

対価の支払い方法**1 対価の構成**

対価の対象は、次に掲げる項目から構成される。

項目	内訳	構成される費用の内容
施設整備費相当 対価A	施設整備費※	・ 解体設計業務（実施設計）に要する費用 ・ 新規複合施設設計業務（基本設計・実施設計）に要する費用 ・ 解体業務に要する費用 ・ 建築工事業務に要する費用 ・ 什器備品設置業務に要する費用 ・ 工事監理業務に要する費用 ・ その他設計・建設・工事監理において必要な業務に要する費用
維持管理費相当 対価B	維持管理業務に要する費用 （市専用部）	・ 建物保守管理業務に要する費用 ・ 建築設備保守管理業務に要する費用 ・ 備品保守管理業務に要する費用 ・ 外構保守管理業務に要する費用 ・ 修繕・更新に要する費用 ・ 長期修繕計画策定業務に要する費用 ・ 清掃業務に要する費用 ・ 警備業務に要する費用 ・ その他維持管理業務において必要な業務に要する費用
維持管理費相当 対価C	維持管理業務に要する費用 （商工会議所専用部）	・ 建物保守管理業務に要する費用 ・ 建築設備保守管理業務に要する費用 ・ 備品保守管理業務に要する費用 ・ 外構保守管理業務に要する費用 ・ 修繕・更新に要する費用 ・ 長期修繕計画策定業務に要する費用 ・ 清掃業務に要する費用 ・ 警備業務に要する費用 ・ その他維持管理業務において必要な業務に要する費用
維持管理費相当 対価D	維持管理業務に要する費用 （供用部）	・ 建物保守管理業務に要する費用 ・ 建築設備保守管理業務に要する費用 ・ 備品保守管理業務に要する費用 ・ 外構保守管理業務に要する費用 ・ 修繕・更新に要する費用 ・ 長期修繕計画策定業務に要する費用 ・ 清掃業務に要する費用

		・ 警備業務に要する費用 ・ その他維持管理業務において必要な業務に要する費用
--	--	--

※自由提案施設(別棟、合築で新規複合施設の一部を取得する場合)に係る費用は対象外。

2 対価の支払い回数

対価の支払い回数等は以下の通り予定している。

項目	支払対象期間	支払回数
対価 A 施設整備費相当	契約締結日～令和●年●月	原則、年 1 回、協議可能とする。
対価 B 維持管理費相当	供用開始日～令和●年 ● 月	年 4 回
対価 C 維持管理費相当	供用開始日～令和●年 ● 月	年 4 回
対価 D 維持管理費相当	供用開始日～令和●年 ● 月	年 4 回

※事業者提案により支払対象時期、支払回数が変わる場合がある。

3 各対価の支払い方法等

(1) 対価 A (施設整備費相当)

施設整備費の支払い方法等については、設計施工一括契約書に示す。

(2) 対価 B、C、D (維持管理相当)

事業者は、各月の翌月 15 日までに維持管理業務に関する月次業務報告書を市に提出する。市は、月次業務報告書によりモニタリングを行い、その結果について月次業務報告書を受領した翌日から 10 日以内に事業者に対して通知する。事業者は、市のモニタリング結果に対して異議がある場合は、市に対して異議を述べることができる。

市は、各四半期の最後の月次業務報告書により、業務の完了について確認し、その結果を四半期の最後の月次業務報告書を受領した翌日から 10 日以内に事業者に業務確認結果を通知する。対価の減額等を行う場合は、減額後の支払額等を通知する。

事業者は、市の業務確認結果の通知を受領した場合、市に対して速やかに対象となる四半期の対価に係る請求書を提出する。

市は、請求を受けた日から 30 日以内（当該期日が銀行営業日でない場合は翌銀行営業日とする。）に、事業者に対して、対象となる四半期の対価を支払う。

① 対価 B、D (維持管理費相当)

市は、対価 B 及び D を四半期毎に年 4 回、全 ● 回に分けて、提出された月次業務報告書に基づき平準化して支払う（各回の支払額は同一）。

② 対価 C（維持管理費相当）

商工会議所は、対価 C を四半期毎に年 4 回、全 ● 回に分けて、提出された月次業務報告書に基づき平準化して支払う（各回の支払額は同一）。

4 対価の改定について

（１）改定に関する基本的な考え方

１）設計・建設中の対価の改定

対価 A のうち設計費及び工事監理費を除く直接工事の施工に必要となる経費（以下「直接工事費」（※）という。）については、物価変動を踏まえ一定の改定を行う。

※直接工事費：設計費及び工事監理費を除いた、直接工事費及び共通費など直接工事施工に必要となる経費（建築工事費、電気設備工事費、空調設備工事費、給排水設備工事費など各種工事を含む。）

２）維持管理期間中の対価の改定

対価 B、C、D に係る物価変動リスクは、市と事業者で負担し、物価変動を踏まえた一定の改定を行う。

（２）具体的な改定方法について

１）物価変動の評価について

設計施工一括契約及び維持管理業務委託契約にそれぞれ定めた施設整備費、維持管理費を基準額とし、①に示す業務毎の指標について前回改定年度（最初の改定に限っては、施設整備費は優先交渉権者を選定した月、維持管理費は募集要項の公表日の属する年度（令和 7 年 7 月～令和 8 年 3 月））の指標による。なお、対価への反映は、前回改定が行われた時と比べて改定率に一定以上の変動が認め得る場合に行う。改定率に小数点以下第四位未満の端数が生じた場合には、これを切り捨てるものとする。また、①に示す各指標が廃止、改案された場合には、相互の協議を経て、市が新たに適切な指標を指定するものとする。

① 業務毎の指標

項目	費用内訳	使用する指標
施設整備費相当 対価 A	施設整備費	着工時の改定 ・「建築費指数（一般財団法人 建設物価調査会）」
		建設期間中の改定

		「建設工事請負契約事項第 25 条 5 項（単品スライド条項）の運用」、「工事請負契約事項第 25 条 6 項（インフレ条項）の運用」（兵庫県土木部）によるものとし、以下を基本とする。ただし、これによることが著しく不相当と合理的に認められる場合は、協議により定める。 ※適用する指標 ・建設物価（一般財団法人 建設物価調査会） ・積算資料（一般財団法人 経済調査会） ・建築コスト情報（一般財団法人 建設物価調査会） ・建築施工単価（一般財団法人 経済調査会）
維持管理費相当 対価 B、C、D	維持管理業務に 要する費用	「毎月勤労統計調査・賃金指数（事業所規模 30 人以上、調査産業計、きまって支給する給与）」（厚生労働省） ・「建築費指数（一般財団法人建設物価調査会）」※適用する指数

② 改定率及び計算方法

a 対価 A の改定

(a) 着工時の改定

優先交渉権者を選定した日の属する月の指標値と着工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。

$$P_N = P_r \times (A_N / A_r)$$

ただし $|(A_N / A_r) - 1| > 1.5\%$

P_N : 改定後の対価 A のうち直接工事費

P_r : 改定前の対価 A のうち直接工事費

A_N : 着工月の指標値

A_r : 優先交渉権者を選定した日の属する月の指標値

(b) 建設期間中の改定

市及び事業者は、対価 A のうち直接工事費について、本事業契約に従って、対価が不相当となったと認めたときは、相手方に対し、対価の変更を請求することができる。

全体スライド

・市又は事業者は、建設期間内で建屋の着工日から 12 月を経過した日後に日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により対価 A が不相当と

	なつたと認めたときは、相手方に対して対価 A（残工事費相当額）の変更を請求することができる。 ・市又は事業者は、上記の請求があったときは、変動前残工事費相当額と変動後残工事費相当額との差額のうち変動前残工事費相当額の 1,000 分の 15 を超える額につき、対価 A の変更に応じなければならない。 ・変動前残工事費相当額と変動後残工事費相当額は、請求のあった日を基準とし、物価指数等に基づき市と事業者とが協議して定める。 ・全体スライドの請求は、この規定により改定を行った後再度行うことができる。
単品スライド	・特別な要因により建設期間中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、対価 A が不適当となったときは、市又は事業者は、上記の規定によるほか、対価 A（残工事費相当額）の変更を請求することができる。
インフレスライド	・予期することができない特別の事情により、建設期間中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が生じ、対価 A が著しく不適当となったときは、市又は事業者は、上記の各規定にかかわらず、対価 A（残工事費相当額）の変更を請求することができる。

b 対価 B、C、D の改定

令和 N 年度（令和 N 年 4 月～令和 N+1 年 3 月）の対価 B は、前回改定時の次表に示す指標（Br）（初回の改定が行われるまでは、令和●年●月から令和●年●月までの指標値の 12 か月分の平均値）と、令和 N-2 年 10 月から令和 N-1 年 9 月までの指標値の 12 か月分の平均値（BN-1）とを比較し、3.0%以上の変動が認められる場合に改定する。

なお、令和●年度については、令和●年●月から令和●年●月までの指標値の 12 か月分の平均値と、令和●年●月から令和●年●月までの指標値の 12 か月分の平均値とを比較し、3.0%以上の変動が認められる場合に改定する。改定後の対価 B の 1 円未満の部分は切り捨てとする。

物価変動の確認は毎年度 1 回とする。

ただし、対価 B、C、D の「修繕・更新に要する費用」については、指標値の比較において 1.5%を超える変動が認められる場合に改定する。

$$P_N = P_r \times (C_{N-1} / C_r)$$

$$\text{ただし } |(C_{N-1} / C_r) - 1| \geq 3.0\%$$

※「修繕・更新に要する費用」については以下の式とする。

$$|(C_{N-1} / C_r) - 1| > 1.5\%$$

P_N : 改定後の令和 N 年度（令和 N 年 4 月～令和 N+1 年 3 月）の対価 B

Pr	: 前回改定時の令和 N 年度の対価 B（初回改定が行われるまでは事業者提案に示された対価 C）
CN-1	: 令和 N-2 年 10 月～令和 N-1 年 9 月の指標値の 12 か月分の平均値
Cr	: 前回改定時の基礎となった期間(10 月～9 月)の指標値の 12 か月分の平均値（初回の改定が行われるまでは、令和 ●年●月から令和 ●年●月まで の指標値の 12 か月分の平均値）

5 消費税の税率の変更に伴う改定

消費税率が変更された場合、消費税法（昭和 63 年法律第 108 号）及び地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）並びに関連する法令等に基づき適用される税率に基づいて算出することとする。