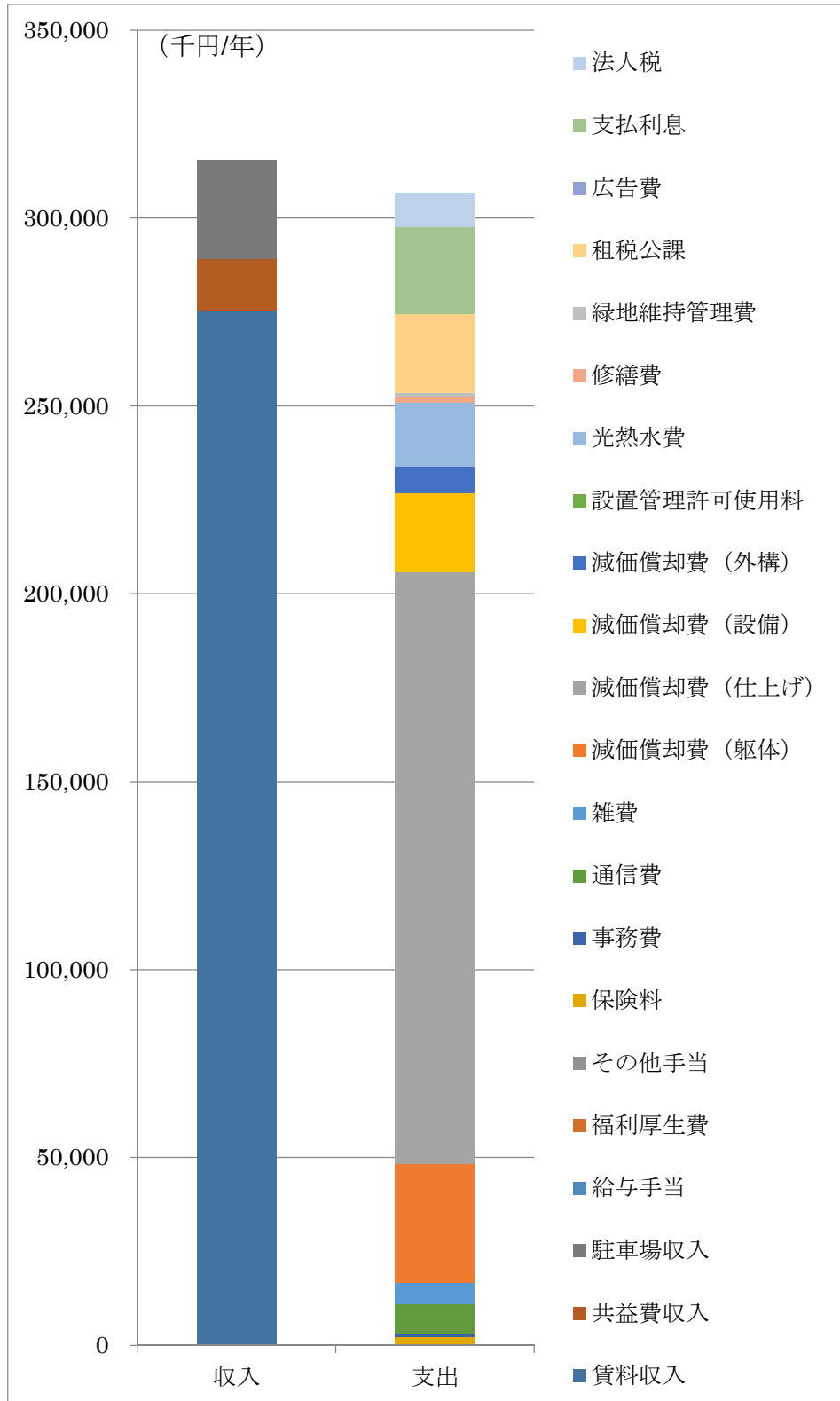
ランニングコスト諸条件

開業～20年目までの平均値	金額(千円)	備考
収入	315,576	
賃料収入	275,520	
共益費収入	13,776	賃料の5%と設定
駐車場収入	26,280	利用料は周辺相場より200円/hr・台、駐車場利用時間6hr、有効率0.6と設定
支出	303,235	
保険料	2,160	平成25年～平成29年の実績値平均
事務費	1,064	平成25年～平成29年の実績値平均
保守委託費	7,880	平成25年～平成29年の実績値平均
雑費	5,649	平成25年～平成29年の実績値平均
減価償却費(躯体)	31,500	建設費の50%を躯体費とし、50年で償却
減価償却費(仕上げ)	157,500	建設費の40%を仕上げ費とし、8年で償却
減価償却費(設備)	21,000	建設費の10%を設備費とし、15年で償却
減価償却費(外構)	7,314	駐車場、外構・緑地をそれぞれ10年、31年で償却
地代家賃	0	駅南側事例より計算
光熱水費	16,858	平成25年～平成29年の実績値平均
修繕費	1,622	平成25年～平成29年の実績値平均
緑地維持管理費	1,034	駐車場・緑地整備費の0.7%/年想定
租税公課	15,876	建物固定資産税：本体建設費×0.7(固定資産税評価による減)×0.014(税率)
広告費	0	
支払利息	23,014	年利3%、元金均等返済方式
法人税	10,763	
当期利益	14,809	

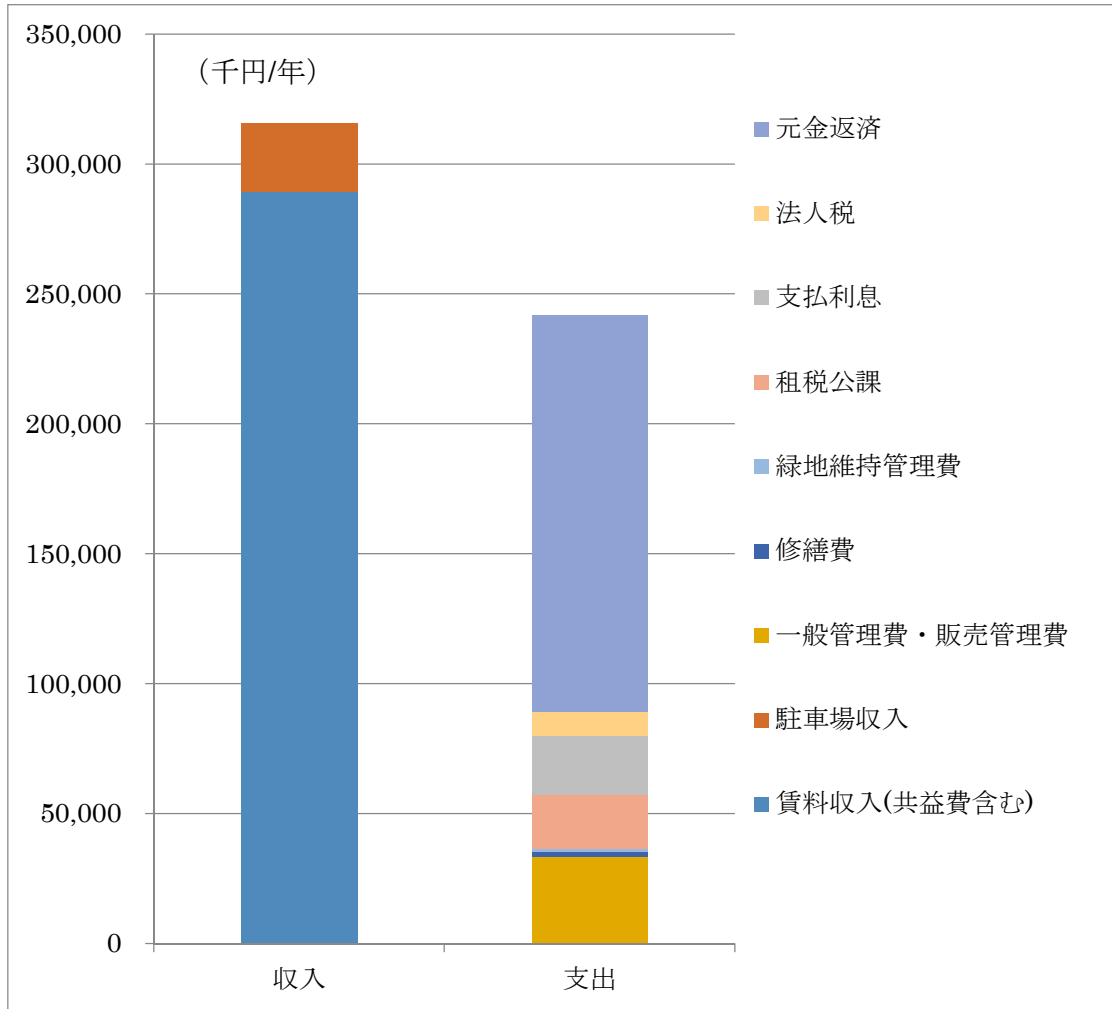
※平均値であるため、別紙損益計算書と一致しない項目がある。

図表-P/Lにおける収入と支出（20年間の平均値）

（パターン4：リース方式、削減率10%の場合）



図表-CF における収入と支出（20年間の平均値）
 （パターン4：リース方式、削減率10%の場合）



②手法別の公共負担額の整理

本事業における公共負担額は、事業期間中にわたる、「サービス購入費用 (PFI)」「リース料 (リース方式)」並びに「大規模修繕費用」「借地料」等である。

VFM 算定時による調整から、検討上は年間 3.18 億円 (約 4,305 円/m²・月、約 14,207 円/坪・月) として検証している。

以下に官民連携の事業とした場合、20 年間分の本市の支出について示す。

※大規模修繕費用など、サービス対価を含めた総支出額である。

※PSC：従来型公共事業のこと

図表-大月市の支出総額と現在価値化した支出

VFM	PSC (支出) (千円)	官民連携 (支出) (千円)
20 年間総額	10,949,874	8,200,492
現在価値化	8,306,846	4,834,272

③VFM 算出結果

VFM 算出結果を以下に示す。

VFM	PFI (BTO)	リース方式
整備費削減率 5%	パターン 1 0.69%	パターン 2 4.10%
整備費削減率 10%	パターン 3 0.93%	パターン 4 4.13%

○パターン 1 (PFI (BTO) 削減率 5%)

PFI を導入した場合に、公共が民間に支払うサービスの対価	5,902,720	千円
(内訳) 割賦原価の支払額 (元本+利息分)	5,785,920	千円
その他のサービス対価	116,800	千円
<hr/>		
(A) PSC : 従来型 (公共が直接実施する場合) のコスト (現在価値)	4,357,098	千円
(B) PFI-LCC : PFI 方式で実施する場合のコスト (現在価値)	4,327,084	千円
(C) VFM : 財政負担削減額 (A-B)	30,015	千円
財政削減率 (C/A*100)	0.69	%

○パターン 2 (リース方式 削減率 5%)

PFI を導入した場合に、公共が民間に支払うサービスの対価	5,902,720	千円
(内訳) 割賦原価の支払額 (元本+利息分)	5,785,920	千円
その他のサービス対価	116,800	千円
<hr/>		
(A) PSC : 従来型 (公共が直接実施する場合) のコスト (現在価値)	4,357,098	千円
(B) PFI-LCC : PFI 方式で実施する場合のコスト (現在価値)	4,178,366	千円
(C) VFM : 財政負担削減額 (A-B)	178,732	千円
財政削減率 (C/A*100)	4.10	%

○パターン3 (PFI (BTO) 削減率 10%)

PFIを導入した場合に、公共が民間に支払うサービスの対価	5,902,720	千円
(内訳) 割賦原価の支払額(元本+利息分)	5,785,920	千円
その他のサービス対価	116,800	千円
<hr/>		
(A) PSC:従来型(公共が直接実施する場合)のコスト(現在価値)	4,367,342	千円
(B) PFI-LCC:PFI方式で実施する場合のコスト(現在価値)	4,326,624	千円
(C) VFM : 財政負担削減額 (A-B)	40,718	千円
財政削減率 (C/A*100)	0.93	%

○パターン4 (リース方式 削減率 10%)

PFIを導入した場合に、公共が民間に支払うサービスの対価	5,902,720	千円
(内訳) 割賦原価の支払額(元本+利息分)	5,785,920	千円
その他のサービス対価	116,800	千円
<hr/>		
(A) PSC:従来型(公共が直接実施する場合)のコスト(現在価値)	4,367,342	千円
(B) PFI-LCC:PFI方式で実施する場合のコスト(現在価値)	4,187,181	千円
(C) VFM : 財政負担削減額 (A-B)	180,161	千円
財政削減率 (C/A*100)	4.13	%

<考察>

- PFI方式の場合、リース方式と比較してVFMが下がる傾向にあった。これは、本市の支払額が変わらない一方、建物の所有が本市か否かによる固定資産税など本市収入の有無による。
- ただし、上記の傾向は閾値が狭いことが予想され、必ずしもリース方式が優位になるとは限らない。
例えば、上記検討はパターンによらず本市の支払額を一定としているが、PFI(BTO方式)において固定資産税などの相応分を差し引き、サービス購入費用を年間約2.7億円程度とした場合は、パターン3のVFMは6.24%となり、パターン4のリース方式よりも高くなる。
- 算出結果の閾値が狭く、条件次第では異なった結果も算出されることから、民間事業者の工夫や努力によりVFMが逆転することも可能であり、VFMの結果のみで官民連携事業手法を評価・判断することは難しいため、VFMに反映されない「定性的」な部分も含めて評価する必要がある。⇒後述の「本調査で得られた示唆」参照
- 庁舎の整備費用の削減やサービス購入料の低廉化が図れなければVFMがプラスにならない結果となった。東京オリンピック後の工事費用縮減が期待される一方、家賃やサービス購入費用で競争させることが必要である。
- どのパターンにおいても民間事業者のCFは厳しく、借入金を完済できる体力のある民間事業者を選定することが望ましい。

④民間事業者の付帯事業の事業収支の整理（付帯事業がある場合）

民間事業者の付帯事業として、立体駐車場の運営を予定している。

立体駐車場は民間事業者が整備、運営するものの、公用車や来訪者用に本市が一定数借り上げることも想定される。

ここでは、立体駐車場の収益予測について記載する。

項目	数量	備考
台数	100 台	
料金	200 円/hr	周辺の駐車場料金より ただし、長時間の駐車の場合は左記より安い場所もある
平均駐車場利用時間	6hr	
有効率	60%	大月市が一定数借り上げることを想定し、平均して 60%と設定した。
年間収益	約 2,600 万円	$100 \times 200 \times 6 \times 0.6 \times 365$
整備費用	約 1.9 億円	

⑤事業期間における収支の比較

事業期間における総額費用の比較				
期間：20年（H37年～H57年）				
（単位：千円）				
	パターン1	パターン2	パターン3	パターン4
初期整備費用 （民間）（税抜）	3,531,760	3,531,760	3,356,760	3,356,760
運営・維持管理費用 （民間）（税抜）	7,265,340 年間 363,267	7,265,340 年間 363,267	7,265,340 年間 363,267	7,265,340 年間 363,267
事業収入 （民間）（税抜）	2,785,920 年間 289,296	2,785,920 年間 289,296	2,785,920 年間 289,296	2,785,920 年間 289,296
付帯事業による収入 （民間）（税抜）	525,600 年間 26,280	525,600 年間 26,280	525,600 年間 26,280	525,600 年間 26,280
収支（PL） （民間）（税抜）	3,140,141 年間 157,007	100,134 年間 5,006	3,153,455 年間 157,672	296,182 年間 14,809

⑥サウンディングの結果等

事業参画の可能性について、ゼネコンや金融系企業、計4社へ調査を実施した。

民間事業者名	備考
A社	官民連携の実績が豊富
B社	庁舎建て替えに合わせて、リース方式による施設建設の実績あり
C社	大月駅北側大規模未利用地での開発事業を計画
D社	官民連携の実績が豊富

また、他のヒアリング結果についても紹介する。

	A社	B社	C社	D社
事業への参画意向	出資企業・代表企業としての参画も可能。	参画を前提。	・民間単独では困難。	現時点では不透明。
Q,事業への参画の可能性及び参画するための諸条件について	<ul style="list-style-type: none"> ・建設企業のため、施設整備に係る業務の担当企業としての参画が基本となります。 ・事業手法、事業内容に拠りますが、出資企業、代表企業等としての参画も可能と考えております。 ・基本的には公共施設については「公設」としていただくことを希望いたします。 ・敷地の権利関係に起因するリスクの排除の観点から、公共施設の整備予定地については市有地としていただくため、非市有地となる場合は、市が一旦借り上げ、提供していただくことを希望いたします。 	<ul style="list-style-type: none"> 参画を前提に今後検定していきます。 ・PPP（リース方式・BTO）手法で、民間の資金ならびにノウハウを活かせる事業となること ・これまでの発注方式・事業手法にとらわれない官民の強みを活かし、他の良い事例となる事業を目指す市の姿勢とそれによる知恵を出し合い、将来最適を目指す事業とすること ・温泉施設は庁舎整備事業と切り離れたほうが参画しやすいと考えます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間の収益事業による事業成立は簡単ではないと思われます。 ・行政の何らかの関与があるPPP、BTO等の手法は有効と思われます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・今後の建設市場の動向や施設規模などを総合的に勘案すると、本事業において適切な施工体制、事業の実施体制をとることができるかは現時点では不透明な状況です。 ・また、参画するための諸条件としては、要求水準に見合う事業費の確保や官民の適切なリスク分担がなされていることが必須と考えます。

	A社	B社	C社	D社
Q.温浴施設（健康ランド）の事業参画の可能性について	<ul style="list-style-type: none"> ・当社が温浴施設の所有者又は運営者として参画することはできません。 ・温浴施設の施設整備業務の担当企業として参画することは可能です。 	<ul style="list-style-type: none"> ・温浴施設はどのくらいの集客が見込めるか現時点では不明なため、今後の時期を含め要検討と思います。 	<ul style="list-style-type: none"> ・当初の設備投資並びに期中のランニングコストが多大にかかる事業。 ・周りからの受けは良いと思われるが、収益化は周辺人口、大月市への観光客等を考慮しても困難と思われる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・一定の需要はあるものと見込まれますが、施設の建設、所有を含めて民間事業者にて長期に亘り運営を担うこととなりますので、温浴施設の事業者が借地条件を含めて検討したうえで参画する意思を示さなければ事業が成立しないものと考えます。 ・同種施設の事業経験のない当社が上記の諸条件を整理、分析することは難しいことから、事業者として参画することは困難です。
Q.複合施設、駅前広場、市道（拡幅）の一体整備（コンソーシアム事業成立）の可能性について	<ul style="list-style-type: none"> ・一体整備は可能と存じますが、一体整備することによるリスク（個々の整備における許認可取得や土地の取得等の遅延が他の整備に影響するリスク等）も考えられるため、ある程度区分した整備が望ましいと存じます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・複合施設、駅前広場、市道(拡幅)の一体で整備したほうが、動線計画や配置計画などを考える上で住民にとって使いやすい(住みやすい)まちづくりができると考えます。 ・計画地は限られた敷地（広くない敷地）のため、道路及び車・人の動線や施設の配置等を一体的に計画できる機会（事業手法及び発注）があることが必要です。 ・一体的な計画及び整備をするコンソーシアムの組成は可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・Q1にもある通り、民間事業者としてはローコストでの整備を促進できると思われる。 ・他方、投資回収の側面は行政の関与がないと困難と思われる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・複合施設（観光物産館、商業施設、子育て・高齢者支援施設など）については、他業種の民間事業者と連携（コンソーシアム組成）して整備、運営・維持管理をする必要があると思われるのですが、本事業に積極的かつ一定期間運営を継続可能な安定性のある民間事業者を見つけることができるかは現時点で判断できません。 ・駅前広場は公共用地であることから周辺の土地所有者等との調整をしたうえでの整備は比較的円滑に進むものと想定されますが、市道（拡幅）については用地交渉・買収が完了していることが一体整備を行ううえでの絶対的な条件になるものと考えます。（事業期間が見通すことができなければ、金融機関からの融資が困難になります。）

	A社	B社	C社	D社
Q.導入機能・事業手法・官民連携に係る意見及び留意点	<ul style="list-style-type: none"> ・導入機能及び温浴施設の検討にあたっては、ホテル用地及び住宅用地における計画が大きく影響することから、これらの具体的な計画の明示が必要と存じます。 ・（ヒアリング資料より）市有地は駅前広場の用地となるため、公共施設、温浴施設及び駐車場の整備用地は全て民有地であることから、市として本計画にどのような権利を持って参画されるのかが不明です。明示が必要と存じます。 ・官民連携の観点から、市がお考えの民間支援等の明示が必要と存じます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業手法は将来最適の手法を検討すべきです。将来かかる費用の見える化、予算化することで、今多くの自治体で抱えている課題（多額の更新費が必要）を施設整備時から考える。 ・導入機能について、現時点の考えは良いと思いますが、それぞれの事業性をしっかり検討することが必要です。 例) 1階部分を共用スペース（広場）から、将来的にニーズに応じて民間施設を入れるスペースに変更するなど 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間は常に投資回収を念頭に事業を促進します。 ・大月市の人口などを考慮すると、民間の収益事業のみでの投資回収は簡単ではなく行政の関与が必要と思われます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・導入機能については、現時点では一次案でお示しいただいた各施設をベースにご検討いただければと存じますが、それぞれ施設特性が異なりますので、施設供用にあたっては調整が必要なものと思料します。 ・事業手法については、私有地を借地するという事情からすると建物リース方式など比較的短期の契約に適した方法も考えられると思いますが、大月市様における財政上の方針に沿ってご判断いただくべき問題と考えます。

	A社	B社	C社	D社
Q,事業手法に対する意見について	<p>・DBO や DB 方式は実績が多くある。対してリース方式の場合には自社だけでは困難なため実績のある会社とコンソーシアムを組成する必要がある。</p> <p>・PFI は実績が多い。PFI の場合には<u>公租公課のかからない DBO 方式の方が参画しやすい</u>。</p> <p>また、庁舎の場合オペレーティングも難しいため、BOT 方式も難しい。</p>	<p>・<u>リース方式を推奨する</u>。</p> <p>・社会情勢に合わせて事業期間満了後に「解体・契約継続・買取」の選択肢が可能。</p>	<p>・リース方式なら問題ないが、協力金があるとやりやすい。</p> <p>・野辺地町の案件（最終的にはC社で事業着手にはならなかったが）では、リース期間満了後に不動産価値を下げて売却する計画としていた。</p> <p>・今回の案件では PFI 方式が良いと考える。リース方式では利回りが 7～8%必要になり、ここまでの利回りが確保できない可能性がある。なお、弊社では PFI 事業は行っておらず、幹事会社として参画する程度である。PFI はゼネコンで実施できる。</p>	<p>・建物の所有権が民間事業者側にあると参画が難しい。D社の官民連携の事例でも BTO 方式の事例が多い。</p> <p>・<u>大規模修繕含めた形だと参画するハードルが高い</u>。</p> <p>・大規模修繕費用も含めた費用平準化を図る場合、修繕費用分が民間事業者の「利益」として加算されるため、法人税（約 40%）の対象となる。<u>別途積み立てるなどした方が良い</u>。</p>
Q,参画を前提にしたときの事業範囲について	<p>・色々な条件があるので、提示された条件の中で頑張れるか検討・判断する。</p> <p>・駐車場運営については別事業者とコンソーシアムを組成する形が必要。</p>	<p>・<u>複合施設、駅前広場、市道（拡幅）を一体で整備した方が、動線計画や配置計画など考える上で住民にとって住みやすいまちづくりが可能</u>。</p> <p>・また限られた敷地の中で道路及び車・人の動線や施設の配置を一体的に計画できる事業手法・発注が望ましい。</p>	<p>・駐車場は平面式として必要最小限の台数を確保して駅前広場の面積を拡大して一体的に計画の方が効率的ではないか。これにより整備費を下げることも、駅裏通り線の北側で駐車場を整備してさらに必要な台数を確保する考え方。</p>	<p>・官民連携事業と市の公共事業で異なるため、駅前広場整備を実施する場合には事業費を分担することが前提。</p> <p>・<u>開発許可関係は市の負担であるとありがたい</u>。</p>
Q,賃料の想定について	<p>・この場ではお答えできないので PFI 推進部とも検討させていただく。</p>	<p>・<u>年間 3.3 億以下の賃料とすることが可能</u>。</p>	<p>—</p>	<p>・BTO を想定しているため、賃料という想定が無い。</p>

<その他の意見>

- ・本事業範囲には含まれない大月駅の南北自由通路の整備見直しについても、民間事業者における本事業への参画判断に大きな影響を及ぼすものと考えます。（特に商業系では商圏対象とできるか否かの判断が難しい。）本事業の公募時には、その方向性（整備時期を含む）を明確にさせていただくことが必要と思われまます。
- ・本計画だけでなく、大月駅周辺の他の計画と連携し推進することが必要と存じます。

<民間事業者ヒアリングを受けての判明点・反映点>

- ・ P F I ・リース方式、どちらの方式でも事業への参画を希望する民間事業者が存在
- ・ 温浴施設は事業範囲から切り離すことが適当。
- ・ 庁舎の概算事業費として 140～150 万円/坪⇒当初 45 万円/m²として検討
その後 50 万円/m²として検討
- ・ 大規模修繕費用は含まない。
- ・ イニシャルコストの削減率は 5%⇒5%のパターン (パターン 1,2) と 10%のパターン (パターン 3,4) で試算

i) その他のヒアリング

その他の組織・団体へのヒアリング結果について抜粋したものを以下に示す。

<大月市産業観光課>2018/09/27

- ・ 最近の観光戦略としては、モモタロウの日本遺産登録に向けて上野原市と文化庁へ働きかけを実施
- ・ 現在のところ、他に特産品売り場を設置するといった話はない。
- ・ 周辺の自治体で連携していくならば小菅村

<福祉課>2018/09/27

- ・ 既存の施設のサテライト、という位置づけなら駅北側に幼稚園を配置する可能性も有り得る。
- ・ 新たに保育園を設置するのではなく、北側開発を見越して、0～2 歳児専用のサテライトという位置づけならば需要はある。
- ・ 開発により保育園の需要が増えたなら保育園を新たに運営する民間事業者を探すといった方法も考えられる。

<山梨県観光部 観光プロモーション課>2018/10/04

- ・ 県内に拠点設けることはない。
- ・ 山梨県地場産業センターの「かいてらす」も運営は厳しい。地場産業モデルは成り立たないと感じている。施設整備まで含めた形ではとてもではないが成立しないだろう。
- ・ 南口の商店街と競合する施設にならないか心配している。逆に運営面で南口の商店街に人に協力いただくなど必要ではないか？
- ・ 漠然とした観光物産はあきらめた方が良く。県も相当失敗しているし、どちらかという
と施設は閉鎖する方向にある。

- ・周辺市町村との連携について、情報提供は連携していくべきだが、特産品などの物産は、その場所で購入するようにした方が良い。

<株式会社ローソン>2018/10/11

- ・現段階では進出できるともできないとも断言できない。ただ、工夫できることは多いので協力していきたい。
- ・例として、甲府市役所にもローソンが進出しているが、「サテライト店舗」とい形をとっている。これは市内に母店が別にある出張所として進出するイメージ。庁舎の中にあると 24hr 営業が困難なため、どうしても売上が落ちる。複合施設で事業展開するならば、同様にサテライト店舗とすることを念頭に考えていきたい。
- ・コンビニに地域の特産品を設置することは可能、プロ野球の本拠地でのグッズ販売など実績もある。
- ・この場所での工夫としては、名産品を扱うこと、登山客をターゲットとすること、富士山の気象情報の紹介、シャワールームの設置などが考えられる。
- ・平均的な店舗の規模として、バックヤードや事務所含めて 60 坪程度。最近ではイトインのスペースを設けることが標準となってきた。面積を確保できるならば店舗面積とイトイン面積が同程度。
- ・観光 PR スペースと合わせても、500 m²程度ならばイメージ通り。
- ・イトインが通路や多目的スペースと混在するような形でも対応できると思うが、今後具体化していく際に調整が必要だろう。
- ・南北自由通路含めて、メインの動線に接するように配置いただきたい。階層は 1F が望ましい。入口は 2 箇所など複数あっても店内のスペースの配置により対応する。
- ・外からコンビニが見えるようにしてほしい。
- ・ローソン側から色々提案していくよりも、自治体のニーズに応じていきたいと考えている。思っている以上に工夫すべき点など協力できるところは多いと思うので、希望があれば伝えてほしい。

<小菅村>2018/10/11

- ・小菅の湯については、3 本掘っているが湯量がそんなに多くない。温泉を毎日提供することは難しいだろう。足湯程度ならば可能。
- ・大月にインバウンド観光客が多く来ていることは知っているし、ほとんどが乗り換え客となっていることも知っている。大月市に期待することとして、観光 PR によりインバウンド観光客の 1 割でも小菅村に来ていただけたらと思う。
- ・山梨県東部エリアを 1 つにしたパンフレットやチラシを大月駅の観光拠点に設置いただければありがたい。村でも奥多摩方面からだけでなく大月など南側からも観光客を呼び込んでいきたい。

4-3 検討結果・結論

①本件調査の結果得られた示唆

本調査の結果、得られた示唆について、次ページに整理する。

前述の通り、VFMによる評価の結果では民間事業者の工夫や努力によりVFMが逆転することも可能であり、VFMの結果のみで官民連携事業手法を評価・判断することは難しい。

ここではVFMに反映されない定性的な評価も含めて事業手法を比較した結果を示す。

	従来型公共事業	PFI(BTO方式)サービス購入型	リース方式
概要	<ul style="list-style-type: none"> 公共事業として資金調達 収益施設も公共事業として実施 全ての施設を公共が所有 公共の職員が維持管理運営を実施し、料金を収受 公共の職員が維持管理を実施 	<ul style="list-style-type: none"> 競争的対話方式など民間事業者との調整の後、公募により民間事業者を募集し、PFI事業契約を締結する。(民間事業者はSPCを組成することが多い) 民間事業者は資金調達を行った上で公の施設を整備する(公共事業にあたる) 整備した公の施設の所有権を公共へ譲渡する 民間事業者は指定管理者に指定、公共施設の管理運営を行う 公共は公の施設の整備並びに管理運営に対する対価を支払う(サービス購入型) 	<ul style="list-style-type: none"> 一般的な不動産賃貸と同様 公募により民間事業者を募集し、リース契約を締結する。 民間事業者は資金調達を行った上で施設を整備する(民間事業にあたる) 施設の所有権を民間が保持したまま、施設の維持管理運営を行う。 公共は施設の整備並びに管理運営に対する対価を賃料として支払う。
定量評価結果(VFM)	削減率0.05 削減率0.1	- -	削減率0.05 削減率0.1
			0.69% 0.93%
			4.10% 4.13%
定性評価	リスクに対する考え方	・資金調達リスク、運営リスクなどを公共が負担	・資金調達リスクは民間が負担 ・運営リスク(ここでは建物を市が使用する代わりにリース料を支払うこと)を公共が負担
	公共の関与	・施設設計・整備・運営まで公共が実施 ・公共は事業全体の執行について責任を持つ ・テナント誘致も公共が実施	・施設設計・整備・運営まで民間事業者が実施 ・公共は事業全体の執行について責任を持つ ・テナント誘致も公共が実施(誘致には事業者も協力)
	公共の財政負担(施設整備段階)	・計画・設計・施工の全ての段階に公共の財政負担が発生する	・設計・施工段階の資金調達リスクは民間事業者 ・公共事業と比較して、資金調達コストは高くなる
	公共の財政負担(施設運営段階)	・維持管理運営の全ての段階に公共の財政負担が発生する	・維持管理運営の資金調達リスクは民間事業者
	民間の創意工夫	-	・運営まで見越して施設設計・整備を実施できるため、創意工夫の余地は大きい。
	事業化手続きの簡易さ	・一般的な公共工事と同様	・PFI法に基づき事業化手続きを進める必要があるため、他の事業手法と比較して事業が長期化しやすい。 ・PFIに慣れていない自治体の事務手続きの増加
	民間参入のしやすさ	・一般的な公共工事と同様	・PFI事業に豊富な実績のあるゼネコン等であれば参入しやすい
	事業期間終了後の対応(複合施設)	-	・市が建物全体を市が所有するため、社会情勢に合わせた柔軟な利用は困難。
	事業期間終了後の契約(複合施設)	-	・維持管理運営について同じ民間事業者と再契約(違う民間事業者を公募することも可能)
所有権(複合施設)	・大月市が所有	・大月市が所有 ・公共施設の総量縮小を図る市の方針から、複合施設整備の面積分、他の施設を廃止する必要が生じる。	
総合評価	-	△	○
コメント	<p>・施設所有権の有無を除けばPFI(BTO方式)の事業スキームがリース方式に似ているため、定量評価(VFM)の結果のみで事業方式を判定することは難しい。(民間事業者のサービス購入料・リース料設定次第で互いに評価が覆り得る。)</p> <p>・よって、VFMの算定に含まれない部分を定性評価として整理。</p> <p>・民間の創意工夫については、PFI(BTO)、リース方式どちらも民間事業者が工夫可能な部分が同様なため、評価に差異はつかない。</p> <p>・事業化手続きの簡易さはリース方式の方が有利である。ただし、事業化のスピードよりは本市の事務手続きの簡易さの方が重要である。</p> <p>・本事業は規模が大きく、ゼネコンや不動産会社の協力なしに実現は困難である。ゼネコンや不動産会社は業界全体ではPFIの導入実績が多く、民間参入のしやすさはPFI方式が有利である。</p> <p>・事業期間終了後の対応はリース方式の方が有利である。特に人口減少が社会的な問題となる中で、20年以上先の施設の扱いに選択肢が増えることは重要である。</p> <p>・「大月市公共施設等総合管理計画」では、公共施設の面積について「～施設を増床する場合や新設する場合でも、原則、他の施設を廃止するなど総量縮小を図ります。」という方針を採用しており、PFI(BTO方式)は複合施設整備の面積分他の施設を廃止する必要が生じる。</p> <p>・上記を総合的に勘案し、「リース方式」を選定した。</p>		

<評価凡例> - :方式による差はほほない ○:他の方式と比較し相対的に有利 △:他の方式と比較し相対的に不利 ×:他の手法に関係なく不利

② 調査結果及び示唆に基づく結論

本章では、複合施設の官民連携について、調査・検討した。

<結論>

- ・最初に定性的な面から「PFI (BTO) 方式」と「リース方式」を抽出した。
 - ・VFM を用いた定量評価では、「PFI (BTO) 方式」と「リース方式」どちらも官民連携事業として成立する。(VFM がプラス)
 - ・施設の所有が本市にある PFI 手法では、固定資産税の分サービス購入料を低廉化することにより、VFM が上昇する。
- ⇒施設の所有の有無とサービス購入料がトレードオフの関係にある。
- ・庁舎の整備については、関心を持っている民間事業者が複数おり、官民連携事業として実現する可能性が高い。ただし定量的に効果が高いことを裏付けるためには整備費用の削減・市の負担（サービス購入料・家賃）の削減が必須条件である。
 - ・複合施設の土地の所有者は JR 東日本であり、市が借地料（一般定期借地を想定）を支払うスキームとした。ただし、大月市という自治体が借地する前提の、市の信用を元にした事業となるため、駅前広場に大月市が所有する土地と所有権の交換等によって大月市の土地とした方が、事業としては安定すると思われる。
 - ・民間事業者の CF に着目すると、借入金を返済し終わるまでは苦しい財務状況が続くため、体力に余裕のある事業者が中心となって取り組むことが望ましい。
 - ・定性的な評価も含めると、リース方式の方が本市にとってメリットが多いと考えられる。
 - ・PFI 手法を適用する場合には、本市の職員だけでは経験・作業量ともに不足することが予想される。「官民連携モデル形成支援」などの制度を活用し、市の事務負担を軽減することが望ましい。
 - ・本章では、主に財務の関係等から官民連携手法を評価している。今後大月駅北口の「まちづくり」として、JR 東日本を含めた関係団体と協力し、財務以外の面からも評価されることが望ましい。

4-4 リスク分担の検討

① リスク分担の考え方

「リスク分担」とは、事業の実施において潜在する様々なリスクを抽出し、公共と民間事業者間の分担をあらかじめ明確に定めることを目的としている。

分担の方法については「リスクを適切に管理することができる者が当該リスクを分担する」という考え方に基づき設定する。

②リスク分担表（案）の整理

大分類	中分類	小分類	リスクの内容	負担区分	
				市	事業者
共通	事業者選定リスク	事業者選定 手続リスク	市が作成した事業者選定に係る書類の誤り、手続の誤りなどにより生じた追加費用	○	
			事業計画書など、運営者が提案した書類などの内容の誤りによる追加費用		○
		契約リスク	優先交渉権者と契約が結べない、または契約手続きに時間がかかるなど、その原因が事業者側にある場合の市側に発生した追加費用		○
			上記以外の場合におけるそれぞれに発生した追加費用	○	○
	制度変更リスク	法令リスク	関連法令、関連条例、規則の制定及び変更に対応するための追加費用ないし事業が中止となった場合に発生した追加費用	○	
			上記以外の広く一般に適用される法令の変更などに対応するための追加費用ないし事業が中止になった場合に発生した追加費用		○
		税制リスク	当該事業に関する新税の成立や税率の変更により発生する追加費用ないし事業が中止になった場合に発生した追加費用	○	
			消費税など、すべての法人にかかる税制、税率の変更に対応するための追加費用		○
		許認可リスク	事業管理者市が取得すべき許認可の遅延に伴い事業者側に発生した追加費用	○	
			工事や運営業務の実施に関して事業者が取得すべき許認可の遅延に伴い市側に発生した追加費用		○
	政治リスク	政治上の理由、政策変更による事業内容の変更に対応するための追加費用ないし事業中止に伴う損害賠償	○		
	公共支援リスク	法律、協定、契約で定められた公共支援が実施されないことに伴い事業者側に発生した追加費用	○		

大分類	中分類	小分類	リスクの内容	負担区分	
				市	事業者
共通	経済リスク	資金調達リスク	事業に必要な資金の調達に係るコスト上昇や資金調達方法の変更に伴う追加費用		○
		物価変動リスク	設計・建築段階における物価変動を適切に見込まないために発生した追加費用		○
			施設利用料金に物価変動率を反映させるための対応（条例改正など）を行わないために発生した追加費用		○
		金利変動リスク	借入金利の変動に伴う追加費用		○
	社会リスク	住民対応リスク	施設の設置及び運営などに関する住民反対運動、訴訟、要望などへの対応に伴う訴訟費用ないし工事遅延により事業者が発生した追加費用	○	○
			事業者が行う調査・建設及び維持管理・運営などに関する住民からの訴訟、苦情、要望などへの対応に伴う訴訟費用ないし工事遅延により市側に発生した追加費用		○
		環境リスク	事業者が行う業務に起因する環境問題（騒音、振動、有害物質の排出など）に関する対応費用		○
		第三者賠償・補償リスク	事業者が行う業務に起因する事故、事業者の維持管理業務の不備に起因する事故により第三者に与えた損害の賠償費用		○
			所定の基準の範囲内に収まっているものの、施設の建設に伴い避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断水、臭気の発生などにより、第三者に与えた損害の補償費用	○	○
	パートナーリスク	事業パートナーの経験、能力不足などにより発生した追加費用		○	
	事業の中止、遅延のリスク	予算措置の遅れなど、市の責任による事業の中止、遅延に伴い事業者側に発生した追加費用	○		
		事業者の責任による事業の中止、遅延に伴い市側に発生した追加費用		○	
		事業者の事業放棄、破綻により市側に発生した追加費用		○	

大分類	中分類	小分類	リスクの内容	負担区分	
				市	事業者
施設設計段階	計画設計リスク	測量、調査、設計、計画変更、遅延リスク	市の提示条件、指示誤りに伴う追加費用	○	
			事業者の調査不足、設計の誤りに伴う再設計または追加費用		○
			市の責任でない変更、遅延に伴う追加費用		○
	用地リスク	用地取得リスク	施設整備に係る用地取得の遅延ないしこれに起因する計画変更などに伴う追加費用	○	
地質・地盤リスク			当初予見不可能な地質・地盤状況の結果、工法・工期などに変更が生じた場合に発生する追加費用	○	○
施設整備段階	施工、監理リスク	工事遅延リスク	事業者の責めによる工事の遅延に伴い市側に発生した追加費用		○
			不可抗力による工事の遅延に伴い事業者側に発生した追加費用	○	○
		工事監理リスク	工事監理の不備により、工事内容、工期などの不具合の発生に伴う修復費用及び工事遅延に伴う追加費用		○
		費用超過リスク	事業者の責めにより増大した工事費		○
			市側の要因による設計変更などで当初予定を超過した工事費	○	
		性能未達リスク	要求性能の不適合に伴い修復などに係る追加費用		○
		施設損傷リスク	工事中の事故、火災などによる工事の遅延などに伴う追加費用		○
不可抗力リスク ※1	不可抗力（暴風、豪雨、洪水、地震、津波、落盤、火災、争乱、暴動など、市又は事業者のいずれの責めに帰すことができない自然的又は人為的な現象）に伴う、整備段階における施設・設備の修復に要する追加費用	○	○		

※1 整備段階における不可抗力リスクについては、被害の規模や修復に要する費用により、事業を継続するケースと事業を中止するケースが想定されます。これらの判断は、市と事業者による協議により決定します。

大分類	中分類	小分類	リスクの内容	負担区分		
				市	事業者	
維持管理・運営リスク	需要リスク		テナントの需要予測に対し、施設利用者が増減すること等により変動する人件費、物件費、経費などの増減費用	○	○	
	運営管理リスク	利用料未払いリスク	テナントからの利用料が支払われないことによる収入の減少	○		
		要求水準未達リスク	事業者の行う維持管理・運營業務の内容が、契約書に定めた水準に達しない場合への対応に伴い市側に発生した追加費用		○	
		運営費用リスク	施設の維持管理・運営コストの上昇、事故などでの被害者への補償		○	
		施設損傷リスク		事業者の責めによる管理中の事故、災害、火災などによる施設の損害		○
				市の責任により施設が損傷した場合の修復費用	○	
				不可抗力による施設の損傷による修復費用、運營業務の変更、中止に伴い事業者が発生した追加費用	○	○
				経年劣化による修復費用	○	
				第三者の行為により生じたもので、相手方が特定できないもの（1件の修繕につき○万円を超える部分の金額は市が負担し、○万円以下の金額は運営者が負担）	○	○
				施設、機器などの不備又は施設管理上の瑕疵及び火災など事故による臨時休館などに伴う費用		○
				改修、修繕、保守点検などによる施設の一部の利用停止		○
	事業者による施設などの管理運営上の瑕疵に伴う費用		○			
	セキュリティリスク	警備不備による情報漏洩、犯罪発生などに伴う費用		○		
	運営管理計画リスク	市の責任による事業内容の変更に伴う追加費用	○			
運営管理リスク	不可抗力リスク ※2	不可抗力（暴風、豪雨、洪水、地震、津波、落盤、火災、争乱、暴動など、市又は事業者のいずれの責めに帰すことができない自然的又は人為的な現象）に伴う、運営段階における施設・設備の修復に要する追加費用	○	○		
	施設瑕疵リスク	市が整備した施設の潜在的な瑕疵による修復費用	○			
技術革新リスク	陳腐化リスク	技術革新による施設、設備の陳腐化などに対応した維持管理・運營業務の内容変更に伴う追加費用		○		
移管手続き	移管手続きリスク	施設の移管手続きに伴う発生費用	○	○		

※2 運営段階における不可抗力リスクについては、被害の規模や修復に要する費用により、事業を継続するケースと事業を中止するケースが想定されます。これらの判断は、市と事業者による協議により決定します。

4-5 法令等の整理

① 共通の法令

<施設整備関係>

建築基準法、都市計画法、都市再生特別措置法、都市再開発法、道路法、道路交通法、駐車場法、消防法、電気事業法、水道法、下水道法 等

<契約手続関係>

地方自治法、会計法、民間資金の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（PFI法）、借地借家法、建設業法、民法、商法

② 本事業に係る特定の法令

・景観法（大月市景観条例）

大月駅周辺地区では、大月市景観条例に基づき建築物の建築は全ての行為が届出の対象となる。

次ページに大月市景観条例（抜粋）を示す。

図表-大月市景観条例抜粋（大月駅周辺地区）

行為の種類	届出の対象	
建築物 ・建築物の新築、増築、改築 もしくは移転、外観を変更 することとなる修繕もし くは模様替え又は色彩の 変更	すべての行為が届出対象となります。	
工作物 ・工作物の新設、増築、改築 もしくは移転、外観を変更 することとなる修繕もし くは模様替え又は色彩の 変更(屋外広告物を除く。)	煙突、記念塔、装飾 塔、高架水槽、彫刻 その他これらに類す るもの	すべての行為が届出対象となります
	さく、塀その他これ らに類するもの	すべての行為が届出対象となります
	遊戯施設、製造プラ ント、貯蔵施設、処 理施設その他これら に類するもの	すべての行為が届出対象となります
	電柱、送電鉄塔、移 動通信用鉄塔その他 これらに類するもの	すべての行為が届出対象となります
	地上に設置する太陽 光発電設備	すべての行為が届出対象となります
開発行為 ・都市計画法第4条第12項 に規定する開発行為	すべての行為が届出対象となります	
90日を超える屋外における 物品の集積又は貯蔵	すべての行為が届出対象となります	
土地の区画形質の変更	すべての行為が届出対象となります	

5. 今後の進め方

5-1 ロードマップ

① 事業化に向けてのスケジュール

本年度の調査結果を基に、2019年から2020年までの2カ年で、複合施設・立体駐車場の具体的な基本計画（施設計画・意匠計画）を策定し、地権者との調整、住民の合意形成を図っていく。その間、J R補償施設の複合施設の一体化について、協議・調整を進めていく。

2021年には、事業者募集に向け、事業者募集の実施方針、公募条件等を検討する。（アドバイザー業務）そして、事業者募集・業者選定・契約締結（設計・施工・維持管理運営）を行う予定である。

事業期間は2022年から2041年までの20年間とし、設計・施工期間は、2022年4月から2025年3月までの4年間で予定している。

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
基本計画	■						
J Rとの調整・協議	■						
パブリックコメント		■					
アドバイザー業務			■				
事業者募集・選定・ 契約締結			■				
設計				■			
施工					■		
複合施設への移転 (2025年4月～)							■

② 今後の検討事項等

本調査の結果（プッシュ型による事業者ヒアリング）から事業に興味を示し、事業への参画を示す民間事業者が複数あった。

次年度からは、具体的な複合施設、立体駐車場の施設計画（基本計画）を策定し、庁内調整、民間事業者の意見聴衆、地域住民との合意形成を行っていく必要がある。また、私有地を活用し施設整備を行うため、J R及び個人地権者と調整・協議を重ね、具体的な借地条件を明確にしていく必要がある。本調査では、庁舎の法定耐用年数60年を想定した場合、一般定期借地（50年以上）が考えられるが、事業期間後の建物と取扱い等も踏まえ、十分な調整が必要である。

また、事業のVFMの算定結果では、定性的な評価により、「PFI（BTO）方式」と

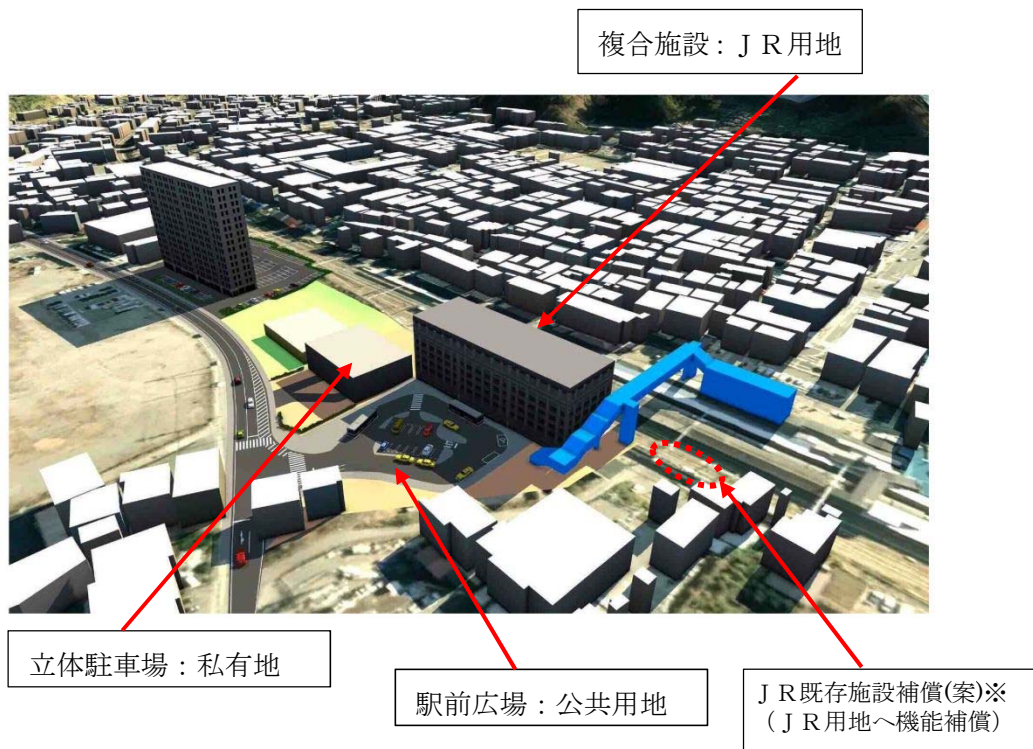
「リース方式」を抽出し、事業期間を20年とし、定量的評価を行った。この結果、「PFI（BTO）方式」と「リース方式」どちらも官民連携事業として成立するが、傾向としては、施設の所有が本市にあるPFI手法では、固定資産税の分サービス購入料を低廉化することにより、VFMが上昇する傾向にあり、施設の所有の有無とサービス購入料がトレードオフの関係にある。定性的な評価も含めると、リース方式の方が本市にとってメリットが多いと考えられる。

5-2 想定される課題

①その後の検討、事業化の各段階で想定される課題、懸念事項等

○ J R敷地の活用等を含む複合施設の具体的な施設計画の策定

本調査では、J Rの敷地を借地（一般定期借地）する方向で、既設のJ R施設（宿舎、事務所等）の補償（約3億円）が必要であり、J R施設内に建物を補償する計画としている。J Rとの協議では、複合施設への移転等の提案もあり、工費削減する複合施設との一体整備の可能性等を含め検討が必要である。



注) ※ J Rとの調整が必要であり、本調査ではあくまで構想（案）である。

○事業の安定性（複合施設の所有権）

複合施設に隣接し整備を予定している駅前広場は公共用地を活用した計画である。駅前広場は、複合施設内の観光物産館の機能を有するコンビニエンスストア・観光P Rスペース・イベントホールを利用するための一時的な観光バスの駐車スペースを確保している。このため、J Rの私有地に複合施設を配置する計画とした。

今後は、大月駅南側の駅前広場に観光バスを一時的に駐車させる、複合施設に隣接する立体駐車場を活用するなど、駅北側の駅前広場をコンパクト化し、複合施設の所有権を確保するなど、事業者のリスク軽減等に寄与する調整が必要である。

○V F Mの試算

上記の2項目について検討を行い、P F I（B T O方式、サービス購入型）、リース

方式によるVFMの検証が必要である。

この結果を踏まえ、JR及び本年度調査した民間事業者へのヒアリングによる事業成立条件等を含め、意見交換を行う必要がある。

②課題の解決のために想定される手段、検討すべき事項

○JR用地の活用等を含む複合施設の具体的な施設計画の策定

駅北側の駅前広場のコンパクト化による複合施設の配置、JR補償施設の複合施設内への移動を視野に入れた詳細な配置及び規模の検討を行う。

○事業の安定性（複合施設の所有権）

駅北側に整備予定の駅前広場のコンパクト化による公共用地の残地、その他点在する公共用地を明確にし、JR用地との土地交換の可能性について検討を行う。そして、上記の検討も踏まえ、JRと調整を図っていく。

○VFMの試算

上記検討結果を踏まえ、事業費、JRとの公費分担等について検討を行い、VFM及び事業手法の再検証を行う。

6. 資料編

- ◇ 検討に用いた数値等（VFM 計算等）の根拠
- ◇ ヒアリング・アンケート調査 回答内容
- ◇ 募集要項案

以上

検討に用いた数値等（VFM 計算等）の根拠

財務諸表 (パターン1)

PL (自平成 年 月 日 至平成 年 月 日)
(単位:千円)

科目	開業									
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
売上高	0	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額
質料収入	0	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576
共益費収入		275,520	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520
駐車場収入		13,776	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776
		26,280	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280
売上原価	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借地料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
売上総利益	0	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576
販売管理費及び一般管理費	15,883	15,883	42,316	42,316	42,316	42,316	42,316	42,316	42,316	42,316
一般管理費	15,883	15,883	42,316	42,316	42,316	42,316	42,316	42,316	42,316	42,316
給与手当	12,240	12,240	0	0	0	0	0	0	0	0
福利厚生費	2,203	2,203	0	0	0	0	0	0	0	0
その他手当	1,440	1,440	0	0	0	0	0	0	0	0
保険料		2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160
事務費		1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064
出張委託費		7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880
雑費		5,649	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649
減価償却費(躯体)		0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却費(仕上げ)		0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却費(設備)		0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却費(外構)		6,048	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048
地代家賃		0	0	0	0	0	0	0	0	0
光熱水費		16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858
修繕費		1,622	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622
緑地維持管理費		1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034
租税公課		0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他		0	0	0	0	0	0	0	0	0
販売手数料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
広告費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
営業利益	-15,883	273,260	273,260	273,260	273,260	273,260	273,260	273,260	273,260	273,260
営業外収益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
受取利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
受取配当金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
為替差益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
営業外費用	34,238	66,122	61,413	51,995	47,286	42,577	37,868	33,159	28,450	23,741
支払利息	34,238	66,122	61,413	51,995	47,286	42,577	37,868	33,159	28,450	23,741
棚卸資産評価額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
為替差額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経常利益	-50,122	211,847	216,556	221,265	225,974	230,683	235,392	240,101	244,810	249,519
特別利益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
固定資産売却益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
前期繰越修正益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
賞与引当金戻入額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
製品保証引当金戻入額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
特別損失	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
固定資産売却損	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
前期繰越修正損	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
貸倒引当金繰入額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引前当期利益	-50,122	211,847	216,556	221,265	225,974	230,683	235,392	240,101	244,810	249,519
法人税	80	79,573	81,355	83,138	84,920	86,702	88,485	90,267	92,050	93,832
当期利益	-50,202	132,274	135,201	138,127	141,054	143,980	146,907	149,834	152,760	155,687

財務諸表 (パターン1)

PL (自平成 年 月 日 至平成 年 月 日)

科目	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額
売上高	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576
賃料収入	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520
共益費収入	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776
駐車場収入	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280
売上原価	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借地料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
売上総利益	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576
販売管理費及び一般管理費	42,316	42,316	42,316	42,316	42,316	42,316	42,316	42,316	42,316	42,316	42,316	42,316
一般管理費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
給与手当	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
福利厚生費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他手当	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
保険料	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160
事務費	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064
保守委託費	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880
雑費	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649
減価償却費(躯体)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却費(仕上げ)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却費(設備)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却費(外構)	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048
地代家賃	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
光熱水費	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858
修繕費	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622
修繕維持管理費	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034
租税公課	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
販売手数料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
広告費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
営業利益	273,260	273,260	273,260	273,260	273,260	273,260	273,260	273,260	273,260	273,260	273,260	273,260
営業外収益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
受取利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
受取配当金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
為替差益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
営業外費用	19,032	14,323	9,614	4,905	1,275	0	0	0	0	0	0	0
支払利息	19,032	14,323	9,614	4,905	1,275	0	0	0	0	0	0	0
棚卸資産評価額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
為替差額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経常利益	254,228	268,937	263,646	268,355	271,985	273,260	273,260	273,260	273,260	273,260	273,260	273,260
特別利益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
固定資産売却益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
前期繰越修正益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
賞与引当金戻入額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
製品保証引当金戻入額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
特別損失	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
固定資産売却損	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
前期繰越修正損	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
貸倒引当金繰入額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引前当期利益	254,228	268,937	263,646	268,355	271,985	273,260	273,260	273,260	273,260	273,260	273,260	273,260
法人税	95,614	97,397	99,179	100,961	102,335	102,818	102,818	102,818	102,818	102,818	102,818	102,818
当期利益	158,614	161,540	164,467	167,394	169,650	170,442	170,442	170,442	170,442	170,442	170,442	170,442

財務諸表 (パターン1)

CF	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(単位:千円)	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額
営業CF											
引当金繰上	-50,122	-82,006	211,847	216,556	221,265	225,974	230,683	235,392	240,101	244,810	249,519
減価償却費(躯体)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却費(仕上げ)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却費(設備)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却費(外構)	0	0	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048
受取利息	34,238	66,122	61,413	56,704	51,995	47,286	42,577	37,868	33,159	28,450	23,741
小計	-15,883	-15,883	279,309	279,309	279,309	279,309	279,309	279,309	279,309	279,309	279,309
利息の受取額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
利息の支払額	-34,238	-66,122	-61,413	-56,704	-51,995	-47,286	-42,577	-37,868	-33,159	-28,450	-23,741
法人税の支払い	0	-80	-80	-79,573	-81,355	-83,138	-84,920	-86,702	-88,485	-90,267	-92,050
営業活動によるCF計	-50,122	-82,086	217,815	143,031	145,958	148,885	151,811	154,738	157,665	160,591	163,518
投資CF											
固定資産取得	-1,765,880	-1,765,880	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金等からの収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金等からの支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他の投資支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
投資活動によるCF計	-1,765,880	-1,765,880	0	0	0	0	0	0	0	0	0
財務CF											
長期借入収入(15年)	1,765,880	1,765,880	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借入返済(15年)	-117,725	-235,451	-235,451	-235,451	-235,451	-235,451	-235,451	-235,451	-235,451	-235,451	-235,451
長期借入収入(2年)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借入返済(2年)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
株式発行収入	10,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
財務活動によるCF計	1,658,155	1,530,429	-235,451	-235,451	-235,451	-235,451	-235,451	-235,451	-235,451	-235,451	-235,451
現金&同等物の増減額	-157,847	-317,536	-17,635	-92,419	-89,493	-86,566	-80,713	-80,713	-77,786	-74,859	-71,933
現金&同等物期首残高	0	-157,847	-475,383	-493,019	-585,438	-674,931	-761,497	-845,136	-925,849	-1,003,635	-1,078,494
現金&同等物期末残高	-157,847	-475,383	-493,019	-585,438	-674,931	-761,497	-845,136	-925,849	-1,003,635	-1,078,494	-1,150,427
長期借入残高	1,648,155	3,178,584	2,943,133	2,707,683	2,472,232	2,236,781	2,001,331	1,765,880	1,530,429	1,294,979	1,059,528
BS											
借方											
現金及び預金	-157,847	-475,383	-493,019	-585,438	-674,931	-761,497	-845,136	-925,849	-1,003,635	-1,078,494	-1,150,427
有形固定資産	1,765,880	3,531,760	3,531,760	3,531,760	3,531,760	3,531,760	3,531,760	3,531,760	3,531,760	3,531,760	3,531,760
減価償却累計額	0	-6,048	-6,048	-12,097	-18,145	-24,194	-30,242	-36,290	-42,339	-48,387	-54,435
投資その他資産	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
創立費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
開発費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資産合計	1,608,033	3,056,377	3,032,693	2,934,225	2,838,684	2,746,070	2,656,392	2,569,621	2,485,786	2,404,878	2,326,897
貸方											
買掛金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
短期借入金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
未払い金	80	80	79,573	81,355	83,138	84,920	86,702	88,485	90,267	92,050	93,832
預り金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借入金	1,648,155	3,178,584	2,943,133	2,707,683	2,472,232	2,236,781	2,001,331	1,765,880	1,530,429	1,294,979	1,059,528
資本金	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
資本剰余金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
利益剰余金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
任意積立金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
繰越利益剰余金	-50,202	-82,086	132,274	135,201	138,127	141,054	143,980	146,907	149,834	152,760	155,687
繰越利益剰余金(累計)	-50,202	-132,287	-13	135,187	273,315	414,368	558,349	705,256	855,090	1,007,850	1,163,537
負債・純資産合計	1,608,033	3,056,377	3,032,693	2,934,225	2,838,684	2,746,070	2,656,392	2,569,621	2,485,786	2,404,878	2,326,897

財務諸表 (パターン1)

CF	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
(単位:千円)	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額
営業CF											
引当金繰上	254,228	258,937	263,646	268,355	271,985	273,260	273,260	273,260	273,260	273,260	273,260
減価償却費(躯体)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却費(仕上げ)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却費(設備)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却費(外構)	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048
受取利息	19,032	14,323	9,614	4,905	1,275	0	0	0	0	0	0
支払利息	279,309	279,309	279,309	279,309	279,309	279,309	279,309	279,309	279,309	279,309	279,309
小計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
利息の受取額	-19,032	-14,323	-9,614	-4,905	-1,275	0	0	0	0	0	0
利息の支払額	-93,832	-95,614	-97,397	-99,179	-100,961	-102,818	-102,818	-102,818	-102,818	-102,818	-102,818
法人税の支払い	166,444	169,371	172,298	175,224	177,072	176,973	176,491	176,491	176,491	176,491	176,491
営業活動によるCF計											
投資CF											
固定資産取得	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金等からの収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金等からの支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他の投資支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
投資活動によるCF計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
財務CF											
長期借入収入(15年)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借入返済(15年)	-235,451	-235,451	-235,451	-235,451	-117,725	0	0	0	0	0	0
長期借入収入(2年)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借入返済(2年)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
株式発行収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
財務活動によるCF計	-235,451	-235,451	-235,451	-235,451	-117,725	0	0	0	0	0	0
現金&同等物の増減額	-69,006	-66,080	-63,153	-60,226	59,346	176,973	176,491	176,491	176,491	176,491	176,491
現金&同等物増減高	-1,50,427	-1,219,434	-1,285,513	-1,348,666	-1,408,892	-1,349,546	-1,172,573	-996,082	-819,592	-643,101	-466,611
現金&同等物期末残高	-12,19,454	-1,285,513	-1,348,666	-1,408,892	-1,349,546	-1,172,573	-996,082	-819,592	-643,101	-466,611	-290,120
現金&同等物期末残高	824,077	588,627	353,176	117,725	0	0	0	0	0	0	0
長期借入残高											
BS											
借方											
(単位:千円)											
資産の部											
現金及び預金	-1,219,434	-1,285,513	-1,348,666	-1,408,892	-1,349,546	-1,172,573	-996,082	-819,592	-643,101	-466,611	-290,120
有形固定資産	3,531,760	3,531,760	3,531,760	3,531,760	3,531,760	3,531,760	3,531,760	3,531,760	3,531,760	3,531,760	3,531,760
減価償却累計額	-60,484	-66,532	-72,581	-78,629	-84,677	-90,726	-96,774	-102,823	-108,871	-114,919	-120,968
投資その他資産	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
繰上費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
開業費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資産合計	2,251,843	2,179,715	2,110,513	2,044,239	2,097,537	2,268,461	2,438,904	2,609,346	2,779,788	2,950,230	3,120,672
貸方											
流動負債											
買掛金											
短期借入金											
未払い金	95,614	97,397	99,179	100,961	102,335	102,818	102,818	102,818	102,818	102,818	102,818
未払い法人税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
預り金	824,077	824,077	824,077	824,077	824,077	824,077	824,077	824,077	824,077	824,077	824,077
長期借入金	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
貸付金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資本剰余金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
利益剰余金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
任意積立金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
繰越利益剰余金	158,614	161,540	164,467	167,394	169,650	170,442	170,442	170,442	170,442	170,442	170,442
繰越利益剰余金(累計)	1,322,151	1,483,691	1,648,158	1,815,552	1,985,201	2,155,643	2,326,085	2,496,528	2,666,970	2,837,412	3,007,854
繰上利益剰余金(累計)	2,251,843	2,179,715	2,110,513	2,044,239	2,097,537	2,268,461	2,438,904	2,609,346	2,779,788	2,950,230	3,120,672
負債・純資産合計											

PF1-LOCの計算 (パターン2)

■ PF1資金収支 (公共主体 PF-LOC)

Main calculation table for PF1-LOC. Columns represent fiscal years from 2011 to 2023, and rows represent various financial items such as 収入 (Income), 支出 (Expenditure), 借入金 (Borrowing), and 返済金 (Repayment).

Summary table for '現在価値集計' (Present Value Consolidation). It shows total values for '収入' (1,017,654) and '支出' (1,017,654), with a net total of 0.

Summary table for '返済金集計' (Repayment Consolidation). It shows a total repayment of 2,005% over the period, with a net total of 0.

Summary table for '借入金集計' (Borrowing Consolidation). It shows a total borrowing of 2,005% over the period, with a net total of 0.

Summary table for '借入金集計 (合計)' (Total Borrowing Consolidation). It shows a total borrowing of 2,005% over the period, with a net total of 0.

財務諸表 (パターソン2)

PL (自平成 年 月 日 至平成 年 月 日) 開業

科目	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
売上高	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額
質料収入	0	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576
共益費収入		275,520	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520
駐車場収入		13,776	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776
		26,280	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280
売上原価	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額
借地料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
売上総利益	0	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576
販売管理費及び一般管理費	15,883	352,762	278,282	278,282	278,282	278,282	278,282	278,282	278,282	278,282	278,282
一般管理費	15,883	352,762	278,282	278,282	278,282	278,282	278,282	278,282	278,282	278,282	278,282
給与手当	12,240	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
福利厚生費	2,203	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他手当	1,440	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
保険料		2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160
事務費		1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064
張守委託費		7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880
雑費		5,649	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649
減価償却費(躯体)		33,250	33,250	33,250	33,250	33,250	33,250	33,250	33,250	33,250	33,250
減価償却費(仕上げ)		166,250	166,250	166,250	166,250	166,250	166,250	166,250	166,250	166,250	166,250
減価償却費(設備)		22,167	22,167	22,167	22,167	22,167	22,167	22,167	22,167	22,167	22,167
減価償却費(外構)		7,314	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314
地代家賃		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
光熱水費		16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858
修繕費		1,622	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622
緑地維持管理費		1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034
租税公課		13,034	13,034	13,034	13,034	13,034	13,034	13,034	13,034	13,034	13,034
租税公課		87,514	87,514	87,514	87,514	87,514	87,514	87,514	87,514	87,514	87,514
その他		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
販売手数料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
広告費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
営業利益	-15,883	-37,186	37,294	37,294	37,294	37,294	37,294	37,294	37,294	37,294	37,294
営業外収益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
受取利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
受取配当金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
為替差益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
営業外費用	34,238	61,413	56,704	51,995	47,886	42,577	37,868	33,159	28,450	23,741	23,741
支払利息	34,238	61,413	56,704	51,995	47,886	42,577	37,868	33,159	28,450	23,741	23,741
棚卸資産評価額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
為替差額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経常利益	-50,122	-98,600	-19,411	-14,702	-9,993	-5,284	-575	4,134	8,843	13,552	13,552
特別利益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
固定資産売却益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
前期損益修正益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
賞与引当金戻入額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
製品保証引当金戻入額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
特別損失	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
固定資産売却損	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
前期損益修正損	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
貸倒引当金繰入額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引前当期利益	-50,122	-98,600	-19,411	-14,702	-9,993	-5,284	-575	4,134	8,843	13,552	13,552
法人税	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
当期利益	-50,202	-98,680	-19,491	-14,782	-10,073	-5,364	-655	2,894	6,108	13,552	13,552

PL (自平成 年 月 日至平成 年 月 日)

科目	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額
売上高	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576
質料収入	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520
共益費収入	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776
駐車場収入	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280
売上原価	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借地料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
売上総利益	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576
販売管理費及び一般管理費	278,282	278,282	278,282	278,282	278,282	278,282	278,282	278,282	278,282	278,282	278,282	278,282
一般管理費	278,282	278,282	278,282	278,282	278,282	278,282	278,282	278,282	278,282	278,282	278,282	278,282
給与手当	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
福利厚生費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他手当	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
保険料	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160
事務費	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064
張守委託費	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880
雑費	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649
減価償却費(躯体)	33,250	33,250	33,250	33,250	33,250	33,250	33,250	33,250	33,250	33,250	33,250	33,250
減価償却費(仕上げ)	166,250	166,250	166,250	166,250	166,250	166,250	166,250	166,250	166,250	166,250	166,250	166,250
減価償却費(設備)	22,167	22,167	22,167	22,167	22,167	22,167	22,167	22,167	22,167	22,167	22,167	22,167
減価償却費(外構)	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314
地代家賃	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
光熱水費	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858
修繕費	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622
緑地維持管理費	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034
租税公課	13,034	13,034	13,034	13,034	13,034	13,034	13,034	13,034	13,034	13,034	13,034	13,034
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
販売手数料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
広告費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
営業利益	37,294	37,294	37,294	37,294	37,294	37,294	37,294	37,294	37,294	37,294	37,294	37,294
営業外収益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
受取利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
受取配当金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
為替差益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
営業外費用	19,032	14,323	9,614	4,905	1,275	0	0	0	0	0	0	0
支払利息	19,032	14,323	9,614	4,905	1,275	0	0	0	0	0	0	0
棚卸資産評価額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
為替差額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経常利益	18,261	22,970	27,679	32,388	36,018	37,294	37,294	37,294	37,294	37,294	37,294	37,294
特別利益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
固定資産売却益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
前期繰越修正益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
賞与引当金戻入額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
製品保証引当金戻入額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
特別損失	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
固定資産売却損	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
前期繰越修正損	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
貸倒引当金繰入額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引前当期利益	18,261	22,970	27,679	32,388	36,018	37,294	37,294	37,294	37,294	37,294	37,294	37,294
法人税	6,300	8,082	9,865	11,647	13,021	13,504	13,504	13,504	13,504	13,504	13,504	13,504
当期利益	11,961	14,888	17,815	20,741	22,997	23,790	23,790	23,790	23,790	23,790	23,790	23,790

財務諸表 (パターソン2)

CF	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(単位:千円)	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額
営業CF											
_引 前当期利益	-50,122	-82,006	-98,600	-19,411	-14,702	-9,993	-5,284	-575	4,134	8,843	13,552
減価償却費(躯体)	0	0	33,250	33,250	33,250	33,250	33,250	33,250	33,250	33,250	33,250
減価償却費(仕上げ)	0	0	166,250	166,250	166,250	166,250	166,250	166,250	166,250	166,250	166,250
減価償却費(設備)	0	0	22,167	22,167	22,167	22,167	22,167	22,167	22,167	22,167	22,167
減価償却費(外構)	0	0	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314
受取利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
支払利息	34,238	66,122	61,413	56,704	51,995	47,286	42,577	37,868	33,159	28,450	23,741
小計	-15,883	-15,883	191,795	266,275	266,275	266,275	266,275	266,275	266,275	266,275	266,275
利息の受取額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
利息の支払額	-34,238	-66,122	-61,413	-56,704	-51,995	-47,286	-42,577	-37,868	-33,159	-28,450	-23,741
法人税の支払い	0	-80	-80	-80	-80	-80	-80	-80	-80	-1,241	-2,735
営業活動によるCF計	-50,122	-82,086	130,301	209,490	214,199	218,908	223,617	228,326	233,035	236,584	239,798
投資CF											
固定資産取得	-1,765,880	-1,765,880	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金等からの収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金等からの支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他の投資支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
投資活動によるCF計	-1,765,880	-1,765,880	0	0	0	0	0	0	0	0	0
財務CF											
長期借入収入(15年)	1,765,880	1,765,880	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借入返済(15年)	-1,177,295	-235,451	-235,451	-235,451	-235,451	-235,451	-235,451	-235,451	-235,451	-235,451	-235,451
長期借入収入(2年)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借入返済(2年)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
株式発行収入	10,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
財務活動によるCF計	1,608,033	1,530,429	-235,451	-235,451	-235,451	-235,451	-235,451	-235,451	-235,451	-235,451	-235,451
現金&同等物の増減額	-157,847	-317,536	-105,149	-25,960	-16,542	-11,833	-11,833	-7,124	-2,415	1,133	4,347
現金&同等物期首残高	-157,847	-157,847	-475,383	-580,533	-606,493	-627,744	-644,287	-663,245	-685,660	-718,811	-749,158
現金&同等物期末残高	1,608,033	1,458,311	1,353,184	1,327,574	1,310,932	1,299,389	1,287,556	1,279,434	1,277,019	1,275,886	1,271,539
長期借入残高	1,648,155	3,178,584	2,943,133	2,707,683	2,472,232	2,236,781	2,001,331	1,765,880	1,530,429	1,294,979	1,059,528
BS											
借方											
資産の部											
現金及び預金	-157,847	-475,383	-580,533	-606,493	-627,744	-644,287	-656,120	-663,245	-665,660	-664,527	-660,179
有形固定資産	1,765,880	3,531,760	3,531,760	3,531,760	3,531,760	3,531,760	3,531,760	3,531,760	3,531,760	3,531,760	3,531,760
減価償却累計額	0	-228,981	-228,981	-457,962	-686,943	-915,924	-1,144,905	-1,373,886	-1,602,867	-1,831,848	-2,060,829
投資その他資産	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
創立費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
開発費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
負債の部											
買掛金	1,608,033	3,056,377	2,722,246	2,467,305	2,217,072	1,971,549	1,730,735	1,494,629	1,263,233	1,035,385	810,751
短期借入金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
未払い法人税	80	80	80	80	80	80	80	80	1,241	2,735	4,518
預り金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資本金	1,648,155	3,178,584	2,943,133	2,707,683	2,472,232	2,236,781	2,001,331	1,765,880	1,530,429	1,294,979	1,059,528
資本剰余金	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
利益剰余金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
任意積立金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
繰越利益剰余金	-50,202	-82,086	-98,680	-19,491	-14,782	-10,073	-5,364	-655	2,894	6,108	9,035
繰越利益剰余金(累計)	-50,202	-132,287	-230,967	-250,458	-265,240	-275,312	-280,676	-281,331	-278,437	-272,329	-263,295
負債・純資産合計	1,608,033	3,056,377	2,722,246	2,467,305	2,217,072	1,971,549	1,730,735	1,494,629	1,263,233	1,035,385	810,751

財務諸表 (パターソン2)

CF	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
(単位:千円)	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額
営業CF											
引当金繰上	18,261	22,970	27,679	32,388	36,018	37,294	37,294	37,294	37,294	37,294	37,294
減価償却費(躯体)	33,250	33,250	33,250	33,250	33,250	33,250	33,250	33,250	33,250	33,250	33,250
減価償却費(仕上げ)	166,250	166,250	166,250	166,250	166,250	166,250	166,250	166,250	166,250	166,250	166,250
減価償却費(設備)	22,167	22,167	22,167	22,167	22,167	22,167	22,167	22,167	22,167	22,167	22,167
減価償却費(外構)	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314
受取利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
支払利息	19,032	14,323	9,614	4,905	1,275	0	0	0	0	0	0
小計	266,275	266,275	266,275	266,275	266,275	266,275	266,275	266,275	266,275	266,275	266,275
利息の受取額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
利息の支払額	-19,032	-14,323	-9,614	-4,905	-1,275	0	0	0	0	0	0
法人税の支払い	-4,518	-6,300	-8,082	-9,865	-11,647	-13,021	-13,504	-13,504	-13,504	-13,504	-13,504
営業活動によるCF計	242,725	245,651	248,578	251,505	253,352	253,254	252,771	252,771	252,771	252,771	252,771
投資CF											
固定資産取得	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金等からの収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金等からの支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他の投資支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
投資活動によるCF計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
財務CF											
長期借入収入(15年)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借入返済(15年)	-235,451	-235,451	-235,451	-235,451	-117,725	0	0	0	0	0	0
長期借入収入(2年)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借入返済(2年)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
株式発行収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
財務活動によるCF計	-235,451	-235,451	-235,451	-235,451	-117,725	0	0	0	0	0	0
現金&同等物の増減額	7,274	10,201	13,127	16,054	13,627	253,254	252,771	252,771	252,771	252,771	252,771
現金&同等物増減高	-660,179	-652,905	-642,704	-629,577	-613,523	-477,896	-224,643	-28,128	280,899	533,670	786,441
現金&同等物期末残高	-652,905	-642,704	-629,577	-613,523	-477,896	-224,643	28,128	280,899	533,670	786,441	1,039,211
長期借入残高	824,077	588,627	353,176	117,725	0	0	0	0	0	0	0
BS											
借方											
(単位:千円)											
資産の部											
現金及び預金	-652,905	-642,704	-629,577	-613,523	-477,896	-224,643	28,128	280,899	533,670	786,441	1,039,211
有形固定資産	3,531,760	3,531,760	3,531,760	3,531,760	3,531,760	3,531,760	3,531,760	3,531,760	3,531,760	3,531,760	3,531,760
減価償却累計額	-2,289,811	-2,518,792	-2,747,773	-2,976,754	-3,205,735	-3,434,716	-3,663,697	-3,892,678	-4,121,659	-4,350,640	-4,579,621
投資その他資産	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
繰上費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
開発費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資産合計	589,044	370,264	154,410	-58,517	-151,871	-127,599	-103,809	-80,019	-56,229	-32,439	-8,650
貸方											
流動負債											
買掛金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
短期借入金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
未払い金	6,300	8,082	9,865	11,647	13,021	13,504	13,504	13,504	13,504	13,504	13,504
未払い法人税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
預り金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借入金	824,077	588,627	353,176	117,725	0	0	0	0	0	0	0
資本金	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
貸付金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資本剰余金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
利益剰余金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
任意積立金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
任意積立金	11,961	14,888	17,815	20,741	22,997	23,790	23,790	23,790	23,790	23,790	23,790
繰越利益剰余金	-251,333	-236,445	-218,631	-197,889	-174,892	-151,102	-127,313	-103,523	-79,733	-55,943	-32,154
繰越利益剰余金(累計)	589,044	370,264	154,410	-58,517	-151,871	-127,599	-103,809	-80,019	-56,229	-32,439	-8,650
負債・純資産合計	589,044	370,264	154,410	-58,517	-151,871	-127,599	-103,809	-80,019	-56,229	-32,439	-8,650

財務諸表 (バターン3)

PL (自平成 年 月 日 至平成 年 月 日) 開業
(単位:千円)

科目	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
売上高										
質料収入	0	0	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576
共益費収入			275,520	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520
駐車場収入			13,776	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776
			26,280	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280
売上原価			0	0	0	0	0	0	0	0
借地料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
売上総利益			315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576
販売管理費及び一般管理費			15,883	15,883	15,883	15,883	15,883	15,883	15,883	15,883
一般管理費	15,883	15,883	15,883	15,883	15,883	15,883	15,883	15,883	15,883	15,883
給与手当	12,240	12,240	12,240	12,240	12,240	12,240	12,240	12,240	12,240	12,240
福利厚生費	2,203	2,203	2,203	2,203	2,203	2,203	2,203	2,203	2,203	2,203
その他手当	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440
保険料			2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160
事務費			1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064
保守委託費			7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880
雑費			5,649	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649
減価償却費(躯体)			0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却費(仕上げ)			0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却費(設備)			0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却費(外構)			6,048	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048
地代家賃			0	0	0	0	0	0	0	0
光熱水費			16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858
修繕費			1,622	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622
緑地維持管理費			1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034
租税公課			0	0	0	0	0	0	0	0
その他			0	0	0	0	0	0	0	0
販売費			0	0	0	0	0	0	0	0
販売手数料			0	0	0	0	0	0	0	0
広告費			0	0	0	0	0	0	0	0
営業利益			-15,883	273,260	273,260	273,260	273,260	273,260	273,260	273,260
営業外収益			0	0	0	0	0	0	0	0
受取利息			0	0	0	0	0	0	0	0
受取配当金			0	0	0	0	0	0	0	0
為替差益			0	0	0	0	0	0	0	0
その他			0	0	0	0	0	0	0	0
営業外費用			62,846	49,419	44,943	40,468	35,992	31,516	27,041	22,565
支払利息			62,846	49,419	44,943	40,468	35,992	31,516	27,041	22,565
棚卸資産評価額			0	0	0	0	0	0	0	0
為替差額			0	0	0	0	0	0	0	0
その他			0	0	0	0	0	0	0	0
経常利益			-48,425	223,841	228,317	232,793	237,268	241,744	246,220	250,695
特別利益			0	0	0	0	0	0	0	0
固定資産売却益			0	0	0	0	0	0	0	0
前期繰越利益			0	0	0	0	0	0	0	0
賞与引当金戻入額			0	0	0	0	0	0	0	0
製品保証引当金戻入額			0	0	0	0	0	0	0	0
その他			0	0	0	0	0	0	0	0
特別損失			0	0	0	0	0	0	0	0
固定資産売却損			0	0	0	0	0	0	0	0
前期繰越利益			0	0	0	0	0	0	0	0
前期繰越利益			0	0	0	0	0	0	0	0
貸倒引当金繰入額			0	0	0	0	0	0	0	0
その他			0	0	0	0	0	0	0	0
税引前当期利益			-48,425	223,841	228,317	232,793	237,268	241,744	246,220	250,695
法人税			80	84,113	85,807	87,501	89,195	90,889	92,583	94,277
当期利益			-48,505	139,728	142,510	145,292	148,073	150,855	153,637	156,418

財務諸表 (バターン3)

PL (自平成 年 月 日 至平成 年 月 日)

科目	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額
売上高	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576
賃料収入	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520
共益費収入	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776
駐車場収入	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280
売上原価	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借地料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
売上総利益	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576
販売管理費及び一般管理費	42,316	42,316	42,316	42,316	42,316	42,316	42,316	42,316	42,316	42,316	42,316	42,316
一般管理費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
給与手当	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
福利厚生費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他手当	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
保険料	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160
事務費	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064
張守委託費	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880
雑費	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649
減価償却費(躯体)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却費(仕上げ)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却費(設備)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却費(外構)	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048
地代家賃	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
光熱水費	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858
修繕費	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622
緑地維持管理費	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034
租税公課	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
販売手数料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
広告費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
営業利益	273,260	273,260	273,260	273,260	273,260	273,260	273,260	273,260	273,260	273,260	273,260	273,260
営業外収益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
受取利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
受取配当金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
為替差益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
営業外費用	18,089	13,614	9,138	4,662	1,212	0	0	0	0	0	0	0
支払利息	18,089	13,614	9,138	4,662	1,212	0	0	0	0	0	0	0
棚卸資産評価額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
為替差額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経常利益	255,171	259,647	264,122	268,598	272,048	273,260	273,260	273,260	273,260	273,260	273,260	273,260
特別利益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
固定資産売却益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
前期繰越修正益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
賞与引当金戻入額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
製品保証引当金戻入額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
特別損失	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
固定資産売却損	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
前期繰越修正損	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
貸倒引当金繰入額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引前当期利益	255,171	259,647	264,122	268,598	272,048	273,260	273,260	273,260	273,260	273,260	273,260	273,260
法人税	95,971	97,665	99,359	101,053	102,359	102,818	102,818	102,818	102,818	102,818	102,818	102,818
当期利益	159,200	161,981	164,763	167,545	169,689	170,442	170,442	170,442	170,442	170,442	170,442	170,442

財務諸表 (パターン3)

CF	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(単位:千円)	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額
営業CF											
引当前期利益	-48,425	-78,729	214,890	219,366	223,841	228,317	232,793	237,268	241,744	246,220	250,695
減価償却費(躯体)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却費(仕上げ)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却費(設備)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却費(外構)	0	0	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048
受取利息	32,542	62,846	58,370	53,895	49,419	44,943	40,468	35,992	31,516	27,041	22,565
小計	-15,883	-15,883	279,309	279,309	279,309	279,309	279,309	279,309	279,309	279,309	279,309
利息の受取額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
利息の支払額	-32,542	-62,846	-58,370	-53,895	-49,419	-44,943	-40,468	-35,992	-31,516	-27,041	-22,565
法人税の支払い	0	-80	-80	-80,725	-82,419	-84,113	-85,807	-87,501	-89,195	-90,889	-92,583
営業活動によるCF計	-48,425	-78,809	220,858	144,689	147,471	150,253	153,034	155,816	158,597	161,379	164,161
投資CF											
固定資産取得	-1,678,380	-1,678,380	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金等からの収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金等からの支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他の投資支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
投資活動によるCF計	-1,678,380	-1,678,380	0	0	0	0	0	0	0	0	0
財務CF											
長期借入収入(15年)	1,678,380	1,678,380	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借入返済(15年)	-1,118,922	-223,784	-223,784	-223,784	-223,784	-223,784	-223,784	-223,784	-223,784	-223,784	-223,784
長期借入収入(2年)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借入返済(2年)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
株式発行収入	10,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
財務活動によるCF計	1,578,458	1,454,596	-223,784	-223,784	-223,784	-223,784	-223,784	-223,784	-223,784	-223,784	-223,784
現金&同等物の増減額	-150,317	-302,593	-2,926	-79,095	-76,313	-73,531	-70,750	-67,968	-65,187	-62,405	-59,623
現金&同等物期末残高	-150,317	-452,910	-455,836	-455,836	-611,244	-611,244	-684,775	-755,525	-823,493	-888,680	-951,085
現金&同等物期末残高	-150,317	-452,910	-455,836	-534,931	-611,244	-684,775	-755,525	-823,493	-888,680	-951,085	-1,010,708
長期借入残高	1,566,488	3,021,084	2,797,300	2,573,516	2,349,732	2,125,948	1,902,164	1,678,380	1,454,596	1,230,812	1,007,028
BS											
借方											
現金及び預金	-150,317	-452,910	3,356,760	-534,931	-611,244	-684,775	-755,525	-823,493	-888,680	-951,085	-1,010,708
有形固定資産	1,678,380	3,356,760	3,356,760	3,356,760	3,356,760	3,356,760	3,356,760	3,356,760	3,356,760	3,356,760	3,356,760
減価償却累計額	0	0	-6,048	-12,097	-18,145	-24,194	-30,242	-36,290	-42,339	-48,387	-54,435
投資その他資産	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
創立費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
開発費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資産合計	1,528,063	2,903,850	2,894,876	2,809,732	2,727,371	2,647,791	2,570,993	2,496,976	2,425,741	2,357,288	2,291,616
貸方											
買掛金											
短期借入金											
未払い金	80	80	80,725	82,419	84,113	85,807	87,501	89,195	90,889	92,583	94,277
預り金											
長期借入金	1,566,488	3,021,084	2,797,300	2,573,516	2,349,732	2,125,948	1,902,164	1,678,380	1,454,596	1,230,812	1,007,028
資本金	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
貸付金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資本剰余金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
利益剰余金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
任意積立金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
任意積立金	-48,505	-78,809	134,165	136,947	139,728	142,510	145,292	148,073	150,855	153,637	156,418
繰越利益剰余金	-48,505	-127,314	6,851	143,798	283,526	426,036	571,328	719,401	870,256	1,023,893	1,180,311
繰越利益剰余金(累計)	1,528,063	2,903,850	2,894,876	2,809,732	2,727,371	2,647,791	2,570,993	2,496,976	2,425,741	2,357,288	2,291,616
負債・純資産合計	1,528,063	2,903,850	2,894,876	2,809,732	2,727,371	2,647,791	2,570,993	2,496,976	2,425,741	2,357,288	2,291,616

財務諸表 (パターン3)

CF (単位:千円) 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21

科目	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額
営業CF										
引当金繰上(仕上)	255,171	264,122	268,598	272,048	273,260	273,260	273,260	273,260	273,260	273,260
減価償却費(躯体)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却費(仕上)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却費(設備)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却費(外構)	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048	6,048
受取利息	18,089	9,138	4,662	1,212	0	0	0	0	0	0
支払利息	279,309	279,309	279,309	279,309	279,309	279,309	279,309	279,309	279,309	279,309
小計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
利息の受取額	-18,089	-13,614	-4,662	-1,212	0	0	0	0	0	0
利息の支払額	-94,277	-97,665	-99,359	-101,053	-102,359	-102,818	-102,818	-102,818	-102,818	-102,818
法人税の支払い	166,942	172,505	175,287	177,043	176,949	176,491	176,491	176,491	176,491	176,491
営業活動によるCF計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
投資CF										
固定資産取得	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金等からの収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金等からの支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他の投資支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
投資活動によるCF計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
財務CF										
長期借入収入(15年)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借入返済(15年)	-223,784	-223,784	-223,784	-111,892	0	0	0	0	0	0
長期借入収入(2年)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借入返済(2年)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
株式発行収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
財務活動によるCF計	-223,784	-223,784	-223,784	-111,892	0	0	0	0	0	0
現金&同等物の増減額	-56,842	-51,279	-48,497	65,151	176,949	176,491	176,491	176,491	176,491	176,491
現金&同等物期末残高	-1,010,708	-1,067,550	-1,172,889	-1,221,386	-1,156,235	-979,286	-802,795	-626,305	-449,814	-273,323
現金&同等物期末残高	-1,067,560	-1,121,610	-1,221,386	-1,156,235	-979,286	-802,795	-626,305	-449,814	-273,323	-96,833
長期借入残高	783,244	559,460	335,676	111,892	0	0	0	0	0	0

BS (単位:千円)

科目	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額
資産の部										
現金及び預金	-1,067,560	-1,121,610	-1,172,889	-1,221,386	-1,156,235	-979,286	-802,795	-626,305	-449,814	-273,323
有形固定資産	3,356,760	3,356,760	3,356,760	3,356,760	3,356,760	3,356,760	3,356,760	3,356,760	3,356,760	3,356,760
減価償却累計額	-60,484	-66,532	-72,581	-78,629	-84,677	-90,726	-96,774	-102,823	-108,871	-120,968
投資その他資産	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
繰上費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
開発費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資産合計	2,228,726	2,168,617	2,111,290	2,056,745	2,115,948	2,286,749	2,457,191	2,627,633	2,798,075	2,968,517
負債										
流動負債										
買掛金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
短期借入金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
未払い金	95,971	97,665	99,359	101,053	102,359	102,818	102,818	102,818	102,818	102,818
未払い法人税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
預り金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借入金	783,244	559,460	335,676	111,892	0	0	0	0	0	0
資本金	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
貸付金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資本剰余金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
利益剰余金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
任意積立金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
繰上利益剰余金	159,200	161,981	164,763	167,545	169,889	170,442	170,442	170,442	170,442	170,442
繰上利益剰余金(累計)	1,339,511	1,501,492	1,666,255	1,833,800	2,003,488	2,173,930	2,344,373	2,514,815	2,685,257	2,855,699
負債・純資産合計	2,228,726	2,168,617	2,111,290	2,056,745	2,115,948	2,286,749	2,457,191	2,627,633	2,798,075	2,968,517

財務諸表 (パターン4)

PL (自平成 年 月 日 至平成 年 月 日) 開業

科目	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
売上高	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額
賃料収入	0	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576
共益費収入		275,520	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520
駐車場収入		13,776	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776
		26,280	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280
売上原価	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額
借地料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
売上総利益	0	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576
販売管理費及び一般管理費	15,883	336,490	265,930	265,930	265,930	265,930	265,930	265,930	265,930	265,930	265,930
一般管理費	15,883	336,490	265,930	265,930	265,930	265,930	265,930	265,930	265,930	265,930	265,930
給与手当	12,240	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
福利厚生費	2,203	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他手当	1,440	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
保険料		2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160
事務費		1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064
張守委託費		7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880
雑費		5,649	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649
減価償却費(躯体)		31,500	31,500	31,500	31,500	31,500	31,500	31,500	31,500	31,500	31,500
減価償却費(仕上げ)		157,500	157,500	157,500	157,500	157,500	157,500	157,500	157,500	157,500	157,500
減価償却費(設備)		21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000
減価償却費(外構)		7,314	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314
地代家賃		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
光熱水費		16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858
修繕費		1,622	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622
緑地維持管理費		1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034
租税公課		82,908	12,348	12,348	12,348	12,348	12,348	12,348	12,348	12,348	12,348
その他		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
販売手数料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
広告費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
営業利益	-15,883	-20,914	49,646	49,646	49,646	49,646	49,646	49,646	49,646	49,646	49,646
営業外収益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
受取利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
受取配当金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
為替差益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
営業外費用	32,542	58,370	53,895	49,419	44,943	40,468	35,992	31,516	27,041	22,565	22,565
支払利息	32,542	58,370	53,895	49,419	44,943	40,468	35,992	31,516	27,041	22,565	22,565
棚卸資産評価額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
為替差額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経常利益	-48,425	-79,284	-4,248	227	4,703	9,179	13,654	18,130	22,606	27,081	27,081
特別利益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
固定資産売却益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
前期繰上利益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
賞与引当金戻入額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
製品保証引当金戻入額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
特別損失	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
固定資産売却損	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
前期繰上損失	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
貸倒引当金繰入額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引前当期利益	-48,425	-79,284	-4,248	227	4,703	9,179	13,654	18,130	22,606	27,081	27,081
法人税	80	80	80	144	1,413	2,862	4,556	6,250	7,944	9,638	9,638
当期利益	-48,505	-79,364	-4,328	84	3,289	6,316	9,098	11,880	14,661	17,443	17,443

財務諸表 (パターソン)

PL (自平成 年 月 日 至平成 年 月 日)

科目	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額
売上高	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576
質料収入	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520	275,520
共益費収入	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776	13,776
駐車場収入	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280	26,280
売上原価	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借地料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
売上総利益	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576	315,576
販売管理費及び一般管理費	265,930	265,930	265,930	265,930	265,930	265,930	265,930	265,930	265,930	265,930	265,930	265,930
一般管理費	265,930	265,930	265,930	265,930	265,930	265,930	265,930	265,930	265,930	265,930	265,930	265,930
給与手当	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
福利厚生費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他手当	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
保険料	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160
事務費	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064
張守委託費	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880	7,880
雑費	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649	5,649
減価償却費(躯体)	31,500	31,500	31,500	31,500	31,500	31,500	31,500	31,500	31,500	31,500	31,500	31,500
減価償却費(仕上げ)	157,500	157,500	157,500	157,500	157,500	157,500	157,500	157,500	157,500	157,500	157,500	157,500
減価償却費(設備)	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000
減価償却費(外構)	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314
地代家賃	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
光熱水費	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858	16,858
修繕費	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622	1,622
緑地維持管理費	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034	1,034
租税公課	12,348	12,348	12,348	12,348	12,348	12,348	12,348	12,348	12,348	12,348	12,348	12,348
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
販売手数料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
広告費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
営業利益	49,646	49,646	49,646	49,646	49,646	49,646	49,646	49,646	49,646	49,646	49,646	49,646
営業外収益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
受取利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
受取配当金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
為替差益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
営業外費用	18,089	13,614	9,138	4,662	1,212	0	0	0	0	0	0	0
支払利息	18,089	13,614	9,138	4,662	1,212	0	0	0	0	0	0	0
棚卸資産評価額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
為替差額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経常利益	31,557	36,033	40,508	44,984	48,434	49,646	49,646	49,646	49,646	49,646	49,646	49,646
特別利益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
固定資産売却益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
前期繰越修正益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
賞与引当金戻入額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
製品保証引当金戻入額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
特別損失	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
固定資産売却損	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
前期繰越修正損	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
貸倒引当金繰入額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引前当期利益	31,557	36,033	40,508	44,984	48,434	49,646	49,646	49,646	49,646	49,646	49,646	49,646
法人税	11,332	13,027	14,721	16,415	17,720	18,179	18,179	18,179	18,179	18,179	18,179	18,179
当期利益	20,225	23,006	25,788	28,569	30,714	31,467	31,467	31,467	31,467	31,467	31,467	31,467

財務諸表 (パターソン)

CF	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(単位:千円)	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額
営業CF											
引前当期利益	-48,425	-78,729	-79,284	-4,248	227	4,703	9,179	13,654	18,130	22,606	27,081
減価償却費(躯体)	0	0	31,500	31,500	31,500	31,500	31,500	31,500	31,500	31,500	31,500
減価償却費(仕上げ)	0	0	157,500	157,500	157,500	157,500	157,500	157,500	157,500	157,500	157,500
減価償却費(設備)	0	0	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000
減価償却費(外構)	0	0	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314
受取利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
支払利息	32,542	62,846	58,370	53,895	49,419	44,943	40,468	35,992	31,516	27,041	22,565
小計	-15,883	-15,883	196,401	266,961	266,961	266,961	266,961	266,961	266,961	266,961	266,961
利息の受取額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
利息の支払額	-32,542	-62,846	-58,370	-53,895	-49,419	-44,943	-40,468	-35,992	-31,516	-27,041	-22,565
法人税の支払い	0	-80	-80	-80	-80	-144	-141.3	-2,862	-4,556	-6,250	-7,944
営業活動によるCF計	-48,425	-78,809	137,950	212,986	217,462	221,874	225,080	228,107	230,888	233,670	236,451
投資CF											
固定資産取得	-1,678,380	-1,678,380	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金等からの収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金等からの支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他の投資支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
投資活動によるCF計	-1,678,380	-1,678,380	0	0	0	0	0	0	0	0	0
財務CF											
長期借入収入(15年)	1,678,380	1,678,380	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借入返済(15年)	-1,118,922	-223,784	-223,784	-223,784	-223,784	-223,784	-223,784	-223,784	-223,784	-223,784	-223,784
長期借入収入(2年)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借入返済(2年)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
株式発行収入	10,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
財務活動によるCF計	1,578,458	1,454,596	-223,784	-223,784	-223,784	-223,784	-223,784	-223,784	-223,784	-223,784	-223,784
現金&同等物増減額	-150,317	-302,593	-85,834	-10,798	-6,322	-1,910	1,296	4,323	7,104	9,886	12,667
現金&同等物期末残高	-150,317	-150,317	-452,910	-538,744	-549,542	-555,864	-557,775	-555,864	-552,157	-545,052	-535,167
現金&同等物期末残高	1,528,063	1,528,063	2,600,702	2,372,589	2,148,952	1,929,728	1,713,709	1,500,717	1,290,507	1,083,078	878,431
長期借入残高	1,566,488	3,021,084	2,797,300	2,573,516	2,349,732	2,125,948	1,902,164	1,678,380	1,454,596	1,230,812	1,007,028
BS											
借方											
現金及び預金	-150,317	-452,910	-538,744	-549,542	-555,864	-557,775	-556,479	-552,157	-545,052	-535,167	-522,499
有形固定資産	1,678,380	3,356,760	3,356,760	3,356,760	3,356,760	3,356,760	3,356,760	3,356,760	3,356,760	3,356,760	3,356,760
減価償却累計額	0	0	-217,314	-434,629	-651,943	-869,258	-1,086,572	-1,303,886	-1,521,201	-1,738,515	-1,955,829
投資その他資産	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
創立費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
開発費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資産合計	1,528,063	2,903,850	2,600,702	2,372,589	2,148,952	1,929,728	1,713,709	1,500,717	1,290,507	1,083,078	878,431
貸方											
買掛金											
短期借入金											
未払い金	80	80	80	80	144	1,413	2,862	4,556	6,250	7,944	9,638
預り金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資本金	1,566,488	3,021,084	2,797,300	2,573,516	2,349,732	2,125,948	1,902,164	1,678,380	1,454,596	1,230,812	1,007,028
貸付金	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
資本剰余金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
利益剰余金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
任意積立金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
任意積立金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
繰越利益剰余金	-48,505	-78,809	-79,364	-4,328	84	3,289	6,316	9,098	11,880	14,661	17,443
繰越利益剰余金(累計)	-48,505	-127,314	-206,678	-211,007	-210,923	-207,634	-201,317	-192,219	-180,339	-165,678	-148,235
負債・純資産合計	1,528,063	2,903,850	2,600,702	2,372,589	2,148,952	1,929,728	1,713,709	1,500,717	1,290,507	1,083,078	878,431

財務諸表 (パターン4)

CF (単位:千円) 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21

科目	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額
営業CF											
取引前当期利益	31,557	36,033	40,508	44,984	48,434	49,646	49,646	49,646	49,646	49,646	49,646
減価償却費(躯体)	31,500	31,500	31,500	31,500	31,500	31,500	31,500	31,500	31,500	31,500	31,500
減価償却費(仕上げ)	157,500	157,500	157,500	157,500	157,500	157,500	157,500	157,500	157,500	157,500	157,500
減価償却費(設備)	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000
減価償却費(外構)	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314
受取利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
支払利息	18,089	13,614	9,138	4,662	1,212	0	0	0	0	0	0
小計	266,961	266,961	266,961	266,961	266,961	266,961	266,961	266,961	266,961	266,961	266,961
利息の受取額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
利息の支払額	-18,089	-13,614	-9,138	-4,662	-1,212	0	0	0	0	0	0
法人税の支払い	-9,638	-11,332	-13,027	-14,721	-16,415	-17,720	-18,179	-18,179	-18,179	-18,179	-18,179
営業活動によるCF計	239,233	242,015	244,796	247,578	249,334	249,240	248,781	248,781	248,781	248,781	248,781
投資CF											
固定資産取得	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金等からの収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金等からの支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他の投資支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
投資活動によるCF計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
財務CF											
長期借入収入(15年)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借入返済(15年)	-223,784	-223,784	-223,784	-223,784	-111,892	0	0	0	0	0	0
長期借入収入(2年)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借入返済(2年)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
株式発行収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
財務活動によるCF計	-223,784	-223,784	-223,784	-223,784	-111,892	0	0	0	0	0	0
現金&同等物の増減額	15,449	18,231	21,012	23,794	137,442	249,240	248,781	248,781	248,781	248,781	248,781
現金&同等物期末残高	-522,499	-507,050	-488,820	-467,807	-444,013	-306,572	-57,332	440,231	440,231	440,231	440,231
現金&同等物期末残高	-507,060	-488,820	-467,807	-444,013	-306,572	-57,332	440,231	689,012	689,012	689,012	937,794
長期借入残高	783,244	559,460	335,676	111,892	0	0	0	0	0	0	0

BS

(単位:千円)

科目	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額
資産の部											
現金及び預金	-507,060	-488,820	-467,807	-444,013	-306,572	-57,332	440,231	689,012	689,012	689,012	937,794
有形固定資産	3,356,760	3,356,760	3,356,760	3,356,760	3,356,760	3,356,760	3,356,760	3,356,760	3,356,760	3,356,760	3,356,760
減価償却累計額	-2,173,144	-2,390,458	-2,607,773	-2,825,087	-3,042,401	-3,259,716	-3,477,030	-3,694,345	-3,911,659	-4,128,973	-4,346,288
投資その他資産	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
繰上費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
開発費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資産合計	676,566	477,482	281,180	87,659	7,787	39,713	71,180	102,646	134,113	165,580	197,047
負債											
流動負債											
買掛金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
短期借入金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
未払い金	11,332	13,027	14,721	16,415	17,720	18,179	18,179	18,179	18,179	18,179	18,179
未払い法人税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
預り金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借入金	783,244	559,460	335,676	111,892	0	0	0	0	0	0	0
資本金	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
貸付金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資本剰余金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
利益剰余金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
任意積立金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
繰越利益剰余金	20,225	23,006	25,788	28,569	30,714	31,467	31,467	31,467	31,467	31,467	31,467
繰越利益剰余金(累計)	-128,011	-105,004	-79,217	-50,647	-19,934	74,467	105,934	137,401	168,868	197,047	197,047
負債・純資産合計	676,566	477,482	281,180	87,659	7,787	39,713	71,180	102,646	134,113	165,580	197,047

ヒアリング・アンケート調査回答内容

大月駅北側大規模未利用地を活用した地域拠点整備官民連携調査業務

A社 ヒアリング要旨

日時：平成30年9月26日（水）11：00～12：00

場所：三井共同建設コンサルタント株式会社 会議室

○コンソーシアムの組成について

(MCC) 開発事業者と大月駅北側の大規模未利用地の開発で相談しているが、国は新庁舎も含めて1つのエリアと捉えている。一体的に事業を進めるため、開発事業者と連携していくことは可能か？

- ・可能と考える。社内ヒアリングを実施する。その事業者とは他の官民連携事業で連携した実績もある。

○山梨県 防災センターの事例について

- ・県からの発注で事業化された。大月市とは異なりその段階で敷地の場所や内部に入れる施設、建設する目的等は決定していた。
- ・施設の内容は「防災、砂防、水防、県警本部庁舎」
- ・工事の際、掘削時に石垣が出てきた。それは1Fに展示している。
- ・きっかけになったのは県庁の耐震化。また防災拠点と合わせて中心市街地活性化に寄与する目的もあった。
- ・「オープンカフェ まるごとやまなし館」はアルプスが(株)東急コミュニティーの下で運営するスキーム、「行政財産の貸付」の形をとり、店舗敷地をSPCが借り、アルプスに委託している。
- ・アルプスが一番運営しやすい形としてサービスエリアと似た形態を採用した。
- ・建物に関しては3種類の補助があった。1つは警察庁舎、1つは国の暮らし・にぎわい再生事業、1つは「省CO2型リサイクル等高度化設備導入促進事業」である。

○官民連携の実績について：彩の国資源循環工場委託事業

- ・彩の国資源循環工場のPFI事業を開発事業者と連携して実施。
- ・県の最終処分場を25年で更地にすることを条件に定期借地、開発事業者が工場を建設。
- ・周辺の土地を9事業者へ貸して、その賃料を工場整備費用の返済に充てることで平準化を図る。

○温浴事業者について

- ・温浴事業者については、地元業者の方が良いと感じる。一般的な事業者では周辺人口のみで進出を決めがち、だいたい10万人の人口がいなければ厳しい。
- ・企業では千客万来が有名。
- ・山梨県はふるさと創生資金で多くの温泉が造られた。

○その他

- ・バイオマスは長野県や群馬県の川場村で実績がある。

－以上－

大月駅北側大規模未利用地を活用した地域拠点整備官民連携調査業務

B社 ヒアリング要旨

日時：平成30年9月27日（木）10：00～11：00

場所：大月市役所 花咲庁舎 会議室

○官民連携の実績紹介

- ・最近の取組として、神戸市北区の鈴蘭台駅前再開発が挙げられる。9/25 オープン。建物は約2万㎡で工事期間は3年ほど。
- ・「大間のマグロ」で有名な青森県大間町も9/24 オープンする。

○事業への取組・参画について

- ・大きく民間側がリスクをとるスキームにならない限りは参画可能。
- ・行政の需要として、負担を平準化したいというニーズがあるため、リース方式が最適だと考えご提案しているケースが多い。
- ・駅前広場については建物と分けて実施することが絶対条件とは考えない。建築する建物と合わせて実施することが最良と考える。
- ・駅の北側に賑わい創出ができる庁舎づくりをしたい。
- ・商業機能としてコンビニが挙げられているが、庁舎の中では駅の需要と庁舎の需要しか取り込めない。コンビニをつくるならロードサイドの方が適している。

○駐車場について

- ・パーク&ライドの需要は高い。
- ・今の立体駐車場のイメージはやや狭く、効率的な車回しができないと感じる。1,000㎡～1,200㎡は欲しい。

○その他

- ・待機児童は少ないイメージ。北側の開発がすすめば、実現の可能性はある。
- ・駅前広場や庁舎にイベント広場を併設するなどすれば賑わいづくりに寄与できる。

－以上－

大月駅北側大規模未利用地を活用した地域拠点整備官民連携調査業務

C社 ヒアリング要旨

日時：平成30年9月26日（水）15：30～16：30

場所：C社組 会議室

○事業内容に対する確認事項（C社⇒大月市）

（C社）景観条例などはないか？

（大月市）対象となっているのは南側だけで高さの規制はない。

（C社）温泉施設の排水は？

（大月市）汚水は桂川の流域下水道に流すことになる。

（C社）代表する地場産業は何か？

（大月市）今は林業。

○事業内容に対する確認事項（大月市⇒C社）

（大月市）公共の土地や個人の土地が底地となっても事業の実施は可能か？

（C社）リース方式ならば可能。ただし、地権者の抵当権がつくなどしていた場合にはその対処は自治体をお願いしたい。

（大月市）リース方式の場合の事業期間は？

（C社）20～30年程度

○事業に対する取組について

- ・ C社で検討できるとすればリース方式や BT0 方式で指定管理者として入る形。DB や DB0 では難しい。DB0 のうち、オペレーションは可能。
- ・ 借地上の物件として、利回りがあるかどうかで判断する。利回りは7～8%が必要。
- ・ 大月市の中で起業していただける人がいればよい。その場合は、どの人に貸すかは市のリスクとしてほしい。（市が大月市の企業を希望する人に貸すイメージ）

○温浴施設について

- ・ 温浴施設はC社でかなりの実績がある。リスクや課題となる点は排水、産業廃棄物扱いとなるとコストがかかり難しい。
- ・ また、ポンプやボイラーのメンテナンス、配管の腐食など考えると当地で収支が合うか分からない。
- ・ スーパー銭湯は周辺人口10万人から。日本ではかなり飽和状態だと思う。
- ・ 観光客が多い場所でも平日の足元人口から出店が難しいと判断される場合が多い。
- ・ インバウンド観光が話題だが、意外と白人はお金を消費しない傾向にある。

- ・整備するならば足湯などであれば湯量が少なく済む。
- ・建築費は100万円/坪、維持費は建築費の5%/年程度が目安。
- ・沸かし湯方式ならば燃料費もかかる。
- ・既に温泉施設があって、客需要に追いついていないという話でないならば、整備してもリターンは少ないだろう。
- ・企業誘致に向けて固定資産税を5年間免除する、といった工夫が必要。

○駐車場について

- ・駐車場事業は（当地域の他の駐車場よりも）安くやれば成立する。高齢化率が高いからか、富士急行の駐車場は高いイメージがある。
- ・弊社も駅北エリアで駐車場事業は実施したい。庁舎駐車場と連携していくことも可能。
- ・立体駐車場はだいたい150万円/台。
- ・駐車場は北側未利用地のゾーニング計画の中で使用していない土地があるので、その場所を考えている。個人所有の土地であれば事業地として不適。
- ・公用車のレンタルやカーシェアは可能。市で使用いただけるならありがたい。

○大規模未利用地の開発について

- ・商業施設の事業者からみれば、11m道路を渡るのは大変とを感じるだろう。
 - ・開発行為がかかるならば、先に接道要件を満たす必要がある。開発を先行する場合、道路工事費用をC社で負担してでも進めるかもしれない。
- （大月市）北側エリアの一部は試掘で埋文が出ている。その資料は別途送付する。
- （C社）そういった場所は駐車場として利用するのがいいだろう。

—以上—

大月駅北側大規模未利用地を活用した地域拠点整備官民連携調査業務 D社 ヒアリング要旨

日時：平成30年9月26日（水）13：15～14：00

場所：D社 会議室

○大月駅北側大規模未利用地の説明（大月市、MCC⇒D社）

- ・土地は極東鋼弦コンクリート振興株式会社が8割所有。道路よりも北側でみれば9割所有。
- ・駅前広場と南北自由通路、複合施設の3点セットによる開発を想定。
- ・ホテル事業として14F建て500室で開発行為手続き中。東京オリンピックまでの開業を目指している。土地は昨年11月に所有権移転済み。
- ・JRとも協議を実施し、具体的な詰めはこれからだが、協力できる部分は協力していく話になっている。

○D社 官民連携について

- ・1999年のPFI法施行を受けて同年12月には専門の部署を立ち上げた。
- ・大月でのバイオマス事業もテクノ事業創生本部にて担当。
- ・市庁舎の事例では橿原市分庁舎（PPP、合築で上部がホテル、2018年2月）の事例がる。
- ・徳島県の「県営住宅集約化 PFI 事業」では県営住宅の敷地内に高齢者施設（医療法人凌雲会）を整備

○その他、確認事項

- （D社）複合施設の規模はどの程度か？
（MCC）5,600 m²程度
- （D社）商業施設や福祉施設はテナント方式か？
（MCC）未定、今後の検討事項
- （D社）質問内容については書面で回答する。

－以上－

大月駅北側大規模未利用地を活用した地域拠点整備官民連携調査業務 A社 ヒアリング要旨（第2回）

日時：平成30年12月04日（火）13：30～15：45

場所：大月市役所 花咲庁舎 会議室

○大月市、MCCより前回からの変更点や官民連携の検討条件について説明

○事業手法に対する意見について

- ・DBOやDB方式は実績が多くある。対してリース方式の場合には自社だけでは困難なため実績のある会社とコンソーシアムを組成する必要がある。
- ・PFIは実績が多い。PFIの場合には公租公課のかからないDBO方式の方が参画しやすい。また、庁舎の場合オペレーティングも難しいため、BOT方式も難しい。
- ・自社にPFI推進部があり、検討案件にしたいと考えている。

○駅前広場整備に向けた協力について

- ・色々な条件があるので、提示された条件の中で頑張れるか検討・判断する。
- ・駐車場運営については別事業者とコンソーシアムを組成する形が必要。
- ・駅前広場や道路についても、「まちづくり」という視点では一体的に実施した方がベター。

○賃料の想定について

- ・この場ではお答えできないのでPFI推進部とも検討させていただく。
(大月市)：建物のグレードとして、耐震性や機能性を重視しているので、シンボリックだったり高級なものを望んでいるわけではないということをご理解いただきたい。

○その他、確認事項

(大月市)：ホテル計画地の隣接地について、地主（個人）が土地活用に悩んでいる。北口開発のエリアにも入るため、もし土地を探している事業主がいれば情報提供いただきたい。

ー以上ー

大月駅北側大規模未利用地を活用した地域拠点整備官民連携調査業務
B社 ヒアリング要旨（第2回）

日時：平成30年11月26日（月）11：00～12：00

場所：大月市役所 花咲庁舎 会議室

○事業手法に関する意見

- ・リース方式の場合、補助金はない。メニューがあれば、PFIは補助金が付く場合がある。
- ・PFI方式は時間を要するため、リース方式かPFIに依らないBTO方式が良いと考える。
（B社）：庁舎の考え方であるが、シンボリックな施設を想定しているか、コスト削減を優先するのか、いずれか？
（大月市）：後者であり、最低限必要な機能を備えたもので、外観を含め華美にならず質素なもので十分である。
- ・歳入が少ない方が、交付金が高くなる。
- ・リース期間満了後は更新するのではなく、再契約としたい。

○駐車場について

- ・事業用定期借地で行うことが良いのではないか。

ー以上ー

大月駅北側大規模未利用地を活用した地域拠点整備官民連携調査業務

C社 ヒアリング要旨（第2回）

日時：平成31年1月23日（水）13：30～14：30

場所：C社 会議室

○事業手法に関する意見・確認事項（C社⇒大月市）

（C社）起債はあるか？

（大月市）ない。

- ・リース方式なら問題ないが、協力金があるとやりやすい。
- ・野辺地町の案件（最終的にはC社で事業着手にはならなかったが）では、リース期間満了後に不動産価値を下げて売却する計画としていた。
- ・今回の案件ではPFI方式が良いと考える。リース方式では利回りが7～8%必要になり、ここまでの利回りが確保できない可能性がある。なお、弊社ではPFI事業は行っておらず、幹事会社として参画する程度である。PFIはゼネコンで実施できる。

○事業内容に対する意見（C社⇒大月市）

- ・複合施設がRC構造を想定しているが、S造で十分可能であり、坪単価も1割以上は安くできると考えられる。
- ・駐車場は平面式として必要最小限の台数を確保して駅前広場の面積を拡大して一体的に計画する方が効率的ではないか。これにより整備費を下げることができるとともに、大月駅裏通線の北側で駐車場を整備してさらに必要な台数を確保する考え方。
 - ※駐車場事業への参画を前提とした意見。
- ・南北自由通路と複合施設は同時供用する計画とすることが望ましく、これにより事業費を下げることが可能となる。

－以上－

大月駅北側大規模未利用地を活用した地域拠点整備官民連携調査業務 D社 ヒアリング要旨（第2回）

日時：平成30年11月27日（火）10：30～11：40

場所：D社 会議室

○大月市、MCCより前回からの変更点や官民連携の検討条件について説明

○事業手法に対する意見について

- ・建物の所有権が民間事業者側にあると参画のハードルは高くなる。当社の官民連携の事例でもBTO方式の事例が多い。
- ・大規模修繕を含めた形だと参画するハードルが高い。他の事業者でもリスクが高いため、外してほしいと要望する事業者が多いはず。事業者からするとリスクが高い業務を受けるためには費用の余裕を持って見積もらざるを得ず、市にとっても必要かどうかかわからない費用を固定的に支払うことにメリットがあるとは思えない。費用の固定化と平準化を図れる効果はあるが、都度対応とした方がトータル費用を抑制できると思われる。
- ・大規模修繕費用も含めた費用平準化を図る場合、市からの支払額が実際の修繕費用を上回った分が民間事業者の「利益」として加算されるため、法人税（約40%）の対象となる。これは自治体にとっても民間にとってもPFIを進めていく上で不利益になることから、関連団体を通じて税務上の特例措置など対策をとっていただくようお願いしているが、いまだに法人税の対象となるのが現状。別途、課税相当額を市に負担していただく方法も考えられるが、結局は市の負担が増えることとなるため、大規模修繕は費用を都度払いとするか業務範囲外とした方が良い。
- ・大林組が取り組みの目安とするPIRRは現在市が想定しているレベルよりも高い。ただ、信頼性のある自治体の事業のためPIRRの目標値が下がる可能性もあるが、具体的に検討できる状況にならないと何とも言えない。

○駅前広場整備に向けた協力について

- ・官民連携事業と市の公共事業で異なるため、駅前広場整備を実施する場合には事業費を分担することが前提となるが、施工面での工程調整は一定程度可能と考える。
- ・造成も民間事業者における調整業務とすると開発行為のリスク負担が課題となる。庁舎の建築申請は民間事業者負担だが、開発許可関係は遅延リスクを民間側で負いつらいので市の負担としていただく必要があると考える。（金融機関からの融資が得られなくなる可能性がある。）
- ・官民役割分担のイメージとしては、土地の形質変更に係る開発認可や土壌汚染対策、埋蔵文化財調査への対応は公共、土木構造物・建築物の設計・施工（施設整備）は民間事業

者、民間事業者は施設を所有しないで施設の維持管理、ただし大規模修繕は市で実施。

○賃料の想定について

- ・具体的な検討を行える状況にないので想定が無い。

○コンソーシアムの組成について

- ・もし参画するならば、施設の所有を含む駐車場事業は単独ではできないため、駐車場事業者と組んで提案することになる。その他は業務範囲に応じて、適切な事業者を検討することになる。

○その他、確認事項

- ・中小規模の庁舎の場合、建物の仕様がだいたい決まっており、構造面での工夫など技術的な差別化が難しいため、無柱大空間を要する体育館など他の施設と比較して、当社が得意とする工法の特徴を発揮しづらい。
- ・イニシャルコストの削減率も2桁は厳しいだろう。最大でも5～6%くらいか。
- ・温浴施設は以前かかわった県内施設で需要想定を相当下回った事例を知っているので、本事業エリアにおける出店可能性が高いとは言えない。

—以上—

募集要項案

(仮称) 大月駅北口複合施設整備事業

募集要項

青字：公募前に決定する事項（スケジュール、様式番号等）

平成●年●月

大月市

<目次>

1. 事業の概要	1
(1) 募集要項の位置付け	1
(2) 事業の背景及び目的	1
(3) 大月市・対象地の概要	1
(4) 事業対象地の概要及び条件	2
(5) 土地に関する事項	2
2. 事業内容	3
(1) 事業名称	3
(2) 事業概要	3
(3) 事業範囲	3
(4) 事業の方式	4
(5) 複合施設の概要	5
(6) 立体駐車場の概要	6
(7) 選定事業者の収入	6
(8) 事業期間	6
(9) 事業スケジュール	6
(10) 事業に必要とされる適用法令及び適用基準	7
(11) 事業期間終了後の措置	8
(12) 費用及び役割分担表	8
(13) 大月市の支払う使用料の上限値	8
3. 公募の実施に関する事項等	9
(1) 民間事業者の募集に申し込みを行う者(以下「応募者」という。)の構成要件	9
(2) 応募者の資格要件	10
(3) 応募者の変更等	13
(4) その他	13
(5) 提供情報	14
(6) 事業継続が困難となった時の措置	15
① 選定事業者に契約不履行の懸念が生じた場合	15
② 大月市の事由により事業継続が困難となった場合	15
③ その他の事由により事業の継続が困難となった場合	15
4. 公募の手続きに関する事項等	16
(1) 日程	16
(2) 応募手続き	16
① 募集要項の交付	16
② 説明会及び現地見学会	16
③ 募集要項等に対する質問及び回答	17
④ 参加登録	17
⑤ 提案書の受付	17

(3) 担当部署	18
(4) 受付時間	18
(5) 審査方法等	18
① 審査の流れ	18
② 選定委員会	19
③ 評価の基準	20
④ 結果通知	21
⑤ 選定委員会の委員への接触の禁止等	21
(6) 選定事業者の決定	21
(7) 契約の締結等	21
① 基本協定	21
② 定期借家契約	21
③ 管理運営契約	21
(8) 問い合わせ先	22
5. 提案書提出書類	23
6. リスク分担案	25

1. 事業の概要

(1) 募集要項の位置付け

本募集要項は、(仮称)大月駅北口複合施設整備事業(以下、「本事業」という)を実施する民間事業者を公募型プロポーザル方式で選定するにあたり公表するものである。

応募者が応募するにあたり、本募集要項に従って必要な書類を提出するものとする。

本募集要項並びに別冊資料である「要求水準書」「審査基準書」「様式集」及び「基本協定書(案)」(以下、これらをまとめて「募集要項等」という)は、一体のものとする。

なお、本市の公表している資料と募集要項等に相違がある場合は、募集要項等に規程する内容を優先するものとする。

(2) 事業の背景及び目的

大月市中心市街地である JR 大月駅周辺地区は、人口減少による駅南側市街地のスポンジ化(空き家・空き店舗・小規模駐車場(低未利用地))が進行している。また駅北側の工場跡地である大規模未利用地が活用されていない状況により、市街地の形成・維持が困難な状況にある。

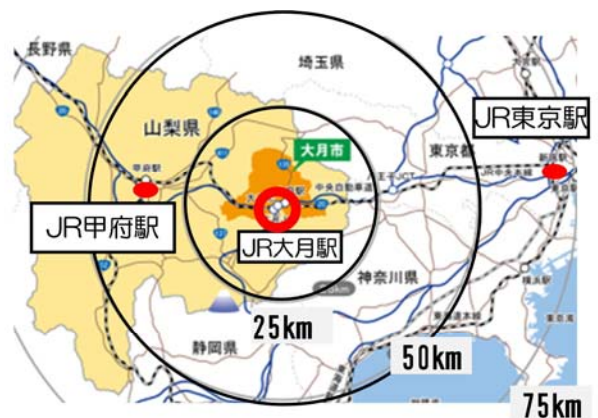
このため、本市の特性に応じた持続可能な都市構造の再生にむけ、居住および都市機能を駅周辺に誘導し、コンパクトで賑わいのあるまちづくりを目指すことを目的に、大月市立地適正化計画(平成30年3月)を策定した。

その中で、大月駅北側地区の整備方向としては、「①住居系機能の整備」「②公共サービス・商業拠点機能整備」「③都市計画道路 大月駅裏通線拡幅整備」「④大月駅北口駅前広場整備」が位置づけられている。また、将来構成イメージとして「大月駅北側居住地区として、子育て世代の居住を誘導するとともに、都市施設を中心に機能誘導を図る」ことが位置づけられている。

そこで、老朽化した庁舎の駅北側への機能移転、庁舎機能を含む観光・商業機能整備、子育て支援機能の強化といった施策を統合して実現する複合施設を整備することで、大月駅北側エリアの地域拠点機能を形成することを目的とする。

(3) 大月市・対象地の概要

- ・ JR 大月駅は、東京から約 75 km、甲府市より約 35 km、JR 新宿駅から特急で約 1 時間の距離に位置する。
- ・ 駅の乗車人数は約 5,500 人/日で、伊東駅、熱海駅、那須塩原駅に続く観光地駅の特徴があり、富士北麓観光への乗り換え客(インバウンド)増加により、富士急行大月駅の乗車人数は 75 万人/年が利用する。
- ・ 中心市街地である JR 大月駅周辺地区は、人口減少による JR 大月駅南側市街地のスポンジ化(空き家・空き店舗・小規模駐車場(低未利用地))が進行するとともに、駅北側の工場跡地である大規模未利用地が活用されていない状況により、市街地の形成、維持が困難となっている。



JR大月駅周辺地区の位置図

(4) 事業対象地の概要及び条件

事業対象地	大月駅北側エリア	
所在地	山梨県大月市御太刀2丁目、大月3丁目他	
面積	敷地面積：1,600 m ² 建築面積：1,200 m ² 延床面積：5,600 m ²	
地域・地区	商業地域（建ぺい率/容積率：80/400）	
大月市立地適正化計画（H30.3）	都市機能誘導区域	
事業対象地の整備条件	都市計画法	商業地域（建ぺい率/容積率：80/400）
既存施設	JR施設があるため、移転予定	
交通アクセス	【電車の場合】 JR大月駅から徒歩10分 ただし、南北自由通路が整備された後は徒歩1分	
その他	埋蔵文化財包蔵地外 景観条例の届出対象地	

(5) 土地に関する事項

複合施設の土地所有者はJR東日本株式会社、立体駐車場の土地所有者は個人地権者である。これらの土地については本市がそれぞれ定期借地契約を結び、事業期間中は選定事業者が無償で使用することができるものとする。



2. 事業内容

(1) 事業名称

(仮称) 大月駅北口複合施設整備事業

(2) 事業概要

本事業は、現行の窓口、事務、会議、市議会などの機能を含む庁舎機能、及び周辺住民や観光客を対象にした商業機能、周辺開発に合わせた子育て支援施設機能といった機能を事業期間にわたり遂行するための施設を、定期借家権（施設整備に要する費用を含む每期定額支払い）等により、本市が民間事業者から賃借することで、本市が支払うコストの平準化及び大月駅周辺エリアにおける拠点形成を図るものである。

具体的な業務の範囲については「(仮称) 大月駅北口複合施設整備事業 要求水準書」(以下、「要求水準書」という)において提示する。

(3) 事業範囲

選定事業者が行う本事業の業務範囲は、次の通りである。

① 設計、建設、及び工事監理業務

選定事業者は、複合施設の建築設計、並びに立体駐車場の造成設計及び建築設計を行い、またそれらの整備・建築及び工事監理を行う。

またその他これらの設計、建設、及び工事監理業務を行うにあたり、必要とされる各種手続きを行う。

ア) 設計に関する業務

- ・複合施設の設計業務（基本設計及び実施設計）及びその関連業務
- ・立体駐車場の造成設計（基本設計及び実施設計）、建設設計（基本設計及び実施設計）及びその関連業務
- ・市民及び職員からの意見募集支援業務
(選定事業者は、複合施設の設計にあたり、本市が主体となって行う市民や職員からの意見募集に対して支援を行い、その意見等を本施設の設計・建設の参考とするものとする。)
- ・各種申請に関する業務
- ・説明会などの地元対応に関する業務
- ・景観条例への対応

イ) 建設に関する業務

- ・複合施設の建設業務及びその関連業務
- ・立体駐車場の造成業務並びに建設業務、及びその関連業務
- ・工事監理業務（建設の工事監理業務、既存施設の解体及び撤去工事の工事監理業務）
- ・複合施設周辺の外構整備、植栽整備業務
- ・立体駐車場の舗装整備、外構整備業務
- ・工事に関連した地元説明対応等

② 維持管理・運営に関する業務

選定事業者は、以下の項目について維持管理・運営業務を行うものとする。

またその他これらの業務を行うにあたり、必要とされる各種手続きを行う。

ア) 複合施設

- ・本市が募集する、複合施設内のテナント募集の支援
- ・建物保守管理業務（法定点検、保守、大規模修繕を除く修繕、その他の保守管理業務）
- ・設備保守管理業務（設備運転及び監視、法定点検、保守、大規模修繕を除く修繕、その他の保守管理業務）
- ・外構施設保守管理業務（点検、保守、大規模修繕を除く修繕その他の保守管理業務）
- ・清掃業務
- ・安全管理業務
- ・環境衛生管理業務
- ・植栽管理業務
- ・警備業務

※大規模修繕業務については、維持管理・運営業務に含まないものとする。

イ) 立体駐車場

- ・建物保守管理業務（法定点検、保守、大規模修繕を除く修繕、その他の保守管理業務）
- ・設備保守管理業務（設備運転及び監視、法定点検、保守、大規模修繕を除く修繕、その他の保守管理業務）
- ・舗装保守管理業務（点検、保守、大規模修繕を除く修繕その他の保守管理業務）
- ・清掃業務
- ・安全管理業務
- ・環境衛生管理業務
- ・警備業務

※大規模修繕業務については、維持管理・運営業務に含まないものとする。

(4) 事業の方式

本事業は、事業期間内における複合施設の設計・建設・維持管理・運営を一括して選定事業者が実施し、施設整備に要する費用を含めて每期定額支払いする定期借家権方式とする。

また、立体駐車場については、選定事業者が設計、造成整備、建設、施設の所有、事業期間中わたる運営及び必要な管理を、独立採算で実施するものとする。

(5) 複合施設の概要

① 庁舎機能

老朽化した大月市市庁舎（本庁舎、第二庁舎、花咲庁舎（消防機能除く））の統合により、総合的な市民サービスの向上と大月駅北側エリアの拠点機能形成を図る。

庁舎機能の主な施設は以下の通りである。

② 商業機能

日常的な住民利用や、複合施設来訪者、インバウンド観光客等向けの商業機能として、コンビニ機能や地域特産品の販売をする機能を設け、利便性向上を図る。

③ 子育て支援機能

北側エリアの住宅開発に合わせ、子育て世代の利便性向上に資する子育て支援機能（0～2歳児用の保育園サテライト施設）を整備する。

複合施設の施設規模及び面積構成（案）

室名		面積基準				面積	適用
㊦	事務室	4.5㎡×（換算職員数） 〔職員数換算率〕				1,300㎡	
		区分	換算率	職員数	換算職員数		
		特別職	12	3人	36人		
		部長・次長級	2.5	4人	10人		
		課長級	2.5	15人	37.5人		
		課長補佐・係長級	1.8	39人	70.2人		
		製図職員	1.7	0人	0人		
		一般職員	1	139人	139人		
計		200人	292.7人				
㊧ 付 属 面 積	倉庫	事務室面積の13%				200㎡	
	会議室、電話交換室、便所、洗面所、その他諸室	7㎡×（全職員数） （内、電気設備400㎡）				1,400㎡	
㊨	玄関、広間、廊下、階段等の交通部分	㊦から㊧までの各室面積合計の40%				1,200㎡	
㊩	車庫	1台につき25㎡				0㎡	
㊪	議事堂	35㎡×	（議員定数）	14人	500㎡		
㊫	電気設備					400㎡	
㊬	展望フロア					170㎡	
㊭	観光物産館					60㎡	
㊮	商業施設 （コンビニ）					270㎡	
㊯	子育て支援施設					100㎡	
合計						5,600㎡	

(6) 立体駐車場の概要

駐車台数の規模設定は庁舎来訪者用及び施設来訪者用の駐車場台数（最大で約 60 台）に、パーク&ライド用の約 30 台程度を加え、概ね 100 台規模とする。

(7) 選定事業者の収入

本事業における選定事業者の収入は、設計、建設、維持管理、運営に対する対価として、本市と選定事業者との間で締結する基本協定に定める額を每期定額支払いする。

また、立体駐車場を独立採算により運営することによる利用料収入は、直接選定事業者の収入となる。

ただし、立体駐車場のうち基本協定に定める台数については、本市の公用車や来訪者向けに本市が借り上げるものとする。

(8) 事業期間

本事業の事業期間は、2022 年から 2041 年までの 20 年間とし、設計・施工期間は、2022 年 4 月から 2025 年 3 月までの 4 年間とする。

(9) 事業スケジュール

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
基本計画	■	■					
J R との調整・協議	■						
パブリックコメント		■					
アドバイザー業務			■				
事業者募集・選定・ 契約締結			■				
設計				■	■		
施工					■	■	■
複合施設への移転 (2025 年 4 月～)							

(10) 事業に必要とされる適用法令及び適用基準

本事業の実施にあたっては、設計、建設、維持管理及び運営等の各業務に提案内容に応じて、関連する関係法令、条例、規則、要項を遵守するとともに、各種基準、指針等についても適宜参考にするものとする。

また、適用法令及び適用基準は、各業務の開始時に最新のものを採用すること。

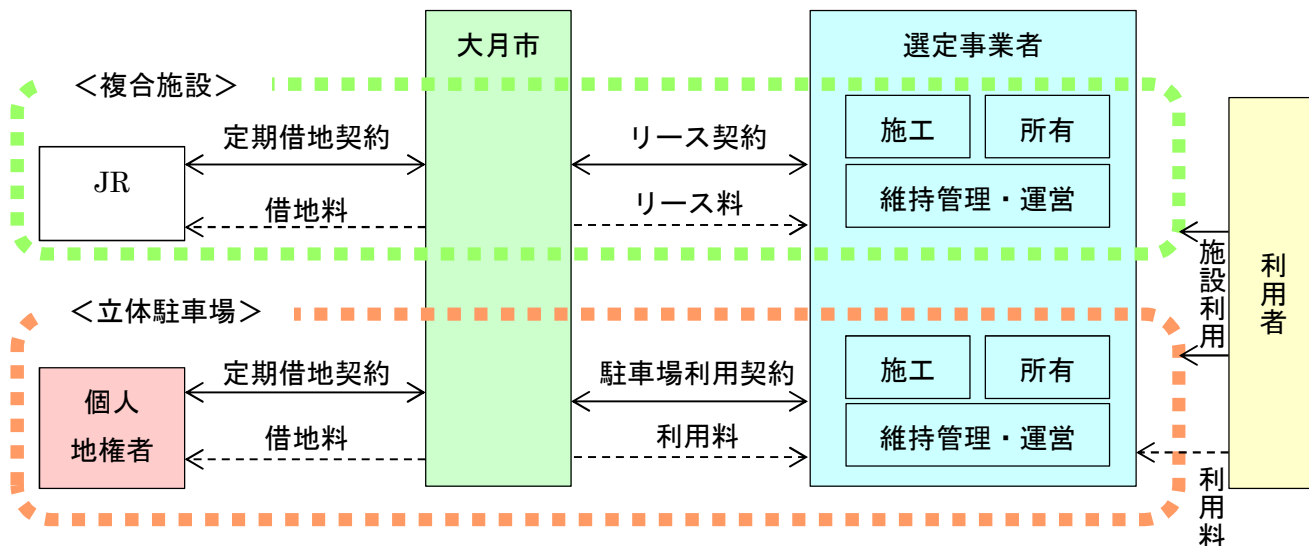
法令
・建築基準法・都市計画法・都市緑地法・道路法・道路交通法・高齢者、障害者等の移動等の円化の促進に関する法律・道路構造令・消防法・駐車場法・下水道法・水道法・水質汚濁防止法・土壌汚染対策法・地球温暖化対策の推進に関する法律・廃棄物の処理及び清掃に関する法律・大気汚染防止法・悪臭防止法・騒音規制法・振動規制法・電気事業法・建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(建設リサイクル法)・資源の有効な利用の促進に関する法律・公庁施設の建設等に関する法律・建築士法・建設業法・地方自治法・警備業法・労働基準・労働安全衛生法・労働安全衛生規則・石綿障害予防規則・住宅の品質確保の促進等に関する法律・個人情報の保護に関する法律・労働者派遣事業の適正な運営の確保及び派遣労働者の就業条件の整備等に関する法律・建築物における衛生的環境の確保に関する法律(ビル管法)・エネルギー使用の合理化に関する法律(省エネルギー法)・国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律(グリーン購入法)・屋外広告物法・食品衛生法・食品循環資源の再利用等の促進に関する法律・会社法・その他関連する法令 等
条例
・大月市景観条例

(11) 事業期間終了後の措置

選定事業者は、事業期間の終了する1年前には、事業期間の終了後の複合施設及び立体駐車場の扱い（定期借家契約の変更、所有権移転、売却等）について本市と協議するものとする。

(12) 費用及び役割分担表

① 利用料金・使用料の流れのイメージ図



② 役割分担等

施設の種別	複合施設	立体駐車場
土地の所有	JR	個人地権者
土地の借地者	大月市	大月市
土地の造成	大月市	選定事業者
施設の整備	選定事業者	選定事業者
内装の整備	選定事業者	選定事業者
外構の整備	選定事業者	選定事業者
施設の所有	選定事業者	選定事業者
テナント部の募集	大月市（マスターリース）	—
維持管理	選定事業者	選定事業者

(13) 大月市の支払う使用料の上限値

本市が選定事業者へ支払う複合施設の使用量上限値は下記のとおりとする。

複合施設使用料上限値	●●億円/年（税込）
------------	------------

3. 公募の実施に関する事項等

(1) 民間事業者の募集に申し込みを行う者(以下「応募者」という。)の構成要件

① 応募者の条件

応募者は、複合施設・立体駐車場を整備し、事業期間中安定してその維持管理・運営ができる企画力、技術力及び経営能力を有する民間事業者又は民間事業者のグループであること。

② 応募者の構成

ア) 応募者は、「(2)応募者の資格要件」を満たす民間事業者又は「(2)応募者の資格要件」を満たす構成員から成る民間事業者のグループであること。

イ) 応募者が複数の民間事業者により構成されるグループとなる場合は、代表者を定め、必ず代表者が応募手続を行うとともに、対応窓口となること。

ウ) 応募者又は応募者の構成員のいずれかが他の応募者の構成員として重複参加しないこと。

エ) 複合庁舎の維持管理・運營業務に携わる運営企業及び立体駐車場の運營業務に携わる運営企業は、本事業の構成員であること。

③ 応募者の制限

応募者(民間事業者のグループである場合は、その構成員を含む。)は、次のいずれかに該当する場合は応募資格がないものとする。

ア) 予算決算及び会計令(昭和22年4月30日勅令第165号)第70条及び第71条の規程に該当する者。

イ) 大月市から「大月市建設工事請負契約に係る指名停止等措置要領」に基づく指名停止を受けている者。

ウ) **参加表明書(様式〇)**受付日から基本協定等締結日までの間に大月市から「大月市建設工事請負契約に係る指名停止等措置要領」に基づく指名停止を受けている者。

エ) **参加表明書(様式〇)**受付日から基本協定等締結日までの間のいずれかの日に、建築士法(昭和25年法律第202号)第26条第2項の規定に基づく処分を受けている者。

オ) 会社更生法(平成14年法律第154号)の規定による更生手続開始の申立てがなされている者、又は民事再生法(平成11年法律第225号)の規定による再生手続開始の申立てがなされている者。

カ) 経営状態が著しく不健全であると合理的に認められる者。

キ) 法人税及び消費税等納付すべき税を滞納している者。

ク) 本業務に係るアドバイザー業務の受託者(〇〇)及び当該受託者と資本又は人事面において、次に掲げる(i)又は(ii)に該当する者。

i) 当該受託者の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有し、またはその出資総額の100分の50を超える出資をしている者。

ii) 代表権を有する役員が当該受託者の代表権を有する役員を兼ねている者。
ケ) 「4-(5) 審査方法等」において定める審査委員会の委員及び委員と資本又は人事面において次に掲げる i) 又は ii) に該当する者。

- i) 委員が役員(公益法人の場合にあっては理事である場合を含む)又は職員である者。
- ii) 委員が発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有し、またはその出資総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者。

コ) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成三年法律第七十七号)第三十二条第一項各号のいずれかに該当する者。

サ) 法人等又はその役員(法人でない団体で代表者等の定めがあるものの代表者等を含む。以下「役員等」という。)が次に掲げる事項に該当すること。

- i) 暴力団(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(以下「暴対法」という。)第2条第2号に規定する団体をいう。以下同じ。)
- ii) 暴力団(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(以下「暴対法」という。)第2条第2号に規定する団体をいう。以下同じ。)
- iii) 暴力団員等が法人等の事業活動を支配していること。
- iv) 暴力団の威力を法人等の活動に利用していること。
- v) 暴力団又は暴力団員等が法人等の経営又は運営に実質的に関与していること。
- vi) 役員等が、暴力団又は暴力団員等が経営又は運営に実質的に関与している団体等に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与する等積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与していること。
- vii) 法人等が暴力団員等を雇用していること。
- viii) 役員等が暴力団員等と密接な交際をするなど、社会的に非難されるべき関係を有していること。

シ) 役員等のうち、次に該当するものがある者

- i) 破産者で復権を得ないこと。
- ii) 禁固以上の刑に処され、その執行を終わり又は執行を受けることがなくなった日から2年を経過しないこと。

(2) 応募者の資格要件

① 複合施設並びに立体駐車場の設計を担当する者。

ア) 建築士法第23条に規定する一級建築士事務所の登録を行っていること。なお、委託契約により実施する場合は、当該受託者とする。

イ) 設計業務を複数の設計企業が分担して実施する場合にあっては、いずれの設計企業においても上記ア) を満たしていること。

ウ) 過去10年間に3,000㎡以上の公共施設またはオフィスビル等の設計の実績を有すること。または実績を有する一級建築士事務所と連携すること。

エ) 次に示す管理技術者及び各主任担当技術者を配置すること。

- ・ 管理技術者は、設計企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあること。
- ・ 管理技術者、建築主任担当技術者及び構造主任担当技術者については、一級建築士であること。電気設備主任担当技術者及び機械設備主任担当技術者は、一級建築士又は建築設備士であること。
- ・ 管理技術者及び各主任担当技術者については、各改修工事設計完了までの間、原則として変更を認めない。なお、退職、病気、死亡等の事情によりやむを得ず変更する場合は、募集要項等に示す配置予定技術者の要件を満たし、かつ当初の者と同等以上の者を配置するものとし、予め本市の承諾を得るものとする。
- ・ 管理技術者及び各主任担当技術者はそれぞれ1名とし、互いに兼務することは認めない。
- ・ 提案書提出時点において、管理技術者又は各主任担当技術者を決定できないことにより複数名の候補者をもって提案書を提出することは支障ないが、いずれの候補者についても要件を満たしていなければならない。

② 工事監理業務を担当する者

ア) 大月市における平成 29・30 年度建築関係建設コンサルタント業務に係る一般競争（指名競争）参加資格の認定を受けていること。

イ) 建築士法第23条に規定する一級建築士事務所の登録を行っていること。

ウ) 工事監理業務を複数の工事監理企業が分担して実施する場合にあっては、いずれの工事監理企業においても上記ア)、イ) を満たしていること。

エ) 工事監理業務は、民間事業者が工事業務に携わる企業を自ら選定し発注した工事企業に対して行うこと。

オ) 次に示す工事監理者及び各監理主任技術者を配置すること。

- ・ 工事監理者及び各監理主任技術者は、工事監理企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあること。
- ・ 再委託を行う場合は、再委託内容に該当する監理主任技術者を配置するものとし、当該監理主任技術者は、各監理主任技術者と同じ実績要件を満たすものとする。
- ・ 工事監理者及び各監理主任技術者については、各改修工事完了までの間、原則として変更を認めない。なお、退職、病気、死亡等の事情によりやむを得ず変更する場合は、募集要項等に示す配置予定技術者の要件を満たし、かつ当初の者と同等以上の者を配置するものとし、予め本市の承諾を得るものとする。

- ・各監理主任技術者のそれぞれについて複数名とすることは支障ないが、工事監理者及び各監理主任技術者の兼務はいずれも認めない。
- ・提案書提出時点において、工事監理者又は各監理主任技術者を決定できないことにより複数名の候補者をもって提案書を提出することは支障ないが、いずれの候補者についても要件を満たしていなければならない。

③ 複合施設並びに立体駐車場の維持管理業務及び施設運営業務を担当する者。

応募者を構成する企業のうち、運営業務に携わる企業（以下、「運営企業」という。）は、以下の要件を満たすこと。

- ア) 平成 29・30 年度における山梨県市町村総合事務組合「役務の提供等（建物管理等各種保守管理）」の競争参加資格を有すること。なお、競争入札参加資格「役務の提供等」について申請中の企業も可とするが、基本協定等締結までに認定を受けていること。なお、認定を受けていない場合には当該応募者の応募を無効とする。
- イ) 運営業務を複数の運営企業が分担して実施する場合にあっては、いずれの運営企業においても上記ア) を満たすこと。
- ウ) 運営業務のうち、立体駐車場の運営業務に携わる運営企業は、日本国内で 1 年以上の駐車場施設の運営実績を有すること。なお、子会社等が運営実績を有する企業も含む。

④ 上記①から③を担当する者。

法人等又はその役員（法人でない団体に代表者等の定めがあるものの代表者等を含む。以下「役員等」という。）が次に掲げる事項に該当しないこと。

- ア) 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（以下「暴対法」という。）第 2 条第 2 号に規定する団体をいう。以下同じ。）
- イ) 役員等に暴力団員等（暴対法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者をいう。以下同じ。）が就任していること。
- ウ) 暴力団員等が法人等の事業活動を支配していること。
- エ) 暴力団の威力を法人等の活動に利用していること。
- オ) 暴力団又は暴力団員等が法人等の経営又は運営に実質的に関与していること。
- カ) 役員等が、暴力団又は暴力団員等が経営又は運営に実質的に関与している団体等に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与する等積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与していること。
- キ) 法人等が暴力団員等を雇用していること。
- ク) 役員等が暴力団員等と密接な交際をするなど、社会的に非難されるべき関係を有していること。

ケ) 工事に係る資格の審査を受けようとする者にあつては、雇用する労働者が雇用保険の被保険者となったこと並びに健康保険及び厚生年金保険の適用事業所となったことについて関係機関に届出を行っていない者。

(3) 応募者の変更等

- ① 応募者のうち代表者以外の構成員の変更は認めるものとする。参加表明書(様式○)受付後、グループを構成する構成員の追加等変更がある場合には、本市と協議の上、基本協定等締結日までに速やかに担当部署に届け出るものとする。
- ② グループを構成する構成員の変更に当たっては、新たな構成員が他の応募者の構成員として重複参加していないこと。

(4) その他

- ① 提出された書類は、理由の如何を問わず返却しない。
- ② 応募に関して必要な費用は、応募者の負担とする。
- ③ 提出した書類の内容の変更は認めない。
- ④ 応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法に定めるもの、通貨単位は円を使用することとする。
- ⑤ 応募者から提出された書類の著作権は、本市には帰属しないが、公表、展示及びその他の場合で、本市が必要と認めるときには、当該応募者に用途を明示した上でこれを無償で使用できるものとする。
- ⑥ 本市が提供する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じる。また、この検討の範囲内であっても、本市の了承を得ることなく、第三者に対してこれを使用させたり又は内容を提示することを禁じる。
- ⑦ 本市が配布する資料及び回答書は、募集要項等と一体のものとして、同等の効力を有するものとする。
- ⑧ 提案書を提出した応募者が提案を辞退する場合は、提案辞退届(様式○)を提出すること。提案辞退届(様式○)の提出は「4-(8) 問合せ先」の担当部署へ持参することにより行うものとし、郵送、ファックス、電子メールによる提出は受け付けない。
- ⑨ 次のいずれかに該当する場合は失格とする。
 - ア) 期限内に所定の書類が提出されない場合
 - イ) 書類の内容に虚偽の記載があった場合
 - ウ) 審査の公平性に影響を与える行為があった場合
 - エ) 本要項に違反すると認められる行為があった場合

(5) 提供情報

提案書の作成にあたっては、以下の資料を参照すること。

別紙－1	設計資料 測量成果
別紙－2	設計資料 土質調査結果
別紙－3	埋蔵文化財包蔵域調査結果
別紙－4	土壌汚染調査結果
別紙－5	本庁舎施設平面図、第二庁舎施設平面図、花咲庁舎施設平面図
別紙－6	庁舎等管理経費実績
別紙－7	地番図
別紙－8	周辺インフラ整備状況
別紙－9	

「別紙－〇、〇」のデータ提供を希望される方は、「(様式〇) 守秘義務対象開示資料提供申込書」及び「(様式〇) 守秘義務に係る誓約書」に必要事項を記入し、「連絡先」のE-mail宛にメールに添付して送付すること。

なお、メールの件名は、【開示資料提供申込】とし、受信確認後、受信確認及び資料を返信する。

(6) 事業継続が困難となった時の措置

① 選定事業者に契約不履行の懸念が生じた場合

ア) 選定事業者のサービスが要求水準を下回る場合

選定事業者の提供するサービスが、**事業契約書**に定める本市の要求水準を下回る場合、その他事業契約書に定める選定事業者の責めに帰すべき事由により、債務不履行又はその懸念が生じた場合、本市は選定事業者に対して修復勧告を行い、一定期間内に修復索の提出・実施を求めることができる。選定事業者が当該期間内に修復をすることができなかつたときは、本市は事業契約を解除することができる。

イ) 選定事業者が倒産、または選定事業者の財務状況が著しく悪化した場合

選定事業者が倒産、または選定事業者の財務状況が著しく悪化し、結果、事業の継続が困難になったと合理的に考えられる場合、本市は事業契約を解除することができる。

また、その場合に複合施設及び立体駐車場の所有権移転、売却、除却などの対応について、本市及び関係機関と協議する義務を負う。

ウ) 損害賠償

上記ア) 及びイ) により、本市が事業契約を解除した場合、本市は選定事業者に対し、これにより本市が被った損害の賠償を請求することができる。

② 大月市の事由により事業継続が困難となった場合

ア) 本市の事由により事業継続が困難となった場合

本市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難になった場合、選定事業者は事業契約を解除することができる。

イ) 損害賠償

上記ア) により、選定事業者が事業契約を解除した場合、選定事業者は本市に対し、これにより選定事業者が被った損害の賠償を請求することができる。

③ その他の事由により事業の継続が困難となった場合

不可抗力、その他本市または選定事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合、本市及び選定事業者双方は、事業継続の可否について協議する。

4. 公募の手続きに関する事項等

(1) 日程

募集要項の交付	平成●年●月●日 (●) ~平成●年●月●日 (●)
説明会申込期限	平成●年●月●日 (●) ●時まで
説明会	平成●年●月●日 (●)
現地見学会	平成●年●月●日 (●)
質問書受付	平成●年●月●日 (●) ~平成●年●月●日 (●)
質問書回答	平成●年●月●日 (●) までに回答
参加登録	平成●年●月●日 (●) ~平成●年●月●日 (●)
提案書の受付	平成●年●月●日 (●) ~平成●年●月●日 (●)
書類審査	平成●年●月頃
書類審査の結果報告	平成●年●月頃
提案書のプレゼンテーション (提案書審査)	平成●年●月頃
選定事業者の決定	平成●年●月頃
基本協定の締結	平成●年●月頃
選定事業者による工事	平成●年●月頃~平成●年●月頃
供用開始	平成●年●月頃

(2) 応募手続き

① 募集要項の交付

募集要項については、以下のとおり配布する。

配布期間	平成●年●月●日 (●) から
配布場所	大月市ホームページ http://www.city.otsuki.yamanashi.jp/index.html

② 説明会及び現地見学会

説明会及び現地見学会を以下のとおり開催する。説明会に参加する場合は、以下のとおり事前に申し込みすること。

提出様式	様式○「説明会・現地見学会 参加申込書」
申込期限	希望日の7日前まで
申込方法	電子メール ※件名 (subject) は「現地見学申込」と記載すること
アドレス	●●●●@city.otsuki.lg.jp
申込先	大月市役所 ●●部 ●●課
参加人数	1 応募法人 (1 応募グループ) あたり 5 名まで

③ 募集要項等に対する質問及び回答

本募集要項等の内容に関して質問がある場合は、以下のとおり質問書を提出すること。

なお、回答内容については、本募集要項等と同等の効力を持つものとする。

提出様式	様式〇「質問書」
受付期間	平成●年●月●日(●)～平成●年●月●日(●)
提出方法	電子メール ※件名(subject)は「募集要項質問」と記載してください
アドレス	●●●●@city.otsuki.lg.jp
申込先	大月市役所 ●●部 ●●課
回答日	平成●年●月●日(●)～平成●年●月●日(●)
回答方法	受付した質問から、随時2週間を目途に回答。 回答は、大月市ホームページにて掲載する。 なお、回答にあたり質問者の名称は公表しません。

④ 参加登録

本事業に応募される方は、必ず参加登録をすること。

参加登録は、応募法人等となるため個人での参加登録はできない。

応募グループで提案書の提出を予定している場合は、代表法人及び構成法人のうちの1社が代表して参加登録を行うこと。なお、関係書類の受付時においては、参加登録時の代表法人又は構成法人が1社以上存在する場合に限り、代表法人の変更及び構成法人の追加・削除が可能である。

提出様式	様式〇「参加登録申込書」
受付期間	平成●年●月●日(●)～平成●年●月●日(●)
提出方法	受付場所へ郵送(書留)または持参
申込先	大月市役所 ●●部 ●●課 〒401-8601 山梨県大月市大月二丁目6番20号

⑤ 提案書の受付

提案書を以下のとおり受け付ける。

提案書は、以下の注意事項及び関係書類一覧に従って提出すること。なお、受付期間内に受付場所に到達しなかった提案書等は受理しない。

提出様式	「関係書類一覧」のとおりに
受付期間	平成●年●月●日(●)～平成●年●月●日(●)
受付場所	大月市役所 ●●部 ●●課 〒401-8601 山梨県大月市大月二丁目6番20号
提出方法	受付場所へ郵送(書留)または持参

【提案書作成の注意事項】

- ・ 提案書の提出は1応募法人（1応募グループ）1提案とする。
- ・ 関係書類の言語は日本語、単位は計量法に定めるもの、通貨は日本国通貨を使用すること。
- ・ 関係法令及び条例を遵守し、かつ本募集要項等に記載された条件を満足するとともに、関係機関へ必要な協議確認を行った上で関係書類を作成すること。
- ・ 関係書類の作成及び提出に必要な諸費用は、応募者の負担とする。
- ・ 関係書類の提出後の変更は認めません。
- ・ 必要に応じて関係書類一覧に記載以外の書類の提示を求める場合がある。
- ・ 明確かつ具体的に記述してください。分かりやすさ、見やすさに配慮し、必要に応じて図、表、写真、スケッチ等を適宜利用すること。

（3）担当部署

大月市役所 ●●部 ●●課 ●●担当

〒401-8601 山梨県大月市大月二丁目6番20号

T E L : 0554-●●-●●●●

F A X : 0554-●●-●●●●

E-mail : ●●●●@city.otsuki.lg.jp

H P : <http://www.city.otsuki.yamanashi.jp/index.html>

（4）受付時間

提案書の受付を含め、すべての事務取扱は、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時（行政機関の休日に関する法律（昭和63年法律第91項）第1条第1項に規定する行政機関の休日（以下「休日という」）までとする。

（5）審査方法等

① 審査の流れ

ア) 書類審査

提出された提案書が、本募集要項等に照らして適切なものであること等を確認する。

i) 参加資格の確認

応募者が、資格等を満たしているかを審査。

ii) 法令遵守に関する審査

提案書の内容が法律、条例等に違反していないことを審査。

iii) 本募集要項等に照らし適切なものであることの審査

提案書が本募集要項等に照らし、適切なものであることを審査。審査の内容は以下のとおりである。

- ・ 「5. 提案書提出書類」に示す必要な書類が揃っていること
- ・ 提案書が、本募集要項等で示した目的や場所等と適合していること
- ・ 記載すべき事項が示されていること

書類審査の結果は担当部署よりプレゼンテーション審査の〇週間前を目途に様式〇「書類審査結果」をもって伝達する。

イ) 提案書審査

書類審査を通過した提案について、「(仮称) 大月駅北口複合施設整備事業 複合施設整備選定委員会」(以下「選定委員会」という。)において、③で示す評価の基準に沿って審査を行う。応募者は、提案内容に関するプレゼンテーションの実施を行う。

ただし、プレゼンテーションは提案書の具体性や実現性などについて補足の説明や質疑を行うために実施するものであり、プレゼンテーションで提案書に記載のない新たな提案を行っても、その内容は評価対象としないものとする。

② 選定委員会

本市は提案書の審査にあたり、選定委員会を設置する。

選定委員会では、応募者から提出された提案書について③の評価項目、内容に基づき審査を行い、最優秀提案及び次点提案を選定する。

なお、審査の結果によっては、最優秀提案、次点提案の一方又は両方について、該当案なしとする場合がある。

選定委員会の委員は以下のとおりとする。

<選定委員会委員>

(敬称略)

委員長	〇〇 〇〇	(〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇)
委員	〇〇 〇〇	(〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇)
委員	〇〇 〇〇	(〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇)
委員	〇〇 〇〇	(〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇)
委員	〇〇 〇〇	(〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇)
委員	〇〇 〇〇	(〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇)

(敬称略：五十音順)

③ 評価の基準

選定委員会は、提出された提案書について、以下の評価項目に沿って評価を行う。

<評価項目・評価の視点>

評価項目	評価の視点	配点	
(1) 事業の実施方針	①大月市の特性等を踏まえた事業運営の基本的考え方について評価する。	・大月市の特性及び本事業の目的を踏まえた上で、民間の創意工夫による大月駅北側エリアの拠点形成が期待できる事業運営の基本的考え方（事業コンセプト）についての提案を評価する。	30
	②地域との連携方針について評価する	・地域との相乗効果をもたらす連携方針を評価する。 ・地域の活性化（広域観光、地域雇用、地産地消等）に資する連携方針を評価する。	
(2) 事業実施体制	①応募法人等の役割分担・実績・財務健全性について評価する。	・提案の実現性を裏付ける応募法人等の役割分担や類似実績を評価する。 ・応募法人等の財務健全性を評価する。	15
	②業務の実施体制、緊急時の連絡体制、人員の配置について評価する。	・業務の遂行能力を裏付ける業務の実施体制（人員の配置、能力等）を評価する。 ・緊急時の的確な対応に資する連絡体制、人員の配置を評価する。	
(3) 施設の整備計画	①市民及び来訪者の利便の向上に資する施設整備計画について評価する。	・事業運営の基本的考え方（事業コンセプト）を実現させるための、大月駅北側エリアの魅力を高める全体基本構想、施設のデザイン及び設計を評価する。	40
	②景観、バリアフリー等への配慮について評価する。	・施設のデザインの前提を踏まえ、デザインコードに適合するもの、あるいはデザインコードと異なるもので明確なデザインコンセプトを持つものを評価する。	
(4) 施設の管理運営計画	①市民及び来訪者の利便の向上に資する管理運営計画について評価する。	・事業運営の基本的考え方（事業コンセプト）を実現させるために、複合施設及び立体駐車場の管理運営計画について評価する。 ・複合施設の維持管理の水準を評価する。	20
(5) 事業計画	①持続的な資金計画、収支計画について評価する。	・資金計画の確実性を評価する。 ・施設整備及び管理運営と収支計画の整合性を評価する。	25
	②事業撤退等に至ると想定されるリスクと対応方針について評価する。	・リスクを幅広く抽出したうえで、その影響範囲及び対応方針の妥当性について評価する。	
(6) 価額審査	①複合施設使用料の額について評価する。	・複合施設に係る使用料の額を評価する。	70
合計			200

④ 結果通知

最優秀提案及び次点提案の選定結果は、速やかに応募法人又は応募グループの代表法人に様式○「提案書審査結果」にて通知することとし、電話等による問い合わせには応じない。また、選定結果は本市ホームページで公表する。

⑤ 選定委員会の委員への接触の禁止等

応募法人等が、最優秀提案及び次点提案選定前までに、選定委員会の委員に対して、本事業提案について接触を行った場合は、失格となることがある。

また、本募集要項配布日から最優秀提案及び次点提案の選定結果の通知日までは、応募法人等に限らずいかなる者からの提案内容、審査内容等に関する問合せには、回答しない。

(6) 選定事業者の決定

本市は、選定された最優秀提案を提出した応募法人等を選定事業者として、また、次点提案を提出した応募法人等を次点者として決定する。本市が選定事業者の提出した提案書の認定に至らなかった場合、あるいは選定事業者と基本協定を締結するに至らなかった場合は、次点者が選定事業者としての地位を取得する。

なお、審査の結果によっては、選定事業者、次点者の一方又は両方について、該当者なしとする場合がある。

認定にあたっては、必要に応じ、本市と選定事業者が調整し、選定事業者がその選定前に提出した計画を一部変更した上で、変更後の計画を認定することも可能である。

(7) 契約の締結等

① 基本協定

本市は、選定事業者（応募グループの場合は、代表法人及び構成法人全員の連名を予定）と本事業の実施に関する基本的事項を定めた基本協定を締結とする。基本協定の案は別紙●のとおりである。

なお、選定事業者と協議が整わない場合は、次点予定者と基本協定等の締結に向けた協議を行う。

② 定期借家契約

選定事業者（応募グループの場合は、代表法人を予定）は、本市と複合施設の定期借家契約を締結する必要がある。

③ 管理運営契約

選定事業者は、本市による管理運営契約を締結し、複合施設の管理運営を行う。

(8) 問い合わせ先

この募集要項のほか、事業に関する問合せは以下まで

大月市役所 ●●部 ●●課 ●●担当

〒401-8601 山梨県大月市大月二丁目 6 番 20 号

T E L : 0554-●●-●●●●

F A X : 0554-●●-●●●●

E-mail : ●●●●@city.otsuki.lg.jp

H P : <http://www.city.otsuki.yamanashi.jp/index.html>

5. 提案書提出書類

提出書類	様式	提出部数	
		正	副
1. 誓約書	様式○	1部	1部
2. 応募制限関連書類（応募グループにあつては、代表法人及び構成法人のすべてについて提出）		—	—
（1） 定款又は寄付行為の写し		1部	1部
（2） 法人登記簿謄本及び印鑑証明		1部	1部
役員名簿		1部	1部
（3） 法人税、法人市町村税、固定資産税、消費税及び地方消費税納税証明書（その3の3）の写し ※未納がない証明でもよい。		1部	1部
（4） 財務諸表「貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書（純資産変動計算書）、キャッシュ・フロー計算書（作成している法人のみ）、注記等」（直近3年間）の写し ※有価証券報告書を提出している場合は該当箇所の写しでもよい。 ※連結財務諸表作成会社については、連結財務諸表、単体財務諸表		1部	1部
（5） 事業報告書・事業計画書等 ※有価証券報告書を提出している場合は該当箇所の写しでもよい。		1部	1部
（6） 財務状況表 ※連結財務諸表作成会社については、連結財務状況表、単体財務状況表	様式○	1部	1部
3. 応募資格関係書類（該当する法人について提出）		—	—
（1） 駐車場の管理運営の実績を証する書類		1部	1部
①一級建築士事務所登録を証する書類の写し		1部	1部
②設計・監理実績を証する書類		1部	1部
③特定建設業許可通知書の写し		1部	1部
④建設工事实績を証する書類		1部	1部
⑤管理運営の実績を証する書類		1部	1部

4. 事業計画			
(1) 事業の概要 ① 事業の実施方針 ② 事業実施体制 ③ 全体基本構想（全体平面図） ④ 事業対象地の管理運営計画 ⑤ 事業スケジュール ⑥ 事業撤退等に至ると想定されるリスクと対応方針	様式○	1部	1部
(2) 複合施設の設置及び管理運営の概要 ① 複合施設の基本事項 ② 複合施設の設置及び管理運営の計画 ③ 複合施設の設置又は管理の期間	様式○	1部	1部
(3) 複合施設の設計及び整備工事の計画 ① 複合施設のデザイン及び設計の考え方 ② 複合施設の構造（建築概要） ③ 複合施設の設計及び整備工事の方法 ④ 概略説明図（配置図、各階平面図、立面図、断面図等） ⑤ イメージ図（外観図、内観図） (4) 複合施設の構造、施工計画等 ①複合施設の構造（建築概要） ②複合施設の工事実施の方法 ③複合施設の工事の時期 ④建築一般図（配置図、各階平面図、立面図、断面図等） ⑤イメージパース（外観パース、内観パース）	様式○	1部	1部
(5) 複合施設の使用料の額	様式○	1部	1部
(6) 立体駐車場の建設及び管理に関する事項 ①立体駐車場の建設内容、立体駐車場の管理内容 ②立体駐車場の建設に要する費用の負担の方法	様式○	1部	1部
(7) 地域貢献に関する事項 ①地域貢献の内容	様式○	1部	1部
(8) その他の提案事項 ①外構管理運営計画	様式○	1部	1部
(9) 資金計画及び収支計画についての考え方	様式○	1部	1部
(10) 複合施設及び立体駐車場の整備面積・投資額等の一覧表	様式○	1部	1部
(11) 資金計画及び収支計画	様式○	1部	1部

6. リスク分担案

大分類	中分類	小分類	リスクの内容	負担区分	
				市	事業者
共通	事業者選定リスク	事業者選定 手続リスク	本市が作成した事業者選定に係る書類の誤り、手続の誤りなどにより生じた追加費用	○	
			事業計画書など、運営者が提案した書類などの内容の誤りによる追加費用		○
		契約リスク	優先交渉権者と契約が結べない、または契約手続きに時間がかかるなど、その原因が事業者側にある場合の本市側に発生した追加費用		○
			上記以外の場合におけるそれぞれに発生した追加費用	○	○
	制度変更リスク	法令リスク	関連法令、関連条例、規則の制定及び変更に対応するための追加費用ないし事業が中止となった場合に発生した追加費用	○	
			上記以外の広く一般に適用される法令の変更などに対応するための追加費用ないし事業が中止になった場合に発生した追加費用		○
		税制リスク	当該事業に関する新税の成立や税率の変更により発生する追加費用ないし事業が中止になった場合に発生した追加費用	○	
			消費税など、すべての法人にかかる税制、税率の変更に対応するための追加費用		○
		許認可リスク	本市が取得すべき許認可の遅延に伴い事業者側に発生した追加費用	○	
			工事や運営業務の実施に関して事業者が取得すべき許認可の遅延に伴い本市側に発生した追加費用		○
	政治リスク	政治上の理由、政策変更による事業内容の変更に対応するための追加費用ないし事業中止に伴う損害賠償	○		
	公共支援リスク	法律、協定、契約で定められた公共支援が実施されないことに伴い事業者側に発生した追加費用	○		

大分類	中分類	小分類	リスクの内容	負担区分	
				市	事業者
共通	経済リスク	資金調達リスク	事業に必要な資金の調達に係るコスト上昇や資金調達方法の変更に伴う追加費用		○
		物価変動リスク	設計・建築段階における物価変動を適切に見込まないために発生した追加費用		○
			施設利用料金に物価変動率を反映させるための対応（条例改正など）を行わないために発生した追加費用		○
		金利変動リスク	借入金利の変動に伴う追加費用		○
	社会リスク	住民対応リスク	施設の設置及び運営などに関する住民反対運動、訴訟、要望などへの対応に伴う訴訟費用ないし工事遅延により事業者が発生した追加費用	○	○
			事業者が行う調査・建設及び維持管理・運営などに関する住民からの訴訟、苦情、要望などへの対応に伴う訴訟費用ないし工事遅延により本市側に発生した追加費用		○
		環境リスク	事業者が行う業務に起因する環境問題（騒音、振動、有害物質の排出など）に関する対応費用		○
		第三者賠償・補償リスク	事業者が行う業務に起因する事故、事業者の維持管理業務の不備に起因する事故により第三者に与えた損害の賠償費用		○
			所定の基準の範囲内に収まっているものの、施設の建設に伴い避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断水、臭気の発生などにより、第三者に与えた損害の補償費用	○	○
		パートナーリスク	事業パートナーの経験、能力不足などにより発生した追加費用		○
	事業の中止、遅延のリスク	予算措置の遅れなど、本市の責任による事業の中止、遅延に伴い事業者側に発生した追加費用	○		
		事業者の責任による事業の中止、遅延に伴い本市側に発生した追加費用		○	
		事業者の事業放棄、破綻により本市側に発生した追加費用		○	

大分類	中分類	小分類	リスクの内容	負担区分	
				市	事業者
施設設計段階	計画設計リスク	測量、調査、設計、計画変更、遅延リスク	本市の提示条件、指示誤りに伴う追加費用	○	
			事業者の調査不足、設計の誤りに伴う再設計または追加費用		○
			本市の責任でない変更、遅延に伴う追加費用		○
	用地リスク	用地取得リスク	施設整備に係る用地取得の遅延ないしこれに起因する計画変更などに伴う追加費用	○	
地質・地盤リスク			当初予見不可能な地質・地盤状況の結果、工法・工期などに変更が生じた場合に発生する追加費用	○	○
施設整備段階	施工、監理リスク	工事遅延リスク	事業者の責めによる工事の遅延に伴い本市側に発生した追加費用		○
			不可抗力による工事の遅延に伴い事業者側に発生した追加費用	○	○
		工事監理リスク	工事監理の不備により、工事内容、工期などの不具合の発生に伴う修復費用及び工事遅延に伴う追加費用		○
		費用超過リスク	事業者の責めにより増大した工事費		○
			本市側の要因による設計変更などで当初予定を超過した工事費	○	
		性能未達リスク	要求性能の不適合に伴い修復などに係る追加費用		○
		施設損傷リスク	工事中の事故、火災などによる工事の遅延などに伴う追加費用		○
不可抗力リスク ※1	不可抗力（暴風、豪雨、洪水、地震、津波、落盤、火災、争乱、暴動など、本市又は事業者のいずれの責めに帰すことができない自然的又は人為的な現象）に伴う、整備段階における施設・設備の修復に要する追加費用	○	○		

※1 整備段階における不可抗力リスクについては、被害の規模や修復に要する費用により、事業を継続するケースと事業を中止するケースが想定される。これらの判断は、本市と事業者による協議により決定する。

大分類	中分類	小分類	リスクの内容	負担区分	
				市	事業者
維持管理・運営リスク	需要リスク		テナントの需要予測に対し、施設利用者が増減すること等により変動する人件費、物件費、経費などの増減費用	○	○
	運営管理リスク	利用料未払いリスク	テナントからの利用料が支払われないことによる収入の減少	○	
		要求水準未達リスク	事業者の行う維持管理・運営業務の内容が、契約書に定めた水準に達しない場合への対応に伴い本市側に発生した追加費用		○
		運営費用リスク	施設の維持管理・運営コストの上昇、事故などでの被害者への補償		○
		施設損傷リスク	事業者の責めによる管理中の事故、災害、火災などによる施設の損害		○
			本市の責任により施設が損傷した場合の修復費用	○	
			不可抗力による施設の損傷による修復費用、運営業務の変更、中止に伴い事業者が発生した追加費用	○	○
			経年劣化による修復費用	○	
			第三者の行為により生じたもので、相手方が特定できないもの(1件の修繕につき○万円を超える部分の金額は本市が負担し、○万円以下の金額は運営者が負担)	○	○
			施設、機器などの不備又は施設管理上の瑕疵及び火災など事故による臨時休館などに伴う費用		○
			改修、修繕、保守点検などによる施設の一部の利用停止		○
	事業者による施設などの管理運営上の瑕疵に伴う費用		○		
	セキュリティリスク	警備不備による情報漏洩、犯罪発生などに伴う費用		○	
	運営管理計画リスク	本市の責任による事業内容の変更に伴う追加費用	○		
運営管理リスク	不可抗力リスク ※2	不可抗力(暴風、豪雨、洪水、地震、津波、落盤、火災、争乱、暴動など、本市又は事業者のいずれの責めに帰すことができない自然的又は人為的な現象)に伴う、運営段階における施設・設備の修復に要する追加費用	○	○	
	施設瑕疵リスク	本市が整備した施設の潜在的な瑕疵による修復費用	○		
技術革新リスク	陳腐化リスク	技術革新による施設、設備の陳腐化などに対応した維持管理・運営業務の内容変更に伴う追加費用		○	
移管手続き	移管手続きリスク	施設の移管手続きに伴う発生費用	○	○	

※2 運営段階における不可抗力リスクについては、被害の規模や修復に要する費用により、事業を継続するケースと事業を中止するケースが想定される。これらの判断は、本市と事業者による協議により決定する。