

スタジアム・アリーナに係るコンセッション事業活用ガイドライン
別冊資料2 入札説明書ひな型

【留意事項】

- ・本資料は、「愛知県新体育館整備・運営等事業」を参考として、国がPFI事業契約の締結に係る実務上の指針の一つとして作成しています。

参照：「愛知県新体育館整備・運営等事業」ホームページ

URL: <https://www.pref.aichi.jp/soshiki/kyougi-shisetsu/shintaiikukan-home.html>

- ・本資料は、「愛知県新体育館整備・運営等事業」の状況を踏まえ、都道府県が実施する独立採算が可能なアリーナ整備事業を想定した記載となっております。
- ・本資料を活用する際には、検討する個別の事業の状況・内容に応じて、記載を修正・加筆する必要があります。

(修正例：運営権対価に関する記載の削除、サービス対価に関する記載の追加、WTO政府調達協定に関する記載の削除 など)

アリーナ整備・運営等事業

入札説明書

年 月

(団体名)

目 次

1	入札説明書の定義	1
2	特定事業の選定に関する事項	2
3	事業者の募集及び選定に関する事項	9
	(1) 事業者の募集及び選定方法	9
	(2) 選定の手順及びスケジュール	9
	(3) 応募手続き	9
	(4) 応募者等の構成及び参加・資格要件	11
	(5) 入札説明書等に関する個別対話	14
	(6) 入札手続きの方法等	15
	(7) 提案の審査及び事業者の選定に関する事項	17
	(8) 契約に関する基本的な考え方	19
4	事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施等の確保に関する事項	22
	(1) リスク分担の考え方	22
	(2) 要求する性能等	22
	(3) 事業者の責任の履行の確保に関する事項	22
	(4) 事業者の権利義務等に関する制限及び手続き	22
5	特定事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項	24
	(1) 係争事由に係る基本的な考え方	24
	(2) 管轄裁判所の指定	24
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	25
	(1) 基本的な考え方	25
	(2) 本事業の継続が困難となった場合の措置	25
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	26
	(1) 法制上及び税制上の措置に関する事項	26
	(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項	26
	(3) その他の支援に関する事項	26
8	その他特定事業の実施に関し必要な事項	27
	(1) 情報提供	27
	(2)	

用語集

本実施方針では、以下のように用語を定義します。

- 【公共施設の管理者】 : 本事業を PFI 事業として事業者を実施させようとする地方公共団体の長をいいます。
- 【事業者】 : 本事業の実施に際して、 (団体名) と特定事業契約を締結し事業を実施する特別目的会社 (SPC (Special Purpose Company)) をいいます。特別目的会社とは、本事業の実施のみを目的として落札者により設立される会社をいいます。
- 【応募者】 : 応募企業又は応募グループをいいます。
- 【応募企業】 : 本事業が求める経営マネジメント能力及び資本力等を有し、本事業に応募する単独の企業をいいます。
- 【応募グループ】 : 本事業が求める経営マネジメント能力及び資本力等を有し、本事業に応募する企業で、複数の企業で構成されるグループをいいます。
- 【構成企業】 : 応募グループを構成し、特別目的会社に出資する企業をいいます。
- 【代表企業】 : 応募グループにより応募する場合に構成企業の中から定める、応募手続を行う企業をいいます。
- 【資格審査通過者】 : 参加表明のあった応募者のうち、資格審査を通過した応募者をいいます。
- 【委員会】 : 落札者の決定に当たり (市等) が設置する、学識経験者等で構成する アリーナ整備・運営等事業 PFI 事業者選定委員会をいいます。
- 【落札者】 : 委員会から最優秀提案者の選定を受けて、特定事業契約の締結を予定する者として (市等) が決定した入札参加者をいいます。
- 【計画地】 : アリーナ基本計画上の計画地をいいます。
- 【入札説明書等】 : 入札公告の際に (市等) が公表する書類一式をいいます。具体的には入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、様式集及び記載要領、基本協定書 (案)、特定事業契約書 (案) 等をいいます。
- 【事業提案書】 : 資格審査通過者が入札説明書等に基づき作成し、期限内に提出した書類及び図書をいいます。
- 【特許権等】 : 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をいいます。

1 入札説明書の定義

この入札説明書(以下「本入札説明書」という。)は、(市等)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、年8月6日に特定事業として選定した「アリーナ整備・運営等事業」(以下「本事業」という。)を実施する事業者を募集及び選定するにあたり、入札参加希望者(以下「応募者」という。)を対象に交付するものです。なお、この交付は、Webページでの公表をもって代えることとします。

本事業の基本的な考え方については、年 月 日に公表した実施方針と同様ですが、本事業の条件等については、実施方針等に関する質問回答、意見及び提案を反映しています。したがって、応募者は、本入札説明書の内容を踏まえ、応募に必要な書類を提出することとします。

また、別添資料の「アリーナ整備・運営等事業要求水準書」(以下「要求水準書」という。)\ 「アリーナ整備・運営等事業落札者決定基準」(以下「落札者決定基準」という。)…(以下、公募時に示す書類を列記する。)は、本入札説明書と一体のものとしてします。

なお、入札説明書等と実施方針及び実施方針に関する質問回答に相違のある場合は、入札説明書等に規定する内容を優先するものとします。

2 特定事業の選定に関する事項

(1) 事業名称

アリーナ整備・運営等事業

(2) 事業に供される公共施設の種類

アリーナ

(3) 公共施設の管理者

(市長等)

(4) 事業目的

アリーナ(以下、「本施設」という。)は、
.....

<本事業のコンセプト>

1.
2.
3.

(記載内容)

本ガイドライン第3章に示すような事業化検討段階のポイントを踏まえつつ、入札や公募の前に必要な情報を整理した基本計画を策定することが想定されます。
当該基本計画に基づき、事業目的を記載し、本事業のコンセプト等を記載してください。

(5) 事業概要

ア 事業方式

(市等)は、本事業を実施するにあたり、前述のコンセプトに基づき、将来の維持管理・運営を見据えた施設整備を行うため、設計・建設と維持管理・運営を一体事業として、民間のノウハウや創意工夫を最大限に活用していくことを求めます。

そこで、本施設の施設整備については、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、事業者が自らの提案をもとに本施設の設計、建設を行った後、(市等)に本施設の所有権を移転する方式(BT(Build Transfer)方式)により実施することを想定しています。あわせて、維持管理・運営については、(市等)が事業者に対して、PFI法第2条第6項に定める公共施設等運営権(コンセッション)方式により、本施設の公共施設等運営権(以下、「運営権」という。)を設定し、事業者が多様な利用者や観客に対しホスピタリティの向上に資するサービスの提供を行うことを想定しています。また、(市民等)サービスの質の向上を図るとともに、民間経営による収益性の確保と、運営権対価相当額の最大化による(市等)負担の軽減を図ることを目的としています。

これにより、本事業を通じて、(市等)内の企業・(市等)民、運営にあたる民間事業者、行政のそれぞれにとってのメリットの最大化を実現します。

なお、事業者の使用許可権限を付与するため、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の 2 第 3 項に基づき、公の施設の指定管理者制度を併用することを想定しています。

イ 対象施設

本事業の対象地は、本施設を含む計画地全体とし、本施設の主な施設構成は、……………とします。

ウ 事業範囲

本事業は、以下に示す「a 特定事業」及び「b 任意事業」により構成される業務を対象とします。

(ア) 特定事業

特定事業は、次の c (a) ~ (c) 及び (e) とし、事業者が、多様な利用者や観客が本施設を利用するに当たり、ホスピタリティの向上に資するサービスの提供を行うことを念頭においた施設整備・運営を求めます。

(イ) 任意事業

任意事業は、次の c (d) とします。事業者、事業者の構成企業、これらが出資する企業又は事業者と連携する企業（以下「任意事業実施企業」という。）は、事業期間中、計画地において、本事業の対象施設の価値を高め、特定事業に連携するものとして、相乗効果が期待できる事業について、関係法令を踏まえた上で、必要に応じて独立採算による任意の事業を行うことができます。

(ウ) 業務一覧

a 設計・建設段階

(a) 設計業務

- ・ 事前調査業務
- ・ 設計業務及びその関連業務

(b) 建設業務

- ・ 建設業務及びその関連業務
- ・ 什器備品調達・設置業務
- ・ 完成後業務
- ・ 工事監理業務

b 準備段階

(a) 開業準備業務

- ・ 利用規約案の策定業務
- ・ 維持管理業務・運営業務の準備業務
- ・ 予約管理業務
- ・ 料金收受業務
- ・ 広報・誘致業務
- ・ 行政等への協力業務

c 維持管理・運営段階

(a) 維持管理業務

- ・ 建築物保守管理業務
- ・ 設備保守管理業務

- ・ 什器備品保守管理業務
- ・ 修繕等業務
- ・ 衛生管理・清掃業務
- ・ 保安警備業務
- ・ 植栽維持管理業務
- ・ 外構施設保守管理業務

(b) 運営実施業務

- ・ 予約管理・貸出業務
- ・ 料金收受業務
- ・ 広報・誘致業務
- ・ 行政等への協力業務
- ・ 総合案内業務
- ・ 安全管理・防災・緊急時対応業務
- ・ 近隣対応・周辺連携業務
- ・ 駐車場管理業務
- ・ 事業期間終了時の引継業務

d 連携業務

e 共通

(a) 統括マネジメント業務

- ・ 統括管理業務
- ・ 運営企画業務
- ・ 総務・経理業務
- ・ ガバナンス業務

エ 予定価格

設計・建設費相当額（以下「設計・建設費」という。）の一部とし、その価格は円（消費税及び地方消費税込み）とします。

(6) 事業期間

事業期間は、本施設の設計・建設期間が 年 月から 年 月の 年 ヶ月間、維持管理・運営期間（運営権存続期間）が 年 月から 年 月の 年間とします。

なお、（実施方針公表時に定めることが困難な事象等があった場合は、記載してください。）の取扱いについては、別に定める資料において示します。

(7) 事業スケジュール（予定）

年月日（予定）	内 容
年 月	特定事業契約の締結
年 月～ 年 月	設計・建設期間(施設引渡し 年 月末)
年 月	公共施設等運営権の設定
年 月	施設の供用開始
年 月～ 年 月	維持管理・運営期間(年)

(8) 事業者の収入及び費用に関する事項

本事業に係る収入及び費用の考え方は、以下のとおりです。

ア サービス購入料について（図表1「事業スキーム」参照）

（市等）は、本事業における設計・建設費の一部をサービス購入料として事業者を支払うため、サービス購入料の予定価格を設定し、提案を受けることとします。

なお、事業者は、算出根拠となる設計・建設費、維持管理・運営費相当額（以下「維持管理・運営費」という。）利用料金収入等相当額（以下「利用料金収入等」という。）及び運営権対価相当額（以下、「運営権対価」という。）についても、参考として示すものとします。

サービス購入料の支払いについては、設計・建設段階終了後、施設の引き渡し時に一括して事業者を支払います。

イ 任意事業

任意事業実施企業は、自らの責任及び費用負担において、任意の事業として、特定事業に連携した業務を行うことができます。

ウ 利用料金収入等

利用料金は事業者の提案に基づき、（市等）と協議の上で事業者が設定し、事業者に帰属することとします。

ただし、入場料が無料又は少額な行事日の利用料金については、（市等）が定める条例の範囲内で事業者が設定します。

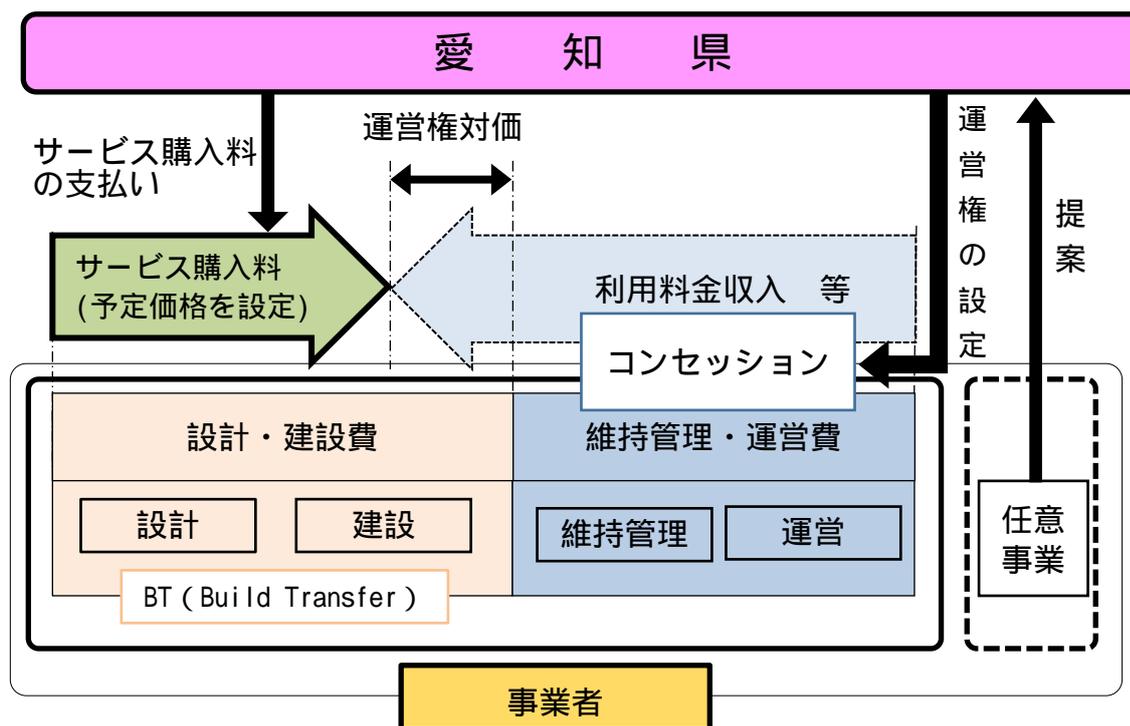
また、事業者は、ネーミングライツやホスピタリティの向上に資するサービスの提供による収入を得ることができます。

事業者が行うホスピタリティの向上に資するサービスの提供は、運営権を権原に事業者自ら実施又は第三者に委託することができます。また、事業者が（市等）と賃貸借契約を締結のうえ、第三者に転賃貸借を行うことも可能です。この場合、（市等）は事業者から賃貸借による貸付料は徴収しません。

エ 維持管理・運営

施設の維持管理及び運営については、事業者による利用料金収入等による事業運営を想定しています。

<図表1 事業スキーム>



(記載内容)

事業内容が分かりやすいように、事業スキームの図表等を記載してください。
参考として、愛知県新体育館整備・運営等事業の事業スキーム図を示します。

(9) 事業者による運営の結果生じる収益等の帰属

事業者の創意工夫によって生じる収入増及び経費節減による支出減については、原則としてその全額を事業者に帰属させることとしています。

(10) 公共施設等運営権の存続期間終了時の取扱い

公共施設等運営権の存続期間(以下「存続期間」という。)が終了する際における運営権等の主な取扱いは、次のとおりとします。

ア 運営権

対象施設の存続期間の終期をもって当然に消滅します。

イ 対象施設

事業者は、存続期間の終期の翌日又はそれ以降で (市等) が指定する日のいずれかの日に、対象施設を、 (市等) 又は (市等) の指定する者(以下、「 (市等) 等」という。) に引継ぎ、退去しなければなりません。

ウ 事業者の保有資産等(備品等を含む)

本事業の実施のために事業者が所有する資産については、事業期間終了時に事業者の責任及び費用負担により処分することとします。

ただし、 (市等) 等は、当該資産のうち、必要と認めたものを引継ぐことができます。引継ぎの詳細については、 (市等) 等と事業者の協議により定めるものとします。

エ 業務の引継ぎ

事業者は、存続期間終了前において、自らの責任と費用負担により、本事業に係る業務が円滑に（市等）等に引き継がれるよう十分な引継準備期間を確保のうえ、適切な業務引継を行わなければなりません。

なお、存続期間終了後の運営体制等は未定であることから、存続期間終了後の施設利用に係る予約の引継等の詳細については、存続期間終了前に（市等）及び事業者の協議により決定することとします。

(11) 追加投資等の取扱い

ア 施設・設備・備品等

事業者は、要求水準を充足する限り、（市等）の事前の承認を得た上で、自らの責任及び費用負担により、本施設のサービス向上及び収益性の改善・確保に資する追加投資を行うことができます。追加投資の対象部分は、（市等）の所有物となり、運営権の対象施設に含み、追加投資による収入の増加は事業者に帰属します。なお、事業期間終了時の引継ぎについては、他の施設・設備・備品等と同様の扱いとします。

追加投資を認めない条件については、要求水準書において示します。

イ 事業者の保有資産等（備品等を含む）

事業者は、本事業の実施のために保有する資産等について、要求水準を充足する限り、（市等）の事前の承認を得た上で、自らの判断で新規投資、改修、追加投資を行うことができます。

ウ 大規模修繕

（市等）は、事業者が提案時に作成した中長期修繕計画を参考に、対象施設について、（市等）が使用状況等を踏まえ、妥当であると判断した場合に、劣化した建物、設備及び外構を竣工時の施設水準に回復させるための大規模修繕を実施するものとします。

なお、大規模修繕の実施時期及び期間は、施設引き渡し後15年から20年までの間の1回を想定し、詳細については、あらかじめ事業者と協議により決定しますが、大規模修繕期間中の休館に伴う営業補償は行わないものとします。

(12) 事業に必要な法令等の遵守

事業者は、本事業を実施するに当たり、PFI法及び基本方針のほか、本事業を実施するために必要な関係法令、条例、規則及び要綱等を遵守することとします。

(13) 職員の派遣

事業者は、自らが有するノウハウや創意工夫を最大限発揮し、本事業を遂行すべきであることから、（市等）は、事業者への職員の派遣を行わないものとします。

< 参考 本事業の概要 >

項目	統括マネジメント				任意事業
	設計建設	開館準備	維持管理	運営実施	
PFI 特定事業範囲					
運営権設定範囲		(統括マネジメント業務含む)			
契約	特定事業契約				別途任意の事業協定書
事業主体	事業者				1
期間	年 月～ 年 月	2	年 月～	年 月	
サービス購入料					
利用料金徴収					
共通目的	多様な利用者や観客に対しホスピタリティの向上に資するサービスの提供。 (市民等)サービスの質の向上を図るとともに、民間経営による収益性の確保と運営権対価の最大化による(市等)負担の軽減を図ること。 本事業を通じて、(市等)内の企業・(市等)民、運営にあたる民間事業者、行政のそれぞれにとってのメリットの最大化を実現する。				
個別目的	多様な利活用方法、利用者に対応できる施設の実現 やその周辺エリアの価値を高める景観の実現	施設の整備後速やかに維持管理業務・運営業務に移行できるように業務を実施	初期の機能及び性能等を常に発揮できる最適な状態を保ち、利用者の安心、安全かつ快適な施設利用に資すること	スポーツの大会やコンサートを開催し、観戦・鑑賞体験の質の向上を目指す 快適で満足度の高いサービスの提供	本施設の魅力をより一層向上させ、新たな需要創造にもつながるような企画・実施を期待すること
業務内容	設計業務 建設業務 工事監理業務	開館準備業務	維持管理業務	運営実施業務	連携業務
目標値 評価基準	要求水準書	要求水準書	要求水準書	要求水準書	要求水準書 3
ガバナンス	会議体				
	第三者機関				
	基本計画				

- 1) 任意業務実施企業
- 2) 事業者の実施設設計完了後、(市等)が設置管理条例の制定及び指定管理者の指定を行った後に開始するものとする。
- 3) 任意事業については、事業者の提案を基に別途水準を設定する。

3 事業者の募集及び選定に関する事項

(1) 事業者の募集及び選定方法

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、競争性の担保及び透明性・公平性の確保に配慮したうえで、地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 10 の 2 第 3 項に基づき、総合評価一般競争入札方式を採用します。

なお、本事業は、平成 6 年 4 月 15 日にマラケシュで作成された政府調達に関する協定（WTO 政府調達協定）の対象事業であり、入札手続きには、「地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令」（平成 7 年政令第 372 号）が適用されます。

(2) 選定の手順及びスケジュール

選定にあたっての手順及びスケジュールは、以下のとおりです。

年月日（予定）	内容
年 月 日	入札公告、入札説明書等の公表・交付
年 月 日 ～ 月 日	入札説明書等に関する質問の受付
年 月 日 ～ 月 日	入札説明書等に関する説明会、現地見学会
年 月 日	入札説明書等に関する質問回答の公表
年 月 日 ～ 月 日	参加表明書の受付、参加資格の確認
年 月 日	資格審査結果の通知
年 月 日 ～ 月 日	個別対話参加申込及び質問受付
年 月 日 ～ 月 日	入札説明書等に関する個別対話
年 月 日	個別対話に関する回答の公表
年 月 日	入札及び開札、事業提案書の受付
年 月	落札者の決定及び公表
年 月	基本協定の締結
年 月	事業者との特定事業仮契約の締結
年 月	事業者との特定事業契約の締結

(3) 応募手続き

ア 入札公告、入札説明書等の公表・交付

（市等）は、実施方針に対する質問及び意見を踏まえ、入札公告を行い、入札説明書等を Web ページ上に公表します。（**その他交付方法があれば追記してください。**）

イ 入札説明書等に関する質問受付及び回答の公表

(ア) 提出方法

< 指定の様式 > に必要事項を記載のうえ、電子メールにより提出してください。また、電子メール送信後には必ず確認の電話をしてください（以下同様とします）。

なお、本事業の PFI に係る内容以外の質問に関しては回答しない場合があります。

(イ) 提出期間

年 月 日（ ）から 年 月 日（ ） 時まで（必着）

(ウ) 提出先

（団体の所管課）

住所 〒 -

電話番号（ダイヤルイン） - -

メールアドレス @

(I) 回答の公表

質問者の有する特殊な技術、ノウハウ等に係る、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のあるものを除き、年 月 日（ ）に Web ページにおいて回答を公表する予定であり、個別に回答は行いません（公表にあたり、質問者名は公表しません）。また、提出のあった質問のうち、（市等）が必要であると判断した場合には、直接ヒアリングを行うことがあります。

ウ 入札説明書等に関する説明会

本事業に対する事業者の参入促進のため、入札説明書等に関する説明会を開催します（参加できない場合でも不利益となることはありません）。

(ア) 説明会

開催日時 年 月 日（ ） 時 分から

開催方法

* 入札説明書等の資料は、各自 Web ページからダウンロードしてください。

(イ) 参加申込方法

< 指定の様式 > に必要事項を記載のうえ、電子メールにより提出してください。

(ウ) 提出期間

年 月 日（ ）から 年 月 日（ ） 時まで（必着）

(I) 提出先

イ（ウ）と同じ。

(オ) 現地説明会について

開催日時 年 月 日（ ） 時 分から

開催方法

エ 守秘義務対象資料の配布

(ア) 配布申込方法

< 指定の様式 > に必要事項を記載のうえ、持参又は電子メールにより提出してください。

配布方法につきましては、提出時においてお知らせします。

(イ) 提出期間

a 持参による場合

年 月 日()から 年 月 日()まで(日曜日、土曜日及び国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)に規定する休日(以下「休日」という。)を除く。)の時から時まで

b 電子メールによる場合

年 月 日()から 年 月 日()時まで(必着)

(ウ) 提出先

イ(ウ)と同じ。

オ 参加表明書の提出、参加資格の確認、資格審査結果の通知

応募者は、参加表明書の提出にあわせて、参加資格を満たすことを証明するために、参加資格確認書類を提出し、参加資格の有無について(市等)の確認を受けることとします。

(ア) 提出方法

<指定の様式>に必要事項を記載のうえ、持参又は郵送により提出してください。

(イ) 提出期間

a 持参による場合

年 月 日()から 年 月 日()まで(日曜日、土曜日及び休日を除く。)の時から時まで

b 郵送による場合

書留郵便とし、年 月 日()時までに必着とします。

(ウ) 提出先

イ(ウ)と同じ。

(I) 資格審査の結果

年 月 日()に各応募者に通知します。なお、資格審査を通過しなかった者は、年 月 日()までに、(市等)に対してその理由について書面により説明を求めることができます。

(4) 応募者等の構成及び参加・資格要件

ア 応募者等の構成

応募者は、本事業の実施に足る資金及び経営マネジメント体制を備えた単独の応募企業又は応募グループとします。

応募グループにより応募する場合は、構成企業の中から代表企業を定め、必ず代表企業が応募手続きを行うものとします。

なお、応募企業又は応募グループの構成企業(以下「応募者等」という。)は、他の応募者等として本入札に参加できないものとします。

応募者は、参加表明書において、上記2(5)オ(ウ)c業務一覧に示す(a)~(e)の業務を行う応募者等の企業名(応募グループにあたっては、代表企業名を含む。)及び携

わる業務を明記することとします。ただし、上記2(5)オ(ウ)c業務一覧に示す(a)~(d)の業務において、実施する企業名の明記がない場合でも応募できるものとします。この場合、各業務段階に着手するまでに、各業務にあたる構成企業又は事業者から直接業務を受託若しくは請負う企業を決定し、(市等)の承認を受けるものとします。

なお、応募にあたって、実施する企業名の明記の有無についての評価は行わないものとします。

事業者が、各業務段階に着手する前までにおいて各業務にあたる企業を決定する場合は、WTO政府調達協定に準拠した調達を行うことを求めます。調達の詳細については、入札説明書等公表時において示します。

(ア) 代表企業の取扱い

代表企業は、原則、変更できないものとします。

ただし、運營業務開始後、(市等)が承認した場合に限り、代表企業を変更できるものとします。

(イ) 構成企業の取扱い

構成企業は、(市等)が承認した場合に限り、構成を変更(新たに追加、退出)できるものとします。

また、他の応募企業又は応募グループの構成企業であったものは、参加できないものとします。

イ 応募者等の参加要件

応募者等のいずれも、参加表明書及び参加資格確認に必要な書類の提出期限において、以下の(ア)~(ク)の全ての要件を満たしていることを要件とします。

なお、事業提案書提出時点では、特定のスポーツ団体等が、応募グループの構成企業となることは認めないものとします。

(留意点)

特定のスポーツ団体等の取り扱いの考え方については、本ガイドライン第3章に示しています。

(ア) 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しない者であることとします。

(イ) (市等における指名停止取扱要領等を記載してください)に基づく指名停止を受けていない者であることとします。

(ウ) PFI法第9条に示される欠格事由に該当しない者であることとします。

(エ) (市等における暴力団排除に関する合意書、及び事務取扱要領等を記載してください)に基づく排除措置を受けていない者であることとします。

(オ) 民事再生法(平成11年法律第225号)第21条の規定による再生手続開始の申立てがなされている者又は会社更生法(平成14年法律第154号)第17条の規定による更生手続開始の申立てがなされている者でないこととします。ただし、民事再生法に基づく再生手続開始の決定を受けた者又は会社更生法に基づく更生手続開始の決定を受けた者で、

再度の入札参加資格審査の申請を行って認定を受けた者については、再生手続開始又は更生手続開始の申立てをなされなかった者とみなします。

なお、外国法人の場合、その適用法令において同等の要件を満たしていると（市等）が確認できることが必要であります。

- (カ) 本事業のアドバイザー業務に関わっている法人又はこれらの者と資本関係若しくは人的関係において一定の関連がある者（ ）でないこと。「本事業のアドバイザー業務に関わっている法人」については、次に示すとおりです。

- ・
- ・
- ・
- ・

- (キ) （ 審査委員会の委員が属する企業又はその企業と資本関係があるものなど、参加要件として定める必要がある内容を記載してください）

- (ク) 他の応募企業又は応募グループとの間に、資本関係若しくは人的関係において一定の関連がある者（ ）でないこととします。

「資本関係若しくは人的関係において一定の関連がある者」とは、会社法第（平成 17 年法律第 86 号）2 条第 3 項又は第 4 項に規定する親会社・子会社の関係がある場合をいいます。

ウ 応募者等の要件

- (ア) 応募企業又は応募グループの代表企業の要件

以下の要件を全て満たすものとします。

なお、応募企業又は応募グループの代表企業は、適切な経営体制及び適切なガバナンス体制（特に特別目的会社自身の内部統制）を構築するものとします。

- a 応募企業若しくは応募グループの代表企業又はこれらの者と資本関係若しくは人的関係にあるものが、次の（a）又は（b）のいずれかの実績を有していること。なお、実績要件事業は、日本国内における事業に限らないものとします。

(a) 公共施設の運営の実績

(b) 商業施設の運営の実績

- b 参加表明受付時において、自己資本が 円以上であること。

- c 参加表明書受付時において、令和 年度及び令和 年度の物品の製造等に係る

（団体名）競争入札参加資格者名簿に登録していることを求めます。登録されていない場合は、同名簿の大分類「01.物品の製造・販売」、「02.物品の買受」、「03.役務の提供等」のいずれかに登録することを求めます。この場合、「01.物品の製造・販売」、「02.物品の買受」、「03.役務の提供等」に既に登録済みの企業から代表企業の参加を求めているのではなく、上記名簿に登録されていない者で本入札への参加を希望する者が登録する必要があります。なお、参加表明書の提出日までにおいて、入札参加資格審査の申請を行い受理されていることで登録したものとみなします。

- (イ) 設計業務及び工事監理業務にあたる企業の要件

以下の要件を全て満たすものとします。なお、設計業務は、原則、提案書提出時に図

面等を作成した企業が行うこととします。ただし、やむを得ない理由がある場合は、（市等）と協議の上、変更することができるものとします。この場合、提案書提出時に提出した図面等は変更できないものとします。

a 当該業務段階に着手する前までに、当該年度の（団体の所管部署）入札参加資格者名簿（以下、「入札参加資格者名簿」という。）に登録されていること又は入札参加資格審査の申請を行い受理されていること。

b 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定による一級建築士事務所の登録を行っていることとします。

(ウ) 建設業務にあたる企業の要件

以下の要件を全て満たすものとします。

a (イ) a に同じ。

b 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定により、建築工事業について特定建設業の許可を受けていることとします。なお、応募グループにより応募する場合は、工事を担当する構成企業又は事業者から直接業務を受託若しくは請負う企業のいずれかが上記の許可を受けていることとします。

c （入札参加資格名簿における評価点数など、参加要件として定める必要がある内容を記載してください）

エ 応募者等の失格

応募者等が、資格審査通過時点から落札者決定前までにイ及びウを欠く事態が生じた場合は、失格とすることがあります。

(5) 入札説明書等に関する個別対話

（市等）と応募者の意思疎通を十分に確保し、応募者による入札説明書等の解釈を明確化する等を目的として、資格審査を通過した者と以下のとおり個別対話を実施します。

ア 開催期間及び場所

開催期間 年 月 日（ ）から 年 月 日（ ）まで

必要に応じて追加日程を検討します。

開催場所

イ 参加申込方法

< 指定の様式 > に必要事項を記載のうえ、電子メールにより提出してください。

ウ 提出期間

年 月 日（ ）から 年 月 日（ ） 時まで（必着）

エ 提出先

（ 3 ）イ（ウ）に同じ。

オ 個別対話の実施

- (ア) 入札説明書等に関する個別対話の開催日時及び開催場所並びに実施方法については、申込者に別途連絡します。
- (イ) 参加人数は、 名以内とします。
- (ウ) 個別対話は、 (市等) と応募者の意思疎通を図る場であり、提案内容に関わる対話も想定されることから、応募者ごとに個別に行うものとします。
- (エ) 個別対話の結果については、参加者の有する特殊な技術、ノウハウ等に係る事柄、参加者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、
年 月 日 () に Web ページにおいて回答する予定です。

(6) 入札手続きの方法等

ア 入札及び開札

(ア) 入札方法

< 指定の様式 > に必要事項を記載のうえ、持参又は郵送により提出してください。
提出書類に関する詳細につきましては、< 指定の様式 > を参照してください。

(イ) 日時

a 持参による場合

年 月 日 () 時 分

b 郵送による場合

書留郵便とし、(3)イ(ウ)提出先へ 年 月 日 () 時までに必着と
します。

(ウ) 入札場所

住所 〒 -

(エ) 入札書類

入札書等 (< 指定の様式 >) 正本 1 部

(オ) 開札の立会い

応募者又はその代理人は、開札に立ち会ってください。応募者又はその代理人が開札に立ち会わない場合においては、当該入札事務に携わっていない (市等) の職員を立ち会わせるものとします。

(カ) 入札執行回数

1 回とします。

(キ) 入札の無効

入札公告において示した入札参加資格のない者が行った入札、参加表明書等提出資料に虚偽の記載をした者が行った入札又は入札者心得書において示した条件等入札に関する条件に違反した入札は、無効とします。

なお、資格審査を通過した者であっても、開札時において(4)イ又は(4)ウに掲げる資格のない者は入札参加資格のない者に該当します。

イ 事業提案書の提出

(7) 提出方法

応募者の内、入札書に記載された入札金額が、予定価格から消費税及び地方消費税を減じた額以下であった者は、事業提案書を受け付けます。

提出書類に関する詳細につきましては、< 指定の様式 > を参照してください。

(1) 日時

a 持参による場合

年 月 日 () 時 分

b 郵送による場合

書留郵便とし、(3) イ (ウ) 提出先へ 年 月 日 (○) 時までに必着とします。

(ウ) 提出場所

住所 〒 -

(I) 提出書類

事業提案書 (< 指定の様式 >) 正本 1 部・副本 部

ウ 入札説明書等の承諾

応募者は、参加表明書の (市等) への提出をもって、入札説明書等の記載内容及び条件を承諾したものとします。

エ 応募にあたっての費用の負担

本事業の応募に当たっての費用は、全て応募者の負担とします。

オ 入札の辞退

応募者が入札を辞退する場合は、< 指定の様式 > を 年 月 日 (○) 時まで (必着) に、持参又は郵送により (3) イ (ウ) に提出してください。

カ 入札の取り止め等

(市等) が公正に入札を執行できないと認められる場合、あるいは競争性が担保されないと認められる場合、(市等) は、入札の執行を延期若しくは取り止めることがあります。

キ 入札価格の記載

入札価格は、< 指定の様式 > に基づいて記載してください。

ク 提出書類の取扱い

(7) 著作権

(市等) が示した図書の著作権は、(市等) に帰属し、その他の事業提案書の著作権は、応募者に帰属し、原則として、公表しません ((市等) 情報公開条例に基づく開示を要する場合を除く)。

なお、（市等）は、本事業においての落札者の公表時及びその他（市等）が必要と認める場合には、応募者の承認を得て、事業提案書の全部又は一部を無償で使用できるものとしします。

(イ) 特許権等

提案内容に含まれる特許権等の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として応募者が負います。

(ウ) その他

提出書類は返却しません。

また、著作権、特許権等に係るトラブルについては、応募者において処理するものとし、（市等）は一切の責を負いません。

ケ 入札保証金

免除します。

コ （市等）からの提供資料の取り扱い

（市等）が提供する資料は、本事業への応募に係る検討以外の目的で使用することはできないものとしします。

サ 応募者の複数提案の禁止

応募者は、1つの提案しか行うことができないものとしします。

シ 虚偽の記載をした場合

応募者が提出書類に虚偽の記載をした場合は応募を無効とするとともに、虚偽の記載をした者について、所要の措置を講じることがあります。

(7) 提案の審査及び事業者の選定に関する事項

ア 審査に関する基本的な考え方

委員会は、提案審査における評価項目の詳細に係る検討及び応募者から提出された事業提案書の審査を行います。委員会の意見を受けて（市等）が定める落札者決定基準については、入札説明書等公表時において示します。

また、（市等）は、委員会の審査結果を踏まえ、落札者を決定します。

なお、（市等）又は委員会が必要であると判断した場合は、入札参加者に対してヒアリングを行います。

イ 委員会の構成

(市等)が設置する委員会は、以下 名の委員により構成されます(敬称略)。

区分	氏名	所属・役職(年月日時点)
委員長		
委員		

委員に異動があった場合は、後任者をもって充てるものとします。

なお、応募者等が、落札者決定前までに、委員会の委員に対し、事業者選定に関して自己に有利になる目的のため、接触等働きかけを行った場合は、失格とします。

ウ 審査手順

提案の審査は、資格審査と提案審査の2段階で実施します。

(ア) 資格審査

参加表明書とあわせて応募者から提出された資格審査書類をもとに、(市等)は、入札説明書等で示した参加要件、資格要件についての確認審査を行います。このとき、

(市等)は、委員会の委員から意見を聴くことができるものとします。

資格審査通過者は、入札書及び事業提案書を提出することとなります。

(イ) 提案審査

a 基礎審査

(市等)及び委員会において、応募者により提出された事業提案書について、基礎審査事項を充足していることを確認します。

(市等)及び委員会は、事業提案書に記載された内容が、本事業の要求水準を満足していることの確認を行います。

なお、基礎審査項目の詳細については、入札説明書等公表時において示します。

b 総合評価

基礎審査を通過した応募者の提案内容に対して、委員会は、総合的な評価を行い、最も優秀な提案を行った者を、落札者として選定します。

なお、審査基準等の詳細については、落札者決定基準において示します。

エ 提案内容に関するヒアリングの実施

事業提案書の審査に当たって、基礎審査を通過した応募者に対してヒアリングを行います。

実施時期 年 月頃（予定）

実施内容 後日、日時、場所、ヒアリング内容等を応募企業又は応募グループの代表企業に連絡するものとします。

オ 落札者の決定・公表

（市等）は、落札者を決定した場合は、その結果を事業提案書を提出した応募者に通知するとともに、Web ページにおいて公表します。

なお、落札者が落札者決定時から特定事業契約締結時までに、（４）イ及びウを欠く事態が生じた場合は、特定事業契約を締結しないことがあります。

ただし、代表企業以外の構成企業が上記の事由に該当した場合に限り、（市等）と協議の上、当該構成企業の変更を認めることがあります。

カ 事業者の選定

（市等）と落札者は、入札説明書等に基づき契約手続を行い、特定事業契約の締結により、落札者を本事業の事業者として選定します。

ただし、落札者の事由により特定事業契約の締結に至らなかった場合は、総合評価の上位の者から順に契約交渉を行い、契約を締結することがあります。

キ 事業者を選定しない場合

事業者の募集、評価及び事業者の選定において、最終的に、応募者がいない等の理由により、本事業を PFI 事業として実施することが適当でないと（市等）が判断した場合には、事業者を選定せず、この旨を速やかに公表します。

(8) 契約に関する基本的な考え方

ア 基本協定の締結

（市等）と落札者は、特定事業契約の締結に先立ち、本事業の円滑な遂行を果たすための基本的義務に関する事項、落札者の各構成企業の本事業における役割に関する事項及び特別目的会社の設立に関する事項並びに次に示す準備行為を規定した基本協定を締結します。

準備行為とは、落札者自らの費用及び責任において行う、本事業の実施に関して必要な準備（設計に関する打合せを含む。）を指します。

なお、特定事業契約が効力を生じるに至らなかった理由が落札者の責めに帰すべき事由によるものでないと認められるとき、（市等）は、準備行為に要した費用について、合理的な範囲でこれを負担するものとします。

イ 特別目的会社の設立等

落札者は、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する特別目的会社を、特定事業契約の仮契約締結前までに、（市等）内に設立するものとします。

なお、設立する特別目的会社は、本事業以外の事業を兼業することはできません。

応募企業、構成企業の全ては、当該会社に対して出資するものとし、議決権を有する株式（一定の条件で議決権を有することとなる株式及び取得請求権付株式又は取得条項付株式で議決権を有する株式が取得の対価として発行される可能性のある株式を含む。以下、「議決権付株式」という。）による出資者は、構成企業のみとすることとします。

なお、すべての議決権付株式による出資者は、特定事業契約が終了するまで特別目的会社の株式を保有するものとし、（市等）の事前の書面による承認がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行うことはできないものとし、

ウ 特定事業契約の締結

（市等）と特別目的会社は、施設の設計、建設を包括的かつ詳細に規定する契約及び施設の運営・維持管理について、PFI 法第 22 条第 1 項に基づく公共施設等運営権に関する事項を包括的かつ詳細に規定する契約を締結します。

エ 運営権の設定

（市等）は、次に掲げる（ア）～（エ）の条件の全部が成就することを停止条件として、本施設に、事業者が本施設に係る維持管理・運営業務を実施するための運営権を設定します。次に掲げる（ア）～（エ）の条件の全部が成就し運営権が設定された場合、（市等）は、事業者に対し、運営権設定書を交付します。

なお、運営権は、設計・建設業務完了の日（建設業務を終え、（市等）の確認を得て施設整備に係る工事目的物を（市等）に引き渡す予定の日をいう。以下同じ。）に設定するものとし、事業者は運営権設定後、法令に従って運営権の設定登録を行うものとし、

(ア) 完了検査及び引き渡しに従い、本施設の設計・建設業務が完了し、施設整備に係る工事目的物の引き渡しを受けて（市等）が所有権を取得していること。

(イ) 施設設置管理条例が制定及び施行されること。

(ウ) 運営権の設定に係る PFI 法第 19 条第 4 項に定める（市等）議会の議決を経ていること。

(エ) 要求水準書等に基づき、維持管理・運営業務の開始に向けた手続が円滑に進捗していること。

オ 事業契約上の債権の取り扱い

(ア) 債権の譲渡

事業者は、事前に（市等）の承諾がなければ、（市等）に対して有する債権（支払請求権）を譲渡することはできません。

(イ) 債権の質権設定及び債権の担保提供

事業者が、（市等）に対して有する債権に対し、質権を設定する場合及びこれを担保提供する場合には、事前に（市等）の承諾がなければ行うことはできません。

カ 契約保証金の納付等

(ア) 事業者は、本施設の設計及び建設において、設計・建設費及び当該金額にかかる消費

税及び地方消費税の合計額の10分の1以上に相当する額の契約保証金を、設計業務の開始までに（市等）に納付するものとし、当該業務期間が完了するまでこれを維持するものとし、

- (イ) 契約保証金の納付は、次に掲げる担保の提供等をもって代えることができます。
 - a 契約保証金に代わる担保となる有価証券等の提供
 - b 本契約による債務の不履行により生じる損害金の支払いを保証する銀行、発注者が
 確実に認める金融機関の保証
- (ウ) 落札者が、次の各号のいずれかに該当するときは、契約保証金の全額又は一部の納付を免除します。
 - a 本契約による債務の履行を保証する公共工事履行保証証券による保証
 - b 本契約による債務の不履行により生じる損害をてん補する履行保証保険契約締結

4 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施等の確保に関する事項

(1) リスク分担の考え方

本事業におけるリスク分担の考え方は、リスクを最も良く管理することができる者が当該リスクを分担することで、より質の高いサービスの提供を目指すものであり、本施設の設計、建設、維持管理及び運営上の責任は、原則として事業者が負うものとします。

ただし、（市等）が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、（市等）が責任を負うものとします。

特定事業において予想されるリスクの（市等）及び事業者の責任分担は、特定事業契約書に示し、任意事業において予想されるリスクの（市等）及び事業者の責任分担は、別途締結する任意事業協定書において示します。

(2) 要求する性能等

事業者は、入札説明書等及び提案内容に基づく諸条件を踏まえて、施設の機能が十分発揮できるように、施設の設計、建設、維持管理及び運営を行うものとします。

なお、実施方針等に関する質問、意見及び提案の結果を踏まえ、本事業において実施する業務の詳細な要求性能等については、要求水準書において示します。

(3) 事業者の責任の履行の確保に関する事項

事業者は、特定事業契約書に従って責任を履行することとします。なお、建設工事の履行を確保するために、履行保証保険等による建設工事期間中の履行保証を行うものとします。

(4) 事業者の権利義務等に関する制限及び手続き

ア 事業者の保有する運営権の譲渡

事業者は、原則、運営権の譲渡、担保提供その他の方法による処分ができないものとします。

ただし、事業者から全部又は一部の運営権の譲渡の申請があった場合、新たに運営権者となる者について、欠格事由や実施方針適合性等、事業者選定の際に確認した条件に照らして審査を行い、当該譲渡がやむを得ない場合であり、かつ、当該譲渡後においても運営権の存続期間満了まで本事業を安定的に実施継続可能であると認めたときに限り、（市等）は、議会の議決を経てPFI法第26条第2項に基づく許可を行うものとします。

イ 特定事業契約締結後における事業者の株式の新規発行及び処分

事業者は、議決権株式並びに議決権付株式に該当しない株式（以下、「完全無議決権株式」という。）を発行することができることとします。

なお、議決権付株式にかかる新株予約権は、議決権付株式とみなし、完全無議決権株式のみにかかる新株予約権は、完全無議決権株式とみなします。

(ア) 完全無議決権株式

事業者は、会社法の規定に従って、完全無議決権株式を発行し、割り当てることとします。完全無議決権株式を保有する者は、完全無議決権株式を譲渡し又は

質権その他の担保権を設定する（以下、「処分」という。）ことができます。

なお、完全無議決権株式の譲受人は、以下の資格要件を全て満たすものとし、完全無議決権株式の譲渡が行われた場合、事業者は、株式の譲渡を行った者に対し、以下の資格要件を満たしたうえで株式の譲渡を行っていることを誓約させるとともに、株式の譲渡先等、（市等）が必要とする情報を報告するものとします。

a 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しない者であること。

b （市等における暴力団排除に関する合意書、及び事務取扱要領等を記載してください）に基づく排除措置を受けていない者であること。

c 会社更生法第17条の規定による更生手続き開始の申立てがなされていない者又は民事再生法第21条の規定による再生手続き開始の申立てがなされていない者であること。

d PFI法第9条に定めのある、特定事業を実施する事業者の欠格事由に該当しない者であること。

(イ) 議決権付株式

事業者は、議決権付株式を新たに発行する場合、入札説明書等公表時に示す基本協定書により予め認められたものを除き、（市等）の事前の承認を受けるものとします。また、議決権付株式を保有する者（以下、「議決権付株主」という。）が、自ら保有する議決権付株式を、他の議決権付株主又は（市等）との間で締結された契約等によりあらかじめ処分先として認められた者（例：事業者に対して融資等を行う金融機関等）以外の第三者に対して譲渡、担保権の設定その他の処分を行おうとするときは、（市等）の事前の承認を受ける必要があるものとします。

（市等）は、議決権付株式の譲受人が、公募時の参加資格に準じた一定の資格要件を満たしており、かつ、当該議決権付株式の処分が事業者の事業実施の継続を阻害しないと判断する場合には、株式処分を承認することとします。

5 特定事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

(1) 係争事由に係る基本的な考え方

特定事業契約の解釈について疑義が生じた場合には、（市等）及び事業者は、誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、特定事業契約書に定める具体的な措置に従うものとしします。

(2) 管轄裁判所の指定

本事業の契約に関する紛争については、地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とします。

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) 基本的な考え方

事業者によって提供されるサービスの安定的・継続的な供給を確保するため、特定事業契約書において、想定される事業の継続が困難となる事由をあらかじめ具体的に列挙し、その発生事由に応じた適切な措置を定めます。

(2) 本事業の継続が困難となった場合の措置

本事業の継続が困難となった場合には、その発生事由ごとに特定事業契約書の規定に従い次の措置をとることとします。

ア 事業者の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

事業者の提供するサービスが特定事業契約書に定める（市等）の要求水準を下回る場合、その他特定事業契約書に定める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おそれが生じた場合、（市等）は、事業者に対して改善指示を行い、一定期間内に改善策の提出・実施を求めることとします。

事業者が倒産し又は事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、特定事業契約書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、（市等）は、特定事業契約を解除することができます。（市等）が特定事業契約を解除した場合、事業者は、（市等）に生じた合理的損害を賠償するものとします。

イ （市等）の事由により本事業の継続が困難となった場合

事業者は、特定事業契約書の定めに従い、特定事業契約を解除することができます。この場合、（市等）は、事業者に生じた合理的損害を賠償するものとします。

ウ その他の事由により本事業の継続が困難となった場合

（市等）及び事業者は、特定事業契約書に具体的に列挙した事由に対して、特定事業契約書に定める発生事由ごとの適切な措置を講じます。

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措置に関する事項

現時点では法制上及び税制上の優遇措置はありませんが、法令の改正等により、法制上及び税制上の優遇措置が適用される場合には、特定事業契約書の定めに従い、（市等）及び事業者で協議を行います。

(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項

事業者は、（市等）が国庫補助金等の申請業務等を行う場合は、これに協力し、検査業務についても協力することとします。

(3) その他の支援に関する事項

（市等）は、事業者が事業実施に必要な許認可等に関し、可能な範囲で必要な協力を事業者に対して行うこととします。

8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

(1) 情報提供

本事業に関する情報提供は、Web ページを通じて適宜行います。

(2) (市等) 議会の議決

(市等) は、特定事業契約に関する議案を基本協定締結後の直近に行われる (市等) 議会に提出する予定です。

(3) 入札に伴う費用の負担

本事業の入札に係る費用は、いかなる場合であっても、すべて応募者の負担とします。

(4) 使用言語及び通過

使用する言語は日本語、通貨は円に限ります。

(5) 問合せ先

(団体の所管部署)

住所 〒 -

電話番号 (ダイヤルイン) - -

メールアドレス @