

(仮称)南千里駅前公共公益施設整備等事業

サービス購入料の算定及び支払方法

第1 サービス購入料の構成

市が事業者に対して支払うサービス購入料は、次により構成される。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	概 要
サービス購入料1 （設計・建設に係る対価、一括支払分）	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設の設計業務、建設・工事監理業務に要する費用の一部（まちづくり交付金相当額） ・本施設の引渡完了後、一括して支払う
サービス購入料2 （設計・建設に係る対価、分割支払分）	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設の設計業務、建設・工事監理業務に要する費用（割賦元金。サービス購入料1を除く。）及び割賦元金に係る割賦金利 ・本施設の引渡完了後、維持管理・運営期間にわたって元金均等支払方式により支払う（年2回）
サービス購入料3 （維持管理・運営に係る対価）	サービス購入料3 - 1 <ul style="list-style-type: none"> ・本施設の維持管理業務（修繕業務を除く）及び運営業務に要する費用 ・本施設の引渡完了後、維持管理・運営期間にわたって毎回均等に支払う（年4回）
	サービス購入料3 - 2 <ul style="list-style-type: none"> ・本施設の修繕業務に要する費用 ・本施設の引渡完了後、維持管理・運営期間にわたって支払う（年4回） ・各回の支払金額は、事業者の提案によるものとする

本施設の維持管理業務及び運営業務（独立採算部分、郵便局部分を除く）に係る光熱水費は、市が実費を負担する。なお、飲食スペース及び自動販売機の運営に係る光熱水費は事業者が負担し、郵便局部分に係る光熱水費は、郵便局が実費を負担する。

第2 サービス購入料の算定方法

1 サービス購入料1（設計・建設に係る対価、一括支払分）

（1）対象となる費用

サービス購入料1の対象となる費用は、業務要求水準書に示す事業者の業務のうち、設計業務、建設業務及び工事監理業務に要する費用の一部（まちづくり交付金相当額）とす

る。

(2) 算定方法

サービス購入料1は、国から市に対して支払われるまちづくり交付金相当額とする。

2 サービス購入料2(設計・建設に係る対価、分割支払分)

(1) 対象となる費用

サービス購入料2の対象となる費用は、業務要求水準書に示す事業者の業務のうち、設計業務、建設業務及び工事監理業務に要する次の費用(サービス購入料1を除く)とする。

ア 設計費

(ア) 事前調査業務費

(イ) 本施設の設計業務費

(ウ) 電波障害調査費

(エ) 本施設整備に伴う各種申請業務費

(オ) まちづくり交付金の申請支援業務

イ 建設費

(ア) 既存施設(歩行者用デッキ、タクシー待合所兼事務所及び自転車駐車場)及び樹木の解体・撤去業務費

(イ) 本施設の建設業務費(歩行者デッキ等(入札説明書の第2の7の(1)のイの(ウ)に定める歩行者デッキ等を指す)の建設工事を含む)

(ウ) 什器・備品等設置業務費

(エ) 近隣対応・対策費

(オ) 電波障害対策費

(カ) 所有権移転に係る業務費

(キ) その他業務を実施する上で必要な関連業務費

ウ 工事監理費

エ その他費用(建中金利、融資組成手数料、市への所有権移転費用、施設の設計及び建設に係る保険料など)

(2) 算定方法

サービス購入料2は、事業者の提案による上記費用の合計額を割賦元金とし、「基準金利+スプレッド(事業者の提案による)」により定めた金利により、維持管理・運営期間を返済期間とする20年の元金均等支払方式で算出される割賦金利と割賦元金の合計とする。

基準金利は、6カ月LIBORベース10年物(円-円)金利スワップレート(午前10時にTELERATEから発表されるTOKYO SWAP REFERENCE RATE(T.S.R))とし、提案用基準金利は、入札公告日の金利とする。

割賦金利は、本施設の引渡予定日の翌日以降発生するものとする。

3 サービス購入料3（維持管理・運営に係る対価）

（1）サービス購入料3 - 1

ア 対象となる費用

サービス購入料3 - 1の対象となる費用は、業務要求水準書に示す事業者の業務のうち、維持管理業務及び運営業務（独立採算部分を除く。）に要する次の費用とする。

（ア）維持管理費

- a 建築物保守管理業務費
- b 建築設備保守管理業務費
- c 多目的ルーム保守管理業務費
- d 外構施設保守管理業務費
- e 環境衛生管理業務費
- f 清掃業務費
- g 植栽維持管理業務費
- h 警備業務費
- 駐車場・駐輪場管理業務費
- j その他業務を実施する上で必要な関連業務費

（イ）運営費

- a コンシェルジュ及び千里ニュータウン建設記念館運営業務費

（ウ）その他費用（保険料、S P C運営経費など）

イ 算定方法

サービス購入料3 - 1は、本施設の維持管理業務及び運営業務に要する上記費用の維持管理・運営期間にわたる合計額として事業者が提案した金額とし、各回均等払いとする。

（2）サービス購入料3 - 2

ア 対象となる費用

サービス購入料3 - 2の対象となる費用は、業務要求水準書に示す事業者の業務のうち、修繕業務に要する費用とする。

イ 算定方法

サービス購入料3 - 2は、本施設の修繕業務に要する費用の維持管理・運営期間にわたる合計額として事業者が提案した金額とし、各回の支払金額は事業者の提案によるものとする。

第3 サービス購入料の支払方法

1 支払方法の基本的な考え方

事業者は、本事業において、施設整備から維持管理・運営までのサービスを事業者の責任により一体として提供するため、市は提供されるサービスを一体のものとして購入し、その対価を一体として、平成24年3月を予定している引渡日以降、維持管理・運営期間にわたり分割して支払うものとする（引渡後一括して支払うサービス購入料1を除く。）。

2 支払方法の基本的事項

サービス購入料1の支払は、本施設の引渡しの完了確認後、平成24年度内に一括して行うことを予定している。

サービス購入料2の支払は、年2回（各事業年度の半期末（10月、4月））行うことを予定している。第1回目の支払時期は平成24年10月を予定している。

サービス購入料3の支払は、年4回（各事業年度の四半期末（7月、10月、1月、4月））行うことを予定している。第1回目の支払時期は、サービス購入料3-1については平成24年4月を、サービス購入料3-2については平成24年7月を予定している。

市は毎回、事業者から適法な請求書を受領後、原則として30日以内に支払う。

3 各サービス購入料の支払方法

（1）サービス購入料1（設計・建設に係る対価、一括支払分）

市は、事業契約書の規定に従い、本施設の引渡しの完了を確認し、事業者に対してサービス購入料1を一括して支払う。

市は平成24年度のまちづくり交付金の交付に向けて平成23年度中に交付準備を行うことを予定しているが、入札時点において交付金額を確定することは困難なため、入札時には当該費用を見込まずに入札すること。

本施設の整備に対し、まちづくり交付金が交付されることになったときは、市が受領する交付金に合わせサービス購入料1を設定し、それに合わせてサービス購入料2の金額を調整したうえで支払われるよう、市と事業者との間で協議し、事業契約を変更するものとする。この金額の変更に伴い事業者が発生する費用は市と事業者との間で協議し、精査したうえで定めるものとする。

(2) サービス購入料2 (設計・建設に係る対価、分割支払分)

ア 割賦元金

市は、事業契約書の規定に従い、本施設の引渡しの完了を確認し、事業者に対してサービス購入料2 (割賦元金部分) を、本施設の引渡日以降、維持管理・運営期間にわたり、各事業年度の支払額が均等になるように支払う。事業者は、各事業年度の9月及び3月の各末日に支払に係る請求書を市に提出する。市は、請求を受けた日から30日以内にサービス購入料2 (割賦元金) を支払う。

各回の支払額は、次のとおりとする。

支払回数	支払額	支払予定時期
第1回	割賦元金全額の1/40	平成24年10月
第2回	割賦元金全額の1/40	平成25年4月
第3回	割賦元金全額の1/40	平成25年10月
.....
第40回	割賦元金全額の1/40	平成44年4月

イ 割賦金利

割賦金利は、割賦元金とともに、本施設の引渡日以降、維持管理・運営期間にわたり支払う予定である。各回の支払額は、上記アに示すとおり割賦元金を支払うものとして、第2の2の(2)に示す算定方法に基づき算定する。事業者は、各事業年度の9月及び3月の各末日に支払に係る請求書を市に提出する。市は、請求を受けた日から30日以内にサービス購入料2 (割賦金利) を支払う。

各回の支払額は、次のとおりとする。

支払回数	割賦金利の計算期間	支払予定時期
第1回	施設引渡日の翌日から平成24年9月30日まで	平成24年10月
第2回	平成24年10月1日から平成25年3月31日まで	平成24年4月
第3回	平成25年4月1日から平成25年9月30日まで	平成25年10月
.....
第40回	平成43年10月1日から平成44年3月31日まで	平成44年4月

(3) サービス購入料3 (維持管理・運営に係る対価)

ア サービス購入料3 - 1 (修繕業務費を除く維持管理・運営に係る対価)

事業者は、本施設の引渡し後、各四半期の最終月の翌月10日までに四半期総括書を市に提出するものとする。

市は、四半期総括書を受領した場合、当該受領日から14日以内に事業者に対して業務確

認結果を通知する。

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 3 - 1 支払に係る請求書を市に提出する。市は、請求を受けた日から30日以内に、事業者に対してサービス購入料 3 - 1 を支払う。

サービス購入料 3 - 1 は、維持管理・運営期間にわたり、原則として各回の支払額を一定として支払う予定である（1円未満の端数は、第4四半期で調整する）。

事業契約が途中で解除され、又は実際の運営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、対象期間の開館日による日割計算とする。第1回の支払額は、引渡日の翌日から平成23年度末までの日割計算とする。

なお、事業期間の最終四半期（平成44年1月から3月まで）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	施設引渡日の翌日から平成24年3月31日まで	平成24年4月
第2回	平成24年4月1日から平成24年6月30日まで	平成24年7月
第3回	平成24年7月1日から平成24年9月30日まで	平成24年10月
.....
第81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4月

イ サービス購入料 3 - 2（修繕業務に係る対価）

事業者は、本施設の引渡し後、平成24年7月を初回として、各四半期の最終月の翌月10日までに四半期総括書を市に提出するものとする。

市は、四半期総括書を受領した場合、当該受領日から14日以内に事業者に対して業務確認結果を通知する。

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 3 - 2 支払に係る請求書を市に提出する。市は、請求を受けた日から30日以内に、事業者に対してサービス購入料 3 - 2 を支払う。

サービス購入料 3 - 2 は、維持管理・運営期間にわたり、事業者の提案による各回の修繕費の金額（各回均等とする必要はない）を支払う予定である（1円未満の端数は、第4四半期で調整する）。

事業契約が途中で解除され、又は実際の運営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、対象期間の開館日による日割計算とする。

なお、事業期間の最終四半期（平成44年1月から3月まで）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	平成24年4月1日から平成24年6月30日まで	平成24年7月

第2回	平成24年7月1日から平成24年9月30日まで	平成24年10月
第3回	平成24年10月1日から平成24年12月31日まで	平成25年1月
.....
第80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4月

(4) 消費税等

消費税等（消費税及び地方消費税）については、サービス購入料の区分ごとに、その相当額を支払期ごとに算定する。

4 サービス購入料の減額措置

市は、事業期間にわたり、本事業の実施に関する各業務の業績等の監視を行い、業務要求水準書及び提案書により規定される業務要求水準が達成されていない場合は、支払額の減額を行う。減額等の措置については、モニタリング及び減額措置等（資料 - 7）によるものとする。

第4 サービス購入料の改定方法

1 物価変動による改定

(1) サービス購入料1及びサービス購入料2の改定

サービス購入料1及びサービス購入料2は、物価変動による改定を次のとおり行う。

ア 建設工事着工月までの改定

(ア) 対象とする費用

サービス購入料1及びサービス購入料2のうち、第2の2の(1)のイの(イ)に規定する本施設の建設費について、改定を行う。

(イ) 物価変動の指標値

物価変動の指標値として、「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。

(ウ) 改定の計算方法

入札公告の日が属する月の物価変動の指標（平成21年4月の指標）と、建設工事着工日が属する月の物価変動の指標（次に示す平成n年 月の指標）とを比較し、100分の1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、次のとおり改定を行う。

費用の改定は、(ア)のとおり本施設の建設費に対して行い、費用の改定の請求及び協議は、建設工事着工日以後3か月以内に行うものとする。

$$P_n = P_r \times \frac{\text{デフレーター}_n / Q_n}{\text{デフレーター}_r / Q_r}$$

$$\text{ただし、} \left| \frac{\text{デフレーター}_n / Q_n}{\text{デフレーター}_r / Q_r} - 1 \right| > 1.0\%$$

P_r ：提案時の建設費（消費税等を除く）

P_n ：改定後の建設費（消費税等を除く）

デフレーター_r：入札公告時（平成21年4月）の指標

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）の指標

Q_r ：1 + 入札公告時の消費税等の税率

Q_n ：1 + 平成n年x月（建設工事着工日の属する月）の消費税等の税率

イ 建設期間中の改定

(ア) 対象とする費用

サービス購入料1及びサービス購入料2のうち、第2の2の(1)のイの(イ)に規定する本施設の建設費について、改定を行う。

(イ) 改定方法

市又は事業者は、建設工事着工日から本施設の引渡し予定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には、(ア)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。市と事業者は、前項における建設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日以内に協議が調わない場合には、市が改定額及び改定時期を定め、事業者に通知する。

- a 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、本事業の継続に重大な支障をきたすほどに建設費が不相当となった場合
- b 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費が著しく不相当となった場合

(2) サービス購入料3の改定

サービス購入料3は、物価変動による改定を次のとおり行う。

ア 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
維持管理費	建築物保守管理業務費	「企業向けサービス価格指数」- 建物サービス（消費税抜） （物価指数月報・日銀調査統計局）	改定率
	建築設備保守管理業務費		
	多目的ルーム保守管理業務費		
	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		
	植栽維持管理業務費		
	駐車場・駐輪場管理業務費		
	警備業務費	「企業向けサービス価格指数」- 警備（消費税抜） （物価指数月報・日銀調査統計局）	改定率
修繕業務費	「建設物価指数月報」- 建築費指数 / 標準指数 / 事務所SRC7,000m ²		
運営費	コンシェルジュ及び千里ニュータウン建設記念館	「企業向けサービス価格指数」- 労働者派遣サービス（消費税抜）	改定率

	運營業務費	(物価指数月報・日銀調査統計局)	
その他	その他費用	「企業向けサービス価格指数」- その他の専門サービス(消費税抜) (物価指数月報・日銀調査統計局)	改定率

イ 改定の条件

毎年度1回、前年度の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

イの条件により改定を行う場合の計算方法は、次のとおりとする。

改定率 (修繕業務以外)の場合

$$P_{n'} = P_n \times C S P I_{n-2} / C S P I_r$$

ただし、 $|(C S P I_{n-2} / C S P I_r) - 1|$ 1.5ポイント

$P_{n'}$: 改定後のn年度のP業務の対価(税抜き)

P_n : 改定前のn年度のP業務の対価(税抜き)

$C S P I_{n-2}$: n-2年度の平均指数(C S P I : Corporate Service Price Index)

$C S P I_r$: 前回改定時の平均指数(改定が行われていなかった場合は、入札公告の日が属する年度の平均指数)

改定率 (修繕業務)の場合

$$P_{n'} = P_n \times B C C I_{n-2} / B C C I_r$$

ただし、 $(B C C I_{n-2} / B C C I_r) - 1$ 1.5ポイント

$P_{n'}$: 改定後のn年度の修繕業務の対価(税抜き)

P_n : 改定前のn年度の修繕業務の対価(税抜き)

$B C C I_{n-2}$: n-2年度の平均指数(B C C I : Building Construction Cost Index)

$B C C I_r$: 前回改定時の平均指数(改定が行われていなかった場合は、入札公告の日が属する年度の平均指数)

改定後のサービス購入料の1円未満の端数は切り捨てとする。

(計算例)

平成25年度の支払予定額が100万円、前回改定時の指標である平成20年度の指数が90、平成23年度の指数が108の場合:

平成25年度改定率(平成23年度の物価を反映)

$$= \text{平成23年度指数} [108] \div \text{平成20年度指数} [90]$$

$$= 1.2$$

平成25年度のサービス購入料3(改定後)

$$= \text{平成25年度のサービス購入料(改定前)} [100\text{万円}] \times 1.2$$

$$= 120\text{万円}$$

エ 改定の手続

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3の合計金額を市に通知し、市の確認を受ける。改定を行わない場合も同様とする。

なお、消費税率が改定された場合は、新たな消費税率に基づいて算出する。

オ その他

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

2 金利変動による改定

サービス購入料2は、金利変動による改定を次のとおり行う。

ア 初回の改定

提案用基準金利と、本施設の引渡予定日（平成24年2月29日）の2営業日前の基準金利（以下、「新基準金利1」という。）に差が生じた場合は、「新基準金利1 + スプレッド」により定めた金利により、維持管理・運営期間を返済期間とする元金均等支払方式で算出される割賦金利を再計算し、サービス購入料2の各回支払額を改定する。

イ 第2回（10年後）の改定

新基準金利1と、平成34年2月28日の2営業日前の基準金利（以下、「新基準金利2」という。）に差が生じた場合は、「新基準金利2 + スプレッド」により定めた金利により、維持管理・運営期間の残り期間を返済期間とする元金均等支払方式で算出される割賦金利を再計算し、サービス購入料2の各回支払額を改定する。

ウ スプレッド

スプレッドは事業期間中一定とし、見直しは行わない。