周南緑地整備管理運営事業

入札説明書

令和４年６月 30 日

（修正版：令和４年９月７日）

山口県周南市

本入札説明書（以下「入札説明書」という。）は、周南市（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４年６月 24 日に特定事業として選定した周南緑地整備管理運営事業（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「本入札」という。）を実施するにあたり、本事業及び本入札に係る条件を提示するものである。なお。本件は指定管理者を選定するための手続きを兼ねる。

下記に示す別添資料は、入札説明書と一体のもの（以下「入札説明書等」という。）である。なお、「入札説明書等」と「実施方針」に相違のある場合は、入札説明書等の規定が優先するものとする。また、入札説明書等に記載がない事項については、入札説明書等に関する質問に対する回答によることとする。

○別添資料

別添資料 1「要求水準書」

別添資料 2「様式集」

（周南市公の施設に係る指定管理者の手続き等に関する条例施行規則第３条第２号の様式を兼ねる）

別添資料 3「落札者決定基準」

別添資料 4「基本協定書（案）」

別添資料 5「事業契約書（案）」

目　次

第 1 章　特定事業内容に関する事項 1
1　事業名 1
2　公共施設の管理者の名称 1
3　周南緑地の設置経緯 1
4　周南市の都市の現状と関連計画 1
5　周南緑地基本計画及び改訂の内容 2
6　本事業の目的 2
7　本事業の基本理念 3
8　事業の内容 3
9　法令等の遵守 8
第 2 章　事業者の募集及び選定に関する事項 9
1　事業者の募集及び選定の手順 9
2　入札における留意事項 13
第 3 章　入札参加者の備えるべき参加資格要件 16
1　入札参加者の構成等 16
2　入札参加者の参加資格要件(共通) 17
3　入札参加者の参加資格要件(業務別) 17
4　同等の要件を有することを示す書類の提出 20
5　地域貢献への配慮事項 20
6　構成員及び協力企業の制限 20
7　維持管理企業及び運営企業の制限 21
8　参加資格の確認及び失格要件 21
第 4 章　提案条件に関する事項 22
1　立地条件 22
2　施設要件 22
第 5 章　評価及び選定に関する事項 25
1　評価委員会 25
2　手順及び方法 25
第 6 章　事業契約に関する事項 27
1　基本協定の締結 27
2　事業者との仮契約の締結 27

3　事業契約に係る議会の議決（本契約の締結）..... 27
4　指定管理者の指定に係る議会の議決..... 27
5　契約を締結しない場合..... 27
6　事業者の事業契約上の地位..... 27
7　費用の負担 27
8　契約保証金 28
第 7 章　事業実施に関する事項..... 29
1　誠実な事業の遂行..... 29
2　市による本事業の実施状況の確認..... 29
3　事業期間中の事業者と市の関わり..... 29
4　支払い手続き 29
第 8 章　その他 30
1　前年度の実績・運営状況..... 30
2　入札説明書等に関する問合せ先..... 30
別紙１　事業用地図 31
別紙２　入札金額の算定方法について 32
1　サービス対価の構成..... 32
2　サービス対価の算定方法..... 34
別紙３　サービス対価の支払い方法..... 38
1　サービス対価の支払い方法..... 38
2　サービス対価の改定..... 41
別紙４　モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法..... 45
1　モニタリングの基本的な考え方..... 45
2　設計・建設・工事監理に関するモニタリング..... 45
3　開業準備及び運営・維持管理に関するモニタリング..... 46
4　事業期間終了時のモニタリング..... 51

○　用語の定義

用語	定義
本事業	「周南緑地整備管理運営事業」をいう。
市	周南市をいう。
事業区域	別紙１に示す事業対象範囲をいう。
本施設	新たに整備される新水泳場等の他、事業区域内にあるスポーツ施設及び園地等すべてをいう。
スポーツ施設	事業区域内にある運動に供する施設をいう。
建築整備施設	事業区域内にある建築施設のうち、本事業において整備を行う施設をいう。
園地等	道路、駐車場、遊具、休憩施設等をいう。
公園整備施設	事業区域内にある公園施設のうち、本事業において整備を行う施設をいう。
新水泳場	事業区域内に新たに整備される屋内水泳場をいう。
既存施設	事業区域内に既に整備されているスポーツ施設及び園地等をいう。
第Ⅰ期整備対象施設	令和７年３月末日に引き渡しをする施設をいう。
第Ⅱ期整備対象施設	令和８年３月末日に引き渡しをする施設をいう。
第Ⅲ期整備対象施設	令和８年 12 月末日に引き渡しをする施設をいう。

第１章　特定事業内容に関する事項

1　事業名

周南緑地整備管理運営事業

2　公共施設の管理者の名称

周南市長　藤井　律子

3　周南緑地の設置経緯

市は、明治時代より天然の良港を生かした海軍練炭製造所を中心に、近代工業都市として大きく発展してきた。このため臨海部は、昭和 39 年に工業整備特別地域、翌年に徳山下松港が特定重要港湾（現国際拠点港湾）の指定を受け、以来石油化学コンビナートを中心とした工場の集積が進み、全国有数の工場地帯となった。

一方で、現在のＪＲ徳山駅を含む中心部の市街化は、戦災復興土地区画整理事業により整備が昭和 33 年頃完了し、昭和 39 年度から７年間かけて中心部の東側エリアにおいて大規模土地区画整理事業が実施され周南団地が形成された。その後、昭和 47 年には臨海部の工場地帯と周南団地等の市街地との間に緩衝緑地（都市公園）となる周南緑地を整備し、市民の憩いの場を創出するとともに有事の際の避難場所となる周南緑地が整備された。

周南緑地は中心市街地と旧徳山市の都心地域（以下「徳山エリア」という。）に位置していることから、市の大きな骨格を形成する自然と産業が調和した重要なエリアとなっている。

4　周南市の都市の現状と関連計画

市の人口は、昭和 60 年の 167,302 人をピークに減少が続いており、令和 22 年には 113,910 人に減少すると推計されている。今後の人口減少、少子高齢化社会の進展により、拡散した市街地の低密度化が進むとともに、地域活力が低下する恐れがあることから、これらの課題に対応するため周南市立地適正化計画（平成 29 年３月）を策定した。

同計画は、広域交通結節機能が高く様々な都市機能が集積した徳山駅周辺を広域都市拠点や市内各地区の地域性や利用状況に応じて生活サービス機能の集約を図る地域都市拠点等、いつまでも暮らしやすい集約都市構造を目指すため、それらの拠点間の公共交通ネットワークを通して相互に補完し合い連携する「多核多層ネットワーク型」のまちづくりを推進している。

また、都市機能のひとつである公共施設の配置にあたっては、サービス、コスト、量、性能、それぞれの最適化を公共施設の保有のあり方とし、公共施設等総合管理計画にあたる周南市公共施設再配置計画（平成 27 年８月）を策定した。この計画では、各施設の利用者数、耐震性、地域で果たす役割などの項目を用いた評価結果を基に、それぞれの施設

について、多機能化・複合化・民間活力の活用等による公共施設配置の最適化を目指すこととしている。

また、平成 29 年に「ストック公園を高める」「民との連携を加速する」「都市公園を一層柔軟に使いこなす」という視点のもと都市公園法等が改正されたこと、公園を取り巻く社会情勢等が変化したことに伴い、令和３年３月に改訂した周南市緑の基本計画では、都市公園を中心とする「緑とオープンスペース」のストック効果を高め、地域コミュニティ活動を含む公民の効果的な連携を進めることを位置付けている。

5　周南緑地基本計画及び改訂の内容

周南緑地基本計画は、広域拠点としてのスポーツ・レクリエーション及び防災機能の強化や駐車場の確保などの課題を解決し、将来にわたり、だれもが安全・安心・快適で魅力ある公園として活用するため、既存のストックを有効に活用し、経済的かつ効果的な公園整備を進めていくことを目的に平成 25 年３月に策定された。計画のなかでＪＲ徳山駅や動物園の再生等の都心軸と周南緑地の充実をはじめとする周辺市街地について徳山エリアの中心となる都心部地域において、「私たちが輝く元気発信都市」という周南市の目指すべき姿の形成に向けたまちづくりを基本理念とし、「緑豊かな元気あふれるスポーツコンベンションパーク」を将来像として位置付けている。

本計画は前述した社会情勢等の変化をきっかけに、改めて周南緑地の利用状況や求められるニーズを把握するとともに、新型コロナウイルス感染症拡大による危機を契機とした「緑とオープンスペース」へのニーズの変化、持続可能な開発目標（ＳＤＧｓ）、脱炭素社会の実現に向けた取り組みといった世界的な課題や、本市における都心軸における再開発・徳山動物園リニューアル事業の展開、スマートシティの推進や徳山大学の公立化といった新たな計画・施策との連動などを踏まえ、令和４年４月に改訂している。この改訂により、新たな基本理念を「スポーツとともにまちの魅力を高め豊かさを育むアメニティパーク」とし「スポーツを起点とした都市の活性化」「公園のある暮らしの実現」「快適・安心・安全な環境づくり」という３つの基本方針を位置付けたところである。

6　本事業の目的

本事業は、周南緑地基本計画に基づき、総合スポーツセンター、陸上競技場、屋内水泳場等の整備・充実を行うとともに、中央緑地及び東緑地の維持管理・運営事業を行うことで、これまでのスポーツを中心とした機能の充実に加え、遊び場や休まる場、コミュニティ形成や健康・福祉・教育など、公園を訪れるそれぞれの人にとって価値ある居場所、それぞれの人がもつ多様な価値が接しうる場所、それぞれの人の価値を高めるとともに新しい価値を育む場所として都市公園がもつ自由で開放的な空間づくり、環境保全といった良好な都市環境の形成等、まちなかの広大な「緑とオープンスペース」となっているポテンシャルを最大限発揮し、まちと調和し、住み続けたいまち・訪れたいまち、シビックプライドの醸成の実現に寄与することを目的とする。

7　本事業の基本理念

本事業は、令和４年４月に改訂した周南緑地基本計画の内容（「スポーツとともにまちの魅力を高め豊かさを育むアメニティパーク」を基本理念とし「スポーツを起点とした都市の活性化」「公園のある暮らしの実現」「快適・安心・安全な環境づくり」という３つの基本方針とするもの）を踏まえ、公園を利用する人、利用者のために活動する人、地域で生活を営む人など、公園を通じて多くの人々の多様な暮らしを彩るとともに、うつりかわっていく人々の価値観やライフステージ、また、周辺の取組や社会と「調和」し、柔軟な発想のなかで将来にわたり本市の「まちづくりの象徴」になることを基本理念とする。

また、国としての 2050 年カーボンニュートラルの実現を念頭に、本事業においては、事業区域全体で二酸化炭素排出量を縮減する取組を行い、先進的な公園とすることを目指す。

8　事業の内容

(1)　施設の概要

①　事業地（公の施設の名称）

周南緑地の内、中央緑地及び東緑地

（このうち、交通教育センター・市民の森は本事業の対象外）

①　事業用地

山口県周南市大字徳山 10405 番地の１、10427 番地　外

②　敷地面積

中央緑地：226,000 ㎡　東緑地：304,000 ㎡

（このうち、交通教育センター・市民の森は本事業の対象外）

(2)　事業方式

本事業は、民間の資金、経営能力及び技術能力を活用し、民間と行政のパートナーシップのもとで、財政資金の効率的かつ効果的活用を図るため、ＰＦＩ法に基づくものとし、本施設の設計、建設、維持管理及び運営の一部の業務を長期に、かつ、一体的に行うＰＦＩ法に基づき実施するものとし、事業者は、屋内水泳場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）及び総合スポーツセンター、陸上競技場等を改修し、事業期間中において運営業務及び維持管理業務を行うＲＯ方式（Rehabilitation Operate）とする。

(3)　事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から令和 24 年 3 月末日までとする。

(4)　事業範囲（指定管理者が行う管理の基準及び業務の範囲を含む）

本事業は、中央緑地及び東緑地（交通教育センター・市民の森を除く）を対象とし、以下を行う。

①　屋外水泳場を除く既存施設について、現指定管理者より業務を引継ぎ、維持管理・運営を行う。

②　東緑地内に新水泳場を整備し、維持管理・運営を行う。

③　建築整備施設及び公園整備施設について、下表に示す通り新設又は改修を実施する。

④　既存施設のうち、屋外水泳場及び中央管理棟について解体する。

本事業における施設区分				設計・建設等業務		維持管理運営業務	備考
				新設	改修		
本施設	スポーツ施設	建築整備施設	新水泳場	○		○	
			総合スポーツセンター		○	○	
			陸上競技場	△	○	○	管理棟、スタンド屋根は建替え
			サッカー場		○	○	
			庭球場		○	○	
			屋外トイレ（６箇所）	△	○	○	１箇所建替え・２箇所改修
		補助競技場				○	
		野球場				○	
		補助サッカー場				○	
		アーチェリー場				○	
		ソフトボール球場				○	
		グラウンド（東第２～５）				○	
	園地等	公園整備施設	野球場東駐車場	○		○	屋外水泳場を解体し、跡地に整備
			陸上競技場西駐車場	○		○	中央管理棟を解体し、跡地に整備
			総合スポーツセンター北西駐車場	○		○	
			ランニングコース	○		○	
			マンホールトイレ	○		○	
		メインエントランス				○	平成 30 年開通
		多目的広場				○	
		芝生広場				○	
		桜の森・梅の園				○	
		フレンドパーク				○	
		駐車場				○	
		道路、休憩施設等				○	

※屋外水泳場は令和５年度からは廃止とするため、維持管理・運営は本事業の業務範囲に含まない。

(5) 事業内容

事業者が行う業務の内容は次のとおりとする。

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

② 設計・建設等業務

ア 設計業務（基本設計・実施設計）

イ 工事監理業務

ウ 建設業務

エ 解体・撤去業務

オ その他の業務

③ 開業準備業務

ア 新水泳場に関する開業準備業務

④ 運営業務

ア 利用受付業務

イ 施設管理業務

ウ プール運営業務（学校授業支援含む）

エ トレーニングエリア運営業務

オ 大会・イベント等運営支援業務

カ 自主事業

キ 広報・誘致活動

ク 公益財団法人日本陸上競技連盟公認取得申請及び公認再取得業務

ケ 公益財団法人日本水泳連盟公認取得申請及び公認再取得業務

コ 災害時対応業務

サ 付帯事業

シ 事業期間終了時の引継業務

⑤ 維持管理業務

ア 建築保守管理業務

イ 備品等保守管理業務

ウ 清掃業務

エ 環境衛生管理業務

オ 廃棄物処理業務

カ 警備業務

キ 園地等保全管理業務

ク 事業期間終了時の引渡業務

⑥ 民間提案施設事業（提案）

※利用調整会議については市より別途委託する公益財団法人周南市体育協会にて実施する。

(6) 事業スケジュール

事業スケジュールは、次のとおりとする。

落札者（指定管理候補者を兼ねる。以下「落札者」という。）決定		令和４年 12 月
仮契約		令和５年２月
事業契約の締結及び指定管理者の指定		令和５年３月
①第Ⅰ期整備対象施設 ・建築整備施設のうち事業者の提案する施設※１ ・公園整備施設のうち事業者の提案する施設	設計期間	令和５年４月から令和６年３月末
	建設・改修期間	令和６年度のうち事業者の提案する期間※２
	引渡し	令和７年３月末日
	維持管理・運営期間（指定管理期間）	令和５年４月から令和 24 年３月末日（改修工事により利用できない期間を除く）
②第Ⅱ期整備対象施設 ・建築整備施設のうち陸上競技場及び事業者の提案する施設※１ ・公園整備施設のうち事業者の提案する施設	設計期間	令和５年４月から令和６年３月末
	建設・改修期間	【陸上競技場】 令和６年８月から令和８年３月末日 【改修施設】 令和７年度のうち事業者の提案する期間※２
	引渡し	令和８年３月末日
	維持管理・運営期間（指定管理期間）	令和５年４月から令和 24 年３月末日（改修工事により利用できない期間を除く）
③第Ⅲ期整備対象施設 ・建築整備施設のうち新水泳場及び事業者の提案する施設※１ ・公園整備施設のうち事業者の提案する施設	設計期間	令和５年４月から令和６年３月末
	建設・改修期間	【新水泳場】 令和７年度から令和８年 12 月末日 【改修施設】 令和８年度のうち事業者の提案する期間※２
	引渡し	令和８年 12 月末日
	開業準備期間	【新水泳場】 令和９年１月から令和９年３月末
	維持管理・運営期間（指定管理期間）	【新水泳場】 令和９年４月から令和 24 年３月末日 【改修施設】 令和５年４月から令和 24 年３月末日（改修工事により利用できない期間を除く）
④その他対象施設	維持管理・運営期間（指定管理期間）	令和５年４月から令和 24 年３月末日

※１　陸上競技場及び新水泳場は上記で指定したスケジュールで整備することとし、それ以外の建築整備施設及び公園整備施設の建設・改修時期は各年度の建設費・改修費（総合スポーツセンター改修費を除く）を平準化した上で事業者提案に委ねる。なお、改修施設のうち一部を各年度末若しくは年度当初に引き渡すことも可とし、部分引き渡しをする場合、部分引き渡し対象部分は引き渡し時期に各期整備対象施設に含めるものとする。

※２　建築整備施設及び公園整備施設の建設・改修期間は(7)に示す建設・改修スケジュール（参考）に示す建設・改修期間を上回らないものとする。ただし、事業者提案により追加で要求水準以上の改修工事を行う場合はこの限りではない。

(7)　建設・改修スケジュール（参考）

建設・改修スケジュール（参考）を次のとおり示す。本スケジュールはあくまで市の想定として示すものであり、建設・改修スケジュールは前述の（6）に示す条件に応じて事業者にて提案すること。

	施設	内容	令和６年度	▼引渡し 令和７年度	▼引渡し 令和８年度	▼引渡し 実施時期	建設・改修期間
Ⅰ期	サッカー場	人工芝敷設、舗装の改修、観覧スタンドの新設（ＲＣ段床）、フェンスの設置				令和６年８月～令和７年３月	８ヶ月
	陸上競技場西駐車場	駐車場整備（中央管理棟解体）				令和６年８月～令和７年３月	８ヶ月
	総合スポーツセンター北西駐車場	駐車場整備				令和６年８月～令和７年３月	８ヶ月
	野球場東駐車場	駐車場整備（既存屋外プール、管理棟解体）				令和６年８月～令和７年３月	８ヶ月
	屋外トイレ	設備及び内部改修				令和６年８月～令和７年３月	８ヶ月
	ランニングコース	ランニングコースの整備				令和６年８月～令和７年３月	８ヶ月
Ⅱ期	陸上競技場	劣化外構の修繕				令和６年 12 月～令和７年３月	４ヶ月
		全天候型舗装の敷設、人工芝敷設				令和７年６月～令和８年３月	10 ヶ月
		老朽化施設の建替え（新築）				令和６年 10 月～令和８年３月	18 ヶ月
		照明柱の新設、写真判定機の新設				令和７年８月～令和８年３月	８ヶ月
	総合スポーツセンター	施設照明のＬＥＤ化				令和７年４月～令和８年３月	１年
		外壁改修・ステンレス屋根改修・屋上防水改修				令和７年８月～令和８年３月	８ヶ月
	庭球場	舗装改修（人工芝コート張替）				令和７年 12 月～令和８年３月	４ヶ月
Ⅲ期	新水泳場	25m×８レーン、幼児用プール				令和７年５月～令和８年 12 月	20 ヶ月
		新水泳場駐車場整備				令和８年 11 月～令和８年 12 月	２ヶ月

(8)　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。

①　市は、事業者が実施する施設の設計・建設等業務の対価の一部として、あらかじめ定める額を建設一時支払金として事業者に支払う。

②　市は、事業者が実施する施設の設計・建設等業務への対価について、①に記す建設一時支払金を控除した額を、割賦料として維持管理・運営期間にわたり元利均等方式により事業者に支払う。

③　市は、事業者が実施する施設の維持管理業務及び運営業務の対価を、事業契約においてあらかじめ定める額を、維持管理・運営期間にわたって事業者に支払う。

④　施設利用料、自主事業及び付帯事業に係る収入は、事業者の収入とする。なお、周南市体育施設条例及び周南市都市公園条例は改正を予定している。

⑤　事業者にて民間提案施設事業を提案する場合は、民間提案施設事業に係る収入は、事業者の収入とする。

9　法令等の遵守

本事業を実施するにあたっては、各種の法令等を遵守すること。

第２章　事業者の募集及び選定に関する事項

１　事業者の募集及び選定の手順

(1)　事業者の募集・選定スケジュール（予定）

本事業における事業者の募集・選定スケジュール（予定）は、次のとおりとする。（維持管理・運営業務にあたっての指定管理の申請を兼ねる）

表　事業者の募集・選定スケジュール（予定）

日程	内容
令和４年６月 30 日（木）	入札公告及び入札説明書等（基本協定書（案）、事業契約書（案）を除く）の交付
令和４年７月 12 日（火）	現地見学会
令和４年７月 13 日（水）	入札説明書等に関する第１回質問の受付締切
令和４年７月 27 日（水）	入札説明書等に関する第１回質問に対する回答
令和４年８月８日（月）	参加表明書、参加資格審査申請書類の受付
令和４年８月 18 日（木）	入札説明書等に関する第２回質問の受付締切
令和４年８月 24 日（水） ～令和４年８月 25 日（木）	提案内容の事前確認
令和４年８月 29 日（月）	参加資格審査結果の通知
令和４年９月７日（水）	提案内容の事前確認を踏まえた共通認識事項の公表
令和４年９月７日（水）	入札説明書等に関する第２回質問に対する回答
令和４年 10 月 12 日（水）	入札及び提案書類の受付締切
令和４年 12 月下旬	落札者決定及び公表
令和５年２月中旬	仮契約締結
令和５年３月下旬	事業契約議決及び締結並びに指定管理者の指定

(2) 応募手続き等

① 入札公告及び入札説明書等の交付

特定事業の選定を踏まえ、入札公告を行い、入札説明書、様式集、要求水準書、基本協定書（案）、事業契約書（案）及び落札者決定基準（以下「入札説明書等」という。）を交付する。事業者において、市のホームページからダウンロードすること。入札公告以降の予定は、随時ホームページに公表する。

② 現地見学会

事業者に本事業への参加を求めるため、現地見学会を開催する。

・日時　　令和４年７月 12 日（火）13 時 30 分～16 時 00 分
・場所　　（集合場所）周南市総合スポーツセンター前
・申込方法　　令和４年７月８日（金）15 時までに、電子メールにより市へ提出すること。（様式集　様式 1-1）
・提出先　　周南市地域振興部文化スポーツ課(ed-sports@city.shunan.lg.jp)

③ 入札説明書等に関する第１回質問の受付

入札説明書等の内容等に関する第１回質問を次のとおり受け付ける。

・受付期間　　令和４年７月７日（木）～令和４年７月 13 日（水）15 時
・受付方法　　電子メールにより市へ提出すること。（様式集　様式 1-2）
・提 出 先　　周南市地域振興部文化スポーツ課（ed-sports@city.shunan.lg.jp）

④ 入札説明書等に関する第１回質問に対する回答

入札説明書等の内容等に関する第１回質問に対する回答書を、令和４年７月 27 日(水)までに市のホームページにおいて公表する。

⑤ 参加表明書、参加資格審査申請書類の受付

入札参加者は、参加表明書及び参加資格審査申請書類を提出し、参加資格の審査を受けること。

ア 提出書類

・様式集に示すとおり。

イ 提出方法

・提出期間　　令和４年８月４日（木）～令和４年８月８日（月）17 時
・提出方法　　持参によるものとする。
・提出場所　　周南市地域振興部文化スポーツ課
・そ の 他　　事前に来庁時間について電子メールにより連絡を行うこと。
(ed-sports@city.shunan.lg.jp)

⑥　入札説明書等に関する第２回質問の受付

入札説明書等の内容等に関する第２回質問を次のとおり受け付ける。

・受付期間　　令和４年８月 15 日（月）～令和４年８月 18 日（木）15 時

・受付方法　　電子メールにより市へ提出すること。(様式集　様式 1-2)

・提 出 先　　周南市地域振興部文化スポーツ課(ed-sports@city.shunan.lg.jp)

⑦　提案内容の事前確認

ア　提案内容の事前確認の目的

市は、提案書提出前に提案内容の事前確認のできる場を設ける。この事前確認は、市及び参加者が十分な意思疎通を図ることによって、参加者が本事業の趣旨、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。

なお、提案内容の事前確認への参加は参加資格審査通過を保証するものではない。

イ　提案内容の事前確認参加者

参加資格審査申請者で提案内容の事前確認を希望する入札参加者

ウ　実施要領の配布

市は、希望者に対し「提案内容の事前確認実施要領」を配布する。配布を希望する者は令和４年７月 25 日（月）から令和４年８月 12 日（金）までの期間に第８章２に示す連絡先に連絡をすること。

エ　申込方法

提案内容の事前確認を希望する者は、「提案内容の事前確認実施要領」に従い、申し込みを行うこと。

オ　申込期限

令和４年８月 12 日（金）15 時まで

カ　提案内容の事前確認実施日

令和４年８月 24 日（水)、25 日（木）

キ　提案内容の事前確認における議題・質問等

市は、提案内容の事前確認の実施に先立ち、提案内容の事前確認における議題・質問等を受け付ける。また、市及び参加者の相互の意思疎通を円滑に図るために、必要がある場合は、参加者が提案内容の事前確認の場で図面、資料等を提示することも可能とする予定である。詳細は、「提案内容の事前確認実施要領」において確認すること。

⑧　参加資格審査結果の通知

参加資格審査結果は入札参加者の代表企業に対して、令和４年８月 29 日（月）までに書面により通知する。なお、参加資格が認められた者について、受付番号等を通知するため、提案書類作成時に用いること。

⑨　参加資格がないと認めた理由の説明要求及び説明要求に係る回答

参加資格がないとされたものは、参加資格がないと認めた理由について、書面により説明を求めることができる。

・提出期間　　令和４年９月７日（水）～令和４年９月９日（金）17 時
・提出方法　　持参によるものとする。なお、様式は任意とする。（代表企業の代表社印を要する。）
・提出場所　　周南市地域振興部文化スポーツ課

市は説明を求められた場合、説明を求めた入札参加者の代表企業に対して、令和４年９月 21 日（水）までに書面により回答する。

⑩　提案内容の事前確認を踏まえた共通認識事項の公表

提案内容の事前確認を実施した結果、競争上、認識を共有する必要がある事項については、提案内容の事前確認による共有認識事項として、令和４年９月７日（水）までに市のホームページにおいて公表する。ただし、参加者の提案ノウハウ等に関わり、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公表しない。

⑪　入札説明書等に関する第２回質問に対する回答

入札説明書等の内容等に関する第２回質問に対する回答書を、令和４年９月７日（水）までに市のホームページにおいて公表する。

⑫　入札及び提案書類の受付

本事業に関する入札書及び事業計画等の提案内容を記載した提案書類（入札書類）を次のとおり受け付ける。なお、一度提出された入札書類について、変更等を認めないものとする。ただし、提出された入札書類に疑義がある場合には、内容の確認のための追加資料の提出等を求める場合がある。

・　提出日時　　令和４年 10 月 11 日（火）～令和４年 10 月 12 日（水）15 時まで
・　提出方法　　持参によるものとする。
・　提出書類　　様式集に示すとおりとする。
・　提出場所　　周南市地域振興部文化スポーツ課
・　そ の 他　　事前に来庁時間について電子メールにより連絡を行うこと。
　　(ed-sports@city.shunan.lg.jp)

⑬　開札

開札は、入札参加者立会いのうえ、次のとおり行うものとする

ア　日　時　　令和４年 10 月 12 日（水）16 時（予定）

※この際、入札金額の公表は行わない。

イ　場　所　　周南市役所２階　共用会議室Ｅ

なお、入室できるのは各応募者２名までとする。

ウ　その他　　入札金額が予定価格の範囲内であることの確認を行い、予定価格の範囲内で入札した入札参加者を選定の対象とする。全入札参加者が予定価格を超過するなど、予定価格を下回る参加者が不在の場合のみ、１度に限り、同日中に、価格に関する入札金額の再入札を行う。その場合に限り、提案書類の金額に関する事項の変更提出を認める。変更の提案書類の提出の日時等については別途連絡する。

⑭　入札参加者に対するヒアリングの実施

提案書類の審査にあたって、入札参加者に対するヒアリングを実施する。実施時期は令和４年 12 月を予定している。日時、場所、ヒアリング内容等は、事前に代表企業に通知する。

⑮　落札者決定・公表、事業契約締結及び指定管理者の指定

提出された提案書類について総合的に評価を行い、周南緑地整備管理運営事業に係るＰＦＩ事業者評価委員会（以下「評価委員会」という。）の審査を経て市は落札者を決定する。落札者は、特別目的会社（以下「ＳＰＣ」という。）を設立し、市と仮契約を締結する。

市は、事業契約及び指定管理者の指定に関して市議会の議決を経た後、ＳＰＣと事業契約を締結及び指定管理者を指定する。

2 入札における留意事項

(1)　公正な入札の確保

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

①　入札にあたって、入札参加者は「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　入札にあたって、入札参加者は競争を制限する目的で他の入札参加者と入札金額及び提案内容等についていかなる相談も行わず、独自に入札金額及び提案内容等を定めなければならない。

③　入札参加者は、落札者の決定前に他の入札参加者に対して、入札金額及び提案内容等を意図的に開示してはならない。

④　入札参加者やそれと同一と判断される団体等が、本事業に関して、評価委員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、又は他社を不利にするよう働きかけてはならない。

(2)　入札参加に伴う費用負担

入札参加に伴う費用は、すべて入札参加者の負担とする。

(3)　入札保証金

入札保証金は免除する。

(4)　入札提案書類作成要領

入札提案書類を作成するにあたっては、様式集に示す指示に従うこと。

(5)　入札の辞退

入札参加資格を有する旨の通知を受けた入札参加希望者が、入札を辞退する場合は、入札執行の開札に至るまでに、様式集の「様式 3　入札辞退届」を担当まで提出すること。

(6)　入札の無効

次のいずれかに該当する入札は無効とする。

①　競争入札に参加する資格を有しない者のした入札
②　委任状を持参しない代理人のした入札
③　所定の入札保証金又は保証金に代わる担保を納付しない又は提供しない者のした入札
④　記名押印を欠く入札
⑤　誤字、脱字等により意思表示が不明瞭である入札
⑥　同一事項の入札について２通以上の入札書を提出したもの
⑦　同一事項の入札について他人の代理人を兼ね、又は２人以上の代理をした者の入札。
⑧　その他入札に関する条件に違反したもの

(7)　入札提案書類の取り扱い

①　著作権

提案書類の著作権は、入札参加者に帰属する。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、落札者の提案書の一部又は全部を無償で使用できるものとする。また、落札者以外の提案については、本事業の公表以外には使用しない。

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、維持管理方法、運営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。

第３章　入札参加者の備えるべき参加資格要件

１　入札参加者の構成等

入札参加者の構成等は次のとおりとする。

(1)　入札参加者は、次に掲げる企業により構成されるグループとし、入札参加者グループの代表企業を定めること。また、設計企業、工事監理企業、建設企業、維持管理企業及び運営企業については、一企業とすることも複数の企業とすることも可能とする。ただし、工事監理業務と建設業務は、同一の企業又は資本面もしくは人事面において関連がある企業同士が実施してはならない。

①　建築施設及び公園施設の設計業務を行う企業（以下「設計企業」という。）

②　建築施設及び公園施設の工事監理業務を行う企業（以下「工事監理企業」という。）

③　建築施設及び公園施設の建設業務を行う企業（以下「建設企業」という。）

④　本施設の維持管理業務を行う企業（以下「維持管理企業」という。）

⑤　本施設の運営業務を行う企業（以下「運営企業」という。）

⑥　その他業務を行う企業（提案は任意。以下「その他企業」という。）

⑦　民間提案施設事業を行う企業（提案は任意。以下「民間提案施設企業」という。）

(2)　落札者は、仮契約締結までに本事業を実施する会社法に定める株式会社として周南市内にＳＰＣを設立するものとする。入札参加者のうち、ＳＰＣに出資し、ＳＰＣから直接業務を受託又は請け負う者を構成員、ＳＰＣに出資せず、ＳＰＣから直接業務を受託又は請け負う者を協力企業という。

(3)　応募者の構成企業のうち、代表企業、建設企業のうち１者以上及び運営企業のうち１者は必ずＳＰＣに出資するものとする。

(4)　全ての構成員はＳＰＣに対して出資を行うこと。また、代表企業及び構成員での出資比率は、ＳＰＣの全株式の 50%を超えるものとし、代表企業は、出資者の中で最大出資比率とすること。さらに、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、担保権の設定その他一切の処分を行ってはならない。

(5)　代表企業の変更は認めない。代表企業以外の構成員及び協力企業の変更については、やむを得ない事情が生じた場合は、市と協議を行う。

(6)　入札参加者の構成員及び協力企業は、他の入札参加者の構成員及び協力企業になることはでない。

(7)　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が、その際は、当該委託又は請負にかかる契約を締結する前に市に通知すること。

(8)　ＳＰＣは設立後から維持管理・運営期間までの間に適格請求書発行事業者となること。

2　入札参加者の参加資格要件（共通）

入札参加者の構成員及び協力企業は、次の参加資格要件を満たすものとする。

(1)　本事業を円滑に遂行できる、安定的かつ健全な財務能力を有していること。

(2)　本事業を効率的かつ効果的に実施できる経験及びノウハウを有していること。

(3)　それぞれの業種において必要となる市の入札参加資格を有していること、または、この登録と同等の要件を有していること（※）。

※同等の要件を有する者として参加する場合、参加資格審査にあたり、同等の要件を有することが確認できる書類を提出すること。詳細は「4　同等の要件を有することを示す書類の提出」を確認すること。

3　入札参加者の参加資格要件（業務別）

入札参加者の構成員及び協力企業は、業務別に次の参加資格要件を満たすものとする。

ただし、工事監理業務と建設業務は、同一の企業又は資本面もしくは人事面において関連がある企業同士が実施してはならない。

なお、参加資格要件において、建築及び土木の指す内容は次のとおりである。

施設	建築	土木
サッカー場		観覧スタンドの新設、人工芝敷設、舗装の改修、フェンスの設置
駐車場（中央管理棟跡）	建屋解体	駐車場整備
駐車場（総合スポーツセンター北西）		駐車場整備
屋外トイレ	建替え、内部改修	
ランニングコース		ランニングコースの整備
陸上競技場	老朽化施設の建替え（解体・新規建築※１） 照明柱の新設、写真判定機の新設、劣化外構の修繕	全天候型舗装の敷設、投てきが可能な人工芝敷設
総合スポーツセンター	施設照明のＬＥＤ化、外壁改修・防水改修	
庭球場		舗装改修（人工芝コート張替）
既存水泳場	既存屋外プール、管理棟解体	プール跡地駐車場整備
新水泳場	新水泳場、新水泳場駐車場整備※２	

※１：屋根及び屋根の支柱等の構成材含む　　※２：既存改修

(1)　設計企業は、次の全ての要件を満たしていること。複数の企業とする場合は、①、②についてはそれぞれ少なくとも１者が満たすこと。

①　建築施設の設計を担当する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、全ての者がアの要件を満たし、少なくとも１者がイ、ウの両方を満たすこと。

ア　建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第１項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた者であること。

イ　平成 14 年４月以降に公共または商業の用に供する屋内温水プール（公認プールに限るものではない）または床面積 150 ㎡以上の温浴施設（床面積は浴場部分とする）の実施設計の元請実績を有していること。

ウ　平成 24 年４月以降に延床面積 1,500 ㎡以上の公共施設の実施設計の元請実績を有していること。

②　土木施設の設計を担当する企業は、平成 19 年４月以降に２ha 以上の都市公園（※）の土木設計をした元請実績（改修実績を含む）を有していること。

(2)　工事監理企業は、次の全ての要件を満たしていること。複数の企業とする場合は、①、②についてはそれぞれ少なくとも１者が満たすこと。

①　建築施設の工事監理を担当する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、全ての者がアの要件を満たし、少なくとも１者がイ、ウの両方を満たすこと。

ア　建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた者であること。

イ　平成 14 年４月以降に公共または商業の用に供する屋内温水プール（公認プールに限るものではない）または床面積 150 ㎡以上の温浴施設（床面積は浴場部分とする）の工事監理の元請実績を有していること。

ウ　平成 24 年４月以降に延床面積 1,500 ㎡以上の公共施設の工事監理の元請実績を有していること。

②　土木施設の工事監理を担当する企業は、平成 19 年４月以降に２ha 以上の都市公園（※）の工事監理又は土木設計をした実績（改修実績を含む）を有していること。

(3)　建設企業は、次の全ての要件を満たしていること。複数の企業とする場合は、全ての者が①の要件を満たし、②、③についてはそれぞれ少なくとも１者が満たすこと。

①　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。なお、コンソーシアム内ですべての業務分類の特定建設業の許可を有する必要はない。

②　建築施設の建設を担当する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、全ての者がアを満たし、少なくとも１者がイ、ウの両方を満たすこと。

ア　建築一式工事において経営事項審査 700 点以上であること。

イ　平成 24 年４月以降に延床面積 2,000 ㎡以上の公共施設の元請（共同企業体に当たっては、代表企業または構成員。出資比率は 30%以上）としての建築工事の施

工実績を有していること。

ウ　平成 24 年４月以降に運動施設の元請（共同企業体にあたっては、代表企業または構成員。出資比率は 30%以上）としての建築工事の施工実績を有していること。

③　土木の建設を担当する企業は、次の要件を満たすこと。本業務を複数の者で行う場合は、全ての者がアを満たし、少なくとも１者がイを満たすこと。

ア　土木一式工事において経営事項審査 700 点以上であること。

イ　平成 19 年４月以降に２ha 以上の都市公園（※）の元請（共同企業体にあたっては、代表企業または構成員。出資比率は 30%以上）としての土木工事の施工実績（改修実績を含む）を有していること。

(4)　維持管理企業は、次の全ての要件を満たしていること。複数の企業とする場合は、①、②、③についてそれぞれ少なくとも１者が満たすこと。

①　平成 24 年４月以降に温水プールを含むスポーツ施設の維持管理実績を２年以上有していること。

②　平成 24 年４月以降に体育館を含むスポーツ施設の維持管理実績を２年以上有していること。

③　平成 24 年４月以降に都市公園の維持管理実績を有していること。

(5)　運営企業は、次の全ての要件を満たしていること。ただし、複数の企業とする場合は、①、②についてそれぞれ少なくとも１者が満たすこと。

①　平成 24 年４月以降に温水プールを含むスポーツ施設の運営実績を２年以上有していること。

②　平成 24 年４月以降に体育館を含むスポーツ施設の運営実績を２年以上有していること。

(6)　その他企業は上記(1)～(5)に当たらない者が参加する場合は、その他業務に当たる者として参加するものとする。その他企業は、次の①の要件を満たしていること。

①　業務を実施するために必要となる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。

(7)　民間提案施設企業は、次の①の要件を満たしていること。

①　業務を実施するために必要となる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。

※都市公園法上の都市公園に限定するものではなく、２ha 以上の公園であれば可とする。なお、公園面積が２ha 以上とし、その一部の実績とすることも可とする。

4　同等の要件を有することを示す書類の提出

業務別に示す入札参加資格要件のうち、「周南市競争入札参加資格者名簿」に登録がない者で、これと同等の資格を有する者として本事業に参加したい場合には、ホームページに掲載している同等の要件を有することを示す書類を次の方法により提出すること。なお、同等の要件を有すると市が認めた者が落札者となった場合、その者は、次期の該当業務に関する参加資格者名簿への登録を必ず行うこと。

・提出期限　　令和４年７月７日（木）から令和４年７月 19 日（火）17 時まで
　　土日祝日を除く 9 時から 17 時（ただし、12 時～13 時は除く）
・提出方法　　持参によるものとする。
・提出場所　　周南市地域振興部文化スポーツ課
・その他　　同等の要件を有することについての確認結果は令和４年８月１日（月）頃までに通知する。

5　地域貢献への配慮事項

構成企業及び協力企業には、可能な限り市内業者を加えるよう努めるとともに、事業期間中に、必要な物資・飲食物・消耗品等を市内の企業・福祉団体等から調達するなど、市内企業等の育成や地域経済の振興に配慮すること。

6　構成員及び協力企業の制限

次に該当する者は、入札参加者の構成員及び協力企業となることはできない。

(1)　ＰＦＩ法第 9 条の規定に該当する者。
(2)　地方自治法施行令第 167 条の 4（昭和 22 年政令第 16 号）の規定に該当する者。
(3)　市の指名停止措置を受けている者。
(4)　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。
(5)　会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）に基づき更生手続き開始の申立をしている者又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続き開始の申立をしている者。
(6)　役員等及び下請け契約の相手方が暴力団員（周南市入札契約からの暴力団等排除要綱（平成 24 年 12 月 25 日制定）別表各号に掲げる措置要件に該当する者をいう。）もしくは暴力団により事業活動を実質的に支配されているなど、暴力団員と関わりを有する者。
(7)　本事業に係るアドバイザーと関連がある者。
※本事業の業務に関わっているものはパシフィックコンサルタンツ株式会社及びアンダーソン・毛利・友常法律事務所外国法共同事業である。
(8)　本施設の現在の指定管理者である公益財団法人周南市体育協会。
(9)　直近１年分の法人税、消費税、法人事業税又は法人市民税を滞納している者。

(10)　委員会の委員が属する組織、企業と関連がある者。

(11)　議員・市長並びにこれらの配偶者及び１親等の親族が役員をしている法人その他の団体並びに実質的に経営に携わっている企業。

(12)　法律行為を行う能力を有しない者。

7　維持管理企業及び運営企業の制限

次に該当する者は、入札参加者の維持管理企業及び運営企業となることはできない。

(1)　参加表明書、参加資格審査申請書類の受付期間初日前２年間で地方自治法施行令第 244 条の２第 11 項（昭和 22 年政令第 16 号）の規定による指定の取り消しを受けたことがある者。

(2)　参加表明書、参加資格審査申請書類の受付期間初日前２年間で、指定管理者の指定の手続きにおいて、その公正な手続きを妨げた者または公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者。

8　参加資格の確認及び失格要件

参加資格の確認は、参加表明書の提出日とする。ただし、参加資格確認後、契約締結までの期間に、入札参加者又は入札参加者を構成する企業が上記入札参加者の備えるべき参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、失格とする。ただし、前述 1(5)の規定により協議し、市が認めた場合に限り、代表企業以外の構成員及び協力企業については、変更する場合がある。

第４章　提案条件に関する事項

1　立地条件

(1)　建設予定地　　山口県周南市大字徳山 10405 番地の１、10427 番地
(2)　特別用途地区　　都市公園
(3)　用途地域　　第二種住居地域
(4)　建ぺい率　　60％
(5)　容積率　　200％
(6)　敷地面積　　中央緑地：226,000 ㎡　東緑地：304,000 ㎡
（このうち、交通教育センター・市民の森は本事業の対象外）

2　施設要件

本施設に必要な施設内容は、次のものが想定される。なお、市として施設・設備構成、規模、設計等において要求する水準については「要求水準書」に示す。

(1)　既存施設の概要

施設等	施設概要	開設年
既存水泳場	延床面積：408 ㎡ 50m プール：９コース、幅 20m、水深 1.3～1.5m 25m プール：６コース、 幅 14m、 水深 1.2～1.4m 幼児プール：約 300 ㎡、水深 25～70cm 管理棟：事務室、更衣室、シャワー室、機械室	1972 年７月
総合スポーツセンター	延床面積：13,054 ㎡ メインアリーナ：2,835 ㎡(45×63m)　ハンドボール２面、バスケットボール３面、バレーボール４面、バトミントン 15 面、観客席（固定 2,250 席、移動 5,325 席)、控室　４ 多目的ホール：1,575 ㎡(35×45m)　バスケットボール２面、バレーボール３面、バトミントン８面、柔道４面、剣道６面、観客席（固定 408 席)、控室２ 弓道場：近的 28m　10 人立、遠的 60m　６人立、更衣室２ カルチャールーム１、健康ルーム１（体育協会の事務所に転用)、講座室１、会議室１、更衣室２、喫茶室１、図書室	1992 年９月
陸上競技場	延床面積：1,930 ㎡ トラック：シンダー舗装、１周 400m、８コース、幅 10m	1971 年３月 （メインスタンド 1981 年３月）

施設等	施設概要	開設年
	フィールド：バミューダ(オーガスタ)張芝、投てき、 高跳び、幅跳び等 メインスタンド：ＲＣ２階建て、事務室、会議室、更衣室、便所 スタンド：土盛張芝　収容人数 10,000 人	
庭球場	延床面積：811 ㎡ コート：全天候砂入り人工芝 8 面、硬式軟式兼用(車椅子テニス対応) 管理棟：３階建て、事務室、休憩室、更衣室２、会議室２、研修室、シャワールーム４ スタンド：コンクリート造ベンチ付（一部）	2007 年６月
	コート：全天候砂入り人工芝 10.5 面、硬式軟式兼用（車椅子テニス対応） ナイター設備：10 面	2008 年６月
サッカー場	レッドクレイ舗装、ゴール、ネット常設	1990 年７月
補助競技場	トラック 300m、夜間照明	1972 年７月
野球場	延床面積：1,047 ㎡ 内野：シンダー(黒土)舗装 外野：バミューダー張芝 アンツーカ舗装：センター 122m、両翼 100m メインスタンド：ＲＣ造 4,800 人（車椅子用席新設） 内野スタンド:コンクリート造ベンチ付 3,300 人 張出スタンド：1,000 人 外野スタンド：土盛張芝 5,900 人	1971 年６月 (2011 年９月 リニューアル済)
アーチェリー場	延床面積：115㎡ ４人立 ４的(90m)	1991 年 12 月
ソフトボール球場	センター 84m、両翼 71m 内野スタンド：コンクリート造、観客 1,000 人、審判室１	1972 年３月
グラウンド （東第２～５）		
交通教育センター	13,000 ㎡	※本事業対象外
駐車場	５箇所 中央緑地：陸上競技場南側 屋外水泳場正面 東 緑 地：総合スポーツセンター東側 総合スポーツセンター西側 桜の森・梅の里北側	
屋外トイレ	6 箇所	

(2)　新設・改修を行う施設の概要

施設名称		整備概要
スポーツ施設	新水泳場	・公認 25m一般プール及び幼児プールをもつ屋内水泳場を建設する。 ・新水泳場内に総合スポーツセンターにある健康ルームと同等のトレーニングルーム等を設ける。（陸上競技場管理棟等の別棟に設けることも可とする。）
	総合スポーツセンター	・施設の照明器具全てをＬＥＤ照明器具に更新する。 ・外壁改修により劣化部の補修、タイル張替え、塗装仕上材の塗替えを行う。 ・ステンレス屋根の全面改修を行う。 ・陸屋根アスファルト露出防水の全面改修を行う。
	陸上競技場	・管理棟、スタンド屋根の建替えを行う。 ・トラックフィールドを全天候型舗装とする。 ・フィールドを投てき可能な人工芝とする。 ・ナイター照明柱を４箇所設置する。 ・フィールドに固定式の写真判定機を設置する。 ・フィールド出入口にある門扉等の劣化部を更新する。 ・第３種公認取得及び必要な備品を設置する。
	サッカー場	・サッカーピッチを人工芝とし、その周囲を全天候舗装（ゴムチップ舗装）とする。 ・鉄筋コンクリート造の観客席（100 席）を設置する。 ・進入防止のフェンスを設置する。
	庭球場	・コートの人工芝を張り替える。
	屋外トイレ	・建替えや衛生機器の更新を主とした改修を行う。
園地等整備施設	野球場東駐車場	・屋外プールを解体撤去し、駐車場を整備する。
	陸上競技場西駐車場	・中央管理棟を解体し、駐車場を整備する。
	総合スポーツセンター北西駐車場	・広場、植栽帯を撤去し、駐車場を整備する。
	ランニングコース	・陸上競技場及び野球場の周回通路をランニングコースとして舗装等を改修する。
	マンホールトイレ	・総合スポーツセンター近辺に災害時に使用できるマンホールトイレを設置する。

第5章　評価及び選定に関する事項

1　評価委員会

学識経験者等で構成する評価委員会が入札書類等の評価を行い、市は、評価委員会の評価により選定された最優秀提案を基に、落札者を決定する。

なお、評価委員会は非公開とする。

委員会の構成については次のとおりである。

所属・役職等　※外部委員の記載については五十音順	氏名
一般財団法人地域総合整備財団開発振興部開発振興課　課長 （自治体 PPP/PFI 推進センター）	岡田　正幸
公益財団法人周南市体育協会　会長	黒神　直大
東京都立大学　都市環境科学研究科建築学域　教授	小泉　雅生
山口きらら博記念公園活性化協議会　正会員 （ポーザー株式会社 CEO）	三由　野
周南市地域振興部長	末永　和宏
周南市都市整備部長	高瀬　文三郎
周南市企画部長	川口 洋司
周南市財政部長	高木 一義

2　手順及び方法

(1)　参加資格の確認

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。

(2)　入札書類の評価

あらかじめ設定した別添資料3「落札者決定基準」に従って、評価委員会において入札書類の審査を総合評価の方法により行い、最優秀提案を選定する。総合評価は、入札参加者の提出した提案内容について、評価項目ごとに点数化し、点数の合計が最も高い提案を最優秀提案とする。なお、評価項目や評価方法は、落札者決定基準に示すとおり。

(3)　評価事項

評価事項は別添資料3「落札者評価基準」に示すとおり。

(4)　評価結果

評価結果は市のホームページにおいて、公表する。

(5)　落札者決定の結果

落札者は市のホームページにおいて、公表する。

第6章　事業契約に関する事項

1　基本協定の締結

市と落札者は、入札説明書等及び提案書類に基づき、基本協定を締結する。基本協定（別添資料4「基本協定書（案）」）の締結により、落札者を事業者とする。

2　事業者との仮契約の締結

市は、基本協定に基づいて事業者が設立したＳＰＣと本事業についての事業契約（別添資料5「事業契約書（案）」）の仮契約を締結する。

3　事業契約に係る議会の議決（本契約の締結）

仮契約は、市議会の議決を経て本契約となる。

4　指定管理者の指定に係る議会の議決

市は市議会の議決を経て指定管理者を指定する。

5　契約を締結しない場合

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の締結及び指定管理者の指定をしない場合がある。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及び指定管理者の指定をする。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。

6　事業者の事業契約上の地位

ＳＰＣへのすべての出資者は、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。

7　費用の負担

契約書の作成に係る落札者又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、落札者又は事業者の負担とする。

8　契約保証金

契約保証金は、施設整備費（サービス対価Ａおよびサービス対価Ｂの元本）の合計金額に消費税及び地方消費税を加算した額の 100 分の 10 以上を納付するものとする。なお、契約保証金の納付の全部又は一部免除に関する規定については、事業契約書の規定によるものとする。

第７章　事業実施に関する事項

1　誠実な事業の遂行

事業者は、別添資料５「事業契約書（案）」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

市は本事業の実施状況の確認については、別紙４「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

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４「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　事業期間中の事業者と市の関わり

(1)　本事業は事業者の責において遂行される。市は前項のとおり、事業実施状況について確認を行う。

(2)　市はプロジェクトファイナンスを想定していることから、本事業の安定的な継続を図るために、事業者に対して本事業に関して資金を融資する金融機関と協議を行い、直接協定を結ぶことを想定している。

4　支払い手続き

支払い手続きについては、別紙３「サービス対価の支払い方法」に定めるところによる。

第８章　その他

１　前年度の実績・運営状況

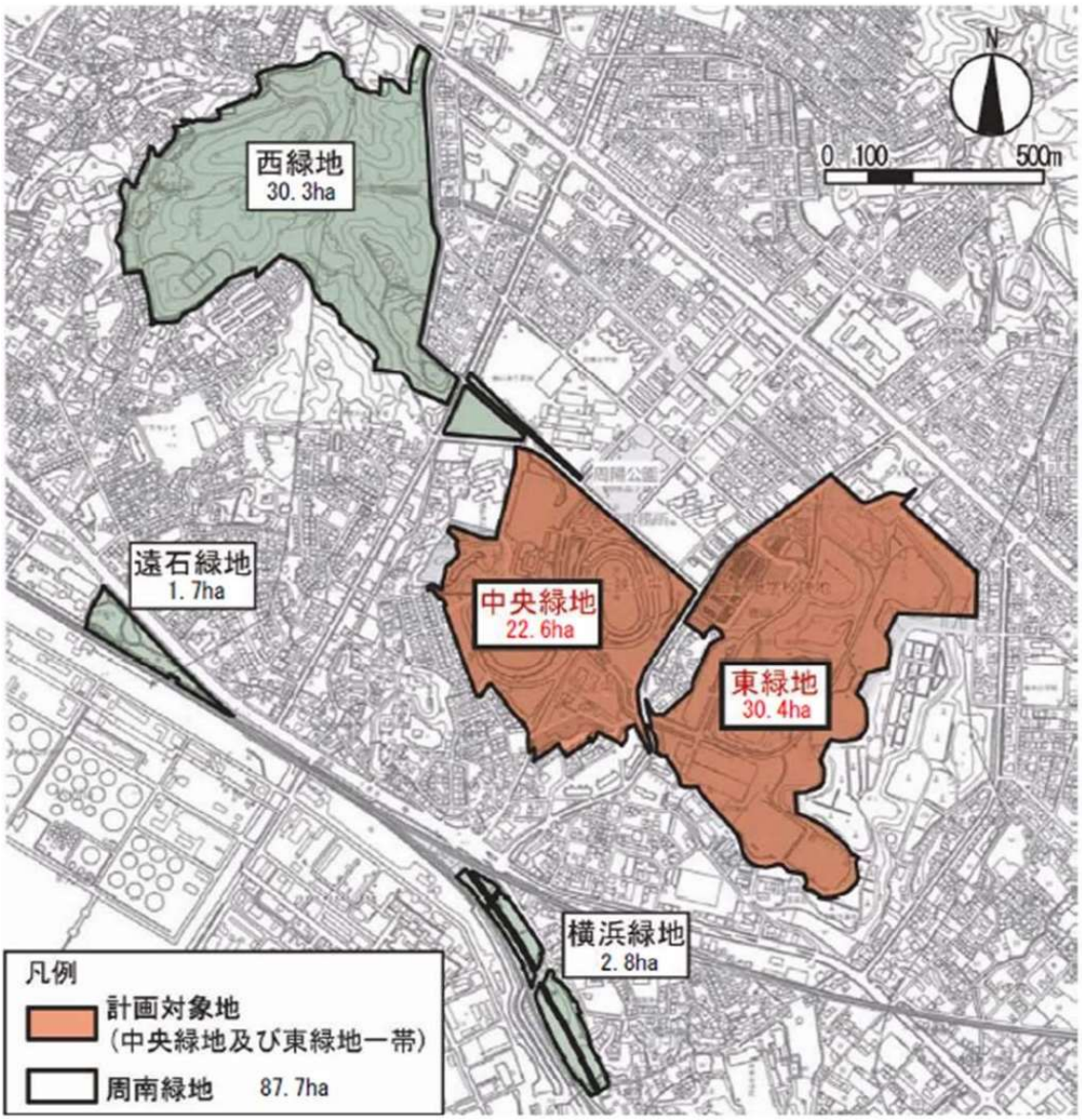
前年度の実績・運営状況については別途資料により示す。

２　入札説明書等に関する問合せ先

本入札説明書等に関する問合せ先は、次のとおりとする。

(1)	担 当 部 署	周南市地域振興部文化スポーツ課
(2)	住　　所	〒745-8655　山口県周南市岐山通１－１
(3)	電　　話	0834-22-8624
(4)	Ｆ　Ａ　Ｘ	0834-22-8428
(5)	電子ﾒｰﾙｱﾄﾞﾚｽ	ed-sports@city.shunan.lg.jp
(6)	ﾎｰﾑﾍﾟｰｼﾞｱﾄﾞﾚｽ	https://www.city.shunan.lg.jp/

別紙１　事業用地図



※図の計画対象地域の内、交通教育センターについては除く

※本事業において計画対象地以外の緑地と事業者自らが行う連携について提案を妨げるものではないが、西緑地については自然交流ゾーン、横浜・遠石緑地については緩衝緑地ゾーンであり、それぞれの緑地の特性を生かしたものとするとともに、公園施設の設置許可期間についてはＰＦＩ法による期間が適用されないことに留意すること。なお、西緑地、横浜・遠石緑地における公園施設の設置許可に係る期間の継続が必要な場合については、要求水準書に示す提案内容の見直しの度に市の評価を受け、市が認める範囲で許可を行う。

別紙２　入札金額の算定方法について

１　サービス対価の構成

市が事業者に支払うサービス対価は次のとおりである。

表　サービス対価の構成

費用項目			支払の業務対象
サービス対価	設計・建設等業務に係る対価	サービス対価Ａ－１	設計・建設等業務に係る対価のうち、令和５年度一括支払い分 ①設計業務のうち都市構造再編集中支援事業補助金対象となる費用 ②設計業務のうち起債対象となる費用
		サービス対価Ａ―２	設計・建設等業務に係る対価のうち、令和６年度一括支払い分 ①令和６年度に引き渡した施設の都市構造再編集中支援事業補助金対象となる費用 ②令和６年度に引き渡した施設の起債対象となる費用
		サービス対価Ａ－３	設計・建設等業務に係る対価のうち、令和７年度一括支払い分 ①令和７年度に引き渡した施設の都市構造再編集中支援事業補助金対象となる費用 ②令和７年度に引き渡した施設の起債対象となる費用
		サービス対価Ａ－４	設計・建設等業務に係る対価のうち、令和８年度一括支払い分 ①令和８年度に引き渡した施設の都市構造再編集中支援事業補助金対象となる費用 ②令和８年度に引き渡した施設の起債対象となる費用
		サービス対価Ｂ	①設計業務に係る費用からサービス対価Ａを控除した額 ②令和６年度に引き渡した施設の設計・建設等業務に係る費用からサービス対価Ａを控除した額 ③令和７年度に引き渡した施設の設計・建設等業務に係る費用からサービス対価Ａを控除した額 ④令和８年度に引き渡した施設の設計・建設等業務に係る費用からサービス対価Ａを控除した額 ⑤その他の費用 ・工事中金利、融資手数料、設計・建設期間中の保険料・諸経費等 ⑥割賦金利
	開業準備業務に係る対価	サービス対価Ｃ	・新水泳場の開業準備業務に係る費用

費用項目			支払の業務対象
	運営業務・維持管理業務に係る対価	サービス対価D―1	・令和５年度から令和８年度の運営業務・維持管理業務に係る費用（付帯事業及び修繕・更新業務に係る費用を除く） ①人件費 ②その他 ③光熱水費（電気、水道、下水道等）
		サービス対価D―2	・令和９年度から令和 23 年度の運営業務・維持管理業務に係る費用（学校授業支援業務、付帯事業、及び修繕・更新業務に係る費用を除く） ①人件費 ②その他 ③光熱水費（電気、水道、下水道等）
		サービス対価E	・学校授業支援業務に係る費用（変動費） ①人件費 ②その他
		サービス対価F―1	・令和５年度から令和８年度の修繕・更新業務に係る費用（新水泳場を除く）
		サービス対価F―2	・令和９年度から令和 23 年度の修繕・更新業務に係る費用（新水泳場を除く）
		サービス対価F―3	・令和９年度から令和 23 年度の新水泳場の修繕・更新業務に係る費用

※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。

2　サービス対価の算定方法

(1)　サービス対価Ａの算定方法

サービス対価Ａは、都市構造再編集中支援事業補助金、補助分起債、一般単独事業債から成る。

表　サービス対価Ａの算定方法

項目		内容
サービス対価Ａ		①都市構造再編集中支援事業補助金額＋②補助分起債額＋③一般単独事業債
	Ａ－１	サービス対価Ａのうち、実施設計業務に係る費用
	Ａ－２	サービス対価Ａのうち、第Ⅰ期整備対象施設に係る費用
	Ａ－３	サービス対価Ａのうち、第Ⅱ期整備対象施設に係る費用
	Ａ－４	サービス対価Ａのうち、第Ⅲ期整備対象施設に係る費用

都市構造再編集中支援事業補助金額、補助分起債額、一般単独事業債の算定方法は次のとおりである。なお、要求水準書において整備が必須とされる整備内容に限定し、民間事業者の提案による施設は含まない。

本算定による金額は消費税及び地方消費税を含めて計算し、提案書作成に当たっては消費税及び地方消費税の率である 10%分を割り引くこと（金額の 110 分の 100 に相当する金額とすること）。

表　都市構造再編集中支援事業補助金額の算定方法

項目		内容
補助金対象	対象費目	設計業務のうち実施設計に係る費用 工事監理業務に係る費用 建設業務に係る費用 解体・撤去業務に係る費用
	対象施設	陸上競技場（劣化外構修繕、写真判定機設置は除く） サッカー場 新水泳場（駐車場整備は除く） 駐車場（新水泳場駐車場整備は除く） ランニングコース
計算方法		設計・建設等業務に係る費用のうち、都市構造再編集中支援事業補助金対象額×45% ※税込額で計算すること

表　補助分起債額の算定方法

項目		内容
起債対象	対象費目	設計業務のうち実施設計に係る費用 工事監理業務に係る費用 建設業務に係る費用 解体・撤去業務に係る費用
	対象施設	陸上競技場（劣化外構修繕、写真判定機設置は除く） サッカー場 新水泳場（駐車場整備は除く） 駐車場（新水泳場駐車場整備は除く） ランニングコース
計算方法		（設計・建設等業務に係る費用のうち、都市構造再編集中支援事業補助金対象額－都市構造再編集中支援事業補助金額）×90% ※税込額で計算すること ※各年毎 10 万円未満は切り捨てること

表　一般単独事業債の算定方法

項目		内容
起債対象	対象費目	設計業務のうち実施設計に係る費用 工事監理業務に係る費用 建設業務に係る費用
	対象施設	陸上競技場の写真判定機
計算方法		設計・建設等業務に係る費用のうち、一般単独債対象額×75% ※税込額で計算すること

※上記の算定方法により算定したサービス対価Ａについて、補助金の算定単価や起債の対象内容により、提案時の金額と異なる場合がある。この場合に金融機関との間で事務手数料等が発生する場合には事業者の負担とする。また、提案後のサービス対価Ａの見直しを行った場合には、サービス対価Ｂの割賦元本についても併せて見直すものとする。

(2)　サービス対価Ｂの算定方法

設計・建設等業務に係る対価のうち、平準化して支払うサービス対価Ｂは、入札参加者が提案する「1 サービス対価の構成」に示すサービス対価Ｂ①～⑥を割賦元金とし、入札参加者が提案する割賦金利を加え、令和９年 1 月から令和 24 年３月の 15 年間３ヶ月の元利均等方式によって算定するものとする。

なお、①～⑤については引き渡し時に金額が確定するものとする。

表　サービス対価の算定方法

項目	内容
割賦元金	サービス対価Ｂ①～⑤
割賦金利	基準金利＋スプレッド（入札参加者の提案による利鞘）

基準金利は、次のとおりとする。

表　基準金利

項目	内容
基準金利	第Ⅲ期整備対象施設の引渡日の 2 営業日前（銀行営業日でない場合は、その前銀行営業日）の Refinitiv（登録商標）から提供されている、午前 10 時 30 分現在の東京スワップレートレファレンスレート（TONA 参照）として、JPTSRTOA＝RFTB に掲示されている TONA ベース 15 年もの（円/円）金利スワップレート中値とする。 なお、提案時における基準金利は、0.24％とする。

(3)　サービス対価Ｃの算定方法

①　サービス対価Ｃの算定方法

開業準備業務に係る対価であるサービス対価Ｃは、開業準備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

①　サービス対価Ｄ―１の算定方法

運営業務（付帯事業を除く）及び維持管理業務（修繕・更新業務を除く）に係る対価は、本施設の運営業務（付帯事業を除く）及び維持管理業務（修繕・更新業務を除く）に要する費用を令和５年度から令和８年度にわたる合計額として事業者が提案する金額とする。

②　サービス対価Ｄ―２の算定方法

運営業務（学校授業支援業務及び付帯事業を除く）及び維持管理業務（修繕・更新業務を除く）に係る対価は、本施設の運営業務（付帯事業を除く）及び維持管理業務（修繕・更新業務を除く）に要する費用を令和９年度から令和 23 年度にわたる合計額とし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

①　サービス対価Ｅの算定方法

学校授業支援業務に係る対価は、１コマあたりの学校授業支援業務に要する単価を事業者が提案することとし、提案した単価に学校授業利用コマ数をかけた金額とする。事業者が提案する単価は根拠を示すこと。

なお、提案時は年間 160 コマとして提案すること。

② 学校授業利用コマ数の決定方法

市と事業者は実施年度の前年度に予定する学校授業利用コマ数を提示する。

(6) サービス対価Ｆの算定方法

① サービス対価Ｆ－１の算定方法

修繕・更新業務に係る対価は、本施設（新水泳場は除く）の修繕・更新業務に要する費用を令和５年度から令和８年度にわたる合計額としてに事業者が提案する金額とする。

② サービス対価Ｆ－２の算定方法

修繕・更新業務に係る対価は、本施設（新水泳場は除く）の修繕・更新業務に要する費用を令和９年度から令和 23 年度にわたる合計額として事業者が提案する金額とする。

③ サービス対価Ｆ－３の算定方法

修繕・更新業務に係る対価は、新水泳場の修繕・更新業務に要する費用を令和９年度から令和 23 年度にわたる合計額として事業者が提案する金額とする。

別紙３　サービス対価の支払い方法

１　サービス対価の支払い方法

⑴ サービス対価の支払い方法

サービス対価の支払い方法は次のとおりである。

表　サービス対価の支払い方法

費用項目		支払い方法
サービス対価	サービス対価Ａ－１	・事業者は、成果物を提出し市の承認後、30 日以内に市にサービス対価Ａ－１の請求書を提出する。 ・市は、請求書受理後、30 日以内に支払う。 ・市は、都市構造再編集中支援事業補助金及び起債による支払金について、一括で支払う。
	サービス対価Ａ－２	・事業者は、市への施設の引渡し後、30 日以内に市にサービス対価Ａ－２の請求書を提出する。 ・市は、請求書受理後、30 日以内に支払う。 ・市は、都市構造再編集中支援事業補助金及び起債による支払金について、一括で支払う。
	サービス対価Ａ－３	・事業者は、市への施設の引渡し後、30 日以内に市にサービス対価Ａ－３の請求書を提出する。 ・市は、請求書受理後、30 日以内に支払う。 ・市は、都市構造再編集中支援事業補助金及び起債による支払金について、一括で支払う。
	サービス対価Ａ－４	・事業者は、市への施設の引渡し後、30 日以内に市にサービス対価Ａ－４の請求書を提出する。 ・市は、請求書受理後、30 日以内に支払う。 ・市は、都市構造再編集中支援事業補助金及び起債による支払金について、一括で支払う。
	サービス対価Ｂ	・市は、割賦元金及び割賦金利を合わせた額について、令和８年度第 4 四半期を第 1 回、令和 23 年度第 4 四半期を最終回とし、四半期ごとに計 61 回に分けて支払う。 ・割賦金利の計算に用いる利率は、第Ⅲ期整備対象施設の引渡日の 2 営業日前（銀行営業日でない場合は、その前銀行営業日）の Refinitiv（登録商標）から提供されている、午前 10 時 30 分現在の東京スワップレートレファレンスレート（TONA 参照）として、JPTSRTOA＝RFTB に掲示されている TONA ベース 15 年もの（円/円）金利スワップレート中値とする。 ・市は、請求書受理後、30 日以内に支払う。 ・各年度で確定した割賦元本に係る消費税及び地方消費税は、サービス対価Ａと合わせて一括で各年度に支払う。
	サービス対価Ｃ	・事業者は、業務終了後 30 日以内に市にサービス対価Ｃの請求書を提出する。 ・市は、請求書受理後、30 日以内にサービス対価Ｃを一括で支払う。
	サービス対価Ｄ－１	・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－１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－１を支払う。

費用項目		支払い方法
		・第１回支払時期は、令和５年度第１四半期終了後の請求からとし、計 16 回に分けて各回均等で支払う。
	サービス対価Ｄ－２	・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－２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－２を支払う。 ・第１回支払時期は、令和９年度第１四半期終了後の請求からとし、計 60 回に分けて各回均等で支払う。
	サービス対価Ｅ	・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、令和９年度第１四半期終了後の請求からとし、計 60 回に分けて支払う。 ・学校授業の年間コマ数に応じて各回均等で支払う。
	サービス対価Ｆ－１	・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Ｆ－１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Ｆ－１を支払う。 ・第１回支払時期は、令和５年度第１四半期終了後の請求からとし、計 16 回に分けて各回均等で支払う。
	サービス対価Ｆ－２	・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Ｆ－２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Ｆ－２を支払う。 ・第１回支払時期は、令和９年度第１四半期終了後の請求からとし、計 60 回に分けて各回均等で支払う。
	サービス対価Ｆ－３	・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Ｆ－３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Ｆ－３を支払う。 ・第１回支払時期は、令和９年度第１四半期終了後の請求からとし、計 60 回に分けて支払う。 ・５年毎に区分し、それぞれの区分において各回の支払を同額にするものとする。

(2) サービス対価の支払い時期

サービス対価の支払い時期は次のとおりである。

表　サービス対価の支払い時期

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：請求書受理後 30 日以内 （施設整備後に一括で支払い） ・サービス対価Ｂ：請求書受理後 30 日以内 ・サービス対価Ｃ：請求書受理後 30 日以内 ・サービス対価Ｄ：請求書受理後 30 日以内 ・サービス対価Ｅ：請求書受理後 30 日以内 ・サービス対価Ｆ：請求書受理後 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)　サービス対価Ａ及びＢの改定

サービス対価Ｂについて、次のとおり物価変動に基づいて改定させる。

① 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。

② サービス対価の改定方法は、変動前工事費等（本契約に定められたサービス対価Ａ及びＢの合計額からから割賦金利及び③ア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。）と変動後工事費等（以下③により算出した変動前工事費等に相応する額をいう。以下同じ。）との差額のうち変動前工事費等の 1,000 分の 15 を超える額（以下、「改定増減額」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。

③ サービス対価の改定手続きは、次に示すとおりとする。

ア　①の規定に基づく請求のあった日を基準日とする。

イ　市は、基準日から 14 日以内に出来形を確認し、変動前工事費等を定め、事業者に通知する。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。

ウ　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、次の計算式により算定する。

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

$A = \alpha \times B + B \times 15/1,000$（$\alpha < 0$ のとき）

Ａ　：改定増減額（サービス対価Ｂの増減額）

Ｂ　：変動前残工事費

α　：改定率

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

※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。

エ　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［詳細は契約時に事業者との協議により決定］とし、入札日及び基準

日の属する月の確報値とする。ウの算定は、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。

オ　①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、エ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（上記ウのαに相当する率）の絶対値が 1,000 分の 15 を超える時をいう。

カ　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。

④　上記①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①～③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。

⑵　サービス対価Ｃの改定

サービス対価Ｃは改定を行わない

⑶　サービス対価Ｄ、Ｅ、Ｆの改定

サービス対価Ｄ、Ｅ、Ｆについて、前回改定時に比べて 1.5%以上の変動が認められる場合、次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。なお、市と事業者の合意の上、前回改定時に比べて 1.5%以上の変動が認められた場合であっても改定しないこともできる。

改定率αは、次のとおりである。

$$\text{改定率}\alpha = \frac{\text{改定計算時の前年度の物価指数の年度平均値}}{\text{前回改定時の前年度の物価指数の年度平均値（初回は令和４年度の物価指数の年度平均値）}}$$

※小数点第４位以下の端数は、切り捨てるものとする。

※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。

【サービス対価Ｄ、Ｅ、Ｆの改定方法】

表　物価変動による見直し時のサービス対価Ｄ、Ｅ、Ｆの改定方法

費用項目	改定費目	物価指標	改定方法
サービス対価Ｄ	①人件費	「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:事業所規模30人以上を採用	・毎年度８月末日までに、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。改定を行わない場合も同様である。
	②その他	「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	
	③光熱水費	「消費税の影響を除く国内企業物価指数(日本銀行)」電力･都市ガス･水道	
サービス対価Ｅ	①人件費	「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:事業所規模30人以上を採用	・毎年度８月末日までに、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、翌年度の変動費に係る１コマあたりの単価を確定。改定を行わない場合も同様である。 ・サービス購入料としては、上記の変動費単価に当該年度の各期における学校授業利用コマ数を乗じた額を支払う。
	②その他	「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Ｆ	―	「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	・毎年度８月末日までに、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。改定を行わない場合も同様である。

※初回の改定は令和７年度第１四半期分のサービス対価より適用する。

※指標は、入札参加者の提案を踏まえて、市との協議により変更することも可能である。なお、入札参加者が提案する指標は「信頼性があり恣意性のない団体の公表するデータ」、「継続性のある指標」、「入手方法が容易な指標」とすること。

※用いている指標がなくなる、内容が見直されて本事業の実態に合わなくなるなどの場合は、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。

(4)　消費税及び地方消費税率の変動による改定

消費税率及び地方消費税率の税率変更があった場合には、サービス対価について、その変更内容に合わせて改定する。

別紙４　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・建設等業務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

エ　解体・撤去業務時

オ　その他業務時

②　開業準備業務に関するモニタリング

ア　開業準備業務時

③　運営・維持管理に関するモニタリング

ア　運営業務及び維持管理業務時

④　事業期間終了時のモニタリング

ア　事業期間終了時

(3)　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

市は、要求水準書第４章, 1-5 に示すとおり、各業務の履行状況について確認を行う。

(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、設計業務、建設業務及び工事監理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、事業者に直ちに適切な是正措置を行うよう改善要求し、事業者に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、事業契約を解除することができる。

3 開業準備及び運営・維持管理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。

① モニタリングの実施内容

ア 開業準備業務段階でのモニタリング

a 定期モニタリングの実施

（a） 市は、事業者が提出する月次報告書及び開業準備業務報告書に基づき、定期モニタリングを行う。

（b） 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次報告書及び開業準備業務報告書の内容を確認するとともに、施設を巡回し、あらかじめ協議の上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。

b 随時モニタリングの実施

（a） 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。

（b） 市は、事業者に、説明要求及び立会いの実施を理由として、本施設の開業準備業務の全部又は一部について、何ら責任を負担するものではない。

イ　維持管理業務及び運営業務でのモニタリング

a　定期モニタリングの実施

（a）　市は、事業者が提出する月次報告書、四半期報告書及び年次報告書に基づき、定期モニタリングを行う。

（b）　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次報告書、四半期報告書及び年次報告書の内容を確認するとともに、施設を巡回し、あらかじめ協議の上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。

b　随時モニタリングの実施

（a）　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。

（b）　市は、事業者に、説明要求及び立会いの実施を理由として、本施設の運営業務及び維持管理業務の全部又は一部について、何ら責任を負担するものではない。

項目	事業者	市
定期モニタリング	①モニタリング実施計画に従って、業務の遂行状況を整理 ②日報を作成・保管 ③月次報告書、四半期報告書及び年次報告書を作成・提出	月次報告書、四半期報告書及び年次報告書の確認、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、運営・維持管理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	重大な要求水準未達 （10 ポイント）	軽微な要求水準未達 （３ポイント）
共通	・個人情報の漏えい、改ざん、紛失、毀損等 ・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 ・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、又は事前の承認を得ない変更 ・業務報告書への虚偽記載 ・市からの指導・指示に合理的理由なく従わない等	・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又は特定事業契約の違反等
開業準備	・本施設を開館するにあたり、明らかに重大な支障がある場合等	・本施設を開館することは可能だが、明らかに利便性を欠く場合等
維持管理業務・運営業務	・本施設の全部が１日中使用できない ・利用料金徴収の不備 ・個人情報の漏えい、改ざん、紛失、毀損等 ・災害時等における防災設備等の未稼働等	・施設、設備の一部が使用できない等

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又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い留保

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 運営業務担当企業又は維持管理業務担当企業の変更

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、当該運営業務又は維持管理業務を担当している運営業務担当企業又は維持管理業務担当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、当該運営業務又は維持管理業務を担当している運営業務担当企業又は維持管理業務担当企業の代替企業を 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

ア　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。

a　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連絡があり、市がこれを認めた場合

b　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

(3)　サービス対価の減額

①　開業準備業務に関するモニタリング

減額対象は開業準備業務に関するモニタリングについてはサービス対価Ｃとし、開業準備業務実施期間中減額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減額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、累計された減額ポイントが 10 ポイント以下の場合は当該サービス対価の減額は行わない。加算された減額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、開業準備業務において累計された減額ポイントは、維持管理・運営期間に繰り越されることはない。減額ポイントは、下記②「維持管理業務及び運営業務に関するモニタリング」に示すとおりとする。

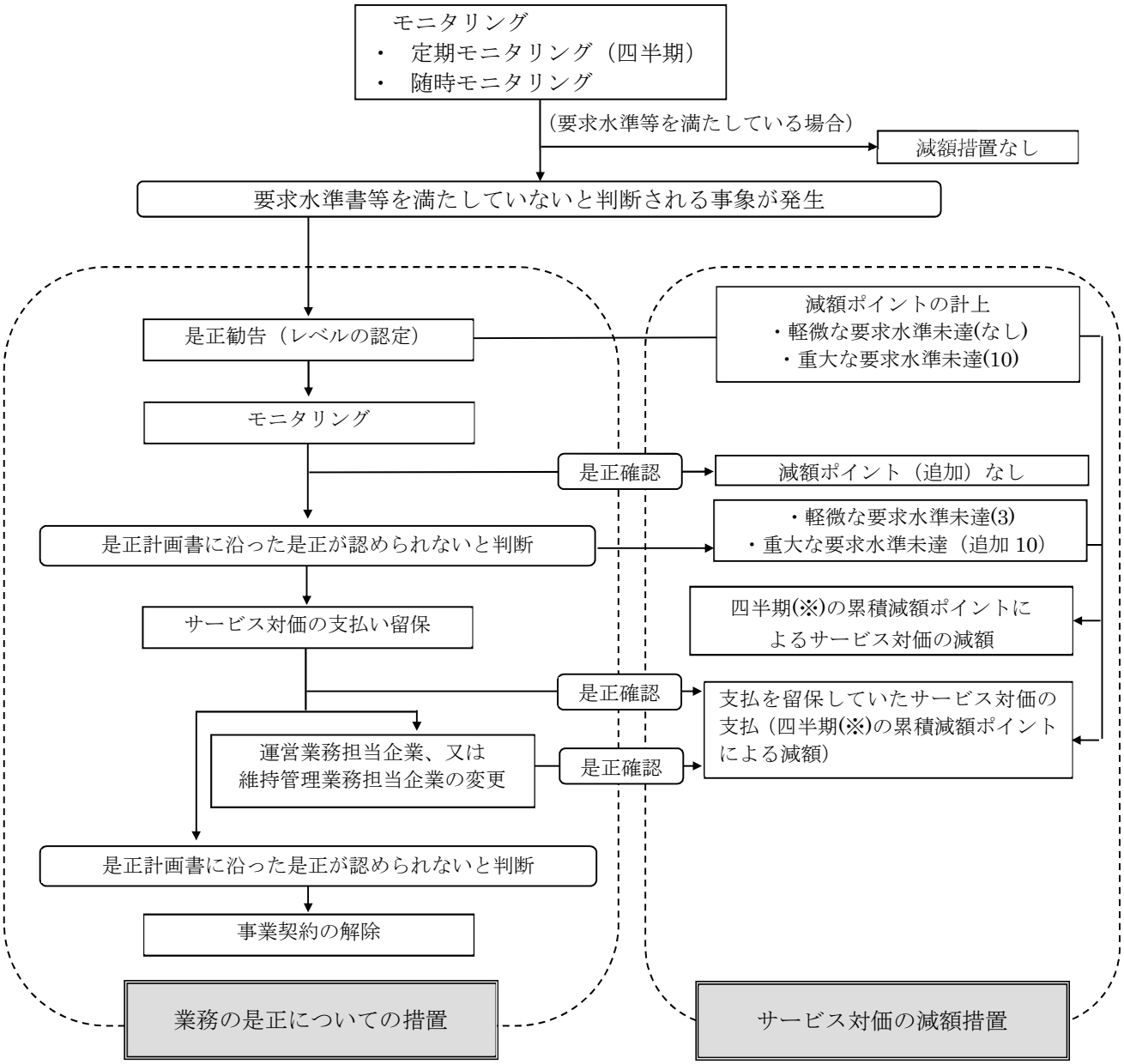
②　維持管理業務及び運営業務に関するモニタリング

減額対象は維持管理・運営業務に関するモニタリングについてはサービス対価Ｄ、サービス対価Ｅ、サービス対価Ｆとし、当該四半期減額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減額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減額ポイントが 10 ポイント以下の場合は当該サービス対価の減額は行わない。加算された減額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減額ポイントは、翌期に繰り越されることはない。減額ポイントによる減額割合は次のとおりとする。

表　減額ポイントによる減額割合

累計減額ポイント（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×（累計減額ポイント）（%）
101 ポイント～	100%

サービス対価Ｄ、Ｅ、Ｆのモニタリングの流れ



※　開業準備業務に関するモニタリングの場合は、開業準備業務実施期間とする。

4　事業期間終了時のモニタリング

(1)　モニタリングの方法

① 市は、契約期間の終了時において、要求水準書等に定められた要求水準が満たされているかを判断するため、別途協議により定められた事項について終了前検査を行う。

② 事業者は、本事業期間終了の１年前までに、契約期間満了後の施設及び施設内の設備の性能、機能を満たすにあたり補修、修繕、更新等の必要性を検討し、市に報告した上で、本事業期間終了までに必要な対応を行うこと。

③　事業期間の終了に伴い、建築物、建築設備、備品等の状態について検査を行い、市の確認を得ること。また、検査において不備が認められた場合は、本事業期間終了までに修繕等を実施すること。

(2)　要求水準を満たしていない場合の措置

①　市は、モニタリングの結果、施設及び施設内の設備の状態が要求水準書等に定められた要求水準を満たしていないと確認された場合には、事業者に直ちに適切な修繕措置を行うよう求めることができる。これを受けた事業者は、速やかに修繕し、市の確認を受ける。

②　事業者が係る修繕を行わなかった場合又は事業者の行った修繕では要求水準書等に定められた要求水準を満たさなかった場合、市は、サービス対価の支払を留保することができる。