

調布市立調布中学校屋内プール・調布市民西調布体育館
複合施設整備・運営事業
募集要項

令和8年9月

調 布 市

目 次

1 募集要項の位置づけ	1
2 本事業の概要	2
(1) 事業名称	2
(2) 公共施設等の管理者等の名称	2
(3) 事業目的	2
(4) 本施設に期待される役割	3
(5) 事業方式	4
(6) 契約の形態	4
(7) 本施設の位置づけ	4
(8) 事業スケジュール（予定）	4
(9) 事業範囲	5
(10) 事業者の収入	6
(11) 事業の実施に必要と想定される根拠法令等	6
3 事業者の募集及び選定に関する事項	7
(1) 事業者選定に関する基本的事項	7
(2) 事業者の募集及び選定の手順に関する事項	9
(3) 提案価格に関する条件	13
(4) 参加に関する留意事項	14
4 応募者の備えるべき参加資格要件	16
(1) 応募者の構成等	16
(2) 各業務を行う者の参加資格要件	17
(3) 参加資格の確認基準日	19
(4) 参加資格の喪失	19
5 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	21
(1) 敷地条件等	21
(2) 施設構成	22
6 優先交渉権者決定後の手続きに関する事項	23
(1) S P Cを設立しない場合の契約手続き	23
(2) S P Cを設立する場合の契約手続き	23
(3) 契約の解除	23
(4) 費用の負担	24
(5) 契約保証金	24
7 事業実施に関する事項	25
(1) 誠実な事業の遂行	25
(2) 市による事業の実施状況、サービス水準の監視	25
(3) 支払い手続き	25
8 その他に関する事項	26
(1) 情報公開及び情報提供	26
(2) 募集要項等に関する問合せ先	26
別紙1 事業スキーム図	1
別紙2 各業務に係る対価の構成及び支払方法	1
(1) 事業者の収入の考え方	1
(2) 各業務に係る対価の構成	1
(3) 各業務に係る対価の算定方法	1

（４）各業務に係る対価の支払方法	3
（５）物価変動による改定	4
別紙３ モニタリング及び各業務に係る対価の減額等の基準と方法	1
（１）基本的な考え方	1
（２）開業準備に関するモニタリング	1
（３）維持管理・運営に関するモニタリング	2
（４）事業終了時のモニタリング	5

1 募集要項の位置づけ

本募集要項（以下「募集要項」という。）は、調布市（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「PFI法」という。）に準じて、調布市立調布中学校屋内プール・調布市民西調布体育館複合施設整備・運営事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を選定する公募型プロポーザル（以下「プロポーザル」という。）を実施するに当たり、本事業及びプロポーザルに係る条件を提示するものである。

下記に示す資料は、募集要項と一体のもの（以下「募集要項等」という。）である。令和8年4月28日に公表した実施方針及び要求水準書（案）（以下「実施方針等」という。）は、プロポーザルの条件を構成せず、令和8年7月21日に公表した「実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見への回答」及び「実施方針及び要求水準書（案）に関する個別対話結果」によって修正されるべき事項については、募集要項等の公表をもって修正されたものとみなす。

○別添資料

- 別添資料1 要求水準書
- 別添資料2 様式集
- 別添資料3 事業者選定基準
- 別添資料4 基本協定書（案）
- 別添資料5 基本契約書（案）
- 別添資料6 建設工事請負契約書（案）
- 別添資料7 維持管理・運営業務委託契約書（案）

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問への回答」によることとする。

2 本事業の概要

(1) 事業名称

調布市立調布中学校屋内プール・調布市民西調布体育館複合施設整備・運営事業

(2) 公共施設等の管理者等の名称

調布市長 林 明裕

(3) 事業目的

調布市民西調布体育館（以下「西調布体育館」という。）が位置している中央自動車道の調布高架橋は、中日本高速道路株式会社（NEXCO中日本）による耐震補強工事の対象となっているとともに、耐震補強工事終了後、路面等のリニューアル工事への着手が予定されている。本工事に伴い、高架橋の下に位置している西調布体育館等への影響が生じる見込みである。西調布体育館は、地域のスポーツ活動の拠点として多くの市民に利用されていることから、市は、利用者の継続的な活動機会の確保のため、西調布体育館の代替施設としての整備の検討を進めてきた。その結果、調布市立調布中学校の敷地に、また体育館単独ではなく生徒の学習環境の向上に資するよう、学校屋内プールとの複合施設として整備することとした。

市では、移転先の複合施設の整備に当たり、施設整備における基本的な考え方を整理するため、市民参加手続を踏まえ、令和7年8月に西調布体育館機能移転に関する基本構想を策定した。

本事業は、これらの検討を踏まえ、年齢や障害の有無に関わらず、誰もが健康・体力づくりに親しむことができるとともに、学校に通う生徒たちの学習環境向上に寄与し、豊かな学びを促進することを目的として、「調布市立調布中学校屋内プール・調布市民西調布体育館複合施設」（以下「本施設」という。）の整備・運営を実施するものである。

本事業の実施に当たっては、施設の設計、建設、維持管理・運営を一体的に行うことにより、民間事業者の創意工夫や経験、ノウハウを活かした適切な施設計画や事業計画によって、本施設に求められる役割・機能が最大限発揮されることを期待する。

また、事業期間全体を通して、民間の技術的・経営的能力を活用することで、市民ニーズに合致した質の高い公共サービスの提供や、効果的・効率的な業務遂行により、市の財政負担の軽減が図られることを期待する。

(4) 本施設に期待される役割

以下の基本コンセプト及び基本方針は、「調布市民西調布体育館機能移転に関する基本構想（令和7年8月）」の内容である。

基本コンセプト

**生涯にわたって誰もが気軽に健康・体力づくりに親しむことができ、
豊かな学びを促進する、地域と学校のスポーツ活動の拠点**

本施設は、スポーツ施設である体育館と学校施設である屋内プールの複合施設として学校敷地内に整備することから、年齢や障害の有無に関わらず、誰もが健康・体力づくりに親しむことができるとともに、学校に通う生徒たちの学習環境向上に寄与し、豊かな学びを促進する、地域と学校のスポーツ活動の拠点として整備します。

基本方針

方針1 地域のスポーツ活動の拠点としての機能の充実

- 機能移転後も各種スポーツ団体等の活動が継続的に行えるよう、少なくとも現西調布体育館と同様の機能を維持しつつ、円滑な競技面の転換や利用しやすいゾーニングの検討など、地域のスポーツ活動の拠点として利用しやすい施設として整備します。
- 地域住民の健康増進に資するよう、学校の屋内プールについては、学校の教育活動としての使用時以外の時間は地域へ開放できるよう検討します。
- 地域スポーツの振興・発展を目指し、プールの地域開放や、テニスコート及び弓道場といった学校内にある他のスポーツ機能との有機的な連動ができる管理・運用を検討します。

方針2 スポーツ活動の場としての機能の充実

- 様々な競技を踏まえた体育室の検討や各種設備の充実を図ることで、快適なスポーツ活動が行える施設として整備します。
- 現西調布体育館の利用実態を十分に踏まえ、移転後の施設においても、利用種目は基本的に現状を継承するものとします。ただし、幅広い市民利用に資するよう、利用種目の拡充についても検討します。

方針3 誰もが気軽に健康・体力づくりに取り組める施設の整備

- 年齢や障害の有無、性別等に関わらず快適に使用できるようユニバーサルデザインやバリアフリーに配慮した施設として整備します。

方針4 世代を超えた交流が図られ、地域コミュニティの活性化に資する施設の整備

- 地域に開かれた施設を目指し、オープンスペースや会議室の設置などを検討します。
- 日常のスポーツ活動から大会、イベント等、様々な活動を支える、にぎわいと交流が生まれる施設となるよう検討します。

方針5 地域社会と学校が連携する学びの場としての施設の整備

- 市民利用と学校利用の共存ができるよう、生徒の安全を確保する適切な動線やセキュリティライン、運営方法を検討します。

- 学校の屋内プールについては、他校が利用する可能性も視野に検討します。

方針6 防災機能・安全性の確保

- 災害時の避難所等としての利用を念頭に、必要な防災機能や安全性の確保に取り組みます。

方針7 環境に配慮した施設の整備

- 環境負荷の軽減や省エネルギー化など、地球環境にも配慮します。

(5) 事業方式

本事業は、施設の設計・建設及び維持管理・運営を一括して事業期間を通して発注するDBO方式 (Design Build Operate) とする。

(6) 契約の形態

- (ア) 市と事業者は、基本協定を締結し、基本協定に基づき、本事業を一括で発注するための基本契約を締結する。
- (イ) 基本契約に基づき、市と建設JV等は建設工事請負契約を締結する。
- (ウ) 基本契約に基づき、市と維持管理・運営JV等又はSPCは維持管理・運営業務委託契約を締結する。
- (エ) 基本契約、建設工事請負契約、維持管理・運営業務委託契約の3つの契約（以下「事業契約」という。）の各々についての契約主体を「別紙1 事業スキーム図」に示す。

(7) 本施設の位置づけ

本施設は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条に基づく「公の施設」として設置する。

(8) 事業スケジュール（予定）

本事業の事業期間は、事業契約締結日から令和27年3月31日までとする。

基本協定の締結	令和9年5月
仮契約の締結	令和9年5月
本契約の締結（建設工事請負契約に係る議会議決）	令和9年6～7月
設計・建設期間	事業契約締結日～ 令和11年12月31日
開業準備期間	業務開始日（事業者提案） ～令和12年2月28日
（本施設を使用して行う開業準備は令和12年1月から令和12年2月28日まで）	
供用開始	令和12年3月1日
維持管理・運営期間	令和12年3月1日～ 令和27年3月31日

(9) 事業範囲

事業者が行う本事業の事業範囲は次のとおりである。なお、事業範囲の詳細については、別添資料1「要求水準書」で明らかにする。

(ア) 施設整備業務

- a 設計業務
- b 解体・建設工事

(イ) 開業準備業務

- a 開業準備業務
- b 供用開始前の広報活動及び予約受付業務
- c 開館式典及び内覧会等の実施業務
- d 開業準備期間中の本施設の維持管理業務

(ウ) 維持管理業務

- a 建築物保守管理業務
- b 建築設備保守管理業務
- c 備品等保守管理業務
- d 外構等保守管理業務
- e 衛生管理業務
- f 警備業務
- g 修繕・更新業務

(エ) 運営業務

- a 受付業務
- b 使用料収納事務業務
- c 運営管理業務
- d スポーツ教室等運営業務
- e 備品等の貸出・管理業務
- f 駐車場管理運営業務
- g 災害時初動対応業務
- h 施設運営業務
- i プール施設運営・監視業務
- j 付帯事業（任意）

(10) 事業者の収入

本事業における事業者の収入は、次のとおりである。

ア 施設整備業務に係る対価

市は、施設整備業務に係る対価について、建設工事請負契約においてあらかじめ定める額を建設 J V 等に支払う。市は、本事業において「学校施設環境改善交付金」の活用を想定している。

イ 開業準備業務に係る対価

市は、開業準備業務に係る対価について、維持管理・運営業務委託契約においてあらかじめ定める額を、開業準備業務完了後に一括して維持管理・運営 J V 等又は SPC に支払う。

ウ 維持管理業務及び運営業務に係る対価

市は、維持管理及び運営業務に係る対価について、維持管理・運営業務委託契約においてあらかじめ定める額を、維持管理・運営期間にわたり維持管理・運営 J V 等又は SPC に支払う。

エ 本施設に係る収入

付帯事業に係る収入は、維持管理・運営 J V 等又は SPC の収入とする。

(11) 事業の実施に必要なと想定される根拠法令等

本事業を実施するに当たって、事業者は関連する各種法令（施行令及び施行規則等を含む）、条例、規則、要綱等を遵守すること。また、各種基準・指針等についても本事業の要求水準に照らし、遵守すること。

3 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

ア 基本的な考え方

本事業は、設計・建設段階から維持管理・運営段階の各業務を通じて、事業者の効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定する必要があることから、事業者の選定にあたっては、市の負担額、提案されるサービス内容をはじめ、設計内容、建設能力、運営能力、維持管理能力等を総合的に評価することとする。

イ 審査委員会の設置と評価

市は、学識経験者及び市職員等から構成される「調布市立調布中学校屋内プール・調布市民西調布体育館複合施設整備・運営事業に関する事業者選定プロポーザル審査委員会（以下「審査委員会」という。）」を設置する。

なお、応募者が優先交渉権者決定前までに、審査委員会の委員に対して本事業の事業者選考に関して、自己に有利になることを目的として接触等の働きかけを行った場合は、当該応募者を失格とする。

審査委員会は、次のとおりである。

(敬称略)

役職	所属等	氏名
委員	中央大学総合政策学部教授	川崎 一泰
委員	日本女子大学建築デザイン学部 建築デザイン学科教授	葉袋 奈美子
委員	調布市スポーツ推進審議会会長	菊山 直幸
委員	調布市行政経営部参事	宮田 千華
委員	調布市総務部長	野澤 薫
委員	調布市生活文化スポーツ部長	徳永 孝正
委員	調布市教育委員会教育部長	高橋 慎一

ウ 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・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。

エ 審査の方法

審査は、資格審査と提案審査の二段階で実施する。
詳細は、別添資料3「事業者選定基準」に示す。

オ 優先交渉権者の決定および審査結果の公表

優先交渉権者決定後、各応募者の代表企業に対して通知するとともに、審査結果を市ホームページにて公表する。

カ 優先交渉権者を決定しない場合

事業者の募集及び選定の過程において、事業者選定基準で示す要件を満たす応募者がいない場合又は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実施することが適当でないと判断された場合には、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

ア 事業者の募集及び選定のスケジュール（予定）

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

令和８年９月１日（火）	募集要項等の公表（募集要項、要求水準書、事業者選定基準、基本協定書（案）、基本契約書（案）、建設工事請負契約書（案）、維持管理・運營業務委託契約書（案）の公表）
令和８年９月８日（火）	募集要項等に関する説明会・現地見学会の開催
令和８年９月９日（水） ～９月２４日（木）	募集要項等に関する個別対話の議題の受付
令和８年９月１日（火） ～１０月１日（木）	募集要項等に関する質問①の受付
令和８年１０月１３日（火） ～１０月１４日（水）	募集要項等に関する個別対話の実施
令和８年１０月３０日（金）	募集要項等に関する個別対話結果、質問①の回答公表
令和８年１１月１１日（水） ～１１月１３日（金）	参加表明書等の受付
令和８年１１月２４日（火）	資格審査結果の通知
令和８年１１月３０日（月） ～１２月３日（木）	募集要項等に関する質問②の受付
令和８年１２月２５日（金）	募集要項等に関する質問②の回答公表
令和９年１月１３日（水） ～１月１５日（金）	提案書類の受付
令和９年３月下旬	提案書類の内容に関するヒアリング
令和９年４月上旬	優先交渉権者の決定及び公表
令和９年５月	基本協定の締結
令和９年５月	仮契約の締結
令和９年６～７月	本契約の締結（建設工事請負契約に係る議会の議決）

イ 募集要項等に関する説明会・現地見学会の開催

募集要項等に関する説明会・現地見学会を開催する。

（ア）開催日時

令和８年９月８日（火） 午後

※上記時間にて説明会を実施後、引続き現地見学会を実施

（イ）集合場所・時間

申込者に別途知らせる。

（ウ）申込期間

令和８年９月１日（火）から９月７日（月） 正午まで

（エ）申込方法

別添資料２「様式集」（様式１－１）「募集要項等に関する説明会・現地見学会参加申込書」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「説明会・現地見学会参加申込」と記載すること。

なお、電子メール送信後、土曜・日曜・祝日を除く 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。

(オ) 送付先

調布市生活文化スポーツ部スポーツ振興課

電話 : 042-481-7498

E-Mail : sports@city.chofu.lg.jp

ウ 募集要項等に関する個別対話の実施

市及び事業者が十分な意思疎通を図ることによって、事業者が本事業の趣旨、市の募集要項等の意図を理解することを目的として、市と事業者との個別対話を実施する。

(ア) 開催日時

令和 8 年 10 月 13 日（火）から 10 月 14 日（水）

(イ) 開催場所

個別対話参加者に別途知らせる。

(ウ) 申込期間

令和 8 年 9 月 9 日（水）から 9 月 24 日（木） 午後 5 時まで

(エ) 申込方法

別添資料 2「様式集」（様式 1-2）「募集要項等に関する個別対話参加申込書・議題」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「個別対話参加申込」と記載すること。

なお、電子メール送信後、土曜・日曜・祝日を除く 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。

(オ) 送付先

調布市生活文化スポーツ部スポーツ振興課

電話 : 042-481-7498

E-Mail : sports@city.chofu.lg.jp

(カ) 個別対話結果の公表

個別対話の結果は、市ホームページにて公表する。ただし、参加者の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、参加者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられるものは公表しない。

個別対話結果公表日：令和 8 年 10 月 30 日（金）【予定】

エ 募集要項等に関する質問①の受付及び回答公表

募集要項等に関する質問①の受付は、次の手順により行う。

(ア) 質問の提出方法

質問は、別添資料 2「様式集」（様式 1-3）「募集要項等に関する質問書①」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。ファイル形式は Microsoft 社製 Excel（Windows 版）とし、電子メールの件名には「募集要項等に関する

質問①」と記載すること。

なお、電子メール送信後、土曜・日曜・祝日を除く 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、下記に示す受付期間に未着の場合は質問がなかったものとみなす。

(イ) 受付期間

令和 8 年 9 月 1 日（火）から 10 月 1 日（木） 午後 5 時まで

(ウ) 送付先

調布市生活文化スポーツ部スポーツ振興課

電話 : 042-481-7498

E-Mail : sports@city.chofu.lg.jp

(エ) 募集要項等に関する質問①への回答公表

質問①に対する回答は、市ホームページにて公表する。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。

回答公表日：令和 8 年 10 月 30 日（金）【予定】

オ 参加表明書等の受付

本事業の参加を希望する者は、参加表明に関する書類を次のとおり提出すること。

(ア) 提出書類

別添資料 2「様式集」に示すとおりとする。

(イ) 提出方法

持参又は書留郵便によるものとする。

(ウ) 受付期間

令和 8 年 11 月 11 日（水）から 11 月 13 日（金） 午後 5 時まで

※郵便による場合は提出期限までに必着のこと。

(エ) 提出場所

〒182-8511 東京都調布市小島町 2-35-1

調布市生活文化スポーツ部スポーツ振興課

カ 資格審査結果の通知

資格審査の結果は、応募者の代表企業に対して、令和 8 年 11 月 24 日（火）までに書面により通知する。

キ 資格審査結果への理由説明の受付

参加資格がないと認められた者は、市に対して参加資格がないと認めた理由について説明を求めることができる。

(ア) 提出書類

様式は自由とする（ただし、代表企業の代表者印を要する）。

(イ) 提出方法

持参又は書留郵便によるものとする。

(ウ) 提出期限

令和8年11月27日(金) 午後5時まで

※郵便による場合は提出期限までに必着のこと。

(エ) 提出場所

〒182-8511 東京都調布市小島町2-35-1

調布市生活文化スポーツ部スポーツ振興課

ク 理由説明への回答

市は説明を求められた場合、令和8年12月2日(水)までに説明を求めた参加希望者の代表企業に対して書面により回答する。

ケ 募集要項等に関する質問②の受付及び回答公表

募集要項等に関する質問②の受付は、次の手順により行う。

(ア) 質問の提出方法

質問は、別添資料2「様式集」(様式1-4)「募集要項等に関する質問書②」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。ファイル形式はMicrosoft社製Excel(Windows版)とし、電子メールの件名には「募集要項等に関する質問②」と記載すること。

なお、電子メール送信後、土曜・日曜・祝日を除く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、下記に示す受付期間に未着の場合は質問がなかったものとみなす。

(イ) 受付期間

令和8年11月30日(月)から12月3日(木) 午後5時まで

(ウ) 送付先

調布市生活文化スポーツ部スポーツ振興課

電話 : 042-481-7498

E-Mail : sports@city.chofu.lg.jp

(エ) 募集要項等に関する質問②への回答公表

質問②に対する回答は、市ホームページにて公表する。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。

回答公表日：令和8年12月25日(金)【予定】

コ 提案書類の受付

資格審査を通過した応募者は、提案書類を次のとおり提出すること。

(ア) 提出書類

別添資料2「様式集」に示すとおりとする。

(イ) 提出方法

持参によるものとする。

(ウ) 受付期間

令和9年1月13日(水)から1月15日(金) 午後5時まで

(エ) 提出場所

〒182-8511 東京都調布市小島町2-35-1
調布市生活文化スポーツ部スポーツ振興課

サ ヒアリング

市は、応募者に対し、提案書類の内容に関するヒアリングを実施する。実施時期は令和9年3月下旬を予定している。日時、場所、ヒアリング内容等は、事前に代表企業に通知する。

なお、市は、提案書類の内容等について、ヒアリングまでの間に応募者に質問を行う場合がある。

(3) 提案価格に関する条件

ア 提案価格の算定方法

市が支払う施設整備業務、開業準備業務、運営業務及び維持管理業務の合計金額を提案価格とすること。

(ア) 施設整備業務に係る対価

市は、建設JV等が実施する施設整備業務に係る対価の合計を建設工事請負代金として、建設工事請負契約においてあらかじめ定める額を建設JV等に支払う。支払方法の詳細については、別紙2「各業務に係る対価の構成及び支払方法」を参照すること。

(イ) 開業準備業務に係る対価

市は、維持管理・運営JV等又はSPCが実施する開業準備業務に係る対価の合計を開業準備業務委託料として支払う。支払方法の詳細については、別紙2「各業務に係る対価の構成及び支払方法」を参照すること。

(ウ) 維持管理業務及び運営業務に係る対価

市は、維持管理・運営JV等又はSPCが実施する維持管理業務及び運営業務に係る対価の合計を維持管理・運営業務委託料として支払う。支払方法の詳細については、別紙2「各業務に係る対価の構成及び支払方法」を参照すること。

イ 提案上限価格

本事業の提案上限価格は以下のとおりである。

4,796,045,000円(消費税及び地方消費税を含む)

(4) 参加に関する留意事項

ア 募集要項等の承諾

応募者は、提出書類の提出をもって、募集要項等及び追加資料の記載内容を承諾したものとみなす。

イ 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、全て応募者の負担とする。

ウ 契約手続において使用する言語、通貨単位及び時刻

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、時刻は日本標準時とする。

エ 著作権の利用等

応募者が提出した提案書に関する著作権は、応募者に帰属するが、市は客観的評価のために提案書を使用するものとする。また、市は、優先交渉権者として決定された応募者の提案内容について優先交渉権者の承諾を得て、全部又は一部を必要に応じて使用できるものとする。

オ 特許権等

提案内容において、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ている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することとしている場合、これらの使用により生じる責任は、原則として応募者が負うものとする。

カ 提出書類の取扱い

応募者は、提出した書類について、変更できないものとする。
なお、審査後、提出書類は返却しない。

キ 市からの提示資料の取扱い

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。

ク 応募無効に関する事項

以下のいずれかに該当する応募は、無効とする。

- (ア) 応募者の備えるべき参加資格のない者のした応募
- (イ) 事業名及び提案価格のない応募
- (ウ) 応募者の記名及び押印のない又は判然としない応募
- (エ) 事業名に誤りのある応募
- (オ) 虚偽の記載がある応募
- (カ) 一つの応募について同一の者がした二つ以上の応募

- (キ) 提出書類の提出期限までに到達しなかった応募
- (ク) 公正な価格を害し、又は不正な利益を得るために明らかに連合したと認められる者の
した応募
- (ケ) 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、
価格又はその他の点に関し、明らかに公正な競争を不法に阻害したと認められる者の
した応募
- (コ) 提案上限価格を上回る提案価格を提示した応募
- (サ) その他応募に関する条件に違反した応募

ケ 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。

コ 募集のとりやめ等

応募者が連合し、又は不穏な行動をなす等の場合において、公正に応募を執行できないと認められる場合、又はそのおそれがある場合は、当該応募者を参加させない、又は募集を延期、若しくはとりやめることがある。なお、後日、不正な行為が判明した場合には、契約の解除等の措置をとることがある。

サ 応募の辞退

参加資格を有する旨の通知を受けた応募者が、参加を辞退する場合は、提案書類提出期限までに、別添資料 2「様式集」様式 2-11「辞退届」を調布市生活文化スポーツ部スポーツ振興課まで持参すること。

4 応募者の備えるべき参加資格要件

(1) 応募者の構成等

ア 応募者の構成

- (ア) 本事業の応募者は、本施設の設計に当たる者（以下「設計企業」という。）、解体・建設工事に当たる者（以下「建設企業」という。）、維持管理に当たる者（以下「維持管理企業」という。）、運営に当たる者（以下「運営企業」という。）、その他業務に当たる者（提案は任意。以下「その他企業」という。）の単体企業又は複数の企業で構成されるグループ（以下「応募者」という。また、応募者を構成する企業を、以下「構成企業」という。）とすること。
- (イ) 本事業において特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立する場合、応募者はSPC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。）と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。応募者は、構成員のみとすることも可能とする。
- (ウ) 応募者は、業務の一部について、第三者に委託し、又は請け負わせることができる。その場合、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し、市の承諾を得ること。
- (エ) 本事業の応募者の構成企業と資本面又は人事面における関連がある者は、他の応募者の構成企業になることができない。
- ※ 「資本面における関連」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50を超える株式の保有、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、「人事面における関連」とは、当該企業の役員を兼ねている者をいう。以下同じ。
- (オ) 市は、市発注の工事や委託業務、物品の調達について、地域経済の振興や市内企業育成の観点から、市内企業に発注するよう努めているため、市内に本社・支社・支店を置く企業が応募者として本事業に加わる等、様々な形で地元経済貢献への配慮を期待している。

イ 構成員・協力企業・代表企業の選定

応募者は、応募手続きを行う企業1社を「代表企業」として定めること。

なお、SPCを設立する場合、資格審査申請時に応募者の構成企業が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。また、構成員の中から代表企業を定め、代表企業が応募手続きを行うこと。

ウ 複数業務の兼務

同一者が複数の業務に当たることを妨げない。

エ 複数提案の禁止

同一応募者が、複数の提案を行うことを禁止する。

(2) 各業務を行う者の参加資格要件

ア 応募者の参加資格要件（共通）

構成企業は、次の参加資格要件を満たすこと。

- (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。

イ 応募者の参加資格要件（業務別）

設計、建設、維持管理、運営、その他の各業務に当たる者は、上記（ア）の参加資格要件の他にそれぞれ次の参加資格要件を満たすこと。

(ア) 設計企業

設計企業は a から c の要件を満たすこと。設計業務を複数の者で行う場合は、少なくとも 1 者は次の要件を全て満たし、他の者は a 及び b の要件を満たすこと。

なお、S P C を設立する場合、前者は構成員とし、後者は協力企業とすることも可能とする。

- a 建築士法第 23 条第 1 項の規定による一級建築士事務所の登録を受けていること。
- b 市の入札参加資格保有者（東京電子自治体共同運営電子調達サービスにおいて市に登録されている者をいう。以下同じ。）であり、申請業種が建築設計であること。
- c 平成 18 年 4 月 1 日以降に完了したもので、25m 以上の屋内プール施設（新築又は改築に限る。）の実施設設計の元請実績（P F I 事業における S P C からの受注実績も含む。）を有していること。

(イ) 建設企業

建設企業は a から d の要件を満たすこと。建設業務を複数の者で行う場合は、少なくとも 1 者は次の要件を全て満たし、他の者は b の要件を満たすこと。

なお、S P C を設立する場合、前者は構成員とし、後者は協力企業とすることも可能とする。

- a 建設業法第 3 条の規定による建築一式工事に係る特定建設業の許可を受けている者であること。
- b 市の建設工事に係る入札参加資格を有すること。
- c 建設業法による経営事項審査の結果、建築一式工事の総合評定値 P 点が参加資格申請時点で 1,100 点以上であること。
- d 平成 18 年 4 月 1 日以降に完了したもので、25m 以上の屋内プール施設（新築又は改築に限る。）の建築工事の元請として施工した実績（P F I 事業における S P C からの受注実績も含む。）を有すること。ただし、共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が 20% 以上のものに限る。

(ウ) 維持管理企業

維持管理企業は a から c の要件を満たすこと。維持管理業務を複数の者で行う場合は、

少なくとも1者は次の要件を全て満たし、他の者はa及びbの要件を満たすこと。

なお、SPCを設立する場合、前者は構成員とし、後者は協力企業とすることも可能とする。

- a 市の入札参加資格保有者であり、担当する業務に応じた申請業種であること。
- b 維持管理業務の実施に当たり、必要な資格（許可、登録及び認定等をいう。）を確保できること。
- c 平成23年4月1日以降に、1年以上の25m以上の屋内プール施設の維持管理業務実績を有する者であること。

（エ）運営企業

運営企業はaからcの要件を満たすこと。運営業務を複数の者で行う場合は、少なくとも1者は次の要件を全て満たし、他の者はa及びbの要件を満たすこと。

なお、SPCを設立する場合、前者は構成員とし、後者は協力企業とすることも可能とする。

- a 市の入札参加資格保有者であり、担当する業務に応じた申請業種であること。
- b 運営業務の実施に当たり、必要な資格（許可、登録及び認定等をいう。）を確保できること。
- c 平成23年4月1日以降に、1年以上の25m以上の屋内プール施設の運営業務実績を有する者であること。

（オ）その他企業

（ア）から（エ）までの業務に当たらない者が参加する場合は、その他企業として参加するものとする。その他企業は、次の要件を満たすこと。

- a 市の入札参加資格保有者であり、担当する業務に応じた申請業種であること。

ウ 応募者の制限

次に該当する者は、構成企業となることはできない。

- （ア）地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者。
- （イ）調布市指名停止等措置要綱（平成18年調布市要綱第220号）に基づく指名停止期間中である者。
- （ウ）会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項の規定により更正手続開始の申立てをしている者又は同条第2項の規定により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を受けた者が、市の再審査を受け、参加資格を有する場合を除く。
- （エ）民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項の規定により再生手続開始の申立てをしている者又は同条第2項の規定により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、市の再審査を受け、参加資格を有する場合を除く。
- （オ）会社法（平成17年法律第86号）第511条の規定による特別清算開始の申立てがなさ

れている者。

- (カ) 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手続開始の申立てがなされている者。
- (キ) 調布市契約における暴力団等排除措置要綱（平成 25 年調布市要綱第 8 号）に基づく入札参加排除措置に該当する者。
- (ク) 法務省による「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に定める反社会的勢力に該当する者。
- (ケ) 法人税、消費税、地方消費税及び調布市税を滞納している者。
- (コ) 民事執行法（昭和 54 年法律第 4 号）に基づく仮差押等金銭債権に対する強制執行若しくは国税、地方税その他の公課について滞納処分による強制執行の措置を受け、支払が不能となっている者、又は第三者の債権保全の請求が常態となっている者。
- (サ) P F I 法第 9 条各号に掲げる欠格事由に該当する者。
- (シ) 審査委員会の委員と資本面又は人事面における関連がある者。
- (ス) 本事業に係るアドバイザリ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ける関連がある者。なお、本事業に係るアドバイザリー業務に関与した者は、次のとおりである。
 - ・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
- (セ) 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。
- (ソ) 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を受けている者。

（３）参加資格の確認基準日

参加資格確認基準日は参加表明書の提出期限の日とする。

（４）参加資格の喪失

参加資格確認後、応募者の構成企業が参加資格要件を満たさなくなった場合は、当該応募者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優先交渉権者決定の日までの間に参加資格を喪失した場合

- (ア) 代表企業が資格要件を喪失した場合
当該応募者を失格とする。
- (イ) 代表企業以外の構成企業が資格要件を喪失した場合
当該応募者を原則として失格とする。ただし、応募者の申し出により、市がやむを得

ないと認めた場合は、参加資格の確認、提案内容の履行等について、市の承認を受け
たうえで、代表企業を除く構成企業の追加又は変更を可能とする。

イ 優先交渉権者決定から事業契約の締結日までの間に参加資格を喪失した場合

(ア) 代表企業が資格要件を喪失した場合

当該応募者と事業契約を締結しない場合がある。このとき、優先交渉権者となった応募者が失格となった場合は、次点交渉権者と交渉する。

(イ) 代表企業以外の構成企業が資格要件を喪失した場合

当該応募者を原則として失格とする。ただし、応募者の申し出により、市がやむを得ないと認めた場合は、参加資格の確認、提案内容の履行等について、市の承認を受け
たうえで、代表企業を除く構成企業の追加又は変更を可能とする。

5 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

(1) 敷地条件等

令和 12 年 3 月に供用開始予定である。詳細は、要求水準書を参照すること。

項目		内容
所在地		東京都調布市富士見町 4 丁目 17-1
敷地面積		39,180.37 m ²
用途地域		第一種中高層住居専用地域
特別用途地区		—
地区計画		—
容積率		100%
建ぺい率		50%
高度地区		15m 第一種高度地区
防火・準防火地域		準防火地域
日影規制		規制値 (一) 3 h、2 h、GL + 4 m
高さ制限		有 15m (高度地区による。)
道路斜線制限		有 1 : 1.25
隣地斜線制限		有 20m + 1 : 1.25
北側斜線制限		有 10m + 1 : 1.25 (高度地区による規定あり)
建築物の敷地面積の最低限度		無 —
壁面の位置の制限		無 —
消防水利		有 消防水利を適切に設けること
雨水浸透施設の設置基準		敷地面積 1,000 m ² あたり 60 m ³ 以上 https://www.city.chofu.lg.jp/070040/p042051.html
インフラ	上水道	東京都水道局「水道管管理図」のとおり ※詳細な引込条件等は【配布資料-1 上水道概要図】に示す。
	下水道	「下水道台帳閲覧」に掲載のとおり (https://www.city.chofu.lg.jp/070040/p042028.html) ※排水条件等は要求水準書 2 (2) カ「給排水衛生設備計画の要求水準」に示す。
	電力	供給事業者へ確認、調整を行うこと。引き込み方法等は、事業者の提案による。
	電話・通信設備	通信事業者へ確認、調整を行うこと。引き込み方法等は、事業者の提案による。
	ガス	供給事業者へ確認、調整を行うこと。供給方法等については、事業者の提案による。
隣接道路		都道 123 号線：幅員 10m、市道 W20 号線：幅員 4 m 建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号適用
地盤状況		【資料-3 地質調査資料】を参照。
埋蔵文化財関係		事業対象範囲は、埋蔵文化財関係の調査対象範囲外である。
既存施設 (解体施設)		既存プール・テニスコート側倉庫を解体する。

項目	内容
その他	宅地造成工事規制区域 建築物再生可能エネルギー利用促進区域

(2) 施設構成

本施設の構成は次のとおり。

施設等	整備概要
a プール	- プールの仕様 - 長さ : 25m - コース幅 : 2.0m～2.5m - レーン数 : 8レーン - 水深 : 1m～1.35m以上 - プールサイド：端壁スタート側：5m 端壁ターン側、側壁側：3m ・階数及び各階におけるフロア構成は利用形態を考慮した上、事業者の提案による。
b 体育館	・既存体育室（約 260 ㎡）2 室分と同規模の体育室を新設する。 ・体育室の間はネット等で仕切る等、多様な利用に対応可能とするため、隣接して配置する。 ・最低 7.0m以上の天井高さを確保する想定とする。
c その他外構	・車路、駐車場・駐輪場及びバイク置き場（無料）、テニスコート用倉庫、緑地 等

6 優先交渉権者決定後の手続きに関する事項

(1) S P Cを設立しない場合の契約手続き

ア 基本協定の締結

市は優先交渉権者と協議を行い、募集要項等及び提案書類に基づき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者とする。

イ 仮契約の締結

市は事業者と、基本協定に基づき基本契約、建設工事請負契約、維持管理・運營業務委託契約の仮契約を締結する。なお、各々の仮契約は、市議会で建設工事請負契約の締結に係る議案が可決された時に本契約となる。

ウ 本契約の締結（建設工事請負契約に係る議会の議決）

市は、建設工事請負契約の締結に係る議案を令和9年第2回市議会定例会へ提出する予定である。同議会の議決を経て、市と事業者は、本契約を締結する。

ただし、市は、当該議案が市議会でも可決されなかった場合、基本契約の相手方に対していかなる責任も負わない。

(2) S P Cを設立する場合の契約手続き

ア 基本協定の締結

市は優先交渉権者と協議を行い、募集要項等及び提案書類に基づき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者とする。事業者は基本協定に従い、仮契約締結までに本事業を実施するS P Cを設立すること。

イ 仮契約の締結

市は、基本協定に基づいて事業者が設立したS P Cと本事業についての基本契約、建設工事請負契約、維持管理・運營業務委託契約の仮契約を締結する。なお、各々の仮契約は、市議会でも建設工事請負契約の締結に係る議案が可決された時に本契約となる。

ウ 本契約の締結（建設工事請負契約に係る議会の議決）

市は、建設工事請負契約の締結に係る議案を令和9年第2回市議会定例会へ提出する予定である。同議会の議決を経て、市とS P Cは、本契約を締結する。

ただし、市は、当該議案が市議会でも可決されなかった場合、基本契約の相手方に対していかなる責任も負わない。

(3) 契約の解除

優先交渉権者決定後、本事業契約に係る議案の議決があるまでの間に、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、

当該仮契約を締結しないことがあり、又は仮契約を締結しているときはこれを解除することがある。

(4) 費用の負担

契約書の作成に係る優先交渉権者又は事業者側の弁護士費用、印紙代等、契約書の作成に要する費用は、優先交渉権者又は事業者の負担とする。

(5) 契約保証金

優先交渉権者は、事業契約締結と同時に契約保証金の納付又は履行保証保険への加入をしなければならない。詳細は、別添資料6「建設工事請負契約書」、別添資料7「維持管理・運營業務委託契約書」を参照すること。

7 事業実施に関する事項

(1) 誠実な事業の遂行

事業者は、別添資料5「基本契約書（案）」、別添資料6「建設工事請負契約書」、別添資料7「維持管理・運營業務委託契約書」に定めるところにより、誠実に業務を遂行すること。

(2) 市による事業の実施状況、サービス水準の監視

ア モニタリング

本事業の目的を達成するために、事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書に示されたサービス水準を達成しているか否かを確認するため、市がモニタリング等を行う。また、市は、設計・建設段階において、事業者が作成した設計図書に基づき、工事が当該設計図書のとおり適切に実施されているか否かを確認するため、設計施工監理を行う。モニタリング方法等については、別紙3「モニタリング及び各業務に係る対価の減額等の基準と方法」によるものとする。

イ 各業務に係る対価の減額

基本契約書、建設工事請負契約書、維持管理・運營業務委託契約書及び要求水準書に定められた性能が維持されていないことが判明した場合、各業務に係る対価の減額を行うことがある。各業務に係る対価の減額については、別紙3「モニタリング及び各業務に係る対価の減額等の基準と方法」によるものとする。

(3) 支払い手続き

支払い手続きについては、別紙2「各業務に係る対価の構成及び支払方法」によるものとする。

8 その他に関する事項

(1) 情報公開及び情報提供

市は、市ホームページ等を通じて適宜、本事業に関する情報を提供する。

(2) 募集要項等に関する問合せ先

募集要項等に関する問合せ先は、次のとおりとする。

〒182-8511 東京都調布市小島町2-35-1

調布市生活文化スポーツ部スポーツ振興課

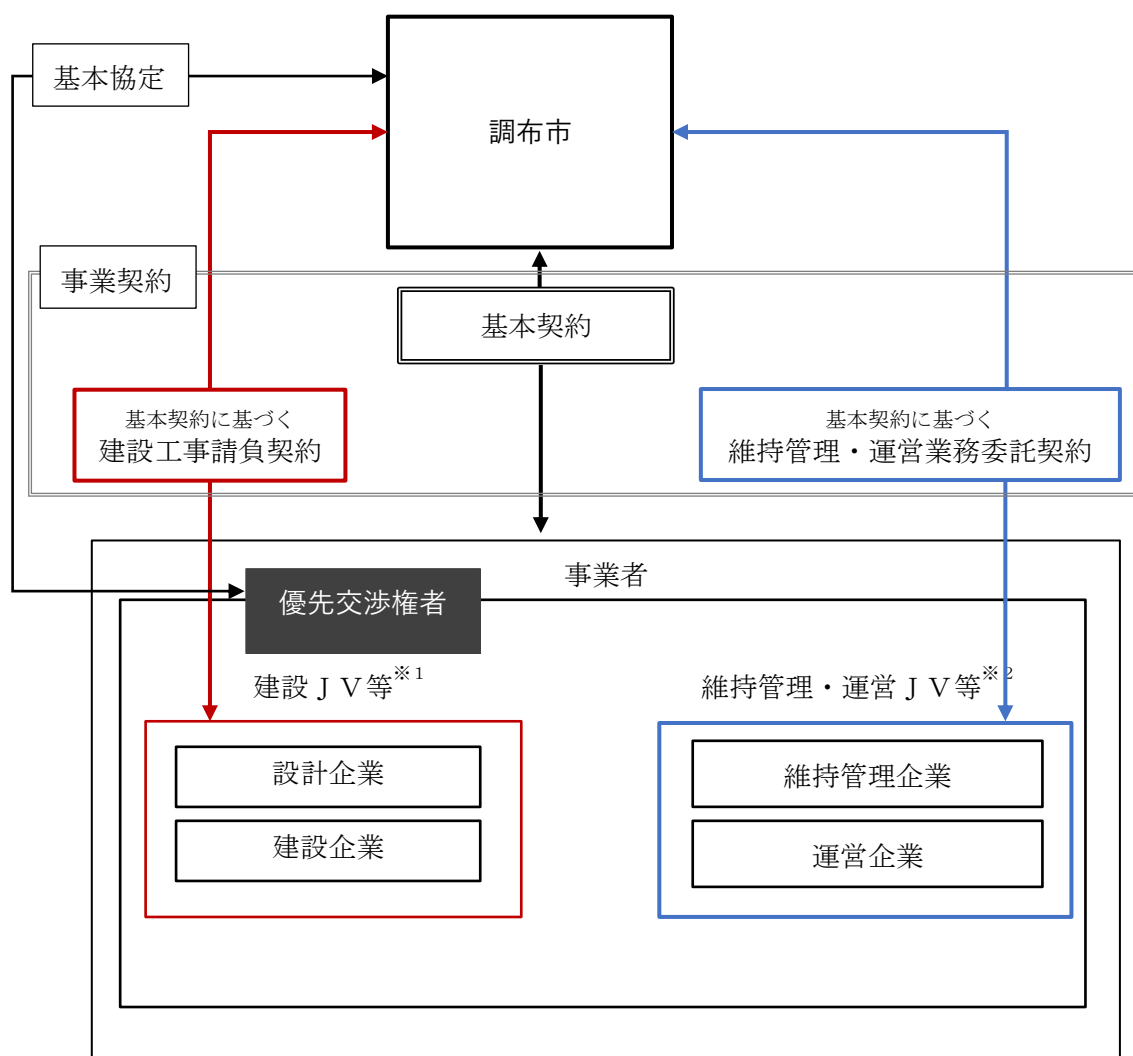
電 話：042-481-7498

E－M a i l：sports@city.chofu.lg.jp

市ホームページ：<https://www.city.chofu.lg.jp/040070/p026495.html>

別紙 1 事業スキーム図

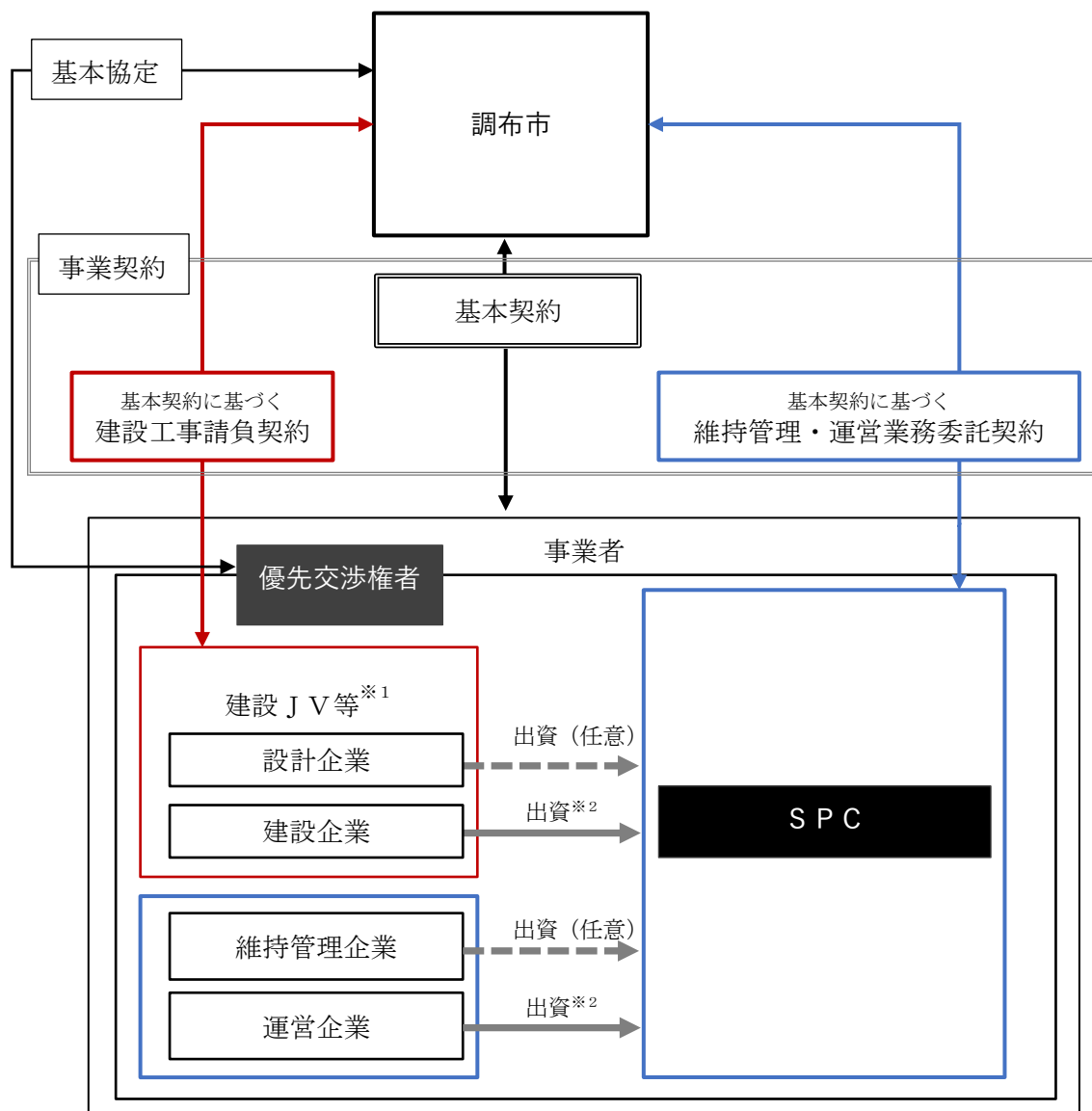
S P C を設立しない場合



※ 1 建設 J V を形成する場合、市と建設 J V が建設工事請負契約を締結する。

※ 2 維持管理・運営 J V を形成する場合、市と維持管理・運営 J V が維持管理・運營業務委託契約を締結する。

SPCを設立する場合



※1 建設JVを形成する場合、市と建設JVが建設工事請負契約を締結する。

※2 優先交渉権者のうち、次の企業は各業務を1者で実施する場合、SPCに必ず出資を行うこと。

- ・解体・建設工事を受託する企業
- ・運營業務を受託する企業

別紙２ 各業務に係る対価の構成及び支払方法

（１）事業者の収入の考え方

事業者の収入は、市が支払う各業務に係る対価、本施設に係る収入により構成される。

市は、各業務に係る対価として、施設整備業務に係る対価、開業準備業務に係る対価、維持管理及び運営業務に係る対価を支払う。

維持管理・運営期間中、事業者は以下の本施設に係る収入を得ることができる。

維持管理・運営期間中の収入の種類	内容
本施設に係る収入	自主事業として実施するプログラム等の参加料等及び民間収益事業に係る収入は事業者が収受するものとする。

（２）各業務に係る対価の構成

本事業において市が事業者に支払う各業務に係る対価の構成は、次のとおりである。

費用項目			明細
施設整備業務に係る対価	建設工事請負代金		「施設整備業務」に係る費用
開業準備業務に係る対価	開業準備業務委託料	委託料 A	「開業準備業務」に係る費用
維持管理及び運営業務に係る対価	維持管理・運営業務委託料	委託料 B	「維持管理業務」、「運営業務」に係る費用

※消費税及び地方消費税の額を含む。

（３）各業務に係る対価の算定方法

ア 施設整備業務に係る対価（建設工事請負代金）

市は、建設ＪＶ等が実施する施設整備業務に対する対価として、建設工事請負代金を建設ＪＶ等に支払う。

建設工事請負代金は、後述する委託料Ａ及び委託料Ｂと合わせて、「イ 提案上限価格」に示す金額を上限として事業者が提案する価格とする。

なお、建設工事請負代金は、交付金が市に交付される場合、交付金、起債及び一般財源を用いて毎年度の出来高に応じて一括支払金として建設ＪＶ等に支払う。ただし、設計業務の成果物については部分引渡しの対象とし、設計業務に相当する対価を支払う。前払い金及び部分払い金の算定方法等を含め、支払方法の詳細は、別添資料６「建設工事請負契約書」、別添資料７「維持管理・運営業務委託契約書」に示す。

	建設工事請負代金
対象	施設整備業務に係る費用として、以下の費用を想定する。 ① 設計業務費 ② 解体・建設工事費
算定方法	建設工事請負代金は、前記対象費用の総額で事業者が提案する価格とする。

※金額は1千円未満切り捨てで、算定すること。

イ 開業準備業務に係る対価（委託料A）

市は、維持管理・運営JV等又はSPCが実施する開業準備業務に対する対価として、委託料A（開業準備業務委託料）を一括して維持管理・運営JV等又はSPCに支払う。

委託料Aは、後述する委託料Bと前述した建設工事請負代金と合わせて、「イ 提案上限価格」に示す金額を上限として事業者が提案する価格とする。

	委託料A（開業準備業務委託料）
対象	開業準備業務に係る費用として、以下の費用を想定する。 ① 開業準備業務費 ② その他（委託費、消耗費、ホームページ開設やパンフレット作製に係る費用等）
算定方法	委託料Aは、前記対象費用の総額で事業者が提案する価格とする。 ※開業準備業務が複数年度に跨る場合は、各年度の合計金額とする。

※金額は1千円未満切り捨てで、算定すること。

ウ 維持管理及び運営業務に係る対価（委託料B）

市は、維持管理・運営JV等又はSPCが実施する維持管理及び運営業務に対する対価として、委託料B（維持管理・運営業務委託料）を維持管理・運営JV等又はSPCに支払う。

委託料Bは、前述した建設工事請負代金と委託料Aと合わせて、「イ 提案上限価格」に示す金額を上限として事業者が提案する価格とする。

なお、市は、維持管理・運営期間中、初年度（令和11年度）を除き、毎年度に同一金額として平準化された金額を維持管理・運営JV等又はSPCに支払う。

	委託料B（維持管理・運営業務委託料）
対象	維持管理及び運営業務に係る費用として、以下の費用を想定する。 ① 警備業務費 ② 修繕・更新業務費 ③ ①・②以外の維持管理業務費 ④ 運営業務費 ⑤ その他（前記外の運営・維持管理費、委託費、消耗費、保険料、受託者経費等）

算定方法	委託料Bは、前記対象費用について維持管理・運営期間中の各年度に発生する費用の総額で事業者が提案する価格とする。 初年度（令和11年度）を除き、各年度の金額は同一金額として、平準化された金額とする。
------	--

※金額は1千円未満切り捨てで、算定すること。

（４）各業務に係る対価の支払方法

本事業において市が事業者に支払う各業務に係る対価の支払方法は、次のとおりである。

費用項目			支払方法
施設整備業務に係る対価	建設工事請負代金		・事業者（建設JV等）は、市による検査合格後、40日以内に市に設計建設工事請負代金の請求書を提出する。 ・市は、請求書受理日から40日以内に建設工事請負代金を一括で支払う。 ・消費税は、建設工事請負代金の支払い時に合わせ、事業者を支払う。
開業準備業務に係る対価	開業準備業務委託料	委託料A	・事業者（維持管理・運営JV等又はSPC）は、本施設の供用開始予定日の前日までに開業準備を完了し、業務報告書を作成の上、市の確認（検査）を受ける。 ・市は、別紙3「モニタリング及び各業務に係る対価の減額等の基準と方法」に基づく確認を行い、委託料Aの支払金額を通知する。 ・事業者（維持管理・運営JV等又はSPC）は、市による確認（検査）結果の通知後、30日以内に市に委託料Aの請求書を提出する。 ・市は、請求書受理日から30日以内に委託料Aを一括で支払う。 ・消費税は、委託料Aの支払時に合わせ、事業者を支払う。
維持管理及び運営業務に係る対価	維持管理・運営業務委託料	委託料B	・事業者（維持管理・運営JV等又はSPC）は、要求水準書に示す業務報告書をそれぞれ作成し、市に提出する。 ・市は、各四半期終了後に業務報告書等をもとに、別紙3「モニタリング及び各業務に係る対価の減額等の基準と方法」に基づく確認を行い、当該四半期の委託料Bの支払金額を通知する。 ・事業者（維持管理・運営JV等又はSPC）は、各事業年度の各四半期終了後、30日以内に市に委託料Bの請求書を提出する。 ・市は、請求書受理日から30日以内に委託料Bを支払う。 ・委託料Bの支払時期は下表のとおりとする。なお、第1回支払時期は、令和11年度第4四半期終了後の請求からとし、令和27年3月までの計61回に分けて支払う。なお、初回を除く各回の支払額は、それぞれ同額とする。 ・消費税は、委託料Bの支払時に合わせ、事業者を支払う。

【委託料B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	・適正な請求を受けた日から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	

(5) 物価変動による改定

ア 改定の基本的な考え方

施設整備業務に係る対価について、物価変動を踏まえて、一定の改定を行う。維持管理・運営業務に係る対価について、物価変動を踏まえて一定の改定を行う。

イ 物価変動に伴う改定

(ア) 施設整備業務に係る対価の改定（建設工事請負代金）

建設工事請負代金について、以下のとおり物価変動に基づいて改定させるものとする。

- a 市及び事業者（建設JV等）は、設計・建設期間内で事業契約締結の日から12ヶ月を経過した後に、日本国内における賃金水準や物価水準の変動により建設工事請負代金が不適当となったと認めたときは、相手方に対して建設工事請負代金の変更を請求することができる。
- b 市又は事業者（建設JV等）は、前記aの規定による相手方から請求があったときは、変動前残工事代金額（建設工事請負代金額から当該請求時の出来形部分に相応する金額を控除した額をいう。以下同じ。）と変動後残工事代金額（変動後の物価を基礎として算出した変動前残工事代金額に相応する額をいう。以下同じ。）との差額のうち変動前残工事代金額の1,000分の15を超える額（以下「改定増減額」という。）につき、建設工事請負代金額の変更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。）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。
- c 変動前残工事代金額及び変動後残工事代金額は、前記aの規定による請求のあった日を基準とし、物価指数等に基づき市と事業者（建設JV等）とが協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合にあっては、市が定め、事業者（建設JV等）に通知する。
- d 市は、基準日から14日以内に出来形を確認し、変動前残工事代金額を定め、事業者（建設JV等）に通知する。事業者（建設JV等）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。
- e 改定増減額については、募集要項公表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。

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

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

Y : 改定増減額 (税抜)

X : 変動前残工事代金額 (税抜)

α : 改定率

$$\alpha = \frac{\text{基準日の指数}}{\text{募集要項公表日の指数}} - 1$$

※ α は小数点第 5 位以下を切り捨てるものとし、 α の絶対値が 15/1,000 以下の場合は、改定を行わない。

- f 改定率の算定に用いる指数は、「建築費指数」(一般財団法人建設物価調査会)における「建築費指数・工事原価—学校(RC)—標準指数(東京)」とし、募集要項公表日及び基準日の属する月の確定値とする。前記 e の算定は、基準日に属する月の指数の確定値が公表された時点で行うものとする。
- g 設計・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。
- h 前記 a の規定による請求は、本規定により建設工事請負代金の変更を行った後、再度行うことができる。この場合、前記 a から g までにおいて「事業契約締結の日」及び「募集要項公表日」とあるのは、「直前の本条項の規定に基づく建設工事請負代金変更の基準日」と読み替えるものとする。

(イ) 開業準備業務に係る対価の改定 (委託料 A)

委託料 A 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。

- a 市及び事業者(維持管理・運営 J V 等又は S P C)は、令和 11 年 12 月 31 日までに、日本国内における賃金水準や物価水準の変動により委託料 A の額が不適当となったと認めたときは、相手方に対して委託料 A の改定を請求することができる。
- b 市又は事業者(維持管理・運営 J V 等又は S P C)は、前記 a の規定による相手方から請求があったときは、委託料 A の改定に応じなければならない。
- c 委託料 A について、後記 d のとおり物価変動に基づいて変動させるものとする。改定は 1 回とし、令和 11 年度の支払いに反映させる。
- d 事業者(維持管理・運営 J V 等又は S P C)は、令和 11 年 6 月 30 日までに、指標値の評価を添付した改定の根拠資料及び改定額を記載した資料を市に通知し、確認を受け、委託料 A を確定する。

費用区分	物価変動に採用する指標
開業準備業務費	「毎月勤労統計調査」賃金指数/事業所規模5人以上/調査産業計/きまって支給する給与（厚生労働省）
その他	「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（日本銀行調査統計局）

※消費税率の変更があった場合は、その影響を除外して計算することとする。

※企業向けサービス価格指数が著しく変動した場合は、厚生労働省の毎月勤労者統計調査の結果等も考慮し、市場価格の実態に合うよう、市及び事業者の協議により改定を行うものとする。

- e 委託料Aの物価変動による各費用の改定支払額については、各物価指数に基づき、以下の計算式により算定する。

$$Y = \alpha \times X$$

Y：改定後の各支払額（税抜）

X：改定前の各支払額（税抜）

α ：改定率

$$\alpha = \frac{\text{令和10年度の物価指数の年度平均値}}{\text{令和9年度の物価指数の年度平均値}}$$

※ α は小数点第5位以下を切り捨てるものとし、 α の絶対値が30/1,000以下の場合は、改定を行わない。

※計算の結果、1円未満が生じた場合は、1円未満については切捨てとする。

- f 消費税率及び地方消費税率の変更があった場合には、委託料Aについて前記eの計算式に関わらず、その変更内容に合わせて改定するものとする。

（ウ）維持管理及び運営業務に係る対価に係る対価の改定（委託料B）

委託料B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。

- a 委託料Bについて、後記b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。
- b 事業者（維持管理・運営JV等又はSPC）は、毎年度6月30日までに、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、翌年度の委託料Bを確定する。改定を行わない場合も同様とする。
- c 初回の改定の計算は、令和11年度に行い、委託料Bの初回の支払（令和11年第4四半期終了後）から適用する

費用区分	物価変動に採用する指標
警備業務費	「消費税を除く企業向けサービス価格指数」－警備（日本銀行調査統計局）
修繕・更新業務費	「建築費指数」（一般財団法人建設物価調査会）
上記以外の維持管理業務費	「消費税を除く企業向けサービス価格指数」－建物サービス（日本銀行調査統計局）
運営業務費	「毎月勤労統計調査」賃金指数/事業所規模5人以上/調査産業計/きまって支給する給与（厚生労働省）

その他	「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（日本銀行調査統計局）
-----	--

※消費税率の変更があった場合は、その影響を除外して計算することとする。

※企業向けサービス価格指数が著しく変動した場合は、厚生労働省の毎月勤労者統計調査の結果等も考慮し、市場価格の実態に合うよう、市及び事業者の協議により改定を行うものとする。

- e 委託料Bの物価変動による各費用の改定支払額については、各物価指数に基づき、以下の計算式により算定する。

$$Y = \alpha \times X$$

Y：改定後の各支払額（税抜）

X：改定前の各支払額（税抜、初回の改定までは契約書に記載された額）

α ：改定率

$$\alpha = \frac{\text{改定計算時の前年度の物価指数の年度平均値}}{\text{前回改定時の物価指数の年度平均値}}$$

※ α は小数点第5位以下を切り捨てるものとし、 α の絶対値が30/1,000以下の場合には、改定を行わない。

※計算の結果、1円未満が生じた場合は、1円未満については切捨てとする。

- f 消費税率及び地方消費税率の変更があった場合には、委託料Bについて前記eの計算式に関わらず、その変更内容に合わせて改定するものとする。

別紙3 モニタリング及び各業務に係る対価の減額等の基準と方法

(1) 基本的な考え方

ア モニタリングの基本的な考え方

市は、市が支払う各業務に係る対価に対して事業者が実施する業務が適切に遂行されているか確認することを目的として、モニタリングを行う。

イ モニタリングの項目

市は、以下の各段階において、事業者の実施する業務のモニタリングを行う。

(ア) 開業準備に関するモニタリング

開業準備業務時

(イ) 維持管理・運営に関するモニタリング

維持管理業務及び運営業務時

(ウ) 事業終了時のモニタリング

事業終了時

ウ 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) 開業準備に関するモニタリング

ア モニタリングの方法

市は、事業者から提出された以下の計画書及び報告書により、施設利用可能状況の把握及び要求水準を満たしていることの確認を行う。

(ア) 開業準備業務実施前

事業者は、各施設の開業準備業務の実施に先立ち、市と協議の上、開業準備業務計画書を作成し、本施設の供用開始5ヶ月前までに市へ提出の上承認を得ること。

(イ) 開業準備業務実施後

事業者は、開業準備業務計画書に基づき実施した内容について、開業準備業務報告書を作成し、本施設の供用開始後1ヶ月以内に市に提出すること。

イ ペナルティの基本的な考え方

市は、モニタリングの結果、事業者が実施する開業準備業務が次のとおりペナルティの対象となると判断した場合には、一定の経過措置を経た後、事業者へ支払う開業準備業務に係る対価を減額する。

(ア) ペナルティ対象事象

- a 事業者の責めに帰すべき事由により、施設の全部又は一部が本来有すべき機能にて利用できない場合。

- b 事業者の責めに帰すべき事由により、要求水準が達成されない場合。
- (イ) ペナルティに至るまでの経過措置とペナルティによる開業準備業務に係る対価の減額
モニタリングにより、ペナルティ対象の事象が判明した場合に、市は、事業者に対して改善勧告を行う。
事業者は、市と協議の上、事実確認に基づき改善計画書を提出し、改善措置を講ずるものとする。
ペナルティ対象の状況ごとに、市と事業者とが協議して決定した改善完了予定日(図1参照)を経過したにもかかわらず、状況が改善されない場合には、開業準備業務に係る対価の減額に至るものとする。

(3) 維持管理・運営に関するモニタリング

ア モニタリングの方法

市は、事業者から提出された以下の提出書類により、施設利用可能状況の把握及び要求水準を満たしていることの確認を行う。

(ア) モニタリングに係る提出書類

a 長期業務計画書の提出

事業者は、要求水準書及び提案書類に基づいて、維持管理業務及び運営業務に関する長期業務計画書を作成し、供用開始日の2ヶ月前までに市の承認を受けること。

b 業務計画書の提出

事業者は、長期業務計画書を踏まえ、事業年度毎に、維持管理業務及び運営業務を実施するために必要な事項を記載した年度業務計画書を作成し、各年度の業務開始の2ヶ月前までに市の承認を受けること。

c 長期修繕計画書の提出

(a) 事業者は、事業期間における長期修繕計画書を作成し、引渡し1ヶ月前までに市の承認を得ること。

(b) 事業者は、「長期修繕計画書」を踏まえ、当該年度に計画的に実施する修繕内容等を毎年度の業務計画書に定め、市に提出すること。

(c) 事業者は、長期修繕計画書について、本施設の劣化状況等を踏まえ、供用開始後5年ごとに内容を更新し、市の承認を得ること。

d 日報の保管

事業者は、日報を作成、保管すること。市は必要に応じて日報を確認し、各業務の遂行状況を確認・評価する。

e 月次報告書、四半期報告書及び年次報告書の提出

事業者は、統括管理責任者が内容を確認の上、月次報告書については、翌月の10日(土、日、休日の場合は次の平日)までに、四半期報告書については、当該四半期の翌月末までに市に提出すること。また、年次報告書については、翌年度の4月末までに市に提出すること。

f 本事業に係る収支状況資料の提出

事業者は、本契約の終了に至るまで、各事業年度の最終日から3ヶ月以内に、本事業に係る収支状況が分かる資料を作成し、市に提出すること。市はその内容について確認する。

イ ペナルティの基本的な考え方

市は、モニタリングの結果、事業者が実施する維持管理業務及び運営業務が次のとおりペナルティの対象となると判断した場合には、一定の経過措置を経た後、事業者へ支払う維持管理業務及び運営業務に係る対価を減額する。

(ア) ペナルティ対象事象

- a 事業者の責めに帰すべき事由により、施設の全部又は一部が本来有すべき機能にて利用できない場合。
- b 事業者の責めに帰すべき事由により、要求水準が達成されない場合。

(イ) ペナルティに至るまでの経過措置とペナルティによる維持管理業務及び運営業務に係る対価の減額

モニタリングにより、ペナルティ対象の事象が判明した場合に、市は、事業者に対して改善勧告を行う。

事業者は、市と協議の上、事実確認に基づき改善計画書を提出し、改善措置を講ずるものとする。

ペナルティ対象の状況ごとに、市と事業者とが協議して決定した改善完了予定日(図1参照)を経過したにもかかわらず、状況が改善されない場合には、維持管理業務及び運営業務に係る対価の減額に至るものとする。

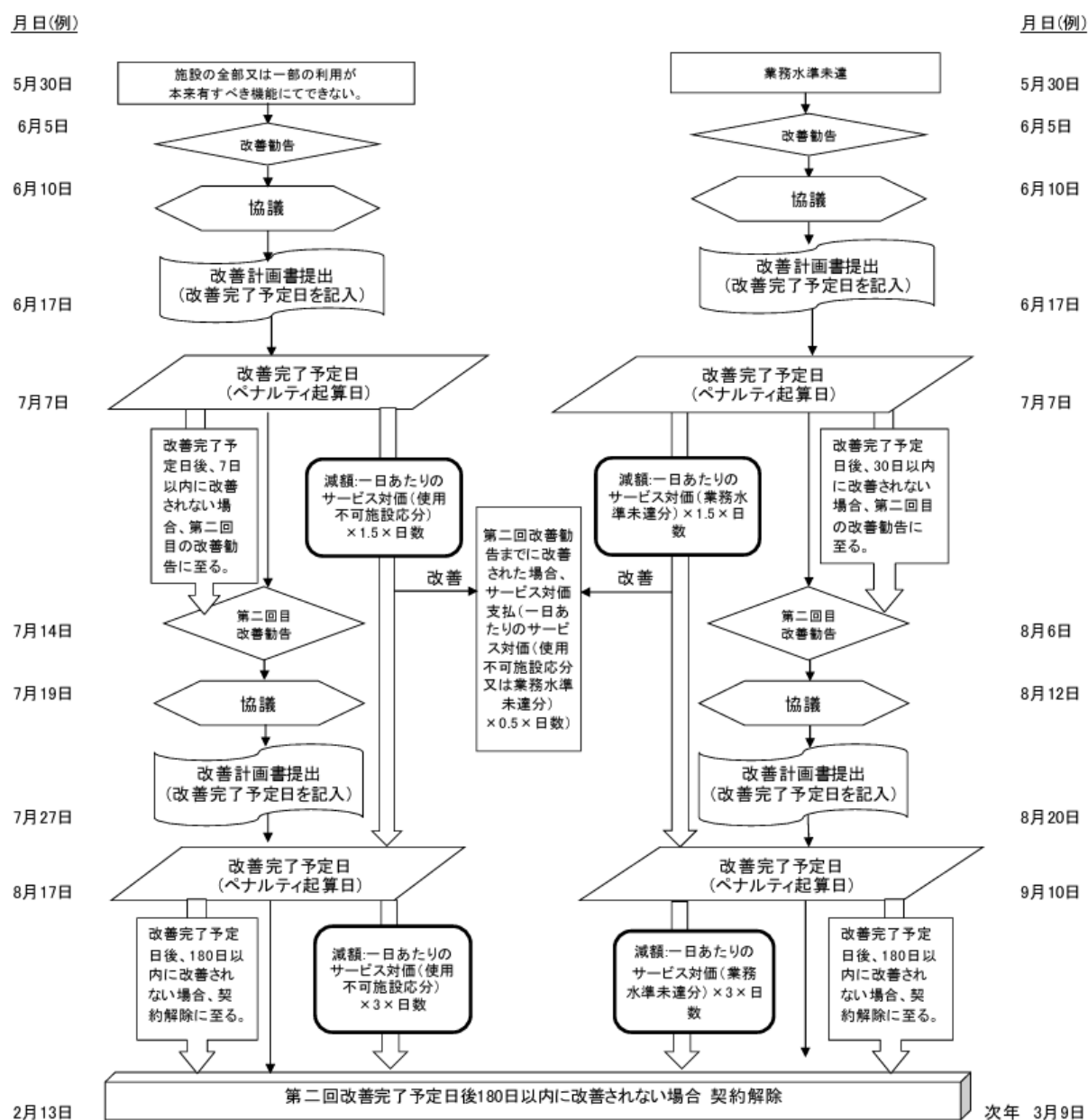


図1 モニタリング及びペナルティの考え方

(4) 事業終了時のモニタリング

ア モニタリングの方法

- (ア) 市は、契約期間の終了時において、要求水準等が満たされているかを判断するため、終了前検査を行う。終了前検査を行う期間、項目等は協議の上、定める。
- (イ) 事業者は、概ね4年前より、引渡し時の状態について市と協議を行うこと。契約期間満了後の施設及び施設内の設備の性能、機能を満たすに当たり補修、修繕、更新等の必要性を検討し、市に報告した上で、事業期間終了までに必要な対応を行うこと。
- (ウ) 事業期間終了に伴い、建築物、建築設備、備品等の状態について検査を行い、市の確認を得ること。また、検査において不備が認められた場合は、事業期間終了までに修繕等を実施すること。

イ ペナルティの基本的な考え方

- (ア) 市は、終了前検査の結果、施設及び施設内の設備の状態が要求水準等を満たしていないと確認された場合には、事業者直ちに適切な修繕措置を行うよう求めることができる。これを受けた事業者は、速やかに修繕し、市の確認を受けなければならない。
- (イ) 事業者に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等を満たさなかった場合、市は、委託料B（維持管理・運営業務委託料）の支払を留保することができる。