

厚木市ふれあいプラザ再整備事業  
実施方針

令和元年 10 月 31 日

厚 木 市

## 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 特定事業の選定及び公表に関する事項.....	4
第2 事業者の募集及び選定に関する事項.....	5
1 事業者選定に関する基本的事項.....	5
2 事業者の募集及び選定の手順に関する事項.....	6
3 入札参加者の備えるべき参加資格の要件.....	8
4 提案書類の取扱い.....	13
5 特別目的会社との契約手続.....	14
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.....	15
1 基本的な考え方.....	15
2 予想されるリスクと責任分担.....	15
3 市による事業の実施状況の監視（モニタリング）.....	15
4 事業終了後の措置.....	16
第4 立地、規模及び配置に関する事項.....	17
1 基本条件.....	17
2 現況施設概要.....	17
3 整備施設概要.....	18
第5 事業契約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.....	19
1 基本的な考え方.....	19
2 管轄裁判所の指定.....	19
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.....	20
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.....	20
2 その他の事由により事業の継続が困難となった場合.....	20
3 金融機関（融資団）と市の協議.....	20
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.....	21
1 法制上及び税制上の措置に関する事項.....	21
2 財政上及び金融上の支援に関する事項.....	21
3 その他の支援に関する事項.....	21
第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項.....	22
1 議会の議決.....	22
2 指定管理者の指定.....	22
3 応募に伴う費用負担.....	22
4 問合せ先.....	22
別紙1 リスク分担表（案）.....	23
別紙2 事業用地位置図.....	26
様式1 実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会及び見学会参加申込書.....	26

様式 2	実施方針及び要求水準書（案）に関する質問書.....	27
様式 3	実施方針及び要求水準書（案）に関する意見及び提案書.....	28

## 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

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家庭及び地域でともに支え合いながら、健康で自立した生活を送ることの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・超高齢社会の課題に対応するため、平成28年を地域包括ケア元年と位置づけ、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<sup>※1</sup>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、来た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、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くなる憩いの場の形成
- 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もとで、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、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期まで続けることができる地域包括ケア社会の実現に向け、具体的な取組を進めている。

#### (4) 事業方式

厚木市ふれあいプラザ再整備事業（以下「本事業」という。）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。

#### (5) 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) 工事監理業務
- (キ) 備品等調達及び設置業務
- (ク) 施設引渡し業務

##### 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
- (オ) 開業準備期間中の維持管理業務

##### 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) プールエリア、トレーニングルーム及びスタジオ利用管理業務
- (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

(6) 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 設計及び建設業務の対価

市は、選定事業者が実施する設計及び建設業務の対価については、市への所有権移転後、PFI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

施設利用料、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は、選定事業者の収入とする。

(7) 事業スケジュール（予定）

事業スケジュール（予定）は、次のとおりとする。

基本協定の締結	令和2年8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
建設期間	令和3年2月～令和5年5月
開業準備期間	令和5年6月
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）

(8) 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。

## 2 特定事業の選定及び公表に関する事項

### (1) 選定基準

市は、本事業を自ら実施する従来型の事業として実施した場合とPFI事業として実施した場合を比較して、本事業をPFI事業として実施することにより、事業期間を通じた市の財政負担の縮減が期待できる場合又は市の財政負担額が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上が期待できると判断した場合にPFI法第7条に基づき本事業を特定事業に選定する。

### (2) 選定方法

市の財政負担額の算定に当たっては、将来の費用及び見込まれる財政負担総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

公共サービスの水準は、できる限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には、客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

### (3) 選定手順

市は、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。

ア コスト算出による定量的評価

イ 事業者に移転されるリスクの検討

ウ PFI事業として本事業を実施することの定性的評価

エ 上記の結果を踏まえた総合的評価

### (4) 選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合には、その判断の結果を評価内容と併せて速やかに市ホームページにより公表する。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とした場合も、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 事業者選定に関する基本的事項

#### (1) 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はじめ、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。

#### (2) 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。

#### (3) 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。なお、提案書類の提出方法等については、入札公告時に明らかにする。

##### ア 資格審査

入札参加者に対し、参加表明書及び資格審査に必要な書類の提出を求める。

##### 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。

#### (4) P F I 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P F I 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、入札公告時に合わせて公表する評価基準に基づいて評価、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	鈴木 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

(5) 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。

(6) 契約予定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PFI事業として実施することが適当でない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。

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（予定）

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。

要求水準書（案）に関する事業者との対話の実施	令和元年10月1日（火） ～10月2日（水）
実施方針及び要求水準書（案）の公表	令和元年10月31日（木）
実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会及び現地見学会	令和元年11月14日（木）
実施方針及び要求水準書（案）に関する質問及び意見の受付	令和元年11月1日（金） ～11月20日（水）
特定事業の選定及び公表	令和元年11月下旬
実施方針及び要求水準書（案）に関する質問及び意見への回答公表	令和元年12月中旬
入札公告（入札説明書、要求水準書、契約予定者決定基準、基本協定書(案)及び事業契約書（案）の公表）	令和2年1月下旬
入札説明書等に関する質問の受付	令和2年2月上旬
入札説明書等に関する質問の回答	令和2年2月中旬
資格審査の受付	令和2年3月上旬
入札参加資格審査通過者との対話の実施	令和2年4月上旬
入札及び提案書類の受付	令和2年6月上旬

契約予定者の決定及び公表	令和2年8月中旬
基本協定の締結	令和2年8月下旬
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) 実施方針及び要求水準書（案）の公表  
 本事業の実施方針及び要求水準書（案）を市ホームページで公表する。
- (3) 実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会及び見学会について  
 実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会及び見学会の実施については、次のとおりとする。
- ア 実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会及び見学会
- (ア) 日 時 令和元年11月14日（木）午後1時30分から午後3時30分まで
- (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) 申込期限 令和元年11月8日（金）午後3時まで
- (エ) 申 込 先 厚木市環境農政部環境事業課環境施設担当  
 メールアドレス [3300@city.atsugi.kanagawa.jp](mailto:3300@city.atsugi.kanagawa.jp)
- (オ) 申込方法 実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会及び見学会参加申込書（様式1）に必要事項を記載の上、電子メールで提出すること。電子メールの件名には【応募者名】〔説明会及び見学会参加申込書〕と記載すること。なお、参加申込書の受領確認のため、提出した旨を必ず電話で連絡すること。
- (カ) そ の 他 参加に当たっては、市ホームページから実施方針等をダウンロードして持参すること。（公表時のページのURLを張る）
- (4) 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問及び意見の受付  
 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問及び意見の受付は、次のとおりとする。
- ア 質問及び意見の受付方法  
 質問及び意見は、実施方針及び要求水準書（案）に関する質問書（様式2）及び実施方針及び要求水準書（案）に関する意見及び提案書（様式3）に必要事項を記載の上、当該電子ファイルを電子メールで送信すること。電子メールの件名には【応募者名】〔質問及び意見書〕と記載すること。なお、質問書等の受領確認のため、提出した旨を必ず電話で連絡すること。
- イ 受付期間 令和元年11月1日（金）から令和元年11月20日（水）午後3時まで  
 受付期間を経過した後の質問及び意見には対応しません。
- ウ 受 付 先 厚木市環境農政部環境事業課環境施設担当

(5) 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問及び意見に対する回答の公表

質問及び意見に対する回答は、市ホームページで随時公表する。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。なお、市は、提出のあった質問及び意見のうち、内容の確認が必要と判断した場合は、提出者に直接ヒアリングを行うことがある。

(6) 特定事業の選定及び公表

市は、本事業がPFI法に基づく事業として実施すべき事業か否かを評価し、PFI法に基づく事業として実施することが適当であると判断した場合には、PFI法第7条に規定する特定事業の選定を行い、その結果を公表する。

(7) 入札公告

市は、入札公告、入札説明書、要求水準書、契約予定者決定基準書、基本協定書（案）、事業契約書（案）等を市ホームページで公表する。

(8) 入札に関する説明会の開催（予定）

市は、入札説明書等の内容について、説明会を開催する。なお、説明会の日程等は入札公告時に提示する。

(9) 入札説明書等に関する質問の受付及び回答

入札説明書等に記載した内容に対する質疑回答を行う。なお、質問の提出方法、提出期間等は入札公告時に提示する。

(10) 資格審査の受付

参加希望者は、参加表明書及び資格確認に必要な書類を提出すること。資格確認の結果は、参加資格の確認を受けた参加希望者に通知する。なお、参加表明書等の提出方法、提出期間等は入札公告時に提示する。

(11) 入札参加資格審査通過者との対話の実施（予定）

参加資格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理解を深め、市の意図と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、対面方式による意見交換会の場を設けることを予定している。

対話の内容については、特殊な技術、ノウハウ等に関わり、参加資格者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるものを除き、市ホームページで公表する予定である。なお、対話の日程等は入札公告時に提示する。

3 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、特別目的会社に出資する企業で特別目的会社から直接業務を請け負う者（以下「構成員」という。）及び特別目的会社に出資しない企業で特別目的会社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、特別目的会社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<sup>※2</sup>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) 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<sup>※3</sup>又は人的関係<sup>※4</sup>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。
  - ・パシフィックコンサルタンツ株式会社
  - ・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㎡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㎡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 m<sup>2</sup>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) 運營業務に当たる者

運營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、運營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 運營業務の遂行において、担当する業務に必要な資格（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。

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契約予定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) 契約予定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

a 代表企業が資格要件を喪失した場合

当該参加グループを失格とし、次順位参加グループを契約予定者とする。

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

当該構成員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、当該契約予定者決定に影響はないものとして取り扱うものとする。

また、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、当該契約予定者決定に影響はないものとして取り扱うものとする。

(ウ) 参加資格を喪失した企業の取扱い

(ア)及び(イ)の a、b 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。

#### 4 提案書類の取扱い

(1) 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使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。

(2) 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。

## 5 特別目的会社との契約手続

### (1) 契約手続

市は契約予定者と協議を行い、基本協定を締結する。基本協定に従い、契約予定者は特定事業仮契約締結までに本事業を実施する特別目的会社を設立し、市は特別目的会社と事業契約を締結する。この場合において、当該特別目的会社を選定事業者とする。

### (2) 特別目的会社の設立等の要件

契約予定者は、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特別目的会社を本市内に設立すること。

なお、参加グループの構成員は、特別目的会社に対して必ず出資するものとし、構成員による特別目的会社への出資比率が50%を超えるものとする。代表企業の特別目的会社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特別目的会社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。

### 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 基本的な考え方

本事業における本施設の設計、建設、維持管理、運営等における業務遂行上の責任は、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、原則としてリスク分担表（案）（別紙1）に定めるものとし、責任分担の程度及び具体的な内容については、入札公告時に明らかにする。

#### 3 市による事業の実施状況の監視（モニタリング）

市は、選定事業者が事業契約等で規定された業務を確実に遂行し、要求水準書に規定した要求水準を達成しているか否かについて確認するため、モニタリングを行う。

##### (1) 設計及び建設段階

市は、選定事業者が実施する設計業務及び建設業務が市の定める要求水準に適合するものであるか否かについて確認を行う。詳細なモニタリングの方法及び内容等については、入札公告時に明らかにする。

##### (2) 施設引渡段階

市は、建設工事の完成時に選定事業者から施設の譲渡を受けるに当たり、選定事業者により建設された施設等が契約に定める性能基準を満たしているか完成検査を行う。詳細なモニタリングの方法及び内容等については、入札公告時に明らかにする。

##### (3) 維持管理及び運営段階

市は、選定事業者の実施する維持管理業務及び運営業務について、定期的に確認を行う。また、選定事業者の経営及び財務状況について定期的に報告を求め、確認を行う。詳細なモニタリングの方法及び内容等については、入札公告時に明らかにする。

##### (4) モニタリングの費用負担

モニタリングに係る費用は、市に生じるものは市の負担とし、選定事業者の書類作成等に係る費用は選定事業者の負担とする。

##### (5) モニタリングの結果に対する対応

市によるモニタリングの結果、選定事業者が実施する業務が市の要求水準を満たしていないと判明した場合は、市は選定事業者に業務内容の速やかな改善を求めるとともに、業務の未達成の度合いに応じてサービス購入料の減額等を行う。選定事業者は市の改善要求に対し、自らの費用負担により、改善措置を講ずるものとする。詳細なモニタリングの方法及び内容等については、入札公告時に明らかにする。

#### 4 事業終了後の措置

選定事業者は、事業期間の終了時に本施設を市の定める要求水準を満たす状態で、市に引き継ぐものとする。

#### 第4 立地、規模及び配置に関する事項

##### 1 基本条件

住所	厚木市金田 1156 番地
敷地面積	9,824 m <sup>2</sup>
地域区分	市街化調整区域
用途地域	指定なし
容積率	100%
建ぺい率	50%
高さ制限	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 現況施設概要

施設名称	厚木市ふれあいプラザ	
延床面積	4,537.09 m <sup>2</sup>	
建築面積	3,011.71 m <sup>2</sup>	
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×9m 幼児用プール 90 m <sup>2</sup> 全体面積 1,700 m <sup>2</sup>
	浴室	浴槽男女各 12 m <sup>2</sup> カラン男女各 7箇所 全体面積 80 m <sup>2</sup>
	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 <sup>2</sup>
	大広間・和室	大広間 1室、和室 2室 全体面積 160 m <sup>2</sup>
	駐車場	台数 94 台 (うち身体障がい者用 4 台)

### 3 整備施設概要

規模	延床面積 4,900 m <sup>2</sup> 程度	
各施設	温水プール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・競泳用プール：25m×6コース以上</li> <li>・歩行用プール：25m×2コース</li> <li>・子ども用・幼児用プール</li> <li>・流水プール</li> <li>・ジャグジー</li> <li>・更衣室（浴室脱衣室と兼用可）</li> <li>・シャワー室</li> <li>・トイレ</li> <li>・採暖室</li> <li>・監視室（救護室含む）</li> <li>・器具庫</li> <li>・観覧ギャラリー</li> </ul>
	浴室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室（男女別にそれぞれ最大40名が同時利用可能であること）</li> <li>・脱衣室（プール更衣室と兼用可）</li> </ul>
	トレーニングルーム及びスタジオ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・想定規模 約480 m<sup>2</sup></li> <li>・トレーニングルーム</li> <li>・スタジオ（2室程度）</li> <li>・更衣室（プール更衣室・浴室脱衣室と兼用可）</li> </ul>
	休憩室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・来館者が休憩できる広間</li> </ul>
	軽食コーナー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・来館者へ飲み物や軽食を提供するスペース</li> <li>・自動販売機置き場</li> </ul>
	飲食コーナー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・来館者が休憩し食事をする事が出来るスペース</li> </ul>
	足湯	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外からのアクセスできる足湯</li> </ul>
	駐車場※	<ul style="list-style-type: none"> <li>・台数130台程度（敷地内） （うち身体障がい者用5台程度）</li> </ul>
	駐輪場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・台数50台以上</li> </ul>
その他の施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・要求水準書を参照すること。</li> </ul>	

※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。

## 第5 事業契約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 基本的な考え方

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、一定期間内に協議が整わない場合は、事業契約に規定する具体的措置に従うものとする。

### 2 管轄裁判所の指定

事業契約に関する紛争については、横浜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

### 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

選定事業者が実施する業務が事業契約に定める市の要求水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事由により債務不履行又はその懸念が生じた場合は、市は選定事業者に対して改善勧告を行い、改善策の提出及び実施を求める。

### 2 その他の事由により事業の継続が困難となった場合

事業契約に規定する事由ごとに、責任の所在による改善等の対応方法に従う。

### 3 金融機関（融資団）と市の協議

市は、本事業の安定的な継続を確保するため、一定の重要事項について、選定事業者に資金を融資する金融機関等の融資団と協議を行い、次の事項を含む直接協定を締結することがある。

- (1) 金融機関等の融資団が自身の保有する選定事業者に対する債権回収、保全の状態及び選定事業者の財務状況に関する情報を市に報告する義務
- (2) 債務不履行事由その他事業契約の解除及び終了事由を市が認識した場合に市が金融機関等の融資団に通知する義務
- (3) 事業契約の解除及び終了事由が発生した場合に市と金融機関等の融資団が対応を協議する義務

## 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

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、それによるものとする。

### 2 財政上及び金融上の支援に関する事項

選定事業者が本事業を実施するに当たり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、市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

市は選定事業者が事業実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を行うものとする。

## 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

市は債務負担行為の設定に関する議決については、令和元年12月定例会議に、事業契約に関する議決については、令和2年12月定例会議に提出する予定である。

### 2 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。

### 3 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、全て入札参加者の負担とする。

### 4 問合せ先

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](mailto:3300@city.atsugi.kanagawa.jp)

別紙1 リスク分担表（案）

本リスク分担表（案）は、各項目に示すリスクの分担についての基本的な考え方を示すものである。詳細については、事業契約書（案）で明らかにする。ただし、事業契約書（案）と重複する箇所については事業契約書（案）の規定が優先する。

負担者：○主分担、△従分担

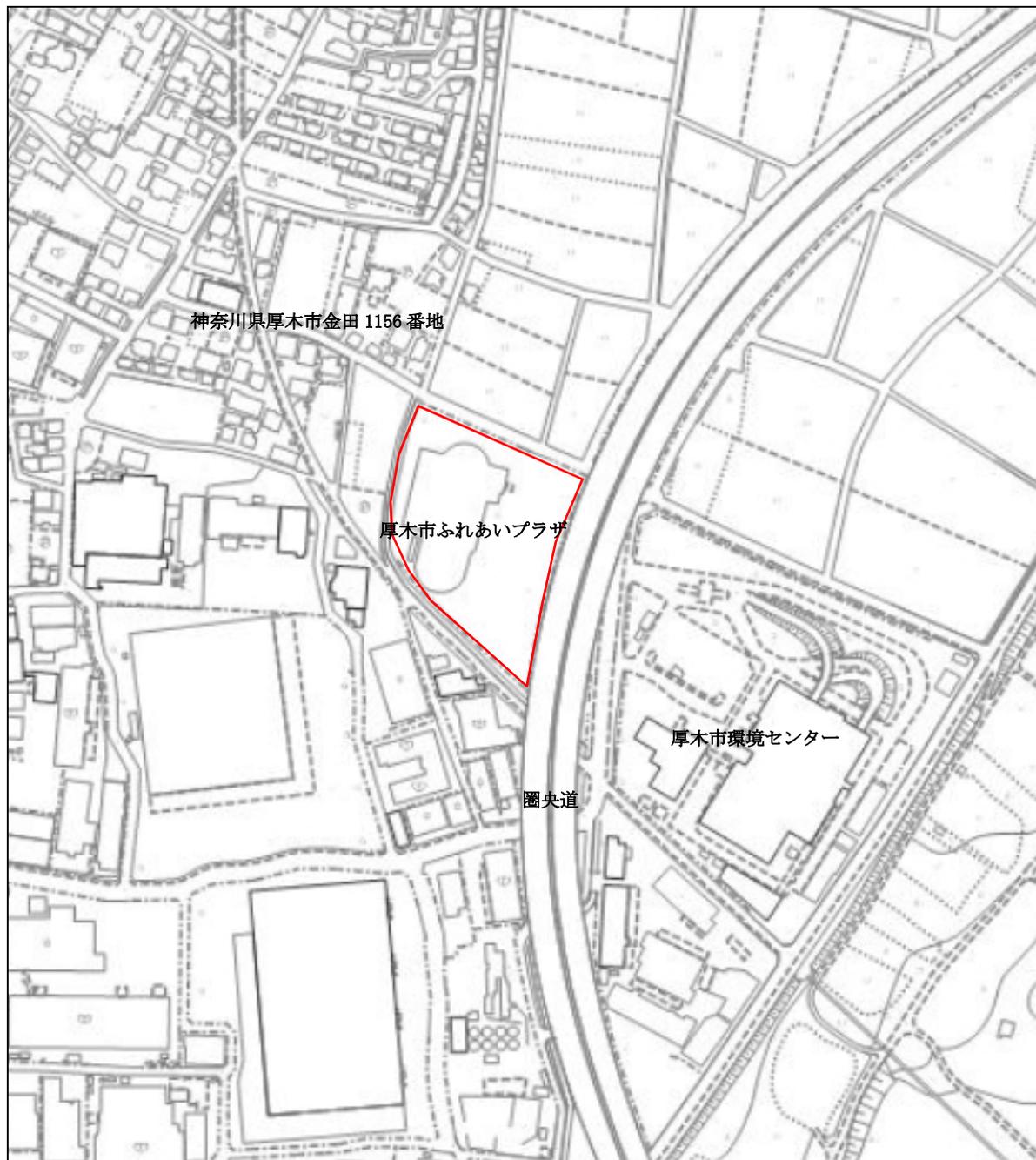
段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
共通	募集リスク	募集要領等の誤り及び内容の変更に関するもの等	○	
	応募費用リスク	応募手続きに係る費用の負担		○
	契約リスク	契約締結の中止	○	○
	政策変更リスク	市の政策方針及び事業計画の変更によるもの	○	
	法制度リスク	本事業に特別に影響を及ぼす法制度の新設及び変更に関するもの(税制度を除く。)	○	
		上記以外で、本事業のみならず広く一般的に適用される法制度の新設及び変更に関するもの(税制度を除く。)		○
	税制度リスク	事業者の利益に課される税制度の新設及び変更に関するもの		○
		上記以外の税制度の新設及び変更に関するもの	○	
	許認可リスク	市の事由による許認可の取得遅延	○	
		上記以外による許認可の取得遅延		○
	住民対応リスク	本事業の実施に関する住民の反対運動及び訴訟等が生じた場合	○	
		上記以外に関する住民の反対運動及び訴訟等が生じた場合		○
	第三者賠償リスク	市の事由による事故によるもの	○	
		上記以外の事由による事故によるもの		○
	不可抗力リスク※1	戦争、風水害、地震その他自然的又は人為的な現象のうち通常の見込み可能な範囲を超えるもの	○	△
	環境リスク	事業者が行う業務に起因する有害物質の排出、漏洩、騒音、振動、光及び臭気に関するもの		○
	金利リスク	基準金利確定日以前の金利変動によるもの	○	
		基準金利確定日以降の金利変動によるもの		○
用地瑕疵リスク	市があらかじめ提示した事業用地の情報及び資料から合理的に想定できる地質障害、地中障害物等		○	
	上記以外の地質障害、地中障害物等	○		
物価変動リスク	設計及び建設期間中の物価変動※2	○	△	
	維持管理期間及び運営中の物価変動※3	○	△	
事業の中止、延期	市の事由による事業の中止、延期及び遅延	○		

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
	及び遅延リスク	上記以外の事業の中止、延期及び遅延		○
	性能リスク	要求水準未達によるもの(施工不良を含む。)		○
	資金調達リスク	必要投資額の調達に関すること。		○
設計及び建設	測量及び調査リスク	市が提示した測量及び調査の不備	○	
		上記以外の測量及び調査の不備		○
	設計遅延及び設計費の増大リスク	市の事由により設計の完了遅延及び設計費の増大	○	
		上記以外の事由による設計の完了遅延及び設計費の増大		○
	設計変更リスク	市の事由による大幅な計画、設計変更等	○	
		上記以外の事由による大幅な計画、設計変更等		○
	工事遅延及び工事費の増大リスク	市の事由による工事遅延及び工事費の増大	○	
		上記以外の事由による工事遅延及び工事費の増大		○
	既存余熱配管再利用リスク (既存余熱配管を再利用した場合)※4	既存余熱配管に起因する余熱供給の不備		○
	余熱配管付替え工事リスク※5	市の事由による工事の遅延に伴う営業停止、敷地内配管の破損	○	
上記以外の事由による工事の遅延に伴う営業停止、敷地内配管の破損			○	
維持管理及び運営	遅延リスク	市の事由による維持管理及び運営開始の遅延	○	
		上記以外の維持管理及び運営開始の遅延		○
	什器、備品管理リスク	市の事由による什器、備品等の破損、紛失及び盗難	○	
		上記以外の事業期間中に必要となる什器、備品等の破損、紛失及び盗難		○
	什器、備品更新リスク	市の事由による業務に関する什器、備品等の更新	○	
		上記以外の事業期間中に必要となる什器、備品等の更新		○
	施設瑕疵リスク	事業契約に規定する瑕疵担保期間中に見つかった施設の瑕疵		○
		事業契約に規定する瑕疵担保期間後に見つかった施設の瑕疵	○	
	施設損傷及び劣化リスク	事業者の責(適切な維持管理業務を怠ったこと等)に帰すべき事由による施設の損傷及び劣化に関するもの		○
		上記以外の事由によるもの	○	

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
	業務内容変更リスク	市の事由による業務内容の変更	○	
		上記以外の事由による業務内容の変更によるもの		○
	利用者対応リスク	利用者の苦情やトラブル等		○
	情報流出リスク	市の事由による個人情報の流出	○	
		上記以外の事由による個人情報の流出		○
	維持管理費及び運営費の増大リスク	市の事由による維持管理費及び運営費の増大	○	
		上記以外の事由による維持管理費及び運営費の増大		○
需要変動リスク※6	運營業務における利用者数等の増減に関するもの	○	○	
エネルギー供給リスク	余熱供給の停止、バックアップ設備のトラブル等に関するもの	○		
事業終了	移管手続リスク	事業者の責に帰すべき事由による契約終了時の移管手続、業務引継及び事業者側の清算手続に要する費用の増大		○
		上記以外の事由による契約終了時の移管手続、業務引継及び事業者側の清算手続に要する費用の増大	○	

- ※1 不可抗力リスクは、一定の金額以下は民間事業者負担、それを超える金額は市負担とする予定である。
- ※2 建設費スライド条項を規定する予定である。
- ※3 一定の物価変動が生じた場合に市の支払金額の見直しを行う予定である。
- ※4 施設の再整備にあたり、既存施設への余熱供給に使用している余熱配管（地上露出）の再利用を認める予定である。
- ※5 令和7年度に、新ごみ中間処理施設からふれあいプラザ敷地までの区間について余熱配管の付け替え工事を市が行う予定である。
- ※6 一定の需要変動が生じた場合に市の支払金額の見直しを行う予定である。

厚木市ふれあいプラザ再整備事業  
事業用地位置図



実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会及び見学会  
参加申込書

会社名	
所在地	
部署名	
担当者名	
電話	
F A X	
E-mail	
説明会参加者名	
(最大2人)	
見学会への参加	参加を希望する                      参加を希望しない

説明会参加者名簿の公表について

説明会参加者の社名を市ホームページに公表する予定です。社名公表の可否を御回答ください。  
(選択肢に○をつける、望まない選択肢を削除する、等でお知らせください。)

社名公表	公表を可とする                      公表を不可とする
------	---------------------------------------

- ※ 参加者名簿については、事業機会の創出のため公表するものです。
- ※ 実施方針及び要求水準書（案）は各自持参してください。当日の配付はありません。

様式 2

年 月 日

実施方針及び要求水準書（案）に関する質問書

厚木市ふれあいプラザ再整備事業に関する実施方針及び要求水準書（案）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	
	F A X	
	E-mail	
提出質問数		

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

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

実施方針及び要求水準書（案）に関する意見及び提案書

厚木市ふれあいプラザ再整備事業に関する実施方針及び要求水準書（案）について、次のとおり意見及び提案等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	
	F A X	
	E-mail	
提出意見及び提案数		

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	意見及び提案等の内容
1							
2							
...							
(例)	実施方針	1	第1	1	(1)	事業名称	

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