

猪名川町道の駅整備事業

PFI 事業費等の算定及び支払方法

令和3年3月1日

猪名川町

目 次

第1章	PFI 事業費の構成等	1
1.	PFI 事業費の構成	1
(1)	施設費	2
(2)	消費税等	2
(3)	割賦手数料	3
2.	PFI 事業費の内訳の算定	3
第2章	入札価格の算定方法	4
1.	事業期間の設定	4
2.	入札価格	4
第3章	PFI 事業費の支払額算定方法	5
1.	施設整備に係るサービス対価の支払額算定方法	5
(1)	サービス対価 A	5
(2)	サービス対価 B	5
第4章	PFI 事業費の支払方法	7
1.	支払方法	7
(1)	サービス対価 A の支払方法	7
(2)	サービス対価 B の支払方法	7
2.	支払手続き	8
(1)	サービス対価 A の支払手続き	8
(2)	サービス対価 B の支払手続き	8
3.	要求水準未達違約金の支払請求措置等	8
第5章	サービス対価の改定の考え方	9
1.	基本的な考え方	9
2.	施設整備に係るサービス対価の改定	9
(1)	施設費①及び②のうち、建設工事費の改定（物価変動に伴う改定）	9
(2)	割賦手数料の改定（金利変動に伴う改定）	10
第6章	事業者が町に支払う納付金及び賃料の支払方法	11
1.	基本的な考え方	11
2.	支払方法	12

第1章 PFI 事業費の構成等

猪名川町道の駅整備事業（以下「本事業」という。）において、猪名川町（以下「町」という。）は、PFI 事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）と締結する事業契約に基づき、事業者が事業契約書、業務要求水準書、入札説明書、事業提案書、業務計画書等に従い、適正かつ確実にサービスを提供する場合の対価（以下「サービス対価」という。）を支払うものとする。

1. PFI 事業費の構成

本事業の PFI 事業費は、次の項目により構成される。

表 1 PFI 事業費の構成

項目		内訳	構成される費用の内容
PFI 事業費	施設整備に係るサービス対価	施設費① (施設整備一時金)	施設整備に係る以下の費用のうち、施設整備一時金として支払う費用（サービス対価 A として 8 億円）で、国県補助金交付金の対象となる費用（以下「交付金対象費用」という。）を含む <ul style="list-style-type: none"> 調査業務費 設計業務費 建設工事費 工事監理業務費 必要な行政手続きに係る費用 建中金利 保険料 融資組成手数料その他施設整備に関する初期投資と認められる費用 ※独立採算で実施する「そばの加工販売施設」、「特産品の開発・加工施設」、「飲食施設」、「物販・サービス施設」、「子育て関連施設」、「屋外ふれあい活動広場」、「地域産品飲食施設（バーベキュー等）」、「地域商品等販売施設」及び「軽飲食施設」の設備（空調設備、衛生設備等の建築設備を除く。）・什器・備品等に係る費用を除く。
		消費税等①	施設費①に係る消費税等に相当する金額
	サービス対価 B	施設費② (割賦原価)	施設整備に係る以下の費用のうち、施設費①に含まない費用で、事業期間中に割賦払いで支払う費用 <ul style="list-style-type: none"> 調査業務費 設計業務費 建設工事費

項目		内訳	構成される費用の内容	
PFI 事業 費	施設整備に 係るサービ ス対価	サービス 対価 B	施設費② (割賦原価) <ul style="list-style-type: none"> ・ 工事監理業務費 ・ 必要な行政手続きに係る費用 ・ 建中金利 ・ 保険料 ・ 融資組成手数料その他施設整備に関する初期投資と認められる費用 ※独立採算で実施する「そばの加工販売施設」、「特産品の開発・加工施設」、「飲食施設」、「物販・サービス施設」、「子育て関連施設」、「屋外ふれあい活動広場」、「地域産品飲食施設（バーベキュー等）」、「地域商品等販売施設」及び「軽飲食施設」の設備（空調設備、衛生設備等の建築設備を除く。）・什器・備品等に係る費用を除く。	
			消費税等②	施設費②（割賦原価）に係る消費税等に相当する金額
			割賦手数料	施設費②（割賦原価）及び消費税等②に対する金利で、基準金利＋事業者スプレッドにより算定

(1) 施設費

施設費には、施設整備にあたっての調査業務費、設計業務費、建設工事費、工事監理業務費、工事に伴う備品整備費、建築確認申請等の手続きに要する費用（書類作成、申請手数料等）、各種契約に係る諸費用、保険料、その他引渡日までに本事業を実施するために事業者が必要とする費用を含むものとし、これらの費用の総額を施設費とする。

施設費のうち、施設整備一時金として支払う一括払分の費用を除いたものが割賦原価となる。

なお、独立採算で実施するそばの加工販売施設、特産品の開発・加工施設、飲食施設、物販・サービス施設、子育て関連施設、屋外ふれあい活動広場、地域産品飲食施設（バーベキュー等）、地域商品等販売施設及び軽飲食施設の設備（空調設備、衛生設備等の建築設備を除く。）・什器・備品等に係る費用、自動販売機の設置に係る費用、開業準備業務に係る費用、施設の維持管理業務及び運営業務に係る費用、光熱水費は、町からの支払対象としての PFI 事業費には含まない。

(2) 消費税等

施設費に係る消費税及び地方消費税とする。消費税等については、課税対象外のものを除き、その相当額を各対象費用の支払に併せて算定する。

(3) 割賦手数料

割賦手数料は、施設費②（割賦原価）及び消費税等②に対する利息で、元利均等払いを前提とするものであり、基準金利と事業者の提案によるスプレッドの合計を割賦手数料の利率として計算する。

2. PFI 事業費の内訳の算定

PFI 事業費は、その内訳を事業契約書の定めるところにより次の各段階において精査し、本施設の引渡日の 30 日前に確定するものとする。

ただし、物価変動により改定する場合を除くものとする。

- ① 事業契約締結後 14 日以内
- ② 基本設計完了時
- ③ 引渡日の 30 日前

第2章 入札価格の算定方法

入札価格は、次の条件に基づいて算定する。

1. 事業期間の設定

事業契約締結より最初に到来する3月31日までを初年度とし、また翌年度以降4月1日より翌年3月31日までの1年間を各事業年度とし、さらに事業終了日を含む年度の4月1日より事業終了日までを最終年度として、約22年の事業期間におけるPFI事業費を算定する。

2. 入札価格

入札価格は、PFI事業費を構成する施設整備に係るサービス対価を見積もった契約希望金額とし、入札書に記載された入札価格をもって落札価格とする。

第3章 PFI 事業費の支払額算定方法

1. 施設整備に係るサービス対価の支払額算定方法

各サービス対価の算定方法については次の通りとする。なお、各サービス対価の構成については、図 1 に示す通りである。

(1) サービス対価 A

サービス対価 A は、施設の引渡し時に支払う対価であり、表 1 に示す費用項目で構成される施設費①（施設整備一時金）とその消費税等①で構成される。サービス対価 A の額は 8 億円とする。

サービス対価 A は、国県補助金交付金の対象となる施設（以下、「交付金対象施設」という）に係る交付金対象費用とする。ただし、交付金対象費用の合計額が 8 億円に満たない場合、交付金対象費用以外の費用にも充当するものとし、全体で 8 億円を支払う。

なお、国県補助金交付金として農山漁村振興交付金（農山漁村活性化整備対策）の活用を予定しているが、交付の条件や範囲などが事業者の提案内容により異なることから、事業契約締結後に関係者間の協議により詳細を決定する予定である。

(2) サービス対価 B

サービス対価 B は、施設引き渡し後、事業期間終了までの間に元利均等払いで支払う対価であり、表 1 に示す費用項目で構成される施設費のうち、一時金として支払われない施設費②（割賦原価）とその消費税等②及びこれらを元本として発生する利息（割賦手数料）で構成される対価である。

サービス対価 B は、本施設の引渡日から最初に到来する 9 月 30 日までの初回支払、初回支払以降、令和 26 年 3 月 31 日まで半期（6 箇月）ごとに支払う中間支払、令和 26 年 4 月 1 日から事業終了日までの最終支払の全 41 回で支払う。

各回の支払額は、事業契約において定める割賦手数料の利率に基づき、施設費②（割賦原価）及びこれに係る消費税等②を元本として、半年賦元利均等払いを前提として算定する。

ただし、初回支払及び最終支払時の割賦手数料は、算定の期間が半期に満たないことから、割賦原価の残高に対し日割り計算によって支払額を定めるものとする。

また、割賦手数料の利率は、基準金利の利率と、提案によるスプレッドの合計とする。支払額算定に用いる基準金利の利率は、午前 10 時現在の Tokyo Swap Reference Rate (TSR) としてテレレート 17143 ページに表示されている 6 箇月 LIBOR ベース 20 年物（円/円）金利スワップレートを採用する。

なお、割賦手数料は、施設引渡し日の 2 銀行営業日前に見直しを想定しているこ

とから、入札におけるサービス対価Bの算定にあつては、入札公告日である令和3年3月1日に公表される基準金利を基に算定する。

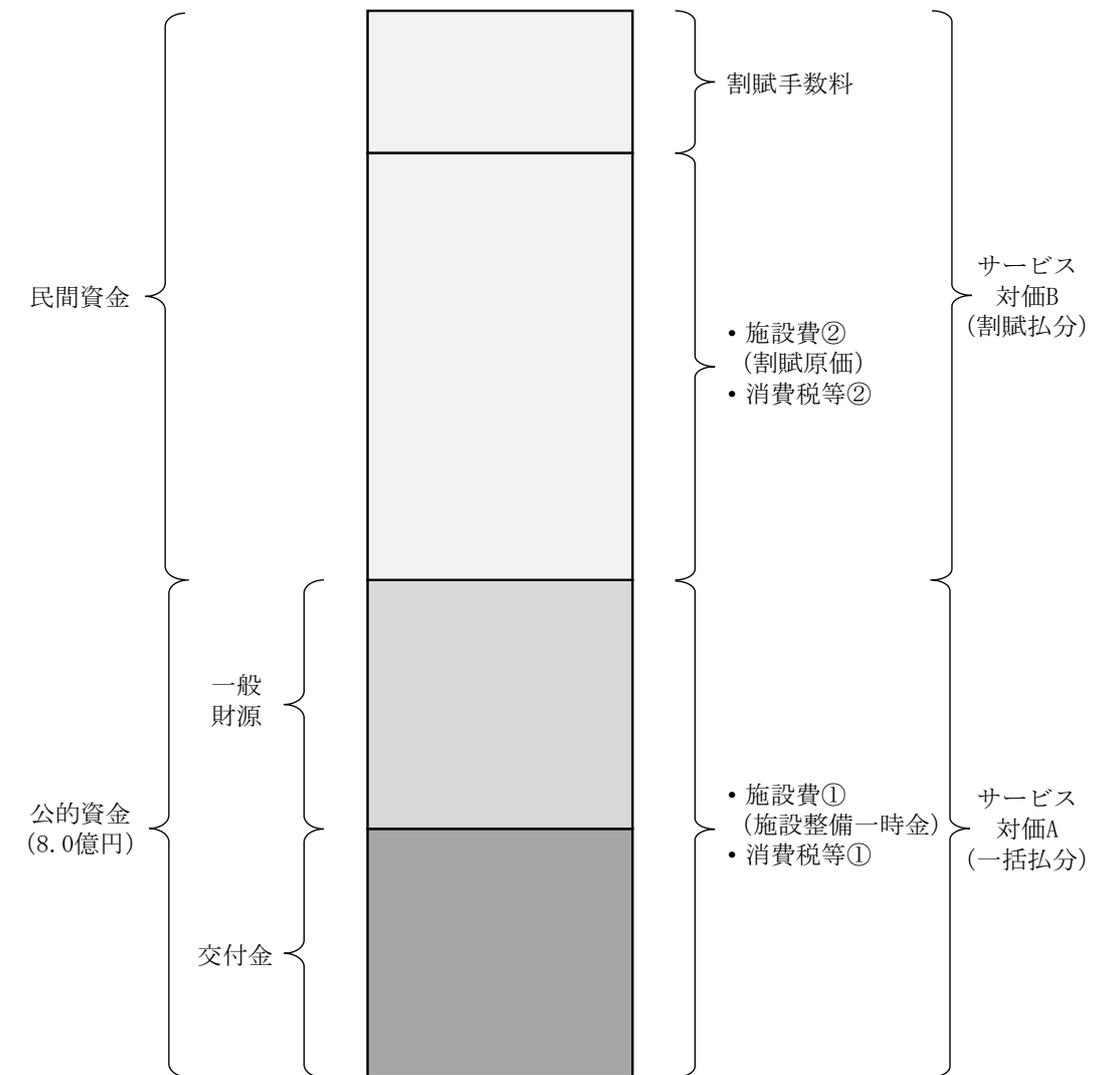


図 1 サービス対価の構成

第4章 PFI 事業費の支払方法

1. 支払方法

町は、事業者が事業契約書等、業務要求水準書、事業提案書等に従い、本施設の設計業務、建設業務、工事監理業務、開業準備業務、維持管理業務及び運営業務を適正かつ確実に実施していることを確認した上で、事業者に対して通知し、事業者からの請求書を適正に受理した後、事業者に対してサービス対価を支払う。なお、サービス対価は円単位で支払うこととし、1円未満の部分は切り捨てる。

(1) サービス対価 A の支払方法

町は、本施設の引渡しを受けた後、請求書を受理した日から40日後までにサービス対価 A を一括して支払う。

ただし、町は、交付金対象費用の算定に係る国県との協議結果を踏まえ、施設整備期間中の設計業務等の終了後又は各年度末において、出来高に相応する費用の部分払を行う場合がある。部分払を実施する際の詳細は、協議により定める。

なお、町が部分払を実施したことにより、施設費相当額が入札時点より削減された場合、削減分の費用は、サービス対価 B の施設費②及び消費税等②より控除して調整する。

(2) サービス対価 B の支払方法

サービス対価 B は、全41回に分けて支払う。

本施設の引渡し日から最初に到来する9月30日までの支払については、第1回目の初回支払として、翌々月の11月10日までに支払う。

第2回以降の中間支払については、各事業年度における4月1日から9月30日までの半期分を翌々月の11月10日まで、また10月1日から3月31日までの半期分を翌々月の5月10日までに、各々1回分を支払う。

第41回目の最終支払については、最終の支払額算定期間の開始日である令和26年4月1日から事業終了日までの分を翌々月10日まで又は請求書を受理した日から40日後までに支払う。

なお、本施設の引渡しは、令和6年6月1日を予定しており、引渡から第1回目の支払い額算定までの期間は、4か月程度と想定している。また、事業終了日は、令和26年6月30日を予定しており、最終年度の開始日から事業終了日までの期間は、3か月程度と想定している。

事業者の提案その他の事由により、初回支払及び最終支払の支払額算定期間を上記から変更する場合は、町と事業者との協議により、支払い時期や支払回数を調整する場

合がある。この場合において、引渡日と開業日の年度が異なり初回支払日が半期ずれることになる場合は、サービス対価 B と納付金及び賃料の初回支払時期が同じ時期になるように調整するものとする。

2. 支払手続き

(1) サービス対価 A の支払手続き

サービス対価 A について、事業者は、本施設の引渡日を含む月の終了後 7 日以内に町に対して請求書を提出し、町は請求を受けた後、「第 4 章 1. 支払方法」に示す期日までに支払を行う。

部分払を行う場合は、事業者は施設整備期間中の事業年度毎に出来形検査及び確認を行い、施設整備期間中の事業年度の終了後、7 日以内に町に対して請求書を提出し、町は適法な請求書を受理した後、「第 4 章 1. 支払方法」に示す期日までに支払を行う。

なお、本施設の引渡日を含む事業年度の前年度及び前々年度に支払対象となる調査業務、設計業務及び施設については、事業契約書に基づいて完成検査合格通知書が交付される必要がある。

(2) サービス対価 B の支払手続き

サービス対価 B について、事業者は、本施設の引渡以降の各年度において、事業年度の半期の終了後 7 日以内に町に対して請求書を提出し、町は適法な請求書を受理した後、「第 6 章 事業者が町に支払う納付金及び賃料の支払方法」に示す納付金・賃料が納付されていることを確認のうえ、「第 4 章 1. 支払方法」に示す期日までに支払を行う。

ただし、本施設の引渡日から最初に到来する 9 月 30 日までの支払については当該期間終了後 7 日以内に、また、最終の支払については事業終了後 7 日以内に、町に対して請求書を提出する。町は請求を受けた後、「第 4 章 1. 支払方法」に示す期日までに支払を行う。

3. 要求水準未達違約金の支払請求措置等

本事業の実施に関する各業務の業績等の監視を行い、要求水準が満たされていない場合は、要求水準未達違約金の支払請求措置等を行う。

要求水準未達違約金の支払請求措置等の具体的な方法については、「業績監視と改善要求措置」に別途定めるものとする。

第5章 サービス対価の改定の考え方

1. 基本的な考え方

施設整備に係るサービス対価は、基準金利の見直しを除き、原則として見直しは行わない。ただし、建設工事期間中における特別な要因又は予期することのできない特別な事情により著しい物価変動が生じた場合には、施設費を対象とした見直しについて、町と事業者は協議するものとする。

また、その他要求水準の変更が生じる場合等、必要に応じて町及び事業者が協議の上、改定を行うことができるものとする。

2. 施設整備に係るサービス対価の改定

(1) 施設費①及び②のうち、建設工事費の改定（物価変動に伴う改定）

- a 町又は事業者は、施設整備期間内で事業契約の締結日から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施設整備に係るサービス対価が不相当となったと認めるときは、相手方に対して施設整備に係るサービス対価の変更を請求することができる。なお、物価水準の変動による場合は、変動の基準となる指標として、下記の物価資料等の最新の価格を基本とするが、指標によりがたい場合は町と事業者で協議の上決定する。
 - ・ 建設物価（建設物価調査会 月刊）
 - ・ 建築コスト情報（建設物価調査会 季刊）
 - ・ 建築施工単価（経済調査会 季刊）
- b 町又は事業者は、aの請求があったときは、改定前の施設整備に係るサービス対価（事業契約時の施設整備に係るサービス対価から当該請求時の出来形部分に相当する金額を控除した額をいう。以下同じ。）と改定後の施設整備に係るサービス対価（改定後の賃金又は物価を基礎として算出した改定前の施設整備に係るサービス対価に相応する額をいう。以下同じ）との差額のうち改定前の施設整備に係るサービス対価の1,000分の15を超える額につき、改定前の施設整備に係るサービス対価の変更に応じなければならない。
- c 改定前の施設整備に係るサービス対価及び改定後の施設整備に係るサービス対価は、請求のあった日を基準とし、物価指数等に基づき町と事業者が協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が調わない場合にあっては、町が定め、事業者に通知する。
- d aの規定による請求は、本規定により施設整備に係るサービス対価の変更を行った後再度行うことができる。この場合においては、a中「事業契約の締結日」とあるのは「直前の本規定に基づく施設整備に係るサービス対価の変

更の基準とした日」とするものとする。

- e 特別な要因により施設整備期間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、施設整備に係るサービス対価が不適當となったときは、町又は事業者は、a から d の規定によるほか、施設整備に係るサービス対価の変更を請求することができる。
- f 予期することのできない特別の事情により、施設整備期間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、施設整備に係るサービス対価が著しく不適當となったときは、町又は事業者は、a から e の規定に関わらず、施設整備に係るサービス対価の変更を請求することができる。
- g e 及び f の場合において、施設整備に係るサービス対価の変更額については、町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 日以内に協議が調わない場合にあつては、町が定め、事業者に通知する。
- h c 及び g の協議開始の日については、町が事業者の意見を聴いて定め、事業者に通知する。ただし、町が a、e 又は f の請求を行った日又は受けた日から 10 日以内に協議開始の日を通知しない場合には、事業者は、協議開始の日を定め、町に通知することができる。

(2) 割賦手数料の改定（金利変動に伴う改定）

施設整備に係るサービス対価のうち割賦手数料について、第 3 章 1. (2) の算定方法に基づき、施設引渡し日の 2 銀行営業日前を基準日として基準金利の見直しを行い、改定する。

基準金利の見直し以降の金利リスクは事業者の負担とし、基準金利決定日以降に基準金利が変動しても、これを理由とした改定は行わない。

なお、基準日より前に LIBOR の公表が停止された場合は、町と協議のうえ、国等の事例を参照し、代替の金利を定める。また、基準金利がマイナスとなる場合は、基準金利は 0% とする。

第6章 事業者が町に支払う納付金及び賃料の支払方法

1. 基本的な考え方

事業者は、維持管理業務及び運営業務期間中（開業日から事業終了まで）、町へ納付金及び賃料を支払う。納付金及び賃料は、施設整備サービス対価の総額から、納付金及び賃料の総額及び交付金見込額（400百万円）を差し引いた町の実質負担額が900百万円（消費税及び地方消費税を含む。）以下となるように事業者が提案する金額とし、事業年度の半期ごとに支払うものとする。

表3 事業者の町への支払

施設	町への支払		
	納付金	賃料	
地域情報発信施設	—	—	
そばの加工販売施設	○※	—	
特産品の開発・加工施設		—	
飲食施設		—	
物販・サービス施設		○	
多目的施設		—	
子育て関連施設		○	
屋外ふれあい活動広場		—	
地域産品飲食施設 (バーベキュー等)		—	
地域商品等販売施設 (農産物直売所含む)		—	
軽飲食施設		○	
イベント交流広場		—	
自動販売機		—	
観光案内所		—	—
子育て支援センター		維持管理業務及び運営業務の対象としない	

※施設ごとの納付金額は事業者の提案とする。

物販・サービス施設、子育て関連施設及び軽飲食施設の賃料は事業者の提案によるものとする。

許可事業の使用許可に係る使用料は猪名川町行政財産使用料徴収条例（昭和62年条例第18号）第5条に基づき免除とする。

2. 支払方法

納付金及び賃料は、事業者が提案する納付金及び賃料の総額を 240 箇月で割った金額を月額とし、6 箇月分を 1 回の支払額とする。

第 1 回の初回支払については、本施設の開業日から最初に到来する 9 月 30 日までの期間で日割り計算した金額を第 1 回の支払額算定期間の終了日となる 9 月 30 日の翌々月の 11 月 5 日までに町に支払うものとする。

第 2 回以降の中間支払については、毎年各年度の 10 月 1 日から翌年 3 月 31 日までの分の納付金及び賃料を翌々月の 5 月 5 日までに、また、4 月 1 日から 9 月 30 日までの分の納付金及び賃料を翌々月の 11 月 5 日までに、それぞれ 6 箇月の合計額を町に支払うものとする。

第 41 回の最終支払については、最終の支払額算定期間の開始日となる令和 26 年 4 月 1 日から事業終了日までの期間で日割り計算した金額を、事業終了日を含む月の翌々月 5 日まで又は請求書を受領した日から 35 日後までに町に支払うものとする。

支払は、町が発行する請求書により、町の指定する口座に事業者が振り込むものとする（手数料は事業者が負担する）。

なお、本施設の開業は、令和 6 年 7 月 1 日を予定しており、開業日から第 1 回目の支払い額算定までの期間は、3 か月間程度と想定している。また、事業終了日は、令和 26 年 6 月 30 日を予定しており、最終年度の開始日から事業終了日までの期間は、3 か月程度と想定している。

事業者の提案その他の事由により、初回支払及び最終支払の支払額算定期間を上記から変更する場合は、町と事業者との協議により、支払い時期や支払回数を調整する場合がある。この場合において、引渡日と開業日の年度が異なり初回支払日が半期ずれることになる場合は、サービス対価 B と納付金及び賃料の初回支払時期が同じ時期になるように調整するものとする。