

真岡市複合交流拠点施設整備運営事業

サービス対価の支払い方法

真 岡 市

令和3年1月

1 サービス対価の構成

真岡市複合交流拠点施設整備運営事業（以下、「本事業」という。）の実施に対し、真岡市（以下、「市」という。）が特定事業者を支払うサービス対価は、設計・建設業務に係る費用（以下、「サービス対価 A」という。）、総括管理業務、維持管理業務及び運営業務に係る費用（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">・ 設計・建設業務・ 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	<ul style="list-style-type: none">・ 総括管理業務・ 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	<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

2 サービス対価の算定及び支払方法

特定事業者は、真岡市複合交流拠点施設（以下、「本施設」という。）の設計・建設業務、総括管理業務、維持管理業務及び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、サービス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。

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設計・建設業務に係る費用に基づき、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 3 年度
<ul style="list-style-type: none">令和 3 年度末に令和 3 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。 ※出来形の部分払いを受けた場合においても、全部の引渡しが完了するまでの間は、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。
令和 4 年度
<ul style="list-style-type: none">令和 4 年度末に令和 4 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。 ※出来形の部分払いを受けた場合においても、全部の引渡しが完了するまでの間は、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。
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。 ※出来形の部分払いを受けた場合においても、全部の引渡しが完了するまでの間は、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。
令和 6 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

サービス対価 B は選定事業者が提案する総括管理業務、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。

サービス対価 B の支払方法は、以下のとおりとする。

表 3 サービス対価 B の支払方法

費用項目	サービス対価 B
支払い対象期間	総括管理・維持管理・運営期間 ・令和 6 年 7 月～令和 22 年 3 月
回数	63 回 (15 年 9 ヶ月間)
支払い方法	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。

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 B 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「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。

表 4 基準となる指標

費用	基準となる指標
「建設工事」に要する費用	「建設工事費デフレーター」（国土交通省） ・工事類別：「建築総合－非住宅」

(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、市及び特定事業者は、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、サービス対価 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サービス対価 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サービス対価 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サービス対価 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サービス対価 A のうち、「建設工事」に要する費用

3.2 サービス対価 B 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、総括管理業務、維持管理業務及び運営業務に要する人件費とする（以下、「サービス対価 B の人件費」という）。

(2) 改定内容

サービス対価 B の人件費の改定内容は、物価変動を対象とする。

表 5 サービス対価 B の人件費の改定内容

対象費用	改定内容
サービス対価 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、サービス対価 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。

表 6 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	<p>「企業向けサービス価格指数」（日本銀行調査統計局）</p> <p>・ 類別：諸サービス</p> <p>※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市と特定事業者との間で協議して定める。</p> <p>※指標は、指定管理者の提案を踏まえて、市と協議により市が認めた場合に限り変更することも可能とする。</p>

(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（特定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

(5) 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、サービス対価 B を改定することができる。

- ・ 利用実績の変動
- ・ 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
- ・ 市の都合による開設期間又は開館時間の変更
- ・ その他、市の都合による変動

4 インセンティブの付与

4.1 対象となる業務

本施設における子育て支援機能の屋内型子ども広場について、利用者数が一定数を上回った場合、指定管理者へインセンティブを付与する。

4.2 インセンティブの設定及び算定方法

インセンティブの基準となる利用者数について、本施設は、新規施設であるため、供用開始後3年間の利用実績を基準とする。ただし、令和6年度は供用開始後6か月間の利用となるため、年間利用人数を2倍にして用いる。

インセンティブの付与の開始年度は令和9年度とする。

【インセンティブの算定方法】

$$I = (R1 - R2) \times F$$

I：インセンティブ（金額）

R1：利用者数（単年度）

R2：令和6年度～令和8年度までの利用者数から設定した基準値

F：利用料金の単価（市内利用者、市外利用者で異なる利用料金である場合、市内利用者の利用料金とする。）

5 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

5.1 対象となる金額及び徴収方法

事業者選定基準の「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。）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特定事業者から徴収する。

5.2 市が特定事業者から徴収する金額の算定方法

市は、発注提案金額と特定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。

【市が特定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：市が特定事業者から徴収する金額

K1：請負金額

K2：特定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）