

(仮称) 竹原市複合交流拠点施設整備運営事業

**業務対価の支払い方法及び改定方法
(DB0 事業)**

令和 7 年 7 月

竹原市

第 1 回目修正 (令和 7 年 8 月 1 9 日)

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
3	業務対価の改定.....	4

1 業務対価の構成

（仮称）竹原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、竹原市（以下（市）という。）が、事業者を支払う業務対価は、DBO 事業における設計・建設・工事監理業務に係る費用（以下「業務対価A」という。）、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	○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	○維持管理業務（開業準備業務を含む。） ○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	○上記の両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) 竹原市複合交流拠点施設（以下「本施設」という。）の設計・建設・工事監理業務及び維持管理業務・運營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、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。

(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8年度（2026年度）
・令和8年度中に、設計業務等委託契約に基づき、前払金請求をすることができる。 ・令和8年度中に、建設工事請負契約に基づき、前払金請求をすることができる。 ・令和8年度末に、設計業務等委託契約に基づき、中間前払い請求又は部分払い請求をすることができる。 ・令和8年度末に、建設工事請負契約に基づき、中間前払い請求又は部分払い請求をすることができる。 ・令和8年度末に、工事監理委託契約に基づき、部分払い請求をすることができる。
令和9年度（2027年度）
・令和9年度に、設計業務について、検査を行い、検査合格後、市は請求を受けた日から30日以内に支払う。 ・令和9年度中に、建設工事請負契約に基づき、前払金請求をすることができる。 ・令和9年度末に、建設工事請負契約に基づき、中間前払い請求又は部分払い請求をすることができる。 ・令和9年度末に、工事監理委託契約に基づき、部分払い請求をすることができる。
令和10年度（2028年度）
・令和10年度中に、建設工事請負契約に基づき、前払金請求をすることができる。 ・令和10年度末に、建設工事請負契約に基づき、中間前払い請求又は部分払い請求をすることができる。 ・令和10年度末に、工事監理委託契約に基づき、部分払い請求をすることができる。
令和11年度（2029年度）
・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日以内に業務対価Aの残額を支払う。 ・令和11年度に、工事監理業務について、検査を行い、検査合格後、市は請求を受けた日から30日以内に支払う。

※ 既存施設の解体は、令和8年度（2026年度）～令和9年度（2027年度）に実施する。

(2) 業務対価Bの算定及び支払方法

業務対価Bは、事業者が提案する維持管理業務及び運營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	維持管理業務・運営業務 ・令和11年（2029年）10月～令和26年（2044年）9月
回数	民間事業者との協議により回数を決定
支払方法	維持管理・運営期間中、上記の回数に基づき指定管理者 ^{年度} 協定に 定めた額を支払う。

※開業準備業務に対する対価は、令和11年度中に、検査を行い、検査合格後、市は請求を受けた日から30日以内に支払う。

(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、業務対価^{A及びB}の支払い毎に算定する。

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、「建設期間中業務」に要する費用のみとする（以下「建設業務」に要する費用という。）。なお、「建設業務」に伴う「既存施設等解体・撤去業務」、「着工前業務」、「完成後業務」、「その他業務を実施する上で必要な関連業務」に要する費用は対象外とする。

② 基準となる指標

物価変動により、「建設業務」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
「建設業務」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（広島） 構造別平均 RC

③ 改定方法

建設工事請負契約締結の日から12月を経過した後に、±1.5%を超える物価変動がある場合は、当該超える部分について相手方に対して残工事分を対象とした業務対価の変更を請求することができ、相手方から請求があったときは、請求に応じなければならない。例) +2.5%の変動の場合: $2.5\% - 1.5\% = 1.0\%$

以後、改定した月を起算月とし、±1.5%を超える物価変動がある場合は、市及び事業者は、当該超える部分について改定の申し入れを行うことができる。ただし、残工事が2か月未満である場合は、請求することができないものとする。

(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、維持管理業務及び運営業務に要する人件費（以下「業務対価Bの人件費」という。）及び光熱水費（以下「業務対価Bの光熱水費」という。）とする。

② 改定内容

業務対価Bの人件費及び光熱水費の改定内容は、物価変動を対象とする。

③ 基準となる指標

物価変動による、業務対価Bの人件費及び光熱水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の人件費	・維持管理業務（光熱水費除く。） 「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） ・運營業務（人件費のうち社員人件費） 「企業向けサービス価格指数 労働者派遣サービス」（日本銀行調査統計局） ・運營業務（人件費のうちパート人件費） 「広島県最低賃金」（広島労働局）
業務対価Bの光熱水費	・電気代相当分 「消費者物価指数 電気代（全国）」（総務省統計局） ・ガス代相当分 「消費者物価指数 ガス代（全国）」（総務省統計局） ・上下水道料金相当分 「消費者物価指数 上下水道料（全国）」（総務省統計局） ・上記以外の燃料代相当分 「消費者物価指数 他の光熱（全国）」（総務省統計局）

④ 改定方法

契約締結日の属する月の最新の指標値を用い、本施設の維持管理・運營業務着手時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、市及び事業者は、**当該超える部分について**改定の申し入れを行うことができる。以後、毎年6月の指標値を用い、前回改定年度の前年の1月から12月までの指数の平均値と比較して、改定した月を起算月とし、±1.5%を超える物価変動がある場合は、市及び事業者は、**当該超える部分について**改定の申し入れを行うことができ、予算議決を前提として、後年度分の業務対価の改定を行う。ただし、「広島県最低賃金（広島労働局）」については、前年度の改定後の最低賃金時間額を用いる。

なお、開業準備費相当分に関しては、改定を行わないものとする。