

(別添資料 7)

.....

# 大久保地区公共施設再生事業

サービス対価の支払方法及びサービス対価の支払額の改定

.....

～習志野の地域の未来プロジェクト I～

平成28年6月

習志野市

●○○もくじ●○○

第 1	サービス対価の構成.....	1
第 2	サービス対価の支払方法 .....	5
第 3	サービス対価の改定方法 .....	10

## 第1 サービス対価の構成

### 1. サービス対価の構成

事業期間中、市が毎年度事業者に支払うサービス対価は以下のように構成される。  
なお、各々の支払方法については、「第3 サービス対価の支払方法」を参照すること。

また、ここでは、「北館<公民館・図書館棟>等」は、北館<別棟>以外の PFI 事業における全施設を指す。

① サービス対価Ⅰ及びⅡ

	区分	業務等	構成される費用の内容
一括払い	北館<公民館・図書館棟>等の施設整備費相当分のうち起債相当分 サービス対価Ⅰ-1	北館<公民館・図書館棟>等または北館<別棟>の施設整備業務 ① 事前調査業務 ② 設計（基本設計、実施設計）業務 ③ 施工業務（附带設備（空調、エレベータ・電気・給排水等）工事業務を含む） ④ 工事監理業務 ⑤ 建設に伴う申請等の業務 ⑥ 什器・備品等調達・設置業務	左記業務に係る以下の費用のうち、起債相当額※ a) 左記業務にかかる直接の費用 b) 建中金利 c) 事業者の資金調達に要する費用 e) その他施設整備に関して初期投資と認められる費用（現大久保公民館・市民会館、大久保図書館、勤労会館からの什器・備品等の保管、移転に係る費用を含む。廃棄に係る費用はサービス対価とは別途市が支払う。）
	北館<別棟>の施設整備費相当分のうち起債相当分 サービス対価Ⅰ-2		
割賦払い	北館<公民館・図書館棟>等の施設整備費相当 サービス対価Ⅱ-1		左記業務に係る上記費用のうち、一括支払い分を除いた費用
	北館<別棟>の施設整備費相当分 サービス対価Ⅱ-2		
		割賦金利	割賦支払に必要な割賦金利

※ 起債相当額の考え方は以下のとおりです。具体的な金額は、市と事業契約を締結した事業者の計画をもとに、確定します。

起債相当額の対象及び計算式

起債の対象となる項目：実施設計費、工事費、駐車場整備費、公園整備費、図書館書架、工事監理費

計算式：上記の項目×充当率 75%

② サービス対価Ⅲ

	区分	業務等	構成される費用の内容
割賦払い	北館<公民館・図書館棟>等の維持管理費相当 サービス対価Ⅲ-1	北館<公民館・図書館棟>等または北館<別棟>の維持管理業務 ① 建築物保守管理業務 ② 建築設備保守管理業務 ③ 駐車場・駐輪場維持管理業務	左記業務にかかる以下の費用 a) 左記業務にかかる直接の費用 b) 業務委託費及び委託にかかる事務諸経費 c) 開館前に必要な費用 d) SPC 経費 e) 業務に係る保険料等
	北館<別棟>の維持管理費相当 サービス対価Ⅲ-2	④ 外構施設維持管理業務 ⑤ 植栽管理業務 ⑥ 清掃業務（建築物内部及び用地内の清掃業務） ⑦ 公園管理業務 ⑧ 環境衛生管理業務 ⑨ 警備業務 ⑩ 修繕・更新業務（大規模修繕業務は除く）	

③ サービス対価Ⅳ

	区分	業務等	構成される費用の内容
割賦払い	北館<公民館・図書館棟>等の運営費相当 サービス対価Ⅳ-1	北館<公民館・図書館棟>等または北館<別棟>の運營業務 ① 本事業全体を統括する統括マネージャーを配置する業務 ② 中央公民館業務のうち管理業務 ③ ホールの運營業務 ④ 中央図書館業務のうち、市が民間事業者へ委託する業務 ⑤ 南館の運營業務 ⑥ 公園を活用した業務	左記業務にかかる以下の費用 a) 左記業務にかかる直接の費用 b) 業務委託費及び委託にかかる事務諸経費 c) 開館前に必要な費用 d) SPC 経費 e) 業務に係る保険料等  ・事業者が実施する業務に係る消耗品の費用は事業者の負担（本サービス対価の対象）とする。 ・本施設の光熱水費は市が負担するものとする。 ・ただし独立採算事業に係る光熱水費については①及び②の通りとする。
	北館<別棟>の運営費相当 サービス対価Ⅳ-2	⑦ 全施設の予約システム構築及び運用業務 ⑧ 全施設の利用案内の作成及びホームページの作成及び更新業務 ⑨ 民間公共的事業及び民間収益事業	① 事業者が行政財産の貸付をうけて実施する独立採算事業 <sup>1</sup> に関する光熱水費は事業者の負担とし、市によるサービス対価支払いの対象外とする。 ② 事業者が施設内の諸室及び公園等を活用して実施する事業 <sup>2</sup> に関する光熱水費は原則、市の負担とし、サービス対価とは別途市が支払う。

<sup>1</sup> 民間収益事業

<sup>2</sup> 民間公共的事業

- ※ SPC 経費とは、特別目的会社（SPC）の件費、監査費、法人税、法人の利益に対してかかる税金、税引き後利益（株主への配当への原資等）等であり、提案事業者の発案により上記に盛り込むこと。
- ※ 図書館資料の購入にかかる費用には、図書館資料費、図書館資料の発注・受入に係る費用、装備にかかる費用（バーコード、ICタグ、フィルム等の費用）等を含むものとする。
- ※ 開館前に必要な費用には、大久保図書館から移管する図書館資料の輸送費は含み、廃棄する図書館資料及び備品等の処理費用は含まないものとする。

## 第2 サービス対価の支払方法

市は、事業者に対し施設整備費相当、維持管理・運営費相当からなるサービス対価を、市と事業者との間で締結する事業契約書の規定に基づき支払う。

### 1. 支払方法

#### (1) 施設整備費相当のうち起債相当分（サービス対価Ⅰ）の支払方法

施設整備費相当分のうち起債相当分については、平成 29 年度末、30 年度末、31 年度末の3か年度末において、当該年度の進捗状況を確認したうえで、進捗に要した費用のうちの 75%を、事業者の請求に基づき、30 日以内に一括して支払う。

#### (2) 施設整備費相当分（サービス対価Ⅱ）の支払方法

##### ① サービス対価Ⅱ—1

北館<公民館・図書館棟>等の施設整備費相当分のうち、起債相当分を除いた分として、平成 31 年 8 月末に引渡しを受けたのち、平成 31 年 10 月より、平成 51 年 7 月まで 80 回に均等分割して、毎年度四半期ごと（4 月、7 月、10 月、1 月）に支払う。

##### ② サービス対価Ⅱ—2

北館<別棟>の施設整備費相当分のうち、起債相当分を除いた分として、平成 32 年 5 月末に引渡しを受けたのち、平成 32 年 7 月より、平成 51 年 7 月まで 77 回に均等分割して、毎年度四半期ごと（4 月、7 月、10 月、1 月）に支払う。

施設整備費相当（サービス対価Ⅱ）は、平準化され、毎支払時、同額が支払われる。

割賦金利の算定にあたっては、元利均等支払を前提とする支払金利によって算出し、支払金利は基準金利と提案者の提案による利回り格差（スプレッド）の合計とする。

基準金利は、北館<公民館・図書館棟>等引渡し日の 2 営業日前（金融機関の営業費でない場合はその前営業日）の東京時間午前 10 時にテレレート 17143 頁に発表される東京スワップ・レファレンスレート（TSR）6 か月 LIBOR ベース 10 年物（円—円）金利スワップレートとする。なお、割賦金利は施設引渡し時から起算して計算するものとする。

### (3) 維持管理・運営費相当の支払方法

市は、事業者の維持管理・運営業務の実施状況を定期的にモニタリングし、要求水準が満たされていることを確認した上で、「第1 1. サービス対価の構成」で算出された維持管理・運営費相当について、維持管理・運営業務の開始後から事業期間終了までの間支払う。

#### ① サービス対価Ⅲ-1、Ⅳ-1

北館<公民館・図書館棟>等の維持管理費及び運営費として、平成31年8月末に引渡しを受けたのち、平成31年10月から平成51年10月まで81回にわたり、毎年度四半期ごと(4月、7月、10月、1月)に支払いを行う。ただし、平成31年10月は、同年9月分のみ、平成51年10月は同年7月及び8月の2か月分となり、全20年間の維持管理・運営費を支払う。

なお、図書館資料の購入に係る費用については、毎月の図書館資料購入費の実費分につき翌月支払うものとする。

#### ② サービス対価Ⅲ-2、Ⅳ-2

北館<別棟>の維持管理費及び運営費として、平成32年5月末に引渡しを受けたのち、平成32年7月から、平成51年10月まで78回にわたり、毎年度四半期ごと(4月、7月、10月、1月)に支払いを行う。ただし、平成32年7月は、同年6月分のみ、平成51年10月は同年7月及び8月の2か月分となり、全19年3か月間の維持管理・運営費を支払う。

### 事業スケジュール

(年)	H29	H31										H32					H51		
(月)	3	~	5	6	7	8	9	10	11	~	4	5	6	7	~	8末			
北館 <公民館・図書館棟>	事業 契約	設計・建設期間					★	維持管理・運営期間					PFI事業期間終了						
北館 <別棟>		設計・建設期間						維持管理・運営期間					★	☆					
南館		設計・建設期間					★	維持管理・運営期間											
市道・ ロータリー		設計・建設期間						維持管理・運営期間											
公園整備・外構		設計・建設期間					★	☆	維持管理・運営期間										

- 設計・建設期間
- 維持管理・運営期間
- 引越し・開館準備期間（維持管理・運営期間に含まれる）
- ★ 施設引渡し
- ☆ 供用開始

北館<公民館・図書館棟>等  
 北館<別棟>

### サービス対価の支払方法

- 施設整備費相当（起債相当分を除く）のサービス対価の支払いは、平成31年度8月末に北館<公民館・図書館棟>等の引渡しを受けた時点、また、平成32年5月末に北館<別棟>の引渡しを受けた時点より、維持管理運営期間に渡り、毎年度四半期ごと（4月、7月、10月、1月）に平成51年7月末まで、支払い回数で均等に分けて元利均等払いにて支払う。
- 維持管理・運営費相当のサービス対価の支払い対象期間は、1~3月（支払月は4月）、4~6月（支払月は7月）、7~9月（支払月は10月）、10~12月（支払月は1月）とする（四半期ごと、翌月払い）。

(4) サービス対価にかかる消費税等の支払方法

1) 施設整備費相当にかかる消費税等の支払方法

消費税率の改定があった場合には、改定された税率を、当該期間の月数分支払うこととする。

2) 維持管理・運営費相当にかかる消費税等の支払方法

市は、維持管理・運営費相当の100分の8に相当する金額（消費税等相当額）につき、各回の支払いに加算して支払う。消費税率の改定があった場合には、改定された税率を、当該期間の月数分支払うこととする。但し減額措置が取られた場合には、減額措置の消費税等相当額を減額する。

○サービス対価の支払方法について

サービス対価	支払時期	支払回数
施設整備費相当分のうち起債相当分 サービス対価Ⅰ-1 及び Ⅰ-2	平成29年度末、30年度末、31年度末における進捗状況確認後、事業者の請求に基づき、30日以内に一括して支払う	3回
施設整備費相当 サービス対価Ⅱ-1	平成31年10月～平成51年7月	80回 (年4回)
施設整備費相当 サービス対価Ⅱ-2	平成32年7月～平成51年7月	77回 (年4回)
維持管理費相当 サービス対価Ⅲ-1	平成31年10月～平成51年10月	81回 (年4回)
維持管理費相当 サービス対価Ⅲ-2	平成32年7月～平成51年10月	78回 (年4回)
運営費相当 サービス対価Ⅳ-1	平成31年10月～平成51年10月	81回 (年4回)
運営費相当 サービス対価Ⅳ-2	平成32年7月～平成51年10月	78回 (年4回)

2. 支払手続

(1) 施設整備費相当のうち起債相当分（サービス対価Ⅰ）の支払手続

施設整備費相当のうち起債相当分については、平成29年度末、30年度末、31年度末の3か年度末において、当該年度の進捗状況を確認したうえで、進捗に要した

費用のうちの75%を、事業者の請求に基づき、30日以内に一括して支払う。

(2) 施設整備費のうち起債相当分を除いた部分の支払手続

事業者は、各年度の1月1日、4月1日、7月1日及び10月1日から30日以内に市に対する請求書を送付し、市は請求を受けとった日から30日以内に施設整備費相当を支払わなければならない。

(3) 維持管理・運営費相当の支払手続

市は、事業者から毎月の業務終了後に提出される業務報告書に基づくモニタリング、随時モニタリング等に基づく一連のモニタリングを実施する。

市は、モニタリングの結果、事業者の業務実施状況が要求水準を満たしておらず、維持管理・運営費相当のサービス対価が減額される場合、業務報告書提出後14日以内に事業者に対して当該月の減額ポイントを通知する。

市は毎月の減額ポイントを3ヶ月間合計し、当該3ヶ月間終了後30日以内に減額ポイントに基づく維持管理・運営費相当の減額率及び減額後のサービス対価の支払額を事業者に通知する。

なお、減額ポイントが合計される3ヶ月と減額対象となる維持管理・運営費相当の関係は以下のとおり。

○サービス対価の支払手続について

減額ポイントが合計される期間	支払期間
4月から6月末	7月支払分
7月から9月末	10月支払分
10月から12月末	翌年1月支払分
1月から3月末	翌年度4月支払分

事業者は、支払額の通知受領後速やかに市に請求書を送付し、市は請求を受けた日から30日以内に維持管理・運営費相当を支払う。

(4) サービス対価にかかる消費税等の支払手続

1) 施設整備費相当にかかる消費税等の支払手続

算出された施設整備費相当にかかる消費税等については、施設整備費相当の支払方法に準じ、施設整備費相当と合わせて支払う。

2) 維持管理・運営費相当にかかる消費税等の支払手続

算出された維持管理・運営費相当にかかる消費税等については、維持管理・運営費相当の支払方法に準じ、維持管理・運営費相当と合わせて支払う。

### 第3 サービス対価の改定方法

#### 1. 金利変動に伴う施設整備費相当の改定

##### (1) 調達金利の内訳

次に示す基準金利と提案されたスプレッドの合計とする。

##### (2) 基準金利

基準金利は、午前10時現在の東京スワップレファレンスレート(TSR)としてテレレート17143ページに掲載されている6ヶ月LIBORベース10年物(円/円)金利スワップレートとする。なお、基準日は北館<公民館・図書館棟>等の施設引渡しの2営業日前(金融機関の営業日でない場合はその前営業日)である。

##### (3) 基準金利の改定

基準金利の設定日より10年後(平成41年5月末頃)に基準金利の改定を行う。

#### 2. 施設供用開始前(設計・建設期間)の改定

本事業が提案書提出から工事完成まで長期間を要すること及び近年建築資材が高騰していること等から物価変動を勘案し、サービス対価Ⅰ及び、サービス対価Ⅱを構成する費用のうち施工業務に係る費用(施工費)の提案額について、見直し請求をすることができるものとする。

- ① 市又は事業者は、工期内で事業契約締結の日から12カ月を経過した後に日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により施工業務に係る費用が不適當となったと認めるときは、相手方に対して施工費の変更を請求することができる。
- ② 市又は事業者は、前項の規定による請求があったときは、変動前残工事代金額(施工費から当該請求時の出来形部分に相應する施工費を控除した額をいう。以下、同じ。)と変動後残工事代金額(変動後の賃金又は物価を基礎として算出した変動前残工事代金額に相應する額をいう。以下、同じ。)との差額のうち変動前残工事代金額の1000分の15を超える額につき、施工費の変更に応じなければならない。
- ③ 変動前残工事代金額及び変動後残工事代金額は、請求のあった日を基準とし、物価指数等に基づき、市と事業者とが協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合にあっては、市が定め、事業者に通知する。
- ④ ①の規定による請求は、「2. 施設供用開始前(設計・建設期間)の改定」の規定により施工費の変更を行った後再度行うことができる。この場合において、①の規定中「事業契約締結」とあるのは、「直前の①に基づく施工費変更の基準と

した日」とするものとする。

- ⑤ 特別な要因により工期内に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、施工費が不適當となったときは、市又は事業者は①～④の規定によるほか、施工費の変更を請求することができる。
- ⑥ 予測することのできない特別の事業により、工期内に日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、施工費が著しく不適當となったときは、市又は事業者は、①～⑤の規定にかかわらず、施工費の変更を請求することができる。
- ⑦ ⑤及び⑥の場合において、施工費の変更額については、市と事業者とが協議して定める。ただし、協議開始の日から 14 日以内に協議が整わない場合にあっては、市が定め、事業者に通知する。
- ⑧ ③及び⑦の協議開始の日については、市が事業者の意見を聴いて定め、事業者に通知しなければならない。ただし、市が①、⑤、⑥の請求を行った日又は受けた日から 7 日以内に協議開始の日を通知しない場合には、事業者は、協議開始の日を定め、市に通知することができる。

### 3. 維持管理・運営費相当の改定

#### (1) 対象となるサービス対価

維持管理費相当、運営費相当（ただし、図書館資料購入費は除く）を対象に改定する。具体的には下記のとおり業務毎に適正な指標に基づき改定を行う。

#### (2) 改定方法

毎年毎に、次表に示すとおり各費用に改定率を乗じ、改定翌年度 4 月 1 日以降のサービス対価に反映させる。改定にあたっては、それ以降は前回改定年度を基準に改定率を乗じる。

なお、改定率に小数点以下第四位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

	使用する指標
サービス対価Ⅲ及びⅣ (ただし、図書館資料購入費は除く)	「毎月勤労統計調査」(厚生労働省) 賃金指数、きまって支給する給与 事業所規模：5人以上 就業形態：一般労働者 産業：調査産業計

(計算方法)

平成N年度のサービス対価は、平成X年4月(前回改定時)の指標と平成(N-1)年4月の指標とを比較して1.5%を超える変動があった場合に、平成(N-1)年度のサービス対価に、平成X年4月の指標と平成(N-1)年4月の指標に基づいて設定した改定率(小数点以下第4位未満は切り捨てる)を乗じて改定する。

$$P_n = P_{(n-1)} \times \text{改定率}_n$$

$P_n$ ：平成n年度のサービス対価

$P_{(n-1)}$ ：平成(n-1)年度のサービス対価

改定率 $n$  = 平成N年度の改定率

(3) 維持管理・運営費相当の減額

市が事業者の維持管理・運營業務の実施状況をモニタリングした結果、要求水準が満たされていない場合には、維持管理・運営費相当は減額されることとなる。なお、具体的な減額方法は、募集要項 別添資料 8「モニタリング及びサービス対価の減額」を参照すること。なお、減額後の維持管理・運営費相当は(2)の規定に従い物価変動する改定を行った後の額に減額率等を乗じて算出される。

以上