

盛岡中央消防署新庁舎及び
（仮称）山岸出張所庁舎整備等事業

サービス対価の算定及び支払方法
（平成25年3月14日修正）

盛岡中央消防署新庁舎及び(仮称)山岸出張所庁舎整備等事業(以下「本事業」という。)は、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。)の定める手続きにより、盛岡地区広域消防組合(以下「組合」という。)が実施するものである。組合は、本事業を適正かつ確実に実施した場合のサービス対価を事業者を支払うものとし、以下にその算定方法と支払方法を示す。

なお、本記載内容において用いられる用語は、別段の定めがないかぎり事業仮契約書第5条に定める用語の定義に定めるところによる。

第1 サービス対価の構成

1 サービス対価の構成

サービス対価は、新庁舎及び出張所の施設整備等業務に係る費用(以下「施設整備費」という。)、現庁舎の解体撤去業務に係る費用(以下「解体撤去費」という。)、新庁舎及び出張所の維持管理業務の実施に係る費用(以下「維持管理費」という。)及び本事業を実施するために事業者が必要とする費用(以下「その他の費用」という。)から構成されるものとする。

各費用の概要は、次の(1)から(4)までのとおりとする。

(1) 施設整備費(サービス対価A及びB)

施設整備費は、割賦原価と割賦手数料から構成される。

ア 割賦原価

割賦原価は、事業契約の締結日から新庁舎及び出張所の引渡日までに事業者が施設整備業務の実施のために要する費用とする。なお、割賦原価は、新庁舎に係るもの(割賦原価A)と出張所に係るもの(割賦原価B)に分けるものとする。ただし、事業者の開業に伴う諸費用及び事業者の運営費(人件費及び事務費等)は、新庁舎に係る割賦原価Aに含めるものとする。

イ 割賦手数料

割賦手数料は、下記第2-3(1)アに定める回数による割賦支払に必要な割賦金利とする。なお、割賦手数料は、事業者の税引前利益の一部を含むものとし、新庁舎に係るもの(割賦手数料A)及び出張所に係るもの(割賦手数料B)に分けるものとする。

割賦手数料の料率は、基準金利と事業者の提案による利ざや(スプレッド)の合計とする。基準金利の詳細は、下記第2-3(1)イに示す。

(2) 解体撤去費(サービス対価C)

解体撤去費は、事業契約の締結日から現庁舎の解体撤去終了日までに事業者が解体撤去業務の実施のために要する費用とする。なお、解体撤去費には、事業者の開業に伴う諸費用及び事業者の運営費(人件費、事務費等)を含めないものとする。

(3) 維持管理費(サービス対価D及びE)

維持管理費は、新庁舎及び出張所の引渡日の翌日から事業期間の末日までの間の、新庁舎に係る建物保守管理業務、設備保守管理業務、外構保守管理業務、修繕更新業務、防災学習コーナー展示保守管理業務及び清掃業務並びに出張所の建物保守管理業務、設

備保守管理業務及び外構保守管理業務（植栽管理を除く。）の費用とする。

(4) その他の費用（サービス対価F）

その他の費用は、新庁舎及び出張所の引渡日の翌日から事業期間の終了日までの間に、本事業を実施するために事業者が必要とする費用及び事業者の税引前利益（上記(1)イに計上される部分を除く。）とする。

2 サービス対価の内訳

サービス対価を構成する各費用の内訳は、次表に示すとおりとする。

表. サービス対価の内訳

項目	支払区分	費用の内容	
サービス対価	サービス対価A (新庁舎に係る施設整備費)	割賦原価A	事前調査費、設計費、建設工事費、工事監理費、備品調達費 周辺家屋影響調査及び近隣対策業務費 電波障害調査及び対策費、各種申請等業務費 事業者の開業に伴う諸費用 引渡日までの事業者の運営費（人件費、事務費等） 融資関連手数料、建中金利 その他新庁舎の整備に関する初期投資と認められる費用等
		消費税等A	割賦原価Aに係る消費税等
		割賦手数料A	資金調達に必要な融資等に係る金利、事業者の税引前利益の一部
	サービス対価B (出張所に係る施設整備費)	割賦原価B	事前調査費、設計費、建設工事費、工事監理費、備品調達費 周辺家屋影響調査及び近隣対策業務費 電波障害調査及び対策費、各種申請等業務費 融資関連手数料、建中金利 その他出張所の整備に関する初期投資と認められる費用等
		消費税等B	割賦原価Bに係る消費税等
		割賦手数料B	資金調達に必要な融資等に係る金利、事業者の税引前利益の一部
	サービス対価C (現庁舎に係る解体撤去費)	解体撤去費	事前調査費、設計費、解体工事費、工事監理費、各種申請等業務費、建中金利、その他解体撤去に関する初期投資と認められる費用等
		消費税等C	解体撤去費に係る消費税等
	サービス対価D (新庁舎に係る維持管理費)	維持管理業務費D	建物保守管理業務費、設備保守管理業務費、外構保守管理業務費
		修繕更新業務費	修繕更新業務費用
		展示保守管理費	防災学習コーナーの展示保守管理業務費用
		清掃費	清掃業務費用
サービス対価E (出張所に係る維持管理費)	消費税等D	維持管理業務費D、修繕更新業務費、展示保守管理費及び清掃費に係る消費税等	
	維持管理業務費E	建物保守管理業務費、設備保守管理業務費、外構保守管理業務費	
サービス対価F (その他費用)	消費税等E	維持管理業務費Eに係る消費税等	
	その他費用	供用開始日以降の事業者の運営費（人件費、事務費等） 事業者の税引前利益（割賦手数料に計上される部分を除く。）	
	消費税等F	その他費用に係る消費税等	

※ 表中にある「消費税等」とは、消費税及び地方消費税をいう。

第2 サービス対価の算定及び支払方法

1 支払方法の基本的な考え方

事業者は、本事業において、施設整備業務及び維持管理業務に係るサービスを事業者の責任により一体として提供するものであるため、組合は、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引渡日以降事業期間にわたり分割して支払うものとする。ただし、解体撤去費（サービス対価C）については、解体撤去完了後に一括で支払うものとする。

2 支払方法の基本的事項

組合は、サービス対価について、下記3で算定された各費用の支払額及びその各々に係る消費税等について、原則として、毎回、組合が事業者からの請求を適法に受領した後30日以内に支払うものとする。

サービス対価の支払いは年2回とし、引渡日の翌日から平成28年9月30日までの分を第1回、平成28年10月1日から平成29年3月31日までの分を第2回とし、第3回以降の支払いについては、その後毎年4月1日から9月30日までの半期分、10月1日から3月31日までの半期分を支払うものとする。

3 各費用の支払額の算定方法

サービス対価を構成する各費用の各回の支払額は、次の(1)から(5)までのとおり算定する。

(1) 施設整備費（サービス対価A及びB）

ア 割賦原価

割賦原価は、新庁舎に係るもの（割賦原価A）及び出張所に係るもの（割賦原価B）に分け、それぞれ引渡日以降事業期間にわたり、年2回、全40回に分割して支払うものとする。また、各事業年度の割賦原価（消費税等相当額を除く。）の支払額と下記イに示す割賦手数料の合計額が毎回同額となるように支払うものとする（元利均等償還）。

イ 割賦手数料

割賦手数料は、割賦原価A及び割賦原価Bとともに、それぞれ割賦手数料A及び割賦手数料Bとして、新庁舎及び出張所の引渡日以降事業期間にわたり、年2回、全40回に分けて支払うものとする。

各回の支払額は、上記アに示すとおりに割賦原価を支払うものとして、基準金利と事業者の提案による利ざや（スプレッド）の合計として求められる割賦手数料の料率に基づき算定する。なお、割賦手数料A及び割賦手数料Bに係るスプレッドは同一とする。

割賦手数料の計算期間は、各支払期の期初（4月1日又は10月1日）から期末（9月30日又は3月31日）とする。なお、第1回目の割賦手数料の計算期間は、本施設等の引渡日の翌日から平成28年9月30日までとする。

基準金利の算定方法は、次のとおりとする。

(ア) 適用金利

適用金利は、午前10時現在の東京スワップレファレンスレート（TSR）としてテレレート17143ページに掲載されている6か月LIBORベース10年もの（円/円）金利スワップレートとする。

(イ) 基準金利の決定日

基準金利については、施設引渡日の2銀行営業日前に確定し、平成38年4月1日の2銀行営業日前に見直しを行う。なお、基準金利の見直し後における割賦原価（消費税等相当額を除く。）の支払額と割賦手数料の合計額が毎回同額となるように支払うものとする。また、平成28年度から平成37年度までの割賦原価の支払総額と平成38年度から平成47年度までの割賦原価の支払総額が同額となるように支払うものとする。

(ウ) 入札価格算定に当たっての提案金利

入札価格の算定に当たっては、平成25年4月19日（金）の午前10時現在における(ア)の金利を基準金利として用いることとする。

(2) 解体撤去費

解体撤去費は、現庁舎の解体撤去業務が完了し、組合が事業者からの請求を適法に受領した後30日以内一括で支払うものとする。

(3) 維持管理費

維持管理費も施設整備費と同様に、新庁舎及び出張所の引渡日以降事業期間にわたり、年2回、全40回の支払とする。維持管理費は、原則として各回同額を支払うものとする。

ただし、維持管理費のうち、修繕更新業務費については、事業期間を概ね5年毎に4区分し、各区分内においては各回同額を支払うものとする。区分毎の各回支払額は事業者の提案に基づくものとする。

また、引渡日の翌日から平成28年9月30日までの維持管理費は、他の支払回における支払額の6分の5に相当する金額とする。

表. 維持管理費の支払額の算定方法

区分	対象期間	対象支払回	修繕更新費	修繕更新費以外の維持管理費
1	引渡日の翌日～平成33年3月31日	第1回	$[a \times 5 / 6]$ 円	$[e \times 5 / 6]$ 円
		第2回～第10回	$[a]$ 円	$[e]$ 円
2	平成33年4月1日～平成38年3月31日	第11回～第20回	$[b]$ 円	$[e]$ 円
3	平成38年4月1日～平成43年3月31日	第21回～第30回	$[c]$ 円	$[e]$ 円
4	平成43年4月1日～平成48年3月31日	第31回～第40回	$[d]$ 円	$[e]$ 円

(4) その他の費用

その他の費用も施設整備費及び維持管理費と同様に、本施設等の引渡日以降事業期間にわたり、年2回、全40回の支払を予定している。

その他の費用は、原則として各回同額を支払うものとする。ただし、引渡日以前の事業者の運営費は割賦原価に含め、引渡日の翌日から平成28年9月30日までの事業者の運営費は、他の支払回における支払額の6分の5に相当する金額とする。

(5) 消費税等

消費税等（消費税及び地方消費税）については、サービス対価A～Fの区分毎に、その相当額を支払期毎に算定する。

(6) 1円未満端数の取扱

第12の表・サービス対価の内訳に定める支払区分別の半期に係る対価毎に、「国等の債権債務等の金額の端数計算に関する法律」（昭和25年法律第61号）に基づき、1円未満の端数を処理する。

第3 入札価格及び落札価格との関係

入札価格は、サービス対価を構成するサービス対価A～Fの全ての見積価格の合計（税抜き）とし、入札書に記載された金額に消費税等相当額を加えた金額をもって落札価格とする。

第4 サービス対価の内訳の算定

サービス対価の内訳については、要求水準の変更等が生じた場合に、事業費の変更を適切に行うために、各段階において精査し、平成27年9月30日までに確定するものとする。

具体的には、事業契約締結時、基本設計完了時、実施設計完了時及び平成27年9月30日、その他要求水準の変更等が生じた時に、事業者はサービス対価についてその内訳の算定を行い、組合の確認を受けるものとする。

第5 サービス対価の改定

1 基本的考え方

施設整備費については、第23(1)イ(イ)に示す基準金利の見直しに伴うものを除き、原則として改定を行わない。

維持管理費及びその他の費用については、物価変動に基づき、年度毎に見直すものとする。

なお、要求水準の変更その他により必要に応じて、組合及び事業者が協議の上、PFI事業費の改定を行うことができるものとする。

2 施設整備費の物価変動に基づく改定

施設整備費のうち、物価変動に基づく建設工事費及び解体撤去費の改定は、次に掲げる場合に限り行う予定である。

- (1) 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、建設工事費が不相当となった場合（単品スライド）

ア 基本的な考え方

単品スライドの運用に当たっては、「盛岡市工事請負契約約款第25条第5項（いわゆる「単品スライド条項」）の運用について」を準用する。

イ 基準日等

単品スライドは、建設工事の着工日の属する月以降の物価変動について適用する。

ウ 適用対象

新庁舎及び出張所の建設工事に係る鋼材類及び燃料油（平成27年6月30日までに購入したものに限り。）

エ 物価資料等

スライド額を算定するに当たっては、下記の物価資料等の価格を基本とする。

(ア) 建設物価（建設物価調査会 月刊）

(イ) 建築コスト情報（建設物価調査会 季刊）

(ウ) 建築施工単価（経済調査会 季刊）

- (2) 予期することの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、建設工事費及び解体撤去費が著しく不相当となった場合（インフレスライド）

ア 基本的な考え方

インフレスライドの運用に当たっては、「東日本大震災に伴う賃金等の変動に対する盛岡市工事請負契約約款第25条第6項（いわゆる「インフレスライド条項」）の運用基準について」を準用する。

イ 基準日等

インフレスライドは、建設工事の着工日の属する月以降の物価変動について適用する。

ウ 適用対象

平成27年6月30日までに請求のあったものに限り。

エ 物価資料等

スライド額を算定するに当たっては、下記の物価資料等の価格を基本とする。

(ア) 建設物価（建設物価調査会 月刊）

(イ) 建築コスト情報（建設物価調査会 季刊）

(ウ) 建築施工単価（経済調査会 季刊）

3 維持管理費及びその他費用の物価変動に基づく改定

(1) 改定の時期

物価変動リスクを踏まえた対価の改定時期は、次のとおりとする。

ア 改定指標の評価: 毎年の6月30日時点で確認できる最新の指標により評価を行う。

イ 対価の改定: 原則として翌年度の4月1日以降の維持管理費の支払いに反映する。

(2) 改定方法

前回改定時の指標に対して、現指標が3%以上変動した場合に維持管理費及びその他の費用の改定を行う。事業契約締結以降、対価を改定していない費用については、平成25年6月30日時点で確認できる最新の指標を前回改定時の指標とみなす。

$$| \text{今回評価時の指標} / \text{前回改定時の指標} - 1 | \geq 3\%$$

ア 改定率

項目	内訳	使用する指標	計算方法
維持管理費	a 維持管理業務費	「企業向けサービス価格指数」－設備管理 (消費税抜き、物価指数月報・日銀調査統計局)	改訂率①
	b 修繕更新業務費	「建設物価指数月報」 －建築費指数/標準指数/事務所RC又はSRC (建設物価調査会)	改訂率②
	c 展示保守管理費	「企業向けサービス価格指数」－設備管理 (消費税抜き、物価指数月報・日銀調査統計局)	改訂率①
	d 清掃費	「企業向けサービス価格指数」－清掃 (消費税抜き、物価指数月報・日銀調査統計局)	改訂率①
その他費用	e 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 (消費税抜き、物価指数月報・日銀調査統計局)	改訂率①

それぞれの対価について、改定前の対価（及びその内訳）を基準額とし、年度毎に、以下の算定式に従って各年度の対価を確定する。なお、改定率は、小数点以下第3位までを有効とし、第4位以降は切り捨てるものとする。

イ 計算方法

$$\text{改定率①} : AP'_t = AP_t \times (\text{CSPI}_n / \text{CSPI}_m)$$

$$\text{改定率②} : AP'_t = AP_t \times (\text{BCCI}_n / \text{BCCI}_m)$$

m : 前回改定時年度（契約後未改定の場合は、事業契約締結年度）

n : 今回評価時年度

t : 今回費用改定をする対価の対象年度（t : m + 1, …, 事業終了年度）

AP_t : 改定前の t 年度 A 業務の対価

AP'_t : 改定後の t 年度 A 業務の対価

CSPI : Corporate Service Price Index（企業向けサービス価格指数）

BCCI : Building Construction Cost Index（建築費指数）

CSPI_m : 前回改定時の評価指標である、m年度の価格指数

CSPI_n : 今回改定時の評価指標である、n年度の価格指数

BCCI_m : 前回改定時の評価指標である、m年度の建築費指数

BCCI_n : 今回改定時の評価指標である、n年度の建築費指数

(計算例) 平成28年度の支払いが100万円、前回改定時の指標である平成25年度の指数が90、平成27年度の指数が108の場合：

平成28年度の改定率(平成27年度の物価反映)

= 平成27年度指数 [108] ÷ 平成25年度の指数 [90] = 1.2

平成28年度の対価(改定後)

= 平成28年度の対価(改定前) [100万円] × 1.2 = 120万円

第6 サービス対価の減額措置

組合は、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、「附属資料1 盛岡中央消防署新庁舎及び(仮称)山岸出張所庁舎整備等事業業務要求水準書」に定められた要求水準が達成されていない場合は、支払額の減額等を行う。減額等の措置の詳細については、「別紙2 業績等の監視及び改善要求措置要領」によるものとする。