

契約及び事業スキームに関する考え方

1. 本資料の位置づけ

本資料は、実施方針の公表時点における本事業の契約及び事業スキームの考え方を示すものである。

2. 契約の考え方について

2.1. 契約の構成

本事業における契約は主に2つの契約により構成する。

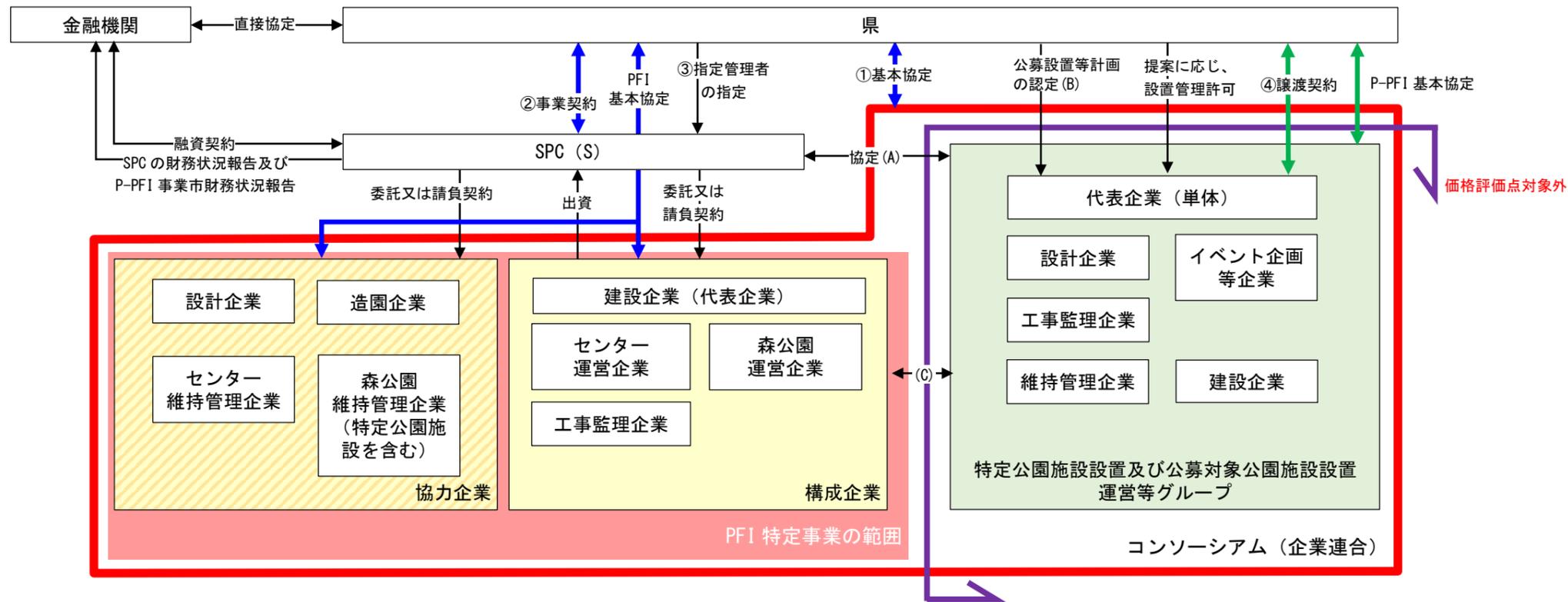
- ①基本協定（県とコンソーシアムを構成する者が対象）
- ②事業契約（県とSPCが対象）

なお、上記のほか、必要な許可・指定について、別途指定管理者の指定、公募対象公園施設の設置管理許可（都市公園法第5条に基づく公園施設の設置管理許可）、利便増進施設（看板、広告塔）の占用許可（都市公園法に基づく都市公園占用許可）を想定している。

項目		①基本協定	②事業契約
契約当事者	県	知事	知事
	事業者	コンソーシアムの構成員（SPCの代表企業、構成企業、協力企業、及び本書2.2に示す公募対象公園施設運営企業）による連名	SPC
契約金額		記載なし	事業に係る契約金額
主たる目的		契約当事者が相互に協力し、円滑に事業を実施するために必要な基本的事項（事業期間、役割分担等）を定める。	基本協定に定める基本的事項に基づき、設計・建設、維持管理、運営業務、公募対象公園施設に係る県及び事業者の相互の権利・義務等を定める。
締結時期		落札者決定通知後速やかに締結	仮契約：基本協定締結後速やかに 本契約：仮契約締結後、県議会での議決を経て発効
基本的な条項の有効期限		事業期間満了日まで	事業期間満了時まで
備考		—	事業契約の締結時に公募設置等計画の認定を行う。

2.2. 契約形態について

本事業における契約形態のイメージ図を以下に示す。下図のコンソーシアム内の構成は、県の想定する内容であり、入札および落札資格等を満たすことを前提にコンソーシアムの構成内容を制限するものではない。



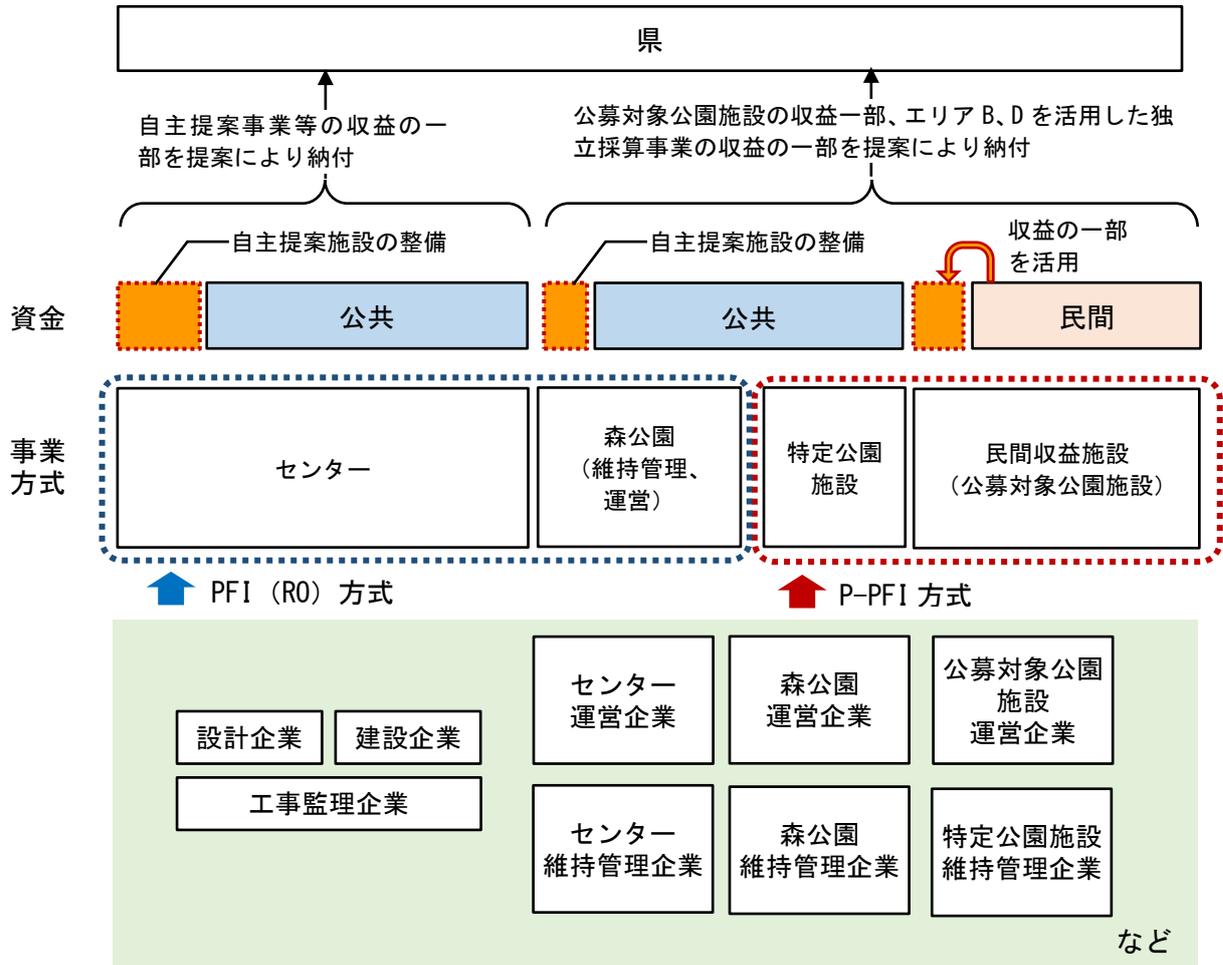
【構成条件】

- (A) : ①基本協定を担保する証書として、SPC と特定公園施設設置及び公募対象公園施設設置運営等グループとで、本事業に対し互いに連携・セルフモニタリングを行うこと等、持続継続に資するための民間企業同士の協定を締結し、県に提出すること。
- (B) : 認定計画者は特定公園施設設置及び公募対象公園施設設置運営等グループの代表企業とする。必要に応じ、計画の認定に基づく地位を承継する。(都市公園法 5 条の 8)
- (C) : 各企業の兼務については入札および落札資格等を満たすことを前提に、これを妨げるものではない。

①基本協定はコンソーシアム全体と締結、3月議会において②SPC（構成企業のみ）と事業契約締結（予定）し、同時に③指定管理者の指定（特定公園施設を含む）も行う。P-PFIについても、同時期に(B)計画認定、④譲渡契約、P-PFIの基本協定の締結を行う。

3. 事業スキームについて

事業スキームに係る考え方は次のとおり。



4. 役割分担及び費用負担

対象施設ごとの、役割分担と費用負担については次のとおり。

項目		鈴鹿青少年センター	公募対象公園施設	特定公園施設	鈴鹿青少年の森
設計	実施主体	事業者	認定計画提出者(事業者)	認定計画提出者(事業者)	県
	費用負担	県	認定計画提出者(事業者)	県及び認定計画提出者(事業者)	県
	県と事業者(認定計画提出者)との関係	事業契約	事業契約	事業契約	-
建設	実施主体	事業者	認定計画提出者(事業者)	認定計画提出者(事業者)	県
	費用負担	県	認定計画提出者(事業者)	県及び認定計画提出者(事業者)	県
	県と事業者(認定計画提出者)との関係	事業契約	設置管理許可及び事業契約	事業契約	-
維持管理・運営	実施主体	事業者	認定計画提出者(事業者)	事業者	事業者
	費用負担	県	認定計画提出者(事業者)	県	県
	県と事業者(認定計画提出者)との関係	指定管理及び事業契約	設置管理許可及び事業契約	指定管理及び事業契約	指定管理及び事業契約
附帯事業等	実施主体	事業者	認定計画提出者(事業者)	事業者	事業者
	費用負担	事業者	認定計画提出者(事業者)	事業者	事業者
	県と事業者(認定計画提出者)との関係	指定管理及び事業契約	指定管理及び事業契約	指定管理及び事業契約	指定管理及び事業契約

5. 事業者の責任の履行に関する基本的な考え方

本事業で発生する又は発生する可能性があると思定されるリスクは、「リスクを最もよく管理することができる者が当該リスクを分担する」（PFI 事業におけるリスク分担等に関するガイドライン：平成13年度：内閣府発出）という基本的考え方に基づき、県と民間事業者で適切に分担することを基本とする。なお、各段階でのリスク分担の考え方は次のとおり。

5.1. 施設整備段階

- 施設整備業務は、民間事業者が主体となることから基本的に民間事業者のリスクを負担するが、既存建物や用地瑕疵等のリスクについては、予め県が調査業務を行い、瑕疵等があった場合は県の負担とすることで、適切にリスク分担を行う。

5.2. 開業準備、維持管理、運営段階

- 開業準備は民間事業者が主体的に行うことから基本的に民間事業者のリスクを負担する。ただし、建物に付保すべき保険等は別の定めとする。
- 維持管理業務については、センターにおいては民間事業者が修繕・改修、整備を行った施設の維持管理を行うことから、民間事業者がリスクを負担するが、維持管理・運営期間中の大規模修繕費については、施設の使用状況等にも影響され、入札時点での予測が困難であることから、県が負担する。
- 維持管理業務について、森公園において民間事業者は既存の公園施設の維持管理・運営を行うことから、要求水準を遵守の上な生じた第三者損害リスク（森公園の利用者の怪我等）は協議によりその負担者を決定する。詳細は事業契約書（案）に定めるものとする。
- 事業期間は15年以上と長期に亘ることから、一定程度を超える物価変動があった場合は、サービス対価の見直しを行い、県がリスクを負担することで、民間事業者が本事業に取り組みやすい環境を整える。【長大⇒県：一定程度の物価変動については以下の事例のように定める考えです。】

(1) ・建設業務に係る対価（サービス購入料A）の改定

ア 設計・建設業務に係る対価（サービス購入料A-1及び A-2）の物価変動に伴う改定

サービス購入料A-1（一括払い分）及び A-2（割賦元本）について、物価変動による改定を次のとおり行う。ただし、改定の結果は、サービス購入料 A-1（一括払い分）の変動分も含めて、すべてサービス購入料 A-2（割賦元本）に反映させるものとし、サービス購入料 A-1（一括払い分）の金額は変更しない。

(ア) 改定の時期

物価変動に伴うサービス購入料A-1及びA-2の改定は、着工前及び建設期間中（工事着手時から工事完成2か月前までの期間）に請求することができる。

(イ) 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、電気設備工事費、空調設備工事費、給排水設備工事費など各種工事を含む。）

(ウ) 着工前における改定方法

契約締結日の属する月の指標値と本件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、甲及び乙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（構造種別は事業者の提案する本件施設の構造を前提に協議によって定める）」の「建築」「設備」とし、改定の計算式は以下のとおりとする。

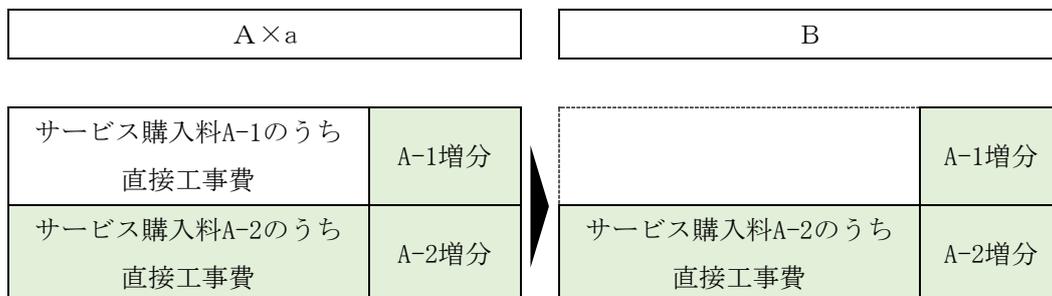
$$B = (A \times a) - \text{サービス購入料 A-1 のうち直接工事費}$$

A：事業契約書に示されたサービス購入料 A-1及びA-2のうち直接工事費

B：本件施設の着工日における改定後のサービス購入料 A-2のうち直接工事費

a：本件施設着工日の属する月の指標値／本事業契約締結日の属する月の指標値

表：改定方法の概念図



(エ) 建設期間中における改定方法

建設期間中の物価変動に伴う改定は、以下のとおり行うものとする。また、金利変動に伴う基準金利の改定については、上記2(2)ア(ウ)を参照のこと。

なお、改定の際に用いる指標は以下を基本とする。

建設期間中における改定においても、上記(ウ)と同様に、サービス購入料A-2において調整する。

- ・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（建設調査会 季刊）

全体スライド	<ul style="list-style-type: none"> ・甲及び乙は、本件施設の建設期間内で着工日から12月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、着工時に改定した直接工事費が不適当となったと認めるときは、相手方に対してサービス購入料Aの変更を請求することができる。 ・上記の請求があったときは、変動前残工事費相当額（サービス購入料Aの総額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を控除した額をいう。以下同じ。）と変動後残工事費相当額（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相当額に相応する額をいう。以下同じ。）との差額のうち変動前残工事費相当額の1.5%を超える額につき、サービス購入料Aの変更を行う。 ・変動前残工事費相当額及び変動後残工事費相当額は、請求のあった日を基準とする。 ・全体スライドの請求は、この規定により改定を行った後再度行うことができる。
単品スライド	<ul style="list-style-type: none"> ・特別な要因により本件施設の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、サービス購入料Aが不適当となったときは、甲又は乙は、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	<ul style="list-style-type: none"> ・予期することのできない特別の事情により、本件施設の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が著しく不適当となったときは、甲又は乙は、サービス購入料Aの変更を請求することができる。

- ・なお、公募対象公園施設及び自主提案施設の設置管理業務については、原則事業者がリスク負担者とする。