

事業費算定及び支払方法説明書

第 1	本事業の事業収支構成	1
第 2	県事業の事業収支と県の支払	3
1	県事業の事業収支	3
2	県の支払対価と算定方法	3
3	県の支払方法	3
第 3	市事業の事業収支と市の支払	4
1	市事業の事業収支	4
2	市の支払対価と算定方法	4
3	市の支払方法	4
第 4	支払対価の改定方法	5
1	物価変動による改定	5
2	その他	5
第 5	附帯事業の事業収支	6
1	基本的な考え方	6
2	附帯事業収支の留意事項	6
別紙 1	按分方法についての基本的な考え方	7
1	ふれあい拠点施設の所有区分	7
2	収入の按分	8
3	支出の按分	8

第1 本事業の事業収支構成

(1)事業収支の基本的な考え方

本事業は県・市の共同事業であるが、県と市はそれぞれ独立した組織であるため、それぞれの事業が単独でも成立することが必要である。また、事業者が自らの判断と責任に基づいて行う附帯事業に要する費用を県・市が負担することは望ましくない。

これらを明確にするため、事業者が実施する事業を県事業、市事業、附帯事業に分類し、発生する収入及び費用を区分し、必要に応じて按分することでそれぞれの収支状況を明確にする。

(2)事業収支の構成

基本的な考え方に基づき、事業者は以下の区分により経理を行う。

- ア 県事業収支
- イ 市事業収支
- ウ 附帯事業収支

(3)本資料の位置付け

本資料は、原則として、契約締結時及び実際の支払時の事業費算定及び支払方法を説明するものである。

(4)事業収支と建物部位の関係

本事業で整備されるふれあい拠点施設は、区分所有建物となることが予想されるが、事業者は専有部分における収支だけでなく、共用部分に関する収支も区分経理に沿うように適切に按分して計上する。

按分方法の詳細は、「**按分方法についての基本的な考え方**」(別紙1)を参照すること。

区分経理と建物部位の関係を示すと以下のとおりである。

ア 専有部分

当該専有部分を所有するものが負担する。

イ 共用部分

適正な按分方法にもとづき、各区分所有者間で負担する。

(5)用語の定義

ア 収入にかかるもの

(ア)施設売却収入

事業者が公共施設を県・市に売却することにより得られる収入（一括払い）

イ 費用にかかるもの

(ア)土地購入費

事業者が県・市から土地を購入するための費用（不動産取得税、登録免許税を含む。）

(イ)施設整備費

ふれあい拠点施設の設計及び建設に要する費用とその関連費用で以下の費目を含む。なお、「業務要求水準書」(資料4)「県施設家具備品リスト」(添付資料15-1)「市施設家具備品リスト」(添付資料15-2)「全体共用部家具備品リスト」(添付資料15-3)(以下、「家具・備品リスト」という。)に記載する造付家具・備品等は施設整備費に含む。

- ・ 各種手続・申請費、調査・対策費
- ・ 設計及び工事監理費
- ・ 施設工事費
- ・ 備品、什器の新規調達費
- ・ 建中金利

(ウ)附帯事業費

附帯事業を実施することにかかる費用で、以下の費目を含む。

- ・ 附帯施設の設計及び建設にかかる費用
- ・ 附帯施設にかかる公租公課(固定資産税、都市計画税、事業所税等)

第2 県事業の事業収支と県の支払

1 県事業の事業収支

県事業の収支を示すと以下のとおりである。

収入	支出
施設売却収入	土地購入費 施設整備費

2 県の支払対価と算定方法

(1) 対価の構成

県事業に関して、県が支払う対価は県施設等購入費である。

(2) 対価の算定方法

施設全体の設計・建設にかかる初期投資のうち、県施設の専有部分整備にかかる費用及び共用部分のうち県が負担すべき部分の施設整備費を按分により算出する。按分方法の詳細は、「**按分方法についての基本的な考え方**」(別紙1)を参照すること。

なお、支払いの一部は事業者が提案した土地購入費をもって支払う(財産交換)。

3 県の支払方法

(1) 支払方法

県施設等購入費及び県施設等購入費にかかる消費税及び地方消費税は、財産交換時に一括で支払う。

(2) 支払日

	支払日	支払い対象
一時支払	平成23年4月	県施設等購入費

第3 市事業の事業収支と市の支払

1 市事業の事業収支

市事業の収支を示すと以下のとおりである。

収入	支出
施設売却収入	土地購入費 施設整備費

2 市の支払対価と算定方法

(1)対価の構成

市事業に関して、市が支払う対価は市施設等購入費である。

(2)対価の算定方法

県施設等購入費の算定方法を市に準用する。

3 市の支払方法

市の支払対価は以下の条件で事業者を支払われる。

(1)支払方法

市施設等購入費及び市施設等購入費にかかる消費税及び地方消費税は、財産交換時に一括で支払う。

(2)支払日

	支払日	支払い対象
一時支払	平成 23 年 4 月	市施設等購入費

第4 支払対価の改定方法

1 物価変動による改定

県・市又は事業者は、財産交換契約の締結日から施設引渡日の前日までの間において、特別な要因により、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、施設整備費のうち施設工事費が不相当となったと判断した場合には、施設整備費の変更を県・市に請求して協議することができる。

県・市と事業者は、変更額及び変更時期を協議して定めるものとする。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は、県・市が変更額及び変更時期を定め(変更しない場合を含む。)、事業者に通知する。

2 その他

県又は市の理由による要求水準の変更がない限り、施設整備費の改定は原則として行わない。

第5 附帯事業の事業収支

1 基本的な考え方

事業者は、附帯事業として、自らの収益に資する施設を自らの費用と責任において設計、建設、維持管理・運営する。そのことが明確に分かるよう、民間施設に関する附帯事業収支を、その他の事業収支と分けて計上する。

2 附帯事業収支の留意事項

(1)施設整備費

県施設整備費の算定方法を、民間に準用して算出する。

(2)施設譲渡に関する事項

事業者が民間施設を第三者に譲渡した場合、附帯事業収支はその時点で終了する。しかし、民間施設が公共施設との合築施設である場合においては、第三者は県・市と共同で維持管理業務を行うことが求められることから、民間施設譲渡後においても、維持管理業務について新取得者が応分の負担をすることを証明する書類を添付すること。

別紙 1 按分方法についての基本的な考え方

按分方法に対する県・市の基本的な考え方は以下のとおりであるが、施設計画等の提案内容に即した合理的な按分方法の提案を妨げるものではない。

1 ふれあい拠点施設の所有区分

県・市は、拠点施設のうち自らの事業の用に供する部分は専有部分として自らが所有し、専有に属さない部分は県・市を含む区分所有者が共用部分として共同で所有する。

また、県・市は、拠点施設の基本設計が定まった後、以下の区分を原則として、所有区分及び管理区分を定める。

建物部位	具体例	所有・管理区分
躯体	外壁、構造壁等	区分所有者による共有とする。
空間	諸室	専有部分とし、区分所有とする。
	廊下	廊下・ロビー等 共用部分とし、区分所有者による共有とする。 ただし、一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな場合には、これを共用すべき区分所有者の共有とし、階層ごとに設定する。
	トイレ	専有部分に存在するトイレは、区分所有とする。 共用部分に存在するトイレは、当該区分所有者の共有とする。
	縦動線	エレベータ、階段室、配管用のシャフト等 共用部分とし、区分所有者による共有とする。 ただし、一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな場合には、これを共用すべき区分所有者の共有とし、縦動線ごとに設定する。
	設備室	電気、空調設備室等 設備の所有形態に準じる
	駐車マス	共用部分とし、区分所有者による共有とする。 ただし、県及び市は必要台数分につき専用使用権を設定する
	駐車車路	共用部分とし、区分所有者による共有とする。 ただし、一部の区分所有者の共用する車路を設ける場合には、当該区分所有者の共有とする。
	管理室	ビル管理室・総合受付等 共用部分とし、区分所有者による共有とする。 ただし、一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな場合には、これを共用すべき区分所有者の共有とし、管理室ごとに設定する。
設備機器	電気設備、空調設備等 共用部分とし、区分所有者による共有とする。 ただし、一部の区分所有者のみを対象とした設備に関しては、これを利用する区分所有者の共有とし、設備機器ごとに設定する。	
外構		共用部分とし、区分所有者による共有とする。

2 収入の按分

収入は原則として、支払者(県、市、事業者等)または発生場所(県施設、市施設、民間施設等)に基づき各区分に計上する。

3 支出の按分

支出も原則として発生者、発生原因または発生場所に基づき各区分に計上する。共用部の施設整備費は、按分により各区分に割り振ることを原則とするが、一部の区分所有者のみに供されることが明らかな場合は、各区分に割り振る。

また、合築の場合は、県・市並びに民間に割り振り、公共棟と民間棟が分棟の場合は公共棟と民間棟を分離した上で、公共棟について県と市で割り振ることを原則とする。

(1) 施設整備費

ア 各種手続・申請、調査・対策費

(ア) 調査費用

土地関連調査費用(敷地測量、土壌汚染調査、地盤調査)は、県市折半とする。それ以外の調査費用(電波障害調査、周辺家屋影響調査)は、県、市及び民間の建物面積按分とする。また、いずれの場合でも、調査の結果、対策費が必要となった場合の按分は、調査費用の按分と同様とする。

(イ) 各種届出・申請手続費用

開発行為、建築確認等の各種届出・申請手続費用等に必要となる費用は、建物面積按分とする。ただし、大店立地法等の民間施設のみに必要なものは民間が負担する。

イ 設計費用及び工事監理費

建物用途、設計枚数に関係なく施設工事費按分とする。

ウ 施設工事費(建物内駐車場整備費用)

ふれあい拠点施設内に共用部として設置し、県市の専用使用として管理する場合の建物内駐車場整備費用は、以下の方法により按分する。

(ア) 駐車場の設置に必要な面積(駐車区画のほかに車路、スロープ、搬入ヤード、駐車場管理室等を含む)をふれあい拠点施設の延床面積で除して、ふれあい拠点施設における駐車場面積割合を算出する。

(イ) 建物の土工事及び躯体工事費(個別積算できるものを除く)に駐車場面積割合を乗じ、それに駐車場にかかる外部仕上、内部仕上、設備工事費用を加算して、建物内駐車場の整備費用を算出する。

(ウ) 建物内駐車場の整備費用を建物内の設置する駐車区画数で除して1台あたりの建物内駐車場整備費用単価を算出する。

(エ) 当該単価に県が建物内に設定する専用使用権数(駐車区画数)を乗じて、それぞれの駐車場の整備費用を算出する。

エ 施設工事費(建物内駐車場整備費用を除く)

建物内駐車場整備費用を除く施設工事費は、工事種別ごとに以下の方法により按分する。個別積算が可能な工事費用及び施設部位については、按分対象から除き、該当区分のみに割り振る。

(ア) 建築工事

以下に想定される建設工事は直接仮設費を含むものとし、共用部は専有面積按分とする。ただし、土工事及び躯体工事費は、建物内駐車場整備費用に配賦されるものを除く。

- ・土工事
- ・躯体工事
- ・外部仕上工事
- ・内部仕上工事

(イ) 設備工事

共用部に関する設備工事は容量按分又は当該階の専有面積按分、昇降機設備工事は台数按分とする。また、県・市では共用部における特殊設備の設置は想定していないが、設置する場合は容量按分又は専有面積按分とする。

- ・電気設備工事
- ・衛生設備工事
- ・空調設備工事
- ・昇降機設備工事
- ・その他の特殊設備工事

(ウ) 外構工事

県市折半とする。なお、外構工事は、地区施設部分の整備費用及び駐輪場整備費用、駐車区画を設置する場合には、当該整備費用を含む。

(エ) 共通費・諸経費

以下に想定される施設整備にかかる共通費は建物面積按分とする。

- ・ 共通仮設費
- ・ 現場管理費
- ・ 一般管理費等
- ・ 開業に関する各種費用(登記費用、竣工検査費用等)

オ 造付家具・備品等

県・市においては、全体共用部への造付家具・備品等(施設整備費)は想定していないが、発生する場合には、県、市及び民間の三等分を原則とする。また、全体共用部に設置する備品等(備品購入費)についても県、市及び民間の三等分を原則とし、県負担分、市負担分はそれぞれの備品購入費に含める。

(2) 維持管理費

共用部の施設保全費、経常修繕費、清掃費、警備費及び水道光熱水費は標準面積按分を原則とする。

附帯事業の実施にあたり S P C を設立する場合は、監査費用、口座管理手数料等、維持管理・運営期間中の S P C 運営にかかる費用は民間が負担する。