

## 県が事業者に支払うサービス購入料について

県が支払う神奈川県立体育センター等再整備事業に係るサービスの対価（以下「サービス購入料」という。）は、事業者が実施する施設整備業務に係る対価、維持管理業務に係る対価、運営支援業務に係る対価、SPC 運営経費に係る対価及び大規模修繕業務に係る対価の 5 つからなる。

サービス購入料について、第 2 アリーナ・プール棟、本館棟、宿泊棟、テニスコート、グリーンハウス及びその他施設（ ）の整備・維持管理に係る対価に区分し、それぞれの施設の供用開始から事業期間中に、事業者に対し、特定事業契約書に定める額を支払う。

以下に、サービス購入料の内容及び改定の方法を示す。

- ( ) その他施設とは、県が別途整備を行う陸上競技場、補助競技場、スポーツアリーナ、球技場及び屋外トイレ・更衣室等の施設を総称している。

### 1 サービス購入料の算定

#### (1) サービス購入料の考え方

県は定期的にモニタリングを行い、事業契約書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対価を、事業者に対して、事業契約書に基づき事業期間終了時まで支払う。

県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、サービスに応じ一括又は事業期間にわたり平準化して支払うものとする。各年度の支払額は提案に基づき特定事業契約書に定められた額とする。なお、物価変動及び金利の変動による支払額の改定は別途加味する。

#### (2) サービス購入料の改定について

##### ア 建設期間中

建設期間中の建設費の物価変動リスクは主として県が負うものとし、「2 サービス購入料 1 の改定」に示す方法に従い建設費の改定を請求することができるものとする。

##### イ 維持管理・運営期間

維持管理・運営期間中のサービス購入料については、金利リスクは双方が、物価変動リスクは主として県が負うものとし、これを踏まえ、「3 サービス購入料 2・3・5 の改定」に示す方法に従いサービス購入料の改定を行う。

(3) サービス購入料の構成

サービス購入料を構成する要素は次のとおりとする。

分類	サービス購入料の構成要素	内容	
サービス購入料 1	サービス購入料 1-(1)	<p>対象建物： 第2アリーナ・プール棟、宿泊棟、テニスコート、グリーンハウス 設計業務 工事監理業務 建設業務 (ア) 第2アリーナ・プール棟の建設 (イ) 宿泊棟の建設 (ウ) テニスコートの改修工事 (エ) グリーンハウスの改修工事 (オ) 外構の整備 (カ) 開業準備業務 その他事業実施にあたり必要な費用</p>	<p>第2アリーナ・プール棟、宿泊棟、テニスコート、グリーンハウス等の整備及び関連業務に要する費用</p> <p>整備費（測量・解体・設計・建設・工事監理、備品、その他経費）、建中金利、開業費、公租公課、その他施設整備に関する初期投資と認められる費用等及びこれに係る支払利息。 設計については施設全体（第2アリーナ・プール棟、宿泊棟、本館棟、テニスコート、グリーンハウス）の設計業務に係る費用を対象とする。</p>
	サービス購入料 1-(2)	<p>対象建物： 本館棟 工事監理業務 建設業務 (ア) 本館棟の建設 (イ) 外構の整備 (ウ) 開業準備業務 その他事業実施にあたり必要な費用</p>	<p>本館棟等の建設及び関連業務に要する費用</p> <p>整備費（測量・建設・工事監理、備品、その他経費）、建中金利、開業費、公租公課、その他施設整備に関する初期投資と認められる費用等及びこれに係る支払利息。</p>
サービス購入料 2	サービス購入料 2-(1)	<p>対象建物： 第2アリーナ・プール棟、宿泊棟、テニスコート、グリーンハウス及びその他施設 維持管理業務 (ア) 点検・保守業務 (イ) 経常修繕業務 (ウ) 大規模修繕業務 (エ) 外構等管理業務 (オ) 環境衛生管理業務 (カ) 清掃業務 (キ) 駐車場管理業務 (ク) 警備監視業務 (ケ) 備品管理業務 その他業務実施にあたり必要な費用</p>	<p>第2アリーナ・プール棟、宿泊棟、テニスコート、グリーンハウス及びその他施設の維持管理に要する費用（左記業務の実施に要する人件費、材料費、経費等）</p>
	サービス購入料 2-(2)	<p>対象建物： 本館棟 維持管理業務 (ア) 点検・保守業務 (イ) 経常修繕業務 (ウ) 大規模修繕業務 (エ) 外構等管理業務 (オ) 環境衛生管理業務 (カ) 清掃業務 (キ) 駐車場管理業務 (ク) 警備監視業務 (ケ) 備品管理業務 その他業務実施にあたり必要な費用</p>	<p>本館棟の維持管理に要する費用（左記業務の実施に要する人件費、材料費、経費等）</p>

分類	サービス購入料の構成要素	内容
サービス購入料3	サービス購入料3-(1) 対象建物： 第2アリーナ・プール棟、テニスコート、グリーンハウス及びその他施設 運営支援業務 (ア) 受付・利用調整等業務 (イ) 施設管理業務 (ウ) プール監視等業務 (エ) トレーニングルーム安全指導等場業務	第2アリーナ・プール棟、テニスコート、グリーンハウス及びその他施設等の運営支援に要する費用 (左記業務の実施に要する人件費、材料費、経費等)
	サービス購入料3-(2) 対象建物： 宿泊棟 運営支援業務 (ア) 宿泊施設管理業務	宿泊棟の運営支援に要する費用 (左記業務の実施に要する人件費、材料費、経費等)
サービス購入料4	S P C 運営経費	S P C 運営に要する費用 ( S P C 設立に要する費用は含まない。 )
サービス購入料5	対象建物： 第2アリーナ・プール棟、本館棟、宿泊棟 維持管理業務 (ア) 大規模修繕業務	第2アリーナ・プール棟、本館棟及び宿泊棟の大規模修繕に要する費用 (左記業務の実施に要する人件費、材料費、経費等)

#### (4) 支払方法

##### ア 支払時期

サービス購入料1については、各施設の供用開始から事業期間中に、事業者に対し、特定事業契約書に定める額を一括、又は四半期毎に年4回に分けて支払うことを予定している。

また、サービス購入料2、サービス購入料3及びサービス購入料4については、事業期間中に、四半期毎に年4回に分けて支払うものとし、四半期毎に県によるモニタリング結果を踏まえ事業者から請求書の提出を受けて支払うものとする。

サービス購入料5については、大規模修繕業務を実施した年度に、支払うものとする。県は、事業者からの請求を受けた日から30日以内に支払うものとする。

	支払対象期間	支払日 (銀行営業日でない場合は翌営業日)
第1四半期	4月1日～6月30日	7月31日
第2四半期	7月1日～9月30日	10月31日
第3四半期	10月1日～12月31日	1月31日
第4四半期	1月1日～3月31日	4月30日

初回の各サービス購入料の支払いについては、次のとおりとする。

分類	初回支払い対象期間
サービス購入料 1 - ( 1 ) サービス購入料 2 - ( 1 ) サービス購入料 3 - ( 1 ) サービス購入料 3 - ( 2 )	平成 32 年 4 月 ~ 6 月分
サービス購入料 1 - ( 2 ) サービス購入料 2 - ( 2 )	平成 33 年 4 月 ~ 6 月分

イ 各費用の支払方法

(ア) サービス購入料 1 ( 施設整備業務に係る対価 )

施設整備業務に係る対価は、整備対象施設毎にサービス購入料 1 - ( 1 ) 及び 1 - ( 2 ) に区分される。

各サービス購入料は、当該事業年度に完工された施設の所有権が県に移転した後、一括又は事業期間を通じて割賦で支払う。

a 一括払いの場合

施設整備にかかる費用 ( 消費税及び地方消費税を含む。 ) を一括で支払う。

b 割賦の場合

支払金額は割賦支払元本と割賦支払利息の合計額に、割賦支払元本に対する消費税及び地方消費税相当額を上乗せした額とする。

割賦支払利息の算定に用いる利率は、(c) に示す基準金利と事業者が提案したスプレッドを合計した率とする。

なお、建設期間中の建設費の物価変動リスクは主として県が負うものとし、「2 サービス購入料 1 の改定」に示す方法に従い、県及び事業者は、建設費の改定を請求することができるものとする。

(a) 支払い回数

サービス購入料 1 - ( 1 ) 及び 1 - ( 2 ) の別に次のとおり支払う。

分類	支払い時期	支払回数
サービス購入料 1 - ( 1 )	第 2 アリーナ・プール棟、宿泊棟、テニスコート及びグリーンハウス ( 各施設に付随する外構を含む。 ) の引き渡し ( 平成 32 年 3 月 ) から事業期間終了までの 15 年間	60 回払い
サービス購入料 1 - ( 2 )	本館棟 ( 施設に付随する外構を含む。 ) の引き渡し ( 平成 33 年 3 月 ) から事業期間終了までの 14 年間	56 回払い

サービス購入料 1 - ( 1 )

計算方法は次のとおりとする。

支払時期	内容
平成 32 年 4 月 ~ 平成 37 年 3 月	【 ( 元金の 180 分の 60 の金額 ) を 5 年間で元利均等返済する額 】 + 【 ( 元金の 180 分の 120 の金額 ) に対する利息 】
平成 37 年 4 月 ~ 平成 42 年 3 月	【 ( 元金の 180 分の 60 の金額 ) を 5 年間で元利均等返済する額 】 + 【 ( 元金の 180 分の 60 の金額 ) に対する利息 】
平成 42 年 4 月 ~ 平成 47 年 3 月	【 ( 元金の 180 分の 60 の金額 ) を 5 年間で元利均等返済する額 】

サービス購入料 1 - ( 2 )  
 計算方法は次のとおりとする。

支払時期	内容
平成 33 年 4 月 ~ 平成 37 年 3 月	【 ( 元金の 168 分の 48 の金額 ) を 5 年間で元利均等返済する額 】 + 【 ( 元金の 168 分の 120 の金額 ) に対する利息 】
平成 37 年 4 月 ~ 平成 42 年 3 月	【 ( 元金の 168 分の 60 の金額 ) を 5 年間で元利均等返済する額 】 + 【 ( 元金の 168 分の 60 の金額 ) に対する利息 】
平成 42 年 4 月 ~ 平成 47 年 3 月	【 ( 元金の 168 分の 60 の金額 ) を 5 年間で元利均等返済する額 】

( b ) 支払方法

施設整備費の割賦代金及びこれにかかる支払利息については、県は、各施設の供用開始から事業終了までにわたり元利均等払で支払う。

( c ) 基準金利

割賦支払利息の算定に用いる基準金利は次のとおりとする。

第 2 アリーナ・プール棟、宿泊棟、テニスコート及びグリーンハウス ( 各施設に付随する外構を含む。 )

東京時間午前 10 時にテレレート 17143 頁に発表される TOKYO SWAP REFERENCE RATE 6 ヶ月 LIBOR ベース 5 年もの ( 円 - 円 ) 金利スワップレート中値とする。

基準金利を決定する基準日は、施設引渡しの 2 銀行営業日前とする。

その後、基準金利は「 2 サービス購入料の改定」に基づき改定する。

本館棟 ( 施設に付随する外構を含む。 )

東京時間午前 10 時にテレレート 17143 頁に発表される TOKYO SWAP REFERENCE RATE 6 ヶ月 LIBOR ベース 4 年もの ( 円 - 円 ) 金利スワップレート中値とする。

基準金利を決定する基準日は、施設引渡しの 2 銀行営業日前とする。

その後、基準金利は「 2 サービス購入料 1 の改定」に基づき改定する。

( d ) 物価変動の取り扱い

建設期間中の建設費の物価変動リスクは主として県が負うものとし、「 2 サービス購入料 1 の改定」に示す方法に従い、県及び事業者は、建設費の改定を請求することができるものとする。

( イ ) サービス購入料 2 ( 維持管理業務に係る対価 )

維持管理業務に係る対価は、対象となる施設毎にサービス購入料 2 - ( 1 ) 及び 2 - ( 2 ) の 2 つに区分され、提案書に基づき、施設の供用開始後、事業期間終了まで提案された四半期毎の費用を支払う。四半期毎の支払い額は定額とする。

各サービス購入料の支払時期と回数は以下のとおりとする。

分類	支払い時期	支払回数
サービス購入料 2 - ( 1 )	第 2 アリーナ・プール棟、宿泊棟、テニスコート及びグリーンハウス ( 各施設に付随する外構を含む。 ) の引き渡し ( 平成 32 年 3 月 ) から事業期間終了までの 15 年間	60 回払い
サービス購入料 2 - ( 2 )	本館棟 ( 施設に付随する外構を含む。 ) の引き渡し ( 平成 33 年 3 月 ) から事業期間終了までの 14 年間	56 回払い

また、維持管理業務に要する費用は、「 3 サービス購入料 2 ・ 3 ・ 5 の改定」の算定方法に従い、物価変動によるサービス購入料の改定を行う。

(ウ) サービス購入料3 (運営支援業務に係る対価)

運営業務に係る対価は、対象となる施設毎にサービス購入料3-(1)及び3-(2)の2つに区分され、提案書に基づき、対象となる施設の供用開始後、事業期間終了まで提案された四半期毎の費用を支払う。

なお、サービス購入料3-(2)については、稼働率に基づく対価により支払うことを想定している。詳細は、入札公告時に公表する。

各サービス購入料の支払時期と回数は次のとおりとする。

分類	支払い時期	支払回数
サービス購入料 3-(1)	第2アリーナ・プール棟及びグリーンハウスの引き渡し (平成32年4月)から事業期間終了までの15年間	60回払い
サービス購入料 3-(2)	宿泊棟の引き渡し(平成32年4月)から事業期間終了ま での15年間	60回払い

また、運営支援業務に要する費用は、「3 サービス購入料2・3・5の改定」の算定方法に従い、物価変動によるサービス購入料の改定を行う。

(エ) サービス購入料4 (SPC運営経費に係る対価)

SPC運営経費に係る対価は、サービス購入料4として提案書に基づき、提案された四半期毎の費用を事業期間にわたり支払う。四半期毎の支払い額は定額とする。

なお、事業者提案により工期短縮が行われた場合は、提案スケジュールに基づき変更する。

(オ) サービス購入料5 (大規模修繕業務に係る対価)

大規模修繕に係る対価は、サービス購入料5として提案書に基づき、大規模修繕が実施された年度に、支払う。

また、大規模修繕業務に要する費用は、「3 サービス購入料2・3・5の改定」の算定方法に従い、物価変動によるサービス購入料の改定を行う。

## 2 サービス購入料1の改定

### (1) 改定の基本的な考え方

#### ア 金利変動に基づく改定

サービス購入料1の割賦支払金については、金利変動を勘案し改定する。

#### イ 物価変動に基づく改定

本事業が提案書提出から工事完成まで長期間を要すること及び近年建築資材が高騰していること等から、物価変動を勘案し、建設業務のうち工事費について見直しを請求することができるものとする。

### (2) 具体的な改定方法

#### ア 金利変動に基づく改定（割賦払いの場合のみ）

##### (ア) 対象となるサービス

サービス購入料1の割賦支払金について改定を行う。

##### (イ) 改定方法

改定に当たっては、各初年度のサービス購入料及び構成内容を基準に、平成37年4月1日及び平成42年4月1日以降のサービスの購入料にそれぞれ反映させる。

##### (ウ) 金利の改定

###### a 改定金利の内訳

次に示す基準金利と提案されたスプレッドの合計とする。

###### b 基準金利

東京時間午前10時にテレレート17143頁に発表されるTOKYO SWAP REFERENCE RATE(TSR)6ヶ月LIBORベース5年もの(円-円)スワップレート中値とする。  
なお、改定日は以下のとおり。

- ・平成37年4月～平成42年3月のサービス購入料：各支払期間の2営業日前
- ・平成42年4月～平成47年3月のサービス購入料：各支払期間の2営業日前

###### c 金利の固定期間

5年

#### イ 物価変動に基づく改定

建設費用の物価変動に伴う改定は、設計完了時と設計完了後12月を経過した後に日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により建設業務に係るサービス購入料が不相当となったと認めるとき(但し、各対象施設に対応した工事完成2か月前までの期間)に請求することができるものとする。

##### (ア) 対象となるサービス

サービス購入料1のうち建設業務に係る工事費(以下「工事費」という。)を対象とする。なお、設計費、工事監理費、備品購入費などを除いた、直接工事費及び共通費などの直接工事施工に必要となる経費とする(建築工事、電気工事、衛生工事、空調工事、昇降機工事のほか各種工事を含む。)。また、建設期間中に行う改定については、改定日現在の残工事分について適用するものとする。

なお、改定は、サービス購入料1-(1)及びサービス購入料1-(2)の別に行う。

##### (イ) 基準となる指標

物価変動の基準となる指標は、サービス購入料1-(1)については、「建設物価」(建設物価調査会)の建築費指数における「体育館」の工事原価を、サービス購入料1-(2)については、同「事務所」の工事原価を指標とする。

なお、採用する構造は、事業者が提案した本施設の構造によるものとする。

##### (ウ) 具体的な改定方法

###### a 設計完了時

「A」=提案書に記載された工事費

「A'」=設計完了時改定後の工事費

「B」=提案書提出時(月)の建築費指数

「B'」=設計完了時点(月)の建築費指数

- ・改定後の工事費「A'」を求めるための計算式は、以下のとおりである。

$$A' = A \times (B' / B)$$

b 工事着手後

- ・県及び事業者は、設計完了後から12月を経過した後に日本国内における物価水準の変動により、設計完了時の改定基準指標から1.5%以上の物価変動が生じた場合に、改定を請求することができるものとする。
- ・変動前残工事費と変動後残工事費との差額のうち変動前残工事費の1.5%を超える額につき、サービス購入料を改定するものとする。
- ・改定後の工事費の増減額「X」を求めるための計算式は、次のとおりとする。

$$X = \quad \times C - C \times 1.5\% \quad (>0 \text{ のとき})$$

$$X = \quad \times C + C \times 1.5\% \quad (<0 \text{ のとき})$$

$$「 \quad 」 = \text{改定率} = (B'' / B' - 1) \times 100$$

は小数点以下第4位を切り捨てるものとし、の絶対値が15/1,000を超えない場合は、改定を行わない。

「B'」=設計完了時の建築費指数

「B''」=設計完了時から12月を経過した後に変動率が1.5%を超えた際の建築費指数

「C」=改定日における残工事費(「B'」に基づいて計算した値)

- ・工事費の改定は改定日現在に県立会いのもと出来形検査を行い、その残工事について適用する。
- ・上記の改定後、さらに12か月を経過後に再度上記の状態となった場合は再度同様の方法で改定することができる。ただし、残工事期間が2か月以上ある場合に限ることとする。なお、使用するB'は、直近の改定時に使用した建築費指数とする。
- ・その他、特別な要因により工期内に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、工事費が不相当となったときは、県又は事業者は、上記の規定によるほか、工事費の変更を請求することができる。工事費の変更額については、県と事業者とが協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合にあつては、県が定め、事業者に通知する。
- ・予期することができない特別な事情により、工期内に日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、工事費が著しく不相当となったときは、県又は事業者は、上記の規定にかかわらず、工事費の変更を請求することができる。工事費の変更額については、県と事業者とが協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合にあつては、県が定め、事業者に通知する。

### 3 サービス購入料 2・3・5 の改定

#### (1) 改定の基本的な考え方

サービス購入料 2、サービス購入料 3 及びサービス購入料 5 については、物価変動リスクを主として県が負うものとし、これを踏まえ、サービス購入料の改定を行う。

#### (2) 具体的な改定方法

##### ア サービス購入料 2 及びサービス購入料 3

サービス購入料 2 及びサービス購入料 3 について、表 1 に定める費目毎の指標を用いて改定を行う。

指標の評価を毎年度 1 回行い、表 2 に定める条件を満たす場合に改定を行う。改定は翌年度第 1 四半期から反映させる。

なお、各指標が廃止、改廃された場合には、県及び事業者による相互の協議を経て、県が新たに適切な指標を指定するものとする。

(表 1)

分類	採用指標
・ サービス購入料 2 ・ サービス購入料 3	「毎月勤労統計調査」(厚生労働省) / 第 6 表 実質賃金指数 / 事業所規模 5 人以上 調査産業計 のうちの現金給与総額

(表 2) サービス購入料 2 及びサービス購入料 3 の改定方法

次の計算式に基づき改定する。

平成  $n$  年度のサービス購入料は、前回改定時の下記に示す指標 ( $Index_r$ ) と平成  $n-1$  年度の指標 ( $Index_{n-1}$ :平成  $n-2$  年 8 月から平成  $n-1$  年 7 月までの 12 か月分の平均値) とを比較し、3% 以上の変動が認められる場合に改定する。

なお、初回の各サービス購入料の改定においては、提案書類の提出締切日が属する月(平成 28 年 12 月)の指標を ( $Index_r$ ) とする。

$$P_{n'} = P_{(n-1)} \times Index_{n-1} / Index_r$$

ただし、 $| (Index_{n-1} / Index_r) - 1 | > 3.0\%$

$P_{n'}$  : 改定後の平成  $n$  年度のサービス購入料

$P_n$  : 前回改定時の平成  $n$  年度のサービス購入料(初回改定が行われるまでは事業者提案に示されたサービス購入料)

$Index_{n-1}$  :  $n - 2$  年 8 月から  $n - 1$  年 7 月までの指数(12 か月分の平均)

$Index_r$  : 前回のサービス購入料改定の基礎となった年度の指数(初回改定が行われるまでは提案書類の提出締切日が属する月(平成 28 年 12 月)の指数)

( $Index_{n-1} / Index_r$ ) は、小数点以下第 4 位を切り捨てる。

#### イ サービス購入料 5

サービス購入料 5 について、表 3 に定める指標を用いて改定を行う。

大規模修繕を実施する前年度に指標値の評価を行い、表 4 に定める条件を満たす場合に改定を行う。

なお、各指標が廃止、改廃された場合には、県及び事業者による相互の協議を経て、県が新たに適切な指標を指定するものとする。

(表 3)

分類	採用指標
・ サービス購入料 5	「建設物価」(建設物価調査会) / 建築費指数 / 事務所

採用する構造は、事業者が提案した本施設の構造に基づき、事業契約締結までに、県と事業者の協議により定める。

(表 4) サービス購入料 5 の改定方法

次の計算式に基づき改定する。

平成  $n$  年度のサービス購入料は、前回改定時の下記に示す指標 ( $Index_r$ ) と平成  $n-1$  年度の指標 ( $Index_{n-1}$ :平成  $n-2$  年 8 月から平成  $n-1$  年 7 月までの 12 か月分の平均値) とを比較し、3% 以上の変動が認められる場合に改定する。

なお、初回の各サービス購入料の改定においては、提案書類の提出締切日が属する月(平成 28 年 12 月)の指標を ( $Index_r$ ) とする。

$$P_{n'} = P_{(n-1)} \times Index_{n-1} / Index_r$$

$$\text{ただし、} | (Index_{n-1} / Index_r) - 1 | \geq 3.0\%$$

$P_{n'}$  : 改定後の平成  $n$  年度のサービス購入料

$P_n$  : 前回改定時の平成  $n$  年度のサービス購入料(初回改定が行われるまでは事業者提案に示されたサービス購入料)

$Index_{n-1}$  :  $n - 2$  年 8 月から  $n - 1$  年 7 月までの指数(12 か月分の平均)

$Index_r$  : 前回のサービス購入料改定の基礎となった年度の指数(初回改定が行われるまでは提案書類の提出締切日が属する月(平成 28 年 12 月)の指数)

( $Index_{n-1} / Index_r$ ) は、小数点以下第 4 位を切り捨てる。