

## 等々力緑地再編整備事業の進捗状況について

# 1 工事費に関する物価変動対応について

## 1-1 等々力緑地再編整備事業について ～物価変動対応～

### 1 事業者要望とその本市対応

※ 太字の金額はR7.9税込み見込み額

#### (1) 事業者要望と本市対応検討の経緯

令和6年11月

事業者が令和6年9月に基本設計取りまとめ、概算工事費を算出した結果を踏まえ、本市に予算措置等の対応を要望

##### 【KTP算出概算工事費】

① 物価変動 約 325億円 増

② 設計変更 約 218億円 増

※ 設計変更=関係団体要望・関係法令等の対応

これにより、当初契約額 約633億円 が

約 1,232億円 (約599億円の増)となる見込み

※ 割賦金利(約56億円)等を含む

令和6年12月

等々力緑地再編整備が必要な取組であり、本市は現事業契約を解除し市事業化する場合や事業を一時休止し事業内容を検証する場合の影響等について整理し、現在の事業手法(PFI+運営権設定)で事業を進めながら物価変動対応の検討等を行うことが最も有効であることを確認

令和7年 1月

(上記について)まちづくり委員会に報告

## (2) 本市の検討体制

本市の検討・精査等を次に示す体制で実施

### 1) 懇談会(専門家ヒアリング)

事業費増額の対応、自由提案施設の審査等に関し学識経験者の助言を得るため、PFI事業や法務・会計、建設関係の専門家で構成する懇談会を令和7年3月に設置

名 称 等々力緑地再編整備・運営等事業推進懇談会

委 員 (7名)	中央大学 教授 川崎 一泰 委員	東洋大学 教授 難波 悠 委員	青山学院大学大学院 教授 山口 直也 委員	アンダーソン・毛利・友常法律事務所 伊藤 麻里 委員
	東京農業大学 元教授 金子 忠一 委員	東海大学 准教授 川邊 保孝 委員	東北大学大学院 教授 窪田 亜矢 委員	

令和7年4月に第1回懇談会を開催し、次について確認

- ① 現契約で定める物価指数を変更すること
  - 物価指数を施設や地域等に合わせて変更することは妥当(変更素案は妥当)
- ② 物価指数による改定額を超える工事費の妥当性を官積算で確認すること
  - 物価指数による改定額を超える工事費の妥当性を官積算で行うことは合理的
- ③ 整備内容(要求水準)見直しにより工事費等の削減を検討すること
  - 建設物価の高騰により整備内容を見直す考えがあることは理解できるが、市民や関係団体の意見・要望を踏まえ基本設計を取りまとめたことに十分留意する必要がある

# 1-3 等々力緑地再編整備事業について ~ 物価変動対応3 ~

※1) 懇談会での助言・意見等を踏まえ、次の体制で具体的な検討を推進

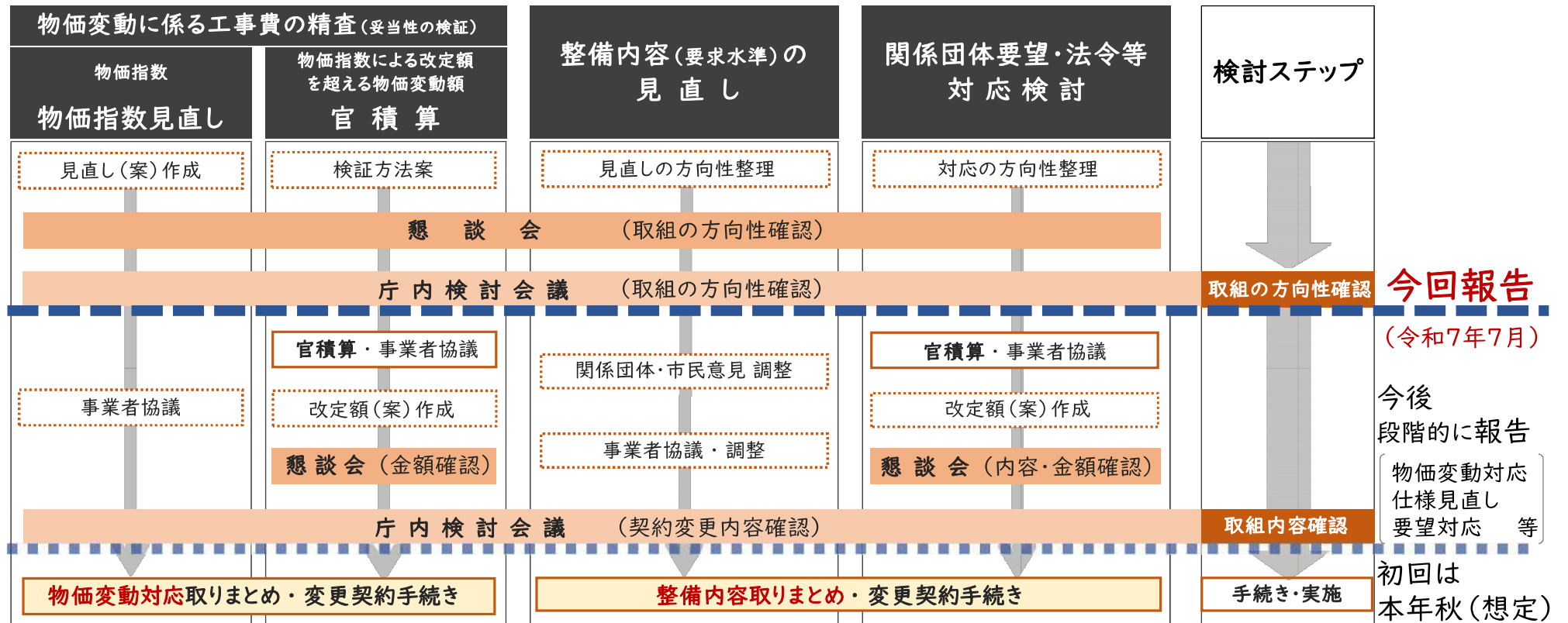
## 2) 庁内検討会議

本事業の推進に関し、総合的な検討及び庁内調整を図ることを目的として、庁内関係各局で構成する検討会議を令和7年6月に設置

## 3) 金額精査・協議体制

実施設計成果を基に本市が行う金額精査・協議支援のための業務委託に令和7年5月に着手

### (3) 本市検討のフロー



## 2 物価指数の見直し

### (1) 現状と課題

- 本事業の工事費の物価変動対応方法は、国土交通省のスライド条項に関わるマニュアルに準拠する方法とし、改定に用いる物価指数に内閣府が例示する「建設工事費デフレーター」建設総合を採用

事業契約で定める改定基準月(令和3年3月)から  
基本設計完了時(令和6年9月)までの物価指数等の上昇率

- 事業契約で定める改定基準月から基本設計完了時までの「建築費指数」等、他の物価指数等の上昇率が、「建設工事費デフレーター」の上昇率を上回る状況にある

建設工事費デフレーター(国土交通省)	建設総合	… 約 17% 上昇
建築費指数(一般財団法人 建設物価調査会)		… 約 27% 上昇
事業者試算の概算工事費(全工種平均)		… 約 56% 上昇
		※事業提案額と現時点価格の比較

#### 内閣府通知(令和7年3月)抜粋

サービス対価改定の基準とする物価指数について

市場価格に対する感応度が高い物価指数を採用するとともに、対象業務ごと、対象費用項目ごと、対象地域ごとに連動した物価指数を採用することが望ましい

- 本市は事業契約や内閣府通知を踏まえ物価指数変更等対応を検討

## (2) 物価指数変更の基本的な考え方

- 現事業契約で採用している「建設工事費デフレーター（建設総合）」は、土木、建築のほか、構造や用途を総括する全国一律の指数であることから、内閣府通知を踏まえ、対象業務、対象費用項目、対象地域ごとに連動した指数への変更について検討を行う
- 採用する物価指数については、公共事業の工事費等に関する調査機関以外の機関が示す物価指数の採用に慎重な判断が必要と考えられることから、本事業では内閣府通知で例示された次の指数への変更を基本とする

内閣府通知(令和7年3月)抜粋

物価指数の例	作成・公表主体	公表頻度	地域の別等	概要
建設工事費デフレーター	国土交通省	月次	全国一律	建設工事に係る「名目工事費額」を基準年度の「実質額」に変換する指標として作成。
建築費指数	(一財)建設物価調査会	月次	47都道府県庁所在地 3	建物を建築する際の工事価格の変動を明らかにすることを目的に、「月刊建設物価」や「季刊建設コスト情報」、官公庁が公表する統計資料等を基に作成。

## (3) 物価指数変更の方向性

### 物価指数変更の方向性

本事業で整備対象の建築物※1の改定に用いる指数を「建築費指数」に変更

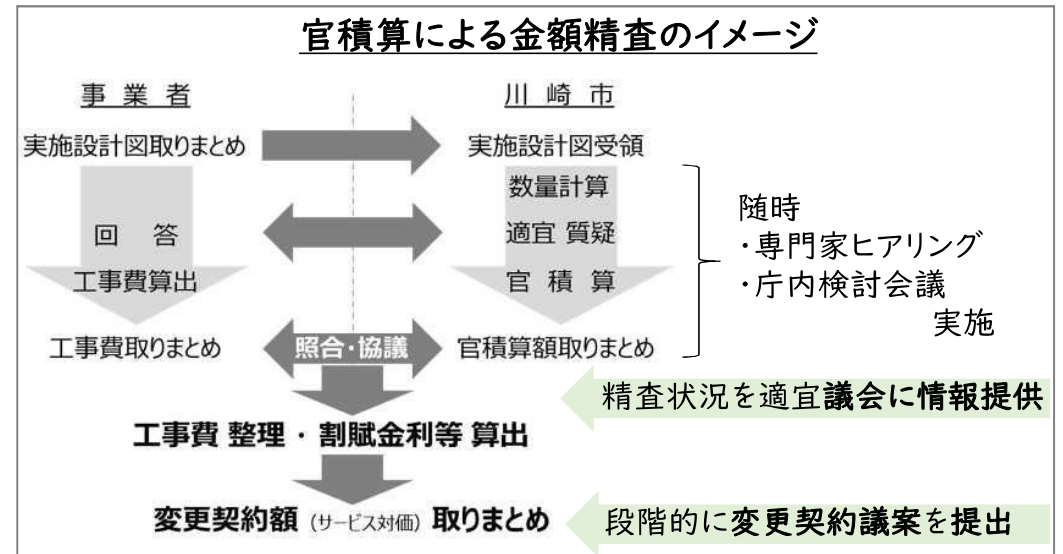
※1 球技専用スタジアム、(新)とどろきアリーナ、(新)陸上競技場、スポーツセンター、プール、ランニングステーション、サッカーコートクラブハウス、テニスコートクラブハウス、ビジターセンター、屋内遊戯施設、釣池(管理棟)、トイレ

- 専門家ヒアリングで上記について妥当と確認
- 今後、事業者と協議後、変更事業契約書を締結予定(本年度の秋～冬)

# 1-6 等々力緑地再編整備事業について ～物価変動対応6～

## 3 官積算による金額精査

- 物価指数による工事費の改定額を上回る物価変動額の妥当性の確認、及び関係団体要望・関係法令等対応の増額について官積算を実施する
- 今後、事業者が施設ごと段階的に取りまとめる実施設計成果を基に本市で官積算を実施し、専門家ヒアリング、庁内検討会議で検証を行う
- 金額精査状況を適宜議会に情報提供し、変更契約額取りまとめ後、段階的に変更契約議案を提出予定



### <主な施設の金額精査スケジュール>

※事業者の実施設計に合わせ施設ごと段階的に金額精査を予定

令和7年12月

(新)陸上競技場・公園基盤整備(土木工事)

令和8年度下半期

(新)とどろきアリーナ・スポーツセンター・プール

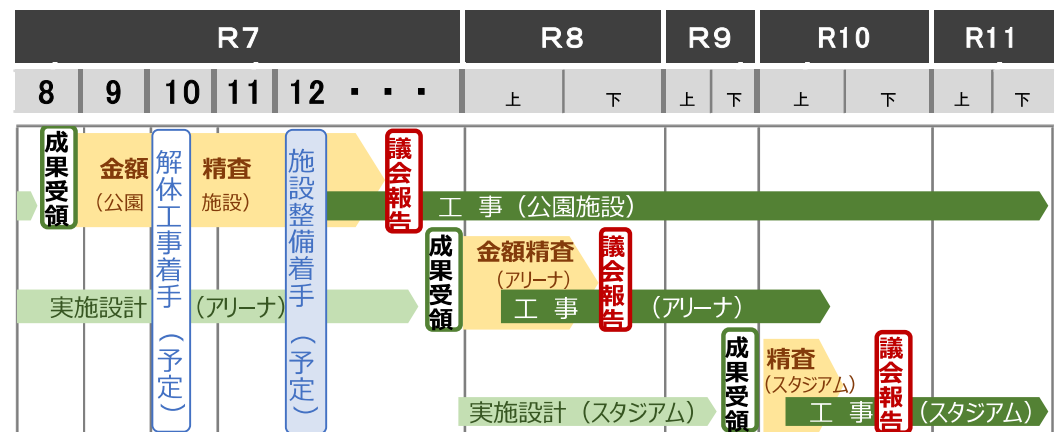
※ 現アリーナ解体含む

令和10年度下半期

球技専用スタジアム

※ サイド・バックスタンド解体含む

### 金額精査のスケジュール



## 2 行政施設 金額精査状況 について

1 金額精査方法

金額精査(官積算)の方法について、令和7年7月～9月に開催した第2、3回懇談会で専門家の助言を受けながら、本市の考え方を次のとおり整理

<本市の考え方>

- 本事業は、整備対象施設の数・種類が多く大規模で、物価変動対応の初回改定基準月令和3年3月から各施設の実施設計完了(=事業者の工事費算出)までの期間が4～6年を超えており、この間の建設物価の高騰や、本事業で用いる物価指数の調査対象とならない資材・設備・工事等の著しい価格高騰の影響を大きく受けている

⇒ 事業契約で定める物価指数による改定方法を上回る物価変動額の妥当性を本事業では官積算で確認

- 本事業が整備と維持管理運営を一体とした事業のため、検証に用いる工事費は、本市精査額に全体事業費の入札価格と予定価格の比率を乗じた額とする

⇒ 全体事業費の入札価格と予定価格の比率は99.999...%

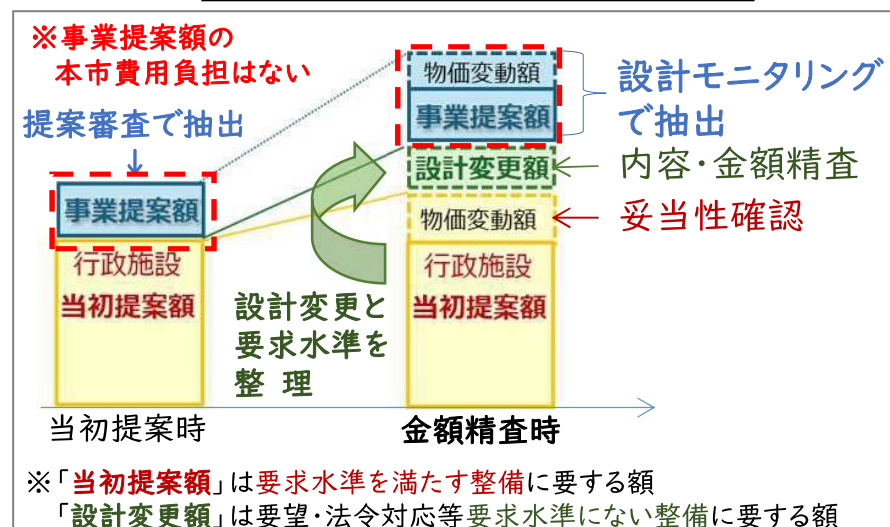
- 事業者独自の提案により自らの費用負担で行う整備内容は設計モニタリング(設計内容確認)で抽出

⇒ 事業者自らの費用負担(=事業提案額)分が施設整備の本市負担額に含まれていないことを官積算でも確認

<専門家の見解>

- 本事業において市の考え方により金額精査を進めることは妥当

本事業における金額精査のイメージ



## 2-2 等々力緑地再編整備事業 ～ 行政施設 金額精査状況2 ～

### 2 工事費金額精査結果

※ 消費税及び地方消費税込みの工事費（**割賦金利等を含んでいない**）  
 諸経費は旧市民ミュージアム解体に係る直接工事費や工期等を基に計上  
 （構成企業単位の諸経費は今後、段階的に確定する工事費を基に調整予定）

#### (1) 旧市民ミュージアム解体工事費

##### 当初提案時

（令和3年3月）

建設工事費デフレーター：108.6

##### 実施設計完了時

（令和7年7月）

建設工事費デフレーター：130.1（最新公表値R7.4）

##### 本市精査時

（令和7年7月）

本市精査額は

当初提案額から

約6.1億円増

62.2%up

【参考】

民間調査機関の指数  
 （NSBPI）の上昇率  
 78.0%up

##### 【当初提案】

当初提案額

約 9.8 億円

約1.9億円増

19.8%up

【参考】物価指数による改定額

約 11.7 億円

約6.3億円増

64.3%up

事業者提示 物価変動改定額

約 16.1 億円

約0.2億円高い

約1.3%高い

本市精査 物価変動改定額

約 15.9 億円

##### 【設計変更】

アスベスト対策

※ 調査結果から対策費を算出

トーマス転炉基礎撤去

既存インフラ・残置物撤去 等

※ 解体工事では事業者自らの負担による事業提案は示されていない

事業者提示 設計変更額

約 14.3 億円

約0.8億円高い

約5.9%高い

本市精査 設計変更額

約 13.5 億円

計

事業者提示額 計

約 30.4 億円

約1.0億円高い

本市精査額 計

約 29.4 億円

**本市精査額を基に** インフレスライドの事業者負担等を踏まえ 事業者と **協議** を実施

(2) 第3回懇談会(令和7年9月)

<本市の考え方>

① 当初提案分(旧市民ミュージアム解体工事)

旧市民ミュージアム解体工事費は当初提案額から事業者提示額が約6.3億円(64.3%)、本市精査額も約6.1億円(約62.2%)上回っており、いずれも物価指数による改定額(当初提案額から約1.9億円上昇)を上回る物価変動額が認められた

当初提案分の事業者提示額は本市精査額を約0.2億円上回った

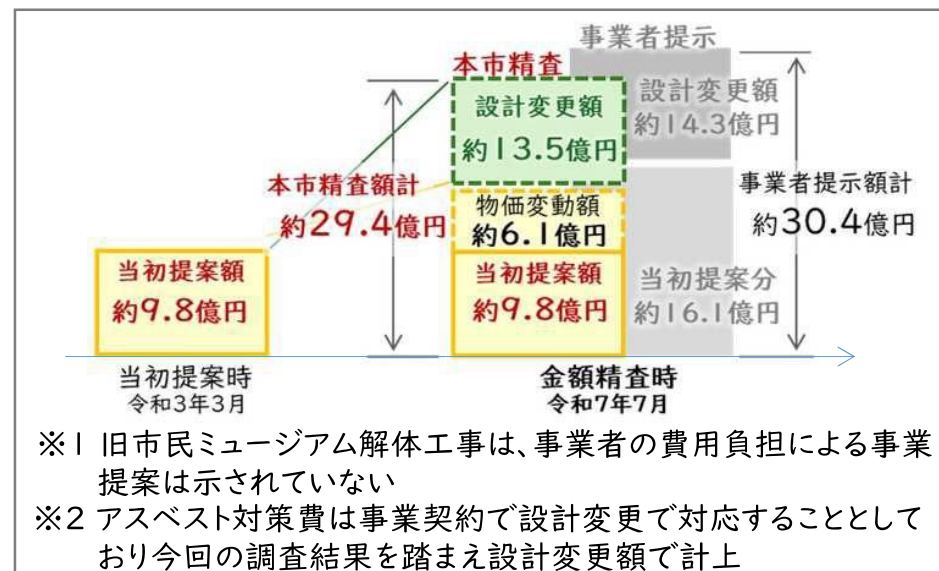
② 設計変更(アスベスト対策・追加工事)

アスベスト対策が調査結果に基づき数量・区分等を適切に計上していること、及び追加工事の内容を確認し、本市で工事費を精査した結果、事業者提示額が本市精査額を約0.8億円上回った

③ 事業者協議

本市精査額に加え、インフレスライドの事業者負担(=国土交通省のマニュアルによる受注者負担割合1.0%)の適用等を踏まえ 事業者と協議を実施

旧市民ミュージアム解体工事費  
(金額精査結果のイメージ)



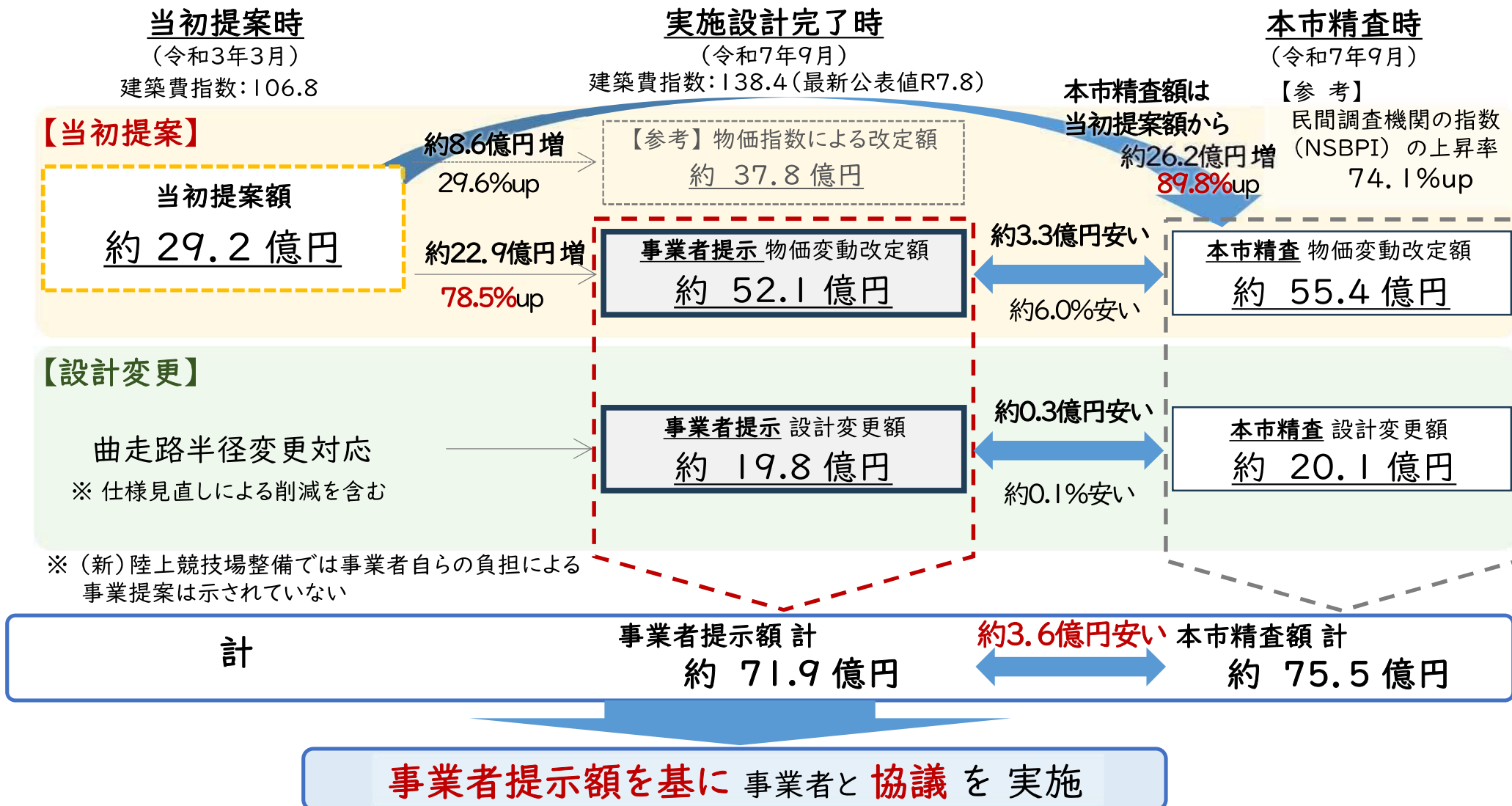
<専門家の意見>

- 市の考え方により事業者と協議を行うことは妥当

## 2-4 等々力緑地再編整備事業 ～ 行政施設 金額精査状況4～

### (3) (新)陸上競技場整備工事費

※ 消費税及び地方消費税込みの工事費(割賦金利等を含んでいない)  
 諸経費は(新)陸上競技場に係る直接工事費や工期等を基に計上  
 (構成企業単位の諸経費は今後、段階的に確定する工事費を基に調整予定)



(4) 第4回懇談会(令和7年11月)

<本市の考え方>

① 当初提案分((新)陸上競技場整備工事)

(新)陸上競技場整備工事費は当初提案額から事業者提示額が約22.9億円(78.5%)、本市精査額も約26.2億円(約89.8%)上回っており、いずれも物価指数による改定額(当初提案額から約8.6億円上昇)を上回る物価変動額が認められた

当初提案分の事業者提示額は本市精査額を約3.3億円下回った

② 設計変更(曲走路半径変更・仕様見直し)

曲走路半径変更の内容や観客席等仕様見直しの反映を確認し、本市で工事費を精査した結果、事業者提示額が本市精査額を約0.3億円下回った

③ 事業者協議

(新)陸上競技場整備工事費については、物価変動の影響が認められたものの、事業者から本市精査額を下回る工事費の提示があり、本市で内容・金額等を精査し、額の妥当性を確認できたことから、事業者提示額を基本として 事業者と協議を実施

<専門家の意見>

- 市の考え方により事業者と協議を行うことは妥当

(新)陸上競技場整備工事費  
(金額精査結果のイメージ)

