

## 別添 9 サービス対価及び地代の支払い方法

本資料は、見附台周辺地区整備・管理運営事業（A・Cブロック）（以下「本事業」という。）を民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業（以下、「特定事業」という。）として、P F I 法に準じて、特定事業の選定及び特定事業を実施する民間事業者（以下、「特定事業者」という。）の選定等に関し定める募集要項と一体の書類である。

なお、本資料において用いられる用語の意義は、別段の定めがない限り、募集要項等に定めるところと同じとする。

## 1. サービス対価の構成

本事業の実施に対し市が特定事業者を支払うサービス対価は、設計、建設業務に係る費用（以下、「施設整備業務費」という。）、総括管理業務、維持管理業務及び運営業務に係る費用（以下、「維持管理運営等業務費」という。）、自転車等駐車場賃貸料及び消費税等から構成される「業務等への対価」から構成する。サービス対価を構成する各費用の内訳は、表1 サービス対価の内訳に示すとおりとする。

表 1 サービス対価の内訳

項目	費用項目	費用の内容
業務等への対価	施設整備業務費 (サービス対価A)	設計建設期間中に発生する以下の費用 <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計業務</li> <li>・工事監理業務</li> <li>・解体業務※</li> <li>・建設業務</li> <li>・その他、上記に関連して必要と認められる費用</li> </ul> ※市民センターの地下構造物・見附台公園・見附台広場等の解体
	維持管理運営等業務費 (サービス対価B)	維持管理運営期間中に発生する以下の費用 <ul style="list-style-type: none"> <li>・総括管理業務</li> <li>・維持管理業務（光熱水費含む）</li> <li>・運営業務</li> <li>・SPC 設立・管理費（設立する場合）</li> <li>・その他、上記に関連して必要と認められる費用</li> </ul>
	自転車等駐車場賃貸料 (サービス対価C)	維持管理運営期間中に発生する以下の費用 <ul style="list-style-type: none"> <li>・自転車等駐車場事業において、市が（仮称）新文化センター利用者用の自転車等駐車場として賃借する自転車等駐車場の賃貸料</li> <li>・自転車等駐車場賃貸料を構成する費目は、「自転車等駐車場整備費（設計費、建設工事費 等）」「維持管理・運営費（人件費、委託費 等）」「その他（事業者経費 等）」とする。</li> </ul>
	消費税等	・上記までの費用のうち課税対象外のものを除いた費用に係る消費税及び地方消費税

## 2. サービス対価の算定及び支払方法

特定事業者は、本事業において公共施設等の設計、建設、総括管理、維持管理、運営までのサービスを特定事業者の責任により一体として提供し、市は、提供されるサービスを一体のものとしてその対価を以下のとおりに支払う。

(1) サービス対価Aの支払方法

サービス対価Aの支払い方法は、以下のとおりとする。

【1回目】

- ・平成31年度に、平成31年度の出来形について、検査を行い、検査合格後、請求のあった日から14日以内に支払う。
  - ・ただし、出来形部分に相応するサービス対価Aの10分の9以内の額を部分払いする。なお、本市が予定する部分払いの上限額を超過した場合は、その上限額を支払い、出来形に応じた金額との差額は2回目に支払うものとする。
- ※出来形の部分払いを受けた場合においても、全部の引き渡し完了までの間は、特定事業者は当該出来形部分の管理についての一切の責めを負うものとする。

【2回目】

- ・平成32年度に、平成32年度の出来形について、検査を行い、検査合格後、請求のあった日から14日以内に支払う。
  - ・ただし、出来形部分に相応するサービス対価Aの10分の9以内の額を部分払いする。なお、本市が予定する部分払いの上限額を超過した場合は、その上限額を支払い、出来形に応じた金額との差額は3回目に支払うものとする。
- ※出来形の部分払いを受けた場合においても、全部の引き渡し完了までの間は、特定事業者は当該出来形部分の管理についての一切の責めを負うものとする。

【3回目】

- ・業務完了時に要求水準書に定める竣工確認検査を行い、検査合格後、請求のあった日から40日以内にサービス対価Aの残額支払いを行う。

(2) サービス対価B、Cの支払方法

サービス対価B、Cの支払い方法は、以下のとおりとする。

表2 サービス対価B、Cの支払い方法

費用項目	支払い対象期間	回数	支払い方法
サービス対価B	維持管理運営期間 平成34年3月～平成54年2月	全40回	維持管理運営期間中、半期ごとに、提案に基づき特定事業契約時に定めた額を均等に支払う。
サービス対価C	維持管理運営期間 平成34年3月～平成54年2月	全40回	維持管理運営期間中、半期ごとに、提案に基づき特定事業契約時に定めた額を均等に支払う。

ア サービス対価B

サービス対価Bは、維持管理運営期間中、会計年度（4月1日から翌年の3月31日まで）ごとに予算額の範囲内で年2回（市が特定事業者から適法な請求書を受領後40日以内）、均等に支払うことを予定している。

なお、光熱水費に関しては、別添11 様式集に示す、各種エネルギーにおける計算方法、

基本料金、単価等に基づき、各年度 21,000 千円を下限額として特定事業者が提案した各種エネルギーの使用量により算出した年度ごとの光熱水費（基準額）を支払う。また、特定事業者が実際に負担した光熱水費（実績額）が基準額を上回った場合は、市は特定事業者に対して当該年度終了後 50 日以内に当該差額を支払う。さらに、実績額が基準額を下回った場合は、特定事業者は市に対して、市から発行される納入通知書に基づき下回った額を支払う。

※ 金額及び支払方法は、各会計年度に締結する年度協定で定める。

#### イ サービス対価 C

サービス対価 C は、維持管理運営期間中、会計年度（4 月 1 日から翌年の 3 月 31 日まで）ごとに予算額の範囲内で年 2 回（市が特定事業者から適法な請求書を受領後 40 日以内）、均等に支払うことを予定している。

### (3) 消費税等

消費税等については、サービス対価の支払期毎に算定する。

## 3. サービス対価の改定

### (1) サービス対価 A の改定

サービス対価 A については、物価変動による改定を行う。なお、下記によらない場合の物価変動については、「平塚市工事請負契約約款第 25 条」により改定の協議ができるものとする。

#### ア 対象となる費用

対象費用は、設計費、工事監理費、解体費などを除いた直接工事及び共通費などの工事施工に必要となる経費とする（建築工事、電気設備工事、空調設備工事、給排水設備工事など各種工事を含む。以下、「建設業務費」という。）。

#### イ 基準となる指標

物価変動によるサービス対価 A の改定に使用する指標は下表のとおりとする。

表 3 基準となる指標（サービス対価 A）

費用	参照指標
建設業務費	「標準建築費指数季報」（建設工業経営研究会発行） ・標準建築費指数（東京）：事務所（RC）の「建築」

#### ウ 改定方法

契約締結日の属する月の最新の指標値と公共施設等の工事着手届出日の属する月の最新の指標値を比較し、1.5%を超える物価変動がある場合は、市及び特定事業者は、物価変動に基づく改定の申し入れを行うことができる。

変更額は、サービス対価 A の建設業務費に係る変動額のうち、建設業務費に係る経費の

1.5%に相当する金額を超える額とする。

$$S_+ = \left[ P2 - P1 - \left( P1 \times 1.5 / 100 \right) \right]$$

この式において、 $S_+$ 、 $P1$ 、 $P2$ はそれぞれ次の額を表す。

$S_+$ ：増額スライド額

$P1$ ：施設整備契約書に記載されたサービス対価Aのうち、建設業務費

$P2$ ：変動後（公共施設等の着工日）の指標値に基づき算出したサービス対価Aのうち、建設業務費

## (2) サービス対価Bの改定

### ア 対象となる費用

サービス対価Bについては、維持管理業務のうち、委託料及び手数料、運營業務のうち人件費について改定を行うことができるものとする。

表 4 サービス対価Bのうち、改定の対象となる費用等

対象費用		改定内容
維持管理 業務	委託料、手数料 ※	(7) ・物価変動による改定 ・市の都合による改修などの施設規模の変動による改定 ・その他、市の都合による改正
運營業務	人件費	(イ) ・物価変動による改定 ・利用実績の変動による改定 ・市の都合による改修等による施設休止などの人員配置の変動による改正 ・市の都合による開設期間又は開館時間の変更による改正 ・その他、市の都合による改正

※「委託料、手数料」とは、別添 1 要求水準書に示す「(仮称)新文化センターに関する施設管理業務（保守・点検業務、清掃業務、警備業務）、及び見附台公園に関する施設管理業務（植生管理業務、施設管理業務、清掃業務）」にかかる費用をいう。また、「委託料、手数料」の内訳は、特定事業者が別途業者に委託する場合の費用を「委託料」、特定事業者自らが実施する業務費を「手数料」とする。

### イ 改定方法

表 4(7)委託料、手数料及び表 4(イ)人件費は、物価変動について、以下の計算方法に基づき、委託料、手数料及び人件費を毎年度改定することができる。

なお、条例改正等による開設期間又は開設時間の変更（特定事業者の提案を除く）により、経費増減が発生する場合、表 4(イ)人件費（市の管理費用積算による）のみを対象とし、加算・減額（一定の額を超えた場合）を行う。

### 【改定の計算方法】

変更額は、基準額(委託料、手数料及び人件費として特定事業者が提案した費用をいう。以下同じ。)の1.5%に相当する金額を超える額とする。

$$C2(t) = C1(t) \times (P(m) / P(n))$$

この式において、 $C2(t)$ 、 $C1(t)$ 、 $P(m)$ 、 $P(n)$ はそれぞれ次の額を表す。

$t$  : 今回改定をする対価の対象年度 ( $t : n+1$ 、 $\dots$ 、事業終了年度)

$m$  : 今回評価時年度

$n$  : 前回評価時年度 (契約後未改定の場合は、事業契約締結年度)

$C2(t)$  : 改定後の  $t$  年度における委託料、手数料及び人件費の総額

$C1(t)$  : 改定前の  $t$  年度における委託料、手数料及び人件費の総額

$P(m)$  : 今回改定時の  $m$  年度の最新の参照指標値

$P(n)$  : 前回改定時の  $n$  年度の最新の参照指標値

参照指標は以下とする。

企業向けサービス価格指数 (日銀調査統計局)

・ 類別 : 建物サービス

※用いる指標がなくなる、又は内容が見直されて本事業の実態に沿わない場合は、その後の対応方法について市と特定事業者との間で協議して定める。

※指標は、特定事業者の提案を踏まえて、市と協議により市が認めた場合に限り変更することも可能とする。

### ウ (仮称) 新文化センターの利用実績の変動による改定の考え方

(仮称) 新文化センターは新規施設であるため、供用開始後3年間の実績に基づき、市及び特定事業者は、人件費(配置人数)について改定の申し入れを行うことができるものとする。

上記の場合、企画提案書類に基づき特定事業契約に定めた年次の収入、支出金額に対し、供用開始後の実績値と比較し、その差額については是正の必要があると認められた場合、市又は特定事業者から改定の申し入れを行い、協議のうえ、市及び特定事業者の合意により改定を行う。

この改定が行われた場合、委託料、手数料または人件費の改定に用いる基準額についても同様に協議の上改定を行う。

## 4. 地代の支払い

### (1) 地代の支払い方法

地代は、毎月毎の支払いとし、定期借地権設定契約締結日から発生し、定期借地権設定契約期間にわたり、特定事業者が提案した提案価格(円/㎡・月)に基づき市に対して支払う。

## (2) 地代の改訂方法

地代は、以下に示す条件と算定式により3年ごとの改定を行うこととする。

- ・地代は、現行の地代と比して当該地代の基準となる額から5分の1以上又は年額100万円以上変動したときは、市と特定事業者の間で協議のうえ補正額を決定し、改定地代とすることができる。

※ 基準額となる額＝現行の地代×近傍類似地の1㎡当たり固定資産税評価額から算出した変動率を乗じた額とする。

※ 近傍類似地の1㎡当たりの固定資産税評価額から算出した変動率：A÷B

A：地代改定時の近傍類似地の1㎡当たり固定資産税評価額

B：従前の地代決定時近傍類似地の1㎡当たり固定資産税評価額

## 本事業における光熱水費算定の参考資料

## 類似施設の主な概要

類似施設の名称	市民センター
階数	地下1階、地上3階建
延床面積	5,085.13㎡
主な諸室	大ホール、会議室、文化サロン
竣工年	昭和37年

## 電気

	H20年度	H21年度	H22年度
使用量(kwh)	373,290	439,820	460,242
金額(円)	11,569,829	11,293,956	11,949,241

## ガス

	H20年度	H21年度	H22年度
使用量(m <sup>3</sup> )	7,288	6,227	7,750
金額(円)	728,381	567,415	701,325

## 水道

	H20年度	H21年度	H22年度
使用量(m <sup>3</sup> )	3,112	3,642	4,191
金額(円)	1,208,550	1,461,315	1,734,294

## 類似施設の主な概要

類似施設の名称	中央公民館
階数	地下1階、地上4階建
延床面積	6,722.15㎡
主な諸室	ホール、ギャラリー、会議室、 実習室、音楽室、暗室、調理室
竣工年	昭和57年

## 電気

	H26年度	H27年度	H28年度
使用量(kwh)	952,362	924,794	1,236,559
金額(円)	22,642,163	20,557,732	25,314,274

## ガス

	H26年度	H27年度	H28年度
使用量(m <sup>3</sup> )	3,057	3,053	3,101
金額(円)	481,273	426,262	358,444

## 水道

	H26年度	H27年度	H28年度
使用量(m <sup>3</sup> )	4,082	3,897	4,012
金額(円)	1,728,602	1,626,520	1,685,149