

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

令和 6 年 7 月

(令和 6 年 9 月 20 日一部修正)

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、区が事業者に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、事業者の開業に伴う諸費用、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(令和15年1月15日を予定)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(令和 15 年1月 15 日を予定)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、本資料の「別紙 官民合築建物の場合のサービス対価の算定及び支払方法」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。 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 ・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、土壌汚染対策費を含む) ・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。) ・施設整備に係る設計費 ・建設工事費 ・工事監理費 ・必要な行政手続に関する費用 ・事業者の開業に伴う諸費用 ・事業者の運営費(人件費、事務費等)の一部(注2) ・融資組成手数料 ・建中金利 ・その他、施設整備に関する初期投資と認められる費用等 なお、既存施設の解体・撤去工事費を含むアスベスト含有調査・除去工事費、土壌汚染対策費は、あらかじめ提案価格に含めるものと、提案価格には含めず実際の業務量の実績に応じて対価を支払うものがある。詳細は、本資料の「第2.1.(3)」の記載を参照すること。
		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%。 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。 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・撤去工事費(アスベスト含有調査・除去工事費、土壌汚染対策費を含む)。 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。 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。 「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 ・事業者の税引き前利益の一部(注3)
	消費税等	D 「施設費A」及び「施設費B」に係る消費税等。 「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。 <u>当該業務期間中の各年度において開館準備業務の終了後、一括で支払う。</u>	・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。 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) 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)。 下目黒小学校等複合施設の引渡し日以降、年4回、支払う。	・事業者の運営費(人件費、事務費等)の一部(注2) ・事業者の税引き前利益の一部(注3) ・本事業を実施するために事業者が必要とする費用等(「施設費」に計上される部分を除く)
	消費税等	I 対価E、F、G、Hに係る消費税等。 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:事業者の運営費については、事業契約の締結日から下目黒小学校等複合施設の引渡日の前日までの期間に要したものを「施設費(施設費 B に区分)」に、下目黒小学校等複合施設の引渡日から事業期間の終了日までの間に要したものを「その他の費用」に、それぞれ含めること。また、下目黒小学校等複合施設の引渡日の前日までの統括管理業務の費用は、当該期間の事業者の運営費(人件費、事務費等)と同様、「施設費(施設費 B に区分)」に含めること。

注3:事業者の税引き前利益については、割賦払いに伴う事業者の利益相当分は「割賦手数料」に含め、それ以外を「その他の費用」に計上すること。

注4: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

施設整備期間中の各年度末において当該年度内に完成した部分を区が確認・検査し、「施設費 A-1」の対象事業費の出来高に応じ、令和 10 年度分は令和 11 年5月までに、令和 11 年度分は令和 12 年5月までに、令和 12 年度分は令和 13 年5月までに、令和 13 年度分は令和 14 年5月までに、令和 14 年度分(区民センター及び区民センター公園のみ)は令和 15 年 5 月までに、一括して支払う。なお、各年度の出来高に応じた支払いの額は、出来形部分に相応する施設費相当額の10分の9以内の額とする。

ただし、「施設費 A-1」のうち、施設の引渡し日を含む年度分の支払いは、引渡し時の完成払いとなるため、区が完成確認を行い、施設の引渡しを行った後、事業者からの請求手続きを経て支払うものとする。

●区民センター及び区民センター公園

- ・ 区民センター及び区民センター公園は、令和 15 年 12 月 15 日の引渡しを予定しており、施設の引渡し後、事業者からの請求手続きを経て、令和 16 年 1 月までに一括して支払う。

●下目黒小学校等複合施設

- ・ 下目黒小学校等複合施設は、令和 15 年 1 月 15 日の引渡しを予定しており、施設の引渡し後、事業者からの請求手続きを経て、令和 15 年 2 月までに一括して支払う。

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

施設費 A-1 と同様に支払う。

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。請求日から 40 日以内の任意の日に支払う)。

(イ)支払方法

●区民センター及び区民センター公園

- ・ 区民センター及び区民センター公園は、令和 15 年 12 月 15 日の引渡しを予定しており、施設の引渡し後、事業者からの請求手続きを経て、令和 16 年 1 月までに一括して支払う。

●下目黒小学校等複合施設

- ・ 下目黒小学校等複合施設は、令和 15 年 1 月 15 日の引渡しを予定しており、施設の引渡し後、事業者からの請求手続きを経て、令和 15 年 2 月までに一括して支払う。

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、土壌汚染対策費を含む)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(請求日から 40 日以内の任意の日に支払う)。

(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。(既存施設等の解体・撤去業務の完了は、アスベスト含有調査・除去工事、土壌汚染対策(土壌調査及び対策)の完了をもって、業務全体の完了とする。)

オ 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

●区民センター及び区民センター公園

- 区民センター及び区民センター公園は、令和15年12月15日の引渡しを予定しており、施設の引渡し後、事業者からの請求手続きを経て、令和16年5月から令和31年2月まで、年4回の割賦方式(5月、8月、11月、2月)により元利均等にて支払う(全60回)。
- 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でも、「施設費B」にかかる上記支払スケジュールは変更しないものとする。

●下目黒小学校等複合施設

- 下目黒小学校等複合施設は、令和15年1月15日の引渡しを予定しており、施設の引渡し後、事業者からの請求手続きを経て、令和15年5月から令和31年2月まで、年4回の割賦方式(5月、8月、11月、2月)により元利均等にて支払う(全64回)。

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の算定方法

	区分	対象費用	支払金額	支払方法
施設費 A	A-1	- 以下の建設工事費 - 区民センター(美術館、図書館を除く)(※1) - 区民センター公園 - 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	- 以下の建設工事費 - 区民センター(美術館、図書館)(※1) - 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) - 工事監理費	対象費用×75%(※2)	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	- 什器備品の調達設置費(建設工事費に含むものは除く)。(※4) - 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	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、土壌汚染対策費を含む)	対象費用×100%	対象業務の完了時に一括で支払う。

※1 区民センター共用部(北側敷地の外構を含む。公園敷地に建築外構を計画する場合は、当該外構部分も含む。)については、美術館、図書館、その他の区民センターに係る施設で共用することが想定されます。この場合、区民センターの建物ごとに、個別機能の専用諸室・スペース(要求水準書資料28 諸室仕様に記載のある各室を指す。)の面積比率で按分し、「施設費 A-1」「施設費 A-2」への振り分けを行ってください。

※2 施設費 A-2 は、対象費用(税別)×1.1×75%で算定した金額を百万円未満切り捨てた上で、1.1 で除した金額(ただし、小数点以下切り捨て)を計上してください。なお、残りの25%は施設費 B に含めてください。

※3 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。

※4 什器備品のうちリースで調達するものについては、運営費 G に含めてください。

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。
- ・ 基準金利がマイナスとなった場合には、ゼロとする。
- ・ 提案時における基準金利は 1.293%とする。

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」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」の支払いとともに支払い、「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、「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が、「施設費 B」にかかる支払いスケジュールは変更しない(区の想定する引渡し予定日に基づく元利均等払いのスケジュールとする)。

(3)業務量の実績に応じた対価を支払う事項について

既存施設等の解体・撤去業務に含まれる以下の業務については、あらかじめ提案価格に含めるものと、提案価格には含めず実際の業務量の実績に応じて対価を支払うものがある。

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・措置費用)

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(浅層調査)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、土壌調査(深層調査)及び土壌汚染対策(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(浅層調査)により土壌調査(深層調査)及び対策(措置)が必要となった場合において、必要な調査及び対策(措置)の内容等を事業者と協議の上、必要な調査及び対策(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)

(ア)基本的な考え方

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を、開館準備業務期間中にわたり、各年度毎に支払う。

(イ)支払方法

開館準備費は、開館準備業務のうち、下目黒小学校等複合施設を対象とした業務に係る費用は下目黒小学校等複合施設の開館準備業務が終了した段階でと、それ以外に係る開館準備費用は区民センター及び区民センター公園の全ての開館準備業務が終了した段階でとを、それぞれ一括で分けて毎年度支払う。

各年度の支払額は、提案時に事業者が提案した金額(開館準備業務の実施計画と整合のとれたもの)を基本とする。

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、当該検査の結果を通知する。各年度の第4四半期の検査結果の通知時に、合わせて当該年度における「開館準備費」の支払金額を通知する。

事業者は、開館準備業務終了後各年度毎、速やかに区に当該年度の「開館準備費」の請求書を提出し、区は、請求日から 30 日以内の任意の日に当該年度の「開館準備費」を一括で支払う。

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 日以内の任意の日に「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(※以下の施設の利用料金の他、施設備付特殊器具の利用料金を含む)

- ・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、スタジオ、テニスコート)の利用料金
- ・産業振興センター内コワーキングスペース利用料金
- ・ロッカーサービスの利用料金

○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・利用促進業務の参加料 |
| ・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(令和 15 年1月 15 日を予定)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 (5月、8月、11月、2月を想定)
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・運営業務のサービス対価」の見積価格の合計(消費税等を含む)とし、提案価格書に記載された金額とする。

ただし、区民センターと民間施設とを合築した場合、官民合築建物の共用部分の維持管理費の一部は、管理組合を通じて負担することが想定される。提案価格には、当該管理組合を通じて区が負担する金額の一部を含むものとする。詳細は、本資料の「別紙 官民合築建物の場合のサービス対価の算定及び支払方法」を参照すること。

また、事業者の選定過程では、各応募者の提案価格から提案地代(民間収益事業の地代)等を減じた金額を評価対象価格とし、価格評価点を算定する。詳細は「付属資料 13 優先交渉権者決定基準」を参照のこと。

第4. 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。

なお、業務要求水準の変更その他により必要が生じた場合には、区及び事業者が協議のうえ、事業費の改定を行うことができるものとする。

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」「什器備品の調達設置費」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区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

募集要項の公表日が属する月(令和6年7月)の指標と、建設工事着工日(各整備対象施設の建設工事の着工日)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(但し消費税の税率の変更による影響を除く。)

② 改定指標

改定指標として使用する指標は、「建築費指数/標準指数/事務所/工事原価(財団法人建設物価調査会)」とする。

③ 計算方法

改定後の建設工事費は、以下の【表3】により算定する。

表3 建設工事費の改定の計算方法

$$\text{物価変動率} = | \text{Index}_r / \text{Index}_0 | - 1$$

物価変動率 ≥ 0.015 の場合

$$\text{改定後の建設工事費} = \text{契約締結時の建設工事費} \times (1 + (\text{物価変動率} - 0.015))$$

物価変動率 ≤ -0.015 の場合

$$\text{改定後の建設工事費} = \text{契約締結時の建設工事費} \times (1 + (\text{物価変動率} + 0.015))$$

Index_0 : 募集要項の公表日が属する月の建築費指数

Index_r : 建設工事着工日が属する月の建築費指数

$\text{Index}_r / \text{Index}_0$ に小数点以下第3位未満の端数が生じた場合には、これを切り捨てて算定する。

2) 建設工事期間中

① 改定の考え方

区及び事業者は、建設工事着工日から12月を経過した後の建設期間内に、建設工事費に係る改定の請求ができるものとし、建設工事着工日の属する月の指標(建設工事の着工時に改定を行わなかった場合は、募集要項の公表日が属する月の指標)と請求月の指標(請求月において公表されている直近の指標)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請求することができる(但し消費税の税率の変更による影響を除く。)

当該改定は、建設期間中に複数回、請求を行うことができるものとし、2回目以降の改定を請求する場合には、「建設工事着工日」を「前回改定日」とし、「建設工事着工日の属する月の指標」を「前回改定時に用いた指標」と読み替える。

なお、各々の改定は工事完成2か月前までの期間に請求することができるものとする。

② 改定指標

1)と同様とする。

③ 計算方法

「表3 建設工事費の改定の計算方法」をもとに、請求時点での出来高を除外した残工事費を対象に改定を行う。

(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 改定の考え方

開館準備・維持管理・運営業務の業務開始の前年度から期間中、毎年9月の時点で確認できる最新の指数(以下、「参照指数」という。)をもとに、前回改定時から一定の変動があった場合に、開館準備・維持管理・運営業務のサービス対価の改定を行う。

- ・毎年9月1日時点で確認できる直近1年間の参照指数の平均を評価指標とし、当該評価指標が前回改定時の評価指標に対して31.5%以上変動した場合に、改定を行う。
- ・初回の改定時は、「募集要項の公表日が属する月(令和6年7月)を含む、令和5年8月～令和6年7月の参考指数の平均」を「前回改定時の評価指標」と読み替える。
- ・当該改定は、【表4】に示す費用項目ごとに行う。
- ・評価指標の変動状況の確認の結果、サービス対価の改定を行うこととなった際には、原則として、翌年度の4月1日以降の維持管理・運営業務のサービス対価に反映する。

② 参照指数

維持管理・運営業務のサービス対価の改定にあたっての参照指数は【表4】のとおりとする。

表 4. 費用項目と参照指数

費用項目			参照指数
維持管理・運営業務のサービス対価	開館準備費 (対価 E)		「毎月勤労統計調査 賃金指数」:調査産業計(就業形態別き まって支給する給与・事業所規模30人以上・厚生労働省)
	維持管理費 (対価 F)	・建築施設保守管理 ・建築設備等保守管理 ・備品等保守管理	「企業向けサービス価格指数」:建物サービス(日銀調査統計 局)
		・修繕・更新	「建築費指数統計表」:建築費指数/標準指数/事務所/工事 原価(建設物価調査会)
		・環境衛生・清掃 ・植栽・外構保守 ・警備 ・公園保守管理 ・周辺道路等の日常管理・ 日常清掃	「毎月勤労統計調査 賃金指数」:調査産業計(就業形態別き まって支給する給与・事業所規模30人以上・厚生労働省)
		運営費 (対価 G)	
	その他の費用 (対価 H)		「毎月勤労統計調査 賃金指数」:調査産業計(就業形態別き まって支給する給与・事業所規模30人以上・厚生労働省)

③ 計算方法

・計算方法は【表5】のとおりとする。改定後のサービス対価の円未満の部分は切り捨てる。

表 5 維持管理・運営業務のサービス対価の改定の計算方法

<計算式> $P(t) = Ps(t) \times \text{改定率}$ $\text{改定率} = RI(t-1) / RI(0)$ P(t) : t 年度 (t 年 4 月から (t+1) 年 3 月) のサービス対価 (改定後のサービス対価) Ps(t) : 事業契約書等に示す t 年度のサービス対価 (改定前のサービス対価) RI (t-1) : (t-1) 年 9 月時点での評価指標 (当該時点で確認できる直近 1 年間の参照指数の平均値) RI (0) : 前回改定時に用いた評価指標 (初回改定時は、令和 5 年 8 月～令和 6 年 7 月の参照指数の平均値) ※前回改定時の評価指標に対して、現評価指標が31.5<u>31.5</u> ポイント以上変動した場合に、維持管理・運営業務のサービス対価の改定を行う。 ※改定率に小数点以下第3位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。 ※t 年度のサービス対価が改定される場合、t+1 年度以降のサービス対価も、上記の改定率を乗じた額に改定されるものとする。	
---	--

④ 基準改定時の措置

基準改定が実施された年度及びそれ以降の年度においては、基準改定時における旧基準の参照指数に対する新基準の参照指数の倍率を基に、前回改定時の参照指数を基準改定後の参照指数に換算し、上記の方法により評価及び改定を行うものとする。

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、「付属資料2 モニタリング及び改善要求措置要領」を参照すること。

以下の工程で実施した場合の、支払いスケジュールの例（※支払スケジュールの考え方を伝えるために工程を例示したもので、事業者の提案を縛るものではない）

【北側敷地・公園敷地】	既存施設の解体・撤去(アスベスト除去、土壌汚染対策を含む)：令和 10 年 6 月～令和 11 年 5 月／建設工事：令和 11 年 6 月～令和 15 年 12 月
【南側敷地】	既存施設の解体・撤去(アスベスト除去、土壌汚染対策を含む)：令和 11 年 6 月～令和 12 年 1 月／建設工事：令和 12 年 2 月～令和 15 年 1 月

		令和7年度 2025年度	令和8年度 2026年度	令和9年度 2027年度	令和10年度 2028年度	令和11年度 2029年度	令和12年度 2030年度	令和13年度 2031年度	令和14年度 2032年度	令和15年度 2033年度	令和16年度 2034年度	令和30年度 2048年度																																																																																																																																																										
主な出来事		●PFI事業契約締結（令和7年10月上旬） 新たな区民センターの引渡し予定日及び供用開始予定日は、前倒しの提案が可能。 ➡前倒しの場合でも、事業期間終了日の変更は行わず、サービス対価の支払スケジュールは、対価の区分ごとの定めに応じて調整・変更を行う。 ●下目黒小学校等複合施設引渡予定日（令和15年1月15日） ●下目黒小学校等複合施設供用開始予定日（令和15年4月1日） ●新たな区民センター引渡予定日（令和15年12月15日） ●新たな区民センター供用開始予定日（令和16年4月1日） PFI事業契約終了（令和31年3月）●																																																																																																																																																																				
施設整備業務のサービス対価		北側教地・公園敷地 （区民センター、区民センター公園） 施設整備期間（※引渡し予定日の前倒し提案可） 建設工事可能期間（既存施設の解体・撤去を含め、令和10年6月以降に着手可能） <table border="1"> <tr> <td>対価A-1</td> <td>☆（前年度出来高）</td> <td>★（前年度出来高）</td> <td>★（前年度出来高）</td> <td>★（前年度出来高）</td> <td>★（前年度出来高）</td> <td>★（前年度出来高）</td> <td>★（前年度出来高）</td> <td>★（前年度出来高）</td> <td>★（前年度出来高）</td> <td>★（前年度出来高）</td> <td>★（前年度出来高）</td> <td>★（前年度出来高）</td> </tr> <tr> <td>対価A-2</td> <td>☆（前年度出来高）</td> <td>★（前年度出来高）</td> <td>★（前年度出来高）</td> <td>★（前年度出来高）</td> <td>★（前年度出来高）</td> <td>★（前年度出来高）</td> <td>★（前年度出来高）</td> <td>★（前年度出来高）</td> <td>★（前年度出来高）</td> <td>★（前年度出来高）</td> <td>★（前年度出来高）</td> <td>★（前年度出来高）</td> </tr> <tr> <td>対価A-3</td> <td>☆（前年度出来高）</td> <td>★（前年度出来高）</td> <td>★（前年度出来高）</td> <td>★（前年度出来高）</td> <td>★（前年度出来高）</td> <td>★（前年度出来高）</td> <td>★（前年度出来高）</td> <td>★（前年度出来高）</td> <td>★（前年度出来高）</td> <td>★（前年度出来高）</td> <td>★（前年度出来高）</td> <td>★（前年度出来高）</td> </tr> <tr> <td>対価A-4</td> <td>☆（前年度出来高）</td> <td>★（前年度出来高）</td> <td>★（前年度出来高）</td> <td>★（前年度出来高）</td> <td>★（前年度出来高）</td> <td>★（前年度出来高）</td> <td>★（前年度出来高）</td> <td>★（前年度出来高）</td> <td>★（前年度出来高）</td> <td>★（前年度出来高）</td> <td>★（前年度出来高）</td> <td>★（前年度出来高）</td> </tr> <tr> <td>対価B・C</td> <td colspan="10">★（業務完了後の一括払い）</td> <td>★（施設引渡し時の一括払い）</td> </tr> <tr> <td>対価D</td> <td>☆</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> </tr> </table> 施設費B（対価B）及び創設手数料（対価C）は、施設の引渡し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とする。 （※引渡し予定日の前倒しがあった場合でも、支払いスケジュールは変更しない） 引渡し予定日の前倒しがあった場合、それに伴い、一括払いの支払い時期も前倒し。 施設費Aのうち、A-1、A-2は、毎年度の出来高に応じた支払い。 ※既存施設の解体・撤去工事が完了し、令和10年度中にA-1、A-2対象工事を実施した場合には、当該出来高に応じた支払が令和11年5月に発生。 既存施設の解体・撤去工事が令和11年5月に完了した場合の前 施設整備期間（※引渡し予定日は固定） 建設工事可能期間（既存施設の解体・撤去を含め、令和11年5月以降に着手可能） <table border="1"> <tr> <td>対価A-1</td> <td>☆</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> </tr> <tr> <td>対価A-2</td> <td>☆</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> </tr> <tr> <td>対価A-3</td> <td>☆</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> </tr> <tr> <td>対価A-4</td> <td>☆</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> </tr> <tr> <td>対価B・C</td> <td colspan="10">★（業務完了時の一括払い）</td> <td>★（施設引渡し時の一括払い）</td> </tr> <tr> <td>対価D</td> <td>☆</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> </tr> </table> A-4は、既存施設の解体・撤去工事（アスベスト含有調査・除去工事、土壌汚染対策を含む）の完了後、一括で支払う。 ※アスベスト含有調査、土壌調査（浅層調査）は必ず実施するため、必要な費用を提案価格に含め、当該額を対価A-4として支払う。 ※アスベスト除去工事、土壌調査（深層調査）及び土壌汚染対策（措置）の費用は、提案価格には含めず、業務量の実績に応じた対価を、対価A-4に加えて支払う。 既存施設の解体・撤去工事が令和12年9月に完了した場合の前 対価Bに係る消費税等は、引渡し時に一括で支払い（対価C（創設手数料）は消費税等の算定の対象外）											対価A-1	☆（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	対価A-2	☆（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	対価A-3	☆（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	対価A-4	☆（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	対価B・C	★（業務完了後の一括払い）										★（施設引渡し時の一括払い）	対価D	☆	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	対価A-1	☆	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	対価A-2	☆	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	対価A-3	☆	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	対価A-4	☆	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	対価B・C	★（業務完了時の一括払い）										★（施設引渡し時の一括払い）	対価D	☆	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★
対価A-1	☆（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）																																																																																																																																																										
対価A-2	☆（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）																																																																																																																																																										
対価A-3	☆（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）																																																																																																																																																										
対価A-4	☆（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）	★（前年度出来高）																																																																																																																																																										
対価B・C	★（業務完了後の一括払い）										★（施設引渡し時の一括払い）																																																																																																																																																											
対価D	☆	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★																																																																																																																																																										
対価A-1	☆	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★																																																																																																																																																										
対価A-2	☆	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★																																																																																																																																																										
対価A-3	☆	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★																																																																																																																																																										
対価A-4	☆	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★																																																																																																																																																										
対価B・C	★（業務完了時の一括払い）										★（施設引渡し時の一括払い）																																																																																																																																																											
対価D	☆	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★																																																																																																																																																										
維持管理・運営業務のサービス対価		区民センター 区民センター公園 下目黒小学校等複合施設 開館準備費 対価E 開館準備業務期間（※業務着手日は事業者の提案による） 開館準備業務期間（※業務着手日は事業者の提案による） 維持管理費 対価F （※田道広場公園の維持管理を含む） 維持管理業務期間 維持管理業務期間 運営費 対価G 区民センター 区民センター公園 下目黒小学校等複合施設 （※学童保育クラブ、ランランひろばの運営が対象） 運営業務期間 運営業務期間 その他の費用 対価H （※学童保育クラブ、ランランひろばの運営が対象） その他の費用（対価Hに含まれる期間） 消費税等 対価I																																																																																																																																																																				

別紙 官民合築建物の場合のサービス対価の算定及び支払方法

1. 概要

民間収益事業は、民間収益事業者を通じて、事業者が自らの費用と責任において実施するものであることから、民間収益事業に係る初期投資費、維持管理費、修繕更新費、光熱水費、運営費等の一切の費用は事業者(又は民間収益事業者)が負担するものとなる。

ただし、区民センターと民間施設を官民合築建物とした場合、区及び民間収益事業者による区分所有建物となる(民間施設に分譲住宅が含まれる場合、区、民間収益事業者、分譲住宅の区分所有者の区分所有建物となる。以下、民間施設の区分所有者を「民間区分所有者」という。)ため、当該官民合築建物には、区分所有法に基づく共用部分が生じることとなる。

これを踏まえ、民間施設を区民センターとの官民合築建物とする場合の、区と民間区分所有者との事業費の分担方法を以下に示す。なお、民間区分所有者内での費用負担は、事業の各段階において、事業者(又は民間収益事業者)の責任により、適切に分担されることを想定する。

2. 区と民間区分所有者との官民合築建物に係る事業費の分担方法

(1) 基本的な考え方

官民合築建物を区分所有法に基づき「専有部分」「共用部分」に区分し、「共用部分」となる部分において「専用使用部分」を設定し、その所有・管理区分に応じた事業費の分担方法を設定する。

- ・専有部分に係る費用＝専有する者が全額を負担
- ・共用部分のうち、専用使用部分に係る費用＝専用使用権を有する者が全額を負担
- ・共用部分のうち、共通使用部分に係る費用＝当該共用部分を共有する者が分担して負担

※ 専用使用部分は、共用部分のうち、専用使用権を設定し、専用使用権を有する区分所有者の独占的な使用を予定する部分であり、所有区分としては共用部分に区分されるが、費用按分にあたっては、その使用の実態を踏まえ、専用使用権を有する者が全額負担することを基本とする。なお、本資料では、専有部分と専用使用部分を合わせて「専有部分等」といい、共用部分のうち専用使用部分を除いた範囲を「共通使用部分」という。

(2) 官民共通使用部分の事業費に係る区の負担分の算定方法

区は、区と民間区分所有者の共用部分における共通使用部分(以下、「官民共通使用部分」という。)に関し、必要となる事業費を、民間区分所有者と分担して負担する。

区の負担分の算出方法は、官民共通使用部分を共有する者の専有面積等の比率で按分することを想定しているが(以下の例を参照)、具体的には、施設計画及び想定される施設の使用・管理方法等を踏まえ、事業者が合理的な方法を提案し、区と協議を行う。

■算出式の例

$$\text{区の負担分} = \frac{\text{区の専有部分等の床面積}(a + c)}{\text{官民共通使用部分の共有者の各々の専有部分等の床面積の和}(a + b + c + d)} \times \text{対象事業費}$$

所有・管理区分		区	民間区分所有者
専有部分		a	b
共用部分	専用使用部分	c	d
	共通使用部分	e	

※ 式に用いられる記号は、上記の表の区分(床面積。各床面積の算定は、建築基準法の規定に基づく壁芯による算定面積。)を示す。

(3)各業務及び費用の項目ごとの按分方法

以下の表を基本とする。

■施設整備業務における費用按分の方法(※費用按分の対象となる業務)

業務	範囲	按分方法	
		区と民間区分所有者で按分	区が単独負担
設計、工事監理	区の専有部分等に係る当該費用		●
	官民共通使用部分に係る当該費用	●	
調査・申請 ※1、※2	区の専有部分等に係る当該費用		●
	官民共通使用部分に係る当該費用	●	
建築工事	直接仮設費 ※3	●	
	杭・基礎工事費	●	
	躯体工事費 ※4	●	
	外装工事費 ※4 (屋根・屋上防水含む)	区の専有部分等に係る当該工事費用	●
		官民共通使用部分に係る当該工事費用	●
	仕上げ工事、 その他建築工事費 ※5	区の専有部分等に係る当該工事費用	●
		官民共通使用部分に係る当該工事費用	●
設備工事 (電気、機械、 昇降機)	区の専有部分等に係る当該工事費用		●
	官民共通使用部分に係る当該工事費用	●	
外構工事	区の専有部分等に係る当該工事費用		●
	官民共通使用部分に係る当該工事費用	●	
共通費	共通仮設費、現場管理費、一般管理費等	●	

■維持管理業務における費用按分の方法(※費用按分の対象となる業務)

業務	範囲	按分方法	
		区と民間区分所有者で按分	区が単独負担
建築施設・建築設備 等・備品等保守管理	区の専有部分等に係る当該工事費用		●
	官民共通使用部分に係る当該工事費用	●	
環境衛生・清掃	区の専有部分等に係る当該工事費用		●
	官民共通使用部分に係る当該工事費用	●	
植栽・外構保守管理	区の専有部分等に係る当該工事費用		●
	官民共通使用部分に係る当該工事費用	●	
警備	区の専有部分等に係る当該工事費用		●
	官民共通使用部分に係る当該工事費用	●	
修繕・更新	区の専有部分等に係る当該工事費用		●
	官民共通使用部分に係る当該工事費用	●	

※1 電波障害調査、周辺家屋影響調査の費用(対策が必要になった場合、当該対策費用を含む)は、区と民間区分所有者により按分するが、区の負担分はサービス対価に係る提案価格に含まれており、区が追加で費用負担することは想定していない。また、交通量調査に係る費用は区と民間区分所有者により按分するが、対策が必要となった場合、区は対策費は負担しない。

※2 引込負担金が必要となった場合、区は当該費用を負担しない。

※3 直接仮設費のうち、建物内部の区の専有部分等に係る足場費用は、区の単独負担として提案することができる。

※4 官民合築建物を「地上部・地下部」、「各階」「各棟(水平方向で合築とする場合を想定)」等、提案に即した合理的な階層等に区分し、当該区分ごとに合理的な按分方法を提案することも想定される。

※5 建築工事のうち、直接仮設費、杭・基礎工事費、躯体工事費、外装工事費に含まれない工事費は「仕上げ工事、その他建築工事費」に含めること。

3. 提案価格・契約金額との関係

(1) 提案価格の対象

上記の算定結果、区が本事業の事業期間中に負担することとなる金額は、区の専有部分等(専有部分、専用使用部分)に係る費用、官民共通使用部分に係る費用を含め、全て、提案価格に含めること。

なお、当該提案価格には、本事業の事業期間中に必要となる修繕・更新費も全て含めるものとする。

(2) 事業契約の契約金額の対象

(1)のうち、官民共通使用部分の維持管理費(修繕・更新費を含む)は、管理組合からの発注となることを想定しており、区は、当該維持管理に係る費用を管理組合を通じて負担する想定である。

事業契約にあたっては、提案価格から、官民共通使用部分の維持管理費として管理組合を通じて負担する金額を控除した額を、契約金額とする想定である。

なお、事業契約の締結後は、原則、区の負担額は変更しない(本資料の「第4. サービス対価の改定」に定める見直しはあり)。ただし、設計変更や所有・管理区分の変更により、区の負担割合に変更があった場合には、金額を変更することがある。

事業者は、当該変更の可能性を想定し、費用按分の考え方や方法、区の負担額の算定過程を明確にして提案を行うこと。

4. 管理組合の設立・運営に係る費用

区分所有建物となることにより必要となる、区分所有者による管理組合を組成し、その運営のために生じる費用(管理組合の設立・運営費、管理組合として実施する防災訓練費用などを想定。)や、共用部分の光熱水費、損害保険料に関し、区が負担すべき費用は、別途、区が管理組合に支払う。

当該費用は提案価格には含まれないものとするが、事業者が想定する管理組合の運営事項等を区が把握するため、提案時は、想定する管理費目・内容と想定経費を提案すること。