

(仮称) 三軒屋公園等複合施設整備運営事業  
サービス対価の支払方法及び改定方法

令和7年7月  
(令和7年10月9日修正)  
新 座 市

## 1 サービス対価の構成

(仮称)三軒屋公園等複合施設整備運営事業(以下「本事業」という。)の実施に対し、新座市(以下「市」という。)が事業者を支払うサービス対価は、設計等業務及び建設等業務に係る費用(以下「サービス対価 A」という。)、指定管理料(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。なお、地域子育て支援センターの運営に係る費用は、別途市が事業者を支払うものとする。

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   | ・ 設計等業務、建設等業務<br>・ 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   | ・ 指定管理料(維持管理・運営業務に係る費用から利用料金収入を除いた額)     |
| 消費税及び地方消費税 | ・ 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出方法

事業者は、(仮称)三軒屋公園等複合施設(以下「本施設」という。)の設計等業務、建設等業務及び維持管理・運営業務までのサービスを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を支払う。

なお、サービス対価の算定及び支払方法の詳細は、「**基本設計業務委託契約書**」、「**設計施工一括契約書**」及び「**指定管理基本協定書**」に規定する。

### (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、事業者が提案する設計等業務及び建設等業務に係る費用に基づき算定する。支払方法は、「**基本設計業務委託契約書**」及び「**設計施工一括契約書**」に規定するが、各年度の支払額については、市が今後申請する交付金等の交付決定額を踏まえ、市が事業者に提示する額を基本とする。

### (2) サービス対価 B の算定及び支払方法

サービス対価 B は事業者が提案する指定管理料に基づき算定する。

サービス対価 B の支払方法は、以下のとおりとする。ただし、サービス対価 B のうち、修繕業務に係る対価については年度当初に指定管理年度協定書に定めた概算額を支払い、

年度末に当該年度の修繕業務の実績の基づき余剰分については返還を求めることとする。  
概算額で不足した場合には市と事業者で協議を行う。

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                                            |
| 支払対象期間 | 維持管理・運営期間<br>(令和11年12月～令和26年11月(予定))               |
| 回数     | 90回(15年)                                           |
| 支払方法   | 維持管理・運営期間中、2か月(偶数月)ごとに提案に基づき指定<br>管理年度協定に定めた額を支払う。 |

### (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、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

#### (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）<br>・ 工事種別：「建築総合－非木造非住宅」<br>・ 工事種別：「土木総合－公園」 |

※ 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事業者との間で協議して定める。

##### ③ 改定方法

提案書類の提出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以後の基準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（本施設の着工日以降）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（本施設の着工日以降）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

#### ④ その他の改定内容について

特別な要因により施設整備期間内に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動が生じ、「建設工事」に要する費用が不相当となった場合、及び予期することのできない特別の事情により施設整備期間内に日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、「建設工事」に要する費用が著しく不相当となった場合、市及び事業者は①～③に関わらずサービス対価 A の改定の申し入れを行うことができる。

この場合、それぞれ市の定める「新座市公共工事請負契約基準約款第 26 条第 5 項の運用に関する基準」、「新座市公共工事請負契約基準約款第 26 条第 5 項(単品スライド条項)運用マニュアル」、「新座市公共工事請負契約基準約款第 26 条第 6 項に関する運用基準」を準用するものとする。

### (2) サービス対価 B の改訂

#### 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、修繕業務に係る対価以外（以下「サービス対価 B（修繕業務以外）」という。）とする。

#### ② 改定内容

サービス対価 B（修繕業務以外）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、サービス対価 B（修繕業務以外）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                                 |
|------------------|-----------------------------------------|
| サービス対価 B（修繕業務以外） | 「企業向けサービス価格指数」（日本銀行調査統計局）<br>・ 種別：諸サービス |

※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事業者との間で協議して定める。

※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。

#### ④ 改定方法

物価変動について、以下の計算方法に基づき、サービス対価 B（修繕業務以外）を毎年度改定することができる。

##### 【改定の計算方法】

以下の計算式に基づいて改定する。ただし、改定率※の絶対値が 1.5%以下である場合には、改定を行わない。

なお、初回の改定における変更額は、基準額（事業者が提案した費用をいう。）の 1.5%に相当する金額を超える額とする。

$$C2(t) = C1(t) \times (P(m) / P(n))$$

※  $((P(m) / P(n)) - 1) \times 100$  で算定される数値を「改定率」という。

|       |                                   |
|-------|-----------------------------------|
| t     | ：今回改定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（未改定の場合は、提案書類の提出日の属する年度）  |
| C2(t) | ：改定後の t 年度におけるサービス対価 B（修繕業務以外）の総額 |
| C1(t) | ：改定前の t 年度におけるサービス対価 B（修繕業務以外）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、下記の要因により変動する場合、サービス対価 B（修繕業務以外）を改定することができる。

- ・ 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時期又は開館時間の変更
- ・ その他、市の都合による変動