

常盤通りにぎわい交流拠点利活用事業  
(旧山口井筒屋宇部店跡地利活用事業)

サービス対価の算定、支払及び改定方法

宇部市

令和5年1月17日

## 《目 次》

1	サービス対価の構成 .....	1
2	サービス対価の算定及び支払方法 .....	2
2.1	サービス対価 A の算定及び支払方法 .....	2
2.2	サービス対価 B の算定及び支払方法 .....	3
2.3	消費税及び地方消費税 .....	3
3	サービス対価の改定 .....	4
3.1	サービス対価 A の改定 .....	4
3.2	サービス対価 B の改定 .....	6

## 1 サービス対価の構成

常盤通りにぎわい交流拠点利活用事業（以下、「本事業」という。）の実施に対し、宇部市（以下、「市」という。）が特定事業者を支払うサービス対価は、公共施設等の設計・建設業務に係る費用（以下、「サービス対価 A」という。）、公共施設等の総括管理業務、公共施設等の維持管理業務、公共施設等の運營業務に係る費用（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。

なお、公共施設建物譲渡方式を選択する場合は、上記のサービス対価 A を公共施設建物譲渡対価と置き換える。

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 (もしくは公共施設建物 譲渡対価)	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 公共施設等の設計・建設業務</li><li>・ その他、上記に関連して必要と認められる費用</li></ul>
サービス対価 B	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 公共施設等の総括管理業務</li><li>・ 公共施設等の維持管理業務</li><li>・ 公共施設等の運營業務</li><li>・ その他、上記に関連して必要と認められる費用</li></ul>
消費税及び地方消費税	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 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</li></ul>

## 2 サービス対価の算定及び支払方法

特定事業者は、本事業の公共施設等の設計・建設業務、公共施設等の総括管理業務、公共施設等の維持管理業務、公共施設等の運営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。

### 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公共施設等の設計・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 5 年度
<ul style="list-style-type: none"><li>令和 5 年度末に令和 5 年度の出来高部分について、検査を行い、検査合格後、市は請求を受けた日から 15 日以内に支払う。</li><li>ただし、出来高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。</li></ul> ※出来高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、当該出来高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"><li>令和 6 年度末に令和 6 年度の出来高部分について、検査を行い、検査合格後、市は請求を受けた日から 15 日以内に支払う。</li><li>ただし、出来高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。</li></ul> ※出来高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、当該出来高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 7 年度
<ul style="list-style-type: none"><li>令和 7 年度末に令和 7 年度の出来高部分について、検査を行い、検査合格後、市は請求を受けた日から 15 日以内に支払う。</li><li>ただし、出来高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。</li></ul> ※出来高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、当該出来高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 8 年度
<ul style="list-style-type: none"><li>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。</li></ul>

## 2.2 公共施設建物譲渡対価の算定及び支払方法

公共施設建物譲渡方式を選択する場合の公共施設建物譲渡対価は、特定事業者が提案する公共施設等の設計・建設業務に係る費用に基づき、算定する。

公共施設建物譲渡対価の支払方法は、以下のとおりとする。

表 3 公共施設建物譲渡対価の支払方法

支払方法
<ul style="list-style-type: none"><li>市は、公共施設建物譲渡契約の定めに基づいた公共施設建物譲渡対価を公共施設等引渡し時に一括して支払う。</li><li>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 30 日以内に公共施設建物譲渡対価を支払う。</li></ul>

## 2.3 サービス対価 B の算定及び支払方法

サービス対価 B は特定事業者が提案する公共施設等の総括管理業務、公共施設等の維持管理業務、公共施設等の運營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 4 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 8 年 8 月～令和 28 年 3 月
回数	78 回 (19 年 8 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。

## 2.4 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

サービス対価の改定に係る事項を以下に示す。

#### 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 5 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－非住宅総合」

(3) 改定方法

- ① 企画提案書提出日の属する月の最新の指標値と公共施設等の工事着手日後の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。

- 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】

物価変動率＝

(工事着手後の基準日の属する月の指標値／企画提案書提出日の属する月の最新の指標値)－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

増額分＝残建設工事業務費※×物価変動率－残建設工事業務費※×0.015

物価変動率<－0.015の場合

減額分＝残建設工事業務費※×物価変動率＋残建設工事業務費※×0.015

※残建設工事業務費は、提案時の建設工事業務費から工事着手日後の基準日の出来形部分に相応する建設工事等業務費を控除した額をいう。

- ③ ①の請求は、①、②により建設工事業務費の改定を行った日から12月経過後の公共施設等の設計及び建設に関する業務期間内に再度行うことができる。この場合において、①、②の文章中の「企画提案書提出日」は「工事着手日後の基準日」、「工事着手日後の基準日」は「建設工事業務費の改定を行った日から12月経過後の基準日」、「提案時」は「改定後」とする。

- ④ ①から③までに定める工事着手日後の基準日は、①の請求があった日とし、建設工事業務費の改定を行った日から12月経過後の基準日は、③の請求があった日とする。

### 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 の総括管理業務（供用開始準備業務は除く）、維持管理業務及び運營業務に係る費用とする。

#### (2) 基準となる指標

物価変動による、サービス対価 B 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

該当する業務	基準となる指標
総括管理業務（供用開始準備業務は除く）	「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：その他諸サービス
維持管理業務	
運營業務	

※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。

#### (3) 改定方法

サービス対価 B は、以下の計算方法に基づき、令和 8 年度を第 1 回とし、その後 3 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 年度における費用の総額
- C1(t) : 改定前の t 年度における費用の総額
- 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

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
- P(m) : 令和 8 年 10 月 1 日時点で確認できる最新の基準となる指標値
- 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 4 月の指標の確定値)