

上用賀公園拡張事業 実施方針に関する個別対話の内容

No.	議題	資料名	項	確認したい内容	回答
1	統括管理業務について	実施方針	4	今回の改定で運営業務に含まれる「統括管理業務」が貴区との直接契約となりましたが、その意図をご教示ください。	素案の段階では統括管理業務、指定管理に係る協定を含めて「維持管理・運営業務委託契約」としていましたが、区の他事例との整合性の観点から、施設完成後の維持管理・運営業務を「指定管理に係る協定」として整理しました。 統括管理業務について前提として区では施設完成前の業務を指定管理協定の中にも含めることはしていません。統括管理業務は事業期間を通じたマネジメント業務であるため、施設完成前の設計・工事に係る統括管理業務は「指定管理に係る協定」から除外し、別途委託契約としました。
2	契約方法	実施方針	4	設計・建設グループとして契約をするのではなく、設計／建設／監理をそれぞれ分けて契約締結していただけませんか？	適切な契約形態を検討してまいります。
3	事業方式について	実施方針	4	新契約スキームにあたっては、運営業務の統括管理業務のみ「統括管理業務委託契約」で締結し、それ以外の運営業務や維持管理業務等は「指定管理に係る協定に含まれる」という認識でよろしいでしょうか。」	素案の段階では統括管理業務、指定管理に係る協定を含めて「維持管理・運営業務委託契約」としていましたが、区の他事例との整合性の観点から、施設完成後の維持管理・運営業務を「指定管理に係る協定」として整理しました。 統括管理業務について前提として区では施設完成前の業務を指定管理協定の中にも含めることはしていません。統括管理業務は事業期間を通じたマネジメント業務であるため、施設完成前の設計・工事に係る統括管理業務は「指定管理に係る協定」から除外し、別途委託契約としました。

上用賀公園拡張事業 実施方針に関する個別対話の内容

No.	議題	資料名	項	確認したい内容	回答
4	応募グループ・民間収益施設(付帯事業)について	実施方針	4	応募グループに付帯事業実施企業を含んでおりますが、事業期間が長いため、1つの事業実施企業で運営を継続することは難しいと考えます。事業期間途中、事業実施会社を変更できるようにしていただきたく、応募グループへの加入は任意としていただけないでしょうか。また、応募グループ内の他企業にて付帯事業を実施することを想定し、社会情勢や利用者ニーズを踏まえ、事業期間中に付帯事業の内容を変更できるよう転貸を可としていただけないでしょうか。	実施方針26ページ「6.応募者及び協力企業の変更」に記載のとおり、付帯事業実施企業も含め、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しています。転貸については、法令上抵触する可能性があり、現在整理中です。詳細な条件は募集要項公表時までには提示します。
5	基本方針	実施方針	5	基本方針の順列が入れ替わりましたが、意図を教えてください。	上用賀公園拡張事業基本計画中の取組方針と整合性を持たせるために修正しました。安全・安心、みどり、スポーツの3要素は本事業の核となるものであり、いずれかが優先になるというものではありません。
6	民間収益施設の事業期間終了時の措置について	実施方針	6	民間収益施設の扱いについて「ただし、施設の性質や経済合理性を考慮して撤去・原状回復が相応しくないと認められるときは、事業期間中に本区、事業者で取り扱いを協議する場合がある。」が追記となりました。協議する場合の例として、どのようなものを想定されていますか。	事業期間終了時に施設の躯体等に問題がなく、引き続き供用可能なケースを想定しています。
7	事業期間について	実施方針	6	事業期間は実施方針に記載の通り令和33年3月31日までと明記しているが要求水準書において施設の引渡し日及び維持管理業務の開始日を早めることも可能とされている。世田谷区としての要望や事業費試算時の前提条件等について伺いたい。	地域住民等になるべく早く供用することが趣旨です。もともと、区としても工事品質・安全の確保が第一であると認識しているため、引き渡し日を早めることを評価する考えはありません。また、提案限度額も引き渡しを早めることを前提にした設定は行わない予定です。
8	資格要件(統括管理業務)	実施方針	7	統括管理業務は基本協定締結～維持管理・運営期間までの業務のため、運営業務に限定すべきでないと考えます。	原案どおりとします。なお、運営業務を複数の運営企業で実施することも可能であり、統括管理業務を、施設供用後の運営を担う企業以外が履行することを除外するものではありません。

上用賀公園拡張事業 実施方針に関する個別対話の内容

No.	議題	資料名	項	確認したい内容	回答
9	民間収益施設	実施方針	8	提案施設、民間収益施設について	実施方針にて示した「事業予定地の法的規制条件」等はいずれも重要な要件であり、優先順位はありません。提供していただく情報としては、事業内容、事業目的、施設面積等の計画を詳細に示していただく必要があります。
10	提案施設について	実施方針	8	提案施設について事業者に期待することについてお伺いしたい。	事業者独自の創意工夫やアイデア、ノウハウ、技術力等を発揮することにより公共施設としての役割を充足することを期待しています。
11	提案施設	実施方針	8	個別対話の回答にて、提案施設の例として、浴室に併設するサウナと広場に設置する茶室とありましたが、これらの施設を挙げられた理由等があればご教示ください。また、そのほかにも想定されている提案施設があれば理由と合わせてご教示ください。	他の区施設において屋内外それぞれで実績があるものを、例示しています。近隣住民の方の要望が強くなるといった背景はありません。また、例示したもの以外に具体の想定はありません。
12	自主事業について	実施方針	8	自主事業とされる具体内容及び使用料についての確認をしたい。 ※要求水準書p117「c:近隣住宅に対する騒音等の影響に配慮し、興行等の不特定多数の人々が集まるイベント等の実施は認めない」との記載について、区が許容する興行等の規模感、屋内・屋外等の実施場所等の確認したい。 ※大会やイベントなどの誘致提案は不可ということか。	興行については、プロスポーツの試合等を想定しています。大会やイベントの誘致を一律で禁止する趣旨ではありませんが、本施設は区民向けの施設であり、区外も含めて人々を呼び込む施設でないことを前提にしています。
13	施設の利用形態の考え方について	実施方針	9	「令和13年度以降を予定している大倉運動公園・大倉第二運動公園の再整備に伴い、両施設で実施している公用利用、大会利用枠の一部を本施設で実施することを想定」とありますが、両施設の体育館で実施しているものとの理解でよろしいでしょうか？また想定されている公用利用、大会等がございましたらご教示ください。(原文ママ)	お見込みのとおりです。区や、スポーツ振興財団、各賛助団体で開催している、例えば年に数回など、定例的に行われているスポーツ大会や、イベント、事業などが原則として対象になります。

上用賀公園拡張事業 実施方針に関する個別対話の内容

No.	議題	資料名	項	確認したい内容	回答
14	施設の利用形態の考え方について	実施方針	9	「令和13年度以降を予定している大倉運動公園・大倉第二運動公園の再整備に伴い、両施設で実施している公用利用、大会利用枠の一部を本施設で実施することを想定」とありますが、大倉運動公園の再整備については、本施設の完成状況を鑑みて行う(両体育館の解体は令和14年3月以降に実施する)との理解でよろしいでしょうか？(原文ママ)	お見込みのとおりです。
15	協議手続き	実施方針	9	協議手続き	個別対話の場で提案内容を明示いただいたのち、本区内部で確認・調整を行うことを想定しています。応募予定者に直接本区関係課との調整を行っていただく意図ではございません。協議プロセス・フローの詳細は募集要項等公表時に示します。
16	維持管理運営のサービス対価の改定について	実施方針	10	使用する想定の数値を教えてください。	設計、工事監理業務については設計業務委託等技術者単価、建設業務のうち広場部分については建設工事デフレーター、体育館部分については建築費指数、維持管理・運営業務については世田谷区公契約条例に基づく労働報酬下限額を想定しています。 なお、指数について公募期間中においても対話を継続し、優先交渉権者は、指数の変更について特定事業契約の締結までに区と協議できるものとすることを想定しています。
17	事業の金額について	実施方針	10	設計・建設・工事監理業務及び維持管理運営の対価について、公表されています基本計画にて概算金額が載っております。現在は、どのような方向性になっているか伺いたい。	基本計画に記載の概算金額はZEB等を未計上のため、今後設定する提案限度額は基本計画時より増額を予定しています。 体育館建設費については、他自治体の類似構造の体育館から平米単価を算出する等の方法により算出していますが、直近の事例に基づき算定することで施設整備の総額として240億円程度となることも想定しています。
18	光熱水費について	実施方針	11	公表された質疑回答において、「清算」という回答と「基準値に基づき一定額支払う」を支払うという回答がありますが、どちらになりますでしょうか。	「基準値に基づく一定額の範囲内で精算する。」が正です。 基準値以上の使用分は事業者負担、基準値を下回った場合に区が支払うのは使用分のみです。
19	事業スケジュールについて	実施方針	13	今回の改定で「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」に関する記載が削除となりましたが、本業務については本事業から削除された理解でよろしいでしょうか？	お見込みのとおりです。上用賀四丁目広場の管理・運営業務については、今年度までと同様に区が直営で委託します。

上用賀公園拡張事業 実施方針に関する個別対話の内容

No.	議題	資料名	項	確認したい内容	回答
20	施設の引き渡しを早めることについて	実施方針	13	『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』の主旨について	地域住民等になるべく早く供用することが主旨です。 もともと、区としても品質・安全の確保が第一であると認識しているため、引き渡し日を早めることを評価する考えはありません。
21	事業スケジュールについて	実施方針	13	施工範囲等の工夫により、上用賀四丁目広場を長期間解放するという点について、全体の工程や施工方法によって最大限工夫するとして、可能な限りの期間とは、どの程度の期間が望ましいなど想定があるか。	地域住民等になるべく早く供用することが趣旨のため、具体的な期間の想定はありません。 もともと、区としても工事品質・安全の確保が第一であると認識しています。 また、提案限度額も引き渡しを早めることを前提にした設定は行わない予定です。
22	開園準備期間について	実施方針	13	事業概算の費用はこれから公表されるか。 また、既存の上用賀公園についての維持管理運営開始はいつからか (先行共用部開放から、全体開放から)	事業概算費用は公募時に公表いたしますが、内訳の細目は現在区ホームページに公表しているものと同程度とする想定です。 既開園区域の上用賀公園は拡張計画地開園後も区が直営で維持管理を行うため、本事業に含めません。
23	評価方法について	実施方針	14	定量評価として評価項目の明示は御座いますか。	募集要項公表の際に、評価項目、配点も含めて優先交渉者選定基準もあわせて公表します。
24	契約関連スケジュール等	実施方針	15	債務負担行為の設定時期及び設計業務委託契約・工事請負契約・監理業務委託契約のスケジュールについて	債務負担の設定時期は令和8年第1回定例会に令和8年度当初予算として提出することを予定しています。工事請負契約(設計、監理含む。)の締結時期は令和8年12月と想定していますが、適切な契約形態を検討してまいります。
25	維持管理・運営業務委託契約について	実施方針	20	本区との契約について、維持管理・運営企業グループと締結とございますが、設計・建設企業グループが統括管理業務の一部(例えば初期投資期間の統括管理業務)を貴区から受託したい場合は、維持管理・運営企業グループに入る必要があるとの理解でよろしいでしょうか？	維持管理・運営企業から再委託を受けることによっても可能です。
26	設計・建設JV	実施方針	21	JV組成の方法について	甲型JVに限定しないことを予定しています。

上用賀公園拡張事業 実施方針に関する個別対話の内容

No.	議題	資料名	項	確認したい内容	回答
27	統括管理業務について	実施方針	21	統括管理業務とプロジェクトマネジメント業務の認識について	<p>運営業務を実施する者の参加資格要件は原案どおりとします。</p> <p>なお、運営業務を複数の運営企業で実施することも可能であり、統括管理業務を、施設供用後の運営を担う企業以外が履行することを除外するものではありません。</p>
28	アリーナの定義	実施方針	21	各業務で求められているアリーナ実績のアリーナの定義とは何か	バスケットボールコート一面以上の面積を有する屋内競技場です。観客席の有無は問いません。
29	資格要件(設計監理業務)	実施方針	22	本区の競争入札参加資格と記載がありますが、業務内容は問わないという理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
30	設計業者の入札参加資格要件について	実施方針	22	設計業務を行う者の参加資格要件について、小規模な公園の全面改修は認められる一方で、大規模な公園の部分改修は認められないことになり不適切と考えます。一定以上の面積であれば部分改修も可とする等要件を見直していただきたいです。	適切な参加資格要件を検討してまいります。
31	資格要件(建設業務)	実施方針	22	4,000㎡のアリーナの実績として、官庁発注の建築工事部分の実績はJVとしての実績を有することで問題ないか。また、一括発注としての案件に限定せずとも問題ないか	JVとしての実績、一括発注以外の実績も認めます。
32	設計・建設JVの代表	実施方針	23	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(当該JVのうち最も出資比率が大きい者。以下同じ。)となる者が11)の要件を満たすこと。 と記載があるが、建設工事のJV比率が最も高い会社が代表構成員となるのか？	<p>JVの形態が甲型JVとなる場合については、お見込みのとおりです。</p> <p>なお、乙型JVも可とすることを想定しており、乙型JVの場合、分担額が最も多い企業が代表企業になることを想定しています。</p>

上用賀公園拡張事業 実施方針に関する個別対話の内容

No.	議題	資料名	項	確認したい内容	回答
33	代表企業について	実施方針	26	代表企業を事業期間中に変更することを想定して応募する場合、応募時に代表企業名を当初代表企業と変更予定先の代表企業の二社の連名にすることの可否について	責任の所在が不明確となるため不可です。当初の代表企業において応募し、事業期間中に変更を予定していることを提案書中で示してください。
34	採点方法について	実施方針	26	PFI事業者選定に関し、審査の方法や採点方法をご教示いただけますでしょうか。	価格点と比較して提案点を重視する想定です。審査は上用賀公園拡張事業事業者選定委員会が行う予定です。 詳細な優先交渉者選定基準は募集要項とあわせて公表します。
35	建物用途について	実施方針	30	建築基準法上の用途および消防法上の防火対象物の用途は、「観覧場」に該当すると考えてよろしいでしょうか。事前の協議内容があればご教示ください。	建築基準法上の用途は観覧場と判断しています。消防法に関しては所轄消防署にご確認ください。
36	債務負担行為について	実施方針	33	債務負担行為の設定は2025年10月の募集要項公表後となるのでしょうか。想定されている債務負担行為の設定時期についてご教示ください。	債務負担の設定時期は令和8年第1回定例会に令和8年度当初予算案として提出することを予定しています。
37	リスク分担における確認	実施方針	34	スライドの指標と実勢価格の乖離が大きい場合の措置について	現段階では指数による改定のみを想定しています。指数以外による改定について、検討いたします。
38	物価変動	実施方針	35	維持管理運営期間までとは「入札公告日～施設の竣工・引き渡しの日」という認識でよろしいでしょうか？	お見込みのとおりです。
39	サービス対価の改定方法について	実施方針	35	物価変動に伴うサービス対価の改定方法について	現段階では指数による改定のみを想定しています。指数以外による改定について、検討いたします。
40	施設整備費について①	実施方針		公園整備費のうち見込まれている、既存樹伐採や擁壁の撤去等に係る準備工事費と盛土・掘削・残土処分・擁壁等に係る造成工事費についてどの程度の割合で費用が想定されているか。	現状公表している以上の内訳は公表対象外です。
41	施設整備費について②	実施方針		公園整備費1,241百万円の内訳や項目について知りたい。 造成工事、設備工事、施設工事などそれぞれのどのような項目が見込まれているのか。	現状公表している以上の内訳は公表対象外です。

上用賀公園拡張事業 実施方針に関する個別対話の内容

No.	議題	資料名	項	確認したい内容	回答
42	公園の維持管理・運営費について	実施方針		<ul style="list-style-type: none"> ・運営費(公園)について公園職員の常駐時間はどのように見込んで積算されているか。 ・維持管理費(公園)の36百万について直営の人員費で見ているのか、業者委託管理での想定なのか。 	<p>区ホームページに公表している維持管理費(公園)は類似施設の指定管理料から算出した参考値になります。</p> <p>公園職員は開園時間中は常駐していただくことを想定しています。</p>
43	公園整備費が161億から240億に変更になった理由	実施方針		公園整備費の算定根拠をご教授ください。	<p>公園全体の整備費のうち、体育館建設費については、他自治体の類似構造の体育館から平米単価を算出する等の方法により算出していますが、直近の事例に基づき算定することで施設整備の総額として240億円程度となることも想定しています。</p>
44	建設工事の予算枠	実施方針	26	先日アンケートでいただいた240億の根拠をご説明ください。	<p>体育館建設費を算定する際に、類似施設の平米単価を用いています。参照する類似施設を直近の他自治体での事例に改めたことにより、体育館建設費が大幅に増額になりました。</p>