

令和2年2月27日修正版

厚木市ふれあいプラザ再整備事業
入札説明書
【修正版】

令和2年1月31日

令和2年2月27日

厚 木 市

目 次

第1 特定事業の概要.....	2
1 事業名称.....	2
2 公共施設等の管理者の名称.....	2
3 事業の目的.....	2
4 事業の概要.....	3
第2 入札参加者に関する条件等.....	6
1 入札参加者の備えるべき参加資格の要件.....	6
2 入札に関する留意事項.....	11
第3 選定事業者の募集及び選定の手順に関する事項.....	12
1 事業者の募集及び選定のスケジュール.....	12
2 入札手続等の内容.....	12
第4 提案条件に関する事項.....	16
1 施設整備に関する基本条件.....	16
2 各種業務に関する提案の条件.....	19
3 各種業務に関する提案の条件.....	19
第5 事業者選定に関する事項.....	20
1 P F I 事業者選定委員会の審査.....	20
2 基本的な考え方.....	20
3 選定の方法.....	20
4 審査の方法.....	20
5 落札者の決定及び審査結果.....	21
6 入札の中止等.....	21
7 落札者を選定しない場合.....	21
第6 事業契約に関する事項.....	22
1 基本協定の締結.....	22
2 S P C との契約手続.....	22
3 仮契約の締結.....	22
4 事業契約に係る議会の議決.....	22
5 契約を締結しない場合.....	22
6 契約締結に係る費用の負担.....	22
7 入札保証金.....	22
8 契約保証金.....	23
9 金融機関と市の協議（直接協定）.....	23
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.....	24
1 法制上及び税制上の措置に関する事項.....	24
2 財政上及び金融上の支援に関する事項.....	24
第8 その他事業の実施に必要な事項.....	25

1	問合せ先.....	25
別紙 1	入札価格の算定方法について.....	26
1	サービス対価の構成.....	26
2	サービス対価の算定方法.....	27
別紙 2	サービス対価の構成及び支払方法.....	29
1	サービス対価の構成.....	29
2	サービス対価の支払方法.....	30
3	サービス対価の改定.....	30
別紙 3	モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法.....	34
1	モニタリングの基本的な考え方.....	34
2	設計・建設に関するモニタリング.....	34
3	維持管理・運営に関するモニタリング.....	35
4	事業終了時のモニタリング.....	40

本入札説明書（以下「入札説明書」という。）は、厚木市（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「P F I 法」という。）に基づき、令和元年 11 月 22 日に特定事業として選定した厚木市ふれあいプラザ再整備事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の選定のための一般競争入札（以下「本件入札」という。）を実施するに当たり、厚木市ふれあいプラザ再整備事業及び本件入札に係る条件を提示するものである。

次に示す資料は、入札説明書と一体のもの（以下「入札説明書等」という。）である。なお、令和元年 10 月 31 日に公表した実施方針（以下「実施方針」という。）は、本件入札の条件を構成せず、その後公表された「実施方針に関する質問・意見に対する回答」によって修正されるべき事項については、入札説明書等の公表をもって修正されたものとみなす。

○別添資料

資料 1 要求水準書

資料 2 落札者決定基準書

資料 3 様式集

資料 4 基本協定書（案）

資料 5 事業契約書（案）

入札説明書等に記載がない事項については、「入札説明書等に関する質問への回答」によることとする。

第1 特定事業の概要

1 事業名称

厚木市ふれあいプラザ再整備事業

2 公共施設等の管理者の名称

厚木市長 小林常良

3 事業の目的

近年、少子高齢社会を迎え、核家族化やライフスタイルが多様化するなど、社会情勢が急速に変化を続けている中、市民の皆様が生涯にわたって住み慣れた地域で共に支え合いながら、健康で自立した生活を送ることができる社会の実現が課題となっていることから、本市では、人口減少・超高齢社会に対応するため、平成28年を地域包括ケア元年と位置付け、誰もが住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができる地域包括ケア社会^{※1}の実現に向け、具体的な取組を進めている。

本市が、地域包括ケア社会の実現を目指すとともに、来るべき災害に備えて安心・安全なまちづくりを推進するため、厚木市ふれあいプラザ（以下「本施設」という。）の整備及び管理運営については、次のコンセプト及び基本方針を掲げ、PFI法に基づき再整備するものである。

ふれあいプラザ再整備計画による施設の再整備方針

【コンセプト】

市民の憩いやにぎわいを創る健康増進拠点

【基本方針】

- 1 健康増進を中心とした複合拠点の形成
- 2 幅広い世代が訪れたい憩いの場の形成
- 3 利便性の高い交通アクセスや適正規模の駐車台数の確保
- 4 地域の防災拠点の形成

※1 地域包括ケア社会とは

人口減少・超高齢社会の課題に対応するため、国は2025年を目途に、高齢者の尊厳の保持と自立生活の支援の目的の下で、可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最期まで続けることができるよう、地域の包括的な支援・サービス（地域包括ケアシステム）の構築を推進している。本市では、この仕組みを高齢者だけでなく、子どもから高齢者まで全世代が安心して地域で暮らし続けるために、誰もが利用できる仕組みであるべきと考え、教育、就労、子育て、生きがいづくり、各種ハード・ソフト事業など、福祉の視点によるまちづくり全般の取組として捉え「地域包括ケア社会の実現」を目標としている。

4 事業の概要

厚木市ふれあいプラザ（以下「本事業」という。）の概要は、次のとおりとし、詳しくは要求水準書に示す。

(1) 事業方式

本事業は、P F I 法に基づき実施するものとし、選定事業者は本施設の設計及び建設業務を行った後、市に所有権を移転し、事業期間中において維持管理及び運営業務を実施するB T O方式（Build Transfer Operate）とする。

(2) 事業範囲

選定事業者が行う本事業の業務範囲は次のとおりとする。ただし、業務範囲の詳細については、要求水準書で明らかにする。

ア 施設整備業務

- (ア) 事前調査業務
- (イ) 設計業務（基本設計及び実施設計）
- (ウ) 各種申請等業務
- (エ) 既存施設の解体業務
- (オ) 建設工事業務（外構及び植栽整備を含む。）
- (カ) 備品等調達及び設置業務
- (キ) 工事監理業務
- (ク) 施設引渡業務

イ 開業準備業務

- (ア) 開業準備業務
- (イ) 供用開始前の広報活動業務
- (ウ) 供用開始前の予約受付業務
- (エ) 開館式典、内覧会等の実施業務

ウ 運営業務

- (ア) 総合案内業務
- (イ) 利用料金の収受及び還付業務
- (ウ) 施設利用管理業務
- (エ) 備品等の貸出及び管理業務
- (オ) プールエリア運営業務
- (カ) トレーニングルーム及びスタジオ運営業務
- (キ) 温浴施設運営業務
- (ク) 足湯運営業務
- (ケ) 休憩室運営業務
- (コ) 未病センター運営業務
- (サ) スポーツ教室運営業務
- (シ) 総務業務
- (ス) 付帯事業
- (セ) 自主事業

エ 維持管理業務

- (ア) 建築物保守管理業務
- (イ) 建築設備保守管理業務
- (ウ) 什器備品等保守管理業務
- (エ) 外構等保守管理業務
- (オ) 環境衛生管理業務
- (カ) 清掃業務
- (キ) 警備業務
- (ク) 修繕及び更新業務

(3) 選定事業者の収入

本事業における選定事業者の収入は、次のとおりとする。

ア 施設整備及び開業準備業務の対価

市は、選定事業者が実施する施設整備及び開業準備業務の対価については、市への所有権移転後、P F I 法第 14 条第 1 項に基づき、市と選定事業者の間で締結する特定事業契約（以下「事業契約」という。）で定める額を割賦方式により支払う。ただし、本事業では、起債の活用を想定しており、起債による調達相当分等については、市への所有権移転後に一括で支払う。

イ 維持管理及び運営業務の対価

市は、選定事業者が実施する維持管理及び運営業務の対価について、市への所有権移転後、事業期間の終了までの間に事業契約に定める額を支払う。

ウ その他の収入

利用料金、スポーツ教室運営業務、付帯事業及び自主事業に係る収入、駐車代金（有料とする場合）は、選定事業者の収入とする。

(4) 事業スケジュール（想定）

事業スケジュール（想定）は、次のとおりとする。

基本協定の締結	令和 2 年 9 月
特定事業仮契約の締結	令和 2 年 10 月
特定事業契約に係る議会の議決（本契約の締結）	令和 2 年 12 月
施設整備期間	契約締結日の翌日～令和 5 年 6 月（うち、開業準備期間：令和 5 年 6 月 1 日から同月末日）
維持管理及び運営期間（供用開始）	令和 5 年 7 月～令和 21 年 3 月
本事業の終了	令和 21 年 3 月（15 年 9 か月）

(5) 事業の実施に必要と想定される根拠法令等

本事業の実施に当たり、選定事業者は関連する関係法令、条例、規則、要綱等を遵守するとともに、各種基準、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こと。

(6) 指定管理者の指定

市は、本施設を地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の規定による公の施設とし、選定事業者を、同法第 244 条の 2 第 3 項に規定にする指定管理者として指定する予定である。

第2 入札参加者に関する条件等

1 入札参加者の備えるべき参加資格の要件

(1) 入札参加者の構成等

ア 入札参加者の構成

- (ア) 入札に参加する者は、本事業の設計に当たる者、建設に当たる者、工事監理に当たる者、維持管理に当たる者、運営に当たる者及びその他業務に当たる者の複数の企業で構成されるグループ（以下「参加グループ」という。）とすること。
- (イ) 参加グループは、特別目的会社（以下「SPC」という。）に出資する企業でSPCから直接業務を請け負う者（以下「構成員」という。）及びSPCに出資しない企業でSPCから直接業務を請け負う者（以下「協力企業」という。）で構成すること。参加グループは、構成員のみとすることも可能とする。
- (ウ) 構成員及び協力企業は、SPCから請け負った業務の一部について、第三者に委託し、又は下請人を使用することができるが、その際は、当該委託又は請負に係る契約の締結後速やかに市に通知すること。
- (エ) 本市内に本社を有する者を構成員又は協力企業として2者以上入れること。

イ 構成員、協力企業及び代表企業の選定

参加グループを構成する企業は、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。この場合において、構成員の中から代表企業を定め、代表企業が資格審査の申請及び入札手続を行うこと。

ウ 複数業務の禁止

同一者が複数の業務に当たることを妨げない。ただし、建設業務と工事監理業務を同一の者又は資本面若しくは人事面で関係のある者^{※2}が兼ねてはならない。

※2 資本面若しくは人事面で関係のある者とは

資本面において関係のある者とは、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、人事面において関係のある者とは、当該企業の代表権を有している役員を兼ねている者をいう。

エ 複数提案の禁止

参加グループの構成員、協力企業及びこれらの企業と資本面若しくは人事面において関係のある者は、他の参加グループの構成員及び協力企業になることができない。

(2) 入札参加者の参加資格要件

ア 入札参加者の参加資格要件（共通）

構成員及び協力企業は、次の全てに該当する者とする。

- (ア) 本事業を円滑に遂行できる安定的かつ健全な財務能力を有していること。

- (イ) 本事業を効率的かつ効果的に実施できる経験及びノウハウを有していること。
- (ウ) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 に規定する者に該当しない者であること。
- (エ) 入札の公告日から契約締結日までの期間において、厚木市工事請負契約に係る競争入札の参加停止及び指名停止等措置要綱（平成 2 年 4 月 1 日施行）及び厚木市事業所等実態調査実施要綱（平成 21 年 10 月 1 日施行）の規定による指名停止等の措置を受けていないこと。
- (オ) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき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ている者を除く。）又は民事再生法（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ている者（再生手続開始の決定を受けている者を除く。）でないこと。
- (カ) 参加資格確認申請の日において、国税又は地方税を滞納していないこと。債務不履行により所有する資産に対し、仮差押命令、差押命令、保全差押又は競売手続の開始決定がなされていない者であること。
- (キ) 厚木市暴力団排除条例（平成 23 年厚木市条例第 12 号）に定める暴力団員等、暴力団経営支配法人等又は暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者でないこと。
- (ク) 神奈川県暴力団排除条例（平成 22 年神奈川県条例第 75 号）第 23 条第 1 項又は第 2 項の規定に違反しない者であること。
- (ケ) 選定委員会の委員が属する企業又はその企業と資本面若しくは人事面において関連のない者であること。
- (コ) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）に基づく処分の対象となっている団体及びその構成員でないこと。
- (サ) P F I 法第 9 条に示す欠格事由に該当しない者であること。
- (シ) 参加グループの構成員が、他の参加グループの構成員と資本関係^{※3}又は人的関係^{※4}にない者であること。

※3 資本関係とは

親会社（会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 2 条第 4 号及び会社法施行規則第 3 条の規定による。）と子会社（会社法第 2 条第 3 号及び会社法施行規則第 3 条の規定による。）の関係にある場合をいう。

※4 人的関係とは

- ・一方の会社の代表権を持つ役員が他方の会社の代表権を持つ役員を現に兼ねている場合をいう。
- ・一方の会社の役員が他方の会社の会社更生法第 67 条第 1 項又は民事再生法第 64 条第 2 項の規定により選任された管財人を現に兼ねている場合をいう。
- ・令和元年・2 年度厚木市入札参加資格者名簿において、一方の会社の契約締結権者が、他方の会社の契約締結権者を現に兼ねている場合をいう。

- (ス) 市が本事業について、アドバイザー業務を委託した次の者と資本面又は

人事面において関連のない者であること。

- a パシフィックコンサルタンツ株式会社
- b 日比谷パーク法律事務所

イ 入札参加者の参加資格要件（業務別）

設計、建設、工事監理、維持管理及び運営の各業務に当たる者は、上記アの要件の他にそれぞれ次の資格要件を満たすこと。

(ア) 設計業務に当たる者

設計業務に当たる者は構成員又は協力企業とし、a から d の要件を満たすこと。ただし、設計業務に当たる者が複数である場合は、全ての企業は a 及び b の要件を満たし、c の要件を満たすものを 1 者以上、d の要件を満たすものを 1 者以上入れること。1 者で a から d の要件を満たすことでも良い。

- 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 市の令和元年・2 年度競争入札参加資格者名簿にコンサル（測量、地質調査、設計等）として登録され、かつ、建築設計の業種登録がされていること。
- c 平成 16 年 4 月 1 日以降に、25m 以上の屋内プール施設の整備に係る新築又は改築（一部を除く。）の基本設計業務又は実施設計業務を元請として受託し、かつ、履行した実績を有していること。
- d 平成 21 年 4 月 1 日以降に、延床面積 2,000 m² 以上の公共施設の整備に係る新築又は改築（一部を除く。）の基本設計業務又は実施設計業務を元請として受託し、かつ、履行した実績を有していること。

(イ) 建設業務に当たる者

建設業務に当たる者は構成員とし、a から d の要件を満たすこと。ただし、建設業務に当たる者が複数である場合は、そのうちの 1 者は a から d の要件を満たし、他の者は a 及び b の要件を満たすこと。なお、a から d の要件を満たす構成員を 1 者含むことで、他の者は協力企業とすることも可能とする。

- a 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）建設業法第 15 条の規定に基づく工事業について、特定建設業の許可を受けていること。
- b 市の令和元年・2 年度競争入札参加資格者名簿に工事（土木一式、建築一式等）として登録されていること。
- c 市の令和元年・2 年度競争入札参加資格者名簿に建築一式工事の業種登録があり、かつ、経営事項審査の総合評定値が 800 点以上の者であること。
- d 平成 21 年 4 月 1 日以降に、延床面積 2,000 m² 以上の公共施設の整備に係る新築又は改築工事（一部を除く。）の施工実績を単独又は共同企業体の構成員（いずれも元請）として有していること。ただし、共同企業体の構成員としての実績は、その共同企業体中最大の出資比率で、自社の監理技術者又は国家資格を有する主任技術者を工事現場に専任で配置した場合に限る。

(ウ) 工事監理業務に当たる者

工事監理業務に当たる者は構成員又は協力企業とし、a から d の要件を満たすこと。

たすこと。ただし、工事監理業務に当たる者が複数である場合は、全ての企業は a 及び b の要件を満たし、c の要件を満たすものを 1 者以上、d の要件を満たすものを 1 者以上入れること。1 者で a から d の要件を満たすことでも良い。

a 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。

b 市の令和元年・2 年度競争入札参加資格者名簿にコンサル（測量、地質調査、設計等）として登録され、かつ、建築設計の業種登録がされていること。

c 平成 16 年 4 月 1 日以降に、25m 以上の屋内プール施設の整備に係る新築又は改築（一部を除く。）の基本設計業務又は実施設計業務を元請として受託し、かつ、履行した実績を有していること。

d 平成 21 年 4 月 1 日以降に、延床面積 2,000 m²以上の公共施設の整備に係る新築又は改築（一部を除く。）の基本設計業務又は実施設計業務を元請として受託し、かつ、履行した実績を有していること。

(エ) 維持管理業務に当たる者

維持管理業務に当たる者は構成員又は協力企業とし、a から c 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である場合は、そのうちの 1 者は a から c の要件を満たし、他の者は a 及び b の要件を満たすこと。

a 維持管理業務の遂行において、担当する業務に必要なとなる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。

b 市の令和元年・2 年度競争入札参加資格名簿に一般委託（清掃、警備、保守等）として登録されている者であること。

c 平成 21 年 4 月 1 日以降に、屋内プールを含むスポーツ施設に係る 2 年以上の維持管理実績を有すること。

(オ) 運営業務に当たる者

運営業務に当たる者は構成員又は協力企業とし、a から c の要件を満たすこと。ただし、運営業務に当たる者が複数である場合は、そのうちの 1 者は a から c の要件を満たし、他の者は a 及び b の要件を満たすこと。

a 運営業務の遂行において、担当する業務に必要なとなる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。

b 市の令和元年・2 年度競争入札参加資格名簿に一般委託（清掃、警備、保守等）として登録されている者であること。

c 平成 21 年 4 月 1 日以降に、屋内プールを含むスポーツ施設に係る 2 年以上の運営実績を有すること。

(カ) その他業務に当たる者

(ア) から (オ) まで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、構成員又は協力企業とし、次の要件を満たすこと。

a 業務の遂行において、担当する業務に必要なとなる資格（許可、登録、認定

等) 及び資格者を有すること。

- b 市の令和元年・2年度競争入札参加資格名簿(登録分野は問わない。)に登録されている者であること

ウ 市の入札参加資格を有さない者の参加

市の令和元年・2年度競争入札参加資格者名簿に登録されていない者で、新たに登録を希望する者は、入札参加資格審査資料の提出期限までに登録認定を受けていること。登録を認められなかった場合は、入札の参加資格を欠くものとする。

エ 入札参加資格の確認

入札参加資格の確認は、参加表明書の提出期限日とする。ただし、参加資格確認後、参加グループの構成員又は協力企業が参加資格要件を満たさなくなった場合は、当該参加グループは参加資格を喪失するものとし、次の取扱いとする。この場合において、参加資格の喪失に対して、市は一切の費用負担を負わないものとする。

また、本事業に関して不正な行為を行った場合の取扱いについては、基本協定書に従うものとする。

- (ア) 参加資格を有する者であることの確認を受けた日から落札者の決定の前日までの間に参加資格を喪失した場合

- a 代表企業が資格要件を喪失した場合

参加資格を喪失した代表企業が担当する予定であった業務を、構成員が代わり、かつ、構成員の中から新たに代表企業を選定する場合に限り、提案書類を提出することができる。ただし、参加資格を喪失した当初の代表企業を参加グループから除外しなければならない。

- b 代表企業以外の構成員又は協力企業が資格要件を喪失した場合

参加資格を喪失した構成員又は協力企業が担当する予定であった業務を、別の構成員又は協力企業が代わる場合は、提案書類を提出することができる。入札参加資格を喪失した構成員又は協力企業が担当する予定であった業務を代わる構成員又は協力企業が、参加グループの中に存在しない場合は、新たに参加資格の確認を受けた上で、構成員又は協力企業の追加を認める。

- (イ) 落札者決定日から事業契約の締結日の前日までの間に入札参加資格を喪失した場合

市は落札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、市は落札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、落札者の構成員又は協力企業が入札参加資格要件を欠くに至った場合で、当該落札者が入札参加資格を欠いた構成員又は協力企業に代わって、入札参加資格を有する構成員又は協力企業を補充し、市が当該入札参加資格を有すると判断し、かつ契約締結後の事業実施に支障をきたさないと判断した場合は、事業契約

を締結する。

なお、この場合の補充する構成員又は協力企業の入札参加資格の確認基準日は、当初の構成員又は協力企業が入札参加資格要件を欠いた日とする。

(ウ) 参加資格を喪失した企業の取扱い

(ア)及び(イ)のいずれの場合においても、参加資格を喪失した構成員又は協力企業は参加グループから除外されるものとし、当該企業が出資を予定していた金額については、他の構成員（新たに追加された構成員を含む。）が拠出しなければならないものとする。

2 入札に関する留意事項

(1) 入札説明書等の承諾

入札参加者は、入札説明書等に記載された内容を承諾の上、入札に参加すること。

(2) 入札に伴う費用負担

入札に伴う費用は、全て入札参加者の負担とする。

(3) 入札提案書類作成要領

入札提案書類を作成するに当たっては、「資料3様式集」に示す指示に従うこと。

(4) 入札の無効

ア 入札参加資格のない者が行った入札

イ 入札書に記載した金額その他の記載が不明確なもの

ウ 入札書が所定の日時までに到着しないもの

エ 同一入札について、2通以上行った入札

オ 他人の代理を兼ね、又は2人以上の代理をした者の入札

カ 入札者の記名押印のないもの

キ 委任状を提出しない代理人が行った入札

ク 上記に掲げるもののほか、厚木市契約規則（平成14年厚木市規則第33号）に違反して行った入札

(5) 入札提案書類の取扱い

ア 著作権

本事業に関する提出書類の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、本事業の実施に当たって、公表等が必要と認められるときは、市は事業提案書の全部又は一部を無償で利用できるものとする。ただし、契約に至らなかった事業提案については、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

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、原則として入札参加者が負うものとする。

第3 選定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

事業者の募集及び選定に当たっては、次の手順及びスケジュールで行うことを予定している。

入札公告（入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、基本協定書(案)及び事業契約書（案）の公表）	令和2年1月31日（金）
入札説明書等に関する説明会及び事業用地見学会	令和2年2月5日（水）
入札説明書等に関する質問の受付	令和2年2月12日（水）～13日（木）
入札説明書等に関する質問の回答	令和2年2月27日（木）
参加表明書及び資格審査の受付	令和2年3月11日（水）～12日（木）
入札参加資格審査通過者との対話の実施	令和2年4月6日（月）～7日（火）
入札及び提案書類の受付	令和2年6月22日（月）～23日（火）
落札者の決定及び公表	令和2年8月下旬
基本協定の締結	令和2年9月上旬
特定事業仮契約の締結	令和2年10月上旬
事業契約に係る議会の議決（本契約の締結）	令和2年12月下旬

2 入札手続等の内容

(1) 入札説明書等に関する説明会及び事業用地見学会

入札説明書等に関する説明会を次のとおり開催する。また、希望者には説明会終了後に事業用地見学会も行う。なお、説明会では入札説明書等の配布を行わないので、参加者各自で用意すること。

ア 日時

令和2年2月5日（水）午後1時30分

イ 場所

厚木市環境センター2階大会議室 厚木市金田1641番地1

ウ 参加申込

説明会への参加を希望する者は、資料3「様式集」の様式1-1に記入の上、令

和2年2月3日（月）午後3時までに、記入済みの同様式のファイル（Microsoft Word形式）を電子メールに添付して提出すること。なお、提出者は、市に受領確認を電話にて行うこと。

申込み先等は、第8の1を参照すること。

(2) 入札説明書等に関する質問の受付

入札説明書等に関する質問を次のとおり受け付ける。

ア 受付時間

令和2年2月12日（水）午前9時から令和2年2月13日（木）午後3時まで

イ 提出方法

質問は、資料3「様式集」様式2「入札説明書等に関する質問書」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「入札説明書等に関する質問」と記載すること。なお、電子メール送信後、日曜日、土曜日又は祝祭日を除く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、速やかに送付先に連絡すること。また、上記に示す受付時間に未着の場合は質問がなかったものとみなす。

ウ 提出先

第8の1の問合せ先

(3) 参加表明書及び資格審査の受付

入札参加者は、参加表明書及び入札参加資格審査申請書類を提出し、入札参加資格の審査を受けること。

ア 受付時間

令和2年3月11日（水）午前9時から令和2年3月12日（木）午後3時まで

イ 提出方法

持参によるものとする。

ウ 提出先

第8の1の問合せ先

エ 提出書類

資料3「様式集」に示すとおり。

(4) 入札参加資格審査結果の通知

参加資格審査の確認結果は、参加資格審査の確認申請を行った入札参加者の代表企業に対して、令和2年3月24日（火）までに書面により通知する。また、参加資格審査結果を認められた入札参加者には受付番号等を通知する。

(5) 参加資格がないと認められた者に対する理由の説明

参加資格がないと認められた入札参加者の代表企業は、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。市は、説明を求められた場合、令和2年4月3日（金）までに説明を求めた入札参加者の代表企業に対して書面により回答する。

ア 受付時間

令和2年3月24日（火）午前9時から令和2年3月27日（金）午後3時まで

イ 提出方法

持参又は簡易書留によるものとする。

ウ 提出先

第8の1の問合せ先

エ 提出書類

様式任意。ただし、入札参加者の代表企業の代表者印を要する。

(6) 入札参加資格審査通過者との対話

ア 対話の目的

市は、参加資格審査を通過した入札参加者との個別対話の場を設ける。この対話は、市及び入札参加者が十分な意思疎通を図ることによって、入札参加者が本事業の趣旨、市の要求水準書等の意図を理解することを目的としている。なお、対話は入札参加者ごとに行い、内容は非公表とする。ただし、全入札参加者で共有することが望ましいと判断される対話内容については、対話参加者の承諾を得た上で市ホームページにおいて公表することがある。

イ 申込方法

市は、入札参加資格審査の申請者に対し、「対話実施要領」を配布する。対話を希望するものは、「対話実施要領」に従い申し込みを行うこと。

ウ 対話日時

令和2年4月6日（月）、令和2年4月7日（火）

(7) 入札提案書類の受付

入札参加資格の確認を受けた入札参加者は、入札提案書類を次のとおり提出すること。

ア 提出日時

令和2年6月22日（月）午前9時から令和2年6月23日（火）午後3時まで

提出種類の作成方法等

資料3「様式集」に示すとおりとする。

イ 提出先

持参によるものとする。

ウ 提出場所

第8の1の問合せ先

(8) 開札

入札参加者より提出された入札提案書類のうち、入札書の開札を第三者立会いの下で実施する。なお、入札者の立会いは不要とする。

市は、入札書に記載された入札価格が予定価格を超えていないことを確認する。

ア 開札日

令和2年6月26日（金）

イ 開札場所

厚木市環境センター

(9) 提案に対するヒアリングの実施

提案書の内容を確認するために、資格審査通過者に対するヒアリングを令和2年8月に実施する予定である。ヒアリングの詳細については、入札参加者の代表企業に別途通知する。

(10) 入札の辞退

入札参加資格を有する旨の通知を受けた入札参加希望者が、入札を辞退する場合は、入札提案書類提出期限までに、資料3「様式集」様式4「入札辞退届」を第8の1まで提出すること。

第4 提案条件に関する事項

1 施設整備に関する基本条件

(1) 敷地条件（本事業の事業用地）

住所	神奈川県厚木市金田 1156 番地
敷地面積	9,824 m ²
区域区分	市街化調整区域（都市計画法）
用途地域	指定なし
容積率	100%
建蔽率	50%
道路斜線制限及び隣地斜線制限	なし
防火地域	なし
日影規制	なし
前面道路	北側 幅員約 7.5m 南側 幅員約 11m（水路を含む。）
交通アクセス	路線バス 金田下宿下車徒歩 7 分 送迎バス無し 小田急線 本厚木駅から約 3 km

(2) 既存施設の概要

施設名称	厚木市ふれあいプラザ	
延床面積	4,537.09 m ²	
建築面積	3,011.71 m ²	
構造	鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造	
階数	地下 1 階、地上 2 階建て	
各施設	温水プール	25m プール × 8 コース 子ども用プール 15m × 9 m 幼児用プール 90 m ² 全体面積 1,700 m ²
	浴室	浴槽男女各 12 m ² カラン男女各 7 箇所 全体面積 80 m ²
	健康ルーム	トレーニングマシン エアロバイク ストレッチコーナー 等 全体面積 160 m ²
	大広間・和室	大広間 1 室、和室 2 室 全体面積 160 m ²

	駐車場	台数 94 台（うち身体障がい者用 4 台）
--	-----	------------------------

(3) 施設整備概要

施設全体規模	延床面積 4,900 m ² 程度	
各施設	温水プール	・ 25mプール× 6 コース以上 ・ 25m歩行用プール× 2 コース ・ 子ども用・ 幼児用プール ・ 流水プール ・ ジャグジー ・ 更衣室（温浴施設脱衣室と兼用可） ・ シャワー室 ・ トイレ ・ 採暖室 ・ 監視室（救護室を含む。） ・ 器具庫 ・ 観覧ギャラリー
	温浴施設	・ 浴室（男女別にそれぞれ最大 40 人が同時利用可能であること。） ・ サウナ ・ 脱衣室（プール更衣室と兼用可）
	トレーニングルーム及びスタジオ	・ 想定規模 約 480 m² ・ トレーニングルーム ・ スタジオ（2 室以上） ・ 更衣室（プール更衣室・ 温浴施設脱衣室と兼用可）
	休憩室	・ 来館者が休憩できる広間
	軽食コーナー	・ 来館者へ飲み物や軽食を提供するスペース ・ 自動販売機置き場
	飲食スペース	・ 来館者が休憩し食事をする事ができるスペース
	足湯	・ 屋外からのアクセスできる足湯
	トイレ	・ 男女別トイレ ・ みんなのトイレ（各階 1 箇所、うち 1 箇所はオストメイト対応とする。）
	駐車場※ 1	・ 台数 130 台程度（敷地内） （うち身体障がい者用 5 台程度）

	駐輪場	・台数 50 台以上
	消防水利※ 2	・プールとは別に 40 t 規模の消防水利を整備すること。 ・設置に当たっては消防本部警防課と協議を行うこと。
	外構※ 2	・緑地面積は敷地面積の 10% 以上確保すること。

- ※ 1 計画地に隣接する敷地外の高架下について、30 台程度を目安として駐車場として利用することも可とする。詳細は、要求水準書を参照すること。
- ※ 2 消防水利と外構の緑化率について：本事業は厚木市住みよいまちづくり条例（平成 15 年厚木市条例第 6 号）の対象から除外されるため、条例による設置要件は発生しない。しかし、民間事業者へはこれらについて設置等を義務付けていることから、本施設においても同等の要件を満たすものとして設置することとする。

2 各種業務に関する提案の条件

本事業に係る施設整備、開業準備、維持管理及び運営業務については、資料1「要求水準書」及び資料3「様式集」に従い、入札提案書類を作成すること。

3 各種業務に関する提案の条件

(1) 入札価格の算定方法

市が支払うサービス購入料の合計を入札価格とすること。なお、入札価格の算定方法等については、別紙1「入札価格の算定方法について」を参照すること。

(2) 事業の実施状況のモニタリング

市は、事業者が実施する本施設の施設整備、維持管理及び運営業務について、要求水準書に規定された要求水準及び落札者が提案した水準の達成を確認するため、モニタリングを行う。

(3) 事業者に対する支払額の減額等

モニタリングの結果、要求水準が満たされていない場合、市は、事業者に対するサービス購入料の支払額を減額又は停止することがある。減額方法等については、別紙3「モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法」を参照すること。

(4) 予定価格

本事業の予定価格は次のとおりである（消費税及び地方消費税の額を含まない。）。

予定価格 4,551,031,000 円

ただし、消費税及び地方消費税を加えた額は、金 5,003,800,700 円を超えないこと。

第5 事業者選定に関する事項

1 PFI事業者選定委員会の審査

市は厚木市附属機関の設置に関する条例（昭和32年厚木市条例第17号）に基づき設置された、厚木市ふれあいプラザPFI事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）で提案審査を実施する。選定委員会は、本事業の公募に参加する者から提出された提案書類を、資料2「落札者決定基準書」に基づいて評価、得点化し、提案された価格により換算した価格評価点と合算し、最も合計点が高い参加者を最優秀提案者として決定し、その結果を市に報告する。

選定委員会は、以下の7人で構成される。参加者が、最優秀提案者決定までに各委員に対し、民間事業者選定に関して自己の有利になる目的のために接触等の働きかけを行った場合は失格とする。

役職	氏名	職名
委員長	勝又 英明	東京都市大学工学部建築学科 教授
委員	難波 悠	東洋大学大学院経済学研究科公民連携専攻 准教授
委員	市原 出	東京工芸大学工学部建築学科 教授
委員	鈴川 一宏	日本体育大学体育学部健康学科 教授
委員	佐藤 明	厚木市政策部長
委員	山口 茂	厚木市市民健康部長
委員	片桐 亮	厚木市循環型社会推進担当部長

敬称略

2 基本的な考え方

本事業は、設計及び建設段階から維持管理及び運営段階の各業務を通じて、民間事業者の効率的かつ効果的なサービス及び安定的かつ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及びノウハウを総合的に評価して選定する必要があることから、事業者の選定に当たっては、市の負担額及び提案されるサービス内容を始め、設計内容、建設能力、維持管理能力、運営能力及び資金調達能力等を総合的に評価することとする。

3 選定の方法

本事業における事業者の募集及び選定については、競争性及び透明性の確保に配慮した上で、総合評価一般競争入札により行うものとする。

4 審査の方法

審査は、資格審査及び提案審査の二段階で実施する。

(1) 資格審査

参加表明時に提出する参加資格審査書類について、参加資格要件の具備を確認し、市は参加資格審査結果を入札参加者の代表企業に通知する。

(2) 提案審査

選定委員会は、資料２「落札者決定基準書」に従い、入札提案書類の審査を行い、最優秀提案を選定する。

5 落札者の決定及び審査結果

市は、選定委員会による審査結果に基づき落札者の決定を行い、その審査結果を市ホームページで公表する。

6 入札の中止等

競争入札妨害若しくは談合行為の疑い又は不正若しくは不誠実な行為等により入札を公正に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、再公告、審査の取りやめ等の対処を図る場合がある。

7 落札者を選定しない場合

事業者の募集、評価及び選定の過程において、入札参加者がいない又はいずれの入札参加者提案も市の財政負担額の縮減が見込めない等の理由により本事業を P F I 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には、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

第6 事業契約に関する事項

1 基本協定の締結

市と落札者は、入札説明書等及び入札提案書類に基づき基本協定（以下「協定」という。）を締結する。

2 S P Cとの契約手続

(1) 契約手続

市は落札者と協議を行い、協定を締結する。協定に従い、落札者は特定事業仮契約締結までに本事業を実施するS P Cを設立し、市はS P Cと事業契約を締結する。この場合において、当該S P Cを選定事業者とする。

(2) S P Cの設立等の要件

落札者は、本事業を実施するため、特定事業仮契約の締結前までに、会社法に定める株式会社としてS P Cを本市内に設立すること。

なお、参加グループの構成員は、S P Cに対して必ず出資するものとし、構成員によるS P Cへの出資比率が50%を超えるものとする。代表企業のS P Cへの出資比率は出資者の中で最大とすること。

また、全ての出資者は、事業契約が終了するまでS P Cの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、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。

3 仮契約の締結

市は、協定に基づいて落札者が設立したS P Cと本事業についての仮契約を締結する。

4 事業契約に係る議会の議決

市は、事業契約に関する議案を、令和2年12月定例会議に提案する予定で、市議会の議決を経て本契約となる。

5 契約を締結しない場合

落札者決定日の翌日から協定締結日までの間、落札者の代表企業、構成員又は協力企業が参加資格要件を欠くに至った場合、市は事業契約を締結しない場合がある。この場合において、市は落札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入札参加資格を欠くに至った場合で、市が入札参加資格の確認及び設立予定のS P Cの事業能力を勘案し、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は、当該落札者と事業契約を締結する。

6 契約締結に係る費用の負担

契約締結に係る落札者側の弁護士費用及び印紙代等は、落札者の負担とする。

7 入札保証金

厚木市契約規則第7条第3号の規定により免除する。

8 契約保証金

契約保証金については、施設整備期間において施設整備業務及び開業準備業務に係る対価の合計額から割賦金利を除いた額に、消費税及び地方消費税に相当する額を加算した金額の100分の10以上を納付すること。

詳細については、事業契約書（案）第8条を参照すること。

9 金融機関と市の協議（直接協定）

事業の継続性をできる限り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、必要に応じて事業者が資金提供を行う金融機関と市で協議し、直接協定を締結することがある。

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

本事業における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は、次のとおりである。

1 法制上及び税制上の措置に関する事項

P F I 法に規定する法制上及び税制上の措置を受けることができる可能性がある場合には、市は、事業者が法制上及び税制上の措置を受けることができるよう努める。

2 財政上及び金融上の支援に関する事項

P F I 法に規定する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、市は、事業者が財政上及び金融上の支援を受けることができるよう努める。なお、市は事業者に対し、補助、出資等の支援は行わない。

第8 その他事業の実施に必要な事項

1 問合せ先

入札説明書等に関する問合せ先は、次のとおりとする。

厚木市環境農政部環境事業課環境施設担当

〒243-0807 厚木市金田 1641 番地 1（厚木市環境センター内）

電話（046）225-2781 F A X（046）224-0920

メールアドレス 3300@city.atsugi.kanagawa.jp

別紙1 入札価格の算定方法について

1 サービス対価の構成

本事業において市が事業者を支払うサービス対価の構成は、次のとおりである。

費用項目		支払の対象	
サービス対価	開業・施設整備業務の対価	A	「施設整備業務」に係る一括支払分 起債の対象となる額
		B	「施設整備業務」及び「開業準備業務」に係る対価のうち、サービス対価Aを除いた割賦支払分 ①施設整備業務に係る費用からサービス対価Aを控除した額 ②その他の費用 ・工事中金利、融資手数料、設計・建設期間中の保険料・諸経費 等 ③割賦金利 ④開業準備業務に係る費用 ・式典費、人件費 等
	運営・維持管理業務の対価	C	「運営業務」及び「維持管理業務」に係る対価 ・人件費、消耗品費、光熱水費、修繕・更新費、保険料、SPC経費 等

※消費税率が変更された場合には、変更後の税率について適切に支払うものとする。

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

サービス対価Aは以下として提案を行うこと。

本算定による金額は、消費税等分を含む金額となるため、資料3「様式集」様式6-2「入札金額内訳書」においては、支払時期における消費税等の率である10%分を割り引くこと（以下の金額の110分の100に相当する金額とすること。）。

項目	内容
サービス対価A	起債対象額（実施設計費、解体業務費、建設業務費、工事監理業務費及び什器備品設置業務費のうち10万円以上の備品費の合計額（税込み））の75%（地方債（本債））及び起債対象額から地方債を除いた額の75%（地方債（県債）） なお、費目ごと（実施設計費等）に75%を乗じる際に、10万円未満切捨てとするものとする。

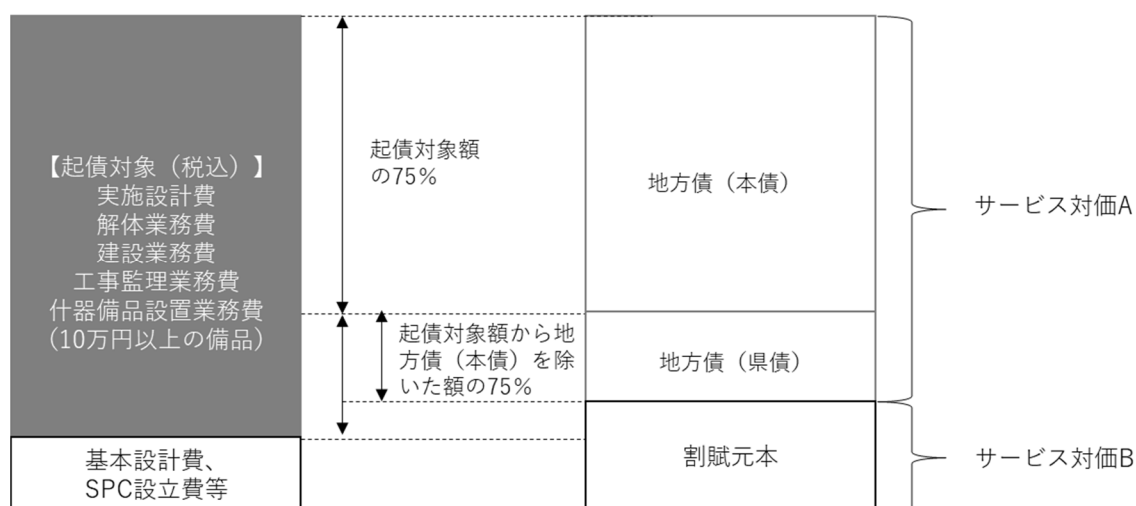


図 サービス対価 A の算出方法

(2) サービス対価Bの算定方法

サービス対価Bは、「施設整備業務」及び「開業準備業務」に係る対価のうち、サービス対価Aを除いた額について、対象施設供用開始後15年9ヵ月間を返済期間とする元利均等償還方式で算出される割賦元金と割賦金利の合計とする。

割賦元金と割賦金利の内容は次のとおりとする。

項目	内容
割賦元金	サービス対価B
割賦金利	基準金利＋スプレッド（事業者の提案による利鞘）

基準金利は、次のとおりとする。

項目	内容
基準金利	午前 10 時現在の TOKYO SWAP REFERENCE RATE (TSR) としてテレレート 17143 頁に公表される 6 ヶ月 LIBOR ベース 15 年物 (円/円) スワップレートとする。ただし、上記により基準金利がマイナスとなる場合には、基準金利を 0 % とする。 なお、入札時に使用する基準金利 (事業者の提案による利鞘 (スプレッド) を含まない) は 0.021% とする。
金利確定日	対象施設引渡し予定日の 2 銀行営業日前 (銀行営業日でない場合はその前営業日)

(3) サービス対価 C の算定方法

サービス対価 C は、本施設の運營業務及び維持管理業務に要する費用の維持管理・運営期間にわたる合計額から施設使用料及びスポーツ施設運營業務に係る収入を差し引いた金額として事業者が提案した金額とする。

項目	サービス購入料の設定
支出	
維持管理業務費 (修繕費を除く)	各回均等とする※ 1
修繕費	おおむね 5 年ごとに区分し、それぞれの区分における各回の支払を同額にするものとする※ 2
運營業務費	各回均等とする※ 1
SPC 運営に必要な諸経費・利益等	各回均等とする※ 1
収入	
利用料金収入	各回均等とする※ 1
スポーツ施設運營業務に係る収入	各回均等とする※ 1

※ 1 : 令和 5 年度は、令和 6 年から令和 10 年の年間支払額に 9/12 を乗じた金額とする。

※ 2 : 令和 5 年度～令和 10 年度、令和 11 年度～令和 15 年度、令和 16 年度～令和 20 年度の区分とし、区分内の各回の支払額を均等とする。

別紙2 サービス対価の構成及び支払方法

1 サービス対価の構成

本事業において市が事業者を支払うサービス対価の構成は、次のとおりである。

費用項目		支払の対象	
サービス対価	開業施設整備業務の対価	A	「施設整備業務」に係る一括支払分 起債の対象となる額
		B	「施設整備業務」及び「開業準備業務」に係る対価のうち、サービス対価Aを除いた割賦支払分 ①施設整備業務に係る費用からサービス対価Aを控除した額 ②その他の費用 ・工事中金利、融資手数料、設計・建設期間中の保険料・諸経費 等 ③割賦金利 ④開業準備業務に係る費用 ・式典費、人件費 等
	運営管理業務の対価	C	「運営業務」及び「維持管理業務」に係る対価 ・人件費、消耗品費、光熱水費、修繕・更新費、保険料、SPC経費 等

※消費税が変更された場合には、変更後の税率について適切に支払うものとする。

2 サービス対価の支払方法

本事業において市が事業者を支払うサービス対価の支払方法は、次のとおりである。

費用項目			明細
サービス対価	開業施設整備業務の対価	A	- 事業者は、市への施設の引渡し後、30 日以内に市にサービス対価 A の請求書を提出する。 - 市は、起債による支払金について、一括で支払う。
		B	- 事業者は、各事業年度の各四半期終了後 30 日以内に市にサービス対価 B の請求書を提出する。 - 市は、割賦元金及び割賦金利を合わせた額について、令和 5 年度第 2 四半期終了後を第 1 回とし、四半期ごとに計 63 回に分けて支払う。 - 割賦金利の計算に用いる利率は、対象施設の施設引渡日の 2 銀行営業日前の午前 10 時現在の基準金利及び提案されたスプレッドの合計とする。
	運営・維持管理業務の対価	C	- 事業者は、各事業年度の各四半期終了後、四半期報告書を市へ提出し、市の確認・評価を受けた後 30 日以内に市にサービス対価 C の請求書を提出する。 - 市は、請求書受理日から 30 日以内にサービス対価 C を支払う。 - 第 1 回支払時期は、令和 5 年度第 2 四半期終了後の請求からとし、計 63 回支払う。

【サービス対価の支払い時期】

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：請求書受理後 30 日以内 - サービス対価 C：請求書受理後 30 日以内
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	

3 サービス対価の改定

(1) 改定の基本的な考え方

施設整備業務及び開業準備業務、維持管理・運営業務に係るサービス対価について、物価変動を踏まえて、一定の改定を行う。

(2) 物価変動に伴う改定

① 施設整備業務及び開業準備業務に係る対価の改定（サービス対価A、B）

サービス対価A、Bについて、次のとおり物価変動に基づいて改定させるものとする。

ア サービス対価A及びBの改定方法

(ア) 市及び事業者は、施設整備期間内で事業契約締結の日から設計業務の完了日（設計業務完了届を市に提出し市の完了確認を得た日）を経過した後に、国内における賃金水準や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の変更を請求することができ、市又は事業者は、相手方から請求があったときは、請求に応じなければならない。ただし、残工期（引渡しの日までの期間をいう。以下同じ。）が2ヶ月未満である場合は、請求することができないものとする。

(イ) サービス対価の改定方法は、変動前工事費等（本契約に定められたサービス対価A及びBの合計額から割賦金利及び(ウ)(a)の基準日における出来形（工事の着手や資材の発注等が行われた既済部分をいう。以下同じ。）の額を控除した額をいう。以下同じ。）と変動後工事費等（以下(ウ)により算出した変動前工事費等に相応する額をいう。以下同じ。）との差額のうち変動前工事費等の1,000分の15を超える額（以下、「改定増減額」という。）について、サービス対価Bの元本に加除し、これに基づき割賦金利を再算定したサービス対価Bの改定額を定めるものとする。なお、サービス対価Aの改定は行わない。

(ウ) サービス対価の改定手続きは、次に示すとおりとする。

(a) (ア)の規定に基づく請求のあった日を基準日とする。

(b) 市は、基準日から14日以内に出来形を確認し、変動前工事費等を定め、事業者へ通知する。事業者は、市が行う出来形の確認に際し、必要な協力をするものとする。

(c) 改定増減額については、入札日と基準日との間の物価指数に基づき、以下の計算式により算定する。

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

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

A : 改定増減額（サービス対価Bの増減額）

B : 変動前残工事費

α : 改定率

$$\alpha = \frac{\text{基準日の指数}}{\text{入札日の指数}} - 1$$

※ α は小数点以下第4位を切り捨てるものとし、 α の絶対値が15/1,000に満たない場合は、改定を行わない。

- (d) 改定率の算定に用いる指標は、建設物価（一般財団法人建設物価調査会）：建設費指数〔詳細は事業者との協議により決定〕とし、入札日及び基準日の属する月の確報値とする。(c)の算定は、基準日に属する月の指数の確報値が公表された時点で行うものとする。
- (e) (ア)に規定する「国内における賃金水準や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」とは、(d)に示す入札日の指数と当該時点に属する月の指数（この場合の指数は、直近の速報値とすることを可とする）との比（上記(c)の α に相当する率）の絶対値が1,000分の15を超えるときをいう。
- (f) 設計期間及び対象施設の建設期間中に、指数の基準年が改定された場合は、改定後の基準年に基づく指数により計算を行うものとする。
- (エ) 上記(ア)の規定による請求は、本規定によりサービス対価の変更を行った後、再度行うことができる。この場合、上記(ア)～(ウ)において「事業契約締結の日」及び「入札日」とあるのは、「直前の本条項の規定に基づくサービス対価変更の基準日」、「設計業務の完了日（設計業務完了届を市に提出し市の完了確認を得た日）」とあるのは「12ヶ月」と、それぞれ読み替えるものとする。

② 維持管理・運營業務に係る対価の改定（サービス対価C）

サービス対価Cについて、以下のとおり物価変動に基づいて変動させるものとする。改定計算は毎年度1回とし、翌年度の第1四半期分から反映させる。

ア 改定の条件

次の条件を満たす場合に改定を行う。

ウに示す指標値が、入札時から1.5%以上変動した場合

イ サービス対価Cの物価変動による改定の計算式

$$X' \times \alpha = Y'$$

Y'：改定後の各支払額

X'：提案による当該年度の各支払額（税抜き）

α ：改定率

$$\text{改定率 } \alpha = \frac{\text{改定計算時の前年度の指標（一昨年9月から前年8月までの指標の平均値）}}{\text{令和2年度の指標（令和元年9月から令和2年8月までの指標の平均値）}}$$

※ 当該改定率は少数点以下第4位未満を切り捨てる。

※ 計算の結果、円単位未満が生じた場合には、円単位未満を切り捨てる。

ウ サービス対価Cの改定方法

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。

上記ア、イで用いる物価変動の価格指数・料金は下表に示すとおりである。指標は入札参加者の提案を踏まえて、市との協議により変更することも可能である。

費目	物価変動に採用する指標
運営費	消費税を除く企業向けサービス価格指数 －職業紹介・労働者派遣サービス（労働者派遣サービス） －
維持管理費	消費税を除く企業向けサービス価格指数 －その他諸サービス（建物サービス）－

※用いている指標がなくなったり、内容が見直されて本事業の実態に合わ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事業者との間で協議して定めるものとする。

別紙3 モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法

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、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、サービス対価の減額を目的とするのではなく、市と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、事業者が自ら実施するモニタリング及び書類作成等に係る費用は、事業者の負担とする。

2 設計・建設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、事業者から提出された設計業務計画書、基本設計図書、実施設計図書、施工計画書、工事監理業務計画書その他必要な書類等によりモニタリングを実施する。

事業者は、市が実施するモニタリングと連携して、自らの提案書を含め、入札説明書、要求水準書、契約書等を満たしているか、市が客観的に確認するための支援を行うこと。

イ 現地における確認

市は、本施設の建設に行い実施する検査及び試験のほか、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。

事業者は、市が現地における確認を行う場合には、立ち会うこと。この場合において、市は必要に応じて施工部分を最小限度破壊し、品質及び性能の確認を行うことができる。その確認又は復旧に係る費用は、事業者の負担とする。

(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、施設整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、

事業者は直ちに適切な是正措置を行うよう改善要求し、事業者は業務改善計画書の提出を求める。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、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

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・運営に関するモニタリング

(1) モニタリング実施計画書の作成

事業者は、事業契約締結後、対象施設の供用開始日の 60 日前までに、以下の項目の詳細について市と協議し、「モニタリング実施計画書」を作成し、市の承諾を得ること。

ア モニタリング時期

イ モニタリング項目及び内容

ウ モニタリング方法

エ モニタリング様式

(2) モニタリングの方法

市が事業者に対して行うモニタリング方法については以下のとおりである。なお、詳細は、事業者が提供するサービスの方法に依存するため、事業者が策定する「モニタリング実施計画書」を踏まえて確定する。

ア 定期モニタリングの実施

(ア) 市は、事業者が提出する月報、四半期報告書及び年次報告書に基づき、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、事業者が作成し提出した月報、四半期報告書及び年次報告書の内容を確認するとともに、施設を巡回し、あらかじめ協議の上、定めたモニタリング項目に従い、各業務の遂行状況を確認・評価する。

イ 随時モニタリングの実施

(ア) 市は、必要に応じて随時、施設巡回、業務監視及び事業者に対する説明要

求等を行い、各業務の遂行状況を直接確認・評価し、その結果を事業者に通知する。

- (イ) 市は、事業者の説明要求及び立会の実施を理由として、本施設の維持管理業務及び運営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。

項目	事業者	市
定期モニタリング	①モニタリング実施計画に従って、業務の遂行状況を整理 ②日報を作成・保管 ③月報、四半期報告書及び年次報告書を作成・提出	月報、四半期報告書及び年次報告書の確認、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

(3) 要求水準を満たしていない場合の措置

市は、モニタリングの結果、維持管理又は運営業務が要求水準を満たしていないと判断した場合は、以下の措置を行う。

ア 是正勧告（レベルの認定）

市は、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、事業者に通知する。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。

なお、是正レベルの基準は次のとおりである。

項目	内容	ペナルティポイント	事象の例
特に重大な要求水準未達	特に重大な事象	15 ポイント	【施設を利用する上で特に重大な支障となる事象】 ・本施設の全部が1日中使用できない
重大な要求水準未達	重大な事象	10 ポイント	【施設を利用する上で重大な支障となる事象】 ・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

項目	内容	ペナルティ ポイント	事象の例
			・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・指示に合理的理由なく従わない。
軽微な 要求水準 未達	重大な 事象以 外の事 象	3ポイント (是正が認 められない 場合)	【施設を利用する上で軽微な支障となる事象】 ・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

イ 是正の確認（モニタリング）

市は、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 サービス対価の支払い留保

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、市はサービス対価の支払を、是正が確認されるまで留保することができる。

エ 維持管理業務担当企業又は運營業務担当企業の変更

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担当企業又は運營業務担当企業の変更を事業者に要求することができる。

オ 事業契約の解除

市は、次のいずれかに該当する場合は、事業契約を解除することができる。

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

(イ) 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

業務又は運營業務を担当している維持管理業務担当企業又は運營業務担当企業の代替企業を 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

次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、市が事業者の責めに帰さない事由と認めた場合

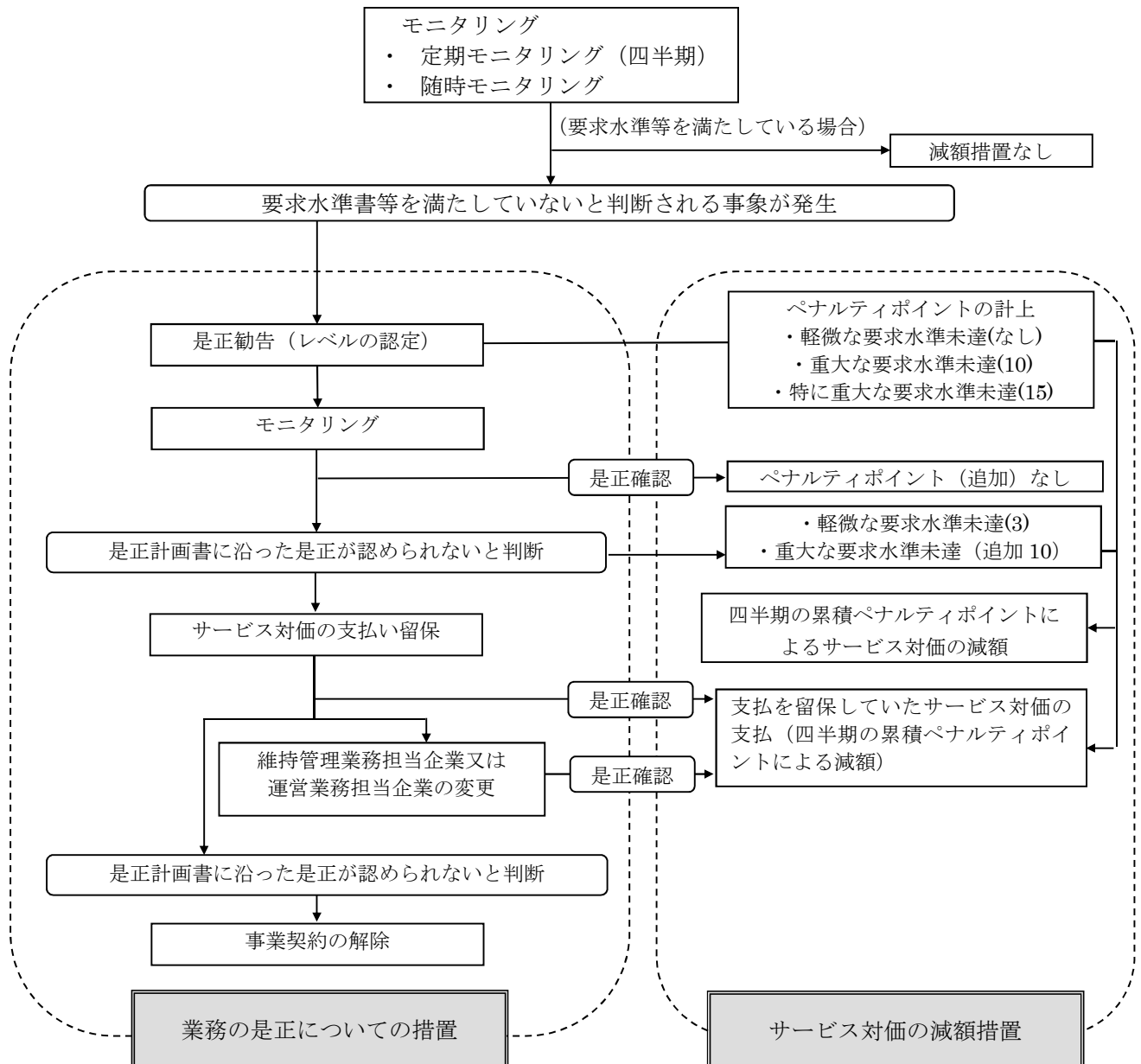
(4) サービス対価の減額

減額対象はサービス対価 C とし、当該四半期ペナルティポイントの累計を行い、当該サービス対価から当該サービス対価に累計ペナルティポイントに対応する減額割合を乗じた額を減額して支払う。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。加算ポイントのレベルは上記是正レベルの基準のとおりとするが、具体的判断は市が適宜行う。また、四半期ごとに累計された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減額割合は次のとおりとする。

ペナルティポイントによる減額割合

累計ペナルティポイント (X)	当該四半期のサービス対価 減額割合
1～10ポイント	0%
11～100ポイント	0.5X (%)
101ポイント～	100%

サービス対価Cのモニタリングの流れ



4 事業終了時のモニタリング

(1) モニタリングの方法

市は、要求水準書に定めるとおり、事業期間終了に向けたモニタリングを行う。

(2) 要求水準を満たしていない場合の措置

事業者は、市の検査により不適合と認められた場合は、事業期間終了までに速やかに修繕等を実施すること。

事業者が係る修繕を行わなかった場合又は事業者の行った修繕では要求水準書等に定められた要求水準を満たさなかった場合は、市は、サービス対価の支払を留保することができる。