

**(仮称) 龍北総合運動場整備事業**

**支払方法説明書 (案)**

**平成29年4月21日**

**岡崎市**

－ 目次 －

第 1	総則	1
第 2	支払の構成及び選定事業者の直接収入	1
1	支払の構成	1
2	選定事業者の収入	2
第 3	支払の算定方法	2
1	サービス購入料A	2
2	サービス購入料B	3
3	サービス購入料C	3
4	消費税相当額	4
第 4	支払方法	4
1	サービス購入料A－1、A－2	4
2	サービス購入料B－1	4
3	サービス購入料B－2	5
4	サービス購入料C	5
5	支払手続き	5
第 5	サービス購入料の改定	6
1	設計・建設業務に係る対価	6
2	維持管理業務及び運営業務に係る対価	9

## 【用語の定義】

次のように用語を定義する。

市	業	：岡崎市のことをいう。
本事業	業	：（仮称）龍北総合運動場整備事業のことをいう。
P F I 法	法	：民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号 改正平成28年法律第51号）をいう。
P F I 事業	業	：PFI法に基づき実施する事業のことをいう。
本運動場	場	：本事業により整備、改修される施設を総称していう。
既存施設	設	：本事業において改修利用する施設をいう。
運動施設	設	：陸上競技場、野球場、テニスコート、蹴球場（サッカー、ラグビー兼用）、アーチェリー場及び多目的運動場のことをいう。
付属施設	設	：運動施設に付属して整備される施設（電気室・器具庫・日よけ・給水設備）のことをいう。
周辺施設	設	：運動施設及び付属施設を除く、トイレ、駐車場、駐輪場及び園路のことをいう。
実施方針等	等	：実施方針、業務要求水準書(案)、事業者選定基準(案)等、実施方針の公表時及び特定事業選定前に公表される書類をいう。
募集要項等	等	：募集要項、業務要求水準書、事業者選定基準、様式集、モニタリング減額方法説明書、支払方法説明書、基本協定書（案）、事業契約書（案）等、募集要項の公表時に公表される書類をいう。
応募者	者	：施設の設計・建設、運営及び維持管理等の能力を有し、本事業に応募する事業者グループをいう。
S P C		：Special Purpose Companyの略。本事業の実施のみを目的として選定事業者により設立される会社をいう。特別目的会社ともいう。
構成企業	業	：SPCに対して出資を行うものであり、SPCから直接業務を受託又は請け負うことを予定する者をいう。
協力企業	業	：応募者の構成企業以外の者で、事業開始後、SPCから直接業務を受託し又は請け負うことを予定している者をいう。
審査委員会	会	：（仮称）龍北総合運動場整備事業者選定審査委員会をいう。
提案事業	業	：市の要求水準及び加点項目に従い、選定事業者の提案により実施する事業
独立採算事業	業	：選定事業者の任意提案により、本運動場の目的を逸脱しない範囲において、選定事業者が独立採算により実施する事業
提案施設	設	：市の要求水準及び加点項目に従い、選定事業者の提案により設計・建設・維持管理し、提案事業を実施する施設
独立採算施設	設	：選定事業者の任意提案により、本運動場の目的を逸脱しない範囲において、選定事業者が独立採算により設計・建設・維持管理し、独立採算事業を実施する施設
建築工事	事	：建築物に関わる工事
土木工事	事	：造成、舗装、植栽、修景等工事等建築物以外に関わる工事

## 第1 総則

市は、定期的にモニタリングを行い、事業契約に定められたサービス水準が充足されていることを確認した上で、本事業に係るサービスの対価を、選定事業者に対して、事業契約締結後、事業契約に基づく事業期間終了時まで支払う。

なお、市は、提供されるサービスを一体のものとして購入し、その対価も一体のものとして、原則として事業期間にわたり平準化して支払うものとする。

## 第2 支払の構成及び選定事業者の直接収入

### 1 支払の構成

サービス対価は、それぞれ以下に示すサービス購入料から構成される。

#### (1) 設計・建設業務にかかる対価

対象施設	対価内訳	名称	概要
全施設	補助金等対象分 市が起債により調達する分 (一時払い分)	サービス購入料 A-1	本運動場の設計・建設業務に要する費用の75%(消費税及び地方消費税含む)
	割賦料分	サービス購入料 A-2	本運動場の設計・建設業務に要する費用からサービス購入料A-1を差し引いた費用を割賦元金とし、これに割賦金利を加えた額(消費税及び地方消費税含む) ※保険料等諸費用を含む

#### (2) 維持管理業務にかかる対価

対象施設	支払い対象	名称	概要
全施設 (全面供用 開始後)	維持管理業務の対価	サービス購入料 B-1	本運動場の維持管理業務に要する費用(消費税及び地方消費税含む) ※SPC経費、税金、保険、利益等の必要な費用を含む
	光熱水費	サービス購入料 B-2	本運動場の維持管理・運営に要する電気、ガス、水道、電話、テレビ受信料及びインターネット等の料金等

#### (3) 運営業務にかかる対価

対象施設	支払い対象	名称	概要
全施設 (全面供用 開始後)	運営業務の対価	サービス購入料C	本運動場全体の運営業務に要する費用(消費税及び地方消費税含む) ※SPC経費、税金、保険、利益等の必要な費用を含む

## 2 選定事業者の収入

### (1) 市が支払うサービス購入費

市は、選定事業者が実施する本事業に要する費用のうち、本運動場の設計・建設、維持管理及び運營業務等に係る費用について、事業期間中に予め定める額を事業契約書に基づき選定事業者  
に支払う。

### (2) 本運動場について利用者から得る収入

選定事業者は、別途市が定める条例において上限が定められる本施設の利用料金収入を得ることが  
できる。利用料金収入が一定額を超えた場合、超えた分の一部を市に納付するものとし、納  
付額については、選定事業者の提案とする。また、本施設を利用して実施する提案事業に係る収  
入を得ることができる。

### (3) 独立採算により行う事業に係る収入

選定事業者は、自らの提案により、本事業の目的に合致する範囲において、独立採算施設等を  
整備し、又は本運動場を利用した独立採算事業を実施し、その収入を得ることができる。なお、  
この独立採算施設の設置に伴い必要となる土地使用料及び本運動場を利用した場合の施設使用  
料は、選定事業者が市に支払うものとする。

## 第3 支払の算定方法

### 1 サービス購入料A

#### (1) 対象となる業務

市が選定事業者を支払うサービス購入料Aの対象となる業務は、要求水準書に示す設計・建設  
業務のうち、次のとおりとする。

- ・ 事前調査業務
- ・ 設計業務（建築・土木）
- ・ 既存施設改修・解体撤去工事業務
- ・ 建設工事業務（建築・土木）
- ・ 工事監理（管理）業務
- ・ 周辺家屋影響調査・対策業務
- ・ 備品等設置業務
- ・ 開業準備業務
- ・ 完成式典支援業務
- ・ 所有権移転業務
- ・ 各種申請業務
- ・ 国庫等補助金申請補助業務
- ・ その他設計・建設業務上必要な業務

## (2) 算定方法

サービス購入料は、次のとおり算定する。なお、サービス購入料を改定、増額又は減額した場合にあっては、改定、増額又は減額した金額とする。

### ア サービス購入料A-1

上記(1)に示す業務において引渡しまでに完了する業務に要する費用うち、75%の金額（消費税及び地方消費税を含む）とする。

### イ サービス購入料A-2

上記(1)に示す業務において引渡しまでに完了する業務に要する費用のうち、A-1を差し引いた金額を割賦元金とし、「提案用基準金利＋スプレッド（選定事業者の提案による金利）」により定めた金利により返済期間15年間の元利均等償還方式で算出される割賦金利の合計とする。

本施設の所有権移転時までに要する設計・建設業務に係る保険料等の諸経費を含むものとする。

## 2 サービス購入料B

### (1) 対象となる業務

市が選定事業者に支払うサービス購入料Bの対象となる業務は、要求水準書に示す維持管理業務のうち、次のとおりとする。

- ・ 建築物保守管理業務
- ・ 建築設備保守管理業務
- ・ 植栽・外構保守管理業務
- ・ 備品等保守管理業務
- ・ 警備業務
- ・ 清掃業務
- ・ 廃棄物処理業務
- ・ 公益財団法人日本陸上競技連盟公認取得申請及び公認再取得業務
- ・ その他維持管理上必要な業務

### (2) 算定方法

#### ア サービス購入料B-1

施設の全面供用開始後、全施設に対する上記(1)に示す業務を実施する費用

#### イ サービス購入料B-2

本運動場の維持管理・運営に要する光熱水費

## 3 サービス購入料C

### (1) 対象となる業務

市が選定事業者を支払うサービス購入料Cの対象となる業務は、要求水準書に示す運営業務のうち、次のとおりとする。

なお、選定事業者が独立採算により実施する業務においては、サービス購入料の対象としない。

- ・ 運動施設運営業務
- ・ 提案事業実施業務
- ・ 集客促進業務
- ・ 駐車場及び駐輪場の運営業務
- ・ 飲料の提供販売業務

## (2) 算定方法

### ア サービス購入料C

施設の全面供用開始後、全施設に対する上記(1)に示す業務を実施する費用、当該業務の実施に要する保険料等の運営業務に係る諸経費を含むものとする。

## 4 消費税相当額

市は、各サービス購入料の支払の都度、当該サービス購入料に係る消費税相当額（消費税及び地方消費税）を支払うものとする。

ただし、モニタリングの結果によりサービス購入料が減額された場合や、金利や物価の変動に伴いサービス購入料が増減した場合には、増減後のサービス購入料に応じた消費税相当額を支払うものとする。

## 第4 支払方法

### 1 サービス購入料A-1、A-2

市は、選定事業者に対して、サービス購入料A-1、A-2を以下の方法で支払う。

名称	支払方法
サービス購入料A-1	本運動場全体に係る市の完成確認及び新設スタンドの所有権移転後に一括で支払う。
サービス購入料A-2	本運動場全体に係る市の完成確認及び新設スタンドの所有権移転から2020年（平成32年）9月分までの分を第一回目とし、3ヶ月ごとに、それぞれ年4回、計59回の元利均等で支払う。

### 2 サービス購入料B-1

市は、選定事業者に対してサービス購入料B-1を、本運動場の全面供用開始に合わせての維持管理業務を開始し、維持管理期間にわたり、以下の方法で支払う。

名称	支払方法
サービス購入料B-1 全施設供用後	本運動場の全面供用開始（2020年（H32年）7月）から2020年（H32年）9月までの分を第一回目とし、年4回、計59回支払う。各サービス購入料の支払いの最終回は、2035年（平成47年）1月から3月分の3ヶ月分とする。

### 3 サービス購入料B-2

市は、選定事業者に対してサービス購入料B-2を、サービス購入料B-1に合わせて支払う。

### 4 サービス購入料C

市は、事業契約の規定に従い、選定事業者に対してサービス購入料Cを、本運動場の全面供用開始に合わせての運營業務を開始し、運營業務期間にわたり、以下の方法で支払う。

名称	支払方法
サービス購入料C 全施設共用後	本運動場の全面供用開始（2020年（H32年）7月）から2020年（H32年）9月までの分を第一回目とし、年4回、計59回支払う。各サービス購入料の支払いの最終回は、2035年（平成47年）1月から3月分の3ヶ月分とする。

### 5 支払手続き

#### (1) サービス購入料A-1

選定事業者は、事業契約の規定に従い市の完成確認を受けた後、サービス購入料A-1について、速やかに市に対して請求書を提出することとする。市は、請求を受理した日から30日以内に支払を行う。

#### (2) サービス購入料A-2

選定事業者は、第5「サービス購入料の改定」に基づき改定されたサービス購入料A-2について、毎年度4月から6月分を7月、7月から9月分を10月、10月から12月分を1月及び1月から3月分を4月の7営業日までに、市に対して請求書を提出することとする。市は、請求を受理した日から30日以内に支払を行う。

#### (3) サービス購入料B、C

選定事業者は、事業契約の規定に従い、市に対して毎月業務終了後7営業日以内に月別業務報告書を提出する。ただし、毎年度3月の月別業務報告書及び使用量報告書については3月31日付けで提出することとする。

市は、月別業務報告書及び使用量報告書受領後10日以内にモニタリングを実施し、その結果と減額ポイントを通知する。また、支払月にあっては減額ポイントを勘案した支払額を選定事業者へ通知する。

選定事業者は、支払額の通知を受領後、速やかに市に対して請求書を提出することとする。市は、請求を受理した日から30日以内に支払を行う。



## 第5 サービス購入料の改定

### 1 設計・建設業務に係る対価

#### (1) 金利変動による改定

ア 改定の対象となるサービス対価

サービス購入料A-2

イ 改定方法

事業契約時に使用する基準金利と下記金利確定日の基準金利に差が生じた場合は、この差に応じてサービス購入料A-2を改定する。

なお、スプレッドは選定事業者の提案の値によるものとし、改定の対象としない。

基準金利	東京時間午前10時にテレレート17143ページに発表される東京スワップファレンスレート（TSR）として表示される6ヶ月LIBORベース15年物（円/円）金利スワップレート
金利確定日	サービス購入料A-2 本運動場の全面供用開始月の1日（2020年（H32年）7月1日）の2銀行営業日前の日

選定事業者は、基準金利が確定した後、改定後のサービス購入料A-2について市に報告し、市の確認を受ける。

ウ 支払方法

市が確認した改定後のサービス購入料A-2について、第4「支払方法」に定める支払方法に準じて支払うものとする。

ただし、金利変動による改定が行われ、サービス購入料A-2が市の想定金額（本契約に基づき市が当該年度の予算として措置した金額）を超えた場合、市は、サービス購入料A-2の初年度分については、改定前の金額を支払うこととする。増額分については、2021年（平成33年）4月に選定事業者は請求を行い、市は、その請求をもって当該増額分の支払を行う。

#### (2) 物価変動による改定

ア 改定の対象となるサービス対価

サービス購入料Aのうち、既存施設改修・解体撤去工事業務及び建設工事業務（建築・土木）の費用（以下「改定対象対価」という。）とする。

イ 対価改定協議の時期

対価改定実施の有無も含め対価の改定について、以下の時点で市及び選定事業者は協議を行うものとし、本運動場の各施設の工事期間中の対価の改定は行わないものとする。

協議時期：本運動場の既存施設改修・解体撤去工事及び建設工事（建築・土木）の着工予定日の30日前までとする（既存施設改修・解体撤去工事又は建設工事（建築・土木）の着工の早い方の30日前）。

#### ウ 対価改定の方法

設計・建設業務期間中に、改定対象対価が不相当となった場合、以下の方法によりサービス対価を変更する。なお、対価の改定は、消費税及び地方消費税を除いた額に対して行う。

##### (ア) 対価改定の基準

対価改定は、提案書類の提出締切日を基準とし、そこから、(イ)で示す参照指標で1.5%以上の変動がある場合に市及び選定事業者は対価改定を行う。

##### (イ) 対価改定の参照指標（建築工事）

既存施設改修・解体撤去工事及び建設工事（建築・土木）のうち建築工事に係るものに対する対価改定の参照指標として、選定事業者は、以下のいずれかの指標を選択できるものとする。

- a 建設物価（一般財団法人建設物価調査会）都市別指数（名古屋）、構造物平均 RC（建築、設備）
- b 建設工事費デフレーター（国土交通省建設統計月報）工事種別 非住宅－非木造－RC
- c 上記以外で選定事業者が望ましいと考える指標

※「c 上記以外で選定事業者が望ましいと考える指標」を選択する場合は、当該指標が対価改定を行う指標として客観的なデータであり、市と協議の上、市が認める指標とする。

- a 建設物価（一般財団法人建設物価調査会）都市別指数（名古屋）、構造物平均 RC（建築、設備）を用いる場合
  - ・「ア 改定の対象となるサービス対価」を建築部分と設備部分に分割する。なお、建築部分は、「ア 改定の対象となるサービス対価」から設備分を除いた分の対価とする。
  - ・建築部分と設備部分それぞれについて、提案書類の提出締切日の属する月の指標値と「イ 対価改定協議の時期」に示す協議開始日の属する月の指標値を比較し、1.5%以上の変動がある場合は、1.5%を越える部分について対価改定を行うことができる。

#### 【対価改定の算定式】

- A : 事業契約締結時の「ア 改定の対象となるサービス対価」に示すそれぞれの対価
  - B : 改定後の対価
  - $\alpha 1$  : 提案書類の提出締切日の属する月の指標値
  - $\alpha 2$  : 協議開始日の属する月の指標値
- 改定後の対価は、以下の計算式で求める。

(ア)  $\alpha 2 > \alpha 1$  の場合

$$B = A \times (\alpha 2 / \alpha 1 - 0.015)$$

(イ)  $\alpha 2 < \alpha 1$  の場合

$$B = A \times (\alpha 2 / \alpha 1 + 0.015)$$

※上記 (ア) (イ) いずれも  $|\alpha 2 / \alpha 1 - 1| > 0.015$

※ $\alpha 2 / \alpha 1$  は、小数点以下第四位未満の端数が生じた場合は切り捨てる。

b 建設工事費デフレーター（国土交通省建設統計月報）工事種別 非住宅－非木造－RC を用いる場合

- ・提案書類の提出締切日の属する月のデフレーターと「イ 対価改定協議の時期」に示す協議開始日の属する月のデフレーターを比較し、1.5%以上の変動がある場合は、1.5%を越える部分について対価改定を行うことができる。

#### 【対価改定の算定式】

A : 事業契約締結時の「ア 改定の対象となるサービス対価」に示すそれぞれの対価

B : 改定後の対価

$\alpha 1$  : 提案書類の提出締切日の属する月のデフレーター

$\alpha 2$  : 協議開始日の属する月のデフレーター

$\beta 1$  : 1 + 提案書類の提出締切日の属する月の消費税率

$\beta 2$  : 1 + 協議開始日の属する月の消費税率

改定後の対価は、以下の計算式で求める。

(ア)  $\alpha 2 / \beta 2 > \alpha 1 / \beta 2$  の場合

$$B = A \times \left( \frac{\alpha 2 / \beta 2}{\alpha 1 / \beta 1} - 0.015 \right)$$

(イ)  $\alpha 2 / \beta 2 < \alpha 1 / \beta 2$

$$B = A \times \left( \frac{\alpha 2 / \beta 2}{\alpha 1 / \beta 1} + 0.015 \right)$$

※上記 (ア) (イ) いずれも  $\left| \frac{\alpha 2 / \beta 2}{\alpha 1 / \beta 1} - 1 \right| > 0.015$

※上記 (ア) (イ) いずれも  $\alpha 2 / \beta 2 \div \alpha 1 / \beta 2$  は、小数点以下第四位未満の端数が生じた場合は切り捨てる。

c 上記以外で選定事業者が望ましいと考える指標を用いる場合

- ・提案書類の提出締切日の属する月の指標値と「イ 対価改定協議の時期」に示す協議開始日の属する月の指標値を比較し、1.5%以上の変動がある場合は、1.5%を越える部分について対価改定を行うことができる。

- ・対価改定を行う指標の適用について、選定事業者と市の協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合は、市が「(イ) 対価改定の参照指標（建築工事）」に示すa又はbの適用を決定し、選定事業者に通知する。

(ウ) 対価改定の参照指標（土木工事）

既存施設改修・解体撤去工事及び建設工事（建築・土木）のうち土木工事に係るものに対する対価改定の参照指標として、選定事業者は、以下のいずれかの指標を選択できるものとする。

- a 建設工事費デフレーター（国土交通省建設統計月報）工事種別 土木総合 公共工事 公園
- b 上記以外で選定事業者が望ましいと考える指標

※「b 上記以外で選定事業者が望ましいと考える指標」を選択する場合は、当該指標が対価改定を行う指標として客観的なデータであり、市と協議の上、市が認める指標とする。

- a 建設工事費デフレーター（国土交通省建設統計月報）工事種別 土木総合 公共工事 公園  
を用いる場合

・提案書類の提出締切日の属する月のデフレーターと「イ 対価改定協議の時期」に示す協議開始日の属する月のデフレーターを比較し、1.5%以上の変動がある場合は、1.5%を越える部分について対価改定を行うことができる。

**【対価改定の算定式】**

建設工事費デフレーター（国土交通省建設統計月報）工事種別 非住宅－非木造－RC を用いる場合の算定式を準用する。

- b 上記以外で選定事業者が望ましいと考える指標を用いる場合

- ・提案書類の提出締切日の属する月の指標値と「イ 対価改定協議の時期」に示す協議開始日の属する月の指標値を比較し、1.5%以上の変動がある場合は、1.5%を越える部分について対価改定を行うことができる。
- ・対価改定を行う指標の適用について、選定事業者と市の協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合、市は、建設工事費デフレーター（国土交通省建設統計月報）工事種別 土木総合 公共工事 公園を用いることを決定し、選定事業者に通知する。

## 2 維持管理業務及び運營業務に係る対価

### (1) 物価変動による改定

ア 改定の対象となるサービス対価

- ・維持管理業務のサービス購入料
- ・運營業務のサービス購入料
- ・光熱水費のサービス購入料

## イ 改定方法

下記エに示す指標の指数が、前回改定時に比べて以下の変動が認められる場合に、サービス購入料を改定する。なお、サービス購入料ごとに算定を行い、改定するものとする。

- ・維持管理業務及び運營業務のサービス購入料：2.0%以上の変動
- ・光熱水費のサービス購入料：5.0%以上の変動

### 【対価改定の算定式】

$$AP_n = AP_r \times \frac{CSP I_{n-2}}{CSP I_r} \quad \text{ただし} \quad \left| \frac{CSP I_{n-2}}{CSP I_r} - 1 \right| \geq 5.0\%$$

$AP_n$ ：改定後の支払額

$AP_r$ ：前回改定後の支払額（初回は事業契約書に示された支払額）

$CSP I_{n-2}$ ：改定時前年度（年度平均値）の指数

$CSP I_r$ ：前回改定時の前年度（年度平均値）の指数（初回は事業契約書を締結した年度の指数）

## ウ 改定の手続

選定事業者は、毎年度9月末日までに、根拠となる資料を添付して翌年度のサービス購入料の合計金額を市へ報告し、市の確認を受ける。改定を行わない場合も同様とする。

## エ 使用する指標

上記イで用いる物価変動の指標は下表に示すとおりとする。なお、当該指標は、優先交渉権者決定後、選定事業者の提案については、合理性及び妥当性があると市が認める場合において、協議を行い、見直しを行うことがある。

サービス対価	使用する指標
維持管理業務のサービス購入料	「企業向けサービス価格指数」—建物サービス— (日本銀行調査統計局より)
運営費のサービス購入料	「賃金指数 調査産業計 きまって支給する給与 一般労働者5人以上」(厚生労働省 毎月勤労統計調査より)
光熱水費のサービス購入料	「消費者物価指数 財・サービス分類指数(全国)」電気・都市ガス・水道

### (2) 維持管理業務及び運營業務の内容又は業務範囲の見直しによる改定

制度の変更等により予定していた業務が必要でなくなった場合などに、市は選定事業者に対して、随時その旨の通知を行い、業務内容又は業務範囲を変更し、サービス対価の見直しを求めることができる。