

大規模修繕等について

本事業では、建築基準法第 2 条で定めるところの大規模の修繕は、事業者の業務には含まない。市は、事業期間終了後に施設の損傷や劣化の度合いに応じて、自らの費用負担にて大規模修繕を行うことを予定している。事業者には、大規模修繕を実施することなく、要求性能基準書の 24 頁及び 25 頁に示した要求水準を満たすサービスを提供することが求められる。なお、事業期間内に大規模修繕の必要性が生じた場合、その費用負担は、第一義的には事業契約の定めに沿うものとするが、該当する条項がない場合は、市が当該費用を負担する考えである。

応募者は、提案書の作成、特に維持管理計画の策定及び維持管理費の算定に当たっては、大規模修繕費は計上せず、要求性能基準書に記されたサービス提供に必要な費用を計上することが求められる。なお、外構舗装、排水設備、融雪施設、屋根の維持管理も事業者の業務に含まれるが、これらに関しては、運営期間中に更新時期の到来が予期される。本事業では、それらの費用も事業者がサービス対価の中から支払うものとする。市は、運営年度の 11 年目にこれらの更新を行うものと想定して必要な費用を上限価格に見込んでいるが、応募者は自由に維持管理計画を策定し、提案を行うことができる。

外構舗装、排水設備、融雪施設、屋根の更新費を日常の維持管理費と区分して計上する場合は、財務諸表やキャッシュフロー表の中規修繕費として計上すること。また、これらは営業費用として計上し、減価償却の対象とはしないこと。なお、サービス対価の金額の設定に当たって、施設整備費相当と運営・維持管理費相当とを区分して支払いを受ける方式を選択する場合には、中規模修繕費は運営・維持管理費相当のサービス対価に含まれるものとして計算すること。

最後に、上の内容を受けて、契約書（案）の第 76 条第 1 項及び第 77 条第 2 項後段の規定の一部を次のように修正する。

修正前：この場合、市は事業者に対し、サービス対価のうち、施設整備費用部分の未払額（支払義務のある部分に限る。）から修繕費用等を控除した額を一括払又は解除前の支払スケジュールに従った分割払のいずれか市の選択する方法により支払う。

修正後：この場合、市は事業者に対し、サービス対価のうち、施設整備費用部分の未払額（支払義務のある部分に限る。）を一括払又は解除前の支払スケジュールに従った分割払のいずれか市の選択する方法により支払う。