付属13

総合文化センター等跡地活用事業

業務対価の支払方法及び改定方法
（案）

令和８年１１月

稲沢市

目　次

１　業務対価の構成. 1
２　支払方法 1
３　各段階における契約金額の決定及び変更方法. 2
４　契約金額内訳書の作成方法. 3
５　設計変更以外の業務対価の改定方法. 3
６　提案内容の履行の確認. 4

1　業務対価の構成

総合文化センター等跡地活用事業（以下「本事業」という。）の実施に対し、稲沢市（以下「発注者」という。）が DBO 事業者に支払う業務対価は、次の各業務に係る対価及び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。

区分	対象業務・費用の内容
業務対価Ａ	設計業務に係る費用
業務対価Ｂ	建設業務に係る費用
業務対価Ｃ	工事監理業務に係る費用
業務対価Ｄ	開業準備業務に係る費用（別途締結する随意契約に基づく対価）
業務対価Ｅ	維持管理業務及び運営業務に係る指定管理料
消費税及び地方消費税	各業務対価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

利用料金収入及び自主事業収入は、要求水準書及び指定管理者基本協定に定めるところにより DBO 事業者の収入とし、上記の業務対価には含めない。

2　支払方法

（１）設計業務に係る対価

・設計業務委託契約に定める額を、設計業務完了年度に支払う。

・支払時期は、適法な請求書を受理した日から 30 日以内とする。

（２）建設業務に係る対価

・建設工事請負契約に定める額を、各年度の出来高に応じて支払う。

・年度別の支払限度額及び出来高予定額は、DBO 事業者の提案及び契約締結時の工程を踏まえ、契約締結時までに確定する。

ア　支払限度額及び出来高予定額

・支払限度額及び出来高予定額は、DBO 事業者の提案に基づき、協議の上、決定する。

イ　前金払

・前金払を行う場合は、建設工事請負契約及び関係法令等に基づく。前払金の額は、各会計年度の出来高予定額を基礎として算定する。

・前会計年度末の出来高が出来高予定額に達していない場合は、当該出来高予定額に達するまで、次年度の前払金を請求できない。

ウ　中間前金払及び部分払

・中間前金払又は部分払は、建設工事請負契約に定める条件により行う。

・同一会計年度における中間前金払と部分払の併用可否は、建設工事請負契約及び支払予定表に定める。

エ　部分引渡し及び完成払

・要求水準書又は設計図書に指定部分がある場合、建設工事請負契約に基づき部分引渡しを行い、当該部分に相応する請負代金を支払う。
・完成払は、契約金額から支払済みの前払金、中間前払金、部分払金及び部分引渡しに係る支払額を控除した額とする。

（３）工事監理業務に係る対価

・工事監理業務委託契約に定める額を、工事監理業務完了年度に支払う。
・一部完了払を行う場合は、工事監理業務委託契約第 24 条及び支払予定表に基づく。

（４）開業準備業務に係る対価

・開業準備業務委託契約に定める額を、業務完了後に支払う。
・開業準備期間中の本施設の光熱水費は、DBO 事業者の負担とする。
・維持管理及び運営に必要な教育訓練に要する費用は、DBO 事業者の負担とする。

（５）維持管理業務及び運営業務に係る対価

・供用開始日から事業期間終了まで、指定管理者基本協定及び各年度の年度協定に定める指定管理料を支払う。
・支払時期、回数及び各回の支払額は、年度協定に定める。
・利用者数、光熱水費その他事業環境の変動に伴う指定管理料の変更又は精算は、募集要項等、リスク分担表、質問回答書及び指定管理者基本協定に基づき、個別事象ごとに協議して決定する。

３　各段階における契約金額の決定及び変更方法

DBO 事業者は、優先交渉権者決定後、提案時の事業費内訳書と同じ区分により契約金額内訳書を提出する。発注者の指示により要求水準書等を変更する場合は、各個別契約に従い契約金額を変更する。変更額は、直近の内訳書の数量及び単価を基礎とし、内訳書に単価がない場合は、物価資料等の刊行物、類似項目の単価又は見積書等を参考に協議して定める。

４　契約金額内訳書の作成方法

・公共建築工事積算基準その他発注者が指定する基準による。

・設計、建設、工事監理、開業準備、維持管理及び運営の費用を明確に区分する。

・金入り内訳書、金抜き内訳書、数量調書、単価根拠及び参考見積書を提出する。

５　設計変更以外の業務対価の改定方法

（１）建設業務

建設業務に係る請負代金額の改定は、原則、建設工事請負契約第 21 条に定める賃金又は物価の変動に基づく請負代金額の変更による。改定の種類、発動条件及び算定方法は次のとおりとする。

区分	条件	負担割合
全体スライド	契約締結日から 12 か月を経過した後、賃金又は物価の変動により残工事代金額が不適当となったとき。再度の請求は直前の改定基準日から 12 か月経過後とする。	変動前後の残工事代金額の差額のうち、変動前残工事代金額の 1.5%を超える額を改定する。1.5%以内は請求者側の負担とする。

ア　基準日及び対象額

・全体スライドの基準日は、原則として請求日とする。

・対象額は、基準日時点における未施工部分に相応する残工事代金額とする。基準日前に搬入済み又は発注者が出来形として確認したものは対象外とする。

イ　指標の選定

・建設に係る資材費等の物価変動の指標は、一般財団法人建設物価調査会「事務所 RC（名古屋)」を適用する。

・指数のみで実勢価格を適切に反映できない資材・設備は、DBO 事業者が契約書、見積書、発注書、納品書及び請求書等を提出し、発注者が適当と認める実購入価格を用いる。

（２）維持管理業務及び運営業務

業務対価Ｅは、労務費及び光熱水費に区分し、各区分の基準額に対応する改定率を乗じて、毎年度改定する。自主事業費、租税公課、減価償却費、支払利息及び DBO 事業者の提案により追加した費用は改定対象外とする。

区分	対象経費	改定指標
労務費	維持管理及び運営に係る労務費等	厚生労働省「地域別最低賃金」愛知県の年度平均。
光熱水費	電気使用料・燃料使用料・上下水道使用料等	総務省「消費者物価指数」光熱・水道のうち該当する分類の年度平均。料金制度の変更等により、当該指数と実際の料金水準が著しく乖離する場合は、契約単価及び請求実績を踏まえ、協議して定める。

ア　基準日、見直し時期及び見直し条件

・基準指数は、提案書提出期限日の属する年度の前年度平均とする。

・毎年度 1 回、t 年度の指定管理料は、t-2 年度の年度平均指数と前回改定に用いた基準指数を比較して算定し、t 年度の年度協定に反映する。

・初回改定は供用開始年度から適用し、提案書提出期限日の属する年度の前年度平均と、供用開始年度の 2 年度前の年度平均を比較する。

イ　算定式

各費用区分の改定後基準額 ＝ 前回改定後の当該費用区分の基準額 ×（今回指数 ÷ 前回改定時指数）

改定後指定管理料 ＝ 改定対象各区分の改定後基準額の合計 ＋ 改定対象外経費 ± 個別精算額

・改定率は小数点以下第 4 位未満を切り捨て、改定額は 1,000 円未満を切り捨てる。

・消費税及び地方消費税は、改定後の税抜額に支払時点の税率を乗じて算定する。

ウ　個別協議

・指数の廃止・改編、料金制度の大幅変更又は指数と実勢価格の著しい乖離がある場合は、代替指標又は実績資料により協議して定める。

・感染症、地震、予測不能な燃料価格の急騰その他不可抗力により事業環境が大きく変動した場合は、通常の年次改定とは別に、リスク分担表及び指定管理者基本協定に基づき協議する。

・利用料金収入の減少又は増加は物価改定の対象に含めず、需要変動又は不可抗力に関する別途の規定により取り扱う。

（３）開業準備業務

要求水準書等の変更、不可抗力その他当事者の責めに帰すことができない事由により費用が増減した場合は、別途締結する開業準備業務委託契約に基づき協議する。

（４）消費税及び地方消費税

税率が変更された場合は、支払時点で適用される法令に従い税額を変更する。

６　提案内容の履行の確認

DBO 事業者が提案した性能、機能又はサービス水準が達成されない場合は、各事業契約及びモニタリング計画に基づき、是正、再履行、業務対価の減額、損害賠償請求、指定管理者の指定の取消しその他必要な措置を講じる。