

本牧市民プール再整備事業に関する事業費等の算定及び支払方法

令和元（2019）年 7 月 16 日

横浜市

目 次

1	事業費等の算定及び支払方法の位置づけ.....	1
2	事業費、入札価格及び落札価格の関係.....	1
3	事業費の概要	1
	(1) 事業費の構成.....	1
	(2) 事業費に含まれない費用等.....	2
4	事業費の算定及び支払方法.....	2
	(1) 算定方法の基本的な考え方.....	2
	(2) 支払方法の基本的な考え方.....	3
	(3) 各費用の支払額の算定及び支払方法.....	3
5	事業費の内訳の確定.....	6
6	事業費の改定	6
	(1) 基本的な考え方.....	6
	(2) 施設整備費及び備品等設置費の物価変動に基づく改定.....	6
	(3) その他費用及び指定管理料の物価変動に基づく改定.....	8
7	公有地貸付料の支払.....	9
8	公有財産貸付料の支払.....	9
別紙 1	参考概算額算定のための民間収益施設の仮定条件.....	11

1 事業費等の算定及び支払方法の位置づけ

本事業に関する事業費等の算定方法及び支払方法は、横浜市（以下「本市」という。）が本事業に関する総合評価一般入札（以下「本件入札」という。）を実施するにあたり、入札価格となる事業費、公有地貸付料及び公有財産貸付料の算定方法と支払方法を示したものであり、本件入札に参加しようとする入札参加希望者に交付する「本牧市民プール再整備事業 入札説明書」（添付資料を含む。以下「入札説明書」という。）と一体のものである。

2 事業費、入札価格及び落札価格の関係

本事業に関して本市が実施する総合評価一般競争入札における入札価格は、本施設及び提供公園（以下「本施設等」という。）の整備の実施の対価（以下「施設整備費」という。）、備品等設置の実施の対価（以下「備品等設置費」という。）、施設整備費及び備品等設置費を事業期間にわたり分割して支払うための割賦手数料、その他の本事業の実施の対価（以下「その他費用」という。）、指定管理料及び消費税等の全ての見積価格の合計とし、入札書に記載された金額をもって落札価格とする。

また、事業契約に定める事業費の金額は落札価格とする。

なお、付帯事業の実施による事業期間にわたる公有地貸付料の総額及び利便機能営業の実施による事業期間にわたる公有財産貸付料の総額は、上記の入札価格から差し引かないものとする。

3 事業費の概要

(1) 事業費の構成

事業費は、施設整備費、備品等設置費、割賦手数料、その他費用、指定管理料及び消費税等から構成されるものとし、その概要は次のとおりとする。

ア 施設整備費

施設整備費は、本施設等を整備するための設計費（必要な調査費用を含む。）、工事費（必要な調査費用を含む。）、工事監理費、必要な行政手続に関する費用、電波障害対策費、本施設の開業準備費、PFI事業契約の締結日から本施設等の引渡日までのPFI事業者の運営費（経営管理業務に関する人件費、事務費等）、建中金利、その他本施設等の整備に関する初期投資と認められる費用等。なお、本施設等の整備にあたり、事業用地外への土砂搬出を計画する場合は、自然由来の土壌汚染を考慮した搬出土処分費を予め施設整備費に含めておくこととし、本市は自然由来の土壌汚染のあることが新たに判明した場合に搬出土処分費に係る施設整備費に追加費用が生じても当該追加費用を負担しない。

イ 備品等設置費

本施設の営業において必要となる備品等（夏期以外のスポーツ・レクリエーション

ン用途の営業に必要な機材及び設備、利便機能営業に必要な厨房設備等を含む。)の調達及び設置に必要な費用。

ウ 割賦手数料

施設整備費及び備品等設置費を本施設等の引渡日の翌日以降から事業期間の終了日までにわたり分割して支払うための割賦手数料であり、施設整備費及び備品等設置費を対象とした資金調達に必要な融資等の金利、P F I 事業者の税引前利益の一部から構成される費用。

エ その他費用

本施設等の引渡日の翌日以降から事業期間の終了日までのP F I 事業者の運営費(経営管理業務に関する人件費、事務費等)、P F I 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。)から構成される費用。

オ 指定管理料

本件入札の落札者が計画提案において提案した本施設及び事業用地(付帯事業用地の範囲を除く。)の施設管理業務及び本施設の施設運営業務の実施に関する指定管理費用。

カ 消費税等

消費税等は、施設整備費、備品等設置費、その他費用及び指定管理料の支払に伴い必要となる消費税及び地方消費税。

(2) 事業費に含まれない費用等

本施設における自主事業及び利便機能営業は、独立採算型の事業として実施することから、自主事業の実施に関する費用(本施設の利用料金の支払いを含む。)及び利便機能営業の実施に関する費用(公有財産貸付料の支払いを含む。)については事業費に含まないものとする。

また、付帯事業も付帯事業者が自らの責任と費用負担により民間収益施設の整備等を実施する独立採算型の事業であることから、付帯事業の実施に関する費用(公有地貸付料の支払いを含む。)についても事業費には含まないものとする。

4 事業費の算定及び支払方法

(1) 算定方法の基本的な考え方

事業費の算定は、事業費を構成する各費用における各回の支払額を算定した上で、これらの合計額をもって事業費とする。

また、各費用の各回の支払額の算定にあたっては、1円未満の端数を四捨五入するものとする。

(2) 支払方法の基本的な考え方

事業費の支払は、検査に合格し、P F I 事業者からの適法な請求書を受領後 30 日以内に支払うことを原則とする。

毎年 4 月 1 日から翌年の 3 月 31 日までを事業年度とし、各事業年度における 4 月 1 日から 6 月 30 日まで、7 月 1 日から 9 月 30 日まで、10 月 1 日から 12 月 31 日まで、翌年の 1 月 1 日から 3 月 31 日までの各支払対象期間となる四半期を対象とした支払について、各四半期末日以降、P F I 事業者からの適法な請求書を受領後 30 日以内に支払うものとする。ただし、第 1 回目の支払については、本施設等の引渡日の翌日から最初に到来する四半期末日までを対象とした支払を、当該四半期末日以降、P F I 事業者からの適法な請求書を受領後 30 日以内に支払うものとする。

(3) 各費用の支払額の算定及び支払方法

事業費を構成する各費用における各回の支払額の算定及び支払方法は次のとおりとする。

ア 施設整備費、備品等設置費及び割賦手数料

施設整備費及び備品等設置費については、原則として本施設等の引渡日の翌日から事業期間の終了日までの期間にわたり全 39 回に分けて支払うものとする。

具体的には、施設整備費及び備品等設置費の合計額を元本とし、各支払対象期間を対象とした割賦手数料を利息とした元利均等払により支払うものとする。

割賦手数料の利率は、基準金利と計画提案に示された P F I 事業者の提案による利鞘（スプレッド）の合計とし、基準金利は、本施設等の引渡日の 14 営業日前の東京時間午前 10 時現在の東京スワップ・レファレンス・レート（T.S.R）としてテレレート 17143 ページ（又はその合計若しくは代替ページ）に掲載されている 6 箇月 LIBOR ベース 10 年物（円／円）金利スワップレートとする。ただし、基準金利がマイナスの場合は基準金利をゼロとして割賦手数料の利率を算定する。

なお、本件入札にあたっては入札公告日のレートを基準金利とする。

各回の支払額は、施設整備費、備品等設置費及び割賦手数料の総額の 39 分の 1 の金額を支払うものとする。

$$\text{各回の支払額} = \text{施設整備費、備品等設置費及び割賦手数料の合計} \times 1/39$$

イ その他費用

その他費用は、本施設等の引渡日の翌日から事業期間の終了日までの各四半期を

対象とした支払を当該四半期末日の翌月末日までに支払うものとする。ただし、第1回目の支払については、本施設等の引渡日の翌日から最初に到来する四半期末日までを対象とした支払を、当該四半期末日の翌月末日までに支払うものとする。

各回の支払額は、その他費用の総額に本施設等の引渡日の翌日から事業期間の終了日までの総日数に占める各支払対象期間となる四半期の日数の割合を乗じて得られた金額を支払うものとする。

$$\text{各回の支払額} = \text{その他費用の総額} \times (\text{支払対象期間となる四半期の日数}) \div (\text{本施設等の引渡日の翌日から事業期間の終了日までの総日数})$$

ウ 指定管理料

指定管理料は、計画提案に基づき、本施設等の引渡日の翌日から事業期間の終了日までの期間において、本施設の施設管理業務及び施設運營業務の実施に要する管理運営費用（通信費、水光熱費を含む。）の総額から本施設の利用料収入の総額を差し引いた金額とする。なお、独立採算型の事業として実施する自主事業及び利便機能営業の実施により得られる収入及び費用の総額は含まれないものとする。

$$\text{指定管理料} = \text{管理運営費用} (\text{※1}) - \text{本施設の利用料収入} (\text{※2})$$

※1 管理運営費用は、計画提案に基づき、本施設等の引渡日の翌日から事業期間の終了日までの期間における施設管理業務及び施設運營業務の実施に要する費用の他、本施設における水光熱費及び通信費の総額。ただし、独立採算型の事業として施設運營業務を実施する提案企業が負担する自主事業の実施に要する費用（本施設の利用料の支払いを含む。）の総額、及び利便機能営業者が負担する利便機能営業の実施に要する費用（公有財産貸付料の支払いを含む。）の総額は管理運営費用には含まれない。

※2 本施設の利用料収入は、計画提案に基づいた本施設等の引渡日の翌日から事業期間の終了日までの期間における夏期の屋外プール利用、夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用、駐車場利用による利用料金収入の総額（施設運營業務を実施する提案企業が支払う自主事業による本施設の利用料金の収入を含む。）。ただし、独立採算型の事業として施設運營業務を実施する提案企業が得る自主事業の実施による収入の総額、及び利便機能営業者が利便機能営業の実施により得る利便機能営業の実施による収入の総額は本施設の

利用料収入には含まれない。

指定管理料の支払は、本施設等の引渡日の翌日から事業期間の終了日までの各支払対象期間となる四半期を対象とした支払を当該四半期末日の翌月末日までに支払うものとする。ただし、第1回目の支払については、本施設等の引渡日の翌日から最初に到来する四半期末日までを対象とした支払を、当該四半期末日の翌月末日までに支払うものとする。

各回の支払額は、支払対象期間が含まれる事業年度における年間指定管理料を算定した上で、当該年間指定管理料に計画提案に基づいてPFI事業者が当該事業年度に支払う本施設の施設管理業務及び施設運営業務の実施に要する管理運営費用（通信費、水光熱費を含む。）の総額に占める各支払対象期間に支払う管理運営費用の割合を乗じて得られた金額を支払うものとする。

年間指定管理料は、指定管理料の総額に本施設等の引渡日の翌日から事業期間の終了日までの総日数に占める各事業年度における支払対象期間の総日数の割合を乗じて得られた金額を当該事業年度における年間指定管理料とする。このため、第1回目の支払に関する年間指定管理料は、指定管理料の総額に本施設の引渡日の翌日から事業期間終了日までの総日数に占める本施設の引渡日の翌日から最初に到来する事業年度末日までの日数の割合を乗じて得られた金額とする。

$$\begin{aligned} \text{各回の支払額} &= (\text{支払対象期間が含まれる事業年度の年間指定管理料}) \\ &\times (\text{支払対象期間においてPFI事業者が支払う管理運営費用}) \\ &\div (\text{支払対象期間が含まれる事業年度にPFI事業者が支払う管理運営費用}) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{年間指定管理料} &= \text{指定管理料の総額} \\ &\times (\text{支払対象期間が含まれる事業年度の日数}) \\ &\div (\text{本施設等の引渡日の翌日から事業期間の終了日までの総日数}) \end{aligned}$$

エ 消費税等

消費税等は、施設整備費、備品等設置費、その他費用及び指定管理料の各回の支払額に消費税及び地方消費税の税率を乗じて得られた金額（当該金額に1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てるものとする。）の合計額とする。

施設整備費及び備品等設置費に係る消費税等の支払は、第1回目の支払において

施設整備費及び備品等設置費の総額に消費税及び地方消費税の税率を乗じて得られた金額を支払うものとする。

その他費用及び指定管理料に係る消費税等の支払は、各回のその他の費用及び指定管理料の支払額に消費税及び地方消費税の税率を乗じて得られた金額を支払うものとする。

5 事業費の内訳の確定

事業費の内訳については、計画条件又は要求水準の変更などが生じた場合に事業費の変更を適切に行うため、P F I 事業契約の本契約の締結時、本施設等の着工時若しくは引渡時の各段階において精査し、施設整備費については本施設等の引渡日まで、備品等設置費についても本施設等の引渡日までに、それぞれ確定するものとする。

6 事業費の改定

(1) 基本的な考え方

施設整備費については、P F I 事業契約の本契約の締結日から 12 ヶ月を経過した後の物価変動をふまえ、施設整備費の改定を行うものとする。

備品等設置費については、原則として改定を行わない。

割賦手数料については、基準金利の確定日までの金利変動相当分を除き、原則として改定を行わない。

その他費用及び指定管理料については、P F I 事業契約の本契約の締結日が属する事業年度から事業期間の終了日の属する事業年度の前年度までの物価変動をふまえ、本施設の引渡日の翌日から事業期間の終了日までの各事業年度の支払において見直すものとする。

なお、計画条件又は要求水準の変更その他により必要に応じて、本市及びP F I 事業者が協議の上、事業費の改定を行うことができるものとする。

(2) 施設整備費及び備品等設置費の物価変動に基づく改定

本市又はP F I 事業者は、P F I 事業契約の本契約の締結日から 12 ヶ月を経過した後に、本件入札手続における入札書等の提出日において公表されている直近の物価指数を基準として、請求月の物価指数が 1.5%以上の変動があった場合、相手方に対して、施設整備費の改定を請求することができるものとする。

なお、この場合における物価指数は「経研標準建築費指数季報」（建設工業経営研究会）に示されている「東京・経研標準建築費指数」事務所（S）総合とする。ただし、当該指数の内容が見直されるなどにより本事業の実態に整合しなくなった場合、若しくはその他必要が生じた場合には、その後の対応方法について本市とP F I 事業者で協議を行うものとする。

本市又はPFI事業者は、上記による改定の請求があったときは、本市とPFI事業者との間で協議して以下のとおり改定を行うこととする。なお、施設整備費が物価変動に基づき改定された場合、当該改定に応じて割賦手数料の金額も変更することとし、計画提案及び市場の変動等により、改定に用いる指数が実態に整合しない場合には、本市とPFI事業者で協議を行うものとする。

$$P_1 = P_0 \times (C I_1 / C I_0 - 0.015) \quad (C I_1 > C I_0)$$

$$P_1 = P_0 \times (C I_1 / C I_0 + 0.015) \quad (C I_1 < C I_0)$$

ただし $| (C I_1 / C I_0) - 1 | \geq 1.5\%$

P_0 : PFI事業契約締結時の施設整備費（請求月末までの出来高を除く）

P_1 : 改定後の施設整備費（請求月末までの出来高を除く）

$C I_0$: 入札書等の提出日において公表されている直近の物価指数（確報）

$C I_1$: 改定請求月において公表されている直近の物価指数（確報）

上記の請求により施設整備費を改定した後においても、以下のとおり再度改定を行うことができる。この場合、「PFI事業契約締結時の施設整備費」は、「直前の改定後の施設整備費」と読み替えるものとし、2回目以降は以下のとおり改定を行うこととする。

$$P_{x+a} = P_x \times (C I_{x+a} / C I_x - 0.015) \quad (C I_{x+a} > C I_x)$$

$$P_{x+a} = P_x \times (C I_{x+a} / C I_x + 0.015) \quad (C I_{x+a} < C I_x)$$

ただし $| (C I_{x+a} / C I_x) - 1 | \geq 1.5\%$

P_x : 直前の改定後の施設整備費

P_{x+a} : 再改定後の施設整備費

$C I_x$: 前回改定を行った際に用いた物価指数（確報）

$C I_{x+a}$: 改定請求月において公表されている直近の物価指数（確報）

また、PFI事業契約の本契約の締結日から本施設の引渡日までに主要な工事材料等に関する著しい価格変動や技術革新等に伴う代替手段等による大幅な費用の低減が可能になるなどの事態が生じ、PFI事業契約の締結時点における施設整備費又は備品等設置費が著しく不相当となった場合は、本市とPFI事業者が協議の上、上記の改定方法によらないで施設整備費及び備品等設置費を改定することができるものとする。

この場合、当該施設整備費及び備品等設置費の改定に伴う割賦手数料の増減も考慮し、本市とPFI事業者が協議して改定後の費用を定めるものとする。ただし、当該

協議の日から 21 日以内に改定後の費用を定められない場合は、本市が合理的な改定後の費用を定めるものとし、P F I 事業者はこれに従うものとする

(3) その他費用及び指定管理料の物価変動に基づく改定

P F I 事業契約の本契約の締結日が属する事業年度から事業期間の終了日を含む事業年度の前年度までの物価変動をふまえ、その他費用及び指定管理料を改定する。

ア 評価指数

物価変動に基づく改定のための評価指数は表 1 のとおりとし、毎年 7 月に日本銀行調査統計局が公表する最新の確報値により改定を行うか否かの評価を行う。

表 1. 物価変動に基づく改定のための評価指数

費目	評価指数として使用する指数
その他費用	「消費税を除く企業向けサービス価格指数」(日本銀行調査統計局)の小類別「法務・会計サービス」
指定管理料	「消費税を除く企業向けサービス価格指数」(日本銀行調査統計局)の小類別「建物サービス」

イ 改定時期

P F I 事業契約の本契約の締結日以降、毎年 7 月に翌年度の事業年度におけるその他費用及び指定管理料の支払額を改定するか否かの評価を行う。

このため、本施設の引渡日が属する事業年度の前年度の 7 月が第 1 回の改定時期となり、翌事業年度におけるその他費用及び指定管理料の支払額を改定するか否かを評価する。

ウ 改定方法

各改定時期における評価指数が改定することを評価した前回の改定時期(以下「前回改定時期」という。)における評価指数よりも 3 ポイント以上変動している場合には改定を行うこととし、改定を行うこととした今回の改定時期(以下「今回改定時期」という。)の属する事業年度の対価及びその内訳を基準として、以下の算定式に従い翌事業年度の対価を改定する。

$$\text{翌事業年度の対価 (改定後の対価)} = \text{今回改定時期の属する事業年度の対価 (改定前の対価)} \times \left(\frac{\text{今回改定時期の評価指数}}{\text{前回改定時期における評価指数}} \right)$$

第1回の改定時期以降で最初に改定を行うことを評価するまでは、PFI事業契約の本契約の締結日の属する事業年度における評価指数を前回改定時期における評価指数とする。

各改定時期における評価指数の基準年と前回改定時期における評価指数の基準年が異なる場合は、前回改定時期における評価指数の基準年を各改定時期における評価指数の基準年と一致させた場合の評価指数を前回改定時期の評価指数とする。

今回改定時期の評価指数を前回改定時期における評価指数で除した改定率に小数点以下第4位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

7 公有地貸付料の支払

付帯事業者は、公有地貸付契約の締結日以降、毎年4月に公有地貸付契約に定める当該事業年度分の貸付料を本市に支払うものとする。ただし、公有地貸付契約の締結日の属する事業年度分の貸付料については公有地貸付契約の締結後、本市が発行する納入通知書の通知を受けた日から30日以内に本市に対して支払うものとする。

公有地貸付料（年額）は、使用面積1㎡あたりの公有地貸付料単価（月額）に公有地使用面積（1㎡未満の使用面積は1㎡に切り上げる。）及び12ヶ月を乗じて算定するものとし、1年未満の端数が生じる場合には、その年の日割り計算によるものとする。なお、1円未満の端数は四捨五入する。

$$\begin{aligned} \text{公有地貸付料（年額）} &= \text{公有地貸付料単価（月額）} \times \text{公有地使用面積} \\ &\times 12 \text{ヶ月} \times (\text{当該年度の貸付日数} \div \text{当該年度の年間総日数}) \end{aligned}$$

公有地貸付料単価（月額）は、本市が依頼する不動産鑑定士による本件土地の鑑定評価額により定めることとし、3年ごとに改定する。

計画提案における収支計画算定用の公有地貸付料単価については、必要に応じて不動産鑑定評価等を実施し、適切な価格を見込むこと。なお、「別紙1 参考概算額算定のための民間収益施設の仮定条件」に基づいた公有地貸付料単価の参考概算額は159/㎡・月である。

8 公有財産貸付料の支払

利便機能営業者は、公有財産貸付契約の締結日以降、本市が発行する納入通知書により本市が定める期日までに各事業年度における使用日数に応じた貸付料を本市に対して支払うものとする。

公有財産貸付料（年額）は、公有財産使用面積（1㎡未満の使用面積は1㎡に切り上げる。）に応じて以下の算定式に従い算定するものとし、1年未満の端数が生じる場合には、その年の日割り計算によるものとする。なお、1円未満の端数は四捨五入する。

$$\begin{aligned}
\text{公有財産貸付料（年額）} &= \text{建物部分貸付料（年額）} + \text{敷地部分貸付料（年額）} \\
\text{建物部分貸付料（年額）} &= (\text{建物取得価格（円）} \div \text{建物延床面積（m}^2\text{）}) \\
&\times (5.6 \div 1,000) \times \text{公有財産使用面積（m}^2\text{）} \times 12 \text{ヶ月} \\
&\times (\text{当該年度の貸付日数} \div \text{当該年度の年間総日数}) \\
\text{敷地部分貸付料（年額）} &= \text{公有地貸付料単価（円/m}^2\text{・月）} \times \text{敷地面積（m}^2\text{）} \\
&\times (\text{公有財産使用面積（m}^2\text{）} \div \text{建物延床面積（m}^2\text{）}) \times 12 \text{ヶ月} \\
&\times (\text{当該年度の貸付日数} \div \text{当該年度の年間総日数})
\end{aligned}$$

公有地貸付料単価（月額）は、本市が不動産鑑定士による鑑定評価結果により定めることとし、3年ごとに改定する。

建物取得価格は施設整備費とし、計画提案における収支計画算定用の公有地貸付料単価については、必要に応じて不動産鑑定評価等を実施し、適切な価格を見込むこと。なお、「別紙1 参考概算額算定のための民間収益施設の仮定条件」に基づいた公有地貸付料単価の参考概算額は159/m²・月である。

別紙1 参考概算額算定のための民間収益施設の仮定条件

	仮定条件
所在地	中区本牧元町 58 番 13 の一部、41 の一部、49 の一部
敷地面積	1,800 m ²
用途地域	第一種住居地域
民間収益施設の想定用途	1) 誘導用途 ・スポーツ・レクリエーション用に供する施設 ・周辺地域の生活利便の用に供する施設 2) 禁止用途 ・風俗施設（「風営法」第2条第1項、同条第5項に規定する施設及びこれらに類する営業の用に供する施設） ・神社、寺院、教会等 ・自動車教習所、工場、倉庫等 ・住宅 ・事務所用途の床面積が過半となる施設
土地の権利	事業用定期借地権（50年）
その他	第4種高度地区、第4種風致地区、緑化地域（緑化率10%）

参考概算額算定のための敷地図（太線囲み部分 1,800 m²）



