

別紙1 サービス対価の構成及び支払い方法

1 入札価格の内訳

入札価格は、下記2に示すサービス対価A～Cの事業期間中の総額とする。

2 サービス対価の構成

本事業において県が事業者を支払うサービス対価の構成は以下のとおりとし、金額については事業者の提案とする。

このうち、サービス対価Cについては、業務に要する費用のうち、施設利用者から得る利用料金収入の見込み額を控除した額とする。

なお、要求水準書P20【図表2-2 BOO方式の対象】に示す施設等の設置費及び維持管理費並びに奈良県立都市公園条例及び奈良県立都市公園条例施行規則に基づく使用料についてはサービス対価の対象とせず、事業者が自ら設置・維持管理を行い、利用料金収入により回収する形態とする。

表-1-1 サービス対価の構成

項目	内訳	内容
設計・建設業務の対価（サービス対価A）	サービス対価A-1（一時支払金）	設計業務（基本設計は除く）、建設業務及び工事監理業務に係る対価のうち、一時支払金分。 ※令和5年度、令和6年度、令和7年度、令和8年度及び令和9年度に発生した費用のうち、一時支払金対象額を年度ごとの出来高に応じて各年度末以降に支払う。ただし、令和5年度分については、令和6年度末以降に令和6年度分とともに支払う。
	サービス対価A-2（割賦元本）	次のア及びイの合計額 ア 設計業務、建設業務及び工事監理業務のうち、サービス対価A-1を控除して得た額 イ その他のSPCの設立管理に要する費用（SPCの開業に要する費用、施設の引渡し日までのSPCの運営に要する費用、融資関連手数料、建中金利等）
	サービス対価A-3（割賦金利）	サービス対価A-2に対応する割賦支払に必要な金利
維持管理業務の対価（サービス対価B）	サービス対価B-1（維持管理）	維持管理業務（修繕を除く）に要する費用
	サービス対価B-2（修繕）	維持管理業務のうち、修繕に要する費用
運営業務の対価（サービス対価C）	サービス対価C-1（開業準備）	運営業務のうち開業準備に要する費用
	サービス対価C-2（運営）	次のア及びイの合計額のうち、利用料金による回収が困難と見込まれる費用。 ア 運営業務（開業準備、屋根付き人工芝広場及び飲食施設にかかるものを除く）に要する費用 イ SPCの運営に要する費用

2 サービス対価と業務の関係

本事業における各施設の業務と事業者の収入との関係は、表－1－2のとおり。

表－1－2 各施設と事業者の収入との関係

施 設		事業者の収入	
		サービス対価	利用料金収入等
B O O施設 (飲食施設を除く)	設計・建設・維持管理		○
	運営	○※1	○
飲食施設	設計・建設・維持管理	○ (B00の対象を除く)	○※2 (B00の対象)
	運営		○
屋根付き人工芝広場	設計・建設・維持管理	○	
	運営		○
自主提案事業	設計・建設・維持管理		○
	運営		○
上記以外	設計・建設・維持管理	○	
	運営	○	

※1 県が承認した利用料金による回収が困難と見込まれる費用に限り、サービス対価の対象となる。

※2 B00方式の対象：内装、什器、備品等（要求水準書 P20 図表 2-2 参照）

3 サービス対価と業務の関係

施設サービス対価と対象施設の関係は、表－１－３のとおり。

表－１－３ サービス対価と施設及び業務の関係

エリア	ゾーン	施設名・区分		対象費用と 該当するサービス対価		
				設計 建設	維持 管理	運営
遊び場・ スポーツ エリア	乳幼児ゾーン	乳幼児用屋内遊 戯施設	建築物	A	B	C
			遊具・備品等	—	—	
		乳幼児用屋外遊戯施設		—	—	C
	子ども遊びゾ ーン	無料遊具広場		A	B	C
		イベント広場		A	B	C
		子どもの屋内遊 戯施設	建築物	A	B	C
			遊具・備品等	—	—	
		子どもの屋外遊戯施設		—	—	C
	フィールドアスレチック		—	—	C	
	子どもスポー ツゾーン	天然芝広場		A	B	C
		屋根付き人工芝広場		A	B	—
		クラブハウス	建築物	A	B	C
			什器・備品	A	B	
上記以外の施設（外構等）		A	B	C		
エン トラ ンス エ リ ア	エン トラ ンス ゾ ーン	総合インフォメ ーション	建築物	A	B	C
			什器・備品	A	B	
	みんなの広場		A	B	C	
	飲食施設	建築物・設備	A	B	—	
		その他の備品等	—	—	—	
上記以外の施設（外構等）		A	B	C		
自主事業	事業者の提案による		—	—	—	

4 サービス対価の算定方法

(1) サービス対価A

ア サービス対価A-1

サービス対価Aのうち、年度毎に支払うサービス対価A-1の一時支払金の財源は、国が交付する社会資本整備総合交付金及び同交付金と同額の県単独支出分を想定している。

サービス対価A-1の一時支払金は、表－１－４に基づき提案すること。

表-1-4 設計・建設費に関する補助対象範囲（都市公園法施行令第31条に定める公園施設）

区分	分類	補助対象施設	補助対象外
公園施設の種類	園路広場	園路、広場	
	修景施設	植栽、芝生、花壇、いけがき、日陰だな、噴水、水流、池、滝、つき山、彫像、灯籠、石組、飛石、その他これらに類するもの	
	休養施設	休憩所、ベンチ、野外卓、キャンプ場、その他これらに類するもの	ピクニック場
	遊戯施設	ぶらんこ、滑り台、シーソー、ジャングルジム、ラダー、砂場、徒渉池、その他これらに類するもの	舟遊場、魚つり場、メリーゴーランド、遊戯用電車、野外ダンス場
	運動施設	野球場、陸上競技場、サッカー場、ラグビー場、テニスコート、バスケットボール場、バレーボール場、ゲートボール場、水泳プール、温水利用型健康運動施設、リハビリテーション用運動施設、ボート場、スケート場、スキー場、相撲場、弓場、乗馬場、鉄棒、つり輪、その他これらに類するもの、これらに附属する工作物（観覧席、シャワー等）	ゴルフ場
	教養施設	自然生態園、野鳥観察所、動植物の保護繁殖施設、野外劇場、野外音楽堂、体験学習施設、その他これらに類するもの	植物園、温室、分区園、動物園、動物舎、水族館、図書館、陳列館、天体・気象観測施設、記念碑、遺跡等（古墳、城跡等）
	便益施設	駐車場、園内移動用施設、便所、時計台、水飲場、手洗場、その他これらに類するもの	売店、飲食店、宿泊施設、荷物預り所
	管理施設	門、さく、管理事務所、苗畑、照明施設、ごみ処理場（廃棄物再生利用施設を含む）、水道、井戸、暗渠、水門、雨水貯留施設、水質浄化施設、護岸、擁壁、発電施設（環境への負荷の低減に質するもの）、その他これらに類するもの	詰所、倉庫、車庫、材料置場、掲示板、標識、くず箱
	その他施設	展望台、備蓄倉庫【耐震性貯水槽】【放送施設】【情報通信施設】【ヘリポート】【係留施設】【発電施設】【延焼防止のための散水施設】 ※【 】内は省令で定められている施設	集会場
交付金の支払い方法	社会資本整備総合交付金（交付率50%） 設計・建設業務の対価である一時支払金の内数となる。年度ごとの出来高を確認後、補助対象額の出来高を年度ごとに一括して事業者を支払う。		

※要求水準書P20【図表2-2 B O O方式の対象】に示す施設等及び自主提案施設は、上表において補助対象とされている施設である場合も、全て補助対象外として提案すること。

なお、実際の交付金額が事業者提案時から増減した場合、この増減額に比例し一時支払金も増減する。この増減に係るリスクは事業者にて対応することを前提に提案を行うこと。ただし、一時支払金の変動による割賦金利の増減に伴う契約金額の変動は県負担とする。

イ サービス対価A-2及びA-3

サービス対価Aのうち、維持管理・運営期間中に平準化して支払うサービス対価A-2及びA-3の内容は、表-1-5のとおりとする。

入札参加者が提案する「2 サービス対価の構成」に示すサービス対価A-2のア及びイの合計額を割賦元金とし、入札参加者が提案する割賦金利であるサービス対価A-3を加え、令和9年10月から令和24年3月の14年間6カ月の元利均等方式によって算定するものとする。

表-1-5 サービス対価A-2及びA-3の内容

項目	内容
A-2 (割賦元本)	入札参加者が提案する「2 サービス対価の構成」に示すサービス対価A-2のア及びイの合計額
A-3 (割賦金利)	基準金利＋スプレッド（入札参加者の提案による金利） 基準金利は、令和9年度に県へ引き渡す施設の引渡日の2営業日前（銀行営業日でない場合は、その前銀行営業日）の Refinitiv（登録商標）から提供されている、午前10時30分現在の東京スワップレートレファレンスレート（TONA 参照）として、JPTSRTOA=RFTB に掲示されている TONA ベース15年もの（円/円）金利スワップレート中値とする。 なお、提案時における基準金利は、0.639%とする。

(2) サービス対価B

ア サービス対価B-1

維持管理業務（修繕を除く）に係る対価は、令和9年10月から令和24年3月の14年間6カ月にわたる維持管理業務（修繕を除く）に要する費用の合計額として事業者が提案する金額とする。

イ サービス対価B-2

維持管理業務のうち修繕に係る対価は、令和9年10月から令和24年3月の14年間6カ月にわたる維持管理業務のうち修繕に要する費用の合計額として事業者が提案する金額とする。

(3) サービス対価C

ア サービス対価C-1

開業準備業務に係る対価であるサービス対価C-1は、開業準備業務に要する費用について事業者が提案する金額とする。

イ サービス対価C-2

運営業務に係る対価であるサービス対価C-2は、令和9年10月から令和24年3月の14年間6カ月にわたる運営業務に要する費用の合計額として事業者が提案する金額とする。

5 サービス対価の支払方法

本事業において県が事業者を支払うサービス対価の支払い方法は以下のとおりとする。

(1) サービス対価A

ア サービス対価A1

- ・ 県は、設計建設期間中（令和5年度、令和6年度、令和7年度、令和8年度及び令和9年

度平)に発生したサービス対価Aについて、各年度の出来高に応じて上記2~4に基づき算定した金額を事業者に支払う。ただし、令和5年度分については、令和6年度末以降に令和6年度分とともに支払う。

- ・事業者は、各年度の出来高検査又は完成検査に必要な資料等を作成し、当該年度内に県による検査が実施されるよう検査の請求を行う。
- ・県は、当該検査請求を受けた日から14日以内に事業者立会いの上、当該検査を実施し、検査結果を事業者に通知する。
- ・事業者は、当該年度の検査に合格した時は、当該年度支払分のサービス対価の請求書を県に提出する。
- ・県は、適法な請求書受理後40日以内に当該年度分のサービス対価A-1を支払う。ただし、県と事業者との合意がなされない場合を除く。

イ サービス対価A-2及びA-3

- ・県は、サービス対価A-2(割賦元金)及びサービス対価A-3(割賦金利)を合わせた額について、令和9年度第3四半期を第1回、令和23年度第4四半期を最終回とし、四半期ごとに計58回に分けて支払う。
- ・県は、適法な請求書受理後、40日以内に支払う。
- ・割賦元本に係る消費税及び地方消費税は、令和9年度分のサービス対価A-1と合わせて一括で支払う。

(2) サービス対価B

ア サービス対価B-1

- ・事業者は、各事業年度の各四半期終了後に、維持管理業務の四半期総括書の提出を行った後、県にサービス対価B-1の請求書を提出する。
- ・県は、適法な請求書受理日から30日以内に、必要に応じ契約に基づいた物価変動によるサービス対価の見直し及びモニタリング結果に基づく減額を行い、金額確定後40日以内にサービス対価B-1を支払う。ただし、県と事業者との合意がなされない場合を除く。
- ・第1回支払予定時期は、令和9年度第3四半期終了後の請求からとし、計58回に分けて支払う。
- ・各回の支払額は均等とする。

イ サービス対価B-2

- ・事業者は、各事業年度の各四半期終了後に、維持管理業務の四半期総括書の提出を行った後、県にサービス対価B-2の請求書を提出する。
- ・県は、適法な請求書受理日から30日以内に、必要に応じ契約に基づいた物価変動によるサービス対価の見直し及びモニタリング結果に基づく減額を行い、金額確定後40日以内にサービス対価B-2を支払う。ただし、県と事業者との合意がなされない場合を除く。
- ・第1回支払予定時期は、令和9年度第3四半期終了後の請求からとし、計58回に分けて支払う。
- ・各回の支払額は、当該年度の4分の1とする。

(3) サービス対価C

ア サービス対価C-1

- ・事業者は、運営業務のうち、開業準備の終了後に、県にサービス対価C-1の請求書を提出する。請求書の提出予定時期は令和9年10月とする。
- ・県は、適法な請求書受理後40日以内に当該年度分サービス対価C-1を支払う。ただし、県と事業者との合意がなされない場合を除く。

イ サービス対価C-2

- ・事業者は、各事業年度の各四半期終了後に、維持管理業務の四半期総括書の提出を行った後、県にサービス対価C-2の請求書を提出する。

- ・ 県は、適法な請求書受理日から40日以内に、必要に応じ契約に基づいた物価変動によるサービス対価の見直し及びモニタリング結果に基づく減額を行い、金額確定後40日以内にサービス対価C-2を支払う。ただし、県と事業者との合意がなされない場合を除く。
- ・ 第1回支払予定時期は、令和9年度第3四半期終了後の請求からとし、計58回に分けて支払う。
- ・ 各回の支払額は均等とする。

別紙2 モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法

(1) 維持管理・運営期間中の業務水準低下に対する措置

県は以下のモニタリング方法により、事業者が事業契約に定められた業務を確実に遂行しているかをモニタリングにより確認する。モニタリングの結果、事業者の業務内容が事業契約、要求水準書、事業者提案に示す内容（以下「要求水準書等」という。）を満足していないと県が判断した場合、次に示す手続きにより、是正勧告、サービス対価の減額等の措置を取るものとする。

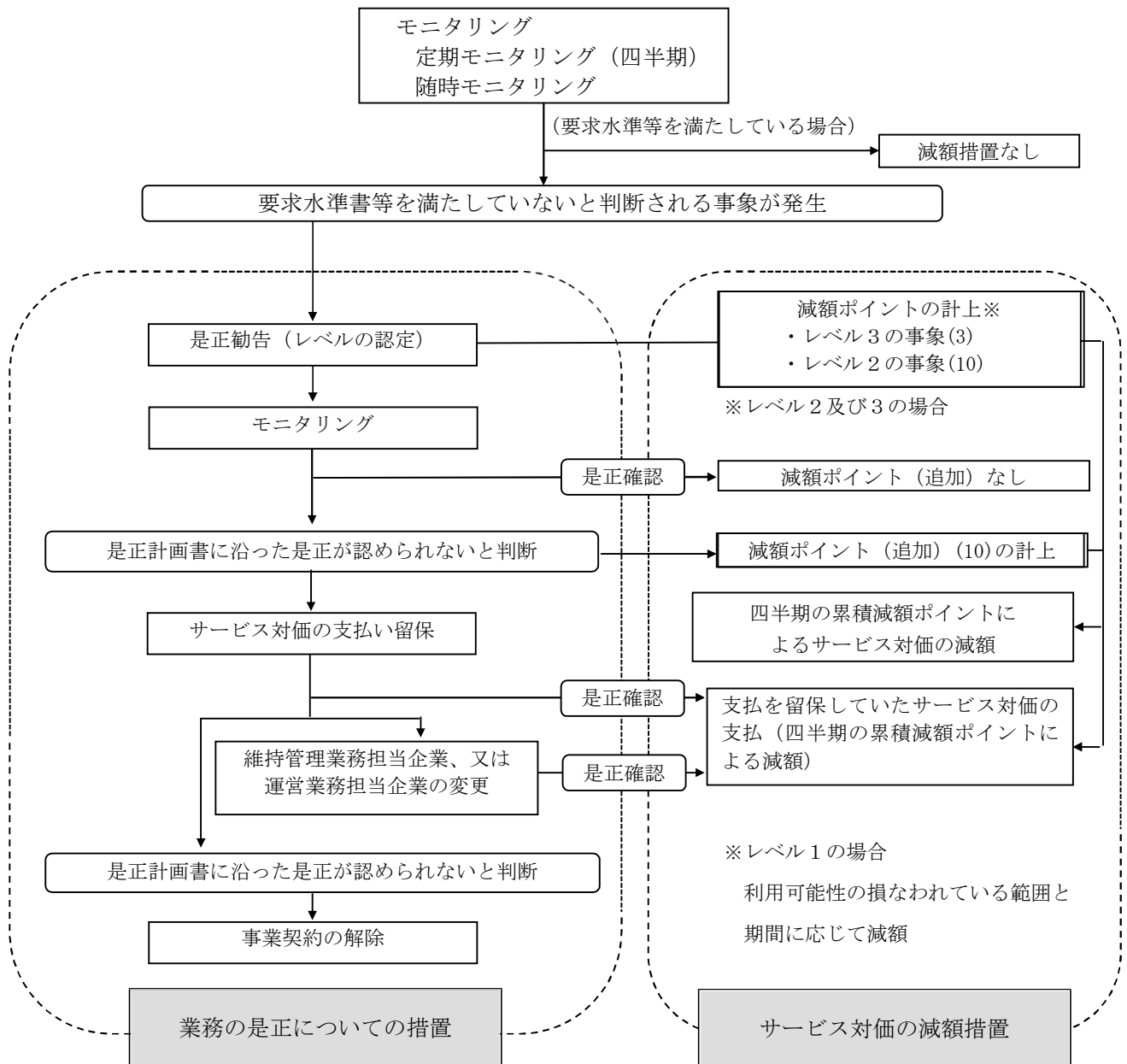


図-2-1 モニタリングの流れ

(2) モニタリングの対象

1) 対象業務

モニタリングの対象は維持管理業務及び運営業務とする。ただし、屋根付き人工芝広場及び飲食施設の運営については、(4) 要求水準低下に対する措置のうち、3) サービス対価の支払い留保及び 7) サービス対価の減額以外の規定に限り適用することとし、また自主事業については対象外とする。

2) 対象対価

サービス対価B及びC

(3) モニタリングの方法

1) モニタリング計画書のマニュアルの作成

事業者は、契約締結後、維持管理業務及び運営業務開始までに、以下の項目の詳細について県と協議し、当該事業年度が開始する60日前までにモニタリング計画書を作成し、県の承諾を得る。

- ①モニタリング時期
- ②モニタリング内容
- ③モニタリング組織
- ④モニタリング手続
- ⑤モニタリング様式

2) モニタリングの方法と費用負担

ア 提出書類

①日報の保管及び月次業務報告書の提出

事業者は、日報（毎日）を作成、保管すること。県は必要に応じて日報（毎日）を確認し、各業務の遂行状況を確認・評価できるものとする。

②月次業務報告書、四半期総括書、年次総括書の提出

事業者は、県が定期モニタリングを行うための月次業務報告書（毎月）を当該月翌月の10日までに、四半期総括書を四半期の最終月の翌月の10日までに、年次総括書を翌年度の4月末までに県へ提出する。

イ モニタリングの方法

①定期モニタリングの実施

県は、事業者が提出した月次業務報告書（毎月）、四半期総括書及び年次総括書を受理した後に定期モニタリングを行い、事業者が提供する業務の実施状況を確認・評価し、各種報告書を受理してから14日以内にその結果を事業者に通知する。

②随時モニタリングの実施

県は、必要に応じて随時、施設巡回、業務監視及び事業者に対する説明要求等を行い、各業務の遂行状況を直接確認・評価し、その結果を事業者に通知する。

表-2-1 モニタリングの内容

項目	事業者	県
定期モニタリング	①モニタリング計画書に従って、業務の遂行状況を整理 ②日報を作成・保管 ③月次業務報告書、四半期総括書及び年次総括書を作成・提出	①月次業務報告書、四半期総括書及び年次総括書の確認、業務水準の評価
随時モニタリング	-	①必要に応じて随時、不定期に、直接確認

③モニタリング費用の負担

モニタリングを実施するために係る県の職員人件費等は、県の負担とする。ただし、モニタリングにおいて設備状況の確認をする場合等に、事業者起因する費用が発生する場合は、事業者の負担とする。

(4) 業務水準低下に対する措置

1) 是正勧告（レベルの認定等）

県は、事業者の業務の内容が要求水準等を満たしていないと判断される事象が発生した場合、県は、速やかにかかる業務の是正を行うよう是正勧告を事業者に対して書面により行うものとする。また同時に、是正の対象となる業務範囲及び是正レベルの認定を行い、事業者に通知する。事業者は、県から是正勧告を受けた場合、速やかに是正対策と是正期限について県と協議を行うとともに、是正対策と是正期限等を記載した是正計画書を県に提出し、県の承諾を得るものとする。

表-2-2 レベル区分と内容

レベル	内容	事象の例
レベル1	施設の主要部の利用可能性が損なわれている	・公園施設のうち一部または全部が使用できない
レベル2	重大な事象	<ul style="list-style-type: none"> ・業務の放棄、怠慢 ・要求水準を満たさない状態（危険・不衛生・著しい不便・著しい機能不全等）の放置 ・災害時等における防災設備等の未稼働 ・善管注意義務を怠ったことによる重大な人身事故の発生 ・県への連絡を故意に行わない（長期にわたる連絡不通等） ・業務計画書への虚偽記載、又は事前の承認を得ない変更 ・業務報告書への虚偽記載 ・県からの指導・指示に合理的理由無く従わない ・本施設の施設、設備等の一部が使用できない
レベル3	重大な事象以外の事象	<ul style="list-style-type: none"> ・県の職員等への対応不備 ・業務報告書等提出すべき書類の不備、提出遅延 ・県・関係者への報告・連絡不備 ・上記以外の要求水準の未達又は事業契約の違反

2) 是正の確認（モニタリング）

県は、事業者からの是正完了の通知又は是正期限の到来を受け、随時モニタリングを行い、是正計画書に沿った是正が行われたかどうかを確認する。

3) サービス対価の支払い留保

上記2)におけるモニタリングの結果、是正計画書に沿った期間・内容による是正が認められないと県が判断した場合、県はサービス対価の支払いを、是正が確認されるまで留保することができる。

4) 維持管理業務担当企業、又は運営業務担当企業の変更

上記2)におけるモニタリングの結果、是正計画書に沿った期間・内容による是正が認められないと県が判断した場合、当該維持管理業務、又は運営業務を担当している維持管理業務担当企業、又は運営業務担当企業の変更を事業者に要求することができる。

5) 事業契約の解除

県は、次のいずれかに該当する場合は、事業契約を解除することができる。

①上記3)の措置を取った後、なお是正効果が認められないと県が判断した場合

②事業者が、上記4)の措置を求められているにもかかわらず、当該維持管理業務、又は運営業務を担当している維持管理業務担当企業、又は運営業務担当企業を30日以内に選定し、その詳細を県に提出しない場合

6) やむを得ない事由による場合の措置

次に該当する場合には減額ポイントは発生しないものとする。

- ①やむを得ない事由により当該状況が発生した場合で、事前に事業者により県に連絡があり、県がこれを認めた場合
- ②明らかに事業者の責めに帰さない事由によって発生した場合で、県が事業者の責めに帰さない事由と認めた場合

7) サービス対価の減額

ア レベル1の場合

施設の主要機能が一定の範囲で利用可能性が損なわれている状態であるレベル1については、当該状態の継続する期間(日数)について、次式のとおり減額を行うものとする。ただし、当該状態の発生について事業者の責によらないと県が認めた場合はこの限りでない。

表-2-3 各レベルの減額ポイント

$$\text{減額金額} = \left(\begin{array}{c} \text{サービス対価B及びCの} \\ \text{合計金額 (当該年度の年額)} \end{array} \right) \times \frac{\text{レベル1の状態の延べ発生日数}}{365} \times \alpha$$

α：利用不能となっている範囲（屋内施設の場合は延床面積、屋外施設の場合は対象区域の面積）の本施設（民間提案施設を除く）の全体面積に対する割合

イ レベル2及びレベル3の場合

レベル2及びレベル3の事象については、レベルの認定を行い是正勧告の実施とともに下表に示す減額ポイントを計上する。

減額対象はサービス対価B及びCとし、各サービス対価の対象となる業務ごとに当該四半期ペナルティポイントの累計を行い、当該サービス対価から当該サービス対価に累計ペナルティポイントに対応する減額割合を乗じた額を減額して支払う。但し、四半期ごとの累計されたペナルティポイントが10ポイント以下の場合はサービス対価の減額を行わない。また、四半期ごとに累計されたペナルティポイントは、翌期に繰り越されることはない。ペナルティポイントによる減額割合は次のとおりとする。

表-2-4 各レベルの減額ポイント

レベル	減額ポイント	内容
レベル2	10ポイント	施設を利用する上で重大な支障となる事象
レベル3	3ポイント	施設を利用する上で軽微な支障となる事象

表-2-5 ペナルティポイントによる減額割合

累計ペナルティポイント (X)	当該四半期のサービス対価減額割合
1～9ポイント	0%
10～100ポイント	$0.5 \times X$ (%)
101ポイント～	100%

ウ 是正計画書に沿った是正が認められないと判断した場合の減額ポイント
 上記2) の是正の確認において、是正計画書に沿った是正が認められないと
 判断される場合の追加の減額ポイントは10ポイントとする。

別紙3 プロフィットシェアリングの考え方

1 プロフィットシェアリングの対象

事業者の税引前当期利益を対象とする。ただし、飲食施設運営業務、イベント・プログラム運営業務及び自主事業に基づく利益を除く。

2 プロフィットシェアリングの適用条件

本事業におけるプロフィットシェアリングは、維持管理・運営期間中の年度毎の事業者の税引前当期利益（飲食施設運営業務、イベント・プログラム運営業務及び自主事業に基づく利益を除く。以下同じ。）が、事業者提案時の当該年度の税引前当期利益を上回った場合、当該差額が事業者提案時の税引前当期利益の15%に相当する額を超過した場合、当該超過額の20%を県へ納付するものとする。

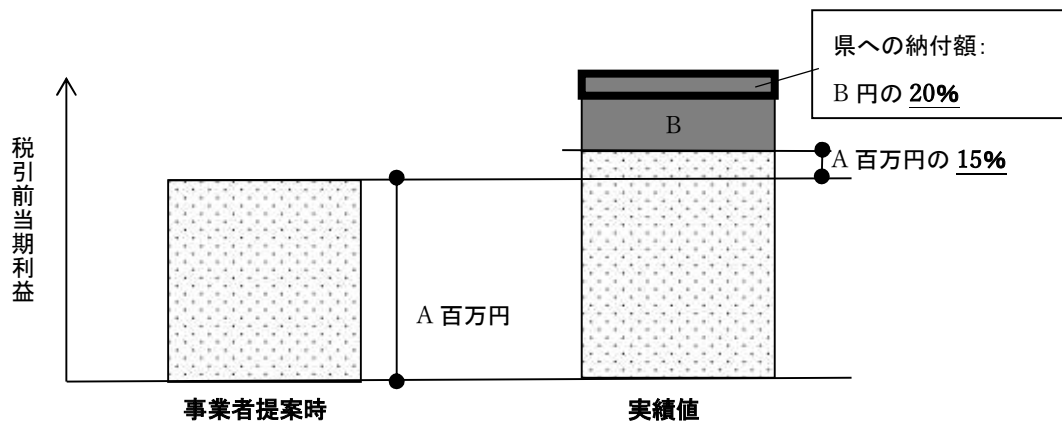


図-3-1 プロフィットシェアにおける納付額の考え方