

堤根余熱利用市民施設整備事業 入札説明書

令和 6 年 3 月 25 日
(令和 6 年 5 月 27 日修正版)
(令和 6 年 6 月 21 日修正版)

川 崎 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	2
第2 入札参加者に関する条件等	5
1 入札参加者の備えるべき参加資格の要件	5
2 入札に関する留意事項	10
第3 選定事業者の募集及び選定の手順に関する事項	11
1 事業者の募集及び選定のスケジュール（予定）	11
2 入札手続等の内容	11
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	18
3 各種業務に関する提案の条件	18
第5 事業者選定に関する事項	19
1 P F I 事業者選定委員会の審査	19
2 基本的な考え方	19
3 選定の方法	19
4 審査の方法	19
5 入札の中止等	20
6 落札者を選定しない場合	20
第6 事業契約に関する事項	21
1 基本協定の締結	21
2 特別目的会社との契約手続	21
3 仮契約の締結	21
4 事業契約に係る議会の議決	21
5 契約を締結しない場合	21
6 契約締結に係る費用の負担	21
7 入札保証金	21
8 契約保証金	21
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	23
1 法制上及び税制上の措置に関する事項	23
2 財政上及び金融上の支援に関する事項	23
3 その他の支援に関する項目	23
第8 その他事業の実施に必要な事項	24
1 議会の議決	24

2 指定管理者の指定	24
3 応募に伴う費用負担	24
4 問合せ先	24
別紙1 入札価格の算定方法について	25
1 サービス対価の構成	25
2 サービス対価の算定方法	26
別紙2 サービス対価の支払方法	27
1 サービス対価の支払方法	27
2 サービス対価の改定	27
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	33
1 モニタリングの基本的な考え方	33
2 施設整備に関するモニタリング	33
3 開業準備及び維持管理・運営に関するモニタリング	34
4 事業終了時のモニタリング	39

本入札説明書（以下「入札説明書」という。）は、川崎市（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。）に基づき、令和 6 年 2 月 13 日に特定事業として選定した堤根余熱利用市民施設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、堤根余熱利用市民施設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。

なお、本事業に係る入札は、地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令（平成 7 年政令第 372 号）第 1 条に規定する協定その他の国際約束が適用される。

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。

○別添資料

資料 1 要求水準書

資料 2 落札者決定基準

資料 3 様式集

資料 4 基本協定書（案）

資料 5 事業契約書（案）

なお、令和 5 年 10 月 27 日に公表した実施方針（以下「実施方針」という。）及び要求水準書（案）、令和 5 年 12 月 22 日に公表した実施方針に関する質問及び意見に対する回答、令和 5 年 2 月 8 日に公表した要求水準書（案）に関する質問及び意見に対する回答は本件入札の条件を構成するものとするが、入札説明書等と相違のある内容は入札説明書等の内容を優先するものとする。

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

堤根余熱利用市民施設整備事業

2 公共施設等の管理者の名称

川崎市長 福田紀彦

3 事業の目的

市において、昭和 57 年に運用を開始した、ヨネッティー堤根（堤根余熱利用市民施設。以下「本施設」という。）は、市民の健康増進・文化振興及び余熱の有効利用を図るとともに、地域住民に余熱利用市民施設として強く根付いており、コロナ禍の令和 4 年度においても、年間約 9.1 万人が利用されている。一方、令和 5 年 4 月時点で築 42 年が経過し施設の老朽化が顕著になってきており、施設機能の維持、保全や修繕等の施設管理の問題が生じているほか、余熱の供給元である堤根処理センターについても、昭和 54 年に稼働を開始し、令和 5 年 4 月時点で築 44 年が経過しており、本施設と同様に施設の老朽化が顕著になっている。堤根処理センターは、令和 5 年度に稼働を停止し、「今後のごみ焼却処理施設の整備方針（平成 23 年 10 月）」に基づき建替工事を実施する予定であり、再稼働までの約 11 年間は本施設において余熱利用ができない状況となる。

これらの背景より、市では、地域住民に求められる余熱利用市民施設を目指し、本施設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、P F I 法に基づき整備を実施する。

川崎市堤根余熱利用市民施設整備基本計画による施設の整備方針

【コンセプト】

誰もが生き生きと過ごせる健“幸”のたまり場

【基本方針】

- 1 健康増進・体力向上のための施設
- 2 生きがいを感じられる地域の交流拠点としての施設
- 3 環境に配慮した施設
- 4 民間活力を導入した魅力ある施設

4 事業の概要

堤根余熱利用市民施設整備事業（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施設整備業務を行った後、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) 家屋調査業務（事前・事後）
- (ウ) 設計業務（基本設計及び実施設計）
- (エ) 解体・建設工事業務
- (オ) 工事監理業務
- (カ) 備品等調達及び設置業務
- (キ) 施設引渡業務
- (ク) 近隣住民対応業務（住民説明会対応、陳情対応）
- (ケ) その他の施設整備上必要な業務

イ 開業準備業務

- (ア) 開館準備業務
- (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) 統括管理業務
- (イ) 利用受付業務
- (ウ) プール機能運営業務
- (エ) トレーニング機能運営業務
- (オ) コミュニティ機能運営業務
- (カ) スポーツ教室等運営業務
- (キ) 総務業務
- (ク) 物品・飲食物等販売等業務
- (ケ) 災害時初動対応業務
- (コ) 什器備品等保守管理業務
- (サ) 自主事業（任意）

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) 外構等保守管理業務
- (エ) 環境衛生管理業務
- (オ) 清掃業務
- (カ) 施設保安業務
- (キ) 駐車場及び駐輪場管理業務
- (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 施設整備業務の対価

市は、選定事業者が実施する施設整備業務の対価については、市への所有権移転後、市と選定事業者の間で締結する事業契約で定める額を一括で支払う。

イ 開業準備業務の対価

市は、選定事業者が実施する開業準備業務の対価について、開業準備業務終了後、事業契約に定める額を一括で支払う。

ウ 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。

エ その他の収入

施設利用料、スポーツ教室等運営業務、物販飲食業務、自主事業に係る収入は、選定事業者の収入とする。また、指定管理者は適格請求書等保存方式へ対応することとし、施設供用開始前日までに適格請求書発行事業者として登録されていることを必要とする。

(4) 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 6 年 11 月
事業仮契約の締結	令和 6 年 12 月
事業契約に係る議会の議決（本契約の締結）	令和 7 年 3 月
施設整備期間	契約締結日～令和 10 年 12 月
開業準備期間	令和 11 年 1 月～3 月
開館式典	令和 11 年 3 月下旬 (土日・祝日の内、一日を想定)
維持管理及び運営期間	令和 11 年 4 月～令和 26 年 3 月
余熱供給開始	令和 17 年 10 月（予定）
本事業の終了	令和 26 年 3 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、本事業の設計業務に当たる者、解体撤去業務に当たる者、建設業務に当たる者、工事監理業務に当たる者、維持管理業務に当たる者、運営業務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。

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、建設業務及び解体撤去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^{※1}が兼ねてはならない。

※1 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。

イ 入札参加者の参加資格要件（業務別）

設計、解体撤去、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 5・6 年度業務委託有資格業者名簿において、業種「建築設計」に登録されていること。
- c 平成 21 年 4 月 1 日以降に、25m 以上の屋内温水プール施設の整備に係る新築又は改築（一部を除く。）又は増築（別棟増築に限る）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 2,700 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。）又は増築（別棟増築に限る）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) 解体撤去業務に当たる者

解体撤去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、解体撤去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、a から c の要件を満たす者を 1 者以上入れること。

- a 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 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 5・6 年度工事請負有資格業者名簿において、業種「解体」種目「解体」に登録されていること。
- c 平成 21 年 4 月 1 日以降に、延床面積 1,300 m²以上の公共施設の解体撤去に係る工事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、共同企業体の構成企業としての実績は、出資比率が 100 分の 20 以上のものに限る。

(ウ) 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、全ての企業は a 及び b の要件を満たし、a から d の要件を満たす者を 1 者以上入れること。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）第 3 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 5・6 年度工事請負有資格業者名簿において、業種「建築」種目「一般建築」に登録されていること。
- c 令和 5・6 年度川崎市競争入札参加資格申請時における経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書の「建築一式」の総合評定値が 920 点以上であること。
- d 平成 21 年 4 月 1 日以降に、延床面積 2,700 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。）又は増築（別棟増築に限る）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、共同企業体の構成企業としての実績は、出資比率が 100 分の 20 以上のものに限る。

(エ) 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 5・6 年度業務委託有資格業者名簿において、業種「建築設計」に登録されていること。

c 平成 21 年 4 月 1 日以降に、25m 以上の屋内温水プール施設の整備に係る新築又は改築（一部を除く。）又は増築（別棟増築に限る）の工事監理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 2,700 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。）又は増築（別棟増築に限る）の工事監理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。

(オ) 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、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 者以上入れること。

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 5・6 年度業務委託有資格業者名簿に登録されていること。

c 平成 21 年 4 月 1 日以降に、屋内温水プールまたは、屋内温水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。

(カ) 運営業務に当たる者（統括管理業務のみを行う者を除く）

運営業務に当たる者（統括管理業務のみを行う者を除く）（以下、「運営業務に当たる者」という。）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、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 者以上入れること。

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 5・6 年度業務委託有資格業者名簿に登録されていること。

c 平成 21 年 4 月 1 日以降に、屋内温水プールまたは、屋内温水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。

(キ) その他業務に当たる者

その他業務に当たる者は、構成員又は協力企業とし、a の要件を満たすこと。

a 市の令和 5・6 年度業務委託有資格業者名簿に登録されていること。

ウ 市の入札参加資格を有さない者の参加

市の令和 5・6 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 入札参加者の制限

以下のいずれかに該当する者は、入札参加者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 に規定する者に該当する者。
- (イ) 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 2 項各号に該当する事実があった後 3 年を経過しない者（当該事実と同一の事由により川崎市競争入札参加資格者指名停止等要綱に基づく指名停止（以下「指名停止」という。）を受けている者を除く。）又はその者を代理人、支配人その他の使用人若しくは入札代理人として使用する者。
- (ウ) 川崎市競争入札参加資格者指名停止等要綱（昭和 63 年 9 月川崎市要綱）による指名停止等の措置を受けている者。ただし、指名停止期間が 1 か月以内のものである場合は、この限りではない。
- (エ) 直近事業年度の法人税、法人住民税、法人事業税、消費税及び地方消費税を滞納している者。
- (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) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定による更生手続開始の申立てがなされている者（同法附則第 2 条の規定により、なお従前の例によることとされる更生事件にかかる同法による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）第 30 条の規定による更生手続きの申立てを含む。）
- (キ) 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（同法に基づく再生手続開始の決定後、市競争入札参加資格の認定を受けている者を除く。）。
- (ク) 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条又は第 19 条による破産の申立てがなされている者。（同法附則第 3 条の規定により、なお従前の例によることとされる破産事件にかかる同法による廃止前の破産法（大正 11 年法律第 71 号）第 132 条又は第 133 条による破産の申立てを含む。）
- (ケ) 手形交換所における取引停止処分を受けている者、主要な取引先から取引停止を受けている者及び経営状態が著しく不健全である者。
- (コ) 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る者。
- (サ) 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 2 号に規定する暴力団である者。
- (シ) 役員のうち次のいずれかに該当する者がいる法人。
 - a 成年被後見人若しくは被保佐人又は外国の法令上これらと同様に取り扱われている者

- b 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者又は外国の法令上これと同様に取
り扱われている者
- c 禁錮以上の刑（これに相当する外国の法令による刑を含む。）に処せられ、その執
行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して 5 年を経過しな
い者
- d 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（以下「暴力団員」という。）又は暴力団員でなくな
った日から 5 年を経過しない者
- e 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が a か
ら d までのいずれかに該当する者
- (ス) 暴力団員等が出資、融資、取引その他の関係を通じて、その事業活動に支配的影
響力がある法人。
- (セ) 選定評価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
て関連のある者。
- (ソ) P F I 法第 9 条に示す欠格事由に該当する者。
- (タ) 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^{※2}又は人的関係^{※3}にある者。

※2 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。

※3 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 5・6 年度川崎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。

- (チ) 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
において関連のある者。

- ・パシフィックコンサルタンツ株式会社
- ・イー・トップ株式会社
- ・日比谷パーク法律事務所

オ 入札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、落札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、基本協定締結日までの間に、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、基本協定を締結
しない場合がある。

カ 入札参加者の変更

参加表明書の提出後は、入札参加者の構成を変更又は追加することを原則として認めないものとする。ただし、やむを得ない事情により入札参加者の構成を変更又は追加する必要がある場合、市が承諾した場合に限り、これを認めるが、この場合であっても代表企業の変更は認めないものとする。

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 入札参加の資格がなくて入札した者

イ 入札事項を記載しないもの又は一定の数字をもって金額を表示しないもの

ウ 同一入札について、2通以上の入札をした者

エ 他人の代理を兼ね、又は2人以上の代理をした者

オ 入札者の記名押印のないもの

カ 入札書中その要領が不明確なもの

キ 入札に関し不正の行為があった者

ク 前各号に定めるものを除くほか、市長の定める条件に違反した者

(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。

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（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。

入札公告（入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、様式集、基本協定書(案)及び事業契約書（案）の公表）	令和6年3月25日（月）
入札説明書等に関する質問（第1回）の受付	令和6年4月4日（木）～11日（木）
入札説明書等に関する質問（第1回）の回答	令和6年4月30日（火）
資格審査の受付	令和6年5月28日（火）～30日（木）
入札説明書等に関する質問（第2回）の受付	令和6年5月30日（木）～6月6日（木）
資格審査の公表	令和6年6月12日（水）
入札説明書等に関する対話の実施 （※入札参加資格審査通過者のみ）	令和6年6月24日（月）～25日（火）
入札説明書等に関する質問（第2回）の回答	令和6年7月1日（月）
入札及び提案書類の受付	令和6年8月7日（水）～8日（木）
提案に対するプレゼンテーション及びヒアリングの実施	令和6年10月下旬
落札者の決定及び公表	令和6年10月下旬
基本協定の締結	令和6年11月下旬
事業仮契約の締結	令和6年12月
事業契約に係る議会の議決（本契約の締結）	令和7年3月

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見学会

入札説明書等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 入札説明書等に関する説明会及び見学会の実施

(イ) 説明会

- a 日 時 令和6年4月5日（金）午前10時00分から正午まで
- b 場 所 川崎市役所本庁舎復元棟301会議室（住所：川崎区宮本町1番地）
- c 参 加 者 1社最大2名まで

(イ) 見学会

- d 日 時 令和6年4月5日（金）午後2時00分から午後4時00分まで

e 場 所 ヨネッティー堤根（住所：川崎区堤根 73 番 1）

f 参 加 者 1 社最大 5 名まで

(ウ) 申込期限 令和 6 年 4 月 3 日（水）午後 5 時まで

(エ) 申 込 先 川崎市環境局 施設部 施設建設課

メールアドレス 30yonetu@city.kawasaki.jp

電話 (044) 200-2554

イ 申込方法

入札説明書等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。

ウ その他

参加に当たっては、市ホームページから入札説明書等をダウンロードして持参すること。

(2) 入札説明書等に関する質問（第 1 回）の受付

入札説明書等に関する質問（第 1 回）を次のとおり受け付ける。

ア 受付時間

令和 6 年 4 月 4 日（木）午前 9 時から令和 6 年 4 月 11 日（木）午後 3 時まで

イ 受付先

川崎市環境局 施設部 施設建設課

メールアドレス 30yonetu@city.kawasaki.jp

ウ 提出方法

質問及び意見は、入札説明書等に関する質問書（様式 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で送信すること。電子メールの件名には【応募者名】〔質問書〕と記載すること。なお、質問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。

(3) 入札説明書等に関する質問（第 1 回）に対する回答の公表

質問に対する回答は、市ホームページで令和 6 年 4 月 30 日（火）までに公表する。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。

(4) 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 6 年 5 月 28 日（火）午前 9 時から令和 6 年 5 月 30 日（木）午後 5 時まで

イ 受付先

川崎市環境局 施設部 施設建設課

ウ 提出方法

持参によるものとする。

エ 提出書類

資料 3「様式集」に示すとおり。

(5) 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 6 年 6 月 12 日（水）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。

(6) 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 6 年 6 月 28 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 6 年 6 月 17 日（月）午前 9 時から令和 6 年 6 月 18 日（火）午後 5 時まで

イ 受付先

川崎市環境局 施設部 施設建設課

ウ 提出方法

持参又は簡易書留によるものとする。

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。

オ 提出場所

第 8 の 4 の問合せ先

(7) 入札説明書等に関する質問（第 2 回）の受付

入札説明書等に関する質問（第 2 回）を次のとおり受け付ける。

ア 受付時間

令和 6 年 5 月 30 日（木）午前 9 時から令和 6 年 6 月 6 日（木）午後 3 時まで

イ 受付先

川崎市環境局 施設部 施設建設課

メールアドレス 30yonetu@city.kawasaki.jp

ウ 提出方法

質問及び意見は、入札説明書等に関する質問書（様式 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で送信すること。電子メールの件名には【応募者名】〔質問書〕と記載すること。なお、質問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。

(8) 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6年6月24日（月）、令和6年6月25日（火）

(9) 入札説明書等に関する質問（第2回）に対する回答の公表

質問に対する回答は、市ホームページで令和6年7月1日（月）までに公表する。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。

(10) 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6年8月7日（水）午前9時から令和6年8月8日（木）午後5時まで

イ 受付先

川崎市環境局 施設部 施設建設課

ウ 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。

エ 提出場所

第8の4の問合せ先

(11) 開札

入札参加者より提出された入札提案書類のうち、入札書の開札は、代表企業の代表者又はその代理人（参加資格申請時に申請した復代理人）の立ち会いの上行うものとし、代表企業の代表者又はその代理人（参加資格申請時に申請した復代理人）が立ち会わないときは、当該入札事務に関係のない本市職員を立ち会わせるものとする。

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6年8月9日（金）午前9時30分

イ 開札場所

川崎市役所本庁舎20階2002会議室（住所：川崎市川崎区宮本町1番地）

(12) 提案に対するプレゼンテーション及びヒアリングの実施

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プレゼンテーション及びヒアリングを令和6年10月に実施する予定である。プレゼンテーション及び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。

(13) 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４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	川崎市川崎区堤根 73 番 1、73 番 7
敷地面積	事業用地：5,575.76 m ² 整備用地：5,572.46 m ²
区域区分	市街化区域
用途地域	準工業地域
容積率	200%
建蔽率	60%
高度地区	第3種高度地区：真北 10m + 1.25/1 高さ 20m
防火地域	準防火地域
日影規制	5 h / 3 h GL + 4.0m
前面道路	市道 42 条 1 項 1 号 堤根 1 号線 6.0m
交通アクセス	JR 線 川崎駅から徒歩約 17 分 JR 線 尻手駅から徒歩約 12 分 京急線 八丁畷駅から徒歩約 7 分

(2) 既存施設の概要

施設名称	堤根余熱利用市民施設（ヨネッティー堤根）	
	ヨネッティー堤根	老人休養施設
構造規模	鉄骨造 2 階建	鉄骨造 平屋建
面積	1,383.46 m ²	243.42 m ²
竣工年数	昭和 57 年 3 月	昭和 57 年 3 月
機能	プール 25m × 6 レーン（深さ 1.1～1.3m） 幼児用プール（深さ 0.2～0.4m） ギャラリー 更衣室 機械室	大広間（28 帖＋ステージ） 浴室（男女計 22.3 m ² ） 和室（6 帖） ロビー
駐車場	13 台	
その他 外構	フェンス、物置、駐輪場、植栽等	

(3) 施設整備概要

機能	諸室等	規模 (㎡)	諸室概要
①温水 プール 機能	25mプール	1,200	現状と同等程度の規模とする 6コース＋スロープ
	歩行用プール		既存施設利用者の要望により、全長30～50m程度
	子供用プール		現状と同等の機能維持とする
	監視室、採暖室、倉庫		運営に必要な機能と規模を確保する
	更衣室		他機能利用者と併用も可とする
②トレー ニング 機能	トレーニングルーム	400	各種トレーニング等の運動ができる諸室とする
	スタジオ		音響装置を備えるものとする
③コミュ ニティ 機能	多目的ルーム	140	多目的に利用できるよう防音仕様とする
	会議室		市民が利用できるものとする
	温浴施設		多様な世代が使用し、ユニバーサルに配慮された温浴施設（ジャグジー、足湯、サウナ等） ※ジャグジーは温水プール機能に含めて配置することも可とする
	プール観覧ギャラリー	200	25mプールが見渡せる位置に設ける
	キッズルーム又は キッズコーナー		プール観覧ギャラリーに併設する 授乳室を設ける
	無人コンビニスペース		自動販売機程度
	休憩スペース		飲食スペース等
④管理 運営 機能他	事務室	適宜	受付を設け、運営に必要な規模とする
	倉庫等	適宜	倉庫のほか運営に必要な諸室を整備
	機械室	適宜	浸水地域を考慮した設置位置とする 必要規模は設備仕様により変動
	共用部	適宜	エントランス、ホール、廊下、階段、エレベーター、トイレ等
合計		2,700	※駐車場やピロティなどは除く

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、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。

(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, 889, 125, 000円

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

市は川崎市附属機関設置条例(平成27年3月23日条例第1号)に基づき設置された、川崎市環境局民間活用事業者選定評価委員会堤根余熱利用市民施設整備部会(以下「選定評価委員会」という。)で提案審査を実施する。選定評価委員会は、本事業の公募に参加する者から提出された提案書類を、落札者決定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。

選定評価委員会は、以下の6名により構成される。(敬称略)

	種別	・所属／役職	氏 名	備 考
1	学識経験者	東海大学 体育学部 教授	恩田 哲也	
2		神奈川社会福祉専門学校 非常勤講師	小林 俊子	
3		杉山美紀税理士事務所 税理士	杉山 美紀	
4		有限会社オイコス計画研究所 代表取締役 一級建築士	笹原 克	臨時委員
5		西村あさひ法律事務所・外国法共同事業 弁護士	野本 修	臨時委員
6		嘉悦大学 経営経済学部 教授	真鍋 雅史	臨時委員

敬称略

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。

2 基本的な考え方

本事業は、施設整備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。

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

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。

(2) 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。

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 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PFI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 特別目的会社との契約手続

(1) 契約手続

市は落札者と協議を行い、基本協定を締結する。基本協定に従い、落札者は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

落札者は、本事業を実施するため、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。

3 仮契約の締結

市は、協定に基づいて落札者が設立した特別目的会社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7年3月定例会に提案する予定で、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基本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、市は基本協定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。

なお、入札参加資格落札者の構成を変更又は追加する場合、市が承諾した場合に限り、これを認めるが、この場合であっても代表企業の変更は認めないものとする。

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

入札保証金は免除する。

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に係る対価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。維持管理運営期間においては初年度の運営業務及び維持管理業務に係る対価の合計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。

契約保証金の納付方法に関して疑義がある場合は、入札説明書等に関する質問等において市に確認を行うこと。

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

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項目

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 その他事業の実施に必要な事項

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 6 年 3 月定例会議に、事業契約に関する議決については、令和 7 年 3 月定例会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

川崎市環境局 施設部 施設建設課

〒210-8577 川崎市川崎区宮本町 1 番地 川崎市役所

電話 (044) 200-2554 F A X (044) 200-3923

メールアドレス 30yonetu@city.kawasaki.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	施設整備業務の対価	A	「施設整備業務」に係る対価 ・調査費、設計費、解体工事費、建設工事費、工事中金利、設計・建設期間中の保険料、S P C 設立費、諸経費 等
	開業準備業務の対価	B	「開業準備業務」に係る対価 ・人件費、式典費 等
	維持管理業務・運営業務の対価	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、S P C 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は施設整備業務に係る金額として事業者が提案した金額とする。

(2) サービス対価Bの算定方法

サービス対価Bは開業準備業務に係る金額として事業者が提案した金額とする。

(3) サービス対価Cの算定方法

サービス対価Cは、本施設の運営業務（自主事業（任意）を除く）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、スポーツ施設運営業務に係る収入及び物品・飲食物等販売等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。事業者の提案により自主事業に係る収入をサービスCから控除することも可とする。

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
修繕費(什器・備品更新費を含む)	以下の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 ①令和11年度～令和15年度 ②令和16年度～令和20年度 ③令和21年度～令和25年度
運営業務費(光熱水費及び什器・備品更新費を除く)	各回均等とする
光熱水費	以下のとおり区分し、それぞれの区分における各回支払い額を同額にするものとする。 ①令和11年4月～令和17年9月(余熱供給開始前) ②令和17年10月～令和26年3月(余熱供給開始後)
SPC運営に必要な諸経費・利益等	各回均等とする
収入	
利用料金収入	各回均等とする
スポーツ教室等運営業務に係る収入	各回均等とする
物品・飲食物等販売等業務に係る収入	各回均等とする
自主事業の利益のうち、サービス対価から控除する額(※)	各回均等とする

※控除の有無及びその額は事業者提案による

別紙2 サービス対価の支払方法

1 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	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、施設整備業務の対価について、一括で支払う。
	開業準備業務の対価	B	- 事業者は、業務終了後、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、開業準備業務の対価について、一括で支払う。
	維持管理・運営業務の対価	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11年度第1四半期終了後の請求からとし、計60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	

2 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 施設整備業務に係る対価の改定（サービス対価A）

サービス対価Aのうち、解体撤去工事・建設工事業務に係る対価について、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のうち解体撤去工事に係る対価の改定方法

(ア) 市及び事業者は施設整備期間内で市に当該工事に係る施工計画書の承諾を得た日以降に、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のうち解体撤去工事に係る対価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のうち解体撤去工事に係る対価の合計額から(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Aのうち、解体撤去工事に係る対価の改定額を定めるものとする。

(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Aのうち解体撤去工事に係る対価の増減額）

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、「建設工事費デフレーター」建設総合（国土交通省）とし、入札日及び基準日の属する月の指数とする。(c)の算定は、基準日

に属する月の指数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。

(g) 物価指数として用いている指数がなくなる又は内容が見直されるなどにより本事業の実態に整合しなくなった場合、又はその他必要が生じた場合には、その後の対応方法について市と事業者で協議を行うものとする。

(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「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」、「市に当該工事に係る施工計画書の承諾を得た日以降」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から 12 ヶ月を経過した後」と、それぞれ読み替えるものとする。

イ サービス対価 A のうち建設工事に係る対価の改定方法

(ア) 市及び事業者は施設整備期間内で設計業務の完了日（設計業務完了届を市に提出し市の完了確認を得た日）以降に、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 のうち建設工事に係る対価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 のうち建設工事に係る対価の合計額から (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 A のうち建設工事に係る対価の改定額を定めるものとする。

(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Aのうち建設工事に係る対価の増減額)

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、「建設工事費デフレーター」建設総合（国土交通省）とし、入札日及び基準日の属する月の指数とする。(c)の算定は、基準日に属する月の指数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。
- (g) 物価指数として用いている指数がなくなる又は内容が見直されるなどにより本事業の実態に整合しなくなった場合、又はその他必要が生じた場合には、その後の対応方法について市と事業者で協議を行うものとする。
- (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「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）以降」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から12ヶ月経過した後」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、前回改定時から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

$$\text{改定率 } \alpha = \frac{\text{改定計算時の前年度の指標}}{\text{前回改定時の前年度の物価指数の年度平均値 (初回は令和6年度の物価指数の年度平均値)}}$$

※ 当該改定率は小数点以下第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。

※ 初回の改定は令和10年度に実施する。

ウ サービス対価Cの改定方法

事業者は、毎年度5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
人件費	「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）
電気料金	「消費税を除く国内企業物価指数」-電力・都市ガス・水道（価指数統計月報・日本銀行調査統計局）の内訳指数の「電力」
水道	「消費税を除く国内企業物価指数」-電力・都市ガス・水道（価指数統計月報・日本銀行調査統計局）の内訳指数の「水道」
ガス	「消費税を除く国内企業物価指数」-電力・都市ガス・水道（価指数統計月報・日本銀行調査統計局）の内訳指数の「都市ガス」

費目	物価変動に採用する指標
修繕・更新 (什器・備品保守 点検費のうち修 繕・更新に係る費 用も含む)	「建設工事費デフレーター」建設総合（国土交通省）
その他	「消費税を除く企業向けサービス価格指数」ー建物サービスー（物 価指数統計月報・日本銀行調査統計局）

※物価指数として用いている指数がなくなる又は内容が見直されるなどにより本事業の実態に整合しなくなった場合、又はその他必要が生じた場合には、その後の対応方法について市と事業者で協議を行うものとする。

(3) 消費税及び地方消費税率の変動に伴う改定

消費税率及び地方消費税率の税率変更があった場合には、サービス対価について、その変更内容に合わせて改定する。

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 施設整備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、事業者に直ちに適切な是正措置を行うよう改善要求し、事業者に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 開業準備及び維持管理・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、事業者が提出する開業準備報告書、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、事業者に説明要求及び立会いの実施を理由として、本施設の維持管理業務及

び運營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、維持管理又は運營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。是正レベル別の具体的な事象例の一部を以下に示すが、具体的な事象に基づき個別に判断するものとする。

項目	重大な要求水準未達 (10 ポイント)	軽微な要求水準未達 (3 ポイント)
共通	・ 個人情報の漏えい、改ざん、紛失、毀損等 ・ 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 ・ 善管注意義務を怠ったことによる重大な人身事故、犯罪行為の発生 ・ 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等	・ 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・事業者が実施する維持管理・運營業務に関して、利用者等から強い注意や是正要望があり、それに適切に対応しなかった場合 ・ 上記以外の要求水準の未達又は事業契約の違反等

項目	重大な要求水準未達 (10 ポイント)	軽微な要求水準未達 (3 ポイント)
開業準備	・本施設を開館するにあたり、明らかに重大な支障がある場合等	・本施設を開館することは可能だが、明らかに利便性を欠く場合等
維持管理業務・運營業務	・本施設の全部が1日中使用できない ・利用料金徴収の不備 ・個人情報の漏えい、改ざん、紛失、毀損等 ・災害時等における防災設備等の未稼働等	・施設、設備の一部が使用できない等

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減額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

ア 開業準備業務に関するモニタリング

減額対象は開業準備業務に関するモニタリングについてはサービス対価Bとし、開

業準備業務実施期間中減額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減額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、開業準備業務期間中に累計された減額ポイントが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、開業準備業務実施期間中に累計された減額ポイントは、維持管理及び運営期間に繰り越されることはない。

減額ポイントによる減額割合は次の「維持管理業務及び運営業務に関するモニタリング」に示すとおりとする。

イ 維持管理業務及び運営業務に関するモニタリング

減額対象は維持管理業務及び運営業務に関するモニタリングについてはサービス対価Cとし、当該四半期減額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減額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減額ポイントが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減額ポイントは、翌期に繰り越されることはない。

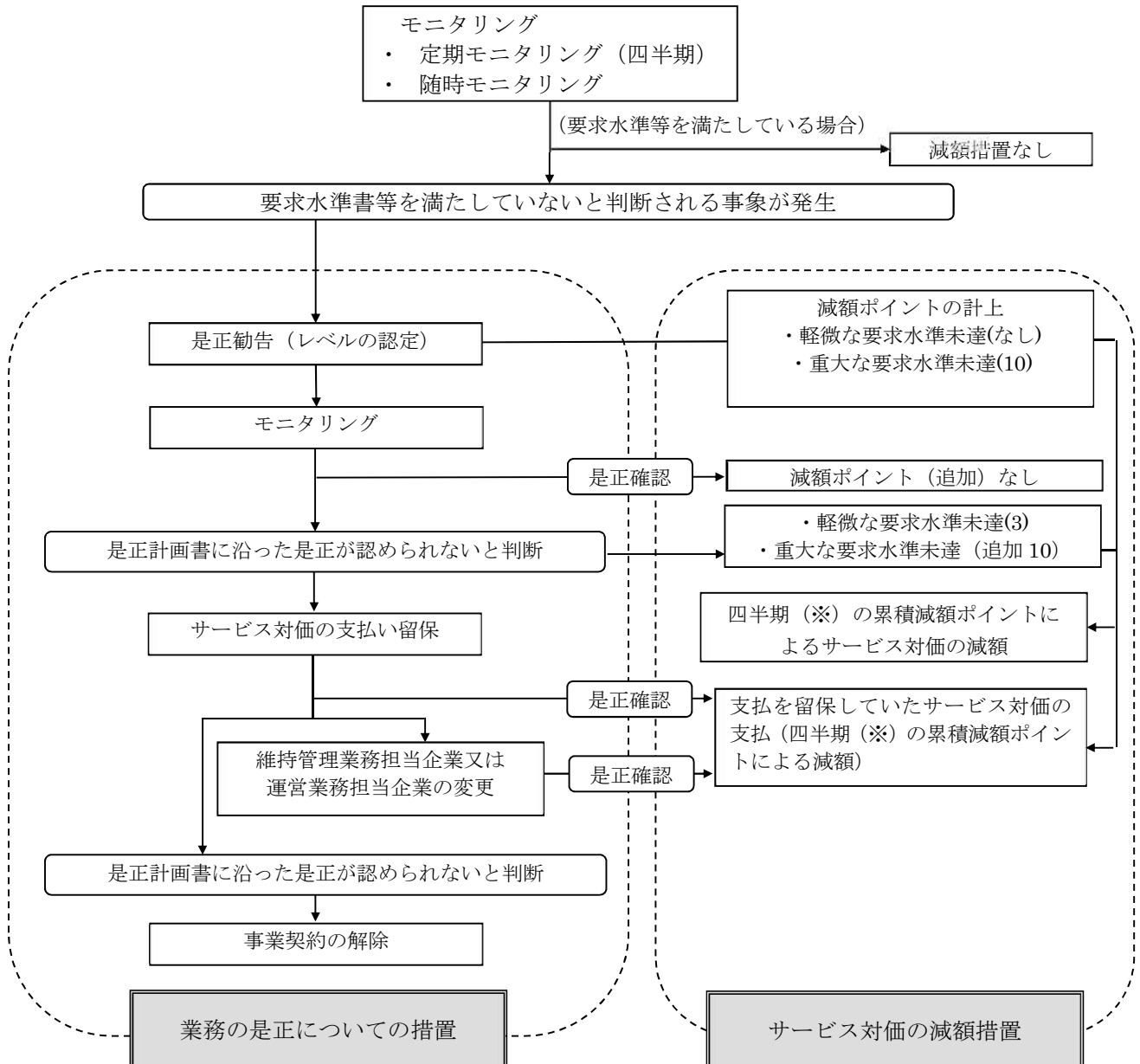
なお、減額を行う場合は原則として四半期の最終月において減額を行うものとするが、最終月の支払額では不足する場合は、不足分の減額方法については市と事業者で協議の上市が決定する。

減額ポイントによる減額割合は次のとおりとする。

減額ポイントによる減額割合

累計減額ポイント (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	0.5 X (%)
101ポイント～	100%

サービス対価B・Cのモニタリングの流れ



※ 開業準備業務に関するモニタリングの場合は、開業準備業務実施期間とする。

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。