

うるま市総合体育館整備運営事業
実施方針

令和6年4月26日

(令和6年6月28日修正)

うるま市

はじめに

うるま市（以下「市」という。）は、うるま市総合体育館整備運営事業（以下「本事業」という。）について、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図るため、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。）に基づく事業（以下「PFI 事業」という。）として実施することを予定している。

本事業に関し、PFI 法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する民間事業者の選定を行うにあたって、PFI 法第 5 条第 1 項の規定により実施方針を定めたので、同条第 3 項の規定に基づき公表するものである。

令和 6 年 4 月 26 日

うるま市長 中村 正人

目 次

第 1	特定事業の選定に関する事項	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	民間事業者の募集及び選定に関する事項	10
1	事業者選定に関する基本的事項	10
2	事業者の募集及び選定の手順に関する事項	10
3	応募者の備えるべき参加資格要件	13
4	審査及び選定に関する事項	20
5	提出書類の取扱い	21
第 3	民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	22
1	基本的考え方	22
2	予想されるリスクと責任分担	22
3	事業の実施状況のモニタリング	22
第 4	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	23
1	立地条件	23
2	施設構成	23
第 5	事業契約等の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	26
1	係争事由に係る基本的な考え方	26
2	管轄裁判所	26
第 6	事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	27
1	選定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	27
2	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	27
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	27
4	その他	27
第 7	法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項	28
1	法制上及び税制上の支援措置	28
2	財政上及び金融上の支援に関する措置	28
第 8	その他事業の実施に関し必要な事項	29

1	議会の議決	29
2	応募に伴う費用負担.....	29
3	実施方針等に関する問合せ先.....	29
別紙 1	リスク分担表（案）	30

第1 特定事業の選定に関する事項

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。

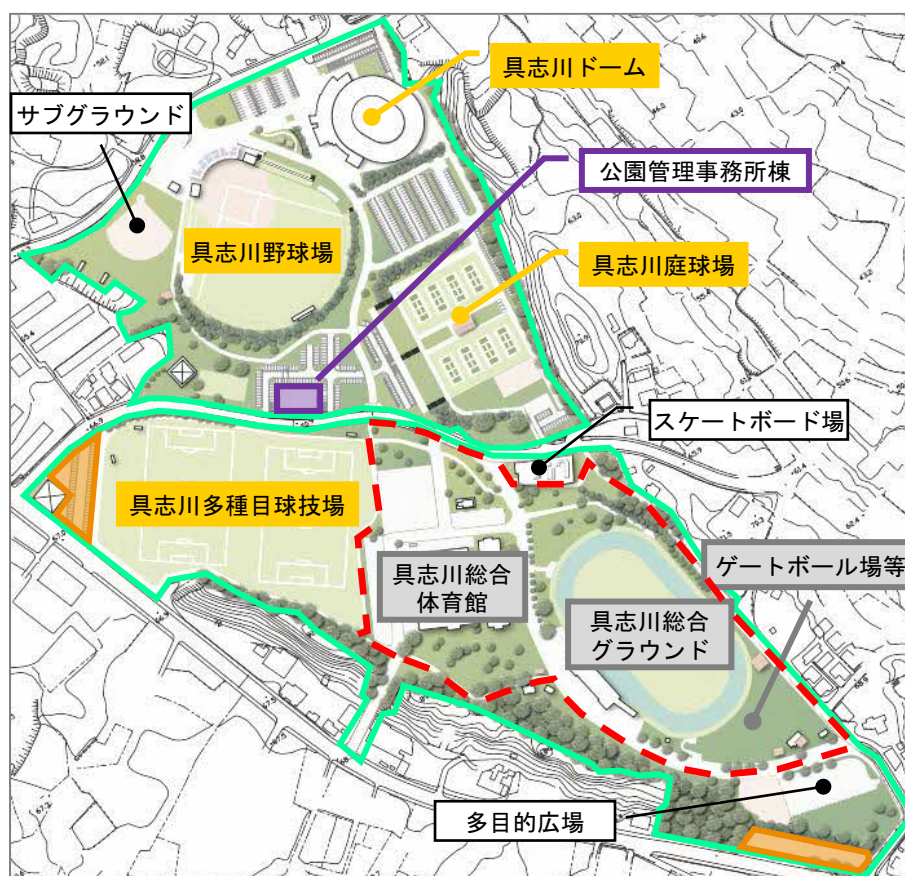
このほか、選定事業者は任意提案として、独立採算により自由提案施設を設置して行う収益事業（以下「自由提案事業」という。）を実施することができる。ただし、この自由提案事業は提案があれば可能とするものであり、実施を義務づけるものではない。

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 2044 年（令和 26 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 事業スケジュール（概要）

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）3 月末）	2025 年（令和 7 年）10 月 ～2029 年（令和 11 年）3 月末
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）3 月
公園の建設期間	2028 年（令和 10 年）1 月 ～2029 年（令和 11 年）3 月
（参考）具志川総合グラウンドの解体・撤去工事	2024 年（令和 6 年）11 月 ～2025 年（令和 7 年）3 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	2027 年（令和 9 年）4 月 ～2028 年（令和 10 年）3 月
開業準備期間	2029 年（令和 11 年）4 月 1 日 ～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）6 月 30 日までの 選定事業者が提案する日
維持管理・運営期間（約 15 年間）	2029 年（令和 11 年）4 月 1 日 ～2044 年（令和 26 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 ～2044 年（令和 26 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 ～2044 年（令和 26 年）3 月末

(4) 業務内容

選定事業者が行う業務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（案）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) 植栽維持管理業務
 - (オ) 什器備品等保守管理業務
 - (カ) 清掃業務
 - (キ) 環境衛生管理業務
 - (ク) 警備業務
 - (ケ) 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
 - (ソ) 自主事業・提案プログラム業務

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 自由提案事業に係る収入

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割賦方式により支払う。なお市は、施設整備の対価の一部に国の補助金・交付金並びにこれらの活用に係る地方債及び一般財源を充てる予定であり、その場合、当該部分に相当する金額のサービス対価については~~前払い、中間前払い及び~~出来高払いにより支払う。

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 都市公園の設置許可使用料

施設等を設置する場合		500 円／㎡・年
施設等を 管理する場合	売店、及び軽飲食店	2,400 円／㎡・年
	その他の施設	650 円／㎡・年

※2024 年（令和 6 年）9 月の条例改正において、「自動販売機を設置する場合」の区分を新設する予定である。

(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 平方メートルにつき 1 年	400
	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、ガスパ管、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
	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条の規定に基づき行為許可を与える。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 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1 事業者選定に関する基本的事項

(1) 事業者の募集・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事業者に効率的・効果的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価する必要があることから、事業者の選定については、競争性・透明性の確保に配慮した上で、公募型プロポーザル方式によるものとする。

(2) 審査の方法

審査は、資格審査と提案審査の二段階で実施する。

なお、提案書類の提出方法等については、募集要項、要求水準書、優先交渉権者決定基準、様式集、基本協定書（案）、事業契約書（案）等（以下「募集要項等」という。）の公表時に明らかにする。

ア 資格審査

応募者に対し、参加表明書及び資格審査に必要な書類（以下「参加表明書等」という。）の提出を求める。

イ 提案審査

資格審査通過者に対し、提案内容を記載した提案書類の提出を求める。

(3) 事業者選定等委員会の設置

提案書類の審査に当たっては、学識経験者及び市の職員で構成する「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。）を設置する。市は、事業者選定等委員会の審査により選定された優秀提案をもとに、優先交渉権者を決定する。

事業者等選定委員会の委員等の詳細は、募集要項等により提示する。

2 事業者の募集及び選定の手順に関する事項

(1) 事業者の募集及び選定のスケジュール

募集及び選定のスケジュールは、以下を予定している。

表6 事業者の募集及び選定のスケジュール（予定）

2024年（令和6年）4月26日	実施方針の公表
2024年（令和6年）5月中旬	基本設計の提供
2024年（令和6年）6月下旬	要求水準書（案）の公表
2024年（令和6年）7月18日、19日	実施方針及び要求水準書（案）（以下「実施方針等」という。）に関する個別対話の実施
2024年（令和6年）7月31日	実施方針等に関する質問及び意見の受付締切
2024年（令和6年）8月下旬	実施方針等に関する質問への回答及び意見の公表
2024年（令和6年）9月中旬	特定事業の選定の公表

2024 年（令和 6 年）9 月下旬	募集要項等の公表
2024 年（令和 6 年）10 月中旬	募集要項等に関する質問の受付締切
2024 年（令和 6 年）11 月上旬	募集要項等に関する質問への回答公表
2024 年（令和 6 年）11 月下旬	参加表明書等の受付締切
2024 年（令和 6 年）12 月中旬	資格審査結果の通知
2025 年（令和 7 年）1 月中旬	競争的対話の実施
2024 年（令和 7 年）2 月上旬	競争的対話の結果の公表
2025 年（令和 7 年）4 月上旬	提案書類の受付締切
2025 年（令和 7 年）6 月中旬	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) 事業者の募集手続き等

ア 基本設計の提供

本事業に先立ち市が実施した本施設の基本設計について、2024 年（令和 6 年）5 月中旬以降、本事業への応募を検討する事業者のうち希望する者に対して提供する。

(ア) 提供方法

基本設計報告書を市ホームページにパスワード付きで掲載する。パスワードは、以下(イ)の方法により提供を申請した者に対し、基本設計の提供開始以降、順次連絡する。

(イ) 申請方法

「基本設計報告書提供申請書」（様式 1）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 基本設計報告書提供申請書」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(エ)の連絡先まで電話連絡を行い、申請書の到達を確認すること。

(ウ) 受付期間

2024 年（令和 6 年）4 月 26 日（金）午前 9 時から募集要項等の公表の日の前日の午後 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

イ 実施方針等に関する個別対話

本事業への応募を検討する事業者との意思疎通を図り、本事業の趣旨に対する事業者の理解を深めるとともに、必要に応じて事業者の意見を特定事業の選定や募集要項等に反映することを目的として、実施方針等に関する個別対話を実施する。

(ア) 実施日時

2024 年（令和 6 年）7 月 18 日（木）、19 日（金）

日時の詳細は市が指定し、申込者に対して通知する。

(イ) 実施場所

うるま市役所 又は オンライン

場所、オンライン接続方法等の詳細は市が指定し、申込者に対して通知する。

(ウ) 参加資格

本事業への応募を予定している事業者とし、複数事業者によるグループでの参加も可とする。現地での参加者の人数は、5 人以内とする（複数事業者によるグループでの参加の場合も同様）。オンライン参加者の人数に制限は設けない。

(エ) 申込方法

「実施方針等に関する個別対話参加申込書」（様式 2）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 実施方針等に関する個別対話参加申込書」と記載すること。なお、電子メール送信後、提出者は参加申込書を送信した旨を以下(カ)の連絡先まで電話連絡を行い、参加申込書の到達を確認すること。

(オ) 受付期間

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

(カ) 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

ウ 実施方針等に関する質問及び意見の受付、回答の公表

(ア) 質問及び意見の方法

質問及び意見は、「実施方針等に関する質問書」（様式 3）・「実施方針等に関する意見書」（様式 4）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等」と記載すること。なお、電子メール送信後、提出者は質問書・意見書を送信した旨を以下(ウ)の連絡先まで電話連絡を行い、質問書・意見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・意見がなかったものとみなす。

(イ) 受付期間

2024 年（令和 6 年）7 月 22 日（月）午前 9 時から 7 月 31 日（水）午後 5 時まで

(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) 回答

市は、実施方針等に関する質問・意見に対する回答を 2024 年（令和 6 年）8 月下旬（予定）に市のホームページへの掲載により公表する。ただし、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、質問者の権利、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は公表しない。

エ 特定事業の選定の公表

実施方針等に対する事業者からの意見等を踏まえ、PFI 事業として実施することが適当であると認められる場合、本事業を特定事業として選定し、その結果を市のホームページへの掲載により公表する。

オ 募集要項等の公表

実施方針等に対する事業者からの意見等を踏まえ、募集要項等を市のホームページへの掲載により公表する。

カ 募集要項等に関する質問の受付、回答の公表

募集要項等に記載した内容に対する質疑応答を行う。質問の提出方法、提出期間等は募集要項等により提示する。

キ 参加表明書等の受付、資格審査結果の通知

応募者は、参加表明書等を提出すること。資格審査の結果は、応募者に通知する。なお、参加表明書等の提出方法、提出期間等は、募集要項等により提示する。

ク 資格審査通過者との競争的対話

応募者との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競争的対話の場を設ける。なお、競争的対話の申し込み手続き等は、募集要項等により提示する。

ケ 提案書類の受付

資格審査通知により参加資格の確認を受けた応募者は、本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した提案書類を提出すること。なお、本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した提案書類等の提出方法、提出期間等は、募集要項等により提示する。

コ 基本協定の締結、仮契約の締結

市は、優先交渉権者と協議を行い、優先交渉権者と基本協定を締結し、さらに基本協定を踏まえて、本事業の優先交渉権者の構成員により設立される特別目的会社（以下「SPC」という。）と、本事業の事業契約の仮契約（以下「仮契約」という。）を締結する。

サ 事業契約の締結

仮契約は、市議会の議決を経て本契約となる。

3 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 応募者の構成員及び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、特に評価を行う予定としている。

(2) 応募者の参加資格要件（共通）

応募者の構成員は、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リー業務を委託している者及び当該アドバイザリ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、市のアドバイザリー業務を行う者及び当該アドバイザリ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）市のアドバイザリー業務を行う者

- ・デロイト トーマツ ファイナンシャルアドバイザリー合同会社

（イ）市のアドバイザリ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、以下の 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 の要件を満たすもののうち少なくとも 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 年度うま市入札参加者資格（建設工事）において、う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ともよい。

(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)～(ウ)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(ウ)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同一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ともよい。

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。なお、この申請によって得た入札参加者資格については、本事業にのみ有効である。

申請方法等の詳細は、募集要項等により提示する。

(6) 参加資格の喪失

ア 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を満たすことを市が認めた場合。

イ 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。

ウ 優先交渉権者決定日の翌日から事業契約締結日までの間の参加資格の喪失

優先交渉権者決定日の翌日から事業契約締結日までの間に、優先交渉権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、市は優先交渉権者と基

本協定又は事業契約を締結しない場合がある。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、当該優先交渉権者と基本協定及び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に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) SPC の設立に関する事項

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 審査及び選定に関する事項

(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

事業者選定等委員会は、審査基準に従って提案書類の審査を総合的に評価し、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及び提案金額について、評価項目ごとに

評価に応じて得点を付与し、得点の合計が最も高い者を優秀提案者として選定する。
選定結果を踏まえ、市は、優先交渉権者を決定する。

(3) 審査事項

審査事項は、募集要項公表時に公表する審査基準に示す。

(4) 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 提出書類の取扱い

(1) 著作権

応募者が提出した提案書類の著作権は、応募者に帰属する。ただし、本事業において公表及びその他市が必要と認める場合、市は応募者の提案書類の一部又は全部を無償で使用できるものとする。

なお、提出を受けた書類は返却しない。

(2) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法、運営方法及び維持管理方法等を使用する場合は、その使用に関する一切の責任を応募者が負担するものとする。

第3 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1 基本的考え方

本事業における責任分担の考え方は、市と選定事業者が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すものであり、事業範囲の施設の設計・建設及び維持管理・運営の責任は、原則として選定事業者が負うものとする。ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市が責任を負うものとする。

2 予想されるリスクと責任分担

予想されるリスク及び市と選定事業者の責任分担は、原則として「別紙 1 リスク分担表(案)」に定めるとおりとし、責任分担の程度や具体的な内容については、事業契約に定めるものとする。

3 事業の実施状況のモニタリング

市は、選定事業者が実施する設計・建設及び維持管理・運営について、モニタリングを行う。モニタリングの方法、内容等については、事業契約に定める。

第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1 立地条件

本事業の対象地の主な立地条件等は、表7のとおりである。

表7 立地条件

所在地		沖縄県うるま市字大田 427 番地ほか
敷地面積		208,000 m ²
用途地域等	用途地域指定	用途未指定地域
	容積率	200%
	建蔽率	60%
	特定用途制限地域	集落環境保全地区 (幹線道路沿道地区(県道10号線沿道幅員25m))
	防火地域	指定なし
景観計画	高さ制限	「うるま市景観計画ガイドライン」に基づき、事業用地では、建築物の最高高さ並びに工作物(煙突、鉄塔等)の最高高さは12m以下に制限される。基準を超えて建築を行おうとする場合は、うるま市景観条例第14条に基づき、建築物の高さの最高限度の緩和申請が必要となる。
	緑地率等	緑地率20%以上又は緑被率30%以上 県道10号線に面する部分の緑視率15%以上
接道		西側：県道10号線(幅員16m) 東側：市道223号線(幅員12m)

2 施設構成

(1) 整備対象施設

本事業で整備対象とする施設の概要は、表8のとおりである。詳細は要求水準書(案)を参照すること。

表8 整備対象施設構成

区分			概要
本施設	新体育館	アリーナ	メインアリーナ(バスケットボールコート3面、観客席、ランニングコース、器具庫)、サブアリーナ(ハンドボールコート1面、器具庫)、放送室・映像処理室、中会議室兼審判員控室、更衣室
		プール	メインプール(国内一般プールA)、幼児用プール、プール更衣室・採暖室、監視員室・救護室、器具庫
		トレーニング室・多目的室	トレーニング室、多目的室(4室)、多目的室・トレーニング室器具庫
		その他諸室	休憩スペース、医務室、トイレ、キッズルーム、授乳室、防災備蓄倉庫、受付・管理事務室、応接室、小会議室、機械室、電気室、非常用発電機室 等
	公園		広場、駐車場、園路 等

(2) 維持管理・運営対象施設

本事業で維持管理・運営の対象とする施設の概要は、表 9 のとおりである。

表 9 維持管理・運営対象施設の概要

施設名称		概要
本施設		表 8 のとおり
既存体育施設	具志川多種目球技場	運動施設面積：26,627 m ² 建築年月：2008 年（平成 20 年）3 月 施設詳細：サッカー 2 面
	具志川庭球場	運動施設面積：8,200 m ² 建築年月：1997 年（平成 9 年）3 月 施設詳細：全候型 8 コート・夜間照明
	具志川野球場	運動施設面積：15,103 m ² 建築年月：1984 年（昭和 59 年）3 月 施設詳細：両翼 97 m ² ・中堅 120m、4,300 人収容（メインスタンド 1,500 人、内外野スタンド 2,800 人）
	具志川ドーム	運動施設面積：4,859 m ² 構 造：鉄筋コンクリート造、地上 1 階建て 建築年月：2009 年（平成 21 年）2 月 施設詳細：少年野球・ソフトボール 1 面・フットサル 2 面等、相撲場
その他の公園施設 （主要なもの）	サブグラウンド	運動施設面積：3,400 m ² 建築年月：1991 年（平成 3 年）4 月
	スケートボード場	運動施設面積：657 m ² 建築年月：2005 年（平成 17 年）1 月
	多目的広場	運動施設面積：4,554 m ² 建築年月：2024 年（令和 6 年）4 月

(3) 廃止・解体対象施設（参考）

本事業に伴い廃止・解体する施設の概要は、表 10 のとおりである。なお、本事業の事業範囲にこれらの施設の解体業務は含まない。

表 10 廃止・解体対象施設の概要

施設名称	概要
具志川総合体育館	建築面積：2,868 m ² 敷地面積：5,470 m ² 構 造：鉄筋コンクリート造、地上 2 階建て 建築年月：1981 年（昭和 56 年）1 月 施設詳細：バレーボール 3 面・バスケットボール 2 面・バドミントン 8 面・武道場・卓球 5 台・トレーニング室・ランニングコース・会議室
具志川総合グラウンド	運動施設面積：16,590 m ² 建築年月：1977 年（昭和 52 年）1 月 施設詳細：全天候型 400m トラック 8 コース
ゲートボール場等	運動施設面積：5,568 m ² （ゲートボール場）

	建築年月：1990 年 3 月 施設詳細：ゲートボール場、事務所、倉庫、東屋、野外トイレ、ポンプ室
--	--

第5 事業契約等の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

1 係争事由に係る基本的な考え方

事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合、市と選定事業者は、誠意をもって協議するものとし、協議が調わない場合は、事業契約に規定する具体的措置に従う。

2 管轄裁判所

事業契約等に関する紛争については、那覇地方裁判所を合意による第一審の専属管轄裁判所とする。

第6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

1 選定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

ア 選定事業者の提供するサービスが事業契約で定める選定事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行又はその懸念が生じた場合、市は選定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並びに実施を求めることができる。選定事業者が当該期間内に改善をすることができなかった場合は、市は事業契約を解約し、また、指定管理者の指定を取り消すことができる。

イ 選定事業者が倒産し、又は選定事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業契約に基づく事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、市は事業契約を解約し、また、指定管理者の指定を取り消すことができる。

ウ ア又はイの事由により市が事業契約を解約した場合、選定事業者は、市に生じた損害を賠償しなければならない。

2 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

ア 市の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合、選定事業者は事業契約を解約することができるものとする。

イ アの事由により選定事業者が事業契約を解約した場合、市は選定事業者に生じた損害を賠償するものとする。

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選定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、市及び選定事業者双方は、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調わない場合は、それぞれの相手方に事前に書面によりその旨を通知し、市及び選定事業者は、事業契約を解約することができるものとする。

4 その他

その他、事業の継続が困難となった場合の措置の詳細は、事業契約に定める。

第7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

1 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。

2 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あたり、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

第 8 その他事業の実施に関し必要な事項

1 議会の議決

市は、事業契約の締結に当たっては、予め議会の議決を経るものとする。

2 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、全て応募者の負担とする。

3 実施方針等に関する問合せ先

実施方針等に関する問合せ先は、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 電話番号 098-973-5373 e-mail project-ka@city.uruma.lg.jp
--

別紙1 リスク分担表（案）

○：主分担 △：従分担

リスクの種類		No.	リスクの内容/分類	負担者	
				市	事業者
共通	応募手続リスク	1	募集要項等又は応募手続の誤り・変更	○	
	応募費用リスク	2	応募手続に係る費用の負担		○
	資金調達リスク	3	市が調達する資金	○	
		4	事業者が調達する資金		○
	契約リスク（※1）	5	契約締結の中止・遅延	○	○
	政策変更リスク	6	市の政策変更による政策方針や事業計画の変更によるもの	○	
	法令変更リスク	7	本事業に特別に影響を及ぼす法制度の新設・変更に関するもの（税制度を除く）	○	
		8	上記以外で、本事業のみならず広く一般的に適用される法制度の新設・変更に関するもの（税制度を除く）		○
	税制変更リスク	9	事業者の利益に課される税制度の新設・変更等		○
		10	上記以外の税制度の新設・変更に関するもの	○	
	許認可取得遅延リスク	11	市の事由による許認可の取得遅延	○	
		12	上記以外の事由（※2）による許認可の取得遅延		○
	住民対応リスク	13	本事業の実施自体に関する住民の反対運動・訴訟等が生じた場合	○	
		14	上記以外に関する住民の反対運動・訴訟等が生じた場合		○
	第三者への賠償リスク	15	市の事由による事故によるもの	○	
		16	上記以外の事由（※2）による事故によるもの		○
	不可抗力リスク（※3）	17	戦争、風水害、地震、大規模感染症等その他自然的又は人為的な現象のうち通常の予見可能な範囲を超えるもの	○	△
	環境問題リスク	18	事業者が行う業務に起因する有害物質の排出・漏えいや騒音・振動・光・臭気に関するもの		○
	金利リスク	19	提案時から金利基準日までの金利変動によるもの	○	

		20	上記以外の金利変動によるもの		○
	用地の瑕疵リスク	21	市があらかじめ提示した事業用地の情報・資料から合理的に想定できる地質障害や地中障害物等		○
		22	上記以外の地質障害、地中障害物等	○	
	物価変動リスク	23	一定超の物価変動	○	
		24	一定以内の物価変動		○
	事業の中止・延期・遅延リスク	25	市の事由による事業の中止・延期・遅延	○	
		26	上記以外の事由（※2）による事業の中止・延期・遅延		○
	情報管理リスク	27	市の事由による情報流出・紛失等	○	
		28	上記以外の事由（※2）による情報流出・紛失等		○
	要求性能未達リスク	29	要求水準未達によるもの（施工不良を含む）（※2）		○
	事業者提案に関するリスク	30	自主事業（提案プログラム業務を含む。）、自由提案事業に関するすべてのリスク		○
		31	市が提示した公園管理事務所棟の情報・資料から合理的に想定できる範囲を超える瑕疵又は当該情報・資料の誤りに関するもの	○	
		32	公園管理事務所棟の利活用業務に係る上記以外のリスク		○
	性能確保リスク	33	事業終了時における施設の性能確保に関するもの		○
設計・建設	移管手続リスク	34	事業の終了手続に係る諸費用に関するもの及びSPCの清算手続に伴うもの		○
	測量・調査リスク	35	市が提示した測量・調査の不備	○	
		36	上記以外の測量・調査の不備		○
	設計遅延、調査・設計費等の増大リスク	37	市の事由による設計の完了遅延、調査・設計費の増大	○	
		38	上記以外の事由（※2）による設計の完了遅延、調査・設計費の増大		○
	計画・設計・仕様変更リスク	39	市の事由により変更する場合	○	
		40	上記以外の事由（※2）による大幅な計画・設計・仕様変更等		○
	工事遅延、工事費増大リスク	41	市の事由による工事遅延、工事費の増大	○	
		42	上記以外の事由（※2）による工事遅延、工事費の増大		○

	工事監理リスク	43	工事監理の不備による事業の中断・遅延によるもの（※2）		○
	施設等損害リスク	44	工事材料、建設機械器具、引渡し前の工事目的物について生じた損害、その他工事の施工に関して生じた損害		○
維持管理・運営	供用開始の遅延リスク	45	市の事由による維持管理・運営開始の遅延に関するもの	○	
		46	上記以外の事由（※2）による維持管理・運営開始の遅延に関するもの		○
	什器・備品管理リスク	47	市の事由による什器・備品等の破損・紛失・盗難	○	
		48	上記以外の事業期間中に必要となる什器・備品等の破損・紛失・盗難		○
	契約不適合（施設瑕疵）リスク	49	事業契約に規定する契約不適合責任期間中に見つかった施設の瑕疵		○
		50	事業契約に規定する契約不適合責任期間後に見つかった施設の瑕疵	○	
	光熱水費の変動リスク	51	物価変動以外の要因による光熱水費の変動（※4）	○	○
	維持管理・運営費増大リスク	52	市の事由による維持管理費・運営費の増大	○	
		53	上記以外の事由（※2）による維持管理費・運営費の増大		○
	施設等損傷リスク	54	市の事由による施設の損傷	○	
		55	上記以外の事由（※2）による施設の損傷		○
	支払遅延・不能リスク	56	市の事由によるサービス対価の支払の遅延・不能によるもの	○	
	需要変動リスク	57	需要変動による一定超の収入の増減	○	
		58	一定以下の需要変動		○
	利用者トラブルリスク	59	利用者間のトラブル発生、利用者からの苦情によるもの		○
	スポーツアクシデントリスク	60	事業者の責めに帰すべき事由によるスポーツ活動等に伴う利用者の傷病や事故によるもの		○
	備品更新リスク	61	市の設置する備品の更新	○	
		62	事業者の設置する備品の更新		○
	修繕リスク	63	事業者の施工した部分の修繕		○
		64	市の施工した部分の修繕（※5）	○	○

	災害対応リスク	65	市等による災害復旧活動、災害対策活動等に伴う施設の損壊の復旧費用及び通常営業に向けた清掃費用、維持管理費の増大	○	
		66	避難所等として利用される場合に、協力・対応したことにより発生した費用（※6）	○	

- ※1 選定事業者の不正行為を除き、事由の如何を問わず選定事業者及び市は、自らに発生する費用を負担するものとし、互いに債権・債務の関係を負わないものとする（市議会で承認されなかった場合も含む。）。
- ※2 法令変更、不可抗力等に該当する場合を除く。
- ※3 一定の金額又は割合まで事業者も負担する。
- ※4 供用開始後 4 年間は実費相当額を市が支払い、5 年目以降については、過去 4 年間の実績をもとにサービス対価に反映の上、変動リスクは選定事業者が負担する。
- ※5 1 件 60 万円（税込）未満は事業者負担、60 万円（税込）以上は市が負担する。なお、当該金額の基準は、事業期間中、数年ごとに見直すことを予定している。
- ※6 合理的に算定した協力・対応期間中の利用料金収入相当額を含む。

年 月 日

うるま市長 中村 正人 様

基本設計報告書提供申請書

基本設計報告書の提供を申請します。なお、提供を受けるに当たっては、提供条件を遵守します。

申請者	会社名	
	所在地	
	部署名	
	担当者名	
	電話番号	
	メールアドレス	

提供条件

- 1 報告書は申請者以外に閲覧させ、又は提供しないこと。ただし、応募者（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）の組成のために、本事業への応募を検討する他の事業者閲覧させ、又は提供する場合は、この限りではない。
- 2 報告書は厳重に保管し、秘密保持に注意すること。
- 3 本事業への応募を検討する他の事業者閲覧させ、又は提供する場合は、当該他の事業者に対しても提供条件を遵守させること。

年 月 日

うるま市長 中村 正人 様

実施方針等に関する個別対話参加申込書

うるま市総合体育館整備運営事業に関する実施方針等について、個別対話への参加を申し込みます。

対話の希望実施方法 (いずれかに○)		現地参加（対面実施）
		オンラインのみ
		現地・オンライン併用

申込者 (代表者)	会社名	
	所在地	
	部署名	
	担当者名	
	電話番号	
	メールアドレス	

1	会社名		
	参加希望人数	現地参加	人
		オンライン	人
2	会社名		
	参加希望人数	現地参加	人
		オンライン	人
3	会社名		
	参加希望人数	現地参加	人
		オンライン	人

※記入欄が足りない場合は追加してください。

合計参加希望人数	現地参加	人
	オンライン	人

特に対話を希望する 項目、内容	
--------------------	--

年 月 日

うるま市長 中村 正人 様

実施方針等に関する質問書

うるま市総合体育館整備運営事業に関する実施方針等について、次のとおり質問がありますので提出します。

提出者	会社名	
	所在地	
	部署名	
	担当者名	
	電話番号	
	メールアドレス	
提出質問数		

No.	資料	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目	項目名	質問の内容
(例)	実施方針	1	第 1	1	(1)	ア	(7)	事業名称	
1									
2									
3									
...									

※Microsoft 社製 Excel (Windows 版) のファイル形式で提出してください。

※「資料」の列には「実施方針」と「要求水準書 (案)」のいずれかを記入してください。

年 月 日

うるま市長 中村 正人 様

実施方針等に関する意見書

うるま市総合体育館整備運営事業に関する実施方針等について、次のとおり意見がありますので提出します。

提出者	会社名	
	所在地	
	部署名	
	担当者名	
	電話番号	
	メールアドレス	
提出意見数		

No.	資料	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目	項目名	意見の内容
(例)	実施方針	1	第 1	1	(1)	ア	(7)	事業名称	
1									
2									
3									
...									

※Microsoft 社製 Excel (Windows 版) のファイル形式で提出してください。

※「資料」の列には「実施方針」と「要求水準書 (案)」のいずれかを記入してください。