

P F I 事業費の算定及び支払方法

佐原広域交流拠点 P F I 事業（以下「本事業」という。）は、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 1 1 年法律第 1 1 7 号）（以下「P F I 法」という。）の定める手続きにより、国と香取市が共同で実施するものであり、「本事業」を適正かつ確実に実施した場合の対価である「P F I 事業費」は、「支出負担行為担当官」としての「発注者」及び「香取市」が、選定事業者である「事業者」に支払うものとし、以下にその算定方法と支払方法を示す。

なお、本記載内容において用いられる引用符付きの用語の意義は、別段の定めがないかぎり「事業契約書」別紙 2 及び「維持管理・運営業務委託契約書」別紙 2 に記載する用語の定義に定めるところによる。

1. P F I 事業費の算定方法

(1) P F I 事業費の内訳

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。

表 1 . P F I 事業費の構成

	項目	内訳	構成される費用の内容
P F I 事 業 費	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
		施設費（まちづ くり交付金対象 施設）	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
	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 保険料
		運営業務費	河川利用情報発信施設運営業務費用 水辺交流センター運営業務費用 地域交流施設運営業務費用 外構施設運営業務費用 安全管理業務費用 広報業務費用 総務業務費用 上記から「香取市が管理する施設」にかかる「利用料金 制度」に基づく事業者の収入を差し引く
		消費税等	維持管理・運営費にかかる消費税等
	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)
		消費税等	その他の費用にかかる消費税等

施設整備費

「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）、各種契約にかかる諸費用、その他「引渡日」までに「本事業」を実施するために「事業者」が必要とする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。なお、香取市が管理者となる施設の「施設費」は、割賦原価対象分と一括支払分（「まちづくり交付金対象施設」要求水準書参考資料-5 参照）に分けられる。

「支払金利」は、「事業契約」に定める回数による「施設費」（割賦原価）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。

維持管理・運営費

「維持管理・運営費」は、施設引渡し後の「本施設」の「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及び施設引渡し後の「本施設」の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。

その他の費用

その他の費用は、「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、「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とする。

なお、独立採算事業の趣旨に鑑み、地域交流施設の飲食施設及び水辺交流センターの一部その他を利用した付帯事業における設備・内装工事費、運営費及びその他の費用、地域交流施設の物販施設の運営費及びその他の費用については、公共からの支払対象としての P F I 事業費には含まない。

(2) PFI 事業費の支払

「本事業」においては、「発注者」と「事業者」との間で締結される「事業契約」、香取市と「事業者」との間で締結される「維持管理・運営業務委託契約」、「発注者」、香取市及び「事業者」の三者間で締結される「三者覚書」に基づいて「P F I 事業費」を支払うこととなる。

「事業契約」は、「支出負担行為担当官」としての「発注者」が「本事業」に係る「施設整備業務」及び「維持管理・運営業務」の実施による対価（以下「国分 P F I 事業費」という。）「契約担当官」としての「発注者」が香取市をして「香取市施設」に係る「施設整備業務」の実施による対価（以下「香取市分委託費」という。）をそれぞれ「事業者」に対して支払わせることを規定している。

ただし、香取市は「事業契約」の当事者ではないが、「事業契約」に基づいて香取市が管理者となる施設に係る「施設整備業務」の実施による対価の支払を直接かつ単独で負担することを「発注者」、香取市及び「事業者」の三者間で確認する「三者覚書」に明記する。

また、「維持管理・運營業務委託契約」は、香取市が「香取市が管理する施設」に係る「維持管理・運營業務」の実施による対価を「事業者」に支払うことを規定している。

(3) 入札価格及び落札価格との関係

入札価格は、「支出負担行為担当官」としての「発注者」が契約する「国分 P F I 事業費」と「契約担当官」としての「発注者」が契約する「香取市分委託費」の合計金額（消費税及び地方消費税(以下「消費税等」という)を含む。)とし、入札書に記載された金額をもって落札価格とする。

(4) P F I 事業費の負担内訳

P F I 事業費の負担内訳は、以下の表に示すとおりとする。
表 2 . P F I 事業費の負担内訳

P F I 事業費の構成			負担内訳			入札価格対象
			負担割合	負担者	事業契約書等における用語	
P F I 事業費	施設整備費	施設費	A/C	発注者	国分施設費	
			B/C	香取市	香取市分施設費	
		支払金利	A/(C-F)	発注者	国分支払金利	
			(B-F)/(C-F)	香取市	香取市分支払金利	
		消費税等	A/C	発注者	国分施設費にかかる消費税等	
			B/C	香取市	香取市分施設費にかかる消費税等	
	維持管理・運営費	維持管理費	D × G	発注者	国分維持管理費	
			D × (1-G)	香取市	香取市分維持管理費	
		運營業務費	E × G	発注者	国分運營業務費	
			E × (1-G)	香取市	香取市分運營業務費	
		維持管理費消費税等	D × G	発注者	国分維持管理費にかかる消費税等	
			D × (1-G)	香取市	香取市分維持管理費にかかる消費税等	
		運營業務費消費税等	E × G	発注者	国分運營業務費にかかる消費税等	
			E × (1-G)	香取市	香取市分運營業務費にかかる消費税等	
	その他の費用	その他の費用	(A+(D+E) × G) / (C+D+E)	発注者	国分その他の費用	
			(B+(D+E) × (1-G)) / (C+D+E)	香取市	香取市分その他の費用	
		消費税等	(A+(D+E) × G) / (C+D+E)	発注者	国分その他の費用にかかる消費税等	
			(B+(D+E) × (1-G)) / (C+D+E)	香取市	香取市分その他の費用にかかる消費税等	

表中の「発注者」は、「支出負担行為担当官」としての「発注者」となる。

表中の「国分施設費」、「国分支払金利」、「国分維持管理費」、「国分運營業務費」、「国分その他の費用」、「国分施設費にかかる消費税等」、「国分維持管理費にかかる消費税等」、「国分運營業務費にかかる消費税等」、「国分その他の費用にかかる消費税等」の合計が「国分 P F I 事業費」となる。

表中の「香取市分施設費」、「香取市分支払金利」、「香取市分施設費にかかる消費税等」の合計が「香取市分委託費」となる。

「香取市分運營業務費」は「香取市が管理する施設」の運營業務に必要な経費から、「香取市が管理する施設」にかかる「利用料金制度」に基づく事業者の収入を差し引いた額とする。

表中の負担割合における A ～ G は以下のとおり。

A : 「国施設」に係る「施設費」

B : 「香取市が管理者となる施設」に係る「施設費」

C : 「本施設」の全ての「施設費」

D : 「本施設」の全ての維持管理費

E : 「本施設」の全ての運營業務費

F : 「まちづくり交付金対象施設」に係る「施設費」

G : 0 . 5 3 6 (「発注者」の積算に基づく「国分維持管理・運營業務費」の割合による)

(5)入札価格の算定方法

入札価格は、以下の条件に基づいて算定する。

事業期間の設定

落札者は「事業者」を平成20年6月10日に設立するものとし、当該設立日より最初に到来する3月31日までを初年度とし、また、初年度以降4月1日より3月31日までの1年間を各事業年度として、平成37年3月31日までの約16年10ヶ月の事業期間における「PFI事業費」を算定する。

施設整備費の算定

- 1 施設費（割賦原価）

「施設費」は、「本施設」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）各種契約にかかる諸費用、その他「引渡日」までに「本事業」を実施するために「事業者」が必要とする費用の総額とする。

なお、「施設費」のうち「まちづくり交付金対象施設」については、業務要求水準書（資料3）参考資料-5に基づき算定し、割賦支払の対象としない。

- 2 支払金利

「支払金利」は、「事業契約」に定める回数による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、資金調達等に必要な融資等に係る金利とする。

割賦金利の利率は、「施設費」の元利均等払いを前提とする基準金利の利率と提案によるスプレッドの合計とし、基準金利の利率は、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ページに表示されている6ヶ月LIBORベース15年物（円/円）金利スワップレートとする。

なお、割賦金利は平成20年10月31日に見直しを想定していることから、入札時には、平成19年10月26日に公表される基準金利の利率をもとにした資金調達等に必要な融資等の金利を使って算定する。

また、割賦金利の利率は、金融機関等からの調達予定利率と同率であることを条件としなが、「事業者」の資金収支計算書（様式集及び記載要領（案）＜添付資料財務＞）における金融機関等への借入金等支払利息の金額と「支払金利」は同額としなければならない。なお、割賦金利の金額と「支払金利」の金額に差額がある場合は、当該差額を表1の「その他の費用」に加えて請求することとなる為、当該差額にも「消費税等」が課税されることに留意されたい。

維持管理・運営費の算定

「維持管理・運営費」については、「事業計画書」に基づいて「本施設」の「供用開始日」から平成37年3月31日までに発生する維持管理費及び施設引渡し後の本施設開業日（平成22年4月1日を想定）から平成37年3月31日までに発生する運

営業業務費を算定する。なお、初年度が1年に満たない場合は、維持管理費については「供用開始日」より最初に到来する3月31日までの期間において生じた費用を日割計算により算定する。

- 1 - 1 国分維持管理費

維持管理費のうち、表2に示す負担割合により算定する。

$$(\text{国分維持管理費}) = \text{維持管理費} \times (0.536)$$

- 1 - 2 香取市分維持管理費

維持管理費のうち、表2に示す負担割合により算定する。

$$(\text{香取市分維持管理費}) = \text{維持管理費} \times (1 - 0.536)$$

- 2 - 1 国分運営業務費

運営業務費のうち、表2に示す負担割合により算定する。

$$(\text{国分運営業務費}) = \text{運営業務費} \times (0.536)$$

- 2 - 2 香取市分運営業務費

運営業務費のうち、表2に示す負担割合により算定する。

$$(\text{香取市分運営業務費}) = \text{運営業務費} \times (1 - 0.536)$$

その他の費用

- 1 事業者の運営費

事業者の運営費については、「事業計画書」に基づいて、「本施設」の「供用開始日」から平成37年3月31日までに発生する費用を算定する。なお、初年度が1年に満たない場合は、「供用開始日」より最初に到来する3月31日までの期間において生じた費用を日割計算により算定する。

- 2 法人税等

法人税等の利益に対してかかる税金については、「事業計画書」における損益計算書に基づいて事業年度毎に算定する。なお、損益計算書は3月末日を決算日とする。

- 3 税引後利益

「事業計画書」における損益計算書に基づいて事業年度毎に算定する。

- 4 国分及び香取市分その他の費用

「その他の費用」のうち、表2に示す負担割合により算定する。

(国分その他の費用)

$$= \text{「その他の費用」} \times \frac{\text{「国分施設費」} + \text{「国分維持管理・運営費」}}{\text{「本施設」の「施設費」「維持管理・運営費」の合計}}$$

(香取市分その他の費用)

$$= \text{「その他の費用」} \times \frac{\text{「香取市分施設費」} + \text{「香取市分維持管理・運営費」}}{\text{「本施設」の「施設費」「維持管理・運営費」の合計}}$$

消費税等

各費用にかかる消費税等（消費税及び地方消費税）については、課税対象外のものを除き、その相当額を事業年度ごとに算定する。

(6)各段階における P F I 事業費の算定

「 P F I 事業費」は、その内訳を以下の各段階において精査し、「事業契約」第 40 条第 3 項の定めるところにより「本施設」の「引渡日」の 30 日前に確定するものとする。ただし、基準金利及び物価変動を改定する場合を除くものとする。

なお、「 P F I 事業費」の内訳において、表 2 の負担割合のうち国が管理者となる施設に係る「国分施設費」及び「香取市分施設費」の分割方法については、「基本協定」締結後から「事業契約」締結までに、提案された「事業計画書」の内容に基づいて「発注者」と協議の上、定めることとする。

「事業契約」締結後 14 日以内

「事業契約」第 24 条第 1 項の定めるところにより、「事業契約」及び「維持管理・運営業務委託契約」の契約金額をもとに、表 2 の負担割合に従い「 P F I 事業費」の内訳を算定する。なお、「国分施設費」及び「香取市分施設費」については、「発注者」と協議の上決定するものとする。

基本設計完了時

「事業契約」第 40 条第 1 項の定めるところにより、表 2 の負担割合に従い「 P F I 事業費」の内訳を算定する。なお、「国分施設費」及び「香取市分施設費」については、「発注者」と協議の上決定するものとする。

平成 20 年 11 月 14 日

「事業契約」第 40 条第 2 項の定めるところにより、表 2 の負担割合に従い「 P F I 事業費」の内訳を確定する。

2. P F I 事業費の支払方法

(1) 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。

施設整備費の支払額算定方法

ア. 施設費の支払額算定方法

「事業契約書」別紙 1 による「国分施設費」及び「香取市分施設費」(「まちづくり交付金対象施設」分を除く。)は、元利均等の分割払いにより、事業期間にわたり年 2 回、全 31 回の支払(本施設の引き渡し日から最初に到来する事業年度(支払初年度)の支払額については、当該年度の 2 回分をまとめて支払う。)を想定している。

したがって、1 回の支払額(支払初年度を除く。)は、次のとおりとする。

$$\left(\begin{array}{l} \text{「国分施設費」の} \\ \text{1 回の支払額} \end{array} \right) = \left(\begin{array}{l} \text{元利均等 32 回分割払いを} \\ \text{前提とした「施設費」の 1 回分} \end{array} \right)$$

$$\left(\begin{array}{l} \text{「香取市分施設費」の} \\ \text{1 回の支払額} \end{array} \right) = \left(\begin{array}{l} \text{元利均等 32 回分割払いを} \\ \text{前提とした「施設費」の 1 回分} \end{array} \right)$$

支払初年度については、次のとおりとする。

$$\left(\begin{array}{l} \text{「国分施設費」の} \\ \text{1 回の支払額} \end{array} \right) = \left(\begin{array}{l} \text{元利均等 32 回分割払いを} \\ \text{前提とした「施設費」の 2 回分} \end{array} \right)$$

$$\left(\begin{array}{l} \text{「香取市分施設費」の} \\ \text{1 回の支払額} \end{array} \right) = \left(\begin{array}{l} \text{元利均等 32 回分割払いを} \\ \text{前提とした「施設費」の 2 回分} \end{array} \right)$$

なお、「まちづくり交付金対象施設」にかかる「施設費」については、施設引き渡し後に一括して香取市から「事業者」に支払うものとする。

イ. 支払金利の支払額算定方法

「事業計画書」に記載された割賦金利による元利均等返済に基づいて、「事業者」が金融機関へ支払う借入金等支払利息を算定する。

割賦金利の基準金利は平成 20 年 10 月 31 日に定めるものとし、以後は原則として見直しは行わない。

「国分支払金利」及び「香取市分支払金利」は、施設費と同様に、事業期間にわたり、年 2 回、全 31 回の支払を想定している。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。

したがって、1回の支払額（支払初年度を除く。）は次のとおりとする。

$$\begin{aligned} \left(\begin{array}{c} \text{「国分支払金利」の} \\ \text{1回分の支払額} \end{array} \right) &= \left(\begin{array}{c} \text{元利均等 32 回分割払いを} \\ \text{前提とした 1 回分の支払金利} \end{array} \right) \\ \left(\begin{array}{c} \text{「香取市分支払金利」の} \\ \text{1回分の支払額} \end{array} \right) &= \left(\begin{array}{c} \text{元利均等 32 回分割払いを} \\ \text{前提とした 1 回分の支払金利} \end{array} \right) \end{aligned}$$

支払初年度については、次のとおりとする。

$$\begin{aligned} \left(\begin{array}{c} \text{「国分支払金利」の} \\ \text{1回分の支払額} \end{array} \right) &= \left(\begin{array}{c} \text{引き渡し日から当該事業} \\ \text{年度末までの支払金利} \end{array} \right) \\ \left(\begin{array}{c} \text{「香取市分支払金利」の} \\ \text{1回分の支払額} \end{array} \right) &= \left(\begin{array}{c} \text{引き渡し日から当該事業} \\ \text{年度末までの支払金利} \end{array} \right) \end{aligned}$$

維持管理・運営費の費用の支払額算定方法

「事業契約書」別紙 1 及び「維持管理・運營業務委託契約書」別紙 1 による「維持管理・運営費」の費用は、事業期間にわたり、年 2 回、全 31 回の支払を想定しており、各年度において定額の支払を想定している。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。

ただし、維持管理費については「本施設」の「引渡日」から最初に到来する事業年度末までの支払額（初年度支払額）については、「引渡日」から最初に到来する事業年度末までの経過日数において生じた費用を日割計算して支払うものとする。

また、香取市分運營業務費について、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香取市分運營業務費から、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を支払うものとする。

また、「維持管理・運営費」の支払額については、表 2 の負担割合により「事業契約」、「維持管理・運營業務委託契約」及び「三者覚書」に従い、「支出負担行為担当官」としての「発注者」が「国分維持管理・運営費」、香取市が「香取市分維持管理・運営費」をそれぞれ支払う。

したがって、1回の支払額（維持管理費については初年度を除く。）は、次のとおりとする。

$$\left(\begin{array}{c} \text{初年度を除く「国分維持管理費」の} \\ \text{1回分の支払額} \end{array} \right) = \left(\begin{array}{c} \text{初年度を除く「国分維持管理費」の} \\ \text{総額の 1/30} \end{array} \right)$$

$$\left(\begin{array}{c} \text{初年度を除く「香取市分維持管理費」の} \\ \text{1回分の支払額} \end{array} \right) = \left(\begin{array}{c} \text{初年度を除く「香取市分維持管理} \\ \text{費」の総額の 1/30} \end{array} \right)$$

$$\left(\begin{array}{c} \text{「国分運営業務費」の} \\ \text{1回分の支払額} \end{array} \right) = \left(\begin{array}{c} \text{「国分運営業務費」の総額の 1/30} \end{array} \right)$$

$$\left(\begin{array}{c} \text{「香取市分運営業務費」の} \\ \text{1回分の支払額} \end{array} \right) = \left(\begin{array}{c} \text{「香取市分運営業務費」の総額の 1/30} \end{array} \right)$$

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2回、全31回の支払を想定している。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。

ただし、「本施設」の「供用開始日」から最初に到来する事業年度末までの支払額（初年度支払額）については、「供用開始日」から最初に到来する事業年度末までの経過日数において生じた費用を日割計算して支払うものとする。

また、「その他の費用」の支払額については、表2の負担割合により「事業契約」、「維持管理・運営業務委託契約」及び「三者覚書」に従い、「支出負担行為担当官」としての「発注者」が「国分その他の費用」、香取市が「香取市分その他の費用」を支払う。

したがって、1回の支払額（初年度を除く。）は、次のとおりとする。

$$\left(\begin{array}{c} \text{初年度を除く「国分その他の費用」の} \\ \text{1回分の支払額} \end{array} \right) = \left(\begin{array}{c} \text{初年度を除く「国分その他の費} \\ \text{用」の総額の 1/30} \end{array} \right)$$

$$\left(\begin{array}{c} \text{初年度を除く「香取市分} \\ \text{その他の費用」の 1回分の支払額} \end{array} \right) = \left(\begin{array}{c} \text{初年度を除く「香取市分その他の} \\ \text{費用」の総額の 1/30} \end{array} \right)$$

(2)支払方法

「PFI事業費」の支払は、上記に基づき算定された各費用の支払額について、原則として次のとおり支払うものとする。

各費用の支払は、「発注者」及び香取市が「事業者」からの請求書を適法に受理した後、以下の時期までに支払うものとする。なお、「香取市分施設費」、「香取市分支払金利」についての請求書は、「事業者」から「契約担当官」としての「発注者」に送付するものとし、「契約担当官」としての「発注者」は「事業者」からの当該請求書を適法に受理した後、直ちに香取市に対して債務証明書を交付し、当該請求金額は香取市が直接「事業者」に支払うものとする。

施設整備費の支払時期

「施設費」及び「支払金利」については、「本施設」の「引渡日」から最初に到来する事業年度末までの初年度については、第1回目支払として当該事業年度末の翌月末までに2回分をまとめて支払う。第2回目以降の支払については、各事業年度における4月1日から9月30日までの半期分を翌月の10月31日、10月1日から3月31日までの半期分を翌月の4月30日までに各々1回分を支払う。ただし、支払日当日が「休日」の場合はその前日までに支払うものとする。

なお、「まちづくり交付金対象施設」分の支払は、「施設費」の第1回目の支払と同時に行う。

維持管理・運営費及びその他の費用の支払時期

「維持管理・運営費」及び「その他の費用」については、「本施設」の「引渡日」から最初に到来する事業年度末までの初年度については、第1回目支払として当該事業年度末の翌月末までに、当該事業年度における経過日数において生じた費用について日割計算した金額を支払う。第2回目以降の支払については、各事業年度における4月1日から9月30日までの半期分を翌月の10月31日、10月1日から3月31日までの半期分を翌月の4月30日までに各々1回分を支払う。ただし、支払日当日が「休日」の場合はその前日までに支払うものとする。

消費税等の支払時期

「施設整備費」、「維持管理・運営費」及び「その他の費用」にかかる消費税等については、各費用の支払額に応じて算定される消費税等を当該費用の支払と同時期に併せて支払う。

(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」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、「事業契約書」別紙9「業績等の監視及び改善要求措置要領」に別途定めるものとする。

(4) 支払額の改定の考え方

金利変動に基づく改定（見直し）

ア．対象となる費用

「施設整備費」のうち「支払金利」とする。

イ．改定時期

平成20年10月31日とする。

ウ．改定方法

平成20年10月31日の午前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ページに表示されている6ヶ月LIBORベース15年物（円/円）金利スワップレートを基準金利の利率とし、基準金利に入札時に提案したスプレッドを加えた合計を割賦金利の利率とし、「事業計画書」における算定方法に従い、支払金利を改定する。

維持管理・運営費及びその他の費用の支払額改定

「維持管理・運営費」及び「その他の費用」の支払額については、年度毎に見直すものとする。この見直しは、物価変動を含め、「本事業」における「維持管理・運営費」及び「その他の費用」の総額について、PFI法の趣旨に基づく民間の資金、経営能力及び技術的能力の有効な活用と、国民及び香取市民の負担を原資とする国及び地方公共団体における適正な経費負担の観点に十分留意して、「発注者」、香取市及び「事業者」が協議して行う。また、その他必要に応じて、「発注者」、香取市及び「事業者」が協議の上改定を行うことができるものとする。

ア．対象となる費用

「維持管理・運営費」、「その他の費用」

イ．改定時期

物価変動リスクを踏まえた対価の改定時期は、次のとおりとする。

a) 改定指標の評価：毎年8月1日の指標

b) 対価の改定：原則として、翌年度の4月1日以降の「維持管理・運営費」及び「その他の費用」の支払に反映

なお、第1回目の支払は、事業契約締結日の属する年度の8月1日と平成21年度の8月1日の指標により対価の改定を行う。

ウ．改定方法

次のいずれかの条件を満たす場合に「維持管理・運営費」及び「その他の費用」の改定を行う。

a) 前回の評価時（第1回目の支払については、「事業契約」の締結日の属する年度の8月1日）の指標に対して、現指標が1ポイント以上変動した場合

b) 前回改定時の指標（改定が無い場合は、「事業契約」の締結日の属する年度の8月1日）に対して、現指標が3ポイント以上変動した場合

エ．改定率

改定率は、次のとおりとする。

	業務	使用する指標	計算方法
維持管理費	建築の維持管理業務費用	「企業向けサービス価格指数」整備管理（日銀調査統計局）	改定率
	建築設備の維持管理業務費用		改定率
	建築、建築設備の清掃業務費用		改定率
	土木の維持管理業務費用		改定率
運営業務費	河川利用情報発信施設運営業務費用	「毎月勤労統計調査」実質賃金指数 / 調査産業計 現金給与総額（厚生労働省）	改定率
	水辺交流センター運営業務費用		改定率
	地域交流施設運営業務費用		改定率
	外構施設運営業務費用		改定率
	安全管理業務費用		改定率
	広報業務費用		改定率
	総務業務費用		改定率
その他の費用	特別目的会社の運営費等	「消費者物価指数」総合 / 全国（総務省統計局）	改定率

「維持管理・運営費」については、その初年度に支払われる対価（及びその内訳）を基準額として、年度ごとに、オ．に規定する算定式に従って各年度の対価を確定する。なお、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。

「その他の費用」については、対象となる特別目的会社の運営費相当の対価（及びその内訳）を基準として、年度ごとに、オ．に規定する算定式に従って各年度の対価を確定する。なお、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。

オ．計算方法

改定率 a) 前回の評価時（a-2 年度）の指標に対して、a-1 年度の指標が1ポイント以上変動した場合

$$A P_a = A P_{a-1} \times \frac{C S P I_{a-1}}{C S P I_{a-2}}$$

b) 前回改定時（b-1 年度）の指標に対して、a-1 年度の指標が3ポイント以上変動した場合

$$A P_a = A P_b \times \frac{C S P I_{a-1}}{C S P I_{b-1}}$$

改定率 a) 前回の評価時（a-2 年度）の指標に対して、a-1 年度の指標が 1 ポイント以上変動した場合

$$A P_a = A P_{a-1} \times \frac{R W I_{a-1}}{R W I_{a-2}}$$

b) 前回改定時（b-1 年度）の指標に対して、a-1 年度の指標が 3 ポイント以上変動した場合

$$A P_a = A P_b \times \frac{R W I_{a-1}}{R W I_{b-1}}$$

改定率 a) 前回の評価時（a-2 年度）の指標に対して、a-1 年度の指標が 1 ポイント以上変動した場合

$$A P_a = A P_{a-1} \times \frac{C P I_{a-1}}{C P I_{a-2}}$$

b) 前回改定時（b-1 年度）の指標に対して、a-1 年度の指標が 3 ポイント以上変動した場合

$$A P_a = A P_b \times \frac{C P I_{a-1}}{C P I_{b-1}}$$

$A P_a$: a 年度の A 業務の支払額 $A P_{a-1}$: a-1 年度の A 業務の支払額

$A P_b$: b 年度の A 業務の支払額

$C S P I$: 企業向けサービス価格指数 $R W I$: 実質賃金指数

$C P I$: 消費者物価指数

3. その他の収入及び支払について

(1) 事業者の支払う費用

施設使用料

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。

項目	内訳	構成される支払の内容
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 % 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。1,800 円/㎡・月とする。
水辺交流セン ターの使用に 係る費用	付帯施設	付帯施設使用料として、付帯施設の規模に応じた一定額を香取市へ納付する。900 円/㎡・月とする。 なお、香取市の期待する飲食施設を提案した場合には、供用開始日から 3 年間は施設使用料を免除する。

香取市への支払

事業者は、毎月の物販施設の総売上と使用料を示す書類を翌月の 10 日までに香取市へ提出する。

事業者は、施設使用料を翌月の 15 日までに香取市へ納入する。

(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
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、収入とすることができる。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、収入とすることができる。
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、収入とすることができる。
	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、収入とすることができる。

佐原河岸の運営による収入	佐原河岸の船舶昇降スロープと棧橋	<p>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、収入とすることができる。詳細は次のとおりとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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
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できる。
	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できる。