

## （添付資料2） サービス購入料の算定及び支払方法

### 1. サービス購入料の支払い及び施設利用料金の取扱い

事業者は、本市が支払うサービス購入料、及び独立採算事業（カフェ及びコンビニ、自動販売機運営業務、提案事業等）の実施により参加者・利用者から徴収する料金によって、本事業に要する事業費等を回収するものとする。

なお、本施設利用者から徴収する施設利用料金収入は事業者が直接收受できるものとする。

#### （1）サービス購入料の支払い

サービス購入料として回収するものは、本施設の設計・建設業務の実施に係る費用（以下「設計・建設業務費」という。）及び本施設の維持管理・運営業務の実施に係る費用（カフェ及びコンビニ、自動販売機運営業務、提案事業等の独立採算事業の実施に係る費用を除く。以下「維持管理・運営業務費」という。）とする。

なお、サービス購入料については、金利変動及び物価変動に応じた改定等、予め定めた改定方法以外では見直しはせず、事業者の提案価格にて事業期間にわたり支払う予定である。

#### （2）施設利用料金の取扱い

事業者は、（仮称）ふれあいスペース運営業務における施設貸出業務において、有償で貸し出す諸室の利用料金収入を収受できる（利用料金の設定は要求水準書を参照のこと）。

実際の施設利用料金収入等が提案時想定を大きく上回った結果、事業者が当初期待した以上の事業収益を享受できる場合は、当初期待した以上の利益の一部相当を事業者の提案による方法にて本市あるいは市民に還元するものとする。なお、還元方法は、市民無料参加の地域交流イベントの開催等、提案による多様なアイデアを期待する。

## 2. サービス購入料の構成

本市が支払うサービス購入料の構成は以下のとおりである。

区	分	支払対象業務	費用の内訳	備考
サービス購入料1	設計・建設業務費（初期投資）の一括支払分	設計・建設業務  設計業務  建設・解体工事監理業務  建設・解体業務	左記業務に係る費用のうち、国庫交付金の対象及び本市の起債対象となる費用	・本施設整備に係る設計・建設業務費のうち実施設計費及び解体設計費、建設・解体工事費、外構工事費、工事監理費の一部（3. サービス購入料の支払い方法を参照のこと）。

サービス購入料2	設計・建設業務費（初期投資）の割賦支払分	設計・建設業務  設計業務  建設・解体工事監理業務  建設・解体業務	左記業務に係る以下の費用  ①設計・建設業務費のうち、一括支払い分を除いた額  ②事業者の開業に伴う費用（SPC組成費用等）  ③建中金利  ④融資組成費用、その他の建設に関する初期投資と認められる費用  ⑤上記①から④までの合計に対する本市の割賦支払利息	・設計業務には事前調査業務を含む。各業務内容は要求水準書（設計・建設）を参照のこと。  ・造りつけの什器備品等は要求水準書（設計・建設）別紙10（諸室諸元表）を参照のこと。  ・構内交換設備（PBX）はリース方式とすることから、建築設備保守管理業務（機器リース料）としてサービス購入料3（修繕、更新業務費以外の維持管理業務費支払分）の支払対象とする。  ・新大宮図書館及び（仮称）ふれあいスペースの運営に必要な什器備品費は、電動書庫を除きサービス購入料6に含み、電動書庫の設置に係る費用のみ本サービス購入料に含む。
----------	----------------------	---	--	---

<p>サービス購入料3</p>	<p>修繕、更新業務費以外の維持管理業務費支払分</p>	<p>維持管理業務のうち、修繕、更新業務以外の維持管理業務</p> <p>建築物保守管理業務</p> <p>建築設備保守管理業務</p> <p>駐車場・駐輪場の管理業務</p> <p>外構施設維持管理業務</p> <p>植栽管理業務</p> <p>清掃業務</p> <p>環境衛生管理業務</p> <p>警備業務</p>	<p>左記業務に係る以下の費用</p> <p>①準備期間に必要な費用</p> <p>②業務委託費及び委託にかかる事務諸経費</p> <p>③SPC 経費（人件費、監査費用等）</p> <p>④業務にかかる保険料等</p>	<p>・消耗品の費用は事業者の負担（本サービス購入料支払いの対象）とする。詳細は要求水準書（維持管理・運営）を参照のこと。</p> <p>・本施設の光熱水費は本市が負担するものとする。</p> <p>・構内交換設備（PBX）はリース方式とすることから、機器リース料として建築設備保守管理業務に含めてサービス購入料3の支払対象とする。</p>
<p>サービス購入料4</p>	<p>修繕、更新業務費支払分</p>	<p>維持管理業務のうち、修繕、更新業務</p> <p>修繕、更新業務</p>	<p>左記業務に係る以下の費用</p> <p>①準備期間に必要な費用</p> <p>②業務委託費及び委託にかかる事務諸経費</p> <p>③SPC 経費（人件費、監査費用等）</p> <p>④業務にかかる保険料等</p>	<p>・修繕、更新業務の内容は要求水準書（維持管理・運営）を参照のこと。</p>

<p>サービス購入料5</p>	<p>運営業務        (指定管理業務)         新大宮図書館運営業務         (仮称)ふれあいスペース運営業務        ①施設貸出業務        ②イベント開催業務        (要求事業)         新大宮図書館及び        (仮称)ふれあいスペースの什器備品保守管理業務</p>	<p>左記業務にかかる以下の費用</p> <p>①準備期間に必要な費用</p> <p>②業務委託費及び委託にかかる事務諸経費</p> <p>③SPC経費(人件費、監査費用等)</p> <p>④業務にかかる保険料等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・消耗品の費用は事業者の負担(本サービス購入料支払いの対象)とする。詳細は要求水準書(維持管理・運営)を参照のこと。</li> <li>・本施設の光熱水費は本市が負担するものとする。</li> <li>・ただし、独立採算事業に係る光熱水費については以下のとおりとする。</li> </ul> <p>ーカフェ及びコンビニ、自動販売機運営業務に関する光熱水費は事業者の負担とし、市によるサービス購入料支払いの対象外</p> <p>ー(仮称)ふれあいスペース運営業務における事業者の提案事業に関する光熱水費は原則、事業者負担とし、市によるサービス購入料支払いの対象外とするが、提案事業の内容に応じ、本市と協議するものとする。</p>
<p>サービス購入料6</p>	<p>運営業務        (指定管理ではない業務)         大宮図書館引越し業務         供用開始前図書購入業務         新大宮図書館及び        (仮称)ふれあいスペースの運営に必要な什器備品調達・設置業務         新庁舎総合案内業務</p>	<p>左記業務にかかる以下の費用</p> <p>①準備期間に必要な費用</p> <p>②業務委託費及び委託にかかる事務諸経費</p> <p>③SPC経費(人件費、監査費用等)</p> <p>④業務にかかる保険料等</p>	<p>左記業務にかかる以下の費用</p> <p>①準備期間に必要な費用</p> <p>②業務委託費及び委託にかかる事務諸経費</p> <p>③SPC経費(人件費、監査費用等)</p> <p>④業務にかかる保険料等</p>

### 3. サービス購入料の支払方法

各サービス購入料は下記の規定により算出し、割賦金利以外の部分に対して消費税及び地方消費税を加算して支払う。

なお、サービス購入料1及びサービス購入料2に対する消費税率は本施設の引渡し時に適用のある税率に、その他のサービス購入料に対する消費税率は実際の支払い時に提供のある税率に、それぞれよるものとし、変更分については本市が負担するものとする。

#### (1) サービス料購入料1（設計・建設業務費の一括支払分）

- 設計・建設業務費のうち、社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業）の対象及び本市の起債対象となる事業費合計額の77%の金額を設計・建設期間にわたりサービス購入料1として支払うことを想定している。なお、対象事業費は次表のとおりである。

##### 【サービス購入料1の対象事業費及び支払金額】

サービス購入料1の対象事業費	支払金額
実施設計費、解体設計費 解体工事費、建設工事費、外構工事費 工事監理費	対象事業費合計額 × 77%

- 各年度の支払いは、設計・建設期間中の各年度末において当該年度内に完成した部分の確認を本市が行い、対象事業費の出来高に応じて平成28年度分は平成29年5月末までに、平成29年度分は平成30年5月末までに、平成30年度分は所有権移転後の平成31年5月末までに一括して支払う。

##### 【各年度におけるサービス購入料1の支払金額】

年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
サービス購入料1の支払金額	(平成28年度分解体工事費の出来高金額) × 20%	(平成29年度分解体工事費及び建設工事費の出来高金額) × 20%	(対象事業費合計額 × 77%) - (平成28年度及び29年度の支払合計額)

- サービス購入料1の支払金額は現段階で本市が想定しているものであり、交付金等の支払金額により変動もあり得る。交付金等の金額が増額となった場合は、増額相当分をサービス購入料1に上乗せして支払う。また、当該金額が減額となった場合は、一括支払分は減額せずに支払うものとする。
- 事業者は提案にあたって、設計・建設業務費の一括支払分に相当する金額を上記計算式により算出し、サービス購入料1とすること。

**(2) サービス購入料2 (設計・建設業務費の割賦支払分)**

- 設計・建設業務費総額からサービス購入料1の一括支払分を除いた残額は、事業者より提案のあった金利を用い、維持管理運営期間にわたって平成31年7月(予定)を初回、平成51年4月(予定)を最終回として、毎年度四半期ごと(4月、7月、10月、1月)の計80回の元利均等払いにて支払う(各四半期業務終了後、本市は事業者より請求を受けた日から30日以内に支払う)。
- 割賦金利は次に示す基準金利と提案スプレッドの合計とする。なお、割賦金利は施設引渡し時から起算して計算するものとする。

採用期間	基準金利	基準日
施設引渡し日～ 平成51年4月 (本施設の引渡し日から 10年後に改定あり)	東京時間午前10時にテレレート17143頁に発表される東京スワップ・レファレンス・レート(TSR)6ヶ月LIBORベース10年物(円-円)金利スワップレートとする。	施設引渡し日の2営業日前 (金融機関の営業日でない 場合はその前営業日)

**(3) サービス購入料3 (修繕、更新業務費以外の維持管理業務費支払分)、サービス購入料5 (運営業務(指定管理業務)費支払分) 及びサービス購入料6 (運営業務(指定管理ではない業務)費支払分)**

- 修繕、更新業務費以外の維持管理業務費支払分及び運営業務費支払分として、提案に基づき契約書で規定する金額を、維持管理・運営期間にわたり毎年度四半期ごとに平準化して支払う(各四半期業務終了後の7月、10月、1月、翌年度4月に、本市がモニタリングのうえ、事業者より請求を受けた日から30日以内に支払う)。
- 初回の平成31年7月(予定)の支払いは、供用開始日(平成31年5月中)までの準備期間にかかる費用相当分(供用開始に向け必要な準備措置に係る費用、大宮図書館引越し業務費用、供用開始前図書購入業務費用、新大宮図書館及び(仮称)ふれあいスペースの運営に必要な什器備品調達・設置業務費用)と供用開始後の平成31年6月までの業務履行に対する対価となる。
- 事業期間最終四半期(平成51年1～3月)の業務履行に対する対価の支払いは事業終了後となる。

**(4) サービス購入料4 (修繕、更新業務費支払分)**

- 修繕、更新業務費支払分として、提案に基づき契約書で規定する金額を、維持管理期間にわ

たり毎年度支払う（各年度業務終了後の翌年度4月に、本市がモニタリングのうえ、事業者より請求を受けた日から30日以内に支払う）。なお、毎年度の支払額は提案で示した金額とする。

#### 4. サービス購入料の改定

##### (1) 物価変動に基づく改定

###### ア 施設供用開始前（設計・建設期間）の改定

###### (ア) 改定の対象

本事業が提案書提出から工事完成まで長期間を要すること及び近年建築資材が高騰していること等から物価変動を勘案し、サービス購入料1及びサービス購入料2を構成する設計・建設業務費のうち建設工事費の提案額について見直しを請求することができるものとする。

なお、建設工事費は、設計費及び工事監理費を除いた建設工事に係る直接工事費及び共通費など直接工事施工に必要となる経費とし（建築工事、電気設備工事、空気調和換気設備工事、給排水衛生設備工事、昇降機設備工事等各種工事を含む。）、解体工事費は含まないものとする。

###### (イ) 改定に用いる物価指数

改定に用いる物価指数は、以下のとおりとする。改定に使用する指数は、確報値を基本とするが、直前月で確報値が公表されていない月においては、速報値を用いる。

「建設物価指数月報（一般財団法人建設物価調査会）」

建築費指数／標準指数／事務所／工事原価

###### (ウ) 改定方法

- 本市及び事業者は、**実施設計完了後に**、入札時点である平成28年2月の物価指数を基準として、請求月の物価指数とを比較し、1.5%以上の変動（但し消費税の税率の変更による影響を除く。）があった場合、相手方に対して設計・建設業務費のうち建設工事費の改定を双方において請求することができる。**また、前回改定日から12月を経過した後の建設期間内に、前回改定月の物価指数を基準として、請求月の物価指数とを比較し、1.5%以上の変動（但し消費税の税率の変更による影響を除く。）があった場合、相手方に対して設計・建設業務費のうち建設工事費の改定を双方において請求することができる。**なお、各々の改定は工事完成2か月前までの期間に請求することができるものとする。
- 本市及び事業者は、相手方から請求があった場合は、両者間で協議の上、以下のとおり改定を行う。**2回目以降の改定においては、以下で「契約締結時の建設業務費のうち建設工事費」とあるのは、「前回改定時の建設業務費のうち建設工事費」と、「平成28年2月の指標」とあるのは、「前回改定時に用いた指標」と読み替えるものとする。**



$$P_1 = P_0 \times (CI_1 / CI_0) - 0.015 \quad (CI_1 > CI_0)$$

$$P_1 = P_0 \times (CI_1 / CI_0) + 0.015 \quad (CI_1 < CI_0)$$

但し  $| (CI_1 / CI_0) - 1 | \geq 1.5\%$

$P_0$  : 契約締結時の建設業務費のうち建設工事費（出来高を除外）  
 $P_1$  : 改定後の建設業務費のうち建設工事費（出来高を除外）  
 $CI_0$  : 平成 28 年 2 月の指標  
 $CI_1$  : 改定請求月において公表されている直近の指標

なお、変更前と変更後の差額はサービス購入料 2 に反映する。

### イ 施設供用開始後（維持管理・運営期間）の改定

#### （ア）対象となるサービス購入料

サービス購入料 3、サービス購入料 4、サービス購入料 5 及びサービス購入料 6 を対象に改定する。

#### （イ）改定に用いる指標

- サービス購入料構成費用毎に、次表の＜指標＞に示す適切な指標に基づき改定を行う。

#### ＜指標＞

	構成費用	使用する指標	計算方法
サービス購入料 3	建築物保守管理業務 建築設備保守管理業務 駐車場・駐輪場の管理業務 外構施設維持管理業務 植栽管理業務 清掃業務 環境衛生管理業務	「企業向けサービス価格指数」建物サービス（日銀調査統計局）	改定率①
	警備業務	「企業向けサービス価格指数」警備（日銀調査統計局）	改定率①
サービス購入料 4	修繕、更新業務	「企業向けサービス価格指数」建物サービス（日銀調査統計局）	改定率①

サービス購入料5	<p>新大宮図書館運営業務</p> <p>(仮称) ふれあいスペース運営業務</p> <p>①施設貸出業務</p> <p>②イベント開催業務(要求事業)</p> <p>新大宮図書館及び(仮称) ふれあいスペースの什器備品保守管理業務</p>	「毎月勤労統計調査」実質賃金指数/事業規模5人以上/調査産業計/現金給与総額(厚生労働省)	改定率②
サービス購入料6	新庁舎総合案内業務	「毎月勤労統計調査」実質賃金指数/事業規模5人以上/調査産業計/現金給与総額(厚生労働省)	改定率②

- 改定の指標は、毎年10月1日時点で確認できる直近1年間の指標の平均を基にし、次表の<改定率及び計算方法>に示すとおり、各サービス購入料を構成する業務費用毎に前回改定後の支払額を基準に改定率を乗じ、翌年度4月1日以降の業務履行に対するサービス購入料に反映させる。
- 各指標はいずれも年度平均により算出したものを比較することとする。
- 前回改定時の指標に対して、今回改定時の指標が3%以上変動した場合に改定を行う。
- 改定後のサービス購入料の円未満の部分は切り捨てるものとする。
- 事業契約の締結以降、サービス購入料を改定していない費用については、事業契約締結日の属する年度の10月1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。

<改定率及び計算方法>

改定率①の場合	$AP_t = AP_0 \times (GSPi_{t-1} / GSPi_0)$
改定率②の場合	$AP_t = AP_0 \times (RWI_{t-1} / RWI_0)$
t	: 改定年度
0	: 前回改定年度
$AP_t$	: 改定後のA業務のサービス購入料
$AP_0$	: 前回改定後のA業務のサービス購入料
$GSPi_{t-1}$	: 改定時前年度の企業向けサービス価格指数(直近1年間の平均)
$GSPi_0$	: 前回改定時の基礎となった企業向けサービス価格指数(直近1年間の平均)
$RWI_{t-1}$	: 改定時前年度の実質賃金指数(直近1年間の平均)
$RWI_0$	: 前回改定時の基礎となった実質賃金指数(直近1年間の平均)

## (2) 金利変動に基づく改定

### ア 基準金利確定日における改定

サービス購入料 2 の割賦金利について、応募時に使用する基準日(平成 27 年 10 月 30 日)の基準金利と基準金利確定日(対象施設引渡し日の 2 営業日前)の基準金利に差が生じた場合、この金利差に基づき以下の改定を行う。

- 基準金利確定日の基準金利に、応募時に事業者から提案された利鞘(スプレッド)を加えて、改定後の割賦金利を算出する。

### イ 基準金利確定日以降の金利変動に基づく改定

サービス購入料 2 の割賦金利について、金利変動に基づき、本施設の引渡し日から 10 年後に改定を行う。

基準金利見直し時における基準金利は、平成 41 年 4 月 1 日の 2 営業日前の午前 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 ページに提示されている 6 ヶ月 LIBOR ベース 10 年物(円-円)の金利スワップレートとし、改定手続きは、「ア 基準金利確定日における改定」と同様とする。

以上