

資料-1 サービス対価の支払方法について (変更)

1. サービス対価の構成

サービス対価とは、PFI 事業者が本事業における契約書等に規定される業務を提供することにより、本市が PFI 事業者に支払う対価である。

サービス対価の構成は以下のとおりである。これらの詳細を表 1 に示す。

(1) サービス対価 A

「ア 本施設の設計、建設に関する業務」に対して支払う対価。

※算出式・・・サービス対価 A = 元金 + 利息

(2) サービス対価 B

「イ 本施設の維持管理に関する業務」に対して支払う対価。

(3) サービス対価 C

「ウ 本施設の運営に関する業務」に対して支払う対価。

※PFI 事業者の提案による付帯事業に関する費用は、本市は一切負担しない。

表 1 サービス対価の構成

項目	支払いの対象となる業務	備考
サービス対価 A	<p>ア 本施設の設計、建設に関する業務</p> <p>a. 本施設の設計業務</p> <p>b. 本施設の建設業務</p> <p>c. 本施設の工事監理業務</p> <p>d. 建築確認申請等の手続業務及び関連業務</p> <p>e. 備品の調達業務</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・アドバイザー委託料、建中金利、プロジェクトファイナンス手数料等及び特別目的会社の設立時に必要な経費及び左記に掲げる業務の費用を資金調達するにあたって事業期間にわたり必要となる費用（支払い利息等）は、サービス対価 A に含むものとする。 ・一方、「イ 本施設の維持管理に関する業務」、「ウ 本施設の運営に関する業務」に関する、開館前に必要な費用、SPC の運営に必要な費用（一般管理費（人件費、監査費用等）、モニタリング費用等）、SPC の利益等はサービス対価 A には含まず、下記に示すサービス対価 B、サービス対価 C に含むものとする。 ・喫茶コーナーに必要な設備や備品等に係る費用は独立採算とし、サービス対価に含めないものとする。

項目	支払いの対象となる業務	備考
サービス対価 B	<p>イ 本施設の維持管理に関する業務</p> <p>a. 本施設の保全業務</p> <p>b. 本施設の修繕業務</p> <p>c. 舞台設備の保全及び修繕業務</p> <p>d. 駐車場及び駐輪場保全及び修繕業務</p> <p>e. 備品の保全及び修繕業務</p> <p>f. 本施設の清掃業務</p> <p>g. 本施設の警備業務</p> <p>h. 外構・植栽の保全及び修繕業務</p> <p>i. 諸経費</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・電気、ガス、水道、電話代のうち、市役所出張所施設に係る費用を除く経費はサービス対価 B に含むものとする。 ・通信費（電話代、インターネット関係費用等）のうち、市役所出張所施設及び図書館情報システムに係る費用を除く経費は、サービス対価 B に含むものとする。（ただし、施設の引渡前に係る電気、ガス、水道、通信費、電話代は PFI 事業者の負担） ・左記対象業務の実施にあたって必要となる、特別目的会社の運営に必要な経費（一般管理費（人件費、監査費用等）、モニタリング費用等）、及び利益等は、サービス対価 B に含むものとする。 ・喫茶コーナーに係る費用は独立採算とする。
サービス対価 C	<p>ウ 本施設の運営に関する業務</p> <p>a. 本施設全体に関するサービス</p> <p>b. 生涯学習・コミュニティ、ホール、児童・青少年に共通するサービス</p> <p>c. ホールに関するサービス</p> <p>d. 児童・青少年に関するサービス</p> <p>e. 図書館に関するサービス</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・図書館の利用者カード、貸出券等に係る経費については本市の負担とする。 ・本施設の利用案内パンフレット、ポスター等広報資料の印刷に係る経費については PFI 事業者の負担とする。 ・左記対象業務の実施にあたって必要となる、開館準備に係る費用（マニュアル作成、PR 費用等）、特別目的会社の運営に必要な経費（一般管理費（人件費、監査費用等）、モニタリング費用等）、及び利益等は、サービス対価 C に含むものとする。 ・図書館資料（図書、AV 資料等）購入費用は 8,245 万円としてサービス対価 C に含むものとする。 ・開館記念事業に係る費用は 1,500 万円としてサービス対価 C に含むものとする。 ・本施設全体に関するサービスのうち、基本事業及び自主事業に関する費用は、2,120 万円／年度としてサービス対価 C に平成 21 年度より 3 年度含むものとする。 ・喫茶コーナーに係る運営費用（人件費、食材費、食器類等）はサービス対価に含まれず P F I 事業者の独立採算とする。

2. サービス対価の支払い方法（時期及び金額）

本市は、サービス対価の種類ごとに支払い時期を設定し、PFI 事業者の提案額を表 2 のとおり支払うものとする。

表 2 サービス対価の支払い方法

サービス対価	支払い期間	回数	支払い方法
サービス対価 A	平成 21 年 10 月から 平成 41 年 9 月 (四半期経過ごと)	80 回	運営期間にわたり均等に支払う。
サービス対価 B	平成 21 年 10 月から 平成 41 年 9 月 (四半期経過ごと)	80 回	運営期間にわたり均等に支払う。
サービス対価 C	—		
下記以外	平成 21 年 10 月から 平成 41 年 9 月 (四半期経過ごと)	80 回	運営期間にわたり均等に支払う。
ウ 本施設の運営に関する業務 a. 本施設全体に関するサービスのうち、開館記念事業、基本事業及び自主事業に関する業務	平成 21 年 10 月から 平成 24 年 3 月 (四半期経過ごと)	10 回	平成 21 年度の対価は 3,620 万円（税抜き）を平成 21 年 10 月から 12 月と平成 22 年 1 月から 3 月の計 2 回にわたり半額ずつ支払う。 平成 22 年度と平成 23 年度の対価は年間 2,120 万円（税抜き）を 4 月から 3 月の四半期経過ごとに各年度 4 回にわたり均等に支払う。
ウ 本施設の運営に関する業務 e. 図書館に関するサービスのうち、図書館資料	納品検収後	1 回	8,245 万円（税抜き）を一括で支払う。

3. サービス対価の改定

① 物価変動に伴うサービス対価の改定

サービス対価のうち表 3 に示すものについて、物価変動に伴う改定を行う。

算定式は、表 4 に示すとおりとし、平成 21 年度のサービス対価から適用する。

表 3 物価変動に伴うサービス対価の改定に用いる指標

項目	対象業務	指標	算定式
サービス対価 B	イ 本施設の維持管理に関する業務		
	a. 本施設の保全業務	「企業向けサービス価格指数」 建物サービス（日本銀行調査統計局）	算定式①
	b. 本施設の修繕業務	「建築物価建築費指数」 標準指数/事務所 SRC-7000 m ² /工事 原価・東京（建設物価調査会）	算定式②
	c. 舞台設備の保全及び修繕業務のうち、保全業務	「企業向けサービス価格指数」 建物サービス（日本銀行調査統計局）	算定式①
	c. 舞台設備の保全及び修繕業務のうち、修繕業務	「建築物価建築費指数」 標準指数/事務所 SRC-7000 m ² /工事 原価・東京（建設物価調査会）	算定式②
	d. 駐車場及び駐輪場保全及び修繕業務	「企業向けサービス価格指数」 建物サービス（日本銀行調査統計局）	算定式①
	e. 備品の保全及び修繕業務		
	f. 本施設の清掃業務	「企業向けサービス価格指数」 清掃（日本銀行調査統計局）	算定式①
	e. 本施設の警備業務	「企業向けサービス価格指数」 警備（日本銀行調査統計局）	算定式①
	h. 外構・植栽の保全及び修繕業務	「企業向けサービス価格指数」 建物サービス（日本銀行調査統計局）	算定式①
	i. 諸経費のうち、電気、ガス、水道	「国内企業物価指数」 電気・都市ガス・水道（日本銀行調査統計局）	算定式①
	i. 諸経費のうち、通信費	基本料金等の改定時に協議する。	—
サービス対価 C	ウ 本施設の運営に関する業務		
	a. 本施設全体に関するサービスのうち、開館記念事業、基本事業及び自主事業に関する業務	—（改定しない）	—

項目	対象業務	指標	算定式
	e. 図書館に関するサービスのうち、図書館資料	－ (改定しない)	－
	上記以外	「企業向けサービス価格指数」 総平均 (日本銀行調査統計局)	算定式①

表 4 物価変動に伴うサービス対価の改定の算定式一覧

項目	記号	備考	年度 ($t = 18, \dots, 42$)				
			18	...	$t-1$	t	...
入札時のサービス対価	P_t	税抜き。	－	...	...	P_t	...
物価指数	I_t	I_t は、平成 [$t-1$] 年 10 月から平成 [t] 年 9 月の物価指数の平均値を示す。	I_{18}	...	I_{t-1}	...	...
消費税率	T_t	T_t は、平成 [t] 年度の消費税率を示す。	T_{18}	...	T_{t-1}	...	...
改定後のサービス対価	P'_t	税抜き。	－	...	...	P'_t	...
<p>■算定式①：</p> $P'_t = \begin{cases} P_t \times \frac{I_{t-1}/(1+T_{t-1})}{I_{18}/(1+T_{18})} & \left( \left| \frac{I_{t-1}/(1+T_{t-1})}{I_{18}/(1+T_{18})} - 1 \right| > 0.01 \text{ のとき} \right) \\ P_t & \left( \left| \frac{I_{t-1}/(1+T_{t-1})}{I_{18}/(1+T_{18})} - 1 \right| \leq 0.01 \text{ のとき} \right) \end{cases}$ <p>注) 消費税率の改定が 10 月から翌年 9 月の途中で行われた場合には、月次の物価指数を [その時点の消費税率+1] で除したものの平均値を求め、上式の $I_{t-1}/(1+T_{t-1})$ に置き換える。</p> <p>■算定式②：</p> $P'_t = \begin{cases} P_t \times \frac{I_{t-1}}{I_{18}} & \left( \left| \frac{I_{t-1}}{I_{18}} - 1 \right| > 0.01 \text{ のとき} \right) \\ P_t & \left( \left| \frac{I_{t-1}}{I_{18}} - 1 \right| \leq 0.01 \text{ のとき} \right) \end{cases}$							

② 金利変動に伴うサービス対価の改定

(1) 対象とするサービス対価

サービス対価 A

(2) 金利の改定

調達金利の内訳

次に示す基準金利と応募者の提案による利鞘（スプレッド）の合計とする。

基準金利

東京時間午前 10 時にテレレート 17143 頁に発表される TOKYO SWAP REFERENCE RATE(TSR)6 ヶ月 LIBOR ベース 10 年もの（円—円）スワップレートとする。なお、基準日は以下のとおりとする。

- 運営開始～10 年目（平成 21 年 10 月～平成 32 年 9 月）のサービス対価
：引渡日の 2 営業日前
- 11 年目～20 年目（平成 31 年 10 月～平成 42 年 9 月）
：平成 31 年 10 月 1 日の 2 営業日前

なお、入札時（提案書類の提出時）には、平成 18 年 8 月 4 日に公表される基準金利の利率を使用するものとする。（スプレッドの改定は行わない。）

③ 施設利用者数等に伴うサービス対価の改定

(1) 対象とするサービス対価

サービス対価 C における（ α ）（下記表 5 参照）

表 5 対象とするサービス対価（ α ）

サービス対価		本改定の対象
サービス対価 C		
(α)	下記以外	○
(β)	ウ 本施設の運営に関する業務 a. 本施設全体に関するサービスのうち、開館記念事業、基本事業及び自主事業に関する業務 e. 図書館に関するサービスのうち、図書館資料	×

(2) 施設利用者数等の内容

施設利用者数等の内容は以下のとおりである。

- 生涯学習・コミュニティ施設における「講座・集会スペース」「実習スペース」の利用人数
- 児童・青少年施設における「プレイスペース」「育成スペース」「創作スペース」の利用人数
- 図書館における貸出者数
- ホール施設における利用者人数

(3) 改定方法

改定は、平成 23 年 10 月から平成 24 年 9 月の施設利用者数等を基準人数とし、表 6 に示すような算定式に基づき、平成 26 年度以降のサービス対価（サービス対価 C における(α)) を改定する。

但し、平成 26 年度以降に大幅な施設利用者数等の増減があり、その理由が明らかに市内・周辺市の類似施設の影響、またはその他の理由である場合は、本市と P F I 事業者は協議の上、基準人数を変更することができる。

表 6 施設利用者数等に伴うサービス対価の改定の算定式

項目	記号	備考	年度 ($t = 24, \dots, 42$)				
			24	...	$t-1$	t	...
入札時の サービス対価 (サービス対価 $C(\alpha)$)	P_t	税抜き。	—	...	...	P_t	...
基準人数 (人/年)	B_t	$= N_{24}$ N_{24} は、平成 23 年 10 月から平成 24 年 9 月の施設利用者数等とする。	N_{24}	...	N_{24}	...	...
施設利用者数等 (人/年)	N_t	$= N_t$ ($26 \leq t \leq 42$) N_t は、平成 $[t-1]$ 年 10 月から平成 $[t]$ 年 9 月の施設利用者数等とする。	—	...	N_{t-1}	...	...
改定後の サービス対価	P'_t	税抜き。	—	...	...	P'_t	...

■算定式②：

$$P'_t = \begin{cases} P_t \times 1.10 & \left(\frac{N_{t-1}}{B_t} > 1.06 \text{ のとき} \right) \\ P_t \times 1.05 & \left(1.03 < \frac{N_{t-1}}{B_t} \leq 1.06 \text{ のとき} \right) \\ P_t & \left(0.97 \leq \frac{N_{t-1}}{B_t} \leq 1.03 \text{ のとき} \right) \\ P_t \times 0.95 & \left(0.94 \leq \frac{N_{t-1}}{B_t} < 0.97 \text{ のとき} \right) \\ P_t \times 0.90 & \left(\frac{N_{t-1}}{B_t} < 0.94 \text{ のとき} \right) \end{cases}$$

※基準人数(B_t)となる平成 24 年の施設利用者等(N_{24})が、前年までの実績と著しく乖離した場合は、市と事業者の協議により基準人数(N_{24})を見直すこともある。