

淵野辺駅南口周辺まちづくり事業（鹿沼公園・複合施設整備運営）  
サービス対価の算定方法、支払方法及び改定方法の考え方

（参考資料）

本資料は、淵野辺駅南口周辺まちづくり事業（鹿沼公園・複合施設整備運営）において事業者を支払うサービス対価の算定に係る考え方を示す参考資料です。  
入札に当たっては、入札説明書とともに公表する「サービス対価の算定方法、支払方法及び改定方法」を十分に確認して下さい。

本事業におけるサービス対価の構成は、以下のとおりとする。

1. 施設整備に係るサービス対価

- ・施設整備に係るサービス対価は、以下の3つに区分する。
- ・区分1に関する費用のうち補助金及び起債で資金調達できる範囲を一時支払分として支払い、残額を割賦元本として割賦で支払う。
- ・区分2及び区分3は、対象額を施設の引渡しごとに支払う。

<区分1：複合施設、臨時駐車場の施設整備に関する費用、鹿沼公園の設計業務費等>

複合施設、鹿沼公園、臨時駐車場の設計業務費  
複合施設の建設業務費・工事監理業務費  
臨時駐車場の建設業務費・工事管理業務費  
SPCの設立・運営、資金調達等に関する費用  
複合施設引渡しまでの統括管理業務費

<区分2：鹿沼公園北側エリアの施設整備に関する費用>

現図書館の解体に係る建設業務費（解体設計・解体工事）・工事監理業務費  
鹿沼公園北側エリアの建設業務費・工事監理業務費  
工事着工後に実施する設計業務に区分される業務等の費用

<区分3：鹿沼公園南側エリアの施設整備に関する費用>

鹿沼公園南側エリアの建設業務費・工事監理業務費  
工事着工後に実施する設計業務に区分される業務等の費用

2. 開業準備に係るサービス対価

複合施設開業まで、鹿沼公園北側エリア開園まで、鹿沼公園全面開園までの3つに区分して支払う。それぞれ業務完了後に支払う。

3. 維持管理・運営に係るサービス対価

複合施設、鹿沼公園北側エリア、鹿沼公園南側エリア（全面開園後）、鹿沼公園南側エリア（部分開園期間中）の4つに区分して支払う。

支払は、年4回に分け、毎回同額を支払う（光熱水費を除く）。

各サービス対価の支払い時期のイメージは、下図の通り予定している。

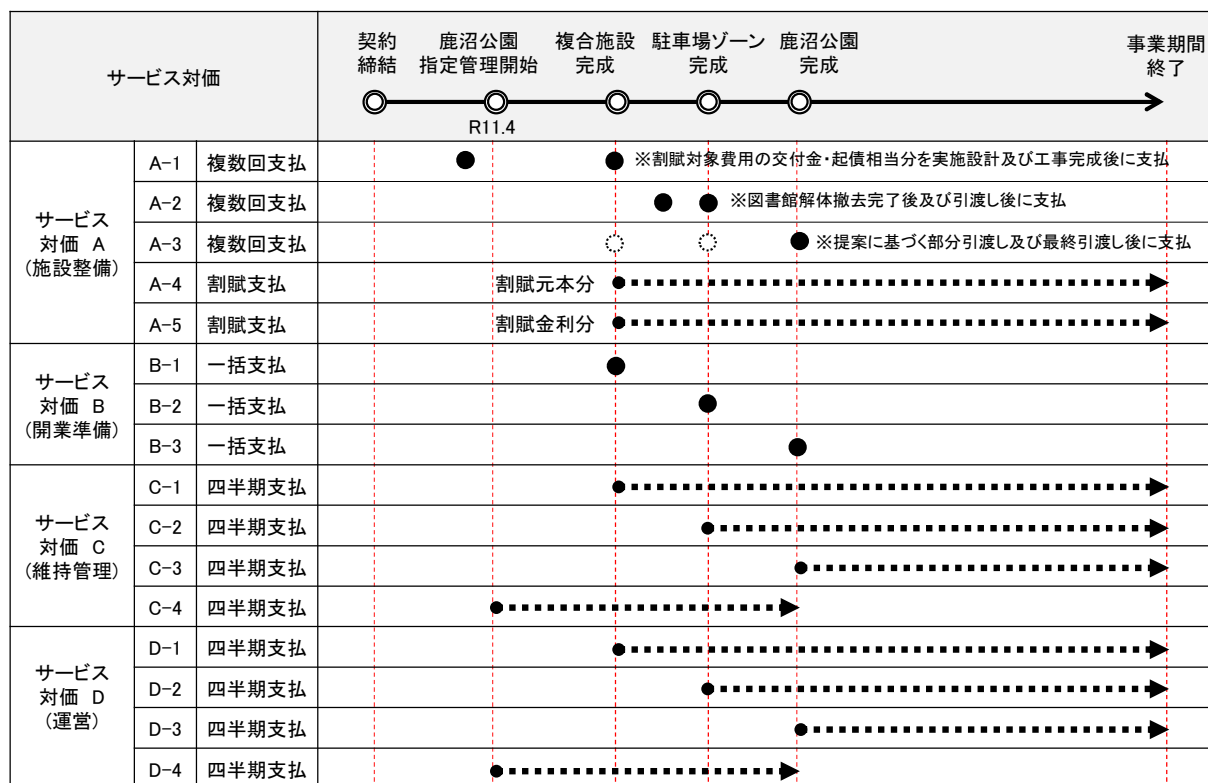


図 サービス対価と支払時期のイメージ

なお、現在、市が予定するサービス対価の算定方法、支払い方法、改定方法の概要については、次頁に示す通りである。

表 サービス対価の算定方法、支払方法、改定方法の概要 (1)

区分	支払方法	対象	支払時期	支払方法	改定対象	改定方法	指標とする物価指数等(案) ※協議により変更可	備考等
施設整備に関する対価 サービス対価 A	A-1	一括支払 ・設計業務費(一時支払分※) ・複合施設の建設業務費・工事監理業務費(一時支払分※) ※ 国庫補助金及び地方債による調達相当額	・実施設計完了後 ・複合施設引渡し後 ※複合施設については部分払可	・一時支払分として、実施設計完了時、複合施設引渡し時に支払う。	・対価のうち、施工に必要となる経費、什器備品の調達費、工事監理費(着工前のスライドのみ)	【着工前】 ・入札公告日の属する月の指標値を基準に着工日の属する月の指数値の増減(±1.5%)を判断して改定 【着工後】 ・相模原市工事請負契約書に定めるスライド条項に基づいて改定	【着工前】 ・建築：建築費指数 ・公園：土木費指数 ・解体：公共工事設計労務単価 ・工事監理：設計業務委託等技術者単価 【着工後】 ・市の運用マニュアルに従う	・改定による増減分(一時支払に関するものは、サービス対価 A-4 に反映して支払う)
	A-2	一括支払 ・現図書館の建設業務費(解体設計・解体工事)・工事監理費 ・鹿沼公園北側エリアの建設業務費・工事監理業務費 ・鹿沼公園着工後に発生する鹿沼公園北側エリアの設計業務に区分される業務の費用	・現図書館の解体撤去完了後 ・鹿沼公園北側エリア引渡し後	・解体撤去終了時、引渡し時の2回に分けて事業者が提案する額を支払う				
	A-3	一括支払 ・鹿沼公園南側エリアの建設業務費・工事監理業務費 ・鹿沼公園着工後に発生する鹿沼公園南側エリアの設計業務に区分される業務の費用	・鹿沼公園南側エリア引渡し後(部分引渡しの都度) ※部分払可	・部分引渡しの都度、事業者が提案する額を支払う				
	A-4	割賦支払(元本) ・設計業務費(割賦支払分) ・複合施設の建設業務費・工事監理業務費(割賦支払分) ・臨時駐車場の建設業務費・工事監理業務費 ・複合施設引渡しまでのSPC関連経費・統括管理業務費等 ※ 割賦支払の元本部分	・複合施設引渡し後 ・年4回	・年4回の割賦で支払う(全60回) ・割賦元本に対する消費税は初回支払い時に支払う				
	A-5	割賦支払(金利) ・対価 A-4 に対する金利分	・複合施設引渡し後 ・年4回	・年4回の割賦で支払う(全60回) ・入札時の基準金利は2.5%として算定				
開業準備に関する対価 サービス対価 B	B-1	一括支払 ・複合施設開業までの開業準備業務費 ・複合施設の引渡しから開業までの維持管理の費用、光熱水費 ・複合施設の引渡しから開業までのSPC関連経費・統括管理業務費等	・複合施設の開業後(関連業務終了後)	・事業者が提案する額を全額支払う ・光熱水費は実費にて支払う	・対価全体	・入札公告日の属する月の指標値を基準に業務着手日の属する月の指数値の増減(±3.0%)を判断して改定	・光熱水費以外：毎月勤労統計調査・賃金指数 ・光熱水費：相模原市における水道、下水道、電気、ガスの単価	
	B-2	一括支払 ・鹿沼公園北側エリア開園までの開業準備業務費 ・鹿沼公園北側エリアの引渡しから開園までの維持管理の費用、光熱水費	・鹿沼公園北側エリアの開園後(関連業務終了後)					
	B-3	一括支払 ・鹿沼公園全面開園までの開業準備業務費	・鹿沼公園の全面開園後(関連業務終了後)					

表 サービス対価の算定方法、支払方法、改定方法の概要 (2)

区分	支払方法	対象	支払時期	支払方法	改定対象	改定方法	指標とする物価指数等(案) ※協議により変更可	備考等
維持管理に関する対価 サービス対価C	C-1	四半期支払 ・複合施設の維持管理業務費、修繕・更新業務費、光熱水費	・複合施設の開業後 ・年4回 (全60回)	・事業者が提案する額を支払う(各回同額) ・光熱水費は、複合施設の開業から5年間は実費にて支払い(ただし上限有)、その後固定とする(直営範囲は、事業期間終了まで実費支払)	・対価全体	・前回改定時の指標値と改定確認時の指標値(毎年度9月の時点での過去1年間の平均値)を比較し、一定の増減(±3%)があった場合に改定	・維持管理(建築): 建築保全業務労務単価 ・維持管理(公園): 公共工事設計労務単価 ・修繕(建築): 建築費指数 ・修繕(公園) 土木工事費指数 ・光熱水費: 相模原市における水道、下水道、電気、ガスの単価	
	C-2	四半期支払 ・鹿沼公園北側エリアの維持管理業務費、修繕・更新業務費、光熱水費	・鹿沼公園北側エリアの開園後 ・年4回 (全54回)	・事業者が提案する額を支払う(各回同額) ・光熱水費は、複合施設の開業から5年間は実費にて支払い(ただし上限有)、その後固定とする				
	C-3	四半期支払 ・鹿沼公園全面開園後の鹿沼公園南側エリアの維持管理業務費、修繕・更新業務費、光熱水費	・鹿沼公園全面開園後 ・年4回 (全48回)	・事業者が提案する額を支払う(各回同額) ・光熱水費は、複合施設の開業から5年間は実費(上限有)にて支払い、その後固定とする。				
	C-4	四半期支払 ・鹿沼公園部分開園期間中の鹿沼公園南側エリアの維持管理業務費、光熱水費	・令和11年4月1日から鹿沼公園全面開園までの期間 ・年4回 (全20回)	・事業者が提案する額を支払う(各回同額) ・光熱水費は実費(上限有)にて支払う				
運営に関する対価 サービス対価D	D-1	四半期支払 ・複合施設の運營業務費 ・複合施設開業後のSPC関連経費・統括管理業務費等	・複合施設の開業後 ・年4回 (全60回)	・事業者が提案する額(貸室の利用料金収入見込額を控除した額)を支払う(各回同額)	・対価全体	・前回改定時の指標値と改定確認時の指標値(毎年度9月の時点での物価指数等の過去1年間の平均値)を比較し、一定の増減(±3%)があった場合に改定	・毎月勤労統計調査・賃金指数	
	D-2	四半期支払 ・鹿沼公園北側エリアの運營業務費	・鹿沼公園北側エリアの開園後 ・年4回 (全54回)	・事業者が提案する額を支払う(各回同額)				
	D-3	四半期支払 ・鹿沼公園全面開園後の鹿沼公園南側エリアの運營業務費	・鹿沼公園全面開園後 ・年4回 (全48回)	・事業者が提案する額(テニスコートの使用料収入見込額を控除した額)を支払う(各回同額) ・市はテニスコート使用料相当分(キャンセルに伴い市が徴収する使用料を除く徴収額)を、別途支払う				
	D-4	四半期支払 ・鹿沼公園部分開園期間中の鹿沼公園南側エリアの運營業務費	・令和11年4月1日から鹿沼公園全面開園までの期間 ・年4回 (全20回)	・事業者が提案する額を支払う(各回同額)				