

# 上用賀公園拡張事業

## 募集要項

令和 7 年 10 月

令和 7 年 11 月 改訂

世田谷区



## 目 次

1. 募集要項等の位置付け .....	1
2. 事業の目的及び内容 .....	2
2.1 事業の概要 .....	2
2.1.1 事業名称 .....	2
2.1.2 事業の対象となる施設等 .....	2
2.1.3 公共施設の管理者の名称 .....	3
2.1.4 本事業の目的 .....	3
2.1.5 本事業の取組方針 .....	4
2.1.6 事業方式 .....	5
2.1.7 事業期間 .....	6
2.1.8 事業期間終了時の措置 .....	6
2.1.9 本事業の対象範囲 .....	7
2.1.10 自主事業について .....	8
2.1.11 提案施設について .....	8
2.1.12 民間収益施設（付帯事業）について .....	8
2.1.13 設計説明会等の開催 .....	9
2.1.14 施設の利用形態の考え方 .....	9
2.2 事業者の収入等 .....	11
2.2.1 本区からのサービス対価 .....	11
2.2.2 利用者から得る収入 .....	11
2.2.3 利用料金収入及び独立採算事業による収入の還元 .....	12
2.2.4 使用料等の負担 .....	12
2.2.5 光熱水費の負担 .....	12
2.2.6 減免措置 .....	13
2.2.7 費用負担に関する基本的な考え方 .....	14
2.2.8 民間収益施設（付帯事業）に係る許可条件 .....	14
2.3 事業スケジュール（予定） .....	16
2.4 遵守すべき法令等 .....	18
2.5 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 .....	18
2.5.1 提供されるサービスの水準 .....	18
2.5.2 モニタリングの実施 .....	18
2.5.3 モニタリングの時期 .....	18

2.5.4 モニタリングの方法 .....	18
2.5.5 モニタリングの結果 .....	18
3. 応募者の備えるべき要件等 .....	19
3.1 募集及び選定方法 .....	19
3.2 応募者の備えるべき参加資格要件 .....	19
3.2.1 応募者の構成等 .....	19
3.2.2 業務実施企業の参加資格要件 .....	19
3.3 応募者の制限 .....	22
3.4 SPC の設立等 .....	23
3.5 参加資格要件の確認基準日 .....	23
3.6 応募者の変更 .....	23
4. 事業者募集等のスケジュール .....	24
5. 募集手続等 .....	25
5.1 担当窓口 .....	25
5.2 募集に関する手続き .....	25
5.2.1 募集要項等に関する事業者説明会及び現地見学会の開催 .....	25
5.2.2 募集要項等に関する第1回質問の受付及び回答 .....	26
5.2.3 募集要項等に関する第1回個別対話の実施 .....	26
5.2.4 参加表明書及び資格審査書類の受付 .....	27
5.2.5 資格審査結果の通知 .....	27
5.2.6 募集要項等に関する第2回質問の受付及び回答 .....	27
5.2.7 募集要項等に関する第2回個別対話の実施 .....	28
5.2.8 提案審査に係る書類の受付 .....	28
5.2.9 プрезンテーション及びヒアリングの実施 .....	29
5.3 応募に関する留意事項 .....	29
5.3.1 募集要項等の承諾 .....	29
5.3.2 費用負担 .....	29
5.3.3 契約手続きにおいて使用する言語、通貨単位及び時刻 .....	29
5.3.4 著作権 .....	29
5.3.5 特許権等 .....	29
5.3.6 提出書類の取扱い .....	29

5.3.7 本区からの提示資料の取扱い .....	30
5.3.8 応募無効に関する事項 .....	30
5.3.9 必要事項の通知 .....	30
5.4 提案限度額 .....	30
5.5 審査及び選定に関する事項 .....	32
5.5.1 選定委員会の設置 .....	32
5.5.2 審査方法 .....	32
5.5.3 提案等の審査 .....	32
5.5.4 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 .....	33
5.5.5 優先交渉権者を決定しない場合 .....	33
6. 提案に関する条件 .....	33
6.1 業務の委託 .....	33
6.2 資金計画・事業収支計画に関する条件 .....	33
6.3 本区の費用負担 .....	33
6.4 土地の使用 .....	33
6.5 本区と事業者の責任分担 .....	34
6.5.1 基本的考え方 .....	34
6.5.2 予想されるリスクと責任分担 .....	34
6.5.3 財務書類の提出 .....	34
7. 契約に関する条件 .....	34
7.1 契約手続 .....	34
7.1.1 契約の条件 .....	34
7.2 契約の枠組み .....	35
7.2.1 契約の概要 .....	35
7.2.2 事業期間及び契約等の締結時期 .....	36
7.3 契約金額 .....	37
7.4 事業者の加入すべき保険 .....	37
7.5 契約保証金 .....	37
7.6 事業者の契約上の地位 .....	37
7.7 SPC を設立する場合 .....	37

7.8 特定事業契約書の作成費用 .....	37
8. 提出書類 .....	37
9. 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 .....	37
別紙 1 サービス対価の支払い及び改定方法	
別紙 2 リスク分担表	
別紙 3 事業者の加入すべき保険	
様式 1 「募集要項等に関する事業者説明会等申込書」	
様式 2 「募集要項等に関する第 1 回質問書」	
様式 3 「募集要項等に関する第 1 回個別対話参加申込書及び個別対話の議題」	
様式 4 「募集要項等に関する第 2 回質問書」	
様式 5 「募集要項等に関する第 2 回個別対話参加申込書及び個別対話の議題」	

## 1. 募集要項等の位置付け

この「上用賀公園拡張事業 募集要項」（以下「募集要項」という。）は、世田谷区（以下「本区」という。）が、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、令和 7 年 8 月 6 日に特定事業として選定した上用賀公園拡張事業（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、民間事業者（以下「事業者」という。）を公募型プロポーザルにより募集及び選定するため、本事業への応募者を対象に公表するものである。

募集要項と合わせて公表する次の資料は、募集要項と一体のもの（以下「募集要項等」という。）とする。

- ・ 要求水準書（添付資料及び閲覧資料を含む。）
- ・ 優先交渉権者選定基準
- ・ 様式集及び作成要領
- ・ 基本協定書（案）
- ・ 基本契約書（案）
- ・ 設計業務委託契約書（案）
- ・ 建設工事請負契約書（案）
- ・ 工事監理業務委託契約書（案）
- ・ 統括管理業務委託契約書（案）
- ・ 指定管理に係る基本協定書（案）
- ・ 指定管理に係る年度協定書（案）
- ・ 付帯事業の実施に係る協定書（案）
- ・ モニタリング基本計画

なお、本事業の基本的な考え方は、実施方針等（令和 7 年 5 月 27 日公表、令和 7 年 8 月 29 日最終改訂）と同様であるが、本事業の条件等は、実施方針等に関する質問・意見の回答及び個別対話の結果を反映している。募集要項等、実施方針等及び実施方針等に関する質問・意見・個別対話の回答に相違のある場合は、募集要項等の内容を優先するものとする。また、募集要項等に記載がない事項については、募集要項等に関する質問・個別対話の回答によるものとする。

## 2. 事業の目的及び内容

### 2.1 事業の概要

#### 2.1.1 事業名称

上用賀公園拡張事業

#### 2.1.2 事業の対象となる施設等

本事業で対象とする施設（以下「本施設」という。）は、次に掲げるものとする。

- 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）

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。

表 2-1 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。）、観覧席・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）		事業者の提案による	

### 2.1.3 公共施設の管理者の名称

世田谷区長 保坂 展人

### 2.1.4 本事業の目的

本区は、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、PFI 法に準じて、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。

## 2.1.5 本事業の取組方針

### (1) 基本方針（基本構想より）

#### ①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の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

#### ③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

### (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

## 2.1.6 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事業者と締結する本事業に係る契約（基本契約、設計業務委託契約、建設工事請負契約、工事監理業務委託契約、統括管理業務委託契約、指定管理に係る協定（基本協定及び年度協定により構成される。以下同じ。）及び付帯事業の実施に係る協定を指すものとし、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・運営業務を遂行する 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。

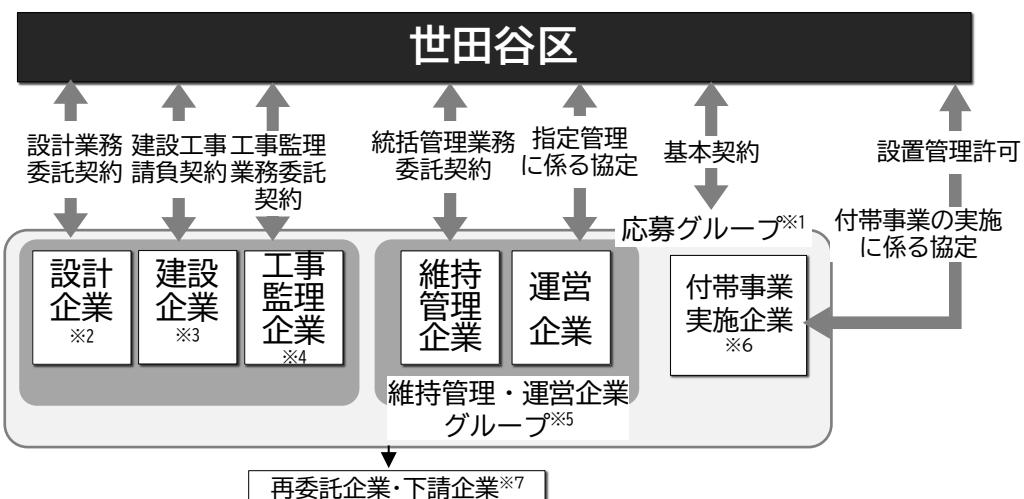


図 2-1 応募グループと契約形態の関係（SPC を設立しない場合のイメージ）

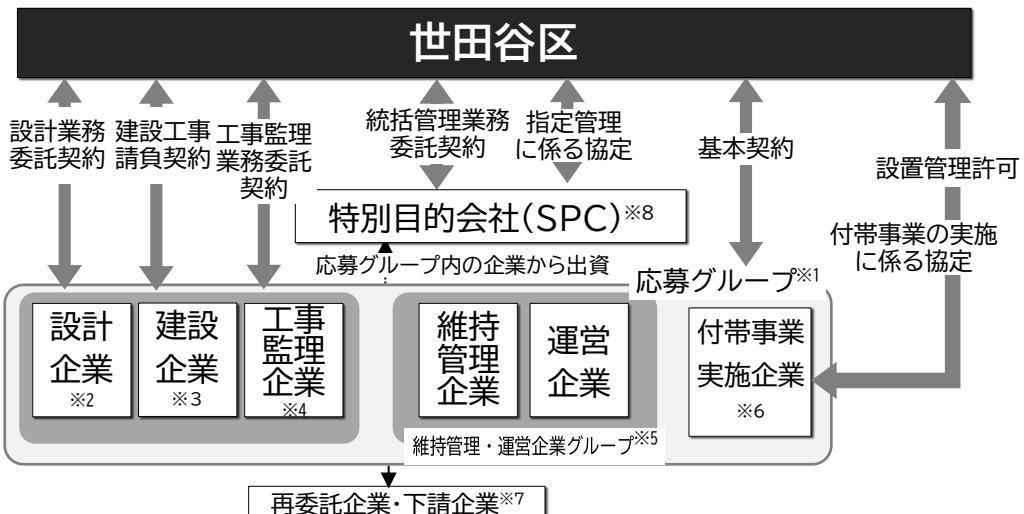


図 2-2 応募グループと契約形態の関係（SPC を設立する場合のイメージ）

※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、運営企業及び付帯事業実施企業（実施する場合））で構成する応募グループ

- ※2 設計企業：本事業において本区と設計業務委託契約を締結し、設計業務を遂行する設計企業、又はそれらにより組成される設計共同企業体（以下「設計 JV」という。）
- ※3 建設企業：本事業において本区と建設工事請負契約を締結し、建設業務を遂行する建設企業、又はそれらにより組成される建設共同企業体（以下「建設 JV」という。）
- ※4 工事監理企業：本事業において本区と工事監理業務委託契約を締結し、工事監理業務を遂行する工事監理企業、又はそれらにより組成される工事監理共同企業体（以下「工事監理 JV」という。）
- ※5 維持管理・運営企業グループ：本事業において本区と統括管理業務委託契約及び指定管理に係る協定を締結し、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。）。なお、統括管理業務委託契約については維持管理・運営企業グループ内の一部の企業との契約も可とする。
- ※6 付帯事業実施企業：本事業において本区と付帯事業の実施に係る協定を締結し、民間収益施設（付帯事業）の整備・運営を実施する企業
- ※7 再委託企業・下請企業：本区又は SPC（※8 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
- ※8 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 と統括管理業務委託契約及び指定管理に係る協定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。

### 2.1.7 事業期間

本事業の事業期間は、基本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。

### 2.1.8 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。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、事業者で取扱いを協議する場合がある。

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、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、特定事業契約に関する各契約書及び各協定書（以下「特定事業契約書」という。）において示す。）。

## 2.1.9 本事業の対象範囲

本事業の対象範囲は、次のとおりとする。

### (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

#### 2.1.10 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が、自主事業のリスクは事業者が負担するものとし、本事業の収支に影響を与えないものとすること。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、運営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。

#### 2.1.11 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と協議（5.2.3 (5) 参加申込 参照）の上、同意を得るものとする。

#### 2.1.12 民間収益施設（付帯事業）について

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が、付帯事業のリスクは事業者が負担するものとし、本事業の収支に影響を与えないものとすること。

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と協議（5.2.3 (5) 参加申込 参照）の上、同意を得るものとする。

### 2.1.13 設計説明会等の開催

事業者は、設計業務期間中（基本設計開始時・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（以下「要求水準書」という。）に示す。

### 2.1.14 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 2-2 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 2-3 に、予約受付の優先順位を表 2-4 に示す。

なお、令和 13 年度以降を予定している世田谷区立大蔵運動公園・大蔵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している。

表 2-2 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 2-3 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	
公用利用※2	○※3	○	—	—	○	○	—	○
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：駐車場を含め体育館及び公園全域を、一定期間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）。

※3：財団が主催、本区が共催等する事業による利用を含む。

表 2-4 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	—	—	—	○

## 2.2 事業者の収入等

### 2.2.1 本区からのサービス対価

本区からのサービス対価は、次のとおりとする。

#### (1) 設計業務の対価

本区は、本施設（民間収益施設を除く。）の設計業務に係るサービス対価について、設計業務委託契約書に定める額を支払う。

#### (2) 建設業務の対価

本区は、本施設（民間収益施設を除く。）の建設業務に係るサービス対価について、建設工事請負契約書に定める額を支払う。

#### (3) 工事監理業務の対価

本区は、本施設（民間収益施設を除く。）の工事監理業務に係るサービス対価について、工事監理業務委託契約書に定める額を支払う。

#### (4) 維持管理・運営業務の対価

本施設（民間収益施設を除く。）の維持管理・運営業務に係るサービス対価について、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・運営業務費相当額）で、統括管理業務委託契約書及び指定管理に係る協定書に定める額を、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、当該部分に係るサービス対価を事業期間終了時までの間、定期的に支払う。

### 2.2.2 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）に係る売上げ等は、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、世田谷区立上用賀公園運動場条例（令和7年9月30日世田谷区条例第97号）の規定の範囲内で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（民間収益施設を除く。）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げ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げ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）による売上げを収入とすることができる。

### 2.2.3 利用料金収入及び独立採算事業による収入の還元

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。

### 2.2.4 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（世田谷区立上用賀公園運動場条例に基づく利用料金及び使用料並びに世田谷区立公園条例（昭和 33 年 4 月 11 日条例第 4 号）に基づく使用料及び占用料を含む。）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立公園条例に基づいて設定する。

### 2.2.5 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。なお、事業期間中に急激な気候変動等が発生するなど光熱水量が著しく上昇せざるを得ない事情が発生した場合には、当該基準値について本区と事業者で協議することとする。

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。

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。

## 2.2.6 減免措置

次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。

### (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）。

## 2.2.7 費用負担に関する基本的な考え方

本事業における設計・建設・工事監理業務に係るサービス対価、維持管理・運営費業務に係るサービス対価、独立採算事業による運営収入及び使用料の対象は、次のとおりとする。

表 2-5 本事業におけるサービス対価・運営収入の対象

区分		施設整備	維持管理	運営	光熱水費	運営収入 ※1	使用料 ※2
本施設	スポーツ機能	●	●	●	-	有※3 (利用料金 収入)	-
	広場・緑地機能 防災機能	●	●	●	-	-	-
民間収益施設 (付帯事業) ※4	○	○	○	○	○	有 (付帯事業 の売上げ)	有
自主事業	-	-	-	-	-	有 (自主事業 の売上げ)	有※5
提案施設	●	●	●	-	-	有 (提案施設 の売上げ)	-

● : サービス対価に含まれるもの (本区の負担)

○ : 独立採算事業 (事業者の負担)

※1 事業者が利用者から徴収する。

※2 事業者が本区へ支払う。

※3 アリーナの利用料金は除く (本区の収入とする。)。

※4 体育館内に設置する場合は、躯体の費用はサービス対価に含む。

※5 本区が目的内利用と認める場合を除く。

## 2.2.8 民間収益施設（付帯事業）に係る許可条件

事業者は、民間収益施設（付帯事業）の整備・維持管理・運営にあたり、本区に対し、使用料を支払うものとする。民間収益施設に係る許可条件については、次のとおりとする。

### (1) 形態

設置管理許可（都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）第 5 条第 1 項）によるものとする。

ただし、民間収益施設の着工時から民間収益施設を設置する区域が都市公園として供用される日までの期間は、行政財産の使用許可（地方自治法第 238 条の 4 第 7 項）によるものとし、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）に基づく使用料は免除とする。

## (2) 許可期間

設置管理許可は、民間収益施設を設置する区域が都市公園として供用される日から 5 年とする（更新は可能とするが、最長は事業期間終了日までとする。）。

行政財産の使用許可は、民間収益施設の着工時から 1 年とする（更新は可能とする。）。

## (3) 使用料

世田谷区立公園条例に基づき次のとおりとする。

表 2-6 世田谷区立公園条例に基づく使用料（参考）

民間収益施設	実施方法	参考金額※1※2	算定根拠	算定の基準とした規模等※3
体育館内的一部を活用した民間収益施設（付帯事業）	都市公園法第 5 条第 1 項に基づく設置管理許可	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1,014,000 円/月</li> <li>・ 世田谷区行政財産使用料条例施行規則に準じた減額：5 割</li> </ul> <p>計 507,000 円/月</p>	世田谷区立公園条例及び世田谷区立公園条例施行規則に基づき算定	<p>使用面積：80 m<sup>2</sup></p> <p>建築面積：4,100 m<sup>2</sup></p> <p>体育館延床面積：13,300 m<sup>2</sup></p> <p>建設費用：26,000 百万円</p>
体育館外の用地の一部を活用した民間収益施設（付帯事業）		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 184,000 円/月</li> <li>・ 世田谷区行政財産使用料条例施行規則に準じた減額：5 割</li> </ul> <p>計 92,000 円/月</p>		<p>使用面積：100 m<sup>2</sup></p> <p>敷地面積：31,000.0 m<sup>2</sup></p>

※1 算定根拠とする世田谷区立公園条例及び世田谷区立公園条例施行規則（昭和 33 年 10 月 16 日規則第 9 号）は、提案内容に応じて改正することを予定しており、金額については世田谷区行政財産使用料条例に基づくものと同程度にすることを想定している。

※2 算定基準日や提案に基づく施設の規模等によって異なり、令和 7 年 10 月 1 日時点での参考金額である。

※3 提案に基づく施設の規模等によって異なる。

## 2.3 事業スケジュール（予定）

事業者は、次に示す本施設全体の維持管理・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、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。

表 2-7 事業スケジュール（予定）

基本協定締結	令和 8 年 10 月頃	
基本契約、設計業務委託契約、統括管理業務委託契約、付帯事業の実施に係る協定締結	令和 8 年 12 月頃	
事業期間	基本契約締結日～令和 33 年 3 月 31 日	
設計期間	設計業務委託契約締結日～設計業務完了日まで（事業者の提案による）	
建設期間※5	建設工事請負契約締結日～令和 14 年 2 月 29 日	
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※4	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、統括管理業務は統括管理業務委託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。

※4 民間収益施設の維持管理・運営業務の開始日については、事業者の提案によるものとする。

※5 工事に早期に着手し、施工計画の効率化や公園一部先行供用の円滑な実現を図るため、準備工事や先行供用部に係る工事（以下「準備工事等」という。）を先行的に別途契約する提案を可とする。準備工事等に含める内容は先行的に着手する必要がある工種に限るとともに、別途契約する件数や区分は設計業務や建設業務の工程上、合理的な範囲内とし、区と協議の上決定するものとする。また、建築物等（工作物を含む。）にあたっては、建築主事等（指定確認検査機関を含む。）に通知し、確認済証の交付後の着工とする。なお、予定価格が 1 億

8千万円以上 の場合はそれぞれの契約について区議会の議決を条件に締結することとなるため、資料18「特定事業契約の締結スケジュール」の「建設工事請負契約の締結に係る留意事項」を参照のこと。また、設計業務においては、準備工事等に係る内容及び工事区分を明確にし、実施設計図書をそれぞれ先行して納品して、区の検査を受けるものとする。

## 2.4 遵守すべき法令等

本事業の実施にあたっては、PFI 法及び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 27 年一部改正。）並びに地方自治法のほか、本事業の実施にあたり必要とされる関連法令（当該法律の施行令及び施行規則等の政令、省令等を含む。）を遵守するとともに、関連する要綱・基準（最新版）についても、適宜参照すること。なお、要求水準書の添付資料に記載のない法令等についても、必要により適宜参照すること。

## 2.5 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

### 2.5.1 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。なお、本区による維持管理・運営業務のモニタリングの詳細等については、モニタリング基本計画を参照すること。

### 2.5.2 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及び事業者提案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。

### 2.5.3 モニタリングの時期

本区が行うモニタリングは、設計時、工事施工時、工事完成時、維持管理・運営時、付帯事業実施時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当たっては、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。

### 2.5.4 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。

### 2.5.5 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及び事業者提案を一定限度下回る場合には、サービス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。

### 3. 応募者の備えるべき要件等

#### 3.1 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ところから、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。

#### 3.2 応募者の備えるべき参加資格要件

##### 3.2.1 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。

###### (2) SPCを設立しない場合

- a 応募グループのうち、代表企業以外の企業を構成企業という。
- b 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。

###### (3) SPCを設立する場合

代表企業は必ずSPCに出資し、応募グループ中最大の出資割合を負担するものとする。なお、応募グループのうち、SPCに出資する企業（代表企業を除く。）を構成企業といい、SPCに出資しない企業を協力企業という。

- a 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。
- b 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 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。

##### 3.2.2 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又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とする。

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、親会社と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、次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、全ての企業が次に示す a の要件を満たし、少なくとも 1 者が b、c 及び d の要件を満たし、かつ少なくとも 1 者が e の要件を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 建築士法（昭和 25 年法律第 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。
- 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、アリーナ（バスケットボールコート一面以上の面積）を有する、延べ床面積 4,000 m<sup>2</sup> 以上の屋内体育施設の実施設計（新築に限る。）の受託実績（PFI 事業等での SPC からの受託も含む。）を有する者であること。
- e 平成 27 年度以降に完了した、都市公園法第 2 条に規定される都市公園の実施設計（新設又は全面改修に係る実施設計に限る。）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。

※「新設」には、既存の都市公園の拡張整備による一部区域の新設を含む。

※「全面改修」には、都市公園内的一部区域における全面改修を含む。ただし、造成工、電気及び排水の設備工、植栽工並びに休養施設又は遊戯施設等の施設整備工を含む改修に限り、舗装のみや一部施設のみの更新を除く。

#### **(2) 建設業務を行う者**

建設業務を実施する者は、次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 年度以降に完了した、官公庁が発注した、アリーナ（バスケットボールコート一面以上の面積）を有する、延べ床面積 4,000 m<sup>2</sup> 以上の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

甲型 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。）、乙型 JV を組成する場合は建築工事を担う者が、1)の要件を満たすこと。その他の者は次のいずれかを満たすこと。

- 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」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

甲型 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。）、乙型 JV を組成する場合は建築工事を担う者が、1)の要件を満たし、その他の者うち 1 者が 2)の要件を満たすこと。その他の者は次のいずれかを満たすこと。

- 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」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、次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、次に示す 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、アリーナ（バスケットボールコート一面以上の面積）を有する、延べ床面積 4,000 m<sup>2</sup> 以上の屋内体育施設の工事監理（新築に限る。）の受託実績（PFI 事業等での SPC からの受託も含む。）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、次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、次に示す 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（バスケットボールコート一面以上の面積）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、次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、次に示す 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（バスケットボールコート一面以上の面積）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。

### 3.3 応募者の制限

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 世經理第 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 月世經理発第 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）又は建築土法の規定に従い、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リ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
  - ・ 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
  - ・ 鈴木法律事務所
  - ・ 永井公認会計士事務所
- g 5.5.1 に記載の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

### 3.4 SPC の設立等

応募者は、本事業の事業者に選定され、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。

### 3.5 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（実施する場合）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。

### 3.6 応募者の変更

代表企業の変更は原則として認めないが、建設期間の終了時等合理的な理由があると本区が判断した場合には、変更を可能とする。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（実施する場合）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。ただし、参加表明書の提出後、基本契約締結日までの間は、やむを得ない事情により応募者の構成を変更又は追加する必要が生じた場合を除き、これを認めない。

代表企業、設計企業、建設企業、工事監理企業、維持管理企業、運営企業及び付帯事業実施企業（実施する場合）のいずれの追加及び変更であっても、あらかじめ書面により本区へ申請し、承諾を得ること。

#### 4. 事業者募集等のスケジュール

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	内 容
令和 7 年 10 月 8 日	募集要項等の公表
10 月 21 日	募集要項等に関する事業者説明会及び現地見学会の開催
10 月 24 日	募集要項等に関する第 1 回質問受付締切
10 月 24 日	募集要項等に関する第 1 回個別対話受付締切
11 月 4～7 日	募集要項等に関する第 1 回個別対話の実施
11 月 28 日	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 10 日	参加表明書及び資格審査書類の受付締切
令和 8 年 1 月 14 日	募集要項等に関する第 2 回質問受付締切
1 月 14 日	募集要項等に関する第 2 回個別対話受付締切
2 月 2～6 日	募集要項等に関する第 2 回個別対話の実施
2 月 27 日	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 29 日	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 月下旬	指定管理に係る仮協定の締結
12 月下旬	基本契約、設計業務委託契約、統括管理業務委託契約、付帯事業の実施に係る協定の締結

## 5. 募集手続等

### 5.1 担当窓口

募集手続きについての本区の担当窓口を次のとおり定める。

また、各手続き、連絡先、提出先等は、特に指定のない限り下記を窓口とする。

世田谷区 スポーツ推進部 抱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

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

### 5.2 募集に関する手続き

#### 5.2.1 募集要項等に関する事業者説明会及び現地見学会の開催

募集要項等に関する事業者説明会及び現地見学会を、次のとおり開催する。

##### (1) 開催日

事業者説明会：令和7年10月21日（火）14時から15時

※現地見学会は事業者説明会終了後

##### (2) 開催場所

砧区民会館（成城ホール）（世田谷区成城6丁目2番1号）及び拡張計画地

##### (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」という。）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

募集要項等の公表の日から令和7年10月15日（水）

##### (5) 参加申込

「募集要項等に関する事業者説明会等申込書」（様式1）に必要事項を記載の上、次のフォームより提出すること。

[上用賀公園拡張事業 募集要項等に関する事業者説明会及び現地見学会の申込み](#)

##### (6) その他

本事業で整備する大規模備蓄倉庫の関連施設として本区の既存広域用防災倉庫（野毛広域用防災倉庫（野毛1丁目25番）に限る。）の見学を希望する応募予定者は、令和7年10月15日（水）までに5.1 担当窓口に連絡すること（見学日時等は別途調整）。

## 5.2.2 募集要項等に関する第1回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

募集要項等の公表の日から令和7年10月24日（金）

### (2) 受付方法

「募集要項等に関する第1回質問書」（様式2）に必要事項を記載の上、次のフォームより提出すること。

[上用賀公園拡張事業 募集要項等に関する第1回質問の受付](#)

### (3) 回答公表

提出された質問への回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該質問者の権利、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11月28日（金）までに本区ホームページにおいて公表する。

## 5.2.3 募集要項等に関する第1回個別対話の実施

募集要項等に関する第1回個別対話を次のとおり実施する。開催場所と日時の確定等については、日時を調整後、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11月4日（火）から令和7年11月7日（金）

### (2) 開催場所

二子玉川分庁舎（世田谷区玉川1丁目20番1号）

### (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

募集要項等の公表の日から令和7年10月24日（金）

### (5) 参加申込

「募集要項等に関する第1回個別対話参加申込書及び個別対話の議題」（様式3）に必要事項を記載の上、次のフォームより提出すること。

なお、次の事項について提案がある場合は、その提案内容を個別対話の議題とすること。提案内容が本事業において認められるか否かは、応募予定者に対して書面にて個別に連絡する。

- 提案施設及び民間収益施設
- 特定事業契約の契約金額の改定に用いる物価指数

## 上用賀公園拡張事業 募集要項等に関する第1回個別対話の参加申込み

### (6) 結果公表

提出された議題に関する対話の結果は、対話参加者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該対話参加者の権利、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11月28日（金）までに本区ホームページにおいて公表する。

#### 5.2.4 参加表明書及び資格審査書類の受付

参加表明書及び資格審査書類は、次のとおり受け付ける。

##### (1) 受付期間

令和7年12月1日（月）から令和7年12月10日（水）

##### (2) 提出方法

5.1 担当窓口へ郵送（簡易書留に限る。）又は持参すること。

##### (3) 提出書類

参加表明書、資格審査に関する提出書類を提出すること。

#### 5.2.5 資格審査結果の通知

資格審査結果は、応募予定者の代表企業に対して、令和7年12月24日（水）までに書面により通知する。なお、参加資格を有する者（以下「応募者」という。）に受付番号（記号）を通知する。

#### 5.2.6 募集要項等に関する第2回質問の受付及び回答

##### (1) 受付期間

資格審査結果通知の日から令和8年1月14日（水）

##### (2) 受付方法

「募集要項等に関する第2回質問書」（様式4）に必要事項を記載の上、次のフォームより提出すること。

## 上用賀公園拡張事業 募集要項等に関する第2回質問の受付

##### (3) 回答公表

提出された質問回答は、応募者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該応募者の権利、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8年2月27日（金）までに本区ホームページにおいて公表する。

### 5.2.7 募集要項等に関する第2回個別対話の実施

募集要項等に関する第2回個別対話を次のとおり実施する。開催場所と日時の確定等については、日時を調整後、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8年2月2日（月）から令和8年2月6日（金）

#### (2) 開催場所

二子玉川分庁舎（世田谷区玉川1丁目20番1号）

#### (3) 参加資格

応募者とし、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8年1月7日（水）から令和8年1月14日（水）

#### (5) 参加申込

「募集要項等に関する第2回個別対話参加申込書及び個別対話の議題」（様式5）に必要事項を記載の上、次のフォームより提出すること。

なお、次の事項について提案がある場合は、その提案内容を個別対話の議題とすること。

- ・準備工事等の別途契約

[上用賀公園拡張事業 募集要項等に関する第2回個別対話の参加申込み](#)

#### (6) 回答公表

提出された議題に関する対話の回答は、対話参加者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該対話参加者の権利、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8年2月27日（金）までに本区ホームページにおいて公表する。

### 5.2.8 提案審査に係る書類の受付

応募者は、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提出すること。

なお、提案を辞退する者は、「応募辞退届」（様式集「様式3-1」）を、令和8年5月29日（金）までに5.1 担当窓口へ郵送（簡易書留に限る。）又は持参により提出すること。以降の辞退は認めないものとする。

#### (1) 受付期間

資格審査結果通知日から令和8年5月29日（金）

## (2) 提出方法

次のとおり提出書類を電子データ及び紙方式で提出すること。電子データのファイル形式等及び紙方式の提出部数や体裁等については、様式集及び作成要領を参照すること。

- ・ 上用賀公園拡張事業 提案審査に係る書類の受付 (電子データによる提出)
- ・ 5.1 担当窓口へ郵送 (簡易書留に限る。) 又は持参 (紙方式による提出)

## (3) 提出書類

提案審査に関する提出書類

### 5.2.9 プレゼンテーション及びヒアリングの実施

本区は、応募者に対し、令和8年9月上旬に提案書の内容に関するヒアリング等を実施する。詳細については、代表企業に別途連絡する。

## 5.3 応募に関する留意事項

### 5.3.1 募集要項等の承諾

応募者は、提案審査に係る書類の提出をもって、募集要項等の記載内容を承諾したものとみなす。

### 5.3.2 費用負担

応募に伴う費用は、全て応募者の負担とする。

### 5.3.3 契約手続きにおいて使用する言語、通貨単位及び時刻

本事業において使用する言語は日本語、単位は計量法(平成4年法律第51号)に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

### 5.3.4 著作権

提案書の著作権は、応募者に帰属する。また本事業において公表等が必要と認めるときは、本区は応募者の提案書の全部又は一部を使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使用しないものとする。

### 5.3.5 特許権等

提案書の中で特許権、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権利の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理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。

### 5.3.6 提出書類の取扱い

提出された書類については、変更できないものとする。なお、書類は返却しない。

### 5.3.7 本区からの提示資料の取扱い

本区が提示する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することはできず、本区の許可なく公表、転載及び引用することはできない。

### 5.3.8 応募無効に関する事項

次のいずれかに該当する提案は、失格又は無効とする。

- ① 参加表明書、資格審査に関する提出書類等及び提案審査に関する提出書類が全て揃っていないとき。
- ② 応募者の備えるべき参加資格要件のない者が提出したとき。
- ③ 事業名及び提案価格の記載がないとき。
- ④ 応募者の氏名及び押印のない又は判然としないとき。
- ⑤ 事業名、日付に誤りがあるとき。
- ⑥ 提案価格の記載が不明確なとき。
- ⑦ 提案価格を訂正したとき。
- ⑧ 提案価格と内訳（提案価格計算書）が一致しないとき。
- ⑨ 1つの応募について同一の者が2以上の提案をしたとき。
- ⑩ 受付期間締切までに到達しなかったとき。
- ⑪ 公正な価格を害し、又は不正な利益を得るために明らかに連合したと認められる者が提出したとき。
- ⑫ 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号）に違反し、価格又はその他の点に関し、明らかに公正な競争を不法に阻害したと認められる者が提出したとき。
- ⑬ 優先交渉権者決定前までに、選定委員会の委員に対し、事業者選定に関して自己に有利になること又は他の応募者に不利になることを目的として、接触等の働きかけを行ったとき。
- ⑭ 提案限度額を上回る提案価格を提示したとき。
- ⑮ その他応募に関する条件に違反したとき。

### 5.3.9 必要事項の通知

募集要項等に定めるもののほか、応募に当たっての留意点等、必要な事項が生じた場合には、代表企業に通知する。

## 5.4 提案限度額

本事業における提案限度額は次に示すとおりとする。

応募にあたっては、提案限度額の範囲内で提案価格を算出すること。提案価格が本金額を上回る場合は提案の内容によらず失格とする。

なお、提案限度額には募集要項公表時（令和7年10月）から基本契約締結予定期（令和8年12月）までの物価変動見込相当額（1,578,924,000円（消費税及び地方消費税を含まない。））を

含んでいる。物価変動見込相当額は、別紙1に示す特定事業契約の契約金額改定の基準とする物価指数に係る近年の変動実績等を勘案して算定を行っている。

提案金額の積算にあたっては、別紙1を参考し、サービス対価の改定の基準時点が基本契約締結予定期（令和8年12月）となることに留意すること。

提案限度額 30,863,795,000円（消費税及び地方消費税相当額を含まない。）

令和7年10月時点及び令和8年12月時点（物価変動見込相当額を含む。）の事業費の内訳として、次のとおり想定している。なお、事業費の内訳は区が想定する参考価格であり、各項目における事業者の提案価格の上限になるものではない。

表 5-1 施設整備費

項目	令和7年10月時点	令和8年12月時点 (物価変動見込相当額を含む。)
①公園設計監理費	137,732,000円	168,638,000円
②体育館設計監理費	542,480,000円	664,208,000円
③公園整備費	1,544,545,000円	1,629,843,000円
④体育館土地造成費	1,349,091,000円	1,423,595,000円
⑤体育館建設費	19,162,727,000円	20,025,266,000円
⑥什器備品費	384,545,000円	401,854,000円
⑦合計（消費税及び地方消費税を含まない。）	23,121,120,000円	24,313,404,000円
⑧合計（消費税及び地方消費税を含む。）	25,433,232,000円	26,744,744,400円

※①～⑦は消費税及び地方消費税を含まない。

表 5-2 維持管理・運営費（年額）

項目	令和7年10月時点	令和8年12月時点 (物価変動見込相当額を含む。)
①維持管理費（公園）	79,703,000円	84,228,000円
②維持管理費（体育館）	128,522,000円	135,388,000円
③運営費（公園）	45,587,000円	48,188,000円
④運営費（体育館）	105,468,000円	111,486,000円
⑤合計（消費税及び地方消費税を含まない。）	359,280,000円	379,290,000円
⑥合計（消費税及び地方消費税を含む。）	395,208,000円	417,219,000円

※ ①～⑤は消費税及び地方消費税を含まない。

※ 光熱水費は含まない。

- ※ 本施設全体の引き渡し後の年額である。
- ※ 提案限度額には、本施設全体の引き渡し前の維持管理・運営費も含む。
- ※ 提案限度額は、事業期間中の維持管理・運営費総額から利用料金収入見込額（アリーナを除く。）を差し引いている。

## 5.5 審査及び選定に関する事項

### 5.5.1 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事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置する。選定委員会は、応募者から提出された提案の審査を行う。

選定委員会の委員は、次のとおりである。

（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
永池 昌直	世田谷区危機管理部危機管理監
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
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

### 5.5.2 審査方法

審査は、優先交渉権者選定基準に従い資格審査と提案審査に分けて実施する。提案審査では、提案内容及び提案価格を総合的に評価し、最も優れた提案を行った者を選定した後、本区が優先交渉権者を決定する。

### 5.5.3 提案等の審査

優先交渉権者の選定は、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	事業計画全般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

	自主事業及び付帯事業の提案に関する審査 提案価格に関する審査
--	-----------------------------------

#### 5.5.4 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。

#### 5.5.5 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方式で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。

### 6. 提案に関する条件

#### 6.1 業務の委託

事業者は、事前に本区の承諾を得た場合を除き、代表企業、構成企業及び協力企業以外の者に設計、建設、工事監理、維持管理及び運営業務の全部又は一部を委託又は請け負わせることはできない。また、事前に本区の承諾を得ることなく委託又は請負先を変更することはできない。本区は、事業者が承諾を求めた場合、承諾を拒む合理的理由がない限り、これらの承諾を速やかに与えるものとする。

なお、業務の委託又は請負は全て事業者の責任で行うものとし、事業者又はその受託者が発生させた一切の第三者の責めに帰すべき事由は、全て事業者に帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

#### 6.2 資金計画・事業収支計画に関する条件

別紙1のとおり。

#### 6.3 本区の費用負担

- ① 大規模修繕に係る費用
- ② 維持管理及び運営業務の実施に係る光熱水費（2.2.5 光熱水費の負担 参照）

#### 6.4 土地の使用

本事業の事業用地は区有地であり、事業者は、工事着手予定日をもって本施設の引き渡し日までの期間、本施設の建設・工事監理業務の遂行に必要な範囲で、本区が所有する事業用地を無償で使用することができる。

## 6.5 本区と事業者の責任分担

### 6.5.1 基本的考え方

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、より低廉かつ質の高いサービスの供給を目指すものとする。

### 6.5.2 予想されるリスクと責任分担

本区と事業者との基本的なリスク分担の考え方を別紙2「リスク分担表」に示すとともに、個別のリスクについては特定事業契約書（案）の規定に基づき本区と事業者で分担するものとする。応募者は、負担すべきリスクを想定したうえで提案を行うこと。

### 6.5.3 財務書類の提出

SPCを設立する場合、事業者は事業期間中のSPCの毎事業年度の財務書類（決算報告書及び監査報告書等）を作成し、毎会計年度の最終日から起算して3か月以内に、公認会計士又は監査能力のある第三者の会計監査を受けたうえで、監査済財務書類の写しを本区に提出し、監査報告を行うこと。

## 7. 契約に関する条件

### 7.1 契約手続

#### 7.1.1 契約の条件

##### (1) 基本協定

本区は、優先交渉権者との間で、特定事業契約の締結に関する基本協定書について速やかに合意するものとし、基本協定書（案）の内容は原則として軽微なもの以外は変更しない。

##### (2) 基本契約

本区は、基本協定の定めるところにより、設計企業、建設企業、工事監理企業、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。

なお、優先交渉権者決定後、基本契約の締結までの間に、当該優先交渉権者が「3. 応募者の備えるべき要件等」に示すいずれかの要件を満たさなくなったときは、基本契約を締結しないことがある。

##### (3) 設計業務委託契約

本区は、設計企業と設計業務委託契約を締結する。

##### (4) 建設工事請負契約

本区は、建設企業と建設工事請負契約を締結する。

なお、設計業務の完了後速やかに建設工事請負契約の仮契約を締結することとする。

建設工事請負契約の締結には、地方自治法第96条第1項第5号の規定により、世田谷区議会の議決を要するため、区議会での当該契約の締結に係る議案（仮契約の締結後に提出）の議決を経た後に本契約を締結するものとする。

ただし、本区は、当該議案が区議会で議決されなかった場合、事業者に対していかなる責任も負わない。

なお、準備工事等の別途契約の提案（「表2-7 事業スケジュール（予定）」※5参照）をするときは、それぞれの契約において予定価格1億8千万円以上の場合、世田谷区議会の議決を要する。

1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
		第1回定例会 議案提出 議決		第2回定例会 議案提出 議決				第3回定例会 議案提出 議決		第4回定例会 議案提出 議決	

※議会の運営により開催時期、開催期間等が変更となる可能性がある。

※具体的な過去の開催状況（定例会のほか、臨時会や委員会の開催状況を含む。）は本区ホームページ等を参照すること。

図7-1 区議会の開催スケジュール（通例）

#### （5）工事監理業務委託契約

本区は、工事監理企業と工事監理業務委託契約を締結する。

#### （6）統括管理業務委託契約及び指定管理に係る協定

本区は、維持管理・運営企業グループと統括管理業務委託契約及び指定管理に係る協定を締結する。

なお、統括管理業務委託契約については維持管理・運営企業グループ内の一企業との締結も可とする。ただし、統括管理業務には、指定管理に係る協定の締結以前に履行する運営業務も含めることとする。

また、指定管理に係る協定の締結にあたっては、指定管理者の指定に係る議案の提出前に指定管理に係る仮協定を締結することとし、本協定の締結は、地方自治法第244条の2第6項の規定に基づく区議会での指定管理者の指定の議決を条件とする。ただし、本区は、当該議案が区議会で議決されなかった場合、事業者に対していかなる責任も負わない。

#### （7）付帯事業の実施に係る協定及び設置管理許可等

本区は、事業者が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（実施する場合）と付帯事業の実施に係る協定を締結するとともに、地方自治法に基づく行政財産の使用許可及び都市公園法に基づく設置管理許可を与える。

## 7.2 契約の枠組み

### 7.2.1 契約の概要

事業者が本区を相手方として締結する特定事業契約は、特定事業契約書（案）によるものとし、特定事業契約書（案）の内容は、原則として軽微なもの以外は変更しない。

なお、優先交渉権者は、特定事業契約の契約金額の改定における物価指数の変更について基本契約締結までに区と協議できるものとする。

特定事業契約は、本区の提示内容、事業者の提案内容及び特定事業契約書に基づき締結するものであり、事業者が遂行すべき設計、建設、工事監理、維持管理及び運営業務に関する業務内容、リスク分担、金額、支払方法等を定める。

### 7.2.2 事業期間及び契約等の締結時期

#### (1) 予算の議決

特定事業契約は、本事業に係る予算（債務負担行為を含む。）が議決され、配当されることを条件に締結する。

#### (2) 事業期間

基本契約締結日より令和 33 年 3 月 31 日

#### (3) 基本協定締結

令和 8 年 10 月下旬

#### (4) 基本契約、設計業務委託契約、統括管理業務委託契約、付帯事業の実施に係る協定締結

令和 8 年 12 月下旬

#### (5) 建設工事請負契約及び工事監理業務委託契約の締結

区議会での、建設工事請負契約の締結に係る議案の議決後

#### (6) 指定管理に係る協定の締結

区議会での指定管理者の指定に係る議案の議決後、事業者の提案に基づき協議する（令和 12 年 2 月頃を想定）。

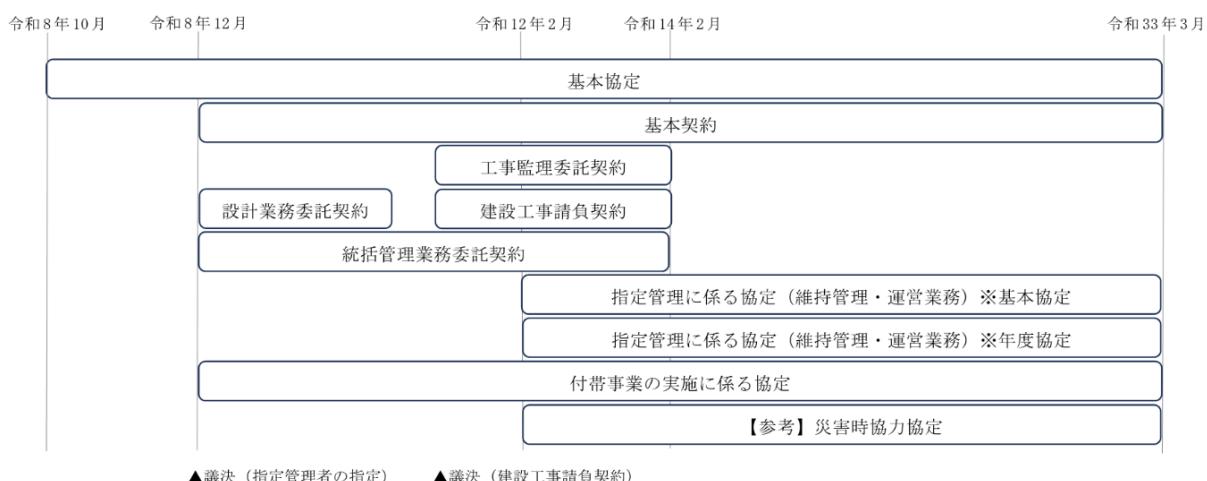


図 7-2 特定事業契約の締結スケジュール(予定)

### 7.3 契約金額

設計業務委託契約、統括管理業務委託契約は、優先交渉権者の提案金額を契約金額として締結する。

建設工事請負契約、工事監理業務委託契約、指定管理に係る協定は、優先交渉権者の提案金額に別紙1に定めた計算方法により算定した金額を上限として締結する。

### 7.4 事業者の加入すべき保険

別紙3のとおり。

### 7.5 契約保証金

特定事業契約書に基づくものとする。

### 7.6 事業者の契約上の地位

本区の事前の承諾がある場合を除き、事業者は契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡又は担保に供するその他の方法により処分してはならない。SPCを設立する場合の新株、新株予約権、新株予約権付社債を新たに発行しようとする場合も、同様とする。

### 7.7 SPCを設立する場合

優先交渉権者が本事業を遂行するためにSPCを設立する場合には、基本協定の締結後、SPCを速やかに設立するものとする。SPCと本区との間で指定管理に係る協定を締結するものとする。

なお、SPCが設計・建設業務に係る統括管理業務を担う場合は、SPCは本区との間に統括管理業務委託契約を締結する。

### 7.8 特定事業契約書の作成費用

基本協定書及び特定事業契約書の検討に係る弁護士費用、印紙代等、特定事業契約書の作成に要する費用は全て、事業者の負担とする。

## 8. 提出書類

提案時に提出する書類は、様式集及び作成要領を参照のこと。

## 9. 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

本事業において、事業の履行が困難となった場合における措置に関しては、特定事業契約書(案)に示すとおりである。

## 別紙1：サービス対価の支払い及び改定方法

### 1. サービス対価の構成

事業期間中、本区が事業者に支払うサービス対価は、次の(1)～(3)から構成される。

#### (1) 設計・建設・工事監理業務のサービス対価

設計・建設・工事監理業務のサービス対価は、施設整備に必要な一切の費用からなるものとする。

#### (2) 維持管理及び運営業務のサービス対価（設計・建設業務に係る統括管理業務のサービス対価を除く。）

維持管理及び運営業務のサービス対価は、維持管理及び運営業務の各業務に要する費用とその他の費用からなるものとする。

#### (3) 設計・建設業務に係る統括管理業務のサービス対価

設計・建設業務に係る統括管理業務のサービス対価は、設計・建設業務に係る統括管理業務及び指定管理に係る協定の締結以前に履行する運営業務に要する費用からなるものとする。

表1 サービス対価の構成

項目	内訳	内訳に含まれる費用
(1)設計・建設・工事監理業務のサービス対価	①設計業務	調査・設計費（基本設計費、実施設計費、調査費、確認申請費、その他）
	②建設工事費	建築（体育館）に係る建設工事費、公園（広場等・その他屋外建築物）に係る建設工事費、什器備品費、その他
	③工事監理業務費	建築（体育館）に係る工事監理業務費、公園（広場等・その他屋外建築物）に係る工事監理業務費、その他
(2)維持管理及び運営業務のサービス対価 (設計・建設業務に係る統括管理業務のサービス対価を除く。)	①維持管理業務費	開園準備期間中の維持管理業務費、建築物保守管理業務費、建築設備保守管理業務費、什器・備品等保守管理業務費、公園等維持管理業務費、環境衛生・清掃業務費、警備保安業務費、修繕業務費、その他関連業務費
	②運営業務費	統括管理業務費、開園準備業務費、施設運営業務費、駐車場運営業務費、料金徴収業務費、地域連携業務費、その他関連業務費
	③その他の費用	SPC運営経費費、保険料、監査費用、法人税等、事業者の税引後利益（株主への配当等の原資等）
(3)設計・建設業務に係る統括管理業務のサービス対価		設計・建設業務に係る統括管理業務費、指定管理に係る協定の締結以前に履行する運営業務費、その他関連業務費

## 2. 支払い方法及び支払いスケジュール

### (1) 設計業務のサービス対価の支払い方法及び支払いスケジュール

#### ① 完了払い

本区は、事業者からの請求手続きを経て、設計業務の完了払いとして、当該請求を受けた日から 30 日以内に支払うこととする。

#### ② 前金払

本区は、事業者からの請求手続きを経て、設計業務の前金払として、5 億円を限度とし、契約金額の 10 分の 3 以内の額（10 万円未満の端数は切り捨てる。）を遅滞なく支払うこととする。

### (2) 建設業務のサービス対価の支払い方法及び支払いスケジュール

#### ① 完了払い

本区は、事業者からの請求手続きを経て、建設業務の完了払いとして、当該請求を受けた日から 40 日以内に支払うこととする。

#### ② 前金払及び中間前金払

本区は、事業者からの請求手続きを経て、建設業務の前金払として、契約金額の 10 分の 4 以内の額（10 万円未満の端数は切り捨てる。）を遅滞なく支払うこととする。

また、本区は、事業者からの請求手続きを経て、建設業務の中間前金払として、2 億 5,000 万円を限度とし、契約金額の 10 分の 2 以内の額（10 万円未満の端数は切り捨てる。）を遅滞なく支払うこととする。なお、中間前金払は、既に部分払又は一部しゅん工に係る支払いを受けている場合は請求できない。

#### ③ 部分払

本区は、事業者からの請求手続きを経て、建設業務の部分払として、各年度 2 回までの範囲内で、当該請求を受けた日から 40 日以内に支払うこととする。

部分払の額の算定方法は、次のとおりとする。

部分払の額 $\leq$ 既済部分の代価 $\times$  {9/10 - (前払金額+中間前払金額) / 契約金額} - 中間前払金額

#### ④ 一部しゅん工に係る支払い

本区は、公園先行供用部について、事業者からの請求手続きを経て、建設業務の一部しゅん工に係る支払いとして、当該請求を受けた日から 40 日以内に支払うこととする。

一部しゅん工に係る支払いの額の算定方法は、次のとおりとする。

一部しゅん工に係る代価=指定部分に相応する契約金額 $\times$  {1 - (前払金額+中間前払金額) / 契約金額} - 指定部分に係る部分払金額

### (3) 工事監理業務のサービス対価の支払い方法及び支払いスケジュール

#### ① 完了払い

本区は、事業者からの請求手続きを経て、工事監理業務の完了払いとして、当該請求を受けた日から 30 日以内に支払うこととする。

#### ② 前金払

本区は、事業者からの請求手続きを経て、工事監理業務の前金払として、5 億円を限度とし、契約金額の 10 分の 3 以内の額（10 万円未満の端数は切り捨てる。）を遅滞なく支払うこととする。

### (4) 維持管理及び運営業務のサービス対価の支払い方法及び支払いスケジュール

本区は、事業者からの請求手続きを経て、維持管理及び運営業務の対価の支払いを、当該請求を受けた日から 30 日以内に支払うこととする。支払時期及び支払回数は四半期ごとを原則とし、本区と優先交渉権者との協議により決定する。

## 3. サービス対価の改定

### (1) 設計業務のサービス対価の改定

設計業務のサービス対価について物価変動による改定を次のとおり行う。

#### ① 改定の時期

設計期間内で設計業務委託契約の締結日から 12 か月を経過した後、委託期間末日の 2 か月前までサービス対価の改定について請求することができる。

#### ② 改定方法

本区又は事業者は、設計期間内で設計業務委託契約の契約締結の日から 12 か月を経過した後（2 回目以降の改定の場合は直前の改定額算出の基準とする日（以下「基準日」という。）から 12 か月を経過した後）、契約締結日の属する年度（2 回目以降の改定の場合は直前の改定の基準日の属する年度）の物価指数と改定の基準日の属する年度の物価指数を比較し、1.5%を超える物価変動がある場合は、物価変動による委託金額の改定の請求をすることができる。

物価変動の基準とする物価指数及び改定の計算式は次のとおりとする。なお、基準とする物価指数について、事業者は、基本契約の締結までに本区と協議することができるものとし、本区が必要と認める場合には変更することができる。物価指数を変更した場合に上記の改定方法に不都合が生じるときは必要な修正を行うものとする。

#### 【基準とする物価指数】

適用対象	基準とする物価指数
設計業務	設計業務委託等技術者単価（国土交通省）
	設計業務－技師（C）

### 【改定の計算式】

$S = P2 - P1$  (P2 > P1 の場合)

$S = P1 - P2$  (P2 < P1 の場合)

ただし、 $0.985 \leq P2/P1 \leq 1.015$  の場合、サービス対価は改定しない。

なお、計算の結果、円単位未満の端数が生じた場合には、これを切り捨てるものとする。

S : 改定額

P1 : 改定前未履行金額（委託金額から基準日における既済部分に相応する委託金額を控除した額）

P2 : 改定後未履行金額（物価変動を反映した P1 に相当する額）

$P2 = P1 \times EUP2/EUP1$

EUP1 : 契約締結日の属する年度（2 回目以降の改定の場合は直前の改定の基準日の属する年度）の物価指数

EUP2 : 基準日の属する年度の物価指数

※物価変動率（EUP2/EUP1）に小数点以下第 3 位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

基準日 : 改定額算出の基準とする日をいい、出来高を算定する基準及び物価変動の基準となる日とする。基準日は、請求日と同日とすることを原則とする。

出来形数量 : 既済部分に相応する委託金額を算定するために本区が確認する基準日時点の数量をいう。事業者は、出来形数量の確認にあたり、必要な資料を提出すること。

## (2) 建設業務のサービス対価の改定

建設業務のサービス対価について物価変動による改定を次のとおり行う。

### ① 改定の時期

建設工事請負契約の締結時における契約上限金額改定の請求及び建設期間中（契約締結時から工期末の 2 か月前まで）における契約金額改定の請求をすることができる。

### ② 建設工事請負契約の締結時における契約上限金額の改定方法

#### ア 物価指数に基づく改定

本区又は事業者は、基本契約締結日の属する月（令和 8 年 12 月を予定）の物価指数と設計業務完了日の属する月の物価指数を比較し、それぞれの物価指数について 1.5% を超える物価変動がある場合は、物価変動による改定の請求をすることができる。

物価変動の基準とする物価指数及び改定の計算式は次のとおりとする。なお、基準とする物価指数について、事業者は、基本契約の締結までに本区と協議することができるものとし、本区が必要と認める場合には変更することができる。物価指数を変更した場合に上記の改定方法に不都合が生じるときは必要な修正を行うものとする。

【基準とする物価指数】

適用対象	基準とする物価指数
建築（体育館）に係る建設業務	建築費指数（一般財団法人建設物価調査会） 標準指標－体育館（RC）工事原価
公園（広場等・その他屋外建築物）に係る建設業務	建設工事費デフレーター（国土交通省） 建設総合－土木総合－公共工事－公園

【改定の計算式】

次の計算式により建築（体育館）に係る建設業務、公園（広場等・その他屋外建築物）に係る建設業務のそれぞれについて計算し、合計する。

$$B = A + A \times (b/a - 1) \quad (b > a \text{ の場合})$$

$$B = A - A \times (1 - b/a) \quad (b < a \text{ の場合})$$

ただし、 $0.985 \leq b/a \leq 1.015$  の場合、契約上限金額は改定しない。

なお、物価変動率(b/a)に小数点以下第3位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。

また、計算の結果、円単位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。

A : サービス対価に係る事業者の提案金額

B : 改定後のサービス対価に係る契約上限金額

a : 基本契約締結日の属する月（令和8年12月を予定）の物価指数

b : 設計業務完了日の属する月の物価指数

イ 見積等に基づく改定

アの規定にかかわらず、事業者は、本区と協議のうえ、任意の品目について見積等に基づく改定を請求することができる。

協議及び請求手続きは次のとおりとする。

i) 基本契約締結時の手続き

事業者は、基本契約の締結までに、見積等による改定を希望する品目、提案金額に係る当該品目の単価を工事費内訳書（様式自由）に記載し、当該単価の根拠資料（事業者見積、メーカー見積、カタログ、刊行物等）を添付したうえで、本区に提出し、協議するものとする。

なお、本区は、事業者から提出された単価が市場の実勢と明らかに乖離する等、妥当性が認められない場合には、単価の見直しを求める、又は当該提出を受理しないことができる（iiで提出された単価についても同様とする。）。

ii) 改定請求時の手続き

事業者は、iで希望した品目又はそれに類する品目について、それぞれ1.5%を超える物価変動がある場合は、設計業務の完了までに、改めて当該品目の最新の単価を記載した工

事費内訳書を作成し、当該最新の単価の根拠資料を添付したうえで、本区に提出するものとする。

### iii) 改定の計算式

i の単価と ii の単価の差額に、当該品目の設計数量を乗じた金額を提案金額に加算するものとし、見積等に基づく改定の計算式は次のとおりとする。

#### 【改定の計算式】

$$B = A + \{(b_1 - a_1) \times q_1 + (b_2 - a_2) \times q_2 + \dots + (b_n - a_n) \times q_n\}$$

ただし、 $b/a \leq 1.015$  の場合、契約上限金額は改定しない。

また、計算の結果、円単位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。

A : サービス対価に係る事業者の提案金額

B : 改定後のサービス対価の契約上限金額

a : 基本契約締結時に提出した見積等の単価

b : 改定請求時に提出した見積等の単価

q : 設計に基づく当該品目の数量

### iv) 想定される品目（例示）

協議対象の品目は、物価指数の変動幅が実勢価格と乖離することが見込まれるものとし、次のとおり例示する。

#### 【見積等に基づく改定の想定品目】

- ・躯体工事関連（コンクリート・型枠・鉄筋・鉄骨等）
- ・土工事関連（残土運搬・処分等）
- ・外装材（サッシュ等）
- ・防水関連
- ・電気・設備関連

### ウ 物価指数に基づく改定と見積等に基づく改定の併用

事業者は、見積等に基づく改定を請求した品目に係る部分を除くサービス対価について、物価指数に基づく改定を請求することができる。

また、事業者が一部の品目において見積等に基づく改定を請求した場合も、当該品目に係る部分を除くサービス対価について、本区が物価指数に基づく改定を請求することを妨げるものではない。

### ③ 建設期間中における契約金額の改定方法

工事請負契約約款第25条の規定によるスライド条項に基づき、次のとおりとする。なお、スライド条項の取扱いについて、ここに定めのない事項は、本区が定めるスライド条項の運用によるものとする。

【参照】[区ホームページ スライド条項の運用について](#)

#### ア 全体スライド

本区又は事業者は、工期内で建設工事請負契約の締結日から12か月を経過した後、工期末日の2か月前までに日本国内における賃金水準又は物価水準の変動によりサービス対価が不適当となったと認めたときは、相手方に対してサービス対価の変更を請求することができる。

##### i) 対象となるサービス対価

サービス対価のうち、スライド額算出の基準とする日（以下「基準日」という。）における残工事金額（サービス対価から基準日における既済部分に相応する金額を控除した額）とする。

##### ii) スライド額の算出に用いる物価指数

スライド額の算出にあたっては、原則として②アで基準とする物価指数を用いる。なお、事業者は、②イ iにより見積等を提出した品目については、②イ iiに定める手続きに準じてスライド額の協議をすることができる。

##### iii) スライド額の算出方法

基準日の属する月の物価指数と前回改定された際の物価指数（改定がされていない場合は、建設工事請負契約を締結した日が属する月の物価指数）を比較して算定した残工事金額に、1.5%を超える物価変動がある場合は、全体スライドの請求ができるものとする。

この場合、次の計算式によりスライド額を算出するものとする。

$$S = P2 - P1 - (P1 \times 0.015) \quad (P2 > P1 \text{ の場合})$$

$$S = P2 - P1 + (P1 \times 0.015) \quad (P2 < P1 \text{ の場合})$$

ただし、 $0.985 \leq P2/P1 \leq 1.015$  の場合、サービス対価は改定しない。

また、計算の結果、円単位未満の端数が生じた場合には、これを切り捨てるものとする。

S : スライド額

P1 : 変動前残工事金額

P2 : 変動後残工事金額

$P2 = P1 \times b/a$  (ただし、②イ iにより見積等を提出した品目については、②イ iiに定める手続きに準じてスライド額の協議をすることができる。)

a : 前回改定された際の物価指数（改定がされていない場合は、建設工事請負契約を締結した日が属する月の物価指数）

b : 基準日の属する月の物価指数

※物価変動率(b/a)に小数点以下第3位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。

基準日 : 改定額算出の基準とする日をいい、出来高を算定する基準及び物価変動の基準となる日とする。基準日は、請求日と同日とすることを原則とする。

出来形数量 : 既済部分に相応する委託金額を算定するために本区が確認する基準日時点の数量をいう。事業者は、出来形数量の確認にあたり、必要な資料を提出すること。

#### イ 単品スライド

本区又は事業者は、特別な要因により工期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が生じ、サービス対価が不適当となったときは、工期末日の2か月前までにサービス対価の変更を請求することができる。変更方法は、本区が定めるスライド条項の運用により、本区及び事業者で協議するものとする。

#### ウ インフレスライド

本区又は事業者は、予期することのできない特別の事情により、工期内に日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、サービス対価が著しく不適当となったときは、工期末日の2か月前までにサービス対価の変更を請求することができる。

##### i) 対象となるサービス対価

サービス対価のうち、基準日における残工事金額（サービス対価から基準日における既済部分に相応する金額を控除した額）とする。

##### ii) スライド額の算出に用いる物価指数

スライド額の算出にあたっては、原則として②アで基準とする物価指数を用いる。なお、事業者は、②イ iにより見積等を提出した品目については、②イ iiに定める手続きに準じてスライド額の協議をすることができる。

##### iii) スライド額の算出方法

基準日の属する月の物価指数と前回改定された際の物価指数（改定がされていない場合は、建設工事請負契約を締結した日が属する月の物価指数）を比較して算定した残工事金額に、1.0%を超える物価変動がある場合は、インフレスライドの請求ができるものとする。

この場合、次の計算式によりスライド額を算出するものとする。

$$S = P2 - P1 - (P1 \times 0.01) \quad (P2 > P1 \text{ の場合})$$

$$S = P2 - P1 + (P1 \times 0.01) \quad (P2 < P1 \text{ の場合})$$

ただし、 $0.990 \leq P2/P1 \leq 1.010$  の場合、サービス対価は改定しない。

また、計算の結果、円単位未満の端数が生じた場合には、これを切り捨てるものとする。

S : スライド額

P1 : 変動前残工事金額

P2 : 変動後残工事金額

$P2 = P1 \times b/a$  (ただし、②イ i により見積等を提出した品目については、②イ ii に定める手続きに準じてスライド額の協議をすることができる。)

a : 前回改定された際の物価指数 (改定がされていない場合は、建設工事請負契約を締結した日が属する月の物価指数)

b : 基準日の属する月の物価指数

※物価変動率(b/a)に小数点以下第3位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。

基準日 : 改定額算出の基準とする日をいい、出来高を算定する基準及び物価変動の基準となる日とする。基準日は、請求日と同日とすることを原則とする。

出来形数量 : 既済部分に相応する委託金額を算定するために本区が確認する基準日時点の数量をいう。事業者は、出来形数量の確認にあたり、必要な資料を提出すること。

### (3) 工事監理業務のサービス対価の改定

工事監理業務のサービス対価について物価変動による改定を次のとおり行う。

#### ① 改定の時期

工事監理業務委託契約の締結時における契約上限金額改定の請求及び工事監理期間中(契約締結日から12か月経過後から委託期間末日の2か月前まで)における契約金額改定の請求をすることができる。

#### ② 工事監理業務委託契約の締結時における契約上限金額の改定方法

本区又は事業者は、令和8年度の物価指数と設計業務完了日の属する年度の物価指数を比較し、1.5%を超える物価変動がある場合は、物価変動による契約上限金額改定の請求をすることができる。

物価変動の基準とする物価指数及び改定の計算式は次のとおりとする。なお、基準とする物価指数について、事業者は、基本契約の締結までに本区と協議することができるものとし、本区が必要と認める場合には変更することができる。物価指数を変更した場合に上記の改定方法に不都合が生じるときは必要な修正を行うものとする。

#### 【基準とする物価指数】

適用対象	基準とする物価指数
工事監理業務	設計業務委託等技術者単価（国土交通省） 設計業務－技師（C）

### 【改定の計算式】

$$D = C + C \times (EUP2/EUP1 - 1) \quad (EUP2 > EUP1 の場合)$$

$$D = C - C \times (1 - EUP2/EUP1) \quad (EUP2 < EUP1 の場合)$$

ただし、 $0.985 \leq EUP2/EUP1 \leq 1.015$  の場合、契約上限金額は改定しない。

なお、物価変動率  $EUP2/EUP1$  に小数点以下第 3 位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。また、計算の結果、円単位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。

C : サービス対価に係る事業者の提案金額

D : 改定後のサービス対価の委託金額の契約上限金額

EUP1 : 令和 8 年度の物価指数

EUP2 : 設計業務完了日の属する年度の物価指数

### ③ 工事監理業務期間中における契約金額の改定方法

本区又は事業者は、工事監理期間内で工事監理業務委託契約の契約締結の日から 12 か月を経過した後（2 回目以降の改定の場合は直前の改定の基準日から 12 か月を経過した後）、契約締結日の属する年度（2 回目以降の改定の場合は直前の改定の基準日の属する年度）の物価指数と改定の基準日の属する年度の物価指数を比較し、1.5%を超える物価変動がある場合は、物価変動による委託金額の改定の請求をすることができる。

物価変動の基準とする物価指数及び改定の計算式は次のとおりとする。なお、基準とする物価指数について、事業者は、基本契約の締結までに本区と協議することができるものとし、本区が必要と認める場合には変更することができる。物価指数を変更した場合に上記の改定方法に不都合が生じるときは必要な修正を行うものとする。

### 【基準とする物価指数】

サービス対価改定額の算出にあたっては、原則として(3)②で基準とする物価指数を用いる。

### 【改定の計算式】

$$S = P2 - P1 \quad (P2 > P1 の場合)$$

$$S = P1 - P2 \quad (P2 < P1 の場合)$$

ただし、 $0.985 \leq P2/P1 \leq 1.015$  の場合、サービス対価は改定しない。

また、計算の結果、円単位未満の端数が生じた場合には、これを切り捨てるものとする。

S : 改定額

P1 : 改定前未履行金額（委託金額から基準日における既済部分に相応する委託金額を控除した額）

P2 : 改定後未履行金額（物価変動を反映した P1 に相当する額）

$$P2 = P1 \times EUP2/EUP1$$

EUP1：契約締結日の属する年度（2回目以降の改定の場合は直前の改定の基準日の属する年度）の物価指数

EUP2：基準日の属する年度の物価指数

※物価変動率（EUP2/EUP1）に小数点以下第3位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

基準日：改定額算出の基準とする日をいい、出来高を算定する基準及び物価変動の基準となる日とする。基準日は、請求日と同日とすることを原則とする。

出来形数量：既済部分に相応する委託金額を算定するために本区が確認する基準日時点の数量をいう。事業者は、出来形数量の確認にあたり、必要な資料を提出すること。

#### （4）設計・建設業務に係る統括管理業務のサービス対価の改定

設計・建設業務に係る統括管理業務のサービス対価について物価変動による改定を次のとおり行う。

##### ① 改定の時期

統括管理業務委託契約期間内で毎年度1回（12月頃）、翌年度4月1日以降のサービス対価の改定について請求することができる。

##### ② 改定方法

本区又は事業者は、毎年度12月に翌年度4月1日以降の設計・建設業務に係る統括管理業務に相当するサービス対価について、契約締結日の属する年度の労働報酬下限額（2回目以降の改定の場合は直前の改定の基準となった労働報酬下限額）と改定の対象となる年度の労働報酬下限額を比較し、それぞれ1.5%を超える物価変動がある場合は、物価変動による委託金額の改定の請求をすることができる。改定に係る協議は毎年度1回（12月頃）とし、次年度以降の委託金額に反映させるものとする。また、技術革新等により統括管理業務に係る費用が著しく縮減する場合は、本区及び事業者の協議により改定するものとする。

物価変動の基準とする物価指数及び改定の計算式は次のとおりとする。なお、基準とする物価指数について、事業者は、基本契約の締結までに本区と協議することができるものとし、本区が必要と認める場合には変更することができる。物価指数を変更した場合に上記の改定方法に不都合が生じるときは必要な修正を行うものとする。

##### 【基準とする物価指数】

適用対象	基準とする物価指数
統括管理業務（設計・建設業務に係るもの）	世田谷区公契約条例に基づく労働報酬下限額（世田谷区） 第52号（上記以外の職種）

### 【改定の計算式】

$$P(t) = P_s(t) \times b/a$$

ただし、 $0.985 \leq b/a \leq 1.015$  の場合、サービス対価は改定しない。

なお、物価変動率（b/a）に小数点以下第3位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。また、計算の結果、円単位未満の端数が生じた場合には、これを切り捨てるものとする。

$P(t)$  : t 年度（t 年 4 月から (t+1) 年 3 月）のサービス対価

$P_s(t)$  : 協定書又は契約書等に示す t 年度のサービス対価

a : 契約締結日の属する年度の労働報酬下限額（2回目以降の改定の場合は直前の改定の基準となった年度の労働報酬下限額）

b : 改定の対象となる t 年度の労働報酬下限額

※t 年度のサービス対価が改定される場合は、(t+1) 年度以降のサービス対価も、上記の改定率を乗じた額に改定されるものとする。

### （5）維持管理及び運営業務のサービス対価の改定

維持管理及び運営業務のサービス対価について物価変動による改定を次のとおり行う。

#### ① 改定の時期

指定管理に係る協定の締結時における契約上限金額改定の請求及び指定管理期間内において毎年度1回（12月頃）、翌年度4月1日以降のサービス対価改定の請求をすることができる。

#### ② 指定管理に係る協定の締結時における契約上限金額の改定方法

本区又は事業者は、令和8年度又は基本契約締結日の属する月（令和8年12月を予定）の物価指数と指定管理期間の始期の属する年度の物価指数又は請求月において公表されている最新の物価指数を比較し、それぞれ1.5%を超える物価変動がある場合は、物価変動による契約上限金額改定の請求をすることができる。

物価変動の基準とする物価指数及び改定の計算式は次のとおりとする。なお、基準とする物価指数について、事業者は、基本契約の締結までに本区と協議することができるものとし、本区が必要と認める場合には変更することができる。物価指数を変更した場合に上記の改定方法に不都合が生じるときは必要な修正を行うものとする。

### 【基準とする物価指数】

適用対象	基準とする物価指数
建築（体育館）に係る修繕業務	建築費指数（一般財団法人建設物価調査会） 標準指標－体育館（RC）工事原価
公園（広場等・その他屋外建築物）に係る修繕業務	建設工事費デフレーター（国土交通省） 建設総合－土木総合－公共工事－公園

上記以外の維持管理業務及び運営業務	世田谷区公契約条例に基づく労働報酬下限額（世田谷区） 第 52 号（上記以外の職種）
-------------------	-----------------------------------------------

### 【改定の計算式】

次の計算式により建築（体育館）に係る修繕業務、公園（広場等・その他屋外建築物）に係る修繕業務、それ以外の維持管理業務及び運営業務のそれぞれについて計算し、合計する。

$$F = E + E \times (f/e - 1) \quad (f > e \text{ の場合})$$

$$F = E - E \times (1 - f/e) \quad (f < e \text{ の場合})$$

ただし、 $0.985 \leq f/e \leq 1.015$  の場合、改定しない。

なお、物価変動率( $f/e$ )に小数点以下第 3 位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。また、計算の結果、円単位未満の端数が生じた場合には、これを切り捨てるものとする。

E : サービス対価に係る事業者の提案金額

F : 改定後のサービス対価の契約上限金額

e : 令和 8 年度又は基本契約締結日の属する月（令和 8 年 12 月を予定）の物価指数

f : 指定管理期間の始期の属する年度又は請求月において公表されている最新の物価指数

### ③ 維持管理・運営期間中における契約金額の改定方法

本区又は事業者は、毎年度 12 月に翌年度 4 月 1 日以降の指定管理料について、契約締結日の属する年度の労働報酬下限額又は契約締結日の属する月の建築費指数並びに建設工事費デフレーター（2 回目以降の改定の場合は直前の改定の基準となった物価指数）と改定の対象となる年度の労働報酬下限額又は改定の対象となる年度の前年度 12 月の建築費指数若しくは建設工事費デフレーターを比較し、それぞれ 1.5% を超える物価変動がある場合は、物価変動による指定管理料の改定の請求をすることができる。改定に係る協議は毎年度 1 回（12 月頃）とし、次年度以降の指定管理料等に反映させるものとする。

また、技術革新等により維持管理及び運営業務に係る費用が著しく縮減する場合は、本区及び指定管理者等の協議により改定するものとする。

物価変動の基準とする物価指数及び改定の計算式は次のとおりとする。なお、基準とする物価指数について、事業者は、基本契約の締結までに本区と協議することができるものとし、本区が必要と認める場合には変更することができる。物価指数を変更した場合に上記の改定方法に不都合が生じるときは必要な修正を行うものとする。

### 【基準とする物価指数】

サービス対価改定額の算出にあたっては、原則として(5)②で基準とする物価指数を用いる。

### 【改定の計算式】

次の計算式により建築（体育館）に係る修繕業務、公園（広場等・その他屋外建築物）に係る修繕業務、それ以外の維持管理業務及び運営業務のそれぞれについて計算し、合計する。

$$P(t) = Ps(t) \times b/a$$

ただし、 $0.985 \leq b/a \leq 1.015$  の場合、サービス対価は改定しない。

なお、物価変動率（b/a）に小数点以下第3位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。また、計算の結果、円単位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

$P(t)$  : t 年度（t 年 4 月から (t+1) 年 3 月）のサービス対価

$Ps(t)$  : 協定書に示す t 年度のサービス対価

a : 契約締結日の属する年度の労働報酬下限額又は契約締結日の属する月の建築費指数並びに建設工事費デフレーター（2回目以降の改定の場合は直前の改定の基準となった物価指数）

b : 改定の対象となる t 年度の労働報酬下限額又は改定の対象となる年度の前年度 (t-1) 年 12 月の建築費指数並びに建設工事費デフレーター

※t 年度の指定管理料等が改定される場合は、(t+1) 年度以降の指定管理料等も、上記の改定率を乗じた額に改定されるものとする。

別紙2：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	共通	募集関連書類	●	
2		応募費用		●
3		契約締結	●	
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	●	
7		税制度		●
8		上記以外のもの（消費税の変更を含む。）	●	
9		法制度	●	
10		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。）		
11		上記以外のもの		●
12		許認可		●
13		※制度変更は法制度リスクに含む。	●	
14		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		●
15		本区が取得すべき許認可の未取得・取得遅延・失効	●	
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		公的支援制度	●	
18		※制度廃止や条件変更等は法制度リスクに含む。		
19		上記のうち、事業者が担う役割（資料提供等）の獲得不可又は条件変更		
20		上記のうち、事業者が実施する業務に起因するもの		●
21		環境問題		●
22		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		
23		事業者の事由による第三者への賠償		●
24		本区の事由による第三者への賠償	●	
25		上記以外の第三者等の事由による第三者への賠償	●	▲
26	不可抗力	戦争、天災、暴動等の不可抗力による事業の中止・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	共通	物価変動	維持管理・運営開始までの物価変動（インフレ・デフレ）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		事業の中止	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	設計・建設・工事監理段階	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（土壤汚染等）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	●

No.	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			本区	事業者
49	設計・建設・工事監理段階	引渡前施設損害	●	
50		事業者の事由による施設の損害		●
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		●
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・運営段階	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		支払遅延	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		計画変更	本区の事由による事業実施条件の変更	●
58			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	●
59		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	●
60			本区の災害対策本部の立ち上げ、世田谷区立大蔵運動公園・大蔵第二運動公園の再整備に伴う、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による、需要の大幅な変動に関するもの	●
61				
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		自主事業	自主事業（各種教室等、物品販売等）の実施に伴うもの	●
69		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	●
70	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。

### 別紙3：事業者の加入すべき保険

事業者は、建設、維持管理及び運営業務の期間中、下記の保険に加入する、又は建設工事の請負人、維持管理・運営業務の受託者に加入させなければならない。当該保険の契約締結後、事業者は、保険に係る契約書及び保険証書の写しを速やかに本区へ提出すること。

下記以外の保険については、事業者の提案により、本区と協議の上決定するものとする。

表1 加入する保険

期間	保険種目	主な担保リスク	保険契約者	被保険者
建設期間	工事契約履行保証保険	工事請負人の契約不履行に基づく 契約解除違約金	事業者又は 請負人	本区又は事業者
	請負業者賠償責任保険	工事遂行に起因して発生した 第三者賠償責任損害及び訴訟費用等 交差責任担保、管理財物担保	事業者又は 請負人	本区、事業者、請 負人、下請負人
	建設工事保険	工事目的物の損害を担保 (戦争・テロ・放射能リスクは除く。)	請負人	本区、事業者、請 負人、下請負人
維持管理・運営期間	維持管理及び運営業務 契約履行保証保険	維持管理及び運営業務受託者の契約 不履行に基づく契約解除違約金	事業者又は 維持管理及び運 営業務の受託者	本区 又は事業者*
	維持管理及び運営業務 施設賠償責任保険	施設の維持管理及び運営業務の遂行 に起因して発生した第三者賠償責任 損害及び訴訟費用等 管理財物に対する賠償も担保	事業者又は 維持管理及び運 営業務の受託者	事業者、維持管 理及び運営業務 の受託者（その 再委託先も含 む。）
	付帯事業に係る 賠償責任保険	付帯事業の実施に起因して発生した 第三者賠償責任損害及び訴訟費用等	付帯施設実施企 業	付帯施設実施企 業

(保険名称は一般的な名称であり、保険会社によって異なる名称となる場合がある。)

※ 本区以外の者を被保険者とする場合は、保険金請求権上に本事業に関連する本区の事業者に対する違約金支払請求権及び損害賠償請求権を被担保権として、本区を第一順位とする質権を設定すること。