

# (仮称) 柴田町総合体育館整備事業

## 募集要項

令和3年10月8日  
(令和3年10月21日修正版)

宮城県柴田町

## 目次

I	本募集要項の位置づけ	1
II	用語の定義	2
III	募集内容に関する事項	4
1	本事業の概要	4
(1)	事業名称	4
(2)	事業の対象となる公共施設等の種類	4
(3)	公共施設等の管理者	4
(4)	事業用地	4
(5)	事業の背景と目的	6
(6)	基本設計図書の位置付け	7
(7)	整備対象施設	8
(8)	事業範囲	9
(9)	事業期間	10
(10)	事業方式	10
2	予定対価の額	12
3	サービス対価等の支払いについて	12
(1)	プロジェクトマネジメント業務費	12
(2)	施設整備に係る対価等	12
(3)	維持管理業務に係る対価等	12
(4)	運営業務に係る対価等	12
4	指定管理者制度の活用について	12
IV	民間事業者募集等のスケジュール	14
V	応募に関する要件等	15
1	民間事業者の構成要件	15
(1)	民間事業者の構成	15
(2)	民間事業者の構成員の参加資格要件	16
(3)	要件に関する注意事項	17
(4)	町内事業者の活用	18
2	応募に関する留意事項	18
(1)	応募に伴う費用負担	18
(2)	著作権	18
(3)	特許権等	18
(4)	公平な応募	18
(5)	応募の無効	19
(6)	その他	19
3	応募に関する手続き	19

(1) 募集要項等に関する説明会 .....	19
(2) 募集要項等に関する個別質問 .....	20
(3) 募集要項等に関する個別対話 .....	20
(4) 参加表明書等の提出 .....	21
(5) 民間事業者との競争的対話 .....	22
(6) 企画提案書等の提出 .....	23
VI. 民間事業者の選定及び優先交渉権者の決定 .....	24
1 選定方式 .....	24
2 選定方法 .....	24
3 検討委員会と選定委員会 .....	24
4 民間事業者によるプレゼンテーション .....	24
5 民間事業者に対するヒアリング .....	24
6 審査結果 .....	24
7 民間事業者を選定しない場合 .....	25
VII. 契約に関する事項 .....	26
1 事業契約について .....	26
2 事業契約内容の交渉 .....	26
3 事業契約書の締結 .....	26
4 基本協定締結後に事業契約の締結に至らなかった場合 .....	26
5 金融機関との直接協定について .....	27
6 リスク分担の考え方 .....	27
7 法制度等の改正について .....	27
8 資金調達 .....	27
VIII. 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項 .....	28
1 事業の継続に関する基本的な考え方 .....	28
2 融資の確保に関する協力体制 .....	28
3 事業の継続が困難となった場合の措置 .....	28
(1) 民間事業者の責めに帰すべき事由により事業継続が困難になった場合 .....	28
(2) 町の責めに帰すべき事由により事業継続が困難になった場合 .....	28
(3) いずれの責めにも帰さない事由により事業継続が困難になった場合 .....	28
4 モニタリングに関する事項 .....	29
(1) モニタリングに関する基本的方針 .....	29
(2) モニタリングの実施方法 .....	29
(3) モニタリングの結果 .....	29
IX. 募集要項等に関する問い合わせ .....	30
1 受付方法について .....	30
2 回答方法について .....	30

## I 本募集要項の位置づけ

本募集要項は、柴田町（以下、「町」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、「（仮称）柴田町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を募集及び選定するための公募プロポーザルを実施するにあたり、本事業及び募集に関する条件等を提示するものである。本募集要項と実施方針（令和 3 年 7 月 2 日公表）または実施方針に関する質問回答等に相違のある場合は、本募集要項に規定する内容を優先するものとする。また、以下に示す各種資料は、本募集要項と一体のもの（以下、「募集要項等」という。）として取り扱う。

なお、本事業の事業方式は「選択制」を採用するが、募集要項等はいずれの事業方式にも適用されるものとする。

### <各種資料>

【別添資料 1】 業務要求水準書

【別添資料 2】 優先交渉権者選定基準

【別添資料 3】 企画提案書作成要領

【別紙】 様式集

- 様式 1 募集要項等説明会参加申込書
- 様式 2 募集要項等に関する個別質問申込書
- 様式 3 募集要項等に関する個別対話申込書 兼 競争的対話申込書
- 様式 4 参加表明書
- 様式 5 参加資格確認申請書
- 様式 6 民間事業者の構成員一覧表
- 様式 7 委任状
- 様式 8 民間事業者の構成員にかかる納税に関する書類
- 様式 9 要求水準を実現するためのコンセプト及び考え方
- 様式 10 民間事業者の構成員に関する変更届
- 様式 11 辞退届
- 様式 12 企画提案書提出届
- 様式 13 業務要求水準に対する企画提案書
- 様式 14 関心表明書（LOI）
- 様式 15 提案金額書
- 様式 16 提案金額内訳書
- 様式 17 代替案（ヴァリエントビッド）の企画提案書
- 様式 18 資金調達計画書
- 様式 19 サービス対価の支払構成（案）

## II 用語の定義

用語	定義
企業等	本事業においては、会社法（平成 17 年法律第 86 号）の規定において設立された法人、または特定非営利活動促進法（平成 10 年法律第 7 号）の規定において設立された法人を想定。
特別目的会社 （以下、「SPC」という。）	本事業のみを行うために設立された事業会社のことで、SPC（Special Purpose Company）ともいう。PFI 事業において、SPC の出資者は、設計、建設、維持管理、運営業務を担う企業等で構成される。SPC を設立する場合は町内に設立する。
構成企業	SPC において事業契約に規定される業務を担い、当該 SPC へ出資する企業等。出資比率は、構成企業全体で合計 50%を超えるものとする。
代表企業	SPC における構成企業のうち、最大の出資比率を有するもの。
協力企業	SPC において事業契約に規定される業務を担い、当該 SPC への出資を行わない企業等。
民間事業者	本事業へ参画することを目的とした、複数の企業等から構成される事業体。
民間事業者の構成員	民間事業者を構成する企業等のうち、業務を主体的に担うもの（SPC を設立する場合の構成企業及び協力企業を含む）。
第三者企業	民間事業者の構成員から業務を請け負う企業等。
町内事業者	柴田町内に本社または支店を有する企業等。
サービス購入型	民間事業者が自ら調達した資金により施設を設計・建設し、維持管理及び運営を行うことに対し、町がサービス対価を支払う方式。
独立採算型	民間事業者が自ら調達した資金により施設を設計・建設し、維持管理及び運営を行い、施設利用者からの料金収入のみで資金を回収する方式。
ジョイントベンチャー型	サービス購入型と独立採算型の混合方式であり、民間事業者が施設利用料を収入源に独立採算でサービスを提供しつつ、町も一部、補助金やサービス対価を支払う方式。
TSR	東京スワップ・レファレンス・レート。民間事業者が提案価格の基準金利を算定する際に用いる指標。
LIBOR	London Inter Bank Offered Rate。イギリスのロンドン市場での資金取引の銀行間平均貸出金利（LIBOR は令和 3 年 12 月末をもって公表が停止される予定）。

用語	定義
基本協定	優先交渉権者選定後、町と当該優先交渉権者の二者間で事業契約交渉の前に締結する、事業契約締結までの交渉に関する事項を記載した協定のこと。
プロジェクトファイナンス	返済原資を対象となるプロジェクトのキャッシュフローに限定した融資。民間事業者はプロジェクトを実施するための SPC を設立し、その SPC を借入人として資金を借り入れる。通常、SPC に出資する企業等に債務保証は求められないノン・リコース（不遡及）形式。
リスク	業務を遂行するうえで発生する成功阻害要因で、不確実にしか予測できない事象が原因で発生し得る損失や、事業が遅延する事態等が生じる可能性のこと。
モニタリング	事業開始後に、SPC 等が町の定めたサービス水準を遵守し、適切なサービス提供が行われているかを町が監視する手段。SPC 等が提供する公共サービスの水準を監視し、評価する行為のことをいう。
サービス基準合意書	事業契約締結後のモニタリング実施前に、町と SPC 等の間で締結する、民間事業者が事業期間中に遵守すべきサービス水準について記載した書類のこと。
KPI	Key Performance Indicator。「重要経営指標」、「重要業績指標」など、契約締結後 SPC 等が実施する業務を目標値等の数値を用いて可視化したもの。町はこれらの数値を用いて民間事業者の業務実施状況を監視する。
コミッションングプロセス	事業開始後の設計及び整備業務において、設計内容や施工内容に変更が生じた場合、変更内容や変更経緯等を記録すること。

### Ⅲ. 募集内容に関する事項

#### 1 本事業の概要

(1) 事業名称

(仮称) 柴田町総合体育館整備事業

(2) 事業の対象となる公共施設等の種類

総合体育館

(3) 公共施設等の管理者

柴田町長 滝口 茂

(4) 事業用地

1) 所在地

宮城県柴田郡柴田町大字船岡字上大原地内 (下図中の「計画地」部分)



## 2) 敷地面積

約 30,000 m<sup>2</sup> (詳細は下図参照)



## 3) 容積率・建蔽率

200%・60%

## 4) 用途地域

工業地域 (令和4年度に「準工業地域」へと用途変更を行う)

## 5) 整備状況

令和2年度に、陸上自衛隊による部外土木工事が実施され、平均約70cmの盛土による整地がなされている。同工事内容に関しては、下記報告書を柴田町スポーツ振興課にて閲覧可能。

ア) 令和 2 年度（仮称）総合体育館建設予定地造成工事監督支援業務委託  
（試験盛土結果報告書）

イ) 令和 2 年度（仮称）総合体育館建設予定地造成工事監督支援業務委託  
（現場密度試験報告書）

#### 6) 現況調査実施状況

平成 28 年度に「（仮称）総合体育館建設予定地現況調査業務委託」にて測量等実施済み。同調査報告書は、柴田町スポーツ振興課にて閲覧可能。

#### 7) 都市下水路の取扱い

上記 2) 敷地面積に示すとおり、事業用地には蓋掛けされていない都市下水路（開渠）西側約 10m 及び東側約 30m が含まれており、当該箇所については、民間事業者による整備を必須とする。

また、暗渠部分約 85m については、現状、コンクリートでの蓋掛けがなされているのみであり、ボックスカルバート等は使用されていない。基本設計図書等にて現況をよく確認したうえで、施設の配置計画等をふまえ、民間事業者にて適切な整備方針を検討すること。

なお、事業用地西側県道沿いの都市下水路敷設エリア（敷地面積約 1,000 m<sup>2</sup>。同エリア内に敷設されている都市下水路（開渠）は約 100m）は本事業の事業用地には含めない。ただし、民間事業者が事業効果の最大化等の観点から当該エリアの利活用を希望する場合には、優先交渉権者等選定後に町と協議を行うことを可能とする。

### (5) 事業の背景と目的

町では、平成 23 年 3 月の東日本大震災によって、当時の柴田町民体育館が躯体に大きな被害を受け、平成 24 年度に取り壊されている。そこで、平成 27 年 3 月に、災害など有事における避難所としての活用も織り込んだ「（仮称）柴田町総合体育館基本構想」を策定するとともに、その翌年には「柴田町スポーツ推進計画」を作成し、スポーツ施設を核としたにぎわいのある拠点づくりに取り組んできた。さらに、平成 29 年 11 月には「（仮称）柴田町総合体育館建設基本計画」を、平成 31 年 2 月には「（仮称）柴田町総合体育館建設基本設計」（以下、「基本設計図書」という。）を策定している。

一方、人口減少や厳しい財政状況等をふまえ、柴田町の公共施設等については長期的な視点から、総合的かつ計画的な管理が求められていた。このため、平成 29 年 3 月に「柴田町公共施設等総合管理計画」を策定し、建築物総量の適正化及び計画的な長寿命化の推進を基本目標に掲げて対応することとしている。

以上の経緯をふまえ、官民連携手法を導入して民間の持つ多様なノウハウや技術を活用し、事業コストの適正化と質の高いサービスの提供を実現する総合体育館の整備を目的に、PFI法第5条の規定に基づき、令和3年7月2日に「(仮称)柴田町総合体育館整備事業に関する官民連携事業【実施方針】」(以下、「実施方針」という。)を公表した。

本事業は、町が「(仮称)柴田町総合体育館基本構想」にて定めた以下の基本方針に基づいた総合体育館の整備を主たる目的とし、民間事業者の任意提案による自主事業を通じた町民の健康増進や地域のにぎわい創出、地域経済の活性化等にも期待するものである。

【基本方針1】 「町民が生涯現役でスポーツを楽しめる体育館」

【基本方針2】 「安心・安全な機能を備えた体育館」

【基本方針3】 「文化的事業・イベントに使用できる体育館」

#### (6) 基本設計図書の位置付け

町が作成した基本設計図書は、募集要項等の参考資料として位置付け、柴田町スポーツ振興課にて閲覧可能とする。ただし、基本設計図書が本事業に係る民間事業者の企画提案内容を制限するものではなく、民間事業者は募集要項等で定められた範囲において、自由に企画提案を行えるものとする。

(7) 整備対象施設

本事業で整備対象とする施設の概要及び構成は下表のとおりである。

総合体育館は「必須」機能及び「任意」機能で構成される。「任意」機能は、民間事業者の任意提案により整備する機能とするが、基本設計図書を参考に、総合体育館として最低限備えておくべき機能については、極力整備することが望ましい。下表に記載のない機能であっても、民間事業者の創意工夫により事業効果の増大や利用促進等が図られるものがあれば、提案に含めることを可能とする。

なお、本事業で整備する総合体育館は、災害など有事においては町の指定避難所として使用できるものとする。また、町が主催または共催するイベントや催事等を開催する場合には、民間事業者と協議のうえ、町が優先的に使用できるものとする。

また、総合体育館とは別に、民間事業者の自主事業（任意提案）のための附帯施設の整備を可能とする。

上記施設の整備等を行うにあたり、民間事業者に要求する業務の水準（以下、「要求水準」という。）は、【別添資料 1】業務要求水準書を参照すること。

1) 施設概要

施設名称	(仮称) 柴田町総合体育館
延床面積	5,000 m <sup>2</sup> 上限

2) 施設構成

施設種別	必須/任意	機能
総合体育館	必須	アリーナ
		観覧席
		駐車場・駐輪場を含む外構
	任意	エントランスホール
		待合ホール
		事務室
		トイレ・更衣室・シャワー
		階段 (2階建以上の場合)
		廊下
		EV と EV ホール (2階建以上の場合)
		器具庫
		備蓄倉庫
		授乳室・給湯室
		トレーニングルーム
		トレーニングコース
キッズルーム		
会議室		
民間事業者の自主事業のための附帯施設	任意	民間事業者の提案による

(8) 事業範囲

本事業は、PFI法に基づき町と契約したSPC等を事業期間中適切に維持し、整備対象施設の企画・設計、建設、維持管理、運営を行うものである。また、総合体育館や余剰地を有効活用し、町民の健康増進や地域のにぎわい創出、地域経済の活性化等につながる自主事業を実施することを可能とする。

各業務の内容は下表のとおりである。

業務名	業務内容
①プロジェクトマネジメント業務	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 事業全体のマネジメント</li><li>・ SPCの財務管理（SPCを設立する場合）</li><li>・ 事業全体に関するセルフモニタリング</li><li>・ その他、事業実施に必要な環境整備</li></ul> ※プロジェクトマネジメント業務は事業方式に関わらず必要。具体的な実施方法や実施体制は、事業方式に応じた適切な内容を提案可能。
②企画・設計業務	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 事前調査業務</li><li>・ 企画・実施設計業務</li><li>・ 企画・設計に関する要求水準との適合検査</li><li>・ 企画・設計に関するセルフモニタリング</li></ul>
③建設業務	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 建設工事業務</li><li>・ 工事監理業務</li><li>・ 備品調達業務</li><li>・ 整備に伴う各種申請</li><li>・ 建設業務に関する要求水準との適合検査</li><li>・ 建設業務に関するセルフモニタリング</li><li>・ 施設引渡業務</li></ul>
④維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 施設及び設備の維持管理業務</li><li>・ 外構施設維持管理業務</li><li>・ 備品維持管理業務</li><li>・ 清掃・環境衛生管理業務</li><li>・ 維持管理に関するセルフモニタリング</li></ul>
⑤運営業務	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 総合体育館の運営</li><li>・ 運営業務に関するセルフモニタリング</li></ul>
⑥自主事業	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 民間事業者の提案による、総合体育館に適した各種事業</li><li>・ 余剰地等を活用した民間事業者による独立採算事業</li><li>・ 民間事業者が自らの責任において企画・実施する町の財政負担軽減に寄与するサービス</li></ul>
⑦その他業務	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 町が実施する各種補助申請または会計検査対応等の支援</li><li>・ 事業期間中に町が実施する本事業に係る町民との協働に関する支援</li></ul>

(9) 事業期間

本事業の事業期間は、契約締結日から令和24年3月末までとする。なお、契約締結は令和4年3月とし、総合体育館の供用開始は令和6年4月1日から令和7年3月31日までの間に行うものとする。

(10) 事業方式

本事業の事業方式は、企画提案を行う民間事業者が創意工夫を最大限に発揮できるよう、「選択制」を採用する。このことにより、事業効果の最大化や、整備対象施設の特性等に応じたリスク移転の適正化などの効果も期待できる。なお、提案された事業方式は、優先交渉権者等選定後に町と協議のうえ、最終決定するものとする。

事業方式等に関する基本方針及び提案可能な事業方式の内容・範囲は、以下に示すとおりである。

1) 基本方針

項目	内容
契約方法	PFI方式の場合はPFI法に基づく事業契約を前提とするが、PFI以外の方式の場合は民間事業者の提案に応じて行う。
事業方式	下記2)に記載の事業方式より民間事業者にて提案する。なお、各方式を複数組み合わせる提案することができるものとする。
事業類型	サービス購入型、ジョイントベンチャー型及び独立採算型。なお、各事業類型を組み合わせる提案することができるものとする。

2) 提案可能な事業方式の内容・範囲

方式	内容・範囲
PFI	Build Operate Transfer (BOT) 方式 民間事業者が、自ら設計・建設した施設を事業期間中所有し続け、維持管理運営を行い、契約終了後に所有権を町へ移転する方式
	Build Own Operate (BOO) 方式 民間事業者が、自ら設計・建設した施設を所有し続け、維持管理運営を行う方式
	Build Transfer Operate (BTO) 方式 民間事業者が、自ら設計・建設した施設の所有権を竣工後に町へ移転し、その後、事業期間中の維持管理運営を行う方式
	Build Lease Operate Transfer (BLOT) 方式 民間事業者が、自ら設計・建設した施設を町にリースし、維持管理運営を行い、契約終了後に所有権を町に移転する方式
	コンセッション方式 町が施設の所有権を保有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する方式
リース方式	町が求める施設を民間事業者が整備し、町にリースする方式（なお、維持管理運営は、町と民間事業者が別途契約する）
定期借地権方式	町が、本事業の事業用地に定期借地権を設定し、民間事業者に一定期間貸付を行い、民間事業者が施設を整備する方式
賃貸借方式	民間事業者が所有（企画）する施設の一部または全部を町が賃貸借契約により借りる方式
その他	民間事業者の提案による其他方式

## 2 予定対価の額

本事業の予定対価は以下のとおりとする。

4,070,000,000 円（消費税等を含む）

## 3 サービス対価等の支払いについて

町は、事業期間中、事業契約書等に基づき提供されるサービスがモニタリング等により適切と判断された内容に対して、対価等を支払うものとする。対価等の構成は、以下のとおり。詳細はサービス対価の支払構成（案）（様式 19）を参照のこと。

### （1）プロジェクトマネジメント業務費

町は、事業期間中において適切な事業推進を行うことを目的としたプロジェクトマネジメント費用を対価等として支払う。

### （2）施設整備に係る対価等

一括支払	町は、施設整備費のうち、国等の交付金等を活用する場合に、その分を一括で支払う。
割賦支払	町は、一括支払分を除く施設整備費について、毎年、適切なサービス水準が維持されていることを確認のうえ、事業契約に定める対価等を支払う。

### （3）維持管理業務に係る対価等

町は、維持管理業務の期間中、適切なサービス水準が維持されていることを確認のうえ、事業契約に定める対価等を支払う。なお、修繕費用には、大規模修繕を含めないものとする。

### （4）運営業務に係る対価等

町は、運営業務の期間中、適切なサービス水準が維持されていることを確認のうえ、事業契約に定める対価等を支払う。

## 4 指定管理者制度の活用について

町は、本事業対象施設について、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の 2 第 3 項の規定による「公の施設」として、民間事業者を指定管理者として指定すること

が適切と判断した場合には、当該施設設置条例の定めるところにより、所定の手続きを経て指定することがある。

#### IV. 民間事業者募集等のスケジュール

民間事業者の募集、選定等は次の予定とする。

項目	日程
1) 特定事業の選定及び公表	令和3年10月8日
2) 募集要項等の公表	令和3年10月8日
3) 募集要項等に関する説明会	令和3年10月15日
4) 募集要項等に関する個別質問受付	令和3年10月8日～令和3年11月18日
5) 募集要項等に関する個別対話	令和3年10月15日～令和3年11月24日
6) 基本設計図書等の閲覧	令和3年10月15日～令和3年12月27日
7) 参加表明書の提出〆切	令和3年11月25日
8) 参加資格審査（一次審査）及び 資格確認通知書の発送	令和3年11月30日まで
9) 民間事業者との競争的対話	民間事業者が資格確認通知書を受領した日 ～令和3年12月27日
10) 企画提案書の提出〆切	令和3年12月28日
11) 優先交渉権者の決定及び発表	令和4年1月下旬
12) 基本協定の締結	令和4年1月下旬
13) 優先交渉権者との交渉協議	令和4年2月上旬
14) PFI事業の仮契約締結	令和4年2月下旬
15) PFI事業の契約に関する議会議決及び 契約締結	令和4年3月議会

## V. 応募に関する要件等

### 1 民間事業者の構成要件

#### (1) 民間事業者の構成

民間事業者は、本事業の企画、設計及び建設を包括的に担い、監視し、事業期間内に渡って安定的に維持管理・運営を実施できる複数の企業等で構成される事業体とし、次の要件を満たすものとする。

#### <PFI 方式の場合>

- 1) 民間事業者は、SPC を設立すること。また、その SPC へ出資して業務を担う構成企業と、出資はせずに業務を担う協力企業で構成すること。構成企業や協力企業から業務を受託する者は、第三者企業と位置付けること。
- 2) 民間事業者は、町が要求する各業務を、パススルーの原則に基づき担う主たる企業を含む構成とすること。
- 3) 民間事業者は、複数の企業等から構成されるため、代表企業を定めること。
- 4) 民間事業者は、SPC を設立する場合に、その SPC への出資を予定している構成員のいずれかが、他の民間事業者の SPC への出資を予定していないこと。(重複出資の禁止)
- 5) SPC への出資は、民間事業者の代表企業が最大出資者となり、かつ構成企業の出資比率の合計が全体の 50%を超えること。
- 6) 民間事業者の代表企業は、企画提案書の提出時において、第三者企業と関心表明書 (LOI) (様式 14) を締結すること。
- 7) SPC の構成企業及び協力企業は、町の入札参加資格者名簿に登載されている者とする。ただし、未登録の者は、本事業の参加表明書提出時に柴田町入札参加資格審査申請に必要な書類を提出すること。
- 8) SPC の構成企業及び協力企業は、柴田町建設工事入札参加業者等指名停止要領による指名停止措置を受けていない者とする。

- 9) SPC の構成企業及び協力企業は、参加表明書を提出する時点において、直近1年間の法人税、消費税及び地方消費税、法人事業税及び法人住民税を滞納していない者であること。
- 10) 民間事業者は、本事業の特性や事業内容を勘案し、10年以上の実務経験を有するプロジェクトマネージャーを選任すること。

<PFI 以外の方式の場合>

- 1) 民間事業者は、企画提案書の提出時において、事業の遂行体制及び代表となる企業を明らかにすること。また、代表となる企業は、第三者企業と関心表明書（LOI）（様式 14）を締結すること。
- 2) 民間事業者の構成員は、町の入札参加資格者名簿に登載されている者とする。ただし、未登録の者は、本事業の参加表明書提出時に柴田町入札参加資格審査申請に必要な書類を提出すること。
- 3) 民間事業者の構成員は、柴田町建設工事入札参加業者等指名停止要領による指名停止措置を受けていない者とする。
- 4) 民間事業者の構成員は、参加表明書を提出する時点において、直近1年間の法人税、消費税及び地方消費税、法人事業税及び法人住民税を滞納していない者であること。
- 5) 民間事業者は、本事業の特性や事業内容を勘案し、10年以上の実務経験を有するプロジェクトマネージャーを選任すること。

(2) 民間事業者の構成員の参加資格要件

- 1) 設計業務を担う者は、過去10年以内において、本事業の対象施設と同規模の公共施設整備を含む詳細設計業務の受注実績を有すること。また、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。
- 2) 建設業務を担う者は、建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）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いること。

- 3) 維持管理業務を担う者は、本事業の対象施設と同等以上の床面積の施設における維持管理経験を5年以上有すること。また、維持管理業務の業務責任者には、建築物環境衛生管理技術者の資格を有する者を選任し、合わせて清掃作業監督者やビルクリーニング技能士の資格を有する者であることが望ましい。
- 4) セルフモニタリングを担う者は、5年以内に設計監理及び施工監理の実務経験を有し、プロジェクトマネージャーの兼務を可とする。
- 5) 本事業のアドバイザー業務に関与した次の者と、人事面及び資本面において関係性がないこと。
  - ① 株式会社三井住友トラスト基礎研究所
  - ② 坂栄鷹子法律事務所
  - ③ 有限会社マル・アーキテクチャ

### (3) 要件に関する注意事項

- 1) 民間事業者は、町が要求する各業務を担う主たる企業を構成すること。
- 2) 民間事業者は、本事業の企画・設計業務、建設業務、維持管理業務、運営業務及び民間事業者による自主事業のうち、複数の業務を一企業が兼ねることができる。
- 3) 民間事業者は、参加表明書等の関係書類を提出する際に、全ての民間事業者の構成員の商号または名称とそれぞれの担当業務を明らかにすること。
- 4) 参加表明書にて参加の意志を表明した民間事業者の構成員の変更は、原則認めないものとする。ただし、町がやむを得ない事情と判断できる合理的理由がある場合は、この限りでない。変更を行う際には、民間事業者の構成員に関する変更届（様式10）を書面にて郵送または持参により提出すること。なお、出資を伴う場合における参加表明後から事業期間中の出資比率の変更は、町と協議のうえ可能とする。
- 5) 民間事業者の構成員及び第三者企業は、それぞれ他の応募グループの民間事業者の構成員及び第三者企業にはなれない。ただし、町内事業者に限っては、第三者企業として複数の応募グループに参画できるものとする。その場合、全ての応募グループの代表企業または代表となる企業と関心表明書（LOI）を締結すること。

また、町内事業者が、落選した応募グループに構成企業を除く民間事業者の構成員または第三者企業として参画していた場合、優先交渉権者決定後に、当選した応募グループの第三者企業として参画することは可能とする。

6) 参加資格要件を満たす期間は、参加表明書の提出日から参加資格決定日までと、優先交渉権者の決定日から事業契約締結日までとする。

7) その他、実施方針のとおりとする。

#### (4) 町内事業者の活用

町内事業者の育成及び地域経済活性化等の観点から、企画・設計、建築、維持管理、運営の全ての業務において、町内事業者を積極的に活用することが期待される。

## 2 応募に関する留意事項

### (1) 応募に伴う費用負担

民間事業者は、事業者選定までの応募に伴う全ての費用を負担するものとし、これらを承諾のうえ、応募すること。ただし、優先交渉権者の選定後、事業契約締結までの民間事業者の負担については、基本協定にて定めるものとする。

### (2) 著作権

民間事業者が提出した提案書に関する著作権は、民間事業者に帰属するが、PFI 法第 11 条等の客観的評価を目的に、町が使用できるものとする。ただし、町は客観的評価の目的以外には使用しない。

なお、町は優先交渉権者の提案内容の全部または一部を、本事業の推進を目的とする場合に限り使用できるものとする。

### (3) 特許権等

民間事業者の提案内容に含まれる特許権、意匠権、商標権等の法令に基づいて保護される工法、維持管理方法、材料等を使用した結果生じた責任は、民間事業者自らが負うものとする。

### (4) 公平な応募

民間事業者は、応募に際し、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 4 月 14 日法律第 54 号）を遵守するものとする。後日、同法律に抵触する行為が判明した場合は、町の契約解除の措置に従うものとする。

(5) 応募の無効

民間事業者の応募は、次のいずれかに該当する場合に無効と判断する。

- 1) 提案に虚偽の内容が含まれている場合
- 2) 参加資格要件を満たさない民間事業者が行った場合
- 3) 予定対価を超える金額を提案した場合
- 4) その他、応募に関する要件に違反した場合

(6) その他

1) 情報公開について

本事業は、「行政機関の保有する情報の公開に関する法律」に基づき情報を公開するとともに、町のホームページや説明会等において情報提供を行うものとする。

2) 法制度等の改正について

町は、法改正や税制改正等による新たな措置の適用が可能となった場合は、民間事業者と協議を行いその対応策を検討する。

### 3 応募に関する手続き

(1) 募集要項等に関する説明会

募集要項等に関する説明会は、次の日程で行い、応募を予定する参加者は、自らの負担で参加するものとする。なお、参加希望者が多くなった場合等、町の判断において時間と場所を変更する場合がある。

1) 日時

令和3年10月15日(金) 10時30分から

2) 場所

船岡公民館 会議室1

3) 参加申込期間

令和3年10月8日(金)～令和3年10月14日(木)午後5時まで

4) 参加申込方法

募集要項等説明会参加申込書(様式1)に必要事項を記入のうえ、原則、電子メールの添付ファイルでの提出とし、メール送信後は必ず電話にて連絡をすること。

5) 提出・連絡先

担当部署：柴田町教育委員会スポーツ振興課

電話番号：0224-87-8706(直通)

Eメール：sports@town.shibata.miyagi.jp

(2) 募集要項等に関する個別質問

募集要項等に関する個別質問を下記のとおり受け付ける。なお、個別質問の提出については、回数制限は設けないものとする。

1) 個別質問の受付期間

令和3年10月8日(金)～令和3年11月18日(木)午後5時まで

2) 個別質問の受付方法

募集要項等に関する個別質問申込書(様式2)に記入のうえ、原則、電子メールの添付ファイルでの提出とし、メール送信後は必ず電話にて連絡をすること。

3) 提出・連絡先

担当部署：柴田町教育委員会スポーツ振興課

電話番号：0224-87-8706(直通)

Eメール：sports@town.shibata.miyagi.jp

4) 個別質問に対する個別回答

個別質問に対する個別回答は、随時、質問者に対して行うものとする。

(3) 募集要項等に関する個別対話

町は、募集要項等に関して、民間事業者との間で認識の齟齬を生まないために、各民間事業者と個別対話の機会を設ける。なお、個別対話の回数には制限を設けず、内容は原則非公開とする。

1) 個別対話の実施期間

令和3年10月15日(金)～令和3年11月24日(水)午後5時まで

2) 個別対話の申込方法

募集要項等に関する個別対話申込書(様式3)に記入のうえ、原則、電子メールの添付ファイルでの提出とし、メール送信後は必ず電話にて連絡をすること。なお、申込期限は令和3年11月19日(金)午後5時までとする。

3) 提出・連絡先

担当部署：柴田町教育委員会スポーツ振興課

電話番号：0224-87-8706(直通)

Eメール：[sports@town.shibata.miyagi.jp](mailto:sports@town.shibata.miyagi.jp)

(4) 参加表明書等の提出

民間事業者は、次の書類を作成し、提出期日までに郵送または持参により提出すること。郵送による提出の場合、郵送後に必ず電話にて連絡をすること。

1) 提出書類

① 参加表明書(様式4)

② 参加資格確認申請書(実績等を証明する書類添付)(様式5)

③ 民間事業者の構成員一覧表(様式6)

④ 委任状(様式7)

⑤ 民間事業者の構成員にかかる納税に関する書類(様式8)

⑥ 要求水準を実現するためのコンセプト及び考え方(様式9)

※コンセプト及び考え方は、競争的対話の基礎資料とする。

2) 提出期間

令和3年11月25日(木)午後5時まで(必着)

3) 提出・連絡先

担当部署：柴田町教育委員会スポーツ振興課

住所：〒989-1692 宮城県柴田郡柴田町船岡中央2丁目3-45

電話番号：0224-87-8706(直通)

Eメール：[sports@town.shibata.miyagi.jp](mailto:sports@town.shibata.miyagi.jp)

4) 参加資格審査結果及び資格確認通知書の発送

参加資格審査の結果は、令和 3 年 11 月 30 日（火）までに民間事業者の代表企業に書面にて通知するものとする。なお、参加資格審査にて、参加資格が認められないと判断した場合には、その理由を明記のうえ、通知するものとする。

#### 5) 民間事業者の辞退

上記の資格を得た民間事業者が本事業への参加を辞退する場合は、辞退届（様式 11）を書面にて郵送または持参により提出すること。

#### (5) 民間事業者との競争的対話

町は、参加資格を得た民間事業者と、次の目的により競争的対話を実施するものとする。競争的個別対話は、守秘義務協定を締結し、非公開にて実施する。

- ① 要求水準の齟齬の解消
- ② 民間事業者の参加に対する負担軽減
- ③ 民間活力の導入効果の最大化
- ④ 民間事業者の企画提案内容の充実

#### 1) 競争的対話の実施期間

民間事業者が資格確認通知書を受領した日～令和 3 年 12 月 27 日（月）午後 5 時まで

#### 2) 競争的対話の申込方法

募集要項等に関する競争的対話申込書（様式 3）に必要事項を記入のうえ、原則、電子メールの添付ファイルでの提出とし、メール送信後は必ず電話にて連絡をすること。なお、申込期限は令和 3 年 12 月 23 日（木）午後 5 時までとする。

#### 3) 提出・連絡先

担当部署：柴田町教育委員会スポーツ振興課

電話番号：0224-87-8706（直通）

Eメール：sports@town.shibata.miyagi.jp

#### 4) 競争的対話の実施日及び場所

町は、上記申込受付後、競争的対話の実施日を調整し、申込者に時間と場所を原則電子メールにて通知する。

(6) 企画提案書等の提出

参加資格を得た民間事業者は、【別添資料 3】企画提案書作成要領に基づき、下記のとおり企画提案書等を郵送または持参により提出すること。

1) 企画提案書等の提出期限

令和3年12月28日(火)午後5時まで(必着)

2) 提出・連絡先

担当部署：柴田町教育委員会スポーツ振興課

住所：〒989-1692 宮城県柴田郡柴田町船岡中央2丁目3-45

電話番号：0224-87-8706(直通)

Eメール：[sports@town.shibata.miyagi.jp](mailto:sports@town.shibata.miyagi.jp)

3) 提出物

提出物は、次の内容を記載した書類を18部と、電子データ(DVD-RまたはCD-R)を2部とする。

- ① 企画提案書提出届(様式12)
- ② 業務要求水準に対する企画提案書(様式13)
- ③ 関心表明書(LOI)(様式14)
- ④ 提案金額書(様式15)
- ⑤ 提案金額内訳書(様式16)
- ⑥ 代替案(ヴァリエントビッド)の企画提案書(様式17)
- ⑦ 資金調達計画書(様式18)
- ⑧ 提案する施設等に関する図面書(鳥瞰図、平面図、立面図等)

※提案金額に用いる金利は、基準金利とスプレッドの合計値とし、基準金利は、令和3年10月8日(金)の東京時間午前10時に Telerate ページ 17143 に発表されるTSRの6ヶ月LIBORベース3年物金利スワップレートを使用する。なお、LIBORがマイナスの場合であっても、マイナス値とスプレッドの合計値とするが、その合計値がマイナス値となった場合はゼロとして取り扱うこととする。なお、LIBORは、現状では令和3年12月末をもって公表を停止することが予定されているため、提案時に対策が必要な場合は、別途、企画提案予定の事業者へ通知するものとする。

## VI. 民間事業者の選定及び優先交渉権者の決定

### 1 選定方式

町は、民間事業者の募集・選定にあたり、民間事業者からの提案内容を総合的かつ客観的に評価する必要があり、透明性及び公平性の確保に配慮し、さらには、定性的な評価を重視するため、公募型プロポーザル方式を採用する。

なお、具体的な選定方法等については、【別添資料 2】優先交渉権者選定基準を参照のこと。

### 2 選定方法

民間事業者の選定は、「参加資格審査」と「企画提案書等審査」により、検討委員会の助言を基に、選定委員会にて行う。具体的な選定基準は、【別添資料 2】優先交渉権者選定基準に示すとおりとする。

### 3 検討委員会と選定委員会

民間事業者の選定を公平かつ適正に実施するため、有識者等で構成される検討委員会が、町が設置する選定委員会に対して専門的見地からの助言を行う。

検討委員会及び選定委員会の委員名は、優先交渉権者等の公表時に発表する。

### 4 民間事業者によるプレゼンテーション

民間事業者は、企画提案内容に関するプレゼンテーションを行うものとし、その詳細については、参加資格確認通知時に併せて案内する。

### 5 民間事業者に対するヒアリング

選定委員会は、民間事業者の提案内容について個別にヒアリングを行う場合がある。ヒアリングを実施する場合の詳細については、民間事業者に個別に案内する。

### 6 審査結果

町は、本事業の選定方式及び選定方法に基づき優先交渉権者及び次点交渉権者を決定した際には、速やかにその結果をホームページにて公表する。また、優先交渉権者及び次点

交渉権者には個別に書面にて通知するものとする。

## 7 民間事業者を選定しない場合

町は、民間事業者の応募のない場合や民間事業者の提案内容から町の要求する水準の達成が困難と判断した場合は、民間事業者を選定せず、PFI 法に基づく特定事業の選定を取り消すものとし、その旨を速やかにホームページで公表する。

## Ⅶ. 契約に関する事項

### 1 事業契約について

町は、本事業に係る業務について様々なリスクを民間事業者と適切に分担することで、一層の低廉かつ質の高いサービス提供を目指している。そのため、民間事業者の選定後に、契約に向けた必要事項を定める基本協定を優先交渉権者と締結し、提案対価及び提案内容についての交渉を行う。

交渉が成立した場合、PFI 方式の場合には、町は優先交渉権者自らが設立した SPC と仮契約を締結し、令和 4 年 3 月に開催する町議会の議決を経て本契約を締結する。PFI 以外の方式の場合には、令和 4 年 3 月に開催する町議会で債務負担行為の予算が確保されてから速やかに契約を締結する。

優先交渉権者との交渉が成立しない場合は、次点交渉権者を優先交渉権者とみなして交渉を行い、次点交渉権者との交渉が成立しない場合は、事業を見直すものとする。

### 2 事業契約内容の交渉

町は、優先交渉権者と事業契約締結に向けた契約交渉を行うこととし、優先交渉権者はこれに応じるものとする。なお、本事業は「選択制」を採用していることから、事業契約書（案）は優先交渉権者決定後に町が当該優先交渉権者に対して提示し、町と優先交渉権者との協議のうえ、事業契約内容を取り決めるものとする。

事業契約内容に関して事前に質問や確認事項等がある場合には、競争的対話において町と民間事業者との協議を行うこととする。

### 3 事業契約書の締結

PFI 方式における優先交渉権者は、町との基本協定締結後、速やかに SPC を設立する。町と SPC は、本事業に係る業務について、仮契約を締結したうえで、PFI 法第 12 条に基づき、その契約内容について議会の議決を得るものとする。

町は、事業契約締結に関する議案を令和 4 年 3 月に開催される町議会に提出予定とする。

### 4 基本協定締結後に事業契約の締結に至らなかった場合

民間事業者の責めに帰すべき事由により事業契約の締結（仮契約を含む）に至らなかった場合に町は、損害賠償を請求することができる。また、町の責めに帰すべき事由により事業契約の締結（仮契約を含む）に至らなかった場合に民間事業者は、損害賠償を請求す

ることができる。

町及び民間事業者の双方の責めに帰すべき事由によることなく事業契約の締結（仮契約を含む）に至らなかった場合には、町及び民間事業者が本事業の準備に関して既に支出した費用は各自の負担とし、相互間に債権債務が生じないものとする。

## 5 金融機関との直接協定について

本事業では、事業契約に関する契約交渉において、直接協定の具体的内容について町と民間事業者と金融機関とで協議を行い、その内容を事業契約書に明記し、事業契約締結と同時に町と金融機関との間で直接協定を締結することができる。

## 6 リスク分担の考え方

本事業に関するリスクは、可能な限り明確化したうえで、最も適切にコントロールできる者がその費用を含めて負うことを基本とする。また、町と優先交渉権者のリスク分担を事業契約書に明記するものとする。なお、現時点で想定しているリスク分担（案）は、実施方針の別紙「特定事業に係るリスク分担表（案）」（令和3年7月2日公表）に示すおりであるが、本事業は「選択制」を採用していることから、優先交渉権者決定後に町が当該優先交渉権者に対してリスク分担（案）（改訂版）を提示し、町と優先交渉権者とで協議のうえ、内容を取り決めるものとする。

リスク分担に関して事前に質問や確認事項等がある場合には、競争的対話において町と民間事業者とで協議を行うこととする。

## 7 法制度等の改正について

町は、法改正や税制改正等による新たな措置の適用が可能となった場合は、民間事業者と協議を行いその対応策を検討する。

## 8 資金調達

本事業は、官民連携事業の特性を活かし、様々な資金調達が行えるものとするが、各種ファンド等の出資及び融資については、町と民間事業者との協議により、活用の有無を決定するものとする。

## VIII. 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

### 1 事業の継続に関する基本的な考え方

本事業では、民間事業者が予定された期日までに事業契約書に定められた業務を遂行し、事業期間中の維持管理及び運営等を効率的及び効果的に、また安定して継続的に行えるようにするため、事業の継続が困難となる事由（リスク分担表における契約履行リスク及び不可抗力リスク等をいう）をあらかじめ洗い出し、その事由の発生時は、適切な措置を実行できるよう事業契約書に定める。

### 2 融資の確保に関する協力体制

町は、本事業の継続性を確保するため、民間事業者に融資を実行する金融機関に対し、民間事業者とともに協議を行うことができるものとする。

### 3 事業の継続が困難となった場合の措置

#### (1) 民間事業者の責めに帰すべき事由により事業継続が困難になった場合

町は、事業契約書に定めるところにより、民間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やそのおそれが生じた場合に、民間事業者と協議のうえ、改善を図ることを求める。その後、改善が認められない場合に、町は事業契約を解除することができる。

この場合において、民間事業者は、町に直接的に生じた損害を賠償するものとし、町側にも一部過失があった場合には、その過失分について相殺できるものとする。

#### (2) 町の責めに帰すべき事由により事業継続が困難になった場合

民間事業者は、事業契約書に定めるところにより、町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に、町と協議のうえ、事業契約を解除することができる。この場合において、町は、民間事業者に直接的に生じた損害を賠償するものとし、民間事業者側にも一部過失があった場合には、その過失分について相殺できるものとする。

#### (3) いずれの責めにも帰さない事由により事業継続が困難になった場合

町及び民間事業者は、不可抗力、その他双方の責めに帰することができない事由により事業の継続が困難となった場合に、町と民間事業者が、解決策や事業継続の可否について協議を行うものとする。

## 4 モニタリングに関する事項

### (1) モニタリングに関する基本的方針

町は、民間事業者の提供する業務が、要求水準以上に確実に遂行され、かつ財務状況等が適切であるかについて、社会情勢の変化もにらみつつ、モニタリングを行う。町と民間事業者は、サービス基準合意書をもとにモニタリングの仕組みを構築し、具体的なモニタリング方法については、有識者会議の設置などとともに、事業契約に明記する。

### (2) モニタリングの実施方法

町は、次の内容について、モニタリングを実施するものとする。なお、モニタリングには、加点と減点の両面からの評価を反映する方法を構築する。

#### 1) 企画・設計・建設業務

町は、企画・設計業務及び建設業務について、事業契約に定める要求水準に達しているものであるか否かを確認する目的において、コミッショニングプロセスシートを用いてモニタリングを実施する。コミッショニングプロセスシートは、町と民間事業者との協議により作成する。

#### 2) 維持管理業務

町は、維持管理業務について、本事業の対象となる維持管理の実施状況を確認するため、KPI を活用した評価シートでモニタリングを実施する。評価シートは、町と民間事業者との協議により作成する。

#### 3) 運營業務

町は、運營業務について、サービス水準の維持及び社会ニーズの変化への対応の観点から、KPI を活用した評価シートでモニタリングを実施する。評価シートは、町と民間事業者との協議により作成する。

### (3) モニタリングの結果

町は、モニタリングの結果をふまえて、事業契約書に定める要求水準に民間事業者が提供するサービス等が達していないと判断した場合は、民間事業者と業務の改善等の協議を行う。なお、町は改善等の協議に有識者を含めることができるものとする。

## IX. 募集要項等に関する問い合わせ

### 1 受付方法について

募集要項等に関する問い合わせは、募集要項等に関する個別質問、個別対話及び民間事業者との競争的対話にて受け付けるものとする。電話や口頭による質問等は受け付けない。

### 2 回答方法について

提出された質問は、質問者へ個別に回答するものとする。ただし、広く公に開示すべき内容と認められた場合は、町のホームページで公開するものとする。