

奈良市新斎苑等整備運営事業
対価の算定及び支払方法

平成 30 年 1 月

奈 良 市

目 次

1. 対価の構成	1
2. 対価の支払方法	3
2.1. 設計・施工一括型工事請負契約に基づく対価	3
2.2. 工事監理業務委託契約に基づく対価	4
2.3. 維持管理・運営業務委託契約に基づく対価	4
3. 対価の改定方法	7
3.1. 対価 1（設計、建設業務費）の改定方法	7
3.2. 対価 2（工事監理業務費）の改定方法	8
3.3. 対価 3（維持管理・運営業務費）の改定方法	8

1. 対価の構成

市は、事業者と締結する契約に基づき、事業者が提供するサービスに対して対価を支払う。その内容は、次のとおりである。なお、市は、次の費用に加えて必要となる消費税及び地方消費税を支払う。

業務名称	内容等
対価1 設計・施工一括型工事請負契約に基づく対価	
統括管理業務	統括マネジメント業務
	総務業務
	モニタリング業務
設計業務	事前調査業務
	各種関係機関等との調整業務
	設計業務（建築、火葬炉及び造成等）及びその関連業務
	各種申請補助業務
建設業務	建設業務（建築、土木及び火葬炉）及びその関連業務
	家具備品設置業務
対価2 工事監理業務委託契約に基づく対価	
	工事監理業務
対価3 維持管理・運営業務委託契約に基づく対価	
統括管理業務	統括マネジメント業務
	総務業務
	モニタリング業務
維持管理業務	建築物保守管理業務
	建築設備保守管理業務
	火葬炉保守管理業務
	家具備品等管理業務
	残骨灰及び集じん灰の管理及び処理業務
	修繕業務
	環境保全対策業務
	各種申請等業務
	開業準備業務
	清掃業務
	環境衛生管理業務
	警備業務
	植栽・外構・緑地維持管理業務

業務名称	内容等
	その他維持管理上必要な業務
運営業務	予約受付業務
	利用者受付業務
	告別業務
	炉前業務
	収骨業務
	火葬炉運転業務
	動物の火葬等業務
	待合室関連業務
	物品販売業務
	公金収納代行業務
	安全管理、防災、緊急時対応業務
	行政等への協力、調整業務
	事業期間終了時の引継ぎ業務
	その他運営上必要な業務

2. 対価の支払方法

2.1. 設計・施工一括型工事請負契約に基づく対価

2.1.1. 支払先

市の対価の支払先は、建設企業とする。

2.1.2 支払方法

市は、平成30年度から平成32年度まで、設計の進捗状況及び建設工事の出来形に応じて支払う。

具体的な内容は、設計業務に関しては「奈良市建築設計業務委託契約約款」、建設業務に関しては「奈良市工事請負契約約款」と同様とする。

建設工事費については、物価変動があった場合は、見直しを行う。具体的な方法については、3. 対価の改定方法のとおりである。

2.1.3. 提案金額の算定方法

応募者は、募集要項等で示されている事業期間を踏まえて工程を想定し、当該工程に基づいて、事業年度ごとの設計の進捗状況及び建設工事の出来形を算定し、提案様式に記入するものとする。

2.2. 工事監理業務委託契約に基づく対価

2.2.1. 支払先

市の対価の支払先は、工事監理企業とする。

2.2.2. 支払方法

市は、工事監理業務の完了に伴い支払う。

2.2.3. 提案金額の算定方法

応募者は、業務要求水準で示されている事業期間を踏まえて工事監理業務の完了年度末までの対価を算定し、提案様式に記入するものとする。

2.3. 維持管理・運營業務委託契約に基づく対価

2.3.1. 支払先

市の対価の支払先は、SPC又は管理運営企業グループの代表企業とする。

2.3.2. 支払方法

(1) 支払スケジュール

市は、維持管理・運營業務期間にわたって、原則として四半期ごとに対価を支払う。

SPC又は管理運営企業グループは、平成33年8月を初回として、以降平成48年5月まで、四半期（4月、7月、10月及び1月）の翌月末日（その日が閉庁日の場合は、翌開庁日）までに業務報告書（四半期）を提出するものとする。市は、これを受領した日の翌日から10日以内に委託業務の完了について確認し、その結果をSPC又は管理運営企業グループに通知するものとする。

SPC又は管理運営企業グループは、市の確認の通知を受領したときは、速やかに対象となる四半期に相当する対価3に係る請求書を市に提出するものとする。

市は、請求日（適正な請求書を市が受理した日）から30日以内にSPC又は管理運営企業グループに対して対価3を支払う。

なお、事業期間の最終四半期（平成48年1月、2月、3月）の業務履行に対する対価は、事業期間終了後に支払う。

(2) 1回当たりの支払額

市が1回当たりに支払う対価は、事業年度ごとの支払予定額（応募者が提案した事業年度ごとの支払額を、3.対価の改定方法の規定によって改定した金額）の4分の1の額とする（1円未満の端数は、第4四半期で調整する）。ただし、「モニタリング及び対価の減額等（資料-6）」の規定に従い、対価が減額される場合、これを減じたものとする。

維持管理・運營業務委託契約が途中で解除され、又は実際の運営開始日が遅延するなどして対価の対象となる期間が3箇月に満たない場合は、対象期間の開場日による日割計算により、市はSPC又は管理運営企業グループに対して対価を支払う。

(3) その他

対価については、物価変動があった場合は、見直しを行う。具体的な方法については、3.対価の改定方法のとおりとする。

[支払のイメージ]

回数	支払時期	請求書提出	業務報告書提出	対象期間
第1回 (第1四半期分)	平成33年 8～9月	平成33年 8月中旬	平成33年 7月末迄	平成33年度 第1四半期
第2回 (第2四半期分)	平成33年 11～12月	平成33年 11月中旬	平成33年 10月末迄	平成33年度 第2四半期
第3回 (第3四半期分)	平成34年 2～3月	平成34年 2月中旬	平成34年 1月末迄	平成33年度 第3四半期
第4回 (第4四半期分)	平成34年 5～6月	平成34年 5月中旬	平成34年 4月末迄	平成33年度 第4四半期
(中略)
第60回 (第4四半期分)	平成48年 5～6月	平成48年 5月中旬	平成48年 4月末迄	平成47年度 第4四半期

2.3.3. 提案金額の算定方法

応募者は、奈良市新斎苑基本計画の想定火葬件数、奈良市の近年の死亡者数及び業務要求水準の内容を踏まえて、事業年度ごとに金額を算定し、提案様式に記入するものとする。各年度の提案金額は、同額でなくてもよい。

また、応募者が、対価の一部又は全部について、単年度の火葬件数又は初年度からの累積火葬件数に連動した支払方法を希望する場合は、具体的な算定式等を示して提案するものとする。この場合、提案金額の算定に当たっては、奈良市新斎苑基本計画の想定火葬件数及び奈良市の近年の死亡者数等に基づいて行うものとする。

3. 対価の改定方法

3.1. 対価 1（設計、建設業務費）の改定方法

3.1.1. 建設工事着工月までの改定

(1) 対象

建設工事費については、物価変動及び設計変更に基づく対価の改定を行う。土木工事については、着工までの期間が短いことを想定しており、物価変動に基づく対価の改定を行わない。また、設計業務費については、基本的には、物価変動に基づく対価の改定を行わない。

(2) 物価変動による改定

物価変動による建設工事費の改定については、「賃金等の変動に対する工事請負契約書第25条第6項（インフレスライド条項）運用マニュアル（暫定版）」（平成29年3月 奈良市会計契約部技術監理課）によるものとする。

対価の改定をする際の指標は、「賃金等の変動に対する工事請負契約書第25条第6項（インフレスライド条項）運用マニュアル（暫定版）」（平成29年3月 奈良市会計契約部技術監理課）によるもののほか、市と事業者との協議により、国土交通省建設統計月報の建設工事費デフレーター：工事種別「非住宅（非木造）」の対応する構造形式の数値を採用することができるものとする。

(3) 設計変更による改定

設計変更については、「工事請負契約における設計変更ガイドライン」（平成25年9月 奈良市）によるものとする。

3.1.2. 建設期間中の対価の改定

(1) 対象

建設工事費（土木工事及び建築工事）については、物価変動及び設計変更に基づく対価の改定を行う。また、設計業務費については、基本的には、物価変動に基づく対価の改定を行わない。

(2) 物価変動による改定

物価変動による建設工事費の改定については、「賃金等の変動に対する工事請負契約書第25条第6項（インフレスライド条項）運用マニュアル（暫定版）」（平成29年3月 奈良市会計契約部技術監理課）によるものとする。

対価の改定をする際の指標は、「賃金等の変動に対する工事請負契約書第25条第6項（インフレスライド条項）運用マニュアル（暫定版）」（平成29年3月 奈良市会計契約部技術監理課）によるもののほか、市と事業者との協議により、国土交通省建設統計

月報の建設工事費デフレーター：工事種別「非住宅（非木造）」の対応する構造形式の数値を採用することができるものとする。

(3) 設計変更による改定

設計変更については、「工事請負契約における設計変更ガイドライン」（平成25年9月 奈良市）によるものとする。

3.2. 対価 2（工事監理業務費）の改定方法

対価 2については、基本的には、物価変動に基づく対価の改定は行わない。

3.3. 対価 3（維持管理・運營業務費）の改定方法

3.3.1. 物価変動による対価の改定

対価 3は、下記に示す算式に基づき改定する。SPC又は管理運営企業グループは、当該事業年度の前年の10月31日までに同表の算式により改定後の対価を算出し、市に通知するものとする。なお、本規定にかかわらず、PtとPoの変動率が1.5%未満の場合は、対価の改定は行わない。

その他、本規定で用いている指標がなくなったり、内容が見直されて本事業の実態に合わなくなったりした場合その他必要が生じた場合は、その後の対応方法について市とSPC又は管理運営企業グループとが協議して定めるものとする。

$$t \text{ 年度の対価 3（改定後）} = t \text{ 年度の対価 3（改定前）} \times (Pt/Po)$$

Pt： (t-1) 年度の「消費税を除く企業向けサービス価格指数（建物サービス）日本銀行」（以下「指標」という。）の、計算時に公表されている新12箇月間の平均値をいう。

Po： 前回改定時の指標（改定が行われていなかった場合は、平成32年度の12箇月間の指標の平均値）をいう。

Pt/Po： 値については、小数点第4位以下を切り捨てた値とする。

応募者は、上記物価指数とは異なる物価指標を提案することができるものとし、市が認めたときは、これを上記物価指数に代えることができる。ただし、代えることができる物価指標は、公的機関により作成された客観的なデータであり、かつ、長期にわたってだれもが取得容易なものであることを要するものとする。

3.3.2. 火葬件数による対価の改定

当該事業年度の火葬件数が、維持管理業務及び運営業務の年度業務計画書の想定火葬件数を10%以上超過し、SPC又は管理運営企業グループの経費負担が事前の想定を上回った場合は、対価を増額する。

また、当該事業年度の火葬件数が、奈良市新斎苑基本計画の想定火葬件数を10%以上減少し、SPC又は管理運営企業グループの経費負担が事前の想定を下回った場合は、市は対価を減額することができる。

対価の改定の内容については、市とSPC又は管理運営企業グループが協議するものとし、協議が整わない場合は市が決定し、SPC又は管理運営企業グループに通知するものとする。

なお、応募者が、対価の一部又は全部について火葬件数に連動した支払方法を提案し、契約において採用された場合は、当該支払方法に基づいて対価を改定するものとする。

市又はSPC又は管理運営企業グループは、当該事業年度の維持管理・運営業務を実施する前年度に、維持管理・運営業務の内容について協議するものとする。市及びSPC又は管理運営企業グループが合意した場合には、維持管理・運営業務の実施内容及び対価を変更することができる。

(※：奈良市の近年の死亡者数については、奈良市HPを参照のこと)