

# 下関市新総合体育館整備事業

## 入札説明書

令和 2 年 10 月

(令和 2 年 10 月 30 日修正版)

下関市

# 目 次

第 1 入札説明書等の位置づけ	1
第 2 事業の目的及び内容	2
1 事業の目的	2
2 本施設の整備方針	2
3 事業名称	3
4 事業実施場所	3
5 本施設等の管理者の名称	3
6 事業の対象範囲	3
7 事業方式	4
8 事業期間	5
9 事業スケジュール（予定）	5
10 事業期間終了時の措置	5
11 事業者の収入等	5
12 使用料等の負担	6
13 光熱水費の負担	7
14 減免措置	7
15 本市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング	7
16 遵守すべき法制度等	8
第 3 入札参加者の備えるべき参加資格要件	9
1 入札参加者の構成等	9
2 業務実施企業の参加資格要件	9
3 入札参加者及び協力企業の制限	11
4 SPC の設立等	12
5 参加資格要件の確認基準日	12
6 下関市建設工事等競争入札参加有資格者名簿等への登録	13
7 入札参加者及び協力企業の変更	13
第 4 事業者募集等のスケジュール	13
第 5 入札手続等	14
1 担当窓口	14
2 入札に関する手続	14
3 入札参加に関する留意事項	17

4 入札予定価格	19
<b>第6 入札書類の審査</b>	<b>20</b>
1 審査委員会	20
2 審査方法	20
3 審査項目等	20
<b>第7 提案に関する条件</b>	<b>21</b>
1 立地条件等	21
2 施設の設計、建設、工事監理、維持管理及び運営等の提案に関する条件	23
3 業務の委託	23
4 資金計画・事業収支計画に関する条件	24
5 本市の費用負担	25
6 本市による事業の実施状況及びサービス水準の監視	25
7 保険	25
8 サービス対価	25
9 土地の使用	26
10 本市と事業者の責任分担	26
11 財務書類の提出	26
<b>第8 契約に関する事項</b>	<b>27</b>
1 契約手続	27
2 契約の枠組み	27
3 契約金額	27
4 契約保証金	27
5 事業者の事業契約上の地位	28
<b>第9 提出書類</b>	<b>28</b>
<b>第10 その他</b>	<b>30</b>
1 事業の継続が困難となった場合の措置	30
2 金融機関と本市の協議（直接協定）	30

## 第1 入札説明書等の位置づけ

この入札説明書は、下関市（以下「本市」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、特定事業として選定した下関市新総合体育館整備事業（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。）を総合評価落札方式による一般競争入札により募集及び選定するため、入札に参加しようとする者（以下「入札参加者」という。）を対象に配付するものである。

また、この入札説明書は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）、地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）、下関市契約規則（平成 21 年規則第 29 号）及び本事業の調達に係る入札公告（以下「入札公告」という。）のほか、本市が発注する調達契約に関し、入札参加者が熟知し、かつ、遵守しなければならない一般的事項を明らかにするものである。

入札説明書に合わせ配付する以下の資料を含め、「入札説明書等」と定義する。入札参加者は入札説明書等の内容を踏まえ、入札に参加するものとする。

- 事業契約書（案）：本事業の実施に係わる契約（以下「事業契約」という。）の内容を示すもの（仮契約書及び事業契約約款（案）により構成され、事業契約約款（案）には、別紙も含まれる。）
- 要求水準書（添付資料を含む。）：本市が事業者に要求する具体的な設計、建設、工事監理、維持管理及び運営のサービス水準を示すもの
- 落札者決定基準：入札参加者から提出された提案書を評価する基準を示すもの
- 様式集：提案書の作成に使用する様式を示すもの
- 基本協定書（案）：事業契約の締結に向けて、本市と落札者との間の基本的な協約事項を示すもの

なお、入札説明書等と公表済みの実施方針及び要求水準書（案）に関する質問等に対する回答に相違のある場合は、入札説明書等の内容を優先するものとし、入札説明書等に記載がない事項については、実施方針及び要求水準書（案）に関する質問等に対する回答によるものとする。

## 第2 事業の目的及び内容

### 1 事業の目的

下関市体育館（以下「既存体育館」という。）は、昭和38年9月に山口県を中心に開催された第18回国民体育大会の開催を機に整備され、以来各種スポーツ団体が主催する競技大会から市民のレクリエーションの場として、幅広い目的で市民に親しまれており、本市におけるスポーツの中心的役割を果たしている。

しかしながら、既存体育館は築後57年を経過し、老朽化に加え、昭和56年に改正された建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく新耐震基準を満たしておらず、利用者の安全性やバリアフリー性が懸念されているだけでなく、時代と共に変化する市民のニーズにも対応できなくなっている状況にある。また、近年多発する自然災害に備えた防災機能を有し、本市の防災拠点となる施設の必要性も高まっている。

こうした状況を受け、平成31年3月に「新総合体育館基本構想」、令和2年2月に「新総合体育館基本計画（以下「基本計画」という。）」を策定し、本事業は、基本計画を踏まえて実施するものである。

本事業は、既存体育館が担っている本市スポーツの中心的役割としての機能を引き継ぎ、誰もがいつでも身近で気軽にスポーツを楽しむことのできる施設として、また、大規模大会や各種イベントが開催される、本市の新たなスポーツ・レクリエーションを支える運動拠点として整備するものである。

本事業は、このような背景を踏まえ、新総合体育館（以下「本施設」という。）を整備するため、PFI法に基づき、民間の資金、経営能力等の活用を図り、効率的かつ効果的な事業実施を図ることを目指すものである。

### 2 本施設の整備方針

本施設の基本コンセプトは以下のとおりである。

#### 1) 市民の誰もが安心・安全にスポーツを楽しめる体育館

- ・ 新耐震基準を満たした施設整備
- ・ 空調設備の設置、照明照度の確保、バリアフリー化
- ・ 更衣室・シャワールーム、洋式トイレ等の整備
- ・ 駐車場の拡充

#### 2) スポーツを通じて交流を生み出す体育館

- ・ 大規模大会やイベントが開催可能な施設整備  
（メインアリーナの拡張、多目的ホールの設置、観客席の増設）
- ・ スポーツによる交流事業の推進
- ・ トップレベルの大会等を誘致し、子どもたちのトップアスリートへの夢を育むとともに、指導者を養成することによる、市民の競技力の向上

#### 3) 環境への配慮や災害時の防災拠点となる体育館

- ・ 省エネ設備の導入
- ・ 防災機能の充実

#### 4) 長期的・継続的運営が可能な体育館

- ・ 周辺施設との複合化による市内公共施設の維持管理費の縮減
- ・ 諸室が有効的・多目的に活用できる機能・配置構成の検討  
(利用率向上による収入確保)
- ・ 安定した収益を生み出すイベント・興行等の誘致・定期化・通例化による持続可能な施設経営

### 3 事業名称

下関市新総合体育館整備事業

### 4 事業実施場所

#### 1) 事業用地

下関市向洋町一丁目地内ほか

#### 2) 敷地面積

123,899 m<sup>2</sup> (下関運動公園面積)

うち、既存体育施設等建築面積 12,414 m<sup>2</sup>

#### 3) 事業の対象となる公共施設等

本事業で対象とする施設は、以下の①から⑤までに掲げるものとする(以下、総称して「本施設等」という。)。なお、①及び⑤は新設、②は増設、③及び④は解体・撤去する。

- ① 下関市新総合体育館 (本施設)
- ② 下関市営下関庭球場 (以下「庭球場」という。)
- ③ 下関市体育館 (既存体育館)
- ④ 下関市相撲場 (以下「相撲場」という。)
- ⑤ 下関運動公園駐車場 (以下「駐車場」という。)

### 5 本施設等の管理者の名称

下関市長 前田 晋太郎

### 6 事業の対象範囲

本事業の対象範囲は、以下のとおりである。

#### 1) 設計業務

- ① 事前調査業務 (必要に応じて現況測量、地盤調査、土壌調査等)
- ② 設計業務 (本施設、庭球場及び駐車場 (造成を含む))
- ③ 電波障害調査業務
- ④ 本事業に伴う各種申請等の業務
- ⑤ 交付金申請補助業務
- ⑥ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

## 2) 建設業務

- ① 造成業務（盛土及び擁壁）
- ② 建設業務（本施設、庭球場及び駐車場）
- ③ 備品等設置業務
- ④ 既存施設（既存体育館及び相撲場等）の解体・撤去業務
- ⑤ 近隣対応・対策業務（周辺家屋影響調査を含む。）
- ⑥ 電波障害対策業務
- ⑦ 所有権移転に係る業務
- ⑧ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

## 3) 工事監理業務

- ① 工事監理業務
- ② その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

## 4) 維持管理業務

維持管理業務は、本施設及び駐車場を対象とする。

- ① 建築物保守管理業務
  - ② 建築設備等保守管理業務
  - ③ 備品等保守管理業務
  - ④ 外構等維持管理業務
  - ⑤ 環境衛生・清掃業務
  - ⑥ 警備保安業務
  - ⑦ 修繕業務（※）
  - ⑧ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務
- ※ 建築物、建築設備等に係る大規模修繕は、本市が直接行うこととし、事業者の業務対象範囲外とする。ここでいう大規模修繕とは、建物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をいい、設備に関しては、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕をいう（「建築物修繕措置判定手法（（旧）建設大臣官房官庁営繕部監修）」（平成5年版）の記述に準ずる。）。

## 5) 運營業務

運營業務は、本施設及び駐車場を対象とする。

- ① 開業準備業務
- ② 総合管理業務
- ③ 料金徴収業務
- ④ 駐車場管理業務
- ⑤ 自主事業
- ⑥ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

## 7 事業方式

本事業は、PFI法第14条第1項に基づき、本施設等の管理者等である本市が、事業者と締結する事業契約に従い、事業者が、本施設等の設計及び建設等の業務を行い、本市に所有権を移転した後、事業契約により締結された契約書（以下「事業契約

書」という。)に定める事業期間が終了するまでの間、維持管理及び運営業務を遂行する方式(BTO: Build Transfer Operate)により実施する。

## 8 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約成立日から令和21年3月31日までとする。

## 9 事業スケジュール(予定)

事業スケジュールは、概ね以下のとおりとする。

事業契約成立日	令和3年6月頃
事業期間	本契約成立の通知により指定した日 ～ 令和21年3月末日
設計・建設期間	本契約成立の通知により指定した日 ～ 令和6年6月末日
開業準備期間	施設引渡し日～ 令和6年7月末日
運営開始日	令和6年8月1日
維持管理期間	施設引渡し日～ 令和21年3月末日
運営期間	令和6年8月1日～ 令和21年3月末日
解体・撤去期間※	令和6年9月1日～ 令和7年3月末日

※この期間における解体・撤去対象施設は「既存体育館」及び「相撲場」であり、「本施設、庭球場及び駐車場の整備において解体・撤去が必要な既存施設・設備(照明塔、トイレ、植栽、その他構造物等)」については事業者の提案による。

※庭球場については、仮設駐車場としての供用ののち、第1駐車場の供用開始後に整備してもよいものとする。

## 10 事業期間終了時の措置

事業期間の終了時、事業者は、本施設及び駐車場から速やかに退去すること。

なお、事業者は、事業契約期間満了後に本市が本施設及び駐車場について継続的に維持管理及び運営業務を行うことができるように、事業契約期間満了日の約2年前から本施設及び駐車場の維持管理及び運営業務に係る必要事項や操作要領、申し送り事項その他の関係資料を本市に提供する等、事業の引き継ぎに必要な協議・協力を行うこと(事業契約期間満了以外の事由による事業終了時の対応については、事業契約書において示す)。

ただし、経済合理性を考慮し、事業終了後の当該施設の維持管理及び運営業務について、必要に応じ事業者と協議する場合がある。

## 11 事業者の収入等

### (1) 本市からのサービス対価

本市からのサービス対価は、次のとおりとする。

- ① 設計・建設・工事監理業務の対価



本市は、設計、建設及び工事監理の各業務に係るサービス対価について、事業契約書に定めるところにより事業者に対して、事業期間終了時までの間、一時及び定期的に支払う。

なお、本市は当該業務の対価の一部に国庫補助金等を活用予定であり、これらの対価については年度ごとに支払う。

#### ② 維持管理・運營業務の対価

本施設及び駐車場の維持管理及び運營業務に係るサービス対価について、事業者の提案金額をもとに決定した金額（本施設及び駐車場利用者から得る収入によって回収できない維持管理及び運營業務費相当額）で、事業契約書に定める額を、事業者に対し、本施設引渡し後から事業期間終了時までの間、定期的に支払う。

### (2) 本施設及び駐車場利用者から得る収入

本市は、事業者を指定管理者に指定することで、地方自治法第 244 条の 2 の規定により、指定管理者に公の施設の利用に係る料金（以下「利用料金」という。）を収入として収受させることができる「利用料金制度」を導入する。これにより、事業者は、本施設及び駐車場の利用者からの利用料金を収入とすることができる。

また、本施設において、実施する自主事業に係る売上等は、事業者の収入とすることができる。

#### ① 利用料金等収入

事業者は、本施設及び駐車場において、事業者が本市の承認を受けて定める額の利用料金及び駐車料金を徴収し、収入とすることができる。

#### ② 自主事業（各種教室等）に係る収入

事業者は、本施設を利用して実施する自主事業（各種教室等）を本施設の維持管理・運営に支障のない範囲で実施ことができ、自主事業に係る売上等を収入とすることができる。

#### ③ 自主事業（物品販売等）に係る収入

事業者は、物品等の販売による売上等を収入とすることができる。

### (3) 利用料金等収入の還元

事業者は、本施設及び駐車場利用者から得る収入が提案時の想定を大きく上回った結果、当初期待した以上の事業収益を享受できる場合は、その利益の一部相当を事業者の提案による方法により、本市あるいは市民に還元するものとする。

なお、還元方法は、多様な提案を期待する。

## 1.2 使用料等の負担

本市は、事業者から本事業に係る建物及び土地の使用料は徴収しないものとする。

ただし、事業者の本施設を利用した自主事業に係る利用料金及び目的外使用における使用料等は、それぞれ徴収するものとし、使用料等は下関市行政財産使用料条例（平成 17 年条例第 91 号）に基づいて設定する。

### 1.3 光熱水費の負担

維持管理及び運營業務の実施に係る光熱水費は、事業者が負担する。本事業は、環境負荷低減に寄与する事業とするため、可能な限り光熱水費の削減を図るように業務を実施すること。

### 1.4 減免措置

本施設及び有料駐車場の利用料金については事業者の提案をもとに、本市の承認を受けて定めるものとするが、事業者は、下関市体育施設の設置等に関する条例施行規則（平成23年規則第40号）に定める基準に基づき、本施設の利用料金を減額し、又は免除することができる。なお、本市では、障害者等に対する減免措置など、同規則の改正を検討している。

駐車場に係る利用料金の減免基準は、事業者からの提案をもとに、本市の承認を受けて定めるものとするが、下関運動公園内の体育施設利用者や障害者等にとって過度な負担とならないよう配慮した減免基準を期待する。

### 1.5 本市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング

#### (1) 提供されるサービスの水準

本事業において実施する業務のサービス水準については、要求水準書において示す。

#### (2) モニタリングの実施

本事業の目的を達成するために、事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書に示されたサービス水準を達成しているか否かを確認するため、本市でモニタリングを行う。

#### (3) モニタリングの時期

本市が行うモニタリングは、設計時、建設時、工事監理時、維持管理時及び運営時の各段階において実施する。

#### (4) モニタリングの方法

モニタリングは、本市が提示した方法にしたがって本市が実施する。事業者は、本市からの求めに応じて、モニタリングのために必要な資料等を提出するものとする。

#### (5) モニタリングの結果

モニタリングの結果は、本市から事業者に対して支払われるサービス対価の算定等に反映され、要求水準書に示されたサービス水準を一定限度下回る場合には、サービス対価の支払の延期や減額のほか、改善勧告、契約解除等の措置の対象となる。

## 16 遵守すべき法制度等

事業者は、本事業の実施に当たり必要とされる関係法令（関連する施行令、施行規則、条例等を含む。）等を遵守しなければならない。

### 第3 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

- ① 入札参加者は、複数の企業（社団・財団法人（※）等を含む）で構成するグループ（以下「入札参加グループ」という。）とする。  
（※）一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成18年法律第48号）及び一般社団法人及び一般財団法人に関する法律及び公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第50号）に定める法人。
- ② 入札参加グループは、代表企業を定め、それ以外の企業は構成企業とし、入札の結果、落札者として選定された場合は、代表企業及び構成企業の出資により、本事業を実施する特別目的会社（以下「SPC」という。）を仮事業契約締結時まで設立するものとする。ただし、SPCが代表企業及び構成企業以外の企業に業務の一部を直接実施させる場合は、当該企業を協力企業（協力企業はSPCに出資しない。）として入札参加グループに位置付け、参加表明書において明記すること。なお、参加表明書には代表企業名を明記し、必ず代表企業が入札手続きを行うこと。
- ③ 代表企業は、入札参加グループ中最大の出資割合を負担するものとする。
- ④ 代表企業及び構成企業以外の者がSPCの出資者になることは可能であるが、全事業期間を通じて、当該出資者の出資比率は出資額全体の50%未満とする。
- ⑤ 代表企業は、出資者中最大の出資割合を負担するものとする。
- ⑥ 本市は、下関市内に本社・支社・支店を置く企業が入札参加グループ又は協力企業として本事業に加わる等、地元経済貢献への配慮を期待している。

#### 2 業務実施企業の参加資格要件

代表企業、構成企業及び協力企業は、下関市建設工事等競争入札参加有資格者名簿又は下関市物品・役務競争入札参加有資格者名簿に登録されており、かつ本業務を適切に実施できる技術・知識及び能力・実績・資金・信用等を備えた企業でなければならない。

また、代表企業、構成企業及び協力企業のうち設計、建設、工事監理、維持管理及び運営の各業務を行う者（事業者が設立するSPCからこれらの業務を受託する者）は、それぞれ以下に示す要件を満たさなければならない。なお、複数の要件を満たす者は、当該複数業務を行うことができる。

ただし、建設業務を行う者及びその関連企業は、工事監理業務を行うことはできない。

##### ① 設計業務を行う者

設計業務を行う者は、以下に示す要件を全て満たさなければならない。なお、設計業務を複数の設計企業で実施する場合は、以下に示すa及びbの要件については、全ての企業が満たし、cの要件は、少なくとも1社が満たさなければならない。

- a. 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。
- b. 下関市建設工事等競争入札参加有資格者名簿に登録があり、測量・建設コンサルタント部門の「建築コンサルタント」に登録があること。
- c. 平成 17 年 4 月 1 日から参加資格要件の確認基準日までの間に、延べ面積 5,000 m<sup>2</sup>以上の国、地方公共団体又は特殊法人等が発注した体育館又はその類似施設（スポーツ施設）の基本設計業務及び実施設計業務を完了した実績を有していること。

② 建設業務を行う者

建設業務を行う者は、以下に示す要件を全て満たさなければならない。なお、建設業務を複数の建設企業で実施する場合は、以下に示す a 及び b の要件については、全ての企業が満たし、c、d 及び e の要件は、少なくとも 1 社が満たさなければならない。

- a. 下関市建設工事等競争入札参加有資格者名簿に登録があること。
- b. 下関市建設工事競争入札参加資格者総合評点について、それぞれ以下の区分のいずれかを満たすこと。

業種	下関市建設工事競争入札参加者 総合評点※	
	主たる営業所の所在地が下関市外にある企業	主たる営業所の所在地が下関市内にある企業
土木一式	1200 点以上	1000 点以上
建築一式	1200 点以上	950 点以上
電気	1200 点以上	950 点以上
管	1200 点以上	850 点以上
その他の業種	1200 点以上	800 点以上

※ 総合評定値（P 点）に下関市の主観点を加えたもの。

- c. 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定により、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けた者であること。
- d. 平成 17 年 4 月 1 日から参加資格要件の確認基準日までの間に、延べ面積 5,000 m<sup>2</sup>以上の国、地方公共団体又は特殊法人等が発注した体育館又はその類似施設（スポーツ施設）の建築一式工事を元請（共同企業体にあっては代表者に限る）で施工した実績（竣工したものに限る）を有していること。
- e. 主たる営業所の所在地が下関市内にあること。

③ 工事監理業務を行う者

工事監理業務を行う者は、以下に示す要件を全て満たさなければならない。なお、工事監理業務を複数の工事監理企業で実施する場合は、以下に示す a 及び b の要件については、全ての企業が満たし、c の要件は、少なくとも 1 社が満たさなければならない。

- a. 建築士法第 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。
- b. 下関市建設工事等競争入札参加有資格者名簿に登録があり、測量・建設コンサルタント部門の「建築コンサルタント」に登録があること。
- c. 平成 17 年 4 月 1 日から参加資格要件の確認基準日までの間に、延べ面積 5,000 m<sup>2</sup>以上の国、地方公共団体又は特殊法人等が発注した体育館又はその類似施設（スポーツ施設）の工事監理実績を有していること。

④ 維持管理業務を行う者

維持管理業務を行う者は、以下に示す全ての要件を満たさなければならない。なお、維持管理業務を複数の維持管理企業で実施する場合は、以下に示す a 及び b の要件は、少なくとも 1 社が満たさなければならない。

- a. 下関市内に本店・支店又は営業所等を設置していること。
- b. 平成 17 年 4 月 1 日から参加資格要件の確認基準日までの間に、体育館又はその類似施設（スポーツ施設）の 2 年以上の維持管理業務の実績を有していること。

⑤ 運營業務を行う者

運營業務を行う者は、以下に示す要件を満たさなければならない。なお、運營業務を複数の運営企業で実施する場合は、以下に示す a の要件は、少なくとも 1 社が該当すること。

- a. 平成 17 年 4 月 1 日から参加資格要件の確認基準日までの間に、体育館又はその類似施設（スポーツ施設）の 2 年以上の運營業務の実績を有していること。

### 3 入札参加者の制限

以下のいずれかに該当する者は、入札参加者及び協力企業となることはできない。

- ① 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当する者。
- ② 建築士法第 26 条第 2 項の規定による事務所の閉鎖命令を受けている者。
- ③ 建設業法第 28 条第 3 項又は第 5 項の規定による営業停止命令を受けている者。
- ④ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続開始の申立てをしている者又は更生手続開始の申立てをなされている者。ただし、同法第 41 条第 1 項の更生手続開始の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生手続開始の決定を含む。）を受けた者が、その者に係る同法第 199 条第 1 項の更生計画の認可の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生計画の認可の決定を含む。）があった場合又はその者の一般競争入札参加資格の再認定がなされた場合を除く。
- ⑤ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の第 1 項又は第 2 項の規定による再生手続開始の申立てをしていない者又は申立てをなされている者。ただし、同法第 33 条第 1 項の再生手続開始の決定を受けた者が、その者に係る同法第 174 条第 1 項の再生計画認可の決定が確定した場合を除く。

- ⑥ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条又は第 19 条の規定による破産の申立てがなされている者。
- ⑦ 参加表明書及び参加資格確認に必要な書類の提出期限から事業者の選定が終了するまでの期間に、下関市競争入札参加有資格者指名停止等措置要綱に基づく指名停止の措置を受けている者。
- ⑧ 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）に違反し、公正取引委員会から排除措置等の命令を受けている者。
- ⑨ 本事業に係るアドバイザー業務に関与した者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者。なお、「資本面において関連がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の 100 分の 50 以上の株式を有し、又はその出資の総額の 100 分の 50 以上の出資をしているものをいい、「人事面において関連がある者」とは、当該企業の役員を兼ねている者をいう。本事業に係るアドバイザー業務に関与した者は、以下のとおりである。
  - ・株式会社 建設技術研究所
  - ・シリウス総合法律事務所
  - ・株式会社 学校文化施設研究所
- ⑩ 第 6 の 1 に記載の審査委員会の委員と資本面又は人事面において関連がある者。なお、実施方針公表日以降に、本事業に関わって、当該委員に接触を試みた者は、入札参加資格を失うものとする。
- ⑪ 市税を滞納している者。
- ⑫ 法人税、事業税、消費税及び地方消費税を滞納している者。
- ⑬ 入札参加者及び協力企業のいずれかで、他の入札参加者又は協力企業として参加している者。また、入札参加者及び協力企業のいずれかで、他の入札参加者又は協力企業と資本面又は人事面において関連がある者。ただし、市が事業者との基本協定書を締結後、選定されなかった他の入札参加者又は協力企業が、事業者の業務等を支援し、及び協力することは可能である。
- ⑭ 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 2 条第 6 号に規定する暴力団員又は同条第 2 号に規定する暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者。

#### 4 SPC の設立等

入札参加者は、本事業の事業者を選定された場合、会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定める株式会社として本事業を実施する SPC を下関市内に設立すること。なお事業予定地内に設立することは不可とする。

SPC の株式については、事前に書面により本市の承諾を得た場合、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行うことができる。

#### 5 参加資格要件の確認基準日

参加資格要件の確認基準日は、参加表明書、入札参加資格審査書類を受付した日とする。ただし、参加資格を確認後、落札者決定の日までの間に、代表企業が参加資格要件を欠くこととなった場合には、失格とする。また、事業契約成立日までの

間に、代表企業が参加資格要件を欠くこととなった場合には、事業契約を締結しないこととする。

## 6 下関市建設工事等競争入札参加有資格者名簿等への登録

下関市建設工事等競争入札参加有資格者名簿又は下関市物品・役務競争入札参加有資格者名簿への登録が済んでいない代表企業、構成企業及び協力企業は、各申請期間内に申請を行い、入札参加資格審査書類の受付締切日までに登録が完了していること。申請要領等は、本市ホームページを参照すること。

## 7 入札参加者及び協力企業の変更

代表企業の変更は認めないが、構成企業及び協力企業については、資格・能力等の面で支障がないと本市が判断した場合には、追加及び変更を可能とする。

## 第4 事業者募集等のスケジュール

事業者の募集及び選定に当たってのスケジュール（予定）は、以下のとおりである。

日 程	内 容
令和2年10月1日	入札の公告、入札説明書等の公表
令和2年10月6日	入札説明書等に関する説明会等の開催
令和2年10月12日	入札説明書等に関する第1回質問受付締切 入札説明書等に関する第1回個別対話受付締切
令和2年10月22日、23日	入札説明書等に関する第1回個別対話
令和2年10月下旬	入札説明書等に関する第1回質問・回答の公表 入札説明書等に関する第1回個別対話結果の公表
令和2年11月9日	入札説明書等に関する第2回質問受付締切
令和2年11月下旬	入札説明書等に関する第2回質問・回答の公表
令和2年12月7日	入札説明書等に関する第2回個別対話受付締切
令和2年12月14日、15日	入札説明書等に関する第2回個別対話
令和2年12月18日	参加表明書及び入札参加資格審査書類の受付締切
令和2年12月下旬	入札説明書等に関する第2回個別対話結果の公表
令和2年12月下旬	入札参加資格審査結果の通知
令和3年2月5日	入札及び提案に係る書類の受付締切
令和3年3月中旬	事業者のプレゼンテーション及びヒアリング
令和3年3月下旬	落札者の決定及び公表
令和3年4月下旬	基本協定の締結
令和3年5月中旬	仮事業契約の締結
令和3年6月下旬	本契約の締結（市議会の議決）



## 第5 入札手続等

### 1 担当窓口

入札手続についての本市の担当窓口を以下のとおり定める。また、各手続、連絡先、提出先等は、特に指定のない限り以下を窓口とする。

下関市都市整備部公園緑地課 新総合体育館整備推進室

住 所：〒750-8521 下関市南部町1番1号

電 話：083-231-1944

F A X：083-231-1919

E-mail：pfi-s@city.shimonoseki.yamaguchi.jp

なお、入札説明書等の内容について電話での直接回答は行わない。

### 2 入札に関する手続

#### (1) 入札公告、入札説明書等の公表

特定事業の選定を踏まえ、令和2年10月1日(木)に、本事業の調達に係る入札公告を行い、併せて入札説明書等を本市ホームページ上で公表する。

(本市ホームページアドレス [http:// www.city.shimonoseki.lg.jp](http://www.city.shimonoseki.lg.jp))

#### (2) 入札説明書等に関する説明会等

入札説明書等に関する説明会及び現地説明会を以下のとおり開催する。なお、参加希望者は、様式集及び作成要領「様式4-1 入札説明書等に関する説明会及び現地説明会参加申込書」に必要事項を記載の上、令和2年10月5日(月)午後3時までに、上記第5の1の担当窓口にてEメールにより提出すること。

##### ① 入札説明会

日時：令和2年10月6日(火)午後1時30分から午後3時まで

会場：下関市体育館(既存体育館)

##### ② 現地説明会

日時：令和2年10月6日(火)午後3時から午後4時まで

会場：事業予定地

#### (3) 資料の閲覧及び貸出し

要求水準書の閲覧資料の閲覧及び貸出しを、以下のとおり行う。閲覧又は借受けを希望する者は、事前に上記第5の1の担当窓口にて連絡すること。

① 閲覧期間：令和3年1月29日(金)まで(閉庁日を除く、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで)

② 閲覧場所：上記第5の1の担当窓口

③ 資料の貸出し：CDにて貸出す。希望者は、様式集及び作成要領「様式4-2 閲覧資料貸出申込書兼誓約書」を提出すること。

#### (4) 入札説明書等に関する第1回質問・回答

入札説明書等に関する質問を以下のとおり受け付ける。

- ① 受付期間：入札説明書等公表の日から10月12日（月）午後5時まで
- ② 受付方法：様式集及び作成要領「様式4-3 入札説明書等に関する質問書」に必要事項を記載の上、上記第5の1の担当窓口にてEメールにより提出すること。
- ③ 回答：令和2年10月下旬に本市ホームページにおいて公表する予定である。

#### （5）入札説明書等に関する第1回個別対話

事業者の意見を聴取し、必要に応じて入札説明書等に反映することを目的として、本市と事業者との個別対話を実施する。

- ① 開催日時：令和2年10月22日（木）及び23日（金）
- ② 開催場所：下関市体育館（既存体育館）
- ③ 参加資格：本事業の入札参加者となることを予定している事業者とし、参加人数は3名以内とする。なお、入札参加グループの組成を予定している複数社で出席することも可とし、この場合の参加人数は合計で原則5名以内とする。
- ④ 申込方法：様式集及び作成要領「様式4-4 個別対話参加申込書及び個別対話の議題」に必要事項を記載の上、令和2年10月12日（月）午後5時までに、上記第5の1の担当窓口にてEメールにより提出すること。開催場所と日時の確定等については、参加申込のあった事業者全てに個別に連絡する。
- ⑤ 公表等：個別対話の内容は、事業者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあると認められるものを除き、10月下旬に本市ホームページにおいて公表する予定である。

#### （6）入札説明書等に関する第2回質問・回答

入札説明書等に関する質問を以下のとおり受け付ける。

- ① 受付期間：第1回質問への回答の日から11月9日（月）午後5時まで
- ② 受付方法：様式集及び作成要領「様式4-3 入札説明書等に関する質問書」に必要事項を記載の上、上記第5の1の担当窓口にてEメールにより提出すること。
- ③ 回答：令和2年11月下旬に本市ホームページにおいて公表する予定である。

#### （7）入札説明書等に関する第2回個別対話

事業者の意見を聴取し、必要に応じて入札説明書等に反映することを目的として、本市と事業者との個別対話を実施する。

- ① 開催日時：令和2年12月14日（月）及び15日（火）
- ② 開催場所：セービング陸上競技場（下関市宮下関陸上競技場）本部室
- ③ 参加資格：本事業の入札参加者となることを予定している事業者とし、参加人数は3名以内とする。なお、入札参加グループ

の組成を予定している複数社で出席することも可とし、この場合の参加人数は合計で原則 15 名以内とする。

- ④ 申込方法：様式集及び作成要領「様式 4 - 4 個別対話参加申込書及び個別対話の議題」に必要事項を記載の上、令和 2 年 12 月 7 日（月）午後 5 時までに、上記第 5 の 1 の担当窓口にて E メールにより提出すること。開催場所と日時の確定等については、参加申込のあった事業者全てに個別に連絡する。
- ⑤ 公表等：個別対話の内容は、事業者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあると認められるものを除き、12 月下旬に本市ホームページにおいて公表する予定である。

#### (8) 参加表明書及び入札参加資格審査書類の受付

入札参加者は、参加表明書及び入札参加資格審査書類を以下の期間に提出すること。参加表明書及び入札参加資格審査書類の提出を行った者に受付番号（記号）を通知する。

- ① 受付期間：令和 2 年 12 月 14 日（月）から令和 2 年 12 月 18 日（金）までの午前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時までとする。
- ② 提出場所：上記第 5 の 1 の担当窓口
- ③ 提出方法：持参すること。
- ④ 提出書類：第 9 提出書類（様式集及び作成要領「I.入札参加資格審査」を参照）
- ⑤ 提出部数：1 部を提出すること。

#### (9) 入札書類審査に関する書類の受付期間、場所及び方法

入札書類審査に関する提出書類を提出する入札参加者は、関係する書類を以下の期間に提出しなければならない。入札日時に遅れた場合は、入札に参加できない。

- ① 受付期間：令和 3 年 1 月 27 日（水）から令和 3 年 2 月 5 日（金）までの平日、午前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時までとする。
- ② 提出場所：上記第 5 の 1 の担当窓口
- ③ 提出方法：持参すること。
- ④ 提出書類：第 9 提出書類（様式集及び作成要領「II.入札書類審査」を参照）
- ⑤ 提出部数：正本 1 部及び副本 10 部を提出すること。

なお、入札を辞退する者は、様式集及び作成要領「様式 3 - 1 入札辞退届」を、令和 3 年 1 月 29 日（金）までに、上記第 5 の 1 の担当窓口まで提出すること。以降の辞退は認めないものとする。

#### (10) 入札の手順

- ① 提出された入札参加資格審査書類が全て揃っていることを確認し、揃っていない場合は失格とする。

- ② 入札参加資格審査書類が全て揃っている入札参加者の資格等が本市の要求を満たしていることを確認し、満たしていないと評価された場合は失格とする。
- ③ ①、②の参加資格を確認し、審査結果を書面により令和2年12月25日（金）までに随時郵送する。
- ④ 参加資格を満たしていると評価された入札参加者について、提出された入札書類審査に関する書類が全て揃っていることを確認し、揃っていない場合は失格とする。
- ⑤ 入札書類審査に関する提出書類が全て揃っている入札参加者の提出書類について、落札者決定基準に従い、審査を行う。
- ⑥ 開札は、入札参加者の立会の上行うものとする。ただし、入札参加者が立ち会わないときは、当該入札事務に関係のない市職員を立ち合わせるものとする。
  - a. 開札日時：令和3年3月中旬（予定）
  - b. 開札場所：決定後、入札参加者に連絡する
- ⑦ 入札書に記載する入札価格は、消費税等抜きの価格を記載する。入札価格が、本市の設定した予定価格を超えている場合は失格とし、その場で当該入札参加者に通知する。また、入札価格に消費税及び地方消費税相当額を加算した金額が、第5の4において定める契約額の上限（消費税及び地方消費税相当額を含む。）を超えている場合も、同様に失格とする。なお、全入札参加者の入札価格が予定価格を超えている場合でも、再度入札（2回目）は行わない。
- ⑧ 入札説明書等で示す要件を全て満たしている提案をした入札参加者の中から、地方自治法施行令第167条の10の2第1項に規定する総合評価一般競争入札により落札者を決定する。なお、価格評価点の算定においては、入札価格に消費税及び地方消費税相当額を加算した金額を対象とする（落札者決定基準を参照）。
- ⑨ 落札者となった入札参加者の代表企業に対して、令和3年3月下旬までに決定通知を行う。

#### （11）ヒアリング等の実施

本市は、入札参加者に対し、令和3年3月中旬に提案書の内容に関するヒアリング等を実施する。詳細については、代表企業に別途連絡する。

### 3 入札参加に関する留意事項

#### （1）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、入札説明書等及び追加資料の記載内容を承諾したものとみなす。

#### （2）費用負担

入札に伴う費用は、すべて入札参加者の負担とする。

#### （3）入札保証金

下関市契約規則による。ただし、納付が必要である者については後日通知する。

#### (4) 契約手続きにおいて使用する言語、通貨単位及び時刻

入札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。

#### (5) 著作権

入札参加者が提出した提案書に関する著作権は、入札参加者に帰属するが、PFI法第11条の客観的評価を目的に本市が使用するものとする。本市は客観的評価の目的以外には使用しない。ただし、落札者として決定された入札参加者の提案内容は、全部又は一部を必要に応じて使用できるものとする。

#### (6) 特許権等

提案のなかで特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護されている権利の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用することとしている場合、これらの使用により生じる責任は、原則として入札参加者が負うものとする。

#### (7) 提出書類の取扱い

提出された書類については、変更できないものとする。

なお、審査後、落札者以外の提出書類は返却するものとする。

#### (8) 本市からの提示資料の取扱い

本市が提示する資料は、入札に係る検討以外の目的で使用することはできない。

#### (9) 入札無効に関する事項

以下のいずれかに該当する入札は、無効とする。

- ① 入札参加者の備えるべき参加資格のない者がしたもの
- ② 入札価格のないもの
- ③ 入札参加者が明瞭でないもの又は入札価格を判読できないもの
- ④ 入札参加者の記名押印がないもの又は住所の記載のないもの
- ⑤ 入札価格を訂正したもの
- ⑥ 虚偽の記載があるもの
- ⑦ 1つの入札について同一の者から2つ以上の入札書類が提出されたもの
- ⑧ 入札書類の受付期間締切までに到達しなかったもの
- ⑨ 公正な価格を害し、又は不正な利益を得るために明らかに連合したと認められるもの
- ⑩ 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律に違反し、価格又はその他の点に関し、明らかに公正な競争を不法に阻害したと認められるもの
- ⑪ 予定価格を上回る価格を提示したもの
- ⑫ 入札保証金の納付が必要な場合に、入札保証金の納付がないもの又は入札保証金が不足するもの
- ⑬ 無権代理人又は1人で2人以上の代理をした者がしたもの
- ⑭ その他入札に関する条件に違反したもの

#### **(10) 必要事項の通知**

入札説明書等に定めるもののほか、入札に当たっての留意点等、必要な事項が生じた場合には、代表企業に通知する。

#### **4 入札予定価格**

事業契約書に定める「①設計及び建設・工事監理業務のサービス対価」と「②維持管理及び運營業務のサービス対価」からなるサービス対価の予定価格は、8,486,456,000円（消費税及び地方消費税相当額を除く。）とする。また、消費税及び地方消費税相当額を含む契約額の上限は、9,329,999,800円とする。

## 第6 入札書類の審査

### 1 審査委員会

事業者の選定に当たり、本市に学識経験者等で構成する「下関市 PFI 事業審査委員会（新総合体育館整備事業）」（以下「審査委員会」という。）を設置する。審査委員会は、落札者決定基準や入札説明書等事業者選定に関する書類の検討を行うとともに、入札参加者から提出された提案の審査を行う。

審査委員会の委員は、次のとおりである。

（敬称略）

氏名	所属等
前田 哲男	山口県立大学 社会福祉学部 教授
内田 満	九州共立大学 スポーツ学部 准教授
星 憲太郎	日本政策投資銀行 中国支店 次長兼企画課長
今村 俊一	今村俊一法律事務所 弁護士
和田 守正	下関市観光スポーツ文化部長
平澤 良輔	下関市都市整備部長

### 2 審査方法

審査は、落札者決定基準に従い入札参加資格審査及び提案審査により行う。提案内容及び入札価格を総合的に評価（以下、両者の評価点の合算値を「総合評価点」という。）し、最も優れた提案（以下「優秀提案」という。）を行った者を選定する。

### 3 審査項目等

審査項目は、以下のとおりとする。詳細は、落札者決定基準を参照すること。

資格審査	入札参加者の資格審査
提案審査	事業計画の提案に関する審査
	設計業務の提案に関する審査
	建設・工事監理業務の提案に関する審査
	維持管理業務の提案に関する審査
	運営業務の提案に関する審査
	入札参加者独自の提案に関する審査
	提案価格に関する審査

#### （1）落札者の決定

本市は、優秀提案の選定結果を踏まえ、落札者を決定する。

ただし、優秀提案が複数ある時（総合評価点が同点の時）は、性能評価点が最も高い者を落札者とする。

#### （2）落札者決定通知及び審査結果の公表

落札者決定後、速やかに入札参加者の代表企業に対して通知するとともに、審査結果を公表する。

## 第7 提案に関する条件

本事業の提案に関する条件は、以下のとおりである。入札参加者は、これらの条件を踏まえて、入札書類を作成するものとする。なお、入札参加者の提案が要求水準書に示す要件を満たしていない場合は失格とする。

### 1 立地条件等

#### (1) 事業予定地の前提条件

本施設等は下関運動公園内の下関市向洋グラウンド敷地に整備を予定している。事業予定地の概要は以下のとおりである。

表 7-1 事業予定地の概要

所在地	下関市向洋町一丁目地内ほか
敷地面積	123,899 m <sup>2</sup> （下関運動公園面積） うち、既存体育施設等建築面積 12,414 m <sup>2</sup>
土地所有者	国有地（一部、下関市）
用途地域	第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、近隣商業地域
建ぺい率	上限 12%（既存体育施設建ぺい率 10.02%）
容積率	200%
防火地域・高度地区	—
地区計画	—
建築協定	—
接道道路	東側：向洋町3号線（幅員約 6.5m） 西側：下関駅・東駅線（幅員約 12.0m） 南側：向洋町6号線（幅員約 5.5m） 北側：一般県道下関港垢田線（幅員約 11.0m）
インフラ整備状況	給水：西側道路にφ300敷設 汚水排水：西側道路にφ250敷設、向洋グラウンド北側、東側通路にφ200敷設 都市ガス：南側道路にφ80～φ100敷設 その他：南側道路より電気、NTT（TEL、光）引き込み
交通アクセス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ JR「下関駅」より「東駅」バス停（乗車時間約 6 分）下車徒歩約 3 分（300m）</li> <li>・ JR「幡生駅」より「東駅」バス停（乗車時間約 7 分）下車徒歩約 3 分（300m）</li> <li>・ 下関インターより車で約 10 分（約 3.5km）</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 敷地内に 5m 以上の高低差あり</li> </ul>



## (2) 下関運動公園内の施設概要

下関運動公園内には、既存体育館の他、下関市営下関陸上競技場、下関市営下関庭球場、下関市弓道場、下関市相撲場、下関市アーチェリー場、下関運動公園内広場（下関市向洋グラウンド）等が整備されている。各施設の概要を以下に示す。なお、本事業において既存体育館は建替え、下関市営下関庭球場は増設、下関市相撲場及び本施設・庭球場・駐車場の整備において解体・撤去等が必要な既存施設・設備の詳細は要求水準書に示す。

表 7-2 下関運動公園内 施設概要

施設名	面積	開館時間等	主な施設
下関市体育館 (建替え)	建築面積：5,001.38 m <sup>2</sup> 延床面積：6,907.81 m <sup>2</sup>	平日・土曜：9時～22時 日曜・祝日：9時～17時	競技場(バレーボール3面／バスケットボール2面／バドミントン10面／ハンドボール1面／卓球最大36台)、練習室(卓球8台(常設))、談話室2室
下関市営下関 陸上競技場	建築面積：5,544.64 m <sup>2</sup> 延床面積：7,532.29 m <sup>2</sup>	平日・土曜：9時～22時 日曜・祝日：9時～17時	第二種公認全天候型(トラック400メートル・8コース／走幅跳／走高跳／三段跳／棒高跳／砲丸投／ハンマー投／円盤投) ※夜間照明設備
下関市営下関 庭球場 (増設)	建築面積：978.65 m <sup>2</sup> 延床面積：1,180.87 m <sup>2</sup>	平日・土曜：9時～22時 日曜・祝日：9時～17時	テニスコート12面(砂入り人工芝) ※夜間照明設備
下関市弓道場	建築面積：571.04 m <sup>2</sup> 延床面積：770.59 m <sup>2</sup>	平日・土曜：9時～22時 日曜・祝日：9時～17時	近的12連射
下関市相撲場 (解体)	建築面積：190.44 m <sup>2</sup> 延床面積：129.60 m <sup>2</sup>	9時～日没まで	土俵、土俵屋形、多目的室
下関市アーチ ェリー場	建築面積：73.11 m <sup>2</sup> 延床面積：37.41 m <sup>2</sup>	平日・土曜：9時～22時 日曜・祝日：9時～17時	弓道遠的8連射
下関運動公園 内広場 (下関市向洋 グラウンド) (一部解体)	建築面積：1.00 m <sup>2</sup>	平日・土曜：9時～22時 日曜・祝日：9時～17時	サッカー／ソフトボール／グラウンドゴルフ／ゲートボール ※夜間照明設備
その他施設 (一部解体)	建築面積：54.60 m <sup>2</sup>	—	便所、四阿
計	建築面積：12,414.86 m <sup>2</sup>		

表 7-3 既存体育館の概要

施設名称	下関市体育館
所在地	下関市向洋町一丁目12番1号
所管課	下関市観光スポーツ文化局スポーツ振興課
指定管理者	一般財団法人下関市公営施設管理公社
開設年月日	昭和38年9月1日
構造・階数	鉄筋コンクリート造4階建
敷地面積	6,272.95 m <sup>2</sup>
建築面積	5,001.38 m <sup>2</sup>
延床面積	6,907.81 m <sup>2</sup>
主要施設	<p>【競技場】 面積：1,932 m<sup>2</sup> (42m×46m) 客席数：1,264席 バレーボール3面、バスケットボール2面、バドミントン10面、ハンドボール1面</p> <p>【談話室（洋室）】 定員20名程度 (8.4m×7m)</p> <p>【談話室（和室）】 定員20名程度 (8.4m×7m)</p> <p>【練習室】 卓球台 8台 (28m×10.2m)</p>
常設駐車場	319台（下関運動公園全体）
開館日	1月5日～12月27日
開館時間	平日・土曜日 9：00～22：00 日曜日・祝日 9：00～17：00

## 2 施設の設計、建設、工事監理、維持管理及び運営等の提案に関する条件

施設の設計、建設、工事監理、維持管理及び運営等の提案に関する条件は、「第2の6事業の対象範囲」で示す事業者の事業範囲、及び要求水準書に示すとおりとする。入札参加者は、これらの条件を踏まえた上で、入札書類を作成するものとする。

## 3 業務の委託

事業者は、事前に本市の承諾を得た場合を除き、代表企業、構成企業及び協力企業以外の者に設計、建設、工事監理、維持管理及び運営業務の全部又は一部を委託し、又は請け負わせることはできない。また、事前に本市の承諾を得ることなく委託又は請負先を変更することはできない。本市は、事業者が承諾を求めた場合、承諾を拒む合理的理由がない限り、これらの承諾を速やかに与えるものとする。なお、業務の委託又は請負は全て事業者の責任で行うものとし、事業者又はその受託者が発生させた一切の第三者の責めに帰すべき事由は、全て事業者に帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

#### 4 資金計画・事業収支計画に関する条件

- ① 割賦手数料の算出に当たっては、元利均等払いを前提とする支払金利によって算出し、その支払金利は基準金利と入札参加者の提案による利鞘（スプレッド）の合計とする。なお、提案書の提出時に使用する基準金利は0.5%とすること。
- ② 設計、建設及び工事監理業務のサービス対価に係る一時支払金は、国庫補助金（都市構造再編集中支援事業（個別支援制度））及び地方債をもって充てる予定であり、次の計算式によって算出される金額を、原則、一時支払金の上限額として想定すること。なお、実際の出来高が提案による出来高見込に満たない場合は、実際の出来高に応じて支払う。また、提案書には、消費税及び地方消費税相当額（消費税率：10%）を除いた金額を記載すること。各一時支払金は十万円未満切り捨てとする。

一時支払金の支払時期	一時支払金の金額
令和4年4月： 設計業務完了分 (令和4年3月末まで)	一時支払金の金額＝（ア） （ア）実施設計費 <sup>※1</sup> ×0.95
令和5年4月： 建設業務部分払い (令和5年3月末までの 完了実績分)	一時支払金の金額＝（イ） （イ）{令和4年度における建設工事費（備品等の調達及び設置費を除く） <sup>※2</sup> 及び工事監理費 <sup>※3</sup> の出来高見込}×0.95
令和6年4月： 建設業務部分払い (令和6年3月末までの 完了実績分)	一時支払金の金額＝（ウ） （ウ）{令和5年度における建設工事費（備品等の調達及び設置費を除く） <sup>※2</sup> 及び工事監理費 <sup>※3</sup> の出来高見込}×0.95
令和6年7月： 本施設建設完了分	一時支払金の金額＝（エ）＋（オ） （エ）{令和6年4月から6月末日までにおける建設工事費（備品等の調達及び設置費を除く） <sup>※2</sup> 及び工事監理費 <sup>※3</sup> の出来高見込}×0.95 （オ）備品等の調達及び設置費 <sup>※4</sup> ×0.9
令和6年12月： 解体及び駐車場・庭球場 建設完了分	一時支払金の金額＝（カ） （カ）（既存施設の解体・撤去工事費 <sup>※5</sup> ＋駐車場整備費 <sup>※6</sup> ＋庭球場整備費 <sup>※7</sup> ＋工事監理費（令和6年9月から11月分に限る。） <sup>※3</sup> ）×0.95

※1：事業契約約款（案）別紙4－1表3「ア施設費」の「調査・設計費（調査費、基本設計費、実施設計費を含む。）」のうち実施設計費のみを対象

※2：事業契約約款（案）別紙4－1表3「ア施設費」の「建設工事費（既存施設の解体・撤去工事費、備品等の調達及び設置費、外構工事費、駐車場整備費、庭球場整備費、アスベスト対策工事費を含む。）」のうち備品等の調達及び設置費を除く建設工事費を対象

※3：事業契約約款（案）別紙4－1表3「ア施設費」の「工事監理費」を対象

- ※4：事業契約約款（案）別紙4－1表3「ア施設費」の「建設工事費（既存施設の解体・撤去工事費、備品等の調達及び設置費、外構工事費、駐車場整備費、庭球場整備費、アスベスト対策工事費を含む。）」のうち備品等の調達及び設置費のみを対象
- ※5：事業契約約款（案）別紙4－1表3「ア施設費」の「建設工事費（既存施設の解体・撤去工事費、備品等の調達及び設置費、外構工事費、駐車場整備費、庭球場整備費、アスベスト対策工事費を含む。）」のうち既存施設の解体・撤去工事費のみを対象
- ※6：事業契約約款（案）別紙4－1表3「ア施設費」の「建設工事費（既存施設の解体・撤去工事費、備品等の調達及び設置費、外構工事費、駐車場整備費、庭球場整備費、アスベスト対策工事費を含む。）」のうち駐車場整備費のみを対象
- ※7：事業契約約款（案）別紙4－1表3「ア施設費」の「建設工事費（既存施設の解体・撤去工事費、備品等の調達及び設置費、外構工事費、駐車場整備費、庭球場整備費、アスベスト対策工事費を含む。）」のうち庭球場整備費のみを対象

なお、実際に支払う段階で、この一時支払金の金額変更があった場合、事業者に発生するコスト（融資額の変更に伴い金融機関に支払う手数料等）は本市の負担とする。ただし、事業者の事由により、一時支払金の金額に変更があった場合の費用は、事業者の負担とする。

- ③ 提案書の提出時に使用する消費税率は10%とすること。

## 5 本市の費用負担

以下の費用については、本市が費用負担するものとする。

- ① 大規模修繕費
- ② モニタリングに係る費用（事業者側に発生する費用を除く。）

## 6 本市による事業の実施状況及びサービス水準の監視

事業契約約款（案）別紙2－1及び別紙2－2による。

## 7 保険

事業契約約款（案）別紙3－1及び別紙3－2による。

## 8 サービス対価

事業契約約款（案）別紙4－1、別紙4－2、別紙5－1及び別紙5－2による。

## 9 土地の使用

本事業の事業用地は国有地（一部、市有地）であり、事業者は、工事着手予定日をもって、本施設等の引渡し日までの期間、建設工事等の遂行に必要な範囲で、事業用地を無償で使用することができる。

### 10 本市と事業者の責任分担

#### (1) 基本的考え方

本事業は、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している。事業者の担当する業務については、事業者が責任をもって遂行し、各業務の履行に伴い発生するリスクについてはそれを管理し、発生時の影響についても自ら負担するものとする。ただし、事業者が適切かつ低廉に管理することができないと認められるリスクについては、本市がその全て又は一部を負うこととする。

#### (2) 予想されるリスクと責任分担

本市と事業者との基本的なリスク分担の考え方は、事業契約書（案）に示すとおりであり、入札参加者は、負担すべきリスクを想定したうえで提案を行うこと。

### 11 財務書類の提出

事業者は、事業期間中、毎事業年度の財務書類（決算報告書及び監査報告書等）を作成し、毎会計年度の最終日から起算して3月以内に、公認会計士又は監査能力のある第三者の会計監査を受けたうえで、監査済財務書類の写しを本市に提出し、本市に監査報告を行うこと。

## 第8 契約に関する事項

### 1 契約手続

#### (1) 契約の条件

本市と落札者は、事業契約の締結に関する基本協定書について速やかに合意するとともに、SPC 設立後、速やかに仮事業契約の締結を行う。また、PFI 法第 12 条の規定により、下関市議会の議決を要するので、当該仮事業契約は、市議会での当該仮事業契約の締結に係る議案の議決を経て本契約となる。ただし、本市は、当該議案が市議会で議決されなかった場合、仮事業契約の相手方に対していかなる責任も負わない。

#### (2) 契約の解除

落札者決定後、本事業契約に係る議案の議決があるまでの間に、当該落札者が第 3 の入札参加者の備えるべき参加資格要件に示すいずれかの要件を満たさなくなったときは、当該仮事業契約を締結せず、又は解除することがある。

### 2 契約の枠組み

#### (1) 対象者

SPC

#### (2) 締結時期及び事業期間

仮事業契約 令和 3 年 5 月中旬

市議会の議決 令和 3 年 6 月下旬

事業期間は、事業契約成立日より令和 21 年 3 月末日までとする。

#### (3) 事業契約の概要

事業者が本市を相手方として締結する事業契約は、事業契約書（案）によるものとし、事業契約書（案）の内容は、原則として誤字脱字等の軽微なもの以外は変更しない。

事業契約は、本市の提示内容、事業者の提案内容及び事業契約書に基づき締結するものであり、事業者が遂行すべき設計、建設、工事監理、維持管理及び運営業務に関する業務内容、リスク分担、金額、支払方法等を定める。

### 3 契約金額

契約金額は、落札者の入札価格に消費税及び地方消費税等相当額を加算した金額とする。

### 4 契約保証金

事業契約約款（案）第 40 条及び第 65 条に基づくものとする。

## 5 事業者の事業契約上の地位

本市の事前の承諾がある場合を除き、事業者は事業契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡又は担保に供するその他の方法により処分してはならない。株式、新株予約権付社債を新たに発行しようとする場合も、同様とする。

なお、入札参加者等が保有する SPC の株式については、本市の事前の書面による承諾がある場合、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行うことができる。

## 第9 提出書類

提出書類は、次表のとおりとする。詳細は、様式集及び作成要領を参照のこと。

### (1) 入札参加資格審査

○ 参加表明書	
・ 参加表明書	(様式 1-1)
○ 入札参加資格審査に関する提出書類	
・ 資格審査申請書	(様式 2-1)
・ 設計業務を行う者の参加資格要件に関する書類	(様式 2-2)
・ 建設業務を行う者の参加資格要件に関する書類	(様式 2-3)
・ 工事監理業務を行う者の参加資格要件に関する書類	(様式 2-4)
・ 維持管理業務を行う者の参加資格要件に関する書類	(様式 2-5)
・ 運營業務を行う者の参加資格要件に関する書類	(様式 2-6)
・ 入札参加グループ構成表及び役割分担表	(様式 2-7)
・ 委任状 (構成企業→代表企業)	(様式 2-8)
・ 委任状 (代表企業用)	(様式 2-9)
・ 事業実施体制	(様式 2-10)
・ 会社概要書 (代表企業、構成企業及び協力企業の全企業)	(書式自由)
・ 定款 (代表企業、構成企業及び協力企業の全企業)	(書式自由)
・ 決算報告書 (代表企業、構成企業及び協力企業の全企業、直近3年)	(書式自由)
・ 登記簿謄本 (代表企業、構成企業及び協力企業の全企業、直近の履歴事項全部証明書原本)	(書式自由)
・ 納税証明書その3の3 (代表企業、構成企業及び協力企業の全企業、証明日現在において、未納の税がないことを証明するもの。ただし、「未納がないこと」の証明書の書式発行ができない場合、直近年度分の納税証明書の提出で可。申請日において発行日から3月以内のもの。)	(書式自由)
○ その他	
・ 入札辞退届 (辞退する場合のみ)	(様式 3-1)

## (2) 入札書類審査

○ 入札書類審査に関する提出書類	
・ 入札書類審査に関する提出書類提出書	(様式 A-1)
・ 入札参加グループ構成表	(様式 A-2)
・ 入札書	(様式 A-3)
・ 入札価格計算書 (別表含む)	(様式 A-4)
・ 要求水準書及び添付書類に関する誓約書	(様式 A-5)
○ 提案書	
・ 事業計画全般に関する事項	(様式 B-1~3)
・ 設計業務に関する事項	(様式 C-1~6)
・ 建設業務に関する事項	(様式 D-1)
・ 工事監理業務に関する事項	(様式 E-1)
・ 維持管理業務に関する事項	(様式 F-1~4)
・ 運營業務に関する事項	(様式 G-1~6)
・ 入札者独自の提案に関する事項	(様式 H-1~2)
・ 計画図面等提案書類	(様式 I-1~24)
・ 事業収支等提案書類	(様式 J-1~2)
・ 提案価格等提案書類	(様式 K-1~3)
・ 事業スケジュール	(様式 L-1)
○ 基礎審査項目チェックシート	(様式 M-1)



## 第10 その他

### 1 事業の継続が困難となった場合の措置

本事業において、事業の履行が困難となった場合には、以下の措置をとることとする。

#### (1) 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

- ① 事業者の責めに帰すべき事由により、事業の継続が困難となった場合又はその懸念が生じた場合、本市は、事業者に対して、改善勧告を行い、一定期間内に改善策の提出と実施を求めることができる。事業者が当該期間内に改善をすることができなかつたときは、本市は、事業契約を解約することができる。
- ② 事業者が倒産し、又は事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業の継続が困難と合理的に認められる場合、本市は、事業契約を解約することができる。
- ③ 前2号により事業契約が解約された場合、事業者は、本市に生じた損害を賠償しなければならない。

#### (2) 本市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

- ① 本市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合、事業者は、事業契約を解約することができる。
- ② 前号により事業契約が解約された場合、本市は、事業者に生じた損害を賠償しなければならない。

#### (3) 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合

不可抗力その他市又は事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合、本市及び事業者双方は、事業継続の可否について協議する。

一定の期間内に協議が整わないときは、それぞれの相手方に、事前に書面でその旨を通知することにより、本市又は事業者は、事業契約を解約することができる。

### 2 金融機関と本市の協議（直接協定）

本事業が適正に遂行されるよう、必要に応じて、事業者に資金提供を行う金融機関と本市とで協議し、一定の重要事項について、直接協定を締結することがある。