

<添付資料1>

サービス購入費について

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	施設整備費	①事前調査業務及びその関連業務に要する費用 ②施設整備にかかる設計及びその関連業務に要する費用 ③施設整備にかかる建設工事及びその関連業務に要する費用 ④備品(什器を含む)の整備及びその関連業務に要する費用 ⑤工事監理業務に要する費用 ⑥建設に伴う各種申請等の業務(開発行為の許可、建築確認申請等) ⑦市が行う交付金申請の協力業務に要する費用 ⑧本施設の引渡業務に要する費用 ⑨その他設計・建設に伴い必要となる業務に要する費用 ⑩建中金利 ⑫その他施設整備に関して初期投資と認められる費用
	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
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 ③什器・備品等保守管理業務に要する費用 ④植栽・外構施設保守管理業務に要する費用 ⑤環境衛生管理業務に要する費用 ⑥長期修繕計画策定業務に要する費用 ⑦清掃業務に要する費用 ⑧警備業務に要する費用 ⑨駐車場管理業務 (付帯事業を除く)
	運營業務	①総括マネジメント業務に要する費用 ②総合管理業務に要する費用 ③施設運營業務に要する費用 ④情報提供コーナーに関する運營業務 (付帯事業を除く)
	光熱水費	①光熱水費 (付帯事業を除く)
	その他の費用	①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

2 事業者の収入等

(1) 収入の取扱いについて

事業者は、3で示すサービス購入費の他、一部を除き、当該事業から得られる料金等を収入とすることができる。

(2) 収入と費用負担の取り扱いについて

運営業務のうち、業務要求水準書（案）において実施することが求められる運営業務と付帯事業と定義される事業は、その内容により、サービス購入費の対象となる費用や需要変動によるサービス購入費への改定方法が異なる。具体的には、事業の区分を次表の通り想定している。

表 付帯事業等の取り扱い

A 要求施設で実施する事業

類型	施設内容		収入帰属	施設使用料	需要変動による改定	サービス購入費における費用の取り扱い
I	一般利用	学校施設機能 生涯学習機能 実習機能	事業者	市民等利用者が使用料を負担。	増収及び減収共にサービス購入費に一部反映。	全て対象とする。 テニスコートは敷地の一部に整備し、本市の要求を上回る水準の施設を整備することで余分にかかる費用は事業者の負担とする。
II	付帯事業利用	学校施設機能 生涯学習機能 実習機能	事業者	本市が施設を使用しない時間、事業者は有償で施設を利用することが可能。	増収の場合、事業収入の一部を本市に還元。	全て対象としない。
III	自動販売機、広告宣伝等(付帯事業)	余剰スペース	事業者	事業者が本市に所定の使用料を支払う。	増収の場合、事業収入の一部を本市に還元。	全て対象としない。 内装費用、撤去費用は、事業者の負担とする。
IV	駐車場	敷地の一部	事業者	利用者が使用料を負担。(本施設利用者は無料)	増収及び減収共にサービス購入費に一部反映。	全て対象とする。

3

B 付帯事業施設(要求施設と合築の場合)で実施する事業

類型	施設内容		収入帰属	施設使用料	需要変動による改定	サービス購入費における費用の取り扱い
I	付帯事業利用	事業者が提案する付加機能	事業者	事業者が本市に所定の使用料を支払う。	増収の場合、事業収入の一部を本市に還元。	全て対象としない。 内装費用、撤去費用は、事業者の負担とする。

C 付帯事業施設(要求施設と分棟の場合)で実施する事業

類型	施設内容		収入帰属	施設使用料	需要変動による改定	サービス購入費における費用の取り扱い
I	教育、文化に関する機能 運動、健康づくりに関する機能等	託児施設、学習塾 ジム、温浴施設等	事業者	事業者が負担。	増収の場合、事業収入の一部を本市に還元。	全て対象としない。 地代は、事業者の負担とする。
II	飲食物販売 物品販売	自動販売機・飲食物販売・物品販売等	事業者	事業者が負担。		

3 サービス購入費の支払い方法

(1) サービス購入費の仕組み

本市が事業者を支払うサービス購入費は、事業者が当該業務に要する費用（付帯事業を除く）から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。

費用		収入	サービス購入費内訳
施設整備費相当 開業準備業務にかかる費用	⇄	民間事業者を支払う サービス購入費	サービス購入費 A: 施設整備費相当 (開業準備費を含む)
維持管理業務にかかる費用 (付帯事業にかかる費用を除く)			サービス購入費 B: 維持管理・運営費相当
運營業務にかかる費用 ※1 (付帯事業運營業務を除く)			サービス購入費 C: 光熱水費相当
光熱水費 (付帯事業運營業務を除く)		運營業務の収入 ※3	
その他の費用			
付帯事業(独立採算) にかかる費用 ※2	独立採算	付帯事業(独立採算) にかかる収入 ※4	

※1 前出類型 A I、A IV

※2 前出類型 A II、A III、B I、C I～II

※3 前出類型 A I、A IV

※4 前出類型 A II、A III、B I、C I～II

(2) サービス購入費の支払い

本事業においては、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事業者の責任で一体として提供するものであるため、本市は、提供されるサービスを一体のものとして購入する。

本市は、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、事業者の請求に基づき、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。

なお、サービス購入費の支払い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 A	施設整備費相当 開業準備費相当	設計・建設期間中 及び施設引渡後	3回 (アを参照)
サービス購入費 B	「維持管理・運営費相当」より「光熱水費相当」及び「運營業務の収入」を差し引いたもの	平成30年4月 ～平成40年3月 (10年間)	40回 (年4回)
サービス購入費 C	光熱水費相当	平成30年4月 ～平成40年3月 (10年間)	40回 (年4回)

ア サービス購入費A（施設整備費相当）について

本市は、サービス購入費Aについては、施設整備費を年度ごとの出来高で支払う。開業準備費もこれに含まれる。

なお、前払金及び部分払の支払いについては、秦野市財務規則及び秦野市契約規則の定めるところによるものとする。

支払い日は、請求を受けた日から原則として30日以内（当該期日が銀行営業日でない場合は翌営業日とする。）とする。

イ サービス購入費B（「維持管理・運営費相当」より「光熱水費」及び「運營業務の収入」を差し引いたもの）について

本市は、サービス購入費Bについて、供用開始から事業期間終了までの10年間にわたり、年4回、全40回で支払う。

サービス購入費の支払時期

	支払対象期間	支払日
1回目	4月1日～6月30日	請求を受けた日から原則として30日以内（当該期日が銀行営業日でない場合は翌営業日とする。）。
2回目	7月1日～9月30日	
3回目	10月1日～12月31日	
4回目	1月1日～3月31日	

ウ サービス購入費C（光熱水費相当）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を支払う。

支払時期については、イのとおりとする。

4 サービス購入費の改定について

(1) 改定に対する基本的な考え方

ア 建設期間中のサービス購入費

建設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。

イ 維持管理・運営期間中のサービス購入費（物価変動）

維持管理・運営期間中の物価リスクについては、主として本市が負担するものとし、物価変動を踏まえ一定の改定を行う。

ウ 維持管理・運営期間中のサービス購入費（需要変動）

維持管理・運営期間中の需要リスクについては、本市と事業者の双方が負担するものとし、利用料収入の実績等の需要変動を踏まえ一定の改定を行う。

(2) 具体的な改定方法

ア 物価変動に伴う施設整備費の改定（サービス購入費A）

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、本市と事業者の協議により変更額を決定する。見直しの基準としては、本市が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っては、本市がその内容を定め、事業者に通知するものとする。

(ア) 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

(イ) 予期することのできない特別な事情により、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

イ 物価変動に伴う維持管理・運営費の改定

(ア) 物価変動の評価について

事業契約に定めた維持管理及び運営費を基準額とし、(イ)に示す業務毎の指標について前回改定年度の物価変動を勘案して設定した改定率を乗じ、各年度4月1日以降のサービス購入費に反映させる。なお、サービス購入費への反映は、前回改定が行われた時と比べて改定率に0.03以上の変動が認め得る場合に行う。ただし、光熱水費については、この限りではない。

改定率に小数点以下第四位未満の端数が生じた場合には、これを切り捨てるものとする。また、(イ)に示す各指標が廃止、改案された場合には、相互の協議を経て、本市が新たに適切な指標を指定するものとする。

(イ) 各指標の改定率について

区分	業務	使用する指標	計算方法
維持管理業務にかかる費用	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植栽・外構施設保守管理業務に要する費用 ④環境衛生管理業務に要する費用 ⑤長期修繕計画策定業務に要する費用 ⑥清掃業務に要する費用 ⑦警備業務に要する費用 ⑧駐車場管理業務	企業向けサービス価格指数：総平均【※1】	改定率①
運営業務にかかる費用	①総括マネジメント業務に要する費用 ②総合管理業務に要する費用 ③施設運営業務に要する費用	賃金指数：賃金現金給与総額・調査産業計（従業者5人以上）【※2】	改定率②
光熱水費	光熱水費	提案時の価格を基準に実績及び原因分析に基づく検討・協議	
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	賃金指数：賃金現金給与総額・調査産業計（従業者5人以上）【※2】	改定率②

(改定率及び計算方法)

改定率①の場合 $AP_t = AP_o \times (CSPI_{t-1}/CSPI_{o-1})$
改定率②の場合 $AP_t = AP_o \times (WI_{t-1}/WI_{o-1})$

AP_t = t 年度の改定後の各サービス購入費 AP_o = 前回改定後のサービス購入費 $CSPI_{t-1}$ = t-1 年度（改定時の前年度）の「企業向けサービス価格指数」 $CSPI_{o-1}$ = 前回改定時の前年度の「企業向けサービス価格指数」 WI_{t-1} = t-1 年度（改定時の前年度）の「賃金指数」 WI_{o-1} = 前回改定時の前年度の「賃金指数」

※1 企業向けサービス価格指数

「企業向けサービス価格指数」（物価指数月報・日銀調査統計局）を使用する場合には、毎年度4月に公表される最新の年度データを使用する。

※2 賃金指数

「賃金指数」（毎月勤労統計・厚生労働省）を使用する場合には、毎年度5月に公表される最新の年度データを使用する。

ウ 需要変動に伴う維持管理・運営費の改定

維持管理・運営期間中のサービス購入費は、次の事業については、需要リスクを本市及び事業者が負担することとし、利用者数等の増減を踏まえ、サービス購入費に反映し、サービス購入費の該当部分の増額または減額を行う。その他の事業については、事業者が需要リスクを全て負担するものとする。

事業の種類	算定式	需要変動の反映方法
要求施設における一般開放利用及び駐車場事業	①	・サービス購入費Bに対し、算定式①で算定した改定額を増額または減額する。
光熱水費	—	・基本的には提案金額を支払額とする。ただし、供用開始1年目と3年目には、実績及び原因分析に基づき価格改定を検討する機会を設ける。

(ア) 算定式①による改定額

要求施設を用いた事業(付帯事業を除く。)については、算定式①の基準を適用し、各年度の収入実績をサービス購入費に反映させて支払う。提案時のサービス購入費に対し、下記の改定額を反映させてサービス購入費を支払うこととする。

<p>◆改定の計算式</p> <p>改定後のサービス購入費B = 提案時のサービス購入費B - 各業務における算定式①による改定額の合計</p> <p>◆算定式①による改定額 (各年度の当該業務に関する収入実績額 - 各年度の当該業務に関する提案時収入見込額) × 50%</p> <p>※ただし、改定額は各年度の当該業務に関する提案時収入見込額の±20%までとする。</p>

当該業務に伴い収入が増加した場合、本市は、事業者に対し、収入実績額と提案時収入見込額の差額の50%をサービス購入費から減額して支払う。ただし、減額金額は、当該業務に関する提案時収入見込額の20%を限度とする。

当該業務に伴う収入が減少した場合、本市は、事業者に対し、収入実績額と提案時収入見込額の差額の50%をサービス購入費に増額して支払うこととする。ただし、増額金額は、当該業務に関する提案時収入見込額の20%を限度とする。

なお、改定額の算定にあたり、対象とする業務の範囲は次のとおりとし、各業務毎に算定式①による改定額を計算し、提案時のサービス購入費を増減して支払うものとする。

事業の種類	対象業務	改定額算定の区分
要求施設で実施する事業	一般開放利用の関連業務	当該業務のみの収入で算定
要求施設で実施する事業	駐車場事業の関連業務	当該業務のみの収入で算定

(イ) 光熱水費の変動について

光熱水費の支払いに当たっては、提案時の価格を基準とするが、利用者の増減に伴い、光熱水費の負担も変動することが考えられるため、以下のとおり改定を検討する機会を設ける。

- a 供用開始1年目、3年目は、実績にもとづく原因分析により、事業者は、本市と価格改定に関する協議を実施することが可能であり、合意に至れば価格改定を行う。
- b 2年目及び4年目以降は、価格改定に関する協議を実施せずに同額とする。

5 付帯事業について

付帯事業について、当初想定する収入より増額となった場合、増額分について一定の割合を本市に還元することを求める。還元の割合等については、事業者の提案に委ねるものとする。