

小屋浦地区再開発事業  
業務対価の支払い方法及び改定方法  
(DBO 事業)

令和8年1月

(令和8年2月5日修正)

坂 町



## 第1章 業務対価の構成

小屋浦地区再開発事業（以下「本事業」という。）の実施に対し、坂町（以下（町）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 ○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

## 第2章 業務対価の算定及び支払方法

事業者は、建替住宅の設計・建設・工事監理業務及び、当該住宅を含む町内町営住宅等の維持管理業務・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、町は、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、土木設計業務等委託契約約款、建設工事請負契約約款及び、以下に示すとおりとする。

令和8年度(2026年度)
・令和8年度に、設計業務について、検査を行い、検査合格後、町は請求を受けた日から30日以内に支払う。
令和9年度(2027年度)
・令和9年度中に、 <b>建設・工事監理業務</b> について、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、 <b>建設・工事監理業務</b> について、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(2028年度)
・ <b>令和10年度に、建設業務</b> について、竣工確認検査を行い、検査合格後、 <b>町は</b> 請求を受けた日から40日以内に <b>建設業務に係る費用</b> の残額を支払う。 ・令和10年度に、工事監理業務について、検査を行い、検査合格後、町は請求を受けた日から30日以内に支払う。

### 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・運營業務 ・令和11年(2029年)1月～令和26年(2044年)3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。

### 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。

### 第3章 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「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) 集合住宅 RC 工事原価

##### (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、町及び事業者は、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。)、光熱水費(以下「業務対価Bの光熱水費」という。)、設備管理費(以下「業務対価Bの設備管理費」という。)、修繕費(以下「業務対価Bの修繕費」という。)及び事務所管理費等(以下「業務対価Bの事務所管理費」等という。)とする。

##### (2) 改定内容

業務対価Bの人件費、光熱水費、設備管理費、修繕費及び事務所管理費等の改定内容は、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、光熱水費、設備管理費、修繕費及び事務所管理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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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）</li> <li>・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）</li> <li>・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）</li> </ul>
業務対価Bの光熱水費	<ul style="list-style-type: none"> <li>・電気代相当分 「消費者物価指数 電気代（全国）」（総務省統計局）</li> <li>・ガス代相当分 「消費者物価指数 ガス代（全国）」（総務省統計局）</li> <li>・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）</li> <li>・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）</li> </ul>
業務対価Bの設備管理費・修繕費・事務所管理費等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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）</li> </ul>

(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、町営住宅の維持管理・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、町及び事業者は、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、町及び事業者は、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。