

旧小千谷総合病院跡地整備事業  
サービス対価の算出及び支払方法

令和元年 7 月

小千谷市

## 1. 基本的な考え方

本市は、定期的にモニタリングを行い、本契約に定められた業務水準が達成されていることを確認したうえで、本事業に係るサービス対価を、事業者に対して、本事業期間終了時まで支払う。

なお、本市は提供されるサービスを一体のものとして購入し、その対価も一体のものとして、サービスに応じ一括又は本事業期間にわたり支払うものとする。

## 2. 支払の構成及び事業者の収入・負担

### (1) 支払の構成

本市が事業者を支払うサービス対価は、「設計・建設・開業準備期間における統括マネジメント業務」、「設計業務」、「建設・工事監理業務」及び「開業準備業務」に係る部分（以下「サービス対価A」といい、それぞれの内訳は下表のとおり。）、「維持管理・運営期間における統括マネジメント業務」、「総務・経理業務」、「維持管理業務」及び「運営業務」に係る部分（以下「サービス対価B」という。）、並びに消費税相当額から構成される。

支払対象	名称	概要
「設計・建設・開業準備期間における統括マネジメント業務」、「設計業務」、「建設・工事監理業務」及び「開業準備業務」に係る対価	サービス対価A	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設計・建設・開業準備期間における統括マネジメント業務に要する費用</li> <li>・ 設計業務に要する費用</li> <li>・ 建設・工事監理業務に要する費用</li> <li>・ 開業準備業務に要する費用</li> <li>・ 事業者の設立・運用に係る経費、保険料等</li> <li>・ その他必要な費用、事業者利益等</li> </ul>
「維持管理・運営期間における統括マネジメント業務」、「総務・経理業務」、「維持管理業務」及び「運営業務」に係る対価	サービス対価B	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 維持管理・運営期間における統括マネジメント業務に要する費用</li> <li>・ 総務・経理業務に要する費用</li> <li>・ 維持管理業務に要する費用</li> <li>・ 運営業務に要する費用</li> <li>・ 維持管理業務及び運営業務に要する電気、水道、燃料（灯油・ガス）の使用料（民間収益事業に要する電気、水道、燃料（灯油・ガス）の使用料を除く）に相当する額</li> <li>・ その他必要な費用、事業者利益等</li> </ul> <p>※民間収益事業に要する費用は含まない。</p>
消費税相当額	サービス対価A	サービス対価Aに係る消費税及び地方消費税
	サービス対価B	サービス対価Bに係る消費税及び地方消費税

## **(2) 事業者の収入**

### **① サービス対価**

事業者は、本施設の整備完了後及び供用開始から事業期間終了までの間、本事業において事業者が提供するサービスへの対価として、本市より定期的にサービス対価の支払いを受ける。

### **② 公共施設の利用料金**

事業者は、公共施設のうち、企画展示スペース、スタジオ、多目的室、屋外広場等について、条例に定める額を上限として、事業者が指定管理者として本市の承認を受けて定める額の利用料を徴収し、自らの収入とすることができる。

また、託児スペースを活用した乳幼児の一時預かりサービスの利用料についても、事業者の収入とすることができる。

### **③ 民間収益事業における直接収入**

事業者は、民間収益事業の売上を自らの収入とすることができる。

また、コインロッカー、自動販売機、公衆電話使用による売上金の他、本市の承認を事前に受け実施する民間収益事業により売上金が発生する場合は、その収入を自らの収入とすることができる。

## **(3) 事業者の負担**

事業者は、次の費用について事業者の収入より負担するものとする。

### **① 本施設の整備段階における費用**

事業者は、公共施設及び民間施設について、「設計・建設・開業準備期間における統括マネジメント業務」、「設計業務」、「建設・工事監理業務」及び「開業準備業務」に必要な費用を負担する。

### **② 本施設の維持管理・運営に係る費用**

事業者は、公共施設及び民間施設について、「維持管理・運営期間における統括マネジメント業務」、「総務・経理業務」、「維持管理業務」及び「運営業務」に必要な費用を負担する。なお、事業期間中の本施設の維持管理・運営に係る光熱水費及び通信費は、事業者の負担とする。

### **③ 施設使用料・借地料**

事業者は、民間収益事業に関する施設使用料・借地料を負担する。なお、事業者は、使用料・借地料は、維持管理期間及び運営期間にわたり、年1回4月に本市に支払う。

### 3. 支払の算出方法

#### (1) サービス対価A

サービス対価Aは「設計・建設・開業準備期間における統括マネジメント業務」、「設計業務」、「建設・工事監理業務」及び「開業準備業務」に要する費用とし、事業者の設立及び開業準備に要する費用、保険料、開業準備期間中に発生する光熱水費等の諸経費を含むものとする。サービス対価Aの対象となる業務は、要求水準書に示す業務のうち、次のとおりとする。

##### ア 統括マネジメント業務

- ・ 設計・建設・開業準備期間における統括マネジメント業務

##### イ 設計業務

- ・ 事前調査業務
- ・ 本施設の設計業務
- ・ 本施設整備に伴う各種申請等の業務
- ・ 本市の国庫交付金申請等に必要な各種申請資料の作成補助業務
- ・ その他、業務を実施する上で必要な関連業務

##### ウ 建設・工事監理業務

- ・ 本施設の建設業務
- ・ 本施設の工事監理業務
- ・ 近隣対応・対策
- ・ 所有権設定に係る業務
- ・ その他、業務を実施する上で必要な関連業務

##### エ 開業準備業務

- ・ 市民協働体制の構築に関する業務
- ・ 開館時における広報、利用促進等業務
- ・ web サイト開設業務
- ・ 什器・備品等の調達、設置業務
- ・ システムの構築業務
- ・ 図書等資料の選定・購入、移設、装備等業務
- ・ デジタル資料作成・展示準備業務
- ・ その他、業務を実施する上で必要な関連業務

## (2) サービス対価B

### ① 対象となる業務

サービス対価Bは、「維持管理・運営期間における統括マネジメント業務」、「総務・経理業務」「維持管理業務」及び「運営業務」に要する費用とし、事業者の会社運営に要する費用、保険料等の諸経費及び光熱水費相当額を含むものとする。サービス対価Bの対象となる業務は、要求水準書に示す維持管理業務及び運営業務のうち、次のとおりとする。

#### ア 統括マネジメント業務

- ・ 維持管理・運営期間における統括マネジメント業務
- ・ 総務・経理業務

#### イ 維持管理業務

- ・ 建築物保守管理業務
- ・ 建築設備保守管理業務
- ・ 什器・備品等保守管理業務
- ・ 外構等維持管理業務
- ・ 環境衛生・清掃業務
- ・ 保安警備業務
- ・ 修繕業務
- ・ その他、業務を実施する上で必要な関連業務

#### ウ 運営業務

- ・ 統括的業務
- ・ 市民協働・企画に関する業務
- ・ 図書館運営業務
- ・ (仮称) 郷土資料館運営業務
- ・ その他施設の運営業務
- ・ その他、業務を実施する上で必要な関連業務

## (3) 消費税相当額

本市は、各サービス対価の支払の都度、当該サービス対価に係る消費税相当額（消費税及び地方消費税）を支払うものとする。

ただし、モニタリングの結果によりサービス対価が減額された場合や、物価の変動に伴いサービス対価が増減した場合には、増減後のサービス対価に応じた消費税相当額を支払うものとする。

#### 4. 支払方法

##### (1) サービス対価A

サービス対価Aは、下表の2つに分類される。

本市は、事業者から請求があった場合には、事業契約の規定に従い、本市への請求及び下表の分類毎に、サービス対価Aを支払う（消費税及び地方消費税を含む）。

なお、下表については、事業者提案の提案スケジュールに基づき変更される場合がある。

分類	費用	支払方法	支払予定
サービス対価A-1	設計・建設・開業準備期間における統括マネジメント業務、設計業務、建設・工事監理業務 事業者の設立・運用に係る経費、保険料等	年度払い及び完成払い	(1回目) 令和3年5月 (2回目) 令和4年5月 (3回目) 令和5年1月
サービス対価A-2	開業準備業務	完成払い	令和5年5月

##### (2) サービス対価B

本市は、事業契約の規定に従い、事業者に対してサービス対価Bを運営・維持管理期間にわたり支払う。サービス対価Bの料金は、支払予定総額を指定期間の月数で按分することにより月額を算定する。第1回の支払を令和5年4月から6月分（3か月分）とし、以降3か月ごとで年4回、令和20年1月から3月分（3か月分）まで支払う。

##### (3) 支払手続き

###### ① サービス対価A

事業者は、事業契約の規定に従い、本市の確認を受けた後、サービス対価Aについて、速やかに本市に対して請求書を提出することとする。本市は、請求を受理した日から30日以内に支払を行う。

###### ② サービス対価B

事業者は、事業契約の規定に従い、本市に対して毎月業務終了後、10営業日以内に業務報告書（月報）及び維持管理業務及び運営業務に要した電気、水道、燃料（灯油・ガス）の使用量（月）（民間収益施設に要した分を除く）がわかる報告書（以下「使用量報告書」という。）を当該使用量が確認できる資料を添えて提出する。ただし、毎年度3月の業務報告書（月報）及び使用量報告書については3月31日付けで提出することとする。

本市は、業務報告書（月報）及び使用量報告書受領後、速やかにモニタリングを実施

し、その結果と減額ポイントを通知する。また、支払月にあっては減額ポイントを勘案した支払額を事業者へ通知する。

事業者は、支払額の通知を受領後、速やかに本市に対して請求書を提出することとする。本市は、請求を受理した日から 30 日以内に支払を行う。

## 5. サービス対価の改定

### (1) 物価変動に伴うサービス対価Aの改定

#### ① 改定方法

整備期間又は既存施設の解体期間中に、日本国内における賃金水準又は物価変動により、サービス対価Aが不相当となった場合、小千谷市工事請負契約約款に基づき行われている小千谷市内の公共工事に準じる等し、本市と事業者の協議のうえ、サービス対価Aの改定を行うことができる。

#### ② 支払方法

物価変動による改定を行う場合にあっては、その増額対象の業務内容によりサービス対価Aを増額して支払を行う。

### (2) 物価変動に伴うサービス対価Bの改定

本市及び事業者は、各事業年度のサービス対価Bについて、以下の価格指数に基づき算定される改定指標に前回改定時と比べ1.5%以上の変動が認められる場合に改定を行う。なお、当該改定指標は、優先交渉権者決定後、事業者の提案に合理性及び妥当性があると本市が認める場合において、協議のうえで見直しを行うことがある。

対象となる業務	使用する価格指数
・ 維持管理業務	「企業向けサービス価格指数」建物サービス (日本銀行調査統計局より)
・ 維持管理・運営期間における統括マネジメント業務に要する費用 ・ 総務・経理業務に要する費用 ・ 運営業務	「企業向けサービス価格指数」総平均 (日本銀行調査統計局より)

価格改定の算式は以下のとおりとする。事業者は、毎年度10月末日までに指標値の根拠となる資料を添付して翌年度以降のサービス対価Bの金額を本市へ報告し、本市の確認を受ける。改定を行わない場合も同様とする。

(価格改定の算式)

$$AP'_t(s) = AP_t(s) \times (CSPIn / CSPIm)$$

m : 前回改定時年度(契約後未改定の場合は、本契約締結年度)

n : 今回評価時年度

t : 今回費用改定をする対価の対象年度(t : n + 1, …、事業終了年度)



$s$  : 各年度の支払い期

$A_{pt}(s)$  : 改定前の  $t$  年度  $s$  期における A 業務の対価

$AP'_t(s)$  : 改定後の  $t$  年度  $s$  期における A 業務の対価

CSPIm : 前回改定時の評価指標

CSPIn : 今回改定時の評価指標

なお、改定時の評価指標には、毎年度 10 月末時点で確認できる最新の価格指数公表月を起点とした過去 12 か月分の価格指数平均値を用いるものとする。また、本契約の締結以降、対価を改定していない費用については、本契約の締結日の属する年度の価格指数の平均値を前回改定時の指標とみなす。