

開成山地区体育施設整備事業

募集要項

2022 年 5 月 26 日

郡山市

目次

1 募集要項の位置づけ	1
2 特定事業の概要	2
(1) 事業名称	2
(2) 事業に供される公共施設の種類	2
(3) 公共施設等の管理者等の名称	2
(4) 事業目的	2
(5) 事業の内容	2
(6) 事業の実施に必要と想定される根拠法令等.....	6
3 応募者の備えるべき参加資格要件	7
(1) 応募者の備えるべき参加資格要件.....	7
(2) 応募者の制限	10
(3) 参加資格の確認	11
(4) 参加資格の喪失	11
4 事業者の募集及び選定の手順に関する事項.....	12
(1) 事業者の募集及び選定の手順	12
(2) 提案上限価格	15
(3) 提案における留意事項	15
(4) 募集のとりやめ等	16
5 事業者の募集及び選定に関する事項	18
(1) 基本的な考え方	18
(2) 審議会の設置	18
(3) 選定の方法	18
(4) 審査の方法	18
(5) 優先交渉権者の決定・公表	18
(6) 優先交渉権者を選定しない場合	19
(7) 客観的評価結果及び審査講評の公表.....	19
6 特定事業契約に関する事項	20
(1) 基本協定の締結	20
(2) 事業者の特定事業契約の仮契約の締結.....	20
(3) 特定事業契約に係る議会の議決（本契約の締結）	20
(4) 契約を締結しない場合	20
(5) SPC の設立等の要件	20
(6) 費用の負担	21
(7) 契約保証金	21
(8) 金融機関と市の協議（直接協定）	21

7 事業実施に関する事項	22
(1) 誠実な事業の遂行	22
(2) 市による本事業の実施状況の確認	22
(3) 支払い手続き	22
8 その他特定事業の実施に関し必要な事項	23
(1) 情報の提供	23
(2) 問合せ先	23
別紙1 提案価格の算定方法について	24
(1) 事業者の収入の考え方	24
(2) サービス対価の構成	24
(3) サービス対価の算定方法	25
別紙2 サービス対価の支払方法	27
(1) サービス対価の支払方法	27
(2) サービス対価の改定	28
別紙3 モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法	32
(1) モニタリングの基本的な考え方	32
(2) 設計・建設・工事監理に関するモニタリング	32
(3) 開業準備に関するモニタリング	33
(4) 維持管理・運営に関するモニタリング	33
(5) サービス対価の減額方法	36

募集要項で用いる用語を次のとおり定義する。

用語	定義
市	郡山市をいう。
本事業	開成山地区体育施設整備事業をいう。
PFI 法	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（平成 11 年法律第 117 号）をいう。
応募者	本事業の各業務にあたる企業等により構成される、本事業への応募企業または応募グループをいう。
事業者	市と本事業の特定事業契約を締結する民間事業者（優先交渉権者及び SPC）をいう。
募集要項等	募集要項、要求水準書、優先交渉権者決定基準、様式集、基本協定書（案）、特定事業契約書（案）をいう。
事業用地	本事業の対象範囲をいう。
本施設	事業用地内に存在する運動施設（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）及び外構施設（駐車場や園路等）をいう。
SPC	特別目的会社。公募型プロポーザル方式によって、応募者の中から選定された優先交渉権者が、本事業の実施をすることのみを目的として設立する株式会社をいう。
構成員	応募者のうち、SPC に出資し、事業開始後、SPC から直接業務を受託または請け負うことを予定している企業をいう。
協力企業	応募者のうち、SPC に出資はせず、事業開始後、SPC から直接業務を受託または請け負うことを予定している企業をいう。
構成企業	構成員及び協力企業の総称をいう。
代表企業	応募者を代表する企業であり、SPC の最大出資比率の出資者をいう。

1 募集要項の位置づけ

本書（以下「募集要項」という。）は、市がPFI法に基づき、2022年3月31日に特定事業として選定した本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を選定する公募型プロポーザル（以下「本件プロポーザル」という。）を実施するにあたり、本事業及び本件プロポーザルに係る条件を提示するものである。

次に示す資料は、募集要項と一体のもの（以下「募集要項等」という。）である。2022年2月1日に公表した実施方針、及び2022年2月10日に公表した要求水準書（案）は、本件プロポーザルの条件を構成せず、2022年3月8日に公表された「実施方針・要求水準書（案）」に関する質問・意見への回答によって修正されるべき事項については、募集要項等の公表をもって修正されたものとみなす。

○別添資料

- 別添資料1 要求水準書
- 別添資料2 優先交渉権者決定基準
- 別添資料3 様式集
- 別添資料4 基本協定書（案）
- 別添資料5 特定事業契約書（案）

募集要項等に記載がない事項については、「募集要項等に関する質問への回答」によることとする。

2 特定事業の概要

(1) 事業名称

開成山地区体育施設整備事業（以下「本事業」という。）

(2) 事業に供される公共施設の種類

体育館、陸上競技場、野球場、弓道場

(3) 公共施設等の管理者等の名称

郡山市長 品川 萬里

(4) 事業目的

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」及び「開成山野球場」の3施設は、建設から40年以上が経過し、老朽化が顕著となっている。

市では、こうした現状を踏まえ、「郡山総合体育館」、「開成山陸上競技場」、「開成山野球場」、さらには「開成山弓道場」の4施設とその外構部分（以下「本施設」という。）の一体的な改修、維持管理及び運営について、民間活力の導入により、財政負担の縮減及び公共サービスの水準の向上等を図ることとする。

本事業では、年齢、障がいの有無等に関わらず、すべての市民がスポーツに親しみ、また、各種プロスポーツや大規模大会が開催される、市のスポーツの拠点の形成を目指す。

(5) 事業の内容

1) 施設概要

本施設の概要について、次に示す。

① 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・文化交流館前駐車場 ：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。
-----	----------------------	-----------------------------------

② 施設規模

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 m ²	RC造一部S造B1F/3F	1974年
郡山総合体育館 駐車場（運動場）	駐車場便所	43.42 m ²	RC造1F	
	駐輪場	72.00 m ²	S造1F	
開成山陸上競技場	競技スタンド	6,711.46 m ²	RC造一部S造3F	1978年
	バックスタンド便所北	112.50 m ²	RC造1F	
	バックスタンド便所南	112.50 m ²	RC造1F	
	ポンプ室	13.50 m ²	RC造1F	
	補助陸上競技場	－	－	
開成山野球場	競技スタンド	11,157.12 m ²	RC造一部S造3F	1969年
	ボンベ庫	5.00 m ²	S造1F	
	発電機棟	123.59 m ²	RC造1F	
開成山弓道場	弓道場	1,346.57 m ²	RC造2F	1992年
	近似的場	122.40 m ²	RC造1F	
	矢取道	36.00 m ²	S造1F	
	看的場（１）	4.86 m ²	W造1F	
	看的場（２）	4.86 m ²	W造1F	
	看的場（３）	18.36 m ²	W造1F	
郡山総合運動場 駐車場	駐車場便所	56.40 m ²	RC造1F	1969年

※ 郡山総合体育館駐車場（北、西、南）、補助陸上競技場、郡山市音楽・文化交流館前駐車場、は建築物の立地なし。

２）事業方式

本事業の事業方式は、PFI法に基づき、本施設に係る設計、建設、維持管理及び運営を選定された企業グループ（以下「事業者」という。）に、一括して発注するRO（Rehabilitate Operate）方式とする。

市は、事業者を開業準備期間中及び維持管理・運営期間中の指定管理者として指定する予定である。

３）事業期間

本事業の事業期間は、特定事業契約締結日の翌日から2033年3月末日までとする。

基本協定の締結	2023 年 1 月中旬
特定事業仮契約の締結	2023 年 2 月上旬
特定事業契約に係る議会議決	2023 年 3 月下旬
設計・建設期間※ 1	2023 年 4 月～2025 年 3 月末日まで
開業準備期間※ 2	2023 年 4 月～2025 年 3 月末日まで
維持管理・運営期間	2025 年 4 月～2033 年 3 月末日まで
事業終了	2033 年 3 月末日

※ 1 2025 年 3 月末日までに建設業務を完了すること。ただし、竣工後、施設毎に事業者が提案する開業準備期間（維持管理・運営業務従事者の習熟期間等）を経て、2025 年 4 月から供用開始すること。

※ 2 現管理者からの引継ぎ業務は 2024 年 3 月末日までに完了すること。また、2024 年 4 月 1 日以降に期間を空けて着工する施設については、着工まで適切に維持管理・運営（一部）すること。この間の開館の可否は事業者の提案に委ねる。また、2025 年 3 月以前に竣工する施設については、各施設の竣工後から適切な準備期間を設けて順次供用開始することも可とし、各施設の供用開始時期は事業者の提案に委ねる。

4) 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・運營業務

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 運營業務

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）

5) 事業者の収入

本事業における事業者の収入は、次のとおりである。詳細は別紙1「提案価格の算定方法について」を参照すること。

① 市からの対価

ア 設計、建設及び工事監理業務に係る対価

市は、設計、建設及び工事監理業務に係る対価について、特定事業契約においてあらかじめ定める額を事業者を支払う。なお、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。

イ 開業準備業務に係る対価

市は、開業準備業務に係る対価（開業準備期間の統括管理業務に係る対価を含む）について、特定事業契約においてあらかじめ定める額を事業者を支払う。

ウ 維持管理・運營業務に係る対価

市は、維持管理・運營業務に係る対価（維持管理・運営期間の統括管理業務に係る対価を含む）について、特定事業契約においてあらかじめ定める額を事業者を支払う。

② 利用料金収入

本施設の利用にあたって利用者が支払う利用料金は、事業者の収入とする。

③ 自主事業により得られる収入

事業者が自ら実施する自主事業により得る収入は、事業者の収入とする。

(6) 事業の実施に必要と想定される根拠法令等

本事業を実施するにあたって、事業者は関連する各種法、条例、規則、要綱等を遵守すること。
また、各種基準・指針等についても本事業の要求水準に照らし、準拠すること。

3 応募者の備えるべき参加資格要件に関する事項

(1) 応募者の備えるべき参加資格要件

1) 応募者の構成等

応募者は、第2-(5)-4)「業務の範囲」で規定する各業務の全部を行う能力を有する企業によって構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）として応募すること。

- ① 応募グループを構成し、特別目的会社（以下「SPC」という。）から直接業務を受託する企業のうち、SPCに出資を行う者を構成員（以下「構成員」という。）とし、それ以外の者を協力企業（以下「協力企業」という。）とする。
- ② 応募グループを代表する企業（以下「代表企業」という。）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。
- ③ 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。
- ④ 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。
- ⑤ 市は、地域経済の活性化や地元企業の育成の観点から、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。
- ⑥ 同一者が複数の業務にあたることを妨げない。なお、建設業務にあたる者（以下「建設企業」という。）と工事監理業務にあたる者（以下「工事監理企業」という。）は、同一の者が兼ねてはならない。

2) 参加資格要件

設計、建設、工事監理、維持管理、運営、その他の各業務にあたる者は、それぞれ次の資格要件を満たすこと。

なお、参加資格要件において、建築施設及び土木施設を次のとおり定義する。

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・文化交流館前駐車場	－	駐車場

施設	建築施設	土木施設
外構		土手・園路、ペデストリアンデッキ、その他事業用地内の建屋を除く部分

ア 設計業務にあたる者

設計業務にあたる者（以下「設計企業」という。）は、構成員または協力企業とし、次の要件を満たすこと。本業務を複数の者で行う場合、全ての者が（ア）の要件を満たし、（イ）及び（ウ）は少なくとも1者が満たすこと。

（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）建築施設の設計を担当する設計企業は、次の要件を満たすこと。本業務を複数の者で行う場合は、全ての者が（a）の要件を満たし、（b）は少なくとも1者が満たすこと。

（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。

（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。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。

（ウ）土木施設の設計を担当する設計企業は、次の要件を満たすこと。業務を複数の者で行う場合は、全ての者が（a）の要件を満たし、（b）は少なくとも1者が満たすこと。

（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。

（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。

イ 建設業務にあたる者

建設企業は構成員とし、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とする。またこの場合、全ての者が（ア）及び（イ）の要件を満たし、（ウ）及び（エ）は少なくとも1者が満たすこと。

（ア）市の令和3・4年度指名競争入札参加有資格者名簿（建設工事有資格業者名簿）に登録されていること。

（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。

(ウ) 建築施設を担当する建設企業は、次の要件を満たすこと。

- (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 m²以上の屋内体育施設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。
- (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。
- (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（以下「監理技術者等」という。）を配置できること。
- (d) 上記 (c) 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 m²以上の RC 造建築物の工事監理実績を有していること。

(エ) 土木施設を担当する建設企業は、次の要件を満たすこと。

- (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 m²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。
- (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の総合評価値が 840 点以上であること。

ウ 工事監理業務にあたる者

工事監理企業は、構成員または協力企業とし、次の要件を満たすこと。本業務を複数の者で行う場合は、全ての者が (ア) 及び (イ) の要件を満たし、(ウ) 及び (エ) は少なくとも 1 者が満たすこと。

- (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。
- (ウ) 2013 年 4 月 1 日以降に完了したもので、延床面積 3,000 m²以上の屋内体育施設の工事監理の元請実績を有していること。
- (エ) 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。

エ 維持管理業務にあたる者

維持管理業務にあたる者（以下「維持管理企業」という。）は、構成員または協力企業とし、次の要件を満たすこと。本業務を複数の者で行う場合は、全ての者が（ア）の要件を満たし、（イ）は少なくとも1者が満たすこと。

（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。

（イ）2013年4月1日以降、公共施設である体育館等（体育館、野球場、陸上競技場などのスポーツ施設をいう。以下同じ。）の1年以上の維持管理実績を有すること。

オ 運営業務にあたる者

運営業務にあたる者（以下「運営企業」という。）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とする。またこの場合、構成員は（ア）の要件を満たすこと。

（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。

カ その他業務にあたる者

上記ア～オまでの業務にあたらない者は、その他業務にあたる者（以下「その他企業」という。）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。

（ア）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。

（2）応募者の制限

次に該当する者は、本事業に参加することはできない。

ア PFI 法第9条に示される欠格事由に該当する者。

イ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者。

ウ 自らが担当する業務に関係する市の指名停止措置要綱に基づく指名停止措置を受けている者。

エ 清算中の株式会社である事業者について、会社法（平成17年法律第86号）に基づく特別清算開始命令がなされている者。

オ 会社更生法（平成14年法律第154号）または旧会社更生法（昭和27年法律第172号）に基づく更生手続開始の申立てまたは民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続の申立てがなされている者。

カ 直近1年分の国税及び地方税を滞納している者。

キ 「郡山市開成山体育施設 PFI 事業者等選定審議会」（以下「審議会」という。）の委員または委員が属する企業と資本面（発行済み株式総数の100分の50を超える株式を有し、また

はその出資の総額の 100 分の 50 を超える出資をしていること。) 及び人事面 (代表者または役員が代表者または役員を兼ねていることをいう。) で関連している者。

ク 次に示す者並びに次に示す者と資本面 (発行済み株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有し、またはその出資の総額の 100 分の 50 を超える出資をしていること。) 及び人事面 (代表者または役員が代表者または役員を兼ねていることをいう。) で関連している者。

(ア) パシフィックコンサルタンツ株式会社

(イ) 日比谷パーク法律事務所

(3) 参加資格の確認

参加資格確認基準日は参加資格審査書類の受付締切日とする。

(4) 参加資格の喪失

参加資格確認基準日から優先交渉権者決定の前日までの間に、応募者の構成員または協力企業のいずれかが参加資格を欠くに至った場合 ((1) - 2) 「参加資格要件」のいずれかを満たさなくなった場合及び (2) 「応募者の制限」のいずれかに該当することになった場合をいう。以下同じ。)、市は、当該応募者を優先交渉権者決定のための審査対象から除外する。この場合において、市は一切の費用負担を負わないものとする。

ただし、代表企業以外の構成員または協力企業が参加資格を欠くに至った場合で、市が契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該応募グループの参加資格を引き続き有効なものとして取り扱うものとする。

なお、参加資格を喪失した構成員または協力企業が担当する予定であった業務を代わる構成員または協力企業が、応募者の中に存在しない場合は、新たに参加資格の確認を受けた上で、市が契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、構成員または協力企業の追加を認め、当該応募グループの参加資格を引き続き有効なものとして取り扱うものとする。追加する構成員または協力企業の参加資格確認基準日は、当初の構成員または協力企業が参加資格を欠いた日とする。

上記いずれの場合においても、参加資格を喪失した構成員または協力企業は応募グループから除外されるものとする。

4 事業者の募集及び選定の手順に関する事項

(1) 事業者の募集及び選定の手順

1) 事業者の募集及び選定のスケジュール

募集及び選定にあたっては、次のスケジュールにより行うことを予定している。

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

2) 募集要項等に関する現地説明会・現地見学会

現地説明会・現地見学会の実施については、次のとおりとする。

※当日は募集要項等を各自準備すること。質問・意見等は受け付けない。

① 開催日及び開催場所

日時：2022 年 6 月 6 日（月）午後 1 時 30 分から午後 4 時まで

場所：開成山陸上競技場会議室

② 参加人数

1 社あたり 2 名以内とすること。

③ 申込方法

「募集要項等に関する現地説明会・見学会参加申込書」（別添資料 3「様式集」1-1 参照）に必要事項を記載の上、電子メールにて提出すること。電子メールの件名には「説明会・見学会参加申込書」と記載すること。

④ 申込期限

2022 年 6 月 1 日（水）午後 3 時まで

⑤ 送付先

第 8 - (2)「問合わせ先」を参照すること。

3) 募集要項等に関する質問の受付及び回答公表

募集要項等に関する質問の受付及び回答公表については、次のとおりとする。

① 提出書類・提出方法

質問は、「募集要項等に関する質問書」（別添資料 3 「様式集」 1-2 参照）に必要事項を記載の上、当該電子ファイルを電子メールにて送信すること。電子メールの件名には本事業名称及び「質問書」と記載すること。

なお、電子メール送信後、土曜・日曜・祝日を除く 24 時間以内に当該電子メール到着の確認に関する返信がない場合は、速やかに送付先に連絡すること。

また、次に示す受付期間に未着の場合は質問がなかったものとみなす。

② 受付期間

2022 年 6 月 13 日（月）～2022 年 6 月 15 日（水）午後 3 時まで

③ 送付先

第 8-（2）「問合わせ先」を参照すること。

④ 募集要項等に関する質問への回答公表

質問及び質問に対する回答は市ウェブサイトにて公表する。ただし、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられるものは公表しない。

第 3-（1）「応募者の備えるべき参加資格要件」に関する回答公表日：2022 年 6 月 30 日（木）
その他の回答公表日：2022 年 7 月 8 日（金）

4）参加資格審査書類の受付

本事業への参加を希望する者は、参加資格審査に関する提出書類を次のとおり提出し、市の確認を受けなければならない。

① 提出書類

別添資料 3 「様式集」に示すとおりとする。

② 提出方法

持参または書留郵便によるものとする。

③ 受付期間

2022 年 7 月 13 日（水）～2022 年 7 月 15 日（金）午後 3 時まで

※郵便による場合は提出期限までに必着のこと。

④ 提出先

第 8-（2）「問合わせ先」を参照すること。

5）参加資格審査結果の通知

参加資格審査の結果は、参加資格審査の確認申請を行った応募者の代表企業に対して、2022 年 7 月 28 日（木）以降に書面により通知する。

6）資格審査結果への理由説明の受付

参加資格がないと認められた者は、市に対して参加資格がないと認めた理由について説明を求めることができる。

① 提出書類

様式は自由とする。(ただし、代表企業の代表者印を要する。)

② 提出方法

持参または書留郵便によるものとする。

③ 提出期限

2022 年 8 月 5 日（金）午後 3 時まで

※郵便による場合は提出期限までに必着のこと。

④ 提出先

第 8-（2）「問合わせ先」を参照すること。

⑤ 理由説明への回答

市は説明を求められた場合、2022 年 8 月 19 日（金）までに説明を求めた参加希望者の代表企業に対して書面により回答する。

7) 参加資格審査通過者との現地見学会

参加資格審査通過者のうち希望する者に対して、事業用地及び対象施設の見学機会を設ける。詳細については「現地見学会要領」において示す。

① 現地見学会参加者

参加資格審査通過者

② 見学日

2022 年 8 月 8 日（月） 予備日：2022 年 8 月 9 日（火）

③ 申込方法

市は、参加資格審査通過者に対し、「現地見学会実施要領」を配付する。参加資格審査通過者は、「現地見学会実施要領」に従い、申し込みを行うこと。

「現地見学会実施要領」は、参加資格審査書類の受付時に配付する。

④ 申込期限

2022 年 8 月 4 日（木）午後 3 時まで

⑤ 送付先

第 8-（2）「問合わせ先」を参照すること。

8) 参加資格審査通過者との対話の実施

市は、応募者との個別対話の場を設ける。この対話は、市及び応募者が十分な意思疎通を図ることによって、応募者が本事業の趣旨、市の要求水準書等の意図を理解することを目的としている。詳細については「対話実施要領」において示す。

① 対話参加者

参加資格審査通過者

② 対話実施日

第 1 回：2022 年 8 月 26 日（金）

第 2 回：2022 年 9 月 27 日（火）

③ 申込方法

市は、参加資格審査通過者に対し、「対話実施要領」を配付する。参加資格審査通過者は、「対話実施要領」に従い、申し込みを行うこと。

「対話実施要領」は、参加資格審査書類の受付時に配付する。

④ 申込期限

第1回：2022年8月22日（月）午後3時まで

第2回：2022年9月20日（火）午後3時まで

⑤ 対話による共有認識事項・質問回答等の通知

対話を実施した結果、競争上、認識を共有する必要がある事項については、対話による共有認識事項・質問回答等として、対話を行った応募者に通知する。ただし、応募者の提案ノウハウ等に関わり、対話の参加者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられるものについては通知しない。

9) 提案書類の受付

参加資格の確認を受けた応募者は、提案書類を次のとおり提出すること。

① 提出書類

別添資料3「様式集」に示すとおりとする。

② 提出方法

持参によるものとする。

③ 受付期間

2022年10月26日（水）～2022年11月2日（水）午後3時まで

④ 提出先

第8-（2）「問合わせ先」を参照すること。

10) ヒアリング

提案書類の審査にあたって、応募者に対するヒアリングを実施する。実施する場合の実施時期は2022年12月を予定している。日時、場所、ヒアリング内容等は、提案書類を提出した代表企業に通知する。

(2) 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。）

(3) 提案における留意事項

1) 公正性の確保

応募者は、次の禁止事項に抵触した場合には、本事業への参加資格を失うものとする。

① 応募にあたって、応募者は「私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律」（昭和22年法律第54号）に抵触する行為を行ってはならない。

② 応募にあたって、応募者は競争を制限する目的で他の応募者と提案金額及び提案内容等につい

ていかなる相談も行わず、独自に提案金額及び提案内容等を定めなければならない。

- ③ 応募者は、優先交渉権者の決定前に他の応募者に対して、提案金額及び提案内容等を意図的に開示してはならない。
- ④ 応募者やそれと同一と判断される団体等が、本事業に関して、後述の審議会の委員に面談を求めたり自社の PR 資料を提出したりする等によって、自社を有利に、または他社を不利にするよう働きかけてはならない。

2) 応募に伴う費用の負担

応募に伴う費用は、すべて応募者の負担とする。

3) 提案書類作成要領

提案書類を作成するにあたっては、別添資料 3「様式集」に示す指示に従うこと。

(4) 募集のとりやめ等

応募者が連合し、または不穏な行動をなす等の場合において、公正に応募を執行できないと認められる場合、またはその恐れがある場合は、当該応募者を参加させない、または募集を延期、若しくはとりやめることがある。なお、後日、不正な行為が判明した場合には、契約の解除等の措置をとることがある。

1) 応募の辞退

参加資格を有する旨の通知を受けた応募者が、応募を辞退する場合は、提案書類提出に至るまでに、別添資料 3「様式集」3 を、第 8-(2)「問合わせ先」まで提出すること。

2) 応募の無効

次のいずれかに該当する応募は無効とする。

- ① 参加資格がない者または市が参加資格の確認結果を通知する書類を受領しなかった者が行った提案。
- ② 参加表明書に記載された応募者の代表企業以外の者が行った提案。
- ③ 参加資格確認後、提案書類提出日までに参加資格要件を欠いた者を構成員または協力企業として構成している応募者が行った提案。
- ④ 同一提案について応募者または応募者の代理人が二以上の提案をしたときは、その全部の提案。
- ⑤ 同一提案について応募者及び応募者の代理人がそれぞれ提案したときは、その双方の提案。
- ⑥ 明らかに連合によると認められる提案。
- ⑦ その他提案の条件に違反した提案。

3) 提出書類の取り扱い

① 著作権

提案書類の著作権は、応募者に帰属する。ただし、市は、本事業の公表及びその他、市が必

要と認める場合、優先交渉権者の提案書類の一部または全部を無償で利用できるものとする。

なお、提出を受けた書類は返却しない。

② 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、運営方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、応募者が負うものとする。

5 事業者の募集及び選定に関する事項

(1) 基本的な考え方

本事業は、設計・建設段階から維持管理・運営段階の各業務を通じて、事業者の効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定する必要があることから、事業者の選定にあたっては、市の財政負担額、提案されるサービス内容をはじめ、設計内容、建設能力、経営能力、維持管理能力、運営能力等を総合的に評価することとする。

(2) 審議会の設置

市は、学識経験者及び市職員から構成される審議会を設置する。

審議会は次の委員で構成される。なお、審議会は非公開とする。

委員名	所属・役職等
櫻井 一弥	NPO 法人とうほく PPP・PFI 協会理事 提言（文化）事業委員会委員長 東北学院大学工学部教授
内貴 滋	帝京大学経済学部教授 郡山市行財政改革推進委員会委員（PPP/PFI 分野）
蓮沼 哲哉	福島大学人間発達文化学類准教授 地域スポーツ政策研究所所長
畠野 麻妃子	公益財団法人日本スポーツ施設協会推進課長
比佐 善宣	比佐善宣公認会計士事務所代表 日本公認会計士協会東北会福島県会員
橋本 裕樹	郡山市文化スポーツ部長

(3) 選定の方法

本事業における事業者の募集及び選定については、競争性・透明性の確保に配慮した上で、公募型プロポーザル方式により行うものとする。

(4) 審査の方法

審査は、参加資格審査と提案審査の二段階で実施する。

1) 参加資格審査

市は、応募者に対し、参加表明書及び参加資格審査に必要な書類の提出を求め、形式面での資格を有しているかの確認を行う。

市は、参加資格審査結果を応募者の代表企業に通知する。

2) 提案審査

別添資料 2「優先交渉権者決定基準」に従い、提案書類を総合的に審査・評価する。

(5) 優先交渉権者の決定・公表

優先交渉権者の決定後、速やかに応募者に対して通知するとともに、審査の結果は市ウェブサイトにおいて公表する。

(6) 優先交渉権者を選定しない場合

事業者の募集及び選定の過程において、いずれの応募者の提案も市の財政負担額の縮減が見込めない等の理由により、本事業を実施することが適当でないと判断された場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに市のウェブサイト等を用いて公表する。

(7) 客観的評価結果及び審査講評の公表

市は、PFI 法第 11 条第 1 項の規定に基づき、事業者選定における客観的な評価の結果を公表する。また、審議会による審査講評を公表する。

6 特定事業契約に関する事項

(1) 基本協定の締結

市と優先交渉権者は、協議を行い、募集要項等及び事業者提案書に基づき基本協定を締結する。
優先交渉権者は、基本協定に従い、特定事業契約の仮契約締結までに本事業を実施する SPC を設立する。

(2) 事業者の特定事業契約の仮契約の締結

市は、基本協定に基づいて優先交渉権者が設立した SPC と本事業についての特定事業契約の仮契約を締結する。

優先交渉権者決定日の翌日から特定事業契約の仮契約締結までの間、優先交渉権者が基本協定を締結しない、若しくは優先交渉権者が設立した SPC が特定事業契約の仮契約を締結しない場合には、公募型プロポーザル方式の総合評価における次点提案者と特定事業契約の仮契約締結の手続きを行う場合がある。

(3) 特定事業契約に係る議会の議決（本契約の締結）

特定事業契約の仮契約は、市議会の議決を経て本契約となる。

(4) 契約を締結しない場合

優先交渉権者決定日から基本協定締結日までの間に、優先交渉権者の構成員または協力企業が参加資格を欠くに至った場合、市は、優先交渉権者と基本協定を締結しない。この場合において、市は一切の費用負担を負わないものとする。

ただし、代表企業以外の構成員または協力企業が参加資格を欠くに至った場合で、市が契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該優先交渉権者と基本協定を締結するものとする。

なお、参加資格を喪失した構成員または協力企業が担当する予定であった業務を代わる構成員または協力企業が、応募者の中に存在しない場合は、新たに参加資格の確認を受けた上で、構成員または協力企業の追加を認め、当該優先交渉権者決定に影響はないものとして取り扱うものとする。追加する構成員または協力企業の参加資格確認基準日は、当初の構成員または協力企業が参加資格を欠いた日とする。

上記いずれの場合においても、参加資格を喪失した構成員または協力企業は優先交渉権者から除外されるものとし、当該企業が出資を予定していた金額については、他の構成員（新たに追加された構成員を含む。）が拠出しなければならないものとする。

(5) SPC の設立等の要件

優先交渉権者は、本事業を実施するため、特定事業仮契約の締結前までに、会社法に定める株式会社として SPC を郡山市内に設立すること。

構成員による SPC への出資比率が 50%を超えるとともに、代表企業の SPC への出資比率は出資者

中最大とすること。

すべての出資者は、特定事業契約が終了するまで SPC の株式を保有するものとし、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他一切の処分を行ってはならない。

(6) 費用の負担

契約書の作成に係る優先交渉権者または事業者側の弁護士費用、印紙代等、契約書の作成に要する費用は、優先交渉権者または事業者の負担とする。

(7) 契約保証金

事業者は、市に対し、設計、建設及び工事監理業務（以下「施設整備業務」という。）に係る費用（サービス対価A及びBの割賦元本。本契約の締結日において適用される税率の消費税及び地方消費税を含む。）の100分の10以上に相当する額の契約保証金を納付するものとする。

(8) 金融機関と市の協議（直接協定）

本事業では、プロジェクトファイナンスにより資金調達されることから、市は、事業の継続性を確保する目的で事業が適正に遂行されるよう、一定の重要事項について、事業者に資金提供を行う金融機関と協議し、直接協定を締結する。

7 事業実施に関する事項

(1) 誠実な事業の遂行

事業者は、特定事業契約に定めるところにより、誠実に業務を遂行すること。

(2) 市による本事業の実施状況の確認

1) モニタリング

本事業に係る事業者の業務の実施状況の確認については、別紙3「モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法」に定めるところにより実施する。

2) サービス対価の減額

特定事業契約書及び要求水準書に定められた性能が維持されていないことが判明した場合、サービス対価の減額を行うことがある。サービス対価の減額については、別紙3「モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法」に定めるところにより実施する。

(3) 支払い手続き

支払い手続きについては、別紙2「サービス対価の支払方法」に定めるところによる。

8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

(1) 情報の提供

本事業に関する追加的な情報に関しては、適宜、市ウェブサイトで公表する。

市ウェブサイト：<https://www.city.koriyama.lg.jp/site/ppp/18565.html>

(2) 問合せ先

郡山市文化スポーツ部スポーツ振興課

〒963-8601

福島県郡山市朝日一丁目 23 番 7 号

TEL：024-924-3441

FAX：024-924-0059

E-Mail：kaiseizanarea-sports@city.koriyama.lg.jp

別紙 1 提案価格の算定方法について

(1) 事業者の収入の考え方

事業者の収入は、市が支払うサービス対価、本施設に係る収入により構成される。

市は、サービス対価として、施設整備業務、開業準備業務、維持管理・運営業務、統括管理業務に係る費用のうち、事業者が本施設に係る収入によって回収できない費用を支払う。

開業準備期間及び維持管理・運営期間中、事業者はサービス対価の他、次の収入を得ることができる。

収入の種類		内容
本施設に係る収入	利用料金収入	本施設において得られる全ての利用料金収入 ※駐車場の利用料金収入は提案価格の算定上考慮しない。
	自主事業により得られる収入	自主事業により得られる収入

(2) サービス対価の構成

本事業において市が事業者を支払うサービス対価の構成は、次のとおりである。

費用項目			支払の対象
サービス対価	施設整備業務に係る対価	A	施設整備業務に係る対価のうち、一括支払金分 (1)都市構造再編集集中事業費補助金の対象となる額（弓道場を除く） ①設計費（基本設計に係る費用は除く） ②建設費（管理上必要な物品等調達設置費用は除く） ③工事監理費 (2)起債対象となる額（弓道場を除く） ①設計費（基本設計費は除く） ②建設費（管理上必要な物品等調達設置費用は除く） (3)割賦元本に係る消費税及び地方消費税
		B	施設整備業務に係る対価のうち、サービス対価Aを除いた割賦支払金分 (1)割賦支払の対象となる額 ①設計費（基本設計費を含む） ②建設費（管理上必要な物品等調達設置費用を含む） ③工事監理費 ④その他費用（工事中金利、融資手数料、工事期間中の保険料、諸経費等） ⑤割賦金利に係る費用
	開業準備業務の対価	C-I	開業準備期間中の維持管理・運営業務に係る費用を除く、開業準備業務に係る費用
		C-II	開業準備期間中の維持管理・運営業務に係る費用 ・人件費（統括管理業務を含む）、光熱水費、その他
	維持管理・運営業務の対価	D	維持管理・運営業務に係る費用 ・人件費（統括管理業務を含む）、光熱水費、その他
		E	修繕・更新に係る費用 ・各種修繕・更新費 等

※ 消費税率が変更された場合には、変更後の税率について適切に支払うものとする。

(3) サービス対価の算定方法

1) サービス対価Aの算定方法

算定条件は次のとおりとする。

(1) 補助金	都市構造再編集 中支援事業費補 助金	(①+②+③) × 50% (千円未満切り捨て) ①設計費 (総合体育館、外構の基本設計に係る費用は除く) ②建設費 (管理上必要な物品等調達設置費用は除く) ③工事監理費
(2) 地方債	公共事業等債	(①+②) × 90% (十万円未満切り捨て) ①設計費 (総合体育館、外構の基本設計に係る費用及び都市 構造再編集集中支援事業費補助金充当分は除く) ②建設費 (管理上必要な物品等調達設置費用及び都市構造再 編集集中支援事業費補助金充当分は除く)
(3) その他		サービス対価Bのうち割賦元本に係る消費税及び地方消費税

2) サービス対価Bの算定方法

サービス対価Bは、施設整備業務に係る対価からサービス対価Aを除いた額について、2025 年 4 月から 6 月までを第 1 回とし、以降 3 か月ごとに年 4 回、2032 年 1 月から 3 月までを最終回とした、計 32 回の元利均等で算出される、割賦元本と割賦金利の合計とする。

割賦元本と割賦金利の内容は次のとおりとする。

項目	内容
割賦元本	サービス対価B
割賦金利	基準金利＋スプレッド (事業者の提案による利鞘)

基準金利は、次のとおりとする。

項目	内容
提案時の基準金利	0.11% ※Refinitiv (登録商標) より提供されている 2022 年 1 月 7 日現在の東京スワップレファレンスレート (TONA 参照) として JPTSRT0A=RFTB に掲示されている TONA ベース 10 年もの (円/円) 金利スワップレート
金利確定日	施設引渡予定日 (※施設により異なる場合は、最後の施設引渡し予定日) の 2 銀行営業日前 (銀行営業日でない場合はその前営業日)
金利確定日の基準金利	金利確定日において Refinitiv (登録商標) より提供されている午前 10 時 30 分現在の東京スワップレファレンスレート (TONA 参照) として JPTSRT0A=RFTB に掲示されている TONA ベース 10 年もの (円/円) 金利スワップレートとする。 ただし、当該基準金利がマイナスの場合、本事業において「基準金利 0%」と読み替えるものとする。 なお、TONA TSR の提供が初動期であるため、上記規定において使用している用語が今後変更されることも想定される。定義が変わらない場合は適宜読み替えるものとするが、変わる場合は協議の上、市が取り扱いを決定する。

3) サービス対価Cの算定方法

開業準備業務に係る対価は、開業準備業務及び統括管理業務に要する費用について事業者が提案する金額とする。

4) サービス対価Dの算定方法

維持管理・運営業務に係る対価は、維持管理・運営業務及び統括管理業務に要する費用について事業者が提案する金額とする。

5) サービス対価Eの算定方法

修繕・更新業務に係る対価は、修繕・更新業務に要する費用について事業者が提案する金額とする。

別紙2 サービス対価の支払方法

(1) サービス対価の支払方法

本事業において市が事業者を支払うサービス対価の支払方法は、次のとおりである。

費用項目			明細
サービス対価	施設整備業務に係る対価	A	施設整備業務に係る対価のうち、一括支払金分 ・事業者は、2023～2024 年度の出来高に合わせて各年度終了後 30 日以内に市にサービス対価 A の請求書を提出する。 ・市は、請求書受理日から 30 日以内にサービス対価 A を各年度一括で支払う。 ・施設整備業務に係る消費税及び地方消費税について、サービス対価 A と合わせて支払う。 ・補助金及び地方債の制度改正等により、提案時のサービス対価 A と金額が異なる場合において、市は提案時と同額を支払う。
		B	施設整備業務に係る対価のうち、サービス対価 A を除いた割賦支払金分 ・市は、割賦元本及び割賦金利を合わせた額について、2025 年度第 1 四半期終了後を第 1 回とし、四半期ごとに計 32 回に分けて支払う。事業者提案により供用開始時期が早期となる場合も同様とする。 ・割賦金利の計算に用いる利率は、別紙 1 (3) - 2 を参照すること。 ・事業者は、各事業年度の各四半期終了後 30 日以内に市にサービス対価 B の請求書を提出する。 ・市は、請求書受理日から 30 日以内にサービス対価 B を支払う。
	開業準備業務に係る対価	C - I	開業準備期間中の維持管理・運營業務に係る費用を除く、開業準備業務に係る費用 ・事業者は、業務終了後 30 日以内に市にサービス対価 C - I の請求書を提出する。 ・市は、請求書受理日から 30 日以内にサービス対価 C - I を一括で支払う。
		C - II	開業準備期間中の維持管理・運營業務に係る費用 ・事業者は、2024 年度の各四半期終了後 30 日以内に市にサービス対価 C - II の請求書を提出する。 ・事業者提案により供用開始時期が早期となる場合、最後の施設の供用開始日から 30 日以内にサービス対価 C - II の請求書を提出する。 ・市は、請求書受理日から 30 日以内にサービス対価 C - II を支払う。

費用項目			明細
サービス対価	維持管理・運営業務に係る対価	D	維持管理・運営業務に係る費用
			・事業者は、各事業年度の各四半期終了後 30 日以内に市にサービス対価Dの請求書を提出する。 ・市は、請求書受理日から 30 日以内にサービス対価Dを支払う。 ・第1回支払時期は、2025 年度第1 四半期終了後の請求からとし、四半期ごとに計 32 回に分けて支払う。 ・事業者提案により供用開始時期が早期となる場合、最後の施設の供用開始日が属する期を第1回の支払時期とする。
		E	修繕・更新業務に係る費用
			・事業者は、各事業年度の各四半期終了後 30 日以内に市にサービス対価Eの請求書を提出する。 ・市は、請求書受理日から 30 日以内にサービス対価Eを支払う。 ・第1回支払時期は、2024 年度第1 四半期終了後の請求からとし、四半期ごとに計 32 回に分けて支払う。

【サービス対価の支払時期】

項目	支払対象期間	支払日
第1 四半期	4 月 1 日～6 月 30 日	・サービス対価A：請求書受理日から 30 日以内 ・サービス対価B：請求書受理日から 30 日以内 ・サービス対価C：請求書受理日から 30 日以内 ・サービス対価D：請求書受理日から 30 日以内 ・サービス対価E：請求書受理日から 30 日以内
第2 四半期	7 月 1 日～9 月 30 日	
第3 四半期	10 月 1 日～12 月 31 日	
第4 四半期	1 月 1 日～3 月 31 日	

(2) サービス対価の改定

1) 改定の基本的な考え方

施設整備業務に係るサービス対価について、物価変動を踏まえて一定の改定を行う。

維持管理・運営業務に係るサービス対価について、物価変動を踏まえて一定の改定を行う。

2) 物価変動に伴う改定

① 施設整備業務に係る対価の改定（設計費及び工事監理費を除いた、サービス対価A及びB）

ア サービス対価A及びBについて、次のとおり物価変動に基づいて改定させるものとする。

ただし、設計費及び工事監理費は物価変動に伴う改定の対象外とする（次に記載のサービス対価A及びBには、設計費及び工事監理費は含まないものとする）。

(イ) 市及び事業者は、設計・建設期間内で事業契約締結の日から設計業務の完了日（設計業務完了届を市に提出し市の完了確認を得た日）を経過した後に、国内における賃金水準や物価水準の変動により建設業務に係るサービス対価A及びBが不適当となったと認めたときは、相手方に対してサービス対価の変更を請求することができ、市また

は事業者は、相手方から請求があったときは、請求に応じなければならない。ただし、残工期（引渡しの日までの期間をいう。以下同じ。）が2ヶ月未満である場合は、請求することができないものとする。

- (イ) サービス対価の改定方法は、変動前残工事費等（特定事業契約に定められたサービス対価A及びBの合計額から割賦金利及び（ウ）（a）の基準日における出来形（工事の着手や資材の発注等が行われた既済部分をいう。以下同じ。）の額を控除した額をいう。以下同じ。）と変動後残工事費等との差額のうち変動前残工事費等の1,000分の15を超える額（以下、「改定増減額（ウ）により算出した変動前残工事費等に相応する額をいう。以下同じ。）」という。）について、サービス対価Bの元本に加除し、これに基づき割賦金利を再算定したサービス対価Bの改定額を定めるものとする。なお、サービス対価Aの改定は行わない。

- (ウ) サービス対価の改定手続きは、次に示すとおりとする。

- (a) (ア)の規定に基づく請求のあった日を基準日とする。
- (b) 市は、基準日から14日以内に出来形を確認し、変動前残工事費等を定め、事業者へ通知する。事業者は、市が行う出来形の確認に際し、必要な協力をするものとする。
- (c) 改定増減額については、事業者提案書提出日と基準日との間の物価指数に基づき、次の計算式により算定する。

$$\begin{aligned} A &= \alpha \times B - B \times 15/1,000 \quad (\alpha > 0 \text{ のとき}) \\ &= \alpha \times B + B \times 15/1,000 \quad (\alpha < 0 \text{ のとき}) \\ A &: \text{改定増減額（サービス対価Bの増減額）} \\ B &: \text{変動前残工事費} \end{aligned}$$

$$\alpha = \frac{\text{基準日の指数}}{\text{事業者提案書提出日の指数}} - 1$$

※ α は小数点以下第4位を切り捨てるものとし、 α の絶対値が15/1,000に満たない場合は、改定を行わない。

- (d) 改定率の算定に用いる指標は、建設物価（一般財団法人建設物価調査会）：建設費指数（体育館 Gymnasium RC—工事原価）とし、事業者提案書提出日及び基準日の属する月の確報値とする。（c）の算定は、基準日に属する月の指数の確報値が公表された時点で行うものとする。
- (e) (ア)に規定する「国内における賃金水準や物価水準の変動によりサービス対価A及びBが不適当となったと認めたとき」とは、（d）に示す事業者提案書提出日の指数と当該時点に属する月の指数（この場合の指数は、直近の速報値とすることを可とする）との比（上記（c）の α に相当する率）の絶対値が1,000分の15を超えるときをいう。
- (f) 設計・建設期間中に、指数の基準年が改定された場合は、改定後の基準年に基づく指数により計算を行うものとする。
- (エ) 上記（ア）の規定による請求は、本規定によりサービス対価の変更を行った後、再度行

うことができる。この場合、上記（ア）～（ウ）において「特定事業契約締結の日」及び「事業者提案書提出日」とあるのは、「直前の本条項の規定に基づくサービス対価変更の基準日」、「設計業務の完了日（設計業務完了届を市に提出し市の完了確認を得た日）」とあるのは「12 ヶ月」と、それぞれ読み替えるものとする。

② 維持管理・運營業務に係る対価の改定（サービス対価D、E）

サービス対価D、Eについて、次のとおり物価変動に基づいて変動させるものとする。改定は毎年度1回とし、翌年度の第1四半期分から反映させる。

初回の改定の計算は、2024年度に行い、サービス対価D、Eの初回の支払い（2025年度）から適用する。

ア サービス対価Dの費用区分

サービス対価Dは、本事業での維持管理・運營業務に要する費用をいう。費用区分は次のとおりとする。

- ① 人件費
- ② その他
- ③ 光熱水費（電気、水道、下水道等）

イ サービス対価D、Eの物価変動による改定の計算式

$$X' \times \alpha = Y'$$

Y'：改定後の各支払額（税抜き）

X'：改定前の各支払額（税抜き。第1回目の改定が行われるまでは特定事業契約書に記載された各支払額）

α ：改定率

$$\text{改定率 } \alpha = \frac{\text{改定計算時の前年度の物価指数の年度平均値}}{\text{前回改定時の物価指数の年度平均値}}$$

※ 当該改定率は少数点以下第4位未満を切り捨てるものとし、 α の絶対値が1.5%に満たない場合は改定を行わない。

※ 対価の計算の結果、円単位未満が生じた場合には、円単位未満を四捨五入する。

※ 初回の改定（2024年度）は、「改定計算時の前年度」は「2023年度」、「前回改定時」を「事業者提案書提出年度（2022年度）」とする。改定が行われるまでは、分母は「事業者提案書提出年度（2022年度）」における当該指数とする。

ウ サービス対価D、Eの改定方法

事業者は、毎年度6月30日までに、指標値の評価を添付した改定の根拠資料及び翌年度の改定額を記載した資料を市に通知し、確認を受け、翌年度のサービス対価を確定する。改定が行われない場合も同様とする。

区 分	内 容
サービス対価D 区分「①」	「毎月勤労統計調査／実質賃金指数（厚生労働省）」就業形態別 きまって支給する給与（調査産業計、一般労働者30人以上）

区 分	内 容
サービス対価D 区分「②」	「消費税の影響を除く企業向けサービス価格指数（日本銀行）」その他諸サービス
サービス対価D 区分「③」	特定事業契約締結までに事業者との協議にて決定
サービス対価E	「消費税の影響を除く企業向けサービス価格指数（日本銀行）」その他諸サービス

- ※ 消費税率変更があった場合には、その影響を除外して計算することとする。
- ※ 指標は、事業者の提案を踏まえて、特定事業契約締結までに市と協議により変更することも可能とする。
- ※ 当該指標が廃止、または内容の見直しにより本事業の実態に適合しなくなった場合は、その後の対応方法について市と事業者との間で協議して定めるものとする。

別紙3 モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法

(1) モニタリングの基本的な考え方

1) モニタリングの目的

市は、事業期間中、事業者が特定事業契約書に定められた業務を確実に遂行し、かつ、要求水準を達成していることを確認するため、モニタリングを実施する。

市と事業者は、上記目的を達成するために、相互に協力して利用者にサービスを提供していることを意識し、意思疎通や認識の統一を図ることを常に念頭に置かなければならない。

モニタリングは、サービス対価の減額を目的とするのではなく、市と事業者との対話を通じて、施設の状態を良好に保ち、利用者が安全・便利に利用できる水準を保つことを目的に実施するものである。

2) 実施時期

市は、次の時期においてモニタリングを実施する。

① 設計・建設・工事監理に関するモニタリング

ア 設計業務時

イ 建設業務時

ウ 工事監理業務時

② 開業準備に関するモニタリング

ア 開業準備業務時

③ 維持管理・運営に関するモニタリング

ア 維持管理・運營業務時

3) セルフモニタリング計画書の作成

事業者は、個別業務の開始前までに、別添資料1「要求水準書」に示すセルフモニタリング計画書を作成すること。

4) モニタリングの費用負担

市が実施するモニタリングに係る費用は、市が負担し、事業者が自ら実施するモニタリング及び書類作成等に係る費用は、事業者の負担とする。

(2) 設計・建設・工事監理に関するモニタリング

1) モニタリングの方法

① 書類による確認

市は、要求水準書で提出を求める書類等により、各業務の履行状況について確認を行う。事業者は、市が実施するモニタリングと連携して、事業者提案書を含め、募集要項、要求水準書、特定事業契約書等を満たしているか、客観的に確認するための支援を行うこと。

② 現地における確認

市は、本施設の建設に伴い実施する検査及び試験のほか、建設工事の中間検査、完成検査そ

の他必要な確認について、現地でのモニタリングを実施する。

2) 要求水準を満たしていない場合の措置

① 改善要求

ア 業務改善計画書の確認

市は、施設整備業務が要求水準を満たしていないと確認された場合には、事業者に対し、直ちに適切な是正措置を行うよう改善要求し、事業者に対し業務改善計画書の提出を求める。事業者は定められた期限内に改善策、改善期限等を記載した業務改善計画書を市へ提出し、承諾を得る。

なお、市は、事業者が提出した業務改善計画書が、要求水準を満たしていない状態を改善・復旧できる内容とは認められない場合は、業務改善計画書の変更、再提出を求めることができる。

イ 改善措置の確認

事業者は、市の承諾を得た業務改善計画書に基づき、直ちに改善措置を実施し、市に報告する。

市は、改善期限到来後も、改善・復旧が確認できない場合は、再度の改善要求を行うことができる。

② 契約の解除

市は、上記イの再度の改善要求を行い、これによっても改善が見込まれない場合は、特定事業契約を解除することができる。

(3) 開業準備に関するモニタリング

市は、事業者が実施する開業準備業務について、モニタリングを実施する。モニタリングは、(4) 維持管理・運営に関するモニタリングと同様に実施する。

(4) 維持管理・運営に関するモニタリング

1) モニタリングの方法

市は、事業者が提供するサービスに対し、次のモニタリングを実施する。市が事業者に対して行うモニタリング方法についての詳細は、事業者が提供するサービスの方法に依存するため、特定事業契約締結後に策定するセルフモニタリング計画書を踏まえて確定する。

① モニタリングに係る提出書類

ア 基本業務計画書の提出

事業者は、要求水準書及び事業者提案書に基づいて、市と協議の上、維持管理・運営業務に関する基本業務計画書を作成し、維持管理・運営業務開始日の 90 日前までに市に提出すること。市はその内容について確認し、承諾を行う。

イ 年度業務計画書の提出

事業者は、基本業務計画書を踏まえ、事業年度毎に、維持管理・運営業務を実施するために必要な事項を記載した年度業務計画書を作成し、当該事業年度が開始される 30 日前までに

市に提出すること。市はその内容について確認し、承諾を行う。

ウ 修繕計画書の提出

(ア) 事業者は、事業期間における「長期修繕計画書」を作成し市に提出すること。市はその内容について確認し、承諾を行う。

(イ) 業者は、業務の実施にあたり、事業年度ごとに、当該年度に計画的に実施する「年度修繕計画書」を定め、当該年度の始まる 30 日前までに市に提出すること。市はその内容について確認する。

エ 日報の保管

事業者は、日報（毎日）を作成、保管すること。市は必要に応じて日報（毎日）を確認し、各業務の遂行状況を確認・評価する。

オ 月報、事業報告書の提出

事業者は、統括管理責任者が内容を確認の上、月報については、翌月の 30 日以内に市に提出すること。また、事業報告書については、毎年度終了後 60 日以内に市に提出すること。

カ 財務書類の提出

事業者は、特定事業契約の終了に至るまで、毎会計年度の最終日から 90 日以内に、会社法（平成 17 年法律 86 号）上要求される計算書類、事業報告、附属明細書、監査報告、会計監査報告及びキャッシュフロー計算書（会社法第 435 条第 2 項に規定される計算書類及び事業報告並びにこれらの附属明細書をいう。）を市に提出すること。市はその内容について確認する。

② モニタリングの実施内容

ア 定期モニタリングの実施

(ア) 市は、事業者が提出する月報、事業報告書に基づき、定期モニタリングを行う。

(イ) 市は、定期モニタリングとして、事業者が作成し提出した月報及び事業報告書の内容を確認するとともに、施設を巡回し、あらかじめ協議のうえ定めたモニタリング項目に従い、各業務の遂行状況を確認・評価する。

イ 随時モニタリングの実施

(ア) 市は、必要に応じて随時、施設巡回、業務監視及び事業者に対する説明要求等を行い、各業務の遂行状況を直接確認・評価し、その結果を事業者に通知する。

項目	事業者	市
定期モニタリング	①セルフモニタリング計画書に従って、業務の遂行状況を整理 ②日報を作成・保管 ③月報、事業報告書を作成・提出	月報、事業報告書の確認 業務水準の評価
随時モニタリング	—	必要に応じて随時、不定期に、直接確認

2) 要求水準を満たしていない場合の措置

市は、モニタリングの結果、維持管理・運營業務が要求水準を満たしていないと判断した場合は、次の措置を行う。

① 是正勧告（レベルの認定）

市は、事業者の業務の内容が要求水準等を満たしていないと判断される事象が発生した場合、速やかに係る業務の是正を行うよう改善要求を行うとともに、是正勧告を事業者に対して書面により行うものとする。また同時に、是正レベルの認定を行い、事業者に通知する。事業者は、市からは是正勧告を受けた場合、速やかに是正対策と是正期限について市と協議を行うとともに、是正対策と是正期限等を記載した是正計画書を市に提出し、市の承諾を得るものとする。

なお、是正レベルの基準は次のとおりである。

項目	内容	事象の例	減額ポイント
重大な要求水準未達	重大な事象	・ 本施設の全部が1日中使用できない ・ 業務の放棄、怠慢 ・ 要求水準を満たさない状態（故意・不衛生状態等）の放置 ・ 災害時等における防災設備等の未稼働 ・ 善管注意義務を怠ったことによる重大な人身事故の発生 ・ 市への連絡を故意に行わない（長期にわたる連絡不通等） ・ 業務計画書への虚偽記載、または事前の承認を得ない変更 ・ 報告書への虚偽記載 ・ 市からの指導・指示に合理的理由無く従わない	各項目につき10ポイント
軽微な要求水準未達	重大な事象以外の事象	・ 施設、設備の一部が使用できない ・ 市の職員等への対応不備 ・ 業務報告書の不備 ・ 関係者への連絡不備 ・ 上記以外の要求水準の未達または特定事業契約の違反	各項目につき3ポイント

② 是正の確認（モニタリング）

市は、事業者からの是正完了の通知または是正期限の到来を受け、随時のモニタリングを行い、是正計画書に沿った是正が行われたかどうかを確認する。

③ サービス対価の支払留保

上記②におけるモニタリングの結果、是正計画書に沿った期間・内容による是正が認められないと市が判断した場合、市はサービス対価の支払いを、是正が確認されるまで留保することができる。

④ 維持管理企業または運営企業の変更

上記②におけるモニタリングの結果、是正計画書に沿った期間・内容による是正が認められないと市が判断した場合、当該維持管理業務または運営業務を担当している維持管理企業または運営企業の変更を事業者に要求することができる。

⑤ 事業契約の解除

市は、次のいずれかに該当する場合は、事業契約を解除することができる。

ア 上記③の措置を取った後、なお是正効果が認められないと市が判断した場合

イ 事業者が、上記④の措置を求められているにもかかわらず、当該維持管理業務または運営

業務を担当している維持管理企業または運営企業の代替企業を 30 日以内に選定し、その詳細を市に提出しない場合

⑥ やむを得ない事由による場合の措置

次に該当する場合には減額ポイントは発生しないものとする。

ア やむを得ない事由により当該状況が発生した場合で、事前に事業者により市に書面による通知があり、市がこれを認めた場合

イ 明らかに事業者の責めに帰さない事由によって発生した場合で、市が事業者の責めに帰さない事由と認めた場合

(5) サービス対価の減額方法

減額対象はサービス対価 C-II 及び D とし、四半期に一度、ペナルティポイントの累計を行い、当該サービス対価から当該サービス対価に累計ペナルティポイントに対応する減額割合を乗じた額を減額して支払う。ただし、四半期ごとの累計されたペナルティポイントが 10 ポイント以下の場合にはサービス対価の減額を行わない。加算ポイントのレベルは上記是正レベルの基準のとおりとするが、具体的判断は市が適宜行う。また、四半期ごとに累計されたペナルティポイントは、翌期に繰り越されることはない。ペナルティポイントによる減額割合は次のとおりとする。

累計ペナルティポイント (X)	当該四半期のサービス対価減額割合
1～10ポイント	0%
11～100ポイント	0.5 X
101ポイント～	100%

- ・ 定期モニタリング
- ・ 随時モニタリング

減額措置なし

要求水準書等を満たしていないと判断される事象が発生

是正勧告（レベルの認定）

モニタリング

是正計画書に沿った是正が認められないと判断

サービス対価の支払い留保

維持管理企業、または
運営企業の変更

是正計画書に沿った是正が認められないと判断

特定事業契約の解除

業務の是正についての措置

減額ポイントの計上

- ・ 軽微な要求水準未達(なし)
- ・ 重大な要求水準未達(10)

減額ポイント（追加）なし

- ・ 軽微な要求水準未達(3)
- ・ 重大な要求水準未達 (追加 10)

四半期の累積減額ポイントによるサービス対価の減額

→ 支払を留保していたサービス対価の
→ 支払（四半期の累積減額ポイントに
→ による減額）

サービス対価の減額措置