

資料Ⅳ

八王子駅南口集いの拠点整備・運営事業 サービス対価の算定及び支払方法

令和4年6月1日

(令和4年9月22日一部修正)

八王子市

1. サービス対価の構成

本事業において、市がPFI事業者を支払うサービス対価の構成は、以下のとおりとする。

費用項目		支払いの対象	
サービス対価	設計・建設業務の対価	A	建設業務の対価のうち、一括支払金分として都市構造再編集集中支援事業補助対象分を支払う。
		B	設計業務の対価すべて、及び建設業務の対価のうちサービス対価Aを除いた割賦支払分を支払う。
	統括マネジメント業務、開館準備業務、維持管理業務及び運営業務	C	開館準備業務に係る費用(特別目的会社の開業、開館準備業務における統括マネジメント業務及び開館準備期間中の光熱水費含む)
		D	統括マネジメント業務・維持管理業務・運営業務に係る費用 ①人件費 ②その他 ③光熱水費(電気、水道、下水道等)

※消費税が変更された場合には、変更後の税率について適切に支払うものとする。

2. サービス対価の算定方法

支払条件は以下として提案を行うものとする。

費用項目	内容
サービス対価	<p>建設業務の対価のうち、一括支払金分として都市構造再編集集中支援事業補助対象分(国庫交付金補助対象分)を支払う。なお、補助対象額は概ね以下算定方法を想定しているが、最終的には、PFI事業者からの提案を受け、詳細設計が完了した後に市と協議調整を行い、金額を確定するものとする。</p> <p>補助対象額 = (①+②+③+④+⑤+⑥) × 90% (千円未満切り捨て、補助額は補助対象額の1/2)</p> <p>①解体費(擁壁・塀撤去費「諸経費含む」のみ) ②公園整備費(造成費・建設費・インフラ整備費「諸経費含む」) ③防災施設整備費(諸経費含む) ④遊具整備費、大屋根整備費(諸経費含む) ⑤施設整備費(憩いライブラリ・交流スペース)(諸経費含む) ※⑤における補助対象分の上限額は30億円(税込) ⑥施設整備費(歴史・郷土ミュージアム「舞台整備費及び展示施設除く」)(諸経費含む) ※⑥における補助対象分の上限額は30億円(税込)</p>
	<p>設計業務の対価すべて、及び建設業務の対価のうちサービス対価Aを除いた割賦支払分を支払う。なお、建設業務の対価は以下内容を想定している。</p> <p>①解体費 ②公園整備費 ③防災施設整備費 ④遊具整備費、大屋根整備費 ⑤施設整備費(ライブラリ・交流スペース) ⑥施設整備費(歴史・郷土ミュージアム) ⑦備品費</p> <p>B</p> <p>なお、サービス対価Bは、維持管理業務期間及び運営業務期間を返済期間とする15年の元利均等償還方式で算出される割賦元金と割賦金利の合計とする。 割賦金利の内容は次のとおりとする。 割賦金利: 基準金利 + スプレッド(PFI事業者の提案による利ざや)</p> <p>基準金利は次のとおりとする。 基準金利: 本施設の引渡日の2営業日前(銀行営業日でない場合、その前の銀行営業日)の午前10時30分現在におけるRIFINITIV東京スワップレート (T. S. R)として表示されるTONAベース15年物(円/円)金利スワップレート(JPTSRTOA=RFTB)とし、以降は原則として割賦手数料の見直しを行わない。 なお、提案時における基準金利の適用日は、令和4年4月28日とし、同日の午</p>

			前10時30分現在におけるRIFINITIV東京スワップレート(T. S. R)として表示されるTONAベース15年物(円/円)金利スワップレートは0.539%とする。
統括マネジメント業務、開館準備業務、維持管理業務及び運営業務の対価	C		開館準備業務に係る対価は、開館準備業務に要する費用についてPFI事業者が提案する金額とする。(特別目的会社の開業及び開館準備業務における統括マネジメント業務含む)
	D		統括マネジメント業務、維持管理業務及び運営業務に係る対価は、本施設の統括マネジメント業務、維持管理業務及び運営業務に要する費用を統括マネジメント業務期間、維持管理業務期間及び運営業務期間にわたる合計額としてPFI事業者が提案する金額とする。なお、統括マネジメント業務、維持管理業務及び運営業務に要する総費用から想定される見込収益を控除した金額が統括マネジメント業務、維持管理業務及び運営業務に係る対価の提案価格となる。

(1) サービス対価算定時に控除される見込収益の構成

本事業を通じて利用者等から得る収入のうち、サービス対価算出において統括マネジメント業務、維持管理業務及び運営業務に要する総費用から控除される対象となる収入は以下のとおり。

- ① 歴史・郷土ミュージアムの入館料収入(常設展・企画展)、施設(スタジオ機能①、スタジオ機能②、自習スペース機能「テレワーク・コワーキングスペース」、体験展示室)利用料、活動展示室利用料、複写サービス利用料、大屋根広場利用料、駐車場利用料

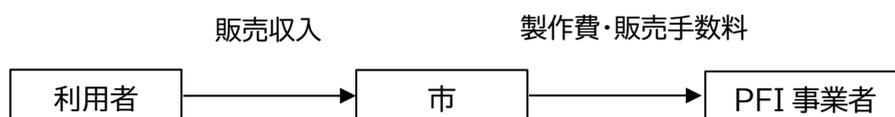
※ 本施設に係る利用料上限額は、PFI事業者から受けた提案内容等を基に、受益者負担の適正化に関する基本方針(平成29年3月八王子市策定)に従い市が算出し、今後制定する条例にて定めることを想定している。

(2) サービス対価算定時に控除されないと想定される見込収益の構成

本事業を通じて利用者等から得る収入のうち、サービス対価算出において統括マネジメント業務、維持管理業務及び運営業務に要する総費用から控除される対象とならない収入は以下のとおり。

- ① 市がPFI事業者販売を委託する図録、所蔵作品に係る商品等に係る販売手数料

※市は、PFI事業者に対し、図録、所蔵作品に係る商品等の製作費を支払い、図録、所蔵作品に係る商品等の製作を委託する。PFI事業者は、図録、所蔵作品に係る商品等の販売代金を市に支払い、市はこれに対し、販売手数料を支払うものとする。



3. サービス対価の支払方法

(1) サービス対価の支払方法

本事業において市がPFI事業者に支払うサービス対価の支払方法は、次のとおりである。

費用項目		明細
サービス対価	設計・建設業務の対価	A <ul style="list-style-type: none"> ・ PFI事業者は、都市構造再編集集中支援事業対象事業費について、各年度の出来高に合わせて各年度終了後速やかに市にサービス対価Aの請求書を提出する。 ・ 市は、各年度の出来高等の検査が終了した後、サービス対価Aを支払う。 ・ 市は、請求日から40日以内の任意の日にサービス対価Aを支払う。
		B <ul style="list-style-type: none"> ・ 市は、割賦元金及び割賦金利を合わせた額について、四半期ごとに計60回に分けて支払う。 ・ 割賦金利の計算に用いる利率は、施設引渡日の2銀行営業日前の午前10時現在基準金利(東京スワップ・レファレンス・レート(T, S, R)として表示されるTONAベース15年物(円/円)金利スワップレート)及び提案されたスプレッドの合計(%)とする。 ・ 市は、請求日から30日以内の任意の日にサービス対価Bを支払う。
	統括マネジメント業務、開館準備業務、維持管理業務及び運営業務の対価	C <ul style="list-style-type: none"> ・ PFI事業者は、各四半期の業務終了時に四半期活動報告書を提出する。市は「別紙Ⅶ業績等の監視及び改善要求措置要領」に基づき、当該四半期活動報告書の受領後10日以内に、当該四半期の業務が業務要求水準書に従って行われたかを確認するための検査を行い、当該検査の結果とともに、当該四半期におけるサービス対価Cの支払金額を通知する。なお、各回のサービス対価Cの支払金額は原則として毎回同額を支払うものとする。 ・ PFI事業者は当該支払金額を記載した請求書を提出する。 ・ 市は請求日から30日以内の任意の日にサービス対価Cを支払う。
		D <ul style="list-style-type: none"> ・ PFI事業者は、各四半期の業務終了時に四半期活動報告書を提出する。市は「別紙Ⅶ業績等の監視及び改善要求措置要領」に基づき、当該四半期活動報告書の受領後10日以内に、当該四半期の業務が業務要求水準書に従って行われたかを確認するための検査を行い、当該検査の結果とともに、当該四半期におけるサービス対価Dの支払金額を通知する。なお、事業年度内の各四半期ごとのサービス対価Dの支払金額は原則として毎回同額を支払うものとする。 ・ PFI事業者は当該支払金額を記載した請求書を提出する。 ・ 市は請求日から30日以内の任意の日にサービス対価Dを支払う。 ・ 支払いは計60回に分けて支払う。

なお、光熱水費及び燃料費については、開館準備業務期間中は実績に基づき精算するものとし、PFI事業者は開館準備業務終了後に適法な請求書を発行し、その受領後30日以内に到来する任意の日に、サービス対価C(光熱水費及び燃料費の予定額とその実績額の差額を算出し反映した金額)を市が支払を行う。

本施設の供用開始(開館)日以降市がPFI事業者に支払う対価は、当初3年間の光熱水費及び燃料費の実績値を基に算出される額とし、サービス対価D(光熱水費及び燃料費の予定額とその実績額の差額を算出し反映した金額)を市が支払を行う。また、開館(供用開始)4年目以降については、当初3年間の実績を基に算出された対価を、市がPFI事業者に支払う。

※消費税については、各サービス対価の支払い時に合わせ、PFI事業者を支払う。

(2)サービス対価の支払時期

本事業において市が四半期ごとにPFI事業者を支払うサービス対価B、サービス対価C及びサービス対価Dの支払時期は、次のとおりである。

項目	支払対象時期	支払日
第1四半期	4月1日～6月30日	・ サービス対価B：請求日から30日以内の任意の日 ・ サービス対価C：請求日から30日以内の任意の日 ・ サービス対価D：請求日から30日以内の任意の日
第2四半期	7月1日～9月30日	
第3四半期	10月1日～12月31日	
第4四半期	1月1日～3月31日	

4. PFI事業者の利益の市への還元

(1)利益の還元の考え方

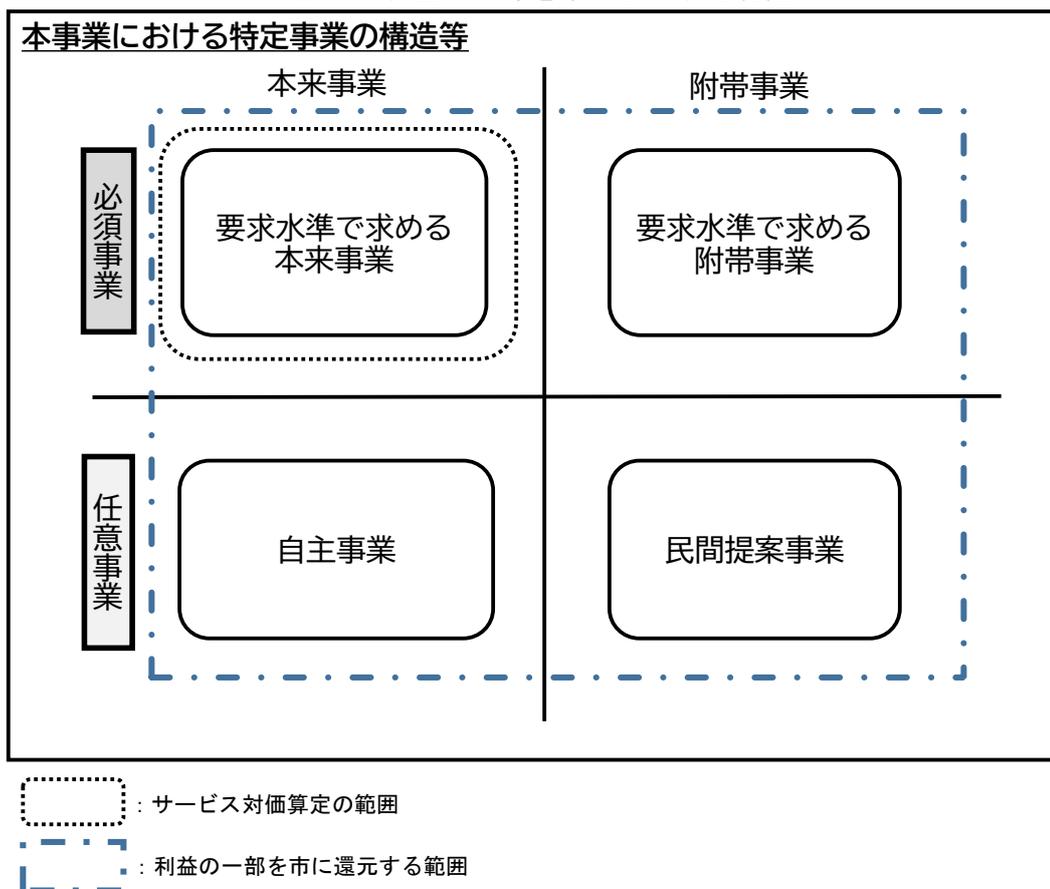
当該年度のPFI事業者の利益が自ら想定した利益水準を超過した場合、超過額に一定の割合（還元率）を乗じた金額を市に納付する。なお、利益の一部を市に還元する事業は、以下に示す範囲を対象とする。

なお、還元については、市に納付する方法以外にも、円滑な事業運営を行うために事業内で充当する方法やその他の方法にて還元することも可とする。

また、ネーミングライツを導入する場合には、市に還元について提案することとし、市への還元について、他の利益には含まず、ネーミングライツ料単体で還元を行う。ただし、ネーミングライツを導入する場合は、市への納付する方法のみとし、事業内に充当する方法を選定することはできない。

また、オーナー制度を導入する場合も同様に、他の利益には含まず、オーナー制度単体で還元を行う。なお、オーナー制度を導入する場合は、市への納付及び事業内への充当のどちらでも選択することができる。

図1 利益の一部を市に還元する範囲



(2) 還元額の算定方法及び還元率

PFI事業者が市に還元する金額の考え方は下記のとおりである。

$$\begin{aligned}
 & n \text{期におけるPFI事業者の利益のうち市に還元する金額} \\
 & \text{(PFI事業者の利益が、想定した利益水準を超過した場合)} \\
 & = (P_n - P_{nt})n \times K_{ps} \\
 \\
 & P_n: \text{還元前の税引前当期利益} \\
 & \quad = \text{当期営業収入} + \text{当期営業外収入} - \text{当期営業費用} - \text{当期営業外費用} \\
 \\
 & P_{nt}: \text{提案時の税引前当期利益} \\
 & \quad = \text{提案時の当期営業収入} + \text{当期営業外収入} - \text{当期営業費用} - \text{当期営業外費用} \\
 \\
 & K_{ps}: \text{還元の係数}
 \end{aligned}$$

PFI事業者の利益が自ら想定した利益水準を超過した場合の一定の割合(還元率)は、PFI事業者が事業者選定段階で提案し、市との合意により実施契約に約定した率とする。

また、市に納付する方法以外で、事業内で充当する選択を行う場合には、一定の割合(還元率)とともに充当先を具体的に事業者選定段階で提案し、市との合意により実施契約に約定した率相当分の費用を充当すること。なお、市への還元以外に、円滑な事業運営を図るために充当する場合の充当先は、任意事業ではなく必須事業として提案すること。

(3)還元額の還元方法

PFI事業者が市に納付することを選択した場合には、PFI事業者は、当該事業年度の還元前税引前当期利益を算出し、還元額を、その算出根拠とともに、翌事業年度の6月末日までに市に報告する。

市は、還元額が合理的な算定方法により算出されていることを確認した場合、速やかに上記で算出された還元額の支払に係る納入通知書を発行し、PFI事業者に交付する。

PFI事業者は、市から当該納入通知書を受領した場合、当該納入通知書に従い、市が定める期日までに還元額を納付する。

また、事業内で充当を行うことを選択した場合の還元方法は、市と協議した上で決定する。

5. サービス対価の改定

(1)改定に対する基本的な考え方

① 設計・建設業務期間のサービス対価は物価変動を勘案し改定

設計・建設業務期間中の物価リスクについては、主として事業者が負担するものとする。ただし、(2)に示す場合、物価変動を踏まえ一定の改定を行う。

② 維持管理業務期間及び運営業務期間中のサービス対価は金利変動を勘案した改定は行わない

維持管理業務期間及び運営業務期間中の金利リスクは事業者の負担とし、この間の金利は固定金利を予定している。

③ 維持管理業務期間及び運営業務期間中のサービス対価は物価変動を勘案し改定

維持管理業務期間及び運営業務期間中の物価リスクについて、市とPFI事業者の双方が負担するものとし、毎年、物価変動を踏まえ一定の改定を行う。

④ 維持管理業務期間及び運営業務期間中のサービス対価は需要変動を勘案し改定

維持管理業務期間及び運営業務期間中のサービス対価は需要変動を勘案し改定する。需要リスクについて、市とPFI事業者の双方が負担するものとし、毎年、利用料収入の実績を踏まえ一定の改定を行う。

(2)物価変動に伴う建設業務の対価の改定

サービス対価A及びサービス対価Bについて、以下のとおり物価変動に基づいて改定させるものとする。

①改定の時期

市及びPFI事業者は、設計・建設期間内で事業契約締結の日から12ヶ月を経過した後に、日本国内における賃金水準や物価水準の変動により設計・建設業務に係るサービス対価A及びサービス対価Bが不適當となったと認めるときは、相手方に対してサービス対価の変更

を請求することができ、市又はPFI事業者は、相手方から請求があったときは、請求に応じなければならない。ただし、残工期(引渡しの日までの期間をいう。以下同じ。)が2ヶ月未満である場合は、請求することができないものとする。

②改定の方法

サービス対価の改定方法は、変動前残工事費等(本契約に定められたサービス対価Bから割賦金利及び「5.(2)③ア」の基準日における出来形(工事の着手や資材の発注等が行われた既済部分をいう。以下同じ。)の額を控除した額をいう。以下同じ。)と変動後残工事費等との差額のうち変動前残工事費等の1,000分の15を超える額(以下、「改定増減額(以下「5.(2)③ウ」により算出した変動前残工事費等に相応する額をいう。以下同じ。)」という。)について、サービス対価Bの元本に加除し、改定額を定めるものとする。

③改定の手続き

サービス対価の改定手続きは、次に示すとおりとする。

ア ①の規定に基づく請求のあった日を基準日とする。

イ 市は、基準日から14日以内に出来形を確認し、変動前残工事費等を定め、事業者に通知する。事業者は、市が行う出来形の確認に際し、必要な協力をするものとする。

ウ 改定増減額については、提案書提出日と基準日との間の物価指数に基づき、以下の計算式により算定する。

($\alpha > 0$ のとき)

$$(\text{改定増減額}) = \alpha \times (\text{変動前残工事費}) - (\text{変動前残工事費}) \times 15 / 1,000$$

($\alpha < 0$ のとき)

$$(\text{改定増減額}) = \alpha \times (\text{変動前残工事費}) + (\text{変動前残工事費}) \times 15 / 1,000$$

・改定増減額: サービス対価Bの増減額

・ α : 物価改定率 = (基準日の指数 / 提案書提出日の指数) - 1

※ α は小数点以下第4位を切り捨てるものとする。

エ 改定率の算定に用いる指標は、「建設工事費デフレーター」(国土交通省)のうち下記(非木造非住宅、公園) (国土交通省)とし、建物部分提案書提出日及び基準日の属する月の確報値とする。また、算定は、基準日に属する月の指数の確報値が公表された時点で行うものとする。

改定率の算定に用いる指標	対象となる建設業務
建設工事費デフレーター(非木造非住宅)	<ul style="list-style-type: none"> ・集いの拠点建物建設工事 ・歴史・郷土ミュージアム展示工事 ・用地A、B、Cの既存建物及び外塀・地中擁壁、地中埋設物、廃道部分の表層等の解体撤去
建設工事費デフレーター(公園)	<ul style="list-style-type: none"> ・みんなの公園(外構)整備工事

オ 「5.(2)①」に規定する「日本国内における賃金水準や物価水準の変動により設計・建設業務に係るサービス対価A及びサービス対価Bが不相当となったと認めたとき」とは、提案

書提出日の指数と当該時点に属する月の指数(この場合の指数は、直近の速報値とすることを可とする)との比(上記「5. (2)③の α に相当する率)の絶対値が1,000分の15を超えるときをいう。

カ 設計・建設期間中に、指数の基準年が改定された場合は、改定後の基準年に基づく指数により計算を行うものとする。

キ 上記「5. (2)①」の規定による請求は、本規定によりサービス対価の変更を行った後、再度行うことができる。この場合、上記「5. (2)①、②及び③ア～オ」において「事業契約締結の日」及び「提案書提出日」とあるのは「前回の建設業務の対価の改定日」、「再度①の規定に基づく請求のあった日」と、それぞれ読み替えるものとする。

(3)物価変動に伴う統括マネジメント業務、維持管理業務及び運営業務の対価の改定

以下に定める費用については、物価変動の状況に応じて調整を行う。

ア 統括マネジメント費、維持管理業務費及び運営業務費

- ・ 統括マネジメント費
- ・ 維持管理業務費
- ・ 清掃業務費
- ・ 警備業務費
- ・ 修繕業務費
- ・ 運営業務費

イ その他の費用

具体的な調整方法は下記のとおりである。

① 改定時期

物価変動リスクを踏まえた年間総費用の変動に伴うサービス対価Dの改定指標及び時期は、以下のとおりとする。

ア 改定指標の評価

毎年、4月10日の時点で確認できる最新の指標(表 1. 使用する指標)のうち、暫定値以外の数値で当該時点において確認できる最新の数値を改定指標とする。

イ 対価の改定

原則として、翌年度の4月1日以降の当初想定するサービス対価Dの支払に反映する。

② 改定方法

前回改定時の指標に対して、現指標が3ポイント以上変動した場合に、当初想定するサービス対価Dの改定を行う。本契約締結以降、物価変動を反映していない費用については、本契約締結時点で確認できる最新の指標を前回改定時の指標とみなす。

| 今時の指標 - 前回改定時の指標 | \geq 3ポイント

ア 改定指標

改定指標として使用する指標は表1のとおりとする。

表1. 使用する指標

項目	契約で定める内訳	入札説明書に記載の業務	使用する指標
ア 統括マネジメント費、維持管理業務費及び運営業務費	統括マネジメント費	統括マネジメント業務	「毎月勤労統計調査 賃金指数」:調査産業計(就業形態別きまって支給する給与・事業所規模30人以上・厚生労働省)
	維持管理業務費	維持管理業務	「毎月勤労統計調査 賃金指数」:調査産業計(就業形態別きまって支給する給与・事業所規模30人以上・厚生労働省)
	清掃業務費		「毎月勤労統計調査 賃金指数」:調査産業計(就業形態別きまって支給する給与・事業所規模30人以上・厚生労働省)
	警備業務費		「毎月勤労統計調査 賃金指数」:調査産業計(就業形態別きまって支給する給与・事業所規模30人以上・厚生労働省)
	修繕業務費		「建築費指数統計表」:建築費指数(2011年基準)/2.標準指数/事務所 SRC 工事原価(建設物価調査会ホームページ)
	運営業務費		運営業務
		※運営業務のうち、憩いライブラリの資料購入(定常購入分)	「消費者物価指数」教養娯楽/書籍・他の印刷物/全国(総務省統計局)
イ その他の費用		※他業務を実施するために必要な費用	「毎月勤労統計調査 賃金指数」:調査産業計(就業形態別きまって支給する給与・事業所規模30人以上・厚生労働省)

ただし、改定指標の評価以降、当該評価に用いた確報値等の遡及修正がなされた場合であっても、改定指標の評価には反映しないほか、遡及修正後の確報値等は前回改定時の指標としても使用しないものとする。

イ 改定率及び計算方法

改定率 : RIn/RIm

計算方法 : $AP't = APt \times \text{改定率}$

m : 前年度改定時年度(契約後未改定の場合は、事業契約締結年度)

n : 今回評価時年度

t : 今回費用改定をするサービス対価Dの対象年度

(t : n+1, …、事業終了年度)

APt : 改定前のt年度A業務のサービス対価D

AP't : 改定後のt年度A業務のサービス対価D

RIm : 前回改定時の評価指標である、m年度の改定指標

RIn : 今回改定時の評価指標である、n年度の改定指標

(計算例)

令和13年度の支払が100万円、前回改定時の指標である令和7年度の指数が90、令和12年度の指数が108の場合：

令和13年度の改定率(令和12年度の物価反映)

= 令和12年度指数[108]÷令和7年度の指数[90]=1.2

令和13年度のサービス対価(改定後)

= 令和13年度のサービス対価(改定前)[100万円]×1.2=120万円

ウ 基準改定時の措置

基準改定が実施された年度及びそれ以降の年度においては、基準改定時における旧基準の指標に対する新基準の指標の倍率を基に、前回改定時の指標を基準改定後の指標に換算し、原則通り①及び②の方法により評価及び改定を行うものとする。

(4) サービス対価の減額等

市は、本事業の実施に関する各業務等の業績監視を行い、設計・建設業務、維持管理業務及び運営業務等の実施状況が、本契約等に適合しない場合には、本契約等の規程に従い、PFI事業者に対し、業務改善及び復旧に関する勧告やサービス対価の減額等の措置をとるものとする。詳細については、「資料Ⅶ 業績等の監視及び改善要求措置要領」を参照すること。

(5) 集いの拠点の需要変動による改定の考え方

供用開始後3年間の実績に基づき、市及びPFI事業者は、人件費(配置人数)及び利用料金収入等(利用人数・件数)の増を踏まえ、サービス購入費の該当部分の増額について、都度、改定の申し入れを行うことができる。

この場合、企画提案書類に基づき、本契約に定めた毎年度の収入及び支出金額に対し、供用開始後の実績値と比較し、その差額について是正の必要があると認められた場合、市又はPFI事業者から改定の申し入れを行い、協議の上、市及びPFI事業者の合意により改定を行う。

<修正>

令和4年6月1日

令和4年7月25日一部修正

令和4年9月22日一部修正