

本事業の事業収支と県・市の支払について

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.....	4
1	県事業の事業収支.....	4
2	県の支払対価とその算定方法.....	7
第 3	市事業の事業収支と市の支払.....	8
1	市事業の事業収支.....	8
2	市の支払対価とその算定方法.....	10
第 4	支払対価の改定方法	11
第 5	附帯事業の事業収支	12

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。
- ・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。
- ・支払い方法、改定方法等の詳細については、入札公告までに公表する予定である。

(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) 事業収支と建物部位との関係

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。

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。

	専有部分		共用部分・共用設備	
	施設整備費	維持管理・運営費	施設整備費	維持管理・運営費
県事業収支	要求水準書で要求する県施設にかかる費用	県施設に該当する部分にかかる費用	適正な按分方法で県に割り当てられるもの	適正な按分方法で県に割り当てられるもの
市事業収支	要求水準書で要求する市施設にかかる費用	市施設に該当する部分にかかる費用	適正な按分方法で市に割り当てられるもの	適正な按分方法で市に割り当てられるもの
附帯事業収支	附帯事業として民間施設にかかる費用	民間施設に該当する部分にかかる費用	適正な按分方法で事業者が負担すべきもの	適正な按分方法で事業者が負担すべきもの

分棟の場合は附帯事業収支を除外する。

(4)区分経理の範囲

事業者は、県・市の事業収支の独立性を尊重し、区分経理を行うとともに、事業状況を的確に把握する観点から、県施設内、市施設内で行われる複数の事業についても、それぞれの事業収支内で適切にセグメント表示を行うことが必要である。

また、資産及び負債についても可能な範囲で区分経理を行うことが求められるが、その範囲については事業者の判断によるものとする。

(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)賃料収入

施設を賃貸借契約に基づき賃貸することにより得られる収入

(ウ)管理料収入

賃貸借契約に基づく賃料とは別に徴収する施設の維持管理費用をまかなうための収入

(エ)講座・公演収入

事業者が公共施設の一部を活用した講座、公演等を企画し、その参加者から得られる参加費、入場料等

(オ)サービス購入料

サービス提供への対価として、県又は市から事業者事業期間にわたって支払われる収入

(カ)駐車場収入

ふれあい拠点施設の駐車場利用者から得られる収入

(キ)附帯事業収入

事業者が附帯事業を実施することによって得られる収入

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（不動産取得税を含む）

(イ)施設整備費

本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。
・各種手続・申請費、調査・対策費

- ・ 備品、什器の新規調達費
- ・ 建中金利
- ・ 資金調達関連費
- ・ S P C 設立費及び建設期間中の運営費

(ウ) 賃借費用

県施設を賃貸借契約に基づき賃借することにかかる費用

(エ) 維持管理費

要求水準に記載する維持管理業務を行うために必要となる費用であり、供用開始後に発生する備品更新にかかる費用を含む

(オ) 施設貸出運営費

施設を第三者に利用させるために必要となる費用で、予約の受付、案内、施設及び備品の貸出等にかかる費用

(カ) 講座・公演実施費用

事業者が施設の一部を活用して行う講座・公演の企画及び実施にかかる費用

(キ) 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)

(ク) 事業運営費

本事業を実施するために必要となる費用で、以下の費目を含む

- ・ 保険料
- ・ 監査費用
- ・ 口座管理手数料

第2 県事業の事業収支と県の支払

1 県事業の事業収支

(1) 概要

県事業は複数の事業で構成され、それぞれの事業によって収支の構成が異なる。ただし、いずれの事業も施設整備にかかる費用は県が財産交換時に一括で支払う。

県は事業者が実施する産業支援施設の維持管理及び運営にかかる費用のうち、事業者が提示し、県と合意した一定金額をサービス購入料として支払う。残額は事業者が管理費収入、利用料収入、講座・公演収入でまかなう。そのため、事業者は施設利用の需要リスクを負担する。

パスポートセンターの維持管理にかかる費用は、サービス購入料として県が事業者に支払う。

各施設の事業収支の概要を示すと以下のとおりである。

ア 産業支援施設 創業支援にかかる事業(借上スキーム)

- ・事業者は、創業支援施設を県から普通財産貸付料にて借上げる。入居者からは事業者が決定する賃貸料(入居料)を徴収し、事業者の直接の収入とする。
- ・普通財産貸付料の算出式(県基準)は以下のとおりである。
建物貸付料年額 = (建物評価額 × 0.1 + 土地貸付料年額 + 損害保険料年額) × 1.05
建物評価額 = (再建築価格 - 残存価格) × (耐用年数 - 経過年数) / 耐用年数
土地貸付料年額 = 定期借地権契約に基づき計算される土地貸付の想定額
- ・普通財産貸付料は原則として、毎年改定を行う。
- ・県は、事業者が適切な業務を遂行している場合、入居率の実情に応じて、貸付料の改定に関して協議を行うことがある。
- ・施設の維持管理にかかる費用は、入居者から管理料として別途徴収する。

イ 産業支援施設 商工団体等にかかる事業(借上スキーム)

- ・事業者は、賃貸を希望する商工団体等に対して、施設を県から普通財産貸付料にて借上げ、同額にて転貸する。計算式は創業支援の場合と同じである。
- ・商工団体等の入居が決定するまであるいは事業期間中に退去が発生した場合においては、事業者は県と当該賃貸施設部分にかかる収入・支出のあり方について協議し、事業継続を図る。
- ・施設の維持管理にかかる費用は、商工団体等から管理料として別途徴収する。

ウ パスポートセンターにかかる事業(サービス購入型)

事業者は、県から支払われるサービス購入料を原資として、パスポートセンターにかかる維持管理業務を行う。

工 駐車場の運営にかかる事業（清算方式）

事業者と県は次の と を相殺し、直接清算を行う。

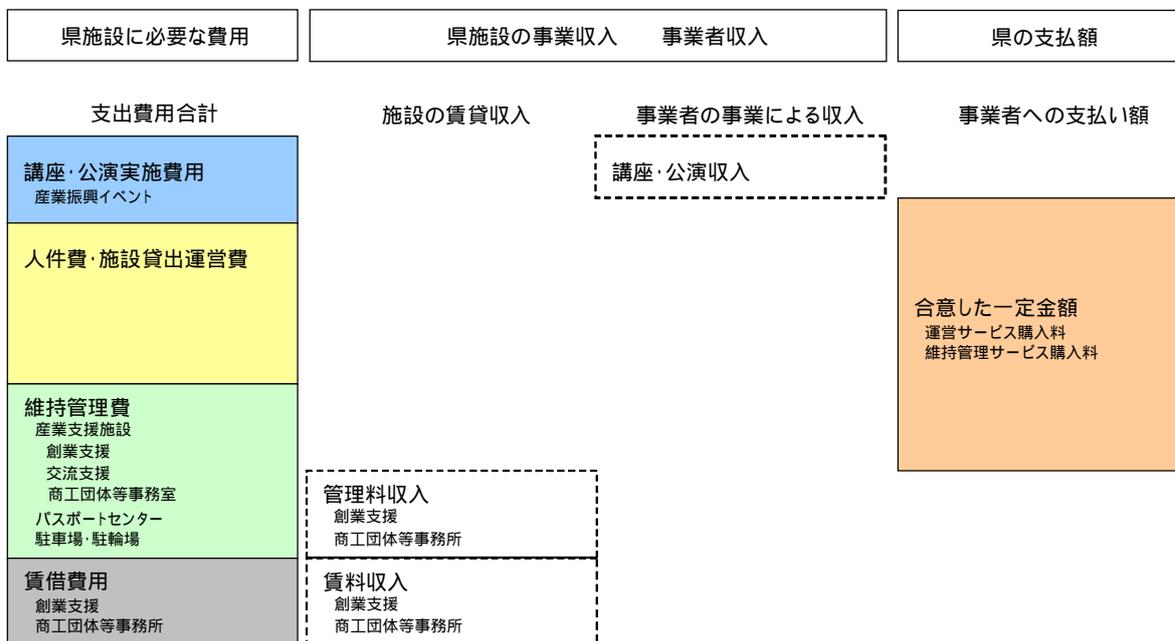
駐車場収入について、県要求駐車場台数に応じて按分した県に配分すべき額
 県要求駐車場台数分の維持管理費及び運営費、無料パス、業者パス、無料券
 発行等に伴い、本来事業者が収受すべき駐車場料金相当額

県事業の施設ごとに構成される収支を示すと以下のとおりである。

事業分類	収入	支出
県施設共通	施設売却収入	土地購入費 施設整備費 事業運営費
ア 創業支援	共通に加えて、 1)創業支援施設の入居者からの賃料収入及び管理料収入 2)講座・公演収入 3)事業実施のサービス購入料	共通に加えて、 1)県施設の賃借費用 2)施設貸出運営費 3)創業支援、相談業務費 4)維持管理費
イ 交流支援スペース	共通に加えて、 1)維持管理のサービス購入料	共通に加えて、 1)維持管理費
ウ 商工団体等	共通に加えて、 1)入居商工団体からの賃料収入及び管理料収入	共通に加えて、 1)県施設の賃借費用 2)施設貸出運営費 3)維持管理費
エ パスポートセンター	共通に加えて、 1)維持管理のサービス購入料	共通に加えて、 1)維持管理費
オ 駐車場、駐輪場	共通に加えて、 1)無料パス等により県が利用した駐車場に係る利用料金 2)専用使用台数分の管理料	共通に加えて、 1)県に配分すべき駐車場収入

(3) 県事業収支の模式図

県施設共通にかかる収入・支出及び県施設の収支構成を示すと以下の模式図のとおりとなる。



2 県の支払対価とその算定方法

(1)対価の構成

県事業に関して、県が支払う対価は以下のとおりである。なお、「維持管理費」、「県施設運営サービス購入料」「駐車場清算」は、「業績監視及び改善要求措置について」(資料6)に基づく減額の対象となる。

- ・ 県施設等購入費
- ・ 維持管理費
- ・ 県施設運営サービス購入料
- ・ 駐車場清算

(2)各種対価の算定方法

支払区分ごとの算定方法は以下のとおりとする。

ア 県施設等購入費

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。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)。

イ 維持管理費

維持管理費は、共用部分にかかる費用のうち、県施設に関係する部分を按分によって算出し、それに県施設の専有部分にかかる維持管理費(ただし、交流支援については一部の業務を除く。)を加算して算出する。

なお、創業支援施設の入居者及び商工団体等から徴収する管理費についても、上記の方法を準用して算出した維持管理費用を基準として決定する。

ウ 県施設運営サービス購入料

産業支援施設の運営費から講座・公演収入を控除した事業者が提案する運営サービス購入料である。なお、総合案内や広報業務等の施設全体にかかる運営費用や事業者の運営費(人件費、一般管理費、事務費等)、事業者の適正利潤に関しては、県が合理的と認める範囲において、適切な按分によって算出し、運営費に含めることができる。

エ 駐車場清算

駐車場の清算費用は、県が支払うべき金額が、県が受領すべき金額を超える場合において支払う。

第3 市事業の事業収支と市の支払

1 市事業の事業収支

(1)概要

市民活動センター及び保健センターの維持管理にかかる費用は、サービス購入料として市が事業者を支払う。

各施設の事業収支の概要を示すと以下のとおりである。

ア 市民活動センターにかかる事業(サービス購入型)

事業者は、市から支払われるサービス購入料を原資として、市民活動センターにかかる維持管理業務を行う。

イ 保健センターにかかる事業(サービス購入型)

事業者は、市から支払われるサービス購入料を原資として、保健センターにかかる維持管理業務を行う。

ウ 駐車場の利用にかかる費用

無料パス等により市が利用した駐車場にかかる利用料金を支払う。

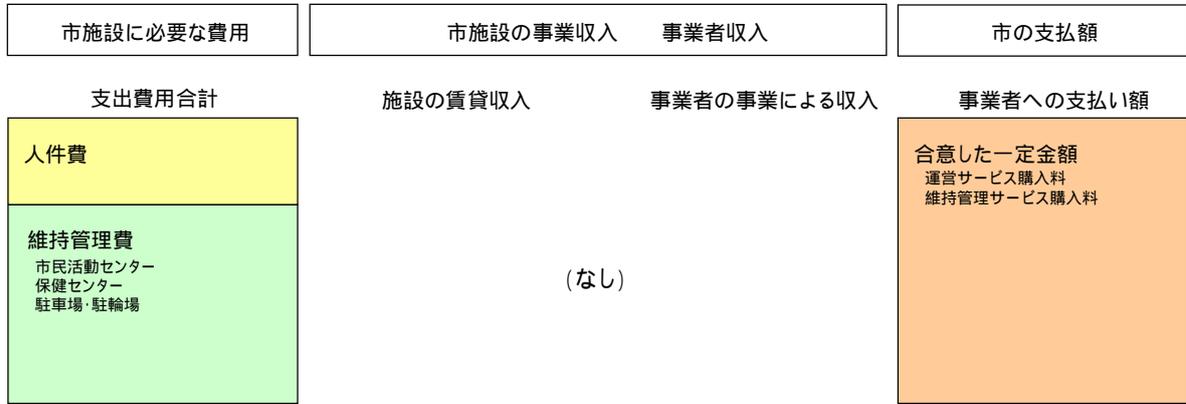
(2)市事業の収入・支出の構成

市事業の施設ごとに構成される収支を示すと以下のとおりである。

事業分類	収入	支出
市施設共通	施設売却収入	土地購入費 施設整備費
ア 市民活動センター	共通に加えて、 1)維持管理のサービス購入料	共通に加えて、 1)維持管理費
イ 保健センター	共通に加えて、 1)維持管理のサービス購入料	共通に加えて、 1)維持管理費
ウ 駐車場、駐輪場	共通に加えて、 1) 無料パス等により市が利用した駐車場に係る利用料金 2) 専用使用分の管理料	共通のみ

(3)市事業収支の模式図

市施設共通にかかる収入・支出及び市施設の収支構成を示すと以下の模式図のとおりとなる。



2 市の支払対価とその算定方法

(1)対価の構成

市事業に関して、市が支払う対価は以下のとおりである。なお、「維持管理費等」、「駐車場の利用にかかる費用」は「業務監視及び改善要求措置について」(資料6)に基づく減額の対象となる。

- ・市施設等購入費
- ・維持管理費等
- ・駐車場の利用にかかる費用

(2)各種対価の算定方法

支払区分ごとの算定方法は以下のとおりとする。

ア 市施設等購入費

県施設の施設整備費の算定方法を市に準用する。

イ 維持管理費等

県施設の維持管理費及び県施設運営サービス購入料の算定方法(なお書き以降)を市に準用する。

ウ 駐車場の利用にかかる費用

無料パス等により市が利用した駐車場に係る利用料金を支払う。

第4 支払対価の改定方法

事業運営業務及び維持管理業務について、物価変動を理由として、県の支払対価、市の支払対価は事業期間中に改定を行う予定である。なお、施設整備費については、物価変動の状況に応じて、事業者の協議に応じる予定である。

詳細に関しては、入札公告までに公表する予定である。

第5 附帯事業の事業収支

- ・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し、建設し、所有し、維持管理し、及び運営する。
- ・附帯事業は、民間施設において発生が想定されるリスクを県・市の事業から分離し、そのリスクを事業者自らが負担することを条件とする。
- ・そのため、上記条件が明確に分かるように、附帯事業にかかる収支をその他の事業収支と分けて計上する。