

別紙資料 1 サービス対価の構成及び支払い方法

第 1 章 サービス対価の算定方法

1 事業者の収入の考え方

事業者の収入は、市が支払うサービス対価及び本件施設に係る収入により構成される。（付帯施設を設置した場合、当該付帯施設に係る収入は、事業者の収入となる。）

市は、サービス対価として、統括管理業務に係る費用、設計・工事監理・改修等工事業務に係る費用、維持管理業務に係る費用、運営業務に係る費用のうち本件施設に係る収入によって回収できない費用を支払う。

2 サービス対価の内訳

本事業において市が事業者を支払うサービス対価は、次の項目により構成される。

表 1. 事業費の構成

事業費	項目	内訳	構成される収入の内容
	① 設計・工事監理費	設計費	事前調査等業務費用 改修等設計業務費用
		工事監理費	工事監理業務費用
		消費税等	設計・工事監理費にかかる消費税等
	② 改修等工事費	改修等工事費	改修等工事業務費用 必要な行政手続きに関する費用 建中金利
		消費税等	改修等工事費にかかる消費税等
	③ 維持管理・運営費	維持管理費	建築物維持管理業務費用 建築設備維持管理業務費用 清掃業務費用 土木施設維持管理業務費用 修繕・更新業務費用
		運営費	水辺交流センター（川の駅）運営業務費用 地域交流施設（道の駅）運営業務費用 外構施設運営業務費用 安全管理業務費用 広報業務費用 総務業務費用 事業終了時の引き継ぎ業務費用
		消費税等	維持管理費・運営費にかかる消費税等
	④ その他の費用	その他の費用	統括管理業務費用 保険料 特別目的会社の運営費（人件費、一般管理費、事務費等）※ 1 法人税、法人住民税、法人事業税等の法人の利益に対してかかる税金※ 1 特別目的会社の税引後利益（株主への配当への原資等）※ 1
		消費税等	その他の費用にかかる消費税等

※ 1 特別目的会社（SPC）を設立する場合は計上できる。

※ 2 消費税率が変更された場合には、変更後の税率に基づき適切に支払うものとする。

(1) 設計・工事監理費

「設計・工事監理費」には、施設の改修にあたっての事前調査等費、改修等設計費、工事監理費（工事監理者を定めなければならない工事とする場合）、その他「設計・工事監理業務」を実施するために事業者が必要とする費用を含むものとする。

(2) 改修等工事費

「改修等工事費」には、施設の改修にあたっての改修等工事費、建築確認申請等の手続きに要する費用（書類作成、申請手数料等）、各種契約にかかる諸費用、その他「改修等工事業務」を実施するために事業者が必要とする費用を含むものとする。

(3) 維持管理・運営費

「維持管理・運営費」には、事業期間の開始日から終了日までの事業期間中に生じる維持管理業務及び運営業務の費用の総額とする。

なお、独立採算事業の趣旨に鑑み、地域交流施設（道の駅）のうち地域振興施設（飲食施設（カフェ）及び物販施設）の運営費及び水辺交流センター（川の駅）の飲食施設（眺望レストラン）の運営費については、市が支払うサービス対価の対象には含まない。

(4) その他の費用

「その他の費用」は、事業期間の開始日から終了日までの事業期間中に生じる、統括管理業務の費用及び本事業を実施するために事業者が直接必要とする事業者の経費、税金、税引後利益に相当する費用とする。

3 事業費の支払

本事業においては、市と事業者との間で締結される「基本契約」に基づき、設計・工事監理費は市と設計企業との間で締結される「設計・工事監理業務委託契約」により、改修等工事費は市と改修企業との間で締結される「改修等工事請負契約」により、維持管理・運営費及びその他の費用については「維持管理・運営業務委託契約」により事業費を支払うこととなる。

4 提案上限額との関係

提案上限額は、市が支払うサービス対価の総額（消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という）を含む。）とする。

第2章 事業費の支払方法

1 各費用の支払額算定方法

市は、事業費の支払額を構成する各項目を算定し、次のとおり支払うものとする。それぞれの詳細は事業契約に示す。

(1) 設計・工事監理費の支払額算定方法

設計・工事監理費については、業務完了後の一括支払を想定している。

(2) 改修等工事費の支払額算定方法

改修等工事費については、業務完了後の一括支払を想定している。

(3) 維持管理・運営費の支払額算定方法

維持管理・運営費については、事業期間にわたり年2回、全30回の支払を想定しており、各年度において定額の支払を想定している。

運営費については、事業者が指定管理者として施設使用料を徴収し、自らの収入とすることになる施設（水辺交流センター（川の駅）の情報収集室（多目的研修室）、水防従事者休憩室（シャワー室、ロッカー室）、水防学習備品倉庫（レンタサイクル）、佐原河岸の船舶昇降スロープ及び係留栈橋の施設利用料）については、これらの施設に要する運営費から、事業者が提案するこれら施設からの見込み収入額を差し引いた額を支払うものとする。

(4) その他の費用の支払額算定方法

その他の費用についても、事業期間にわたり年2回、全30回の支払を想定している。

2 支払方法

サービス対価の支払は、上記に基づき算定された各費用の支払額について、市が事業者からの請求書を適法に受理した後、次の時期までに支払うものとする。

(1) 設計・工事監理費の支払時期

設計・工事監理費については、事業者からの請求書を受理した後、30日以内に支払う。

(2) 改修等工事費の支払時期

改修等工事費については、事業者からの請求書を受理した後、40日以内に支払う。ただし、前払金又は部分払の請求を受けた場合には、請求書を受理した後、14日以内に支払う。

(3) 維持管理・運営費及びその他の費用の支払時期

維持管理・運営費及びその他の費用については、各事業年度における4月1日から9月30日までの半期分を翌月の10月31日、10月1日から3月31日までの半期分を翌月の4月30日までに各々1回分を支払う。ただし、支払日当日が「休日」の場合はその前日までに支払うものとする。

(4) 消費税等の支払時期

設計・工事監理・改修等工事費、維持管理・運営費及びその他の費用にかかる消費税等については、各費用の支払額に応じて算定される消費税等を当該費用の支払と同時期に併せて支払う。

3 支払額の改定の考え方

(1) 設計・工事監理費の支払額改定

設計・工事監理費の支払額については、改定を行わない。

(2) 改修等工事費の支払額改定

改修等工事費の支払額については、物価変動を踏まえ次のとおり改定を行う。

① 対象となる費用

改修等工事費

② 改定時期

物価変動リスクを踏まえた対価の改定は、改修等工事業務の着手日以降に請求できるものとする。ただし、残工期（全ての改修等工事項目の引き渡しの日までの期間をいう。）が 2 ヶ月未満である場合は、請求できないものとする。

③ 改定方法

市又は事業者は、日本国内における賃金水準又は物価水準の変動によりサービス対価額が不適当となったと認めたときは、相手方に対してサービス対価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、変動前残工事代金額（サービス対価額から当該請求時の出来形部分に相応するサービス対価額を控除した額をいう。以下同じ。）と変動後残工事代金額（変動後の賃金又は物価を基礎として算出した変動前残工事代金額に相応する額をいう。以下同じ。）との差額のうち変動前残工事代金額の 100 分の 1 を超える額につき、サービス対価額の変更に応じなければならない。

変動前残工事代金額及び変動後残工事代金額は、請求のあった日を基準日とし、以下の方法に基づき市及び事業者とが協議して定める。ただし、協議開始の日から 14 日以内に協議が整わない場合にあっては、市が定め、事業者に通知する。

④ 改定率

改定率の算定に用いる指標は、「建設工事費デフレーター 建設総合」（国土交通省）又は「公共工事設計労務単価」（国土交通省）とし、事業契約締結時に市及び事業者とが協議して定める。

⑤ 支払額の算定方法

市は、請求のあった日から 14 日以内に出来形を確認し、変動前残工事代金額を定める。

変動後残工事代金額については、提案書提出日と基準日との間の物価指数に基づき、以下の計算式により算定する。なお、改定率に小数点以下第 4 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。

$$P_a = P_b \times (1 + \alpha \times 99/100)$$

Pa：変動後残工事代金額

Pb：変動前残工事代金額

α ：改定率（ $\alpha = \frac{\text{基準日の最新指数}}{\text{提案書提出日の指数}} - 1$ ）

⑥ 再度の改定

③の規定による請求は、当該規定によりサービス対価の改定を行った後、再度行うことができる。この場合、上記②において「改修等工事業務の着手日以降」とあるのは「直近の本条項の規定に基づくサービス対価改定の基準日から12ヶ月を経過した後」、⑤において「提案書提出日」とあるのは「直近の③の規定に基づくサービス対価改定の基準日」と、それぞれ読み替えるものとする。

(3) 維持管理・運営費及びその他の費用の支払額改定

維持管理・運営費及びその他の費用の支払額については、物価変動を踏まえて年度毎に改定有無を確認する。

① 対象となる費用

維持管理費、運営費及びその他の費用

② 改定時期

物価変動リスクを踏まえた対価の改定時期は、次のとおりとする。

ア 改定指標の評価：毎年1月の指標

イ 対価の改定：原則として、翌々年度の4月1日以降の「維持管理費」、「運営費」及び「その他の費用」の支払に反映

③ 改定方法

次のいずれかの条件を満たす場合に「維持管理費」、「運営費」及び「その他の費用」の改定を行う。事業者は、毎年度3月末までに、改定率の根拠となる資料を添付して翌々年度のサービス対価の金額を市に通知し、確認を受けるものとする。

なお、改定が行われない場合にも同様とする。

ア 前回の評価時（第1回目の評価時については、令和7年の1月）の指標に対して、現指標が1ポイント以上変動した場合

イ 前回改定時の指標（改定が無い場合は、令和7年の1月）に対して、現指標が3ポイント以上変動した場合

④ 改定率

改定率の算定に用いる指標は、次のとおりとする。

業務	費用	使用する指標
維持管理費	建築物維持管理業務費用 建築設備維持管理業務費用 清掃業務費用 土木施設維持管理業務費用 修繕・更新業務費用	「消費税を除く企業向けサービス価格指数」建物サービス（日銀調査統計局）

運営費	水辺交流センター（川の駅）運営業務費用 地域交流施設（道の駅）運営業務費用 外構施設運営業務費用 安全管理業務費用 広報業務費用 総務業務費用 事業終了時の引き継ぎ業務費用	「消費税を除く企業向けサービス価格指数」労働者派遣サービス（日銀調査統計局）
その他の費用	統括管理業務費用 保険料 特別目的会社の運営費（人件費、一般管理費、事務費等） 法人税、法人住民税、法人事業税等の法人の利益に対してかかる税金 特別目的会社の税引後利益（株主への配当への原資等）	「消費税を除く企業向けサービス価格指数」その他の専門サービス（日銀調査統計局）

「維持管理費」及び「運営費」については、その初年度に支払われる対価（及びその内訳）を基準額として、年度ごとに、⑤に規定する算定式に従って各年度の対価を確定する。

なお、改定率に小数点以下第4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。

「その他の費用」については、対象となる対価（及びその内訳）を基準として、年度ごとに、⑤に規定する算定式に従って各年度の対価を確定する。

なお、改定率に小数点以下第4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。

⑤ 支払額の算定方法

改定後の支払額の算定方法は、次のとおりとする。

なお、ア、イ両方の条件を満たす場合にはイの改定率を用いる。

ア 前回の評価時（a-2 年度）の指標に対して、a-1 年度の指標が1ポイント以上変動した場合

$$APa = APa-1 \times \frac{CSP Ia-1}{CSP Ia-2}$$

イ 前回の改定時（b-1 年度）の指標に対して、a-1 年度の指標が3ポイント以上変動した場合

$$APa = APb \times \frac{CSP Ia-1}{CSP Ib-1}$$

APa : a 年度のA業務の支払額

APa-1 : a-1 年度のA業務の支払額

APb : b 年度のA業務の支払額

CSP I : 企業向けサービス価格指数

第3章 その他の収入及び支払について

1 事業者の支払う費用

(1) 施設使用料

本事業において、事業者が市に施設使用料として支払う費用は、次の項目により構成される。

項目	内訳	構成される収入の内容
①地域交流施設（道の駅）の使用に係る費用	物販施設使用料	物販施設使用料として、売上から減価償却費を控除した金額の5%を市へ納付する。
	飲食施設（カフェ）使用料	飲食施設使用料として、売上から減価償却費を控除した金額の5%を市へ納付する。
②水辺交流センター（川の駅）の使用に係る費用	飲食施設（眺望レストラン）使用料	飲食施設使用料として、売上から減価償却費を控除した金額の5%を市へ納付する。
付帯施設		付帯施設の設置に係る使用料として、施設の規模に応じた一定額を市へ納付する。

(2) 市への支払

事業者は、毎月の物販施設の売上及び費用並びに使用料を示す書類を翌月の10日までに市へ提出する。

事業者は、施設使用料を翌月の15日までに市へ納入する。

2 「利用料金制度」に基づく事業者の収入

本事業において、事業者が市公の施設の指定管理者として、「市公の施設に係る指定管理者の指定の手続等に関する条例」（平成18年条例第58号）における「利用料金制度」に基づいて利用者から徴収する施設の利用料は、次の項目により構成される。

なお、施設の利用料の設定は、市が上記条例において定める上限を超えない範囲で、事業者が自ら設定することができる。この際には、市の承諾を受ける必要がある。

項目	内訳	構成される収入の内容
①地域交流施設（道の駅）の運営による収入	物販施設の販売委託手数料	事業者は物販施設の利用者から販売委託手数料を徴収し、収入とすることができる。
	駐車場等屋外の運営による収入	事業者は駐車場等屋外を利用してイベント等を実施する利用者から利用料を徴収し、収入とすることができる。
②水辺交流センター（川の駅）の運営による収入	情報収集室（多目的研修室）	事業者は情報収集室の利用者から施設利用料を徴収し、収入とすることができる。情報収集室は時間貸しを想定している。
	水防従事者休憩室（シャワー室・ロッカー室）	事業者は、利用者から利用1回あたりの施設利用料を徴収し、収入とすることができる。
	水防学習備品倉庫（レンタサイクル）	事業者は、レンタサイクルの貸出しを有料とし、その収益により維持管理を行う。また、利用者から利用1回あたりの利用料を徴収し、収入とすることができる。

項目	内訳	構成される収入の内容
③佐原河岸の運営による収入	佐原河岸の船舶昇降スロープと栈橋	事業者は、佐原河岸全体の管理に係る負担の一部として、船をもって入場したものから利用料を徴収し、収入とすることが出来る。詳細は次のとおりとする。 ◎船舶昇降スロープ等 佐原河岸内で船舶の昇降をした場合（船舶昇降スロープを利用しての船舶の昇降含む）、利用者から利用料を徴収できる。 ◎係留栈橋の利用 本川から来る利用者から、係留栈橋の利用料を徴収できる。

3 事業者のその他の収入

本事業において事業者に入るその他の収入は、次の項目により構成される。

項目	内訳	構成される収入の内容
①地域交流施設（道の駅）の運営による収入	物販施設の販売委託手数料	出荷された地場の生鮮品や地場産品を販売する販売委託手数料として、売上の一定率（要求水準書に定める基準をもとに事業者の提案による）を徴収し、事業者の収入とすることができる。
	飲食施設（カフェ）の運営による収入	飲食施設の運営による収入を事業者の収入とすることができる。
②水辺交流センター（川の駅）の運営による収入	飲食施設（眺望レストラン）の運営による収入	飲食施設の運営による収入を事業者の収入とすることができる。