

別添4 サービス対価の算定、支払い及び改定方法

佐野市文化会館リニューアル及び文化施設運営事業
サービス対価の算定、支払い及び改定方法

佐野市

令和5年4月20日

1 サービス対価の構成

佐野市文化会館リニューアル及び文化施設運営事業（以下、「本事業」という。）の実施に対し、佐野市（以下、「市」という。）が特定事業者を支払うサービス対価は、本施設的设计・工事監理・改修工事業務に関する費用（以下、「サービス対価A」という。）、本施設及びその他施設の総括管理・維持管理・運營業務に関する費用（以下、「サービス対価B」という。）、消費税及び地方消費税から構成される。

サービス対価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 サービス対価の内訳

費用項目	費用の内容
サービス対価A	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本施設的设计・工事監理・改修工事業務 ・ その他、上記に関連して必要と認められる費用
サービス対価B	
サービス対価B-1	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本施設の開館準備業務期間に係る「総括管理業務」 ・ 本施設の休館中に係る「維持管理業務」のうち「保守・点検業務（駐車場・外構）、清掃業務、植栽管理業務等」 ・ その他、上記に関連して必要と認められる費用
サービス対価B-2	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本施設の供用開始後に係る「総括管理業務」 ・ 本施設の供用開始後に係る「維持管理業務」 ・ 本施設の供用開始後に係る「運營業務」 ・ その他、上記に関連して必要と認められる費用
サービス対価B-3	<ul style="list-style-type: none"> ・ その他施設に係る「総括管理業務」 ・ その他施設に係る「維持管理業務」 ・ その他施設に係る「運營業務」 ・ その他、上記に関連して必要と認められる費用
サービス対価B-4	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本施設及びその他施設の供用開始後に係る修繕・更新業務（※）
消費税及び地方消費税	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上記までの費用のうち課税対象外のものを除いた費用に係る消費税及び地方消費税

※修繕・更新業務にかかる費用が1件50万円未満のもの（以下、「小修繕」という。）を示す。
 詳細は「別添1 要求水準書」の「第5 1（9）修繕・更新費について」を参照すること。

2 サービス対価の算定及び支払方法

特定事業者は、本施設の設計・工事監理・改修工事、本施設及びその他施設の総括管理・維持管理・運營業務までのサービスを特定事業者の責任により一体として提供し、市は、提供されるサービスを一体のものとしてその対価を以下のとおりに支払う。

なお、支払方法の詳細は、「設計施工一括契約書」及び「指定管理者基本協定書」に規定する。

2.1 サービス対価Aの算定及び支払方法

サービス対価Aは、特定事業者が提案する本施設の設計・改修工事業務の費用に基づき、算定する。

サービス対価Aの支払方法は、以下のとおりとする。

表 2 サービス対価Aの支払方法

令和5年度
<ul style="list-style-type: none">令和5年度末に令和5年度の出来形部分について、検査を行い、検査合格後、市は請求を受けた日から14日以内に支払う。ただし、出来形部分に相応するサービス対価Aの10分の9以内の額を部分払いする。
令和6年度
<ul style="list-style-type: none">令和6年度末に令和6年度の出来形部分について、検査を行い、検査合格後、市は請求を受けた日から14日以内に支払う。ただし、出来形部分に相応するサービス対価Aの10分の9以内の額を部分払いする。 <p>※出来形の部分払いを受けた場合においても、全部の引渡し完了までの間は、特定事業者は、当該出来形部分の管理についての一切の責めを負うものとする。</p>
令和7年度
<ul style="list-style-type: none">令和7年度末に令和7年度の出来形部分について、検査を行い、検査合格後、市は請求を受けた日から14日以内に支払う。ただし、出来形部分に相応するサービス対価Aの10分の9以内の額を部分払いする。 <p>※出来形の部分払いを受けた場合においても、全部の引渡し完了までの間は、特定事業者は、当該出来形部分の管理についての一切の責めを負うものとする。</p>
令和8年度
<ul style="list-style-type: none">市は、竣工確認検査を行い、検査合格後、請求を受けた日から40日以内にサービス対価Aの残額を支払う。

2.2 サービス対価Bの算定及び支払方法

(1) サービス対価B-1の算定条件

サービス対価B-1は特定事業者が提案する本施設の開館準備業務期間に係る「総括管理業務」、本施設の休館中に係る「維持管理業務」のうち「保守・点検業務（駐車場・外構）、清掃業務、植栽管理業務等」の費用に基づき、算定する。

サービス対価B-1の支払方法は、以下のとおりとする。

表3 サービス対価B-1の支払方法

費用項目	サービス対価B-1
支払い対象期間	本施設の休館中及び開館業務期間 ・令和7年4月～令和9年3月 ※うち、「総括管理業務」の開館準備業務の費用は、令和8年4月～令和9年3月を対象期間とする。 ※改修工事期間が遅れる場合は、当該遅延後の供用開始日として市と合意した日の前日までを支払い対象期間とする。
回数	8回（2年間） ※うち、「総括管理業務」の開館準備業務の費用は、4回（1年間）とする。
支払い方法	本施設の休館中及び開館業務期間中、四半期ごとに提案に基づき指定管理者基本協定に定めた額を支払う。

(2) サービス対価B-2の算定条件

サービス対価B-2は特定事業者が提案する本施設の供用開始後に係る「総括管理業務」、本施設の供用開始後に係る「維持管理業務」、本施設の供用開始後に係る「運営業務」の費用に基づき、算定する。

サービス対価B-2の支払方法は、以下のとおりとする。

表 4 サービス対価B-2の支払方法

費用項目	サービス対価B-2
支払い対象期間	本施設の供用開始から本事業終了まで ・令和9年4月～令和19年3月 ※改修工事期間が遅れる場合は、当該遅延後の供用開始日として市と合意した日から支払い対象期間とする。
回数	40回(10年間)
支払い方法	本施設の供用開始から本事業終了まで、四半期ごとに提案に基づき指定管理者基本協定に定めた額を支払う。

(3) サービス対価B-3の算定条件

サービス対価B-3は特定事業者が提案するその他施設に係る「総括管理業務」、その他施設に係る「維持管理業務」、その他施設に係る「運営業務」の費用に基づき、算定する。

サービス対価B-3の支払方法は、以下のとおりとする。

表 5 サービス対価B-3の支払方法

費用項目	サービス対価B-3
支払い対象期間	その他施設の総括管理・維持管理・運営期間 ・令和7年4月～令和19年3月
回数	48回(12年間)
支払い方法	その他施設の総括管理・維持管理・運営期間中、四半期ごとに提案に基づき指定管理者基本協定に定めた額を支払う。

(4) サービス対価B-4の算定条件

サービス対価B-4は、事業期間中における本施設及びその他施設における修繕・更新業務について、各年度計5,000千円(税込)(令和7・8年度については3,000千円(税込))を予算額とする。

サービス対価B-4の支払方法は、以下のとおりとする。

表6 サービス対価B-4の支払方法

費用項目	サービス対価B-4
支払い対象期間	本施設及びその他施設の総括管理・維持管理・運営期間中 ・令和7年4月～令和19年3月
回数	48回(12年間)
支払い方法	本施設及びその他施設の総括管理・維持管理・運営期間中、本施設・その他施設2館合計5,000千円(税込)(令和7・8年度については3,000千円(税込))を上限額として、四半期ごとに提案に基づき指定管理者基本協定に定めた額を支払う。 特定事業者は、小修繕に係る費用として各年度で本施設・その他施設2館合計5,000千円(税込)(令和7・8年度については3,000千円(税込))を上限額と定め計画的に執行すること。

2.3 消費税及び地方消費税

消費税及び地方消費税については、サービス対価の支払期毎に算定する。

3 サービス対価の改定

3.1 サービス対価Aの改定

(1) 対象となる費用

対象となる費用は、サービス対価Aを構成する「本施設的设计・改修工事業務」に関する費用のうち「改修工事」に要する費用のみとする（以下、単に「改修工事」に要する費用」という。）。

なお、改修工事に伴う各種申請等の業務、保険付保、竣工検査・引渡し及びその他業務に要する費用は対象外とする。

(2) 基準となる指標

物価変動による、「改修工事」に要する費用の改定に使用する指標は下表のとおりとする。

表 7 基準となる指標

費用	基準となる指標
「改修工事」に要する費用	「建設物価 建築費指数(2011年基準)」(建設物価調査会) ・工事類別:「事務所-RC」

(3) 改定方法

- ① 設計施工一括契約の契約締結日（議会の議決により本契約となった日）から 12 月を経過した後、市及び特定事業者は、物価変動に基づく改定の請求をすることができる。

改定請求の条件は、「企画提案書提出日の属する月の指標値」と「改定請求のあった日（基準日）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とする。

変更額は、サービス対価Aの「改修工事」に要する費用の±1.5%に相当する金額を超える額とする。

- ② サービス対価Aは、以下の計算方法により改定する。

【改定の計算方法】

【物価変動率】

$$\text{物価変動率※} = \left(\frac{\text{改定請求のあった日（基準日）の属する月の指標値}}{\text{企画提案書提出日の属する月の指標値}} \right) - 1$$

※物価変動率に小数点以下第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。

【サービス対価Aの増減額】

物価変動率 > 0.015 の場合

$$\text{増額分} = \text{残改修工事業務費※} \times \text{物価変動率} - \text{残改修工事業務費※} \times 0.015$$

物価変動率 < -0.015 の場合

$$\text{減額分} = \text{残改修工事業務費※} \times \text{物価変動率} + \text{残改修工事業務費※} \times 0.015$$

※残改修工事業務費は、提案時の改修工事業務費から改定請求のあった日（基準日）の出来形部分に相応する改修工事等業務費を控除した額をいい、設計施工一括契約に定める「変動前残工事代金額」を指す。

- ③ ①の請求は、①、②により改修工事業務費の改定を行った日から12月経過後の本施設的设计・改修工事期間内に再度行うことができる。ただし、残工事の工期が2月以上存在することを条件とする。

この場合において、①、②の文章中の「企画提案書提出日」は「改定請求のあった日（基準日）」、「改定請求のあった日（基準日）」は「改修工事業務費の改定を行った日から12月経過後の改定請求のあった日（基準日）」、「提案時」は「改定後」とする。

3.2 サービス対価B-1・B-2・B-3の改定

(1) 対象となる費用

対象となる費用は、サービス対価Bのうち、本施設及びその他施設の総括管理業務、維持管理業務及び運営業務に要する費用（サービス対価B-1～B-3）とする。

(2) 基準となる指標

物価変動による、サービス対価B-1～B-3の改定に使用する指標は下表のとおりとする。

表 8 基準となる指標

費用	基準となる指標
サービス対価Bのうち人件費	「消費税を除く企業向けサービス価格指数」（日本銀行調査統計局） ・ 類別：諸サービス

(3) 改定方法

物価変動について、以下の計算方法に基づき、サービス対価B-1～B-3を毎年度改定することができる。

【改定の計算方法】

サービス対価B-1～B-3について、市及び特定事業者は、以下の計算方法に基づき、各業務開始年度を第1回とし、その後1年ごとに改定の申し入れを行うことができる。

なお、改定率が1.5%未満である場合は、改定を行わない。

$$C2(t) = C1(t) \times (P(m) / P(n))$$

この式において、C2(t)、C1(t)、P(m)、P(n)はそれぞれ次の額を表す。

t : 今回改定をする対価の対象年度 (t : n+1、・・・、事業終了年度)

m : 今回評価時年度

n : 前回評価時年度 (契約後未改定の場合は、指定管理者基本協定締結年度)

C2(t) : 改定後のt年度におけるサービス対価B-1の総額 ※1

C1(t) : 改定前のt年度におけるサービス対価B-1の総額 ※1

P(m) : m年度の10月1日時点で確認できる直近1年間の指標の平均

P(n) : n年度の10月1日時点で確認できる直近1年間の指標の平均

なお、第1回目の改定においては、以下のように置き換えるものとする。

C1(t) : 提案時のサービス対価B-1の総額 ※1

P(m) : 業務開始前年度の10月1日時点で確認できる直近1年間の指標の平均 ※2

P(n) : 企画提案書提出日の属する月の指標の確定値 (令和5年8月の指標の確定値)

※1 サービス対価B-2の改定の場合は「B-1の総額」部分を「B-2の総額」に、サービス対価B-3の改定の場合は「B-1の総額」部分を「B-3の総額」に置き換えるものとする。

※2 サービス対価B-1及びB-3の業務開始前年度は令和6年度、サービス対価B-2の業務開始前年度は令和8年度とする。

3.3 光熱費の改定内容について

光熱費（電気・ガス代）については、各年度で定める以下に示す金額を下限額として、「別添3 様式集」の様式 7-6、様式 7-7 の維持管理業務費に示す「光熱費」に基づき、特定事業者が提案した年度ごとの光熱費（基準額）を支払う。

特定事業者が実際に負担した光熱費（実績額）が基準額を上回った場合は、市は特定事業者に対して、特定事業者の事業報告書における収支決算書に基づき、翌年度の10月末に基準額を超過した額を支払う。

また、実績額が基準額を下回った場合は、特定事業者は市に対して基準額と実績額の差額を支払う。

令和7・8年度の下限額	: 7,700 千円
令和9年度～18年度の下限額	: 24,000 千円

3.4 収支差額の返還について

サービス対価 B の各年度の収支差額が、予め合意した上限額（収支予算書における収支差額）が指定管理料の5%以上を上回った場合は、原則として超過した額の20%を、指定管理料の5%未満上回った場合は、原則として超過した額の10%を市に返還する。

3.5 その他の改定内容について

その他の改定については、特定事業者または市から改定の申し入れを行い、協議の上、市及び特定事業者の合意により改定を行う。