

伊賀市新斎苑整備運営事業

支払方法説明書

【修正版】

令和4年1月11日

令和4年3月16日修正

伊賀市

目次

第1	総則	1
第2	支払の構成及び選定事業者の収入	2
1.	支払の構成	2
2.	事業者の収入	3
第3	支払の算定方法	5
1.	サービス購入料A	5
2.	サービス購入料B	5
3.	サービス購入料C	6
4.	サービス購入料D	6
5.	サービス購入料E	7
6.	消費税及び地方消費税	7
第4	支払方法	8
1.	サービス購入料A-1、A-2	8
2.	サービス購入料B-1、B-2	8
3.	サービス購入料C-1、C-2、C-3	8
4.	サービス購入料D-1、D-2	8
5.	サービス購入料E	9
6.	支払手続き	9
第5	サービス購入料の改定	10
1.	施設整備業務に係る対価	10
2.	維持管理業務及び運営業務に係る対価	13

第 1 総則

市は、定期的にモニタリングを行い、特定事業契約に定められたサービス水準が充足されていることを確認した上で、本事業に係るサービスの対価を、選定事業者に対して、特定事業契約締結後、特定事業契約に基づく事業期間終了時まで支払う。

なお、市は、提供されるサービスを一体のものとして購入し、その対価も一体のものとして、原則として事業期間にわたり平準化して支払うものとする。

第2 支払の構成及び選定事業者の収入

1. 支払の構成

サービス対価は、それぞれ以下に示すサービス購入料から構成される。

(1) 施設整備業務に係る対価

1) サービス購入料A

対価内訳	消費等の 内外	支払区分	概要
●一時払い分 (起債)	含む	サービス 購入料 A-1	起債対象となる施設整備業務費(既存施設の解体撤去及び附帯施設整備に要する費用は含まない) (税抜)の90%
			A-1及びA-2に係る消費税等
●割賦料分	含まない	サービス 購入料 A-2	施設整備業務費(既存施設の解体撤去及び附帯施設整備に要する費用を除く)からサービス購入料A-1を差し引いた費用に、保険料等の諸費用を含んだ金額を割賦元金とし、これに割賦金利を加えた額

2) サービス購入料B

対価内訳	消費等の 内外	支払区分	概要
●一時払い分(起債)	含む	サービス 購入料 B-1	起債対象となる施設整備業務のうち、解体撤去及び附帯施設整備に要する費用(税抜)の90%
			B-1及びB-2に係る消費税等
●割賦料分	含まない	サービス 購入料 B-2	施設整備業務のうち、解体撤去及び附帯施設整備に要する費用からサービス購入料B-1を差し引いた費用に保険料等の諸費用を含んだ金額を割賦元金とし、これに割賦金利を加えた額

(2) 開業準備業務に係る対価(サービス購入料C)

対価内訳	消費等の 内外	支払区分	概要
●開業準備業務の 対価	含む	サービス 購入料 C-1	<ul style="list-style-type: none"> ・スタッフ研修時における人件費等 ・HP開設等準備に要する費用
●設備の維持管理	含む	サービス 購入料 C-2	<ul style="list-style-type: none"> ・開業準備期間中に係る本施設等の維持管理に要する費用 ・税金、保険等の必要な費用を含む
●光熱水費	含む	サービス 購入料 C-3	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設等の維持管理・運営に要する電気、ガス、水道、電話、テレビ受信料及びインターネット等の料金等 ※火葬に係る燃料代は市が直接支払う。

(3) 維持管理業務にかかる対価（サービス購入料D）

対価内訳	消費等の内外	支払区分	概要
●維持管理業務の対価	含む	サービス購入料D-1	・本施設等の維持管理業務に要する費用 ・税金、保険等の必要な費用を含む
●光熱水費	含む	サービス購入料D-2	・本施設等の維持管理・運営に要する電気、ガス、水道、電話、テレビ受信料及びインターネット等の料金等 ※火葬に係る燃料代は市が直接支払う。

(4) 運営業務にかかる対価（サービス購入料E）

対価内訳	消費等の内外	支払区分	概要
●運営業務の対価	含む	サービス購入料E	・本施設の運営業務に要する費用 ・税金、保険等、SPC経費等の必要な費用を含む

2. 事業者の収入

本事業における事業者の収入は、次のとおり予定している。施設整備、開業準備、維持管理、運営業務に係る費用について、事業期間中にあらかじめ定める額を特定事業契約書に基づき事業者（SPC）に支払う。

(1) 施設整備業務の対価の支払い

1) サービス購入料A

市は、施設整備業務の費用（既存施設の解体撤去及び附帯施設整備に要する費用を除く）について、90%の金額（サービス購入料A-1）を、本施設の引渡しを受けた後に一括で支払う。

引渡しまでに完了する業務に要する費用のうち、A-1を差し引いた金額を割賦元金とし、「提案用基準金利+スプレッド（事業者の提案による金利）」により定めた金利により返済期間15年間の元利均等償還方式で算出される割賦金利の合計額（サービス購入料A-2）を、本施設の引渡しから令和6年（2024年）6月末までの分を第一回目とし、以降3ヶ月ごとに、計64回の元利均等で支払う。

事業者は、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、当該債権について譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行ってはならない。

2) サービス購入料B

市は、施設整備業務の費用のうち、既存施設の解体撤去及び附帯施設整備に要する費用について、90%の金額（サービス購入料B-1）を、業務完了後（事業者が特定事業契約の規定に従い市の完成確認を受けた後（以下、本書において「附帯施設の引渡し後」という。）、一括で支払う。

業務完了までに要する費用のうち、B-1を差し引いた金額を割賦元金とし、「提案用基準金利+スプレッド（事業者の提案による金利）」により定めた金利により返済期間15年間の元利均等償還方式で算出される割賦金利の合計額（サービス購入料B-2）を、業務完了後から令和7年（2025年）3月末までの分を第一回目とし、以降3ヶ月ごとに、計61回の元利均等で支払う。

事業者は、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、当該債権について譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行ってはならない。

(2) 開業準備業務に係る対価の支払い

市は、本施設の開業準備に係る費用を、本施設の供用開始後に一括で支払う。

(3) 維持管理、運營業務に係る対価の支払い

市は、本施設等の維持管理、運営に係るサービス対価について、開業準備業務が完了し、本施設が供用を開始した日から特定事業契約期間中に、選定事業者に対し、特定事業契約に定める額を事業期間にわたり、年4回に平準化して支払うものとする。

支払いは、本施設の供用開始（令和6年（2024年）7月）から同年9月までの分を第一回目とし、以降3カ月ごとに、計63回支払う。なお、維持管理及び運營業務に係るサービス対価の額は、維持管理業務対価内訳書及び運營業務対価内訳書をもとに算出方法し、特定事業契約書に定めるものとする。

本事業において予定するスケジュールは次の通り。

時期（予定）	内容
令和4年（2022年）7月上旬	基本協定の締結
令和4年（2022年）～7月下旬	契約交渉・特定事業契約の仮締結（仮契約）
令和4年（2022年）9月下旬	特定事業契約の議決（本契約）
令和4年（2022年）9月～ 令和5年（2023年）3月	事前調査、基本設計、実施設計、各種申請等
令和5年（2023年）4月～ 令和6年（2024年）3月	火葬場施設の建設工事
令和6年（2024年）3月	火葬場施設の所有権移転
令和6年（2024年）4月～6月	開業準備
令和6年（2024年）7月	火葬場施設の供用開始
令和6年（2024年）7月～12月	既存施設の解体撤去及び駐車場等整備
令和6年（2024年）7月～ 令和22年（2040年）3月	火葬場施設の維持管理・運営（15年9か月間）

第3 支払の算定方法

1. サービス購入料A

(1) 対象となる業務

- ・ 事前調査業務
- ・ 設計業務
- ・ 建設業務
- ・ 工事監理業務
- ・ 備品等整備業務
- ・ 環境保全対策業務
- ・ 所有権移転業務
- ・ 各種申請等業務
- ・ その他施設整備上必要な業務

(2) 算定方法

サービス購入料は、次のとおり算定する。なお、サービス購入料を改定、増額または減額した場合にあっては、改定、増額または減額した金額とする。

① サービス購入料A-1

上記(1)に示す業務において引渡しまでに完了する業務に要する費用のうち、90%の金額(消費税及び地方消費税を含む)とする。

② サービス購入料A-2

上記(1)に示す業務において引渡しまでに完了する業務に要する費用のうち、A-1を差し引いた金額を割賦元金とし、「提案用基準金利+スプレッド(事業者の提案による金利)」により定めた金利により返済期間が引渡し翌月から事業終了月まで(15年9か月)の元利均等償還方式で算出される割賦金利の合計とする。

本施設の引渡し時までに要する施設整備業務に係る保険料等の諸経費を含むものとする。

2. サービス購入料B

(1) 対象となる業務

- ・ 既存施設解体撤去業務
- ・ 跡地整備業務(駐車場及び外構等の整備)
- ・ 各種申請等業務
- ・ その他上記に関連する必要な業務

(2) 算定方法

サービス購入料は、次のとおり算定する。なお、サービス購入料を改定、増額または減額した場合にあっては、改定、増額または減額した金額とする。

1) サービス購入料B-1

上記(1)に示す業務において、附帯施設の引渡し後までに要する費用のうち、90%の金額(消費税及び地方消費税を含む)とする。

2) サービス購入料B-2

上記(1)に示す業務において附帯施設の引渡し後までに要する費用のうち、B-1を差し引いた金額を割賦元金とし、「提案用基準金利+スプレッド(事業者の提案による金利)」により定めた金利により返済期間が引渡し翌月から事業終了月まで(15年9か月)の元利均等償還方式で算出される割賦金利の合計とする。

本業務に係る保険料等の諸経費を含むものとする。

3. サービス購入料C

(1) 対象となる業務

- ・開業準備業務

(2) 算定方法

1) サービス購入料C-1

本施設の引渡し後、上記(1)に示す業務を実施する費用

2) サービス購入料C-2

本施設の引渡し後から供用開始までの間に生ずる、本施設の維持管理業務を実施する費用

3) サービス購入料C-3

本施設の引渡し後から供用開始までの間に生ずる、開業準備および本施設の維持管理に要する電気、ガス、水道、電話、テレビ受信料及びインターネット等の料金等

4. サービス購入料D

(1) 対象となる業務

- ・火葬炉維持管理業務
- ・建築物維持管理業務
- ・建築設備維持管理業務
- ・清掃業務
- ・植栽・外構維持管理業務
- ・警備業務
- ・環境衛生管理業務
- ・備品等管理業務
- ・残骨灰・集じん灰の管理業務
- ・その他維持管理上必要な業務

※維持管理業務には、経常的な修繕・更新業務を含むが、大規模修繕は含まない。

(2) 算定方法

1) サービス購入料D-1

本施設の供用開始後、上記(1)に示す業務を実施する費用

2) サービス購入料D-2

本施設の維持管理・運営に要する電気、ガス、水道、電話、テレビ受信料及びインターネット等の料金等

5. サービス購入料E

(1) 対象となる業務

- ・ 予約受付業務
- ・ 利用者受付業務
- ・ 収納代行業務（※ペット火葬及び霊安室使用料等の収納代行）
- ・ 告別業務
- ・ 炉前業務
- ・ 収骨業務
- ・ 火葬炉運転業務
- ・ 動物・胞衣等の火葬業務
- ・ 待合室関連業務
- ・ その他運営上必要な業務

(2) 算定方法

本施設の供用開始後、上記(1)に示す業務を実施する費用及び当該業務の実施に要する保険料等、運営業務に係る諸経費を含む費用。SPCの税金、保険等の必要な経費も含む。

6. 消費税及び地方消費税

市は、サービス購入料A-1及びB-1には一時払い分及び割賦払い分の消費税及び地方消費税を含め支払う。サービス購入料C-1、C-2、C-3、D-1、D-2及びEについては、各サービス購入料の支払いの都度、当該サービス購入料に係る消費税及び地方消費税を支払うものとする。

ただし、モニタリングの結果によりサービス購入料が減額された場合や、金利や物価の変動に伴いサービス購入料が増減した場合には、増減後のサービス購入料に応じた消費税及び地方消費税を支払うものとする。

第4 支払方法

1. サービス購入料A-1、A-2

市は事業者に対し、サービス購入料A-1、A-2を以下の方法で支払う。

支払区分	支払方法
サービス購入料A-1	本施設の引渡し後に一括で支払う。
サービス購入料A-2	本施設の引渡し（令和6年（2024年）3月）から同年6月末分までの分を第一回目とし、以降3ヶ月ごとに、計64回の元利均等で支払う。

2. サービス購入料B-1、B-2

市は事業者に対し、サービス購入料B-1、B-2を以下の方法で支払う。

支払区分	支払方法
サービス購入料B-1	附帯施設の引渡し後に一括で支払う。
サービス購入料B-2	附帯施設の引渡し（令和6年（2024年）12月）から令和7年（2025年）3月末分までの分を第一回目とし、以降3ヶ月ごとに年4回、計61回の元利均等で支払う。

3. サービス購入料C-1、C-2、C-3

市は事業者に対し、サービス購入料C-1、C-2、C-3を、本施設供用開始後に一括で支払う。

4. サービス購入料D-1、D-2

市は事業者に対し、サービス購入料D-1を、供用開始後から維持管理期間にわたり、平準化した額を次の方法で支払う。

支払区分	支払方法
サービス購入料D-1 本施設供用開始後	本施設の供用開始（令和6年（2024年）7月）から同年9月までの分を第一回目とし、以降3ヶ月ごとに、本事業終了まで計63回支払う。
サービス購入料D-2	D-1に合わせて支払う。

5. サービス購入料E

市は事業者に対し、サービス購入料Eを、供用開始から運営期間にわたり、平準化した額を以下の方法で支払う。

支払区分	支払方法
サービス購入料E 本施設供用開始後	本施設の供用開始（令和6年（2024年7月）から同年9月までの分を第一回目とし、以降3ヶ月ごとに、本事業終了まで、計63回支払う。

6. 支払手続き

市は、事業者から以下(1)～(4)の支払について請求を受けた場合、当該請求日から30日以内に支払を行うものとする。事業者は、市から上記の支払を受ける口座を開設し、本事業における経費及び収入のみを管理する口座とすること。

(1) サービス購入料A-1、B-1

事業者は、特定事業契約の規定に従い市の完成確認を受けた後、サービス購入料A-1もしくはB-1について、速やかに市に請求する。

なお、サービス購入料A-1には、サービス購入料A-1及びA-2の消費税及び地方消費税を含み、サービス購入料B-1には、サービス購入料B-1及びB-2の消費税及び地方消費税を含む。

(2) サービス購入料A-2、B-2

事業者は、サービス購入料A-2並びにB-2について、毎年度6月、9月、12月及び3月の各末日を締切日とし、各締切日から7開庁日までに、市に請求する。

(3) サービス購入料C

事業者は、本施設供用開始後、サービス購入料C-1～C-3について、速やかに市に請求する。

(4) サービス購入料D、E

事業者は、特定事業契約の規定に従い、市に対して毎月業務終了後翌月15日までに月別業務報告書及び使用料報告書を提出する。

市は、月別業務報告書及び使用料報告書受領後・必要に応じてモニタリングを実施し、10日以内にその結果と減額ポイントを通知する。また、支払月にあつては減額ポイントを勘案した支払額を選定事業者へ通知する。

事業者は、サービス購入料D、Eについて、市から上記の支払額の通知を受けた後、速やかに市に請求する。

第5 サービス購入料の改定

1. 施設整備業務に係る対価

(1) 金利変動による改定

1) 改定の対象となるサービス対価

サービス購入料A-2及びB-2

2) 改定方法

特定事業契約時に使用する基準金利と下記金利確定日の基準金利に差が生じた場合は、この差に応じてサービス購入料A-2及びB-2を改定する。

なお、スプレッドは事業者の提案の値によるものとし、改定の対象としない。

基準金利	基準金利は、Refinitiv（登録商標）より提供されている午前10時30分現在の東京スワップレファレンスレート（TONA参照）としてJPTSRT0A=RFTBに掲示されているTONAベース15年もの（円/円）金利スワップレートとする。 なお、TONA TSRの提供が初動期であるため、上記規定において使用している用語が今後変更されることも想定される。定義が変わらない場合は適宜読み替えるものとするが、変わる場合は協議の上市が取り扱いを決定する。
金利確定日	A-2：本施設の引渡し日（令和6年（2024年）3月31日）の2銀行営業日前の日（令和6年（2024年）3月27日（水）） B-2：附帯施設の引渡し日（令和6年（2024年）12月31日）の2銀行営業日前

- ・金利確定日の基準金利がマイナスになった場合は、基準金利は0%とする。選定事業者は、基準金利が確定した後、改定後のサービス購入料A-2及びB-2について市に報告し、市の確認を受けること。
- ・金利の確定日までに、上記の基準金利の適用が現実的でなくなった場合は、金融機関、事業者、市の三者により適用する基準金利の確定方法を協議し、基準金利を確定させるものとする。当該変更による金利負担の増加等のリスクは市の負担とする。

3) 支払方法

市が確認した改定後のサービス購入料A-2及びB-2について、第4「支払方法」に定める支払方法に準じて支払うものとする。ただし、金利変動による改定が行われ、サービス購入料A-2及びB-2が市の想定金額（本契約に基づき市が当該年度の予算として措置した金額）を超えた場合、市は、サービス購入料A-2及びB-2の初年度分については、改定前の金額を支払うこととする。

増額分については、令和7年（2025年）7月に、事業者は請求を行い、市は、その請求をもって当該増額分の支払を行う。

(2) 物価変動による改定

1) 改定の対象となるサービス対価

サービス購入料A及びBのうち、建設工事及び既存施設解体撤去の費用（以下「改定対象対価」という。）とする。

2) 対価改定協議の時期

対価改定実施の有無も含め対価の改定について、以下の時点で市及び事業者は協議を行うものとし、本施設の工事期間中および既存施設の解体撤去工事期間中の対価の改定は行わないものとする。

協議時期：本施設の建設工事の場合は、建設工事の着工予定日の30日前までとする。既存施設の解体撤去工事の場合は、既存施設解体撤去工事の着工予定日の30日前までとする（建設工事または既存施設解体撤去工事の着工の早い方の30日前）。

3) 対価改定の方法

施設整備業務期間中に、改定対象対価が不適當となった場合、以下の方法によりサービス対価を変更する。なお、対価の改定は、消費税及び地方消費税を除いた額に対して行う。

① 対価改定の基準

対価改定は、提案書類の提出締切日を基準とし、そこから、②で示す参照指標で1.5%以上の変動がある場合に市及び選定事業者は対価改定を行う。

② 対価改定の参照指標

建設工事及び既存施設解体撤去工事に係るものに対する対価改定の参照指標として、事業者は、以下のいずれかの指標を選択できるものとする。

- a 建設物価（一般財団法人建設物価調査会） 建築費指数統計表 都市別指数《大阪》構造物平均 RC及びSRC（建築、設備）
- b 建設工事費デフレーター（国土交通省建設統計月報）工事種別 非住宅－非木造－RC
- c 上記以外で選定事業者が望ましいと考える指標

※「c 上記以外で選定事業者が望ましいと考える指標」を選択する場合は、当該指標が対価改定を行う指標として客観的なデータであり、市と協議の上、市が認める指標とする。

③ 対価改定の算定方法

a 建設物価（一般財団法人建設物価調査会）建築費指数統計表都市別指数《大阪》構造物平均RC及びSRC（建築、設備）を用いる場合

- ・「1）改定の対象となるサービス対価」を建築部分と設備部分に分割するものとし、建築部分は、「1）改定の対象となるサービス対価」から設備分を除いた分の対価とする。
- ・建築部分と設備部分それぞれについて、提案書類の提出締切日の属する月の指標値と「2）対価改定協議の時期」に示す協議開始日の属する月の指標値を比較し、1.5 以上の変動がある場合は、1.5 を越える部分について対価改定を行うことができる。

【対価改定の算定式】

A : 特定事業契約締結時の「1）改定の対象となるサービス対価」に示すそれぞれの対価

B : 改定後の対価

$\alpha 1$: 提案書類の提出締切日 の属する月の指標値

$\alpha 2$: 協議開始日の属する月の指標値

改定後の対価は、次の計算式で求める。

1) $\alpha 2 > \alpha 1$ の場合

$$B = A \times \alpha 2 / \alpha 1 - 0.015$$

2) $\alpha 2 < \alpha 1$ の場合

$$B = A \times \alpha 2 / \alpha 1 + 0.015$$

※上記 1) 2) いずれも $\alpha 2 / \alpha 1 - 1 \mid > 0.015$

※ $\alpha 2 / \alpha 1$ は、小数点以下第四位未満 の 端数が生じた場合は切り捨てる。

b 建設工事費デフレーター（国土交通省建設統計月報）工事種別 非住宅－非木造－RC を用いる場合

- ・提案書類の提出締切日の属する月の デフレーター と「2）対価改定協議の時期」に示す協議開始日の属する月のデフレーターを比較し、1.5 以上の変動がある場合は、1.5 を越える部分について対価改定を行うことができる。

【対価改定の算定式】

A : 特定事業契約締結時の「1）改定の対象となるサービス対価」に示すそれぞれの対価

B : 改定後の対価

$\alpha 1$: 提案書類の提出締切日の属する月のデフレーター

$\alpha 2$: 協議開始日の属する月のデフレーター

$\beta 1$: $1 +$ 提案書類の提出締切日の属する月の消費税率

$\beta 2$: 協議開始日の属する月の消費税率

改定後の対価は、以下の計算式で求める

$$\begin{aligned}
 &1) \quad \alpha 2 / \beta 2 > \alpha 1 / \beta 2 \text{ の場合} \\
 & \quad B = A \times \left[\frac{\alpha 2 / \beta 2}{\alpha 1 / \beta 1} - 0.015 \right] \\
 &2) \quad \alpha 2 / \beta 2 < \alpha 1 / \beta 2 \\
 & \quad B = A \times \left[\frac{\alpha 2 / \beta 2}{\alpha 1 / \beta 1} + 0.015 \right] \\
 & \text{※上記 1) 2) いずれも} \quad \left| \frac{\alpha 2 / \beta 2}{\alpha 1 / \beta 1} - 1 \right| > 0.015 \\
 & \text{※上記 1) 2) いずれも} \quad \alpha 2 / \beta 2 \div \alpha 1 / \beta 1 \text{ は、小数点以下第四位未満の端数が} \\
 & \text{生じた場合は切り捨てる。}
 \end{aligned}$$

c 上記以外で選定事業者が望ましいと考える指標を用いる場合

- ・提案書類の提出締切日 の属する月の指標値と「2) 対価改定協議の時期」に示す協議開始日の属する月の指標値を比較し、1.5 以上の変動がある場合は、1.5 を越える部分について対価改定を行うことができる。
- ・対価改定を行う指標の適用について、選定事業者と市の協議開始の日から 14 日以内に協議が調わない場合は、市が「2) 対価改定の参照指標（建築工事）」に示す a または b の適用を決定し、選定事業者に通知する。

2. 維持管理業務及び運營業務に係る対価

(1) 物価変動による改定

1) 改定の対象となるサービス対価

- ・維持管理業務のサービス購入料
- ・運營業務のサービス購入料
- ・光熱水費のサービス購入料

2) 対価改定の改定方法

下記エに示す指標の指数が、前回改定時に比べて以下の変動が認められる場合に、サービス購入料を改定する。なお、サービス購入料ごとに算定を行い、改定するものとする。

- ・維持管理業務及び運營業務のサービス購入料：2.0 %以上の変動
- ・光熱水費のサービス購入料：5.0 %以上の変動

【対価改定の算定式】

AP_n : 改定後の支払額

AP_r : 前回改定後の支払額（初回は特定事業契約書に示された支払額）

$CSP I_{n-2}$: 改定時前年度（年度平均値）の指数

$CSP I_r$: 前回改定時の前年度（年度平均値）の指数（初回は特定事業契約書を締結した年度の指数）

$$AP_n = AP_r \times \frac{CSP I_{n-2}}{CSP I_r} \quad \text{ただし} \quad \left| \frac{CSP I_{n-2}}{CSP I_r} - 1 \right| \geq 5.0\%$$

3) 対価の改定手続

選定事業者は、毎年度9月末日までに、根拠となる資料を添付して翌年度のサービス購入料の合計金額を市へ報告し、市の確認を受ける。改定を行わない場合も同様とする。

4) 対価改定の参照指標

上記イで用いる対価改定の参照指標として、下表に示すとおりとする。

なお、維持管理業務に対する対価改定の参照指標として、選定事業者は、以下のaまたはbのどちらかの指標を選択できるものとする。ただし、aまたはbの選択は、維持管理業務開始前に選択するものとし、選択した指標については事業期間中変更できないものとする。

サービス対価	使用する指標
維持管理業務のサービス購入料	a 「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より)
	b 「賃金指数 調査産業計 きまって支給する給与 一般労働者5人以上」(厚生労働省 毎月勤労統計調査より)
運營業務及びコミュニティ形成支援業務のサービス購入料	c 「賃金指数 調査産業計 きまって支給する給与 一般労働者5人以上」(厚生労働省 毎月勤労統計調査より)
光熱水費のサービス購入料	d 「消費者物価指数 財・サービス分類指数(全国)」電気・都市ガス・水道

(2) 維持管理業務及び運營業務の内容または業務範囲の見直しによる改定

制度の変更等により予定していた業務が必要でなくなった場合などに、市は選定事業者に対して、随時その旨の通知を行い、業務内容または業務範囲を変更し、サービス対価の見直しを求めることができる。