

令和8年2月9日

建設緑政局関係議案資料 (その6)

議案第34号

等々力緑地再編整備・運営等事業の契約
の変更について

建設緑政局

議案第 3 4 号 等々力緑地再編整備・運営等事業の契約の変更について

等々力緑地再編整備・運営等事業（以下、「本事業」という。）の契約は、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第 1 2 条に基づき、令和 5 年第 1 回市議会定例会において議決されたものであり、議決事項に係る変更を要する場合は、その都度、議会の議決を経るものとされています。

このたび、本事業の事業契約書第 8 3 条第 1 項の規定に基づき、本市が事業者に支払う建設業務、維持管理運営業務にかかるサービス対価について、物価変動等に伴う改定を行うことから、契約の変更を行うものです。

1 サービス対価について

(1) 整備業務等業務にかかるサービス対価

本事業における整備業務等にかかるサービス対価の内容は次のとおり。

	業務項目	サービス対価 対象業務 備考	対象費用の 範囲	サービス 対価の 対象年度	サービス 対価の 支払時期
（二次支払い・完成払い分） サービス対価 A	整備業務の内、以下業務				
	設計業務	・実施設計業務費	・ 100 分の 75 に相当する金額	令和 6 ～ 11 年度	令和 7 ～ 12 年
	工事監理業務		・ 100 分の 75 に相当する金額	令和 7 ～ 11 年度	令和 8 ～ 12 年
	解体・撤去業務	・ 建替えを行う施設（現等々力陸上競技場、現補助競技場、現とどろきアリーナなど）、市民ミュージアム	・ 100 分の 75 に相当する金額		
	建設業務	・ 出来高の内、国庫補助対象金額	・ 全額	令和 7 ～ 11 年度	令和 8 ～ 12 年
		・ 出来高の内、国庫補助対象金額を除いた費用（整備業務（増築等部分の整備に係る業務を含む。）に要した土壌汚染対策費等を含み、自由提案施設の整備に要した土壌汚染対策費等を除く）	・ 100 分の 75 に相当する金額		

(サービス対価B) (割賦払い分)	整備業務	・環境影響評価業務に係る費用（整備等期間中に実施されるものに限る。）を含む	・サービス対価A以外の費用 ・建中金利 ・上記を元本とする割賦金利	令和7～11年度	令和8～35年
		・環境影響評価業務に係る費用（整備等期間の終了後に実施されるものに限る。）	・全額	令和11～14年度	令和15～35年
	その他業務	・整備等期間中に実施される、整備業務に含まれない等々力緑地内の土壌汚染対策費等を含む	・全額	令和11年度	令和12～35年

(2) 統括管理及び維持管理運営業務にかかるサービス対価

本事業における統括管理及び維持管理運営業務にかかるサービス対価の内容は次のとおり。

業務	名称	支払方法
統括管理業務	サービス対価C	維持管理運営期間中に四半期ごとに支払い
維持管理業務（水道光熱費）	サービス対価D	
維持管理業務（修繕費）	サービス対価E	
維持管理業務（水道光熱費及び修繕費除く費用）	サービス対価F	
運営業務	サービス対価G	

2 整備業務等にかかるサービス対価の改定方法の変更について

整備業務等にかかるサービス対価であるサービス対価 A 及び B の改定で使用する指標について、本事業の特定事業契約書の定めに基づく協議を踏まえ、次のとおり改める。

① 変更前

区分	業務	使用する指標
サービス対価 A 及び B	建設業務及び解体・撤去業務	「建設工事費デフレーター」建設総合（国土交通省）

② 変更後

区分	業務	使用する指標
サービス対価 A 及び B	球技専用スタジアム、（新）とどろきアリーナ、（新）等々力陸上競技場、スポーツセンター、プール、ランニングステーションの建設業務（土壌汚染対策は除く）	「建築費指数」工事原価 体育館（S）東京（一般財団法人 建設物価調査会）
	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）の建設業務	「建築費指数」工事原価 事務所（S）東京（一般財団法人 建設物価調査会）
	トイレの建設業務	「建築費指数」工事原価 事務所（RC）東京（一般財団法人 建設物価調査会）
	上記を除く建設業務及び解体・撤去業務	「建設工事費デフレーター」建設総合（国土交通省）

3 サービス対価の改定方法について

(1) 整備業務等にかかるサービス対価の改定方法（着工前）

ア 物価指数を用いた改定方法

物価指数を用いた着工前のサービス対価の改定は、建築工事又は土木工事の最初の着工日（各本施設（整備対象）又は本施設（解体・撤去対象）に係るこれらの工事の着工日のうち最も早い日をいう。）の前日までに、令和3年3月の物価指標を基準として、請求月の物価指標に1.5%以上の変動（但し、消費税の税率の変更による影響を除く。）があった場合、対象となるサービス対価を改定することができる。

整備業務等にかかるサービス対価の改定に用いる物価指数は次のとおり。

区分	業務	使用する指標
サービス対価 A及びB	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の建設業務（土壌汚染対策は除く）	「建築費指数」工事原価 体育館（S）東京（一般財団法人 建設物価調査会）
	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）の建設業務	「建築費指数」工事原価 事務所（S）東京（一般財団法人 建設物価調査会）
	トイレの建設業務	「建築費指数」工事原価 事務所（RC）東京（一般財団法人 建設物価調査会）
	上記を除く建設業務及び解体・撤去業務	「建設工事費デフレーター」建設総合（国土交通省）

算定式は次のとおり。

$P_1 = P_0 \times (C I_1 / C I_0)$ <p>但し $(C I_1 / C I_0) - 1 \geq 1.5\%$</p> <p>$P_0$：契約締結時の建設業務及び解体・撤去業務の対価</p> <p>P_1：改定後の建設業務及び解体・撤去業務の対価</p> <p>$C I_0$：令和3年3月の指標</p> <p>$C I_1$：改定請求月において公表されている直近の指標</p>
--

イ 急激なインフレーション等が生じた場合の改定方法

予期することのできない特別な事情により、整備等期間内に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、建設業務及び解体・撤去業務の対価が著しく不適当となったときは、アの規定にかかわらず、建設業務及び解体・撤去業務の対価の変更を請求することができる。

ウ 設計変更等が生じた場合の改定方法

要求水準書の変更により、設計の変更、事業日程の変更、事業者の本事業の履行に関する費用の増減等、本事業に与える影響が生じた場合、整備業務等にかかるサービス対価の改定について協議を行わなければならない。

(2) 統括管理及び維持管理運営業務にかかるサービス対価

統括管理及び維持管理運営業務にかかるサービス対価の改定に用いる物価指数は次のとおり。

名称	使用する指標
サービス対価C	「毎月勤労統計調査」賃金指数-事業所規模5人以上-調査産業計-きまって支給する給与（厚生労働省）
サービス対価D	「消費者物価指数」中分類指数-光熱・水道（総務省）
サービス対価E	「建設工事費デフレーター」建設総合（国土交通省）
サービス対価F	「毎月勤労統計調査」賃金指数-事業所規模5人以上-調査産業計-きまって支給する給与（厚生労働省）
サービス対価G	「毎月勤労統計調査」賃金指数-事業所規模5人以上-調査産業計-定期給与（厚生労働省）

上記の指標について、前回改定時（令和6年7月末時点で確認できる指標（直近1年間平均））に比べて、令和7年7月時点で確認できる指標（直近1年間平均）について1.5%以上の変動（但し、消費税の税率の変更による影響を除く。）が認められる場合、対象となるサービス対価を改定することができる。

算定式は次のとおり。

$$P_x = P_r \times (P I_{x-1} / P I_r)$$

$$\text{但し } |(P I_{x-1} / P I_r) - 1| \geq 1.5\%$$

P_r ：前回改定時のサービス対価（但し、サービス対価Eについては上限額）

P_x ：改定後のx年度サービス対価（但し、サービス対価Eについては上限額）

$P I_{x-1}$ ：x-1年7月末時点で確認できる指標（直近1年間平均）

$P I_r$ ：前回改定を行った際に用いた指標

4 各サービス対価の改定について

(1) 整備業務等にかかるサービス対価

ア 物価指数を用いた改定

整備業務等にかかるサービス対価の改定に用いる指標の変動率及び改定の有無については次のとおり。

区分	業務	直近の 指標	令和3年 3月の 指標	変動率	改定の 有無
サービス対価 A及びB	球技専用スタジアム、 (新)とどろきアリーナ、 (新)等々力陸上競技場、 スポーツセンター、 プール、ランニングステーションの 建設業務(土壌汚染対策は除く)	138.50	106.80	29.68%	有
	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)の建設業務	137.90	107.10	28.76%	有
	トイレの建設業務	138.50	106.00	30.66%	有
	上記を除く建設業務及び 解体・撤去業務	131.70	108.60	21.27%	有

イ 急激なインフレーション等による改定

旧川崎市市民ミュージアム解体にかかる工事費について、アの規定による変動率は19.8%上昇で、公共工事を発注する際に用いる工事費の積算の結果は当初提案額の62.2%上昇となった。

ウ 設計変更等による改定

旧川崎市市民ミュージアム解体工事において、アスベスト除去等の設計の変更が生じた。

(2) 統括管理及び維持管理運営業務にかかるサービス対価

統括管理及び維持管理運営業務にかかるサービス対価における、物価指数の変動率と改定の有無については次のとおりであり、サービス対価CからGまでが改定の対象となる。

名称	直近1年分の 指標の平均値	前回改定時の 指標の平均値	変動率	改定の有無
サービス対価C	108.28	104.63	3.48%	有
サービス対価D	116.73	107.76	8.33%	有
サービス対価E	128.85	124.13	3.80%	有
サービス対価F	108.28	104.63	3.48%	有
サービス対価G	108.28	104.63	3.48%	有

5 サービス対価の改定額について

本事業の変更後の契約金額は次のとおり。

(税込み額)

名称	改定前	改定後	差額
サービス対価A	37,153,885,725円	48,668,775,522円	11,514,889,797円
サービス対価B	16,395,553,892円	22,957,286,039円	6,561,732,147円
サービス対価C	2,140,786,611円	2,182,307,111円	41,520,500円
サービス対価D	893,182,420円	943,708,415円	50,525,995円
サービス対価E	1,188,666,477円	1,229,473,197円	40,806,720円
サービス対価F	5,550,934,903円	5,684,532,277円	133,597,374円
サービス対価G	233,380,111円	237,615,970円	4,235,859円
合計（契約額）	63,556,390,139円	81,903,698,531円	18,347,308,392円