

サービス購入費の基本的な考え方

1. 本事業に係る費用について

サービス購入費の対象となる施設整備費、維持管理費及び運営費は、次に掲げる内訳から構成される。

項目	内訳	構成される費用の内容
施設整備費相当	ア) 一括支払 施設整備費	① 事前調査業務及びその他関連業務（市が提示した調査以外に選定事業者が必要とする調査を含む。）に要する費用 ② 既存施設の解体に係る設計及びその関連業務に要する費用 ③ 施設整備に係る設計及びその関連業務に要する費用
	イ) 割賦支払 施設整備費	④ 既存施設の解体工事及びその関連業務に要する費用 ⑤ 施設整備に係る建設工事及びその関連業務に要する費用 ⑥ 備品（什器含む）の設置業務及びその関連業務に要する費用 ⑦ 工事監理業務に要する費用 ⑧ 建設に伴う各種申請等の業務に要する費用 ⑨ 市が行う国庫支出金（補助金）及び地方債申請の協力業務に要する費用 ⑩ 本施設の引渡業務に要する費用 ⑪ その他設計・建設に伴い必要となる業務に要する費用 ⑫ 統括管理業務のうち、設計及び建設期間にかかる費用 ⑬ 建中金利 ⑭ 事業者の資金調達に要する費用
	割賦金利	割賦支払に必要な割賦金利
開業準備費相当	開業準備業務	① 開業準備業務に要する費用 ② 施設の利用促進に係る業務に要する費用 ③ 開館式典及び内覧会等の実施に係る業務に要する費用 ④ 開業準備期間中の維持管理業務に要する費用
維持管理・運営費相当	維持管理業務	① 建築物保守管理業務に要する費用 ② 建築設備保守管理業務に要する費用 ③ 備品・什器等保守管理業務に要する費用 ④ 清掃業務に要する費用に要する費用 ⑤ 環境衛生管理業務に要する費用 ⑥ 警備業務に要する費用 ⑦ 植栽管理業務に要する費用 ⑧ 外構管理業務に要する費用 ⑨ 長期修繕計画策定業務に要する費用
	修繕業務	修繕業務に要する費用
	運營業務	① 利用者等対応・利用受付業務に要する費用 ② 予約システム関連業務に要する費用 ③ 消耗品・備品管理業務に要する費用 ④ 広告・宣伝業務に要する費用 ⑤ 駐車場運營業務に要する費用 ⑥ 安全管理業務に要する費用 ⑦ スポーツ振興事業推進業務に要する費用 ⑧ 行政等への協力・調整業務に要する費用 ⑨ 期間終了後の引継業務に要する費用 ⑩ 総括管理業務のうち、運営期間にかかる費用
	光熱水費	光熱水費（自由提案事業を除く）
	その他の費用	法人の利益及び利益に対してかかる税金、維持管理・運営に係る費用のうち上記に含まれない費用

<添付資料 2>

2. 事業者の収入等

(1) 収入の取扱いについて

PFI 事業者は、3. で示すサービス購入費の他、本事業から得られる料金等を収入とすることができる。

(2) 自由提案事業の取り扱いについて

次の業務を自由提案事業と定義する。以下の条件を前提として、PFI 事業者の積極的な提案を求めるが、詳細な条件については、事業者との対話を経て、入札公告時に示す。

1) 市の要求施設における自由提案事業の取り扱い

PFI 事業者は、市が業務要求水準書で設置を求める施設（要求施設）において、業務要求水準書で求める事業で使用する時間帯・諸室等以外を利用して、本事業の目的に沿って、施設の利用促進や利用者へのサービス向上に繋がる事業を企画提案し、あらかじめ市の承認を得た上で実施することができる。

自由提案事業の実施に要する経費は、PFI 事業者が負担し、事業により得た収入は PFI 事業者に帰属する。この場合、当該施設の利用に係る利用料金（業務要求水準書（案）別紙 9-2-2 参照）を PFI 事業者自らに支払うものとして計上すること。

2) PFI 事業者が新たに設置する施設（自由提案施設）における自由提案事業の取り扱い

PFI 事業者は、本事業の目的の達成と市有地の有効利用を図る観点から、PFI 事業者の提案により、市が業務要求水準書で設置を求める施設を備えた上で、本事業計画地の一部を利用して、行政財産の貸付により、自由提案施設を設けることができる。

自由提案施設において実施する事業（自由提案事業）は、PFI 事業者の自らの責任と費用負担において、事業を行うこと。

新市民体育館及び新駐車場（立体部）と自由提案施設は、別棟でも合築でも可とする。合築の場合は、原則として PFI 事業者との区分所有とする。貸付期間は対話により条件を確認したうえで、PFI 事業とは別に定める。

なお、提案する施設は、以下に示す①～④のいずれか一つを満たさなければならない。

施設の種類の種類
①市民がスポーツ・レクリエーションを行う施設
②市民の健康増進に役立つ施設
③利用者の便宜を図ることを目的とする施設
④その他、地域の賑わいをもたらすもので、本事業の目的に資するものとして、市が適当と認めるもの

①～④に応じて市は床面積を所有する／しないを決定し、減免等の条件を設ける。

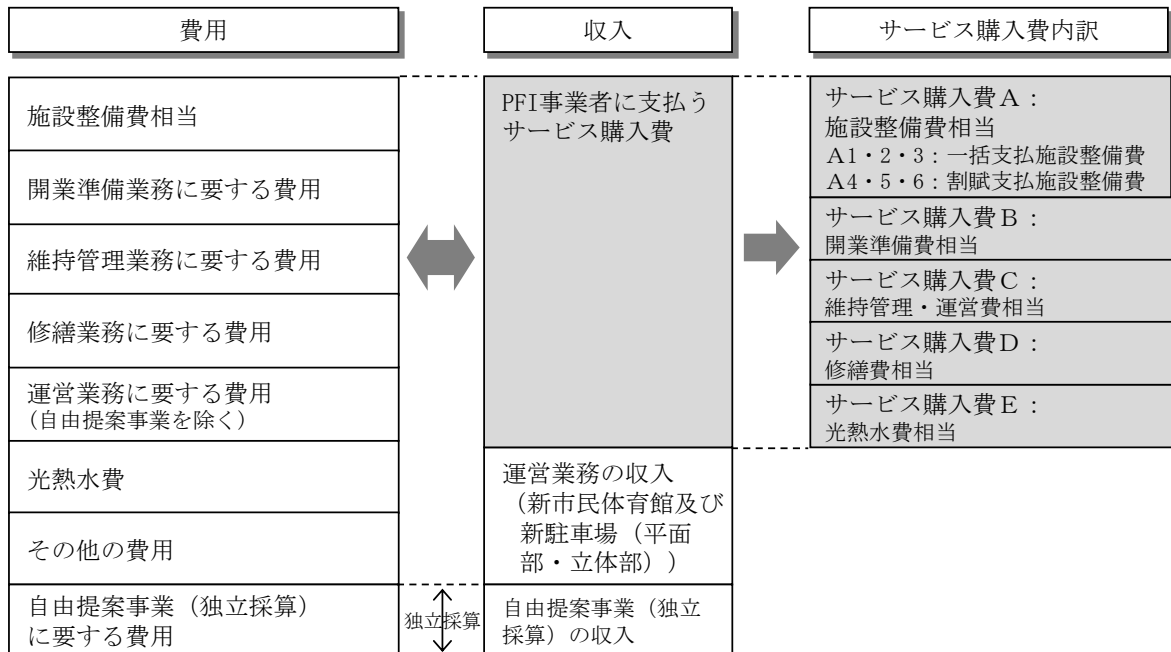
<添付資料 2>

施設の内容によっては、要求施設と合わせて、全体で業務要求水準書に定める総延床面積未達とする必要がある。

3. サービス購入費の支払方法について

(1) サービス購入費の仕組み

市がPFI 事業者に支払うサービス購入費は、PFI 事業者が当該業務に要する費用（自由提案事業のうち独立採算で実施する事業を除く）からPFI 事業者が当該業務を通じて利用者から得る収入を除いた額とする。



1) サービス購入費A(施設整備費相当)

本施設の整備にあたり、国庫支出金(補助金)等の申請及び地方債の発行を検討している(なお、交付されない場合も想定される)。したがって、施設整備費は施設整備費の一部を一括で支払う一括支払い分(以下「一括支払施設整備費」という)と、施設整備費の金額から一括支払い施設整備費の金額を除いた金額を割賦で支払う割賦支払い分(以下「割賦支払施設整備費」という)から構成される。

2) サービス購入費B(開業準備費相当)

本事業における費用の内訳における「開業準備費」に相当する額とする。

3) サービス購入費C(維持管理・運営費相当)

本事業における費用の内訳における「維持管理業務に要する費用」「運營業務に要する費用」「その他の費用」から、「運營業務の収入」を除いた額とする。

なお、費用及び収入ともに応募者が提案時点で想定した額とする。

4) サービス購入費D(修繕費相当)

<添付資料 2>

本事業における費用の内訳における「修繕業務に要する費用」に相当する額として、応募者が提案時点で想定した額とする。

5) サービス購入費 E (光熱水費)

本事業における費用の内訳において電気料金、ガス料金、上水道料金及びそれに類する料金からなる「光熱水費」に相当する額とする。

(2) サービス購入費の支払回数等

本事業においては、業務要求水準書に定める設計・建設及び維持管理・運営に係るすべてのサービスを PFI 事業者の責任で一体として提供するものであるため、市は提供されるサービスを一体のものとして購入する。

なお、サービス購入費の支払回数等は以下のとおりである。

項目	支払対象期間	支払回数
サービス購入費 A1：一括支払施設整備費 (新駐車場 (立体部))	施設引渡後	1 回
サービス購入費 A2-1：一括支払施設整備費 (新市民体育館・国庫支出金分)	施設引渡後	1 回
サービス購入費 A2-2：一括支払施設整備費 (新市民体育館・起債分)	施設引渡後	1 回
サービス購入費 A3：一括支払施設整備費 (新駐車場 (平面部) 及び外構)	施設引渡後	1 回
サービス購入費 A4：割賦支払施設整備費 (新駐車場 (立体部))	2021 年 1 月 ～ 2038 年 3 月 (17 年 3 か月間)	69 回 (年 4 回)
サービス購入費 A5：割賦支払施設整備費 (新市民体育館)	2023 年 1 月 ～ 2038 年 3 月 (15 年 3 か月間)	61 回 (年 4 回)
サービス購入費 A6：割賦支払施設整備費 (新駐車場 (平面部) 及び外構)	2024 年 4 月 ～ 2038 年 3 月 (14 年間)	56 回 (年 4 回)
サービス購入費 B：開業準備費相当	—	1 回
サービス購入費 C1：維持管理・運営費相当 (新駐車場 (立体部))	2021 年 1 月 ～ 2038 年 3 月 (17 年 3 か月間)	69 回 (年 4 回)

<添付資料 2>

項目	支払対象期間	支払回数
サービス購入費C2：維持管理・運営費相当 (新市民体育館)	2023年1月 ～ 2038年3月 (15年3か月間)	61回 (年4回)
サービス購入費C3：維持管理・運営費相当 (新駐車場(平面部)及び外構)	2024年4月 ～ 2038年3月 (14年間)	56回 (年4回)
サービス購入費D1：修繕費相当 (新駐車場(立体部))	2021年1月 ～ 2038年3月 (17年3か月間)	69回 (年4回)
サービス購入費D2：修繕費相当 (新市民体育館)	2023年1月 ～ 2038年3月 (15年3か月間)	61回 (年4回)
サービス購入費D3：修繕費相当 (新駐車場(平面部)及び外構)	2024年4月 ～ 2038年3月 (14年間)	56回 (年4回)
サービス購入費E1：光熱水費相当 (新駐車場(立体部))	2021年1月 ～ 2038年3月 (17年3か月間)	69回 (年4回)
サービス購入費E2：光熱水費相当 (新市民体育館)	2023年1月 ～ 2038年3月 (15年3か月間)	61回 (年4回)
サービス購入費E3：光熱水費相当 (新駐車場(平面部)及び外構)	2024年4月 ～ 2038年3月 (14年間)	56回 (年4回)

(3) 各サービス購入費の支払方法について

市は、供用開始後、PFI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、PFI事業者の請求に基づき、割賦金利を含む施設整備費相当及び維持管理・運営費相当のサービス購入費を支払う。

1) サービス購入費A(施設整備費相当部分)について

① 一括支払施設整備費の支払方法

一括支払施設整備費については、市が国庫支出金制度及び地方債の発行等により施設整備費の一部をPFI事業者に対して一括で支払う。

なお、国庫支出金の予定額及び発行を予定する地方債等とその充当割合は入札公告時に提示する。また、国庫支出金の額の変動に伴う一括支払施設整備費の変更に係る費用はPFI事業者が負担するものとし、地方債借入額の変動に伴う一括支払施設整備費の変

<添付資料 2>

更に係る費用は市が負担するものとする。

② 割賦支払施設整備費の支払方法

施設の整備に必要な一切の費用のうち、一括支払施設整備費の金額を除いた割賦支払施設整備費及びこれに係る割賦金利については、施設ごとに引渡しから事業終了までの期間にわたり、四半期ごと（元利均等返済）で支払う。ただし、新市民体育館及び新駐車場（立体部）の供用開始初年度の支払額は、1回とする。

割賦金利の内訳は、入札公告時に提示する基準金利と応募者から提案されたスプレッドの合計とする。

2) サービス購入費B（開業準備費）について

市は、施設の開業準備にかかる費用について、供用開始後、最初のサービス購入費C、D及びEの支払いと同時に1回で支払う。

3) サービス購入費C（維持管理・運営費）について

① 新駐車場（立体部）

市は、新駐車場（立体部）の維持管理・運営費（サービス購入費C1）について、新駐車場（立体部）引渡から事業終了までの17年3か月間にわたり、四半期ごとの全69回で支払う。

② 新市民体育館

市は、新市民体育館の維持管理・運営費（サービス購入費C2）について、新市民体育館引渡から事業終了までの15年3か月間にわたり、四半期ごとの全61回で支払う。

③ 新駐車場（平面部）及び外構

市は、新駐車場（平面部）及び外構の維持管理・運営費（サービス購入費C3）について、その引渡から事業終了までの14年間にわたり、四半期ごとの全56回で支払う。

4) サービス購入費D（修繕費）について

維持管理・運営期間中に発生する修繕費は施設ごとに引渡しから事業終了までの期間にわたり、5年度ごとに区分して提案し、各年度で四半期ごとに支払う。ただし、新市民体育館及び新駐車場（立体部）の供用開始初年度の支払額は、1回とする。

各区分の支払額の算定方法は、次のとおりとする。

① 新駐車場（立体部）

市は、新駐車場（立体部）の維持管理・運営期間中に発生する修繕費をサービス購入費D1として支払う。

対象期間	算定方法
引渡日～2021年3月	新駐車場（立体部）の引渡日から2021年3月までに実施予定の修繕業務にかかる費用

<添付資料 2>

2021年4月～2026年3月	2021年4月から2026年3月までに実施予定の修繕業務に係る費用を20回で除した金額
2026年4月～2031年3月	2026年4月から2031年3月までに実施予定の修繕業務に係る費用を20回で除した金額
2031年4月～2036年3月	2031年4月から2036年3月までに実施予定の修繕業務に係る費用を20回で除した金額
2036年4月～2038年3月	2036年4月から2038年3月までに実施予定の修繕業務に係る費用を8回で除した金額

② 新市民体育館

市は、新市民体育館の維持管理・運営期間中に発生する修繕費をサービス購入費D2として支払う。

対象期間	算定方法
引渡日～2023年3月	新市民体育館の引渡日から2023年3月までに実施予定の修繕業務に係る費用
2023年4月～2028年3月	新市民体育館の2023年4月から2028年3月までに実施予定の修繕業務に係る費用を20回で除した金額
2028年4月～2033年3月	2028年4月から2033年3月までに実施予定の修繕業務に係る費用を20回で除した金額
2033年4月～2038年3月	2033年4月から2038年3月までに実施予定の修繕業務に係る費用を20回で除した金額

③ 新駐車場（平面部）及び外構

市は、新駐車場（平面部）及び外構の維持管理・運営期間中に発生する修繕費をサービス購入費D3として支払う。

対象期間	算定方法
引渡日～2029年3月	新駐車場（平面部）及び外構の引渡日から2029年3月までに実施予定の修繕業務に係る費用を20回で除した金額
2029年4月～2034年3月	2029年4月から2034年3月までに実施予定の修繕業務に係る費用を20回で除した金額
2034年4月～2038年3月	2034年4月から2038年3月までに実施予定の修繕業務に係る費用を16回で除した金額

5) サービス購入費E（光熱水費）について

維持管理・運営期間中に発生する光熱水費は、電気料金、ガス料金、上下水道料金及びそれに類する料金とし、供用開始から3年目までは原則として提案金額に基づき支払う。4年目以降は、それまでの使用量を標準使用量とし、そこから変動した場合改定を行う。具体的な方法については、入札公告時に示す。

<添付資料 2>

① 新駐車場（立体部）

市は、新駐車場（立体部）の維持管理・運営期間中に発生する光熱水費をサービス購入費E1として支払う。

② 新市民体育館

市は、新市民体育館の維持管理・運営期間中に発生する光熱水費をサービス購入費E2として支払う。

③ 新駐車場（平面部）及び外構

市は、新駐車場（平面部）及び外構の維持管理・運営期間中に発生する光熱水費をサービス購入費E3として支払う。

4. サービス購入費の改定について

(1) 物価変動に基づく改定に関する基本的な考え方

1) 設計・建設期間中のサービス購入費の見直し

提案による施設整備費相当額が以下の事態により不相当となった場合、市とPFI事業者の協議により変更額を決定する。具体的な方法は入札公告時に示す。

- a 設計・建設期間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が生じた場合。
- b 予期することのできない特別な事情により、設計・建設期間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が生じた場合。

2) 維持管理運営期間中のサービス購入費は物価変動を勘案し改定

維持管理運営期間中の物価リスクについて、主として市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。具体的な方法は入札公告時に示す。

(2) 金利変動に基づく改定に関する基本的な考え方

入札公告時に提示する。

(3) 需要変動に基づく改定に関する基本的な考え方

維持管理運営期間中のサービス購入費は需要変動を勘案し改定する。需要が提案時の計画を一定以上下回った際、その事由が市民文化センターの改修による全館または一部閉館による需要変動等については、市の負担としてサービス購入費の改定を行う。その他の事由による需要減少については、PFI事業者の負担とし、サービス購入費の改定は行わない。具体的な方法は入札公告時に示す。

5. サービス購入費の減額等

市は、本事業の実施に関する各業務等のモニタリングを行い、事業契約書に定められた要求水準が満たされていないことが判明した場合、市は、各業務に係るサービス購入費の減額等を行う。具体的な方法については、入札公告時に示す。