

大師地区複合施設整備等事業  
事業費の算定及び支払い方法等

令和6（2024）年4月

川崎市

## 1 事業費の構成

市が選定事業者に対して支払う事業費は、次のとおり構成される。

費用区分	概要
施設整備費	・ 施設整備事業管理業務の対価 ・ 施設整備業務の実施の対価 ・ 本施設の引渡し完了後、一括して支払う。ただし施設整備費のうち、「解体撤去費」は既存の大師支所庁舎等の解体撤去後に支払う。
施設保守管理費	・ 施設保守管理業務の実施の対価 ・ 本施設の供用開始後、施設保守管理にわたって支払う（原則として各年度2回の分割払い）。

なお、市は、上記の費用に加えて、必要となる消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）を支払う。

## 2 事業費の支払い額算定方法

市は事業費の支払い額を次のとおり算定する。

### (1) 施設整備費

施設整備費の対象となる費用は、大師地区複合施設整備等に関する事業契約（以下「施設整備等事業契約」という。）締結の翌日から本施設の引渡し日までの期間中における業務要求水準書に示す施設整備事業管理業務、設計業務、工事監理業務、建設業務、及び解体撤去業務に要する費用の総額とする。その内容は次のとおりである。

#### ア 対象となる費用

##### (ア) 施設整備事業管理費

##### (イ) 設計業務費

- a 事前調査業務費
- b 設計業務費
- c 各種申請業務費
- d その他業務を実施する上で必要な関連業務費

##### (ウ) 工事監理業務費

##### (エ) 建設業務費

- a 着工前業務費
- b 建設工事業務費 ※本施設の建設に係る直接工事費及び共通費
- c その他費（各種報告書作成・提出）

(オ) 解体撤去費

- a 着工前業務費
- b 解体撤去工事業務費
- c 発生廃棄部物処理費
- d その他費（各種報告書作成・提出）

(カ) その他費用

- a 建中金利
- b 施設の設計・建設に係る保険料
- c その他施設整備に関して必要となる費用

イ 算定方法

施設整備費は、選定事業者の提案に基づき上記費用の合計額として大師地区複合施設整備等に関する事業契約書に定められた額とする。

(2) 施設保守管理費

施設保守管理費の対象となる費用は、本施設の引渡し日の翌日から事業期間終了までの期間中における業務要求水準書に示す施設保守管理費に要する費用とする。その内容は次のとおりである。

ア 対象となる費用

- a 建築物保守管理業務費
- b 建築設備保守管理業務費
- c 屋外施設等保守管理業務費
- d 修繕・更新業務費（長期修繕計画に沿った修繕を含む。）
- e 清掃業務費
- f 本施設の運営事業者及び発注者等との各種調整業務費
- g その他、本施設の保守管理の適正かつ確実な遂行を図るために必要な業務費

イ 算定方法

施設保守管理費は、選定事業者の提案に基づき上記費用の合計額として大師地区複合施設保守管理に関する業務委託契約書に定められた額とする。

3 事業費の支払い方法

事業費の支払い方法は次のとおりとする。

(1) 支払い方法の基本的な考え方

選定事業者は、本施設の設計、工事監理、建設、解体撤去及び施設保守管理のサービスを一体の機能を持ったものとして提供するため、市はその提供されるサービスを購入し、施設整備

費は一括して支払い、施設保守管理費は、分割して支払うものとする。ただし、施設整備費のうち、解体撤去費については、解体撤去工事の完了後に支払うものとする。

事業費の支払いに当たっては、市は、選定事業者が入札説明書等、提案書及び事業計画書等に従って、本施設の設計、工事監理、建設、解体撤去及び施設保守管理を適正かつ確実に実施していることを確認した上で、選定事業者の請求に基づき支払うものとする。

## (2) 施設整備費の支払い方法

### ア 支払い方法

本施設の引渡し後、令和9年度内に解体撤去費を除く施設整備費を一括して支払う。

解体撤去費は、既存の大師支所庁舎等の解体撤去の完了後、令和8年度内に支払う。

### イ 支払い手続

選定事業者は、市に本施設を引渡した後、解体撤去費を除く施設整備費の支払い請求書を市に提出する。市は、請求日（適正な請求書を市が受理した日）から30日以内に選定事業者に対して解体撤去費を除く施設整備費の全額を支払う。

解体撤去費は、選定事業者が、既存の大師支所庁舎等の解体撤去の完了後に、解体撤去費の支払い請求書を市に提出する。市は、請求日（適正な請求書を市が受理した日）から30日以内に選定事業者に対して解体撤去費の全額を支払う。

## (3) 施設保守管理費の支払い方法

### ア 支払い方法

本施設の引渡し日の翌日から事業契約の終了日までの15年3.5カ月間にわたり、各年度、半期ごとに2回（ただし、令和9年度は1回とする。）、全31回払いで施設保守管理費を支払うものとする。（ただし、1円未満の端数は下期で調整する。）。

ただし、令和9年度の支払い額は、他の年度の支払い額の24分の7とする。

### イ 支払い手続

選定事業者は、本施設の施設保守管理開始後、半期の最終月の翌月末日（10月・4月末日）までに半期報を市に提出する。市は、半期報の受領日から14日以内に、選定事業者に対して業務確認結果を通知する。選定事業者は、当該通知を受領後、速やかに直前の半期に相当する施設保守管理費の支払いに係る請求書を市に提出する。市は、請求日（適正な請求書を市が受理した日）から30日以内に選定事業者に対して施設保守管理費を支払う。ただし、事業期間の最終半期分の事業費は、事業期間終了後に支払う。なお、事業契約の解除、実際の供用開始日の遅延等により、支払いの対象期間が6カ月に満たない場合は、対象期間の日割計算とする。

支払い回	支払いの対象期間	支払い予定時期
第1回	令和9年12月16日から令和10年3月31日まで	令和10年5月
第2回	令和10年4月1日から令和10年9月30日まで	令和10年11月
第3回	令和10年10月1日から令和11年3月31日まで	令和11年5月
第4回	令和11年4月1日から令和11年9月30日まで	令和11年11月
...	(中略)	

第 31 回	令和 24 年 10 月 1 日から令和 25 年 3 月 31 日まで	令和 25 年 5 月
--------	--------------------------------------	-------------

#### (4) 消費税等の支払い方法

##### ア 支払い方法

消費税等については、各事業費の消費税等相当額につき、各事業費の支払いと同時期に併せて支払うものとする。

##### イ 支払い手続

消費税等については、各事業費の支払い手続に準じて支払う。

#### 4 事業費の支払い額及びスケジュール

※以下は選定事業者の提案内容を踏まえて記載します。

##### (1) 施設整備費

支払い予定年 月	施設整備費（解体撤去費）	消費税等相当額	合計
令和●年●月	円	円	円

支払い予定年 月	施設整備費 （解体撤去費を除く）		消費税等相当額	合計
	うち建設工事業 務費			
令和●年●月	円	円	円	円

##### (2) 施設保守管理費

年度	施設保守管 理費	うち、長期 修繕計画に 記載のある 修繕・更新 費 （1 件当た り 130 万円 （税込） を超えるも の）		消費税等 相当額	合計
		うち、長期 修繕計画に 記載のない 修繕・更新 費 （1 件当た り 130 万円 （税込） を超えるも の）			
令和 9 年度	円	円	円	円	円
令和 10 年度	円	円	円	円	円
令和 11 年度	円	円	円	円	円

令和 12 年度	円	円	円	円	円
令和 13 年度	円	円	円	円	円
令和 14 年度	円	円	円	円	円
令和 15 年度	円	円	円	円	円
令和 16 年度	円	円	円	円	円
令和 17 年度	円	円	円	円	円
令和 18 年度	円	円	円	円	円
令和 19 年度	円	円	円	円	円
令和 20 年度	円	円	円	円	円
令和 21 年度	円	円	円	円	円
令和 22 年度	円	円	円	円	円
令和 23 年度	円	円	円	円	円
令和 24 年度	円	円	円	円	円

## 5 事業費の改定方法

事業費の改定方法は次のとおりとする。

### (1) 施設整備費の改定

施設整備費は建設工事着工月までの物価変動による改定を次のとおり行う。

#### ア 対象とする費用

施設整備費のうち、「2 (1) ア(エ)b 建設工事業務費」を改定の対象とする。

#### イ 物価変動の指標値

「建設工事費デフレーター：工事種別「非住宅(非木造)」－国土交通省建設統計月報」を用いる。

#### ウ 改定の計算方法

入札提出書類の提出締切日が属する月（令和 6 年 9 月）の物価変動の指標と、建設工事着工日が属する月の前 12 カ月分の物価変動の指標（12 カ月分の平均値）とを比較し、1.5%を超える変動（消費税等の税率の変更による影響を除く。）があった場合、1.5%を超える変動部分について改定を行う。

費用の改定は、本施設の建設工事業務費に対して行い、費用の改定の請求及び協議は、本施設の建設工事着工日以後 3 カ月以内に行うものとする。

改定後の事業費の 1 円未満の部分は切り捨てとする。

①デフレーター $n/Q_n > \text{デフレーター}r/Q_r$ の場合

$$P_n = P_r \times \left( \frac{\text{デフレーター}n/Q_n}{\text{デフレーター}r/Q_r} - 1.5\% \right)$$

②デフレーター $n/Q_n < \text{デフレーター}r/Q_r$ の場合

$$P_n = P_r \times \left( \frac{\text{デフレーター}n/Q_n}{\text{デフレーター}r/Q_r} + 1.5\% \right)$$

※上記①、②のいずれも、 $\left| \frac{\text{デフレーター}n/Q_n}{\text{デフレーター}r/Q_r} - 1 \right| > 1.5\%$  となる場合に限る

$P_n$ ：改定後の建設工事業務費

$P_r$ ：入札時の建設工事業務費

デフレーター $n$ ：令和 $n$ 年 $x$ 月（建設工事着工日の属する月）の前12カ月分の指標（平均値）

※例 着工日が令和8年8月〇日の場合、令和7年8月から令和8年7月までの12カ月分の平均値

デフレーター $r$ ：入札提出書類の締切日が属する月（令和6年9月）の指標

$Q_n$ ：1 + 令和 $n$ 年 $x$ 月の消費税等の税率

$Q_r$ ：1 + 入札時の消費税等の税率

## (2) 施設保守管理費の改定

物価変動による次年度分からの施設保守管理費の改定の協議を次のとおり行う。なお、川崎市契約条例に定める作業報酬下限額の変動も本改定の範囲である（作業報酬下限額の変動に伴って、本改定とは別に施設保守管理費の改定を行うことはない。）。

### ア 物価変動の指標値

当該年度の前年10月から当該年度9月の「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」の平均値を用いる。

### イ 改定の条件

#### (7) 保守管理業務費

前回改定年度の前年10月から前回改定年度9月までの指数の平均値（初回の改定時に対しては入札提出書類の提出締切日が属する月の数値を用いる。）と比較して3.0%以上の差が生じた場合又は初回若しくは前回改定年度から累積で3.0%以上の変動（消費税等の税率の変更による影響を除く。）が生じた場合に次年度分からの施設保守管理業務に係る費用について協議を行うものとする。

#### (イ) 長期修繕計画に記載のある修繕・更新費の扱い

長期修繕計画に記載のある修繕・更新のうち、1件当たり130万円（税込）を超えるものについて、計画提案時から内容や時期に変更がある等、費用や支払時期の変更が必要と認められる場合は、保守管理事業費変更の協議を行うものとする。

#### (ウ) 長期修繕計画に記載のない修繕・更新費の扱い

長期修繕計画に記載のない部分的、経常的な修繕・更新について、1件当たり130万円（税込）を超えるものが必要となった場合は、(ア)によらず、その費用負担について市と協議を行う。

### ウ 改定の計算方法

施設保守管理費について、上記（2）アで示した物価変動の指標値について、前回改定時に比べて3.0%以上の変動（ただし、消費税の税率の変更による影響を除く。）が認められる場合に、以下の算式に基づいて改定することを協議することができる。

$$P_x = P_r \times (P_{I_{x-1}} / P_{I_r})$$

$$\text{ただし } | (P_{I_{x-1}} / P_{I_r}) - 1 | \geq 3\%$$

$P_r$ ：前回改定時の施設保守管理費

$P_x$ ：改定後のx年度の施設保守管理費

$P_{I_{x-1}}$ ：X-1年12月末時点で確認できる指標（直近1年間平均）

$P_{I_r}$ ：前回改定を行った際に用いた指標

### エ 改定の手続

選定事業者は、毎年度12月末日までに、指標値の評価の根拠となる資料を添付して、翌年度の施設保守管理費の金額を市に通知し、市の確認を受けること。改定を行わない場合も同様とする。

### オ その他

上記ア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は、その後の対応方法について市と選定事業者との間で協議して定めるものとする。

### (3) 消費税等の税率変更による改定

法令の変更により、事業費に対する消費税等の税率に変更が生じた場合、変更後の消費税等相当額に基づいて支払い合計額の改定を行う。

## 6 事業費の減額措置

市は、事業期間にわたり、本事業の実施に関する各業務のモニタリングを行い、業務要求水準書及び提案書により規定される業務要求水準が達成されていない場合は、支払い額の減額を行うことがある。減額等の措置の詳細については、入札説明書別添資料5「モニタリング及び減額措置等」を参照すること。