

新たな目黒区民センター等整備・運営事業  
～めぐろかがやきプロジェクト～

サービス対価の算定及び支払方法（案）

令和6年1月

目黒区

# 第1. サービス対価の構成

## 1. サービス対価の構成

本事業において、区が事業者を支払うサービス対価の構成は、整備対象施設の施設整備業務の実施に係る費用(以下、「施設整備業務のサービス対価」という。)、本事業施設の維持管理及び運営業務の実施に係る費用(以下、「維持管理・運営業務のサービス対価」という。)とする。

各費用の概要は、以下のとおりとする。

### (1)施設整備業務のサービス対価

施設整備業務のサービス対価は、「施設費」及び「割賦手数料」から構成されるものとする。

#### ①施設費

「施設費」は、事業契約の締結日から整備対象施設全ての引渡しが完了する日(同日を含む。以下、「引渡し完了日」という。)までに事業者が施設整備業務の実施のために要する費用とする。「施設費」には、事業者の開館に伴う諸費用、融資組成手数料等、施設整備に関する初期投資として認められる費用を含むものとする。

なお、事業契約の締結日から下目黒小学校等複合施設の引渡し日の前日までの期間に要した事業者の運営費(人件費、事務費等)はすべて「施設費」に含め、下目黒小学校等複合施設の引渡し日から引渡し完了日までの期間に要した事業者の運営費(人件費、事務費等)については、維持管理・運営等業務のサービス対価の「その他の費用」に含めるものとする。

#### ア 施設費 A(対価 A)

「施設費 A」は、「施設費」のうち、社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業)等の補助金・交付金及び区の起債の対象となる費用等、施設整備期間中及び引渡し時に一括で支払う対価を指す。

#### イ 施設費 B(対価 B)

「施設費 B」は、「施設費」から「施設費 A」を差し引いた額を指し、施設の引渡し後、事業終了までの期間にわたって、元利均等により割賦で支払う対価を指す。

#### ②割賦手数料(対価 C)

割賦手数料は、「施設費 B」に係る割賦手数料を指し、それぞれ後掲に定める回数による、「施設費 B」を元利均等による割賦払いとした場合の割賦利息とする。なお、割賦手数料は、事業者の利ざや相当分の税引き前利益の一部を含む(残りは「その他の費用」に含まれる。)ものとする。

「割賦手数料」の料率は、基準金利と事業者の提案による利ざや(スプレッド)の合計とする。基準金利の詳細は、本資料に後述する。

#### ③消費税等(対価 D)

「施設費 A」及び「施設費 B」に係る消費税等を指す。なお、「割賦手数料」は「消費税等」の算定の対象外とする。

## (2)維持管理・運営業務のサービス対価

維持管理・運営等業務のサービス対価は、「開館準備費」、「維持管理費」、「運営費」及び「その他の費用」から構成されるものとする。

### ①開館準備費(対価 E)

開館準備業務の業務開始日から区民センターの供用開始日の前日までの間の、開館準備業務の実施にかかる費用とする。

### ②維持管理費(対価 F)

維持管理業務の業務開始日から事業期間終了日までの間の、維持管理業務の実施にかかる費用とする。

### ③運営費(対価 G)

運営業務の業務開始日から事業期間終了日までの間の、運営業務の実施にかかる費用とする。

### ④その他の費用(対価 H)

下目黒小学校等複合施設の引渡し日から事業期間の終了日までの間に、本事業を実施するために事業者が必要とする費用及び事業者の税引前利益(割賦手数料(対価 C)に計上される部分を除く。)とする。

### ⑤消費税等(対価 I)

「開館準備費」、「維持管理費」、「運営費」及び「その他の費用」に係る消費税等を指す。

なお、区民センターと民間収益施設とを合築した場合の官民複合施設全体に係る事業費のうち、本事業に係る部分を算定する方法については、募集要項等の公表時に示す。

## 2. サービス対価の内訳

サービス対価を構成する各費用の内訳は、次表に示すとおりとする。

表1 サービス対価の内訳

| 費用項目             | 区分     | 支払いの対象  | 費用の内容   |   |
|------------------|--------|---|---|---|
| 施設整備業務のサービス対価    | 施設費    | A-1   | 施設費のうち、社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業)等の補助金・交付金及び地方債の対象となる部分の建設工事費の全額。<br>施設整備期間中の各年度において、当該年度内の出来高に応じて支払う。 | 施設整備業務に係る以下の費用<br>・既存施設の解体・撤去工事費(アスベスト含有調査・除去工事費を含む)<br>・土壌汚染対策費(土壌調査費用)<br>・各種調査費(電波障害調査・対策費、周辺家屋調査・対策費等の必要な調査・対策費用を含む。)<br>・施設整備に係る設計費<br>・建設工事費<br>・工事監理費<br>・必要な行政手続に関する費用<br>・事業者の開館に伴う諸費用<br>・事業者の運営費(人件費、事務費等)の一部<br>・融資組成手数料<br>・建中金利<br>・その他、施設整備に関する初期投資と認められる費用等 |
|                  |        | A-2   | 施設費のうち、区が単独起債のみで調達する費用の75%。<br>施設整備期間中の各年度において、当該年度内の出来高に応じて支払う。                                    |   |
|                  |        | A-3   | 施設費のうち、区が一般財源のみで調達する費用の全額。<br>施設の引渡し時に一括で支払う。   |   |
|                  |        | A-4   | 施設費のうち、既存施設の解体・撤去業務費(アスベスト含有調査・除去工事費を含む)、土壌汚染対策費(土壌調査費用)。<br>上記業務の完了時に一括で支払う。                       |   |
|                  |        | B   | 施設費のうち、「施設費A-1」「施設費A-2」「施設費A-3」「施設費A-4」を除いた費用。<br>施設の引渡し後、事業終了までの期間にわたって、元利均等払いにて支払う。               |   |
|                  | 割賦手数料  | C   | 「施設費B」の資金調達に必要な融資等に係る利息等。<br>「施設費B」とあわせて支払う。  | ・「施設費B」の資金調達に必要な融資等に係る利息<br>・事業者の税引き前利益の一部  |
| 消費税等             | D      | 「施設費A」及び「施設費B」に係る消費税等。<br>「施設費A」に係るものはその支払いとあわせて、「施設費B」に係るものは施設の引渡し時に一括で、支払う。 |   |   |
| 維持管理・運営業務のサービス対価 | 開館準備費  | E   | 開館準備業務に係る費用。<br>開館準備業務の終了後、一括で支払う。  | ・業務に係る費用(人件費、事務費等)  |
|                  | 維持管理費  | F   | 維持管理業務に係る費用。<br>当該業務開始日以降、事業期間にわたり、年4回、支払う。   |   |
|                  | 運営費    | G   | 運営業務に係る費用。(注1)<br>当該業務開始日以降、事業期間にわたり、年4回、支払う。   |   |
|                  | その他の費用 | H   | 本事業を実施するために事業者が必要とする費用(統括管理業務の費用を含む)。<br>下目黒小学校等複合施設の引渡し日以降、年4回、支払う。                                |   |
|                  | 消費税等   | I   | 対価E、F、G、Hに係る消費税等。<br>それぞれの支払いにあわせて支払う。  |   |

注1: 運営業務のうち「飲食施設の運営業務」は、独立採算により実施することとし、これに係る費用はサービス対価に含まない。

注2: 表中にある「消費税等」とは、消費税及び地方消費税をいう。消費税が変更された場合には、変更後の税率について適切に支払うものとする。

## 第2. サービス対価の算定・支払方法

### 1. 施設整備業務のサービス対価

#### (1) 施設整備業務のサービス対価

##### ① 施設費

##### ア 施設費 A-1

###### (ア) 基本的な考え方

「施設費 A-1」は、施設費のうち、社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業)等の補助金・交付金及び地方債の対象となる部分の建設工事費の全額であり、【表2】の方法で算定される金額を、施設整備期間にわたり支払うことを想定している。

事業者は、各年度の出来高に合わせて各年度終了後速やかに区に「施設費 A-1」の請求書を提出し、区は各年度の出来高等の検査が終了した後、「施設費 A-1」を支払う(請求日から40日以内の任意の日に支払う)ものとする。

###### (イ) 支払方法

詳細は募集要項等の公表時に示す。

##### イ 施設費 A-2

###### (ア) 基本的な考え方

「施設費 A-2」は、施設費のうち、区が単独起債のみで調達する費用の75%の金額であり、【表2】の方法で算定される金額を、施設整備期間にわたり支払うことを想定している。

###### (イ) 支払方法

詳細は募集要項等の公表時に示す。

##### ウ 施設費 A-3

###### (ア) 基本的な考え方

「施設費 A-3」は、施設費のうち、区が一般財源のみで調達する費用であり、【表2】の方法で算定される金額を、施設の引渡し時に一括で支払うことを想定している(引渡し時の完成払い)。

###### (イ) 支払方法

詳細は募集要項等の公表時に示す。

##### エ 施設費 A-4

###### (ア) 基本的な考え方

「施設費 A-4」は、施設費のうち、既存施設等の解体・撤去工事費(アスベスト含有調査・除去工事費を含む)、土壌汚染対策費であり、【表2】の方法で算定される金額を、当該業務の完了時に一括で支払うことを想定している。

(イ)支払方法

北側敷地、公園敷地、南側敷地の各敷地ごとに、当該業務が完了し、区が確認・検査を行った上で、事業者からの請求手続きを経て一括して支払う。

工 施設費B

(ア)基本的な考え方

「施設費B」は、「施設費」から「施設費 A-1」「施設費 A-2」「施設費 A-3」「施設費 A-4」を差し引いた額であり、整備対象施設の引渡し日以降事業期間にわたり、毎年度四半期ごとの元利均等払いにて支払うものとする。(区は、各四半期業務終了後、事業者より請求を受けた日から30日以内に支払う)。

(イ)支払方法

詳細は募集要項等の公表時に示す。

表2 サービス対価 A(施設費 A-1～A-4)の対象事業費及び支払金額

| 区分    | 対象費用   | 支払金額         | 支払方法                              |
|-------|--|--------------|-----------------------------------|
| 施設費 A | A-1<br>・以下の建設工事費<br>● 区民センター(美術館、図書館を除く)<br>● 区民センター公園<br>● 下目黒小学校等複合施設(住区センター、地域活動拠点、小学校グラウンドを除く) | 対象費用×100%    | 施設整備期間中の各年度において、当該年度内の出来高に応じて支払う。 |
|       | A-2<br>・以下の建設工事費<br>● 区民センター(美術館、図書館)<br>● 下目黒小学校等複合施設(住区センター、地域活動拠点、小学校グラウンド)<br>・工事監理費           | 対象費用×75%(※1) | 施設整備期間中の各年度において、当該年度内の出来高に応じて支払う。 |
|       | A-3<br>・什器備品の調達設置費(建設工事費に含むものは除く)。<br>・各種調査費(既存施設の解体・撤去費や土壌汚染対策費に含まれるものは除く)                        | 対象費用×100%    | 施設の引渡し時に一括で支払う。                   |
|       | A-4<br>・既存施設の解体・撤去業務費(アスベスト含有調査・除去工事費を含む)<br>・土壌汚染対策費(土壌調査費用)                                      | 対象費用×100%    | 上記業務の完了時に一括で支払う。                  |

※1 施設費 A-2 は、対象費用(税別)×1.1×75%/1.1で算出してください。

※2 設計費、小学校北側道路の修景整備費、雨水貯留施設の整備費は、全額が施設費 Bに含まれます。

②割賦手数料(対価 C)

(ア)基本的な考え方及び支払方法

「施設費 B」に係る割賦手数料であり、その支払額は、上記に示すとおり「施設費 B」を支払うものとして、以下に示す「割賦手数料」の料率に基づき算出する。

「施設費 B」とあわせて支払う。

### (イ)割賦手数料の料率

「割賦手数料」を算定するための料率は、基準金利と事業者の提案による利ざや(スプレッド)の合計とし、以下のとおりとする。

- ・ 「割賦手数料」の料率:基準金利+事業者の提案による利ざや(スプレッド)
- ・ 基準金利:各整備対象施設の引渡し日の2営業日前(銀行営業日でない場合、その前の銀行営業日)の午前10時現在における東京スワップ・レファレンス・レート(T.S.R)として表示される TONA ベース 15 年物(円/円)金利スワップレートとし、以降は原則として割賦手数料の見直しを行わない。

### ③消費税等(対価 D)

#### (ア)基本的な考え方及び支払方法

「施設費 A-1」「施設費 A-2」「施設費 A-3」「施設費 A-4」及び「施設費B」に係る消費税等とする。なお、「割賦手数料」は「消費税等」の算定の対象外とする。

「消費税等」は、「施設費 A-1」に係るものは、施設整備期間中の各年度における「施設費 A-1」の支払いとともに支払い、「施設費 A-2」「施設費 A-3」「施設費 A-4」及び「施設費B」に係るものは施設の引渡し時に一括で、支払う。

### (2)施設費の算定方法及び留意点

事業者は提案にあたって、「施設費 A-1」「施設費 A-2」「施設費 A-3」「施設費 A-4」の金額を、本資料の【表2】に記載の計算式により算出し、その提案金額とすること。

ただし、交付金の交付のタイミング等により支払い時期の変更もあり得る。また、その支払金額は現段階で区が想定しているものであり、交付金等の支払金額により変動もあり得る。最終的には、事業者からの提案を受け、実施設計が完了した後に区と事業者で協議調整を行い、金額を確定するものとする。

なお、区民センター及び区民センター公園の引渡し予定日が、事業者の提案により前倒しとなった場合(部分引渡しの提案を行う場合も含む)、「施設費 A-1」「施設費 A-2」「施設費 A-3」にかかる支払スケジュールは、前倒しとなった引渡し予定日に応じて変更するものとする。

### (3)業務量の実績に応じた対価を支払う事項について

#### ①アスベスト対策費(アスベスト含有調査・除去工事費)

事業者は、既存施設の解体・撤去におけるアスベスト対策として、アスベスト含有調査に要する費用を、区が要求水準書で示す既存調査資料を前提に、「施設整備業務のサービス対価」の提案価格に含めるものとする。

なお、アスベスト除去工事に要する費用については、提案価格には含めないものとし、事業者による調査の結果をもとに、既存施設の解体・撤去工事の過程で実際に事業者が行ったアスベスト除去工事に要した費用を、合理的な範囲で区が負担するものとする。

#### ②土壌汚染対策費(土壌調査費用)

事業者は、既存施設の解体・撤去及び整備対象施設の整備における土壌汚染対策として、土壌調査の費用を、区が要求水準書で示す既存調査資料を前提に、「施設整備業務のサービス対価」の提案価格に含めるものとする。

ただし、土壌汚染対策(措置)に要する費用は、「施設整備業務のサービス対価」の提案価格には含めないものとし、区は、土壌調査により対策(措置)が必要となった場合において、必要な対策(措置)の内容等を事業者と協議の上、必要な対策(措置)費用を合理的な範囲で負担する。

## 2. 維持管理・運営業務のサービス対価

### (1) 維持管理・運営業務のサービス対価

#### ① 開館準備費(対価 E)

開館準備業務の業務開始日から区民センターの供用開始日の前日までの間の、開館準備業務の実施にかかる費用として事業者が提案する金額とする。

事業者は、開館準備業務終了後速やかに区に「開館準備費」の請求書を提出する。

区は、区民センターの「運営費」の支払いに合わせて「開館準備費」を一括で支払う(請求日から30日以内の任意の日)。

#### ② 維持管理費(対価 F)

維持管理業務の業務開始日から事業期間終了日までの間の、維持管理業務の実施にかかる費用として事業者が提案する金額とする。

事業者は、各四半期の業務終了時に四半期活動報告書を提出する。区は「モニタリング等の監視及び改善要求措置要領」に基づき、当該四半期活動報告書の受領後10日以内に、当該四半期の業務が業務要求水準書に従って行われたかを確認するための検査を行い、当該検査の結果とともに、当該四半期における「維持管理費」の支払金額を通知する。

事業者は当該支払金額を記載した請求書を提出し、区は請求日から30日以内の任意の日「維持管理費」を支払う。

#### ③ 運営費(対価 G)

運営業務の業務開始日から事業期間終了日までの間の、運営業務の実施にかかる費用から、本事業を通じて利用者等から得る収入の想定見込を控除した金額とする。

本事業を通じて利用者等から得る収入のうち、サービス対価算出において運営業務に要する総費用から控除される対象となる収入は以下の通り。

- |  |
|--|
| ○利用料金収入  |
| ・区民センター区民交流活動室の利用料金                            |
| ・施設付帯駐車場利用料金                                   |
| ・体育館(体育室、屋内プール、トレーニング室、トレーニングスタジオ、テニスコート)の利用料金 |
| ・産業振興センター内ワーキングスペース利用料金                        |
| ○イベント・講座等参加料(※)                                |



|                               |                     |
|-------------------------------|---------------------|
| ※以下の業務では、イベントや講座等の参加料の徴収を認める。 |                     |
| ・新たな区民センターの運営管理業務             | :機能連携・利用促進業務の独自提案   |
| ・区民活動等支援業務                    | :区民活動等支援に資する講座等の参加料 |
| ・男女平等・共同参画センター機能              | :講座や交流促進事業の参加料      |
| ・産業振興センター機能                   | :セミナー参加料            |
| ・体育館機能                        | :スポーツ教室・交流会の参加料     |
| ・公園機能                         | :公園を活用したイベント等の参加料   |
| ○複写サービス、ロッカーサービスで得る収入         |                     |

「運営費」の支払い方法は、「維持管理費」と同様とする。

#### ④その他の費用(対価 H)

下目黒小学校等複合施設の引渡し日から事業期間の終了日までの間に、本事業を実施するために事業者が必要とする費用(統括管理業務の費用を含む。)及び事業者の税引き前利益(「割賦手数料」に計上される部分を除く。)として事業者が提案する金額とする。

「その他の費用」の支払い方法は、「維持管理費」と同様とする。

#### ⑤消費税等(対価 I)

「消費税等」について、「開館準備費」、「維持管理費」、「運営費」及び「その他の費用」の費用の区分ごとに、その相当額を支払期ごとに算定する。

### (2)サービス対価の支払時期・スケジュール

本事業において区が事業者を支払う維持管理・運営等業務のサービス対価は、提案に基づき契約書で規定する金額を、それぞれの業務実施期間にわたり毎年度四半期ごとに平準化して支払う(各四半期業務終了後の7月、10月、1月、翌年度4月に、区がモニタリングのうえ、事業者より請求を受けた日から30日以内に支払う)ものとし、その支払時期は、次のとおりである。

| 項目    | 支払対象時期       | 支払日               |
|-------|--------------|-------------------|
| 第1四半期 | 4月1日～6月30日   | ・ 請求日から30日以内の任意の日 |
| 第2四半期 | 7月1日～9月30日   |                   |
| 第3四半期 | 10月1日～12月31日 |                   |
| 第4四半期 | 1月1日～3月31日   |                   |

なお、区民センター及び区民センター公園の引渡し予定日及び供用開始予定日が、事業者の提案により前倒しとなった場合(部分引渡しの提案を行う場合も含む)でも、事業期間終了日の変更は行わず、「維持管理業務」「運営業務」にかかる上記支払スケジュールは、前倒しとなった引渡し予定日及び供用開始予定日に応じて変更するものとする。

### 第3. 提案価格との関係

提案価格は、サービス対価を構成する「施設整備業務のサービス対価」「維持管理運営等業務のサービス対価」の見積価格の合計とし、提案価格書に記載された金額とする。

## 第4. 公益還元の考え方

### 1. 公益還元の対象

本事業において、以下の収入の一部を、区に還元すること。

#### (1)施設利用料金に係る公益還元

- 区民センター区民交流活動室の利用料金
- 駐車場利用料金
- 体育館(体育室、屋内プール、トレーニング室、トレーニングスタジオ、テニスコート)の利用料金
- 産業振興センター内ワーキングスペース利用料金

#### (2)自主提案事業に係る公益還元

- 自主提案事業(任意事業)で得た収入

### 2. 還元額の算定方法

#### (1)施設利用料金に係る公益還元

##### ①公益還元に係る金額の算定方法

事業者は、上記の利用料金収入について、各事業年度の利用料金収入(実績)が、提案時の利用料金収入の計画を上回った場合、その差額(以下、「増加利用料金収入」という。)の一定割合を、以下に定める方法に従い、算定し、区に納付(還元)するものとする。

詳細は募集要項等の公表時に示す。

##### ③区民センターの需要変動による改定の考え方

詳細は募集要項等の公表時に示す。

#### (2)自主提案事業に係る公益還元

事業者は、自主提案事業に係る各事業年度の収益の一部を、区と協議の上、区又は本事業に対して還元を行うものとする。

詳細は募集要項等の公表時に示す。

## 第5. サービス対価の改定

### 1. 基本的考え方

施設整備業務のサービス対価は、2. (1)による改定を除き、原則として改定を行わない。

維持管理・運営等業務のサービス対価は、2. (2)及び3. に従い、年度ごとに見直すものとする。

### 2. 物価変動に伴うサービス対価の改定

#### (1)施設整備業務のサービス対価

施設整備業務のサービス対価については、「建設工事費」を対象に、以下に基づき改定を行うものとする。

なお、当該改定は、事業者の提案した工期区分ごとに行うものとする。

#### 1) 建設工事の着工時まで

##### ① 改定の考え方

区及び事業者は、事業期間中で「契約締結の日」(以下、「契約時」という。)から12 か月経過後に、募集要項の公表日が属する月の指標と、建設工事着工日が属する月の指標を比較して、1.5%以上の差が生じた場合、当該差分に応じてサービス対価の改定を行う。

##### ② 改定指標

改定指標として使用する指標の詳細は募集要項等の公表時に示す。

##### ③ 計算方法

詳細は募集要項等の公表時に示す。

#### 2) 建設工事期間中

##### ① 改定の考え方

区の契約条項(工事)第25条(賃金又は物価の変動に基づく契約金額の変更)第1～8項を準用し、改定を行うものとする。

##### ② 改定の方法

###### ア 全体スライド

詳細は募集要項等の公表時に示す。

###### イ 単品スライド

詳細は募集要項等の公表時に示す。

###### ウ インフレスライド

詳細は募集要項等の公表時に示す。

## (2)維持管理・運営業務のサービス対価

維持管理・運営業務のサービス対価については、「開館準備費(対価 E)」「維持管理費(対価 F)」「運営費(対価 G)」「その他の費用(対価 H)」について、以下のとおり物価変動に基づいて改定させるものとする。

### ① 改定の時期

詳細は募集要項等の公表時に示す。

### ② 改定方法

詳細は募集要項等の公表時に示す。

## 3. サービス対価の減額等

区は、本事業の実施に関する各業務等のモニタリングを行い、施設整備業務、維持管理・運営業務等の実施状況が、本契約等に適合しない場合には、本契約等の規程に従い、事業者に対し、業務改善及び復旧に関する勧告やサービス対価の減額等の措置をとるものとする。詳細については、募集要項等の公表時に示す。