

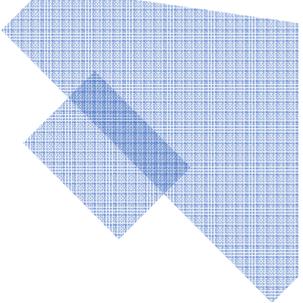


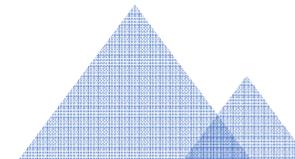
【開成山地区体育施設整備事業】 実施方針に関する説明会

令和4年2月16日
郡山市



目次

1. 事業目的・整備方針
 2. 対象範囲
 3. 事業方式・事業期間
 4. 事業範囲
 5. 立地条件
 6. 施設構成
 7. 事業スケジュール（全体）
 8. 選定事業者の収入
 9. 事業者選定スケジュール
 10. 応募者の参加資格要件
 11. リスク分担の考え方
 12. 事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置
 13. 事業の継続が困難となった場合における措置
 14. 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援
- 



事業目的・整備方針

■背景

- ・市のスポーツ施設の中核的位置づけである「郡山総合体育館」、「開成山陸上競技場」、「開成山野球場」の3施設は、建設から40年以上が経過し、老朽化が顕著

■目的

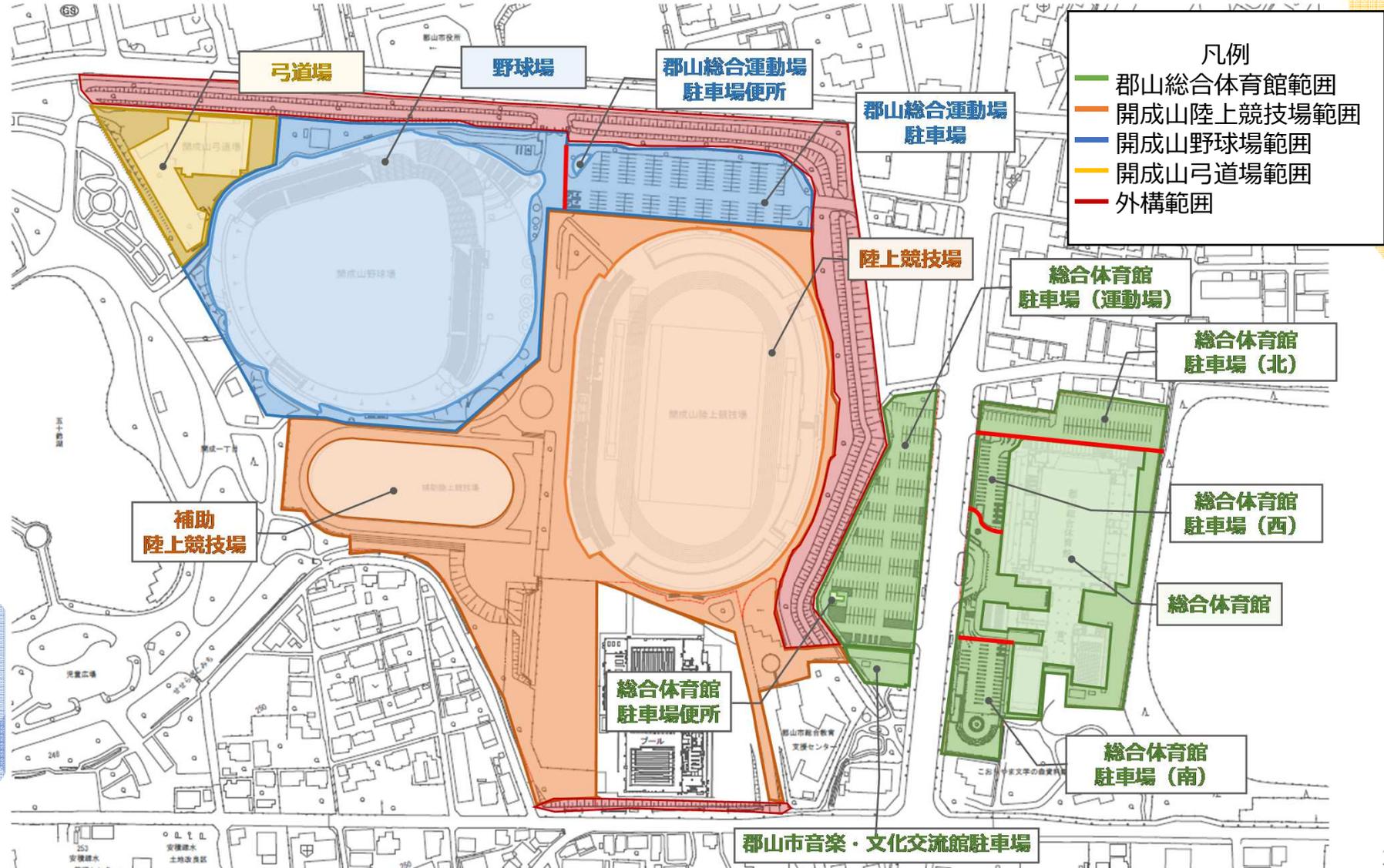
- ・「郡山総合体育館」、「開成山陸上競技場」、「開成山野球場」、「開成山弓道場」の4施設の一体的な維持管理及び運営による**公共サービスの水準向上**
- ・すべての市民がスポーツに親しむことができ、各種プロスポーツや大規模大会が開催される**市のスポーツ拠点の形成**

■整備方針

- ・全ての市民にとって、スポーツを親しみ、楽しめる機会の提供
- ・幅広いスポーツの協議環境の整備による競技力の向上
- ・ハイレベルなプロスポーツに触れることによるスポーツ文化の醸成と活性化

対象範囲

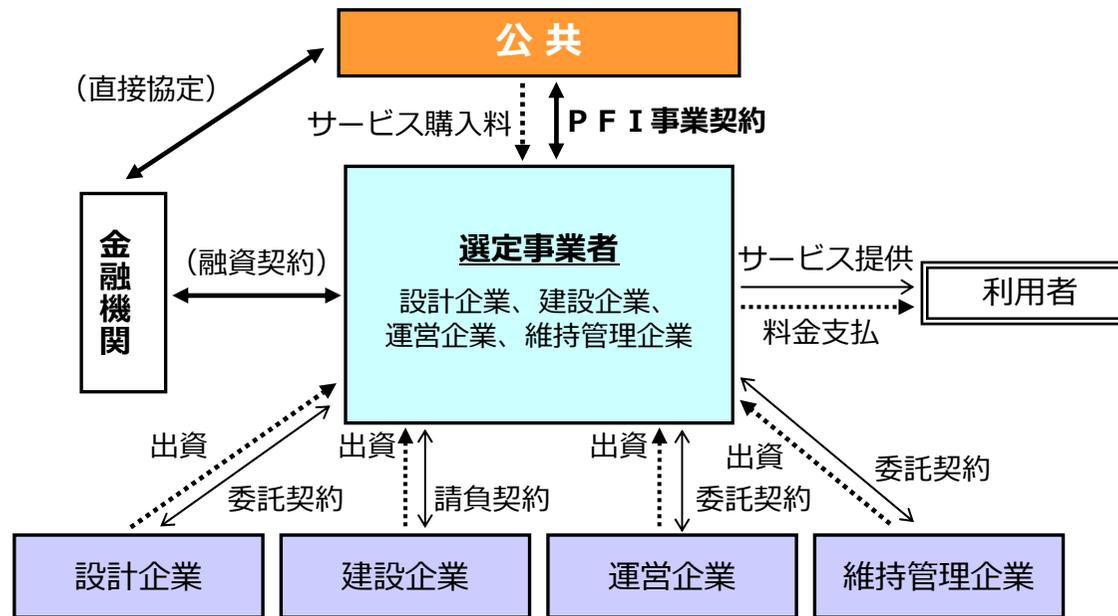
- 本事業は、「郡山総合体育館」、「開成山陸上競技場」、「開成山野球場」、「開成山弓道場」とその外構部分によって構成される。



事業方式・事業期間

■事業方式

- PFI法に基づき本事業を実施する者として選定された企業グループ（以下「事業者」）に郡山総合体育館、開成山陸上競技場、開成山野球場、開成山弓道場とその外構部分に係る設計、建設、維持管理及び運営を一括して発注する**RO(Rehabilitate Operate)方式**とする。



基本スキーム (RO方式)

■事業期間

- 事業契約の締結日から2033年3月末日まで

事業範囲

事業者が行う本事業の業務範囲は次のとおりである。

① 統括管理業務

- ア 統括マネジメント業務
- イ 総務・経理業務
- ウ 事業評価業務
- エ 災害時初動対応業務

② 設計業務

- ア 事前調査業務及び関連業務
- イ 設計業務及びその関連業務に伴う各種申請等の業務
- ウ 設計の変更
- エ その他関連業務

③ 建設業務

- ア 着工前の業務
- イ 建設期間中の業務
- ウ 竣工後の業務
- エ その他関連業務

④ 工事監理業務

⑤ 開業準備業務

- ア 開業準備業務
- イ 利用料金及び利用形態の決定
- ウ 広報活動
- エ 年間調整業務
- オ 開業準備期間中の維持管理・運営業務
- カ オープニングセレモニーの実施業務

⑥ 維持管理業務

- ア 建築物保守管理業務
- イ 建築設備保守管理業務
- ウ 管理上必要な物品等の保守管理業務
- エ 陸上競技場・野球場保守管理業務
- オ 外構施設保守管理業務
- カ 修繕・更新業務
- キ 環境衛生管理業務
- ク 警備業務
- ケ 植栽管理業務

⑦ 運営業務

- ア 運営管理業務
- イ 年間調整業務
- ウ 予約受付・許可業務
- エ 利用料金の徴収及び還付業務
- オ 器具貸出業務
- カ 大会・イベント等運営支援業務
- キ 自主事業（任意）

参照：実施方針P15 4. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

施設構成①

■ 郡山総合体育館

施設名称※	建物名	延床面積	構造	建築年度
郡山総合体育館	中央棟・大体育館・小体育館・柔道場・剣道場	13,036.41㎡	RC造一部 S造B 1 F/ 3 F	1974年
	郡山総合体育館駐車場（運動場）※	43.42㎡	RC造 1 F	
	駐輪場	72.00㎡	S造 1 F	

※ 郡山市音楽・文化交流館駐車場、郡山総合体育館駐車場（北、西、南）は建築物の立地なし



郡山総合体育館
内観



郡山総合体育館
外観

■ 開成山陸上競技場

施設名称	建物名	延床面積	構造	建築年度
開成山陸上競技場	競技スタンド	6,711.46㎡	RC造一部 S造 3 F	1978年
	バックスタンド 便所北	112.50㎡	RC造 1 F	
	バックスタンド 便所南	112.50㎡	RC造 1 F	
	ポンプ室	13.50㎡	RC造 1 F	
	補助陸上競技場	-※	-	

※ 補助陸上競技場は建築物の立地なし



開成山陸上競技場
内観



開成山陸上競技場
外観

参照：実施方針P15 4. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

施設構成②

■ 開成山野球場

施設名称	建物名	延床面積	構造	建築年度
開成山野球場	競技スタンド	11,157.12㎡	RC造一部 S造3F	1969年
	ボンベ庫	5.00㎡	S造1F	
	発電機棟	123.59㎡	RC造1F	



開成山野球場
内観



開成山野球場
外観

■ 開成山弓道場

施設名称	建物名	延床面積	構造	建築年度
開成山弓道場	弓道場	1,346.57㎡	RC造2F	1992年
	近的的場	122.40㎡	RC造1F	
	矢取道	36.00㎡	S造1F	
	看的場(1)	4.86㎡	W造1F	
	看的場(2)	4.86㎡	W造1F	
	看的場(3)	18.36㎡	W造1F	



開成山弓道場
内観

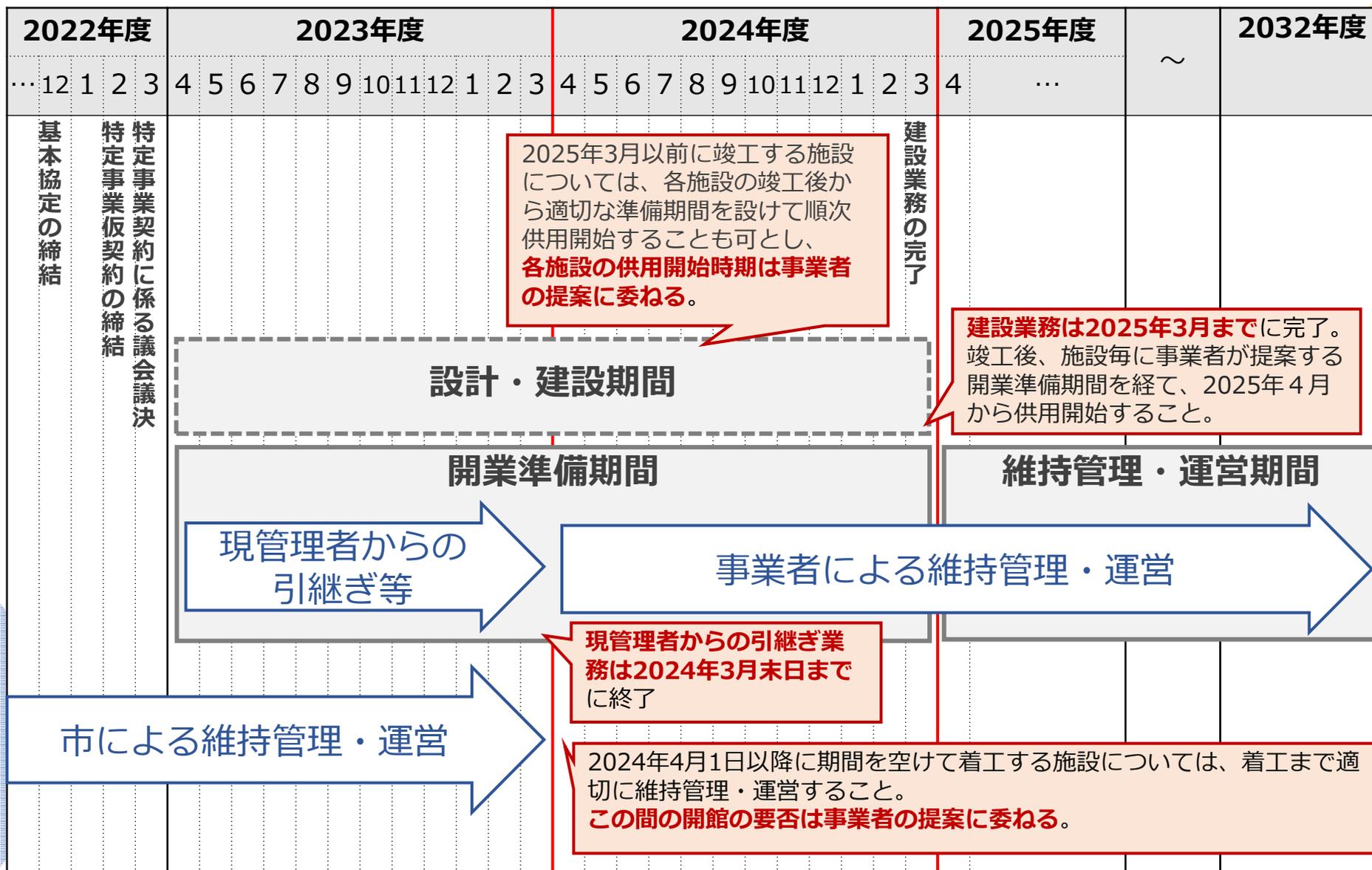


開成山弓道場
外観

■ 郡山総合運動場駐車場

施設名称	建物名	延床面積	構造	建築年度
郡山総合運動場駐車場	駐車場便所	56.40㎡	RC造1F	1969年

事業スケジュール(予定)



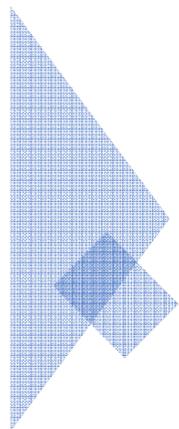
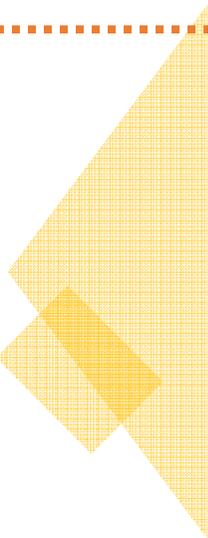
選定事業者の収入

■市から選定事業者を支払う費用

- 設計、建設及び工事監理業務に係る対価
→本事業では、本対価の一部に対して**国の補助金等の活用を想定**している。
- 開業準備業務に係る対価
- 維持管理及び運営業務に係る対価

■利用料金収入

■自主事業により得られる収入



参照：実施方針P6 1. 特定事業の選定に関する事項

事業者選定スケジュール

2022年 2月 16日 (水)	実施方針及び要求水準書 (案) に関する説明会
2022年 2月 16日 (水) ～ 18日 (金)	実施方針及び要求水準書 (案) に関する質問・意見の受付
2022年 3月 8日 (火)	実施方針及び要求水準書 (案) に関する質問・意見への回答公表
2022年 3月 下旬	特定事業の選定・公表
2022年 4月 下旬	募集要項等の公表
2022年 5月 月上旬	募集要項等に関する質問の受付
2022年 6月 月上旬	募集要項等に関する質問・意見への回答公表
2022年 6月 中旬	参加資格審査書類の受付
2022年 6月	参加資格審査結果の通知
2022年 7月	参加資格審査通過者との現地見学会
2022年 8月	参加資格審査通過者との対話の実施
2022年 9月	提案書類の受付
2022年 11月	優先交渉権者の決定及び公表
2022年 12月	基本協定の締結
2023年 2月	特定事業仮契約の締結
2023年 3月	特定事業仮契約に係る議会の議決 (本契約の締結)

質問等は様式により提出

実施方針等への
質問・意見をふまえ公表

選定事業者の決定

応募者の構成・参加資格要件における定義

■ 応募者の構成

- 応募グループを構成し、特別目的会社（SPC）から直接業務を受託する企業のうち、**SPCに出資を行うものを構成員**とし、**それ以外のものを協力企業**とする。
- 応募グループを代表する企業（代表企業）は、次の要件を満たすこと。代表企業の変更は認めない。
 - ア 構成員とし、SPCへの出資比率は出資者中、最大とすること。
 - イ 本事業における資格審査の申請及び応募手続きを行うこと。
- 応募者は、代表企業、構成員、協力企業を明らかにするとともに、それぞれが本事業の遂行上果たす役割等を明らかにすること。
- 応募グループを構成する企業のいずれかが、**他の応募グループを構成する企業となることは認めない**。
- **市内に本店または主たる営業所を有している企業**の積極的な参画や地域住民の雇用促進について配慮を求める。
- 同一者が複数の業務にあたることを妨げない。なお、建設企業と工事監理企業は、同一の者が兼ねてはならない。

■ 建築施設及び土木施設の定義

施設	建築施設	土木施設
郡山総合体育館	中央棟、大体育館、小体育館、柔道場、剣道場	
開成山陸上競技場	競技スタンド、バックスタンド便所（北・南）ポンプ室	トラック、補助陸上競技場等、建屋を除く部分
開成山野球場	競技スタンド、ボンベ庫、発電機棟	グラウンド等、建屋を除く部分
開成山弓道場	弓道場、近的的場、矢取道、看的場	
郡山総合体育館駐車場	駐車場便所	駐車場（北、西、南、運動場）・駐輪場
郡山市音楽・文化交流館 駐車場		駐車場
郡山総合運動場駐車場	駐車場便所	駐車場
外構		土手・園路、ペDESTリアンデッキ、その他事業用地内の建屋を除く部分

参加資格要件①

設計業務にあたる者は、**構成員**または**協力企業**とし、次の要件を満たすこと。

業務	参加資格要件	条件
設計業務にあたる者 (共通)	(ア) 市の令和3・4年度指名競争入札参加有資格者名簿（測量等、製造・販売有資格業者名簿）に登録されていること。	全ての設計企業が満たすこと
建築施設の設計業務にあたる者	(イ-a) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条に基づく一級建築士事務所の登録を行っている者であること。	全ての建築施設を担当する設計企業が満たすこと
	(イ-b) 2013年4月1日以降に完了したもので、延べ床面積3,000㎡以上の屋内体育施設（体育館等のアリーナ部分を有するもの）の基本設計または実施設計の元請実績を有していること。	少なくとも1者が満たすこと
土木施設の設計業務にあたる者	(ウ-a) 建設コンサルタント登録規程（昭和52年建設省告示第717号）第2条の規定に基づく造園部門、道路部門、下水道部門の建設コンサルタント登録を行っていること。	全ての土木施設を担当する設計企業が満たすこと
	(ウ-b) 2013年4月1日以降に完了したもので、敷地面積3,000㎡以上の公園（自然公園法、都市公園法または環境庁設置法の各法令で定める公園若しくは普通地方公共団体が条例で定める公園のこと。）または緑地（都市公園法で定める緩衝緑地等または都市緑地法で定める市民緑地のこと。）の基本設計または実施設計の元請実績を有していること。	少なくとも1者が満たすこと

参加資格要件 ②

建設業務にあたる者は、**構成員**とし、次の要件を満たすこと。

(※本業務を複数の者で行う場合は、少なくとも1者は構成員とし、他の者は協力企業とすることも可)

業務	参加資格要件	条件
建設業務にあたる者 (共通)	<p>(ア) 市の令和3・4年度指名競争入札参加有資格者名簿（建設工事業有資格業者名簿）に登録されていること。</p> <p>(イ) 建設業法（昭和24年法律第100号）別表第1の左欄に掲げる建設工事の種類のうち、当該建設企業が実施する工事に対応した工種に該当する業種分類（「土木一式工事」、「建築一式工事」、「電気工事」、「管工事」または「造園工事」）について、同法に基づく特定建設業の許可を受けていること。</p>	全ての者が満たすこと
建築施設の建設業務にあたる者	<p>(ウ-a) 2013年4月1日以降に引渡し完了したもので、延床面積3,000㎡以上の屋内体育施設（体育館等のアリーナ部分を有するもの）の施工の元請実績を有していること。共同企業体の構成員としての実績は、構成員数が2社の場合は30%以上の出資比率の場合、構成員数が3社の場合は20%以上の出資比率がある場合のものに限る。</p> <p>(ウ-b) 建設業法（昭和24年法律第100号）第27条の23第1項に定める経営事項審査において、直近かつ参加資格確認基準日において有効な建築一式の総合評価値が1200点以上であること。</p> <p>(ウ-c) 建設企業と、参加資格確認基準日から起算して過去3カ月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係がある、建設業法（昭和24年法律第100号）第26条第2項に規定する監理技術者または主任技術者（「監理技術者等」）を配置できること。</p> <p>(ウ-d) 上記に示す監理技術者等のうち、建築一式工事を担当する者は、2013年4月1日以降に完了したもので、延べ床面積3,000㎡以上のRC造建築物の工事監理実績を有していること。</p>	少なくとも1者が満たすこと
土木施設の建設業務にあたる者	<p>(I-a) 2013年4月1日以降に引渡し完了したもので、敷地面積3,000㎡以上の公園（自然公園法、都市公園法または環境庁設置法の各法令で定める公園若しくは普通地方公共団体が条例で定める公園のこと。）または緑地（都市公園法で定める緩衝緑地等または都市緑地法で定める市民緑地のこと。）の施工の元請実績を有していること。共同企業体の構成員としての実績は、構成員数が2社の場合は30%以上の出資比率の場合、構成員数が3社の場合は20%以上の出資比率がある場合のものに限る。</p> <p>(I-b) 建設業法（昭和24年法律第100号）第27条の23第1項に定める経営事項審査において、直近かつ参加資格確認基準日において有効な土木工事業の総合評価値が840点以上であること。</p>	少なくとも1者が満たすこと

参加資格要件③

工事監理業務にあたる者は、**構成員**または**協力企業**とし、次の要件を満たすこと

業務	参加資格要件	条件
工事監理業務にあたる者	(ア) 市の令和3・4年度指名競争入札参加有資格者名簿（測量等、製造・販売有資格業者名簿）に登録されていること。 (イ) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。	全ての者が満たすこと
	(ウ) 2013年4月1日以降に完了したもので、延床面積3,000㎡以上の屋内体育施設（体育館等のアリーナ部分を有するもの。）の工事監理の元請実績を有していること。 (I) <u>工事監理企業と、参加資格確認基準日から起算して過去3カ月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係がある一級建築士である工事監理者（建築基準法第5条の4第4項の規定による工事監理者をいう。）を配置できること。</u>	少なくとも1者が満たすこと

参照：実施方針 P 9,10 2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項

参加資格要件④

維持管理業務に当たる者は、**構成員**または**協力企業**とし、次の要件を満たすこと

業務	参加資格要件	条件
維持管理業務にあたる者	(ア) 市の令和3・4年度指名競争入札参加有資格者名簿（建築物等維持管理業務委託）に登録されていること。	全ての者が満たすこと
	(イ) 2013年4月1日以降、公共施設である体育館等の1年以上の維持管理実績を有すること。	少なくとも1者が満たすこと

運営業務に当たる者は、**構成員**とし、次の要件を満たすこと

（※本業務を複数の者で行う場合は、少なくとも1者は構成員とし、他の者は協力企業とすることも可）

業務	参加資格要件	条件
運営業務にあたる者	(ア) 2013年4月1日以降、体育館等の1年以上の運営実績を有すること。	構成員が満たすこと

上記の業務にあたらぬ者は、その他業務にあたる者として参加することができる。

その他企業は、構成員または協力企業とし、次の要件を満たすこと。

- ・ 市の令和3・4年度指名競争入札参加有資格者名簿（業種は問わない）に登録されていること。

リスク分担の考え方①

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
共通	募集リスク	募集要領等の誤り及び内容の変更に関するもの等	○	
	応募費用リスク	応募手続きに係る費用の負担		○
	契約リスク	契約締結の中止※ 1	○	○
	政策変更リスク	国および市の政策方針及び事業計画の変更によるもの	○	
	法制度リスク	本事業に特別に影響を及ぼす法制度の新設及び変更に関するもの(税制度を除く。)	○	
		上記以外で、本事業のみならず広く一般的に適用される法制度の新設及び変更に関するもの(税制度を除く。)		○
	税制度リスク	事業者の利益に課される税制度の新設及び変更に関するもの		○
		上記以外の税制度の新設及び変更に関するもの(本表に別段の定めがあるものは除く。)	○	
	許認可リスク	市の事由による許認可の取得遅延	○	
		上記以外による許認可の取得遅延(本表に別段の定めがあるものは除く。)		○
住民対応リスク	本事業そのものに関する住民の反対運動及び訴訟等が生じた場合	○		
	上記以外に関する住民の反対運動及び訴訟等が生じた場合		○	

※ 1 選定事業者の不正行為を除き、事由の如何を問わず選定事業者及び市は、自らに発生する費用を負担するものとし、互いに債権・債務の関係を負わないものとする。

リスク分担の考え方②

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
共通	第三者賠償リスク	市の事由による事故によるもの	○	
		上記以外の事由による事故によるもの		○
	不可抗力リスク	戦争、風水害、地震、公衆衛生上の事態、その他自然的又は人為的な現象のうち通常の見込可能な範囲を超えるもの	○	△※2
	金利リスク	提案時から金利確定日までの金利変動によるもの	○	
		上記以外の金利変動によるもの		○
	環境リスク	事業者が行う業務に起因する有害物質の排出、漏洩、騒音、振動、光及び臭気に関するもの		○
	用地瑕疵リスク	市があらかじめ提示した事業用地の情報及び資料から合理的に想定できる地質障害、地中障害物等		○
		上記以外の地質障害、地中障害物等	○	
	物価変動リスク	設計・建設期間中の物価変動	○	△※3
		維持管理・運営期間中の物価変動	○	△※3
	事業中止・延期・遅延リスク	市の事由による事業の中止、延期及び遅延	○	
		上記以外の事業の中止、延期及び遅延		○
	性能リスク	要求水準未達によるもの(施工不良を含む。)		○
	資金調達リスク	市の行う資金調達に関すること。	○	
上記以外の資金の調達に関すること。			○	

※2 一定額以下は選定事業者が、一定額を超える金額については市が負担する。

※3 一定額以下は選定事業者が、一定額を超える金額については市が負担する。

リスク分担の考え方③

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
設計及び建設	測量・調査リスク	市が提示した測量及び調査の不備	○	
		上記以外の測量及び調査の不備		○
	設計遅延・設計費の増大リスク	市の事由により設計の完了遅延及び設計費の増大	○	
		上記以外の事由による設計の完了遅延及び設計費の増大		○
	設計変更リスク	市の事由による計画、設計変更等	○	
		上記以外の事由による計画、設計変更等		○
工事遅延及び工事費の増大リスク	市の事由による工事の完了遅延及び工事費の増大	○		
	上記以外の事由による工事の完了遅延及び工事費の増大		○	
維持管理及び運営	遅延リスク	市の事由による維持管理及び運営開始の遅延	○	
		上記以外の維持管理及び運営開始の遅延		○
	情報流出リスク	市の事由による個人情報情報の流出	○	
		上記以外の事由による個人情報情報の流出		○
	要求水準変更リスク	市の事由による要求水準の変更	○	
		上記以外の事由による要求水準の変更		○
維持管理費・運営費増大リスク	市の事由による維持管理費及び運営費の増大	○		
	上記以外の事由によるもの		○	

リスク分担の考え④

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
維持管理及び運営	需要変動リスク	運営業務における利用者数等の増減に関するもの	△※4	○
	施設瑕疵リスク※5	特定事業契約に規定する契約不適合責任期間中に見つかった施設の瑕疵		○
		特定事業契約に規定する契約不適合責任期間後に見つかった施設の瑕疵	○	
	施設損傷及び劣化リスク	市の事由による施設の損傷	○	
		上記以外の事由によるもの		○
	什器・備品等管理リスク	市の事由による什器・備品等の破損・紛失・盗難	○	
		上記以外の事業期間中の什器・備品等の破損・紛失・盗難		○
	什器・備品等更新リスク	市の事由による什器・備品等の更新	○	
上記以外の事業期間中の什器・備品等の更新（本表に別段の定めがあるものは除く。）			○	
事業終了	移管手続きリスク	事業者の責に帰すべき事由による契約終了時の移管手続、業務引継及び事業者側の清算手続に要する費用の増大		○

- ※4 需要変動リスクは、原則として事業者のリスクとするが、市が一部負担する。詳細は募集要項等公表時に明らかにする。
 ※5 募集要項等や説明会、現地見学等では推定不可能な既存施設部分の隠れた瑕疵など、提案時に予測できない費用は市が負担する。

事業契約の解消について疑義が生じた場合における措置

■ 基本的な考え方

- 特定事業契約の解釈について疑義が生じた場合、**市と事業者は誠意をもって協議**するものとし、一定期間内に協議が調わない場合は、特定事業契約に規定する具体的措置に従うものとする。

■ 管轄裁判所の指定

- 特定事業契約に関する紛争については、福島地方裁判所郡山支部を第一審の専属管轄裁判所とする。

事業の継続が困難となった場合における措置

■ 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

- ・ 事業者が実施する業務が特定事業契約に規定する性能要求水準を下回る場合、その他特定事業契約で定める事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行またはその懸念が生じた場合、**市は事業者に対して改善勧告を行い、改善策の提出・実施を求める。**

■ その他の事由により事業の継続が困難となった場合

- ・ 特定事業契約に規定する事由ごとに、**責任の所在による改善等の対応方法に従う。**

■ 金融機関（融資団）と市の協議

- ・ 市は、**本事業の安定的な継続を確保するため**、一定の重要事項について、選定事業者に資金を融資する金融機関等の融資団と協議を行い、以下の事項を含む**直接協定を締結**する。
 - ① 金融機関等の融資団が自身の保有する選定事業者に対する債権回収・保全の状態及び選定事業者の財務状況に関する情報を市に報告する義務
 - ② 債務不履行事由その他事業契約の解除・終了事由を市が認識した場合に市が金融機関等の融資団に通知する義務
 - ③ 事業契約の解除・終了事由が発生した場合に市と金融機関等の融資団が対応を協議する義務

法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援

■ 法制上及び税制上の支援措置

- 市は、本事業に関する法制上及び税制上の措置等は想定していないが、事業者が本事業を実施するにあたり、法令の改正等により、法制上または税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによることとする。

■ 財政上及び金融上の支援

- 事業者が事業を実施するにあたり、**財政上及び金融上の支援を受ける**ことができる可能性がある場合は、**市はこれらの支援を事業者が受けることができるよう努める**ものとする。

■ 株式会社民間資金等活用事業推進機構の出融資の取扱いについて

- 本事業は、株式会社民間資金等活用事業推進機構の出融資の対象事業**であり、応募者は自らの責任において当該出融資を利用することを前提として提案（応募）することができる。
- なお、本規定は株式会社民間資金等活用事業推進機構の出融資を確約するものではなく、同機構の出融資の詳細、条件等については、応募者が直接同社に問い合わせを行うこと。

■ その他の支援に関する事項

- 市は事業者が事業実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を行うものとする。ただし、事業者に対する出資や補助等の支援は実施しない。