

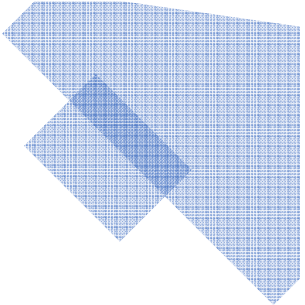


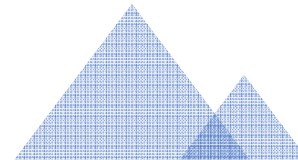
【開成山地区体育施設整備事業】
募集要項等に関する現地説明会

令和4年6月6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. 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

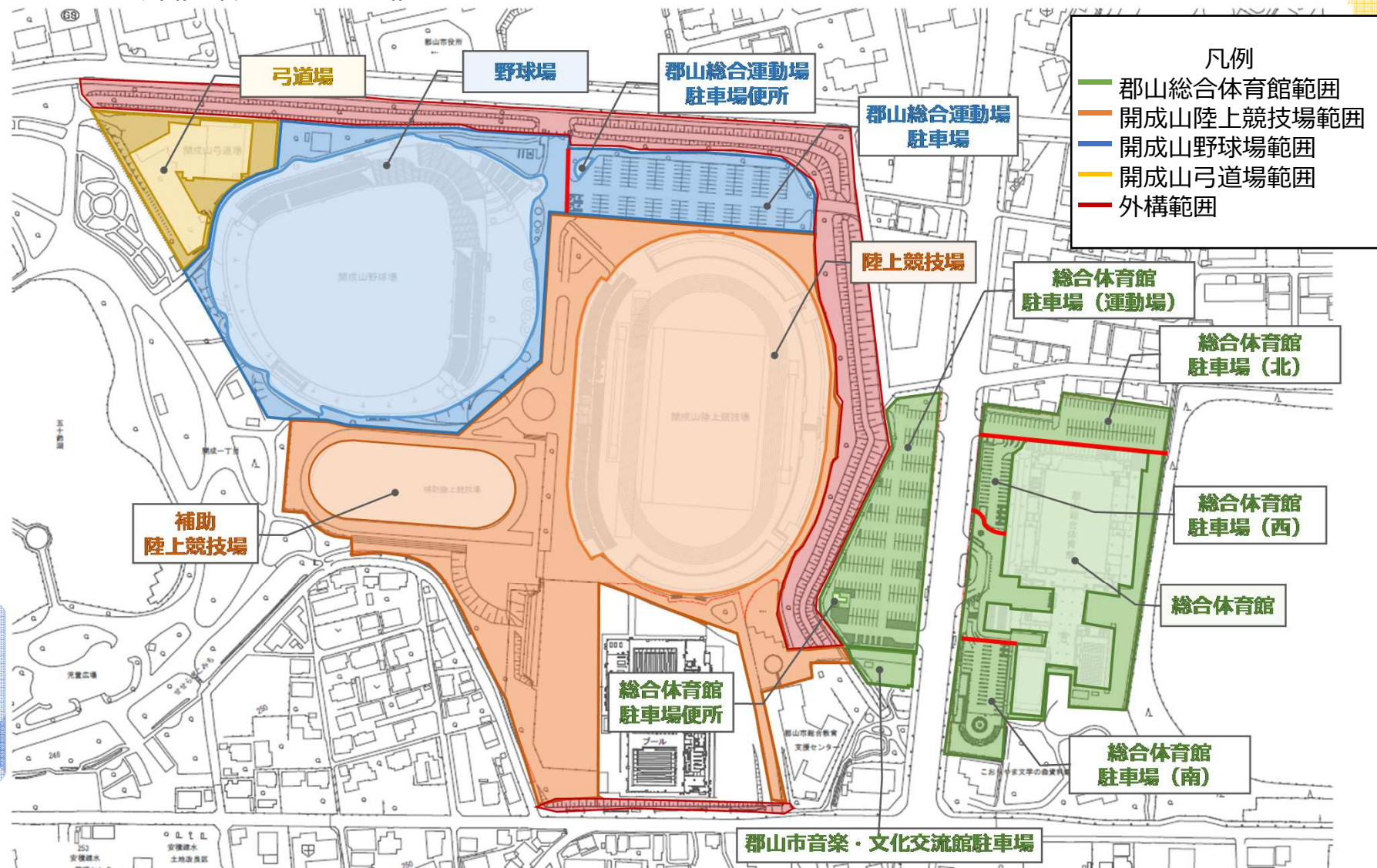
- 「郡山総合体育館」、「開成山陸上競技場」、「開成山野球場」、「開成山弓道場」の4施設の一体的な維持管理及び運営による**公共サービスの水準向上**
- すべての市民がスポーツに親しむことができ、各種プロスポーツや大規模大会が開催される**市のスポーツ拠点の形成**

■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。



立地条件

| 所在地 | 郡山市豊田町3-10 | 郡山市開成一丁目5-12 |
|----------|---|---|
| 事業対象敷地面積 | 20,870㎡ 郡山総合体育館（外構含む）：15,664㎡ 郡山総合体育館駐車場（北）：2,733㎡ 郡山総合体育館駐車場（西）：1,114㎡ 郡山総合体育館駐車場（南）：1,359㎡ | 135,609㎡ 開成山陸上競技場（外構・園路含む） ： 62,505㎡ 開成山野球場（外構・園路含む） ： 35,907㎡ 開成山弓道場（外構含む）： 6,389㎡ 郡山総合運動場駐車場： 6,240㎡ 郡山総合体育館駐車場（運動場） ： 6,680㎡ 郡山市音楽・文化交流館駐車場： 793㎡ 土手： 17,095㎡ |
| 用途地域 | 第一種住居地域 | 第一種低層住居専用地域 |
| 建蔽率 | 60% | 40% |
| 容積率 | 200% | 60% |
| 防火指定 | なし | 準防火地域 |
| その他 | 開成山公園区域編入予定（令和4年度内） | 開成山公園区域 開成山風致地区に指定 敷地の一部に民間借地を含む |

施設規模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 1F/3F | 1974年 |
| | 郡山総合体育館駐車場（運動場）※ | 43.42㎡ | RC造 1F | |
| | 駐輪場 | 72.00㎡ | S造 1F | |

※ 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 3F | 1978年 |
| | バックスタンド 便所北 | 112.50㎡ | RC造 1F | |
| | バックスタンド 便所南 | 112.50㎡ | RC造 1F | |
| | ポンプ室 | 13.50㎡ | RC造 1F | |
| | 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

施設規模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

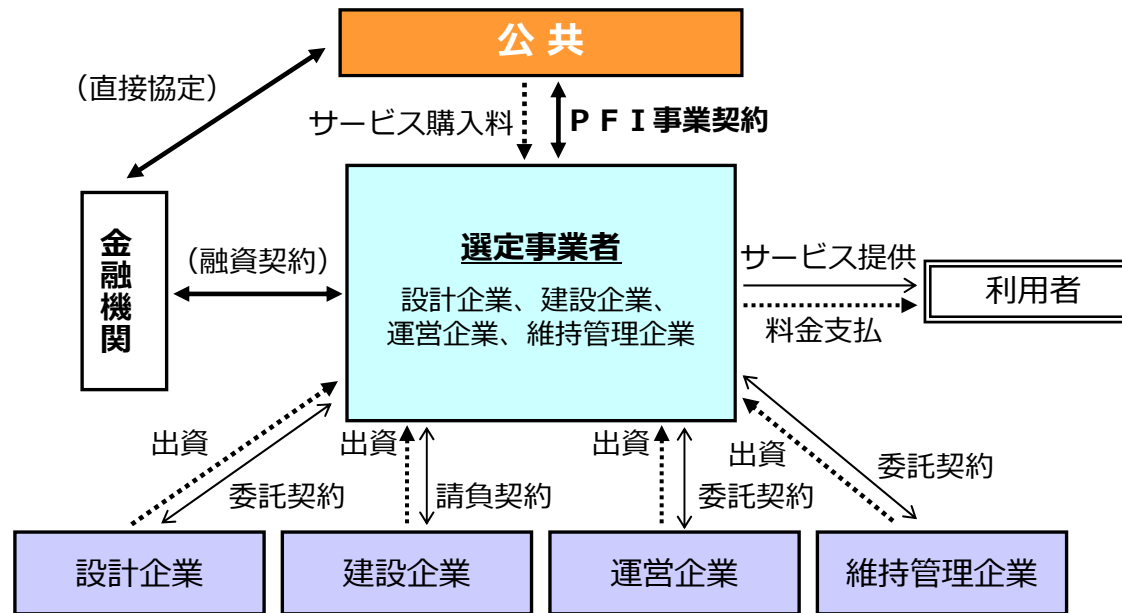
■ 郡山総合運動場駐車場

| 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。

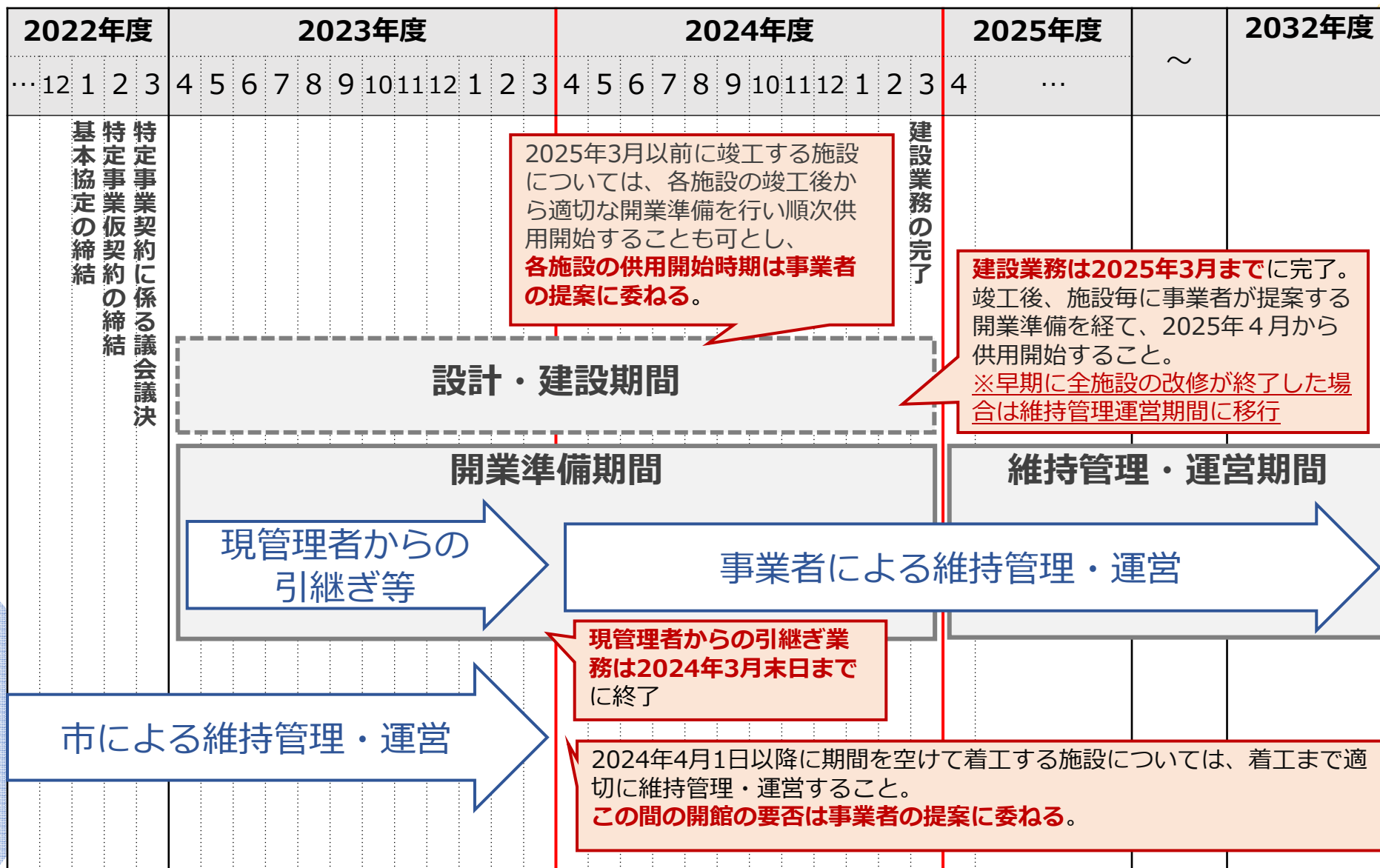


基本スキーム (RO方式)

■事業期間

- 事業契約の締結日から2033年3月末日まで

事業スケジュール



業務の範囲

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
- コ 維持管理・運営期間終了時の引継ぎ業務

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 維持管理・運営期間終了時の引継ぎ業務
- ク 自主事業（任意）

事業者の収入

■ 市からの対価

- 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

都市構造再編集中支援事業費補助金の活用を予定している。

- 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

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 |
| 郡山総合運動場駐車場 | 駐車場便所 | 駐車場 |
| 郡山市音楽・文化交流館 駐車場 | | 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省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。以下同じ。）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。以下同じ。）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日以降に引渡しが完了したもので、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日以降に引渡しが完了したもので、敷地面積3,000㎡以上の公園または緑地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：募集要項 P 10 3. 応募者の備えるべき参加資格に関する事項

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。

参照：募集要項P12 4. 事業者の募集及び選定の手順に関する事項

事業者選定スケジュール

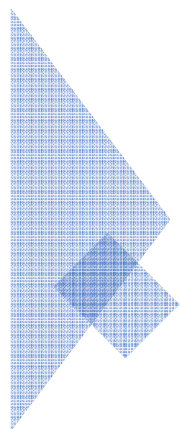
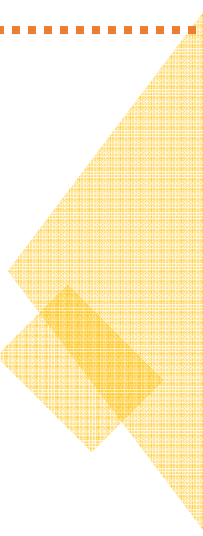
| | |
|------------------|---|
| 2022年 5月 26日 (木) | 募集要項等の公表 |
| 2022年 6月 6日 (月) | 募集要項等に関する現地説明会・現地見学会 |
| 2022年 6月 15日 (水) | 募集要項等に関する質問の受付 |
| 2022年 6月 30日 (木) | 募集要項等に関する質問への回答公表 (第3-(1)「応募者の備えるべき参加資格要件」に関する事項) |
| 2022年 7月 8日 (金) | 募集要項等に関する質問への回答公表 |
| 2022年 7月 15日 (金) | 参加資格審査書類の受付 |
| 2022年 7月 28日 (木) | 参加資格審査結果の通知 |
| 2022年 8月 8日 (月) | 参加資格審査通過者との現地見学会 |
| 2022年 8月 26日 (金) | 参加資格審査通過者との対話の実施 (第1回) |
| 2022年 9月 27日 (火) | 参加資格審査通過者との対話の実施 (第2回) |
| 2022年 11月 2日 (水) | 提案書類の受付 |
| 2022年 12月 下旬 | 優先交渉権者の決定及び公表 |
| 2023年 1月 中旬 | 基本協定の締結 |
| 2023年 2月 上旬 | 特定事業仮契約の締結 |
| 2023年 3月 下旬 | 特定事業契約に係る議会の議決 (本契約の締結) |

提案上限価格

本事業の提案上限価格は次のとおりである。

10,445,431,000円

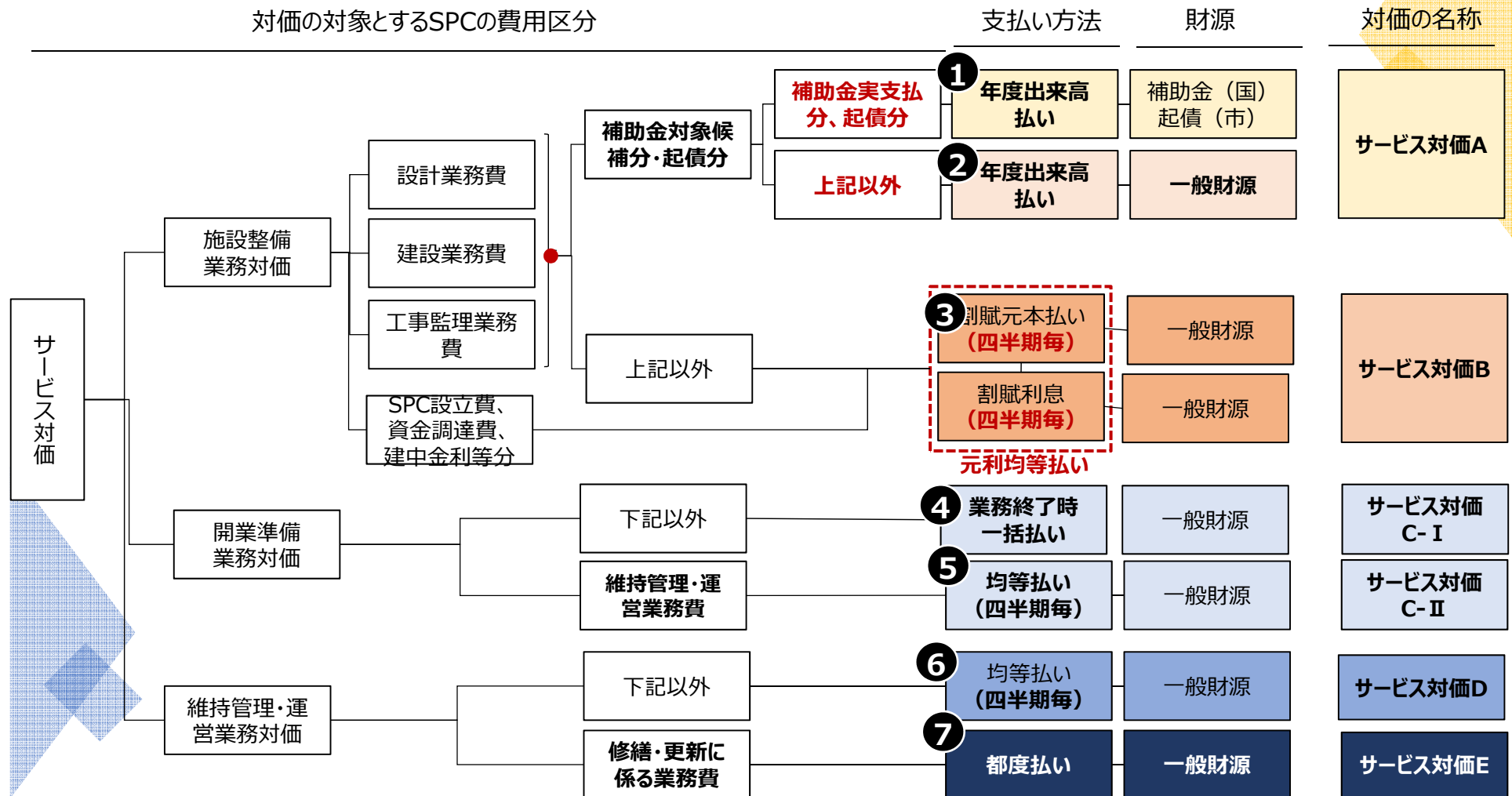
(消費税及び地方消費税の額を含む。)



サービス対価の支払方法

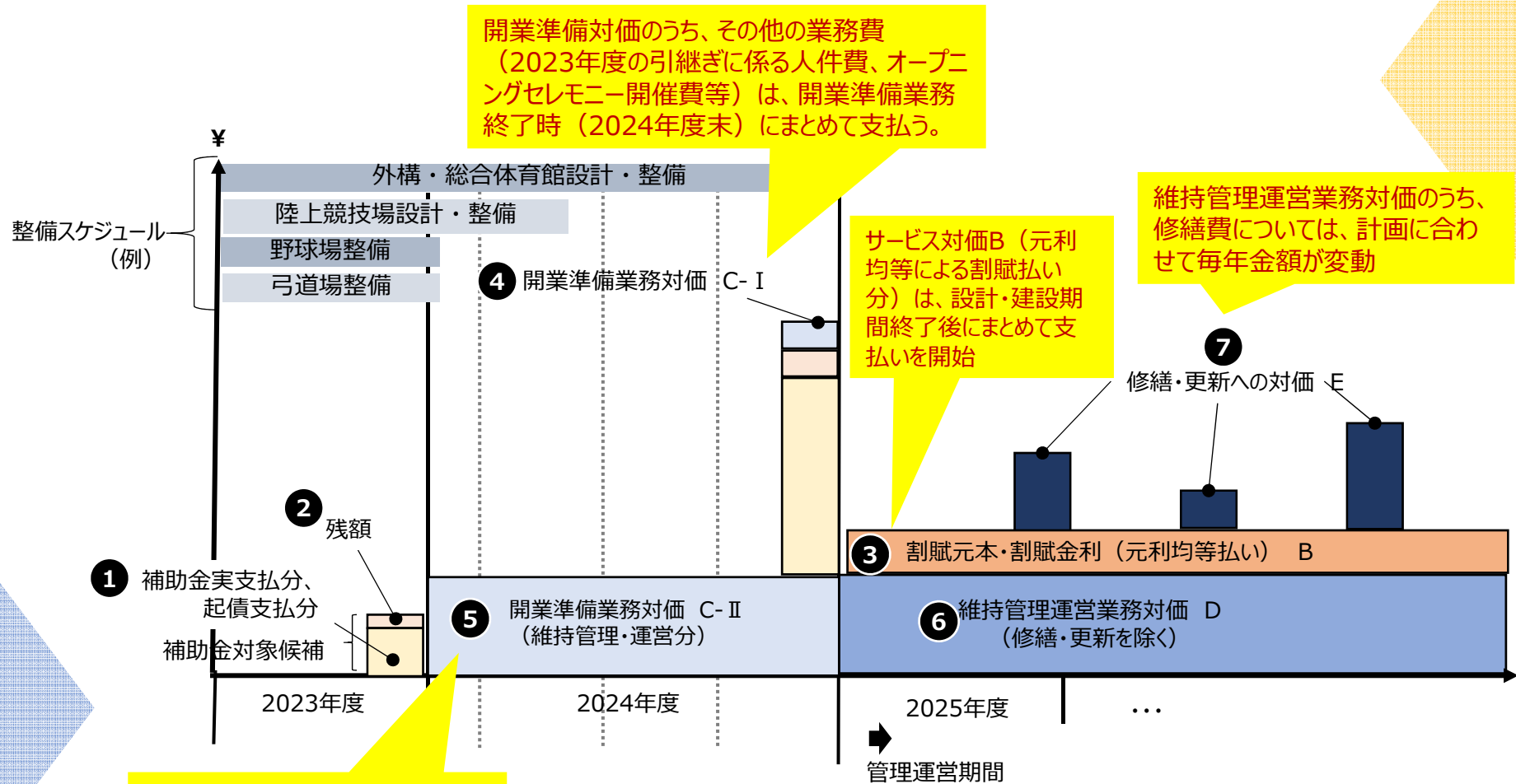
■「サービス対価の支払い方法」に関して以下に示す。

- ✓ 施設整備業務対価のうち、交付金で支払う部分に関して、**国の判断の結果、貴市が想定した交付金額と実際の交付額**の間に乖離が生じた場合、**乖離額を一般財源から拠出**することを想定している。



サービス対価の支払方法

サービス対価の支払い方法等に関する概念図



サービス対価の支払方法

サービス対価の支払い方法等に関する概念図
【全施設が早期に竣工し、供用開始となった場合】

