

南公園整備事業

支払方法説明書

令和5年4月

令和5年9月修正

岡崎市

**南公園整備事業
支払方法説明書
目次**

第1	総則	1
第2	支払の構成及び事業者の直接収入	1
1	支払の構成	1
2	事業者の収入	2
(1)	市が支払うサービス購入費	2
(2)	本公園について利用者から得る収入	2
(3)	独立採算により行う事業に係る収入	2
第3	支払の算定方法	3
1	サービス購入料A	3
(1)	対象となる業務	3
(2)	算定方法	3
2	サービス購入料B	4
(1)	対象となる業務	4
(2)	算定方法	4
(3)	SPCの収入について	4
3	消費税相当額	5
第4	支払方法	6
1	サービス購入料A-1、A-2	6
2	サービス購入料B	6
3	支払手続き	7
(1)	サービス購入料A-1	7
(2)	サービス購入料A-2	7
(3)	サービス購入料B	7
第5	サービス購入料の改定	8
1	設計・建設業務に係る対価	8
(1)	金利変動による改定	8
(2)	物価変動による改定	8
2	維持管理業務及び運営業務に係る対価	12
(1)	物価変動による改定	12
(2)	運営業務及び維持管理業務の内容又は業務範囲の見直しによる改定	13

【用語の定義】

南公園整備事業支払方法説明書では、次のように用語を定義する。

用語の定義

用語	用語の定義
市	岡崎市をいう。
本事業	南公園整備事業をいう。
事業者	本事業を実施に際して事業契約を締結し、事業を実施する者をいう。
PFI 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。
PFI 事業	PFI 法に基づき実施する事業のことをいう。
本公園	南公園をいう。
有料公園施設	利用者から利用料金を徴収する施設をいう。
SPC	Special Purpose Company の略。本事業の実施のみを目的として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。
特定事業	実施方針で公表した事業の内、公共施設等の設計、建設、維持管理等を効率的にかつ効果的に実施できるか評価し、その結果 V F M(Value for Money)が認められる事業をいう。
民間自主事業	事業者の任意提案により、本公園の目的を逸脱しない範囲において、事業者が独立採算により実施する事業（ソフト事業）をいう。
自由提案施設	民間自主事業として事業者の任意提案により、本公園の目的を逸脱しない範囲において、事業者が自らの提案にもとづいてその責任と費用により設計・建設・維持管理し、自主事業を実施する施設をいう。

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、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。

サービス購入料の構成

名称	費目	募集要項に記載の業務	費用の内訳
サービス購入料 A-1	設計・建設業務 費相当	<ul style="list-style-type: none"> ・事前調査業務 ・設計業務（建築・土木） ・既存施設改修業務 ・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 ・所有権移転業務 ・各種申請等業務 ・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 	本公園の施設整備、運営準備業務の費用及び統括管理業務に要する費用（税抜き）の75%
	運営準備業務費 相当	<ul style="list-style-type: none"> ・開業準備業務 ・開園式典業務 	
	統括管理業務費 相当	<ul style="list-style-type: none"> ・施設整備、運営準備に係る統括管理業務 	
サービス購入料 A-2	割賦料分	—	本公園の設計・建設業務施設整備、運営準備、SPC 運営に要する費用からサービス購入料 A-1 を差し引いた費用に SPC 設立費用、保険料等の諸費用を含んだ金額を割賦元金とし、これに割賦金利を加えた額
サービス購入料 B	統括管理業務費 相当	<ul style="list-style-type: none"> ・運營業務、維持管理業務に係る統括管理業務 	SPC の運営に係る直接の費用
	運營業務費相当	<ul style="list-style-type: none"> ・施設管理業務 ・受付・応対業務 ・利用料金收受及び還付業務 ・広報・誘致業務 ・非常時対応業務 ・事業期間終了時の引継ぎ業務 	本公園全体の運營業務に要する費用
	維持管理業務費 相当	<ul style="list-style-type: none"> ・施設・建築物等保守管理業務 ・設備保守管理業務 ・物品保守管理業務 ・植栽維持管理業務 ・清掃業務 ・警備・巡視業務 	本公園の維持管理業務に要する費用

名称	費目	募集要項に記載の業務	費用の内訳
	光熱水費		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
	その他		保険料、公租公課など上記に含まれない費用

2 事業者の収入

(1) 市が支払うサービス購入費

市は、事業者が実施する本事業に要する費用のうち、本公園の設計・建設、維持管理及び運営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事業者を支払う。

(2) 本公園について利用者から得る収入

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。利用料金収入の総額(年額)が市の計画した収入に対して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する。

(3) 独立採算により行う事業に係る収入

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、自由提案施設等を整備し、又は本公園を利用した民間自主事業を実施し、その収入を得ることができる。

なお、自由提案施設、自動販売機を設置する場合は、岡崎市都市公園条例及び同条例施行規則に定める、設置許可使用料及び管理許可使用料の額を市に支払うこと。

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・建設業務と運営準備業務のうち、次のとおりとする。

- ・設計・建設業務及び運営準備業務に係る統括管理業務

(設計・建設業務)

- ・事前調査業務
- ・設計業務（建築・土木）
- ・既存施設改修業務
- ・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
- ・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

(運営準備業務)

- ・開業準備業務
- ・開園式典業務

(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供用開始までに完了する業務に要する費用のうち、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供用開始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（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17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

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

- ・ 運営業務及び維持管理業務に係る統括管理業務

(運営業務)

- ・ 施設管理業務
- ・ 受付・応対業務
- ・ 利用料金収受及び還付業務
- ・ 広報・誘致業務
- ・ 非常時等対応業務
- ・ 事業期間終了時の引継ぎ業務

(維持管理業務)

- ・ 施設・建築物等保守管理業務
- ・ 設備保守管理業務
- ・ 物品保守管理業務
- ・ 植栽維持管理業務
- ・ 清掃業務
- ・ 警備・巡視業務

(2) 算定方法

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、SPC 運営費、光熱費、その他関連費用、及びこれらにかかる事業者利益等から利用料金収入(屋内遊戯施設の利用料金、民間自主事業による収入を除く)を差し引いた費用とする。

利用料金収入は遊園地、交通広場の利用料金である。水遊び場を有料化した場合は、水遊び場の利用料金収入も対象とする。

(3) SPC の収入について

① 算定方法

事業者が市の示した要求水準どおりに業務を実施する中で得られる収入とする。ただし、当該収入が市の計画した収入に対して2割以上を超過する場合は、2割超の部分について50%を市に返還する。当該収入が市の計画した収入に対して2割未満超過する場合は、市は返還を求めない。

なお、市が計画した収入は年額 54,000,000 円(消費税及び地方消費税を含む)とする。したがって、市の計画した収入を2割超過する収入は、64,800,000(消費税及び地方消費税を含む。)である。

【算定の対象となる収入】

- ・ 遊園地の大型遊具、小型自動遊具等の利用料金収入

- ・交通広場のゴーカート、バッテリーカー等の利用料金収入
- ・水遊び場を有料化した場合の利用料金収入
- ・岡崎市都市公園条例に基づく占用許可、行為許可の収入
- ・見学、視察の対応による収入
- ・民間自主事業によるイベント収入

【算定の対象外となる収入】

- ・屋内遊戯施設の利用料金収入
- ・自由提案施設の独立採算事業による収入
- ・自動販売機の収入

② 市が計画した収入

市が計画した収入は、下記の令和3年度の使用料収入の実績を参考に年間 54,000,000 円（消費税及び地方消費税を含む。）である。

交通広場 7,735,000 円 + 遊戯施設 46,349,120 円 = 合計 54,084,120 円

算定例

【例 1】 SPC の収入が 60,000,000 円（消費税及び地方消費税を含む）のとき、市に返還する金額は 0 円

【例 2】 SPC の収入が 70,000,000 円（消費税及び地方消費税を含む）のとき、市に返還する金額は $(70,000,000 - 64,800,000) \times 0.5 = 2,600,000$ 円

3 消費税相当額

市は、サービス購入料 A-1 及び A-2 に係る消費税相当額（消費税及び地方消費税）を A-1 の支払時に支払うものとする。サービス購入料 B については、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、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。

サービス購入料 A-1、A-2

名称	支払方法
サービス購入料 A-1	本公園全体に係る市の完成確認及び新設建築物の所有権移転後に一括で支払う。
サービス購入料 A-2	本公園全体に係る市の完成確認及び新設建築物の所有権移転から 2027 年(令和 9 年)6 月末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 68 回の元利均等で支払う。 ※第 1 回目は、第 2 回目以降の元利均等支払い額に 1 ヶ月分の利息を加算し、4 ヶ月相当額の割賦利息とすることを認める。

2 サービス購入料 B

市は、事業者に対してサービス購入料 B を、全面供用開始後から維持管理期間にわたり、平準化した額を以下の方法で支払う。

サービス購入料 B

名称	支払方法
サービス購入料 B	本公園の全面供用開始(2027 年(令和 9 年)4 月)から 2027 年(令和 9 年)6 月までの分を第一回目とし、年 4 回、計 68 回支払う。サービス購入料の支払いの最終回は、2044 年(令和 26 年)1 月から 3 月分の 3 ヶ月分とする。

3 支払手続き

(1) サービス購入料 A-1

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 (サービス購入料 A-1 及びサービス購入料 A-2 の消費税及び地方消費税含む) 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

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 10 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

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 10 営業日以内に月次業務報告書を提出する。ただし、毎年度 3 月の月次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、月次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、支払月にあつては減額ポイントを勘案した支払額を事業者へ通知する。

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

① 改定の対象となるサービス対価

サービス購入料 A-2

② 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、スプレッドは事業者の提案の値によるものとし、改定の対象としない。

サービス購入料 A-2 の改定方法

基準金利	東京時間午前 10 時 30 分における、東京スワップ・レファレンス・レート (T.S.R) TONA ベース 15 年物 (円/円) 金利スワップレートとする。
金利確定日	サービス購入料 A-2 本公園の全面供用開始月の 1 日の 2 銀行営業日前の日

※金利確定日の基準金利がマイナスになった場合は、基準金利は 0% とする。

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。

③ 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、4 月に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

① 改定の対象となるサービス対価

サービス購入料 A-1 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。

② 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事業者は協議を行うものとし、本公園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：本公園の既存施設改修・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）。

③ 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、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 上記以外で事業者が望ましいと考える指標

※「c 上記以外で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
- ・「① 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、「① 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「② 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「① 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「② 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「① 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

$$B = A \times \begin{pmatrix} \alpha 2 / \beta 2 \\ \frac{\alpha 2 / \beta 2}{\alpha 1 / \beta 1} - 0.015 \end{pmatrix}$$

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

$$B = A \times \begin{pmatrix} \alpha 2 / \beta 2 \\ \frac{\alpha 2 / \beta 2}{\alpha 1 / \beta 1} + 0.015 \end{pmatrix}$$

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

※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「② 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、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、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、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 上記以外で事業者が望ましいと考える指標

※「b 上記以外で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「① 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「② 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、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、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

① 改定の対象となるサービス対価

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

② 対価改定の改定方法

下記④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。

- ・運營業務及び維持管理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】

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

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）
 $CSPI_{n-2}$: 改定時前年度（年度平均値）の指数
 $CSPI_r$: 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）

③ 対価の改定手続

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。

④ 対価改定の参照指標

上記②で用いる対価改定の参照指標として、下表に示すとおりとする。

なお、維持管理業務に対する対価改定の参照指標として、事業者は、以下のb又はcのどちらかの指標を選択できるものとする。ただし、b又はcの選択は、維持管理業務開始前に選択するものとし、選択した指標については事業期間中変更できないものとする。

サービス対価	使用する指標
運営費のサービス購入料	a 「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）
維持管理業務のサービス購入料	b 「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）
	c 「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	d 「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) 運營業務及び維持管理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。