

出雲市新体育館整備運営事業  
入札説明書

令和2年10月30日

令和2年12月8日修正版

出雲市

## 目次

<b>1</b>	<b>本書の位置付け</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>事業の概要</b> .....	<b>2</b>
	(1) 事業内容に関する事項 .....	2
<b>3</b>	<b>入札参加に関する条件等</b> .....	<b>7</b>
	(1) 参加者の備えるべき参加資格要件 .....	7
<b>4</b>	<b>入札の手続等</b> .....	<b>12</b>
	(1) 事業者の募集及び選定方法 .....	12
	(2) 事業者の募集及び選定の手順及びスケジュール .....	12
	(3) 入札手続 .....	12
	(4) 入札参加に関する事項 .....	16
<b>5</b>	<b>事業者の選定</b> .....	<b>19</b>
	(1) 審査に関する基本的な考え方 .....	19
<b>6</b>	<b>提案に関する条件</b> .....	<b>20</b>
	(1) 計画地に関する事項 .....	20
<b>7</b>	<b>落札者決定後の手続</b> .....	<b>24</b>
	(1) 基本協定の締結 .....	24
	(2) 特別目的会社（SPC）の設立 .....	24
	(3) 契約保証金 .....	24
	(4) 事業契約の締結等 .....	24
<b>8</b>	<b>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に関する事項</b> .....	<b>26</b>
	(1) 法制上及び税制上の措置 .....	26
	(2) 財政上及び金融上の支援 .....	26
	(3) 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 .....	26
	(4) その他の支援に関する事項 .....	26
<b>9</b>	<b>その他</b> .....	<b>27</b>
	(1) 情報公開及び情報提供 .....	27
	(2) 問い合わせ先 .....	27
別紙1	市内3体育館の利用実績 .....	28
別紙2	サービス対価の改定方法 .....	29
別紙3	モニタリングの手順及びサービス対価の減額方法 .....	32

## 1 本書の位置付け

本入札説明書は、出雲市（以下「市」という。）が、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。以下「PFI 法」という。）に基づき、令和 2 年 10 月 30 日に特定事業として選定した出雲市新体育館整備運営事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を選定する総合評価一般競争入札（以下「本件入札」という。）を実施するにあたり、本事業及び本件入札に係る条件を提示するものである。

なお、次の文書は、本書と一体のもの（以下「入札説明書等」という。）である。したがって、入札書類の作成に当たっては入札説明書等を精読の上、遺漏の無いように努めること。

- ・ 要求水準書
- ・ 落札者決定基準
- ・ 様式集
- ・ 基本協定書（案）
- ・ 事業仮契約書（案）
- ・ 事業用借地権設定契約（案）

## 2 事業の概要

### (1) 事業内容に関する事項

#### ア 事業名称

出雲市新体育館整備運営事業

#### イ 事業に供される公共施設の種類

体育館

#### ウ 公共施設等の管理者等の名称

出雲市長 長岡秀人

#### エ 事業目的

市には、市立体育館が 14 館あり、年間延べ約 30 万人の市民が各競技団体の大会などのスポーツ活動や健康増進の場として利用している。

しかし、2市5町が合併し 17 万人都市となったことで、人口規模に見合った市民スポーツ活動の中心拠点がなく、各競技の市大会等を開催するのに課題があり、また多様化する市民ニーズへの対応も求められている。

一方、市内の体育施設は老朽化が進行しており、とりわけ建設から約 50 年以上が経過し、耐震性、安全性等に問題がある 3 体育館（出雲体育館、平田体育館及び斐川第 2 体育館）については、出雲市公共施設のあり方指針（平成 27 年 3 月策定）に基づき、廃止に向けた取組を進めている（出雲体育館は、令和 2 年 3 月末をもって廃止）。なお、「市内 3 体育館の利用実績」を別紙 1 に示す。

市ではこうした点を考慮し、この先何十年という長期的な視点に立ち、市民のスポーツ活動の場を確保するとともに、17 万人都市にふさわしい市民のスポーツ活動拠点となる新体育館（以下「本施設」という。）の整備に取り組むこととし、新体育館建設基本計画（以下「基本計画」という。）を令和元年 9 月に策定した。

本事業は、基本計画に掲げる本施設のあり方や整備方針に基づきながら、施設整備・維持管理・運営においてより質の高い公共サービスを提供することや、昨今の経済状況を勘案して財政負担を軽減することを目的とし、PFI 法に基づく民間活力を導入した事業として実施する。

#### オ 基本コンセプト

本施設は、市民が気軽にスポーツ、体力づくりができ、市大会等が開催できる市の拠点体育館として整備する。

本施設の整備に当たっては、出雲市スポーツ推進計画（平成 28 年 5 月策定）の基本理念である「『夢を育み、人を結び、まちが輝く』スポーツ文化都市・出雲の創造」やその他の関連計画等を踏まえ、次の 7 つを基本コンセプトとする。

- ・「スポーツをする」体育館
- ・「スポーツをみる」体育館
- ・「スポーツをささえる」体育館
- ・「市民が集う」体育館
- ・「人や環境にやさしい」体育館
- ・「景観に配慮した」体育館
- ・「多用途使用に配慮した」体育館

## カ 事業方式

本事業はPFI法に基づき実施するものとし、事業方式は事業者が本施設の設計業務及び建設業務を行った後、市に所有権を移転し、事業期間中において運営業務及び維持管理業務を実施するBTO方式(Build Transfer Operate)とする。

## キ 施設の位置づけ

本施設は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条第1項に基づく「公の施設」として設置する。

## ク 事業期間

本事業の事業期間は、特定事業契約（以下「事業契約」という。）の締結日の翌日から令和21年3月31日までとする。その内訳は次のとおりである。

設計・建設期間	令和3年7月～令和6年4月30日（2年10ヶ月）
開業準備期間	令和5年9月1日～令和6年4月30日（8ヶ月） ※開業準備業務に含まれる開館式典等は、施設の引渡し及び所有権移転後に実施すること。
維持管理・運営期間	令和6年5月1日～令和21年3月31日（14年11ヶ月）

なお、設計・建設期間の短縮が可能な場合、維持管理・運営期間の始期にあたる供用開始日を早期化する提案を認める。当該提案に伴って、設計・建設期間及び開業準備期間を適切に提案すること。ただし、早期供用開始を提案する場合であっても、維持管理・運営期間の終期は変更しない。

## ケ 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。なお、業務範囲の詳細については、要求水準書で明らかにする。

### （ア）統括管理業務

- a 統括管理全体に関する業務
- b 個別業務に対する管理業務

- (イ) 設計業務
  - a 調査業務
  - b 基本・実施設計業務
  - c その他関連業務
- (ウ) 建設業務
  - a 建設工事業務
  - b 備品等調達設置業務
  - c 施設引渡業務
- (エ) 工事監理業務
- (オ) 開業準備業務
  - a 開業準備業務
  - b 供用開始前の広報活動及び予約受付業務
  - c 開館式典及び内覧会等の実施業務
  - d 開業準備期間中の本施設の維持管理業務
- (カ) 維持管理業務
  - a 建築物保守管理業務
  - b 建築設備保守管理業務
  - c 備品等保守管理業務
  - d 外構等保守管理業務
  - e 衛生管理業務
  - f 警備業務
  - g 修繕・更新業務
- (キ) 運営業務
  - a 受付業務
  - b 使用料の收受及び還付業務
  - c 運営管理業務
  - d アリーナエリア運営業務
  - e 共用エリア運営業務
  - f 提案事業
- (ク) 附帯事業

## コ 公共施設の概要

### (ア) 施設概要

施設名称	出雲市新体育館
延べ面積	9,000㎡程度（ただし、9,500㎡を超えてはならない）
利用時間	9時00分から22時00分までは開館するものとし、延長については、事業者の提案による
開館日	通年とする（ただし、休館日を設ける場合は、事業者の提案による）

(イ) 施設構成

施設構成		諸室名・内容
本施設	メインアリーナ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・50m×40m(2,000㎡)程度</li> <li>・バレーボール2面、バスケットボール2面、バドミントン10面</li> <li>・バレーボールコート及び競技範囲上は、天井高12.5m以上</li> <li>・観客席1,000席以上の固定席</li> </ul>
	サブアリーナ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・40m×30m(1,200㎡)程度</li> <li>・バレーボール1面、バスケットボール1面</li> <li>・バレーボールコート及び競技範囲上は、天井高12.5m以上</li> </ul>
	多目的室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・エアロビクス、ダンス、ヨガ、軽運動など多様なスポーツニーズに対応</li> </ul>
	ランニングコース	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日ごろの健康増進や大会時のウォームアップ等に利用</li> </ul>
	更衣室・ロッカー・シャワー室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・メインアリーナ、サブアリーナ、多目的室等の位置を踏まえた場所に設置</li> </ul>
	器具庫・倉庫	<ul style="list-style-type: none"> <li>・メインアリーナやサブアリーナ等に、バレーボールやバスケットボール、バドミントン等に使用される備品等を収納</li> </ul>
	キッズルーム、授乳室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・乳幼児の遊び場となるキッズルームと授乳室を設置</li> </ul>
	会議室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大会役員室、スポーツ指導者やスポーツボランティアの各種研修や一般に利用できる会議等に利用</li> </ul>
	休憩室・物販コーナー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物販コーナーを併設した休憩スペースを設置</li> </ul>
	エントランスホール・ロビー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スポーツに関する資料展示等情報発信機能を有するオープンなスペースを設置</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事務室、放送室、医務室等管理関係諸室、防災備蓄倉庫、選挙物品保管庫、バリアフリー対応多機能トイレ、エレベーター等を設置</li> </ul>
	駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般用400台以上、バス等の大型用10台以上</li> </ul>
	駐輪場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・130台以上</li> </ul>
附帯事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者の提案による</li> </ul>	

サ 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。詳細については「6 提案に関する条件」を参照すること。

(ア) 設計業務、建設業務等に係る対価

市は、統括管理業務（設計・建設期間に発生する業務）、設計業務、建設業務、工事監理業務及び開業準備業務（以下「設計・建設業務」という。）に係る対価について、地方債及び学校施設環境改善交付金（文部科学省）の活用分並びに消費税及び地方消費税の相当分を一括で事業者を支払う。これらを除いた設計・建設業務に係る対価については、本施設の市への所有権移転後、事業契約においてあらかじめ定める額を割賦方式により事業者を支払う。

(イ) 維持管理業務及び運營業務等に係る対価

市は、統括管理業務（維持管理・運営期間に発生する業務）、維持管理業務及び運營業務（以下「維持管理・運營業務」という。）に係る対価について、事業契約においてあらかじめ定める額を維持管理・運営期間にわたり事業者を支払う。

(ウ) その他の収入

事業者が提案し、自ら行う提案事業及び附帯事業に係る収入は、原則として事業者の収入とする。

シ 事業スケジュール（予定）

本事業のスケジュール（予定）は、次のとおりである。

基本協定の締結	令和3年4月
特定事業仮契約の締結	令和3年5月
事業契約に係る議会議決 （本契約の締結）	令和3年6月
設計・建設期間	令和3年7月～令和6年4月30日
開業準備期間	令和5年9月1日～令和6年4月30日
引渡し及び所有権移転	令和6年4月30日まで
供用開始	令和6年5月1日
維持管理・運営期間	令和6年5月1日～令和21年3月31日
事業終了	令和21年3月31日

※早期供用開始の提案により、設計・建設期間、開業準備期間、維持管理・運営期間が変更となる場合がある。

ス 本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当たって、事業者は関連する各種法令（施行令及び施行規則等を含む。）、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、準備すること。

セ 事業期間終了後の措置

事業者は、事業期間終了時に本施設を市の定める要求水準を満足する状態で、市に引き継ぐものとする。

事業者が附帯事業として設置した施設及びその敷地については、事業期間の終了時までには除却（地中埋設物も含む。）し、更地の状態で市に返還すること。ただし、附帯事業の継続について事業者から申出があり、市が認めた場合はこの限りではない。



### 3 入札参加に関する条件等

#### (1) 参加者の備えるべき参加資格要件

##### ア 入札参加者の構成等

###### (ア) 参加者の構成

- a 入札参加者は、本施設の設計に当たる者（以下「設計企業」という。）、工事監理に当たる者（以下「工事監理企業」という。）、建設に当たる者（以下「建設企業」という。）、維持管理に当たる者（以下「維持管理企業」という。）、運営に当たる者（以下「運営企業」という。）を含む複数の企業で構成されるグループとすること。設計企業、建設企業、維持管理企業及び運営企業は、1企業とすることも複数の企業の共同とすることも可能とする。また、その他の業務を実施する企業（以下「その他企業」という。）として、必要に応じて資金調達・事業マネジメントを行う企業等を含めることもできる。特に附帯事業について、本事業を実施する特別目的会社（以下「SPC」という。）以外の企業が定期借地権設定により直接実施する場合は、附帯事業実施企業の役割にて入札参加者のグループに含めること。
- b 入札参加者は、SPCに出資する企業でSPCから直接業務を請け負う者（以下「構成員」という。）とSPCに出資しない企業でSPCから直接業務を請け負う者（以下「協力企業」という。構成員と協力企業を総称して以下「構成企業」という。）で構成すること。入札参加者は、構成員のみとすることも可能とする。
- c 構成員及び協力企業は、SPCから請け負った業務の一部について、第三者に委託、又は下請人を使用することができる。その場合、当該委託又は請負に係る契約の締結後、速やかに市に通知すること。

###### (イ) 構成員・協力企業・代表企業の選定

入札参加者は、資格審査申請時に構成員又は協力企業のいずれの立場であるかを明らかにすること。また、構成員の中から代表企業を定め、代表企業が資格審査の申請及び入札手続を行うこと。

###### (ウ) 複数業務の禁止

同一者が複数の業務に当たることを妨げない。ただし、建設業務と工事監理業務を同一の者又は資本面若しくは人事面で関係のある者（※）が兼ねてはならない。

（※）「資本面において関係のある者」とは、総株主の議決権の100分の50を超える議決権を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資を行っている者をいい、「人事面において関係のある者」とは、当該企業の代表権を有している役員を兼ねている者をいう。以下同じ。

###### (エ) 複数提案の禁止

入札参加者の構成員、協力企業及びこれらの企業と資本面若しくは人事面において関係のある者は、他の入札参加者の構成員及び協力企業になることができない。

## イ 各業務を行う者の参加資格要件

### (ア) 入札参加者の参加資格要件（共通）

入札参加者の構成企業は、次の入札参加資格要件を満たすこと。

- a 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 2 項の規定に該当しない者であること。
- b 市の指名停止措置を受けていないこと。
- c 地方自治法の規定により、市又は他の地方公共団体から指定管理の取消し又は期間を定めて業務の全部若しくは一部を停止されていないこと。ただし、指定管理の取消しをされている場合、その取消しの日から起算して 2 年を経過している場合を除く。
- d 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）又は会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）に基づく更生手続開始の申立てがなされていないこと。ただし、更生計画の認可決定を得、かつ、更生計画の認可決定を取消されていない場合を除く。
- e 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立てがなされていないこと。ただし、再生計画の認可決定を得、かつ、再生計画の認可決定を取消されていない場合を除く。
- f 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 32 条第 1 項各号に掲げる者でないこと。
- g 直近 1 年間の国税又は地方税を滞納していないこと。
- h P F I 法第 9 条に示される欠格事由に該当しないこと。
- i 委員会の委員が属する企業又はその企業と資本面又は人事面において関係のある者が参加していないこと。
- j 市が本事業について、P F I 等導入可能性調査業務及びアドバイザー業務を委託した以下の者と資本面又は人事面において関係のある者が参加していないこと。
  - ・株式会社長大
  - ・パシフィックコンサルタンツ株式会社
  - ・日比谷パーク法律事務所

### (イ) 入札参加者の参加資格要件（業務別）

設計、工事監理、建設、維持管理及び運営の各業務に当たる者は、上記（ア）の要件の他にそれぞれ次の資格要件を満たすこと。

#### a 設計企業

設計企業は構成員又は協力企業とし、（a）～（c）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者は次の要件を全て満たし、他の者は(a)(b)の要件を満たすこと。

- (a) 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。
- (b) 平成31・32年度出雲市測量、建設コンサルタント業務等競争入札有資格者名簿に登載されている者であること。ただし、当該名簿に登載されていない者において、新たに登載を希望する者は、以下のとおり申請することができる。なお、今回の名簿登載については、本事業に限る特例措置として行うものである。
  - ①申請期間：令和2年11月6日(金)～令和2年11月13日(金)
  - ②申請方法：市公式ホームページに掲載する「平成31・32年度建設工事、測量・建設コンサルタント業務等入札参加審査申請【随時申請】について」を確認すること。
- (c) 平成12年4月1日以降に完了したもので、延べ面積4,500㎡以上かつ主たる体育室の競技床面積1,000㎡の屋内体育施設(体育館等のアリーナ部分を有するもの)の実施設計の元請実績を有していること。

b 工事監理企業

工事監理企業は構成員又は協力企業とし、(a)～(c)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者は次の要件を全て満たし、他の者は(a)(b)の要件を満たすこと。

- (a) 建築士法第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。
- (b) 平成31・32年度出雲市測量、建設コンサルタント業務等競争入札有資格者名簿に登載されている者であること。ただし、当該名簿に登載されていない者において、新たに登載を希望する者は、以下のとおり申請することができる。なお、今回の名簿登載については、本事業に限る特例措置として行うものである。
  - ①申請期間：令和2年11月6日(金)～令和2年11月13日(金)
  - ②申請方法：市公式ホームページに掲載する「平成31・32年度建設工事、測量・建設コンサルタント業務等入札参加審査申請【随時申請】について」を確認すること。
- (c) 平成12年4月1日以降に完了したもので、延べ面積4,500㎡以上かつ主たる体育室の競技床面積1,000㎡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。

c 建設企業

建設企業は、市内に本店(建設業法(昭和24年法律第100号)に規定する主たる営業所)を有する者を1者以上含むこと。また、建設企業は構成員とし、(a)～(e)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者は次の要件を全て満たす構成員とし、他の者は少なくとも  
(a)(b)の要件を満たす構成員又は協力企業とすること。

(a) 建設業法第3条第1項の規定による特定建設業の許可を受けていること。

(b) 平成31・32年度出雲市建設工事競争入札有資格者名簿に登載されている者であること。ただし、当該名簿に登載されていない者において、新たに登載を希望する者は、以下のとおり申請することができる。なお、今回の名簿登載については、本事業に限る特例措置として行うものである。

①申請期間：令和2年11月6日（金）～令和2年11月13日（金）

②申請方法：市公式ホームページに掲載する「平成31・32年度建設工事、測量・建設コンサルタント業務等入札参加審査申請【随時申請】について」を確認すること。

(c) 建設業法第3条第1項の規定による建築一式工事につき特定建設業の許可を受けており、かつ、建設業法第27条の23第1項に定める経営事項審査において、直近かつ有効な建築一式の総合評定値が900点以上であること。

(d) 平成12年4月1日以降に完了したもので、延べ面積4,500㎡以上かつ主たる体育室の競技床面積1,000㎡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。

(e) 本件工事に係る建設業法第26条第2項に規定する監理技術者（直接的かつ恒常的な雇用関係にある者に限る。なお、恒常的な雇用関係とは入札を行った日において雇用期間が3ヶ月以上経過していることをいう。）を専任で配置することができること。また、配置技術者の変更は原則として認めない。

#### d 維持管理企業

維持管理企業は構成員又は協力企業とし、(a)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(a)の要件を満たすこと。

(a) 平成22年4月1日以降に屋内体育施設（体育館等のアリーナ部分を有するものに限らず、トレーニングジムやフィットネススタジオ等も含む）に係る2年以上の維持管理実績を有すること。

#### e 運営企業

運営企業は構成員とし、(a)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(a)の要件を満たす構成員とし、他の者は協力企業とすることも可能とする。

(a) 平成22年4月1日以降に屋内体育施設（体育館等のアリーナ部分を有するものに限らず、トレーニングジムやフィットネススタジオ等も含む）に係る2年以上の運営実績を有すること。

## ウ 参加資格の確認基準日

参加資格確認基準日は、資格審査受付日とする。

## エ 参加資格の喪失

- (ア) 参加資格確認基準日の翌日から提案書類の提出日までの間、入札参加者の構成員又は協力企業のいずれかが入札参加資格を欠くに至った場合、当該入札参加者は入札に参加できない。ただし、代表企業以外の構成員又は協力企業が入札参加資格を欠くに至った場合は、当該入札参加者は、入札参加資格を欠いた構成員又は協力企業に代わって、入札参加資格を有する構成員又は協力企業を補充し、入札参加資格等を確認の上、市が認めた場合は、入札に参加できるものとする。
- (イ) 提案書類の提出日の翌日から落札者決定日までの間、入札参加者の構成員又は協力企業が入札参加資格要件を欠くに至った場合、市は当該入札参加者を落札者決定のための審査対象から除外する。ただし、代表企業以外の構成員又は協力企業が入札参加資格を欠くに至った場合で、当該入札参加者が、入札参加資格を欠いた構成員又は協力企業に代わって、入札参加資格を有する構成員又は協力企業を補充し、市が入札参加資格の確認及び設立予定のSPCの事業能力を勘案し、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、当該入札参加者の入札参加資格を引き続き有効なものとして取り扱うことができるものとする。なお、この場合の補充する構成員又は協力企業の入札参加資格確認基準日は、当初の構成員又は協力企業が入札参加資格を欠いた日とする。
- (ウ) 落札者決定日の翌日から基本協定締結日までの間、落札者の構成員又は協力企業が入札参加資格要件を欠くに至った場合、市は落札者と事業契約を締結しない場合がある。この場合において、市は落札者に対して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又は協力企業が入札参加資格を欠くに至った場合で、当該落札者が、参加資格を欠いた構成員又は協力企業に代わって、入札参加資格を有する構成員又は協力企業を補充し、市が入札参加資格の確認及び設立予定のSPCの事業能力を勘案し、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、当該落札者と事業契約を締結する。なお、この場合の補充する構成員又は協力企業の入札参加資格確認基準日は、当初の構成員又は協力企業が入札参加資格を欠いた日とする。

## 4 入札の手続等

### (1) 事業者の募集及び選定方法

本事業における事業者の募集及び選定については、地方自治法施行令第 167 条の 10 の 2 に基づく総合評価一般競争入札により行うものとする。

### (2) 事業者の募集及び選定の手順及びスケジュール

募集及び選定に当たっては、次の手順及びスケジュールで行うことを予定している。ただし、新型コロナウイルス感染症の状況に応じて、スケジュールを変更する可能性がある。

入札公告(入札説明書等の公表)	令和2年 10 月 30 日(金)
入札説明書等に関する説明会	令和2年 11 月 5 日(木)
書面式による入札説明書等に関する質問受付	令和2年 11 月 11 日(水)～13 日(金)
書面式による入札説明書等に関する質問回答	令和2年 12 月 8 日(火)まで
参加表明書及び参加資格審査申請書類の受付	令和2年 12 月 14 日(月)
参加資格審査結果の通知	令和2年 12 月 21 日(月)
対面式による入札説明書等に関する質問受付	令和2年 12 月 21 日(月)～23 日(水)
対面式による入札説明書等に関する質問回答 (対面回答)	令和3年 1 月中旬
対面式による入札説明書等に関する質問回答 (ノウハウ保護を要さない質問への回答公表)	令和3年 1 月 22 日(金)まで
入札及び提案書類の受付	令和3年 2 月 15 日(月)
落札者の決定及び公表	令和3年 3 月下旬
基本協定の締結	令和3年 4 月上旬
特定事業仮契約の締結	令和3年 5 月中旬
事業契約に係る議会の議決(本契約の締結)	令和3年 6 月中旬

### (3) 入札手続

#### ア 入札公告(入札説明書等の公表)

令和 2 年 10 月 30 日(金)に入札公告し、入札説明書等を交付する。また、市公式ホームページにおいて、同日から入札説明書等を公表する。

#### イ 入札説明書等に関する説明会

入札説明書等に対する説明会を次のとおり開催する。なお、説明会において、入札説明書等の配布は行わないので、参加者各自で用意すること。

日時	令和2年11月5日（木）13時30分～15時00分
場所	鳶巣コミュニティセンター 鳶巣アリーナ （出雲市東林木町 890-4 番地）
受付期限	令和2年11月2日（月）15時00分まで
受付方法	電子メールによる送信にて受付ける。 電子メールの件名には、「入札説明書等に関する説明会」と記載し、記入済みの下記様式のファイル（Microsoft Word 形式）を添付の上、市に送信して提出すること。
様式	様式 1-1
送付先	出雲市市民文化部 文化スポーツ課 スポーツ特別事業室 sports-tokubetsu@city.izumo.shimane.jp

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。

## ウ 書面式による入札説明書等に関する質問受付及び回答

入札説明書等に関する質問の受付及び回答を次の手順により行う。

### （ア）質問の方法

受付期限	令和2年11月11日（水）～13日（金）17時00分
受付方法	電子メールによる送信にて受付ける。 電子メールの件名には、「入札説明書等に関する質問」と記載し、記入済みの下記様式のファイル（Microsoft Excel 形式）を添付の上、市に送信して提出すること。
様式	様式 1-2
送付先	出雲市市民文化部 文化スポーツ課 スポーツ特別事業室 sports-tokubetsu@city.izumo.shimane.jp

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、上記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。

### （イ）質問への回答公表

回答公表日	令和2年12月8日（火）まで
公表方法	市公式ホームページにて公表

## エ 参加表明書及び参加資格審査申請書類の受付

入札参加者は、下記に示す書類を市へ提出すること。

受付日時	令和2年12月14日（月） 9時00分～12時00分、13時00分～17時00分
場所	出雲市市民文化部 文化スポーツ課 スポーツ特別事業室 （出雲市今市町70番地）
受付方法	持参
様式	様式2-1～2-11 （正1部、写し1部）
提出先	出雲市市民文化部 文化スポーツ課 スポーツ特別事業室 sports-tokubetsu@city.izumo.shimane.jp

## オ 参加資格審査結果の通知

参加資格審査の結果については、令和2年12月21日（月）までに入札参加者の代表企業に対し、書面にて通知する。この際、入札参加者番号等を併せて通知するため、入札書類の作成に用いること。

## カ 参加資格がないと認められた者に対する理由の説明

参加資格審査結果の通知により、参加資格がないと認められた入札参加者の代表企業は、次の手順により市へ説明を求めることができる。

### （ア）説明の受付

受付日時	令和2年12月22日（火）から令和2年12月28日（月） までの9時00～12時00分、13時00分～17時00分
場所	出雲市市民文化部 文化スポーツ課 スポーツ特別事業室 （出雲市今市町70番地）
受付方法	持参
様式	書面（様式自由。ただし、入札参加者の代表企業印を要する。）

### （イ）説明要求に対する回答

回答日	令和3年1月12日（火）まで
回答方法	入札参加者の代表企業へ送付

## キ 対面式による入札説明書等に関する質問受付及び回答

参加資格があると認められた入札参加者に対し、特に入札参加者のノウハウを保護することを目的として、対面式による入札説明書等に関する質問の受付及び回答を次の手順により行う。質問回答の結果は原則として公表しないが、ノウハウ保護を要さない質問については書面にて公表する。



(ア) 質問の方法

受付期限	令和2年12月21日(月)～23日(水)17時00分
受付方法	電子メールによる送信にて受付ける。 電子メールの件名には、「入札説明書等に関する質問」と記載し、記入済みの下記様式のファイル(Microsoft Word形式)を添付の上、市に送信して提出すること。
様式	様式1-2
送付先	出雲市市民文化部 文化スポーツ課 スポーツ特別事業室 sports-tokubetsu@city.izumo.shimane.jp

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、上記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。

(イ) 質問への回答公表

対面による回答実施日	令和3年1月中旬
参加人数	10名までとする
その他詳細	具体的な内容について、令和2年12月25日(金)までに入札参加者の代表企業に通知する
ノウハウ保護を要さない質問への回答公表日	令和3年1月22日(金)まで
上記の公表方法	市公式ホームページにて公表

ク 入札の辞退

参加資格の確認を認められた入札参加者が、入札を辞退する場合は、次の手順により辞退することができる。なお、入札を辞退した場合に、今後、市の行う業務において不利益な取扱いをされることはない。

受付日時	入札及び提案書類の受付期限(令和3年2月15日(月)17時00分)までの9時00分～12時00分、13時00分～17時00分
場所	出雲市市民文化部 文化スポーツ課 スポーツ特別事業室 (出雲市今市町70番地)
受付方法	持参
様式	様式2-12

## ケ 入札及び提案書類の受付

参加資格の確認を認められた入札参加者は、下記に示す入札及び提案書類を様式集の記載要領に従い作成し、市へ提出すること。なお、提案書及び設計図書については、正本、副本ともに構成員及び協力企業の名称が類推できるような記載を行わないこと。

受付日時	令和3年2月15日（月） 9時00分～12時00分、13時00分～17時00分
場所	出雲市市民文化部 文化スポーツ課 スポーツ特別事業室 （出雲市今市町70番地）
受付方法	持参
様式	様式3-1～5-2（1部） 様式6-1～13-4（正1部、副20部）

## コ ヒアリングの実施

提案内容の確認のために、入札参加者にプレゼンテーションを求めるとともに、提案内容に対するヒアリングを令和3年3月に実施する。詳細については、追って通知する。なお、ヒアリングに出席しない場合又はヒアリングに対する回答がない場合は、失格とする。

## サ 開札

開札は、入札参加者の代表企業の代表者又はその代理人を立ち合わせて行う。ただし、入札参加者の代表企業の代表者又はその代理人が立ち会わない場合は、入札事務に関係のない市職員を立ち合わせて行う。

開札日時	詳細は追って通知する
場所	出雲市役所 庁議室 （出雲市今市町70番地）

## （4）入札参加に関する事項

### ア 入札説明書等の承諾

入札参加者は、入札書類の提出をもって、入札説明書等の内容を承諾したものとみなす。

### イ 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、全て入札参加者の負担とする。

### ウ 入札保証金

入札保証金は、免除する。

## エ 予定価格

入札参加者は、下記に示す予定価格の範囲内で提案すること。

5, 773, 292, 000円（消費税及び地方消費税を含まない。）

## オ 使用言語、単位及び時刻

本事業の応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

## カ 入札書類の取扱い

### （ア）著作権

提案書の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、以下の場合、市は事前に事業者と協議の上、提案書の全部又は一部を使用できるものとする。

- a 事業者選定過程等の説明を目的とする場合
- b 出雲市情報公開条例（平成17年条例第4号）に基づく請求に基づき、同条例第6条に掲げる非公開情報を除いて、公表する場合
- c その他、市が本事業において公表等を必要と認める場合（落札者の提案書に限る）

### （イ）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、原則として入札参加者が負うものとする。

## キ 資料の取扱い

市が提供する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じる。また、この検討の範囲内であっても、市の了承を得ることなく、第三者に対してこれを使用させたり、又は内容を提示することを禁じる。

## ク 入札の無効

次のいずれかに該当する場合は無効とする。

- （ア）入札参加資格のない者が入札した入札。
- （イ）入札金額を訂正した入札。
- （ウ）入札に際し不正の行為があったとき。
- （エ）入札書記載の金額その他必要な事項が不明なとき。
- （オ）記名押印のない入札。
- （カ）その他入札に関する条件に違反したとき。

## ケ 入札延期、中止又は取消

入札の執行は、市の都合で延期又は中止もしくは取消しすることができる。

この場合において、入札参加者が損失を受けても市は補償の責を負わない。

## 5 事業者の選定

### (1) 審査に関する基本的な考え方

#### ア 提案内容の審査

提案内容の審査は、学識経験者及び市職員等から構成される出雲市新体育館整備運営事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）において行う。選定委員会は、次の5名で構成される。なお、本事業の落札者決定までの間に、事業者選定に関して、入札参加者やそれと同一と判断される団体等が、当該委員に対して、自己を有利に又は他の入札参加者を不利にするように働きかけを行った場合は失格とする。

委員長	：吉長 成恭	（一社）ちゅうごく PPP・PFI 推進機構理事長
職務代理	：藤河 正英	出雲市副市長
委員	：安喰 愛	（公財）島根県体育協会
	関 耕平	島根大学法文学部法経学科教授
	細田 智久	島根大学総合理工学部建築デザイン学科教授

#### イ 審査手順に関する事項

##### (ア) 参加資格審査

市は、参加表明時に提出する参加資格審査申請書類について、入札参加資格要件の具備を確認し、参加資格審査結果を入札参加者に通知する。

##### (イ) 入札書類審査

あらかじめ設定した「落札者決定基準」にしたがい、選定委員会において総合評価により入札書類の審査を行い、最優秀提案を選定し、市に提言する。

##### (ウ) 審査事項

審査事項は、入札公告時に公表する「落札者決定基準」に示すとおりとする。

##### (エ) 審査結果

市は選定委員会の提言を受けて事業者を決定し、審査結果を公表する。

## 6 提案に関する条件

### (1) 計画地に関する事項

#### ア 立地条件（本事業の事業用地）

所在地	出雲市西林木町地内
敷地面積	約31,700㎡
用途地域	指定なし
防火指定	指定なし
その他規制等	景観形成地域
前面道路	西側（市道鳶巣川跡線）：幅員約6.5m 南側（市道鳶巣1号線）：幅員5.5m 北側（鳶巣農道）：幅員3.7m
建ぺい率	70パーセント
容積率	200パーセント

#### イ 設計・建設業務に関する提案の条件

要求水準書に従い、入札書類を作成すること。

#### ウ 維持管理・運營業務に関する提案の条件

要求水準書に従い、入札書類を作成すること。

#### エ 事業計画に関する提案の条件

##### (ア) 市の支払額（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		各項目の内容
サービス対価	設計・建設業務の対価	一括支払金 設計・建設業務の対価のうちの一括支払金分であり、交付金及び地方債活用分並びに消費税及び地方消費税の相当分。
		割賦料 施設整備費（消費税及び地方消費税を含む）から、一括支払金を除いた金額を割賦元本として、提案による割賦金利に基づき維持管理・運営期間を通じて四半期毎に割賦払いする。消費税及び地方消費税は加算しない。
	維持管理・運營業務の対価	委託料 維持管理・運營業務の対価として、維持管理・運営期間を通じて四半期毎に一定額を支払う。支払期に適用される税率に基づき、消費税及び地方消費税を加算して支払う。

(イ) 提案時におけるサービス対価の算定方法

a 一括支払金

算定条件を以下のとおりとして提案を行うものとする。

なお、実際の支払時期において、交付金や地方債による調達金額が事業者の提案額と異なることとなる場合は、当該調達金額に、消費税及び地方消費税の相当分を加えた金額を支払う。差額については、割賦元本に反映する。

○一括支払金

【算定条件】 一括支払金 = I + II + III		
I. 交付金	学校施設環境改善 交付金 (税込)	243,000 千円 ※令和2年度基準により算定
II. 地方債	公共施設等適正管理 推進事業債 (税込)	一括支払金の支払対象となる費用の内、 交付金額を除いた額の90%
III. 消費税及び 地方消費税 の相当分	割賦元本に係る消費税及び地方消費税の相当分	
一括支払金の支払対象となる費用 ①事業者が提案する実施設計業務に係る費用 ②事業者が提案する建設業務に係る費用 (備品等調達設置費用を除く) ③事業者が提案する工事監理業務に係る費用		

b 割賦料

割賦料は、事業者が提案する施設整備費及び割賦金利に基づき、維持管理・運営期間を返済期間とする元利均等償還方式により算定される割賦元金と割賦利息の合計を各支払回において支払う。

算定条件を次のとおりとして提案を行うものとする。

項目	内容
施設整備費	事業者が提案する設計・建設業務の対価であり、割賦利息を含まない。
割賦元本	施設整備費（消費税及び地方消費税を含む）から一括支払金を除いた金額
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	0.346% ただし、令和2年7月31日午前10時現在の基準金利（6ヶ月LIBOR ベース 15年物（円/円）金利スワップレート（TSR）に基づく金利
支払回数	令和6年度第1四半期（4月～6月）を第1回とし、以降四半期毎に計60回にわたって支払う。 ※令和5年度からの早期供用開始提案においては、計61回以上となる。
支払金額	上記割賦元本及び割賦金利から、元利均等償還方式により算定される割賦元金と割賦利息の合計を各支払回に支払う。ただし、初回の四半期は、事業者が提案する施設所有権移転日以降の日数を割賦料算定期間とする。

#### c 委託料

維持管理・運營業務に係る対価は、事業者の提案に基づき、令和6年度第1四半期（4月～6月）を第1回とし、以降四半期毎に計60回（令和5年度からの早期供用開始提案においては、支払回数は計61回以上となる。）にわたって支払う。各支払回において一定金額とするが、初回の四半期は、事業者が提案する供用開始日以降の日数分を按分計算により算定して支払う。

#### (ウ) サービス対価の改定

市は、別紙2に基づきサービス対価を改定する。

#### (エ) 提案事業及び附帯事業による収入

##### a 自動販売機収入

要求水準書に基づき本施設に設置する自動販売機からの収益（当該売上から経費を控除）については、体育館利用者から徴収する使用料と同様に市に納付すること。自動販売機の設置に当たっては、行政財産の目的外使用許可を受ける必要があるが、出雲市行政財産使用料条例に規定する使用料は全額免除とする。なお、附帯事業において、本施設外に設置する自動販売機はこの限りではない。

##### b その他の収入

本施設内にて実施する提案事業及び本施設外で実施する附帯事業に係る収入は事業者の収入とする。提案事業において、本施設の一部を占有使用する場合、その占有面積に基づく行政財産使用料を市に支払うこと。アリーナエ



リア、多目的室又は会議室を使用する場合は、その内容に応じて、市は条例に基づく専用利用料又は個人利用料を課す。また、附帯事業においては、その使用面積に基づく行政財産使用料を市に支払うこと。

#### (オ) 保険

本施設の建設に伴い第三者等に損害を及ぼした場合に備え、建設企業は建設工事保険、第三者賠償保険等に参加することとする。

同様に、本施設の運営に伴い第三者等に損害を及ぼした場合に備え、SPCは、第三者賠償保険等に参加することとする。また、火災保険についても加入することとする。

### オ 附帯事業に関する提案の条件

#### (ア) 事業用定期借地権の設定

附帯事業については、SPC自らが実施する場合のほか、事業者の提案に基づき、市と協議の上、附帯事業実施企業に対して事業用定期借地権を設定して実施することを認める。

### カ リスク管理の方針

#### (ア) 基本的な考え方

本事業における責任分担の基本的な考え方は、市と事業者が適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、本施設の統括管理業務、設計業務、建設業務、工事監理業務、開業準備業務、維持管理業務及び運營業務の責任は、原則として事業者が負うものとする。ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市が責任を負うこととする。附帯事業に係る責任及び費用負担は、事業者が負うものとする。

#### (イ) 予想されるリスクと責任分担

予想されるリスク及び市と事業者の責任分担は、事業契約に定めるものとする。

#### (ウ) 事業の実施状況のモニタリング

市は、事業者が実施する設計・建設業務及び維持管理・運營業務について、モニタリングを行う。モニタリングの方法、内容等については、別紙3「モニタリングの手順及びサービス対価の減額方法」に示す。

## 7 落札者決定後の手続

### (1) 基本協定の締結

落札者は、落札者決定後速やかに、基本協定書（案）に基づき基本協定を市と締結しなければならない。

事業者は基本協定に従い、事業仮契約締結までに本事業を実施するSPCを設立すること。市はSPCと事業契約を締結する。

### (2) 特別目的会社（SPC）の設立

落札者は、本事業を実施するため、基本協定締結後速やかに、会社法に定める株式会社としてSPCを市内（本施設も含む）に設立し、SPCにかかる商業登記簿謄本を市に提出すること。

また、資本金額は30百万円以上を維持管理・運営期間を通じて維持することとし、入札参加者の構成員によるSPCへの出資比率が50パーセントを超えるとともに、代表企業のSPCへの出資比率は出資者中最大とすること。

全ての出資者は、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。

### (3) 契約保証金

事業者は、市に対し、施設整備費（設計・建設業務の対価であって、割賦利息を含まない。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。当該契約保証金は、施設の引渡し及び所有権移転後、請求に基づき還付する。

また、市は、次に掲げる場合等においては、契約保証金の全部又は一部を免除することができる。

ア 事業者が保険会社との間に市を被保険者とする履行保証保険契約を締結したとき。

イ 市が、事業者から委託を受けた保険会社と工事履行保証保険契約を締結したとき。

### (4) 事業契約の締結等

#### ア 事業契約の締結

市は、事業契約に関する議案を令和3年6月市議会定例会に提出することを想定している。また、指定管理者の指定に関する議案を令和5年12月市議会定例会に提出することを想定している。

## イ 契約内容

事業契約書において、事業契約を締結する落札者が遂行すべき業務内容、当該業務に係る対価の算出方法、支払方法、損害賠償等を定める。

## ウ 事業契約書の作成

市と落札者は、事業契約書（案）に基づき、事業契約書を作成するものとする。事業契約書の作成においては、市と落札者との間で協議を行うものとする。

## エ 契約書の作成費用

事業契約書の検討に係る事業者側の弁護士費用、印紙代その他契約書の作成に要する費用は、事業者の負担とする。

## 8 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に関する事項

### (1) 法制上及び税制上の措置

事業者が本事業を実施するに当たり、法令の改正等により法制上又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。

### (2) 財政上及び金融上の支援

事業者が本事業を実施するに当たり、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。

### (3) 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、入札参加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、入札参加者が直接同社に問い合わせを行うこと。

（連絡先）株式会社民間資金等活用事業推進機構

電話：03-6256-0071（代）

### (4) 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。

## 9 その他

### (1) 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報は、適宜、市公式ホームページにおいて公表する。

### (2) 問い合わせ先

出雲市市民文化部 文化スポーツ課 スポーツ特別事業室

〒693-8530 出雲市今市町 70 番地

電話：0853-21-6808

F A X：0853-21-6517

E-mail：sports-tokubetsu@city.izumo.shimane.jp

## 別紙 1 市内 3 体育館の利用実績

市内 3 体育館における平成 29 年度の利用実績は、以下のとおり。

### ■利用人数

	出雲体育館		平田体育館		斐川第2体育館	
	スポーツ利用	スポーツ利用以外	スポーツ利用	スポーツ利用以外	スポーツ利用	スポーツ利用以外
4月	180人	330人	1,300人	0人	200人	0人
5月	185人	6,300人	400人	0人	810人	0人
6月	200人	0人	540人	0人	140人	0人
7月	1,135人	0人	1,287人	0人	650人	0人
8月	70人	0人	80人	0人	700人	0人
9月	790人	0人	498人	0人	684人	0人
10月	1,440人	330人	1,530人	0人	660人	0人
11月	390人	0人	360人	0人	1,182人	0人
12月	280人	0人	850人	0人	790人	0人
1月	980人	0人	1,150人	0人	300人	0人
2月	350人	0人	810人	0人	150人	0人
3月	575人	200人	780人	0人	80人	0人
合計	6,575人	7,160人	9,585人	0人	6,346人	0人

### ■施設稼働率（平日・休日）

施設名称	出雲体育館	平田体育館	斐川第2体育館
平日	38%	26%	36%
土日祝日	56%	58%	60%

### ■施設稼働率（平日・休日 時間帯別） 午前：9～12時、午後：13～17時、夜間：18～21時

	出雲体育館			平田体育館			斐川第2体育館		
	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間
平日	20%	34%	69%	25%	20%	39%	41%	9%	66%
土日祝日	67%	60%	54%	71%	66%	54%	65%	60%	56%

### ■施設稼働率（平日・休日 月別）

	出雲体育館		平田体育館		斐川第2体育館	
	平日	土日祝日	平日	土日祝日	平日	土日祝日
4月	33%	49%	25%	54%	33%	47%
5月	42%	89%	23%	40%	31%	58%
6月	37%	46%	25%	76%	28%	47%
7月	31%	61%	32%	70%	39%	68%
8月	34%	32%	18%	25%	41%	54%
9月	42%	48%	28%	53%	41%	61%
10月	45%	62%	32%	68%	36%	45%
11月	37%	42%	26%	60%	39%	77%
12月	45%	52%	25%	67%	38%	68%
1月	42%	63%	24%	60%	38%	70%
2月	35%	65%	28%	69%	30%	51%
3月	37%	51%	27%	50%	39%	68%

## 別紙2 サービス対価の改定方法

### (1) 改定の基本的な考え方

設計・建設業務に係るサービス対価については、物価変動及び金利変動を踏まえて、一定の改定を行う。

維持管理・運營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

#### ア 設計・建設業務に係る対価の改定（一括支払金及び割賦料）

以下のとおり物価変動に基づいて改定させるものとする。

- (ア) 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設計・建設業務に係る対価が不相当となったと認めたときは、相手方に対して改定を請求することができ、市又は事業者は、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) 改定方法は、変動前残工事費等（本契約に定められた一括支払額及び割賦料の合計額から割賦利息及び下記（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（以下（ウ）c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、割賦料の割賦元本に加除し、これに基づき割賦利息を再算定した割賦料の改定額を定めるものとする。なお、一括支払金については、消費税及び地方消費税の相当分のみ改定する。
- (ウ) 改定手続きは、次に示すとおりとする。

a 上記（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、入札日と基準日との間の物価指数に基づき、以下の計算式により算定する。

$$A = \alpha \times B - B \times 15/1,000 \quad (\alpha > 0 \text{ のとき})$$

$$= \alpha \times B + B \times 15/1,000 \quad (\alpha < 0 \text{ のとき})$$

A : 改定増減額（割賦料の増減額）

B : 変動前残工事費

$\alpha$  : 改定率

$$\alpha = \frac{\text{基準日の指数}}{\text{入札日の指数}} - 1$$

※ $\alpha$ は小数点以下第4位を切り捨てるものとし、 $\alpha$ 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 R C－工事原価）とし、入札日及び基準日の属する月の確報値とする。上記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 上記（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が不相当となったと認めたとき」とは、上記dに示す入札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 $\alpha$ 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a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「事業契約締結の日」及び「入札日」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。

## イ 維持管理・運營業務に係る対価の改定（委託料）

委託料について、以下のとおり物価変動に基づいて改定させるものとする。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、令和6年度に行い、初回の支払（令和6年第1四半期終了後）から適用する。

### (ア) 改定の計算式

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

$Y'$  : 改定後の委託料（税抜き）

$X'$  : 改定前の委託料（税抜き）

$\alpha$  : 改定率

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



- ※ 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、 $\alpha$ の絶対値が15/1,000に満たない場合は、改定を行わない。
- ※ 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。
- ※ 初回の改定における「前回改定時の前年度」を令和2年度とする。

(イ) 物価指数

物価指数は、「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)」の「緒サービス」を用いることを原則とするが、他の指標を用いる場合は事業者の提案に基づく協議を経て事業契約書に定める。

(3) 金利変動に伴う改定

割賦料については、以下のとおり、提案時からの基準金利の変動に基づいて改定させるものとする。

項目	内容
基準金利	提案時の0.346%から、金利確定日における午前10時現在の基準金利(6ヶ月LIBORベース15年物(円/円)金利スワップレート(TSR))への変動を反映させて割賦料を改定する。
金利確定日	施設引渡予定日の2銀行営業日前 (銀行営業日でない場合はその前営業日)

- ※ 将来LIBORが廃止された場合には、協議のうえ、国等の事例を参照しながら代替金利を定める。
- ※ 基準金利がマイナスとなった場合、ゼロとして改定する。

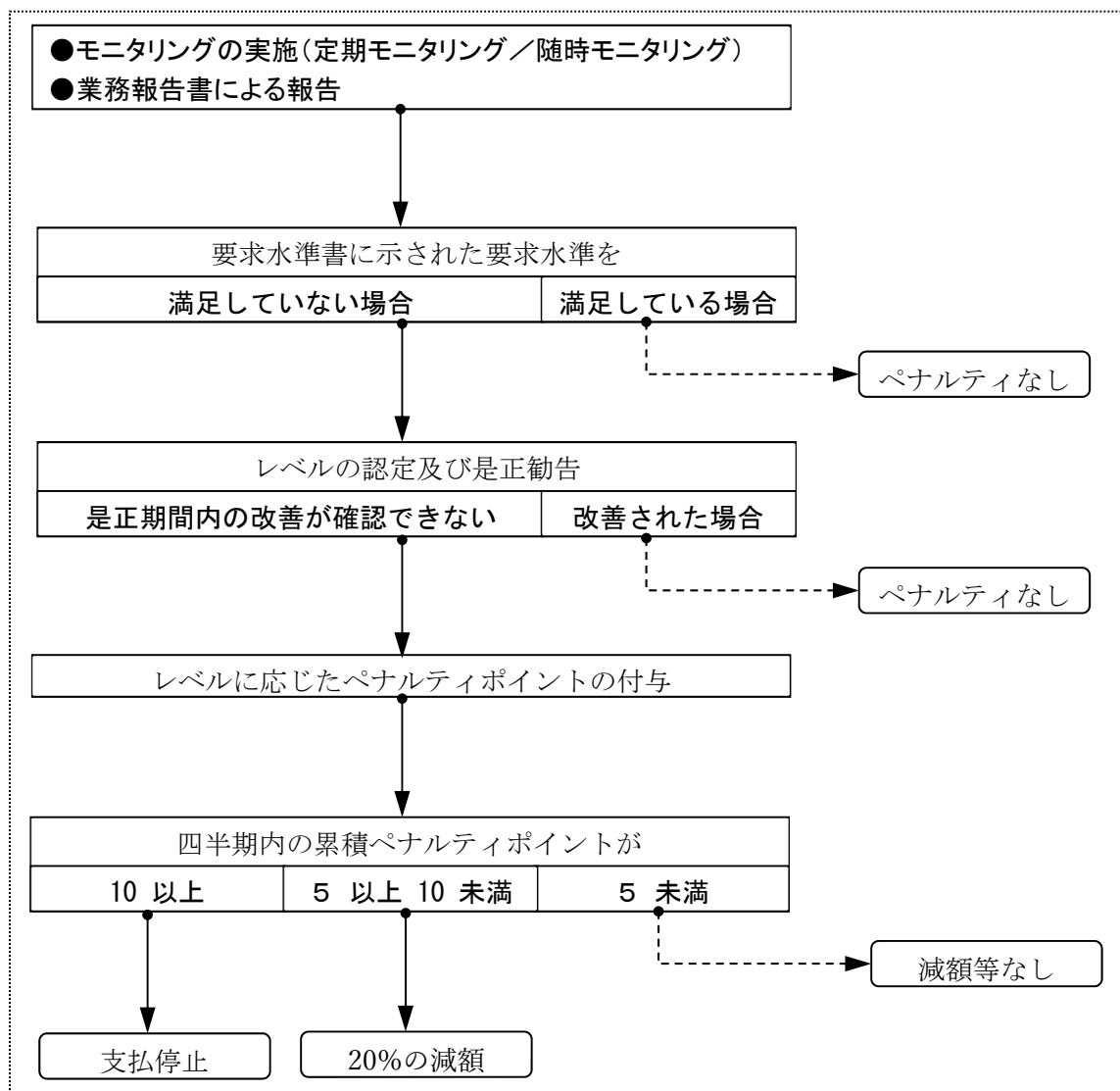
### 別紙3 モニタリングの手順及びサービス対価の減額方法

#### 1 モニタリングの目的

モニタリングについては、SPCにおける自己監査（セルフモニタリング）及び自律的改善が十分に機能するように措置すべきことを前提として、次のとおり行う。

また、モニタリングは、サービス対価の減額を目的とするものではなく、市とSPCとの対話を通じて、本施設の状態を良好に保ち、市の拠点体育館として適正な運営が実現できることを目的に実施するものである。

市及びSPCは、上記目的を達成するため、相互に協力してモニタリングを実施するものである。その結果、SPCの業務内容が事業契約書、要求水準書及び提案書等に示される運営に関する内容を満足していないと市が判断した場合、次のフローに示す手続により、是正勧告、サービス対価の減額等の措置をとるものとする。



## 2 サービス対価の減額等の方法

### (1) 減額等の対象

減額等の対象となる支払は、各四半期において市が支払う委託料とする。

### (2) 減額等の措置を講じる事態

S P Cの責任により、事業契約書、要求水準書及び提案書等に示される運営に関する内容を履行していないことにより、次に示す状態に陥った場合又は陥ることが想定される場合に減額等の措置を講じる。

レベル1	是正しなければ、運営に軽微な影響を及ぼすことが想定される事態
レベル2	是正しなければ、運営に重大な影響を及ぼすことが想定される事態 (是正しなければ、運営を停止する可能性がある事態)

### (3) 減額等の決定過程

ア レベル1又はレベル2の状態に陥っていることが、業務報告書又はモニタリング結果から明らかになった場合、市は、その程度、緊急度等を勘案し、S P Cに相当な是正期間を提示する。

イ S P Cは、市の提示する是正期間内にレベル1又はレベル2の状態を改善することにより、ペナルティポイントの付与を免れるが、市の提示する是正期間を経過しても改善されない場合、1日につき、レベル1は1ポイント、レベル2は2ポイントのペナルティポイントを付与する。

ウ 市及びS P Cは、ペナルティポイントのカウントに際し、必要に応じて協議することができる。

### (4) サービス対価の減額の金額算定方法

ア ある四半期の累積ペナルティポイントが次に規定する基準に達した場合は、当該四半期における業務遂行を支払の対象とする支払期日におけるサービス対価について、次に規定される減額等の措置が実施されるものとする。

累積ペナルティポイント	減額等の措置内容
5未満	減額等の措置なし
5以上10未満	20%の減額
10以上	支払停止

イ 上記アに従い実施される累積ペナルティポイントの加算は、四半期毎に

なされるものとし、複数の四半期にわたって改善されない同一の改善点についても、新しい四半期においては、再び0から加算されるものとする。

(5) 契約の解除

累積ペナルティポイントが10以上の場合、支払停止とする。また、翌期のサービス対価の支払期間における累積ペナルティポイントが5以上であれば、契約を解除することができる。