

松江市総合体育館改修整備管理運営事業

募集要項

令和6年1月

松江市

# 目 次

第 1 章 募集要項の位置づけ .....	1
第 2 章 事業概要 .....	2
1. 事業名称 .....	2
2. 事業の対象となる公共施設等 .....	2
3. 公共施設等の管理者等の名称 .....	2
4. 本事業の目的 .....	2
5. 本事業の概要 .....	2
6. 本事業の対象範囲 .....	3
7. 自主事業について .....	4
8. 提案施設について .....	4
9. 事業者の収入等 .....	5
10. 使用料等の負担 .....	5
11. 光熱水費の負担 .....	6
12. 減免措置 .....	6
13. 事業スケジュール（予定） .....	6
14. 遵守すべき法制度等 .....	6
第 3 章 応募者の備えるべき参加資格要件 .....	7
1. 応募者の構成等 .....	7
2. 業務実施企業の参加資格要件 .....	7
3. 応募者及び協力企業の制限 .....	9
4. SPC の設立等 .....	10
5. 参加資格要件の確認基準日 .....	10
6. 応募者及び協力企業の変更 .....	10
第 4 章 民間事業者の募集及び選定に関する事項 .....	11
1. 募集及び選定方法 .....	11
2. 募集及び選定スケジュール .....	11
3. 事業者の募集手続等 .....	11
第 5 章 応募に関する留意事項等 .....	13
1. 応募に関する留意事項 .....	13
2. 本業務の予算限度額 .....	15
第 6 章 提案書の審査及び優先交渉権者の決定 .....	17
1. 提案等の審査 .....	17
2. 選定委員会の設置 .....	17

3. 優先交渉権者の決定及び公表 .....	17
4. 優先交渉権者を決定しない場合 .....	17
<b>第7章 提案に関する条件 .....</b>	<b>18</b>
1. 計画地の前提条件 .....	18
2. 施設の設計、建設、工事監理、維持管理、運営等の提案に関する条件 .....	18
3. 業務の委託 .....	18
4. 本市の費用負担 .....	19
5. 本市による事業の実施状況及びサービス水準の監視 .....	19
6. 保険 .....	19
7. 対価 .....	19
8. 土地の使用 .....	19
9. 本市と事業者の責任分担 .....	19
10. 財務書類の提出 .....	19
<b>第8章 契約に関する事項 .....</b>	<b>20</b>
1. 契約手続き .....	20
2. 契約の枠組み .....	20
3. 契約金額 .....	21
4. 契約保証金 .....	21
5. 事業者の契約上の地位 .....	21
<b>第9章 その他 .....</b>	<b>22</b>
1. 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置 .....	22
2. 議会の議決 .....	22
3. 本事業に関する問合せ先 .....	23
様式1 現地説明会申込書	
様式2 募集要項等に関する質問及び意見書	
様式3 個別対話参加申込書及び個別対話の議題	
様式4 閲覧資料貸出申込書兼誓約書	

## 第1章 募集要項の位置づけ

松江市総合体育館改修整備運営事業（以下「本事業」という。）に係る事業提案募集要項（以下「募集要項」という。）は、公募プロポーザル方式により事業提案を募集し、本事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）を決定するための手続きを示したものであり、プロポーザルに応募しようとするもの（以下「応募者」という。）に対し配布するものである。

また、募集要項は、地方自治法（昭和22年法律第67号）、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）のほか、本市が発注する調達契約に関し、応募者が熟知し、かつ遵守しなければならない一般的事項を明らかにするものであり、募集要項に併せて公表する以下の資料を含めて募集要項等と定義する。

(1) 要求水準書（添付資料含む）：

本市が事業者に要求する具体的な設計・建設等のサービス水準を示すもの

(2) 様式集：

応募者が提出する応募登録書類及び事業提案書の様式（書式）等を示すもの

(3) 事業者選定基準：

応募者から提出された事業提案を評価し、事業者を選定する基準を示すもの

(4) 基本協定書（案）：

本事業実施のための契約締結に向けた、本市と優先交渉権者との間の基本的な協約事項を示すもの

(5) 基本契約書（案）：

本事業の実施に係る契約（以下「基本契約」という。）の内容を示すもの（別紙を含む。）

(6) 設計・施工一括請負仮契約書（案）：

基本契約に基づき、設計業務及び改修・建設工事・工事監理業務の実施に係る契約の内容を示すもの（別記様式を含む）

(7) 指定管理者基本協定書（案）：

基本契約に基づき、維持管理業務及び運営業務の実施に係る協定の内容を示すもの（別紙を含む。）

募集要項等とそれらに関する質疑回答に相違のある場合は、質疑回答を優先する。また、募集要項等に記載がない事項については、募集要項等に関する質疑回答によるものとする。

## 第2章 事業概要

### 1. 事業名称

松江市総合体育館改修整備管理運営事業

### 2. 事業の対象となる公共施設等

本事業で対象とする施設は、以下の(1)から(7)までに掲げるものとする（以下、(1)と(2)を総称して「本施設」、(1)から(7)を総称して「本施設等」という。）。

- (1) 松江市総合体育館（以下「総合体育館」という。）
- (2) 松江市総合体育館増築棟（以下「増築棟」という。）
- (3) 松江市北庭球場（以下「北庭球場」という。）
- (4) 松江市北公園多目的広場（以下「多目的広場」という。）
- (5) 松江市北公園駐車場（以下「駐車場」という。）
- (6) 楽山庭球場（以下「楽山庭球場」という。）
- (7) 楽山野球場（以下「楽山野球場」という。）

### 3. 公共施設等の管理者等の名称

松江市長 上定 昭仁

### 4. 本事業の目的

松江市総合体育館は社会体育施設であり、屋内スポーツの拠点施設である。また、令和2年3月に策定された「松江市スポーツ推進計画」において、市民の健康づくりの場としての利用促進や全国大会などの大規模大会の開催、男子プロバスケットボール B1 リーグ（以下「B1 リーグ」という。）・島根スサノオマジックの活動拠点として、地域の活性化を図ることを位置づけている。

本市ではこのような背景を踏まえ、松江市総合体育館を新 B1 リーグ入会基準に適合する施設として改修し、併せて周辺体育施設を含めた施設管理を一括発注することとしている。

本事業は、総合体育館の改修を行うとともに、本施設等を一体的に維持管理・運営するために、民間事業者の創意工夫により、効率的かつ効果的な事業実施を図ることを目的とする。

なお、本施設はこれまで同様、市民の利用に供する体育施設として利用されるものである。

### 5. 本事業の概要

#### (1) 事業方式

本事業は、本市が事業者と締結する本事業に係る契約（基本契約、設計・施工一括請負契約及び指定管理者基本協定を指すものとし、以下これらを併せて「基本契約等」という。）に従い、事業者が、本施設の設計及び建設等の業務を行い、基本契約に定める事

業期間が終了するまでの間、維持管理及び運営業務を遂行する設計・建設・維持管理・運営業務一括発注方式（DBO方式）により実施する。

## (2) 事業期間

本事業の事業期間は、基本契約締結日から令和19年3月末日までとする。

## (3) 事業期間終了時の措置

事業期間の終了時、事業者は、本施設等から速やかに退去すること。

なお、事業者は、事業期間満了後に本市が本施設等について継続的に維持管理及び運営業務を行うことができるように、事業期間満了日の約2年前から本施設等の維持管理及び運営業務に係る必要事項や操作要領、申し送り事項その他の関係資料を本市に提供する等、事業の引き継ぎに必要な協議・協力を行うこと（事業期間満了以外の事由による事業終了時の対応については、基本契約等において示す。）。

ただし、経済合理性を考慮し、事業終了後の当該施設の維持管理及び運営業務について、必要に応じ事業者と協議する場合がある。

## 6. 本事業の対象範囲

本事業の対象範囲は、以下のとおりとする。

### (1) 設計業務

設計業務は、本施設を対象とする。

- ア 事前調査業務（必要に応じて、現況測量、地盤調査等）
- イ 設計業務
- ウ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

### (2) 改修・建設工事・工事監理業務

改修・建設工事・工事監理業務は、本施設を対象とする。

- ア 総合体育館の改修工事業務
- イ 増築棟の建設工事業務
- ウ 什器・備品等の調達及び設置業務
- エ 工事監理業務
- オ 近隣対応・対策業務（周辺家屋影響調査を含む。）
- カ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

### (3) 維持管理業務

維持管理業務は、本施設等を対象とする。

- ア 建築物保守管理業務
- イ 建築設備等保守管理業務
- ウ 什器・備品等保守管理業務
- エ 外構等維持管理業務

- オ 環境衛生・清掃業務
- カ 警備保安業務
- キ 修繕業務（※）
- ク その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

※ 建築物、建築設備等に係る大規模修繕は、本市が直接行うこととし、事業者の業務対象範囲外とする。ここでいう大規模修繕とは、建物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をいい、設備に関しては、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕をいう（「建築物修繕措置判定手法（（旧）建設大臣官房官庁営繕部監修）」（平成5年版）の記述に準ずる。）。

#### (4) 運営業務

運営業務は、本施設等を対象とする。

- ア 開業準備業務
- イ 総合案内・窓口業務
- ウ 諸室貸出・管理業務
- エ 統括・経営・庶務業務
- オ 駐車場管理業務
- カ 自主事業（任意）
- キ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

### 7. 自主事業について

事業者は、本施設等の集客力や魅力の向上に資する事業として、本施設等の一部を有効活用した自主事業を、独立採算事業として、本施設等の運営・維持管理に支障のない範囲で実施することができる。

自主事業の実施内容は、事業者の提案によるものとする。事業者は、あらかじめ事業期間全体における自主事業の実施方針を作成し、本市へ提出すること。

### 8. 提案施設について

事業者は、本事業の目的に即し、本施設の整備対象施設としての役割を充足する機能等を有する施設を「提案施設」として、本施設内に提案し、その整備及び維持管理・運営を行うことができる。なお、提案施設の構造体に係る整備費用は、本市が負担する。

この提案施設は、事業者の提案があれば可能とするもので、実施を義務づけるものではない。なお、本施設の敷地の法的規制条件や本事業の目的との整合性、公共施設としての本市の関連施策との整合性の観点から実施の可否及び実施可能な範囲について制約がある場合があるため、提案施設について提案を予定する事業者は、事前に（提案書の提出前に）提案内容について本市関係課等と協議を行うものとする。

## 9. 事業者の収入等

### (1) 本市からの対価

本市からの対価は、次のとおりとする。

#### ア 設計・改修・建設工事・工事監理業務の対価

本市は、本施設の設計業務及び改修・建設工事・工事監理業務に係る対価として、設計・施工一括請負契約書に定める請負代金額を事業者に対して支払う。なお、対価は、前払、出来高払及び完了払により支払うことを想定している。

#### イ 維持管理・運営業務の対価

本市は、本施設等の維持管理及び運営業務に係る対価として、指定管理者基本協定書に定める指定管理料を事業者に支払う。なお、当該対価は、本施設等引渡し後から事業期間終了時までの間、定期的に支払うことを想定している。

### (2) 利用者から得る収入

本市は、事業者を指定管理者に指定することで、地方自治法第244条の2の規定により、指定管理者に公の施設の利用に係る料金（以下「利用料金」という。）を収入として収受させることができる「利用料金制度」を導入する。これにより、事業者は、本施設等の利用者からの利用料金を収入とすることができる。

また、本施設等において、実施する自主事業、提案施設に係る売上等は、事業者の収入とすることができる。

#### ア 利用料金等収入

事業者は、本施設等において、事業者が本市の承認を受けて定める額の利用料金を徴収し、収入とすることができる。

#### イ 自主事業（各種教室等）に係る収入

事業者は、本施設等を利用して実施する自主事業（各種教室、自動販売機の設置・運営等）を、本施設等の維持管理・運営に支障のない範囲で実施することができ、自主事業に係る売上を収入とすることができる。

#### ウ 提案施設の運営に係る収入

事業者は、提案施設の運営による売上を収入とすることができる。

## 10. 使用料等の負担

本市は、事業者から本事業に係る建物及び土地の使用料は徴収しないものとする。

ただし、貸館の利用により自主事業を実施する場合は、一利用者として、自らの予算から利用料金を支払うこと。ただし、市の政策的な性質を有するもので市が認める事業の場合は、利用料金を減免することができる。



また、自動販売機等の目的外使用及び提案施設における使用料等は徴収するものとし、使用料等は松江市行政財産使用料条例（平成 17 年 3 月 31 日松江市条例第 68 号）に基づいて設定する。

## 11. 光熱水費の負担

維持管理及び運營業務の実施に係る光熱水費は、事業者が負担する。ただし、電気料金等の物価高騰により当初想定費用を大幅に上回る場合は、本市が一部を負担する。なお、本事業は、環境負荷低減に寄与する事業とするため、可能な限り光熱水費の削減を図るよう業務を実施すること。

## 12. 減免措置

松江市指定管理者の管理する運動施設設置及び管理に関する条例第 10 条に定める基準に基づき、利用料を減免するものとする。

## 13. 事業スケジュール（予定）

基本契約締結	令和 6 年 5 月頃
設計・施工一括請負契約	令和 6 年 7 月上旬（市議会の議決）
事業期間	基本契約締結日 ～ 令和 19 年 3 月末日
設計・改修・建設期間	設計・施工一括請負契約締結日 ～ 令和 8 年 8 月末日
運営開始日	令和 8 年 9 月 1 日
維持管理業務期間	令和 8 年 9 月 1 日 ～ 令和 19 年 3 月末日
運營業務期間	令和 8 年 9 月 1 日 ～ 令和 19 年 3 月末日

## 14. 遵守すべき法制度等

事業者は、本事業の実施に当たり必要とされる関係法令（関連する施行令、施行規則、条例等を含む。）等を遵守しなければならない。

### 第3章 応募者の備えるべき参加資格要件

#### 1. 応募者の構成等

- (1) 応募者は、複数の企業（社団・財団法人（※）等を含む。）で構成するグループ（以下「応募グループ」という。）とする。応募グループは、代表企業（以下「代表企業」という。）を定め、それ以外の企業は構成企業（以下「構成企業」という。）とする。  
（※）「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律」（平成 18 年法律第 48 号）及び「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律及び公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」（平成 18 年法律第 50 号）に定める法人。
- (2) 応募者は、代表企業及び構成企業の出資により、本事業を実施する特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立できるものとし、当該 SPC を事業者とし、SPC を設置しない場合は、代表企業を事業者とする。
- (3) SPC を設立する場合、SPC への出資を行わない者で、本事業の各業務のうちの一部を請負又は受託することを予定している者を協力企業（以下「協力企業」という。）として応募グループに位置付けることができるものとする。この場合、参加表明書において明記すること。
- (4) SPC を設立する場合、応募者は基本契約締結時までに設立するものとする。なお、SPC への出資については、次のアからウまでの要件を満たすこと。
  - ア 代表企業は、応募グループ中最大の出資割合を負担するものとする。
  - イ 代表企業は、出資者中最大の出資割合を負担するものとする。
  - ウ 代表企業及び構成企業以外の者が SPC の出資者になることは可能であるが、全事業期間を通じて、当該出資者の出資比率は出資額全体の 50%未満とする。
- (5) 本市は、松江市内に本社・支社・支店を置く企業が応募グループ、協力企業又は応募グループから直接業務を受託する下請け企業として本事業に加わる等、地元経済貢献への配慮を期待しており、加点評価する。

#### 2. 業務実施企業の参加資格要件

代表企業、構成企業及び協力企業は、本業務を適切に実施できる技術・知識及び能力・実績・資金・信用等を備えた企業でなければならない。

また、代表企業、構成企業及び協力企業のうち設計、改修・建設工事、工事監理、維持管理及び運営の各業務を行う者は、それぞれ以下に示す要件を満たさなければならない。なお、複数の要件を満たす者は、当該複数業務を行うことができる。

ただし、改修・建設工事業務を行う者及びその関連企業は、工事監理業務を行うことはできない。

##### (1) 設計業務を行う者

設計業務を行う者は、以下に示す要件を全て満たさなければならない。なお、設計業務を複数の設計企業で実施する場合は、以下に示すアの要件については、全ての企業が満たし、イの要件は、少なくとも 1 社が満たさなければならない。

- ア 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた者であること。
- イ 平成 20 年 4 月 1 日から参加資格要件の確認基準日までの間に、体育館（学校体育館は除く）の基本設計業務及び実施設計業務を元請（共同企業体にあつては出資比率 20%以上に限る）で完了した実績を有していること。

## (2) 改修・建設工事業務を行う者

改修・建設工事業務を行う者は、松江市内に本店（建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）に規定する主たる営業所）を有するものを 1 社以上含むこと。また、以下に示す要件を全て満たさなければならない。なお、改修・建設工事業務を複数の建設企業で実施する場合は、以下に示すアの要件については、全ての企業が満たし、イ、ウの要件は、少なくとも 1 社が両方を満たさなければならない。

- ア 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、同法別表第一に定める建設工事につき特定建設業の許可を受けた者であること。
- イ 平成 20 年 4 月 1 日から参加資格要件の確認基準日までの間に、体育館（学校体育館は除く）の建築一式工事を元請（共同企業体にあつては出資比率 20%以上に限る）で施工した実績（竣工したものに限る）を有していること。
- ウ 建設業法第 3 条第 1 項の規定による建築一式工事につき特定建設業の許可を受けており、松江市建設工事入札参加資格者名簿における格付が A 等級であること、又は松江市建設工事入札参加資格者名簿に登録のない者においては建設業法第 27 条の 23 第 1 項に定める経営事項審査において、直近かつ有効な建築一式の総合評定値が 1001 点以上であること。

## (3) 工事監理業務を行う者

工事監理業務を行う者は、以下に示す要件を全て満たさなければならない。なお、工事監理業務を複数の工事監理企業で実施する場合は、以下に示すアの要件については、全ての企業が満たし、イの要件は、少なくとも 1 社が満たさなければならない。

- ア 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた者であること。
- イ 平成 20 年 4 月 1 日から参加資格要件の確認基準日までの間に、体育館（学校体育館は除く）の工事監理実績を元請（共同企業体にあつては出資比率 20%以上に限る）で完了した実績を有していること。

## (4) 維持管理業務を行う者

維持管理業務を行う者は、以下に示す要件を満たさなければならない。なお、維持管理業務を複数の維持管理企業で実施する場合は、少なくとも 1 社が以下の要件を満たさなければならない。

- ア 平成 20 年 4 月 1 日から参加資格要件の確認基準日までの間に、体育館（学校体育館は除く）又は屋内スポーツ施設の維持管理業務の実績を有していること。

イ 松江市内に営業所等を置く又は確実に置こうとするものであること。

#### (5) 運營業務を行う者

運營業務を行う者は、以下に示す要件を満たさなければならない。なお、運營業務を複数の運営企業で実施する場合は、少なくとも1社が以下の要件を満たさなければならない。

ア 平成20年4月1日から参加資格要件の確認基準日までの間に、体育館（学校体育館は除く）又は屋内スポーツ施設の運營業務の実績を有していること。

イ 松江市内に営業所等を置く又は確実に置こうとするものであること。

### 3. 応募者及び協力企業の制限

次のいずれかに該当する者は、応募者及び協力企業となることはできない。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当する者。
- (2) 建築士法（昭和25年法律第202号）第26条第2項の規定による事務所の閉鎖命令を受けている者。
- (3) 建設業法（昭和24年法律第100号）第28条第3項又は第5項の規定による営業停止命令を受けている者。
- (4) 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項又は第2項の規定による更生手続開始の申立てをしている者又は更生手続開始の申立てをなされている者。ただし、同法第41条第1項の更生手続開始の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生手続開始の決定を含む。）を受けた者が、その者に係る同法第199条第1項の更生計画の認可の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生計画の認可の決定を含む。）があった場合又はその者の一般競争入札参加資格の再認定がなされた場合を除く。
- (5) 民事再生法第21条の第1項又は第2項の規定による再生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者。ただし、同法第33条第1項の再生手続開始の決定を受けた者が、その者に係る同法第174条第1項の再生計画認可の決定が確定した場合を除く。
- (6) 破産法（平成16年法律第75号）第18条又は第19条の規定による破産の申立てがなされている者。
- (7) 参加表明書及び参加資格確認に必要な書類の提出期限から参加資格要件の確認基準日までの間に、国及び他の地方公共団体から指名停止又は指名回避を受けている者。
- (8) 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号）に違反し、公正取引委員会から排除措置等の命令を受けている者。
- (9) 本事業に係るアドバイザー業務に関与した者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者。なお、「資本面において関連がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50以上の株式を有し、又はその出資の総額の100分の50以上の出資をしているものをいい、「人事面において関連がある者」とは、

当該企業の役員を兼ねている者をいう。本事業に係るアドバイザー業務に関与した者は、以下のとおりである。

- ・ 株式会社 建設技術研究所
  - ・ 株式会社 エイエム建設コンサルタント
  - ・ 株式会社 学校文化施設研究所
  - ・ 株式会社 北村大作建築設計事務所
  - ・ 永井公認会計士事務所
- (10) 選定委員会の委員と資本金又は人事面において関連がある者。なお、募集要項等公表日以降に、本事業に関わって、当該委員に接触を試みた者は、参加資格を失うものとする。
- (11) 所得税又は法人税、法人市民税、固定資産税、法人事業税、消費税及び地方消費税のほか、義務付けられている租税公課を滞納している者。
- (12) 応募者及び協力企業のいずれかで、他の応募者又は協力企業として参加している者。また、応募者及び協力企業のいずれかで、他の応募者又は協力企業と資本金又は人事面において関連がある者。ただし、いずれの応募者も、現在総合体育館等の指定管理者である「公益財団法人松江市スポーツ・文化振興財団」を構成企業または協力企業にすることができるものとする。なお、市が事業者との基本協定書を締結後、選定されなかった他の応募者又は協力企業が、事業者の業務等を支援し、及び協力することは可能である。
- (13) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員又は同条第2号に規定する暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者。

#### 4. SPC の設立等

SPC を設立する場合、応募者は、会社法に定める株式会社として本事業を実施する SPC を松江市内に設立すること。なお事業予定地内に設立することは不可とする。

SPC の株式については、事前に書面により本市の承諾を得た場合、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行うことができる。

#### 5. 参加資格要件の確認基準日

参加資格要件の確認基準日は、参加表明書、資格審査書類を受付した日とする。ただし、参加資格を確認後、優先交渉権者決定の日までの間に、代表企業が参加資格要件を欠くこととなった場合には、失格とする。また、基本契約締結日までの間に、代表企業が参加資格要件を欠くこととなった場合には、基本契約等を締結しないこととする。

#### 6. 応募者及び協力企業の変更

代表企業の変更は認めないが、構成企業及び協力企業については、資格・能力等の面で支障がないと本市が判断した場合には、追加及び変更を可能とする。

## 第4章 民間事業者の募集及び選定に関する事項

### 1. 募集及び選定方法

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・透明性の確保に配慮した上で、公募型プロポーザル方式により行うものとする。

### 2. 募集及び選定スケジュール

事業者の募集及び選定スケジュール（予定）は、次のとおりとする。

日 程	内 容
令和6年1月10日	募集要項等の公表、 要求水準書（案）等に関する質問及び意見への回答の公表
令和6年1月10日	募集要項等に関する説明会の開催
令和6年1月22日	募集要項等に関する第1回質問及び個別対話申込受付締切
令和6年2月1日	募集要項等に関する個別対話
令和6年2月中旬	募集要項等に関する第1回質問・回答個別対話結果の公表
令和6年2月26日	募集要項等に関する第2回質問受付締切
令和6年3月上旬	募集要項等に関する第2回質問・回答の公表
令和6年3月8日	参加表明書及び資格審査書類の受付締切
令和6年4月2日	事業提案書の受付締切
令和6年4月下旬	事業者のプレゼンテーション及びヒアリング
令和6年5月上旬	優先交渉権者の決定及び公表
令和6年5月上旬	基本協定の締結
令和6年5月中旬	基本契約、設計・施工一括請負仮契約の締結
令和6年7月上旬	設計・施工一括請負契約、 指定管理者基本協定の締結（市議会の議決）

### 3. 事業者の募集手続等

本市は、募集要項等に関する質問及び意見を、以下のとおり受け付ける。

#### (1) 募集要項等の公表及び説明会の開催

本市は、令和6年1月10日（水）に、募集要項等の公表を行い、募集要項等を本市ホームページにおいて公表するとともに、その説明会を開催する。

#### (2) 要求水準書（案）等に関する質問及び意見への回答

本市は、要求水準書（案）等に関する質問及び意見への回答を令和6年1月10日（水）に本市ホームページにおいて公表する。なお、提出された質問及び意見への回答は、質問者及び意見者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該質問者及び意見者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあると認められるものを除き公表する。

### (3) 募集要項等に関する第1回質問の受付

募集要項等に関する第1回質問を、次のとおり受け付ける。

- ア 受付期間：募集要項等公表の日から1月22日（月）まで
- イ 受付方法：「募集要項等に関する質問及び意見書」（様式2）に必要事項を記載の上、本事業に関する問合せ先に記載の問合せ先にEメールにより提出すること。

### (4) 募集要項等に関する個別対話

応募者の意見を聴取し、必要に応じて募集要項等に反映することを目的として、本市と応募者との個別対話を実施する。

- ア 開催日時：令和6年2月1日（木）
- イ 開催場所：松江市役所第2別館2階研修室
- ウ 参加資格：本事業の応募者とし、応募グループの組成を予定している複数社で申し込むこと。この場合の開催場所での参加人数は合計で原則10名以内とする。ただし、定員を超える場合その他の理由でWeb形式での参加も可とし、その場合人数制限は設けない。その際、応募者が使用するWeb会議用の資機材は応募者が準備すること。
- エ 受付期間：募集要項等公表の日から1月22日（月）まで
- オ 受付方法：「個別対話参加申込書及び個別対話の議題」（様式3）に必要事項を記載の上、本事業に関する問合せ先に記載の問合せ先にEメールにより提出すること。開催日時の確定等については、参加申込のあった応募者全てに個別に連絡する。

### (5) 募集要項等に関する第1回質問及び個別対話への回答

本市は、募集要項等に関する第1回質問及び個別対話への回答を令和6年2月中旬頃までに本市ホームページにおいて公表する。なお、提出された質問への回答は、質問者及び意見者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該質問者及び意見者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあると認められるものを除き公表する。

### (6) 募集要項等に関する第2回質問の受付

募集要項等に関する第2回質問を、次のとおり受け付ける。

- ア 受付期間：第1回質問への回答の日～令和6年2月26日（月）まで
- イ 受付方法：「募集要項等に関する質問及び意見書」（様式2）に必要事項を記載の上、本事業に関する問合せ先に記載の問合せ先にEメールにより提出すること。

#### (7) 募集要項等に関する第2回質問への回答

本市は、募集要項等に関する第2回質問への回答を令和6年3月上旬頃までに本市ホームページにおいて公表する。なお、提出された質問への回答は、質問者及び意見者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該質問者及び意見者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあると認められるものを除き公表する。

#### (8) 参加表明書及び資格審査書類の受付

本事業への参加表明書及び資格審査書類を令和6年3月8日（金）までに受け付ける。資格審査の結果は、応募者に通知する。

提案に必要な書類は、様式集において示す。

#### (9) 事業提案書の受付

資格審査通過者に対し、本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した提案書類を令和6年4月2日（火）までに提出するよう求める。

提案に必要な書類は、様式集において示す。

#### (10) ヒアリング等の実施

本市は、応募者に対し、令和6年4月下旬に提案書の内容に関するヒアリング等を実施する。詳細については、該当者に別途連絡する。

#### (11) 資料の閲覧

要求水準書（案）の閲覧資料の閲覧を、以下のとおり行う。閲覧を希望するものは、事前に本事業に関する問合せ先に記載の問合せ先に連絡すること。

ア 閲覧期間：令和5年12月11日（月）～令和6年3月29日（金）

（閉庁日を除く、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで）

イ 閲覧場所：本事業に関する問合せ先に記載の問合せ先

ウ 資料の貸出：CDにて貸出す。希望者は、「閲覧資料貸出申込書兼誓約書」（様式4）を提出すること。

### 第5章 応募に関する留意事項等

#### 1. 応募に関する留意事項

##### (1) 募集要項等の承諾

応募者は、資格審査書類及び事業提案書の提出をもって、本募集要項等の記載内容・条件を承諾したものとみなす。

##### (2) 応募費用の負担

応募に関し必要な費用は、すべて応募者の負担とする。



### **(3) 著作権**

応募者から提出された事業提案書の著作権は、応募者に帰属する。ただし、本市は、公表、展示、その他本事業に関し、本市が必要と認める用途に用いる場合、優先交渉権者として選定された応募者の事業提案書の一部または全部を将来にわたって無償で使用できるものとする。また、その他の応募者の事業提案書の一部についても優先交渉権者選定結果の公表に必要な範囲及びその他市が必要と認める範囲で将来にわたって無償で使用できるものとする。なお、応募者から提出された事業提案書は返却しないものとする。

### **(4) 特許権等**

応募者の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、施工方法等を使用した結果生じる責任は、応募者が負うものとする。

### **(5) 資格審査書類及び事業提案書の変更禁止**

資格審査書類及び事業提案書の変更はできないものとする。ただし、疑義等があり本市が補正を求めた場合、本市からの改善要請に基づき資格審査書類及び事業提案書の一部を差し替える場合は、この限りではない。

### **(6) 本市からの提示資料の取扱い**

本市が提示する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することはできない。

### **(7) 複数提案の禁止**

同一の応募者は、複数の提案をすることはできないものとする。

### **(8) 提案内容の公表の禁止**

応募者は、事業提案書の提出から優先交渉権者の決定までの期間、自らの提案内容を公表及び宣伝することはできないものとする。

### **(9) 使用言語及び単位**

応募に関して、使用する言語は日本語、単位は計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時を使用するものとする。

### **(10) 必要事項の通知**

募集要項等に定めるもののほか、応募に当たっての留意点等、必要な事項が生じた場合には、代表企業に通知する。

### **(11) 応募の辞退**

応募者は、本市による審査結果についての通知を受け取る前であれば、応募を辞退することができるものとする。応募を辞退する場合には、応募辞退届を提出すること。

## 2. 本業務の予算限度額

(1) 本事業の予算限度額は、4,222,468 千円（消費税等相当額を含む。）とする。その内訳については以下のとおりとする。

ア 設計業務、改修・建設工事・工事監理業務に係る予算限度額は、3,327,076 千円（消費税等相当額を含む。）とする。

その内、新 B1 入会基準分は、2,986,130 千円（消費税等相当額を含む。）とし、機能強化分（LED 改修、温水洗浄便座改修、北側搬出入動線整備）は、340,946 千円（消費税等相当額を含む。）とする。

イ 維持管理・運営業務に係る予算限度額は、895,392 千円（消費税等相当額を含む。）とする。

維持管理・運営に係る年間指定管理料については、下記の支出見込額から収入見込額を差し引いた額を上限とします。

支出見込額 183,248 千円

(内訳)

項目	内容	金額（千円）
人件費	職員及びパート賃金、保険料等	62,869
事務費	消耗品費、食料費、印刷製本費、通信運搬費等	4,538
光熱水費	電気、ガス、上下水道料金	40,474
燃料費	燃料費	140
維持管理費	清掃費、警備費、消防設備費、電気設備費、観覧席保守費、ごみ収集運搬費等	50,216
修繕費	小規模修繕費（1 件につき 50 万円未満）	6,895
事務管理費	通勤手当等	1,193
使用料及び賃借料	リース費用（トレーニング機器、車両、複合機、モップ等）、除雪関連費等	7,305
原材料費	補植用芝苗等	577
備品購入費		2,744
負担金等	研修費等	10
租税公課費	消費税	6,287
計		183,248

収入見込額 98,644 千円

(内訳)

項目	内容	金額（千円）
利用料金	体育館利用料（メイン、サブアリーナ、諸室等）	72,498
	北庭球場	3,995

	多目的広場	899
	楽山野球場	812
	楽山庭球場	536
	附属駐車場	19,904
計		98,644

年間指定管理料 84,604 千円（消費税及び地方消費税を含む。）

- (2) 松江市が指定管理者に支払う指定管理料のうち、「修繕費」は年度末に精算します。修繕費の精算は、原則として松江市が仕様書の支出見込額で提示した修繕費の額に対する不用額の精算とし、不足額の精算は行いません。
- (3) 指定期間中、関係法令等の改正に伴って収入及び支出が増減する場合は、松江市と指定管理者との協議により指定管理料を改定します。また、松江市が条例及び規則で定める利用料金の基準額を改定した場合においても、両者協議の上、指定管理料を改定します。
- (4) 松江市が指定管理者に支払う指定管理料のうち「光熱水費」は、電気及びガスそれぞれの本募集要項による募集時の市場単価と、各実施年度の市場単価の平均との差が10%を超える場合は、協議のうえ各年度の予算の範囲内でその超える部分を増額又は減額する。

## 第6章 提案書の審査及び優先交渉権者の決定

### 1. 提案等の審査

事業者の選定は、資格審査及び提案審査により行う。提案審査では、性能、提案価格の審査を行う。各審査の主な内容は、次のとおりとする。

資格審査	応募者の資格審査
提案審査	事業全般の提案に関する審査 施設整備の提案に関する審査 維持管理業務の提案に関する審査 運営業務の提案に関する審査 提案価格に関する審査

### 2. 選定委員会の設置

事業者の選定に当たり、本市で構成する「松江市総合体育館改修整備管理運営事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置した。選定委員会は、事業者選定基準や募集要項等事業者選定に関する書類の検討を行うとともに、応募者から提出された提案の審査を行う。なお、有識者らによって構成されるアドバイザーボードを設置し、専門的知識・助言を得るため適宜開催する。

### 3. 優先交渉権者の決定及び公表

令和6年4月下旬頃に優先交渉権者を決定し、本市ホームページにおいて公表する。

### 4. 優先交渉権者を決定しない場合

本市は、事業者の募集、審査及び事業者の選定において、最終的に応募者がいない場合やいずれの応募者の提案によっても、サービス水準の向上や公的財政負担の縮減が見込めない場合には、優先交渉権者を決定せず、本事業の実施を取消す場合がある。

本事業の実施を取消した場合には、この旨を速やかに公表する。

## 第7章 提案に関する条件

本事業の提案に関する条件は、以下のとおりである。応募者は、これらの条件を踏まえて、資格審査書類及び事業提案書を作成するものとする。なお、応募者の提案が要求水準書に示す要件を満たしていない場合は失格とする。

### 1. 計画地の前提条件

本事業の計画地のうち松江市北公園は、昭和 57 年のくにびき国体開催時に整備され、現在は総合体育館、多目的広場、テニスコートといった市の中核的な運動施設を備える一方、多くの樹木と芝生が広がり、遊具を備えた広場もあることから市民の憩いの空間となっている。

また計画地のうち、楽山公園には、本事業における維持管理対象の庭球場と野球場があり、他の公園とは異なる雰囲気をもつ緑豊かで風光明媚な公園として市民に親しまれている。

所在地	島根県松江市学園南一丁目 21 番 1 号（北公園） 島根県松江市西川津町 3368（楽山公園）
区域区分	市街化区域
用途地域	第二種住居地域（北公園）
敷地面積	82,758 m <sup>2</sup>
建蔽率	60% 但し、都市公園法第 4 条・施行令第 6 条により、建ぺい率 2%+10%=12%
建築可能面積	残り 399.58 m <sup>2</sup> （建築面積）
容積率	200%
日影規制	規制あり 平均地盤面+4m 5h/5m、3h/10m
準防火地域	指定なし
その他区域	法 22 条区域、都市計画公園、駐車場整備地区

### 2. 施設の設計、建設、工事監理、維持管理、運営等の提案に関する条件

施設の設計、改修・建設、工事監理、維持管理、運営等の提案に関する条件は、本事業の対象範囲で示す事業者の事業範囲、及び要求水準書に示すとおりとする。応募者は、これらの条件を踏まえた上で、資格審査書類及び事業提案書等を作成するものとする。

### 3. 業務の委託

事業者は、事前に本市の承諾を得た場合を除き、代表企業、構成企業及び協力企業以外の者に設計、改修・建設、工事監理、維持管理及び運営業務の全部又は一部を委託又は請け負わせることはできない。また、事前に本市の承諾を得ることなく委託又は請負先を変更することはできない。本市は、事業者が承諾を求めた場合、承諾を拒む合理的理由がない限り、これらの承諾を速やかに与えるものとする。なお、業務の委託又は請負は全て事業者の責任で行うものとし、事業者又はその受託者が発生させた一切の第三者の責めに帰すべき事由は、全て事業者に帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

#### 4. 本市の費用負担

以下の費用については、本市が費用負担するものとする。

ア 大規模修繕費

イ モニタリングに係る費用（事業者側に発生する費用を除く。）

#### 5. 本市による事業の実施状況及びサービス水準の監視

基本契約書（案）、設計・施工一括請負仮契約書（案）、指定管理者基本協定書（案）に基づく。

#### 6. 保険

設計・施工一括請負仮契約書（案）、指定管理者基本協定書（案）に基づく。

#### 7. 対価

基本契約書（案）、設計・施工一括請負仮契約書（案）、指定管理者基本協定書（案）に基づく。

#### 8. 土地の使用

計画地は本市の市有地であり、事業者は、工事着手予定日をもって、本施設等の引渡し日までの期間、建設工事等の遂行に必要な範囲で、本市と協議の上、計画地を無償で使用することができる。

#### 9. 本市と事業者の責任分担

##### (1) 責任分担に関する基本的な考え方

本事業は、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している。事業者の担当する業務については、事業者が責任をもって遂行し、各業務の履行に伴い発生するリスクについてはそれを管理し、発生時の影響についても自ら負担するものとする。ただし、事業者が適切かつ低廉に管理することができないと認められるリスクについては、本市がその全て又は一部を負うこととする。

##### (2) 予想されるリスクと責任分担

本市と事業者のリスク分担の考え方は、基本契約書（案）、設計・施工一括請負仮契約書（案）、指定管理者基本協定書（案）に示すとおりであり、応募者は、負担すべきリスクを想定したうえで提案を行うこと。

#### 10. 財務書類の提出

SPC を設立する場合、事業者は、維持管理運営期間中、毎事業年度の財務書類（決算報告書及び監査報告書等）を作成し、毎会計年度の最終日から起算して3ヶ月以内に、公認会計士又は監査能力のある第三者の会計監査を受けたうえで、監査済財務書類の写しを本市に提出し、本市に監査報告を行うこと。

## 第8章 契約に関する事項

### 1. 契約手続き

#### (1) 契約の条件

優先交渉権者の代表企業、構成企業及び協力企業と本市は、基本契約等の締結に関する基本協定書について速やかに締結する。

その後、本市は、本事業の設計業務、改修・建設工事・工事監理業務、維持管理・運営業務を遂行する SPC または代表企業、設計業務及び改修・建設工事・工事監理業務事業者（以下「建設事業者」という。）及び維持管理・運営事業者（以下「運営事業者」という。）との間で、基本契約を締結するとともに、SPC または建設事業者と令和6年5月中旬頃に設計・施工一括請負仮契約を締結する。当該仮契約は、松江市議会で契約の締結に係る議決を経た後に本契約となる。なお、設計・施工一括請負仮契約は、松江市議会での議決を経た後、市が SPC または建設事業者に対し、本契約を成立させる旨の意思表示をしたときに本契約となるものとする。ただし、本市は、当該議案が市議会で議決されなかった場合、仮契約の相手方に対していかなる責任も負わない。

また、本市は、設計・施工一括請負契約締結後、SPC または運営事業者と指定管理者基本協定を締結する。

#### (2) 契約の解除

優先交渉権者決定後、基本契約締結までの間に、当該優先交渉権者が応募者の備えるべき参加資格要件に示すいずれかの要件を満たさなくなったときは、当該基本契約を締結しないことがある。

### 2. 契約の枠組み

本市は、本事業を実施するため、以下の協定等を締結する。

#### (1) 基本協定

本市は、優先交渉権者との間で、本事業の円滑な実施に必要な基本的事項を定めた基本協定を締結する。この基本協定の締結により、優先交渉権者を事業予定者とする。

#### (2) 基本契約等

##### ア 対象者

基本契約の対象：SPC または代表企業、建設事業者及び運営事業者

設計・施工一括請負契約の対象：SPC または建設事業者

指定管理者基本協定の対象：SPC または運営事業者

##### イ 締結時期及び事業期間

基本契約書（案）に基づく。

##### ウ 基本契約等の概要

事業者が本市を相手方として締結する基本契約等は、基本契約書（案）、設計・施工一括請負仮契約書（案）、指定管理者基本協定書（案）によるものとし、各々の契約書（案）の内容は、誤字脱字等の軽微なもの以外は変更しない。

基本契約等は、本市の提示内容、事業者の提案内容及び基本契約書等に基づき締結するものであり、事業者が遂行すべき施設整備、維持管理及び運營業務に関する業務内容、リスク分担、金額、支払方法等を定める。

### 3. 契約金額

契約金額は、優先交渉権者の提案価格に、当該提案価格中の消費税等課税対象額に係る消費税等相当額を加えた金額とする。

### 4. 契約保証金

設計・施工一括請負仮契約書（案）に基づくものとする。

### 5. 事業者の契約上の地位

本市の事前の承諾がある場合を除き、事業者は契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡又は担保に供するその他の方法により処分してはならない。株式、新株予約権付社債を新たに発行しようとする場合も、同様とする。

なお、応募者等が保有する SPC の株式については、本市の事前の書面による承諾がある場合、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行うことができる。



## 第9章 その他

### 1. 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置

本事業において、事業の履行が困難となった場合には、以下の措置をとることとする。

#### (1) 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の措置

- ア 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又はその懸念が生じた場合、本市は、事業者に対して、改善勧告を行い、一定期間内に改善策の提出と実施を求めることができる。事業者が当該期間内に改善をすることができなかつたときは、本市は、基本契約等を解約することができる。
- イ 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、事業の継続が困難と合理的に認められる場合、本市は、基本契約等を解約することができる。
- ウ 前2号により基本契約等が解約された場合、基本契約等に定めるところに従い、本市は事業者に対して、違約金及び損害賠償の請求等を行うことができるものとする。

#### (2) 本市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合の措置

- ア 本市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合、事業者は、基本契約等を解約することができる。
- イ 前号により基本契約等が解約された場合、基本契約等に定めるところに従い、事業者は本市に対して、損害賠償の請求等を行うことができるものとする。

#### (3) 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合の措置

- ア 不可抗力その他市又は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、本市及び事業者双方は、事業継続の可否について協議する。
- イ 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、事前に書面でその旨を通知することにより、本市又は事業者は、基本契約等を解約することができる。

### 2. 議会の議決

本市は、債務負担行為の設定に関する議案を令和6年2月市議会定例会に、また、設計・施工一括請負契約の締結に関する議案及び指定管理者の指定に関する議案を令和6年6月市議会定例会に提出する予定である。なお、上記議案に関する議決を得られない場合、本市は本事業を実施することができない。

### 3. 本事業に関する問合せ先

本事業に関する問合せ先は、次のとおりとする。

松江市文化スポーツ部スポーツ課総合体育館整備室

住 所：〒690-8540 島根県松江市末次町 86 番地

電 話：0852-55-5479

FAX：0852-55-5565

E-mail: [gym@city.matsue.lg.jp](mailto:gym@city.matsue.lg.jp)

松江市ホームページアドレス

<https://www.city.matsue.lg.jp/index.html>