

上用賀公園拡張事業

実施方針（素案）

令和7年2月

世 田 谷 区

目 次

第 1 章 特定事業の選定に関する事項	1
第 1 節 事業内容に関する事項	1
1. 事業名称	1
2. 事業の対象となる施設等	1
3. 公共施設の管理者の名称	2
4. 本事業の目的	2
5. 本事業の取組方針	3
6. 本事業の概要	4
7. 本事業の対象範囲	6
8. 自主事業について	8
9. 提案施設について	8
10. 民間収益施設（付帯事業）	8
11. 設計説明会等の実施	8
12. 施設の利用形態の考え方	9
13. 事業者の収入等	10
14. 使用料等の負担	11
15. 光熱水費の負担	11
16. 減免措置	12
17. 事業スケジュール（予定）	13
18. 遵守すべき法令等	14
第 2 節 特定事業の選定及び公表に関する事項	14
1. 基本的考え方	14
2. 評価方法	14
3. 選定結果の公表	14
第 2 章 民間事業者の募集及び選定に関する事項	15
第 1 節 募集及び選定方法	15
第 2 節 募集及び選定の手順	15
1. 募集及び選定スケジュール	15
2. 事業者の募集手続等	16
3. 優先交渉権者及び次点候補者の決定並びに審査結果の公表	19
4. 優先交渉権者を決定しない場合	19
5. 本事業の実施に関する協定等	19
第 3 節 応募者の備えるべき参加資格要件	21
1. 応募者の構成等	21

2. 業務実施企業の参加資格要件	21
3. 応募者及び協力企業の制限	24
4. SPC の設立等	25
5. 参加資格要件の確認基準日	25
6. 応募者及び協力企業の変更	25
第 4 節 提案書類の取扱い	26
1. 著作権	26
2. 特許権等	26
第 5 節 審査及び選定に関する事項	26
1. 提案等の審査	26
2. 審査委員会及び選定委員会の設置	26
第 3 章 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	27
第 1 節 責任分担に関する基本的な考え方	27
第 2 節 予想されるリスクと責任分担	27
第 3 節 リスクが顕在化した場合の費用負担の方法	27
第 4 節 本区による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング	27
1. 提供されるサービスの水準	27
2. モニタリングの実施	28
3. モニタリングの時期	28
4. モニタリングの方法	28
5. モニタリングの結果	28
第 4 章 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	29
第 1 節 立地に関する事項	29
第 2 節 施設要件	30
第 5 章 特定事業契約等の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	30
第 6 章 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	30
第 1 節 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置	30
第 2 節 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合の措置	30

第 3 節 本区の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合の措置	30
第 4 節 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合の措置	31
第 7 章 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項	31
第 1 節 法制上の措置	31
第 2 節 税制上の措置	31
第 3 節 財政上及び金融上の支援	31
第 8 章 その他特定事業の実施に関する必要な事項	32
第 1 節 本事業において使用する言語、通貨	32
第 2 節 議会の議決	32
第 3 節 応募に伴う費用負担	32
第 4 節 情報公開及び情報提供	32
第 5 節 本事業に関する問合せ先	32

資料 1 リスク分担表

資料 2 事業予定地位置図

様式 1 実施方針等に関する質問及び意見書

第1章 特定事業の選定に関する事項

第1節 事業内容に関する事項

1. 事業名称

上用賀公園拡張事業

2. 事業の対象となる施設等

上用賀公園拡張事業（以下「本事業」という。）で対象とする施設（以下「本施設」という。）は、以下に掲げるものとする。

(1) 公園

- a 広場等
- b 体育館
- c その他屋外建築物
- d 民間収益施設（付帯事業）

表 1-1 本施設の構成

	施設		機能	主なゾーニング・諸室等		
本施設	公園	広場等	スポーツ機能	多目的広場		
			広場・緑地機能	メインエントランス、東側エントランス、子ども広場、いこい・交流の広場、体育館北広場、既存樹林地		
			防災機能	防災広場		
		体育館	スポーツ機能	利用者エリア	アリーナ（屋内競技場）（以下「アリーナ」という。）、観客席・通路、トレーニングルーム、スタジオ、多目的室、浴室等	
				管理エリア	管理事務室、放送室、消防分団車庫、倉庫等	
				共用エリア	体育館エントランス・ラウンジ、キッズスペース、駐車場等	
			防災機能	管理エリア	大規模備蓄倉庫	
		その他屋外建築物		屋外トイレ、四阿、屋外倉庫、ごみ置き場等		
		民間収益施設（付帯事業）		本事業を実施する民間事業者の提案による		

また、本事業では、本施設（民間収益施設を除く。）の整備に加え、既存施設の撤去業務として事業予定地の既存杭（本施設の整備に伴い必要な箇所）、擁壁及び仮囲い等の解体・撤去、既存樹木の伐採等を必要に応じて行うものとする。

3. 公共施設の管理者の名称

世田谷区長 保坂 展人

4. 本事業の目的

世田谷区（以下「本区」という。）は、平成 28 年 3 月に約 1ha の公園として開園した世田谷区立上用賀公園（既開園区域）に隣接する国家公務員合同宿舎用賀住宅跡地（約 3.1ha）を、既存の緑を保全し、スポーツの場を確保するとともに、防災機能（災害時における広域避難場所やその他災害応急活動に資する施設機能等）を併せ持った都市公園として整備することを目指すために、世田谷区立上用賀公園拡張計画地（以下「拡張計画地」という。）として取得した。

拡張計画地については、「世田谷区基本計画」、「世田谷区都市整備方針」、「世田谷区みどりとみずの基本計画」、「世田谷区スポーツ推進計画」等の上位計画や地区計画（上用賀四丁目地区）との整合を図り、平成 29 年 3 月に公園整備における基本的な考え方を整理した「世田谷区立上用賀公園拡張整備基本構想」を策定した。

また平成 30 年 1 月には、拡張計画地におけるスポーツ施設の整備に向けた基本的な考え方を取りまとめた「世田谷区立上用賀公園拡張計画地におけるスポーツ施設の整備について」を決定した。その後、各種調査や計画検討を行い、地域住民へのアンケートや民間事業者へのサウンディング調査、スポーツ施設利用団体の意見等を踏まえ取りまとめた「（仮称）上用賀公園施設整備事業基本構想」（以下「基本構想」という。）を令和 2 年 3 月に策定した。また、基本構想を踏まえ、令和 4 年度より実施したアンケート、ワークショップ、オープンパーク等を通して、「上用賀公園拡張事業基本計画」（以下「基本計画」という。）を令和 5 年 11 月に策定した。

本事業は、このような背景を踏まえ、本施設の整備・運営を行うため、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成 11 年法律第 117 号。以下「PFI 法」という。）に準じて、民間企業のノウハウ、経営能力、創意工夫等の活用を図り、効率的かつ効果的な事業実施を図ることを目指すものである。

5. 本事業の取組方針

(1) 基本方針（基本構想より）

①みどりをつなぎ・ひろげる空間づくり

- 既存の緑、地形を活かした施設整備、景観形成
- 地域の魅力を高める施設の整備

②スポーツを中心としたレクリエーションの空間づくり

- 区民大会など全区的な大会が可能な体育館の整備
- 多様なスポーツやレクリエーション活動ができる多目的広場の整備
- いつでも、だれでも健康づくりやコミュニティ活動が可能な施設の整備
- パラスポーツの推進につながる施設機能の確保
- 丁寧な情報提供や意見交換の実施、住環境に配慮した施設計画
- 区立スポーツ施設としての公平なサービスの提供

③安全・安心の公園づくり

- 公園広場や体育館など広い空間を活用した、災害時における広域避難場所やその他災害応急活動に資する施設機能の整備
- 平常時における防災訓練等、地域の防災活動が可能なスペースの確保
- セキュリティやユニバーサルデザインに配慮し、だれもが安全・安心に利用できる公園づくり

(2) コンセプト（基本計画より）

つくる つながる ひろがる

- ・ 安心をつくる：平時とは違う災害時の顔をもつ安全・安心の空間
- ・ 交流をつくる：豊かなみどりに包まれ、地域の交流や多世代の交流がうまれる空間
- ・ 健康をつくる：日常的な活動からスポーツまで、心身の健康づくりの空間
- ・ この空間で人と人がつながる、人と社会がつながる、地域の力が強くなる
- ・ 個々の世界がひろがり、人生がより豊かになる

6. 本事業の概要

(1) 事業方式

本事業は、PFI 法第 14 条第 1 項に準じ、本施設の管理者である本区が本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）と締結する本事業に係る契約（基本契約、建設工事請負契約、維持管理・運營業務委託契約を指すものとし、以下これらを併せて「特定事業契約」という。）に従い、施設整備に係る資金調達を本区が行い、事業者が施設整備を行った後、維持管理・運營業務を遂行する DBO（Design Build Operate）方式により実施する。

なお、本施設（民間収益施設を除く。）は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の規定による公の施設とし、これら公の施設の運営にあたっては、事業者を地方自治法第 244 条の 2 第 3 項の規定による指定管理者として指定する予定である。

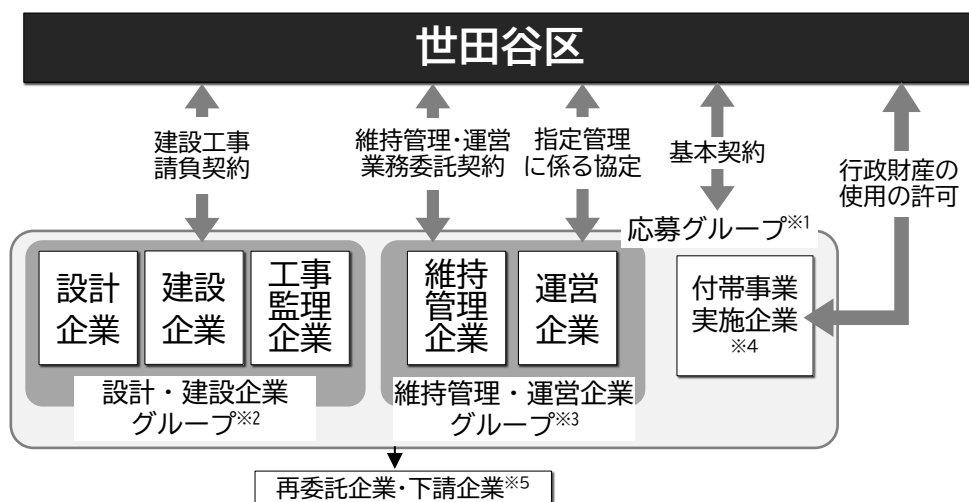


図 1-1 応募グループと契約形態の関係（SPC を設立しない場合のイメージ）

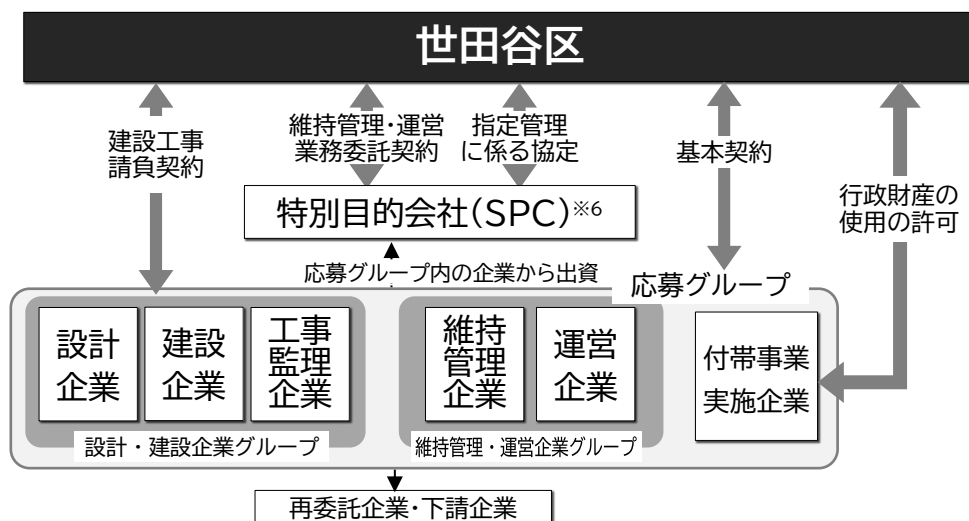


図 1-2 応募グループと契約形態の関係（SPC を設立する場合のイメージ）

- ※1 応募グループ：本事業において各業務の役割を担う複数の企業（設計企業、建設企業、工事監理企業、維持管理企業、運営企業等）で構成するグループ
- ※2 設計・建設企業グループ：本事業において本区と建設工事請負契約を締結し、設計業務、建設業務及び工事監理業務を遂行する設計企業及び建設企業、又はそれらにより組成される設計・建設共同企業体（以下「設計・建設 JV」という。）
- ※3 維持管理・運営企業グループ：本事業において本区と維持管理・運営業務委託契約（指定管理に係る協定を含む）を締結し、維持管理業務及び運営業務を遂行する維持管理企業及び運営企業、又はそれらにより組成される維持管理・運営共同企業体（以下「維持管理・運営 JV」という。）
- ※4 付帯事業実施企業：本事業において民間収益施設（付帯事業）の整備・運営を実施する企業
- ※5 再委託企業・下請企業：本区又は SPC（※6 参照）と直接、各業務の業務委託契約又は請負契約を締結した応募グループ内の企業から、再委託又は下請を受ける応募グループ外の企業
- ※6 特別目的会社（SPC）：本事業において事業者が任意に設立する、本事業のうち維持管理業務及び運営業務の遂行のみを目的とする特別目的会社（以下「SPC」という。）
SPC を設立する場合、本区は SPC と維持管理・運営業務委託契約（指定管理に係る協定を含む）を締結することとし、本書類上で契約相手方として記載する維持管理・運営企業グループには SPC の場合も含む。

(2) 事業期間

本事業の事業期間は、特定事業契約締結日より令和 33 年 3 月 31 日までとする。

なお、維持管理・運営期間は、本施設全体の引き渡し日から約 20 年間とし、公園先行供用部は引き渡しを受けた時点から、本施設全体は令和 14 年 3 月 31 日までに運営を開始する。

(3) 事業期間終了時の措置

事業期間の終了時、事業者は、本施設から速やかに退去すること。また、民間収益施設（付帯事業）を設置した場合は、原則として撤去・原状回復するものとする。

なお、事業者は、事業期間満了後に本区が本施設について継続的に維持管理・運営業務を行うことができるように、事業期間終了日の約 2 年前から本施設の維持管理・運営業務に係る必要事項や操作要領、申し送り事項その他の関係資料を本区に提供する等、事業の引き継ぎに必要な協議・協力を行うこと（事業期間終了以外の事由による事業終了時の対応については、特定事業契約書において示す。）。

ただし、経済合理性を考慮し、事業期間終了後の本施設の維持管理・運営業務について、必要に応じ事業者と協議する場合がある。

7. 本事業の対象範囲

本事業の対象範囲は、以下のとおりとする。

(1) 設計業務

- a 事前調査業務
- b 設計業務（建築（体育館）に係る設計業務、公園（広場等・その他屋外建築物）に係る設計業務）
- c 電波障害調査業務
- d その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(2) 建設業務

- a 建設業務（建築（体育館）に係る建設業務、公園（広場等・その他屋外建築物）に係る建設業務）
- b 住民・利用者・歩行者等への安全対策業務
- c 什器・備品等の調達及び設置業務
- d 既存施設の撤去業務
- e 近隣対応・対策業務
- f 電波障害対策業務
- g 施設引き渡しに係る業務

- h その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(3) 工事監理業務

- a 工事監理業務（建築（体育館）に係る工事監理業務、公園（広場等・その他屋外建築物）に係る工事監理業務）
- b その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(4) 維持管理業務

- a 開園準備期間中の維持管理業務
- b 建築物保守管理業務
- c 建築設備保守管理業務
- d 什器・備品等保守管理業務
- e 公園等維持管理業務
- f 環境衛生・清掃業務
- g 警備保安業務
- h 修繕業務（※）
- i その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

※建築物、建築設備等に係る大規模修繕は、本区が直接行うこととし、事業者の業務対象範囲外とする。ここでいう大規模修繕とは、建物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をいい、設備に関しては、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕をいう（「建築物修繕措置判定手法（（旧）建設大臣官房官庁営繕部監修）」（平成5年版）の記述に準ずる。）。

(5) 運営業務

- a 統括管理業務
- b 開園準備業務
- c 施設運営業務
- d 駐車場運営業務
- e 料金徴収業務
- f 地域連携業務
- g 自主事業（任意）
- h 提案施設の運営（任意）
- i その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

8. 自主事業について

事業者は、本施設の集客力や魅力の向上に資する事業として、本施設（民間収益施設を除く。）の一部を有効活用した自主事業を、独立採算事業として、本施設の維持管理・運営に支障のない範囲で実施することができる。

自主事業の実施内容は、事業者の提案によるものとする。事業者は、あらかじめ事業期間全体における自主事業の実施方針を作成し、運營業務に係る年間業務計画書と併せて本区へ提出すること。

9. 提案施設について

事業者は、本事業の目的に即し、本施設としての役割を充足する機能等を有する施設を「提案施設」として、本事業の提案価格の範囲内で本施設（民間収益施設を除く。）内に提案し、その整備及び維持管理・運営を行うことができる。

この提案施設は、事業者の提案があれば可能とするもので、実施を義務づけるものではない。なお、事業予定地の法的規制条件や本事業の目的との整合性、公共施設としての本区の関連施策との整合性の観点から、実施の可否及び実施可能な範囲について制約がある場合があるため、提案施設について提案を予定する事業者は、事前に（提案書の提出前に）提案内容について本区関係課等と協議の上、同意を得るものとする。

10. 民間収益施設（付帯事業）

事業者は、本施設の整備・運営等に係る事業の実施に資する事業で、本施設の用途及び目的を妨げない範囲において、本施設の一部を有効活用し、利用者の利便性の向上に寄与する機能を有する「民間収益施設」を整備し、「付帯事業」を独立採算事業として行うことができる。なお、具体的な内容は事業者の提案によるものとする。

また、本施設の法的規制条件や目的とする公共事業の趣旨との適合性の観点から実施可能な範囲について制限がある場合があるため、事業者は、事前に（提案書の提出前に）提案内容について本区関係課等と協議の上、同意を得るものとする。

11. 設計説明会等の実施

事業者は、設計業務期間中（基本設計中間時・終了時）に利用者、地域住民を対象にした説明会の開催や協議を実施し、設計内容に関する説明や調整を行うこと。

なお、区民と共につくる公園であることを意識し、可能な限り区民の意見を取り入れる機会を設けること。

詳細については、上用賀公園拡張事業要求水準書（素案）（以下「要求水準書」という。）に示す。

12. 施設の利用形態の考え方

本施設のうち、体育館及び多目的広場の利用形態は、表 1-2 を想定している。公用利用及び大会利用を除き、利用方法は事業者の提案に委ねる。

また、利用が想定される対象施設を表 1-3 に、予約受付の優先順位を表 1-4 に示す。

表 1-2 利用形態の考え方

利用形態	利用形態の考え方
公用利用	本区等が主催又は共催するイベント・催事等による利用。
大会利用	各種スポーツ協会等が主催、公益財団法人世田谷区スポーツ振興財団（以下、財団という。）が共催等する大会による利用。
団体利用	一般団体等による練習や文化活動による利用。
個人利用	個人による事前の登録なしの都度利用。
事業者提案による利用	事業者が提案する個人を対象とした各種教室やプログラム等の自主事業や、事業者が主催・共催する大会・イベント等による利用。

表 1-3 利用形態と施設利用

利用形態	体育館							広場等
	アリーナ※1	会議室	トレーニングルーム	スタジオ	多目的室（大）	多目的室（小）	浴室	多目的広場
公用利用※2	○	○	—	—	○	○	—	○
大会利用	○	—	—	—	—	○	—	—
団体利用	○	○	—	—	○	○	—	○
個人利用	○	—	○	○	○	○	○	—
事業者提案による利用	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆

☆：事業者提案による利用は任意とする。

※1：観覧席 750 席程度含む。

※2：駐車場を含めて本区が占有する場合がある（本区が災害対策本部を立ち上げた場合等）

表 1-4 予約受付の優先順位

利用区分	優先 順位	予約受付枠			
		優先調整	事前調整	予約受付	随時受付
公用利用・大会利用	1	○	—	—	—
事業者提案による利用	2	—	○	—	—
団体利用	3	—	—	○	—
個人利用	4	—	—	—	○

13. 事業者の収入等

(1) 本区からのサービスの対価

本区からのサービスの対価は、次のとおりとする。

1) 設計・建設・工事監理業務の対価

本区は、本施設（民間収益施設を除く。）の設計及び建設・工事監理業務に係るサービスの対価について、建設工事請負契約に定める額を支払う。

2) 維持管理・運營業務の対価

本施設（民間収益施設を除く。）の維持管理・運營業務に係るサービスの対価について、事業者の提案金額を基に決定した金額（本施設の利用者から得る収入によって回収できない維持管理・運營業務費相当額）で、維持管理・運營業務委託契約に定める額を、本施設の引き渡し後から事業期間終了時までの間、定期的に支払う。

なお、本施設（民間収益施設を除く。）のうち、公園先行供用部は、引き渡しを受け、供用開始した部分から、当該箇所に係るサービスの対価を事業期間終了時までの間、定期的に支払う。

(2) 利用者から得る収入

本区は、事業者を指定管理者に指定することで、地方自治法第 244 条の 2 の規定により、指定管理者に公の施設の利用に係る料金（以下「利用料金」という。）を収入として徴収させることができる「利用料金制度」を導入する。これにより、事業者は、本施設（民間収益施設を除く。）の利用者からの利用料金を徴収し、収入とすることができる。ただし、本施設のうち、アリーナの利用料金は「利用料金制度」の対象外とし、アリーナの利用料金は本区の収入とする。

また、本施設において、実施する自主事業、提案施設の運営、民間収益施設（付帯事業）に係る売上等は、事業者の収入とすることができる。

1) 利用料金等収入

事業者は、本施設（民間収益施設を除く。）において、事業者が本区の承認を受けて定める額の利用料金を徴収し、収入とすることができる。

ただし、施設のうち、アリーナの利用料金は本区が定めるものとし、アリーナの利用料金は本区の収入とする。

2) 自主事業に係る収入

事業者は、本施設を利用して実施する自主事業を、本施設の維持管理・運営に支障のない範囲で実施することができ、自主事業に係る売上を収入とすることができる。

3) 提案施設の運営に係る収入

事業者は、提案施設の運営による売上を収入とすることができる。

4) 民間収益施設（付帯事業）に係る収入

事業者は、民間収益施設（付帯事業）による売上を収入とすることができる。

(3) 利用料金等収入の還元

事業者は、利用者から得る収入が提案時想定を大きく上回った結果、当初期待した以上の事業収益を享受できる場合は、その利益の一部相当を事業者の提案による方法により、本区あるいは区民に還元することができる。なお、還元方法は、還元割合相当分のキャッシュバックや、区民無料参加の地域交流イベントの開催等、多様な提案を期待する。

14. 使用料等の負担

本区は、事業者から本事業に係る建物及び土地の使用料は徴収しないものとする。

ただし、自主事業に係る目的外使用及び付帯事業における使用料等は、それぞれ徴収するものとし、使用料等は世田谷区行政財産使用料条例(昭和 39 年 3 月 28 日条例第 11 号)に基づいて設定する。

15. 光熱水費の負担

維持管理・運営業務の実施に係る光熱水費は、サービスの対価とは別に本区が負担する。

ただし、本施設全体の運営開始から 4 年目(令和 17 年度)以降の光熱水費においては、基準値の超過分は事業者の負担とする。この基準値は、設計業務において事業者が推計する使用量及び令和 14～15 年度における使用量の実績値を用いて、令和 16 年度中に本区と事業者で協議の上、設定するものとする。

また、本事業は、環境負荷低減に寄与する事業とするため、事業者は可能な限り光熱水費の削減を図るように業務を実施すること。事業者は、光熱水費の削減方策を応募時の提案書類にて提案するものとし、当該提案内容を履行すること。

なお、光熱水費のうち、消防分団車庫にて使用した部分は事業者の負担から除くものとする。

16. 減免措置

以下の利用者及び目的における利用料金を減免するものとする。なお、減免措置等に係る条例等は募集要項等の公表までに制定を予定している。

(1) 体育館及び多目的広場

- a 本区が直接公益のために使用するとき（全額）。
- b 国、公共団体又は公共的団体（本区が出資する法人に限る。）が直接公益のために使用するとき（5割に相当する額）。
- c 本区内の私立の小学校、中学校、幼稚園若しくは保育園又はこれらに準ずる者が直接教育目的又は保育目的のために使用するとき（5割に相当する額）。
- d 本区外の私立の小学校、中学校、幼稚園若しくは保育園又はこれらに準ずる者が直接教育目的又は保育目的のために使用するとき（3割に相当する額）。
- e 私立の学校（学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校（大学及び前2号に該当する学校を除く。）をいう。）又はこれに準ずる者が直接教育目的のために使用するとき（3割に相当する額）。
- f 公共的団体が直接公益のために使用し、かつ、当該使用について本区が後援し、又は協賛する場合で、区長が必要と認めたとき（区長が相当と認めた額）。
- g 上記に掲げるもののほか、区長が特に必要と認めたとき（区長が相当と認めた額）。

(2) 駐車場

- a 道路交通法（昭和35年法律第105号）第39条第1項に規定する緊急自動車を駐車させるとき（全額）。
- b 本区、国、他の地方公共団体その他の官公署が公務のために使用する自動車を駐車させるとき（全額）。
- c 身体障害者福祉法（昭和24年法律第283号）第15条に規定する身体障害者手帳の交付を受けている者及び東京都愛の手帳交付要綱（昭和42年3月20日42民児精発第58号）第1条に規定する愛の手帳の交付を受けている者並びにこれらに準ずる者が利用する自動車を駐車させるとき（全額）。

- d 上記に掲げるもののほか、区長が特に必要と認めたとき（区長が相当と認めた額）。

17. 事業スケジュール（予定）

事業者は、以下に示す本施設全体の運営業務開始日までに、本施設の開園式典を開催できるように、適切な運営業務開始日を設定し、本施設の設計・建設及び開園準備を行うこと。

公園先行供用部については、基本計画で示す広場等のうち1箇所以上（ただし、メインエントランス及び東側エントランスを除く。）とする。区民が憩う・遊ぶなど、日常利用ができる空間として十分な機能を発揮できる区域設定とすること。

また、事業期間中において、施工範囲等の工夫により暫定開放している上用賀四丁目広場を長期間開放するなど、可能な限り地域住民が事業予定地を利用できる期間を確保すること。なお、開園準備業務のうち、「要求水準書 第6章 第3節 4. 上用賀四丁目広場の管理・運営業務」は、令和9年4月1日より開始するものとする。

表 1-5 本施設に係る事業スケジュール（予定）

基本協定締結			令和8年10月頃
特定事業契約締結			令和8年12月頃
事業期間			特定事業契約締結日～令和33年3月31日
設計・建設期間			建設工事請負契約締結日～令和14年2月29日（本施設全体の引き渡しまで）
施設の 引き渡し日※1	本施設のうち、 公園先行供用部		令和12年2月28日
	本施設全体		令和14年2月29日
開園準備期間			事業者の提案による（各施設の運営業務開始日前日まで）
維持管理業務・ 運営業務 開始日※2・3	本施設のうち、 公園先行供用部		令和12年3月31日
	本施設全体		令和14年3月31日
維持管理業務・運営業務期間			各業務開始日～令和33年3月31日

※1 事業者の提案により、施設の引き渡し日を早めることは可とする。

※2 事業者の提案により、維持管理業務・運営業務の開始日を早めることは可とする。

※3 運営業務のうち、統括管理業務は基本契約締結日より開始するものとする。また、維持管理業務のうち開園準備期間中の維持管理業務及び運営業務のうち開園準備業務は、開園準備期間に実施するものとする。

18. 遵守すべき法令等

事業者は、本事業の実施にあたり必要とされる関係法令（関連する施行令、施行規則、条例等を含む。）等を遵守しなければならない。

第2節 特定事業の選定及び公表に関する事項

1. 基本的考え方

本区は、PFI 法、民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針（平成 12 年総理府告示第 11 号、平成 30 年一部改正）、VFM(Value for Money)に関するガイドライン（令和 5 年 6 月 2 日改正）を踏まえ、本事業を DBO 方式により実施する。

また、サービスが同一の水準にある場合においては、従来の手法により実施した場合と比較して、事業期間全体を通じた本区の財政負担の縮減が期待できる場合、又は、財政負担が同一の水準である場合においては、サービスの水準の向上が期待できる場合に、PFI 法第 7 条に準じて特定事業として選定する。

2. 評価方法

本区の財政負担見込額の算定にあたっては、事業者からの税収その他の収入等を適切に調整した上で、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

本区が提供を受けるサービスの水準については、できる限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

3. 選定結果の公表

前項に基づいて本事業を特定事業と選定した場合は、その結果を、評価の内容と合わせ、本区ホームページにおいて公告その他の手続きをもって速やかに公表する。また、事業の実施可能性についての客観的な評価に基づき、特定事業としての選定を行わないこととした場合にも、同様に公表する。

第2章 民間事業者の募集及び選定に関する事項

第1節 募集及び選定方法

本事業では、設計、建設、工事監理、維持管理及び運営の各業務において、事業者による効率的・効果的なサービスの提供を求めることから、事業者の選定にあたっては、民間のノウハウや創意工夫を総合的に評価して選定することが必要である。したがって、事業者の選定は、サービスの対価の額に加え、施設整備に関する能力、維持管理に関する能力、運営に関する能力及び事業の継続性・安定性等を総合的に評価する公募型プロポーザル方式により行うものとする。

第2節 募集及び選定の手順

1. 募集及び選定スケジュール

事業者の募集及び選定スケジュール（予定）は、次のとおりとする。

（日程は一部未定）

日 程	内 容
令和7年2月10日	実施方針（素案）等の公表
3月18日	事業者説明会の開催
3月24日	実施方針（素案）等に関する質問及び意見受付締切
3月24日	実施方針（素案）等に関する個別対話受付締切
4月7日～ 11日	実施方針（素案）等に関する個別対話の実施
5月上旬	実施方針（素案）等に関する質問及び意見への回答、個別対話結果の公表
6月上旬	実施方針等の公表
9月中旬	特定事業の選定及び公表
10月上旬	募集要項等の公表
10月中旬	募集要項等に関する説明会の開催
10月下旬	募集要項等に関する第1回質問受付締切
10月下旬	募集要項等に関する第1回個別対話受付締切
11月上旬	募集要項等に関する第1回個別対話の実施
11月下旬	募集要項等に関する第1回質問・回答及び個別対話結果の公表
12月中旬	参加表明書及び資格審査書類の受付締切
令和8年2月中旬	募集要項等に関する第2回質問受付締切
2月下旬	募集要項等に関する第2回個別対話受付締切
3月上旬	募集要項等に関する第2回個別対話の実施
3月下旬	募集要項等に関する第2回質問・回答及び個別対話結果の公表
5月下旬	提案審査に係る書類の受付締切

9 月上旬	応募者のプレゼンテーション及びヒアリング
9 月中旬	優先交渉権者の決定及び公表
10 月下旬	基本協定の締結
11 月中旬	特定事業契約（仮契約）の締結
12 月下旬	本契約の締結（建設工事請負契約の区議会の議決）

2. 事業者の募集手続等

(1) 実施方針（素案）等の公表

令和 7 年 2 月 10 日（月）に、実施方針（素案）及び要求水準書（素案）を本区ホームページ上で公表する。

なお、要求水準書（素案）の閲覧資料については、本区より個別にデータを提供する。閲覧資料のデータの提供を希望するものは、2) 提供申込に記載の URL より手続きを行うこと。

1) 提供期間

要求水準書（素案）の公表の日～令和 7 年 4 月 11 日（金）

2) 提供申込

以下より手続きを行うこと。

[閲覧資料提供申込 兼 誓約フォーム](#)

(2) 事業者説明会の開催

令和 7 年 3 月 18 日（火）に事業者説明会を以下のとおり実施する。参加を希望する者は、5) 参加申込に記載の URL より手続きを行うこと。

1) 実施日

令和 7 年 3 月 18 日（火）14 時から

2) 実施場所

教育総合センター研修室 1（たいよう）（世田谷区若林 5 丁目 38 番 1 号）

3) 参加資格

本事業の事業者募集に応募することを予定している企業（以下「応募予定者」とする。）とする。なお、グループの組成を予定している複数社で出席することも可とする。

4) 受付期間

令和 7 年 3 月 7 日（金）正午まで

5) 参加申込

以下より手続きを行うこと。

[実施方針（素案）等に係る事業者説明会申込フォーム](#)

(3) 実施方針（素案）等に関する質問及び意見の受付

実施方針（素案）等に関する質問及び意見を、次のとおり受け付ける。

1) 受付期間：

令和7年3月18日（火）～3月24日（月）午後5時まで

2) 受付方法：

「様式1 実施方針等に関する質問及び意見書」に必要事項を記載の上、第8章第5節に記載の問合せ先に電子メールにより提出すること。

3) 回答公表：

提出された質問及び意見への回答は、質問者及び意見者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該質問者及び意見者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると認められるものを除き、令和7年5月上旬までに本区ホームページにおいて公表する。

(4) 実施方針（素案）等に関する個別対話の実施

個別対話への参加を希望する応募予定者は、5)参加申込に記載の URL より手続きを行うこと。開催場所と日時の確定等については、希望された日時を調整した後、参加申込のあった対話参加者全てに個別に連絡する。

1) 開催時期

令和7年4月7日（月）～令和7年4月11日（金）

2) 開催場所

世田谷区役所本庁舎西棟（世田谷区世田谷 4-21-27）

3) 参加資格

応募予定者とし、参加人数は5名以内とする。なお、応募グループの組成を予定している複数社で出席することも可とし、この場合の参加人数も合計で5名以内とする。

4) 受付期間

令和7年3月18日（火）～3月24日（月）午後5時まで

5) 参加申込

以下より手続きを行うこと。

[実施方針（素案）等に関する個別対話参加申込フォーム](#)

6) 実施目的

公表した実施方針（素案）及び要求水準書（素案）について、応募予定者の理解を促進するとともに、応募予定者の意見を聴取し、必要に応じて実施方針、要求水準書、特定事業の選定及び募集要項等に反映することを目的とする。

7) 回答公表

個別対話の内容は、応募予定者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該応募予定者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあると認められるものを除き、令和7年5月上旬に本区ホームページにおいて公表する。

(5) 実施方針等の公表

応募予定者からの意見等を踏まえ、実施方針（素案）及び要求水準書（素案）の内容を見直し、必要に応じて変更した実施方針及び要求水準書を、令和7年6月上旬頃に本区ホームページにおいて公表する。

(6) 特定事業の選定及び公表

実施方針等を踏まえ、特定事業の選定を行った場合は、令和7年9月中旬に、本区ホームページにおいて公表する。なお、特定事業としての選定を行わないこととした場合にも、同様に公表する。

(7) 募集要項等の公表及び募集要項等に関する説明会の開催

本区は、特定事業の選定を踏まえ、令和7年10月上旬頃に、募集要項等を本区ホームページにおいて公表するとともに、その説明会を開催する。

(8) 募集要項等に関する質問の受付及び回答

募集要項等に関する質問を、次のとおり受け付ける。

1) 受付期間：

第1回 募集要項等の公表の日から令和7年10月下旬頃まで

第2回 資格審査の結果通知の日から令和8年2月中旬頃まで

2) 受付方法：

第8章第5節に記載の問合せ先に電子メールにより提出すること。

質問への回答の公表方法については、募集要項等において示す。

(9) 募集要項等に関する個別対話の実施

募集要項等に関する第1回個別対話を令和7年11月上旬頃、第2回個別対話を令和8年3月上旬頃に実施予定である。実施内容の詳細については、募集要項等において示す。

(10) 参加表明書及び資格審査書類の受付

本事業への参加表明書及び資格審査書類を令和7年12月中旬に受け付ける。資格審査の結果は、応募者に通知する。

(11) 提案審査に係る書類の受付

資格審査通過者に対し、本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した提案書類を令和 8 年 5 月下旬までに提出するよう求める。

提案書類提出場所及び提案に必要な書類は、募集要項等において示す。

3. 優先交渉権者及び次点候補者の決定並びに審査結果の公表

本区は、選定委員会の審査結果を踏まえ、令和 8 年 9 月中旬頃に優先交渉権者及び次点候補者を決定し、優先交渉権者及び次点候補者の代表企業に通知する。

審査の結果及び評価は、本区ホームページにおいて公表する。

4. 優先交渉権者を決定しない場合

本区は、事業者の募集、審査及び優先交渉権者の選定において、応募者がいない、あるいは、いずれの応募者も本区の財政負担の縮減の達成が見込めない等の理由により、本事業を DBO 方式として実施することが適当でないと判断した場合には、優先交渉権者を決定せず、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

5. 本事業の実施に関する協定等

本区は、PFI 法に定める手続に準じて本事業を実施するため、以下の協定等を締結する。なお、詳細については募集要項等の公表時に示す。

(1) 基本協定

本区は、優先交渉権者との間で、本事業の円滑な実施に必要な基本的事項を定めた基本協定を締結する。この基本協定の締結により、優先交渉権者を事業予定者とする。

(2) 基本契約

本区は、基本協定の定めるところにより、本事業の設計業務、建設業務、工事監理業務を遂行する設計・建設企業グループ、維持管理・運営企業グループ及び付帯事業実施企業（実施する場合）で構成される事業者との間で、基本契約を締結する。

(3) 建設工事請負契約

本区は、本事業の設計業務、建設業務及び工事監理業務を遂行する設計・建設企業グループと建設工事請負契約を締結する。

(4) 維持管理・運營業務委託契約

本区は、本事業の維持管理・運營業務を遂行する維持管理・運営企業グループと維持管理・運營業務委託契約を締結する。

(5) 行政財産の使用の許可

本区は、本施設の一部を有効活用した民間収益施設（付帯事業）を設置する場合、付帯事業実施企業に対し、地方自治法に基づく行政財産の使用の許可を与える。

第3節 応募者の備えるべき参加資格要件

1. 応募者の構成等

(1) 共通

- a 応募者は、設計企業、建設企業、工事監理企業、維持管理企業、運営企業、付帯事業実施企業（実施する場合）で構成する応募グループとする。
- b 応募者は、応募グループを構成する企業（以下「構成企業」という。）の中から代表企業を定め、代表企業が応募手続きを行うこと。
- c 応募者は、優先交渉権者として選定された場合は、本事業の維持管理・運営業務を実施する SPC を基本契約締結時までに設立することができる。
- d 応募者は、参加表明書において、担当業務並びに代表企業、構成企業の別を明記すること。

(2) SPC を設立する場合

- a SPC に出資する者は、代表企業又は構成企業とする。なお、代表企業は応募グループ中最大の出資割合を負担するものとする。また、応募グループの代表企業として、参加表明書に代表企業名を明記し、代表企業が応募手続きを行うこと。
- b 設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理業務、運営業務及び付帯事業実施企業（実施する場合）のうち、SPC に出資しない企業を協力企業（以下「協力企業」という。）として応募グループに位置付けるものとする。応募者は、参加表明書において、担当業務並びに代表企業、構成企業及び協力企業の別を明記すること。
- c SPC は、原則として、代表企業、構成企業及び協力企業に維持管理・運営業務を委託又は請け負わせることができる。
- d 代表企業及び構成企業以外の者が SPC の出資者になることは可能であるが、全事業期間を通じて、当該出資者の出資比率は出資額全体の 50%未満とする。

2. 業務実施企業の参加資格要件

代表企業、構成企業及び協力企業は、東京電子自治体共同運営電子調達サービス（以下「電子調達サービス」という。）による本区の建設工事等競争入札参加資格若しくは本区の物品買入れ等競争入札参加資格を有している者であり、かつ本業務を適切に実施できる技術、知識及び能力、実績、資金、信用等を備えた企業でなければならない。

また、代表企業、構成企業及び協力企業のうち設計、建設、工事監理、維持管理、運営の各業務を行う者は、(1) から(5) に示す各業務を行う者の要件を満たさなければならない。なお、複数の要件を満たす者は、当該複数業務を行うことができる。

ただし、建設業務を行う者及びその関係会社（会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 2 条に規定する親会社と子会社の関係にある者、親会社を同じくする子会社同士にある者、一

方の会社の役員が他方の会社の役員を現に兼ねている者又は一方の会社の役員が他方の会社の管財人を現に兼ねている者をいう。以下同じ。) は、工事監理業務を行うことはできない。

(1) 設計業務を行う者

設計業務を実施する者は、以下の要件を満たすこと。なお、設計業務を複数の設計企業で実施する場合は、以下に示す a 及び b の要件については、全ての企業が満たし、c から e の要件は、少なくとも 1 者が満たさなければならない。

- a 建築士法（昭和 25 年 5 月 24 日法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定に基づく一級建築士事務所登録を行っていること。
- b 電子調達サービスにおいて「建築設計」の順位格付を有すること。
- c 電子調達サービスにおいて「建築設計」の順位格付が上位 100 位以内であること。
- d 平成 27 年度以降に完了した、官公庁が発注した延床面積 4,000 m²以上のアリーナを有する屋内体育施設の実施設計（新築に限る）の元請実績（PFI 事業等での SPC からの請負も含む。）を有する者であること。
- e 平成 27 年度以降に完了した、都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）第 2 条に規定される都市公園の実施設計の元請実績（PFI 事業等での SPC からの請負も含む。）を有すること。

(2) 建設業務を行う者

建設業務を実施する者は、以下の要件を満たすこと。

1) 建設企業が 1 者の場合

- a 電子調達サービスにおいて「建築工事」A の格付を有すること。
- b 経営事項審査の建築工事業に係る総合評定値が 1,500 点以上であること。
- c 建築工事業の特定建設業許可を受けていること。
- d 平成 27 年度に完了した、官公庁が発注した延床面積 4,000 m²以上のアリーナを有する屋内体育施設の建設工事（新築に限る。）の元請実績（PFI 事業等での SPC からの請負も含む。）を有する者であること。

2) 建設企業が 2 者の場合

1) の要件を少なくとも 1 者が満たすこと。その他の者は次のいずれかを満たすこと。また、設計・建設企業グループで設計・建設 JV を組成する場合は代表構成員（第 1 順位）となる者が 1) の要件を満たすこと。

- a 電子調達サービスにおいて「建築工事」A の格付を有すること。
- b 電子調達サービスにおいて「電気工事」A の格付を有すること。

- c 電子調達サービスにおいて「空調工事」A かつ「給排水衛生工事」A の格付を有すること。
- d 電子調達サービスにおいて「造園工事」1 位から 250 位の格付を有すること。

3) 建設企業が 3 者以上の場合

1) 及び 2) の要件をそれぞれ少なくとも 1 者が満たすこと。その他の者は次のいずれかを満たすこと。また、設計・建設企業グループで設計・建設 JV を組成する場合は代表構成員（第 1 順位）となる者が 1) の要件を、構成員（第 2 順位）となる者が 2) の要件を満たすこと。

- a 本区内に本店又は営業所を有し、優先業種区分「建築」に登録され、電子調達サービスにおいて「建築工事」A 又は B の格付を有すること。
- b 本区内に本店又は営業所を有し、優先業種区分「電気設備」に登録され、電子調達サービスにおいて「電気工事」A 又は B の格付を有すること。
- c 本区内に本店又は営業所を有し、優先業種区分「機械設備」に登録され、電子調達サービスにおいて「空調工事」A 又は B の格付があり、かつ「給排水衛生工事」A 又は B の格付を有すること。
- d 本区内に本店又は営業所を有し、優先業種区分「造園」に登録され、電子調達サービスにおいて「造園工事」1 位から 450 位の格付を有すること。

(3) 工事監理業務を行う者

工事監理業務を実施する者は、以下の要件を満たすこと。なお、工事監理業務を複数の工事監理企業で実施する場合は、以下に示す a 及び b の要件については、全ての企業が満たし、c 及び d の要件は、少なくとも 1 者が満たさなければならない。

- a 建築士法（昭和 25 年 5 月 24 日法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定に基づく一級建築士事務所登録を行っていること。
- b 電子調達サービスにおいて「建築設計」の順位格付を有すること。
- c 電子調達サービスにおいて「建築設計」の順位格付が上位 100 位以内であること。
- d 平成 27 年度以降に完了した、官公庁が発注した延床面積 4,000 m²以上のアリーナを有する屋内体育施設の工事監理（新築に限る）の元請実績（PFI 事業等での SPC からの請負も含む。）を有する者であること。

(4) 維持管理業務を行う者

維持管理業務を実施する者は、以下の要件を満たすこと。なお、維持管理業務を複数の維持管理企業で実施する場合は、以下に示す a の要件については、全ての企業が満たし、b 及び c の要件は、少なくとも 1 者が満たさなければならない。

- a 本区の競争入札参加資格を有すること。
- b 令和 2 年度以降に官公庁が発注したアリーナを有する屋内体育施設の維持管理業務の受託実績（PFI 事業等での SPC からの受託も含む。）を有すること。
- c 令和 2 年度以降に都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）第 2 条に規定される都市公園又はこれに類する施設に係わる維持管理業務の受託実績（PFI 事業等での SPC からの受託も含む。）を有すること。

(5) 運営業務を行う者

運営業務を実施する者は、以下の要件を満たすこと。なお、運営業務を複数の運営企業で実施する場合は、以下に示す a の要件については、全ての企業が満たし、b 及び c の要件は、少なくとも 1 者が満たさなければならない。

- a 本区の競争入札参加資格を有すること。
- b 令和 2 年度以降に官公庁が発注したアリーナを有する屋内体育施設の運営業務の受託実績（PFI 事業等での SPC からの受託も含む。）を有すること。
- c 令和 2 年度以降に都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）第 2 条に規定される都市公園又はこれに類する施設に係わる運営業務の受託実績（PFI 事業等での SPC からの受託も含む。）を有すること。

3. 応募者及び協力企業の制限

次のいずれかに該当する者は、応募者となることはできない。

- a 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当する者
- b 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定による更生手続開始の申立て若しくは民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による再生手続開始の申立てがされている者
- c 本区から世田谷区契約における暴力団等排除措置要綱（平成 24 年 2 月 23 世経理第 709 号）に基づく入札参加除外措置を現に受けている者
- d 本区から世田谷区指名停止基準（平成 7 年 3 月世経理発第 221 号）に基づく指名停止措置を現に受けている者
- e 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）又は建築士法（昭和 25 年 5 月 24 日法律第 202 号）の規定に従い、監理技術者、主任技術者又は建築士を適正に配置できない者
- f 次に掲げる本事業に係るアドバイザー業務に関与している者及びそれらの関係会社である者。なお、本事業の業務に係わっている者は以下のとおりである。
 - ・株式会社 建設技術研究所
 - ・竹澤建築設計工房

- ・シリウス総合法律事務所
- ・永井公認会計士事務所
- g 第2章第5節に記載の審査委員会及び選定委員会の委員並びにその親族（2親等内の血族及び姻族に限る。）が主宰、役員、顧問及び所属をしている営利団体の者。また、委員が大学に所属する場合において、その委員の研究室に現に所属する者が主宰、役員、顧問及び所属をしている営利団体の者
- h 会社法（平成17年法律第86号）第511条の規定による特別清算開始の申立てをなされていない者であること。破産法（平成16年法律第75号）第18条又は第19条の規定による破産の申立てをなされている者
- i 法人税、事業税、消費税及び地方消費税を滞納している者。また、住民税、固定資産税、軽自動車税、国民健康保険料等を滞納している者
- j 応募者のいずれかで、他の応募者として参加している者。また、応募者のいずれかで、他の応募者と資本面又は人事面において関連がある者

4. SPCの設立等

応募者は、本事業の事業者を選定され、会社法に定める株式会社として本事業を実施するSPCを設立する場合、本区内に設立すること。なお、事業予定地内に設立することは不可とする。

SPCの株式については、事前に書面により本区の承諾を得た場合、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行うことができる。

5. 参加資格要件の確認基準日

参加資格要件の確認基準日は、参加表明書、資格審査書類を受付した日とする。ただし、参加資格を確認後、優先交渉権者決定の日までの間に、代表企業が参加資格要件を欠くこととなった場合には、失格とする。また、基本契約締結日までの間に、代表企業が資格要件を欠くこととなった場合には、基本契約を締結しないこととする。

また、参加資格を確認後、基本契約締結日までの間に、設計企業、建設企業、工事監理企業、維持管理企業、運営企業又は付帯事業実施企業が参加資格要件を欠くこととなった場合には、当該参加資格を欠いた設計企業、建設企業、工事監理企業、維持管理企業、運営企業又は付帯事業実施企業は応募グループの一員として認められない。

6. 応募者及び協力企業の変更

代表企業の変更は認めないが、設計企業、建設企業、工事監理企業、維持管理企業、運営企業及び付帯事業実施企業については、資格・能力等の面で支障がないと本区が判断した場合には、追加及び変更を可能とする。

第4節 提案書類の取扱い

1. 著作権

提案書の著作権は、応募者に帰属する。ただし、本事業において公表等が必要と認めるときは、本区は提案書の全部又は一部を無償で利用できるものとする。

また、契約に至らなかった応募者の提案については、本区が事業者選定過程等を説明する以外の目的には応募者に無断で使用しないものとする。なお、提案書類は返却しない。

2. 特許権等

提案のなかで特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護されている第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法、運営方法等を使用することとしている場合、これらの使用により生じる責任は、原則として応募者が負うものとする。

第5節 審査及び選定に関する事項

1. 提案等の審査

事業者の選定は、資格審査及び提案審査により行う。提案審査では、性能、提案価格の審査を行う。各審査の主な内容は、次のとおりとする。

資格審査	応募者の資格審査
提案審査	事業計画の提案に関する審査 設計業務の提案に関する審査 建設業務の提案に関する審査 工事監理業務の提案に関する審査 維持管理業務の提案に関する審査 運営業務の提案に関する審査 応募者独自の提案に関する審査 提案価格に関する審査

2. 審査委員会及び選定委員会の設置

事業者の選定にあたり、本区に学識経験者等で構成する「上用賀公園拡張事業審査委員会」（以下「審査委員会」という。）及び「（仮称）上用賀公園拡張事業事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置する。審査委員会は、優先交渉権者選定基準や募集要項等事業者選定に関する書類の検討を行い、選定委員会は、応募者から提出された提案の審査を行う。

審査委員会及び選定委員会の委員は、次のとおりである。なお、選定委員会は令和8年度に設置を予定しているため、委員の変更を伴う可能性がある。

(敬称略)

氏 名	所属・役職
川崎 一泰	中央大学総合政策学部教授
鈴木 良	鈴木法律事務所弁護士
中林 一樹	明治大学復興・危機管理研究所客員研究員 東京都立大学名誉教授
永井 秀明	世田谷区危機管理部危機管理監
松橋 崇史	拓殖大学商学部教授
水庭 千鶴子	東京農業大学地域環境科学部教授
山崎 誠子	日本大学短期大学部建築・生活デザイン学科准教授 有限会社G A ヤマザキ取締役

第3章 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

第1節 責任分担に関する基本的な考え方

本区と事業者は、それぞれのリスク管理能力に応じて適正にリスクを分担し、互いのリスクに関する負担を軽減することで、より低廉でかつ質の高いサービスの供給を目指すものとする。

第2節 予想されるリスクと責任分担

本区と事業者のリスク分担の考え方は、資料 1 に示す「リスク分担表」のとおりである。具体的内容については、事業者からの意見を踏まえた上で、募集要項等のなかで改めて提示する。

第3節 リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

本区及び事業者のいずれかの責めに帰するリスクが顕在化した場合に生じる費用は、原則としてその帰責者が全額負担することとする。

また、いずれの責めにも帰さないリスクが顕在化した場合に生じる費用については、本区と事業者が分担して負担することとし、その負担方法については特定事業契約を前提とし、詳細については募集要項等の公表時に示す。

なお、本区及び事業者は、いかなる場合でも、費用の増加、サービス提供の遅延、サービス水準の低下等を最小限に留めるよう相互に協力し、努力するものとする。

第4節 本区による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング

1. 提供されるサービスの水準

本事業において実施する業務のサービス水準については、要求水準書において示す。

2. モニタリングの実施

本事業の目的を達成するために、事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書に示されたサービス水準を達成しているか否かの確認や、事業者の経営状況の確認を行うため、本区でモニタリングを行う。

3. モニタリングの時期

本区が行うモニタリングは、設計時、建設工事施工時、建設工事完成時、維持管理・運営時、付帯事業の各段階において随時実施する。

また、本区のモニタリングにあたっては、説明や対応協議等を行うための場として、本区と事業者は、定期的に会議を行うものとする。

4. モニタリングの方法

モニタリングは、本区が提示した方法に従って本区が実施する。事業者は、本区からの求めに応じて、モニタリングのために必要な資料等を提出するものとする。

5. モニタリングの結果

モニタリングの結果は、本区から事業者に対して支払われるサービスの対価の算定等に反映され、要求水準書に示されたサービス水準を一定限度下回る場合には、サービスの対価の支払の延期や減額のほか、改善勧告、契約解除等の措置の対象となる。

第4章 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

第1節 立地に関する事項

事業予定地の立地条件は、次のとおりである。

配置に関しては、資料2に示す「事業予定地位置図」のとおりである。

所在地	上用賀四丁目 36 番
敷地面積	31,113.12 m ² （既開園区域は除く／全体面積 41,146.93 m ² ）
用途地域	第1種中高層住居専用地域＋準住居地域
建ぺい率	60%（都市公園の拡張区域として開設するため、拡張計画地と既開設上用賀公園面積合計の最大 12%）（通常 2%＋特例上乘せ 10%）
容積率	200%
防火地域・高度地区	第1種中高層住居専用地域（準防火地域）（第2種高度地区（絶対高さ 19m）） 準住居地域（準防火地域）（第2種高度地区（絶対高さ 25m））
地区計画	上用賀四丁目地区地区計画（E 地区）（地区計画変更手続き中） 用途制限、壁面位置の制限、建築物等の高さの最高限度等については、「閲覧資料 1 上用賀四丁目地区地区計画」に示すとおりとする。
日影規制	日影時間：3 時間、2 時間 高さ：H=4m（第1種中高層住居専用地域） 日影時間：4 時間、2.5 時間 高さ：H=4m（準住居地域）
建築協定	－
道路斜線勾配	1.25
その他	洪水・内水氾濫ハザードマップ：0.1m～0.5m（一部範囲）
接道道路	東側：区道（幅員約 8.08～8.28m） 西側：区道（幅員約 11.05～11.08m） 南側：区道（幅員約 7.91～8.03m） 北側：都道 3 号世田谷町田線（幅員約 14.94～15.38m）
インフラ整備状況	給水：北側に φ200 敷設、西側に φ300 敷設、南側に φ300 敷設、東側に φ300 敷設、 汚水排水：南・北・東側に φ250 敷設、西側に φ400 敷設 ガス：北側：中圧管 300mm（消防認定外） ：低圧管 150mm ：西側：低圧管 200mm 電気：北側道路、西側道路より電力供給可能 耐震性貯水槽：東側道路沿い 100 t

第2節 施設要件

本施設の構成は表 1-1 に示すとおりである。なお、各施設において事業者が提供すべきサービスの項目と達成水準は、要求水準書において示す。

第5章 特定事業契約等の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

特定事業契約の解釈について疑義が生じた場合、本区と事業者は誠意をもって協議するものとし、一定期間内に協議が整わない場合には、特定事業契約に定める具体的措置を行うこととする。

また、特定事業契約は日本国の法令に従い解釈されることとし、特定事業契約に関する紛争については、東京地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第6章 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

第1節 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置

本事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、特定事業契約に定める事由ごとに、本区又は事業者の責任に応じて、必要な修復その他の措置を講じるものとする。

第2節 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合の措置

1. 事業者の責めに帰すべき事由により、事業の継続が困難となった場合又はその懸念が生じた場合、本区は、事業者に対して、改善勧告を行い、一定期間内に改善策の提出と実施を求めることができる。事業者が当該期間内に改善をすることができなかったときは、本区は、特定事業契約を解除することができる。
2. 事業者が倒産し、又は事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業の継続が困難と合理的に認められる場合、本区は、特定事業契約を解除することができる。
3. 前2号により特定事業契約が解除された場合、特定事業契約に定めるところに従い、本区は事業者に対して、違約金及び損害賠償の請求等を行うことができるものとする。

第3節 本区の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合の措置

1. 本区の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合、事業者は、特定事業契約を解除することができる。
2. 前項により特定事業契約が解除された場合、特定事業契約に定めるところに従い、事業者は本区に対して、損害賠償の請求等を行うことができるものとする。

第4節 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合の措置

1. 不可抗力その他本区又は事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合、本区及び事業者の双方は、事業継続の可否について協議を行うものとする。
2. 一定の期間内に協議が整わないときは、それぞれの相手方に、事前に書面でその旨を通知することにより、本区又は事業者は、特定事業契約を解除することができるものとする。
3. 前項の規定により本区又は事業者が特定事業契約を解除した場合の措置は、特定事業契約の定めるところに従うものとする。
4. 不可抗力の定義については、募集要項等公表時に示す。

第7章 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

第1節 法制上の措置

本事業に関する法制上の優遇措置等は想定していない。

第2節 税制上の措置

本事業に関する税制上の優遇措置等は想定していない。

第3節 財政上及び金融上の支援

事業者が本事業を実施するにあたり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合、本区は、これらの支援を事業者が受けることができるよう努めるものとする。

本区は、国及び東京都から以下に示す交付金の交付を受けることを想定しているが、事業者に対する出資等の支援は行わない。なお事業者は、本区による補助金・交付金の申請及び会計検査における本区の対応等において、各業務において本区の指示に基づき必要な資料の作成・提出を行うこと。

1. 社会資本整備総合交付金
2. 特別区都市計画交付金

第8章 その他特定事業の実施に関する必要な事項

第1節 本事業において使用する言語、通貨

本事業において使用する言語は日本語とし、通貨は円とする。

第2節 議会の議決

本区は、債務負担行為の設定に関する議案を令和7年第3回定例会に、また、建設工事請負契約の締結及び指定管理者の指定に関する議案を令和8年第4回定例会に提出する予定である。

第3節 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、全て応募者の負担とする。

第4節 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報は、適宜、本区ホームページにおいて公表する。

第5節 本事業に関する問合せ先

本事業に関する問合せ先は、次のとおりとする。

世田谷区 スポーツ推進部 拠点スポーツ施設整備担当課

所在地：〒154-8504 東京都世田谷区世田谷4丁目21番27号

電話：03-5432-2193

FAX：03-5432-3080

E-mail：sea02425@mb.city.setagaya.tokyo.jp

世田谷区ホームページアドレス：<https://www.city.setagaya.lg.jp>

資料 1: リスク分担表

No	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			本区	事業者
1	募集関連書類	募集要項等の誤り・変更	●	
2	応募費用	応募費用に関するもの		●
3	契約締結	本区事由による契約締結の遅延、締結不能	●	
4		事業者事由による契約締結の遅延、締結不能		●
5		建設工事請負契約に関する議会承認が得られない場合の契約締結の遅延、締結不能	●	●
6	行政	本区の政策転換による事業開始遅延・事業中断・特定事業契約解除等	●	
7	税制度	事業者の利益に係る税制度の新設・変更等		●
8		上記以外のもの（消費税の変更を含む。）	●	
9	法制度	本事業に直接関わる法制度の新設・変更等（許認可・公的支援制度の新設・変更等を含む。）	●	
10		上記以外のもの		●
11	許認可 ※制度変更は 法制度リスク に含む。	事業者が取得すべき許認可の未取得、取得遅延・失効		●
12		上記のうち、本区が担う役割（資料提供等）の不履行に起因するもの	●	
13		本区が取得すべき許認可の未取得・取得遅延・失効	●	
14		上記のうち、事業者が担う役割（資料提供等）の不履行に起因するもの		●
15	公的支援制度 ※制度廃止や 条件変更等は 法制度リスク に含む	本区が獲得すべき公的支援制度の獲得不可又は条件変更	●	
16		上記のうち、事業者が担う役割（資料提供等）の不履行に起因するもの		●
17	住民対応	本事業の実施に係る周辺住民等の反対運動、要望等による計画遅延、条件変更、費用の増大等	●	
18		上記のうち、事業者が実施する業務に起因するもの		●
19	環境問題	調査、設計、建設、維持管理、運営における騒音、振動、地盤沈下、有害物質の排出、漏洩等、環境保全に関する対応		●
20	第三者賠償	事業者の事由による第三者への賠償		●
21		本区の事由による第三者への賠償	●	
22		上記以外の第三者等の事由による第三者への賠償	●	▲
23	不可抗力	戦争、天災、暴動等の不可抗力による事業の中断・中止に伴う設計・建設・維持管理・運営に係る費用の増加その他の損害	●	▲

No	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			本区	事業者
24	物価変動	運用開始までの物価変動に伴う事業者の費用の増減	●	●
25		維持管理・運営期間中の物価変動（インフレ・デフレ）に伴う事業者の費用の増減	●	●
26	要求水準	事業者の実施する設計、建設、維持管理、運営業務の性能未達や契約不適合、不履行によるもの		●
27		上記以外のもの	●	
28	インフラ供給	事業者の事由によるもの		●
29		本区の事由によるもの	●	
30		供給元等の第三者的な事由によるもの	●	
31	債務不履行	本区の債務不履行による事業中断・中止	●	
32		事業者の債務不履行による事業中断・中止		●
33	事業の中断	本区の契約不履行に起因する特定事業契約解除に伴う損害	●	
34		事業者の契約不履行に起因する特定事業契約解除に伴う損害		●
35		法令変更等、両者の事由によらない事業中断に伴う損害	●	●
36	測量・調査	本区が実施した測量・調査に関するもの	●	
37		事業者が実施した測量・調査に関するもの		●
38	設計	本区が提示した条件の誤りや要求事項の変更などによる設計変更に伴う費用の増大、工期の遅延など	●	
39		事業者の設計に係る契約不適合による費用の増大、工期の遅延など		●
40	地下埋設物	あらかじめ想定し得ない地下埋設物の顕在化による対応費用の増加や工期の遅延等	●	
41	土地の瑕疵	調査資料等で予見できることに関するもの		●
42		土地の瑕疵（土壌汚染等）に起因する対応費用の増加や工期の遅延等	●	
43	工事費用増大 （解体・撤去を含む）	提示条件の誤りや本区の追加指示、本区の事由による工事費の増大	●	
44		事業者の見積の誤りや下請け・雇用者の不正行為など事業者の事由による費用の増大		●
45	工期遅延	本区の事由による工期の遅延	●	
46		事業者の事由による工期の遅延		●
47	計画変更	施設完成前に本区が発案した軽微な変更		●
48		施設完成後に本区が発案したレイアウト等の変更・改修	●	
49	引渡前施設損害	本区の事由による施設の損害	●	
50		事業者の事由による施設の損害		●

No	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			本区	事業者
51		上記以外の第三者等の事由による施設の損害	●	▲
52	工事監理	工事監理の不備によるもの		●
53	一般的損害	設備・原材料の盗難、事故による第三者への賠償等に関するもの		●
54	引き渡し手続き	施設の引き渡しの手続きに伴う諸費用に関するもの		●
55	維持管理・運営費用上昇	本区の指示による維持管理・運営業務の変更等に起因する維持管理・運営費の増大	●	
56		事業者の計画・見積の誤りなど、事業者の事由による維持管理・運営費用の上昇（物価変動は除く。）		●
57	支払遅延	本区の事由による事業者へのサービスの対価の支払遅延・滞納	●	
58	計画変更	本区の事由による事業実施条件の変更	●	
59		事業者の提案・要望による維持管理・運営業務の変更に関するもの		●
60	需要の変動	本施設の一般利用に係る利用者数の大幅な増減に関するもの（公用利用及び大会利用を除く。）		●
61		各種教室等、物品販売等に係る需要の大幅な変動に関するもの		●
62	運営中の事故リスク	一般利用による利用者の事故		●
63	施設損害	事業者の事由による施設の損害		●
64		本区の事由による施設の損害	●	
65		上記以外の第三者等の事由による施設の損害	●	▲
66	施設の契約不適合	施設に補修を要する契約不適合が見つかった場合		●
67	施設譲渡	本区に施設・設備を譲渡する際に、各種サービスが継続可能な状態にするための費用		●
68	付帯事業	民間収益施設（付帯事業）の整備・運営の実施に伴うもの		●
69	移管	事業の終了手続き 事業期間終了に伴う業務移管、事業会社清算等の事業者が実施すべき事業の終了手続きの不備による損害		●

●は主分担、▲は従分担を表す。

資料 2：事業予定地位置図

