

(仮称) 十和田市 市営住宅北園団地  
・ 瀬戸山団地整備事業

支払方法説明書

令和3年11月  
十和田市



## 目次

第1章 本書の位置付け .....	1
第2章 支払方法 .....	1
1. 市が支払う対価の構成 .....	1
2. 事業者の収入 .....	1
3. 市が支払う対価の算定方法 .....	2
(1) 対価 .....	2
4. 対価の支払い方法 .....	3
(1) 対価 .....	3
第3章 対価の改定 .....	4
1. 市営住宅整備業務に係る対価 .....	4
(1) 物価変動による改定 .....	4

## 第1章 本書の位置付け

本支払方法説明書は、本事業を実施する事業者を募集・選定するに当たり公表する「募集要項」と一体のものであり、本事業において、市が事業者に対して支払う対価の支払方法について定めるものである。

なお、支払方法説明書は、特定事業契約等の締結時に契約関係当事者を拘束するものとなる。また、支払方法説明書で用いる用語は、募集要項で定められた用語に従うものとする。

## 第2章 支払方法

### 1. 市が支払う対価の構成

市が支払う対価は、それぞれ以下から構成される。

年 度	支 払 額	概 要
令和3年度	0円	
令和4年度	(提案金額) 千円*	設計・測量調査費等
令和5年度	0円	
令和6年度	(提案金額) 千円*	建設・外構工事費等
合 計	(提案金額) 円*	(税込対価)

\*上記表は、SPC設立に係る費用及び運営経費等、保険料等諸費用を含み、提案された金額を記載予定。ただし、募集要項P21に記載する支払い上限額以内とする。

### 2. 事業者の収入

市は、事業者が実施する本事業に要する費用のうち、市営住宅整備業務に係る対価について、事業期間中に予め定める額を特定事業契約書に基づき事業者に支払う。

### 3. 市が支払う対価の算定方法

#### (1) 対価

##### 1) 対象となる業務費

市が事業者に支払う対価の対象となる費用は、次に示す市営住宅整備業務に係るものとする。

##### ① 事前調査費

市が提示した調査結果で不足と判断される場合に、事業者の判断により実施するもの

- ア 測量費
- イ 地質調査費
- ウ 電波障害調査費
- エ その他必要な調査費

##### ② 建替住宅等の整備費

- ア 設計費
  - i) 建替住宅等の設計（基本設計及び許認可及び各種申請等の手続き等）
  - ii) 建替住宅等の設計費（実施設計、外構及び開発申請、各測量調査等の駐車場設計費）
- イ 建設業務費（建築）
  - i) 住宅建設費
  - ii) 附帯施設整備費（駐輪場・自動二輪車用駐車場、トランクルーム、ごみ集積所、エレベーター等）
  - iii) 設計・建設性能評価料
  - iv) 化学物質の室内濃度調査
  - v) 建築確認申請手数料
  - vi) 検査料（中間）
  - vii) 住宅瑕疵担保履行保証保険料
  - viii) その他
- ウ 建設業務費（外構、土木）
  - i) 敷地造成費
  - ii) 外構等整備費（北園団地道路改良等 L=約 40m、瀬戸山団地道路改良 L=約 105m 両団地の市道整備、駐車場、アスファルト舗装、堆雪スペース、囲障及び街灯整備等）
  - iii) 消防水利整備費（消火栓設備等）
  - iv) その他

エ 工事監理費

**③ その他業務実施に必要な業務費**

ア S P C 組成費及び運営費

イ 電波障害対策費

ウ 水道負担金等

エ その他業務実施に必要な関連業務費

**4. 対価の支払い方法**

**(1) 対価**

市は、事業者に対し、対価を以下の方法で支払う。

**【対価の支払方法】**

名称	支払方法
対価	・市は、出来高確認又は完成確認を行った後、事業者から請求書の提出を受理した日から30日以内に支払を行う。
部分払分	・市は、対価のうち、市営住宅整備業務期間中の令和4年度に市営住宅整備業務のうち完了している部分及び継続中の設計等の出来高部分について部分払を行う。 ・部分払については「第3章(1) 物価変動による改定」に基づく改定を行わず、完成確認後の支払時に調整を行うものとする。
対価に係る消費税	・対価に係る消費税のうち、部分払に係る消費税については、部分払に合わせて支払い、他、対価については完成確認後の支払時に支払う。

## 第3章 対価の改定

### 1. 市営住宅整備業務に係る対価

#### (1) 物価変動による改定

##### 1) 改定の対象となる対価

対価のうち、建替住宅等の建設工事（建築・土木）に係る費用（以下「対象費用」という。）とする。

##### 2) 対象となる対価及び調整時期

対象費用について、市が下記3)に規定する計算式により調整する。なお、物価変動率※1が±0.015を超える場合に限り、±0.015を超える額について対価を調整することとする。

※1：物価変動率 =  $\alpha - 1$

$$\alpha = \frac{\text{(各調整時期における指定期間※2の建設工事費デフレーター※3の平均値)}}{\text{(令和3年4月から令和3年9月の建設工事費デフレーターの平均値)}}$$

※2：各調整時期における指定期間は下表のとおりとする。なお、指定期間内の各月の建設工事費デフレーターの値は、下表の基準日にて確定するものとする。

調整時期	指定期間	基準日
I 令和4年度末	令和4年1月～令和4年12月まで	令和5年3月20日
II 令和5年度末	令和5年1月～令和5年12月まで	令和6年3月20日
III 令和6年11月末 (特定事業完了時)	令和6年1月～令和6年9月まで	令和6年12月末予定

※3：建設工事費デフレーター：国土交通省総合政策局情報管理部建設調査統計課  
「建設工事費デフレーター（住宅建築・非木造）」

### 3) 計算式

【物価変動率 > 0.015 のとき】

$$\text{調整後の調整対象費用※4} = (\text{調整対象費用}) \times (1 + (\text{物価変動率}) - 0.015)$$

【物価変動率 < -0.015 のとき】

$$\text{調整後の調整対象費用※4} = (\text{調整対象費用}) \times (1 + (\text{物価変動率}) + 0.015)$$

※4：調整対象費用：各調整時期における出来形部分（調整時期Ⅱについては、調整時期Ⅰの出来形確認終了時の出来形部分を除き、調整時期Ⅲについては、調整時期Ⅱの出来形確認終了時の出来形部分を除く。）内の対象費用をいう。

なお、物価変動率については端数処理を行わず、調整後の調整対象費用については1円未満を切り捨てることとする。

### 4) 調整手続き等

上記調整の手続きは、市が上記規定による調整後の調整対象費用の算出を行い、当該費用を特定事業者へ通知するものとする。なお、当該通知は特定事業完了後、速やかに行うこととする。

### 5) その他

市及び特定事業者は、建替住棟等の整備に係る対価について、特別な要因により契約期間内に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、対象費用が不相当となったときは、上記2)、3)の他、改定の申し入れをして、協議することができる。