

海上保安学校教育訓練施設整備事業 事業費の算定及び支払方法

海上保安学校教育訓練施設整備事業（以下「本事業」という。）は、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号。以下「P F I 法」という。）の定める手続きにより、海上保安庁が実施するものである。海上保安庁は、本事業を適正かつ確実に実施した場合の対価である事業費を事業者に支払うものとし、以下にその算定方法と支払方法を示す。

第 1 章 事業費の構成

1 事業費の構成

海上保安学校教育訓練施設整備事業要求水準書（以下、「要求水準書」という。）は、海上保安学校教育訓練施設整備事業（以下、「本事業」という。）の適正かつ確実な実施を図ることを目的として、事業者が本事業を実施するにあたり、満たすべき水準その他の事項（以下、「要求水準」という。）を定めるものである。

事業費は、新教舎兼複合訓練棟、新学生寮（第Ⅰ期）、新学生寮（第Ⅱ期）、新実習棟及びこれらに付帯する工作物その他の施設（以下「本施設」という。）の施設整備業務の実施に係る費用（以下「施設整備費」という。）、本施設の維持管理業務の実施に係る費用（以下「維持管理費」という。）及び本事業を実施するために事業者が必要とする費用（以下「その他の費用」といい、維持管理費と合わせて「維持管理費、その他の費用」という。）から構成されるものとする。

各費用の概要は、次の（１）から（２）のとおりとする。

（１）施設整備費

施設整備費は、施設費及び割賦手数料から構成されるものとする。

① 施設費

施設費（割賦原価）は、事業契約の締結日から新教舎兼複合訓練棟、新学生寮（第Ⅰ期）、新学生寮（第Ⅱ期）及び新実習棟（以下「各建物」という。）の引渡し日（同日を含む。以下同じ。）までに事業者が施設整備業務の実施のために各建物の施設整備に要する費用とする。なお、事業者の開業に伴う諸費用や事業契約の締結日から各建物の引渡し日までの期間に要する事業者の運営費（人件費、事務費、保険料等）等、施設整備に関する初期投資として認められる費用については、施設費に含むものとする。

② 割賦手数料

割賦手数料は、それぞれ第 2 章 3（１）①に定める回数による施設費の分割払いとした場合の、割賦支払に必要な割賦金利とする。なお、割賦手数料は、事業者の税引前利益の一部を含むものとする。

割賦手数料の料率は、基準金利と事業者の提案による利ざや（スプレッド）の合計とする。基準金利の詳細は、第 2 章 3（１）①に示す。

(2) 維持管理費、その他の費用

維持管理費、その他の費用は、本施設の維持管理業務の実施に係る費用（以下「維持管理費」という。）、本施設の運営業務の実施に係る費用（以下「運営費」という。）、及びその他の費用から構成されるものとする。

① 各建物に係る維持管理費

維持管理費は、各建物の使用開始日（各建物の引渡し日の翌日。以下同じ。）から事業期間の終了日までの間の、各建物に係る建築物・建築設備点検保守等業務、各年度の修繕計画の策定・実施、事業用地内の環境保全業務、自家用電気工作物等保守点検業務、建築基準法第 12 条点検業務、その他必要に応じて設置した設備機器等の保守点検業務、選定事業者の提案に伴う設置設備等の保守点検業務の費用で構成されるものとする。

② 付帯事業の維持管理・運営に係る費用

付帯事業の維持管理・運営に係る費用は、付帯事業を実施する建物の使用開始日から事業期間の終了日又は使用許可の契約終了日までの間の維持管理費、運営費、使用料とする。

③ その他の費用

その他の費用は、各建物の使用開始日から事業期間の終了日までの間に、本事業を実施するために事業者が必要とする費用及び事業者の税引前利益（上記（１）②に計上される部分を除く。）とする

2 事業費の内訳

事業費を構成する各費用の内訳は、下表に示すとおりとする。

表 1 事業費の内訳

項目		支払区分	費用の内容
施設整備費	施設整備費	施設費	施設整備業務に係る以下の費用： ・設計費（必要な調査費用を含む。） ・建設工事費（必要な調査費用を含む。） ・解体工事費 ・工事監理費 ・必要な行政手続に関する費用 ・引き込み負担金 ・電波障害対策費用 ・事業者の開業に伴う諸費用 ・事業者の運営費（人件費、事務費、保険料等）の一部 ・融資組成手数料 ・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等
		割賦手数料	・資金調達に必要な融資等に係る金利 ・事業者の税引前利益の一部
		消費税等	・施設費に係る消費税等
維持管理費、その他の費用	新教室兼複合訓練棟に係る維持管理費	建築物・建築設備保守管理等点検保守費	・施設に係る定期点検及び保守業務費用 ・本施設に係る運転・監視及び日常点検保守業務費用 ・本施設に係る執務環境測定業務費用
		各年度修繕計画の策定・実施費	・長期修繕計画策定・実施費用 ・各年度修繕計画の策定・実施費用
		事業用地内の環境保全業務費	・整備施設周囲の環境保全業務費用
		自家用電気工作物等保守点検業務費	・電気工作物等に係る定期点検及び保守業務費用
		建築基準法第 12 条点検業務費	・建築基準法第 12 条点検業務費用
		その他必要に応じて設置した設備機器等の保守点検業務費	・必要に応じて設置した設備機器等に係る定期点検及び保守業務費用
		選定事業者の提案に伴う設置設備等の保守点検業務費	・選定事業者の提案に伴う設置設備等に係る定期点検及び保守業務費用
		清掃業務	・清掃業務費用
	新学生寮（第Ⅰ期）に係る維持管理費	建築物・建築設備保守管理等点検保守費	・施設に係る定期点検及び保守業務費用 ・本施設に係る運転・監視及び日常点検保守業務費用 ・本施設に係る執務環境測定業務費用
		各年度修繕計画の策定・実施費	・長期修繕計画策定・実施費用 ・各年度修繕計画の策定・実施費用
		事業用地内の環境保全業務費	・整備施設周囲の環境保全業務費用
		自家用電気工作物等保守点検業務費	・電気工作物等に係る定期点検及び保守業務費用

		建築基準法第 12 条点検業務費	・建築基準法第 12 条点検業務費用
		その他必要に応じて設置した設備機器等の保守点検業務費	・必要に応じて設置した設備機器等に係る定期点検及び保守業務費用
		選定事業者の提案に伴う設置設備等の保守点検業務費	・選定事業者の提案に伴う設置設備等に係る定期点検及び保守業務費用
		清掃業務	・清掃業務費用
新 学 生 寮 (第Ⅱ期) に係 る 維 持 管理費		建築物・建築設備保守管理等点検保守費	・施設に係る定期点検及び保守業務費用 ・本施設に係る運転・監視及び日常点検保守業務費用 ・本施設に係る執務環境測定業務費用
		各年度修繕計画の策定・実施費	・長期修繕計画策定・実施費用 ・各年度修繕計画の策定・実施費用
		事業用地内の環境保全業務費	・整備施設周囲の環境保全業務費
		自家用電気工作物等保守点検業務費	・電気工作物等に係る定期点検及び保守業務費用
		建築基準法第 12 条点検業務費	・建築基準法第 12 条点検業務費用
		その他必要に応じて設置した設備機器等の保守点検業務費	・必要に応じて設置した設備機器等に係る定期点検及び保守業務費用
		選定事業者の提案に伴う設置設備等の保守点検業務費	・選定事業者の提案に伴う設置設備等に係る定期点検及び保守業務費用
		清掃業務	・清掃業務費用
新 実 習 棟 に 係 る 維 持 管理費		建築物・建築設備保守管理等点検保守費	・施設に係る定期点検及び保守業務費用 ・本施設に係る運転・監視及び日常点検保守業務費用 ・本施設に係る執務環境測定業務費用
		各年度修繕計画の策定・実施費	・長期修繕計画策定・実施費用 ・各年度修繕計画の策定・実施費用
		事業用地内の環境保全業務費	・整備施設周囲の環境保全業務費
		自家用電気工作物等保守点検業務費	・電気工作物等に係る定期点検及び保守業務費用
		建築基準法第 12 条点検業務費	・建築基準法第 12 条点検業務費用
		その他必要に応じて設置した設備機器等の保守点検業務費	・必要に応じて設置した設備機器等に係る定期点検及び保守業務費用
		選定事業者の提案に伴う設置設備等の保守点検業務費	・選定事業者の提案に伴う設置設備等に係る定期点検及び保守業務費用
		清掃業務	・清掃業務費用
	その他 の 費用	その他の費用	・業者の運営費(人件費、事務費、保険料等)の一部 ・事業者の税引前利益(割賦手数料に計上される部分を除く)
		消費税等	・本施設に係る維持管理費、運営費、その他の費用に係る消費税等

※表中にある「消費税等」とは、消費税及び地方消費税をいう。

第2章 事業費の算定及び支払方法

1 支払方法の基本的な考え方

事業者は、本事業において、施設整備から維持管理までのサービスを事業者の責任により一体として提供するものであるため、海上保安庁は、提供されるサービスを一体のものとして購入し、その対価を一体として本施設使用開始日以降事業期間にわたり支払うものとする。

ただし、施設費にかかる消費税については各建物の引渡し完了した時点及び仰青寮の解体後の引渡が完了した時点で一括して支払う。

2 支払方法の基本的事項

海上保安庁は、事業費について、下記3で算定された各費用の支払額及びその各々にかかる消費税等を、原則として、毎回、海上保安庁が事業者からの請求を適法に受理した後30日以内に、かつ各半期末の翌月末までに支払う。

具体的には、施設整備費については、下記3（1）による。維持管理費については、各建物の第1回の支払いは、新教舎兼複合訓練棟及び新学生寮（第Ⅰ期）は、令和12年4月30日までに、新実習棟は令和14年4月30日までに、新学生寮（第Ⅱ期）は、令和15年4月30日までに支払う。第2回目以降の支払いについては、毎年、4月1日から9月30日までの半期分を翌月の10月30日までに、10月1日から3月31日までの半期分を翌月の4月30日までに年2回ずつ支払う。なお、支払日の当日が閉庁日の場合はその前日までに支払うものとする。

表2 維持管理費の支払い対象時期

対象施設	各建物の維持管理業務に対する対価の支払時期		
	第1回	以降	支払回数
新教舎兼複合訓練棟	令和12年4月30日までに支払う。	各年度の 4月1日から9月30日までの 費用を10月30日までに支払う。 及び 10月1日から3月31日までの 費用を10月30日までに支払う。	40回
新学生寮（第Ⅰ期）	令和12年4月30日までに支払う。		40回
新学生寮（第Ⅱ期）	令和15年4月30日までに支払う。		34回
新実習棟	令和14年4月30日までに支払う。		36回

3 各費用の支払額の算定及び支払方法

事業費を構成する各費用の各回の支払額は、次の（1）から（3）のとおり算定する。

（1）施設整備費

施設整備費の支払は、元金均等方式、期初払いとする。

① 施設費

施設費（割賦原価）は、本施設使用開始日以降事業期間にわたり、各割賦期間に応じた支払額が均等となるよう、原則年1回、最大20回に分けて支払う。

- ・施設費の支払額（各建物の支払額の基準は下表のとおり）
＝契約書内訳の施設費全額の 1/各建物の支払回数

表 3 各建物の施設費の支払い

対象工事	初回支払い基準	支払回数
・新教舎兼複合訓練棟の新設 ・車庫及び青葉寮の解体撤去	令和 12 年 3 月 31 日までに支払	20 回
・新学生寮（第Ⅰ期）の新設	令和 12 年 3 月 31 日までに支払	20 回
・新学生寮（第Ⅱ期）の新設 ・第 2 厚生棟、教舎 3 及び機械室棟の解体撤去	令和 15 年 3 月 31 日までに支払	17 回
・新実習棟の新設 ・第 2 実習場の解体撤去	令和 14 年 3 月 31 日までに支払	18 回
・仰青寮の解体撤去	令和 16 年 3 月 31 日までに支払	16 回

② 割賦手数料

割賦手数料は、施設費とともに、本施設使用開始日以降事業期間にわたり、原則年 1 回とし、支払い回数は表 4 のとおりである。

各回の支払額は、上記①に示すとおり施設費を支払うものとして、上記第 1 章 1（1）②に示す割賦手数料の料率に基づき算定する。割賦手数料の計算期間は、施設費の初回支払分については下表のとおりである。次年度以降は各支払期の期初（4 月 1 日）から期末（3 月 31 日）とする。

基準金利は、各施設の引渡し日の 2 開庁日前（以下「金利確定日」という。）に確定することとし、以降は原則として割賦手数料の見直しを行わない。

ただし、基準金利の算定結果がマイナスとなった場合、基準金利はゼロとする。

表 4 各建物の割賦手数料の支払い

対象施設	施設費の初回支払分	支払回数
・新教舎兼複合訓練棟の新設 ・車庫及び青葉寮の解体撤去	引渡し日の翌日から 令和 12 年 3 月 31 日まで	20 回
・新学生寮（第Ⅰ期）の新設	引渡し日の翌日から 令和 12 年 3 月 31 日まで	20 回
・新学生寮（第Ⅱ期）の新設 ・第 2 厚生棟、教舎 3 及び機械室棟の解体撤去	引渡し日の翌日から 令和 15 年 3 月 31 日まで	17 回
・新実習棟の新設 ・第 2 実習場の解体撤去	引渡し日の翌日から 令和 14 年 3 月 31 日まで	18 回
・仰青寮の解体撤去	引渡し日の翌日から 令和 16 年 3 月 31 日まで	16 回

③ 施設整備費に係る消費税

消費税等（消費税及び地方消費税）については、①施設整備費の区分毎に、その相当額を算定し、①施設整備費にかかる消費税については各建物の引渡が完了し、海上保安庁の完了検査後に、海上保安庁が事業者からの請求を適法に受理した後 30 日以内に一括して支払う。

(2) 維持管理費、その他の費用

① 各建物の維持管理費

各建物の使用開始日以降事業期間にわたり、年 2 回、最大 39 回の支払とする。

各回の支払額については、事業者が提案する点検・修繕・維持管理計画に応じたものとし、支払額の平準化は求めない。

② その他の費用

その他の費用も施設整備費、維持管理費と同様に、本施設使用開始日以降事業期間にわたり、原則年 2 回、最大 39 回の支払とし、原則として各回同額を支払うものとする。ただし、上記のとおり、各建物の引渡し日までの事業者の運営費は施設費に含めるものとする。

③ 維持管理費、その他の費用にかかる消費税等

消費税等（消費税及び地方消費税）については、①維持管理費及び②その他の費用の区分毎に、その相当額を支払期ごとに算定する。

④ 付帯事業に係る維持管理・運営費

付帯事業は、独立採算事業として実施することから、付帯事業に係る維持管理・運営費及び使用料は、海上保安庁から支払わない。

(3) 1 円未満端数の取扱

入札にあたっては、第 1 章 2 の表 1 に定める支払区分別の対価毎に、国等の債権債務等の金額の端数計算に関する法律（昭和 25 年法律第 61 号）第 3 条に基づき、1 円未満の端数を処理する。

4 事業費の減額措置

海上保安庁は、事業期間にわたり、本事業の実施に関する各業務及び経営管理状況の業績等の監視を行い、【資料－1】「要求水準書」に定められた要求水準が達成されていない場合は、支払額の減額等を行う。減額等の措置の詳細については、【資料－5】「業績等の監視及び改善要求措置要領（案）」によるものとする。

第3章 入札価格及び落札価格との関係

入札価格は、事業費を構成する施設整備費、維持管理費及びその他の費用全ての見積価格の合計とし、入札書に記載された金額をもって落札価格とする。

なお、付帯事業に係る費用は入札価格に含めないこととする。

また、アスベスト除去に係る費用については見積もらないこととする。

第4章 事業費の内訳の算定

事業費の内訳については、要求水準の変更などが生じた場合に、事業費の変更を適切に行うために、各段階において精査し、本施設の引渡し予定日が属する年度の4月1日までに確定するものとする。

具体的には、事業契約締結時、基本設計完了時、各建物の着工時、各建物の引渡し予定日が属する年度の4月1日に、事業者は事業費についてその内訳の算定を行うものとし、海上保安庁の確認を受ける。

第5章 事業費の改定

1 基本的考え方

施設整備費については、基準金利の確定日までの金利変動相当分及び下記2による改定を除き、原則として改定を行わない。

維持管理費については、年度毎に見直すものとする。この見直しは、物価変動、技術革新等に伴って明らかに費用が減じる場合を含め、PFI手法に基づく民間の資金及びノウハウの有効な活用と、国民の負担を原資とする国の適正な経費負担の双方の観点に十分留意して、海上保安庁及び事業者が協議して行う。

なお、要求水準の変更その他により必要に応じて、海上保安庁及び事業者が協議の上、事業費の改定を行うことができるものとする。

2 施設整備費の物価変動に基づく改定

施設整備費の物価変動に基づく改定は原則として行わない。

ただし、入札公告日から各建物の引渡し日の前日までの間において、事業契約第31条各行の規定により下記のいずれかに該当する場合に限り、海上保安庁又は事業者は施設整備費のうち建設工事費の改定を請求し、協議することができる。

- 工期内で本契約締結の日から十二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工事費が不相当となった場合（全体スライド）
- 特別な要因により主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動が生じ、建設工事費が不相当となった場合（単品スライド）
- 予期することのできない特別の事情により、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が生じ、建設工事費が著しく不相当となった場合（インフレスライド）

3 維持管理費の物価変動に基づく改定

(1) 対象となる費用

維持管理費のうち翌年度に対価の支払がある費用

(2) 改定時期

物価変動リスクを踏まえた対価の改定時期は、次のとおりとする。

(ア) 改定指標の評価：毎年4月10日時点で確認できる最新の指標（表2使用する指標のうち企業向けサービス価格指数については、当該時点で確認できる最新の確報値、建設物価指数及び賃金指数については、暫定値以外の数値で当該時点において確認できる最新の数値（以下、企業向けサービス価格指数の最新の確報値と併せて、「確報値等」という。）により評価を行う。

(イ) 対価の改定：原則として、翌年度の4月1日以降の維持管理費の支払いに反映する。

(3) 改定方法

前回改定時の指標に対して、現指標が3ポイント以上変動した場合に、維持管理費の改定を行う。事業契約締結以降、対価を改定していない費用については、事業契約締結日で確認できる最新の指標を前回改定時の指標をみなす。

$$| \text{今回評価時の指標} - \text{前回改定時の指標} | \geq 3 \text{ ポイント}$$

① 改定指標

改定指標として使用する指標は次のとおりとする。

表5 使用する指標

費目	支払区分	使用する指標
維持 管理費	・建築物・建築設備保守管理等点検保守費 ・事業用地内の環境保全業務費 ・自家用電気工作物等保守点検業務費 ・建築基準法第12条点検業務費 ・その他必要に応じて設置した設備機器等の保守点検業務費 ・選定事業者の提案に伴う設置設備等の保守点検業務費 ・清掃業務費	「毎月勤労統計調査地方調査賃金指数（月報） 掲載元：京都府 指数確認：統計表（対象月の指数） 適用する表：指数 規模30人以上（名目賃金指数 きまって支給する給与）
	・各年度修繕計画の策定・実施費	建築物価調査会「建築費指数」 標準指数：大阪府 建物種類：事務所RCと事務所S 採用指数：工事原価欄の指数とし、上記建物種類の平均似て評価する。

ただし、改定指標の評価以降、当該評価に用いた確報値等の遡及修正がなされた場合であっても、改定指標の評価には反映しないほか、遡及修正後の確報値等は前回改定時の指標としても使用しないものとする。

また、それぞれの対価について、改定前の対価（及びその内訳）を基準額として、年度ごとに、以下の算定式に従って各年度の対価を確定する。なお、改定率に小数点以下第4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。

② 計算方法

改定率： RIn/Rim

計算方法： $AP'_t = AP_t \times \text{改定率}$

m ：前回改定時年度（契約後未改定の場合は、事業契約締結年度）

n ：今回評価時年度

t ：今回費用改定をする対価の対象年度（ $t : n + 1, \dots$ 、事業終了年度）

AP_t ：改定前の t 年度 A 業務の対価

AP'_t ：改定後の t 年度 A 業務の対価

RIm ：前回改定時の評価指標である、 m 年度の改定指標

RIn ：今回改定時の評価指標である、 n 年度の改定指標

（計算例）令和 19 年度の支払いが 100 万円、前回改定時の指標である令和 12 年度の指数が 90、令和 18 年度の指数が 108 の場合：

令和 19 年度の改定率（令和 18 年度の物価反映）

$$= \text{令和 18 年度指数} [108] \div \text{令和 12 年度の指数} [90] = 1.2$$

令和 19 年度の対価（改定後）

$$= \text{令和 19 年度の対価（改定前）} [100 \text{ 万円}] \times 1.2 = 120 \text{ 万円}$$