周南緑地体育施設整備等ＰＦＩアドバイザリー業務仕様書（各業務）

1. 業務名称

周南緑地体育施設整備等ＰＦＩアドバイザリー業務

2. 適用範囲

本仕様書は「周南緑地体育施設整備等ＰＦＩアドバイザリー業務」に適用する。

3. 業務目的

周南市では、周南緑地を今後もスポーツ交流等の拠点施設として維持・発展させていくため、再編整備等の事業を進めることとしている。

本事業の手法については、財政負担の軽減や施設の有効活用、サービスの向上等の観点から、PFI手法を導入することとしており、本業務は、整備・運営主体となる民間事業者の募集や事業者選定等の手続き、それに伴う必要な調査・検討及び資料作成等の支援を行うことを目的とする。

4. 業務対象施設・箇所

本業務の対象施設は、周南緑地（東・中央）外とする。

・場　　所　　別図参照
・敷地面積　　約 50ha
・施　　設　　別添　施設改修計画（案）参照

5. 業務内容

5.1 事業計画の検討

(1) 周南緑地体育施設整備等手法検討調査結果の精査
(2) 施設整備内容の検討（規模、仕様等）
(3) 事業スキーム（事業範囲、方式、形態、期間等）の設定
(4) 利用料金収入等の検討
(5) 事業者選定方式の検討（総合評価一般競争入札／公募型プロポーザル方式）
(6) 周南緑地基本計画他関連計画に掲げる留意点についての検討
(7) 隣接する旧徳山商業跡地の利活用や付帯施設、自主事業の検討
(8) マーケットサウンディングの実施
(9) 新設水泳場の、屋内温水プールへの変更及び学校プールとの共用化の検討
(10)施設整備スケジュールの検討

5.2 実施方針の作成・公表に係る業務

(1) 実施方針（案）の作成

法定項目及びその他の資料等を整理し、実施方針（案）を作成する。

※なお、導入可能性調査時点では実施方針（案）を作成していないので注意すること。

(2) 要求水準書（案）の作成

民間事業者の創意工夫、ノウハウ等を最大限に発揮できるような要求水準書（案）を作成する。

(3) 実施方針等に関する質問回答

実施方針等に関する質問を整理し、回答書の作成等を行う。

(4) 実施方針等に関する説明会の開催補助

実施方針等に関する説明会の開催を支援する。

(5) 実施方針の公表に係る支援

実施方針（案）に関する質問を踏まえ、実施方針（案）の修正を行い、実施方針を作成する。

(6) ストックマネジメント調査結果の反映

ストックマネジメントの結果を踏まえた対象施設の資産情報整理、財務会計情報や契約・法務関連情報の整理を行う。

5.3 特定事業の選定・評価・公表に係る業務

(1) 前提条件の整理

改修内容及び維持管理・運営業務内容を定め、VFM算定のための概算事業費の整理を行う。

(2) VFM の算定・評価

PSC、PFILCC の算定結果をもとに事業期間を通じた市の財政負担額の低減を明らかにし、定量的評価・定性的評価を行った上で、特定事業選定に関する公表資料を作成する。

5.4 事業者の募集業務

(1) 予定価格の算定

特定事業の算定結果を基に予定価格の算定を行う。

(2) 要求水準書の作成・公表

要求水準書（案）への民間事業者からの質問、意見を踏まえた要求水準書を作成する。

(3) 入札説明書（募集要領）の作成支援

事業スキーム、計画施設の概要、入札参加に関する条件、入札書類審査、契約に関する事項、提出書類等を内容とする、入札手続の詳細を定めた入札説明書を作成する。

(4) 様式集の作成支援

事業参加表明時及び入札時等に提出を求める書類の各種様式を作成する。

(5) 契約書（案）の作成支援

選定された民間事業者との契約締結に向けた事前検討及び契約書（案）の作成等を行う。

(6) 質問回答書の作成支援

入札公告後、入札説明書・要求水準書・事業者選定基準・基本協定書（案）、事

業契約書（案）その他公告書類に関する質問に対する回答書を作成する。

(7) 説明会の開催補助

事業の概要及び事業者の募集・選定等の説明会の開催を支援する。

(8) その他必要な支援

上記以外の事業者の募集・選定に必要な支援を行う。

5.5 事業者の評価・選定・公表業務

入札参加者から提出された応札図書について、市及びＰＦＩ事業者選定委員会による審査に際し、審査基準案の作成、公表に必要な情報の提供、比較表の作成、ヒアリング時の質問事項の作成等、審査に必要な補助作業を行う。

(1) 事業者選定基準の作成支援

事業者選定基準の作成支援を行う。

(2) 提案書のまとめ及び審査資料の作成支援

提案書のまとめ及び審査資料の作成支援を行う。

(3) 審査結果の公表

審査講評等の公表資料の作成支援を行う。

(4) ＰＦＩ事業者選定委員会の設立補助

ＰＦＩ事業者選定委員会の設立に当たり、委員の選定に関する各種情報提供及び交渉支援を行う。

(5) ＰＦＩ事業者選定委員会の運営補助

ＰＦＩ事業者選定委員会の開催にあたって、必要となる書類を作成し、ＰＦＩ事業者選定委員会の開催及び運営の補助を行う。また、ＰＦＩ事業者選定委員会員会に出席し、必要に応じて助言・説明等を行うとともに、議事録を作成する。

5.6 契約の締結に係る業務

(1) 基本協定書（案）、事業契約書（案）の作成

PFI方式における事業契約の締結にあたり、事前に取り決める必要がある事項を整理し、基本協定書（案）の作成を行う。選定された民間事業者との契約締結に向けた事前検討及び事業契約書（案）の作成等を行う。

(2) 契約等の締結に係る支援（質疑への対応等）

最終的に選定された事業予定者との間で締結される基本協定及び事業契約に関し、締結内容の調整・交渉等必要な支援を行う。

(3) 弁護士による支援

法制度上の疑義が生じた場合は、弁護士による支援を行う。

(4) VFMの再検証

入札結果を反映したVFMの再検証を行い、客観的評価等の公表資料を作成する。

5.7 事業開始後に係るモニタリングの検討

(1) 設計・整備モニタリングの検討

ＳＰＣが実施する設計・建設業務に対するモニタリング項目、モニタリング方法

等について検討する。

(2) 維持管理・運営モニタリングの検討

ＳＰＣが実施する維持管理・運営業務に対するモニタリング項目、モニタリング方法等について検討する。

5.8 事業の引継ぎ等に係る業務

本事業を実施する民間事業者に対して円滑な運営開始のため引継ぎ作業を行うことから、これに必要となる次の作業及びこれに伴う必要事項の検討を行う。

(1) 関係許認可に係る手続きの支援

(2) 既往契約書の承継に関する協議

(3) 関連契約書、協定書等の作成支援

(4) 市による民間事業者への業務引継ぎの支援

5.9 その他PFI事業を実施するにあたり必要な一切の業務

5.10 打合せ協議

本業務を円滑に進めるため、次のとおり打合せ協議を行う。

また、その内容について議事録を作成し、市の確認を受けること。

・業務着手時、業務完了時　　：各１回

・中間（令和3年度～令和4年度）：　８回

6. 成果品

成果品として、以下のものを提出する。

(1) 業務報告書・・・・・・・・・・・・・・・・・・2 部（年度ごと）

(2) 業務完了までの会議録および関係資料・・・・一式（年度ごと）

(3) 上記電子データ・・・・・・・・・・・・・・・一式

施設改修計画(案)

施設	改修内容	備考
陸上競技場	全天候型舗装の敷設	トラック・フィールド部分
	人工芝敷設	フィールド部分
	老朽化施設の建替え(新築)	解体を含む
	照明柱の新設	
	劣化外構の修繕	スタンド・擁壁部分
	電光掲示板の新設	
	陸上競技場西駐車場整備	駐車場整備、中央管理棟解体、測量・設計
	ランニングコース整備	野球場及び陸上競技場周りの道路の一部に設置
サッカー場	人工芝敷設	サッカーピッチ 1 面
	舗装の改修	カラーアスファルト舗装
	観覧スタンドの新設	(RC 段床)約 80 席を想定
	フェンスの設置	
補助競技場	人工芝敷設	サッカーピッチ 1 面、野球・ソフトボール 2 面
	周辺外構の造成	
	フェンスの設置	ネットフェンス
第 2～5 グラウンド	ラインマーカーの整備	第 4,5 グラウンドのみ(野球/サッカー兼用)
ソフトボール球場	ラインテープの整備	
庭球場	舗装改修(人工芝張替え)	
新設水泳場※	プール槽	50m×8 レーン、幼児用プール
	建物部分(運営、管理諸室等)	
	屋外部分	
	附帯駐車場の整備	アスファルト舗装、駐車場ライン
水泳場	駐車場整備	アスファルト舗装、駐車場ライン
	屋外プール解体	
屋外トイレ	設備改修	ユニット型:5 箇所 マンホールトイレ:5 箇所
サイン	施設案内版(配置図)	
総合スポーツセンター	大規模改修	照明 LED 化、屋根防水、外壁改修など

※導入可能性調査時点では屋外プールの建設を検討しているが、本業務において、屋内温水プールへの変更及び学校プールとの共用化を検討する。

※総合スポーツセンターについては、導入可能性調査時点では照明のLED化のみを想定していたが、老朽化により大規模改修の必要があることから、改修の必要箇所及び手法等を検討する。

施設改修計画（案）参考図面