

神戸市立ポートアイランドスポーツセンター
再整備事業

サービス購入料の構成及び支払方法等（案）

令和5年4月

神戸市

目 次

1 サービス購入料の構成	1
2 サービス購入料の支払額算定方法	2
3 サービス購入料の算出方法	3
(1) 設計・建設の対価（サービス購入料 A）	3
(2) 開業準備の対価（サービス購入料 B）	3
(3) 運営・維持管理の対価（サービス購入料 C）	3
(4) 光熱水費の対価（サービス購入料 D）	4
4 サービス購入料の支払方法	5
(1) 設計・建設の対価（サービス購入料 A）	5
(2) 開業準備の対価（サービス購入料 B）	5
(3) 運営・維持管理の対価（サービス購入料 C）	5
(4) 光熱水費の対価（サービス購入料 D）	6
5 サービス購入料の改定	7
(1) 設計・建設の対価（サービス購入料 A）	7
(2) 開業準備の対価（サービス購入料 B）	8
(3) 運営・維持管理の対価（サービス購入料 C）	8
(4) 光熱水費の対価（サービス購入料 D）	9
6 消費税及び地方消費税の税率変更の場合の取扱い	11
7 サービス購入料の減額等	11

1 サービス購入料の構成

市が PFI 事業者に対して支払うサービス購入費は、以下のとおり構成される。

項目	内訳	構成される費用の内容
設計・建設の対価 (サービス購入料 A)	設計・建設業務費	<ul style="list-style-type: none"> ○設計業務に要する費用 ○建設業務に要する費用¹ ○工事監理業務に要する費用 ○SPC の開業に伴う費用 ○引渡日までの SPC の運営費 ○融資関連手数料 ○建中金利 ○その他施設整備に関する初期投資と認められる費用 ※附帯施設の整備に要する費用のうち、事業者の負担分を除く
開業準備の対価 (サービス購入料 B)	開業準備業務費	<ul style="list-style-type: none"> ○開業準備業務に要する費用 ○引渡日の翌日から供用開始日までの SPC の運営費 ○開業準備期間の光熱水費
運営・維持管理の対価 (サービス購入料 C)	運営業務費 (C-1)	<ul style="list-style-type: none"> ○運営業務に要する費用 ※自由提案事業に要する費用を除く
	維持管理業務費 (C-2)	○維持管理業務に要する費用
	修繕・更新業務費 (C-3)	○修繕・更新業務に要する費用
	その他費用 (C-4)	<ul style="list-style-type: none"> ○SPC の運営費 ○法人税等法人の利益に対してかかる税金及び SPC の税引後利益 ○その他運営業務及び維持管理業務に関して必要となる費用
光熱水費の対価 (サービス購入料 D)	光熱水費	<ul style="list-style-type: none"> ○電気料金 ○ガス料金 ○水道料金 ○下水道料金 ○その他料金 ※自由提案事業に要する光熱水費を除く

¹ リース方式により調達備品の調達に要する費用に限りサービス購入料 C-2 とすることを認める。

2 サービス購入料の支払額算定方法

市が PFI 事業者を支払うサービス購入料は、PFI 事業者が当該業務に要する費用から PFI 事業者が当該業務を通じて利用者から得る収入を除いた額とする。

費用		収入の区分
設計業務・建設業務に 要する費用	・本施設の整備に要する費用 (下記*1の費用を除く)	サービス購入料A (設計・建設の対価)
	*1: 附帯施設の整備に要する費用のうち、事業者の負担分	利用者からの料金収入等
開業準備業務に要する費用		サービス購入料B (開業準備の対価)
運営業務・維持管理業務に 要する費用	・運営・維持管理に要する費用 (下記*2の費用を除く)	サービス購入料C (運営・維持管理の対価)
	*2: 自由提案事業に要する費用	利用者からの料金収入等
光熱水費 (自由提案事業に要する光熱水費を除く)		サービス購入料D (光熱水費の対価)

3 サービス購入料の算出方法

(1) 設計・建設の対価（サービス購入料 A）

- ・サービス購入料Aは、以下に示す費用の合計とする。

- 設計業務に要する費用
 - ・事前調査業務及びその関連業務
 - ・設計及びその関連業務
 - ・各種申請・許認可取得・国庫補助金申請図書作成補助等に関する業務
 - 建設業務に要する費用²
 - ・着工前業務
 - ・建設期間中業務
 - ・竣工後業務
 - 工事監理業務に要する費用
 - SPC の開業に伴う費用
 - 引渡しまでの SPC の運営費
 - 融資関連手数料
 - 建中金利
 - その他施設整備に関する初期投資と認められる費用
- ※附帯施設の整備に要する費用のうち、事業者の負担分を除く

(2) 開業準備の対価（サービス購入料 B）

- ・サービス購入料Bは、以下に示す費用の合計とする。

- 開業準備業務に要する費用
 - ・開業準備に関する業務
 - ・プール公認取得申請業務
 - ・既存施設の管理業務の引継
- 引渡日の翌日から供用開始日までの SPC の運営費
- 開業準備期間の光熱水費

(3) 運営・維持管理の対価（サービス購入料 C）

① 運営業務費（サービス購入料 C-1）

- ・サービス購入料C-1は、以下に示す費用の合計とする。なお、利用者からの料金収入等については、サービス購入費C-1から控除するものとする。

- 運営業務に要する費用
 - ・貸出・予約受付・利用調整業務
 - ・広報・PR業務
 - ・スポーツ振興・健康増進等支援業務
 - ・プール監視業務
 - ・プールの水質等衛生管理業務
 - ・プール公認更新申請業務
 - ・スケートリンク監視業務
 - ・スケートリンク管理業務
 - ・貸靴業務
 - ・駐車場管理業務

² リース方式により調達備品の調達に要する費用に限りサービス購入料 C-2 とすることを認める。

・その他

② 維持管理業務費（サービス購入料C-2）

- ・サービス購入料C-2は、以下に示す費用の合計とする。

維持管理業務に要する費用

- ・建築物保守管理業務
- ・建築設備保守管理業務
- ・備品等管理・更新業務
- ・外構等保守管理業務
- ・環境衛生管理業務
- ・清掃業務
- ・警備業務
- ・植栽管理業務

③ 修繕・更新業務費（サービス購入料C-3）

- ・サービス購入料C-3は、以下に示す費用の合計とする。

修繕・更新業務に要する費用

④ その他費用（サービス購入料C-4）

- ・サービス購入料C-4は、以下に示す費用の合計とする。

SPCの運営費

法人税等法人の利益に対してかかる税金及びSPCの税引後利益

その他運営業務及び維持管理業務に関して必要となる費用

(4) 光熱水費の対価（サービス購入料D）

- ・サービス購入料Dは、以下に示す費用の合計とする。

電気料金

ガス料金

水道料金

下水道料金

その他料金

4 サービス購入料の支払方法

(1) 設計・建設の対価（サービス購入料 A）

- ・設計・建設期間に各年度1回ずつ支払う（令和6年度から令和9年度までの全4回）。

① 令和6年度から令和8年度まで

- ・市は、出来高検査に合格した部分の代価と提案に基づく支払予定額のいずれか少ない方の金額を支払う。
- ・市は毎年度末に出来高検査を実施し、出来高検査に合格した部分に対する代価及び当該年度のサービス購入料Aの支払金額をPFI事業者へ通知する。PFI事業者は、通知を受けた後速やかに当該支払金額を記載した請求書を発行し、その受領後30日以内に到来する任意の日に、市が支払いを行う。
- ・ただし、本事業は「学校施設環境改善交付金（地域スイミングセンター新改築事業）・スポーツ庁所管」及び「日本スポーツ振興くじ助成（地域スポーツ施設整備助成、地方公共団体スポーツ活動助成）・独立行政法人日本スポーツ振興センター所管」の交付対象事業であり、本交付金を申請する場合、交付対象部分の設計・建設業務費については、当該年度の出来高検査に合格していても当該年度の支払金額には含めず、交付金の交付申請年度（令和9年度を想定）の支払金額に含める。

【参考】

- 令和4年度単価に基づき算出した学校施設環境改善交付金の交付上限額:178,026千円
- 令和4年度のスポーツ振興くじ助成金の対象経費限度額
 - ・地域スポーツ施設整備助成(スポーツ競技施設等の整備):30,000千円
 - ・地方公共団体スポーツ活動助成(大型スポーツ用品の設置):7,500千円

② 令和9年度

- ・市は、サービス購入料Aのうち、令和6年度から令和8年度までの支払金額を除いた額を支払う。
- ・PFI事業者は、本施設の引渡日以降に請求書を発行し、その受領後令和10年5月末までに、市が支払いを行う。

(2) 開業準備の対価（サービス購入料 B）

- ・PFI事業者は、開業準備業務の終了後に請求書を発行し、その受領後30日以内に到来する任意の日に、市が一括で支払いを行う。

(3) 運営・維持管理の対価（サービス購入料 C）

- ・運営・維持管理期間に4月～6月分、7月～9月分、10月～12月分、1月～3月分と3か月ごと、全57回払いとする。
- ・PFI事業者は、各四半期の業務終了時に四半期報告書を提出する。市は別添資料1「モニタリング及びサービス購入料の減額(案)」に基づく確認を行い、当該四半期の支払金額を通知する。PFI事業者は当該支払金額を記載した請求書を発行し、その受領後30日以内に到来する任意の日に、市が支払いを行う。

① 運營業務費（サービス購入料C-1）、維持管理業務費（サービス購入料C-2）、その他費用（サービス購入料C-4）

- ・各回の支払額はそれぞれ同額とすることを原則とするが、業務実施内容に応じて各回同額以外の提案を認める。

② 修繕・更新業務費（サービス購入料C-3）

- ・~~各回の支払額はそれぞれ同額とすることを原則とするが、~~業務実施内容に応じた各回同額以外の提案を認める。

(4) 光熱水費の対価（サービス購入料D）

- ・運営・維持管理期間に4月～6月分、7月～9月分、10月～12月分、1月～3月分と3か月ごと、全57回払いとする。
- ・各回の支払額はそれぞれ同額とすることを原則とするが、業務実施内容に応じて各回同額以外の提案を認める。
- ・PFI事業者は、各四半期の業務終了時に提出する四半期報告書に各項目別の当該四半期分の使用量を示す資料（供給事業者が発行する請求伝票の写し及び一覧表等）を添付し、市の確認を受けること。PFI事業者は、サービス購入料Cと合わせ、請求書を発行し、その受領後30日以内に到来する任意の日に、市が支払いを行う。

5 サービス購入料の改定

(1) 設計・建設の対価（サービス購入料 A）

設計・建設の対価（サービス購入料 A）は、設計・建設期間中の物価変動による改定を行う。

① 対象となる費用

設計費、工事監理費を除いた、直接工事費及び共通費など直接工事施工に必要となる経費とする（建築工事、電気設備工事、空調設備工事、給排水設備工事など各種工事を含む。）

② 着工前における改定方法

入札公告日の属する月の指標値と本施設の着工日の属する月の指標値を比較し、1.5%を超える物価変動がある場合は、市及び事業者は物価変動に基づく改定の申し入れを行うことができる。

改定する際の基準となる指標、物価変動の基準となる指標は、「建設物価」（財団法人 建設物価調査会発行）の建築費指数における「都市別指数（大阪）：構造別平均（構造種別はPFI事業者の提案に基づく）」の「工事原価（確定値）」とし、改定の計算式は以下のとおりとする。

$$[\text{直工費}]' = [\text{直工費}] \times \beta$$

[直工費]：事業契約書に示された サービス購入料Aのうちの直接工事費

[直工費]'：本施設の着工日における改定後のサービス購入料Aのうちの直接工事費

β ：本施設着工日の属する月の指標値 / 本契約締結日の属する月の指標値

なお、 β に少数点第四位以下の端数が生じた場合はこれを切り捨てるものとする

③ 建設期間中における改定方法

神戸市工事請負契約約款第24条に準じて以下の通り行う。

なお、改定の際に用いる指標は以下を基本とするが、指標によりがたい場合は市とPFI事業者で協議の上決定する。

- ・建設物価（一般財団法人 建設物価調査会 月刊）
- ・建築コスト情報（一般財団法人 建設物価調査会 季刊）
- ・建築施工単価（一般財団法人 経済調査会 季刊）

<p>全体スライド (第1項～第5項)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・市又はPFI事業者は、設計・建設期間内で設計着手日から12月を経過した後、日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により請負代金額が不相当となったと認めるときは、相手方に対して請負代金額の変更を請求することができる。 ・上記の請求は、残工事の工期が2月以上ある場合でなければこれを行うことができない。 ・市又はPFI事業者は上記の請求があったときは変動前残工事代金額(サービス購入料Aから当該請求時の出来形部分に相応するサービス購入料Aを控除した額をいう。)と変動後残工事代金額(変動後の賃金又は物価を基礎として算出した変動前残工事代金額に相応する額をいう。)との差額のうち変動前残工事代金額の1000分の15を超える額につきサービス購入料Aの変更に応じなければならない。
<p>単品スライド (第6項、第8項)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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、請負代金額が不相当となったときは、市又はPFI事業者は、全体

	スライドの規定によるほか、サービス購入料Aの変更を請求することができる。
インフレスライド (第7項、第8項)	・予期することのできない特別の事情により、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、サービス購入料Aが著しく不適當となったときは、市又は PFI 事業者は、全体スライド及び単品スライドの規定にかかわらず、サービス購入料Aの変更を請求することができる。

(2) 開業準備の対価（サービス購入料 B）

開業準備の対価（サービス購入料 B）の改定は行わない。

(3) 運営・維持管理の対価（サービス購入料 C）

運営・維持管理の対価（サービス購入料 C）のうち運營業務費（C-1）、維持管理業務費（C-2）及び修繕・更新業務費（C-3）については物価変動に伴う改定を行うものとし、その他費用（C-4）の改定は行わない。

また、「提案時の料金収入見込み額」の変動に伴う運営・維持管理の対価（サービス購入費 C）の改定については、市又は事業者から申し出があった場合に、市と事業者との間で見直しのための協議を行う。

① 物価変動による改定

ア 改定方法

改定にあたっては、イの計算方法に基づき各年度 4 月 1 日以降のサービス購入費 C を改定する。なお、改定率に少数点以下第四位未満の端数が生じた場合はこれを切り捨てるものとする。物価改定は 1 年に 1 回とする。

イ 令和 N 年度の改定方法

令和 N 年度のサービス購入費 C は、前回改定時の次表に示す指標（ $Index_r$ ）と令和 $n - 1$ 年度の指標（ $Index_{n-1}$ ：令和 $n - 2$ 年 8 月から令和 $n - 1$ 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、令和 9 年度のサービス購入費 C については、令和 5 年度の指標（令和 4 年 8 月から令和 5 年 7 月までの 12 か月平均値）と令和 8 年度の指標（令和 7 年 8 月から令和 8 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、令和 9 年度のサービス購入費 C を改定する。

改定後のサービス購入費 C の 1 円未満の部分は切り捨てとする。

$$P_n = P_n \times Index_{n-1} / Index_r$$

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

P_n ：改定後の n 年度のサービス購入費 C

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

$Index_{n-1}$ ： $n - 2$ 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費 C 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令和 5 年度の指標（令和 4 年 8 月から令和 5 年 7 月までの 12 か月平均値））

※ $(Index_{n-1} / Index_r)$ は、小数点以下第四位を切り捨てる。

※ $Index$ は項目が「C-1」及び「C-2」の場合は「WI（実質賃金指数）」、「C-3」の場合は

BCCI(建設物価指数)」を当てはめる。

ウ 使用する指標

項目	対象費用	使用する指標
C-1	運營業務費	毎月勤労統計調査(厚生労働省)・賃金指数・就業形態別きまって支給する給与(調査全産業、一般労働者 30 人以上)
C-2	維持管理業務費	
C-3	修繕・更新業務費	「建設物価指数月報」(一般財団法人建設物価調査会)建築費指数における構造別平均指数(構造種別は PFI 事業者の提案に基づく)の「工事原価」
C-4	その他費用	改定は行わない。

② 需要変動による改定

利用者数の増減等による「提案時の料金収入見込み額」の変動に伴う運営・維持管理の対価(サービス購入費 C)の改定については、市又は事業者から申し出があった場合、供用開始後、各事業年度の利用実績に基づいて、市と事業者との間で見直しのための協議を行う。

(4) 光熱水費の対価(サービス購入料 D)

光熱水費の対価(サービス購入料 D)は、物価変動による単価の改定、使用量における計画と実需の乖離による改定を次のとおり行う。

① 物価変動による単価の改定

ア 物価変動の指標値

物価変動の指標値として、次の指標を用いる。

項目	使用する指標値	計算方法
電気料金	「国内企業物価指数」－電力・都市ガス・水道(物価指数統計月報・日本銀行調査統計局)の内訳指数の「電力」	ウに示す通り。
ガス料金	「国内企業物価指数」－電力・都市ガス・水道(物価指数統計月報・日本銀行調査統計局)の内訳指数の「都市ガス」	
水道料金	PFI 事業者が提案した 2 か月分の使用水量に対する神戸市水道局の水道料金	
下水道料金	PFI 事業者が提案した 2 か月分の使用水量に対する神戸市水道局の下水道使用料	
その他	プロパンガス「品目別価格指数」－プロパンガス(消費者物価指数・全国・総務省統計局)	
	灯油「品目別価格指数」－灯油(消費者物価指数・全国・総務省統計局)	
	その他「品目別価格指数」－該当する品目(消費者物価指数・全国・総務省統計局)	

イ 改定の条件

毎年度 1 回指標値の評価を行い、次の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。

ウ 改定の計算方法

上記イにより改定を行う場合の計算方法は、次のとおりとする。

令和n年度の各光熱水費の単価は、前回改定時の次表に示す指標（ $Index_r$ ）と令和n-1年度の指標（ $Index_{n-1}$ ：令和n-2年8月から令和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、令和9年度の各光熱水費の単価については、令和5年度の指標（令和4年8月から令和5年7月までの12か月平均値）の指標と令和8年度の指標（令和7年8月から令和8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、令和9年度の各光熱水費の単価を改定する。

改定後の各光熱水費の単価の1円未満の部分は切り捨てとする。

$UP_n = UP_n \times \{Index_{n-1} / (1 + CT_{n-1})\} / \{Index_r / (1 + CT_r)\}$ ただし、 $ \{Index_{n-1} / (1 + CT_{n-1})\} / \{Index_r / (1 + CT_r)\} - 1 \geq 3.0\%$ UP_n ：改定後のn年度の各光熱水費の単価 UP_n ：前回改定時のn年度の各光熱水費の単価（初回改定が行われるまではPFI事業者提案に示された各光熱水費の単価） $Index_{n-1}$ ：令和n-2年8月から令和n-1年7月までの指数（12か月分の平均） $Index_r$ ：前回の各光熱水費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令和5年度の指標（令和4年8月から令和5年7月までの12か月平均値）） CT_{n-1} ：n-1年4月1日の消費税率 CT_r ：前回の各光熱水費改定の基礎となった年の4月1日の消費税率 ※ $\{Index_{n-1} / (1 + CT_{n-1})\} / \{Index_r / (1 + CT_r)\}$ は、小数点以下第4位を切り捨てる。 ※ $Index$ は適宜、改定する費用に応じて「CGPI（国内企業物価指数）」、「CPI（消費者物価指数）」を当てはめる。

エ 改定の手続き

PFI事業者は、毎年度9月末日までに、指標値の評価の根拠となる資料を添付して、翌年度の各光熱水費の単価を市に通知し、市の確認を受けること。改定を行わない場合も同様とする。

オ その他

物価変動の指標値として採用している指標がなくなったり、内容が見直されて本事業の実態に合わなくなったりした場合は、その後の対応方法について市とPFI事業者との間で協議して定めるものとする。

② 使用量における計画と実需の乖離による改定

ア 改定の計算方法

各光熱水費について、入札提案時の各年度の使用量を実際の各年度の使用量が上回った場合は、入札提案時の各年度の使用量に増加分の50%を加算したものを当該年度の使用量とする。逆に、下回った場合は、入札提案時の各年度の使用量から減少分の50%を差し引いたものを当該年度の使用量とする。

ただし、増加分が、入札提案時の各年度の使用量の20%を超えた場合には、20%を超える増加分は、この調整の対象外とする。また、増加分及び減少分が、入札提案時の各年度の使用量

の5%に満たない場合は、この調整の対象外とする。

この調整は年度ごとに行う。各年度の初回、第2回目及び第3回目の使用量は入札提案時に提案された各年度の使用量の4分の1とし、第4回目の支払時に、当該年度の使用量実績に応じた調整を一括して行う。

イ 改定の手続き

PFI事業者は、翌年度4月14日までに、使用量の根拠となる資料を添付して、当該年度の各光熱水費の使用量を市に通知し、市の確認を受けること。改定を行わない場合も同様とする。

6 消費税及び地方消費税の税率変更の場合の取扱い

消費税法（昭和63年法律第108号）及び関連法令の変更に伴い、消費税及び地方消費税率が変更された場合、市は、当該変更の内容（経過措置を含む。）に従い、サービス購入料の支払に係る消費税及び地方消費税を支払うものとする。

7 サービス購入料の減額等

市は、本事業の実施に関する各業務等のモニタリングを行い、設計・建設業務、開業準備業務及び運営・維持管理業務の実施状況が、本契約等に適合しない場合には、本契約等の規定に従い、PFI事業者に対し、業務改善及び復旧に関する勧告やサービス購入料の減額等の措置をとるものとする。

詳細については、別添資料1「モニタリング及びサービス購入料の減額（案）」を参照すること。