

別紙2 対価の構成及び支払方法(案)

1 対価の構成

本事業において市が事業者を支払う対価は、次のとおりです。

大項目	構成内容
施設整備業務に係る対価	・ 設計業務に係る費用 ・ 改修工事業務に係る費用 ・ リニューアル工事業務に係る費用 ・ 工事監理業務に係る費用 ・ 上記に関連するその他の費用
維持管理・運営業務に係る対価	・ 維持管理業務（小破修繕及び計画修繕を除く）に係る費用 ・ 運営業務（自主事業を除く）に係る費用 ・ 上記に関連するその他の費用
	・ 光熱水費（自主事業に係る費用を除く）
	・ 小破修繕業務に係る費用 ・ 上記に関連するその他の費用
	・ 計画修繕業務に係る費用 ・ 上記に関連するその他の費用
	・ 計画修繕業務に係る費用 ・ 上記に関連するその他の費用

2 対価の算定方法及び市による支払額

(1)施設整備業務に係る対価

施設整備業務に係る対価は、要求水準書に示す設計・改修工事・リニューアル工事・工事監理業務に係る費用の合計とします。

(2)維持管理・運営業務に係る対価

維持管理・運営業務に係る対価は、要求水準書に示す維持管理・運営業務に係る費用（維持管理業務に係る費用（光熱水費（自主事業に係る光熱水費を除く）、小破修繕業務に係る費用、計画修繕業務に係る費用を含みます。）、運営業務に係る費用、関連するその他費用）の合計から、事業者が提案時に想定した利用料金収入を控除した額とします。

維持管理・運営業務に係る対価のうち、小破修繕業務に係る費用は、年間の上限金額を1,600万円（税込）とします。実際にかかった修繕費用が1,600万円（税込）以内となる場合は、1,600万円（税込）との差額を市に返還するものとします。事業者が実施するのは1件あたり200万円（税込）未満の小破修繕に限ることとし、1件あたり200万円（税込）以上の小破修繕については、市で実施します。

維持管理・運営業務に係る対価のうち、計画修繕業務に係る費用は、「長期修繕計画書」及び「年度事業計画書」に基づき実施する計画修繕業務に係る費用の合計とします。

事業者は、「長期修繕計画書」に基づき、当該年度に実施する計画修繕業務を「年度事業計画書」に記載し、年度当初までに市へ提出し、市の確認を受けてください。

事業者は、「年度事業計画書」において、業務項目ごとに、その実施内容、実施時期、

金額等を記載してください。また、「年度事業計画書」に記載の内容を変更する場合、事業者は市に変更する理由について説明を行い、市の承諾を得てください。ただし、各計画修繕業務の業務項目別の金額の上限は提案時の金額の上限とします。

各年度の「年度事業計画書」に基づく業務について、当該計画書のとおりを実施されなかった場合、当該年度に未実施の業務項目に対応する費用を市に返還するものとします。

3 対価の支払方法

(1)施設整備業務に係る対価

市は、施設整備業務に係る対価について、設計施工一括請負契約に基づいて支払いを行います。

(2)維持管理・運営業務に係る対価

市は、維持管理・運営業務に係る対価について、原則、概算払いで2期に分けて支払うものとします。第1回の支払いは令和12年4月～9月分とし、事業者は令和12年4月中に、対価の内訳がわかる請求書を提出してください。第2回の支払いは令和12年10月～令和13年3月分として、令和12年10月中に、対価の内訳がわかる請求書を提出してください。以降も同様に、事業期間中に計20回にわたって支払を行います。市は、請求を受けた日から30日以内に事業者に対して支払を行います。

4 対価の改定方法

(1)施設整備業務に係る対価の改定

ア 対象となる費用

対象となる費用は、施設整備業務に係る対価を構成する費用のうち「設計業務に係る費用」及び「工事監理業務に係る費用」を除いた本件工事に相応する部分とします。

イ 改定の時期

物価変動に伴う施設整備業務に係る対価の改定は、以下のとおり請求することができます。

ウ 本件工事の着手前における改定方法

公募日の属する月（令和8年6月）の直近12か月分の指標値（令和7年6月から令和8年5月の12か月分の平均値）と本件工事の着手の日の属する月の直近12か月分の指標値（12か月分の平均値）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ます。

なお、改定する際の基準となる指標は、「建設物価」（一般財団法人建設物価調査会発行）の建築費指数における「都市別指数(埼玉)：体育館ＲＣ」の「工事原価」とし、改定の計算式は以下のとおりとします。

なお、改定率に小数点以下第四位未満の端数が生じた場合はこれを切り捨てるものとします。

$$B = A \times \text{改定率 } n$$

A：事業者提案時の施設整備業務に係る対価を構成する費用のうち「設計業務に係る費用」及び「工事監理業務に係る費用」を除いた本件工事に相応する部分

B：本施設の着工日における改定後の施設整備業務に係る対価を構成する費用のうち「設計業務に係る費用」及び「工事監理業務に係る費用」を除いた本件工事に相応する部分

改定率 n ：本件工事の着手の日の属する月の直近 12 か月分の指標値／公募日の属する月の直近 12 か月分の指標値

ただし、 $0.985 \leq \text{改定率 } n \leq 1.015$ の場合、対価は改定しない。

エ 本件工事の着手の日以降における改定方法

設計施工一括請負契約に基づいて行うものとします。

(2)維持管理・運営業務に係る対価の改定

維持管理・運営業務に係る対価について、物価変動による改定を次のとおり行います。

なお、このうち小破修繕業務に係る費用については、対価の改定を行いません。

ア 改定方法

「イ 令和N年度の改定方法」に記載の計算方法に基づき各年度4月1日以降の維持管理・運営業務に係る対価を改定する。

なお、改定率に小数点以下第四位未満の端数が生じた場合はこれを切り捨てるものとする。物価改定は1年に1回とする。

イ 令和N年度の改定方法

令和N年度の維持管理・運営業務に係る対価は、令和X年（前回改定時）の指標（令和X年1月から12月までの平均値）と令和（N－1）年の指標（令和（N－1）年1月から12月までの平均値）を比較して1.5%を超える変動があった場合、令和（N－1）年度の維持管理・運営業務に係る対価に、令和X年の指標と令和（N－1）年の指標に基づいて設定した改定率を乗じて改定します。

なお、令和12年度の物価改定は、令和8年の指標（令和8年1月から12月までの平均値）と令和11年の指標（令和11年1月から12月までの平均値）により算定します。

計算式はそれぞれ以下のとおりとします。

■令和12年度の計算式

改定後 $P_{12} = \text{改定前 } P_{12} \times \text{改定率 } n$
P_{12} ：令和12年度の維持管理・運営業務に係る対価 改定率 n ：令和11年の指標／令和8年の指標
ただし、 $0.985 \leq \text{改定率 } n \leq 1.015$ の場合、対価は改定しない。

■令和13年度以降の計算式

$P_n = P(n-1) \times \text{改定率 } n$
P_n ：令和N年度の維持管理・運営業務に係る対価 $P(n-1)$ ：令和(N-1)年度の維持管理・運営業務に係る対価 ただし、 $P_{13} = P_{12} \times \text{改定率 } n$ の場合、 P_{12} とは第2回目に支払う維持管理・運営業務に係る対価とする。
改定率 n ：令和(N-1)年の指標／令和X年（前回改定時）の指標 ただし、令和N年度までに対価の改定がなされなかった場合は 改定率 n ：令和(N-1)年の指標／令和8年の指標 とする。
ただし、 $0.985 \leq \text{改定率 } n \leq 1.015$ の場合、対価は改定しない。

ウ 使用する指標

維持管理・運営業務に係る対価の改定に当たって使用する指標は次のとおりとします。

対象費用	使用する指標
維持管理業務（小破修繕及び計画修繕を除く）に係る費用 運営業務（自主事業に係る費用を除く）に係る費用	埼玉県最低賃金
光熱水費（自主事業に係る光熱水費を除く）	「消費者物価指数」（総務省統計局） ・さいたま市 ・分類：光熱・水道 なお、同指数の基準改定が行われた場合は、総務省統計局が公表する接続指数を用いる。
計画修繕業務に係る費用	「建設物価」（一般財団法人建設物価調査会発行）の建築費指数における「都市別指数(埼玉)：体育館 RC」の「工事原価」

5 税制の変更にに基づく対価の改定

事業者は、税制の変更（ただし、法人税、所得税、事業税その他収益に関する税制

に関する変更を除く。以下、本項において同様とする。)により事業者が支払うべき租税が新設又は増額された場合、市に対してその旨及び変更見込み額を記載した通知を行ってください。

市は、税制の変更により事業者が支払うべき租税が減免されたときは、事業者に対してその旨を通知することにより、対価の見直しを請求することができます。

事業者又は市より上記の請求がなされた場合、市及び事業者は、請求の可否及び変更額について協議の上決定することとします。当該協議において合意が成立しない場合、市は、対価の変更の可否及び変更する場合には合理的と判断する変更額をそれぞれ決定し、当該決定の理由を併記した書面により事業者に対して通知します。

6 モニタリングに基づく対価の減額等

市は、本事業の実施に関する各業務等のモニタリングを行います。各業務等の実施状況が本契約等に適合しない場合には、本契約等の規定に従い、事業者に対し、是正勧告、対価の減額、契約解除等の措置をとるものとします。

詳細については、「別紙1 モニタリング実施要領(案)」を参照してください。

(1)算定の基礎

本項において「不適合」とは、モニタリングにより各業務等の実施状況が本契約等に適合しないと認められた状態をいいます。モニタリング結果に基づく対価の減額額又は返還額は、年度協定に定める業務別及び支払期間別の対価の内訳を基礎として算定します。

(2)未履行等の場合の算定

本事業の全部又は一部が実施されなかった場合は、当該未履行业務及び未履行期間に対応する対価を減額し、又は返還させるものとします。一部実施、履行不完全その他これにより難しい場合は、不適合の期間、範囲及び影響並びに事業者が支出を免れた費用等を考慮し、市及び事業者が協議の上、合理的に算定するものとします。協議が調わない場合は、市が合理的な方法により算定し、その根拠を示す書面により事業者へ通知します。

(3)減額額又は返還額の上限

減額額又は返還額は、当該不適合の対象となった業務及び期間に対応する対価の額を上限とします。

(4)減額又は返還の方法

市は、減額額を以後の対価の支払額から控除することができます。既に対価が支払われている場合は、事業者は、市の書面による請求を受けた日から30日以内に返還するものとします。

(5)重複減額等の防止

同一の事実、業務及び期間について、小破修繕業務に係る費用の精算、計画修繕業

務に係る費用の返還その他基本協定又は本別紙に基づき既に減額又は返還の対象となった額は、本項による減額額又は返還額から控除するものとします。

(6)損害賠償との調整

本項による対価の減額又は返還は、当該減額又は返還によって填補されない損害について、市が事業者に対して損害賠償を請求することを妨げません。この場合において、既に減額又は返還された額のうち損害の填補に相当する額は、損害賠償額から控除するものとします。