

うるま市総合体育館整備運営事業
募集要項

令和6年10月31日

令和7年2月7日修正

うるま市

はじめに

本募集要項（以下「募集要項」という。）は、うるま市（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、2024 年（令和 6 年）10 月 31 日に特定事業として選定した「うるま市総合体育館整備運営事業」（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「選定事業者」という。）を選定する公募型プロポーザル（以下「本募集」という。）を実施するにあたり、本事業及び本募集に係る条件を提示するものである。

以下に示す別添資料は、募集要項と一体のもの（以下「募集要項等」という。）であり、2024 年（令和 6 年）4 月 26 日に公表した実施方針及び 2024 年（令和 6 年）6 月 28 日に公表した要求水準書（案）（以下「実施方針等」という。）は、本募集の条件を構成せず、その後公表された「実施方針等に関する質問・意見の回答」によって修正されるべき事項については、募集要項等の公表をもって修正されたものとみなす。

○別添資料

別添資料 1 「要求水準書」

別添資料 2 「様式集」

別添資料 3 「優先交渉権者決定基準」

別添資料 4 「基本協定書（案）」

別添資料 5 「事業契約書（案）」

令和 6 年 10 月

うるま市長 中村正人

目 次

第1 事業内容に関する事項	1
1 事業名称	1
2 公共施設等の管理者の名称	1
3 本事業の目的	1
4 事業の内容	1
5 選定事業者の収入	6
6 指定管理者の指定	7
7 都市公園法に基づく許可	7
8 遵守すべき法令等	9
第2 応募に関する事項	10
1 応募者の備えるべき参加資格要件	10
2 参加資格の喪失	15
3 SPC の設立要件	16
4 提案価格	16
第3 事業者の募集及び選定に関する事項	18
1 事業者の募集・選定スケジュール	18
2 事業者の募集手続等	18
3 提案における留意事項	23
第4 審査及び選定に関する事項	25
1 事業者選定等委員会	25
2 事業者選定等委員会の委員等への接触の禁止等	25
3 選定方法	25
4 審査の方法	25
5 交渉権者の決定	26
6 募集の中止	26
7 交渉権者を決定しない場合	26
8 次点交渉権者との協議	26
9 結果の通知及び公表	26
第5 事業契約に関する事項	27
1 基本協定の締結	27
2 SPC の設立	27
3 事業者との仮契約の締結	27
4 事業契約に係る議会の議決（本契約）	27
5 指定管理者の指定に係る議会の議決	27
6 契約を締結しない場合	27
7 費用の負担	28

8 契約保証金	28
9 金融機関と市の協議（直接協定）	28
第6 事業実施に関する事項	29
1 サービス対価の支払い	29
2 保険	29
3 誠実な事業の遂行	29
4 市による本事業の実施状況の確認	29
5 法制上及び税制上の支援措置	29
6 財政上及び金融上の支援に関する措置.....	30
7 問合せ及び書類提出先	30
別紙1 サービス対価の算定方法.....	31
1 サービス対価の構成	31
2 サービス対価の算定方法	32
別紙2 サービス対価の支払方法.....	36
1 サービス対価の支払方法	36
2 物価変動に伴うサービス対価の改定方法.....	44
3 需要変動に伴うサービス対価の改定方法.....	47
別紙3 モニタリングの基準と方法.....	49
1 モニタリングの基本的な考え方	49
2 設計・建設及び開業準備に関するモニタリング.....	49
3 維持管理・運営及び提案対象施設に関するモニタリング.....	50

第1 事業内容に関する事項

1 事業名称

うるま市総合体育館整備運営事業

2 公共施設等の管理者の名称

うるま市長 中村 正人

3 本事業の目的

市の具志川運動公園に位置する具志川総合体育館は、1981年（昭和56年）に建設され、これまで市民のスポーツ・レクリエーション活動の場として長い間親しまれてきた。一方、整備から40年以上が経過し、施設の老朽化が進むとともに、耐震性能も十分でないことから、利用者の安全性・利便性を確保するため、再整備が必要な状況にある。再整備の際には、多様化・高度化しているスポーツ環境のニーズに対応するとともに、近年多発している災害等に備えて防災機能も有することが求められる。

市では、本事業の実施に関し、これまで2019年（平成31年）に「うるま市具志川総合体育館等建替基本構想」を策定し、2022年（令和4年）に「（仮称）うるま市総合アリーナ整備基本計画」を策定した。当該基本計画は、新アリーナを市民の健康増進と地域活性化に寄与するスポーツ拠点とすること、平日は健康づくりや交流の場として多くの市民が利用し、週末は各種スポーツやスポーツ以外のイベントで市内外の人々が集まり、賑わいを創出する場となる施設を目指すこと、災害発生時には人々の安心・安全を守る防災拠点としての役割が期待されることから、基本コンセプトとして「うるまの“元気”を生み、“もしも”を守る拠点（仮称）うるま市総合アリーナ」を掲げている。また、多様なスポーツへの関わりを通じて心身ともに健康になる施設、様々な災害に対応した人々の安心・安全を守る施設、交流を促進し地域の活性化につながる施設を整備方針として、スポーツ振興機能、健康増進機能、防災機能、交流・地域活性化機能を導入すべきとしている。

その後、市は、2023年度（令和5年度）に「（仮称）うるま市総合アリーナ基本設計業務」を実施し、災害発生時における必要な防災設備の整理等を行った。

本事業は、うるま市総合体育館の設計・建設及び維持管理・運営と、具志川運動公園内の既存体育施設及び公園施設の維持管理・運営をPFI法に基づき実施するものである。市は本事業の実施に当たって、民間の資金、創意工夫、技術的能力及び経営能力を活用することにより、効果的かつ効率的に施設を整備するとともに、事業期間を通じたサービスの向上を図り、安定的かつ継続的に各施設を維持管理・運営することを目指す。

4 事業の内容

(1) 対象施設

ア 本施設等

(ア) 本施設

- a うるま市総合体育館（以下「新体育館」という。）
- b 周辺の園地（以下「公園」という。）

(イ) 具志川運動公園内の既存体育施設

- a 具志川多種目球技場
- b 具志川野球場
- c 具志川ドーム
- d 具志川庭球場

(ウ) その他の公園施設（下記イに掲げるもの及び本事業の範囲外で市が解体・撤去する施設（以下「解体対象施設」という。）を除く。）

イ 提案対象施設

(ア) 公園管理事務所棟

(イ) 選定事業者が収益事業の実施のために任意で設置する施設（以下「自由提案施設」という。）

(2) 事業方式

本事業のうち、本施設に関しては、PFI 法に基づき本事業を実施する者として選定された事業者（以下「選定事業者」という。）が設計・建設を行った後、市に所有権を移転し、事業期間にわたって維持管理・運営を行う BT0 (Build Transfer Operate) 方式によって実施する。

具志川運動公園内の既存体育施設及びその他の公園施設（本施設とこれらの施設を総称して、以下「本施設等」という。）に関しては、選定事業者が本施設と一体的に維持管理・運営を行う O (Operate) 方式によって実施する。

なお、本事業の実施に当たり、市は選定事業者を本施設等の指定管理者として指定する予定である。

また、選定事業者は、公園管理事務所棟の利活用方法を提案し、公園利用者の利便性向上等に資する取組みを行う公園管理事務所棟の利活用業務を実施する。

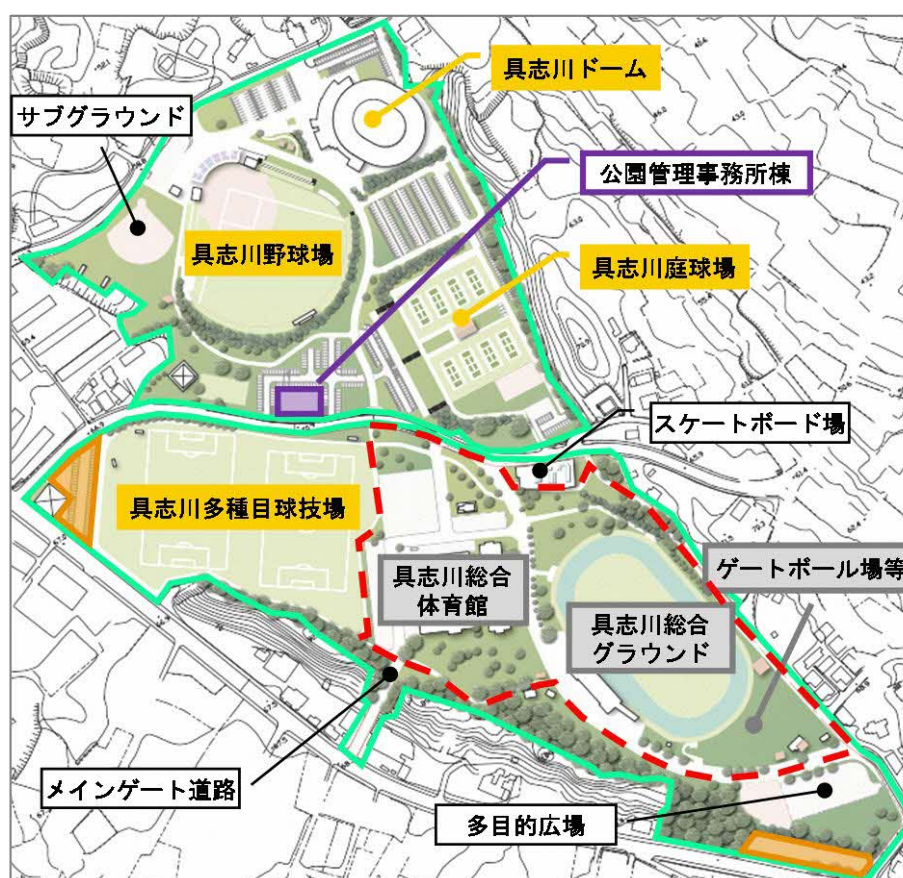
このほか、選定事業者は任意提案として、独立採算により自由提案施設を設置して行う収益事業（以下「自由提案事業」という。）を実施することができる。ただし、この自由提案事業は提案があれば可能とするものであり、実施を義務づけるものではない。

市は選定事業者に公園管理事務所棟の管理許可を付与するとともに、市が指定する範囲内で自由提案施設の設置に係る許可を付与する予定である。その場合、選定事業者は事業期間内に自由提案施設を解体・撤去するとともに、公園管理事務所棟を原状回復のうえ市に返還しなければならない。

表1 本事業の対象施設と事業方式

対象施設		下図該当箇所	PFI-BTO	PFI-O	指定管理	管理許可	設置許可
本施設等	本施設		○		○		
	具志川運動公園内の既存体育施設			○	○		
	その他の公園施設			○	○		
提案対象施設	公園管理事務所棟			○		○	
	自由提案施設設置可能範囲(任意)※	 					○
廃止・解体対象施設			市が解体・撤去（本事業の対象外）				

【対象施設等の位置関係】



※ただし、自由提案施設を新体育館内に設置することは不可とする。

(3) 事業期間及び事業スケジュール

事業期間は、事業契約の締結日から 2045 年（令和 27 年）3 月末日までとする。

また、市が想定する本事業の標準的なスケジュールは次のとおりであるが、詳細は要求水準書を参照すること。

表 2 本事業の標準的なスケジュール

事業契約の締結	2025 年（令和 7 年）9 月
設計・建設期間（本施設引渡し期限 2029 年（令和 11 年）9 月 28 日）	2025 年（令和 7 年）10 月 ～2029 年（令和 11 年）9 月
設計期間	2025 年（令和 7 年）10 月 ～2026 年（令和 8 年）9 月
新体育館の建設期間	2026 年（令和 8 年）10 月 ～2029 年（令和 11 年）9 月
公園の建設期間	2028 年（令和 10 年）7 月 ～2029 年（令和 11 年）9 月
（参考）具志川総合グラウンドの解体・撤去工事	2025 2024 年（令和 7 6 年） 3 11 月 ～2025 年（令和 7 年） 9 8 月
（参考）具志川総合体育館の解体・撤去工事	2026 年（令和 8 年）4 月 ～2026 年（令和 8 年）12 月
（参考）メインゲート工事（市の施工範囲）	2028 2027 年（令和 10 9 年） 14 月 ～2028 年（令和 10 年） 12 3 月
開業準備期間	2029 年（令和 11 年）9 月 ～本施設の供用開始の日の前日
本施設の供用開始	2029 年（令和 11 年）12 月 21 日までの 選定事業者が提案する日
維持管理・運営期間（約 16 年間）	2029 年（令和 11 年）4 月 1 日 ～2045 年（令和 27 年）3 月末
本施設の維持管理・運営期間	本施設の供用開始の日 ～2045 年（令和 27 年）3 月末
具志川運動公園内の既存体育施設及びその他の公園施設の維持管理・運営期間	2029 年（令和 11 年）4 月 1 日 ～2045 年（令和 27 年）3 月末

(4) 業務範囲

選定事業者が行う業務の範囲は次のとおりとする。具体的な業務の詳細については、要求水準書を参照すること。

ア 統括管理業務

- (ア) 市との調整業務
- (イ) 全体マネジメント業務
- (ウ) 財務状況報告業務
- (エ) 文書管理業務
- (オ) その他関連業務

イ 設計業務

- (ア) 事前調査業務
- (イ) 設計業務

(ウ) その他関連業務

ウ 建設業務

(ア) 建設工事業務

(イ) 什器備品等調達設置業務

エ 工事監理業務

オ 開業準備業務

(ア) 運営体制の確立業務

(イ) 供用開始前の予約受付業務

(ウ) 供用開始前の広報活動業務

(エ) 開館式典の支援及び内覧会等の実施業務

(オ) 開業準備期間中の本施設の維持管理業務

カ 維持管理業務

(ア) 建築物等保守管理業務

(イ) 建築設備保守管理業務

(ウ) 屋外施設保守管理業務

(エ) 植栽等維持管理業務

(オ) 什器備品等保守管理業務

(カ) AED リース契約及び保守管理業務

(キ) 清掃業務

(ク) 環境衛生管理業務

(ケ) 警備業務

(コ) 施設修繕及び更新業務

キ 運営業務

(ア) 受付業務

(イ) 利用料金の収受及び還付業務

(ウ) 問合せ対応業務

(エ) 施設管理業務

(オ) 広報・誘致業務

(カ) 総務業務

(キ) 備品等の貸出・管理業務

(ク) トレーニング指導・健康相談業務

(ケ) 大会・イベント等運営支援業務

(コ) プールの監視業務

(サ) プールの水質管理業務

(シ) 災害時初動対応業務

(ス) 駐車場・駐輪場管理業務

(セ) 自動販売機設置・運営業務

(ウ) 自主事業・提案プログラム等業務

ク 提案対象施設関連業務

(ア) 公園管理事務所棟の利活用業務

(イ) 自由提案事業（任意）

5 選定事業者の収入

本事業における選定事業者の収入は、以下のとおりである。

(1) 利用料金等収入

ア 利用料金収入

本施設及び具志川運動公園内の既存体育施設において、市の承認を受けて定める額の利用料金を自らの収入として収受することができる。また、うるま市都市公園条例に基づき、選定事業者が市に代わって行為許可を行うことに伴う利用料金を自らの収入として収受することができる。

イ 自動販売機設置・運営業務に係る収入

自動販売機を設置・運営することにより得られる売上を収入とすることができる。

ウ 自主事業・提案プログラム等業務に係る収入

自主事業・提案プログラム等業務に係る売上を収入とすることができる。

エ 公園管理事務所棟の利活用業務に係る収入

選定事業者が公園管理事務所棟の利活用業務について、利用者からの料金の徴収を伴う利活用を提案し実施する場合は、公園管理事務所棟の運営による売上を収入とすることができる。

オ 自由提案施設に係る収入

選定事業者の提案に基づき自由提案施設を設置する場合は、自由提案施設の運営による売上を収入とすることができる。

(2) サービス対価

ア 設計業務、建設業務、工事監理業務に係るサービス対価

本施設の整備に要する費用及び市が分割して支払うことに伴う割賦利息等の合計額で、事業契約において予め定める額を、別紙 1「サービス対価の算定方法」及び別紙 2「サービス対価の支払方法」に示す区分等に応じて前払い、中間前払い、完成払い、出来高払い及び割賦方式により支払う。

イ 開業準備業務に係るサービス対価

本施設の開業準備に要する費用で、事業契約において予め定める額を開業準備業務完了後に一括で支払う。

ウ 維持管理業務、運営業務に係るサービス対価

本施設等の維持管理・運営に要する費用で、選定事業者の提案金額を基に市と選定事業者との間で締結する事業契約に定める額を、維持管理・運営期間にわたり、年度四半期ごとに支払う。

6 指定管理者の指定

市は選定事業者を本施設等の指定管理者として指定する予定である。

7 都市公園法に基づく許可

(1) 都市公園法第5条に基づく設置管理許可に関する事項

選定事業者が、公園管理事務所棟の利活用業務の実施、自動販売機及び自由提案施設の設置のために、具志川運動公園内において公園施設を設置又は管理する際、市は都市公園法第5条の規定に基づく設置許可又は管理許可を与える。設置許可又は管理許可に伴う使用料は、うるま市都市公園条例に基づき、以下のとおりとし、選定事業者は市に使用料を支払う。

表3 都市公園の設置管理許可使用料

公園施設を設ける場合	売店、軽飲食店 その他の施設	500 円／ m^2 ・年
	自動販売機	600 円／ m^2 ・月
公園施設を管理する場合	売店及び軽飲食店	2,400 円／ m^2 ・年
	その他の施設	650 円／ m^2 ・年

(2) 都市公園法第6条に基づく占用許可に関する事項

選定事業者が、具志川運動公園内に公園施設以外の工作物その他の物件又は施設を設置する場合は、市は都市公園法第6条の規定に基づく占用許可を与える。占用許可に伴う使用料は、うるま市都市公園条例に基づき、以下の方法により算定を行い、選定事業者は市に使用料を支払う。

表4 都市公園の占用許可使用料

区分		単位	使用料 (円)
電柱、電線、変圧塔等	第1種電柱	1本につき1月	83
	第2種電柱		133
	第3種電柱		183
	第1種電話柱		77
	第2種電話柱		125
	第3種電話柱		175
	その他の柱類		5
	共架電線その他上空に設ける線類	長さ1メートルにつき1年	10
	地下電線その他地下に設ける線類		5
	高圧送電塔	占用面積1平方メートルにつき1年	800
	高圧送電線	占用面積1平方メートル	400

		につき 1 年	
	その他のもの	占用面積 1 平方メートルにつき 1 年	800
水道管、下水管、ガスパ、地下埋設物等	外径 0.1 メートル未満のもの	長さ 1 メートルにつき 1 月	4
	外径 0.1 メートル以上外径 0.15 メートル未満のもの		6
	外径 0.15 メートル以上外径 0.2 メートル未満のもの		7
	外径 0.2 メートル以上外径 0.4 メートル未満のもの		15
	外径 0.4 メートル以上外径 1 メートル未満のもの		40
	外径 1 メートル以上のもの		79
	その他のもの	占用面積 1 平方メートルにつき 1 年	40
天体、気象又は土地観測施設		占用面積 1 平方メートルにつき 1 月	40
詰所用建物その他工事用施設			50
工事用板囲、足場及び材料置場			50
その他の占用			50

(3) 都市公園法第 12 条に基づく行為許可に関する事項

ア 指定管理者として行う行為許可

本事業では、市は選定事業者に対し、本施設等の維持管理・運営を行う指定管理者として指定する。そのため、利用者が具志川運動公園において、うるま市都市公園条例第 4 条に規定する次に掲げる行為をしようとする場合、選定事業者は、市に代わってうるま市都市公園条例第 21 条の規定に基づく行為許可を行う。

行為許可に伴う利用料金は、選定事業者の収入とする。

利用料金の金額は、うるま市都市公園条例別表第 3 に示される行為許可使用料（表 5 参照）とする。

- (ア) 物品の販売、募金、宣伝活動その他これらに類する行為をすること。
- (イ) 業として写真又は映画を撮影すること。
- (ウ) 興行を行うこと。
- (エ) 競技会、集会、展示会、博覧会その他これらに類する催しのために都市公園の全部又は一部を独占して利用すること。
- (オ) 花火、キャンプファイヤー等火気を使用すること。
- (カ) 指定された場所以外の場所へ車両を乗り入れ、又は留め置くこと。

表 5 都市公園の行為許可使用料

区分	単位	使用料 (円)
行商その他これに類する行為	1 日以内	200
業として写真を撮影するもの	撮影機(写真機)1 台 1 日	500
業として映画を撮影するもの	1 件 1 日	1,000
興行、出店その他これに類する営業行為	1 平方メートル 1 日	20

競技会、集会、展示会、博覧会その他これに類する行為	面積によるもの	1 平方メートル 1 日	10
	面積により難いもの	1 回 1 日以内	1,000

イ 選定事業者の行為に伴う許可

選定事業者が、具志川運動公園内においてうるま市都市公園条例第 4 条に規定する上記アに掲げる行為をしようとする場合は、市はうるま市都市公園条例第 21 条の規定に基づく行為許可を与える。行為許可に伴う使用料は、うるま市都市公園条例に基づき、表 5 に示す方法により算定を行い、選定事業者は市に使用料を支払う。

8 遵守すべき法令等

本事業の実施に当たっては、関係法令、条例、規則及び要綱等を遵守するとともに、各種基準及び指針等についても、本事業の要求水準と照らし合わせて適宜参考とするものとする。

適用法令及び適用基準は、各業務の開始時点における最新のものを採用すること。

第2 応募に関する事項

1 応募者の備えるべき参加資格要件

(1) 応募者の構成等

ア 応募者の構成は、本事業の各業務に当たる複数の企業等により構成される企業グループとする。

イ 応募者のうち、SPCに出資を予定し、SPCから直接業務を受託又は請け負うことを予定している者を「構成員」、SPCに出資を予定していない者でSPCから直接業務を受託又は請け負うことを予定している者を「協力企業」とし、資格審査の申請時に構成員又は協力企業のいずれの立場であるかを明らかにすること。

ウ 応募者は、代表する企業（以下「代表企業」という。）を定め、代表企業が応募手続きを行うものとする。また、代表企業は、必ず構成員とし、複数の構成員で応募する場合は、SPCに最大の出資を行う者とする。

エ 応募者の構成員又は協力企業並びにこれらの者と資本面又は人事面において関係のある者が、他の応募者の構成員及び協力企業になっていないこと。「資本面又は人事面において関係のある者」の定義は「(2) 応募者の参加資格要件（共通）」を参照すること。なお、市が選定事業者との事業契約を締結後、選定されなかった応募者の構成員及び協力企業が、選定事業者から業務等を受託することは可能とする。

オ 応募者の構成員のうち少なくとも1者は市内に本店を有する者であること。

カ 各業務の実施にあたっては、地域経済の活性化や地元企業の育成の観点から、市内に本店又は主たる営業所を有している企業の積極的な参画、地元企業からの資材調達及び地域住民の雇用について期待をしているところであり、優先交渉権者の選定に当たっては、これら地域経済の活性化への寄与等に関する提案について、特に評価を行う。

(2) 応募者の参加資格要件（共通）

応募者の構成員及び協力企業は、いずれも以下の要件を満たすこと。

ア PFI法第9条の各号のいずれにも該当しない者であること。

イ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4各号（同第167条の11第1項において準用する場合を含む。）に該当しない者であること。

ウ 市から指名停止措置を受けていないこと。

エ 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされている者（再生手続開始の決定を受けたものを除く。）でないこと。

オ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てがなされている者（更生手続開始の決定を受けた者を除く。）でないこと。

カ 募集要項等の公表日から優先交渉権者の決定日までの期間において、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でないこと。

キ 手形交換所における取引停止処分を受けているなど経営状況が著しく不健全な者でないこと。

ク 国税及び地方税を滞納していない者であること。

ケ うるま市暴力団排除条例（平成 23 年うるま市条例第 23 号）第 2 条第 1 号、同条第 2 号の規定に該当する者若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（総称して「反社会的勢力」）でないこと。

コ 市が本事業に係るアドバイザー業務を委託している者及び当該アドバイザー業務において提携関係にある者並びに市が（仮称）うるま市総合アリーナ基本設計業務を委託している者、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でないこと。本事業に関し、市のアドバイザー業務を行う者及び当該アドバイザー業務において提携関係にある者並びに市が（仮称）うるま市総合アリーナ基本設計業務を行う者は、以下のとおりである。なお、「資本面において関連のある者」とは、総株主の議決権の 100 分の 50 を超える議決権を有し、又はその出資の総額の 100 分の 50 を超える出資を行っている者をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業等の代表権を有している役員を兼ねている者をいう。

（ア） 市のアドバイザー業務を行う者

・デロイト トーマツ ファイナンシャルアドバイザー合同会社

（イ） 市のアドバイザー業務において提携関係にある者

・森・濱田松本法律事務所

（ウ） （仮称）うるま市総合アリーナ基本設計業務を行う者

・久友設計株式会社

・株式会社松田平田設計

・一級建築士事務所細矢仁建築設計事務所

・合資会社徳田土木設計事務所

サ 本事業の事業者選定等委員が属する企業等若しくはその企業等と資本面・人事面で関連のある者でないこと。

（3） 応募者の参加資格要件（業務別）

ア 設計業務に当たる者

（ア） 新体育館の設計業務

新体育館の設計業務に当たる者は、a～c の要件を全て満たすこと。ただし、新体育館の設計業務に当たる者が複数の場合には、b の要件は全ての者が満たし、a 及び c の要件はいずれか 1 者が満たすこと。なお、新体育館の設計業務に当たる者のうち少なくとも 1 者は市内に本店を有する者であること。

a 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。

b 令和 5 年度・令和 6 年度うるま市入札参加者資格（測量及びコンサルタント等）を有すること。入札参加資格を有していない場合の手続きについては、「(5) 入札参加資格を有していない場合の手続き」を参照すること。

c 2009 年（平成 21 年）4 月 1 日以降に、元請（JV 構成員を含む）として、下記 (a) 及び (b) の実施設計業務実績があること。なお、(a) 及び (b) は同一の建築物でなくてもよい。

(a) 延床面積 5,000 m²以上かつ主たる体育館の競技床面積 1,000 m²以上のアリーナ・体育館

(b) 25m 以上の屋内プール

(イ) 公園の設計業務

公園の設計業務に当たる者は、a 及び b の要件を全て満たすこと。ただし、公園の設計に当たる者が複数の場合は、a の要件は全ての者が満たし、b の要件はいずれか 1 者が満たすこと。なお、公園の設計業務に当たる者のうち少なくとも 1 者は市内に本店を有する者であること。

a 令和 5 年度・令和 6 年度うるま市入札参加者資格（土木設計）を有していること。入札参加資格を有していない場合の手続きについては、「(5) 入札参加資格を有していない場合の手続き」を参照すること。

b 2009 年（平成 21 年）4 月 1 日以降に、元請（JV 構成員を含む）として、都市公園又は都市公園に類似した役割・機能を有する公園又は緑地（民間施設における公園又は緑地を含む）の実施設計業務実績があること。

イ 建設業務に当たる者

(ア) 全般

建設業務に当たる者のうち少なくとも 1 者は市内に本店を有する者であること。

(イ) 新体育館の建設業務

新体育館の建設業務に当たる者は、構成員とし、a、c 及び d の要件を全て満たすこと。

ただし、新体育館の建設業務に当たる者が複数の場合は、少なくとも 1 者が構成員であれば、他の者は協力企業としてもよい。その場合、a 及び c 又は b 及び c の要件は全ての者が満たし、a 及び c の要件を満たす者のうち少なくとも 1 者は構成員とすること。また、d の要件はいずれか 1 者が満たすこと。

参加形態		満たすべき要件
1 者のみで参加		・構成員とすること ・a、c、d を満たすこと
複数者で参加	少なくとも 1 者	・構成員とすること ・a、c を満たすこと
	少なくとも 1 者	・d を満たすこと
	全ての者	・a、c 又は b、c を満たすこと

a 建設業法第 15 条の規定による建築一式工事業に係る特定建設業の許可を有す

ること。

- b 建設業法 15 条の規定による電気工事業又は管工事業に係る特定建設業の許可を有すること。
- c 令和 5 年度・令和 6 年度うるま市入札参加者資格（建設工事）において、うるま市建設工事等競争入札参加資格及び指名基準等に関する規程に定める入札参加資格の業種が建築工事業、電気工事業又は管工事業であること。入札参加資格を有していない場合の手続きについては、「(5) 入札参加資格を有していない場合の手続き」を参照すること。
- d 2009 年（平成 21 年）4 月 1 日以降に、元請（JV 構成員を含む）として、下記 (a) 及び (b) の施工実績があること。なお、(a) 及び (b) は同一の建築物でなくてもよい。
 - (a) 延床面積 5,000 m²以上かつ主たる体育館の競技床面積 1,000 m²以上のアリーナ・体育館
 - (b) 25m 以上の屋内プール

(ウ) 公園の建設業務

公園の建設業務に当たる者は、a～c の要件を全て満たすこと。ただし、公園の建設業務に当たる者が複数の場合は、a 及び b の要件は全ての者が満たし、c の要件はいずれか 1 者が満たすこと。

- a 建設業法第 15 条の規定による土木工事業に係る特定建設業の許可を有すること。
- b 令和 5 年度・令和 6 年度うるま市入札参加者資格（建設工事）において、うるま市建設工事等競争入札参加資格及び指名基準等に関する規程に定める入札参加資格の業種が土木工事業であること。入札参加資格を有していない場合の手続きについては、「(5) 入札参加資格を有していない場合の手続き」を参照すること。
- c 2009 年（平成 21 年）4 月 1 日以降に、元請（JV 構成員を含む）として、都市公園又は都市公園に類似した役割・機能を有する公園又は緑地（民間施設における公園又は緑地を含む）の施工実績があること。

ウ 工事監理業務に当たる者

工事監理業務に当たる者は、以下の(ア)～(イ)の要件を全て満たすこと。ただし、工事監理業務に当たる者が複数の場合には、(イ)の要件は全ての者が満たし、(ア)及び(イ)の要件はいずれか 1 者が満たすこと。なお、工事監理業務は、建設業務に当たる者と同じの者又は資本面若しくは人事面において関連がある者が実施してはならない。

- (ア) 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。
- (イ) 令和 5 年度・令和 6 年度うるま市入札参加者資格（測量及びコンサルタント等）を有すること。入札参加資格を有していない場合の手続きについては、「(5) 入札参加資格を有していない場合の手続き」を参照すること。

(ウ) 2009 年（平成 21 年）4 月 1 日以降に、元請（JV 構成員を含む）として、下記 a 及び b の工事監理業務実績があること。なお、a 及び b は同一の建築物でなくてもよい。

- a 延床面積 5,000 m²以上かつ主たる体育館の競技床面積 1,000 m²以上のアリーナ・体育館
- b 25m 以上の屋内プール

エ 維持管理業務に当たる者

維持管理業務に当たる者は、(ア)及び(イ)の要件を満たすこと。ただし、維持管理業務に当たる者が複数の場合には、(ア)の要件は全ての者が満たし、(イ)の要件はいずれか 1 者が満たすこと。

(ア) 令和 5 年度・令和 6 年度うるま市入札参加者資格を有すること。入札参加資格を有していない場合の手続きについては、「(5) 入札参加資格を有していない場合の手続き」を参照すること。

(イ) 2009 年（平成 21 年）4 月 1 日以降に、元請（JV 構成員を含む）として、下記 a～c の維持管理業務実績があること。なお、a～c は同一の施設でなくてもよい。

- a アリーナ・体育館又は屋内スポーツ施設（トレーニングジム、フィットネススタジオ等）
- b 25m 以上の屋内プールを有する施設
- c 都市公園又は都市公園に類似した役割・機能を有する公園又は緑地（民間施設における公園又は緑地を含む）

オ 運營業務に当たる者

運營業務に当たる者は、構成員とし、そのいずれか 1 者が以下の(ア)の要件を満たすこと。ただし、運營業務に当たる者が複数の場合には、少なくとも 1 者が構成員であれば、他の者は協力企業としてもよい。

(ア) 2009 年（平成 21 年）4 月 1 日以降に、元請（JV 構成員を含む）として、下記 a～c の運營業務実績があること。なお、a～c は同一の施設でなくてもよい。

- a アリーナ・体育館又は屋内スポーツ施設（トレーニングジム、フィットネススタジオ等）
- b 25m 以上の屋内プールを有する施設
- c 都市公園又は都市公園に類似した役割・機能を有する公園又は緑地（民間施設における公園又は緑地を含む）

カ 提案対象施設関連業務に当たる者

提案対象施設関連業務に当たる者は、応募者の参加資格要件（共通）を満たすとともに、提案対象施設関連業務の実施において必要となる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。

キ その他業務に当たる者（任意）

ア～カの業務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。その他業務に当たる者は、応募者の参加資格要件（共通）を満たすこと。

(4) 参加資格の確認基準日

参加資格の確認基準日は、参加表明書の提出期限日とする。

(5) 入札参加資格を有していない場合の手続き

令和 5 年度・令和 6 年度うるま市競争入札参加者の資格を有していない者については、入札参加資格者の資格審査に準じた本事業に係る資格審査を受けることができる。

2024 年（令和 6 年）11 月 28 日（木）までに入札参加資格申請書類を提出することができ、市は臨時の審査を行う。なお、この申請によって得た入札参加資格については、本事業にのみ有効である。

(6) 提案対象関連施設業務に当たる者を変更及び追加する場合の手続き

募集要項等に関する質問に対する市の回答内容、事前の市関係課等との協議結果、競争的対話の結果等により、応募者が想定する提案対象施設関連業務の提案内容に大きな変更が生じる場合等、真にやむを得ない場合に限り、提案対象施設関連業務に当たる者の変更及び追加を認める。

上記の変更及び追加は、応募者 1 者につき 1 回までとする。この場合において、新たに申請した者の一部又は全部が参加資格要件を満たさなかった場合、参加資格要件を満たす変更前又は変更及び追加した提案対象施設関連業務に当たる者のうちいずれかの者が、参加資格要件を満たさなかった者が実施予定であった業務を担うものとする。

変更及び追加した提案対象施設関連業務に当たる者の参加資格確認基準日は、当該提案対象施設関連業務に当たる者の参加資格申請書類の提出日とする。

変更及び追加する場合は 2025 年（令和 7 年）2 月 14 日（金）までに提案対象施設関連業務に当たる者に関する参加資格審査申請書を提出することができ、市は臨時の審査を行う。

変更及び追加する場合の提出書類は、別添資料 2「様式集」に示すとおりとする。

2 参加資格の喪失

(1) 参加資格確認基準日から提案書類提出締切日前日までの間の参加資格の喪失

参加資格確認基準日から提案書類提出締切日前日までの間に、参加資格確認通知を受けた応募者の構成員又は協力企業に参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、当該応募者は失格となる。ただし、代表企業以外の構成員又は協力企業に参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、以下の場合に限り、当該応募者の参加資格を引き続き有効なものとして取り扱う。

ア 当該応募者が参加資格要件を欠いた構成員又は協力企業に代わって、参加資格要件を満たす構成員又は協力企業を補充し、必要書類を提出した上で、市が参加資格を確認し、これを認めた場合。なお、補充する構成員又は協力企業の参加資格確認基準日は、当初の構成員又は協力企業が参加資格要件を欠いた日とする。

イ 構成員又は協力企業が複数である応募者の場合、参加資格要件を欠いた構成員又は協力企業を除く構成員及び協力企業で全ての参加資格要件等を満たすことを市が認めた場合。

(2) 提案書類の提出締切日から優先交渉権者決定日までの間の参加資格の喪失

提案書類の提出締切日から優先交渉権者決定日までの間に、応募者の構成員又は協力企業に参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、当該応募者は失格となり、優先交渉権者決定のための審査対象から除外する。ただし、代表企業以外の構成員又は協力企業に参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、以下の場合に限り、当該応募者の参加資格を引き続き有効なものとして取り扱う。

ア 当該応募者が参加資格要件を欠いた構成員又は協力企業に代わって、参加資格要件を満たす構成員又は協力企業を補充し、必要書類を提出した上で、市が参加資格の確認及び設立予定の SPC の事業能力を勘案し、事業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。なお、補充する構成員又は協力企業の参加資格確認基準日は、当初の構成員又は協力企業が参加資格要件を欠いた日とする。

イ 構成員又は協力企業が複数である応募者の場合、参加資格要件を欠いた構成員又は協力企業を除く構成員及び協力企業で全ての参加資格要件等を満たし、かつ、設立予定の SPC の事業能力を勘案し、事業契約締結後の事業運営に支障をきたさないと市が判断した場合。

3 SPC の設立要件

SPC の設立に関して以下の要件を満たすものとする。

ア 優先交渉権者は、仮契約の締結前までに会社法に定める株式会社として本事業の実施のみを目的とし、かつ本事業を実施する株式会社として妥当な資本金を持った SPC を設立し、登記簿謄本上の本社所在地を市内とするものとする。

イ 優先交渉権者の構成員は、SPC に出資し議決権付株式を引き受けるものとする。構成員が保有する議決権数の合計は、SPC の総議決権数の 50%を超えるものとする。また、代表企業は出資者中唯一の最大出資者とする。

ウ 全ての構成員は、事業期間中、SPC の議決権付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、議決権付株式の譲渡、担保権等の設定その他一切の処分を行ってはならない。ただし、事業期間中における構成員間の出資比率の変更による代表企業の変更については、当該変更後においても、より効果的・効率的且つ安定した事業の継続性が確保されることを市が確認した場合に限り認めるものとする。なお、代表企業の変更の予定がある場合については、提案書類においてその旨を表明しなければならないものとする。

4 提案価格

(1) 提案価格の算定方法

市が支払うサービス対価の合計を提案価格とすること。提案価格の算定方法等については、別紙 1「サービス対価の算定方法」及び別紙 2「サービス対価の支払方法」を参照のこと。

(2) 提案上限額

本事業の提案上限額は以下のとおりである（消費税及び地方消費税の額を含む。）。

表 3 提案上限額

業務内容	提案上限額
設計業務、建設業務、工事監理業務に係るサービス対価	16,373,440 千円
開業準備業務、維持管理業務、運営業務に係るサービス対価	4,391,590 千円
事業全体の提案上限額の合計	20,765,030 千円

第3 事業者の募集及び選定に関する事項

1 事業者の募集・選定スケジュール

本事業における事業者の募集・選定スケジュールは、以下のとおりとする。

表 4 事業者の募集及び選定のスケジュール

2024 年（令和 6 年）10 月 31 日（木）	募集要項等の公表
2024 年（令和 6 年）11 月 1 日（金） ～11 月 15 日（金）	配付資料の配付
2024 年（令和 6 年）11 月 11 日（月）	募集要項等に関する説明会
2024 年（令和 6 年）11 月 15 日（金）	募集要項等に関する質問（参加資格に関する事項）の 受付締切
2024 年（令和 6 年）11 月 27 日（水）	募集要項等に関する質問（参加資格に関する事項）へ の回答公表
2024 年（令和 6 年）11 月 28 日（木）	募集要項等に関する質問（参加資格に関する事項以 外）の受付締切
2024 年（令和 6 年）12 月 13 日（金）	参加表明書等の受付締切
2024 年（令和 6 年）12 月下旬	募集要項等に関する質問（参加資格に関する事項以 外）への回答公表
2024 年（令和 6 年）12 月 25 日（水）	資格審査結果の通知
2025 年（令和 7 年）1 月 8 日（水）	競争的対話の参加申請書の受付期限
2025 年（令和 7 年）1 月 23 日（木）	競争的対話の実施
2025 年（令和 7 年）2 月 7 日（金）	競争的対話の結果の公表
2025 年（令和 7 年）4 月 9 日（水）	提案書類の受付期限
2025 年（令和 7 年）6 月	応募者に対するプレゼンテーション及びヒアリング
2025 年（令和 7 年）6 月	優先交渉権者の決定及び公表
2025 年（令和 7 年）7 月	基本協定の締結
2025 年（令和 7 年）8 月	事業仮契約の締結
2025 年（令和 7 年）9 月	事業契約に係る議会の議決（本契約の締結）

2 事業者の募集手続等

(1) 配付資料の配付

別添資料 1「要求水準書」の配付資料を希望する事業者に対して、資料の配付を行う。

ア 申請期間

2024 年（令和 6 年）11 月 1 日（金）午前 9 時から 11 月 15 日（金）午後 5 時まで

イ 申請・受取方法

配付を希望する者は、配付資料の配付申請書（別添資料 2「様式集」様式 1-1）に必要事項を記入の上、当該電子ファイルを電子メールにて提出すること。電子メールの件名には「うるま市総合体育館整備運営事業 配付資料の配付申請書」と記載すること。なお、電子メール送信後、提出者は、申請書を送信した旨を以下ウの提出先まで電話連絡を行い、申請書の到達を確認すること。

市は申請書の内容を確認後、配付方法の詳細を申請者に連絡する。

なお、配付資料 2「基本設計報告書の CAD データ」及び配付資料 3「添付資料 10 関

連図面一式」に掲載のデータ」は、データを記録した媒体を以下ウの配付場所にて配付することを想定している。また、配付資料 1「基本設計報告書」は市ホームページからのダウンロードを想定している。ただし、配付資料 1「基本設計報告書」については、2024 年（令和 6 年）5 月 17 日に提供開始（一部、6 月 4 日及び 6 月 12 日に修正・追加）した時点のデータからの変更はないため、実施方針第 2 2(2)ア「基本設計の提供」の手続により既に提供を受けた事業者は、再度の申請は不要である。

ウ 申請先・配付場所

〒020-8532 沖縄県うるま市みどり町一丁目 1 番 1 号

うるま市 企画部 プロジェクト推進 1 課 1 課第 2 係

電話番号：098-973-5373

E-Mail：project-ka@city.uruma.lg.jp

(2) 募集要項等に関する説明会

本事業の趣旨に対する応募者の理解を深め、参画を促進するため、募集要項等に関する説明会を開催し、募集及び選定に関する事項等についての市の考え方を説明する。

なお、募集要項等に関する説明会への参加は応募者の任意であり、説明会参加の有無によって本事業への参加が妨げられるものではない。

ア 開催日時

2024 年（令和 6 年）11 月 11 日（月）午後 2 時から午後 3 時まで

イ 開催方法

オンライン（応募者間の参加状況がわからない形式での実施を想定）

ウ 申込方法

募集要項等に関する説明会の参加申請書（別添資料 2「様式集」様式 1-2）に必要事項を記入の上、当該電子ファイルを電子メールにて提出すること。電子メールの件名には「うるま市総合体育館整備運営事業 募集要項等に関する説明会」と記載すること。なお、電子メール送信後、提出者は、申込書を送信した旨を以下オの提出先まで電話連絡を行い、申込書の到達を確認すること。

市は提出者に対し、オンライン接続方法等の詳細を連絡する。

エ 受付期間

2024 年（令和 6 年）11 月 1 日（金）午前 9 時から 11 月 7 日（木）午後 5 時まで

オ 提出先

うるま市 企画部 プロジェクト推進 1 課 1 課第 2 係

電話番号：098-973-5373

E-Mail：project-ka@city.uruma.lg.jp

(3) 募集要項等に関する質問の受付及び回答

ア 質問の方法

質問は、募集要項等に関する質問書（別添資料 2「様式集」様式 1-3）に必要事項を記載

の上、当該電子ファイルを電子メールにて送信すること。電子メールの件名には「うるま市総合体育館整備運営事業 質問書」と記載すること。なお、電子メール送信後、提出者は、質問書を送信した旨を以下エの提出先まで電話連絡を行い、質問書の到達を確認すること。

また、以下に示す受付期間に未着の場合は、質問がなかったものとみなす。

イ 受付期間

(ア) 参加資格に関する事項

2024 年（令和 6 年）11 月 12 日（火）午前 9 時から 11 月 15 日（金）午後 5 時まで

※募集要項「第 2 1 応募者の備えるべき参加資格要件」に関する質問のみ受付

(イ) 参加資格に関する事項以外

2024 年（令和 6 年）11 月 22 日（金）午前 9 時から 11 月 28 日（木）午後 5 時まで

ウ 提出書類

別添資料 2「様式集」に示すとおりとする。

エ 提出先

うるま市 企画部 プロジェクト推進 1 課 1 課第 2 係

電話番号：098-973-5373

E-Mail：project-ka@city.uruma.lg.jp

オ 回答

市は、募集要項等に関する質問に対する回答を以下の日付までに市のホームページへの掲載により公表する。

(ア) 参加資格に関する事項

2024 年（令和 6 年）11 月 27 日（水）

(イ) 参加資格に関する事項以外

2024 年（令和 6 年）12 月下旬

(4) 参加表明書、参加資格審査申請書類の受付

応募者は、参加表明書（別添資料 2「様式集」様式 2-1）及び参加資格審査に関する書類（別添資料 2「様式集」様式 2-2～2-11）を以下のとおり提出すること。

ア 受付期間

2024 年（令和 6 年）12 月 9 日（月）午前 9 時から 12 月 13 日（金）午後 5 時まで

イ 提出書類

別添資料 2「様式集」に示すとおりとする。

ウ 提出先

うるま市 企画部 プロジェクト推進 1 課 1 課第 2 係

電話番号：098-973-5373

E-Mail：project-ka@city.uruma.lg.jp

エ 提出方法

上記の提出先に持参又は郵送（配達記録が残る方法によること）により提出すること。
また、郵送の場合は、受付期間の最終日必着とする。

(5) 参加資格審査結果の通知

参加資格審査結果は応募者の代表企業に対して、2024 年（令和 6 年）12 月 25 日（水）までに書面により通知する。

なお、市は、参加資格審査通過者に応募者番号を通知する。参加資格通過者は、以降、本事業への参加にあたりこの応募者番号を使用すること。

(6) 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者は、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。

ア 受付期間

2025 年（令和 7 年）1 月 6 日（月）午前 9 時から 1 月 10 日（金）午後 5 時まで

イ 提出書類

様式は任意とする（ただし、代表企業の社印を要する）。

ウ 提出先

うるま市 企画部 プロジェクト推進 1 課 1 課第 2 係

電話番号：098-973-5373

E-Mail：project-ka@city.uruma.lg.jp

エ 提出方法

上記ウの提出先に直接持参又は郵送（配達記録が残る方法によること）により提出すること。また、郵送の場合は、受付期間の最終日必着とする。

オ 回答

市は説明を求められた場合、説明を求めた応募者の代表企業に対して、2025 年（令和 7 年）1 月 24 日（金）までに書面により回答する。

(7) 競争的対話の実施

市は、参加資格審査通過者との対話（競争的対話）の場を設ける。この対話は、市及び応募者が十分な意思疎通を図ることによって、本事業の趣旨に対する応募者の理解を深め、市の意図と応募者の提案内容との間に齟齬が生じないようにすることを目的としている。

なお、競争的対話への参加は応募者の任意であり、対話参加の有無によって本事業への参加が妨げられるものではない。

ア 対話参加者

参加資格審査通過者のうち、競争的対話を希望する応募者。

イ 参加申込方法

競争的対話を希望する者は、競争的対話の参加申請書（別添資料 2「様式集」様式 3）に必要事項を記入の上、当該電子ファイルを電子メールにて提出すること。電子メールで提

出する場合、件名には〔うるま市総合体育館整備運営事業 競争的対話〕と記載すること。
なお、電子メール送信後、提出者は、申込書を送信した旨を以下エの提出先まで電話連絡を行い、参加申請書の到達を確認すること。

市は競争的対話の参加申請を提出した参加資格審査通過者に対し、「競争的対話実施要領」を配付する。

ウ 受付期間

2025 年（令和 7 年）1 月 6 日（月）午前 9 時から 1 月 8 日（水）午後 5 時まで

エ 提出先

うるま市 企画部 プロジェクト推進 1 課 1 課第 2 係

電話番号：098-973-5373

E-Mail：project-ka@city.uruma.lg.jp

オ 競争的対話における議題・質問等の受付

市は、競争的対話の実施に先立ち、対話における議題・質問等を受け付ける。また、市及び応募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、応募者が対話の場で図面、資料等を提示することも可とする予定である。

競争的対話における議題・質問等の事前提出については、「競争的対話実施要領」を参照のこと。

カ 競争的対話実施日

2025 年（令和 7 年）1 月 23 日（木）

予備日：2025 年（令和 7 年）1 月 24 日（金）

キ 競争的対話による共通認識事項・質問回答等の通知

競争的対話を実施した結果、競争上、認識を共有する必要がある事項については、競争的対話による共有認識事項・質問回答等として、2025 年（令和 7 年）2 月 7 日（金）までに、競争的対話を行った全ての応募者に書面により通知、又は市ホームページにおいて公表する。

ただし、応募者の提案ノウハウ等に関わり、応募者の権利、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、質問者に対して個別に回答を行い、非公開とする。

(8) 提案書類の受付

本事業に関する提案書類（別添資料 2「様式集」様式 5～9）及び提案価格書（様式 10）を以下のとおり受け付ける。なお、一度提出された提案書類については、変更等（修正、差換え等）を認めないものとする。

ア 受付期間

2025 年（令和 7 年）4 月 3 日（木）午前 9 時から 4 月 9 日（水）午後 5 時まで

イ 提出書類

別添資料 2「様式集」に示すとおりとする。

ウ 提出先

うるま市 企画部 プロジェクト推進 1 課 1 課第 2 係

電話番号：098-973-5373

E-Mail：project-ka@city.uruma.lg.jp

エ 提出方法

上記の提出先に直接持参又は郵送（配達記録が残る方法によること）により提出すること。また、郵送の場合は、受付期間の最終日必着とする。

(9) 応募者に対するヒアリングの実施

提案書類の審査に当たって、応募者によるプレゼンテーション及び提案内容に関するヒアリングを実施する。実施時期は 2025 年（令和 7 年）6 月中旬を予定している。日時、場所、プレゼンテーション及びヒアリング内容等は、事前に代表企業に通知する。なお、プレゼンテーション及びヒアリングの順番は、原則として提案書類の受付順とする。

(10) 優先交渉権者決定及び公表

提出された提案書類について総合的に評価を行い、うるま市総合体育館整備運営事業 PFI 事業者選定等委員会（以下「事業者選定等委員会」という。）の審査を経て優先交渉権者を決定する。なお、審査結果は市のホームページにおいて公表する。

3 提案における留意事項

(1) 公正性の確保

応募者は、以下の禁止事項に抵触した場合には、本事業への参加資格を失うものとする。

ア 応募に当たって、応募者は「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。

イ 応募に当たって、応募者は競争を制限する目的で他の応募者と提案金額及び提案内容等についていかなる相談も行わず、独自に提案金額及び提案内容等を定めなければならない。

ウ 応募者は、優先交渉権者の決定前に他の応募者に対して、提案金額及び提案内容等を意図的に開示してはならない。

エ 応募者やそれと同一と判断される団体等が、本事業に関して、事業者選定等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) 参加に伴う費用負担

参加に伴う費用は、すべて応募者の負担とする。

(3) 提案書類作成要領

提案書類を作成するにあたっては、別添資料 2「様式集」に示す指示に従うこと。

(4) 応募の辞退

参加資格を有する旨の通知を受けた応募者が、応募を辞退する場合は、提案書類提出に至るまでに、別添資料 2「様式集」様式 4 を提出すること。

(5) 応募の無効

以下のいずれかに該当する応募は無効とする。

ア 参加資格がない者又は市が参加資格の確認結果を通知する書類を受領しなかった者が行った提案。

イ 参加表明書に記載された応募者の代表企業以外の者が行った提案。

ウ 参加資格確認後、提案書類提出日までに参加資格要件を欠いた者を構成員又は協力企業としている応募者が行った提案。

エ 同一提案について応募者又は応募者の代理人が二以上の提案をしたときは、その全部の提案。

オ 同一提案について応募者及び応募者の代理人がそれぞれ提案したときは、その双方の提案。

カ 明らかに連合によると認められる提案。

キ その他提案の条件に違反した提案。

(6) 提案書類の取り扱い

ア 著作権

本事業に関する提出書類の著作権は、応募者に帰属する。ただし、本事業の実施にあたって公表等が必要と認められるときは、市は提案書類の全部又は一部を使用できるものとする。

また、採択に至らなかった提案については、本事業の審査に関する公表以外には使用しないものとし、提出書類は返却しないものとする。

イ 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法、運営方法等を使用した結果生じた責任は、原則として応募者が負うものとする。

第4 審査及び選定に関する事項

1 事業者選定等委員会

学識経験者等及び市職員で構成する事業者選定等委員会が提案書類等の審査を行い、市は、事業者選定等委員会の審査により選定された最優秀提案を基に、優先交渉権者を決定する。

事業者選定等委員会は以下の委員で構成される。なお、事業者選定等委員会は非公開とする。

表 5 事業者選定等委員会の構成

委員長	小倉 暢之	琉球大学 名誉教授
副委員長	前田 博	森・濱田松本法律事務所 シニア・カウンセラー
委員	慶田花 英太	沖縄国際大学 産業情報学部 准教授
	仲宗根 あゆみ	日本公認会計士協会沖縄会 会員
	金城 和明	うるま市企画部長
	名嘉真 睦	うるま市都市建設部長
	島袋 史朗	うるま市財務部長

2 事業者選定等委員会の委員等への接触の禁止等

本募集要項公表後、質問等は所定の手続によるものとし、その他の方法による問い合わせに対してはいかなる者からの問合せも受け付けないものとする。

なお、優先交渉権者決定までの間、事業者選定等委員会の委員及び市職員に対して、審査に関する働きかけを行うなど、本事業に関する不正な接触の事実が認められた場合は失格とする。

3 選定方法

本事業は、設計・建設段階から維持管理・運営段階の各業務を通じて、民間事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、民間事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定することが必要であることから、優先交渉権者の決定にあたっては、設計・建設能力、維持管理能力、運営能力、事業計画能力及び市の財政支出額等を総合的に評価するため、公募型プロポーザル方式で実施する。

4 審査の方法

(1) 参加資格審査

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

(2) 提案審査

あらかじめ設定した別添資料 3「優先交渉権者決定基準」に従って、事業者選定等委員会において提案書類の審査を行い、最優秀提案を選定する。総合評価は、応募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、次に点数の

高い提案を次点提案として選定する。なお、評価項目や評価方法は、別添資料 3「優先交渉権者決定基準」を参照のこと。

(3) 審査結果

審査結果は、文書で通知し市ホームページにおいて公表する。

5 交渉権者の決定

市は、事業者選定等委員会の審査結果を基に選定された最優秀提案者を優先交渉権者、次点提案者を次点交渉権者として決定する。

6 募集の中止

応募者が 1 者の場合も選定手続を行う。ただし、募集妨害の疑い、不正又は不誠実な行為等により選定手続を執行できないと認められるとき、又は競争性を確保し得ないと認められるときは、執行延期、再募集又は取り止め等の対処を図る場合がある。

7 交渉権者を決定しない場合

事業者の募集及び選定の過程において、応募者が無い等の理由により、本事業を PFI 事業として実施することが適当でないと判断された場合は、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに市ホームページにおいて公表する。

8 次点交渉権者との協議

(1) 契約の内容に関する協議が成立しない場合

市は、優先交渉権者との間で契約の内容に関する協議が成立しない場合、次点交渉権者と協議を行う。

(2) 契約締結までに優先交渉権者が参加資格要件を欠くに至った場合

市は、契約締結までに優先交渉権者が第 2「応募に関する事項」で定める要件を欠くに至った場合は、次点交渉権者と協議を行う。

9 結果の通知及び公表

優先交渉権者及び次点交渉権者の決定結果は、優先交渉権者及び次点交渉権者の決定後、速やかに応募者に対して通知するとともに、市ホームページにおいて公表する。

第5 事業契約に関する事項

1 基本協定の締結

市と優先交渉権者は、募集要項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、優先交渉権者を選定事業者とする。

2 SPC の設立

優先交渉権者は、基本協定に従い仮契約締結までに本事業を実施する SPC を設立する。

3 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。

4 事業契約に係る議会の議決（本契約）

仮契約は、市議会の議決を経て本契約となる。

5 指定管理者の指定に係る議会の議決

市は、2025 年（令和 7 年）10 月に選定事業者を本施設等の指定管理者として指定する予定である。

6 契約を締結しない場合

優先交渉権者決定日の翌日から事業契約の締結までの間に、優先交渉権者の構成員又は協力企業が参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、市は優先交渉権者と事業契約を締結しない場合がある。この場合において、市は優先交渉権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参加資格を欠くような事態が生じた場合には、以下の場合に限り、当該優先交渉権者と事業契約を締結する。

ア 当該優先交渉権者が参加資格要件を欠いた構成員又は協力企業に代わって、参加資格要件を満たす構成員又は協力企業を補充し、必要書類を提出した上で、市が参加資格の確認及び設立予定の SPC の事業能力を勘案し、事業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。なお、補充する構成員又は協力企業の参加資格確認基準日は、当初の構成員又は協力企業が参加資格要件を欠いた日とする。

イ 構成員又は協力企業が複数である応募者の場合、参加資格要件を欠いた構成員又は協力企業を除く構成員及び協力企業で全ての参加資格要件等を満たし、かつ、設立予定の SPC の事業能力を勘案し、事業契約締結後の事業運営に支障をきたさないと市が判断した場合。

7 費用の負担

契約書の作成に係る優先交渉権者又は選定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、優先交渉権者又は選定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及びBの元本）の合計金額に消費税及び地方を加算した額の100分の10以上を納付するものとする。詳細は、別添資料5「事業契約書（案）」を参照すること。

9 金融機関と市の協議（直接協定）

市は、事業の継続性を確保する目的で事業が適正に遂行されるよう、一定の重要事項について、選定事業者に資金提供を行う金融機関と協議し、直接協定を締結する。

第6 事業実施に関する事項

1 サービス対価の支払い

市は、契約に基づき事業者が行う整備業務に関する費用として、サービス対価を支払う。
詳細は、別紙2「サービス対価の支払方法」を参照のこと。

2 保険

事業者等は、以下の要件を満たす保険契約を締結するものとする。詳細は、別添資料 5「事業契約書（案）」を参照のこと。

(1) 建設期間中の保険

事業者は、建設業務にあたる者を対象として、建設工事保険及び第三者賠償責任保険に加入すること。

(2) 開業準備及び維持管理・運営期間中の保険

事業者は、開業準備業務期間及び維持管理・運営開始から事業契約終了時までの全期間において、第三者賠償責任保険及び普通火災保険に加入すること。

3 誠実な事業の遂行

選定事業者は、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。

4 市による本事業の実施状況の確認

(1) 業務の実施状況の確認（モニタリング）

ア 市は、設計、建設、工事監理業務並びに開業準備、維持管理及び運営業務の実施状況の確認について、別添資料5「事業契約書（案）」に定めるところにより実施する。

イ 維持管理及び運営業務の実施状況の確認の詳細については、別紙3「モニタリングの基準と方法」に定める。

(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3「モニタリングの基準と方法」に定める。

5 法制上及び税制上の支援措置

選定事業者が本事業を実施するに当たり、法令の改正等により法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによることとする。

6 財政上及び金融上の支援に関する措置

市は、選定事業者が本事業を実施するに当たり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合には、これらを選定事業者が受けられるよう努める。

(1) 沖縄振興開発金融公庫の融資の取扱いについて

本事業は、沖縄振興開発金融公庫の融資制度の対象事業であり、多様な資金調達上の工夫の一環として、応募者は自らの責任において当該融資を利用することを前提として応募することができる。なお、市及び同公庫は融資を確約するものではなく、同公庫の融資制度の詳細、条件等については、応募者が直接同公庫に問合せを行うものとする。

(問合せ先) 沖縄振興開発金融公庫 融資第一部 地域振興班 098-941-1961

(2) 株式会社民間資金等活用事業推進機構の出融資の取扱いについて

本事業は、株式会社民間資金等活用事業推進機構（以下「PFI 推進機構」という。）の出融資の対象事業であり、応募者は自らの責任において、当該出融資を利用することを前提として応募することができる。なお、市及び PFI 推進機構は出融資を確約するものではなく、PFI 推進機構の出融資の詳細、条件等については、応募者が直接 PFI 推進機構に問合せを行うものとする。

(問合せ先) 株式会社民間資金等活用事業推進機構 03-6256-0071（代表）

(3) 市の融資制度（地域総合整備資金貸付（ふるさと融資））の取扱いについて

市では、公益性、事業採算性等の観点から実施され、市内在住者 1 名以上の新規雇用の確保が見込まれる貸付対象費用の総額が 1,000 万円以上の事業に対し、5 年以上 15 年以内の無利子融資を行う事業を実施している。当該融資制度の詳細、条件等については、応募者が直接うるま市経済産業部産業政策課に問合せを行うものとする。

(問合せ先) うるま市経済産業部産業政策課 098-923-7611

7 問合せ及び書類提出先

本募集要項等に関する問合せ及び書類提出先は、以下のとおりとする。

うるま市 企画部 プロジェクト推進 1 課 1 課第 2 係
〒904-2292
沖縄県うるま市みどり町一丁目 1 番 1 号
電話 098-973-5373
E-mail project-ka@city.uruma.lg.jp

別紙１ サービス対価の算定方法

１ サービス対価の構成

市が選定事業者を支払うサービス対価は表１のとおりとする。

表 １ サービス対価の構成

項目	内容
サービス対価 A	本施設の整備に係る以下の費用 ①設計業務に係る費用 ②建設業務に係る費用 ②-1 建設業務のうち建設工事業務に係る費用 ②-2 建設業務のうち什器備品等調達設置業務に係る費用 ③工事監理業務に係る費用 ただし、上記費用のうち次に掲げる費用は、サービス対価 B に含まれるものとし、サービス対価 A には含まれないものとする。 ・屋内駐車場整備費分の 80% ・キュービクル移設費 ・マンホールトイレ整備費 ・緊急時用給水栓整備工事費 ・屋外備蓄倉庫移設費 ・上記②-2 のうち「サブアリーナ・トレーニング室・多目的室（２階）に附属するもの」以外の費用
サービス対価 B	本施設の整備に係る以下の費用のうち、サービス対価 A を除いた額 ①設計業務に係る費用 ②建設業務に係る費用 ②-1 建設業務のうち建設工事業務に係る費用 ②-2 建設業務のうち什器備品等調達設置業務に係る費用 ③工事監理業務に係る費用 ④その他の費用 工事中金利、融資手数料、保険料・諸経費、SPC 経費、統括管理業務費用等 ⑤割賦金利
サービス対価 C	①開業準備業務に係る費用 ②その他の費用（統括管理業務費用、保険料・諸経費 等）
サービス対価 D	維持管理業務、運営業務に係る光熱水費 ただし、次に掲げるものを除く。 ・第 1 ４（４）キ（セ）「自動販売機設置・運営業務」に係る光熱水費
サービス対価 E	維持管理業務、運営業務に係る費用（サービス対価 D を除く） ①人件費 ②維持管理費 ③修繕・更新費 ④その他の費用（SPC 経費、統括管理業務費用、保険料・諸経費 等） ただし、次に掲げるものを除く。 ・第 1 ４（４）キ（セ）「自動販売機設置・運営業務」及び（リ）「自主事業・提案プログラム等業務」に係る費用

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

設計業務、建設業務、工事監理業務に係る対価のうち、サービス対価A（表1に記載する費用をいう。以下同じ。）については、前払い、中間前払い及び完成払い（以下「サービス対価A1」という。）並びに出来高払い（以下「サービス対価A2」という。）から構成されるものとし、選定事業者は、表2及び表3に示す算定対象の施設、業務及び支払方法の組合せごとに算定し、提案を行うものとする。

なお、サービス対価Aの支払に当たって、市は交付金・補助金及び起債を活用する予定であるが、市が受ける実際の交付金等の額や市の起債額によらず、市は提案額を支払うものとする。

また、選定事業者は、市が交付金の交付等を受けるに当たり、設計及び建設段階において必要となる関係省庁等への申請書類等の作成において、全面協力するものとする。

表2 サービス対価Aの算定方法

算定対象施設※ ¹	算定対象業務※ ²	算定対象支払方法
新体育館（メインアリーナ）【区分Ⅰ】	・設計業務に係る費用【区分①】 ・建設業務のうち建設工事業務に係る費用【区分②-1】 ・工事監理業務に係る費用【区分③】	前払い、中間前払い及び完成払いによる支払【サービス対価A1】※ ³
新体育館（多目的室（1階））【区分Ⅱ】		
新体育館（屋内プール）【区分Ⅲ】		
新体育館（サブアリーナ・トレーニング室・多目的室（2階）・屋内駐車場整備費分の20%）【区分Ⅳ】	・設計業務に係る費用【区分①】 ・建設業務のうち建設工事業務に係る費用【区分②-1】 ・建設業務のうち什器備品等調達設置業務に係る費用【区分②-2】 ・工事監理業務に係る費用【区分③】	出来高払いによる支払【サービス対価A2】
公園（一般利用者向けの駐車場※ ⁴ 及び広場）【区分Ⅴ】	・設計業務に係る費用【区分①】 ・建設業務のうち建設工事業務に係る費用【区分②-1】 ・工事監理業務に係る費用【区分③】	前払い、中間前払い及び完成払いによる支払【サービス対価A1】※ ³
公園（スポーツコンベンション及び関係者向けの駐車場※ ⁴ ）【区分Ⅵ】		出来高払いによる支払【サービス対価A2】

※1 算定対象施設の区分Ⅰ～Ⅳの算定においては、新体育館の共用部分を当該諸室の面積で按分した面積に相当する費用を含めて算定するものとする。

※2 算定対象業務の区分②-1と②-2は、要求水準書第5に示す業務の区分に応じて算定するものとする。

※3 サービス対価A1は、算定対象業務に応じて更に細分化される。詳細は表3を参照す

ること。

- ※4 駐車場は、250 台程度を区分Ⅵ（スポーツコンベンション及び関係者向けの駐車場）とし、その他を区分Ⅴ（一般利用者向けの駐車場）として算定するものとする。詳細は要求水準書 別紙 1 施設計画要領を参照すること。

表 3 サービス対価A1の算定方法

算定対象業務	算定対象支払方法	支払割合
設計業務に係る費用【区分①】	前払金【サービス対価A1-a】	3/10 以内
	完成払金【サービス対価A1-c】	残金額 (7/10 以上)
建設業務のうち建設工事業務に係る費用【区分②-1】	前払金【サービス対価A1-a】	4/10 以内
	中間前払金【サービス対価A1-b】	2/10 以内
	完成払金【サービス対価A1-c】	残金額 (4/10 以上)
工事監理業務に係る費用【区分③】	完成払金【サービス対価A1-c】	10/10

(2) サービス対価Bの算定方法

設計業務、建設業務、工事監理業務等に係る対価のうち、サービス対価B（表1に記載する費用をいう。以下同じ。）については、本施設の維持管理・運營業務期間にわたり平準化して支払うものとし、応募者が提案する別紙 1 1 サービス対価の構成に示すサービス対価B①～④を割賦元金とし、応募者が提案する⑤割賦金利を加えた元利均等方式（支払い回数：61回）によって算定するものとする。

表 4 サービス対価Bの算定方法

項目	内容
ア 割賦元金	サービス対価B①～④
イ 割賦金利	サービス対価⑤割賦金利：基準金利＋スプレッド（応募者の提案に基づく）

基準金利は、表5のとおりとする。

表 5 基準金利

項目	内容
ア 提案時の基準金利	1.20%
イ 金利確定日	本施設の引渡し予定日の2銀行営業日前
ウ 金利確定日の基準金利	金利確定日において Refinitiv（登録商標）より提供されている午前10時30分現在の東京スワップレファレンスレート（TONA 参照）とし

項目	内容
	て JPTSRT0A=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。

(3) サービス対価Cの算定方法

サービス対価C（（表 1 に記載する費用をいう。以下同じ。）については、開業準備業務完了後に一括で支払う。

(4) サービス対価Dの算定方法

維持管理・運營業務期間の光熱水費に係るサービス対価D（表 1 に記載する費用をいう。以下同じ。）については、維持管理・運營業務期間のうち 2029 年度（令和 11 年度）第 3 四半期までは、具志川運動公園内の既存体育施設及びその他の公園施設に係る光熱水費を対象とし、2029 年度（令和 11 年度）第 4 四半期以降は、本施設等の光熱水費を対象とする。

また、維持管理・運營業務期間のうち当初 5 か年度（2033 年度（令和 15 年度）までの間）における光熱水費は、実費精算とし、市が負担する。6 か年度（2034 年度（令和 16 年度））以降は、原則として 2 か年度（2030 年度（令和 12 年度））から 5 か年度（2033 年度（令和 15 年度））の平均額を基準額としてサービス対価Dに反映する。

以上を踏まえ、選定事業者は、サービス対価Dを表 6 のとおり算定し、提案を行うものとする。

表 6 サービス対価Dの算定方法

項目	期間	内容	提案時に用いる額
ア 本施設の光熱水費	2029 年度（令和 11 年度）第 4 四半期から 2033 年度（令和 15 年度）第 4 四半期まで	実費精算 【サービス対価D1】	3,974,000 円/月として提案すること。
	2034 年度（令和 16 年度）第 1 四半期以降	原則として 2 か年度（2030 年度（令和 12 年度））から 5 か年度（2033 年度（令和 15 年度））の平均額 【サービス対価D2】	
イ 具志川運動公園内の既存体育施設及びその他の公園施設の光熱水費	2023 年度（令和 15 年度）第 4 四半期まで	実費精算	1,440,000 円/月として提案すること。
	2034 年度（令和 16 年度）第 1 四半期以降	原則として 2 か年度（2030 年度（令和 12 年度））から 5 か年度（2033 年度（令和 15 年度））の平均額	

(5) サービス対価Eの算定方法

選定事業者は、維持管理業務、運営業務に係るサービス対価E（表 1 に記載する費用をいう。以下同じ。）については、表 7 のとおり算定し、提案を行うものとする。

表 7 サービス対価Eの算定方法

項目	期間内容	内容	提案時に用いる額
ア 本施設の維持管理・運営に係る費用	2029 年度（令和 11 年度）第 4 四半期から、事業期間にわたって支払う	事業者の提案する額 【サービス対価E1】	応募者の提案による。
イ 具志川運動公園内の既存体育施設及びその他の公園施設の維持管理・運営に係る費用（修繕・更新費を除く）	2029 年度（令和 11 年度）第 1 四半期から、事業期間にわたって支払う		
ウ 具志川運動公園内の既存体育施設及びその他の公園施設の修繕及び更新業務に係る費用	2029 年度（令和 11 年度）第 1 四半期から、事業期間にわたって支払う	年度単位の実費精算 【サービス対価E2】	2,100,000 円/年として提案すること。

別紙 2 サービス対価の支払方法

1 サービス対価の支払方法

(1) サービス対価の支払方法

サービス対価の支払方法は次頁のとおりとする。

表 1 サービス対価の支払方法

項目	支払方法
サービス対価 A	サービス対価 A は、別紙 1 に定めるサービス対価 A の算定方法の区分に応じて、それぞれ次の方法により支払う。 なお、算定対象と支払方法の対応については、表 2 を参照すること。また、サービス対価 A の算定対象業務を市が想定する標準業務期間で実施した場合のサービス対価 A の想定支払時期については、表 3 を参照すること。 【サービス対価 A1（前払い、中間前払い及び完成払い）】 ア サービス対価 A1 の支払は、別紙 1 表 2 の算定対象施設のうち、区分Ⅰ・Ⅱ・Ⅲ・Ⅴを対象とする。 イ サービス対価 A1 については、本別紙の内容に従い、市は前払金（サービス対価 A1-a）、中間前払金（サービス対価 A1-b）及び完成払金（サービス対価 A1-c）を支払う。 ウ サービス対価 A1-a は、各対象施設に係る設計業務及び建設業務の着手後にそれぞれ請求するものとする。請求対象金額は、設計業務に係る費用に対する支払想定額の 10 分の 3 以内、建設業務のうち建設工事業務に係る費用に対する支払想定額の 10 分の 4 以内とし、請求回数は新体育館の設計着手後に 1 回、公園の設計着手後に 1 回、新体育館の建設着手後に 1 回、公園の建設着手後に 1 回の計 4 回までとする。また、サービス対価 A1-a が著しく増額された場合も同様とする。 エ サービス対価 A1-a が著しく減額された場合において、設計業務又は建設業務のそれぞれについて、受領済みの当該業務に係る前払金額が減額後の前払金額に係る上記ウの上限額を超過するときは、選定事業者は、当該減額がされた日から 30 日以内にその超過額の範囲内で市が定める金額を返還しなければならない。また、前号の超過額が相当額に達し、返還することが前払金の使用状況からみて、著しく不適当であると認められる場合において、その旨を選定事業者が書面で申し出たときは、市と選定事業者とが協議して返還すべき超過額を定める。ただし、サービス対価 A1-a が減額された日から 30 日以内に協議が整わない場合には、市が定め、選定事業者に通知する。 オ 市は、選定事業者が上記エに記載された期間内に超過額を返還しなかったときは、その未返還額につき、同項の期間を経過した日から返還をする日までの期間について、その日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律第 8 条第 1 項の規定に基づき定められた率の割合で計算した額の遅延利息の支払を請求することができる。 カ サービス対価 A1-b は、各対象施設に係る建設業務の工期の 2 分の 1 を経過し、かつ金額を基準とした進捗が 2 分の 1 以上となったのちに請求するものとする。請求対象金額は、建設業務のうち建設工事業務に係る費用に対する支払想定額の 10 分の 2 以内とする。また、サービス対価 A1-b についても、上記エ及びオが適用されるものとする。

項目	支払方法
	キ サービス対価A1-cは、各対象施設に係る設計業務、建設業務及び工事監理業務の完成（完了）検査後に請求するものとする。請求対象金額は、設計業務及び建設業務については各対象施設に係る設計業務及び建設業務のうち建設工事業務の支払想定額からサービス対価A1-a及びサービス対価A1-bの額を控除した額とし、工事監理業務については各対象施設に係る工事監理業務の支払想定額とする。 ク 市は、請求書受理後、30日以内に支払う。 ケ その他サービス対価A1の支払手続及び取扱いは、本別紙に定めるもののほか、設計業務については「うるま市建築設計業務等委託契約約款」（令和6年3月1日 総契第336005号）第36条第1項、第37条及び第38条を、建設業務については「うるま市建設工事請負契約約款」（令和6年6月3日 総契第64002号）第35条第1項、第35条の2第1項（ただし、「この場合において、前条第3項の規定を準用する。」の部分を除く。）、第3項及び第4項、第36条並びに第37条を、それぞれ準用するものとする。 【サービス対価A2（出来高払い）】 ア サービス対価A2の支払は、別紙1表2の算定対象施設のうち、区分Ⅳ・Ⅵを対象とする。 イ サービス対価A2は、対象施設に係る設計業務、建設業務（区分Ⅳにおいては什器備品等調達設置業務を含む。）及び工事監理業務の毎年度の出来高に応じてそれぞれ支払う。 ウ 選定事業者は、各対象施設に係る設計業務、建設業務（区分Ⅳにおいては什器備品等調達設置業務を含む。）及び工事監理業務の毎年度の出来高を市へ報告し、各年度に市の定める手続により出来形検査を受ける。この場合において、市は、必要があると認められるときは、その理由を選定事業者に通知して、出来形部分を最小限度破壊して検査することができる。なお、検査又は復旧に直接要する費用は、選定事業者の負担とする。 エ 市は、出来形検査後に検査結果通知書を交付する。選定事業者は、当該検査結果通知書の受領後、当該検査結果通知書に基づき市に請求書を提出する。 オ 市は、請求書受理後、30日以内に支払う。

項目	支払方法
サービス対価B	ア 市は、割賦元金及び割賦金利を合わせた額について、2029 年度（令和 11 年度）第 4 四半期を第 1 回、2045 年（令和 27 年）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。 イ 割賦金利の計算に用いる利率は、本施設の引渡予定日の 2 銀行営業日前の午前 10 時 30 分現在の基準金利（Refinitiv（登録商標）より提供されている東京スワップレファレンスレート（TONA 参照）として JPTSRT0A=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）及び提案されたスプレッドの合計とする。 ウ 市は、請求書受理後、30 日以内に支払う。
サービス対価C	ア 選定事業者は、開業準備業務完了後、30 日以内に市にサービス対価Cの請求書を提出する。 イ 市は、請求書受理後、30 日以内に一括で支払う。
サービス対価D	【サービス対価D1（2033 年度（令和 15 年度）第 4 四半期まで）】 ア 選定事業者は、各四半期の業務終了時に提出する四半期報告書に、当該四半期分の光熱水費の請求金額を示す資料（供給事業者が発行する請求伝票の写し及び一覧表等）を添付し、市に提出する。 イ 市は、各四半期終了後に上記アの内容を確認し、当該四半期の支払金額を通知する。 ウ 選定事業者は、支払金額の通知を受けた後 30 日以内に市に請求書を提出する。 エ 市は、請求書受理後、30 日以内に支払う。 【サービス対価D2（2034 年度（令和 16 年度）第 1 四半期以降）】 ア 維持管理・運營業務期間中、別紙 1 2（4）に示す基準額に基づき、四半期ごとに均等に支払う。 イ 市は、請求書受理後、30 日以内に支払う。

項目	支払方法
サービス対価E	【サービス対価E1（本施設等の維持管理・運営に係る費用（具志川運動公園内の既存体育施設及びその他の公園施設の修繕・更新費を除く。））】 ア 本施設に係る費用は2029年度（令和11年度）第4四半期を第1回として、具志川運動公園内の既存体育施設及びその他の公園施設に係る費用は2029年度（令和11年度）第1四半期を第1回として、維持管理・運營業務期間中、それぞれ四半期ごとに均等に支払う。 イ 市は、各四半期終了後に別紙3「モニタリングの基準と方法」に基づく確認を行い、当該四半期のサービス対価E1の額支払金額を通知する。 ウ 選定事業者は、支払金額の通知を受けた後30日以内に市に請求書を提出する。 エ 市は、請求書受理後、30日以内に支払う。 【サービス対価E2（具志川運動公園内の既存体育施設及びその他の公園施設の修繕・更新費）】 ア 具志川運動公園内の既存体育施設及びその他の公園施設に係る修繕・更新費は、2029年度（令和11年度）第1四半期を第1回として、維持管理・運營業務期間中、それぞれ四半期ごとに支払う。 イ 選定事業者は、各四半期の業務終了時に提出する四半期報告書に、当該四半期分の修繕・更新費の実績額を示す資料を添付し、市に提出する。 ウ 各年度の第1四半期から第3四半期におけるサービス対価E2の額は、それぞれ600,000円（消費税及び地方消費税の額を除く。）とする。 エ 各年度の第4四半期におけるサービス対価E2の額は、当該年度の修繕・更新費の実績額が当該年度の第1四半期から第3四半期におけるサービス対価E2の合計額を上回る場合は、その差額とする。逆に、当該年度の修繕・更新費の実績額が、当該年度の第1四半期から第3四半期におけるサービス対価E2の合計額を下回る場合はその差額とし、当該第4四半期に支払うサービス対価と当該差額分とを相殺することができる。また、市は、各年度の第4四半期時点において、年度業務計画書に記載された修繕・更新が行われていないことを確認した場合、当該第4四半期におけるサービス対価E2の全部又は一部の支払を行わず、また、当該年度の修繕・更新費の実績額が、当該年度の第1四半期から第3四半期におけるサービス対価E2の合計額を下回る場合に該当するものとして選定事業者に当該差額の返還を求めることができる。 【共通】 ア 市は、四半期ごとにサービス対価E1及びサービス対価E2を支払金額として通知する。 イ 選定事業者は、支払金額の通知を受けた後30日以内に市に請求書を提出する。 ウ 市は、請求書受理後、30日以内に支払う。

表 2 サービス対価Aの算定対象と支払方法の対応表

【凡例】○：算定対象 ×：算定対象外 -：対象となる業務がない

算定対象施設		算定対象業務		算定対象支払方法（※3）			
				サービス対価A1			サービス対価A2
				サービス対価A1-a	サービス対価A1-b	サービス対価A1-c	
				前払い	中間前払い	完成払い	
Ⅰ 新体育館 （メインアリーナ） （※1）	①	設計業務に係る費用	○ （3/10以内）	×	○ （7/10以上）		
	②-1	建設業務のうち建設工事業務に係る費用（※2）	○ （4/10以内）	○ （2/10以内）	○ （4/10以上）		
	②-2	建設業務のうち什器備品等調達設置業務に係る費用（※2）	×				（※4）
	③	工事監理業務に係る費用	×	×	○ （10/10）		
Ⅱ 新体育館 （多目的室（1階）） （※1）	①	設計業務に係る費用	○ （3/10以内）	×	○ （7/10以上）		
	②-1	建設業務のうち建設工事業務に係る費用（※2）	○ （4/10以内）	○ （2/10以内）	○ （4/10以上）		
	②-2	建設業務のうち什器備品等調達設置業務に係る費用（※2）	×				（※4）
	③	工事監理業務に係る費用	×	×	○ （10/10）		
Ⅲ 新体育館 （屋内プール） （※1）	①	設計業務に係る費用	○ （3/10以内）	×	○ （7/10以上）		
	②-1	建設業務のうち建設工事業務に係る費用（※2）	○ （4/10以内）	○ （2/10以内）	○ （4/10以上）		
	②-2	建設業務のうち什器備品等調達設置業務に係る費用（※2）	×				（※4）
	③	工事監理業務に係る費用	×	×	○ （10/10）		
Ⅳ 新体育館 （サブアリーナ・トレーニング室・多目的室（2階）・屋内駐車場の20%） （※1）	①	設計業務に係る費用				○ （各年度）	
	②-1	建設業務のうち建設工事業務に係る費用（※2）				○ （各年度）	
	②-2	建設業務のうち什器備品等調達設置業務に係る費用（※2）				○ （各年度）	
	③	工事監理業務に係る費用				○ （各年度）	
Ⅴ 公園 （一般利用者向けの駐車場及び広場）	①	設計業務に係る費用	○ （3/10以内）	×	○ （7/10以上）		
	②	建設業務のうち建設工事業務に係る費用（※2）	○ （4/10以内）	○ （2/10以内）	○ （4/10以上）		
	③	建設業務のうち什器備品等調達設置業務に係る費用（※2）	－				
	④	工事監理業務に係る費用	×	×	○ （10/10）		
Ⅵ 公園 （スポーツコンベンション及び関係者向けの駐車場）	①	設計業務に係る費用				○ （各年度）	
	②-1	建設業務のうち建設工事業務に係る費用（※2）				○ （各年度）	
	②-2	建設業務のうち什器備品等調達設置業務に係る費用（※2）				－	
	③	工事監理業務に係る費用				○ （各年度）	

※1 対象施設Ⅰ～Ⅳの算定においては、新体育館の共用部分を当該対象施設（諸室）の面積で按分した面積に相当する費用を含めること。

※2 要求水準書 第5に示す業務の区分に応じて算定すること。

※3 各支払方法の詳細は次のとおり。

○前払い（サービス対価A1-a）：各対象施設に係る設計業務及び建設業務の着手後に請求するものとする。

○中間前払い（サービス対価A1-b）：各対象施設に係る建設業務の工期の2分の1を経過し、かつ金額を基準とした進捗が2分の1以上となったのちに請求するものとする。

○完成払い（サービス対価A1-c）：各対象施設に係る設計業務、建設業務及び工事監理業務の完成検査後に請求するものとする。

○出来高払い（サービス対価A2）：各対象施設に係る設計業務、建設業務（算定対象施設Ⅳにおいては什器備品等調達設置業務を含む。）及び工事監理業務の毎年度の出来高を市に報告し、当該検査結果通知書の受領後に請求するものとする。

※4 サービス対価Bの算定対象とする。

表 3 サービス対価Aの支払時期の整理表（市が想定する標準業務期間で実施した場合の参考）

【凡例】 ———：市が想定する標準業務期間

▲：前払い（サービス対価A1-a）

■：中間前払い（サービス対価A1-b）

●：完成払い（サービス対価A1-c）

◆：出来高払い（サービス対価A2）

対象施設		対象業務	年度 月	2025 (R7)				2026 (R8)				2027 (R9)				2028 (R10)				2029 (R11)			
				4-6	7-9	10-12	R8 1-3	4-6	7-9	10-12	R9 1-3	4-6	7-9	10-12	R10 1-3	4-6	7-9	10-12	R11 1-3	4-6	7-9	10-12	R12 1-3
Ⅰ	新体育館 (メインアリーナ)	①	設計業務に係る費用			▲				●													
		②-1	建設業務のうち建設工事業 務に係る費用							▲						■							●
		②-2	建設業務のうち什器備品等 調達設置業務に係る費用																				
		③	工事監理業務に係る費用																				●
Ⅱ	新体育館 (多目的室 (1 階))	①	設計業務に係る費用			▲				●													
		②-1	建設業務のうち建設工事業 務に係る費用							▲						■							●
		②-2	建設業務のうち什器備品等 調達設置業務に係る費用																				
		③	工事監理業務に係る費用																				●
Ⅲ	新体育館 (屋内プール)	①	設計業務に係る費用			▲				●													
		②-1	建設業務のうち建設工事業 務に係る費用							▲						■							●
		②-2	建設業務のうち什器備品等 調達設置業務に係る費用																				
		③	工事監理業務に係る費用																				●

対象施設		対象業務		年度		2025 (R7)				2026 (R8)				2027 (R9)				2028 (R10)				2029 (R11)			
				月		4-6	7-9	10-12	R8 1-3	4-6	7-9	10-12	R9 1-3	4-6	7-9	10-12	R10 1-3	4-6	7-9	10-12	R11 1-3	4-6	7-9	10-12	R12 1-3
Ⅳ	新体育館 (サブアリーナ・トレーニング室・多目的室(2階)・屋内駐車場の20%)	①	設計業務に係る費用			■			◆		◆														
		②-1	建設業務のうち建設工事業務に係る費用							■															
		②-2	建設業務のうち什器備品等調達設置業務に係る費用							◆				◆				◆			◆				
		③	工事監理業務に係る費用								◆				◆				◆			◆			
Ⅴ	公園 (一般利用者向けの駐車場及び広場)	①	設計業務に係る費用			■		▲			●														
		②-1	建設業務のうち建設工事業務に係る費用													▲			■			●			
		②-2	建設業務のうち什器備品等調達設置業務に係る費用			■																			
		③	工事監理業務に係る費用																				●		
Ⅵ	公園 (スポーツコンベンション及び関係者向けの駐車場)	①	設計業務に係る費用			■			◆		◆														
		②-1	建設業務のうち建設工事業務に係る費用																◆			◆			
		②-2	建設業務のうち什器備品等調達設置業務に係る費用			■																			
		③	工事監理業務に係る費用																	◆			◆		

(2) サービス対価の支払時期

サービス対価の支払時期は以下のとおりとする。

表 4 サービス対価の支払時期

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 サービス対価 B・D・E：請求書受理後 30 日以内 (四半期ごとに支払) サービス対価 C：請求書受理後 30 日以内（開業準備業務完了後に一括で支払）
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 物価変動に伴うサービス対価の改定方法

(1) サービス対価 A 及び B の改定

サービス対価 A 及び B について、以下のとおり物価変動に基づいて改定させる。なお、改定による増減額は、サービス対価 A の支払に反映し、サービス対価 B の支払額は変動させないものとする。

ア 改定の時期

着工前及び建設期間中（着工日から工事完成 2 か月前までの期間）の任意の時期で、市又は選定事業者が、以下ウ又はエに該当し改定を請求すると判断した時期とし、当該請求に基づき実施することができる。

イ 対象となる費用

サービス対価 A 及び B のうち、建設業務に係る費用とする。

ウ 着工前における改定方法

提案書類の受付期限日の属する月の指標値と本施設の着工日の属する月の指標値を比較し、1.5%を超える物価変動がある場合には、市及び選定事業者は物価変動に基づく改定を請求することができる。

上記の請求があったときは、提案書類の受付期限日の属する月の指標値と本施設の着工日の属する月の指標値の変動率のうち、1.5%を超える額につき、サービス対価 A 及び B の変更を行う。

改定する際の物価変動の基準となる指標は、建設物価（一般財団法人建設物価調査会）：建築費指数（都市別指数（那覇） 構造別平均 R C 工事原価）とし、提案書類の受付期限日及び着工日の属する月の確報値とする。

改訂の計算式は以下のとおりとする。

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

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

AB：事業契約書に示されたサービス対価A及びBのうち建設業務に係る費用

AB'：改定増減額（サービス対価A及びBの増減額）

α ：本施設の着工日の属する月の指標値／提案書類の受付期限日の属する月の指標値

※ α は小数点以下第4位を切り捨てるものとし、 $\alpha - 1$ の絶対値が15/1,000以下の場合は、改定を行わない。

エ 建設期間中における改定方法

建設期間中の物価変動に伴う改定は、「うるま市建設工事請負契約約款」（令和6年6月3日 う総契第64002号）第26条に準じて以下のとおり行うものとする。

全体スライド	・市又は選定事業者は、本施設の建設期間内で着工日から12月を経過した後に日本国内における賃金水準又は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は、相手方に対してサービス対価A及びBの変更を請求することができる。 ・上記の請求があったときは、変動前残工事費相当額と変動後残工事費相当額との差額のうち変動前残工事費相当額の1.5%を超える額につき、サービス対価A及びBの変更を行う。 ・変動前残工事費相当額及び変動後残工事費相当額は、請求のあった日を基準とする。 ・全体スライドの請求は、この規定により改定を行った後再度行うことができる。 なお、改定の際に用いる指標は、建設物価（一般財団法人建設物価調査会）：建築費指数（都市別指数（那覇） 構造別平均RC 工事原価）とする。
単品スライド	・特別な要因により工期内に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、サービス対価A及びBが不適当となったときは、市又は選定事業者は、サービス対価A及びBの変更を請求することができる。
インフレ スライド	・予期することのできない特別の事情により、本施設の建設期間内に日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、サービス対価A及びBが著しく不適当となったときは、市又は選定事業者は、サービス対価A及びBの変更を請求することができる。

オ サービス対価Aの支払への反映方法

上記ウ及びエに基づく改定の増減額は、建設業務に係る費用において、サービス対価A1、サービス対価A2 及びサービス対価Bがそれぞれ占める割合に応じて、それぞれ以下のとおりサービス対価Aの支払に反映する。ただし、表1に示すサービス対価Aが著しく減額された場合は、この限りではない。

サービス対価 A1 の割合に相当する増減額	サービス対価 A1-c の支払に反映
サービス対価 A2 の割合に相当する増減額	改定の時期以降のサービス対価 A2 の支払に反映
サービス対価 B の割合に相当する増減額	サービス対価 A1-c の支払に反映

(2) サービス対価 D の改定

サービス対価 D1（維持管理・運營業務開始当初 5 か年度（2033 年度（令和 15 年度）までの間））は、実費精算とすることから、改定は行わない。

~~6 か年度（2034 年度（令和 16 年度））以降の~~サービス対価 D2（6 か年度（2034 年度（令和 16 年度））以降）について、以下のとおり物価変動に基づき単価を改定させる。

ア 物価変動の指標値

単価の改定にあたって用いる指標は以下のとおりとする。

項目	使用する指標
電気料金	「国内企業物価指数」-電力・都市ガス・水道の内訳指数の「電力（小類別）」：日本銀行調査統計局
ガス料金	「消費者物価指数」-プロパンガス（全国）：総務省統計局
水道料金	「国内企業物価指数」-電力・都市ガス・水道の内訳指数の「上水道（品目）」：日本銀行調査統計局
下水道料金	「企業向けサービス価格指数」-下水道・廃棄物処理の内訳指数の「下水道（小類別）」：日本銀行調査統計局
その他	「消費者物価指数」-該当する品目（全国）：総務省統計局

イ 改定の条件

単価の改定は毎年度 1 回とし、以下ウの条件を満たす場合に単価を改定する。改定は翌年度第 1 四半期から反映させる。

ウ 改定方法

単価の改定増減額は、改定計算時と前回改定計算時の指標値に基づき、以下の計算式により算定する。

$$D2' = \alpha \times D2$$

$D2'$ ：改定計算時の翌年度の改定後の単価（税抜）

$D2$ ：改定計算時の翌年度の改定前の単価（税抜）

α ：改定計算時の前年度の指標の年度平均値／前回改定計算時の指標の物価指数の年度平均値

※ α は小数点以下第 4 位を切り捨てるものとし、 $\alpha - 1$ の絶対値が 15/1,000 以下の場合は、改定を行わない。

エ 改定手続

選定事業者は、毎年度 6 月 30 日までに、当該年の 4 月に公表される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、翌年度の単価を確定する。改定が行われない場合も同様とする。

(3) サービス対価Eの改定

サービス対価E1（本施設等の維持管理・運営に係る費用（具志川運動公園内の既存体育施設及びその他の公園施設の修繕・更新費を除く。））について、以下のとおり物価変動に基づき改定させる。

なお、サービス対価E2（具志川運動公園内の既存体育施設及びその他の公園施設の修繕・更新費の額）は、年度単位の実費精算とすることから、改定は行わない。

ア 物価変動の指標値

サービス対価E1の改定に当たって用いる指標は、日本銀行の発表する消費税を除く企業向けサービス価格指数（総平均、「大類別/諸サービス」の年度平均）とする。

イ 改定の条件

サービス対価E1の改定は毎年度1回とし、以下ウの条件を満たす場合に改定する。改定は翌年度第1四半期から反映させる。

ウ 改定方法

改定増減額は、改定計算時と前回改定計算時の指標値に基づき、以下の計算式により算定する。

$$E' = \alpha \times E1$$

E1'：改定計算時の翌年度の改定後の支払額（税抜）

E1：改定計算時の翌年度の改定前の支払額（税抜）

α ：改定計算時の前年度の指標の年度平均値／前回改定計算時の前年度の指標の年度平均値

※ α は小数点以下第4位を切り捨てるものとし、 $\alpha - 1$ の絶対値が15/1,000以下の場合は、改定を行わない。

エ 改定手続

選定事業者は、毎年度6月30日までに、当該年の4月に公表される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する。改定が行われない場合も同様とする。

(4) その他

物価変動の指標値として採用している指標が消滅したり、内容が見直されて本事業の実態に適合しなくなったりした場合は、その後の対応方法について市と選定事業者との協議により定めるものとする。

(5) 消費税及び地方消費税の変動による改定

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。

3 需要変動に伴うサービス対価の改定方法

本事業では、需要リスクを市及び選定事業者が負担することとし、利用者数の増減を踏

まえて、以下の計算式によりサービス対価E 1 の増額又は減額を行う。

$$E 1' = E 1 - \{(Z - Z') \times 30\}$$

E 1' : 改定後のサービス対価E の支払額

E 1 : 物価変動による改定後のサービス対価E

Z : 各年度の収入実績額

Z' : 提案時の収入見込額

※増減幅（Z－Z'）は、各年度の提案時収入見込額の±20%までとする。

※各年度の収入実績額が提案時から増減した場合、市は選定事業者に対して、増減収相当額の 30%をサービス対価から減額又は増額して支払う。ただし、増額又は減額する金額は、提案時の収入見込額の 6%（20%×30%）を限度とする。

※基準となる提案時の収入見込額については、社会状況が変動し本事業に著しい影響が生じたことを市又は選定事業者が証明し、双方が認めた場合には、維持管理・運營業務開始後 6 か年度以降に、見直しのための協議を行うことができる。

別紙3 モニタリングの基準と方法

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、選定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。

市と選定事業者は、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、違約金を目的とするのではなく、市と選定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) 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、選定事業者が自ら実施するセルフモニタリング及び書類作成等に係る費用は、選定事業者の負担とする。

(3) セルフモニタリング計画の作成

選定事業者は、要求水準書第2に定めるところにより、事業契約締結後30日以内に、セルフモニタリング計画を含む統括管理業務計画書（以下、本別紙において「統括管理業務計画書」という。）を作成し、市に提出の上で承認を得るものとする。

セルフモニタリング計画は、各業務の始期等の節目に応じて更新・見直しを想定する。そのため、当該計画書を見直す場合は、変更後の統括管理業務計画書に基づき統括管理業務を開始する60日前までに市に提出し、承認を得るものとする。

2 設計・建設及び開業準備に関するモニタリング

(1) モニタリングの方法

ア 書類による確認

市は、設計業務、建設業務、工事監理業務及び開業準備業務について要求水準書で提出を求める書類等によりモニタリングを実施する。

選定事業者は、市が実施するモニタリングと連携して、事業契約、要求水準書、提案書類に示す内容（以下「要求水準書等」という。）を満たしているか、市が客観的に確認するための支援を行う。

イ 現地における確認

市は、本施設の建設に伴い実施する検査及び試験の他、建設工事の中間検査、完了検査、その他必要な確認について、現地でのモニタリングを実施する。

選定事業者は、市が現地におけるモニタリングを行う場合には、当該モニタリングに立ち会い、市の求めに応じて必要な説明を実施するものとする。

(2) 要求水準を満たしていない場合の措置

ア 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、工事監理業務及び開業準備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、選定事業者に直ちに適切な是正措置を行うよう改善要求し、選定事業者は業務改善計画書の提出を求める。選定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、選定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

選定事業者は、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。

イ 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 維持管理・運営及び提案対象施設に関するモニタリング

(1) モニタリング方法の決定

選定事業者は、維持管理・運営業務開始日、提案対象施設関連業務開始日のそれぞれ 60 日前までに、以下の項目の詳細について市と協議の上、モニタリングの方法を定め、必要に応じて上記 1(3)の定めるところにより、統括管理業務計画書の見直しを行う。

ア モニタリング時期

イ モニタリング内容

ウ モニタリング組織

エ モニタリング手続

オ モニタリング様式

(2) 提出書類等

ア 維持管理業務及び運営業務に係る報告書

選定事業者は、要求水準書第 8 及び第 9 に定めるところにより、維持管理業務及び運営業務に関する日報、月報、四半期報告書及び年報を作成の上、日報を保管する

とともに、月報、四半期報告書及び年報を市に提出する。

イ 統括管理業務報告書

選定事業者は、要求水準書第2に定めるところにより、セルフモニタリング実施報告を含む維持管理・運営・提案対象施設関連業務期間に係る統括管理業務の月報、四半期報告書及び年報を作成し、市に提出する。

ウ 財務報告書

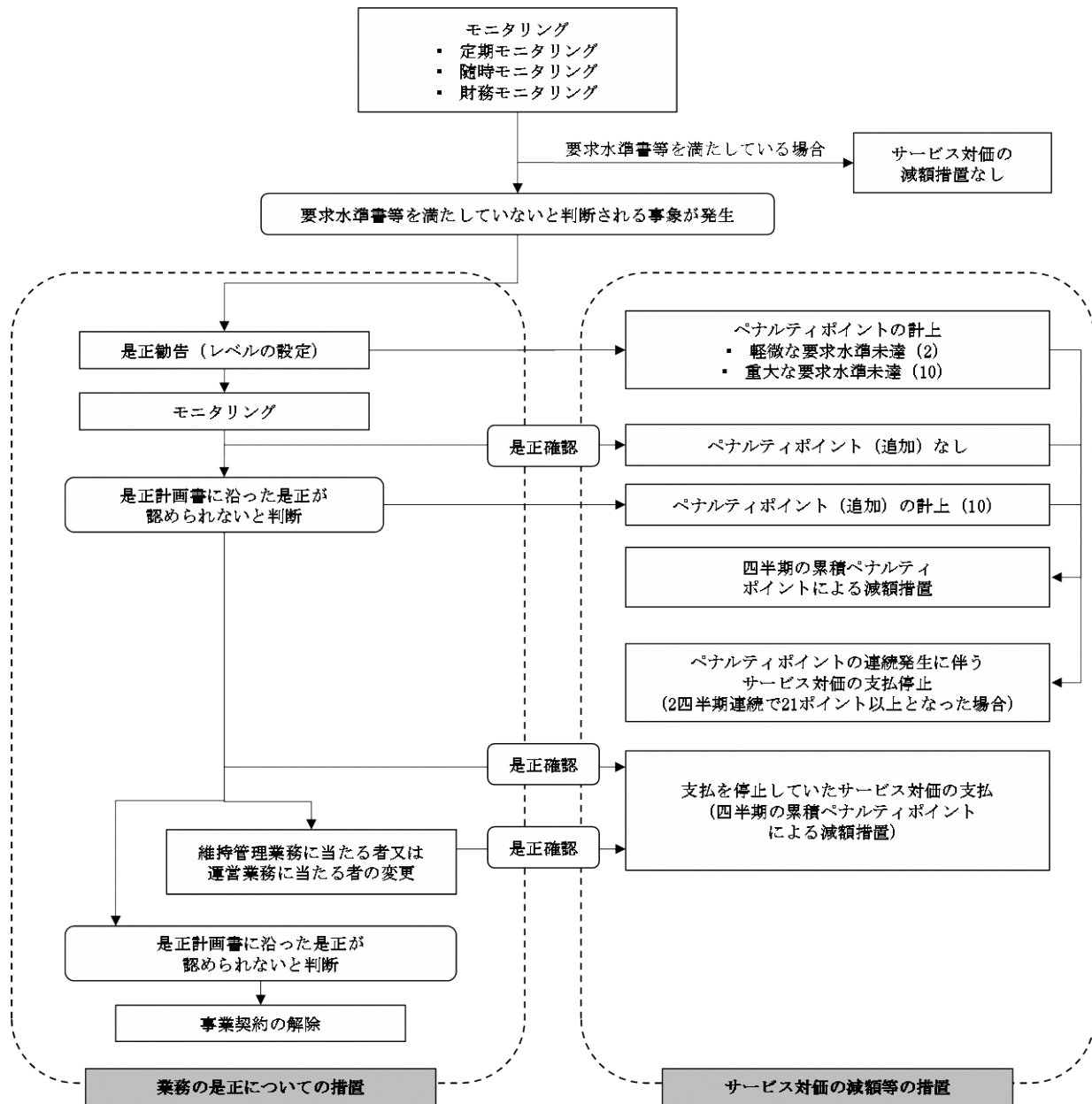
選定事業者は、要求水準書第2に定めるところにより、事業年度ごとに財務報告書を作成し、市に提出する。

(3) モニタリングの方法

市は以下の方法により、選定事業者が要求水準書等に定められた内容を満たす形で各業務を確実に遂行しているかを確認する。

モニタリングの結果、選定事業者の業務内容が要求水準書等を満たしていないと市が判断した場合、是正勧告、サービス対価の減額、支払停止等の措置を取るものとする。

図 モニタリングの方法



ア 定期モニタリング

(ア) 市は、選定事業者が提出する維持管理業務及び運営業務に係る報告書及び統括管理業務報告書（月報、四半期報告書及び年報）に基づき、定期モニタリングを行う。

(イ) 市は、定期モニタリングとして、上記(ア)の報告書の内容を確認するとともに、施設を巡回し、各業務の遂行状況を確認・評価する。

イ 随時モニタリング

(ア) 市は、必要に応じて随時、施設巡回、業務監視、選定事業者に対する説明・立会い要求等を行い、各業務の遂行状況を直接確認・評価し、その結果を選定事業者へ通知する。

(イ) 市は、選定事業者に対する説明・立会い要求等を理由として、維持管理業務、運営業務及び提案対象施設関連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。

ウ 財務モニタリング

市は、選定事業者が提出する財務報告書に基づき、選定事業者の財務状況を確認・評価し、その結果を選定事業者へ通知する。

表 1 モニタリング

項目	選定事業者	市
定期モニタリング	①統括管理業務計画書に従って、業務の遂行状況を整理 ②上記(2)ア及びイに定める報告書を作成・保管・提出	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
財務モニタリング	上記(2)ウに定める財務報告書を作成・提出	財務状況を確認・評価

(4) 要求水準を満たしていない場合の措置

ア 是正勧告（レベルの認定）

市は、選定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、速やかにかかる業務の是正を行うよう是正勧告を選定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、選定事業者へ通知する。

選定事業者は、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。

是正レベルの基準は以下のとおりである。

表 2 是正レベルの基準

項目	内容	事象の例
重大な要求水準未達	重大な事象	・施設の全部が一日中使用できない ・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 ・災害時等における防災設備等の未稼働 ・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・指示に合理的理由無く従わない
軽微な要求水準未達	重大な事象以外の事象	・施設、設備の一部が使用できない ・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事業契約の違反

是正レベルに応じて加算されるペナルティポイントは以下のとおりとする。

表 3 ペナルティポイント

項目	加算ポイント	内容
重大な要求水準未達	10ポイント	施設を利用する上で重大な支障となる事象
軽微な要求水準未達	2ポイント	施設を利用する上で軽微な支障となる事象

イ 是正の確認（モニタリング）

市は、選定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。

ウ ペナルティポイント（追加）の計上

上記イ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、追加のペナルティポイントを 10 ポイント計上する。

エ 維持管理業務に当たる者又は運營業務に当たる者の変更

上記イ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、当該維持管理業務又は運營業務を担当している、維持管理業務に当たる者又は運營業務に当たる者の変更を選定事業者に要求することができる。

オ 事業契約の解除

市は、以下のいずれかに該当する場合は、事業契約の全部又は一部を解除することができる。

(ア) 上記ウの措置を取った後、なお是正効果が認められないと市が判断した場合

- (イ) 選定事業者が、上記エの措置を求められているにもかかわらず、当該維持管理業務又は運営業務を担当している、維持管理業務に当たる者又は運営業務に当たる者を 30 日以内に選定し、その詳細を市に提出しない場合

カ やむを得ない事由による場合の措置

以下に該当する場合にはペナルティポイントは発生しないものとする。

- (ア) やむを得ない事由により当該状況が発生した場合で、事前に選定事業者により市に連絡があり、市がこれを認めた場合
- (イ) 明らかに選定事業者の責めに帰さない事由によって発生した場合で、市が選定事業者の責めに帰さない事由と認めた場合

キ サービス対価の減額

減額の対象はサービス対価 E 1（ただし、別紙 1 表 1「サービス対価 E」の欄に掲げる「④その他の費用（SPC 経費、統括管理業務費用 等）」は除く。以下同じ。）とする。市は、サービス対価 E 1 に当該四半期の累積ペナルティポイントに対応する減額割合を乗じた額を、サービス対価 E 1 から減額して支払う。

ただし、四半期ごとの累計されたペナルティポイントが 10 ポイント以下の場合は、サービス対価の減額を行わない。また、四半期ごとの累積ペナルティポイントは、翌期に繰り越されることはない。

ペナルティポイントによるサービス対価の減額割合は以下のとおりとする。

表 4 ペナルティポイントによる違約金割合

累積ペナルティポイント（X）	当該四半期の減額割合
1～10ポイント	0%
11～100ポイント	0.5 X（%）
101ポイント～	100%

ク ペナルティポイントの連続発生に伴う支払停止

2 四半期連続して各四半期の累積ペナルティポイントが 21 ポイント以上となった場合の措置は、以下のとおりとする。

- (ア) 上記キに掲げるサービス対価 E 1 の減額の措置に加え、当該連続する 2 期目の四半期のサービス対価 E 1 の支払を停止する。
- (イ) この場合、当該連続する四半期以降の四半期において、累積ペナルティポイントが 20 ポイント以下となった四半期のサービス対価に、支払停止となった四半期のサービス対価を加算して支払う。ただし、当該加算が年度を跨いだ場合は、市の予算措置がされた後の四半期に加算する。