

1 業務名称

開成山地区体育施設整備事業アドバイザー業務（以下「本業務」という。）

2 対象施設の概要

本業務の対象施設は、次のとおりとする。詳細は、別紙1「対象施設概要」を確認すること。

- (1) 郡山総合体育館
- (2) 開成山陸上競技場(補助競技場含む)
- (3) 開成山野球場
- (4) 開成山弓道場※¹

3 業務の概要

本業務は、本市のスポーツ施設の中核的位置付けとなる「郡山総合体育館」、「開成山陸上競技場」、「開成山野球場」及び「開成山弓道場」の4施設（以下「開成山地区体育施設」という。）について、スポーツの「する」「みる」「支える」といった多様なシーンでのスポーツ参画人口を拡大するとともに、「誰一人取り残さない持続可能な社会」を目指すSDGsの理念のもと、市民がスポーツの力で人生を楽しく生き生きとした活力ある健康長寿のまちづくりを目指し、環境面・ポストコロナ時代に即した、以下の「5 目指すべき姿※²」を具現化すべく、PPP/PFIを活用した整備及び効果的かつ効率的な維持管理運営に向け必要となる「全般的な調査・検討・支援」を行うものである。

4 業務の目的

本業務は、平成31年度に実施した「劣化状況調査及びPPP/PFI導入可能性調査業務」（以下、導入可能性調査業務という。）で得た報告書内容以上の緻密な財政負担の算定だけでなく、別紙2「開成山地区体育施設の課題」を踏まえるとともに、将来世代につなぐ持続可能なまちづくりを進めるため、本市が推進する「SDGs未来都市こおりやま」をはじめとする上位計画等を念頭に、効果的かつ効果的なサービス提供の可能性を検証し、民間事業者の参入意向等の調査結果を反映した課題解決及び魅力向上に寄与する最適かつ実現可能性の高いPPP/PFI事業となるよう、整備事業者との事業実施条件や権利・義務等を定めた「協定（又は契約）」締結までの総合的な支援を実施することを目的とする。

5 「目指すべき姿」のイメージ

以下の「目指すべき姿」を実現できるよう必要な支援を実施すること。

- (1) まちづくりや地域活性化の核となるスポーツ拠点施設の実現
- (2) すべての市民がスポーツに親しみ楽しめる機会の確保
- (3) トップアスリートを目指し、競技力を高めることができる環境づくり
- (4) プロスポーツや大規模大会の開催によるまちのにぎわいの創出

※1 開成山弓道場の整備内容は、機能回復を想定している

※2 開成山地区体育施設の今後のあり方のベースとなる考え方

6 周辺環境への配慮

隣接する開成山公園等 Park-PFI 事業との相互利用による「施設価値の向上」に配慮すること。
また、開成山地区体育施設は、都市公園である開成山公園区域内にあることから、植栽等の外構施設等の整備による「公園施設としての魅力向上」についても配慮すること。

7 アドバイザリー業務の条件

開成山地区体育施設は、導入可能性調査業務の報告書内容等を確認の上、現状に即した最適な提案を行うこと。

また、「10 業務内容」において、必要に応じて、財政負担額を積算するとともに、VFM の検証を行うこと。なお、本業務の受託者は、「開成山地区体育施設整備事業」に事業者（SPC 等の構成企業を含む。）として参加することができない。

8 契約期間

契約締結日から令和 5 年 3 月 31 日まで

※ 別紙 3 「想定スケジュール」を参照すること。

9 支払いの請求時期

支払いは、2 年度に分け支払うほか、金額については、受託者との協議により、決定する。

年度	支払請求期限
令和 3 年度	令和 4 年 3 月末日
令和 4 年度	令和 5 年 3 月末日

10 業務内容

以下の内容について、提案を行うこと。

なお、決定した受託者の提案内容により、双方協議の上、本仕様書を修正し、契約する。

(1) 劣化状況調査及び PPP/PFI 導入可能性調査業務結果の確認

「7 アドバイザリー業務の条件」のとおり、平成 31 年度に「劣化状況調査及び PPP/PFI 導入可能性調査業務」の内容を確認すること。必要に応じて再検証し、より精度を高めるための提案について、業務を通じて実施すること。

(2) 整備方針イメージの詳細具現化

「5 「目指すべき姿」のイメージ」に記載している内容を実現可能なものとするため、本市の現状、他市の現状等を整理するとともに、市の上位計画や国の方針等（関連計画等を含む）との関連性の確保、令和 3 年度に市で実施予定の「市民アンケート調査」結果や利用団体ニーズ等を反映させた、コンセプト、目指す姿、整備方針を作成・提案すること。

なお、コンセプト、目指す姿、整備方針案の作成にあつては、市と複数回の協議を行い、適宜修正する等対応すること。

(3) 整備内容・事業手法等の決定支援

本市において、開成山地区体育施設の整備に関する内容を決定するため、必要な資料作成・業務を通じた提案・支援を行うこと。なお、市においては、以下の項目を想定しているが、項目を検討し、提案すること。

また、導入可能性調査においては、DBOの有効性が示されているが、現行の活用可能な国庫補助制度等の確認や金利等について、金融機関へヒアリング等を行い、再度、精査し、本事業のコンセプト実現のための最適な PPP/PFI 手法を定量的かつ定性的な根拠に基づき、実施すること。

ア 整備内容の決定支援

整備内容の決定にあたっては、設備を含めた見積の積算や第三者への見積徴取などを行い、概算費用の積算を行うこと。

イ 事業範囲の決定支援

ウ 事業期間の決定支援

エ 事業手法の決定支援

オ 事業者選定方式の決定支援

カ 設計・施工期間の効率的な施設運営の整理・検討

キ 検討整備内容に応じた補助金活用、起債メニューの整理

ク 貸付等の手法を活用した収益施設の可能性の検討

ケ 多種多様な地域スポーツの拠点としての活用可能性の検討

コ 新型コロナウイルス等の感染症に対応した施設の検討

サ 体育施設周辺の植栽等を含めた外構施設整備に係る検討

シ 整備内容・事業手法等のリスク分担の整理・検討

ス プロフィットシェア等の収益還元方法の検討

セ サウンディング等へのインセンティブの検討

ソ 市内利用団体に対するヒアリング調査項目の検討及び結果の整理

タ その他支援

その他、必要な書類がある場合、市の要望等に対応すること。

なお、受託者自ら市に提案を行い、関係資料の作成を行うこと。

(4) 決定した整備内容についての予算確保に向けた支援

(3)に基づき、決定した整備内容の予算確保に向けて支援を実施すること。

なお、本市においては、以下の項目を想定しているが、項目を検討し、提案すること。

ア 整備内容における詳細な積算

イ 市議会及び庁内会議等への説明における資料作成

ウ イメージパースの作成

イメージパースについては、開成山地区体育施設等の全体の鳥瞰図1カット、総合体育館、陸上競技場、野球場それぞれの外観図2カットずつ、内観図3カットずつ、合計16カットを作成すること。

エ 決定した整備内容におけるVFMの再算出

オ 国庫補助事業活用のための支援（検討及び資料作成）

(5) プレサウンディング（アンケート及びヒアリング）の実施

(2)及び(3)を基に実施方針（案）の概要版を作成し、より多くの事業者が参加できるよう、実施方針策定公表の前にプレサウンディングを実施すること。また、アンケート調査は幅広く実施し、ヒアリングは希望者等、複数事業者に実施すること。

なお、実施内容、実施手法については、提案すること。プレサウンディングで得た意見は集約するとともに、必要に応じて、(6)に反映させること。

(6) 実施方針等の策定業務

事業の募集に向けて実施方針（案）等の作成を支援すること。

なお、実施方針等については、内閣府をはじめとした関係省庁のガイドライン等を確認の上、整合性を図ること。なお、本市においては、以下の項目を想定しているが、項目を検討し、提案すること。

また、決定した整備手法が PFI 法に基づかないものであったとしても、用語をその他 PPP 手法に読み替えて実施すること。

- ア 実施方針案の作成
- イ 要求水準書案の作成
- ウ 入札説明書又は募集要項案の作成
- エ 事業者選定基準案の作成
- オ 指定管理仕様書案の作成（特に新たに設置する設備等の仕様等）
- カ 募集に係る様式案の作成
- キ 仮契約書案の作成支援
- ク 基本協定書案の作成支援
- ケ リスク分担表案の作成
- コ その他、事業の募集にあたり必要な資料の作成

(7) 官民対話（サウンディング）の実施

民間事業者（設計、建設、維持管理、運営、金融機関等）がより参加しやすい公募条件のあり方を確認するため、民間事業者との対話を実施すること。民間事業者の参加意向、提案、要望等を確認の上、必要に応じて実施方針等の修正を行うこと。

なお、官民対話の実施にあたっては、内閣府をはじめとした関係省庁のガイドライン等を確認の上、実施すること。

また、本市においては、以下の業務項目を想定しているが、項目を検討し、実施内容、実施手法については、提案すること。

- ア 質問事項の整理、とりまとめ及び回答案の作成
- イ サウンディングの意見を反映した実施方針等の作成
- ウ 実施方針(案)の新旧対照表の作成
- エ 公表のための資料等の作成

(8) 特定事業選定の支援

決定した整備手法が PFI 法に基づくものであった場合、実施方針等や VFM の算出条件、算

出過程を精査し、VFMの算出にあたっては、定量的評価及び定性的評価を行うこと。

それらの検証等を踏まえ、本事業を特定事業として選定する理由を整理し、公表文などの資料作成の支援を実施すること。

(9) 事業者の募集に関する支援

公示した実施方針等における事業者の募集について次の支援を行うこと。

ア より多くの民間事業者の目に触れるよう募集について周知すること。

イ 現地説明会について実施支援を行うこと。なお、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、オンライン開催等の手法も検討すること。

※ 応募予定者を一同に会した現地説明会1回の支援を想定しており、そのほか、市においては、一定期間を設け、随時、個別を含めた現地説明の機会を設ける予定である。

ウ 質問をまとめ、回答案を作成すること。

エ 必要に応じて実施方針等を修正すること。

(10) 選定審議会における支援

本市において開催する「(仮称)開成山地区体育施設整備事業者選定審議会」において、運営補助を行うこと。運営補助にあたっては、民間事業者から提出のあった企画提案書等の整理等を行うこと。

また、選定審議会における委員の選定、旅費等の費用負担は発注者で行う。

なお、選定審議会については、令和3年度から令和4年度にかけて計7回程度開催する予定である。開催にあたっては、書面開催、オンライン開催、対面開催など審議内容にあった開催手法とする予定である。

(11) 仮契約及び基本協定締結等、円滑な業務実施に向けた支援

決定した整備事業者と円滑に業務実施を行うため、次の支援を行うこと。作成にあたっては、本事業固有の事情等に基づき、記載すべき条項等があることと想定できることから、法的解釈に齟齬が生じることのないよう、弁護士による確認や助言等、市とともに、十分な検討を行うこと。

ア 疑義事項の調整を行う等の協定締結に関する支援

イ 提案内容(設計・積算額)が国・県の公共基準に適合しているかの確認、修正及び調整に関する支援

ウ 整備事業者との協議への立会いに関する支援

エ 入札結果(選定結果)を反映したVFMの再検証に関する支援

(12) モニタリング体制の構築及び支援

事業の実施にあたり、設計、整備及び整備後に必要となるモニタリング項目の抽出及びモニタリング手法構築のために提案を行うこと。なお、維持管理のモニタリングについては、指定管理者制度の事業報告書及び年度評価でモニタリングする予定である。

(13) 整備事業開始後に必要となる事由の整理

円滑な整備事業の進捗管理に向けて、整備事業開始後に必要となる事由を整理すること。
主にアドバイザー業務期間終了後に必要となる事由について整理すること。
なお、市においては以下の項目を想定しているが、項目を検討し、提案すること。

- ア 設計、工事
- イ 引渡
- ウ 事業終了
- エ 契約解除
- オ 次期事業期間への提案及び考察

(14) その他

- ア 発注者は、本業務を実施する上で必要となる関係資料等を可能な限り受注者へ貸与する。なお、受注者は借用の必要がなくなったときは、速やかに発注者へ返却すること。
- イ 受注者は、必要に応じて協議や打合せを行うこと。本業務の期間が複数年に及ぶことから、令和3年9月末、令和4年3月末及び令和4年9月末を目途に発注者に対して、都度、中間報告書を提出すること。また令和5年3月末に提出された報告書をもって、令和3年度の成果品が提出されたとみなす。なお、報告書の体裁、数量、時期等の詳細は、別途発注者の指示によるものとする。
- ウ 連絡事項や協議事項を記録した打合せ記録簿を3日以内に提出すること。
- エ 本業務を実施する上で、追加となる業務等が必要である場合は、提案すること。
なお、追加業務に係る費用負担は受注者とする。
- オ 決定した整備手法が PFI 法に基づくものであった場合、PFI 法に基づく適切な対応を支援すること。

11 成果品

業務が完了したときは、次の成果品を提出し、完了検査を受けること。
なお、成果品の所有権、著作権等の一切の権利については、全て発注者に帰属するものとし、発注者の承諾なしに使用、公表してはならない。

No	成果品	様式 形態	必要 部数	提出 期限
令和3年度				
1	開成山体育施設整備事業アドバイザー業務 中間報告書	任意	2部	令和4年3月末日
2	中間報告書（概要版）	任意	2部	
3	中間報告書に係る検討資料	任意	2部	
4	打合せ記録簿	任意	2部	
5	電子データ	DVD-R データ	1式	
令和4年度				

1	開成山体育施設整備事業アドバイザー業務報告書	任意	2部	令和5年3月末日
2	業務報告書（概要版）	任意	2部	
3	各種検討資料（業務段階で提出された資料等）	任意	2部	
4	変更後の長寿命化計画一式	任意	2部	
5	打合せ記録簿	任意	2部	
6	電子データ	DVD-R データ	1式	

12 成果品の規格及び提出先

(1) 成果品の規格

原則、成果品はA4版、縦型、横書きとし、製本や綴じ込みが必要なものについては、左綴じとする。なお、A3版資料がある場合の取り扱い等については、協議により詳細を決定する。

また、綴りは適宜分冊し、背表紙やインデックスを用いてわかりやすくまとめること。

(2) 提出先

郡山市文化スポーツ部スポーツ振興課 郡山市朝日一丁目23番7号 本庁舎 5階

(3) 電子データ

成果品については、PDF及びPDF以外の加工可能な電子データについても提出すること。

なお、納品する電子データの形式については、双方協議の上、決定する。

13 その他

(1) 打合せ協議に要する移動等の経費については、すべて受注者の負担とする。

(2) 発注者から提供可能な資料については、別紙4「提供可能資料一覧」のとおりとする。

(3) 本業務の実施に当たっては、発注者の担当職員等と十分な協議の上、発注者の意向に沿った提案助言等を行うこと。また、必要な事項について、積極的に提案を行うこと。

(4) 受注者は、発注者の方針や業務の目的を十分に理解し、関連する各分野における専門性の高い技術力を有する者を適切に配置すること。

(5) 本業務に使用した資料、設定数値及び積算根拠等はすべて明確にし、整理して提出すること。

(6) 受注者等が所有する写真・映像等を使用する場合には、著作権・肖像権等に十分注意の上、自らの責任において使用すること。

(7) 本業務の遂行において、第三者が権利を有する著作物（以下「既存著作物等」という。）を使用する場合には、受注者は、当該既存著作物等の使用に必要な費用の負担及び使用許諾契約等に関わる一切の手続きを行うこと。

(8) 本業務の履行に当たり疑義が生じた事項や本仕様書に定めのない事項については、双方協議の上、決定する。

(9) 受注者は、本業務を行うに当たり、業務上知り得た内容を第三者に漏らしてはならない。

(別紙 1)対象施設概要

施設名称	①郡山総合体育館	②開成山陸上競技場	③開成山野球場	④開成山弓道場
所在地	総合体育館 郡山市豊田町3-10 駐車場 郡山市開成1丁目5-12	郡山市開成1丁目5-12		
主な建築物等	大体育館 武道場 小体育館 中央棟 自転車置き場 駐車場便所	競技場スタンド バックスタンド便所 ポンプ室 補助陸上競技場	競技場スタンド ボンベ庫 発電機棟 駐車場便所	遠的・近的的場 矢取道 看的所
敷地面積	27,560㎡ ・総合体育館：20,870㎡ ・駐車場：6,690㎡	59,680㎡	42,147㎡ ・野球場：35,907㎡ ・駐車場便所：6,240㎡	6,389㎡
延床面積	13,151㎡ ・総合体育館：13,108㎡ ・駐車場便所：43㎡	6,950㎡	11,342㎡ ・野球場：11,286㎡ ・駐車場便所：56㎡	1,533㎡
用途地域	総合体育館 第一種住居地域 駐車場 第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域		
その他	駐車場部分は開成山風致地区に指定	開成山風致地区に指定、開成山公園(都市公園区域)内		
主な大会利用	▶V.LEAGUE ホームゲーム ▶B.LEAGUE ホームゲーム ▶大相撲巡業 ▶小・中・高校・一般の大会 (全国から地方大会)	▶郡山シティーマラソン ▶郡山市こどもまつり ▶小・中・高校・一般の陸上大会	▶プロ野球 セ・パ交流戦 ▶ルートインBCリーグ (福島レッドホープス) ▶小・中・高校・一般の野球大会	▶国体強化練習会 ▶高校月例会 ▶東日本高校弓道大会 ▶大学弓道部合宿

(別紙2)開成山地区体育施設の課題

現状

建設から40年以上が経過しているが、大規模改修(2008年：開成山野球場)・耐震改修(2011年：開成山陸上競技場、2012年：総合体育館)を実施したことで、構造躯体は今後約30年の利用が可能

課題

主に設備面の老朽が顕著であるため更新が必要
※一部構造躯体に経年劣化(物理的劣化)による不具合箇所あり

①郡山総合体育館



- ・アリーナ床仕上げ・床組み
- ・照明のLED化
- ・諸室の再配置
- ・観客席の増設
- ・トイレの増設
- ・放送設備、音響設備の更新
- ・ステージの必要性

②開成山陸上競技場



- ・トラック舗装改修(公認取得)
- ・諸室の再配置
- ・屋内走路の必要性
- ・放送設備の更新
- ・芝生スペースの多目的利用
- ・夜間利用(照明の新設)
- ・補助競技場との役割分担

③開成山野球場



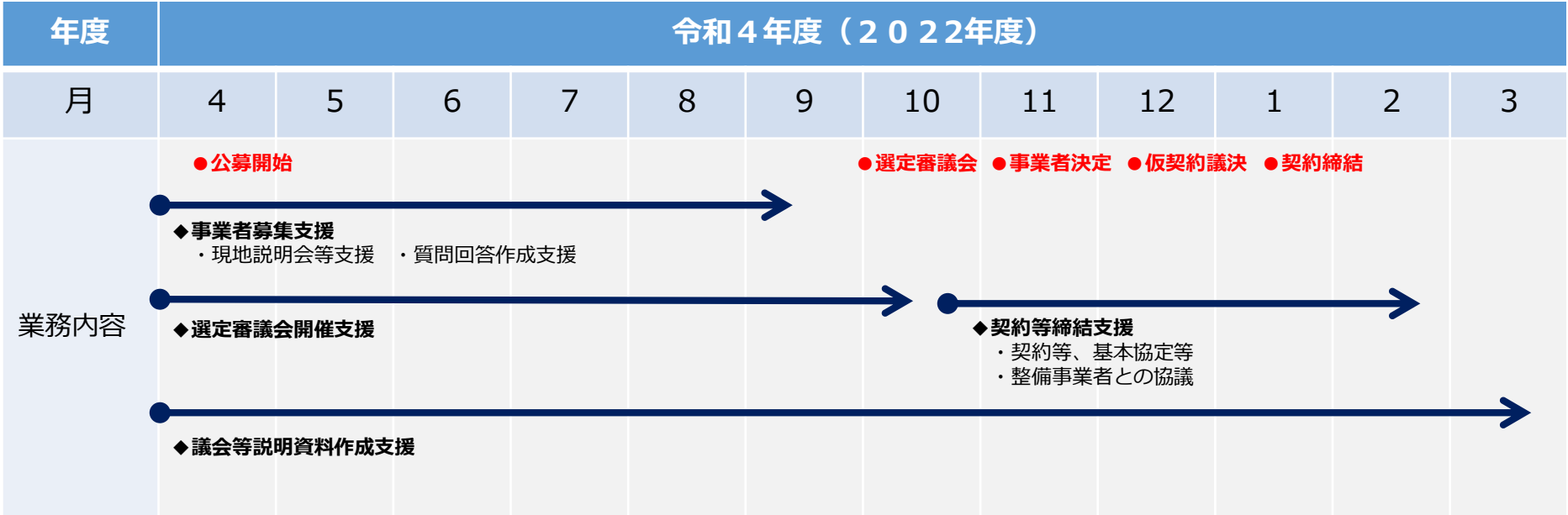
- ・スコアボード更新
- ・夜間照明のLED化
- ・外野芝生席の変更(外壁劣化防止)
- ・放送設備、音響設備の更新
- ・ダッグアウトの改修
- ・監視設備の新設

④開成山弓道場

※一部修繕有り(維持管理運営：指定管理制度導入)



(別紙3)想定スケジュール①



(別紙4)提供可能資料一覧

No	項目	詳細
1	新築工事 竣工図（総合体育館）	
2	改修工事（主なもの） 竣工図	
3	改修工事（主なもの） 設計図	
4	改修工事（主なもの） 積算内訳書	
5	各種法定点検結果の記録	
6	各設備の保守点検結果の記録	日常点検及び定期点検
7	改修工事履歴	
8	耐震診断結果 報告書	
9	主要設備 機器リスト	
10	各施設備品リスト	
11	施設の維持管理運営に関する資料	光熱水費、人員体制等
11	郡山市開成山地区体育施設劣化状況調査及びPPP/PFI 導入可能性調査業務成果品	
12	その他	受託者の求めにより提供可能な資料