

上用賀公園拡張事業 募集要項等に関する 事業者説明会

令和7年10月21日

世田谷区

拠点スポーツ施設整備担当課/公園整備利活用推進課

本日の流れ

説明会	14:00	開会・あいさつ
	14:05	募集要項等について説明
	14:55	現地見学会のご案内
現地へ移動（各自でご移動ください）		
現地見学会	16:00	事業予定地での説明・見学
	16:50予定	終了・解散

※本日の説明会・現地見学会において、事業に関する質問・意見は受け付けません。

公表資料の概要

公表資料

区分	資料
募集要項	募集要項（別紙1～3を含む。） 様式1～5
特定事業契約書	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）
優先交渉権者選定基準	優先交渉権者選定基準（別紙1～2を含む。）
様式集及び作成要領	様式集（ワード編）及び作成要領 様式集（エクセル編）
その他	要求水準書（令和7年10月8日改訂）（8月改訂からの新旧対照表を含む。） モニタリング基本計画 世田谷区立上用賀公園運動場条例

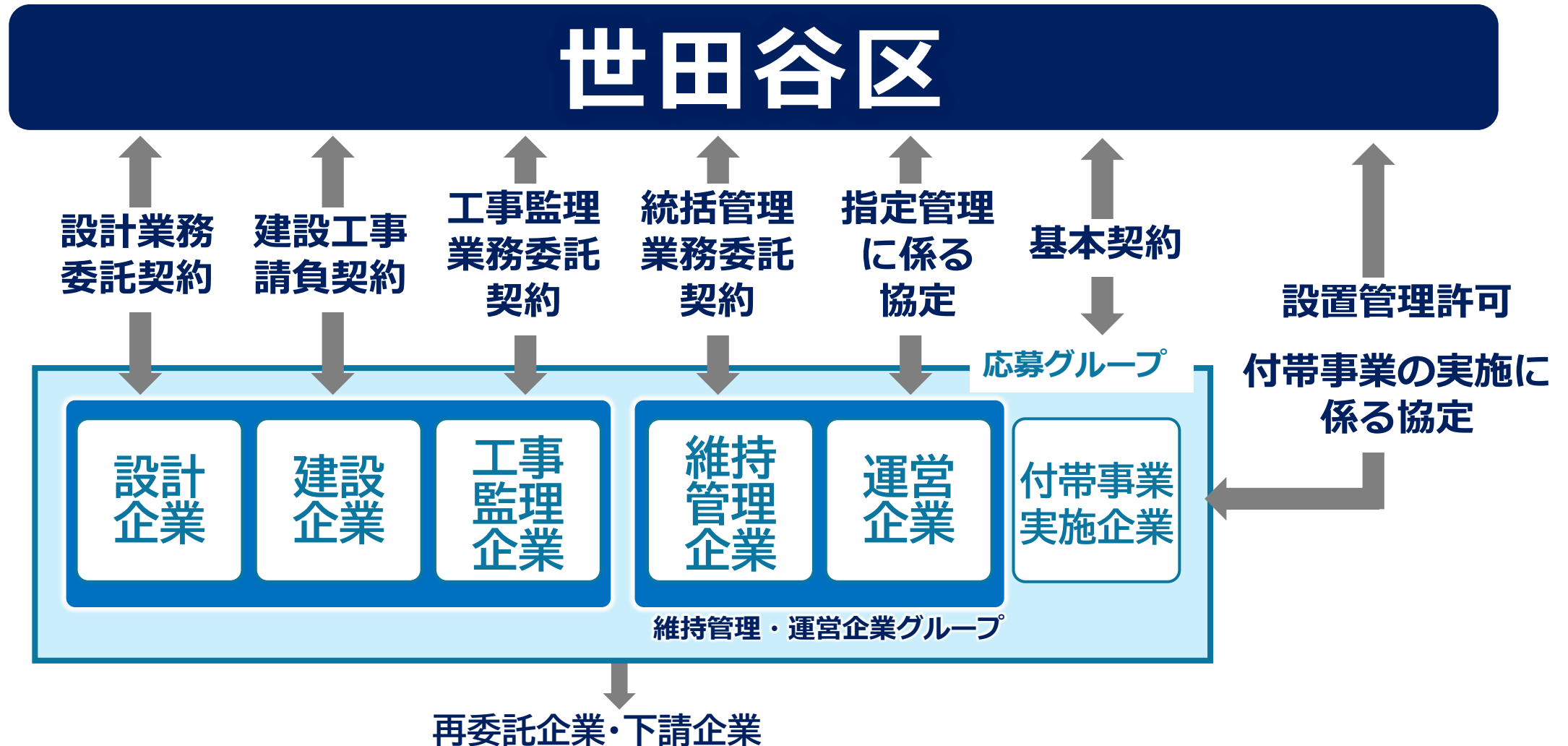
募集要項

事業方式と契約形態

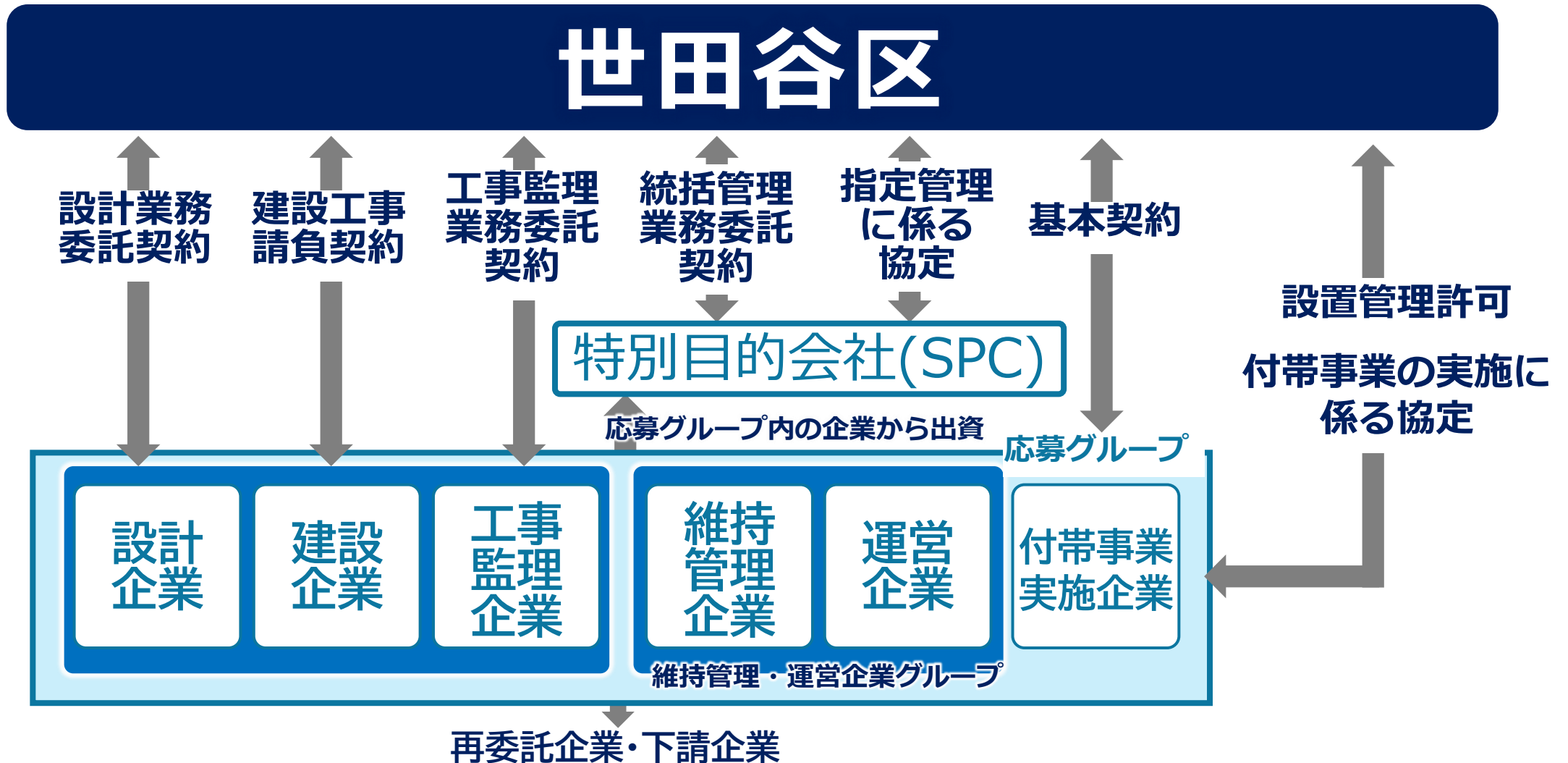
事業方式

PFI法に準じ、
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。

契約形態の関係（SPCなし）



契約形態の関係（SPCあり）



特定事業契約の概要

区分	契約当事者	契約締結時期
基本協定	本区と優先交渉権者	令和8年10月下旬
基本契約	本区と設計企業、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	令和8年12月下旬
設計業務委託契約	本区と設計企業	令和8年12月下旬
建設工事請負契約	本区と建設企業	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 （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）
工事監理業務委託契約	本区と工事監理企業	
統括管理業務委託契約	本区と維持管理・運営企業グループ ※統括管理業務委託については、維持管理・運営企業グループ内の一部の企業と締結することも可	令和8年12月下旬
指定管理に係る基本協定 （年度協定を含む）		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 （令和12年2月頃を想定）
付帯事業の実施に係る協定	本区と付帯事業実施企業（実施する場合）	令和8年12月下旬

事業スケジュール

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			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。

特定事業契約の締結スケジュール

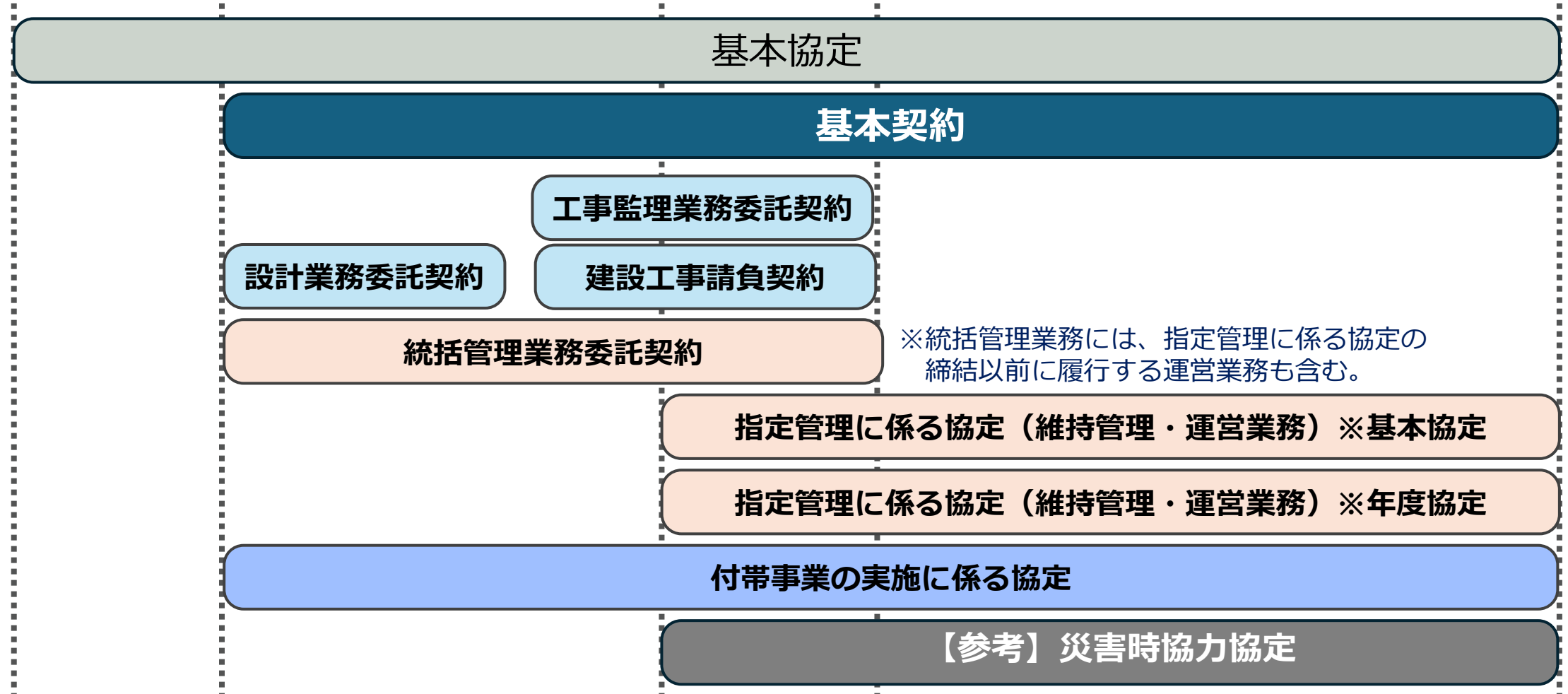
令和8年10月

令和8年12月

令和12年2月

令和14年2月

令和33年3月

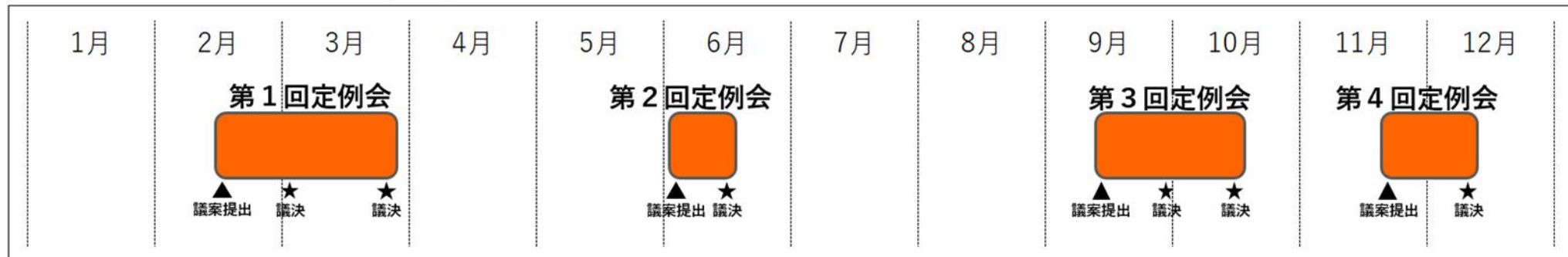


▲ 議決（指定管理者の指定） ▲ 議決（建設工事請負契約）

建設工事請負契約の締結に係る留意事項

- ・設計業務の完了時を目途に建設工事請負仮契約を締結する。建設工事請負仮契約の締結後、建設工事請負契約の締結に関する議案を区議会に提出し、議決を得た後に本契約を締結するものとする。**なお、本契約の締結前に工事に着手することはできない。**
- ・契約議案の議決時期は、**区議会の開催スケジュール（下図参照）に則る必要があり、本区による議案資料作成等の手続きに一定の期間（通例、設計業務の完了から議案提出まで1.5ヶ月程度）を要することに留意したうえで**、施設の引き渡し期限に支障がないよう設計・建設の工程を計画すること。

区議会の開催スケジュール（通例）



※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。

民間収益施設（付帯事業）に係る 許可条件

民間収益施設（付帯事業）に係る許可条件

14~15
ページ

形態

- 都市公園法に基づく設置管理許可による。
- 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、地方自治法に基づく行政財産の使用許可によるものとし、世田谷区行政財産使用料条例に基づく使用料は免除。

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。
（更新可能、最長は事業期間終了日まで）
- 行政財産使用許可は、民間収益施設の着工時から1年。（更新可能）

民間収益施設（付帯事業）に係る許可条件

使用料

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
体育館内の一部 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	・1,014,000円/月 ・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 <u>計507,000円/月</u>	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	使用面積：80㎡ 建築面積：4,100㎡ 体育館延床面積：13,300㎡ 建設費用：26,000百万円
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）		・184,000円/月 ・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 <u>計92,000円/月</u>		使用面積：100㎡ 敷地面積：31,000.0㎡

※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。

提案限度額

提案限度額

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。）

- 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時（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、特定事業契約の契約金額改定の基準とする物価指数（募集要項 別紙 1 参照）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、サービス対価の改定の基準時点が基本契約締結予定時（令和8年12月）となることに留意すること。

事業費の内訳

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。

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。

事業費の内訳

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。

サービス対価

契約金額

設計業務委託契約、統括管理業務委託契約

- 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

- 優先交渉権者の提案金額に基づき、物価変動による改定（募集要項 別紙 1 参照）をした金額を上限として締結する。

支払い方法及び支払いスケジュール

別紙 1

設計業務

- 完了払い
- 前金払

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。）

建設業務

- 完了払い
- 前金払

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。）

- 中間前金払

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。）

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

- 部分払い

各年度2回までの範囲内

- 一部しゅん工に係る支払い

公園先行供用部について、一部しゅん工に係る支払いの対象とする

支払い方法及び支払いスケジュール

工事監理業務

- 完了払い
- 前金払

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。）

維持管理及び運営業務

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

サービス対価の改定

基準とする物価指数による改定

物価変動によるサービス対価の改定を、以下の物価指数を用いて行う。

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。協議する場合は、第1回個別対話の議題とすること。

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）
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）
建設業務	建築（体育館）	建築費指数（一般財団法人建設物価調査会） 標準指数－体育館（RC）工事原価
	公園（広場等・その他屋外建築物）	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
維持管理及び 運營業務	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） 標準指数－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營業務	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）

建設業務における見積等に基づく改定

別紙 1

見積等に基づく改定（建設業務のサービス対価に限る。）

物価指数による改定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・請求手続き

● 基本契約締結時

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。

● 改定請求時

事業者は、見積等による改定を希望した品目又はそれに類する品目について、それぞれ一定の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。

※ 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こと、又は当該提出を受理しないことができる。

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

- 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。
- 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。
- モニタリングの詳細はモニタリング基本計画に示す。

募集スケジュール

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（本日）
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

※次の事項について提案がある場合はの提案内容を第1回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

特定事業契約書

基本契約書の構成

構成	条項
第1章 総則	第1条（総則） 第2条（公共性及び事業の趣旨の尊重） 第3条（事業スケジュール） 第4条（契約金額） 第5条（当事者の義務等）
第2章 本事業の実施	第6条（事業の実施） 第7条（設計業務の実施） 第8条（建設工事請負契約の締結及び建設業務の実施） 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） 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） 第11条（統括管理業務の実施） 第12条（付帯事業の実施） 第13条（モニタリングの実施） 第14条（災害時協力協定の締結） 第15条（特定事業契約が締結できない場合の処理等）
第3章 本事業における事業者間の連携	第16条（事業者間の連携） 第17条（設計成果物等についての責任） 第18条（業務の遅延についての責任）
第4章 その他	第19条（基本契約等の解除） ～第27条（規定外事項）
別紙	別紙1 用語の定義 別紙2 事業スケジュール 別紙3 各契約の契約上限額の算定方法 別紙4 特定事業契約の契約金額の改定方法

基本契約書以外の契約書①

契約書	構成	適用する標準約款
設計業務委託契約書	本区の標準約款＋特記事項	建築(体育館) →建築設計業務委託契約約款A（著作権譲渡なし） 公園(広場等・その他屋外建築物) →土木設計等委託契約約款
建設工事請負契約書		工事請負契約約款
工事監理業務委託契約書		建築設計業務委託契約約款B（著作権譲渡あり）
統括管理業務委託契約書		委託契約約款

基本契約書以外の契約書②

契約書	条項
指定管理に係る 基本協定	第1条（目的） 第2条（管理物件） 第3条（指定期間等） 第4条（維持管理及び運営業務の対象範囲） 第5条（本業務の実施） 第6条（第三者による実施） 第7条（本施設の修繕） 第8条（経費の増加に対する負担） 第9条（緊急時の対応） 第10条（個人情報保護等） 第11条（障害を理由とする差別の解消の推進への対応） 第12条（区による物品等の貸与） 第13条（年間業務計画書） 第14条（業務報告書） 第15条（区によるモニタリング） 第16条（維持管理及び運営業務の変更） 第17条（維持管理及び運営業務のサービス対価の支払い） 第18条（維持管理及び運営業務のサービス対価の変更） 第19条（利用料金） 第20条（光熱水費） 第21条（第三者への賠償） 第22条（自然災害等の対応） 第23条（自然災害等に係る費用等の負担） 第24条（業務の引継ぎ等） 第25条（原状復帰義務） 第26条（指定の取り消し） 第27条（災害時における役割） 第28条（権利・義務の譲渡の禁止） 第29条（著作権の取扱い） 第30条（本業務の実施に係る指定管理者の口座） 第31条（請求、通知等の様式その他） 第32条（協定の変更） 第33条（疑義についての協議）
年度協定	第1条（年度協定の目的） 第2条（令和〇年度の業務内容） 第3条（年度協定の期間） 第4条（利用料金算定額） 第5条（令和〇年度の維持管理及び運営業務のサービス対価） 第6条（疑義等の決定）

基本契約書以外の契約書③

契約書	構成	条項
付帯事業の実施に係る協定書	第1章 総則	第1条（目的） 第2条（当事者の義務） 第3条（本協定の有効期間） 第4条（付帯事業実施企業の契約上の地位） 第5条（保証金）
	第2章 民間収益施設（付帯事業）の実施	第6条（事業の実施） 第7条（事業内容の変更） 第8条（設計図書等の著作権） 第9条（設置管理許可等の付与） 第10条（費用負担） 第11条（自己責任） 第12条（本協定の解除） 第13条（法令変更及び不可抗力に対する措置）
	第3章 その他	第14条（損害賠償） 第15条（秘密保持） 第16条（本協定の変更） 第17条（準拠法及び管轄裁判所） 第18条（規定外事項）

優先交渉権者選定基準

優先交渉権者選定基準

$$\text{総合評価点} = \text{性能評価点（最大800点）} + \text{価格評価点（最大200点）}$$

性能評価項目	配点	配点の割合 (800点中)
1 事業計画全般に関する事項	145	18.1%
2 設計業務に関する事項	275	34.4%
3 建設業務に関する事項	60	7.5%
4 工事監理業務に関する事項	15	1.9%
5 維持管理業務に関する事項	65	8.1%
6 運営業務に関する事項	140	17.5%
7 自主事業及び付帯事業に関する事項	100	12.5%
合 計	800	

提案価格に係る評価点

$$= 200 \times \frac{\text{提案のうち最も低い
評価対象価格}}{\text{当該応募者の評価対象価格}}$$

優先交渉権者選定基準

同点の取扱い（総合評価点の最も高い者が2以上あるとき）

- 性能評価点が最も高い者を最優秀提案者とする。
- 性能評価点が同点の場合、「1.事業計画全般に関する事項」の点数が高い者を最優秀提案者とする。
- 「1.事業計画全般に関する事項」も同点の場合、当該者によるくじ引きにより決定する。

失格事由

- 応募者が次に掲げる事項に該当する場合は失格とし、最優秀提案者又は次点者として選定しない。

- ①基礎審査項目を満たしていない場合
- ②性能評価点が200点未満の場合
- ③価格提案が提案限度額を上回った場合
- ④その他募集要項で示す失格事由に該当する場合

なお、応募者が1者であった場合も、資格審査及び提案審査を実施し、失格事由に該当しないことを条件に最優秀提案者として選定する。

様式集及び作成要領

様式集及び作成要領

資格審査及び提案審査における提出書類

- 資格審査
紙方式 1 部
- 提案審査
紙方式
 - ・ 様式A-1、様式A-2、様式A-3、様式A-6 正本・副本各 1 部 計 2 部
 - ・ 様式A-4、様式A-5、様式A-5別表 1 部（封筒により密封）
 - ・ 提案書 正本 1 部・副本 9 部 計 1 0 部

電子データ

- ・ ファイル形式、ファイル名称等は作成要領による。
- ・ 電子申請システムLoGoフォームでの申込後、提案審査に関する書類の提出に用いるファイル転送サービスのURLを別途発行し、通知する。

電子申請システム
LoGoフォーム

その他

その他

モニタリング基本計画

- 本区が行うモニタリングの方法、事業者の提出書類、維持管理・運営業務に係るモニタリング結果に基づくペナルティ等を規定。

要求水準書（令和7年10月8日改訂）

- 民間収益施設（付帯事業）の許可条件の具体化その他の改訂を反映。
- 添付資料として「工事監理業務委託仕様書」及び「災害時協力協定(案)」を追加公表。

世田谷区立上用賀公園運動場条例（令和7年9月30日条例第97号）

- 本施設で行う事業、指定管理者の業務、利用料金・使用料等を規定。
- 事業者が利用料金を徴収する提案施設の設置を提案した場合、利用料金の設定にあたっては、条例の改正が必要になる。

現地見学会のご案内

事業予定地へのアクセス



所在地：

世田谷区上用賀四丁目36番

【説明会会場からの移動方法】

- 成城ホール
↓ (徒歩 約5分)
- 成城学園前駅
• 用06 等12 渋谷24
↓ (バス※ 約15分)
- 関東中央病院前
↓ (徒歩 約3分)
- 集合場所

※東急バス 渋谷駅行・用賀駅行

事業予定地での集合場所等

集合場所：

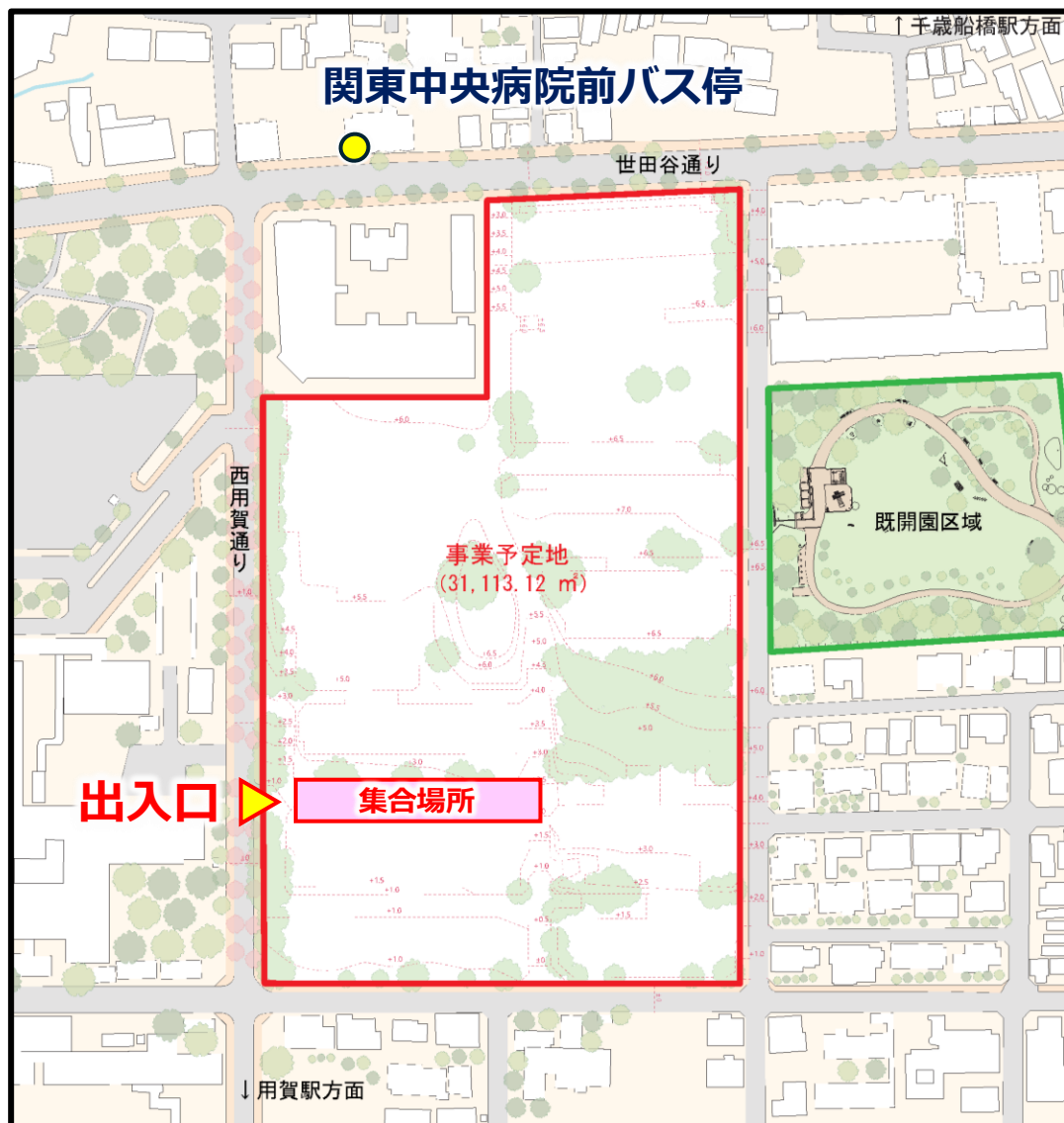
上用賀四丁目広場（図中ピンク部）にお集まりください（出入口は西側となります）

集合時間：

16時00分

注意事項：

- ① 駐車場がございませんので、移動には公共交通機関をご利用ください
- ② グループ単位で見学いただきます
- ③ 足元が悪い場所がありますので見学時には十分お気を付けください
- ④ 近隣住宅等へご配慮いただき、事業予定地内ではお静かに願います（集合時、見学時等）



本日はご参加いただき
ありがとうございました