

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）第5条第1項の規定に基づき、平成17年12月2日に公表した「(仮称) 墨田区総合体育館建設等事業」の実施方針について、その内容の一部を変更したので公表する。

平成18年3月20日

墨田区長 山崎 昇

(仮称) 墨田区総合体育館建設等事業 実施方針

平成 17 年 12 月 2 日
(平成 18 年 3 月 20 日変更)

墨田区

はじめに

現在、高齢社会の進展やライフスタイルの変化等により、区民のスポーツに対する需要は多様化しています。墨田区体育館は、墨田区（以下「区」という。）におけるスポーツの中核的な施設であります。開館後 38 年が経過し、施設の老朽化や狭あい等により、現在のスポーツ需要に十分に 대응することができない状況にあります。このため、区は現在の体育館を多様なスポーツ需要にも対応できる総合的なスポーツ施設として改築することを重要課題と捉え、スポーツ団体代表、区民代表、学識経験者からなる総合体育館建設基本計画検討委員会を発足させ、総合体育館のあり方について検討を重ねてまいりました。この検討結果を受け、平成 17 年 10 月に区教育委員会は、「墨田区総合体育館建設基本計画」（以下「基本計画」という。）を策定しました。

この基本計画に基づき、区では総合体育館を錦糸公園内に建設する（仮称）墨田区総合体育館建設等事業（以下「本事業」という。）を実施することとしています。

なお、本事業の実施にあたり、区は、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することを目指し、「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 (Private Finance Initiative) 法」という。）に基づく事業として実施することを予定しています。よって、ここに PFI 法第 5 条に基づく特定事業の実施に関する方針（以下「実施方針」という。）を定めましたのでお知らせいたします。

— 目 次 —

第1 特定事業の選定に関する事項	1
1. 事業内容に関する事項	1
2. 特定事業の選定方法等に関する事項	7
第2 事業者の募集及び選定に関する事項	9
1. 事業者選定の方法	9
2. 選定の手順及びスケジュール	9
3. 応募手続き等	10
4. 応募者等の備えるべき参加資格要件	14
5. 審査及び選定に関する事項	17
6. 審査結果及び評価の公表方法	18
7. 提出書類の取扱い	18
第3 選定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	19
1. 予想される責任及びリスクの分担	19
2. 提供されるサービス水準	19
3. 選定事業者の責任の履行に関する事項	19
4. 区による事業の実施状況の監視	19
第4 立地並びに規模及び配置に関する事項	21
1. 施設の立地条件	21
2. 施設の概要	21
3. 土地の取得等に関する事項	22
第5 事業計画及び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	23
第6 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	24
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	24
2. 不可抗力等の事由により事業の継続が困難となった場合	24
4. 金融機関（融資団）と区との協議	24
5. その他	25
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等に関する事項	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
第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項	27
1. 議会の議決	27
2. 債務負担行為の設定	27

3. 情報公開及び情報提供	27
4. 応募に伴う費用負担	27

様式1 PFI説明会・現地見学会参加申込書

様式2 実施方針に関する質問書

様式3 実施方針に関する意見書

添付資料1 リスク分担表(案)

添付資料2 サービス購入費の基本的な考え方(案)

別添資料 (仮称) 墨田区総合体育館建設等事業 業務要求水準書(案)

第1 特定事業の選定に関する事項

1. 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

(仮称) 墨田区総合体育館建設等事業

(2) 事業に供される公共施設の種類の

- ・ 総合体育館（駐車場を含む。）
- ・ テニスコート

(3) 公共施設等の管理者

墨田区長 山崎 昇

(4) 事業目的

錦糸公園内にある墨田区体育館は、昭和42年3月に開館してから38年が経過し、施設設備の老朽化が著しく、多様化・増大化する区民のスポーツ等の新たなニーズに応えることが困難な状況にある。このため、現在の体育館を多様なスポーツ需要にも対応できる総合的なスポーツ施設として改築することが喫緊の課題となっている。

これらの現状を踏まえ、スポーツ団体代表、区民代表、学識経験者からなる総合体育館建設基本計画検討委員会を発足させ、総合体育館のあり方について検討を重ねた後、区教育委員会では、平成17年10月に「墨田区総合体育館建設基本計画」を策定した。

本事業は、(仮称) 墨田区総合体育館（以下「総合体育館」という。）を区のスポーツ施設の拠点とするとともに、東の副都心錦糸町駅前の立地条件を生かして、広域的な公式競技大会が開催可能な総合スポーツ施設として整備することを目的としている。

区は、本事業をPFI事業として実施することにより民間の能力を積極的に活用し、既存の体育館の機能や運営について、より効率的でかつ質の高い公共サービスの提供が図られることを目指す。また、交通利便性の高い立地条件を踏まえ、様々なスポーツ大会や興行的イベントの開催が実現できるような総合体育館、競技者と観戦者が一体感を得られるようなスポーツイベントの開催など個性豊かな総合体育館の実現を目指し、民間のネットワークや企画力などが十分に発揮されることを期待する。

(5) 総合体育館の基本理念

総合体育館は、区民の生涯にわたるスポーツライフを実現し、多様化・増大化する区民のスポーツ・レクリエーション活動に対するニーズに応えるため、以下の考え方に基づき施設整備を行う。

- ①多様なニーズに対応でき区民の誰もが利用しやすい施設
- ②地域のスポーツ活動を支援する施設
- ③副都心錦糸町の立地特性を生かした魅力ある施設
- ④都市公園機能を重要視し公園と密接に連携する施設
- ⑤民間のノウハウを活用した利用効率の高い施設
- ⑥その他（防災機能の確保、環境への配慮、高齢者の健康・体力づくりへの支援）

(6) 事業の範囲

本事業は、PFI法に基づき、選定事業者が新たに総合体育館の設計・建設及び維持管理並びに運営を行うことを事業の範囲とする。また、総合体育館は公の施設であることから、選定事業者は地方自治法第244条の2第3項の規定による「指定管理者」として施設の維持管理・運営の業務を実施する。なお、指定管理者の指定にあたっては、事前に総合体育館の管理・運営に関する条例の制定（指定手続条例の制定）を必要とする。

また、具体的な業務の内容については、「(仮称) 墨田区総合体育館建設等事業業務要求水準書（以下「業務要求水準書」という。）(案)」等を参照のこと。

1) 施設整備業務

選定事業者は、設計・建設段階における以下の業務を実施する。

- ① 事前調査業務及びその他関連業務（区が提示した調査以外に選定事業者が必要とする調査を含む。）
- ② 総合体育館及びテニスコート整備に係る設計及び関連業務
- ③ プール、野球場等の解体・撤去（既存体育館を除く。）及びその関連業務
- ④ 総合体育館及びテニスコート整備に係る建設工事及びその関連業務
- ⑤ 什器備品等調達・設置業務
- ⑥ 工事監理業務
- ⑦ 建設に伴う申請等の業務
- ⑧ 埋蔵文化財調査業務

2) 施設等の所有権取得に係る支援業務

選定事業者は、施設の建設工事完了後、施設の引渡し及び区の所有権取得に対する支援を行うものとする。

3) 維持管理業務

- ① 建築物保守管理業務
- ② 建築設備保守管理業務
- ③ 什器備品等保守管理業務

- ④ 植栽・外構施設保守管理業務
- ⑤ 大規模修繕業務
- ⑥ 環境衛生管理業務
- ⑦ 清掃業務
- ⑧ 警備業務

4) 運營業務

- ① 施設管理業務
- ② スポーツ・レクリエーション活動の振興事業に関する業務
- ③ 指導者の育成事業に関する業務
- ④ 総合型地域スポーツクラブ活動支援事業に関する業務
- ⑤ スポーツ情報の提供事業に関する業務
- ⑥ 物品販売・飲食提供事業に関する業務

※維持管理業務に係る光熱水費は、サービス対価に含めて区が実績額を支払う。ただし、利便施設における物品販売・飲食提供業務に要する光熱水費は、選定事業者が支払う。

※設計にあたっては、ランニングコスト（特に燃料、電気、水道等の光熱水費）が低減されるよう、十分に配慮すること。

※区が直接行う業務は、次のとおりである。

- ・区が実施する大会及びイベント業務（ただし、選定事業者は区の事業の支援業務を行う。）
- ・テニスコート及び野球場を含む錦糸公園の維持管理業務
- ・屋外体育施設管理事務室の維持管理業務

(7) 施設の利用形態

本事業における施設の利用形態は、以下のとおりである。

1) 各種スポーツ大会の開催

区が実施する大会・イベント等事業及び選定事業者が行う大会・イベント事業のうち入場料を徴収しない形態をいう。

2) 各種スポーツ教室の展開（必須提案教室）

区により提案が義務付けられているもので、選定事業者が教室として施設を使用する形態をいう。

3) 選定事業者による興行的イベントの開催

選定事業者が入場料を徴収し、大会・イベント等事業を開催して使用する形態をいう。

4) 施設の貸出しとしての利用

①個人利用

個人利用者が自由に予約なしで利用することができる形態をいう。対応種目はバドミントン、卓球、水泳、マシントレーニング等で、主として屋内プールやサブアリーナ、トレーニング室等における利用を想定している。

②団体利用

各種団体が施設の一部を占有利用する利用形態であり、原則として予約を必要とする。対応種目は、バスケットボール、バレーボール、バドミントン、ハンドボール、卓球、室内テニス、水泳、柔剣道、アーチェリー、フットサル、その他施設の設備上利用が可能と判断されるものを対象とする。主としてメインアリーナ、サブアリーナ、武道場、多目的競技場等における利用を想定している。

③商業的利用

団体等が入場料を徴収する大会及びイベント等を開催するために、施設の一部を占有利用する利用形態であり、予約を必要とする。主としてメインアリーナにおける利用を想定している。

5) 自由提案事業

自由提案施設等において選定事業者が自由に提案し、事業を実施する形態をいう。

6) スポーツ指導者養成講座

区の定めに従い、選定事業者が指導者養成講座を開催し、施設を使用する形態をいう。

(8) 選定事業者の収入

1) 区が支払うサービス購入費

区は、選定事業者が実施する本事業に要する費用のうち、施設の設計・建設・維持管理・運営に係る費用については、選定事業者の提案金額をもとに決定した額を選定事業者を支払う。

2) 利用者から得る収入

選定事業者は、個人利用、団体利用、商業的利用等による施設の利用料金、大会・イベントの開催に伴う入場料、指導者養成講座の開催に伴う受講料、自由提案事業として開催する教室等の料金、駐車場利用料金を徴収し自らの収入とする。なお、総合体育館は公の施設に該当することから、施設の利用料金については、選定事業者の提案を踏まえ、区が条例等により設定することとする。

区が直接主催するイベントの参加料については、区の収入とする。

3) 独立採算により行う事業に係る収入

選定事業者は、物販販売・飲食提供事業の運営を行うものとし、その収入は直接、選定事業者の収入とする。

なお、サービス購入費については、「添付資料2 サービス購入費の基本的な考え方(案)」を参照のこと。

(9) 事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、選定事業者は総合体育館を設計・建設した後に、区に施設を引き渡し、事業期間中に係る維持管理・運営業務を実施するBTO(Build, Transfer and Operate)方式とする。

(10) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約(本契約)締結の日(平成19年3月を予定)から平成42年3月までの約23年を予定している。

(11) 事業スケジュール

本事業の事業スケジュールは、以下のとおりである。

1) 事業期間(予定)

① 調査・設計・建設期間	事業契約締結日～平成22年2月
② 竣工・引渡し	平成22年2月末日まで
③ 準備期間	平成22年3月1日～末日
④ 供用開始	平成22年4月1日
⑤ 維持管理・運営期間	平成22年4月～平成42年3月

2) 事業契約の締結 (予定)

① 仮契約	平成 19 年 2 月
② 事業契約 (本契約)	平成 19 年 3 月

(12) 事業に必要と想定される根拠法令等

選定事業者は、本事業を実施するにあたって、以下の法令等を遵守するものとする。

- 1) 地方自治法
- 2) 社会教育法
- 3) 国有財産法
- 4) 都市計画法
- 5) 都市公園法
- 6) 屋外広告物法
- 7) 駐車場法
- 8) 建築基準法
- 9) 高齢者・身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（ハートビル法）
- 10) 消防法
- 11) 建築士法
- 12) 興行場法
- 13) 警備業法
- 14) 個人情報保護法
- 15) 墨田区個人情報保護条例
- 16) 墨田区立公園条例
- 17) 墨田区プールに関する条例及び同条例施行規則
- 18) 墨田区中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例
- 19) その他関係法令等

(13) 事業期間終了時

事業期間の終了時には、選定事業者は本事業期間中の維持管理業務を適切に行うことにより、総合体育館を募集要項に示す良好な状態に保持していなければならない。

2. 特定事業の選定方法等に関する事項

(1) 特定事業の選定

区は、本事業について、かかる業務の質が担保され、かつ区民サービスの向上が図られることを前提とした上で、従来型的手法により実施した場合に比べて、PFIの手法により実施することが財政資金の効率的・効果的活用が図られることが見込まれる場合に限り、特定事業として選定する。

(2) 選定基準・手順

次の手順により客観的評価を行い、評価の結果を公表する。

- 1) コスト算出による定量的評価
- 2) 選定事業者に移転されるリスクの評価
- 3) P F I 事業として実施することの定性的評価
- 4) 上記1)～3)を見込んだV F M (Value For Money) の検討による総合的評価

(3) 選定結果の公表方法

前項の規定に基づき本事業を特定事業と選定した場合は、V F M評価を明らかにした上で、区のホームページ等への掲載により公表する。なお、事業の実施可能性についての客観的な評価の結果等に基づき、特定事業の選定を行わないこととした場合であっても、同様に公表する。

第2 事業者の募集及び選定に関する事項

1. 事業者選定の方法

事業者の募集及び選定の方法は、公募プロポーザル方式によるものとする。

審査は、「(仮称) 墨田区総合体育館建設等事業 審査基準」に従い事業者の資格の有無を判断する「資格審査」を行った後に、事業者の提案内容等を審査する「提案審査」を実施する。事業者の選定に際して、「(仮称) 墨田区総合体育館建設等事業者審査委員会」(以下「審査委員会」という。)が総合的に評価し、最も優れた提案を行った者を選定した後、区は速やかに審査委員会の評価を踏まえ、優先交渉権者を選定する。

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、下記のとおりである。

日 程 (予定)		内 容
平成 17 年	12 月 2 日	① 実施方針等の公表
	12 月 14 日	② 実施方針等に関する説明会
	12 月 16 日～20 日	③ 実施方針等に関する質問・意見受付
平成 18 年	1 月 24 日	④ 実施方針等に関する質問回答等公表
	3 月中旬	⑤ 特定事業の選定・公表
	5 月下旬	⑥ 募集要項等の公表
	6 月	⑦ 募集要項等への質問の受付
	7 月	⑧ 募集要項等への質問の回答
	7 月	⑨ 提案範囲の確認
	9 月	⑩ 参加表明書、資格確認申請書の受付
	10 月	⑪ 資格確認通知の発送
	10 月	⑫ 提案書の受付
	12 月	⑬ 優先交渉権者の決定、公表
	12 月	⑭ 基本協定の締結
平成 19 年		⑮ 審査講評の公表
	2 月	⑯ 仮契約の締結
	3 月	⑰ 事業契約締結
平成 20 年	6 月	⑱ 総合体育館の管理・運営に関する条例の制定 (指定管理者手続条項を含む。)
	9 月	⑲ 指定管理者の指定

3. 応募手続き等

(前頁の「2. 選定の手順及びスケジュール」を参照)

(1) 実施方針等の公表／説明会 (①／②)

本事業に対する事業者の参入促進に向け、実施方針等（本編及び別添資料）に関する説明会を開催し、事業の内容、募集及び選定に関する事項等について区の考え方を提示する。なお、実施方針等は公表から一定期間、閲覧に供するものとする。

説明会・閲覧についての詳細は、下記に記載する。

<説明会及び現地見学会>

1) 日時及び場所

ア)開催日時：平成17年12月14日（水）

説明会は「PFI説明会」及び「実施方針説明会及び現地見学会（以下、現地見学会）」の二部構成とする。前者は本事業への参画に関心を有するが、PFI事業への応募の経験が少ない企業向けにPFIの一般論を解説するものである。後者は実施方針の公表に併せて本事業の内容、募集選定に関する区の考え方等の説明会を兼ねた現地見学会である。

① PFI説明会：13時30分～14時30分

② 現地見学会（実施方針の説明含む。）：15時00分～16時30分

イ)開催場所：墨田区体育館

ロ)所在地：墨田区錦糸4-15-1 錦糸公園内

2) 申込先及び当日連絡先

(担当事務局) 墨田区 教育委員会事務局

スポーツ振興課 総合体育館建設準備担当

電話：03-5608-6312 (直通)

FAX：03-5608-6411

E-Mail：SPORTSSHINKO@city.sumida.lg.jp

平成17年12月5日（月）から12月9日（金）17時まで電子メールにて上記のアドレス宛に申込を受け付ける。その際、電子メールの件名は「説明会」とし、PFI説明会及び現地見学会については、それぞれに来場予定者の人数、氏名、会社名を記入すること。なお、電子メール送信の後、土曜、日曜を除く24時間以内に当該電子メール到着の確認に関する返信が無い場合は、速やかに担当事務局へ連絡すること。また、PFI説明会は本事業への参画に関心がある事業者を対象とするものであることから、PFI説明会のみのお出席は認めない。

(※なお、説明会及び現地見学会への参加希望者は、様式1「PFI説明会・現地

見学会参加申込書」を参照して申込書を作成し、ファイルにて提出すること（提出ファイルは Microsoft Word でバージョンは 97 以上とする）。申込書の作成の際には、記入漏れの無いよう留意すること。）

3) 注意事項

説明会当日は、実施方針等は配付しないので、区のホームページからダウンロードして持参のこと。

また、説明会当日は質問、意見等は受け付けない。なお、駐車場に限りがあるので、公共交通機関を利用すること。

<実施方針等の閲覧>

1) 閲覧期間 平成 17 年 12 月 2 日（金）～12 月 9 日（金）
（ただし、土日を除く）

2) 閲覧時間 9 時～12 時及び 13 時～17 時

3) 閲覧場所 担当事務局（前述）

閲覧については事前予約制とし、担当事務局にあらかじめ連絡をし、訪問予定日時について予約をすること。

なお、実施方針等は、ホームページでも閲覧可能である。

<http://www.city.sumida.lg.jp/>（区ホームページアドレス）

(2) 実施方針等に関する質問・意見受付 (③)、実施方針等に関する質問回答公表 (④)

実施方針等の記載内容に関して質問回答を以下の要領で行う。

<実施方針等に関する質問・意見の提出>

1) 受付期間：平成 17 年 12 月 16 日（金）～ 12 月 20 日（火）17 時必着

2) 提出方法：質問・意見の内容を簡潔にまとめ、質問書（様式 2）又は意見書（様式 3）に記入の上、電子メールにて下記のアドレス宛に提出すること。その際、電子メールの件名は「P F I 質問」又は「P F I 意見」とすること。なお、電子メール送信の後、土曜、日曜を除く 24 時間以内に当該電子メール到着の確認に関する返信がない場合は、速やかに担当事務局に連絡すること。

（※ファイル形式は Microsoft Excel でバージョンは 97 以上のこと。なお、質問書・意見書を提出する事業者は、専用の様式（Excel 形式）を送付するので、担当事務局まで電子メールにて請求すること。その際、件名を「Excel ファイル希望」とすること。）

3) 回 答：質問及びそれに対する回答は、平成 18 年 1 月 24 日（火）までに区のホ

ームページ等にて公表する。

<http://www.city.sumida.lg.jp/> (区ホームページアドレス)

- 4) 意見受付：提出のあった意見等について、原則として区のホームページ等にて公表する。事業者等から提出のあった意見等のうち、区が必要と判断した意見等については直接ヒアリングを行うことも予定している。
- 5) 質問又は意見の提出先：担当事務局（前述）

＜実施方針等に関する質問回答の閲覧＞

- 1) 閲覧期間：平成 18 年 1 月 24 日（火）～1 月 30 日（月）
（ただし、土日を除く。）
- 2) 閲覧時間：9 時～12 時及び 13 時～17 時
- 3) 閲覧場所：担当事務局（前述）
閲覧については事前予約制とし、担当事務局にあらかじめ連絡をし、訪問予定日時について予約をすること。

(3) 実施方針の変更

実施方針公表後における選定事業者等からの意見を踏まえ、特定事業の選定までに、実施方針の内容を見直し、実施方針の変更を行うことがある。

なお、変更を行った場合は、速やかに、その内容を区のホームページに掲載するほか、その他適宜な方法により公表する。

(4) 特定事業の選定 (⑤)

区は、実施方針等に対する意見等を踏まえ、本事業が P F I 事業として実施すべき事業か否かを評価し、P F I 事業として実施することが適切であると判断した場合には、本事業を特定事業として選定し、その結果を区のホームページへの掲載等により公表する。また、特定事業の選定を行わなかった場合も同様に公表する。

(5) 募集要項公表 (⑥)

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（募集要項、業務要求水準書、事業者選定基準、事業契約書（案）等を含む。）を区のホームページへの掲載により公表する。

(6) 募集要項に関する質問受付 (⑦)、募集要項に関する質問回答公表 (⑧)

募集要項を公表した後、募集要項に関する内容について質問を受け付け、回答を行うも

のとする。具体的な日程及び質問回答の公表方法は、募集要項等にて提示する。

(7) 提案範囲の確認 (⑨)

本事業では、提案書受付に先立ち自由提案事業及び物品販売・飲食提供事業につき、提案範囲の確認を行う。応募者は候補とする事業の概要を提出し（複数提案可能）、区は、個別に施設・サービスの採否等について確認を行う。

(8) 参加表明書、資格確認申請書の受付 (⑩)、資格確認通知の発送 (⑪)

本事業の応募者に参加表明書及び資格審査に必要な書類の提出（資格確認申請）を求め、資格審査の結果は、応募者に通知する。なお、参加表明書の提出方法・時期、資格審査に必要な書類の詳細等については、募集要項により提示する。

(9) 提案書の受付 (⑫)

資格審査通過者に対し、募集要項に基づき本事業に関する事業計画の提案内容を記載した提案書の提出を求める。提案書の審査にあたって、区が必要であると判断した場合は、応募者に対してヒアリングを行う。なお、提案書の提出方法・時期、提案に必要な書類の詳細等については、募集要項により提示する。

(10) 優先交渉権者の選定及び公表 (⑬)、審査講評の公表 (⑭)

提案書の審査により優先交渉権者を決定し、応募者に選定又は非選定を通知する。提案書について審査委員会にて総合的に評価を行い、区は、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定し、応募者に通知するとともに、審査講評についても公表する。区は、選定した優先交渉権者と契約内容の詳細について協議する。協議が整わなかった場合は、次点交渉権者と協議を行う。

(11) 基本協定の締結 (⑮) 仮契約の締結 (⑯)、事業契約の締結 (⑰)

基本協定を経て仮契約を締結した時点で、選定事業者を区のホームページへの掲載により公表する。

選定事業者との事業契約は議会の議決を経た後、締結する。

(12) 総合体育館の管理・運営に関する条例の制定 (18)、指定管理者の指定 (19)

実施設計図書の作成後、区は、選定事業者の提案を踏まえ、総合体育館の管理・運営に関する条例（指定管理者手続条項を含む。）を制定する。区は、この条例に基づき議会の議決を経た後、SPCを指定管理者として指定する予定である。4. 応募者等の備えるべき参加資格要件

(1) 応募者等の定義

「応募者」	本事業に係る業務に携わることを予定する複数の法人によって構成されるグループで代表企業と構成員及び協力会社からなる。
「代表企業」	構成員を代表し、応募手続を行う法人で、特別目的会社（以下「SPC (Special Purpose Company)」という。）を設立し本事業を主導して実施する法人
「構成員」	応募者を構成する法人の一部で、SPCから直接本件業務を受託する法人であり、他の応募者の構成員又は協力会社として参画することが認められない法人
「協力会社」	応募者を構成する構成員以外の法人で、SPCから直接本件業務を受託する法人であり、他の応募者の協力会社としての参画が可能な法人

(2) 特別目的会社の設立

本事業に係る事業者選定の結果、区と契約を締結する応募者は、仮契約締結までに本事業を実施するSPC（SPCが本書にいう「選定事業者」となる。）を設立するものとする。SPCは、会社法（平成17年法律第86号）に定める株式会社とする。

(3) 応募者の参加要件等

応募者は、総合体育館の設計業務を行う企業（以下「設計企業」という。）、工事監理業務を行う企業（以下「工事監理企業」という。）、総合体育館の建設業務を行う企業（以下「建設企業」という。）、総合体育館の維持管理業務を行う企業（以下「維持管理企業」という。）及び総合体育館の運営業務を行う企業（以下「運営企業」という。）を含む企業により構成されることを基本とする。

応募者は、参加表明書及び資格確認申請書の提出時には、設計企業、工事監理企業、建設企業、維持管理企業、運営企業のうち構成員及び協力会社となる企業について明らかにすること。

また、選定事業者は、区内企業の育成や地域経済の振興にも配慮しつつ、本事業の実施に努めることとする。

応募者は、以下の要件を満たすこと。

- 1) 参加表明書の提出時に代表企業名を明記し、必ず代表企業が応募グループを代表して応募手続きを行うこと。
- 2) 応募者は構成員となる企業のうちの1社を代表企業に定めるとともに、代表企業及びその他構成員のうち、少なくとも建設企業及び運営企業はSPCに出資を行うこと。なお、それぞれ建設企業及び運営企業が複数からなる場合、少なくともそれぞれの業務を統括する企業1社は出資を行うこと。また、代表企業はSPCにおいて最多数の議決権を有し、これを事業期間中維持しなければならない。なお、構成員全員の出資を義務付けるものではなく、応募者（代表企業、構成員、協力会社）以外のものが出資することも可能である。ただし、事業期間中、代表企業及び構成員がSPCの議決権株式の過半数を保有しなければならない。
- 3) 応募者のうち、建設企業及び運営企業は、応募者の構成員とすること。なお、それぞれ建設企業、運営企業が複数の場合は、少なくともそれぞれの業務を統括する企業1社は構成員となること。
- 4) 設計業務、工事監理業務及び維持管理業務について、構成員自らが業務に当たらない場合は、協力会社についても明らかにすること。
- 5) 参加表明書により参加の意思を表明した構成員の変更は認めない。ただし、やむを得ない事情が生じた場合は、区と協議を行い、区が承認した場合に限り変更を認める。
- 6) 一つのグループに応募した構成員は、他の応募グループの構成員及び協力会社にはなれない。ただし、区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グループの構成員が、事業者の業務等を構成員及び協力会社等から受託することは妨げない。

(4) 応募者の資格要件

応募者は、本事業において行う予定の業務について、以下の資格要件を満たしていなければならない。

なお、複数の業務についての要件を満たす企業は、当該複数の業務を実施することができることとし、また、同一業務を複数の企業で実施する場合はその業務を営む各企業がそれぞれその業務についての全ての要件を満たすこと。ただし、工事監理企業と建設企業は、同一の企業であってはならない。資本面又は人事面において関連がある場合（(5)に定義する。）も同様とする。

- 1) 設計企業は、次の要件を満たしていること。
 - ① 建築士法第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
 - ② 東京電子自治体共同運営電子調達サービスによる建築設計の業種に関して墨田区の建設工事等競争入札参加資格を有すること。
 - ③ 平成7年4月1日以降に完了したもので、延床面積5,000㎡以上のアリーナ及び屋内プールを有する体育施設等の類似施設の実施設計についての実績を

有すること。なお、本実績は、設計に当たるものが複数の場合、少なくとも1社が有すればよいものとする。

- 2) 工事監理企業は、次の要件を満たしていること。
 - ① 建築士法第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。
- 3) 建設企業は、次の要件を満たしていること。
 - ① 応募者は建築一式工事について、建設業法第15条の規定に基づく特定建設業の許可を有すること。
 - ② 応募者は東京電子自治体共同運営電子調達サービスによる建築工事の業種に関して墨田区の建設工事等競争入札参加資格を有すること。
 - ③ 応募者は平成7年4月1日以降に元請として完成・引渡し完了したもので、延床面積5,000㎡以上のアリーナ及び屋内プールを有する体育施設等の類似施設の施工実績を有すること。本実績は、建設に当たるものが複数の場合、少なくとも1社が有すればよいものとする。
- 4) 維持管理企業は、次の要件を満たしていること。
 - ① 維持管理企業は、平成12年4月1日以降に2年以上の屋内プール施設を含む体育施設等の維持管理業務の実績を有すること。
 - ② その他維持管理にあたり必要な資格（許可、登録、認定等）を有すること。
- 5) 運営企業は次の要件を満たしていること。
 - ① 運営企業は、平成12年4月1日以降に2年以上のプール監視、水質管理、体育施設及びプール施設での教室開催の運営能力、実績を有すること。
 - ② その他運営にあたり必要な資格（許可、登録、認定等）を有すること。

(5) 応募者の制限

以下に該当する者は、応募者の構成員及び協力会社となれないものとする。

- 1) 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当するもの
- 2) 墨田区工事請負業者指名停止基準に基づく指名停止措置を受けているもの
- 3) 区が本事業について、導入可能性調査を委託した(株)佐藤総合計画、アドバイザー業務を委託した(財)日本経済研究所、(財)日本経済研究所が本アドバイザー業務において提携関係にある(株)昭和設計、アンダーソン・毛利・友常法律事務所及び審査委員又はこれらのものと資本面若しくは人事面において関連があるもの。なお、「資本面において関連があるもの」とは、上記企業の発行済（普通）株式数の50%以上の株式を有し、又は上記団体の出資の総額の50%を超える出資をしているものをいい、「人事面において関連があるもの」とは、上

記企業又は団体の代表権を有する役員又は委員がその代表権を有する役員を兼ねているものをいう。

- 4) 最近1年間の法人税、法人事業税、消費税及び地方消費税を滞納しているもの
- 5) 経営状況が著しく悪い企業。なお、経営状況が著しく悪いとは、手形交換所による取引停止処分を受けていることを指す。
- 6) 破産法（大正11年法律第71号）に基づき破産手続開始の申立てがなされたもの、会社更生法（昭和27年法律第172号）に基づき更生手続開始の申立てがなされたもの、民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てがなされたもの（ただし、後二者のうち、手続開始の決定後、裁判所から更生計画又は再生計画が認可され、区の審査を受けて応募資格を有すると認められたものを除く。）

(6) 参加資格確認基準日

参加資格要件等の確認基準日は参加表明書の提出期限日とする。

5. 審査及び選定に関する事項

(1) 審査に関する基本的な考え方

審査は、学識経験者等で構成する審査委員会で行うものとし、審査委員会で定める事業者選定基準は募集要項と併せて公表する。

審査委員会において、建築計画、事業計画、維持管理計画、運営計画、資金計画等の各面から総合的に提案書の審査を行い、優先交渉権者を評価し、区長が決定をする。

審査委員会において、優先交渉権者及び次点交渉権者を評価し、決定するまでの間に、応募者の構成員が備えるべき参加資格要件を欠くような事態が生じた場合又は審査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、接触等の働きかけを行った場合には、失格とする。

(2) 審査手順に関する事項

本事業の審査は、「資格審査」と「提案審査」により行うこととする。具体的な審査基準については、募集要項にて公表するものとする。

- 1) 資格審査
 - ・ 応募者の備えるべき参加資格要件の具備の有無
- 2) 提案審査
 - ・ 提案価格
 - ・ 募集要項と併せて公表する事業者選定基準に基づく、建築計画、事業計画、維持管理計画、運営計画、資金計画等の総合的な提案内容

(3) 事業者の選定

区は、審査委員会による評価の結果をもとに優先交渉権者及び次点交渉権者を選定し、優先交渉権者との契約交渉及び契約手続を行う。ただし、優先交渉権者との契約交渉が整わなかった場合には、次点交渉権者と契約の交渉及び手続を行う。

6. 審査結果及び評価の公表方法

審査の結果及び評価については区のホームページ等において公表する。

7. 提出書類の取扱い

(1) 著作権

応募書類の著作権は、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区が必要と認めるときには、区は提案書の全部又は一部を使用できるものとする。

また、契約に至らなかった応募者の提案については、P F I 法第 8 条に基づく客観的評価の公表（審査講評の公表）以外には使用しない。なお、提案書は提出部数のうち一式を除いて返却する。

(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、商標権等の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、提案を行った応募者が負う。

第3 選定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. 予想される責任及びリスクの分担

(1) 責任分担の考え方

本事業における責任分担の考え方は、適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、選定事業者が担当する業務については、選定事業者が責任をもって遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則として選定事業者が負うものとする。ただし、区が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、区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

区と選定事業者の責任分担は、原則として別添資料1「リスク分担表(案)」によることとし、意見招請の結果を踏まえ、必要な事項については募集要項の公表時において明らかにする。

2. 提供されるサービス水準

本事業において実施する業務の要求性能及びサービス水準については、「業務要求水準書」として提示する。

3. 選定事業者の責任の履行に関する事項

選定事業者は、事業契約書に従い、誠意をもって責任を履行する。

4. 区による事業の実施状況の監視

(1) モニタリングの実施

区は、選定事業者が定められた業務を確実に遂行し、「業務要求水準書」に規定した要求水準を達成しているか否かを確認すべく、事業の実施状況についてモニタリングを実施する。

(2) モニタリングの時期

1) 基本設計・実施設計時

区は、選定事業者によって行なわれた設計が区の要求した性能に適合するものであるか否かについて確認を行う。

- 2) **工事施工時**

選定事業者は、建築基準法に規定される工事監理者を設置し、工事監理を行い、定期的に区から工事施工、工事監理の状況の確認を受ける。また、区が要請したときは、工事施工の事前説明及び事後報告、工事現場での施工状況の確認を行う。
 - 3) **工事完成・施設引渡し時**

選定事業者は、施工記録を用意して、現場で区の確認を受ける。この際、区は、施設の状態が事業契約書に定められた水準を満たしているか否かについて確認を行う。

確認の結果、事業契約書において定められた水準を満たしていない場合には、区は補修又は改造を求めることができる。
 - 4) **施設供用開始後（維持管理・運営段階）**

区は、維持管理・運営段階において、定期的に業務の実施状況を確認する。
 - 5) **財務の状況に関するモニタリング**

選定事業者は、毎年度、公認会計士による監査を経た財務の状況について、区に報告するものとする。
 - 6) **事業契約終了時**

区は、事業契約終了時、施設の状態が契約において定められた水準を満たしていることを確認する。
- (3) **モニタリングの費用の負担**

区が実施するモニタリングに係る費用は、区の負担とする。その他の費用は、選定事業者の負担とする。
 - (4) **選定事業者に対する支払額の減額等**

モニタリングの結果、事業契約書で定められた要求水準が維持されていない場合には、区は選定事業者に対して支払額を減額することができる。なお、減額の考え方については、募集要項等にて提示する。
 - (5) **モニタリングの方法**

モニタリングの具体的な方法については、募集要項等において公表する。

第4 立地並びに規模及び配置に関する事項

1. 施設の立地条件

施設の立地条件は以下のとおりとする。

所在地	墨田区錦糸4-15-1 錦糸公園内
公園の種類	運動公園（都市計画公園）
公園の防災上の位置付け	都の避難場所 江東地区防災拠点計画による防災拠点
公園面積	56,124.16㎡
公園管理者	墨田区
土地所有者	財務省関東財務局（国有地の無償貸付）
用途地域	第一種住居地域

2. 施設の概要

施設の概要は、以下のとおりとする。

総合体育館	建築面積	5,608㎡以内	
	延床面積	16,000㎡以上	
	施設内容	メインアリーナ	・バスケットボール2面、バレーボール3面、バドミントン10面、ハンドボール1面、テニス2面 ・観客席は固定席で1,000席以上 ・ランニングコース設置 ・スポーツイベント、レクリエーション、興行等が可能な仕様
		サブアリーナ	・バスケットボール1面、バレーボール2面、バドミントン6面、テニス1面
		武道場	・柔道場2面、剣道場2面（多目的使用可） ・観客席250席程度
		屋内プール	・25m×7コース（可動床方式）、幼児用プール ・観客席200席程度
		多目的競技場	アーチェリー場（50m）兼フットサル場等の競技場
		トレーニング室	区民の健康増進、競技者の筋力トレーニング、高齢者の健康増進等に配慮したトレーニング室
		カフェ・レストラン	施設利用者の憩いと交流のスペースとなるカフェ・レストラン
		その他諸室	会議室、医務室、事務室、屋外体育施設管理事務室、防災備蓄倉庫等
自由提案施設※		応募者の提案に基づくフリースペース （ただし、国有財産無償貸付契約及び都市公園法で設置が可能な範囲の施設）	
駐車場	駐車場100台以上		
テニスコート		硬式テニス及びソフトテニス用コート4面	

※自由提案施設は応募者の任意で提案するものであり、提案が義務付けられるものではない。

3. 土地の取得等に関する事項

錦糸公園は、国有財産無償貸付契約により区が財務省関東財務局から無償貸付を受けた土地であり、原則として建設及び維持管理・運営期間は、区との契約において無償とされている条件の範囲内で使用する限り選定事業者が無償で使用することができる。ただし、自由提案事業及び物品販売・飲食提供事業については、財務省関東財務局との協議の結果、提案内容によっては有償となる可能性がある。

第5 事業計画及び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

事業計画及び事業契約の解釈について疑義が生じた場合は、区と選定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、事業契約書に規定する具体的な措置に従う。また、事業契約に関する紛争については、東京地方裁判所を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の措置に関する事項

事業の継続が困難となった場合には、次の措置をとることとする。

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

(1) 選定事業者の債務不履行による事業契約の解約

選定事業者の提供するサービスが事業契約に規定する区の要求基準を下回る場合、その他事業契約で定める選定事業者の責めに帰すべき理由により債務不履行又はその懸念が生じた場合、区は選定事業者に対し、一定の期間内にその改善を図るように求めるものとする。その場合、区は、事業契約で定められた条件にしたがって選定事業者に対して支払うべき対価につき減額等を行うことができるものとする。

また、選定事業者が当該期間内にかかる改善をすることができなかつたときは、区は事業契約を解約し、又は指定管理者の指定を取り消すことができるものとする。

(2) 選定事業者の倒産等の場合

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する等により、その結果事業契約に従った事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、区は事業契約を解約し、又は指定管理者の指定を取り消すことができるものとする。

(3) 損害賠償

上記(1)あるいは(2)により区が事業契約を解約した場合、選定事業者は区に生じた損害を賠償するものとする。

2. 不可抗力等の事由により事業の継続が困難となった場合

不可抗力、その他区及び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、区及び選定事業者は、事業継続の可否について協議する。一定の期間内に協議が整わないときは、それぞれの相手方に事前に書面によるその旨の通知をすることにより、区及び選定事業者は、事業契約を解約し、又は、区は指定管理者の指定を取り消すことができるものとする。

4. 金融機関（融資団）と区との協議

事業の継続性をできるだけ確保する目的で、区は、選定事業者に対し資金供給を行う金融機関等の融資機関（融資団）と協議を行い、当該融資機関（融資団）と直接契約を締結することもあり得る。

5. 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等に関する事項

1. 法制上及び税制上の措置に関する事項

現時点では、本事業に関する法制上及び税制上の措置等は想定していない。

2. 財政上及び金融上の支援に関する事項

選定事業者が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は、区はこれらの支援を選定事業者が受けることができるよう努めるものとする。

3. その他の支援に関する事項

その他の支援については、以下のとおりとする。

- 事業実施に必要な許認可等に関し、区は必要に応じて協力を行う。
- 法改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合には、区と選定事業者で協議を行う。

第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1. 議会の議決

区は、事業契約の締結にあたっては、あらかじめ区議会の議決を経るものとする。

2. 債務負担行為の設定

区は、本事業の募集要項公表までに、区議会の議決を経て債務負担行為の設定を行うものとする（平成18年区議会第一回定例会に提出の予定）。

3. 情報公開及び情報提供

本事業は、「行政機関の保有する情報の公開に関する法律」及び「墨田区情報公開条例」に基づき情報公開を行う。

本事業に係る情報提供は、適宜、区の広報及びホームページ等において行う。

4. 応募に伴う費用負担

応募者の応募に係る費用については、すべて応募者の負担とする。

実施方針等に関する問合せ先

墨田区 教育委員会事務局 スポーツ振興課
総合体育館建設準備担当

住 所：〒130-8640 東京都墨田区吾妻橋 1-23-20

電 話：03-5608-6312（直通）

F A X：03-5608-6411

電子メール：SPORTSSHINKO@city.sumida.lg.jp