

ニセコひらふ地区シンボル空間整備運営事業
サービス対価の算定及び支払方法

令和 8 年（2026 年） 5 月
令和 8 年（2026 年） 7 月一部変更

倶知安町

目 次

第1 特定事業に係るサービス対価	14
1. サービス対価の構成	14
(1) サービス対価の構成	14
(2) サービス対価の内訳	22
2. サービス対価の算定・支払方法	33
(1) 施設整備業務のサービス対価	33
(2) 維持管理・運営業務のサービス対価	56
3. 提案価格との関係	67
4. サービス対価の改定	67
(1) 基本的考え方	67
(2) 物価変動に伴うサービス対価の改定	67
(3) サービス対価の減額等	1314
第2 平面駐車場整備事業に係る対価	1415
1. 施設整備業務の対価	1415
(1) 施設整備業務の対価の構成	1415
(2) 施設整備業務の対価の内訳	1415
(3) 対価の支払い方法	1415
2. 対価の改定	1516

第1 特定事業に係るサービス対価

1. サービス対価の構成

(1) サービス対価の構成

本事業において、本町が事業者を支払うサービス対価の構成は、公共施設部分の整備対象施設の施設整備業務の実施に係る費用（以下、「施設整備業務のサービス対価」という。）、公共施設部分の維持管理及び運営業務の実施に係る費用（以下、「維持管理・運営業務のサービス対価」という。）とする。

各費用の概要は、以下のとおりとする

ア 施設整備業務のサービス対価

施設整備業務のサービス対価は、「施設費」及び「割賦手数料」から構成されるものとする。

(ア) 施設費

「施設費」は、事業契約の締結日から整備対象施設全ての引渡し完了日（同日を含む。以下、「引渡し完了日」という。）までに事業者が施設整備業務の実施のために要する費用とする。

「施設費」には、事業者の開業に伴う諸費用、融資組成手数料等、施設整備に関する初期投資として認められる費用を含むものとする。

なお、事業契約の締結日から引渡し完了日までの期間に要した事業者の運営費（人件費、事務費等）については、維持管理・運営業務のサービス対価の「その他の費用」に含めるものとする。

a. 施設費 A（対価 A）

「施設費 A」は、「施設費」のうち、地域未来交付金等の補助金・交付金及び本町の起債の対象となる費用等、施設整備期間中及び引渡し時に一括で支払う対価を指す。

b. 施設費 B（対価 B）

「施設費 B」は、「施設費」から「施設費 A」を差し引いた額を指し、施設の引渡し後、事業終了までの期間にわたって、元利均等により割賦で支払う対価を指す。

(イ) 割賦手数料（対価 C）

割賦手数料は、「施設費 B」に係る割賦手数料を指し、それぞれ後掲に定める回数による、「施設費 B」を元利均等による割賦払いとした場合の割賦利息とする。なお、割賦手数料は、事業者の利ざや相当分の税引き前利益の一部を含むものとする。

「割賦手数料」の料率は、基準金利と事業者の提案による利ざや（スプレッド）の合計とする。基準金利の詳細は、本資料に後述する。

(ウ) 消費税等（対価 D）

「施設費 A」及び「施設費 B」に係る消費税等を指す。なお、「割賦手数料」は「消費税等」の算定の対象外とする。

イ 維持管理・運営業務のサービス対価

維持管理・運営業務のサービス対価は、「維持管理費」、「運営費」及び「その他の費用」から構成されるものとする。

(ア) 維持管理費（対価 E）

維持管理業務の業務開始日から事業期間終了日までの間の、維持管理業務の実施にかかる費用とする。

(イ) 運営費（対価 F）

運営業務の業務開始日から事業期間終了日までの間の、運営業務の実施にかかる費用と

する。

(ウ) その他の費用（対価 G）

特定事業対象施設の引渡し日（令和 12 年(2030 年)12 月 1 日を予定）から事業期間の終了日までの間に、特定事業を実施するために事業者が必要とする費用とする。

(エ) 消費税等（対価 I）

「維持管理費」、「運営費」及び「その他の費用」に係る消費税等を指す。

(2) サービス対価の内訳

サービス対価を構成する各費用の内訳は、次表に示すとおりとする。

表 1 サービス対価の内訳

費用項目	区分	支払いの対象	費用の内容
施設整備業務のサービス対価	施設費	A-1	施設整備業務に係る以下の費用 - 各種調査費（電波障害調査対策費、地質調査費等の必要な調査対策費用を含む。） - 施設整備に係る設計費 - 建設工事費 - 工事監理費 - 什器備品費 - 必要な行政手続に関する費用 - 事業者の開業に伴う諸費用 - 融資組成手数料 - 建中金利 - その他、施設整備に関する初期投資と認められる費用等
		A-2	
		A-3	
		B	
	割賦手数料	C	「施設費 B」の資金調達に必要な融資等に係る利息等。 「施設費 B」とあわせて支払う。
	消費税	D	「施設費 A」及び「施設費 B」に係る消費税等。 「施設費 A」「施設費 B」に係るものはその支払いとあわせて、支払う。
維持管理・運営業務のサービス対価	維持管理費	E	業務に係る費用（人件費、事務費等）
	運営費	F	
	その他の費用	G	事業を実施するために事業者が必要とする費用 当該業務開始日以降、事業期間にわたり、年4回、支払う。
	消費税	H	対価 E, F, G に係る消費税等。 それぞれの支払いにあわせて支払う。

注 1：事業者の税引き前利益については、割賦払いに伴う事業者の利益相当分は「割賦手数料」に含め、それ以外を「その他の費用」に計上すること。

注 2：表中にある「消費税等」とは、消費税及び地方消費税をいう。消費税が変更された場合には、変更後の税率について適切に支払うものとする。

2. サービス対価の算定・支払方法

(1) 施設整備業務のサービス対価

ア 施設整備業務のサービス対価

(ア) 施設費

a. 施設費 A-1

(a) 基本的な考え方

「施設費 A-1」は、施設費のうち、地域未来交付金等の補助金・交付金及び地方債の対象となる部分の建設工事費の全額（什器・備品費含む）であり、【表 2】の方法で算定される金額を、施設整備期間にわたり支払うことを想定している。

事業者は、各年度の出来高に合わせて各年度終了後速やかに本町に「施設費 A-1」の請求書を提出し、本町は各年度の出来高等の検査が終了した後、「施設費 A-1」を支払う（請求日から 40 日以内の任意の日に支払う）ものとする。

(b) 支払方法

「施設費 A-1」は、施設整備期間中における各年度の出来高に応じて支払うものとし、当該年度末に本町が出来形部分の確認及び検査を行い、出来高を確定のうえ精算するものとする。

なお、本町は、年度末の精算に先立ち、当該年度における出来形部分の見込額に応じて部分払を行うことができるものとし、部分払額は、当該出来形部分に相応する施設費相当額の 10 分の 9 以内とする。

b. 施設費 A-2

(a) 基本的な考え方

「施設費 A-2」は、施設費のうち、辺地対策事業債の対象となる部分の建設工事費（建物と一体となっていない什器・備品費除く）の全額であり、【表 2】の方法で算定される金額を、施設整備期間にわたり支払うことを想定している。

事業者は、各年度の出来高に合わせて各年度終了後速やかに本町に「施設費 A-2」の請求書を提出し、本町は各年度の出来高等の検査が終了した後、「施設費 A-2」を支払う（請求日から 40 日以内の任意の日に支払う）ものとする。

(b) 支払方法

施設費 A-1 と同様に支払う。

c. 施設費 A-3

(a) 基本的な考え方

「施設費 A-3」は、施設費のうち、施設費 A-1、施設費 A-2 を除く額であって、本町が基金、一般財源等で調達する費用（什器・備品含む）をいい、【表 2】の方法で算定される金額を、施設整備期間にわたり支払うことを想定している。

事業者は、各年度の出来高に合わせて各年度終了後速やかに本町に「施設費 A-3」の請求書を提出し、本町は各年度の出来高等の検査が終了した後、「施設費 A-3」を支払う（請求日から 40 日以内の任意の日に支払う）ものとする。

(b) 支払方法

施設費 A-1 と同様に支払う。

d. 施設費 B

(a) 基本的な考え方

「施設費 B」は、施設費から「施設費 A-1」、「施設費 A-2」、「施設費 A-3」を差し引いた額であり、整備対象施設の引渡し日以降、事業期間にわたり、元利均等払いにて支払う金額を各年度 2 回支払う。（本町は事業者より請求を受けた日から 30 日以内に支払う。）

(b) 支払方法

本施設は、2030 年（令和 12 年）12 月 1 日の引渡しを予定しており、施設の引渡し後、事業者からの請求手続きを経て、2031 年（令和 13 年）9 月から 2061 年（令和 43 年）3 月まで、年 2 回の割賦方式により元利均等にて支払う。（全 60 回）

表2 サービス対価 A（施設費 A-1～A-3）の対象事業費及び支払金額の算定方法

	区分	対象費用	支払金額	支払方法
施設費 A	A-1	以下の調査費、設計費、建設工事費、工事監理費 ・特定事業対象施設のうち、多目的交流空間を除く部分 (建物と一体となっていない什器・備品費除く)	対象金額×95% 但し、上限額 1,900 百万円 (税込)	施設整備期間中の各年度において、当該年度の出来高に応じて支払う。
	A-2	以下の調査費、設計費、建設工事費、工事監理費 ・特定事業対象施設のうち、多目的交流空間 (建物と一体となっていない什器・備品費除く)	対象金額×100% 但し、上限額 600 百万円 (税込)	施設整備期間中の各年度において、当該年度の出来高に応じて支払う。
	A-3	以下の調査費、設計費、建設工事費、工事監理費 ・A-1 及び A-2 による支払額で充当されない部分 ・什器・備品費 (建築工事費に含むものは除く)	対象事業費×100% 但し、上限額 1,100 百万円 (税込)	施設整備期間中の各年度において、当該年度の出来高に応じて支払う

(イ) 割賦手数料 (対価 C)

a. 基本的な考え方及び支払方法

「施設費 B」に係る割賦手数料であり、その支払額は、上記に示すとおり「施設費 B」を支払うものとして、以下に示す「割賦手数料」の料率に基づき算出する。

「施設費 B」とあわせて支払う。

b. 割賦手数料の料率

「割賦手数料」を算定するための料率は、基準金利と事業者の提案による利ざや（スプレッド）の合計とし、以下のとおりとする。

- ・「割賦手数料」の料率：基準金利＋事業者の提案による利ざや（スプレッド）
- ・基準金利：整備対象施設の引渡し日の 2 営業日前（銀行営業日でない場合、その前の銀行営業日）の午前 10 時現在における東京スワップ・レファレンス・レート (T. S. R) として表示される TONA ベース 15 年物 (円/円) 金利スワップレートとし、以降は原則として割賦手数料の見直しを行わない。
- ・基準金利がマイナスとなった場合には、ゼロとする。
- ・提案時における基準金利は 2.564% とする。

(ウ) 消費税 (対価 D)

「施設費 A-1」「施設費 A-2」「施設費 A-3」及び「施設費 B」に係る消費税等とする。なお、「割賦手数料」は「消費税等」の算定の対象外とする。

「消費税等」は、「施設費 A」に係るものは、施設整備期間中の各年度における「施設費 A」の支払いとともに支払う。「施設費 B」に係るものは、施設運営期間中の各年度における「施設費 B」の支払いとともに支払う。

イ 施設費の算定方法及び留意点

事業者は提案にあたって、「施設費 A-1」「施設費 A-2」「施設費 A-3」の金額を、本資料の【表 2】に記載の計算式により算出し、その提案金額とすること。

ただし、交付金の交付のタイミング等により支払い時期の変更もあり得る。また、その支払金額は現段階で本町が想定しているものであり、交付金等の支払金額により変動もあ

り得る。最終的には、事業者からの提案を受け、実施設計が完了した後に本町と事業者で協議調整を行い、金額を確定するものとする。

なお、特定事業対象施設の引渡し予定日が、事業者の提案により前倒しとなった場合、「施設費 A-1」「施設費 A-2」「施設費 A-3」にかかる支払スケジュールは、前倒しとなった引渡し予定日に応じて変更するが、「施設費 B」にかかる支払いスケジュールは変更しない（本町の想定する引渡し予定日に基づく元利均等払いのスケジュールとする）。

（２）維持管理・運営業務のサービス対価

ア 維持管理・運営業務のサービス対価

（ア）維持管理費（対価 E）

維持管理業務の業務開始日から事業期間終了日までの間の、維持管理業務の実施にかかる費用として事業者が提案する金額とする。

事業者は、各四半期の業務終了時に四半期活動報告書を提出する。本町は「モニタリング等の監視及び改善要求措置要領」に基づき、当該四半期活動報告書の受領後 10 日以内に、当該四半期の業務が業務要求水準書に従って行われたかを確認するための検査を行い、当該検査の結果とともに、当該四半期における「維持管理費」の支払金額を通知する。

事業者は当該支払金額を記載した請求書を提出し、本町は請求日から 30 日以内の任意の日に「維持管理費」を支払う。

（イ）運営費（対価 F）

運営業務の業務開始日から事業期間終了日までの間の、運営業務の実施にかかる費用から、本事業を通じて利用者等から得る収入の想定見込を控除した金額とする。

本事業を通じて利用者等から得る収入のうち、サービス対価算出において運営業務に要する総費用から控除される対象となる収入は以下の通り。

○利用料金収入

- ・多目的交流空間の利用料金

「運営費」の支払い方法は、「維持管理費」と同様とする。

（ウ）その他の費用（対価 G）

特定事業対象施設の引渡し日（令和 12 年 12 月 1 日を予定）から事業期間の終了日までの間に、本事業を実施するために事業者が必要とする費用及び事業者の税引き前利益（「割賦手数料」に計上される部分を除く。）として事業者が提案する金額とする。

「その他の費用」の支払い方法は、「維持管理費」と同様とする。

（エ）消費税等（対価 H）

「消費税等」について、「維持管理費」、「運営費」及び「その他の費用」の費用の区分ごとに、その相当額を支払期ごとに算定する。

イ サービス対価の支払時期・スケジュール

本事業において本町が事業者を支払う維持管理・運営業務のサービス対価は、提案に基づき契約書で規定する金額を、それぞれの業務実施期間にわたり毎年度四半期ごとに平準化して支払う（各四半期業務終了後の 7 月、10 月、1 月、翌年度 4 月に、本町がモニタリングのうえ、事業者より請求を受けた日から 30 日以内に支払う）ものとし、その支払時期は、次のとおりである。

項目	支払対象時期	支払日
第 1 四半期	4 月 1 日～6 月 30 日	・請求日から 30 日以内の任意の日 (5 月、8 月、11 月、2 月を想定)
第 2 四半期	7 月 1 日～9 月 30 日	
第 3 四半期	10 月 1 日～12 月 31 日	
第 4 四半期	1 月 1 日～3 月 31 日	

2030 年度（令和 12 年度）は、12 月 1 日～31 日分は、第 4 四半期分に合わせて支払う。

なお、特定事業対象施設の引渡し予定日及び供用開始予定日が、事業者の提案により前倒しとなった場合でも、事業期間終了日の変更は行わず、「維持管理業務」「運営業務」にかかる上記支払スケジュールは、前倒しとなった引渡し予定日及び供用開始予定日に応じて変更するものとする。

3. 提案価格との関係

提案価格は、サービス対価を構成する「施設整備業務のサービス対価」「維持管理・運営業務のサービス対価」の見積価格の合計（消費税等を含む）とし、提案価格書に記載された金額とする。

ただし、特定事業対象施設と民間施設とを合築した場合、官民合築建物の共用部分の維持管理費の一部は、管理組合を通じて負担することが想定される。提案価格には、当該管理組合を通じて本町が負担する金額の一部を含むものとする。詳細は、本資料の「別紙 官民合築建物の場合のサービス対価の算定及び支払方法」を参照すること。

4. サービス対価の改定

(1) 基本的考え方

施設整備業務のサービス対価は、4. (2) アによる改定を除き、原則として改定を行わない。

維持管理・運営業務のサービス対価は、4. (2) イ及びウに従い、年度ごとに見直すものとする。

なお、業務要求水準の変更その他により必要が生じた場合には、本町及び事業者が協議のうえ、事業費の改定を行うことができるものとする。

(2) 物価変動に伴うサービス対価の改定

ア 施設整備業務のサービス対価

施設整備業務のサービス対価については、「建設工事費」「什器備品の調達設置費」を対象に、以下に基づき改定を行うものとする。

なお、当該改定は、事業者の提案した工区区分ごとに行うものとする。

また、建設工事費の改定については、公共工事標準請負契約約款第 26 条に準じ、全体スライド条項、単品スライド条項及びインフレスライド条項の考え方を踏まえて行うものとする。

(ア) 建設工事の着工時まで

a. 改定の考え方

募集要項の公表日が属する月（令和 8 年 5 月）の指標と、建設工事着工日（整備対象施設の建設工事の着工日）の 3 か月前の日から当該着工日までの期間に属する月のうち、選定事業者が任意に選択したが属する月の指標を比較して、1. 5 % 以上の差が生じた場合、当該差分に応じてサービス対価の改定を行う。

選定事業者による月の選択および改定の請求は、当該期間中 1 回に限るものとする。

なお、（但し）消費税の税率の変更による影響は、当該比較および改定の対象から除く。

b. 改定指標

改定指標として使用する指標は、「建築費指数/都市別指数（札幌）/構造物平均/工事原価（一般財団法人建設物価調査会）」を基本として、町と選定事業者との協議により設定するものとする。

c. 計算方法

改定後の建設工事費は、以下の【表3】により算定する。

表3 建設工事費の改定の計算方法

物価変動率 = $ \text{Index}_r / \text{Index}_0 - 1$
物価変動率 ≥ 0.015 の場合
改定後の建設工事費 = 契約締結時の建設工事費 $\times (1 + (\text{物価変動率}) - 0.015)$
物価変動率 ≤ -0.015 の場合
改定後の建設工事費 = 契約締結時の建設工事費 $\times (1 + (\text{物価変動率}) + 0.015)$
Index ₀ : 募集要項の公表日が属する月の建築費指数
Index _r : <u>選定事業者が選択した建設工事着工日が属する月の建築費指数</u>
Index _r / Index ₀ に小数点以下第3位未満を切り捨てて算定する。

d. 請求手続及び協議

本町又は事業者は、建設工事着工日が確定した後、速やかに、建設工事費の改定の可否について確認するものとする。

事業者は、建設工事着工日の3か月前の日が属する月から建設工事着工日が属する月までの各月のうち、任意の1か月（以下「選択月」という。）を選択することができる。

事業者は、選択建設工事着工日の属する月の指標が公表された後、建設工事費の改定が必要と認める場合には、本町に対し、書面により改定を請求することができる。選択月の選択及び改定の請求は、1回に限るものとし、改定の請求後は、選択月を変更することができない。

前項の請求にあたって、事業者は、次に掲げる資料を本町に提出するものとする。

- ・ 契約締結時の建設工事費の内訳書
- ・ 建設工事着工日を確認できる資料
- ・ 募集要項の公表日が属する月及び建設工事着工日が属する月の改定指標を確認できる資料
- ・ 改定額の算定根拠資料
- ・ その他本町が合理的に必要と認める資料

本町及び事業者は、当該資料に基づき、改定の可否、改定対象額及び改定額について協議を行うものとする。

協議が整った場合、本町及び事業者は、必要に応じて事業契約の変更その他必要な手続を行い、改定後の建設工事費をサービス対価に反映するものとする。

なお、選択建設工事着工日の属する月の指標が公表される時期その他の事情により、建設工事着工日までに改定額を確定することが困難な場合には、本町及び事業者は、協議のうえ、建設工事着工後に改定額を確定し、以後のサービス対価の支払において精算することができるものとする。

(イ) 建設工事期間中

a. 改定の考え方

本町及び事業者は、建設工事着工日から12か月を経過した後の建設期間内に、建設工事費に係る改定の請求ができるものとし、建設工事着工日の属する月の指標（建設工事の着工時に改定を行わなかった場合は、募集要項の公表日が属する月の指標）と請求月の指標（請求月において公表されている直近の指標）を比較して、1.5%以上の差が生じた場合、当該差分に応じてサービス対価の改定を請求することができる（但し消費税の税率の変更による影響を除く。）。

当該改定は、建設期間中に複数回、請求を行うことができるものとし、2回目以降の改定を請求する場合には、「建設工事着工日」を「前回改定日」とし、「建設工事着工日の属する月の指標」を「前回改定時に用いた指標」と読み替える。

なお、各々の改定は工事完成 2 か月前までの期間に請求することができるものとする。

b. 改定指標

(ア)と同様とする。

c. 計算方法

「表 3 建設工事費の改定の計算方法」をもとに、請求時点での出来高を除いた残工事費を対象に改定を行う。

d. 請求手続

本町又は事業者は、建設工事着工日から 12 か月を経過した後、建設期間内において、建設工事費の改定を請求することができる。

ただし、当該請求は、原則として工事完成日の 2 か月前までに、相手方に対し書面により行うものとする。

事業者が改定を請求する場合には、次に掲げる資料を本町に提出するものとする。

- ・ 契約締結時又は前回改定時の建設工事費の内訳書
- ・ 請求日時点の出来高及び残工事の内容を確認できる資料
- ・ 請求日時点の残工事費の内訳を確認できる資料
- ・ 建設工事着工日の属する月又は前回改定時に用いた月の指標を確認できる資料
- ・ 請求月において公表されている直近の指標を確認できる資料
- ・ 改定額の算定根拠資料
- ・ その他本町が合理的に必要と認める資料

e. 協議

本町及び事業者は、前項の請求があった場合、請求日時点における出来高、残工事の範囲、残工事費、適用する指標、改定率及び改定額について協議を行うものとする。

本町は、事業者から提出された資料を確認し、必要に応じて追加資料の提出を求めることができる。

改定額の算定にあたり、本町において詳細な積算単価又は数量を有しない場合には、事業者の提案価格内訳書、事業契約締結時の内訳書、出来高資料、工程表、公表価格、物価指数その他合理的な資料を用いて、本町及び事業者が協議のうえ算定するものとする。

協議が整った場合、本町及び事業者は、必要に応じて事業契約の変更その他必要な手続を行い、改定後の建設工事費をサービス対価に反映するものとする。

協議開始の日から 14 日以内に協議が整わない場合には、本町は、公共工事標準請負契約約款第 26 条及び国土交通省が定める各種スライド条項の運用の考え方を参考に、合理的な範囲で改定額を定め、事業者に通知するものとする。

(ウ) 単品スライド条項

a. 改定の考え方

建設工事期間中に、特別な要因により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、建設工事費が不相当となったと認められる場合には、本町又は事業者は、公共工事標準請負契約約款第 26 条第 5 項に定める単品スライド条項の考え方に準じ、建設工事費に係るサービス対価の改定を請求することができるものとする。

単品スライド条項による改定の対象は、建設工事費に含まれる主要な工事材料のうち、価格変動の影響が大きいと認められる資材とし、具体的には、鋼材類、燃料油、コンクリート類、アスファルト類、その他本町及び事業者が協議により対象と認める主要な工事材料とする。

単品スライド条項による改定は、原則として、対象となる工事材料の価格変動額が、当該工事材料を含む対象工事費の 1 %に相当する額を超える場合に、その超過額について行うものとする。

なお、単品スライド条項による改定は、全体スライド条項又はインフレスライド条項による改定と重複して適用しないものとし、同一の価格変動要因について二重に改定を行わ

ないものとする。

b. 改定の対象

単品スライド条項による改定の対象は、請求時点において既に施工済み又は調達済みである部分のうち、価格変動の影響を受けた主要な工事材料とする。

ただし、以下に掲げる費用は、単品スライド条項による改定の対象外とする。

- ・ 設計費
- ・ 工事監理費
- ・ 什器備品の調達設置費
- ・ SPC の運営費、一般管理費、金融費用、保険料、租税公課その他これらに類する費用
- ・ 事業者の責めに帰すべき事由により増加した費用
- ・ 既に他の価格改定により調整済みの費用

c. 請求手続

単品スライド条項による改定を請求しようとする者は、原則として、工事完成日の 2 か月前までに、相手方に対し、書面により請求するものとする。

事業者が請求する場合には、以下の資料を本町に提出するものとする。

- ・ 対象となる工事材料の品目、数量及び使用箇所
- ・ 対象となる工事材料の購入時期又は搬入時期
- ・ 購入先、購入単価及び購入金額を確認できる資料
- ・ 見積書、契約書、納品書、請求書、領収書その他価格を確認できる資料
- ・ 対象となる工事材料について、価格変動が生じたことを確認できる建設物価、積算資料その他の公表資料
- ・ その他本町が合理的に必要と認める資料

d. 改定額の算定方法

単品スライド条項による改定額は、対象となる工事材料について、変動前の価格に基づく金額と、変動後の価格に基づく金額との差額を基礎として、本町及び事業者が協議のうえ定めるものとする。

変動前の価格は、原則として、募集要項の公表日が属する月又は直近の価格改定時に用いた月における公表価格、提案時の内訳価格その他合理的な価格を基礎として定める。

変動後の価格は、原則として、対象となる工事材料の購入月、搬入月又はこれらに近接する時点における公表価格、実際の購入価格その他合理的な価格を基礎として定める。

なお、実際の購入価格を用いる場合には、事業者は、当該購入価格が適正であることを示す資料を本町に提出しなければならない。

e. 協議

本町及び事業者は、単品スライド条項による改定の請求があった場合、提出資料を確認のうえ、対象工事材料、対象数量、変動前価格、変動後価格及び改定額について協議を行うものとする。

協議が整わない場合には、本町は、公共工事標準請負契約約款第 26 条第 5 項及びこれに関する国土交通省の運用の考え方を踏まえ、合理的な範囲で改定額を定め、事業者に通知するものとする。

(エ) インフレスライド条項

a. 改定の考え方

建設工事期間中に、予期することのできない特別の事情により、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、建設工事費が著しく不適当となったと認められる場合には、本町又は事業者は、公共工事標準請負契約約款第 26 条第 6 項に定めるインフレスライド条項の考え方に準じ、建設工事費に係るサービス対価の改定を請求することができるものとする。

インフレスライド条項による改定は、請求日を基準日とし、基準日以降の残工事に相当する建設工事費を対象として行うものとする。

ただし、既に施工済みの部分、既に調達済みの資材、既に他の価格改定により調整済みの費用及び事業者の責めに帰すべき事由により増加した費用については、改定の対象外とする。

b. 適用条件

インフレスライド条項による改定は、次の各号のいずれにも該当する場合に請求することができるものとする。

- ・建設工事期間中であること
- ・基準日以降の残工期が、原則として2か月以上あること
- ・急激な物価水準又は賃金水準の変動により、基準日以降の残工事に相当する建設工事費が著しく不適當となったと認められること
- ・全体スライド条項又は単品スライド条項による改定と同一の価格変動要因について、二重に改定を行うものではないこと

c. 改定指標

インフレスライド条項による改定に用いる指標は、原則として、次に掲げる指標のうち、対象となる費用の性質に応じて、本町及び事業者が協議のうえ定めるものとする。

- ・建築費指数／都市別指数（札幌）／構造物平均/工事原価
- ・公共工事設計労務単価
- ・建設資材に係る公表価格又は物価資料
- ・建設工事費デフレーター
- ・その他本町及び事業者が合理的と認める指標

ただし、建設工事費全体の変動を把握するための基本指標としては、「建築費指数／都市別指数（札幌）／構造物平均/工事原価」を基本として、町と選定事業者との協議により設定するものを用いるものとする。

d. 計算方法

インフレスライド条項による改定後の残工事費は、以下の方法により算定するものとする。

表4 建設工事費（インフレスライド）の改定の計算方法

改定後残工事費
＝基準日時点の残工事費× $\text{Index}_r / \text{Index}_0$
改定額
＝改定後残工事費－基準日時点の残工事費－事業者負担額
Index_0 : 基準日が属する月の指標
Index_r : 改定請求時点又は本町及び事業者が協議により定める時点の指標

事業者負担額は、基準日時点の残工事費の1％に相当する額とする。

ただし、急激な物価変動の状況、国又は地方公共団体における同種事業の取扱い、PFI事業におけるリスク分担の趣旨その他の事情を踏まえ、本町及び事業者が協議により別段の定めをすることができるものとする。

e. 請求手続

インフレスライド条項による改定を請求しようとする者は、原則として、工事完成日の2か月前までに、相手方に対し、書面により請求するものとする。

請求にあたっては、以下の資料を提出するものとする。

- ・基準日時点の出来高及び残工事の内容を確認できる資料

- ・残工事費の内訳を確認できる資料
- ・物価水準又は賃金水準の変動を確認できる資料
- ・改定額の算定根拠
- ・その他本町が合理的に必要と認める資料

f. 協議

本町及び事業者は、インフレスライド条項による改定の請求があった場合、基準日、残工事の範囲、残工事費、適用指標、事業者負担額及び改定額について協議を行うものとする。

協議が整わない場合には、本町は、公共工事標準請負契約約款第 26 条第 6 項及びこれに関する国土交通省の運用の考え方を踏まえ、合理的な範囲で改定額を定め、事業者に通知するものとする。

(オ) 共通事項

a. 重複適用の禁止

同一の価格変動要因について、建設工事の着工時までの改定、全体スライド条項、単品スライド条項及びインフレスライド条項を重複して適用しないものとする。

b. 指標の未公表時の取扱い

本項に基づく建設工事費の改定に用いる指標が、改定の確認時点又は請求時点において未公表である場合には、公表済みの直近の指標を用いて、暫定的に改定額を算定することができるものとする。

この場合において、当該指標が公表された後、本町及び事業者は、当該公表後の指標を用いて改定額を再算定し、必要があると認めるときは、以後のサービス対価の支払において精算するものとする。

c. 指標の廃止、変更又は基準改定時の取扱い

本項に基づく建設工事費の改定に用いる指標が廃止され、又は名称、内容、算定方法、基準年その他の事項が変更されたことにより、従前の指標を用いることが適当でないと認められる場合には、本町及び事業者は、従前の指標との連続性、対象工事との関連性及び公表資料としての客観性を踏まえ、代替する指標又は換算方法について協議のうえ定めるものとする。

協議が整わない場合には、本町は、従前の指標との連続性、対象工事との関連性、公表資料としての客観性及び公共工事標準請負契約約款第 26 条の考え方を踏まえ、合理的な範囲で代替指標又は換算方法を定め、事業者に通知するものとする。

d. 詳細な積算単価又は数量を有しない場合の取扱い

改定額の算定にあたり、本町において詳細な積算単価又は数量を有しない場合には、事業者の提案価格内訳書、事業契約締結時の内訳書、出来高資料、工程表、購入実績資料、公表価格、物価指数その他合理的な資料を用いて、本町及び事業者が協議のうえ算定するものとする。

e. 定めのない事項

本項に定めのない事項又は本項の適用に疑義が生じた事項については、公共工事標準請負契約約款第 26 条及び国土交通省が定める各種スライド条項の運用の考え方を参考に、本町及び事業者が協議のうえ定めるものとする。

イ 維持管理・運營業務のサービス対価

維持管理・運營業務のサービス対価については、「維持管理費（対価 E）」「運営費（対価 F）」「その他の費用（対価 G）」について、以下のとおり物価変動に基づいて改定させるものとする。

(ア)改定の考え方

維持管理・運營業務の業務開始の前年度から期間中、毎年9月の時点で確認できる最新の指数（以下、「参照指数」という。）をもとに、前回改定時から一定の変動があった場合に、維持管理・運營業務のサービス対価の改定を行う。

- ・毎年9月1日時点で確認できる直近1年間の参照指数の平均を評価指標とし、当該評価指標が前回改定時の評価指標に対して3%以上変動した場合に、改定を行う。
- ・初回の改定時は、「募集要項の公表日が属する月（令和8年5月）を含む、令和7年6月～令和8年5月の参照指数の平均」を「前回改定時の評価指標」と読み替える。
- ・当該改定は、【表5】に示す費用項目ごとに行う。
- ・評価指標の変動状況の確認の結果、サービス対価の改定を行うこととなった際には、原則として、翌年度の4月1日以降の維持管理・運營業務のサービス対価に反映する。

(イ)参照指数

維持管理・運營業務のサービス対価の改定にあたっての参照指数は【表5】を基本として、町と選定事業者との協議により設定するものとおりにする。

表5 費用項目と参照指数

費用項目		参照指数
維持管理・運營業務のサービス対価	維持管理費（対価E）	・建築施設保守管理 ・建築設備等保守管理 ・備品等保守管理
	・修繕	「建築費指数統計表」：建築費指数/都市別指数（札幌）/構造物平均/工事原価（建設物価調査会）
	・環境衛生・清掃 ・植栽・外構保守 ・警備 ・周辺道路等の日常管理・日常清掃 ・除雪	「毎月勤労統計調査賃金指数（地方調査）」：調査産業計（就業形態別きまって支給する給与・事業所規模30人以上（北海道）
	運営費（対価F）	「毎月勤労統計調査賃金指数（地方調査）」：調査産業計（就業形態別きまって支給する給与・事業所規模30人以上（北海道）
	その他費用（対価G）	「毎月勤労統計調査賃金指数」：調査産業計（就業形態別きまって支給する給与・事業所規模30人以上・厚生労働省）

(ウ)計算方法

計算方法は【表6】のとおりとする。改定後のサービス対価の円未満の部分は切り捨てる。

表6 維持管理・運營業務のサービス対価の改定の計算方法

＜計算式＞ $P(t) = P_s(t) \times \text{改定率}$ $\text{改定率} = RI(t-1) / RI(o)$ $P(t)$: t年度（t年4月から（t+1）年3月）のサービス対価（改定後のサービス対価） $P_s(t)$: 事業契約書等に示すt年度のサービス対価（改定前のサービス対価） $RI(t-1)$: （t-1）年9月時点での評価指標（当該時点で確認できる直近1年間の参照指数の平均値） $RI(o)$: 前回改定時に用いた評価指標（初回改定時は、令和7年6月～令和8年5月の参照指数の平均値） ※前回改定時の評価指標に対して、現評価指標が<u>1.53%</u>以上変動した場合に、維持管理・運營業務のサービス対価の改定を行う。 ※評価指標の変動率が<u>1.53%</u>未満である場合には、当該年度の改定は行わず、$RI(o)$は前	
---	--

回改定時に用いた評価指標のまま据え置くものとする。
※改定率に小数点以下第3位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。
※t年度のサービス対価が改定される場合、t+1年度以降のサービス対価も、上記の改定率を乗じた額に改定されるものとする。

(エ) 基準改定時の措置

基準改定が実施された年度及びそれ以降の年度においては、基準改定時における旧基準の参照指数に対する新基準の参照指数の倍率を基に、前回改定時の参照指数を基準改定後の参照指数に換算し、上記の方法により評価及び改定を行うものとする。

(オ) 改定の確認手続及び協議

本町及び事業者は、毎年9月1日時点で確認できる直近1年間の参照指数に基づき、維持管理・運営業務のサービス対価の改定の要否を確認するものとする。

事業者は、毎年9月末日までに、費用項目ごとの参照指数、評価指標、前回改定時の評価指標、変動率、改定率及び改定後のサービス対価の算定結果を記載した資料を本町に提出するものとする。

本町は、事業者から提出された資料の内容を確認し、必要があると認める場合には、事業者に対し、追加資料の提出又は説明を求めることができる。

本町及び事業者は、当該資料に基づき、改定の要否、改定対象となる費用項目、適用する参照指数、評価指標、改定率及び改定後のサービス対価について協議を行うものとする。

協議が整った場合、本町及び事業者は、必要に応じて事業契約の変更その他必要な手続を行い、原則として翌年度4月1日以降の維持管理・運営業務のサービス対価に反映するものとする。

なお、参照指数の公表時期その他やむを得ない事情により、翌年度4月1日までに改定後のサービス対価を確定することが困難な場合には、本町及び事業者は、協議のうえ、改定額を確定した後の支払時において精算することができるものとする。

(カ) 参照指数の未公表、廃止又は変更時の取扱い

参照指数が改定の確認時点において未公表である場合には、公表済みの直近の参照指数を用いるものとし、当該参照指数の公表後、本町及び事業者が必要と認める場合には、協議のうえ精算を行うことができるものとする。

参照指数が廃止され、又は内容、名称、算定方法その他の事項が変更されたことにより、従前の参照指数を用いることが適当でないと認められる場合には、本町及び事業者は、従前の参照指数との連続性、対象業務との関連性及び客観性を踏まえ、代替する指数又は換算方法について協議のうえ定めるものとする。

前項の場合において、協議が整わないときは、本町は、従前の参照指数との連続性、対象業務との関連性及び公表資料としての客観性を踏まえ、合理的な範囲で代替指数又は換算方法を定め、事業者に通知するものとする。

(3) サービス対価の減額等

本町は、本事業の実施に関する各業務等のモニタリングを行い、施設整備業務、維持管理・運営業務等の実施状況が、本契約等に適合しない場合には、本契約等の規程に従い、事業者に対し、業務改善及び復旧に関する勧告やサービス対価の減額等の措置をとるものとする。詳細については、「付属資料2 モニタリング及び改善要求措置要領」を参照すること。

第2 平面駐車場整備事業に係る対価

1. 施設整備業務の対価

本事業において、本町が事業者に支払う平面駐車場の施設整備業務の実施に係る費用（以下、「施設整備業務の対価」という。）とする。

（1）施設整備業務の対価の構成

ア 施設費

「施設費」は、事業契約の締結日から整備対象施設全ての引渡し完了する日（同日を含む。以下、「引渡し完了日」という。）までに事業者が施設整備業務の実施のために要する費用とする。

費用は、施設整備期間中及び引渡し時に一括で支払う対価を指す。

イ 消費税等

「施設費」に係る消費税等を指す。

（2）施設整備業務の対価の内訳

施設整備業務の対価を構成する各費用の内訳は、次表に示すとおりとする。

表6 サービス対価の内訳

費用項目		区分	支払いの対象	費用の内容
施設整備業務のサービス対価	施設費	I	- 施設整備に係る費用 - 施設整備期間中の各年度において、当該年度内の出来高に応じて支払う。	施設整備業務に係る以下の費用 - 各種調査費（必要な調査対策費用を含む。） - 施設整備に係る設計費 - 建設工事費 - 工事監理費 - 必要な行政手続に関する費用 - その他、施設整備に関する初期投資と認められる費用等
	消費税	J	「施設費」に係る消費税等。 「施設費」に係るものはその支払いとあわせて、支払う。	

（3）対価の支払い方法

ア 対価の支払い方法

（ア）施設費（対価 I）

a. 基本的な考え方

施設費は、建設工事費の全額であり、施設整備期間にわたり支払うことを想定している。

事業者は、各年度の出来高に合わせて各年度終了後速やかに本町に施設費の請求書を提出し、本町は各年度の出来高等の検査が終了した後、施設費を支払う（請求日から40日以内の任意の日を支払う）ものとする。

b. 支払方法

施設整備期間中の各年度末において当該年度内に完成した部分を本町が確認・検査し、施設費の対象事業費の出来高に応じて、一括して支払う。なお、各年度の出来高に応じた支払いの額は、出来形部分に相応する施設費相当額の10分の9以内の額とする。

（イ）消費税（対価 J）

施設費に係る消費税は、施設整備期間中の各年度における施設費の支払いとともに支払う。

イ 施設費の算定方法及び留意点

事業者は提案にあたって、施設費の金額を、本資料の【表6】により算出し、その提案金額とすること。

最終的には、事業者からの提案を受け、実施設計が完了した後に本町と事業者で協議調

整を行い、金額を確定するものとする。

なお、平面駐車場の引渡し予定日が、事業者の提案により前倒しとなった場合、施設費にかかる支払スケジュールは、前倒しとなった引渡し予定日に応じて変更する。

2. 対価の改定

第1. 4. サービス対価の改定に準じて実施する。

ただし、(2) ア(ア)、(イ)、(ウ)に係る適用指標は、「土木工事費指数/札幌地区/道路舗装/工事原価（一般財団法人建設物価調査会）」を基本として、町と選定事業者との協議により設定するものとする。

別紙 官民合築建物の場合のサービス対価の算定及び支払方法

1. 概要

合築する民間施設は、事業者が自らの費用と責任において実施するものであることから、民間施設に係る初期投資費、維持管理費、修繕更新費、光熱水費、運営費等の一切の費用は事業者が負担するものとなる。

ただし、特定事業対象施設と民間施設を官民合築建物なることから、本町及び事業者による区分所有建物となるため、当該官民合築建物には、区分所有法に基づく共用部分が生じることとなる。

これを踏まえ、特定事業対象施設と民間施設の官民合築建物とする場合の、本町と事業者との事業費の分担方法を以下に示す。

2. 本町と事業者との官民合築建物に係る事業費の分担方法

(1) 基本的な考え方

官民合築建物を区分所有法に基づき「専有部分」「共用部分」に区分し、その所有・管理区分に応じた事業費の分担方法を設定する。

- ・ 専有部分に係る費用＝専有する者が全額を負担
- ・ 共用部分に係る費用＝当該共用部分を共有する者が分担して負担

(2) 官民共通使用部分の事業費に係る本町の負担分の算定方法

本町は、本町と事業者の共用部分における共通使用部分（以下、「官民共通使用部分」という。）に関し、必要となる事業費を、事業者と分担して負担する。

本町の負担分の算出方法は、官民共通使用部分を共有する者の専有面積等の比率で按分することを想定しているが（以下の例を参照）、具体的には、施設計画及び想定される施設の使用・管理方法を踏まえ、事業者が合理的な方法を提案し、本町と協議を行う。

■算出式の例

$$\text{本町の負担分} = \left(a + \frac{a}{a+b} \times c \right) \times \text{対象事業費}$$

所有・管理区分	本町	民間事業者
専有部分	a	b
共用部分	c	

※式に用いられる記号は、上記の表の区分（床面積。各床面積の算定は、建築基準法の規定に基づく壁芯による算定面積。）を示す。

(3) 各業務及び費用の項目ごとの按分方法

以下の表を基本とする。

なお、本町と民間事業者で按分する部分について、本町の負担分はサービス対価に係る提案価格に含まれており、本町が追加で費用負担することは想定していない。

■施設整備業務における費用按分の方法（※費用按分の対象となる業務）

業務	範囲	按分方法	
		本町と民間事業者で按分	本町が負担
設計、工事監理	本町の専有部分等に係る当該費用		●
	官民共通使用部分に係る当該費用	●	
調査・申請	本町の専有部分等に係る当該費用		●
	官民共通使用部分に係る当該費用	●	
土地関連工事	造成費	●	
建築工事	直接仮設費	●	
	杭・基礎工事費	●	
	躯体工事費	●	
	外装工事費 (屋根・屋上防水含む)		●
		●	
	仕上げ工事、その他建築工事費		●
		●	
設備工事 (電気、機械、昇降機等)	本町の専有部分等に係る当該費用		●
	官民共通使用部分に係る当該費用	●	
外構工事	本町の専有部分等に係る当該費用		●
	官民共通使用部分に係る当該費用	●	
共通費	共通仮設費、現場管理費、一般管理費等	●	

■維持管理業務における費用按分の方法（※費用按分の対象となる業務）

業務	範囲	按分方法	
		本町と民間事業者で按分	本町が負担
建築施設・建築設備等・備品等保守管理	本町の専有部分等に係る当該費用		●
	官民共通使用部分に係る当該費用	●	
環境衛生・清掃	本町の専有部分等に係る当該費用		●
	官民共通使用部分に係る当該費用	●	
植栽・外構保守管理	本町の専有部分等に係る当該費用		●
	官民共通使用部分に係る当該費用	●	
警備	本町の専有部分等に係る当該費用		●
	官民共通使用部分に係る当該費用	●	
修繕・更新	本町の専有部分等に係る当該費用		●
	官民共通使用部分に係る当該費用	●	

3. 提案価格・契約金額との関係

(1) 提案価格の対象

上記の算定結果、本町が本事業の事業期間中に負担することとなる金額は、本町の専有部分に係る費用、官民共通使用部分に係る費用を含め、全て、提案価格に含めること。

なお、当該提案価格には、本事業の事業期間中に必要となる修繕費も全て含めるものとする。

(2) 事業契約の契約金額の対象

(1)のうち、官民共通使用部分の維持管理費は、管理組合からの発注となることを想定しており、本町は、当該維持管理に係る費用について管理組合を通じて負担する想定である。

事業契約にあたっては、提案価格から、官民共通使用部分の維持管理費として管理組合を通じて負担する金額を控除した額を、契約金額とする想定である。

なお、事業契約の締結後は、原則、本町の負担額は変更しない（本資料の「第1. 4. サービス対価の改定」に定める見直しはあり）。ただし、設計変更や所有・管理区分の変更により、本町の負担割合に変更があった場合には、金額を変更することがある。

事業者は、当該変更の可能性を想定し、費用按分の考え方や方法、本町の負担額の算定過程を明確にして提案を行うこと。

4. 管理組合の設立・運営に係る費用

区分所有建物となることにより必要となる、区分所有者による管理組合を組成し、その運営のために生じる費用（管理組合の設立・運営費、管理組合として実施する防災訓練費用などを想定。）や、共用部分の光熱水費、損害保険料に関しては、提案価格に含むものとする。

区分所有建物の大規模修繕に係る費用負担額及び負担方法については、別途事業者が作成する長期修繕計画を踏まえ、管理規約作成時に協議するものとする。