

(仮称) 島松地区複合施設整備・管理運営事業

業務対価の支払い方法および改定方法

令和 6 年 (2024 年) 9 月 12 日

恵庭市

目 次

1 業務対価の構成.....	1
2 業務対価の算定及び支払方法.....	2
(1) 業務対価 A の算定及び支払方法	2
(2) 業務対価 B の算定及び支払方法	3
3 業務対価の改定.....	4
(1) 業務対価 A の改定.....	4
(2) 業務対価 B の改定.....	5
4 市内企業への発注提案金額が未達成の場合に徴収する金額の算定方法.....	7
(1) 発注提案金額について.....	7
(2) 未達成となった場合の金額及び徴収方法.....	7
(3) 本市が事業者から徴収する金額の算定方法.....	7

1 業務対価の構成

（仮称）島松地区複合施設整備・管理運営事業（以下、「本事業」という。）の実施に対し、恵庭市（以下、「本市」という。）が事業者を支払う業務対価は、既存駐輪場等解体撤去復旧・設計・建設業務に係る費用（以下、「業務対価 **A**」という。）、統括管理業務、維持管理業務及び運営業務に係る費用（以下、「業務対価 **B**」という。）、消費税及び地方消費税から構成される。業務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。

費用項目	費用の内容
業務対価 A	○既存駐輪場等解体撤去復旧・設計・建設・工事監理業務 ○その他、上記に関連して必要と認められる費用
業務対価 B	○統括管理業務 ○維持管理業務 ○運営業務 ○その他、上記に関連して必要と認められる費用
消費税及び地方消費税	○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

2 業務対価の算定及び支払方法

事業者は、（仮称）島松地区複合施設（以下、「本施設」という。）の既存駐輪場等解体撤去復旧・設計・建設・工事監理業務、統括管理業務、維持管理業務及び運営業務までの業務を事業者の責任により一体として実施し、本市は、事業者が実施する業務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、業務対価の算定及び支払方法の詳細は、「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。

（１）業務対価 A の算定及び支払方法

業務対価 A は、事業者が提案する既存駐輪場等解体撤去復旧・設計・建設・工事監理業務に係る費用に基づき、算定する。

業務対価 A の支払方法は、以下のとおりとする。

令和 7 年度 （2025 年度）
・ 令和 7 年度末に、設計業務、既存駐輪場等解体撤去業務（復旧除く）について、検査を行い、検査合格後本市は請求を受けた日から 14 日以内に支払う。 ・ 令和 7 年度中に、設計施工一括契約書（案）第 36 条に基づく、前払金請求をすることができる。
令和 8 年度 （2026 年度）
・ 本市は、竣工確認検査を行い、検査合格後、請求を受けた日から 40 日以内にサービス業務対価 A の残額を支払う。

※令和 6 年度 （2024 年度）の業務対価 A の支払いはない

(2) 業務対価 B の算定及び支払方法

業務対価 B は選定事業者が提案する統括管理業務、維持管理業務及び運営業務に係る費用に基づき、算定する。

業務対価 B の支払方法は、以下のとおりとする。

費用項目	業務対価 B
支払い対象期間	統括管理・維持管理・運営期間 ・令和 9 年（2027 年）2 月～令和 24 年（2042 年）3 月
回数	61 回（15 年 2 ヶ月間）
支払い方法	統括管理・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。

2. 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、業務対価 **B** の支払期毎に算定する。

3 業務対価の改定

(1) 業務対価 A の改定

①対象となる費用

対象となる費用は、業務対価 A を構成する「建設業務」に関する費用のうち「建設工事」に要する費用のみとする（以下、単に「建設工事」に要する費用という。）なお、建設工事に伴う各種申請等の業務、施設に関する保険付保、竣工検査・引渡し、什器備品の調達、設置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、「建設工事」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。

費用	基準となる指標
「建設工事」に要する費用	「建設物価」（建設物価調査会） ・ 建築費指数（指数表）都市別指数（札幌） 構造別平均 R C

③改定方法

契約締結日の属する月の最新の指標値と本施設の工事着手届出日の属する月の最新の指標値を比較し、**1.5%**を超える物価変動がある場合は、本市及び事業者は、物価変動に基づく改定の申し入れを行うことができる。

変更額は、業務対価 A の「建設工事」に要する費用の **1.5%**に相当する金額を超える額とする。

【改定の計算方法】

(増額の場合)

$$S_{+} = \{P2 - P1 - (P1 \times 1.5 / 100)\}$$

S₊：増額スライド額

P1：設計施工一括契約書に記載された業務対価 A のうち、「建設工事」に要する費用

P2：変動後（本施設の着工日）の指標値に基づき算出した業務対価 A のうち、「建設工事」に要する費用

(減額の場合)

$$S_{-} = \{P2 - P1 + (P1 \times 1.5 / 100)\}$$

S₋：減額スライド額

P1：設計施工一括契約書に記載された業務対価 A のうち、「建設工事」に要する費用

P2：変動後（本施設の着工日）の指標値に基づき算出した業務対価 **A** のうち、「建設工事」に要する費用

（２）業務対価 **B** の改定

①対象となる費用

対象となる費用は、業務対価 **B** のうち、統括管理業務、維持管理業務及び運営業務に要する人件費とする（以下、「業務対価 **B** の人件費」という）。

②改定内容

業務対価 **B** の人件費の改定内容は、物価変動を対象とする。

対象費用	改定内容
業務対価 B の人件費	・物価変動による改定

③基準となる指標

物価変動による、業務対価 **B** の人件費の改定に使用する指標は下表のとおりとする。

費用	基準となる指標
業務対価 B のうち人件費	「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 ※用いる指標がなくなる、又は内容が見直されて本事業の実態に沿わない場合は、その後の対応方法について本市と事業者との間で協議して定める。 ※指標は、事業者の提案を踏まえて、本市と協議により本市が認めた場合に限り変更することも可能とする。

④改定方法

物価変動について、以下の計算方法に基づき、人件費を毎年度改定することができる。

【改定の計算方法】

変更額は、基準額（事業者が人件費として提案した費用をいう。以下同じ。）の **1.5%** に相当する金額を超える額とする。

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

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 年度における人件費の総額

C1 (t) : 改定前の t 年度における人件費の総額

P (m) : 今回改定時の m 年度の最新の基準となる指標値

P (n) : 前回改定時の n 年度の最新の基準となる指標値

⑥その他の改定内容について

物価変動の他、下記の要因により人件費が変動する場合、業務対価 **B** を改定することができる。

- ・ 本市の都合による改修等による施設休止等の人員配置の変動
- ・ 本市の都合による開設期間又は開館時間の変更
- ・ その他、本市の都合による変動

⑦人件費以外について

人件費以外については、原則改定しないこととする。

4 市内企業への発注提案金額が未達成の場合に徴収する金額の算定方法

(1) 発注提案金額について

- ①優先交渉権者決定基準の「地域経済への配慮・貢献」のうち、「設計・建設業務における市内企業への発注金額」について、事業実施段階で提案時の金額（以下、「発注提案金額」という。）に達しているか確認するため、以下の書類を提出すること。

ア 代表企業などとの請負契約書

イ 下請事業者との請負契約書など（設計・建設は一次下請け、電気・機械設備は三次下請けまで）

- ②発注提案金額が、実施段階で達していない場合については、市内企業とのヒアリング状況などを書類にて提出し、本市と協議の上発注提案金額に達するよう努めること。

(2) 未達成となった場合の金額及び徴収方法

事業実施段階で最終的に発注提案金額を満足できない場合の罰則規定として、未達成度に応じた金額を市が事業者から徴収する。

(3) 本市が事業者から徴収する金額の算定方法

本市は、発注提案金額と事業者から実際に設計・建設業務において地元企業へ発注された金額（以下、「発注実績金額」という。）を比較し、未達成度に応じて、以下の算定方法に基づき算出された金額を特定事業者から徴収する。

【本市が事業者から徴収する金額の算定方法】

$$P=K1 \times (K2 \div K3) \times \alpha$$

P：市が事業者から徴収する金額

K1：業務対価 A

K2：事業者が得た当該項目の得点（点）

K3：評価点（100 点）

α ：1－（発注実績金額÷発注提案金額）