

別紙1 維持管理・運營業務にかかる委託料の構成及び支払方法

1 受注者の収入の考え方

受注者の収入は、発注者が支払う委託料及び本事業にかかる利用料金収入により構成される。

発注者は、委託料として、供用開始準備業務にかかる費用（備品等の設置にかかる費用を含む。）及びその他の維持管理・運營業務にかかる費用を支払う。

発注者から受注者に対して支払われる委託料は、以下のとおりである。

【受注者からの提案に基づき、契約締結時に作成する。】

（単位：千円、税抜）

		委託料A	委託料B	委託料C	計
令和7年度	第1四半期				
	第2四半期				
	第3四半期				
	第4四半期				
	年度合計				
令和8年度	第1四半期				
	第2四半期				
	第3四半期				
	第4四半期				
	年度合計				
令和9年度	第1四半期				
	第2四半期				
	第3四半期				
	第4四半期				
	年度合計				
令和10年度	第1四半期				
	第2四半期				
	第3四半期				
	第4四半期				
	年度合計				
令和11年度	第1四半期				
	第2四半期				
	第3四半期				
	第4四半期				
	年度合計				
令和12年度	第1四半期				
	第2四半期				
	第3四半期				

		委託料A	委託料B	委託料C	計
年 度	第4四半期				
	年度合計				
令 和	第1四半期				
	第2四半期				
13 年 度	第3四半期				
	第4四半期				
	年度合計				
令 和	第1四半期				
	第2四半期				
14 年 度	第3四半期				
	第4四半期				
	年度合計				
令 和	第1四半期				
	第2四半期				
15 年 度	第3四半期				
	第4四半期				
	年度合計				
令 和	第1四半期				
	第2四半期				
16 年 度	第3四半期				
	第4四半期				
	年度合計				

また、維持管理・運営期間中、受注者は委託料の他、以下の利用料金収入を得ることができる。

ア 煉瓦倉庫（既存）の利用料金収入

イ ガイダンス施設（新築）の利用料金収入

ウ 屋外部分の利用料金収入 ※

※ 収益を伴うイベント等の提案業務から得られる利用料金及び行為許可による使用料収入を含む。また、事業者が自らに対して行為許可の申請・許可を行い、自主事業として実施する場合の収入も含む。

## 2 維持管理・運営業務にかかる委託料の構成

本事業において発注者が受注者に支払う維持管理・運営業務にかかる委託料の構成は、次のとおりである。

なお、飲食店運営業務、物販業務にかかる費用は運営独立採算により実施するため、委託料に含めない。ただし、他業務と兼務の人員及び他業務と共有の備品等について、合理的な算定方法や根拠に基づく場合に限り、発注者と協議の上、一部費用を委託料に含める。

調達にかかる費用が委託料の対象となる什器・備品・展示品等は原則市の所有とする。

ア 維持管理・運営業務にかかる委託料A

運営業務のうち、供用開始準備業務に対して支払われる委託料

イ 維持管理・運営業務にかかる委託料B

維持管理・運営業務（展示の更新にかかる費用を除く）に対して支払われる委託料

ウ 維持管理・運営業務にかかる委託料C

運営業務のうちに展示の更新に対して支払われる委託料

### 3 委託料の支払方法

#### (1) 委託料A

ア 委託料の対象とする費用

(ア) 人件費

(イ) 委託費

(ウ) 什器・備品・展示品等（取得価格又は評価額が5万円以上）の調達にかかる費用

(エ) S P Cを設立する場合、設立にかかる費用（行政書士委託料、登録免許税 等）

(オ) その他、ホームページ開設や広告等の供用開始準備にかかる費用

イ 支払手続

(ア) 受注者は、供用開始予定日の30日前までに、供用開始準備を完了する。発注者は、供用開始準備の完了を確認し、確認結果を受注者に通知する。

(イ) 発注者は、上記通知を受理後、委託料A及び委託料Aにかかる消費税及び地方消費税（以下「消費税相当額」という。）を受注者に支払うものとする。支払額や時期は、受注者と発注者の契約協議の上決定し、本契約に定めることとする。

ウ 消費税相当額の取扱い

(ア) 業務の完了時点における消費税率を適用する。

(イ) 消費税相当額の算定に伴い生じた1円未満の端数は、切り捨て処理とする。

#### (2) 委託料B

ア 委託料の対象とする費用

(ア) 人件費

(イ) 委託費

(ウ) 光熱水費

(エ) 補修費

(オ) 什器・備品・展示品等の調達にかかる費用

(カ) その他（受注者経費 等）

イ 支払手続

(ア) 委託料Bは、維持管理・運営期間中、四半期ごとに支払う。

- (イ) 各回の委託料の支払額は、後述する委託料の改定又は減額がない限り、原則として毎年度同額を支払うものとする。初年度については、供用開始月に合わせた金額とする。四半期ごとの支払割合については、契約協議において定める。
- (ウ) 光熱水費は、委託料に含まれる。市は、委託料以外に光熱水費に関する負担を行わない。運営独立採算により実施する業務は、子メーターを設置し、使用量を個別に把握できるようにし、委託料には含めないこと。
- (エ) 受注者は、維持管理業務及び運営業務について、下表に示す各種報告書をそれぞれ作成し、発注者に対して提出すること。

＜各種報告書の区分と取扱い＞

業務報告書区分	取扱い
日報	常時閲覧可能な状態に保管しておくこと。 なお、保管期間は3年間とする。
月次報告書	原則として、作成対象月の翌月の10日※までに発注者に提出すること。
年度業務報告書	作成対象事業年度の翌事業年度の4月末日※までに発注者に提出すること。

※ 当該日が発注者の休日の場合は、その翌開庁日までとする。

- (オ) 発注者は、各四半期終了後に別紙3「モニタリングの方法及び内容等」に基づく確認を行い、当該四半期の委託料Bの支払額を通知する。
- (カ) 発注者は、上記通知を受理後、委託料B及び委託料Bにかかる消費税相当額を受注者に支払うものとする。
- (キ) 委託料Bの支払時期は下表のとおりとする。第1回支払時期は、令和7年度初回四半期終了後の請求からとする。

＜委託料Bの支払時期＞

項目	支払対象期間
第1四半期	4月1日～6月30日
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

ウ 消費税相当額の取扱い

- (ア) 各四半期の最終日における消費税率を適用する。
- (イ) 消費税相当額の算定に伴い生じた1円未満の端数は、切り捨て処理とする。

### (3) 委託料C

#### ア 委託料の対象とする費用

- (ア) 展示更新の設計・施工にかかる費用
- (イ) 既存展示の補修等にかかる費用
- (ウ) その他

#### イ 実施時期等の確定手順

- (ア) 更新を行う時期について、発注者は7年目（令和13年度（2031年））を想定しているが、供用開始初年度を除き、提案による。契約締結時、発注者と受注者は、受注者の提案した時期に基づき協議し、更新予定の年度を設定する。
- (イ) 受注者は、更新内容、金額等（原則当初契約金額の範囲内とする）を発注者と事前協議し、承諾を得た上で、更新予定年度の年度業務計画書に記載するものとする。
- (ウ) 受注者は、設定した年度以外で更新を実施しようとする場合については、債務負担行為額の変更（次年度予算要求）のため、設定した年度の前年度当初に更新内容、金額等を発注者と協議し、承諾を得た上で、任意の様式で展示更新の内容変更書類を発注者へ提出すること。なお、併せて委託料の変更を行う場合、発注者は本契約の契約変更手続を行う。

#### ウ 支払手続

- (ア) 委託料Cの支払額は、発注者が上記の手続において承諾した金額（消費税相当額を含む。）とする。
- (イ) 展示の更新にかかる履行結果が明記された月次報告書等について、発注者が受注者から適法に受理した月の末日に支払うものとする。
- (ウ) 受注者が計画通りに履行しなかった業務が確認された場合、発注者は未実施の業務項目に対応する減額措置を講じることができるものとする。

## 4 物価変動による委託料の改定

### (1) 委託料A及びCの物価変動による改定

物価変動による委託料の改定は行わない。

### (2) 委託料Bの物価変動による改定

委託料Bについて、維持管理・運営業務期間中の物価変動に対応して、以下のとおり、それぞれ物価関連委託料の改定を行う。

改定にあたっては、初年度の委託料の額及びその構成内容を基準に、毎年度1回、以下に示す各指標の対前々年度比の変動率を勘案して設定した改定率（以下「改定率」という。）を乗じ、翌年度以降の物価関連委託料に反映させる。なお、改定率に小数点以下第四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。なお、併せて委託料の変更を行う場合、発注者は本契約の契約変更手続を行う。

費目		改定率に使用する指標
物価関連 委託料	人件費	「毎月勤労統計調査」：第6表実質賃金指数
	補修費	「建設物価」より建築費指数/標準指標/事務所/S2,000㎡工事原価（財団法人建設物価調査会）の年度平均
	その他	「国内業務に当たる者物価指数」：総平均（物価指数月報・日銀調査統計局）の年度平均

【t年度に支払う物価関連委託料の算定式】

■ t年度以前に、物価関連委託料が一度も改定されていない場合

【算定式】  $P_t = P_{0t} \times (I_{t-2} / I_0)$

■ t年度以前に、物価関連委託料が改定されている場合

【算定式】  $P_t = P_{rt} \times (I_{t-2} / I_r)$

- ・  $P_t$  ..... t年度に実際に支払う物価関連委託料（税抜き）
- ・  $P_{0t}$  ..... 契約書に記載されているt年度の物価関連委託料（税抜き）
- ・  $P_{rt}$  ..... 前回改定後のt年度の物価関連委託料（税抜き）
- ・  $I_{t-2}$  ..... (t-2)年度の各種物価指標
- ・  $I_0$  ..... 契約日の属する年度の各種指標
- ・  $I_r$  ..... 前回改定時の各種指標

ただし、  $| (I_{t-2} / I_0 - 1) | > 3\%$  もしくは  $| (I_{t-2} / I_r - 1) | > 3\%$  の場合のみ改定を行う

※ 改定後の物価関連委託料及び消費税相当の1円未満の端数については切捨てとする。

※ 受注者は毎年度7月末日までに上記指標値の根拠資料を添付の上、翌年度の委託料の金額を発注者に通知し確認を受けるものとする。改定が行われない場合も同様とする。

5 委託料の改定とモニタリングによる減額との関係

モニタリングの結果、業務水準の未達により委託料が減額される場合には、減額後の委託料の算定は、上記の物価変動に伴う委託料の改定を行った後の額に減額措置を講じて算出されるものとする。