

サービス対価の算定及び支払方法 新旧対照表
(令和4年(2022年)9月22日修正)

新				旧			
<p>1. サービス対価の構成</p> <p>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。</p>				<p>1. サービス対価の構成</p> <p>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。</p>			
費用項目		支払いの対象		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中支援事業補助対象分を支払う。	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。		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、 <u>開館準備業務</u> 、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)	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)		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)	

新				旧			
2. サービス対価の算定方法				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。				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		費用項目		内容	
(省略)				(省略)			
サービス対価	統括マネジメント業務、 <u>開館準備業務</u> 、 <u>維持管理業務</u> 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)	サービス対価	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	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。			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。

新			旧			
<p>3. サービス対価の支払方法</p> <p>(1) サービス対価の支払方法</p> <p>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。</p>			<p>3. サービス対価の支払方法</p> <p>(1) サービス対価の支払方法</p> <p>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。</p>			
費用項目		明細	費用項目		明細	
(省略)			(省略)			
サービス対価	統括マネジメント業務、 <u>開館準備業務</u> 、 <u>維持管理業務</u> 及び 運営業務の 対価	C	サービス対価	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	<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。<u>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。</u> 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。 	<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。 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。<u>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。</u> 	<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。 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。

新				旧			
			<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 				<ul style="list-style-type: none"> ・ 支払いは計60回に分けて支払う。
<p>3. サービス対価の支払方法</p> <p>(2) サービス対価の支払時期</p> <p>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、<u>サービス対価C</u>及びサービス対価Dの支払時期は、次のとおりである。</p>				<p>3. サービス対価の支払方法</p> <p>(2) サービス対価の支払時期</p> <p>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及びサービス対価Dの支払時期は、次のとおりである。</p>			
項目	支払対象時期	支払日		項目	支払対象時期	支払日	
第1四半期	4月1日～6月30日	<ul style="list-style-type: none"> ・ サービス対価B: 請求日から30日以内の任意の日 		第1四半期	4月1日～6月30日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>サービス対価C: 請求日から30日以内の任意の日</u> 		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	<ul style="list-style-type: none"> ・ サービス対価D: 請求日から30日以内の任意の日 		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			第4四半期	1月1日～3月31日		

新	旧
<p>4. PFI事業者の利益の市への還元</p> <p>(1)利益の還元の考え方</p> <p>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。</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p>(2)還元額の算定方法及び還元率</p> <p>(省略)</p> <p>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。</p> <p><u>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。</u></p>	<p>4. PFI事業者の利益の市への還元</p> <p>(1)利益の還元の考え方</p> <p>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。</p> <p>(2)還元額の算定方法及び還元率</p> <p>(省略)</p> <p>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。</p>

新	旧
<p>(3)還元額の還元方法</p> <p><u>PFI事業者が市に納付することを選択した場合には</u>、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。</p> <p>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、<u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>	<p>(3)還元額の還元方法</p> <p>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。</p> <p><u>なお、ネーミングライツ及びオーナー制度を導入する場合には、他の利益には含まず、ネーミングライツ若しくはオーナー制度単体で還元額を算出し、翌事業年度の6月末日までに市に報告する。</u></p> <p>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、<u>報告された還元額を基に、市に還元を行う。</u></p>

新	旧
<p>5. サービス対価の改定</p> <p>(2)物価変動に伴う建設業務の対価の改定</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>①改定の時期</u></p> <p><u>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が不相当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。</u></p> <p><u>②改定の方法</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>③改定の手続き</u></p> <p><u>サービス対価の改定手続きは、次に示すとおりとする。</u></p> <p><u>ア ①の規定に基づく請求のあった日を基準日とする。</u></p> <p><u>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</u></p>	<p>5. サービス対価の改定</p> <p>(2)物価変動に伴う建設業務の対価の改定</p> <p><u>提案による建設費が以下の事態により不相当となった場合、市と事業者の協議により変更額及び変更時期を決定する。なお、見直しの基準としては、八王子市が、市の発注した工事請負契約に各種スライド条項(全体スライド・単品スライド・インフレスライド)を適用することを決定した場合とする。ただし、協議の開始の日から90日以内に協議が整わない場合にあつては、変更額及び変更時期を市が定め(変更しない場合を含む。)、PFI事業者に通知するものとし、PFI事業者はこれに従わなければならない。</u></p> <p><u>① 特別な要因により、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、建設費が不相当となった場合</u></p> <p><u>② 予期することができない特別の事情により、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、建設費が著しく不相当となった場合</u></p>

新	旧				
<p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>($\alpha > 0$のとき)</u></p> $\text{(改定増減額)} = \alpha \times (\text{変動前残工事費}) - (\text{変動前残工事費}) \times 15 / 1,000$ <p><u>($\alpha < 0$のとき)</u></p> $\text{(改定増減額)} = \alpha \times (\text{変動前残工事費}) + (\text{変動前残工事費}) \times 15 / 1,000$ <p><u>・改定増減額：サービス対価Bの増減額</u></p> <p><u>・α：物価改定率 = (基準日の指数 / 提案書提出日の指数) - 1</u></p> <p><u>※αは小数点以下第4位を切り捨てるものとする。</u></p> <p><u>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。</u></p> <table border="1" data-bbox="309 1070 1111 1414"> <thead> <tr> <th data-bbox="309 1070 696 1118">改定率の算定に用いる指標</th> <th data-bbox="696 1070 1111 1118">対象となる建設業務</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="309 1118 696 1414"><u>建設工事費デフレーター(非木造非住宅)</u></td> <td data-bbox="696 1118 1111 1414"> <ul style="list-style-type: none"> <u>・集いの拠点建物建設工事</u> <u>・歴史・郷土ミュージアム展示工事</u> <u>・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</u> </td> </tr> </tbody> </table>	改定率の算定に用いる指標	対象となる建設業務	<u>建設工事費デフレーター(非木造非住宅)</u>	<ul style="list-style-type: none"> <u>・集いの拠点建物建設工事</u> <u>・歴史・郷土ミュージアム展示工事</u> <u>・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</u> 	
改定率の算定に用いる指標	対象となる建設業務				
<u>建設工事費デフレーター(非木造非住宅)</u>	<ul style="list-style-type: none"> <u>・集いの拠点建物建設工事</u> <u>・歴史・郷土ミュージアム展示工事</u> <u>・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</u> 				

新	旧		
<table border="1" data-bbox="309 209 1111 300"> <tr> <td data-bbox="309 209 696 300">建設工事費デフレーター(公園)</td> <td data-bbox="696 209 1111 300">・みんなの公園(外構)整備工事</td> </tr> </table> <p data-bbox="275 312 1135 584">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が不適当となったと認めるとき」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。</p> <p data-bbox="275 600 1135 679">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。</p> <p data-bbox="275 695 1135 919">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。</p>	建設工事費デフレーター(公園)	・みんなの公園(外構)整備工事	
建設工事費デフレーター(公園)	・みんなの公園(外構)整備工事		