

サービス対価の支払い方法（案）

1. 本事業に係る費用について

サービス対価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他関連業務（市が提示した調査以外に選定事業者が必要とする調査を含む。）に要する費用 ② 既存施設の解体に係る設計及びその関連業務に要する費用 ③ 施設整備に係る設計及びその関連業務に要する費用 ④ 既存施設の解体工事及びその関連業務に要する費用 ⑤ 施設整備に係る建設工事及びその関連業務に要する費用 ⑥ 備品等調達設置業務及びその関連業務に要する費用 ⑦ 工事監理業務に要する費用 ⑧ 建設に伴う各種申請等の業務に要する費用 ⑨ 施設引渡業務に要する費用 ⑩ 市が行う交付金申請への補助業務に要する費用 ⑪ その他設計・建設に伴い必要となる業務に要する費用 ⑫ 統括管理業務のうち、設計及び建設期間にかかる費用 ⑬ 建中金利
維持管理・運営費相当	維持管理費	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 備品等保守管理業務に要する費用 ④ 衛生管理業務に要する費用 ⑤ 警備保全業務に要する費用 ⑥ 緑地・広場等保守管理業務に要する費用 ⑦ 除雪業務に要する費用
	修繕・更新費	修繕・更新業務に要する費用
	運営費	① 開業準備業務に要する費用 ② 供用開始前の広報活動及び予約受付業務に要する費用 ③ 開館式典及び内覧会等の準備及び実施業務に要する費用 ④ 受付業務、利用料金の收受及び還付業務に要する費用 ⑤ 開業準備期間中の本施設の維持管理業務に要する費用 ⑥ 運営管理業務に要する費用 ⑦ 施設運営業務に要する費用 ⑧ 災害時初動対応業務に要する費用 ⑨ 行政等への協力・調整に要する費用 ⑩ 統括管理業務のうち、運営期間にかかる費用 ⑪ 期間終了後の引継に要する費用
	光熱水費	光熱水費（自由事業、公募対象公園施設設置運営業務を除く）
	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

<添付資料 2>

2. 事業者の収入等

(1) 収入の取扱いについて

事業者は、3. で示すサービス対価の他、本事業から得られる料金等を収入とすることができる。

(2) 自主事業の取扱いについて

事業者は、市が要求水準書で設置を求める施設（要求施設）において、要求水準書で求める事業で使用する時間帯・諸室等以外を利用して、本事業の目的に沿って、施設の利用促進や利用者へのサービス向上に繋がる事業を企画提案し、あらかじめ市の承認を得た上で実施することができる。

自主事業の実施に要する経費は、事業者が負担し、事業により得た収入は事業者に帰属する。この場合、当該施設の利用に係る利用料金を事業者自らに支払うものとして計上すること。

(3) 公募対象公園施設の取扱いについて

公募対象公園施設等の運営は、事業者の自らの責任と費用負担において行うこと。公募対象公園施設等設置運營業務の収入は、事業者に帰属する。

<添付資料 2>

3. サービス対価の支払方法について

(1) サービス対価の仕組み

市が事業者を支払うサービス対価は、事業者が当該業務に要する費用（自主事業、公募対象公園施設等設置運営事業を除く）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。

事業者の費用		事業者の収入	サービス対価内訳
施設整備に要する費用	⇔	事業者を支払う サービス対価	サービス対価A： 施設整備費相当
維持管理業務に要する費用			サービス対価B： 維持管理・運営費相当
修繕・更新業務に要する費用			サービス対価C： 修繕・更新費相当
運営業務に要する費用 (自主事業を除く)			サービス対価D： 光熱水費相当
光熱水費			
その他の費用		施設運営による収入	
自主事業に要する費用	↑ 独立採算	自主事業の収入	
公募対象公園施設等設置運営業務に 要する費用	↓ 独立採算	公募対象公園施設の収入 利便増進施設の収入	

1) サービス対価 A（施設整備費相当）

施設整備費は、出来高に応じ、年度毎に支払う。

2) サービス対価 B（維持管理・運営費相当）

事業者の費用における「維持管理業務に要する費」、「運営業務に要する費用」、「その他の費用」から、「施設運営による収入」を除いた額とする。

なお、費用及び収入ともに応募者が提案時点で想定した額とする。

3) サービス対価 C（修繕・更新費相当）

本事業における費用の内訳における「修繕・備品更新業務に要する費用」に相当する額とし、応募者が提案時点で想定した額とする。

4) サービス対価 D（光熱水費相当）

本事業における費用の内訳において電気料金、ガス料金、上水道料金及びそれに類する料金からなる「光熱水費」に相当する額とする。

(2) サービス対価の支払回数等

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、市は提供されるサービスを一体のものとして購入する。

<添付資料 2>

なお、サービス対価の支払回数等は以下のとおりである。

項目	支払対象期間	支払回数
サービス対価A：施設整備費	設計・建設期間中 及び施設引渡後	3回
サービス対価B：維持管理・運営費相当	令和6年4月 ～ 令和21年3月 (15年間)	60回 (年4回)
サービス対価C：修繕費相当	令和6年4月 ～ 令和21年3月 (15年間)	60回 (年4回)
サービス対価D：光熱水費相当	令和6年4月 ～ 令和21年3月 (15年間)	60回 (年4回)

(3) 各サービス対価の支払方法について

市は、供用開始後、事業者の維持管理・運營業務の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、サービス対価を支払う。

1) サービス対価A（施設整備費相当）について

施設整備費については、市が国庫支出金制度及び地方債の発行等により施設整備費を事業者に対して出来高に応じて毎年度支払う。

2) サービス対価B（維持管理・運営費）について

市は、アリーナの引渡から事業終了までの15年間にわたり、四半期ごとの全60回で平準化して支払う。各四半期の支払額は、事業期間を通して平準化した一定額とする。

3) サービス対価C（修繕費）について

維持管理・運営期間中に発生する修繕・更新費は、施設ごとに引渡しから事業終了までの期間にわたり、5年度ごとに区分して提案し、区分した5年のうちの各年度で四半期ごとに平準化して支払う。

各区分の支払額の算定方法は、次のとおりとする。

対象期間	算定方法
引渡日～令和11年3月	本施設の引渡日から2021年3月までに実施予定の修繕業務に係る費用を20回で除した金額

<添付資料 2>

令和 11 年 4 月～16 年 3 月	令和 11 年 4 月～16 年 3 月までに実施予定の修繕業務に係る費用を 20 回で除した金額
令和 16 年 4 月～21 年 3 月	令和 16 年 4 月～21 年 3 月までに実施予定の修繕業務に係る費用を 20 回で除した金額

4) サービス対価 D (光熱水費) 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とし、供用開始から 3 年目までは提案金額に基づき支払う。4 年目以降は、2 年目及び 3 年目の使用量の平均を標準使用量として、4 年目から 15 年目までを四半期ごとに平準化して支払う。

4. サービス対価の改定について

(1) サービス対価の改定に関する基本的な考え方

サービス対価について、物価変動を踏まえて、一定の改定を行う。

(2) 物価変動に基づく改定

1) 物価変動の評価について

施設整備費については「青森市工事請負契約標準約款（以下、「約款」という。）」に従うこととし、見直しの基準としては、市が、市の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。

維持管理・運営費については事業契約に定めた額を基準額とし、①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 日以降のサービス対価に反映させる。ただし、最初の改定については提案書の提出日の属する年度（令和 2 年 4 月～令和 3 年 3 月）の指標による。なお、サービス対価への反映は、前回改定が行われた時と比べて改定率に一定以上の変動が認め得る場合に行う。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、①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、市が新たに適切な指標を指定するものとする。

① 各指標について

項目	内訳	指標
維持管理・運営費相当	維持管理費	「賃金指数」事業所規模 5 人以上、調査産業計、きまって支給する給与 『毎月勤労統計調査』（厚生労働省）
	修繕・更新費	「仙台・経研標準建築費指数」事務所（RC） 『経研標準建築費指数季報』（建設工業経営研究会）
	運営費	「賃金指数」事業所規模 5 人以上、調査産業計、きまって支給する給与 『毎月勤労統計調査』（厚生労働省）

<添付資料 2>

	光熱水費	「消費者物価指数」 中分類：光熱・水道、年度データ (総務省統計局)
--	------	--

② 計算方法

a サービス対価Aの改定

市及び事業者は、サービス対価Aのうち建設業務に要する費用について、約款に従って、サービス対価が不相当となったと認めたときは、相手方に対しサービス対価の変更を請求することができる。

区分	対応方法	例
全体スライド (約款第 25 条第 1 項 ～第 4 項)	<ul style="list-style-type: none"> 市及び事業者は、契約締結日から 1 年を経過した後に、賃金水準又は物価水準の変動によりサービス対価が不相当となったと認めたときに、相手方に対してサービス対価の変更を請求することができる。 上記請求があったときは、変動前残工事代金額と変動後残工事代金額との差額のうち、変動前残工事代金額の 1.5%を超える額につき、サービス対価の変更に応じなければならない。 変動前残工事代金額及び変動後残工事代金額は、請求のあった日を基準とし、物価指数等に基づき市と事業者とが協議して定める。ただし、協議開始の日から 14 日以内に協議が整わない場合には、市が定め、事業者に通知する。 	新年度単価による見直し
単品スライド (約款第 25 条第 5 項)	<ul style="list-style-type: none"> 特別な要因により工期内に主要な工事材料の国内価格に著しい変動を生じ、サービス対価が不相当となったと認めたときに、相手方に対してサービス対価の変更を請求することができる。 	石油価格の引上げのような輸入価格の変動等による建設資材の価格変動
インフレスライド (約款第 25 条第 6 項)	<ul style="list-style-type: none"> 予期不可能な特別事情による短期的で急激な価格水準一般の変動により、サービス対価が不相当となったと認めたときに、相手方に対してサービス対価の変更を請求することができる。 	海外における戦争等の影響による国際価格の高騰等(急激なインフレ又はデフレ)

b サービス対価Bの改定

- (a) 提案書提出日の属する年度の指標と、当該施設の供用開始日の属する年度のそれとを比較し、3%以上の変動(ただし、消費税の税率の変更による影響を除く。)が認められる場合に、サービス対価Cを、以下の算式に基づいて改定する。

<添付資料 2>

$$P_1 = P_0 \times (B_1 / B_0)$$

ただし $| (B_1 / B_0) - 1 | \geq 3.0\%$

P_0 : 令和 2 年 4 月のサービス対価 B

P_1 : 改定後のサービス対価 B

C_0 : 令和 2 年度 (4 月～3 月) の指標

C_1 : 当該施設の供用開始日の属する年度 (4 月～3 月) の指標
(いずれも年度平均)

- (b) 供用開始 2 年目以降については、前回改定時に比べて 3% 以上の変動 (ただし消費税の税率の変更による影響を除く。) が認められる場合に、サービス対価 B を以下の算式に基づいて改定する。以降、物価変動に伴う維持管理の対価の見直しを毎年行うこととする。

$$P_x = P_r \times (B_{x-1} / B_r)$$

ただし $| (B_{x-1} / B_r) - 1 | \geq 3.0\%$

P_r : 前回改定時のサービス対価 B

P_x : 改定後の x 年度のサービス対価 B

B_{x-1} : 前年度の指標 (4 月～3 月) の指標

B_r : 前回改定を行った年度 (4 月～3 月) の指標
(いずれも年度平均)

- c サービス対価 C の改定

サービス対価 A の改定方法と同様とする。

- d サービス対価 D の改定

光熱水費の支払いにあたっては、提案時の値を基準とするが、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、以下の通り改定する。

- (a) 提案と実績の差異に基づく改定

1 年目 (当該施設の供用開始日の属する年度) から 3 年目までは、提案時の金額をサービス対価の支払額とする。4 年目以降は、2 年目及び 3 年目の使用量の平均を標準使用量とする。

- (b) 物価変動による改定

提案書提出日の属する年度の指標と、当該施設の供用開始日の属する年度のそれとを比較し、3% 以上の変動 (ただし、消費税の税率の変更による影響を除く。) が認められる場合に、サービス対価 D を、以下の算式に基づいて改定する。

<添付資料 2>

$$P_1 = P_0 \times (D_1 / D_0)$$

ただし $| (D_1 / D_0) - 1 | \geq 3.0\%$
 P_0 : 令和 2 年 4 月のサービス対価 E
 P_1 : 改定後のサービス対価 E
 E_0 : 令和 2 年度 (4 月～3 月) の指標
 E_1 : 当該施設の供用開始日の属する年度 (4 月～3 月) の指標
(いずれも年度平均)

供用開始 2 年目以降については、前回改定時に比べて 3% 以上の変動 (ただし消費税の税率の変更による影響を除く。) が認められる場合に、サービス対価 D を以下の算式に基づいて改定する。以降、物価変動に伴う対価の見直しを毎年行うこととする。

$$P_x = P_r \times (D_{x-1} / D_r)$$

ただし $| (D_{x-1} / D_r) - 1 | \geq 3.0\%$
 P_r : 前回改定時のサービス対価 E
 P_x : 改定後の x 年度のサービス対価 E
 E_{x-1} : 前年度の指標 (4 月～3 月) の指標
 E_r : 前回改定を行った年度 (4 月～3 月) の指標
(いずれも年度平均)

(3) 需要変動に基づく改定

維持管理運営期間中のサービス対価は需要変動を勘案し改定する。

1) 需要が提案時の計画を一定以上下回った場合

市の事由による事業内容の変更等に伴う需要減少の場合は、市の負担として、サービス対価の改定を行う。その他の事由による需要減少については、事業者の負担とし、サービス対価の改定は行わない。

2) 提案時の計画を著しく上回る利益が生じた場合

事業報告において、協定締結時の収支計画を著しく上回る利益が生じた場合、事業者は市と協議し、増収分の一定割合を市に納付する。

自主事業及び公募対象公園施設等設置管理業務に係る収入及び費用は、対象外とする。

① 「著しく上回る利益が生じた場合」の考え方

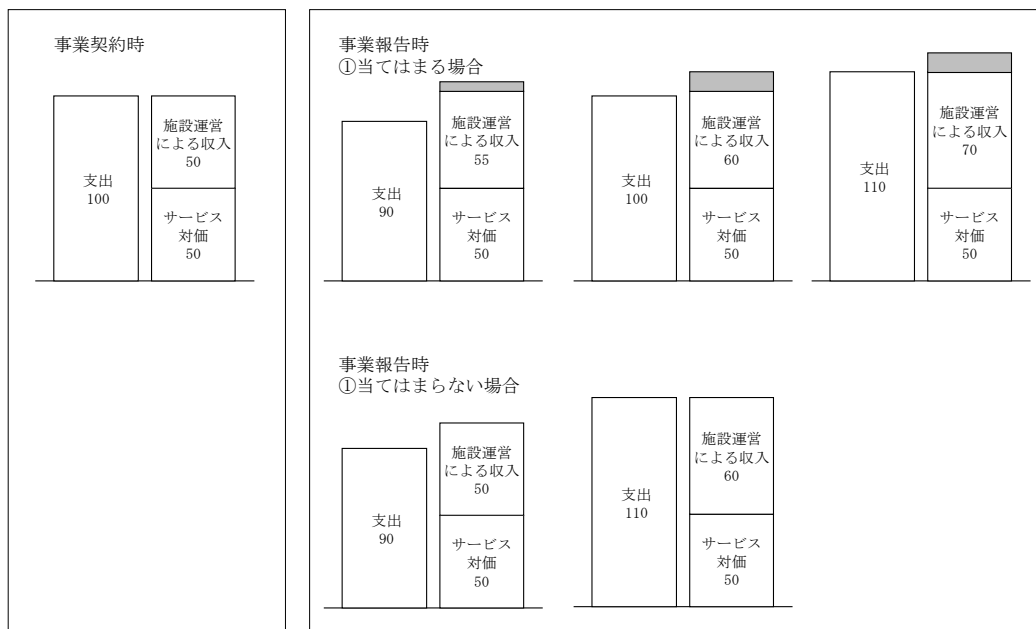
事業報告において、収支差が黒字であり、かつ、事業契約締結時の利用料金収入見込額を上回る収入がある場合とする。

② 「増収分の一定割合」の考え方

事業報告において、黒字となった収支差額と事業契約締結時の利用料金収入見込額を上回る額を比較し、少ない方を増収分とする。ただし、支出額については、その内容を精査したうえで適正であると認められる部分を対象とする。

<添付資料 2>

基本的に増収分の 50%とするが、事業者が、自主的な経営努力等による増収分であることを、根拠を示しつつ主張する部分については、市と指定管理者が協議の上、市に納付する割合を決定する。



5. サービス対価の減額等

市は、本事業の実施に関する各業務等のモニタリングを行い、事業契約書に定められた要求水準が満たされていないことが判明した場合、市は、各業務に係るサービス対価の減額等を行う。

具体的な方法については、事業契約書（案）にて示す。