

(再評価)

資料 2 - (1)

令和 6 年 度 第 3 回
関 東 地 方 整 備 局
事 業 評 価 監 視 委 員 会

明治記念大磯邸園整備事業

令和6年10月9日

国土交通省 関東地方整備局

明治記念大磯邸園 費用便益分析

目 次

I.	費用便益分析の条件	1
II.	便益の算出	2
(1)	調査範囲の設定	2
(2)	アンケート調査の実施	2
(3)	支払い意思額の推計	17
(4)	便益の算出	19
III.	費用の算出	21
IV.	費用便益分析	23

I. 費用便益分析の条件

明治記念大磯邸園整備事業は、「明治 150 年」関連施策の一環として、明治期の立憲政治の確立等に関する歴史的遺産の一体的な保存・活用を図る事業である。

本邸園の基本理念や基本方針、整備内容を踏まえると、本事業を実施することによって、「明治期の立憲政治の確立等に関する歴史的遺産が保存・継承される価値」が生まれることが考えられる。

以上のことを踏まえ、費用便益分析の基本的事項、計測対象の便益(B)および費用(C)の条件を以下の通り設定した。

表 費用便益分析の条件設定

分析の 基本的 事項	分析対象期間	53 年間(2017 年度(平成 29 年度)～ 2069 年度 (令和 51 年度))
	社会的割引率	4%
	デフレーター	内閣府公表の国民総生産 (GDP) 年度デフレーターを採用
	基準年次	2024 年度(令和 6 年度)
	便益計測年次	2024 年度(令和 6 年度)：評価基準年
便益 (B)	適用指針	小規模公園費用対効果分析手法マニュアル (平成 29 年 4 月 国土交通省) 仮想的市場評価法 (CVM) 適用の指針 (平成 21 年 7 月 国土交通省)
	計測対象項目	明治期の立憲政治の確立等に関する歴史的遺産が保存・継承される 価値 (非利用価値)
	評価手法	CVM(仮想的市場評価法)
	調査範囲の設定	全国の世帯
費用 (C)	用地費の設定	実績値及び評価時点の事業計画に従い、各年度の資金計画の数値を 代入
	施設費の設定	実績値及び評価時点の事業計画に従い、各年度の資金計画の数値を 代入
	維持管理費の設定	現時点で想定される維持管理費 ($/m^2$) を基準に、今後の供用区域面 積に比例するものとして計上

II. 便益の算出

CVM（仮想的市場評価法）は、アンケート調査を用いて人々に支払意思額を尋ねること
で、市場で取引されていない価値を計測する方法である。

計測の手順については、「仮想的市場評価法（CVM）適用の指針（平成 21 年 7 月 国土交
通省）」（以降、「CVM 指針」という。）を参考に、以下の通りとした。

（1）調査範囲の設定

本事業は「明治 150 年」関連施策の一環として、明治期の立憲政治の確立等に関する歴
史的遺産の一体的な保存・活用を図る国家的記念事業であり、その便益は全国に及ぶこと
が想定される。このため、アンケート調査の範囲は全国を対象とした。

（2）アンケート調査の実施

アンケート調査の実施概要は以下の通りである。

- ・回答方式：インターネットによる回答
- ・獲得目標数：2,600 票

全国の世帯数割合をもとに、各地域の獲得目標数を設定。

表 各地域の獲得目標数

居住地域	令和 2 年 世帯数割合	居住地別 獲得目標数*
北海道・東北地方	10.7%	280
関東地方	36.1%	940
中部地方	15.6%	406
近畿地方	17.9%	465
中国・四国地方	8.5%	221
九州地方	11.1%	288
全体	100.0%	2600

※居住地別獲得目標数の内訳は、令和 2 年国勢調査の年齢構成比率を参考に、
20 代以下 8.8%、30 代 13.0%、40 代 17.2%、50 代 15.9%、60 代以上 45.1%とした。

以降、アンケート調査に用いた調査票を示す。

本調査

明治記念大磯邸園についての アンケートのお願い

時下、皆様方におかれましては、益々ご健勝のことと存じます。

現在、国土交通省では、「明治150年」関連事業として、神奈川県大磯町にある「明治記念大磯邸園」の令和7年度の全面開園に向けて、鋭意整備を進めているところで

す。
今回のアンケート調査は、本邸園の事業効果を評価することを目的に実施するものです。ご回答いただいた結果は、今後の邸園整備のあり方などを検討するための資料として活用いたします。

ご多用中の時期とは存じますが、是非とも本アンケートの趣旨にご理解頂き、ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

口ご記入にあたって

- ・本アンケートは、世帯主又は配偶者の方にお答え頂きますようお願いいたします。
- ・ご回答の結果は統計的に処理し、調査目的以外には使用いたしません。

本アンケートは、邸園整備の値打ち（価値）について、各世帯が仮に支払ってもよいと思う対価（金額）に換算することにより評価するためにお聞きするものです（仮想市場評価法）。
回答は世帯主または配偶者の方をお願いいたします。

まず、あなたについてお聞きします。

Q 1. あなたは、世帯主または配偶者ですか【択一】

1. 世帯主

2. 配偶者

3. 世帯主・配偶者ではない

明治記念大磯邸園について

明治記念大磯邸園の概要についてご説明させていただきます。

- ・平成30年（2018年）、「明治150年」関連事業として、我が国の近代化の重要な取組である立憲政治の確立等の歴史や意義を後世に伝えていくため、国と地方公共団体の連携のもと、「明治記念大磯邸園」が設置されました。現在、令和7年度の全面開園に向けて、本邸園の整備が鋭意、進められているところです。
- ・本邸園が位置する神奈川県大磯町は、明治期に海水浴場が開設されて以降、別荘地として発展し、初代総理大臣の伊藤博文をはじめ、8人の内閣総理大臣経験者が居を構えるなど、「政界の奥座敷」とも言われました。
- ・本邸園の計画地には、伊藤博文邸跡（通称、旧滄浪閣（きゅうそうろうかく））を中心に、総理大臣経験者の大隈重信や西園寺公望、外務大臣であった陸奥宗光という立憲政治の確立等に重要な役割を果たした「人物」にゆかりのある邸宅が、歩いて移動できる範囲内に集中する希少な「場」が遺されています。
- ・これらの邸宅は、所有者の移り変わりや関東大震災による被災等に伴い、再建や改築、庭園の改変等が行われてきたことから、現在は明治期の姿と異なる箇所が少なくないものの、建築当時の建築技術の粋を集めた邸宅、白砂青松の景観を活かした庭園、こゆるぎの浜辺や東海道の松並木等の周辺の自然環境が一体となって、積層する歴史を今日に伝える佇まい（風致）を遺しています。
- ・また、大磯を含む相模湾沿岸地域一帯は、明治期から別荘地・保養地として発展し、多くの政財界人や文化人が憩い、交流することで、湘南の邸園文化を育んできました。本邸園は、湘南の邸園文化を象徴する場であることから、文化の発信や、憩いと交流の拠点を創出し、多様な歴史文化資産、多様な主体と重層的に連携することで、地域の活性化につなげていくことが期待されています。



大磯町の位置



伊藤博文邸跡（旧滄浪閣）1992年撮影
（出典：大磯町教育委員会『大磯のすまい』）

・なお、基本計画（平成31年4月策定）では、本邸園の基本理念を以下のように定めています。

<本邸園の基本理念>

明治150年を迎え、国は、地方公共団体等と連携し、我が国の近代化の歩みを次世代に遺すため、「明治150年」関連施策を推進することとした。明治記念大磯邸園は、この施策の一環として、多様な主体が連携し、明治期の立憲政治の確立等に貢献した人物の邸宅や周辺の緑地等が集中する希有な場を、積層する歴史を今日に伝える佇まい（風致）として一体的に保存・活用し、立憲政治の確立等に関する歴史やその意義を後世に伝えるとともに、湘南の邸園文化の象徴として、文化の発信や、憩いと交流の拠点となる場を創出するものとする。

・基本理念を踏まえ、明治記念大磯邸園が担う役割とその実現のための取組の方向性を、基本方針として以下のように定めています。

<本邸園の基本方針>

- 1）明治期の立憲政治の確立等の歴史や意義を伝える。
- 2）湘南の邸園文化を象徴する佇まい（風致）を保全する。
- 3）歴史的遺産を活用した文化の発信、憩いと交流の拠点を創出する。

<本邸園のゆかりの人物と建物>

きゅうそうろうかく（いとうひろふみでいあと・きゅうりおうけつてい）

旧滄浪閣（伊藤博文邸跡・旧李王家別邸）



伊藤博文
（国立国会図書館蔵）

旧滄浪閣（1992年頃）
（大磯町提供）



伊藤博文邸は、滄浪閣と呼ばれ、初代内閣総理大臣である伊藤博文が明治29年(1896)に建てた別邸を翌年(1897)本邸としたものです。伊藤の没後は李王家に譲渡され、使用されていましたが、関東大震災により倒壊し、建て直されました。第二次世界大戦後、民間企業により増改築がなされていますが、今日、李王家別邸の姿が残されています。（※本計画では「旧滄浪閣（伊藤博文邸跡・旧李王家別邸）」と表記）

きゅうおおくましのぶつてい・きゅうふるかむつてい

旧大隈重信別邸・旧古河別邸



大隈重信
（国立国会図書館蔵）

旧大隈別邸の
芝庭と現邸宅



旧大隈別邸は、大隈重信が明治30年(1897)に大磯に購入した邸宅です。一部増改築がなされているものの、ほぼ往時の姿を留めています。古河市兵衛(古河財閥創業者)に売却され、その後は、古河別邸や民間企業の迎賓施設として、維持管理が続けられてきました。（※本計画では「旧大隈重信別邸・旧古河別邸」と表記）

むらさきのみつていあと・きゅうふるかむつてい

陸奥宗光別邸跡・旧古河別邸



陸奥宗光
（国立国会図書館蔵）

陸奥別邸跡の
庭園と現邸宅



陸奥別邸は、陸奥宗光が明治27年(1894)12月に、病氣療養のため大磯に建築したものでした。陸奥の没後、次男（潤吉）の養子先である古河家の別邸となりましたが、関東大震災で一部倒壊し、原型の一部を残すように改築されたと言われています。その後は、民間企業の迎賓施設となり、維持管理が続けられてきました。（※本計画では「陸奥宗光別邸跡・旧古河別邸」と表記）

さいおんじきんもつていあと・きゅういけだしあきでい

西園寺公望別邸跡・旧池田成彬邸



西園寺公望
（国立国会図書館蔵）

池田氏大磯別邸 庭園側
出典：中修建築事務所
『宮内省蔵・中修第一
建築事務所作品集』
池田氏大磯別邸、1939



西園寺公望は、伊藤博文の紹介で、明治32年(1899)に大磯に別邸を所有しました。滄浪閣の隣に位置することから「隣荘」と名づけられたと言われています。現在は、別邸を譲り受けた池田成彬(大蔵大臣経験者)により昭和7年(1932)に建築された洋館及び車庫が、ほぼ往時のまま残されています。（※本計画では「西園寺公望別邸跡・旧池田成彬邸」と表記）

○明治記念大磯邸園の現状

- ・明治記念大磯邸園は、令和2年11月3日に旧大隈重信別邸、陸奥宗光別邸跡の前庭を対象に部分開園し、令和3年4月29日、令和4年10月26日に開園エリアを順次拡大しながら、現在は、東エリアを無料にて開園しております（大隈邸、陸奥邸内部は現在改修中につき、未公開）。公開されている邸園部は、斜面地形を生かした滝石組のある日本庭園形式となっており、芝庭、ツツジの群落、バラ園などもみられます。また海沿いに向かって松林が群落するなど、風光明媚な場所となっています。



現在の開園エリア



現在のエントランス



公開されている庭園部



陸奥邸（現在改修中）



大隈邸と前庭（現在改修中）

○明治記念大磯邸園の整備状況

- ・国土交通省では、令和 7 年度の全面公開に向けて、現在改修中の大隈・陸奥邸のほか、未開園区域の西エリアの整備※を進めております。
- (※西エリアでは、旧滄浪閣、西園寺別邸跡・旧池田邸の建物改修のほか、本邸園のガイダンス機能等を有するエントランス棟、駐車場等を整備中。)



令和7年度の全面開園に向けて、園内各所を鋭意整備中



明治記念大磯邸園の将来イメージ（鳥観図）



旧澹浪間の庭園のイメージ



旧大隈別邸から眺める庭園のイメージ

Q 2. 神奈川県大磯町について

Q2-1:あなたは、これまでに神奈川県大磯町を来訪したことがありますか？【択一】

1. 来訪したことがある 2. 来訪したことはない 3. わからない

Q2-2:あなたは、大磯町に、初代総理大臣である伊藤博文の邸宅跡、通称「旧滄浪閣（きゅうそうろうかく）」があることをご存じですか？【択一】

1. 知っている 2. 知らなかった

Q2-3:あなたは、明治期の大磯町は、伊藤博文、大隈重信、西園寺公望などの総理大臣経験者、外務大臣であった陸奥宗光など、多くの政財界人の別荘地であったことをご存じですか？【択一】

1. 知っている 2. 知らなかった

Q 3. 明治記念大磯邸園の効果に関する質問

まず、下記をご覧ください。明治記念大磯邸園の整備によって、邸園を利用することによる効果以外に、次のような効果が生じることが想定されます。

憲法の制定など、明治期の立憲政治の確立等に重要な役割を果たした人物にゆかりのある建物や庭園等が保全される。また、湘南の邸園文化を象徴する場として、文化の発信や憩いと交流の拠点を創出することで、地域の活性化が図られる。

- 神奈川県大磯町は、明治期に活躍した多くの政財界人や文化人が交流する別荘地・保養地でした。しかしながら、これらの旧邸宅の建物や庭園は現在、所有者による保存が困難になり、開発などによって急速に失われつつあります。



大磯町の旧邸宅の分布。すでに多くの邸宅が取り壊されている

- 本邸園の予定地は、明治憲法の起草など、立憲政治の確立に重要な役割を果たした伊藤博文の邸宅跡（旧澹浪閣）、西園寺公望、大隈重信、陸奥宗光にゆかりのある邸宅が、現在も集中して残っている全国的にも希有な場所です。一方で、一部の建物は未使用のまま老朽化が進み、所有者の管理による歴史的な建物の保存が困難になっています。



旧大隈重信別邸（1992 年撮影）

（出典：大磯町教育委員会『大磯のすまい』1992



陸奥宗光別邸跡（1992 年撮影）

（出典：大磯町教育委員会『大磯のすまい』1992

- 邸園として明治記念大磯邸園を整備・管理することで、伊藤博文などの明治期の立憲政治の確立等に重要な役割を果たした人物にゆかりのある複数の建物や庭園等が一体として保全されます。

- また、上記保全とともに、地域の歴史文化遺産やその資産を活用した文化活動等の取組と

連携することで、広域的な観光や地域間交流の促進を図ることができます。



湘南地域にひろがる邸園の分布図

ここまでの説明を踏まえて、以下の質問にお答えください。

Q3-I：この事業により期待される効果はどれですか？「その他」の場合、その内容を具体的にお書きください。【択一】

- (1) 明治期の立憲政治の確立等に重要な役割を果たした人物にゆかりのある建物や庭園が保全される
- (2) 明治期の立憲政治の確立等の歴史や意義を伝える場所が保存される
- (3) 湘南の邸園文化を象徴する場として、文化の発信や憩いと交流の拠点が創出される
- (4) その他（ ）

(分岐条件)

Q3-I でどれを選択してもその後の回答には進むが、
(4)を選択し事業の内容を理解していない回答者については無効回答とする。

ここからは、これまでに説明した明治期の歴史的な建物や庭園の保存・活用の今後の取り組みの方向性を検討することを目的として、CVM（仮想的市場評価法）という手法を用いて、取組の効果を評価する質問をします。

ここからの質問は仮定の質問となります。以下の「仮定」をお読みください。

【仮定】

明治期の歴史的な建物や庭園の保存・活用のために、各世帯から集められた負担金によって、明治記念大磯邸園を整備し、継続的な管理を行うと仮定します。

十分な負担金が集まらなければ整備は実施されず、歴史的な建物は解体され、将来的にマンション開発等で歴史を伝える場所そのものが失われます。

また、これからの質問にお答えいただくにあたり、次のことに十分ご注意ください。

【注意事項】

- ・今回の調査は、公共による邸園の整備・管理に関して、投資に見合う事業効果がどの程度あるかについて、各世帯が考える価値意識を貨幣価値に換算して、分析することを目的としています。
- ・「負担金により整備や管理を行う仕組み」は、あくまでも取組の効果を評価するためのアンケート上の仮定であり、実際に負担金を求めるものではありません。

Q3-2：上記の注意事項を踏まえて、このような方法（CVM）を用いて明治記念大磯邸園の整備・管理の効果を評価する質問にお答えいただけますか。【択一】

1. 整備効果を評価する質問に回答する
2. このような方法で評価することに反対なので、回答しない（質問は以上で終了します）

（分岐条件）

Q3-2 で 2. を回答した場合は調査終了し、集計から除外する。

それでは、質問です。

前問 Q3-2 で「1. 整備効果を評価する質問に回答する」と回答した方にお聞きます。
 明治期の歴史的な建物や庭園を保存することを目的として、明治記念大磯邸園の整備・管理を行うため、「各世帯から集められた負担金により事業が行われる仕組み」があると仮定してください。

そのうえで、次の説明をお読みになり、以降の質問にお答えください。

【状況 A】 (取り組みを行う場合)	【状況 B】 (取り組みを行わない場合)
邸園の整備・管理を行うため、あなたの世帯からの負担金が必要です。	あなたの世帯からの負担金はありません。
・ 邸園として整備・管理することで、伊藤博文などの<u>明治期の立憲政治の確立等に重要な役割を果たした人物にゆかりのある複数の建物や庭園等が一体として保全</u>されます。 ・ 邸園として整備することによって、<u>明治期の立憲政治の確立等の歴史や意義を伝える場所が保存</u>されます。 ・ <u>湘南の邸園文化を象徴する場として、文化の発信や憩いと交流の拠点を創出</u>することで、地域の活性化が図られます。	・ 邸園が整備されず、<u>明治期の歴史的遺産である建物や庭園は老朽化が進み、修復・保存が困難となり、喪失する可能性が高くなります。</u> ・ 邸園として整備されず、<u>次世代に明治期の歴史を伝える場所が無くなって</u>しまう可能性が高くなります。 ・ 邸園が整備されず、文化の発信や憩いと交流の拠点がなくなることにより、<u>湘南の邸園文化が衰退し、失われて</u>しまいます。

Q3-3: 上記の仮定のもとに、あなたの世帯では、状況Aとなる取組を行うことに対して、「各世帯から集める負担金」を「負担する」か「負担しない」かを選択してください。
また、「負担する」と回答した方は、いくらまで負担してもよいと思うかをお答えください（世帯全体で、負担は1回限りと考えてください）。それぞれの金額について、「負担する」か「負担しない」か選択してください。
 ※この負担により、あなたの世帯で利用できるお金が少なくなることを考慮してお考えください。
 ※「負担しない」を選択した場合、あなたの世帯の負担は0円です。

1. 負担する
2. 負担しない

(分岐条件)

- 「1. 負担する」と回答した場合は以下の金額負担の選択へ進み、その後 Q3-4 へ→終了
- 「2. 負担しない」と回答した場合は Q3-5 へ→終了

- (1) もし、あなたの世帯の負担が 100 円 (1 回限り) の場合
 1. 負担する (状況Aがよい) 2. 負担しない (状況Bがよい)
- (2) もし、あなたの世帯の負担が 200 円 (1 回限り) の場合
 1. 負担する (状況Aがよい) 2. 負担しない (状況Bがよい)
- (3) もし、あなたの世帯の負担が 500 円 (1 回限り) の場合
 1. 負担する (状況Aがよい) 2. 負担しない (状況Bがよい)
- (4) もし、あなたの世帯の負担が 1,000 円 (1 回限り) の場合
 1. 負担する (状況Aがよい) 2. 負担しない (状況Bがよい)
- (5) もし、あなたの世帯の負担が 2,000 円 (1 回限り) の場合
 1. 負担する (状況Aがよい) 2. 負担しない (状況Bがよい)
- (6) もし、あなたの世帯の負担が 5,000 円 (1 回限り) の場合
 1. 負担する (状況Aがよい) 2. 負担しない (状況Bがよい)
- (7) もし、あなたの世帯の負担が 10,000 円 (1 回限り) の場合
 1. 負担する (状況Aがよい) 2. 負担しない (状況Bがよい)
- (8) もし、あなたの世帯の負担が 20,000 円 (1 回限り) の場合
 1. 負担する (状況Aがよい) 2. 負担しない (状況Bがよい)

Q3-4：前問Q3-3で、状況Aとなる取組に対して「負担する」と回答した方にお聞きします。その理由はありますか。「その他」の場合、その内容を具体的にお書きください。【択一】

① 歴史的な建物・庭園を保存する必要があると思うから
② 他の世帯も負担するなら仕方ないから
③ なんとなく良いことだと思うから
④ その他（具体的に

(分岐条件)

- 抵抗回答（②を選択した場合、および④を選択し不適切な理由を記載した場合）は無効回答とする

Q3-5: 前問Q3-3で、状況Aとなる取組に対して「負担しない」と回答した方にお聞きします。その理由は何ですか。「その他」の場合、その内容を具体的にお願いします。【択一】

① 歴史的な建物・庭園を保存する必要はないと思うから
② これだけの情報では負担額を判断できないから
③ なんとなく必要がないと思うから
④ その他（具体的に

質問は以上です。ご協力ありがとうございました。

(分岐条件)

- 抵抗回答（②を選択した場合、および④を選択し不適切な理由を記載した場合）は無効回答とする

(3) 支払い意思額の推計

1) 有効回答の抽出

アンケート調査によって得られた回答（Q3-4、Q3-5）から有効回答（支払意思額の推計に用いる回答）を抽出した。

有効回答の抽出にあたっては、この事業により期待される効果を正しく認識していない※1、またはCVMによる評価自体に反対している回答は異常回答としてサンプルから除外した。その結果、分析対象調査サンプル数は1,657件、有効回答数は848件となった。

有効回答数：848 票 有効回答率： $(848/1,657) \times 100 = 51.2\%$

表 有効回答の抽出（着色部が有効回答）

		回答	回答数	%
負担 する	1	歴史的な建物・庭園を保存する必要があると思うから	495	29.9%
	2	他の世帯も負担するなら仕方ないから	50	3.0%
	3	なんとなく良いことだと思うから	37	2.2%
	4	その他（理由付き）	6	0.4%
	-	4のうち、有効回答※2	5	0.3%
負担 しない	5	歴史的な建物・庭園を保存する必要はないと思うから	39	2.3%
	6	これだけの情報では負担額を判断できないから	661	39.9%
	7	なんとなく必要がないと思うから	226	13.6%
	8	その他（理由付き）	143	8.6%
	-	8のうち、有効回答※3	46	2.8%
		全体	1,657	

:有効回答として抽出

※1 「わからない」「ピンとこない」「興味がない」「この事業にお金を使うべきではない」など事業の効果を正しく理解していない回答は異常回答としてサンプルから除外した。

※2 自由記述で正しく価値を認識している（歴史的価値に言及しているなど）場合は有効とし、それ以外の回答は無効とした。

※3 支払額と効用を比較したうえで支払わない理由が記載されている場合は、有効とした（例：遠方なので自分にとって必要性を感じない、重要だとは思いますが支払うお金がない等）。「個人負担ではなく他の方法を検討すべきだ」「税金で賄うべきだ」など調査手法や負担方法自体に反対する回答は抵抗回答として無効とした。

無効回答の選定基準は、CVM 指針に基づき以下の通りとした。

<無効回答>

選択肢 2 : 事業の内容とは関係ない回答のため。

選択肢 6 : 支払意思額の回答自体を拒否しているため。

選択肢 4・8 : 上記※2、※3 のとおり。

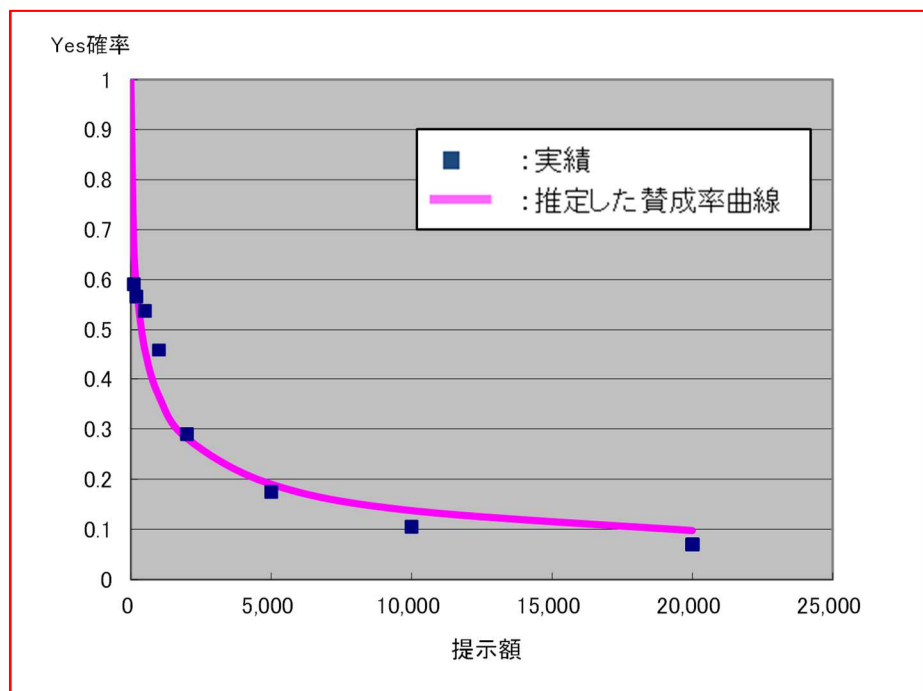
2) 支払意思額の推計

CVM 指針に基づき、支払意思額の代表値として平均値を採用した。

ランダム効用モデルにより賛成率曲線を推計し、推計の過剰評価を避けるため、アンケート最大提示額の 20,000 円で裾切りを行った。

その結果、全体の 9.7%を裾切りし、平均値は 3,450 円となった。

図 賛成率曲線の推定



(4) 便益の算出

便益額は以下の式で算出した。

$$\begin{aligned}\text{便益} &= \boxed{\text{全国世帯数}} \times \boxed{\text{有効回答率}} \times \boxed{1 \text{ 世帯あたりの支払意思額}} \\ &= 56,959,648 \times 51.2/100 \times 3,450 \\ &= 1005.7 \text{ (億円)}\end{aligned}$$

※全国世帯数は国立社会保障・人口問題研究所の令和6年度推計値（56,959,648世帯）とする。

計測した便益（1005.7 億円）については、評価年次（2024 年度）に発生するものとして社会的割引率を適用し、総便益を算出した。

表 総便益の算出

便益 [百万円]		現在価格	現在価値	
		便益額	割引率	便益額
		A	B	C=A*B
合計		100,568		100,568
年次	2016		1.369	
	2017		1.316	
	2018		1.265	
	2019		1.217	
	2020		1.170	
	2021		1.125	0.0
	2022		1.082	0.0
	2023		1.040	0.0
	2024	100,568.0	1.000	100,568.0
	2025		0.962	0.0
	2026		0.925	0.0
	2027		0.889	0.0
	2028		0.855	0.0
	2029		0.822	0.0
	2030		0.790	0.0
	2031		0.760	0.0
	2032		0.731	0.0
	2033		0.703	0.0
	2034		0.676	0.0
	2035		0.650	0.0
	2036		0.625	0.0
	2037		0.601	0.0
	2038		0.577	0.0
	2039		0.555	0.0
	2040		0.534	0.0
	2041		0.513	0.0
	2042		0.494	0.0
	2043		0.475	0.0
	2044		0.456	0.0
	2045		0.439	0.0
	2046		0.422	0.0
	2047		0.406	0.0
	2048		0.390	0.0
	2049		0.375	0.0
	2050		0.361	0.0
	2051		0.347	0.0
	2052		0.333	0.0
	2053		0.321	0.0
	2054		0.308	0.0
	2055		0.296	0.0
	2056		0.285	0.0
	2057		0.274	0.0
	2058		0.264	0.0
	2059		0.253	0.0
	2060		0.244	0.0
	2061		0.234	0.0
	2062		0.225	0.0
	2063		0.217	0.0
	2064		0.208	0.0
	2065		0.200	0.0
	2066		0.193	0.0
	2067		0.185	0.0
	2068		0.178	0.0
	2069		0.171	0.0
	2070		0.165	

III. 費用の算出

費用については、「用地費」「施設費」「維持管理費」に分けて計上した。

「用地費」：用地取得及び用地費

実績値及び評価時点の事業計画に従い、各年度の資金計画の数値を代入した。

「施設費」：建設費から用地費を除いた費用

実績値及び評価時点の事業計画に従い、各年度の資金計画の数値を代入した。

「維持管理費」：本邸園の邸宅、庭園、樹林の維持管理にかかる費用

R2～R9 については、想定される単位面積あたりの維持管理費（/m²）に供用区域面積を乗ずることで算出した。その結果、部分供用期間のうち R2～R4 は年間 25 百万円、R5～R9 は年間 40 百万円とした。

全体供用期間（R10 以降）は維持管理に要する委託費を工種毎に積算し、年間 395 百万円と試算した。

なお、施設費及び維持管理費については、消費税額相当分を控除したうえで計上した。

用地費、施設費、維持管理費それぞれに社会的割引率及び GDP デフレーターに基づく変換率を適用し、総費用を算出した。

表 総費用の算出

費用 [百万円]		現在価格				現在価値							
		建設費			維持	割引率	GDPデフレーター		建設費			維持	
		用地費	用地費機会費	施設費	管理費		値	変換率	用地費	用地費機会費	施設費	管理費	
		D	E	F	G	H	I	J	K=D*H*J	L=E*H*J	M=F*H*J	N=G*H*J	
合計		7,545	0	17,614	15,332				9,828	8,586	18,244	6,699	
年次	2016					1.369	100.41	1.055					
	2017	1,760.0	1,760.0	629.6		1.316	100.34	1.055	2,444.4	2,444.4	874.5		
	2018	2,804.0	2,804.0	431.5		1.265	100.34	1.055	3,744.6	3,744.6	576.2		
	2019	1,620.0	1,620.0	354.5		1.217	100.97	1.049	2,067.2	2,067.2	452.4		
	2020	0.6	0.6	696.8	22.7	1.170	101.92	1.039	0.7	0.7	846.9	27.6	
	2021	1,189.7	1,189.7	1,152.2	22.7	1.125	101.73	1.041	1,393.1	1,393.1	1,349.2	26.6	
	2022	0.0	0.0	2,329.6	22.7	1.082	102.07	1.038	0.0	0.0	2,614.3	25.5	
	2023	171.0	171.0	1,945.9	36.4	1.040	105.90	1.000	177.8	177.8	2,023.7	37.8	
	2024	0.0	0.0	3,196.8	36.4	1.000		1.000	0.0	0.0	3,196.8	36.4	
	2025	0.0	0.0	2,150.0	36.4	0.962		1.000	0.0	0.0	2,067.3	35.0	
	2026	0.0	0.0	2,000.0	36.4	0.925		1.000	0.0	0.0	1,849.1	33.6	
	2027	0.0	0.0	1,818.2	36.4	0.889		1.000	0.0	0.0	1,616.4	32.3	
	2028	0.0	0.0	909.1	359.1	0.855		1.000	0.0	0.0	777.1	307.0	
	2029				359.1	0.822		1.000				295.1	
	2030				359.1	0.790		1.000				283.8	
	2031				359.1	0.760		1.000				272.9	
	2032				359.1	0.731		1.000				262.4	
	2033				359.1	0.703		1.000				252.3	
	2034				359.1	0.676		1.000				242.6	
	2035				359.1	0.650		1.000				233.3	
	2036				359.1	0.625		1.000				224.3	
	2037				359.1	0.601		1.000				215.7	
	2038				359.1	0.577		1.000				207.4	
	2039				359.1	0.555		1.000				199.4	
	2040				359.1	0.534		1.000				191.7	
	2041				359.1	0.513		1.000				184.3	
	2042				359.1	0.494		1.000				177.3	
	2043				359.1	0.475		1.000				170.4	
	2044				359.1	0.456		1.000				163.9	
	2045				359.1	0.439		1.000				157.6	
	2046				359.1	0.422		1.000				151.5	
	2047				359.1	0.406		1.000				145.7	
	2048				359.1	0.390		1.000				140.1	
	2049				359.1	0.375		1.000				134.7	
	2050				359.1	0.361		1.000				129.5	
	2051				359.1	0.347		1.000				124.5	
	2052				359.1	0.333		1.000				119.7	
	2053				359.1	0.321		1.000				115.1	
	2054				359.1	0.308		1.000				110.7	
	2055				359.1	0.296		1.000				106.5	
	2056				359.1	0.285		1.000				102.4	
	2057				359.1	0.274		1.000				98.4	
	2058				359.1	0.264		1.000				94.6	
	2059				359.1	0.253		1.000				91.0	
	2060				359.1	0.244		1.000				87.5	
	2061				359.1	0.234		1.000				84.1	
	2062				359.1	0.225		1.000				80.9	
2063				359.1	0.217		1.000				77.8		
2064				359.1	0.208		1.000				74.8		
2065				359.1	0.200		1.000				71.9		
2066				359.1	0.193		1.000				69.2		
2067				359.1	0.185		1.000				66.5		
2068				359.1	0.178		1.000				63.9		
2069				359.1	0.171		1.000				61.5		
2070		(7,545.2)			0.165		1.000		(1,242.0)		0.0		

IV. 費用便益分析

前項までに算出した便益及び費用を用いて、本事業の費用便益分析を行った。

表 費用便益分析の結果（事業全体）

事業費	総事業費 269 億円				費用便益比 (B / C) 3.00
便益 (B)	総便益				
	1,005.7 億円				
費用 (C)	用地費	施設費	維持管理費	総費用	
	85.9 億円	182.4 億円	67.0 億円	335.3 億円	

（感度分析）

変動要因を需要（総便益）、事業費、事業期間、変動幅それぞれ±10%として感度分析を行った。

表 感度分析の結果（事業全体）

変動要因	変動幅	費用便益費(B/C)
需要(総便益)	±10%	2.70～3.30
事業費	±10%	2.86～3.15
事業期間	±10% (±1 年)	2.96～3.10

（参考：社会的割引率変更の試算）

最新の社会経済情勢等を踏まえた試算として、R5 以降の社会的割引率を 1%及び 2%とした場合の費用便益費の算定を行った。

表 社会的割引率変更の試算（事業全体）

社会的割引率	費用便益費(B/C)
4% (標準)	3.00
2%	2.89
1%	2.85