

※SPC 設立なしを想定

## 上用賀公園拡張事業

### 基本契約書（案）

令和7年10月

令和7年11月 改訂

世 田 谷 区



## 目 次

<b>第1章 総則</b> .....	<b>1</b>
第1条（総則） .....	1
第2条（公共性及び事業の趣旨の尊重） .....	1
第3条（事業スケジュール） .....	1
第4条（契約金額） .....	1
第5条（当事者の義務等） .....	1
<b>第2章 本事業の実施</b> .....	<b>2</b>
第6条（事業の実施） .....	2
第7条（設計業務の実施） .....	2
第8条（建設工事請負契約の締結及び建設業務の実施） .....	3
第9条（工事監理業務委託契約の締結及び工事監理業務の実施） .....	3
第10条（指定管理基本協定等の締結並びに維持管理及び運営業務の実施） .....	4
第11条（統括管理業務の実施） .....	5
第12条（付帯事業の実施） .....	5
第13条（モニタリングの実施） .....	5
第14条（災害時協力協定の締結） .....	6
第15条（特定事業契約が締結できない場合の処理等） .....	6
<b>第3章 本事業における事業者間の連携</b> .....	<b>6</b>
第16条（事業者間の連携） .....	6
第17条（設計成果物等についての責任） .....	6
第18条（業務の遅延についての責任） .....	6
<b>第4章 その他</b> .....	<b>7</b>
第19条（基本契約等の解除） .....	7
第20条（表明保証） .....	7
第21条（損害賠償） .....	7
第22条（契約上の地位の譲渡等） .....	7
第23条（秘密保持） .....	7
第24条（本契約の変更） .....	8
第25条（本契約の有効期間等） .....	8
第26条（準拠法及び専属的合意管轄裁判所） .....	8
第27条（規定外事項） .....	8

本事業に関して、世田谷区（以下「区」という。）は、応募グループ〔 〕の本事業の設計業務を遂行する〔設計企業〕、建設業務を遂行する〔建設企業〕、工事監理業務を遂行する〔工事監理企業〕、維持管理及び運営業務を遂行する〔維持管理・運営企業グループ〕、民間収益施設（付帯事業）の整備・運営（以下「付帯事業」という。）を実施する〔付帯事業実施企業〕（以下これらを個別に又は総称して「事業者」という。）との間で、本事業に関する基本的な事項について合意し、次のとおり基本契約（以下「本契約」という。）を締結する。

なお、本契約において用いられる用語の定義は、本文中において特に明示されるものを除き、別紙1に記載する「用語の定義」において定めるところによる。

## 第1章 総則

### （総則）

第1条 本契約は、区及び事業者が相互に協力し、本事業を円滑に実施するために必要な基本的事項を定めることを目的とする。

2 区及び事業者は、特定事業契約に基づき、募集要項等、要求水準書等、事業提案書及び設計成果物等に従い、日本国の法令（条例を含む。以下同じ。）を遵守し、本契約を履行しなければならない。

### （公共性及び事業の趣旨の尊重）

第2条 事業者は、本事業が公共施設の整備及び維持管理・運営を伴う事業として、公共性を有することを十分理解し、本事業の実施に当たり、その趣旨を尊重するものとする。

### （事業スケジュール）

第3条 本事業の事業スケジュールは別紙2に記載のとおりとする。ただし、別紙2の事業スケジュールは、関連する特定事業契約の当事者全員の合意により変更することができる。

### （契約金額）

第4条 本契約の当事者は、特定事業契約として本契約とは別に締結する設計業務委託契約、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並びに指定管理に係る基本協定及び指定管理に係る年度協定（以下併せて「指定管理基本協定等」という。）の契約金額が、各契約の条項に従い変更されることがあることをあらかじめ了承する。

### （当事者の義務等）

第5条 区及び〔設計企業〕は、設計業務委託契約に基づき、それぞれ誠実に対応するものとする。

- 2 区及び〔建設企業〕は、建設工事請負契約に基づき、それぞれ誠実に対応するものとする。
- 3 区及び〔工事監理企業〕は、工事監理業務委託契約に基づき、それぞれ誠実に対応するものとする。
- 4 区及び〔維持管理・運営企業グループ(及び統括管理企業)〕は、統括管理業務委託契約及び指定管理基本協定等に基づき、それぞれ誠実に対応するものとする。
- 5 区及び〔付帯事業実施企業〕は、付帯事業の実施に係る協定に基づき、それぞれ誠実に対応するものとする。
- 6 契約関係書類の記載内容に矛盾又は相違がある場合は、特定事業契約書、設計成果物等、要求水準書等、募集要項等、事業提案書の順に優先して適用されるものとする。
- 7 事業提案書及び要求水準書等の内容に差異がある場合は、事業提案書に記載された提案内容が要求水準書等に記載された要求水準を上回るときに限り、事業提案書が優先して適用されるものとする。
- 8 本契約の規定と、その他の特定事業契約の規定に相違がある場合、その他の特定事業契約の規定が優先して適用されるものとする。
- 9 代表企業は、事業提案書に基づいて、事業内容全体を統括し、構成企業を適切に指導、調整し、本事業の遂行に努めるものとする。なお、代表企業は、本事業の実施の状況に関し、区から要請があったときには報告を行わなければならない。
- 10 事業者は、本事業の遂行のため、共同企業体を組成する場合、各共同企業体の組成のために締結された協定書の写しにつき、区に提出しなければならない。当該協定書の内容が変更された場合、当該変更後の協定書の写しについても同様とする。
- 11 事業者は、本事業の円滑な実施のために適切であると合理的に判断した場合、区の書面による事前の承諾を得た上で、代表企業を変更することができるものとする。

## 第2章 本事業の実施

(事業の実施)

第6条 本事業は、要求水準書等に示すとおり、本施設を対象とする設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理業務及び運営業務、付帯事業並びにこれらに付随し関連する一切の業務により構成される。

- 2 [設計企業]が設計業務の一切を、[建設企業]が建設業務の一切を、[工事監理企業]が工事監理業務の一切をそれぞれ履行し、[維持管理・運営企業グループ(及び統括管理企業)]が維持管理業務及び運営業務の一切を履行し、また、[付帯事業実施企業]が付帯事業の一切を履行する。

(設計業務の実施)

第7条 区及び〔設計企業〕は、本契約の締結日に合わせて、募集要項等及び要求水準書等において区が提示した条件、事業提案書において事業者が提示した条件の内容に基づき、設計業務委託契約を締結する。

- 2 前項に示す設計業務委託契約の委託代金額は、事業提案書にて事業者が提案した設計業務費と当該金額に係る消費税及び地方消費税の額の合計額とする。
- 3 〔設計企業〕は、契約関係書類に基づき自己の費用及び責任で、本施設を設計しなければならない。
- 4 区又は〔設計企業〕は、委託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契約金額が不適当となったと認めたときは、相手方に対して、別紙4に基づく契約金額の変更を請求することができる。

(建設工事請負契約の締結及び建設業務の実施)

第8条 区及び〔建設企業〕は、設計業務完了後、速やかに、募集要項等及び要求水準書等において区が提示した条件、事業提案書において事業者が提示した条件並びに設計成果物等の内容に基づき、建設工事請負仮契約を締結する。仮契約締結後、区と〔建設企業〕は、世田谷区議会での議決を条件に建設工事請負契約の本契約を締結する。

- 2 前項に示す建設工事請負契約の請負代金額は、事業提案書にて事業者が提案した建設工事費を基に別紙3に記載する「各契約の契約上限額の算定方法」に定めた計算方法により算定した金額を上限とし、当該金額に係る消費税及び地方消費税の額の合計額とする。
- 3 〔建設企業〕は、契約関係書類に基づき自己の費用及び責任で、本施設の建設を行うこととし、別途合意がある場合を除き、令和12年2月28日以前の事業者の提案による日までに本施設のうち事業提案書において事業者が記載した公園先行供用部、令和14年2月29日以前の事業者の提案による日までに本施設全体の工事をそれぞれ完了させ（区による完了検査を含む。）、区に引き渡さなければならない。
- 4 〔建設企業〕は、建設業務において、什器・備品等の調達及び設置を行うものとする。
- 5 区又は〔建設企業〕は、工期内で日本国内における賃金水準又は物価水準の変動等により契約金額が不適当となったと認めたときは、相手方に対して、別紙4及び建設工事請負契約に基づく契約金額の変更を請求することができる。

(工事監理業務委託契約の締結及び工事監理業務の実施)

第9条 区及び〔工事監理企業〕は、建設工事請負契約の本契約の締結日に合わせて、募集要項等及び要求水準書等において区が提示した条件、事業提案書において事業者が提示した条件並びに設計成果物等の内容に基づき、工事監理業務委託契約を締結する。

- 2 前項に示す工事監理業務委託契約の委託代金額は、事業提案書にて事業者が提案した工事監理業務費を基に別紙3に記載する「各契約の契約上限額の算定方法」に定めた計算方法により算定した金額を上限とし、当該金額に係る消費税及び地方消費税の額の合計額とする。
- 3 [工事監理企業]は、契約関係書類に基づき自己の費用及び責任で、本施設の工事監理を行わなければならない。
- 4 区又は[工事監理企業]は、委託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契約金額が不適当となったと認めたときは、相手方に対して、別紙4に基づく契約金額の変更を請求することができる。

(指定管理基本協定等の締結並びに維持管理及び運営業務の実施)

- 第10条 区は、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）その他の法令及び本契約に基づき、[維持管理・運営企業グループ]を指定管理者に指定し、[維持管理・運営企業グループ]に本施設を管理させる。
- 2 [維持管理・運営企業グループ]は、契約関係書類に基づき、区と協議し、区の承諾を得た上で、[維持管理・運営企業グループ]による本施設の維持管理及び運営業務の仕様を定める維持管理業務仕様書及び運営業務仕様書を、事業提案書において事業者が提案した公園先行供用部に係る維持管理・運営業務の着手予定期日の1か月前の日までに、それぞれ区に提出しなければならない。
  - 3 区及び[維持管理・運営企業グループ]は、事業提案書にて提案した公園先行供用部に係る維持管理・運営業務の着手日である令和〔〕年〔〕月〔〕日までに募集要項等及び要求水準書等において区が提示した条件並びに事業提案書において事業者が提示した条件に基づき、指定管理基本協定等を締結する。
  - 4 [維持管理・運営企業グループ]は、区との指定管理基本協定等の締結後、別途区との間の合意がある場合を除き、令和33年3月31日まで維持管理業務及び運営業務を行わなければならない。
  - 5 第3項において締結する指定管理基本協定等で定める維持管理及び運営業務のサービス対価は、事業提案書において事業者が提案した維持管理及び運営業務のサービス対価を基に別紙3に記載する「各契約の契約上限額の算定方法」に定めた計算方法により算定した金額を上限とし、当該金額に係る消費税及び地方消費税の額の合計額とする。
  - 6 [維持管理・運営企業グループ]は、指定管理期間中、契約関係書類及び第2項に規定する維持管理業務仕様書及び運営業務仕様書に従い、自己の費用及び責任で、本施設を所定の機能及び性能が正常に発揮される状態に維持し、利用者等が本施設を安全、快適に利用できるサービスの質及び水準を保持するために維持管理及び運営業務を行わなければならない。
  - 7 区又は[維持管理・運営企業グループ]は、指定管理期間内で日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により契約金額が不適当となったと認めたときは、

相手方に対して、別紙 4 に基づく維持管理及び運営業務のサービス対価の変更を請求することができる。

(統括管理業務の実施)

- 第11条 事業者は、本契約締結後、事業期間終了まで、本事業全体を統括する統括管理業務を運営業務の事業範囲として実施する。
- 2 統括管理業務のうち、設計業務及び建設業務に係る管理（民間収益施設（付帯事業）の整備に係る管理を含む。）について、区及び〔維持管理・運営企業グループ又は統括管理企業〕は、本契約の締結日に合わせて、募集要項等及び要求水準書等において区が提示した条件並びに事業提案書において事業者が提示した条件に基づき、統括管理業務委託契約を締結し、〔維持管理・運営企業グループ又は統括管理企業〕は、統括管理業務委託契約及びその他契約関係書類に基づき、自己の費用及び責任で、統括管理業務を実施する。
- 3 前項に示す統括管理業務委託契約の委託代金額は、事業提案書にて事業者が提案した統括管理業務費と当該金額に係る消費税及び地方消費税の額の合計額とする。
- 4 統括管理業務のうち、維持管理業務及び運営業務に係る管理（民間収益施設（付帯事業）の運営に係る管理を含む。）においては、〔維持管理・運営企業グループ〕が、指定管理基本協定等及びその他契約関係書類に基づき、自己の費用及び責任で実施する。
- 5 統括管理業務を実施する者は、本事業で実施する全ての業務についてのセルフモニタリングを指導し、その結果を踏まえ本事業全体のセルフモニタリングを実施する。また、統括管理業務を実施する者は、定期的に本事業の実施の状況に関し、区に報告するものとする。
- 6 区又は〔維持管理・運営企業グループ又は統括管理企業〕は、委託期間内で日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により契約金額が不適当となったと認めたときは、相手方に対して、別紙 4 に基づく契約金額の変更を請求することができる。

(付帯事業の実施)

- 第12条 [付帯事業実施企業]は、契約関係書類に基づき自己の費用及び責任で、付帯事業を実施する。
- 2 区は、[付帯事業実施企業]からの申請に基づき、付帯事業を実施する区域が都市公園として供用される日を始期として、募集要項等及び要求水準書等において区が提示した条件、事業提案書において事業者が提示した条件並びに設計成果物等の内容により、付帯事業実施企業に対して、都市公園法（昭和31年法律第79号）第5条第1項に基づく設置管理許可を与える。

(モニタリングの実施)

第13条 区は、モニタリング基本計画に基づき、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、要求水準書等にて提示される要求サービス水準及び事業提案書において事業者が提示した条件を達成しているか否かを確認するためにモニタリングを行うものとする。

2 区は、モニタリングを実施した結果、事業者の責めに帰する事由により各業務等が要求水準を達成することができないことが明らかな場合、区は特定事業契約を解除することができるものとする。

#### (災害時協力協定の締結)

第14条 区と〔維持管理・運営企業グループ〕は、指定管理基本協定等の締結時を目途に、災害時協力協定を締結する。協定の内容は、区と〔維持管理・運営企業グループ〕との協議によるものとする。

2 大規模な災害等が発生した場合、区は、本施設を広域避難場所として使用し、また、防災拠点として使用することができる。

#### (特定事業契約が締結できない場合の処理等)

第15条 区及び事業者のいずれの責めにも帰さない事由（世田谷区議会において、本事業に関する議案につき議決が得られない場合を含む。ただし、その原因が区又は事業者の責めに帰すべき事由による場合はこの限りではない。）により、区と事業者の間で特定事業契約の全部又は一部の締結に至らなかった場合、区及び事業者が公募手続及び各業務の準備等に関して支出した費用は各自の負担とし、相互に債権債務関係の生じないことを確認する。

### 第3章 本事業における事業者間の連携

#### (事業者間の連携)

第16条 [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(及び統括管理企業)]及び[付帯事業実施企業]は、本事業を一体的に実施するため相互に緊密に連携・協力し、区との間において締結する特定事業契約を履行するものとする。

#### (設計成果物等についての責任)

第17条 [設計企業]は、本事業の趣旨に鑑み、設計業務委託契約の委託期間が終了した後においても、設計成果物等が他の契約関係書類と不整合又は矛盾が生じている場合、自己の費用で速やかに当該不整合又は矛盾を是正するための措置を執り、区の確認を得なければならない。

#### (業務の遅延についての責任)

第18条 事業者の責めに帰すべき事由により、別紙2に示す設計期間内に設計業務が完了しなかった場合も、別紙2に示す建設期間の末日を契約期間の末日として

第8条第1項に規定する建設工事請負契約を締結するものとし、公園先行供用部及び本施設全体の工事を同条第3項に規定する期日までにそれぞれ完了させ（区による完了検査を含む。）、区に引き渡さなければならない。

#### 第4章 その他

（基本契約等の解除）

第19条 区及び事業者のいずれか一方が本契約又は特定事業契約に違反し、合理的な是正期間を設定した上で催告してもその是正に応じなかった場合、その相手方は当該違反の対象となる本契約又は特定事業契約を解除することができ、当該違反をした者がその相手方に損害を与えたときは、直ちに合理的な範囲において賠償を請求することができるものとする。ただし、本契約締結以前に行つた行為に係る費用及び逸失利益は除く。

2 代表企業は、構成企業が脱退、破産又は解散その他の理由により欠けることによって特定事業契約の継続が困難となる場合には、合理的な範囲で構成企業の代替事業者を確保するよう努めなければならない。

（表明保証）

第20条 事業者は、そのいずれについても、本事業の募集要項等に係る要件を本契約締結時において全て満たしていることを表明し保証する。

（損害賠償）

第21条 事業者は、本事業の実施に関して区に損害を与えた場合、それぞれ特定事業契約に定めるとおり区に対して損害賠償責任を負うものとする。

2 事業者は、自らが当事者とならない特定事業契約に基づく区に対する損害賠償責任についても、当該責任を負う当事者をして、適切に当該責任を履行させるものとする。

（契約上の地位の譲渡等）

第22条 事業者は、事前に区の書面による承諾がある場合を除き、本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処分をしてはならない。ただし、法令に反しない範囲で、事業者が金融機関等に対して担保権を設定する場合は、区は、不合理に書面による承諾を留保し、拒絶し、又は遅延してはならない。

（秘密保持）

第23条 区及び事業者は、互いに本事業に関して知り得た相手方の秘密及び事業者が本事業の実施を通じて知り得た情報を第三者に漏らしてはならず、かつ、本契約の履行以外の目的に使用してはならない。ただし、区及び事業者が認めた場合、区又は事業者が本事業に関する資金調達に必要として開示する場合、若しく

は区又は事業者が、法令又は監督官庁からの要請に基づき開示する場合、又は区が議会対応の必要に基づき開示する場合は、この限りでない。

(本契約の変更)

第24条 本契約の規定は、全当事者の書面による合意によらなければ変更することはできない。

(本契約の有効期間等)

第25条 本契約の有効期間は、本契約締結日から令和33年3月31日までとする。

ただし、本契約の定めるところに従って本契約が解除されたときは、本契約は、その時点において終了する。なお、事業期間終了日経過時において未履行である区又は事業者の本契約上の義務及びそれに起因して事業期間終了日の経過後に発生した義務は、その履行が完了するまで法的拘束力を有するものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、本契約以外の特定事業契約の全てが終了した日をもって本契約も終了するものとする。なお、疑義を避けるために付言すると、本契約以外の特定事業契約の一部が解除等により終了したとしても、他の特定事業契約につき効力を有する限り、本契約は有効に存続する。
- 3 本契約以外の特定事業契約の一部が解除等により終了した場合、区は、事業者と協議の上、本契約を含む他の特定事業契約を解除し、又は締結しないことができる。

(準拠法及び専属的合意管轄裁判所)

第26条 本契約は、日本国の法令に従い解釈されるものとし、また、本契約に起因する紛争に関する訴訟については、東京地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

(規定外事項)

第27条 本契約に定めのない事項又は本契約の規定の解釈について疑義がある事項については、必要に応じて区及び事業者が協議して定めるものとする。

(以下余白)

本契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、当事者記名押印のうえ、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

(区)

印

(設計企業) [ 住 所 ]  
[ 会 社 名 ]  
[ 代表者職氏名 ] 印

(建設企業) [ 住 所 ]  
[ 会 社 名 ]  
[ 代表者職氏名 ] 印

(工事監理企業) [ 住 所 ]  
[ 会 社 名 ]  
[ 代表者職氏名 ] 印

(維持管理企業) [ 住 所 ]  
[ 会 社 名 ]  
[ 代表者職氏名 ] 印

(運営企業) [ 住 所 ]  
[ 会 社 名 ]  
[ 代表者職氏名 ] 印

(付帯事業実施企業) [ 住 所 ]  
[ 会 社 名 ]  
[ 代表者職氏名 ] 印

## 別紙 1：用語の定義

本契約において使用する用語の定義は、次のとおりとする。

- ① 「本事業」とは、区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）に準じ、特定事業として選定した上用賀公園拡張事業、すなわち本施設（民間収益施設を除く。）を対象とする設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理業務及び運営業務、本施設のうち民間収益施設を対象とする付帯事業並びにこれらに付随し関連する一切の業務を実施する事業をいう。
- ② 「本施設」とは、本事業で対象とする世田谷区立上用賀公園拡張計画地（既開園区域を除く。）のうち、広場等、体育館、その他屋外建築物及び民間収益施設（付帯事業）から構成される次の施設をいう。なお、文脈に応じ、設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理業務及び運営業務の対象となる施設を「本施設」、付帯事業の対象となる施設を「民間収益施設」と呼称することがある。

	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	利用者エリア	アリーナ（屋内競技場）、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
					大規模備蓄倉庫等
			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	

- ③ 「募集要項等」とは、令和 7 年 10 月 8 日に区が公表した「上用賀公園拡張事業 募集要項」及び募集要項の公表後に受け付けた質問等に対する区の回答をいう。
- ④ 「要求水準書等」とは、令和 7 年 10 月 8 日に区が公表した「上用賀公園拡張事業 要求水準書」、添付資料及び募集要項の公表後に受け付けた質問等に対する区の回答をいう。

- ⑤ 「特定事業契約」とは、「基本契約」、「設計業務委託契約」、「統括管理業務委託契約」、「建設工事請負契約」、「工事監理業務委託契約」、「指定管理に係る基本協定及び指定管理に係る年度協定」及び「付帯事業の実施に係る協定」を個別に指し、又は総称した契約（各契約の締結以降に作成された、本事業に関する区及び事業者の合意を記載した一切の書類を含む。）をいう。
- ⑥ 「事業提案書」とは、本事業の公募手続において事業者が区に令和8年5月[ ]日に提出した提案書（ただし、区が事業者に対して履行しないことを求めた提案内容を除く。）をいう。
- ⑦ 「設計成果物等」とは、設計企業が作成する本施設の設計に係る一切の書類をいう。
- ⑧ 「契約関係書類」とは、特定事業契約書、要求水準書等、募集要項等、事業提案書及び設計成果物等をいう。

以上

別紙2：事業スケジュール（第3条関係）

基本協定締結	令和8年10月[ ]日
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[ ]日
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～令和[ ]年[ ]月[ ]日
建設期間	建設工事請負契約締結日～令和[ ]年[ ]月[ ]日
施設の引き渡し日	本施設のうち、公園先行供用部 令和[ ]年[ ]月[ ]日
	本施設全体 令和[ ]年[ ]月[ ]日
開園準備期間	令和[ ]年[ ]月[ ]日～令和[ ]年[ ]月[ ]日
維持管理業務・運営業務開始日	本施設のうち、公園先行供用部 令和[ ]年[ ]月[ ]日
	本施設全体 令和[ ]年[ ]月[ ]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

※各業務期間及び引き渡し日は、事業提案書に基づき記載する。

### 別紙3：各契約の契約上限額の算定方法（第8条、第9条、第10条関係）

#### 1 建設業務の請負代金額の契約上限額の算定方法

建設業務の請負代金額の契約上限額については、事業提案書にて事業者が提案した建設工事費を基に、物価変動率を勘案して算定するものとし、次に示す方法による。

##### （1）物価指数に基づく改定

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、物価変動による契約上限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。

##### 【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：建設業務に係る事業者の提案金額

B：改定後の建設業務の請負代金額の契約上限額

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

※優先交渉権者は、基準とする物価指数について、基本契約の締結までに区と協議することができるものとし、区が必要と認める場合には変更することがある。なお、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。

## (2) 見積等に基づく改定

(1) の規定にかかわらず、事業者は、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。

### ① 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、区に提出し、協議するものとする。

なお、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ここと、又は当該提出を受理しないことができる（②で提出された単価についても同様とする）。

### ② 改定請求時の手続き

事業者は、①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、区に提出するものとする。

### ③ 改定の計算式

①の単価と②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 : 建設業務に係る事業者の提案金額

B : 改定後の建設業務の請負代金額の契約上限金額

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

## (3) 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、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。

## 2 工事監理業務の委託金額の契約上限金額の算定方法

工事監理業務の委託金額の上限金額については、事業提案書にて事業者が提案した工事監理業務費を基に、物価変動率を勘案して算定するものとし、次に示す方法による。

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。

### 【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） 設計業務一技師（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：工事監理業務に係る事業者の提案金額

D：改定後の工事監理業務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

※優先交渉権者は、基準とする物価指数について、基本契約の締結までに区と協議することができるものとし、区が必要と認める場合には変更することがある。なお、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。

## 3 維持管理及び運営業務（設計業務及び建設業務に係る統括管理業務を除く。以下本項において同様の扱いとする。）のサービス対価の上限金額の算定方法

維持管理及び運営業務のサービス対価の上限金額については、事業提案書にて事業者が提案した維持管理業務及び運営業務のサービス対価を基に、物価変動率

を勘案して算定するものとし、次に示す方法による。

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。

#### 【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、契約上限金額は改定しない。

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は、これを切り捨てる。

E：維持管理業務及び運営業務のサービス対価に係る事業者の提案金額

F：改定後の維持管理及び運営業務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

※優先交渉権者は、基準とする物価指数について、基本契約の締結までに区と協議することができるものとし、区が必要と認める場合には変更することがある。なお、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。

#### 4 基準とする物価指数の廃止時等の対応

1から3で用いる物価指数が廃止、改案された場合には、区と事業者で協議のうえ、新たに用いる物価指数を区が定めるものとする。

#### 別紙4：特定事業契約の契約金額の改定方法（第7条、第8条、第9条、第10条、第11条関係）

##### 1 設計業務及び工事監理業務の委託金額の改定方法

設計業務及び工事監理業務の委託金額については、物価変動率を勘案して改定するものとし、次の方法による。

又は事業者は、委託期間内で設計又は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）委託期間末日の2か月前までに、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。

##### 【基準とする物価指数】

適用対象	基準とする物価指数
設計業務及び工事監理業務	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】

$$S = P_2 - P_1 \quad (P_2 > P_1 \text{ の場合})$$

$$S = P_1 - P_2 \quad (P_2 < P_1 \text{ の場合})$$

ただし、 $0.985 \leq P_2/P_1 \leq 1.015$  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。

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）

$$P_2 = P_1 \times EUP_2 / EUP_1$$

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  $EUP_2/EUP_1$  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。

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

※優先交渉権者は、基準とする物価指数について、基本契約の締結までに区と協議することができるものとし、区が必要と認める場合には変更することがある。なお、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。

## 2 建設業務の請負代金額の改定方法

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、区が定めるスライド条項の運用によるものとする。

### (1) 全体スライド

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建設業務の請負代金額が不適当となったと認めたときは、相手方に対して当該請負代金額の変更を請求することができる。

#### ①対象となるサービス対価

建設業務の請負代金額のうち、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（建設業務の請負代金額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。

#### ②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、原則として別紙3の1(1)で基準とする物価指数を用いる。なお、事業者は、別紙3の1(2)①により見積等を提出した品目については、別紙3の1(2)②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。

#### ③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。

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

$$S = P_2 - P_1 + (P_1 \times 0.015) \quad (P_2 < P_1 の場合)$$

ただし、 $0.985 \leq P_2/P_1 \leq 1.015$  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は、これを切り捨てる。

S : スライド額

P1 : 変動前残工事金額

P2 : 変動後残工事金額

$P_2 = P_1 \times b/a$  (ただし、別紙 3 の 1 (2) ①により見積等を提出した品目について、別紙 3 の 1 (2) ②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。

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

## (2) 単品スライド

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、建設業務の請負代金額が不適当となったときは、工期末日の 2か月前までに当該請負代金額の変更を請求することができる。変更方法は、区が定めるスライド条項の運用により、区及び事業者で協議するものとする。

## (3) インフレスライド

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、建設業務の請負代金額が著しく不適当となったときは、工期末日の 2か月前までに当該請負代金額の変更を請求することができる。

### ①対象となるサービス対価

建設業務の請負代金額のうち、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（建設業務の請負代金額から基準日における既済部分に相応するサービス対価を控除した額）とする。

## ②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、原則として別紙3の1(1)で基準とする物価指数を用いる。なお、事業者は、別紙3の1(2)①により見積等を提出した品目については、別紙3の1(2)②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。

## ③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。

$$S = P_2 - P_1 - (P_1 \times 0.01) \quad (P_2 > P_1 \text{ の場合})$$

$$S = P_2 - P_1 + (P_1 \times 0.01) \quad (P_2 < P_1 \text{ の場合})$$

ただし、 $0.990 \leq P_2/P_1 \leq 1.010$  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は、これを切り捨てる。

S : スライド額

P1 : 変動前残工事金額

P2 : 変動後残工事金額

$P_2 = P_1 \times b/a$  (ただし、別紙3の1(2)①により見積等を提出した品目については、別紙3の1(2)②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。

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

### 3 維持管理及び運営業務のサービス対価及び設計・建設業務に係る統括管理業務のサービス対価の改定方法

維持管理及び運営業務のサービス対価及び設計・建設業務に係る統括管理業務のサービス対価（以下あわせて「サービス対価」という。）については、物価変動率を勘案して改定するものとし、次の方法による。

区又は事業者は、毎年度 12 月に翌年度 4 月 1 日以降の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 月の建築費指数並びに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、物価変動によるサービス対価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、次年度以降のサービス対価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、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。

#### 【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 ※各年度 12 月（契約締結時は契約締結日の属する月）の指数を採用する。
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 ※各年度 12 月（契約締結時は契約締結日の属する月）の指数を採用する。
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】

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

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。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。

$P(t)$  : 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。

※優先交渉権者は、基準とする物価指数について、基本契約の締結までに区と協議することができるものとし、区が必要と認める場合には変更することがある。なお、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。

#### 4 基準とする物価指数の廃止時等の対応

1 から 3 で用いる物価指数が廃止、改案された場合には、区と事業者で協議のうえ、新たに用いる物価指数を区が定めるものとする。