

競争的対話に係る別紙 特定事業の区分と収入及び支出の関係等について

※要求水準書、第2、10 費用負担(3) 特定事業の区分と費用と収入の関係の構成を元としています。

本事業は、位置づけ(必須事業又は任意事業)やサービス購入料の支払い対象範囲、施設の利用の有無により「基幹事業(A)」「附帯事業(B)」「自主事業(C)」「民間提案事業(D)」の4つに区分される。(それぞれの位置づけは用語の定義参照)

ア 基幹事業

- ・「基幹事業」は、本要求水準書に定められる業務であり、事業者が実施する本公園内サービスとしては必要な業務(必須事業)であり、要求水準書にてその内容を定める事業で、市よりサービス購入料を支払う対象のものをいい、本事業の基幹となる事業である。
- ・当該事業実施に係る施設整備の費用は、市からのサービス購入料A及びBに含まれる。
- ・本事業では、利用料金制を採用する。そのため、「基幹事業」の収入は、「市からのサービス購入料」、「施設利用者からの施設使用料による収入」及び「その他収入」から構成される。つまり、基幹事業における運営業務及び維持管理に係る費用は、これら3種の収入により賄われる。
- ・「施設使用料による収入」は、田原市使用料及び手数料条例に定められた使用料(本公園施設の利用に係る料金(利用料金))に基づき得られる収入(利用料金収入)を意味する。
- ・「その他収入」は、基幹事業として実施した維持管理・運営業務を基にして得られる事業等の収入(販売、参加料等)を意味する。

イ 附帯事業

- ・「附帯事業」は、本要求水準書に定められる業務であり、事業者が実施する本公園内サービスとして必要な業務(必須事業)のうち、事業者の提案によりその内容を定める事業をいう。
- ・具体的には、物販施設及び飲食施設の管理運営業務、自販機の設置、市が指定するイベントの開催やアクティビティの貸出に関する事業が該当する。
- ・施設整備の費用は、市からのサービス購入料A及びBに含まれるが、附帯事業サービスの実施は、事業者自らの採算による。なお、飲食施設の運営に必要な設備及び備品等の設置費用は事業者が負担する(厨房設備を除く)。
- ・「附帯事業」における事業者の収入は、利用者(テナント、イベント主催者など)又は施設利用者からの事業収入による。
- ・利用者が事業者を支払う事業料金は、事業者が市場性などを鑑みて事業者料金を定めるものとする。ただし市に了解を得るものとする。
- ・事業者は、物販施設及び飲食施設は貸付料を市に支払う。自販機については、目的外使用料を支払う。その他、市が指定するイベント開催にあたり、本施設を使用する場合は、施設使用料を指定管理者(事業者自身)に支払うものとする。
- ・貸付料は、【支払い額の算定等ルール又は金額については後日回答】を市に支払うものとする。また、目的外使用料は、【支払い額の算定等ルール又は金額については後日回答】を市に支払うものとする。

ウ 自主事業

- ・ 「自主事業」は、本施設を活用して事業者自らの裁量で実施する事業である。事業の実施は事業者の判断による任意のものとする。また、自主事業のうち本施設を使用する事業は、市の許可を得て実施することができる。
- ・ 対象となる事業は、農業公園の運営及び交流に相乗効果を生むことへの寄与を目的として、関係法令を遵守し、対象施設の機能を阻害せず、公序良俗に反しない範囲であるものとする。
- ・ 具体として、基幹事業ならびに附帯事業としているイベント等以外の本施設を活用した新たなイベントや新たなアクティビティや園内サービスの提供等の事業が該当する。
- ・ 自主事業実施の全ての費用は事業者自らが負担するものとする。収入は、利用者(イベント主催者、テナントを含む)から得られるものによる。
- ・ 施設整備の費用は、市からのサービス購入料A及びBに含まれるが、自主事業サービスの実施は、事業者自らの採算による。
- ・ 事業実施において、本施設のうち施設使用料を定めている施設を利用する場合は、施設使用料を指定管理者(本事業の場合、事業者)に支払うものとする。事業者はその収入を、利用料金収入として取り扱うこと。なお、事業実施に必要な設備・備品等を設置する場合、費用は事業者が負担するものとするが、施設使用料を定めている備品等は、上記と同じように施設(備品等)使用料を指定管理者に支払うものとする。
- ・ また、施設使用料の定めがない敷地(土地)を使用する場合については、事業者は**【支払い額の算定等ルール又は金額については後日回答】**を市に支払うものとする。
- ・ 利用者が事業者に支払う料金(参加料、利用料)は、事業者が市場性などを鑑みて、利用料金を定めることができる。ただし、市に予め了解を得るものとする。

エ 民間提案事業

- ・ 「民間提案事業」は、事業者が本公園に整備する工作物等において、事業者が任意で実施するものをいう。ただし、建築物の整備はできない。基幹事業等の適正な実施を妨げない範囲において実施することができる。
- ・ 民間提案事業のうち、本施設を使用する事業は、市の許可を得て実施することができる。
- ・ 民間提案事業に係る全ての費用を事業者が負担する。
- ・ 事業者は、本施設のうち施設使用料の定めがある施設を利用する場合は、施設使用料を支払い、料金が定められている建物・土地等を利用する場合は、貸付料又は目的外使用料を市に納付するものとする。納付額は事業の実施にあたり内容に応じた費用とする。
- ・ 本施設のうち施設使用料の定めがない施設を使用する場合は、事業者は**【支払い額の算定等ルール又は金額については後日回答】**を市に支払うものとする。
- ・ 敷地(土地)を使用する場合については、事業者は**【支払い額の算定等ルール又は金額については後日回答】**を市に支払うものとする。
- ・ 事業者の収入は、利用者等から得られる料金等(参加料、利用料等)となる。

オ その他共通事項

- ・ 「施設使用料」は、田原市使用料及び手数料条例において市が定める。また、貸付料(賃料)及び目的外使用料についても市が定める。なお、新たに定める施設使用料及び貸付料(賃料)については、事業者の提案に基づき、事業内容及び算定条件との整合等を確認の上、市が定めるものとする。

- ・ 事業者は、附帯事業、自主事業及び民間提案事業に関するそれぞれの収支状況(テナントによる収益状況を含む)を事業年度毎の財務状況の報告とあわせて市に報告すること。
- ・ 事業者は、これら事業の実施において想定以上の収益を得た場合(テナントによる収益含む)、本施設のサービス向上のための再投資の原資として充当すること。再投資の内容(利用用途)については、事業者からの提案とするが、その実施については市からの了解を得た上で行うものとする。

表1 事業者の収入項目の例示

事業区分	業務名	該当する収入	主な収入元(負担者)	備考
基幹事業	設計・施設整備 開業準備 運営・維持管理	❶サービス購入料	市	要求水準書に定める業務全般
	施設貸出	❶サービス購入料 ❷施設使用料 (利用料金収入)	施設利用者	条例規定の料金 ※市民農園、多目的広場、体験工房、研修室・会議室等
	イベント等の実施 ※市指定のイベント	❶サービス購入料 ❸その他収入	イベント参加者他	現状で実施しているイベント等 (フリーマーケット他)
	その他① 例：駐車場、 花壇利用等 ※1	❶サービス購入料 ❷施設使用料 (利用料金収入)	施設利用者	条例規定の料金 ※1：有料化した場合
	その他②	❶サービス購入料 ❸その他収入	購入者、 参加者 他	基幹事業として実施した運営・維持管理業務での収入(販売、参加料等、雑収入)
	その他③	—	参加者 他	新たに事業者が行う運営業務で、無料でサービス提供するもの
附帯事業	物販施設(農畜水産物直売所他)	❹賃料 (貸付料相当)	物販テナント	事業者は市に貸付料を支払い (テナントは売上で採算確保)
	飲食施設(カフェ・レストラン)	❹賃料 (貸付料相当)	飲食テナント	事業者は市に貸付料を支払い (テナントは売上で採算確保)
	体験工房の利活用(農畜産加工品の体験)	❻附帯事業収入	施設利用者	使用料の定めがある施設使用の場合、事業者は指定管理者に施設使用料を支払い(自己還流)
	遊具等の利活用	❻附帯事業収入	施設利用者	使用料の定めがある施設とすることが要件(定めない場合は自主事業)
	アクティビティ ※市所有の什器備品使用のアクティビティ	❻附帯事業収入	利用者	同上
	自動販売機	❺目的外使用料相当	自販機設置主体	事業者は市に目的外使用料を支払い

事業区分	業務名	該当する収入	主な収入元(負担者)	備考
	その他① 例：広告事業	⑤目的外使用料相当	事業主体	事業者は市に目的外使用料を支払い
	その他② 例：新規提案事業	⑥附帯事業収入	参加者、利用者等	
自主事業	イベント等の実施 例：基幹事業以外の自主企画イベント	⑦自主事業収入(参加料)	イベント参加者他	使用料の定めがある施設使用の場合、事業者は指定管理者に施設使用料を支払い(自己還流)。敷地(土地)を使用する場合、●●を市に支払い。
	アクティビティ 例：自主企画のアクティビティ	⑦自主事業収入(利用料)	利用者	同上
	その他 例：新設遊具等 ※2	⑦自主事業収入(参加料、利用料等)	参加者、利用者等	※2：新設し、有料化した場合(条例にて利用料を定めない場合)
民間提案事業	民間提案事業	⑧民間提案事業収入	利用者他	設置及び維持管理・運営に係る費用を全て収入で賄う。 使用料の定めがある施設使用の場合、事業者は指定管理者に施設使用料を支払い(自己還流) 使用料の定めがない施設を使用する場合は、●●を市に支払い。 敷地(土地)を使用する場合は、●●を市に支払い。

注) 「●●」の部分は、内容確定した後に回答します。

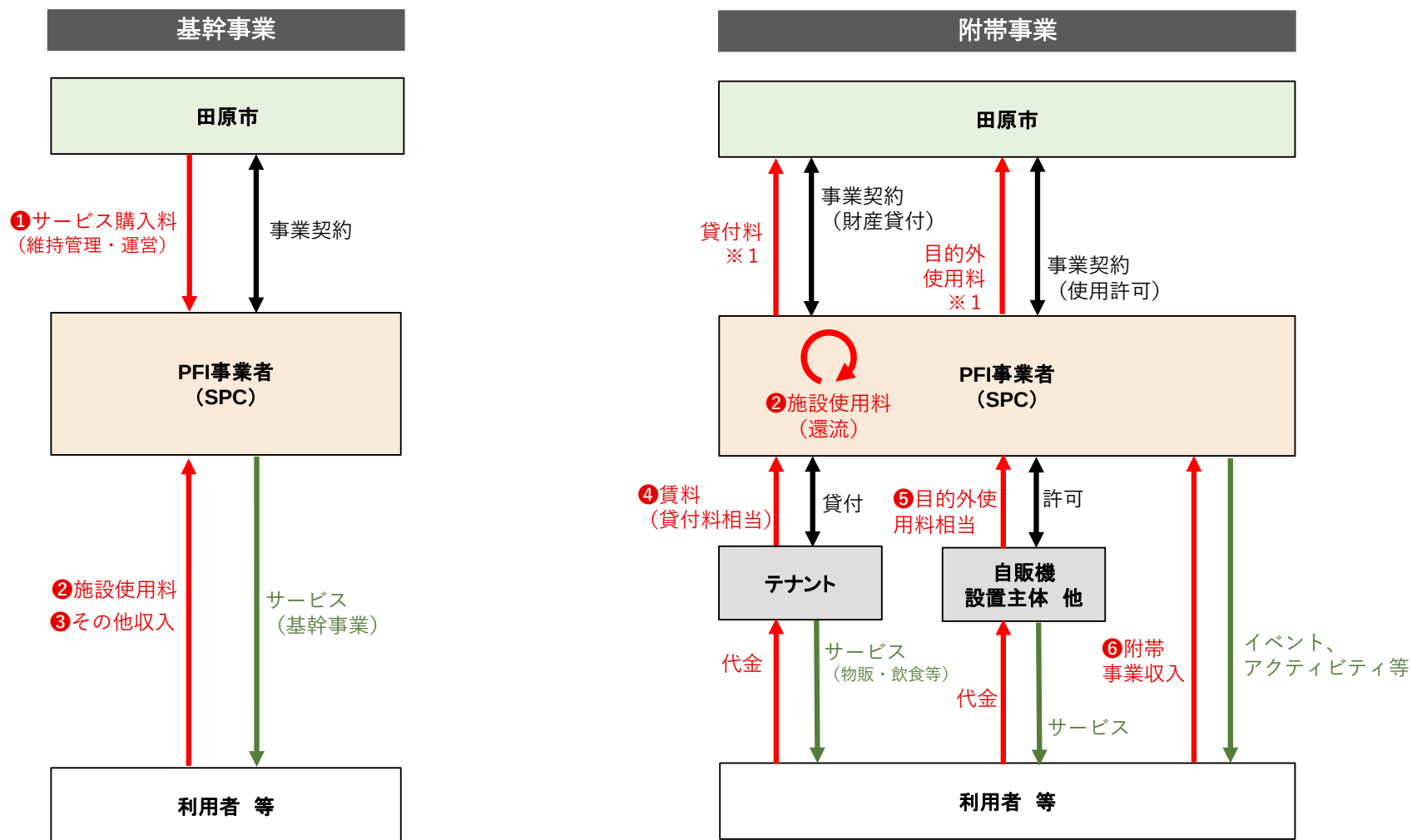
■事業区分と収入及び費用の関係等

	基幹事業		附帯事業		自主事業		民間提案事業	
設計・施設整備	費用	市負担	費用	市負担 (ただし、飲食施設の運営に必要な設備・備品等の設置費用は事業者(厨房設備除く))	費用	市負担 (ただし、事業実施に必要な設備・備品等の設置費用は事業者。既存のものは無償使用可能)	費用	事業者負担 (工作物のみ。建築物は不可)
	収入	サービス購入料A・B	収入	サービス購入料A・B	収入	サービス購入料A・B	収入	参加費、利用料収入 等
開業準備	費用	市負担	費用	—	費用	—	費用	—
	収入	サービス購入料C	収入	—	収入	—	収入	—
維持管理・運営	費用	市負担＋利用者負担	費用	事業者負担 (又は実施主体(テナント等)) ※市に施設の貸付料、目的外使用料を納付	費用	事業者負担 (又はイベント主催者) ※指定管理者(事業者自身)に施設使用料を納付 ※市に目的外使用料を納付	費用	事業者負担 ※指定管理者(事業者自身)に施設使用料を納付 ※市に施設の貸付料又は目的外使用料を納付
	収入	サービス購入料D・E(市) 利用料金収入(利用者) その他収入(利用者)	収入	賃料(貸付料相当) 目的外使用料相当 附帯事業収入 等 ※飲食事業、物販事業 そのものは、利用者からの売上により成立 等	収入	参加料収入 利用料収入 等	収入	民間提案事業収入

「費用」：PFI事業に係る費用の負担者を意味する（必要に応じてその範囲を指す）

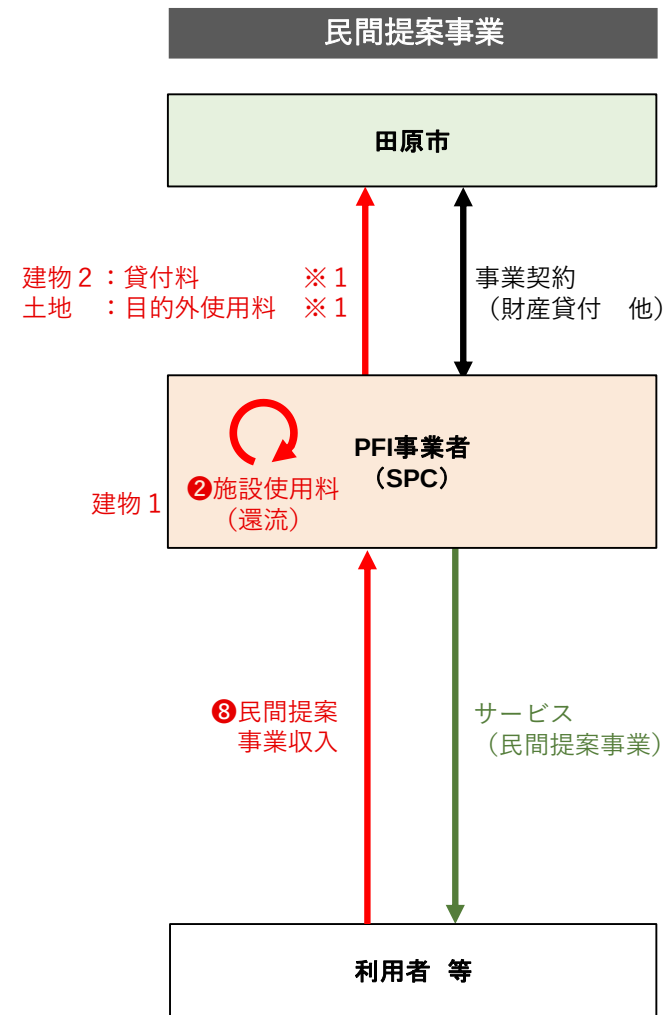
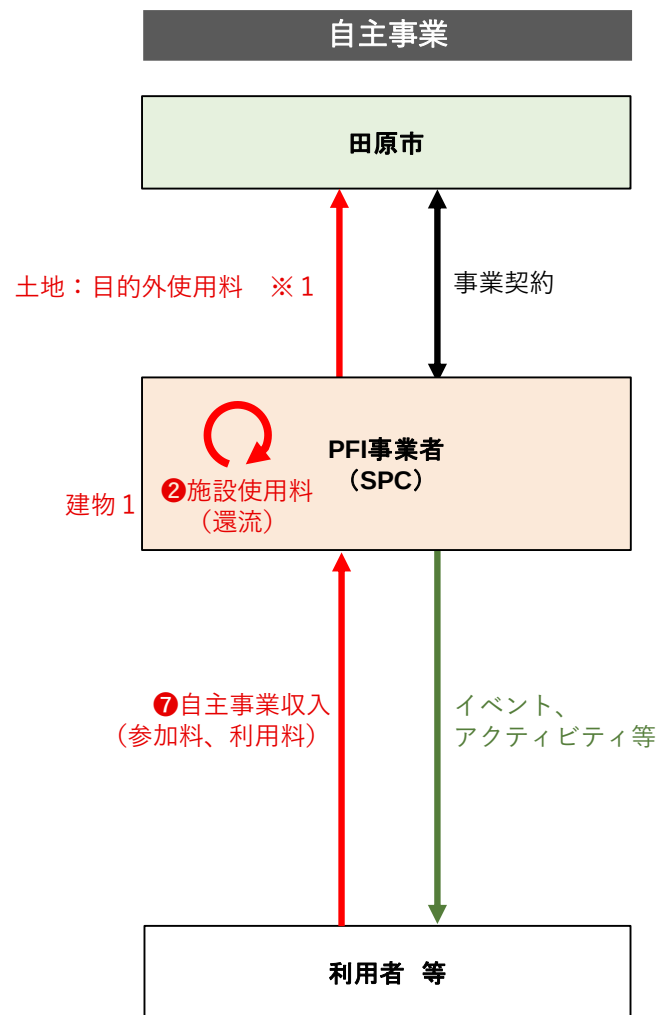
「収入」：PFI事業者（SPC）の収入を意味する

■各事業区分（維持管理・運営に係る部分）における資金の流れ（イメージ）



注) テナントからの「④賃料」とSPCが市に納付する「貸付料」は一致する必要はない。

※1：貸付料、使用料算定の考え方は後日公表



注) 建物1：条例にて施設使用料が定められている諸室等を利用する場合
 建物2：条例に施設使用料が定められていない場合
 土地：広場など公園内の敷地を利用する場合
 ※1：貸付料、使用料算定の考え方は後日公表