

サービス対価の算定方法及び支払い方法

1 サービスの対価の構成

(仮称)道の駅しろいし整備事業(以下、「本事業」という。)において、白石市(以下「本市」という。)が本事業の事業契約を締結した者(以下「PFI 事業者」という。)に支払うサービスの対価は、①設計業務、建設業務及び工事監理業務のサービスの対価、②維持管理業務及び運營業務のサービスの対価、③消費税から構成される。

(1) 設計業務、建設業務及び工事監理業務のサービスの対価(サービス対価 A)

サービス対価 A は、設計業務、建設業務及び工事監理業務に必要な一切の費用からなる施設費等、SPC の設立費、設計・建設期間の SPC 運営費及び設計・建設期間の統括管理業務費等並びにこれらに係る消費税及び地方消費税(以下「消費税等」という。)からなるものとする。

なお、独立採算型施設に関する下記の費用は含まないものとする。

- ① 飲食施設及び物品販売施設に関する躯体を除く工事費用(什器備品等の整備、照明等の設備工事を含む)
- ② 子育て支援施設に関する什器備品の整備費用
- ③ 提案施設に関する費用

(2) 維持管理及び運營業務のサービスの対価(サービス対価 B)

サービス対価 B は、維持管理及び運營業務の各業務に要する費用及びこれらに係る消費税等、その他の費用(維持管理・運営期間の SPC 運営費、維持管理・運營業務期間のうち施設供用開始後の統括管理業務費、保険料、法人税等)からなるものとする。

なお、独立採算型施設等に関する下記の費用は含まないものとする。

- ① 飲食施設及び物品販売施設に関する開業準備業務費用、維持管理業務費用及び運營業務費用
- ② 屋内遊び場の運営に要する人件費及び施設修繕費
- ③ 提案施設に関する費用

2 提案価格の算定方法

提案価格は、事業費を構成するサービス対価 A、サービス対価 B 全てを見積もった契約希望額とし、様式 3-3 提案価格に記載された価格を提案価格とする。

3 事業費の支払方法

(1) サービス対価 A の支払方法

本市は PFI 事業者から各種検査に必要な記録を報告書、写真をもって提出を受け、中間検査を実施して出来高を確認のうえ、毎年度各年度末における出来高に応じた額を支払う。毎年度の支払額は、応募者が提案時点で想定した額を上限とする。支払回数は令和 6 年度分を第 1 回とし、以降年度ごとで年 1 回、令和 9 年度を最終回とした計 4 回とする。

ただし、建設業務に係る費用及び建設業務に係る消費税及び地方消費税については、白石市建

設工事執行規則（昭和 40 年 9 月 28 日 規則第 8 号/令和 4 年 6 月 1 日施行）第 29 条、第 30 条に基づき前払及び中間前払による支払を可とする。支払方法については同規則に準拠する。

また、市は、PFI 事業者が提案する工程に基づく、設計等業務及び建設業務の業務期間における統括管理業務に関し、各々の業務完了に併せ実施内容を確認し、対価を支払う。なお、設計等業務及び建設業務の業務期間における統括管理業務費は設計等業務及び建設業務の業務費の支払に含めて支払うものとし、別途の支払は行わない。

なお、本市は、請求書を受理した日から 40 日以内にサービス対価 A を支払う。

(2) サービス対価 B の支払方法

本市は、PFI 事業者からの請求手続を経て、施設の維持管理・運営業務の対価を、維持管理・運営期間のうち施設供用開始後、年 4 回（1 月、4 月、7 月、10 月）、PFI 事業者を支払う。支払いは、四半期分を翌々月の 10 日までに支払う。

なお、本市は、維持管理・運営業務期間の統括管理業務の対価として、各事業年度の四半期に分けて SPC に対価を支払う。なお支払いは、維持管理業務、運営業務に対して行われる各事業年度における四半期毎のモニタリングに併せ、統括管理業務をモニタリングし、運営業務の支払に含めて支払うものとし、別途の支払は行わない。

4 サービスの対価の改定方法

(1) サービス対価 A の改定

ア 賃金又は物価の変動に基づく改定

(建設業務)

本市又は PFI 事業者は、次に掲げる場合には、サービス対価 A の変更を請求することができる。

- ① 資金水準又は物価水準の変動によりサービス対価 A が不相当となったとき。
- ② 特別な要因により「建設期間中」に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業務に係るサービス対価が不相当となったとき。
- ③ 予期することのできない特別の事情により、「建設期間中」に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、サービス対価 A が著しく不相当となったとき。

①については、変動前金額（提案書提出日の属する月の指標値）と変動後金額のとの差額のうち変動前金額の 1,000 分の 15 を超える額につき、サービス対価 A の変更に応じなければならない。変動前金額と変動後金額については、物価資料等に基づき本市と PFI 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あつては、本市が定め、PFI 事業者へ通知する。

②又は③のサービス対価 A の変更額については、物価資料等に基づき本市と PFI 事業者が協議して定める。ただし、協議が整わない場合には、本市が定め、PFI 事業者へ通知する。

協議開始日については、本市が PFI 事業者の意見を聞いて定め、PFI 事業者へ通知するものとする。ただし、本市が請求を行った日又は受けた日から 7 日以内に協議開始の日を通知しない場合には、PFI 事業者は協議開始の日を定め、本市へ通知することができる。

変更額を算定するにあたっては、下記の物価資料等の最新の価格を基本とする。

- ・ 建設物価（建設物価調査会 月刊）
- ・ 積算資料（経済調査会 月刊）
- ・ 建築コスト情報（建設物価調査会 季刊）
- ・ 建築施工単価（経済調査会 季刊）

なお、設計・建設期間の統括管理業務費については改定の対象としない。

(2) サービス対価 B の改定

- ・ サービス対価 B（公租公課を除く。）については、事業契約書等に基づいて決定される金額を基に物価変動率を勘案して改定するものとする。
- ・ 改定方法については、表 1 に示す指標を用い、前回改定年度の前年（初回の改定時に対しては令和 5 年）の 1 月から 12 月までの指数の平均値と比較して 3.0 パーセント以上の差が生じた場合に、表 1 に定める指標に基づき、次年度分のサービス対価 B の改定を行う。ただし、改定に用いる指標について消費税増税に伴う増加分については対象外とするとともに、表 1 に定める指標が実態にそぐわない場合は、本市及び PFI 事業者の協議によるものとする。
- ・ 各年度の維持管理及び運営業務のサービスの対価は、次式によって表されるものとする。

$$P(t) = P_s(t) \times I(t-1) / I_s$$

<凡例>

P(t) : t 年度（t 年 4 月から (t+1) 年 3 月）のサービス対価 B

P_s(t) : 事業契約書等に示す t 年度のサービス対価 B

I(t-1) : (t-1) 年の 8 月の指標

I_s : 前回改定年度の前年（初回の改定時に対しては令和 5 年）

1 月から 12 月までの表 1 に示す指標の平均値

※ 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。

- ・ 技術革新等により維持管理及び運営業務に係る費用が著しく縮減する場合には、市及び PFI 事業者の協議により改定するものとする。

表 1 改定に用いる指標

業務の区分	該当する業務の内訳	使用する指標
維持管理 業務	警備保安業務	「企業向けサービス価格指数」－警備（物価指数年報・日銀調査統計局）
	上記以外の維持管理業務	「企業向けサービス価格指数」－建物サービス（物価指数年報・日銀調査統計局）
統括管理業務（維持管理・運営期間） 運営業務		「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）