

安城市中心市街地拠点整備事業

サービス購入料等の算定及び支払方法等 【修正版】

平成25年5月9日

平成25年6月20日修正

安 城 市

目 次

1 市が選定事業者に対して支払う対価	1
(1) P F I 事業（サービス購入料）	1
(2) 民間収益事業（駐車場使用料）	1
2 サービス購入料	1
(1) サービス購入料の構成	1
(2) サービス購入料の内訳等	2
(3) サービス購入料の支払方法	3
(4) サービス購入料の支払額及び支払スケジュール	6
(5) サービス購入料の改定方法	7
(6) サービス購入料の減額等	10
3 駐車場使用料	11
(1) 駐車場使用料の支払方法	11
(2) 駐車場使用料の改定方法	12
(3) 駐車場使用料の支払額及び支払スケジュール	13
(4) 駐車場使用料の減額等	13

1 市が選定事業者に対して支払う対価

(1) P F I 事業（サービス購入料）

市は、P F I 事業者と締結する事業契約に基づき、P F I 事業者が事業契約書、業務要求水準書、募集要項、事業者提案、維持管理業務仕様書、維持管理業務計画書等に従い、適正かつ確実にサービスを提供する場合の対価（サービス購入料）を支払うものとする。

(2) 民間収益事業（駐車場使用料）

市は、民間収益事業者と締結する事業用定期借地権設定契約に基づき、公共施設用駐車場の使用料を支払うものとする。

2 サービス購入料

(1) サービス購入料の構成

サービス購入料は、本施設の施設整備、総合連携支援業務（設計・建設期間相当）に係る費用（以下「施設整備等費用」という。）、本施設の維持管理業務、総合連携支援業務（維持管理等期間相当）の実施に係る費用（以下「維持管理等費用」という。）及び本事業を実施するためにP F I 事業者が必要とする費用（以下「その他費用」という。）から構成される。

各費用の概要は次のとおりとする。

ア 施設整備等費用（サービス購入料A及びB）

施設整備等費用は、事業契約締結の日から本施設の引渡日までに施設整備業務、総合連携支援業務（設計・建設期間相当）の実施のために要する費用とし、情報拠点施設に係るもの（サービス購入料A）と広場・公園及び駐輪場に係るもの（サービス購入料B）に分けるものとする。ただし、総合連携支援業務（設計・建設期間相当）費用、その他費用（P F I 事業者（S P C）の開業に伴う諸費用等）は、情報拠点施設に係るサービス購入料Aに含めるものとする。

イ 維持管理等費用（サービス購入料C及びD）

維持管理等費用は、本施設の引渡日の翌日からP F I 事業期間の終了日までの間の、本施設に係る維持管理業務、総合連携支援業務（維持管理等期間相当）の実施のために要する費用、その他費用（S P Cの運営経費等）とする。

(2) サービス購入料の内訳等

サービス購入料を構成する各費用の内訳等は次のとおりとする。なお、市は、次の費用に加えて必要となる消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）を支払う。

名 称	費用の内訳等
サービス購入料A (情報拠点施設の設計・建設等に係る対価)	<p>■対象費用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本施設の設計業務費 ・情報拠点施設の建設業務費（※情報拠点施設の建設に係る直接工事費及び共通費）、工事監理業務費 ・総合連携支援業務（設計・建設期間相当分）費 ・その他費用（建中金利、施設整備に係る保険料、S P Cの開業費用、その他費用） <p>■算定方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・選定事業者の提案による上記費用の合計額とする。
サービス購入料B (広場・公園及び駐輪場の建設等に係る対価)	<p>■対象費用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・広場・公園及び駐輪場の建設業務費、工事監理業務費 <p>■算定方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・選定事業者の提案による上記費用の合計額とする。
サービス購入料C (維持管理等に係る対価【開業準備期間】)	<p>■対象費用【開業準備期間における次の費用】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本施設の維持管理業務費 ・総合連携支援業務費 ・その他費用（S P Cの運営経費、法人税等法人の利益に対してかかる税金、税引後利益、その他費用） <p>■算定方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・選定事業者の提案による上記費用の合計額とする。
サービス購入料D (維持管理等に係る対価【維持管理等期間】)	<p>○サービス購入料D-1</p> <p>■対象費用【維持管理等期間における次の費用】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本施設の維持管理業務費（修繕業務費を除く。） ・総合連携支援業務費 ・その他費用（S P Cの運営経費、法人税等法人の利益に対してかかる税金、税引後利益、その他費用） <p>■算定方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・選定事業者の提案による上記費用の合計額とし、各回均等払いとする。
	<p>○サービス購入料D-2</p> <p>■対象費用【維持管理等期間における次の費用】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本施設の修繕業務費 <p>■算定方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・選定事業者の提案による上記費用の合計額とし、各回の支払金額は選定事業者の提案によるものとする。

(3) サービス購入料の支払方法

ア 支払方法の基本的な考え方

市は、P F I 事業者が事業契約書、業務要求水準書、募集要項、事業者提案、維持管理業務計画書、維持管理業務仕様書等に従い、本施設の設計、建設、工事監理、維持管理及び総合連携支援を適正かつ確実に実施していることを確認した上で、P F I 事業者に対してサービス購入料を支払う。なお、サービス購入料は円単位で支払うこととし、1円未満の部分は切り捨てる。

イ サービス購入料Aの支払方法

P F I 事業者は、市に情報拠点施設を引き渡した後、サービス購入料Aの支払いに係る請求書を市に提出する。

市は、請求日（適正な請求書を市が受理した日）から30日以内にP F I 事業者に対してサービス購入料Aの全額を支払う。

ウ サービス購入料Bの支払方法

P F I 事業者は、市に広場・公園及び駐輪場を引き渡した後、サービス購入料Bの支払いに係る請求書を市に提出する。

市は、請求日（適正な請求書を市が受理した日）から30日以内にP F I 事業者に対してサービス購入料Bの全額を支払う。

エ サービス購入料Cの支払方法

P F I 事業者は、本施設の供用開始後、平成29年6月末日までに業務報告書（平成29年1月から平成29年5月までの業務実施分）を市に提出する。

市は、業務報告書の受領日から14日以内に、P F I 事業者に対して業務確認結果を通知する。P F I 事業者は、当該通知を受領後、速やかにサービス購入料Cの支払いに係る請求書を市に提出する。

市は、請求日（適正な請求書を市が受理した日）から30日以内にP F I 事業者に対してサービス購入料Cを支払う。

事業契約が途中で解除され、又は、実際の本施設の引渡日が遅延するなどして、対価の対象となる期間が当初の業務実施予定期間（情報拠点施設の引渡日の翌日から本施設の供用開始日の前日まで）に満たない場合は、対象期間の日割計算とする。

オ サービス購入料Dの支払方法

(7) サービス購入料D-1、D-2共通

P F I 事業者は、本施設の供用開始後、各四半期の最終月（平成44年度については事業期間の最終月）の翌月末日（7月・10月・1月・4月末日）までに四半期報を市に提出する。

市は、四半期報の受領日から14日以内に、P F I 事業者に対して業務確認結果を通知する。P F I 事業者は、当該通知を受領後、速やかに直前の四半期に相当するサービス購入料Dの支払いに係る請求書を市に提出する。

市は、請求日（適正な請求書を市が受理した日）から30日以内にP F I 事業者に対してサービス購入料Dを支払う。

事業契約が途中で解除され、又は、実際の供用開始日が遅延するなどして対価の対象となる期間が3カ月に満たない場合は、対象期間の日割計算とする。

(イ) サービス購入料D-1の支払方法

本施設の供用開始日から事業契約の終了日までの15年間にわたり、各年度、四半期ごとに4回、全61回払いでサービス購入料D-1を支払うものとし、各回の市の支払額は均等とする（1円未満の部分は第4四半期で調整する）。ただし、平成29年度の支払額は他の年度の支払額の12分の10、平成44年度の支払額は他の年度の支払額の12分の2とし、平成44年度の業務履行に対する対価は、事業期間終了後に支払う。

支払回数	支払の対象期間	請求・支払予定時期
第1回	施設供用開始日から平成29年6月30日まで	平成29年8月
第2回	平成29年7月1日から平成29年9月30日まで	平成29年11月
第3回	平成29年10月1日から平成29年12月31日まで	平成30年2月
……	……	……
第60回	平成44年1月1日から平成44年3月31日まで	平成44年5月
第61回	平成44年4月1日から平成44年5月31日まで	平成44年7月

(ウ) サービス購入料D-2の支払方法

本施設の供用開始日から事業契約の終了日までの15年間にわたり、各年度、四半期ごとに年4回、合計61回払いでサービス購入料D-2を支払うものとし、事業年度ごとの支払額は選定事業者の提案による各事業年度の修繕業務費の金額とする。

各回の市のサービス購入料D-2の支払額は、当該事業年度の選定事業者の提案金額の4分の1とする（1円未満の部分は第4四半期で調整する）。ただし、初回の支払額は、平成29年度の選定事業者の提案金額の10分の1、最終回の支払額は、平成44年度の選定事業者の提案金額とし、平成44年度の業務履行に対する対価は事業期間終了後に支払う。

支払回数	支払の対象期間	請求・支払予定時期
第1回	施設供用開始日から平成29年6月30日まで	平成29年8月
第2回	平成29年7月1日から平成29年9月30日まで	平成29年11月
第3回	平成29年10月1日から平成29年12月31日まで	平成30年2月
……	……	……
第60回	平成44年1月1日から平成44年3月31日まで	平成44年5月
第61回	平成44年4月1日から平成44年5月31日まで	平成44年7月

(4) サービス購入料の支払額及び支払スケジュール

※以下は選定事業者の提案内容を踏まえて記載します

ア サービス購入料A

支払予定年月	サービス購入料A	消費税等相当額	合計
平成29年 1月	円	円	円

イ サービス購入料B

支払予定年月	サービス購入料B	消費税等相当額	合計
平成29年 5月	円	円	円

ウ サービス購入料C

支払予定年月	サービス購入料C	消費税等相当額	合計
平成29年 7月	円	円	円

エ サービス購入料D

年度	サービス購入料 D-1	サービス購入料 D-2	消費税等相当額	合計
平成29年度	円	円	円	円
平成30年度	円	円	円	円
平成31年度	円	円	円	円
平成32年度	円	円	円	円
平成33年度	円	円	円	円
平成34年度	円	円	円	円
平成35年度	円	円	円	円
平成36年度	円	円	円	円
平成37年度	円	円	円	円
平成38年度	円	円	円	円
平成39年度	円	円	円	円
平成40年度	円	円	円	円
平成41年度	円	円	円	円
平成42年度	円	円	円	円
平成43年度	円	円	円	円
平成44年度	円	円	円	円
合計	円	円	円	円

(5) サービス購入料の改定方法

ア サービス購入料Aの改定

サービス購入料Aは、物価変動による改定を次のとおり行う。

(7) 建設工事着工月までの改定

a 対象とする費用

サービス購入料Aのうち、情報拠点施設の「建設業務費」を改定の対象とする。

b 物価変動の指標値

「建設工事費デフレーター：工事種別『非住宅(非木造)』－国土交通省建設統計月報」を用いる。

c 改定の計算方法

提案書類の提出締切日が属する月（平成25年9月）の物価変動の指標と、建設工事着工日が属する月の前12カ月分の物価変動の指標（12カ月分の平均値）とを比較し、1.5%を超える変動（消費税等の税率の変更による影響を除く。）があった場合、1.5%を超える変動部分について改定を行う。

費用の改定は、情報拠点施設の建設業務費に対して行い、費用の改定の請求及び協議は、建設工事着工日以後3カ月以内に行うものとする。

改定後のサービス購入料の1円未満の部分は切り捨てとする。

①デフレーター $n/Q_n >$ デフレーター r/Q_r の場合

$$P_n = P_r \times \left[\frac{\text{デフレーター}_n / Q_n}{\text{デフレーター}_r / Q_r} - 1.5\% \right]$$

②デフレーター $n/Q_n <$ デフレーター r/Q_r の場合

$$P_n = P_r \times \left[\frac{\text{デフレーター}_n / Q_n}{\text{デフレーター}_r / Q_r} + 1.5\% \right]$$

ただし、上記①、②のいずれも、 $\left| \frac{\text{デフレーター}_n / Q_n}{\text{デフレーター}_r / Q_r} - 1 \right| > 1.5\%$

P_n ：改定後の建設業務費、 P_r ：提案時の建設業務費

デフレーター n ：平成 n 年 x 月（建設工事着工日の属する月）の前12カ月分の指標（平均値）

（例. 着工日が平成27年3月〇日の場合、平成26年3月から平成27年2月まで(12カ月分)の平均値）

デフレーター r ：提案書類の締切日が属する月（平成25年9月）の指標

Q_n ：1 + 平成 n 年 x 月の消費税等の税率、 Q_r ：1 + 提案時の消費税等の税率

※ $\{ (\text{デフレーター}_n / Q_n) \div (\text{デフレーター}_r / Q_r) \}$ は、小数点以下第4位を切り捨てる。

(4) 建設期間中の改定

a 対象とする費用

サービス購入料Aのうち、情報拠点施設の「建設業務費」について改定を行う。

b 改定方法

市又はPFI事業者は、建設工事着工日から情報拠点施設の引渡日までの間において、次の各号のいずれかに該当する場合は、上記aの費用の改定を相手方に請求して協議することができる。市とPFI事業者は、建設業務費の改定額及び改定時期を協議して定めるものとする。

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は、市が改定額及び改定時期を定め、PFI事業者に通知する。

改定後のサービス購入料の1円未満の部分は切り捨てとする。

- ・特別な要因により、当該工事の工期内に主要な工事材料とされた各材料（鋼材類、燃料油、アスファルト合材、生コンクリート、コンクリート二次製品等）の品目毎の日本国内における価格が建設業務費の1%以上の著しい変動を生じ、本事業の継続に重大な支障をきたすほどに建設業務費が不相当となった場合
- ・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、本事業の継続に重大な支障をきたすほどに建設業務費が著しく不相当となった場合

イ サービス購入料Dの改定

サービス購入料Dは、物価変動による改定を次のとおり行う。

(7) 物価変動の指標値

物価変動の指標値として、次の指標を用いる。

項目	内訳	使用する指標値	計算方法
サービス購入料 D-1	■維持管理業務費 ・建築物保守管理業務費 ・建築設備保守管理業務費 ・外構施設保守管理業務費 ・環境衛生管理業務費 ・清掃業務費 ・植栽管理業務費 ・警備業務費 ■総合連携支援業務費 ■その他費用 ・SPC運営経費等	「毎月勤労統計 実質賃金指数(きまって支給する給与)」(厚生労働省) <30人以上、一般労働者、調査産業計>	改定率①
サービス購入料 D-2	■維持管理業務費 ・修繕業務費	「建設物価指数月報」(建設物価調査会) <建築費指数/標準指数/事務所SRC>	改定率②

(イ) 改定の条件

毎年度1回指標値の評価を行い、次の条件を満たす場合に改定を行う。改定は翌年度第1四半期から反映させる。

(ウ) 改定の計算方法

上記(イ)により改定を行う場合の計算方法は、次のとおりとする。

平成n年度のサービス購入料Dは、前回改定時の次表に示す指標(Index_r)と平成n-1年度の指標(Index_{n-1}:平成n-2年8月から平成n-1年7月までの12カ月分の平均値)とを比較し、3%以上の変動が認められる場合に改定する。

なお、平成29年度のサービス購入料Dについては、提案書類の提出締切日が属する月(平成25年9月)の指標と平成28年度の指標(平成27年8月から平成28年7月までの12カ月分の平均値)とを比較し、3%以上の変動が認められる場合に、平成29年度のサービス購入料Dを改定する。

改定後のサービス購入料の1円未満の部分は切り捨てとする。

$$P_{n'} = P_n \times \text{Index}_{n-1} / \text{Index}_r$$

$$\text{ただし、} \left| \left(\text{Index}_{n-1} / \text{Index}_r \right) - 1 \right| \geq 3.0\%$$

P_{n'} : 改定後のn年度のサービス購入料D-1、D-2

P_n : 前回改定時のn年度のサービス購入料D-1、D-2 (初回改定が行われるまでは事業者提案に示されたサービス購入料D)

Index_{n-1} : n-2年8月からn-1年7月までの指数(12カ月分の平均)

Index_r : 前回のサービス購入料D改定の基礎となった年度の指数(初回改定が行われるまでは提案書類の提出締切日が属する月(平成25年9月)の指数)

※(Index_{n-1}/Index_r)は、小数点以下第4位を切り捨てる。

※Indexは、改定率①の場合は「WI(実質賃金指数)」、改定率②の場合は「BCCI(建設物価指数)」を当てはめる。

(エ) 改定の手続き

PFI事業者は、毎年度9月末日までに、指標値の評価の根拠となる資料を添付して、翌年度のサービス購入料Dの金額を市に通知し、市の確認を受けること。改定を行わない場合も同様とする。

(オ) その他

上記(ア)で用いている指標がなくなったり、内容が見直されて本事業の実態に合わなくなったりした場合は、その後の対応方法について、市とPFI事業者との間で協議して定めるものとする。

ウ 消費税等の変更による改定

法令の変更により、サービス購入料に対する消費税等の税率に変更が生じた場合、変更後の消費税等相当額に基づいて支払合計額の改定を行う。

(6) サービス購入料の減額等

市は、P F I 事業者が定められた業務を適正かつ確実に遂行し、P F I 事業者が提案した水準及び業務要求水準書に規定された業務要求水準を達成しているかどうかを確認するため、事業の実施状況に対して、定期的又は随時、モニタリングを実施する。モニタリングの結果、P F I 事業者が提案した水準及び業務要求水準書に規定された業務要求水準が満たされていない場合、サービス購入料の減額等を行う。

3 駐車場使用料

駐車場使用料は、本施設の供用開始日から民間収益事業の終了日（事業用定期借地権設定契約の終了日）までの間の、駐車場のうち公共施設用（200台分）駐車場の使用料とする。

(1) 駐車場使用料の支払方法

ア 支払方法の基本的な考え方

市は、公共施設用駐車場が適正に利用できる状態であることを確認した上で、民間収益事業者に対して駐車場使用料を、必要となる消費税等を加えて支払う。駐車場使用料は円単位で支払うこととし、1円未満の部分は切り捨てる。

イ 駐車場使用料の支払手続

民間収益事業者は、本施設の供用を開始した後、各四半期の最終月（平成44年度又は平成49年度については民間収益事業期間の最終月）の翌月末日（7月・10月・1月・4月末日）までに四半期報を市に提出する。

市は、四半期報の受領日から14日以内に、民間収益事業者に対して駐車場利用状況の確認結果を通知する。民間収益事業者は、当該通知を受領後、速やかに直前の四半期に相当する駐車場使用料の支払いに係る請求書を市に提出する。

市は、請求日（適正な請求書を市が受領した日）から30日以内に民間収益事業者に対して駐車場使用料を支払う。

ウ 駐車場使用料の支払方法

本施設の供用開始日から民間収益事業の終了日（事業用定期借地権設定契約の終了日）までの期間にわたり、各年度、四半期ごとに4回、合計（※選定事業者より提案された事業用定期借地権設定契約期間を踏まえた回数）回払いで駐車場使用料を支払うものとし、各回の市の支払額は均等とする（1円未満の部分は第4四半期で調整する。）。ただし、平成29年度の支払額は他の年度の12分の10とし、平成44年度又は平成49年度の支払額は他の年度の支払額の12分の2とする。

事業用定期借地権設定契約が途中で解除され、又は、駐車場の供用開始日が遅延するなどして支払対象期間が3カ月（第1回の支払においては1カ月）に満たない場合は、対象期間の日割り計算とする（1円未満の部分は切り捨てる）。

支払回数	支払の対象期間	請求・支払予定時期
第1回	施設供用開始日から平成29年6月30日まで	平成29年8月
第2回	平成29年7月1日から平成29年9月30日まで	平成29年11月
第3回	平成29年10月1日から平成29年12月31日まで	平成30年2月

.....
第●回	平成●年4月1日から平成●年5月31日まで	平成●年7月

※支払回数、支払の対象期間、請求・支払予定時期は選定事業者から提案された民間収益事業の期間による。

(2) 駐車場使用料の改定方法

ア 物価変動による改定

駐車場使用料は、物価変動による改定を次のとおり行う。

(7) 物価変動の指標値

物価変動の指標値として、「消費者物価指数（全国・総合）」（総務省統計局）を用いる。

(イ) 改定の条件

毎年度1回指標値の評価を行い、次の条件を満たす場合に改定を行う。改定は翌年度から反映させる。

(ウ) 改定の条件

上記(イ)により改定を行う場合の計算方法は、次のとおりとする。

平成n年度の駐車場使用料は、前回改定時の次表に示す指標（ CPI_r ）と平成n-1年度の指標（ CPI_{n-1} ：平成n-2年8月から平成n-1年7月までの12カ月分の平均値）とを比較し、3%以上の変動が認められる場合に改定する。

なお、平成29年度の駐車場使用料については、提案書類の提出締切日が属する月（平成25年9月）の指標と平成28年度の指標（平成27年8月から平成28年7月までの12カ月分の平均値）とを比較し、3%以上の変動が認められる場合に、平成29年度の駐車場使用料を改定する。

改定後の駐車場使用料の1円未満の部分は切り捨てる。

$$P_{n'} = P_n \times CPI_{n-1} / CPI_r \quad \text{ただし、} | (CPI_{n-1} / CPI_r) - 1 | \geq 3.0\%$$

$P_{n'}$ ：改定後のn年度の駐車場使用料

P_n ：前回改定時のn年度の駐車場使用料（初回の改定が行われるまでは、事業者提案に示された駐車場使用料）

CPI_{n-1} ：n-2年8月からn-1年7月までの指数（12カ月分の平均）

CPI_r ：前回の駐車場使用料改定の基礎となった年度の指数（初回改定が行われるまでは提案書類の提出締切日が属する月（平成25年9月）の指数）

※ (CPI_{n-1} / CPI_r) は、小数点以下第4位を切り捨てる。

(I) 改定の手続き

民間収益事業者は、毎年度9月末日までに、指標値の評価の根拠となる資料を添付して、翌年度の駐車場使用料の金額を市に通知し、市の確認を受けること。改定を行わない場合も

同様とする。

(オ) その他

(ア)で用いている指標がなくなったり、内容が見直されて民間収益事業の実態に合わなくなったりした場合は、市と民間収益事業者との間で協議して定めるものとする。

イ 消費税等の変更による改定

法令の変更により、駐車場使用料に対する消費税等の税率に変更が生じた場合、変更後の消費税等相当額に基づいて支払合計額の改定を行う。

(3) 駐車場使用料の支払額及び支払スケジュール

※以下は選定事業者の提案内容を踏まえて記載します。

年度	駐車場使用料	消費税等相当額	合計
平成29年度	円	円	円
平成30年度	円	円	円
平成31年度	円	円	円
平成32年度	円	円	円
平成33年度	円	円	円
平成34年度	円	円	円
平成35年度	円	円	円
平成36年度	円	円	円
平成37年度	円	円	円
平成38年度	円	円	円
平成39年度	円	円	円
平成40年度	円	円	円
平成41年度	円	円	円
平成42年度	円	円	円
平成43年度	円	円	円
...	円	円	円
平成●年度	円	円	円
合計	円	円	円

(4) 駐車場使用料の減額等

市は、公共施設用駐車場が適正に利用できる状態であるかどうかを確認するため、駐車場の利用状況を定期的又は随時、確認する。確認の結果、公共施設用駐車場が適正に利用できる状態にないと判断される場合、駐車場使用料の減額等を行う場合がある。