

令和8年5月27日

建設緑政局関係議案資料

議案第100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100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12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83条第1項の規定に基づき、本市が事業者を支払う整備業務等業務にかかるサービス対価について、物価変動に伴う改定等を行うことから、契約の変更を行うものです。

1 整備業務等業務にかかるサービス対価について

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
(一次支払い・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			

(割賦払い分) サービス対価B	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 整備業務等にかかるサービス対価の追加について

什器・備品の整備、移転、廃棄業務等に関する整備費用として、サービス対価を追加し、今回は（新）陸上競技場、テニスコート、サッカー場分等を計上する。

	業務項目	サービス対価対象業務	サービス対価の支払時期
サービス対価H	整備業務	什器・備品等の整備・移転・廃棄業務等	令和8～9年度

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

ア 物価指数を用いた改定方法

物価指数を用いた着工後のサービス対価の改定は、前回改定時（令和8年3月）に対価変更の基準とした日（令和7年9月10日）から12か月を経過した後に直前の改定を行った際に用いた物価指数を基準として、請求月の物価指数に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、相手方に対して、建設業務及び解体・撤去業務の対価の改定を請求することができる。

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。

$$P_1 = P_0 \times (C I_1 / C I_0 - 0.015) \quad (C I_1 > C I_0)$$

$$P_1 = P_0 \times (C I_1 / C I_0 + 0.015) \quad (C I_1 < C I_0)$$

$$\text{但し } |(C I_1 / C I_0) - 1| \geq 1.5\%$$

P_0 ：前回改定時（令和8年3月）建設業務及び解体・撤去業務の対価 ※

P_1 ：改定後の建設業務及び解体・撤去業務の対価 ※

$C I_0$ ：前回改定（令和8年3月）を行った際に用いた指標

$C I_1$ ：改定請求月において公表されている直近の指標

※出来高並びに引渡し済み及び解体・撤去済みの施設分を除く

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相当となったときは、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) 整備業務等にかかるサービス対価の改定

ア 物価指数を用いた改定

前回改定時（令和8年3月）に対価変更の基準とした日（令和7年9月10日）から12か月を経過していないため、今回は物価指数を用いた改定を行わない。

イ 急激なインフレーション等による改定

(新) 陸上競技場にかかる工事費について、本市精査時点(令和7年9月)のAの規定による変動率は29.6%上昇で、公共工事を発注する際に用いる工事費の積算結果は、当初提案額の89.8%上昇となった。

ウ 設計変更等による改定

(新) 陸上競技場において、曲走路半径等の変更が生じた。

4 サービス対価の改定額について

統括管理及び維持管理運営業務にかかるサービス対価を含めた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	48,668,775,522円	52,548,096,409円	3,879,320,887円
サービス対価B	22,957,286,039円	28,045,003,226円	5,087,717,187円
サービス対価C	2,182,307,111円	2,182,307,111円	0円
サービス対価D	943,708,415円	943,708,415円	0円
サービス対価E	1,229,473,197円	1,229,473,197円	0円
サービス対価F	5,684,532,277円	5,684,532,277円	0円
サービス対価G	237,615,970円	237,615,970円	0円
サービス対価H	－円	458,885,000円	458,885,000円
合計(契約額)	81,903,698,531円	91,329,621,605円	9,425,923,074円