

P F I 事業費の算定及び支払い方法の概要（案）

1. P F I 事業費の概要

P F I 事業費は、佐原広域交流拠点の施設引き渡し日から平成 37 年 3 月 31 日までの間に、国及び香取市が事業者を支払う費用であり、施設整備費相当分の費用と維持管理・運営費相当分の費用及びその他の費用から構成されるものとする。

(1) 入札価格

入札価格は、P F I 事業費の総額（消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という）を含む）とする。

(2) 内訳の提出について

事業者は、事業提案で記載した P F I 事業費を精査のうえ、次の各段階において内訳を国と協議の上、提出する。

- ① 基本協定締結後 14 日以内
- ② 基本設計終了時
- ③ 引き渡し日の〇〇日以前

2. P F I 事業費の算定方法

(1) P F I 事業の内訳

本事業の P F I 事業費は、以下の項目により構成されることとなる。

	項目	内訳	構成される費用の内容	
P F I 事 業 費	① 施設整備費	施設費（割賦原価）	施設整備にかかる調査設計費 建設工事費 工事監理費 必要な行政手続きに関する費用 建中金利 開所関連経費 融資組成手数料その他施設整備に関する初期投資と認められる費用等	
			消費税等	施設費にかかる消費税等
			支払金利	資金調達に必要な融資等にかかる金利
	② 維持管理・運営費	維持管理費	建築の維持管理業務費用 建築設備の維持管理業務費用 建築、建築設備の清掃業務費用 土木の維持管理業務費用	建築の維持管理業務費用 建築設備の維持管理業務費用 建築、建築設備の清掃業務費用 土木の維持管理業務費用
				運営業務費
		消費税等	維持管理・運営費にかかる消費税等	
	③ その他の費用	その他の費用	特別目的会社の運営費(人件費、一般管理費、事務費等) 法人税、法人住民税、法人事業税等の法人の利益に対してかかる税金 特別目的会社の税引後利益(株主への配当への原資等) 保険料	特別目的会社の運営費(人件費、一般管理費、事務費等) 法人税、法人住民税、法人事業税等の法人の利益に対してかかる税金 特別目的会社の税引後利益(株主への配当への原資等) 保険料
				消費税等

水辺交流センターの一部の民間事業者の自主的な創意による収益事業については、その趣旨からこれらにかかる設備・内装工事費、運営費及びその他の費用は P F I 事業費には含まない。

①施設整備費（施設費（割賦原価）及び支払金利）

施設費には、施設の整備にあたっての調査・設計費、建設工事費、工事監理費、工事に伴う備品整備費、建築確認申請等の手続きに要する費用（書類作成、申請手数料、説明会開催費等）、契約にかかる諸費用、その他施設建設に伴う費用を含むものとし、これらの費用の総額を施設費とする。

支払金利は、事業契約に定める回数による施設費の元利均等の分割払いを前提とした、割賦支払に必要な割賦金利のうち、事業者の資金調達に必要な融資等に係る金利とする。

割賦金利は、元利均等払いを前提とするものであり、基準金利と事業者の提案によるスプレッドの合計とする。

②維持管理・運営費

維持管理費は、施設引き渡し後の本施設供用開始日から事業期間の終了日までの事業期間中に生じる維持管理業務の費用の総額とする。

運営費は、施設引き渡し後の本施設開業日から事業期間の終了日までの事業期間中に生じる運営業務の費用の総額とする。

③その他の費用

その他の費用は、事業期間中、本事業を実施するために事業者が直接必要とする事業者の経費、税金、税引後利益に相当する額とする。

(2)各費用の支払額算定方法

国及び香取市は、P F I 事業費の支払額を構成する各項目を算定し、以下のとおり支払うものとする。

①施設整備費の支払額算定方法

ア.施設費及び割賦金利支払額算定方法

施設整備費は、国土交通省事業分は事業期間にわたり、年1回、全16回の支払いを想定している。各年度において定額の支払いを想定していることから、1回の支払額が事業期間全体にわたる支払総額の1/16となるように算定する。

香取市分の施設整備費についても国土交通省分と同様とするが、香取市では施設費の一部について「まちづくり交付金」の利用を予定している。そのため、まちづくり交付金の活用を考慮した上で、1回の支払額が事業期間全体にわたる支払総額の1/16となるように算定する。

イ.割賦金利の支払額算定方法

事業者の割賦金利による元利均等返済に基づいて支払額を算定する。割賦金利の基準金利確定後は原則として基準金利の見直しを行わない。

割賦金利は、施設費と同様に、事業期間にわたり、年1回、全16回の支払いを想定している。その支払時期については、施設費の支払時期と同様とする。

②維持管理・運営費の費用の支払額算定方法

維持管理・運営費の費用は、事業期間にわたり、年1回、全16回の支払いを想定している。支払時期については、施設整備費の支払時期と同様とする。

また、香取市事業分について、事業者が指定管理者として施設使用料を徴収し、自らの収入とすることになる施設（地域交流施設の多目的コーナー、水辺交流センターの情報収集室（多目的研修室）、水防従事者休憩室（シャワー室、ロッカー室）、レンタサイクル、佐原河岸栈橋等の施設利用料）については、これらの施設に要する維持管理・運営費の費用から、事業者が提案するこれら施設からの見込み収入額を差し引いた額とする。

③その他の費用の支払額算定方法

その他の費用も事業期間にわたり、年1回、全16回の支払いを想定している。支払時期については、施設整備費の支払時期と同様とする。

(3) 支払額の減額措置

選定事業の実施に関する各業務の業績等の監視を行い、「業務要求水準書（案）」で定められた要求水準が満たされていない場合は、支払額の減額等を行う。

減額措置の具体的な方法については事業契約時に定める。

(4) 支払額の改定の考え方

施設整備費の支払いについては、基準金利確定時までの金利変動及び建設期間中の著しい物価変動を除き、原則として改定は行わない。

維持管理・運営費及びその他の費用の支払額についても原則として見直しは行わないが、見直しを行う場合は、物価変動を含め、事業期間内に必要となる費用について、PFI方式に基づく民間の資金とノウハウの有効な活用と、国民の負担を原資とする国の適正な経費負担の双方の観点に十分留意して、国及び香取市と事業者が協議して行う。

3. その他の収入等について

(1) 事業者の支払う費用

本事業において、事業者が香取市に施設使用料として支払う費用は、以下の項目により構成される。支払費用の算定方法等についての詳細は、入札公告時に示すものとする。

項目	内訳	構成される支払の内容
① 地域交流施設の使用に係る費用	地場特産品展示販売施設使用料	物販施設の総売り上げの5%（予定）を施設使用料として香取市へ納付する。
	飲食施設使用料	飲食施設使用料として、飲食施設の規模に応じた一定額を香取市へ納付する。

(2) 「利用料金制度」に基づく事業者の収入

本事業において、事業者が香取市公の施設の指定管理者として、公の施設の設置条例における「利用料金制度」に基づいて利用者から徴収する施設の利用料は、以下の項目により構成される。

なお、施設の利用料の設定は、香取市が公の施設の設置条例において定める上限を超えない範囲で、事業者が自ら設定することができる。この際には、香取市の承諾を受ける必要がある。

項目	内訳	構成される収入の内容
① 地域交流施設の運営による収入	多目的コーナーの運営による収入	事業者は多目的コーナーの利用者から施設利用料を徴収し、収入とすることが出来る。多目的コーナーは時間貸しを想定している。
	駐車場等屋外の運営による収入	事業者は駐車場等屋外を利用してイベント等を実施する利用者から利用料を徴収し、収入とすることが出来る。
② 水辺交流センターの運営による収入	情報収集室（多目的研修室）	事業者は情報収集室の利用者から施設利用料を徴収し、収入とすることが出来る。多目的研修室は時間貸しを想定している。
	水防従事者休憩室（シャワー室等）	事業者は、利用者から利用1回あたりの施設利用料を徴収し、収入とすることが出来る。
③ 佐原河岸の運営による収入	レンタサイクル	事業者は、レンタサイクルの貸出しを有料とし、その収益により維持管理を行う。また、利用者から利用1回あたりの利用料を徴収し、収入とすることが出来る。
	佐原河岸の船舶昇降スロープと棧橋	事業者は、佐原河岸全体の管理に係る負担の一部として、船をもって入場したものから利用料を徴収し、収入とすることが出来る。詳細は次のとおりとする。 ◎船舶昇降スロープ等 佐原河岸内で船舶の昇降をした場合（船舶昇降スロープを利用しての船舶の昇降含む）、利用者から利用料を徴収できる。 ◎係留棧橋の利用 本川から来る利用者から、係留棧橋の利用料を徴収できる。

(3) 事業者のその他の収入

本事業において事業者に入るその他の収入は、以下の項目により構成される。

項目	内訳	構成される収入の内容
① 地域交流施設の運営による収入	地場特産品展示販売施設の販売委託手数料	出荷された地場の生鮮品や地場特産品を販売する販売委託手数料として、売上の一定率（要求水準書に定める基準をもとに事業者の提案による）を徴収し、事業者の収入とすることが出来る。
	飲食施設の運営による収入	飲食施設の運営による収入を事業者の収入とすることが出来る。