

鳥取市民体育館再整備事業

募集要項

令和元年 5 月 13 日

鳥取市

<目次>

I	募集要項の位置づけ.....	1
II	事業の概要	2
	1 事業内容	2
III	事業者の募集及び選定に関する事項.....	8
	1 募集及び選定の方法.....	8
	2 審査及び優先交渉権者決定の手順.....	8
	3 募集及び選定スケジュール.....	8
	4 応募手続き等.....	9
	5 応募者の構成.....	11
	6 応募者の備えるべき参加資格要件.....	12
	7 特別目的会社の設立等.....	16
	8 留意事項	16
IV	事業者の決定	18
	1 優先交渉権者の選定方法.....	18
	2 選定委員会の設置.....	18
	3 審査の手順	18
	4 審査項目等	18
	5 優先交渉権者の決定・公表.....	18
V	提案に関する条件.....	19
	1 事業の債権等について.....	19
	2 市の支払に関する事項.....	19
	3 事業者の事業契約上の地位.....	19
	4 保険	19
	5 市と事業者の責任分担.....	19
	6 財務書類の提出.....	20
VI	事業実施に関する事項.....	21
	1 市による本事業の実施状況の確認.....	21
	2 事業期間中の事業者と市の関わり.....	21
	3 融資金融機関との協議.....	21
VII	契約の考え方	22
	1 基本協定の締結.....	22
	2 特別目的会社の設立.....	22
	3 契約手続き	22
	4 契約の概要	22
	5 契約の保証	22
VIII	その他特定事業の実施に関し必要な事項.....	23
	1 情報公開及び情報提供.....	23

◆用語の定義

市	鳥取市をいう。
本事業	鳥取市民体育館再整備事業をいう。
事業者	本事業を委託する民間事業者をいう。なお、本施設の設計を担う者、本施設の施工を担う者及び本施設の維持管理・運営を担う者を含む。
本施設	本事業で、事業者が事業用地において設計・建設を行う施設及び設備の全てをいう。
募集要項等	公募の際に市が公表する書類一式をいう。具体的には、募集要項、要求水準書、事業者選定基準、事業契約書（案）、基本協定書（案）、事業用定期借地権設定契約書（案）、様式集等をいう。
代表企業	構成員の中で応募手続きを行い、市との対応窓口となる１法人をいう。
応募グループ	本事業を実施するために必要な能力を備えた法人（以下に定義する構成員及び協力企業）で構成されるグループをいう。
応募者	応募グループに属する法人（以下に定義する構成員及び協力企業）を総称して、または個別にいう。
構成員	応募グループを構成する法人で、特別目的会社に出資を行う法人をいう。
協力企業	応募グループを構成する法人で、業務の一部を特別目的会社から直接受託・請負するが、特別目的会社には出資を行わない法人をいう。
資格審査通過者	参加資格を通過した者をいう。
参加資格確認基準日	参加資格審査書類の受付締切日をいう。
事業提案書	資格審査通過者が実施要領等に基づき作成し、期限内に提出される書類及び図書をいう。
事業者選定委員会	事業実施に必要な事項及び事業提案書に係る専門的かつ客観的な視点から検討等を行う目的で、市が設置する学識経験者等で構成される組織をいう。
優先交渉権者	事業者選定委員会の意見を受けて、事業契約の締結を予定する者として市が決定した者をいう。
本件整備・運営業務	本施設の設計・建設、開業準備、維持管理及び運営業務をいう。
特別目的会社	本事業の維持管理・運営業務の実施を目的として落札者により設立される会社（Special Purpose Company）をいう。

I 募集要項の位置づけ

この募集要項は、市が「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。）に基づき特定事業として選定した本事業を実施する事業者となる応募者を募集し、公募型プロポーザル方式により選定するために、公表するものである。

別添資料の要求水準書、事業者選定基準、様式集、基本協定書（案）及び事業契約書（案）、事業用定期借地権設定契約書（案）は、本募集要項と一体のもの（以下「募集要項等」という。）とする。

事業の基本的な考え方については、実施方針と同様である。また、本事業の条件等について、実施方針に関する質問及び意見への回答（以下「質問回答書」という。）を踏まえて、募集要項等を作成しているため、応募者は上記のことに留意し、応募に必要な書類を提出すること。

なお、募集要項等と、実施方針及び質問回答書に相違がある場合は、募集要項等の規定が優先するものとする。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問に対する回答によることとする。

Ⅱ 事業の概要

1 事業内容

(1) 事業名称

鳥取市民体育館再整備事業

(2) 公共施設の管理者

鳥取市長 深澤 義彦

(3) 事業に供される公共施設の種類

① 名称

鳥取市民体育館

② 種類

体育館

(4) 本事業の目的

鳥取市民体育館は、昭和 48 年に建設されて以来、年間に 10 万人以上の市民が利用する本市のスポーツ推進の拠点施設だが、建設から 40 年以上が経過し、老朽化と耐震化が喫緊の課題となっている。

また、多様化する市民ニーズに応えることができず、付帯設備も古くユニバーサルデザインに対応できていない等の課題がある。

また、再整備の実施に当たり、民間活力を導入することで、民間の創意工夫により、施設の効率的な運営や利用サービスの向上を図ることが求められている。

このような状況の中、市は平成 30 年 6 月に「鳥取市民体育館再整備基本計画」において、再整備にあたっての方針や事業手法の検討結果についてまとめたところである。

本事業は、民間活力やノウハウを活用することで、再整備及び再整備後の維持管理・運営を効果的・効率的に実施するとともに、ソフト・ハードの両面においてさらなる魅力の向上を図ることを目的として、PFI 方式により実施するものである。

(5) 再整備後の市民体育館に期待される基本コンセプト

- 市民がスポーツに親しむスポーツ推進の拠点施設となる体育館
- 市民がいつまでも元気に暮らせる健康づくりの拠点施設となる体育館
- スポーツを活かした賑わい創出の拠点施設となる体育館
- 災害に強いまちづくりに則した体育館

(6) 事業の内容

① 敷地概要

事業用地：鳥取市吉成三丁目 1 番 1 号

敷地面積：16,738.37 m²

建築面積：4,976 m²

延床面積：6,874 m²

用途地域：第1種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）、第1種中高層住居専用地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）、（いずれの地域も準工業地域に変更する前提であり、その場合建ぺい率 60%、容積率 200%）

防火指定：現在指定なし

隣接道路：国道 5 3 号、市道美保小学校前線、公園管理道路

② 施設要件

本施設は、鳥取市民体育館再整備基本計画を踏まえ、アリーナ、トレーニング室、その他諸室を設けることとし、水害等の災害時への配慮のある施設にすることを要件とする。（詳細は要求水準書を参照すること。）

施設構成	諸室名・内容
①アリーナ	・ バスケットボールコート×2面（2200 m²程度）（40m×55m） 各種目のコート面積を確保する事。（基本計画中のレイアウトイメージ図を参照すること。） ・ 天井高 13m 程度 ・ 観客席（500 席程度。（固定式、可動式については問わない。）） ・ 放送室（但しその他の管理室と兼ねることも可能とする）
②トレーニング諸室	・ トレーニングルーム（250 m²程度） ・ 更衣室 ・ シャワー室 ・ トイレ ・ 多機能便所（少なくともアリーナフロア階の一つ以上設置すること） ・ キッズルーム（スペース） ・ 授乳スペース
③ウォーキング＆ランニングコース	・ 天候に関係なく誰でも気軽に利用できるよう配慮すること ※但し、屋内にあることは必ずしも求めない。
④多目的スペース	・ ダンスやエアロビクス等の室内スポーツから、研修会や講習会、体力測定、文化活動の場、緊急的な避難の場まで、広範囲に利用できるとし、100 m²程度と 60 m²程度に区分可能なスペース
⑤事務・管理に係る付帯施設	・ エントランスホール（基本コンセプトを踏まえ賑わいの創出に資するものとする。） ・ 管理室(事務スペース含む)、研修室、会議室、医務スペース、機械室、器具庫
⑥防災関連諸室	・ 備蓄スペース（15 m²、高さ 1.5m程度の物資を保管・搬入出できること）

⑦その他共用部	・ 廊下、階段（各フロアにつながるエレベーターがあること） ・ 車いす利用者もエレベータを用いずにメインアリーナ・メインアリーナ観客席に移動できる動線（スロープ等）が確保されること ・ なお、共用部は、基本コンセプトを踏まえ賑わいの創出に資するものとする。
⑧駐車場	・ 駐車場 240 台以上 ・ 駐輪場（現在の駐輪場と同等程度の 30 台程度を確保する）

※施設内はアリーナを含め原則全館に空調設備を備えること。

※但し、利用に支障のない範囲で上表に区分した諸室を兼用する提案をすることは妨げない。

※本施設は市の指定する「指定緊急避難所」（命を守ることを最優先に、災害の危険から逃れることを目的とした場所、施設を指し、避難生活を送ることを目的とした指定避難所ではない。）であることに留意すること。

※自由提案施設については、本施設と一体的に整備することにより一層の利用促進が図られる施設として整備するものであり、建物本体と一体として整備するもの以外にも駐車場等の敷地内に整備することも可能とする。

③ 事業方式

本事業は、PFI 法に基づき、事業者が施設の設計及び建設を行い、維持管理を行う方式（BT0: Build Transfer Operate）により実施する。

④ 事業期間（予定）

本事業の事業期間は、事業契約締結日から令和 20 年 3 月 31 日までとする。

ア. 設計・施工期間

事業契約締結日から令和 5 年 3 月 31 日まで

イ. 開業準備期間

令和 5 年 4 月 1 日から同年 5 月 31 日まで

ウ. 維持管理・運営期間

令和 5 年 6 月 1 日から令和 20 年 3 月 31 日まで（14 年 10 か月）

⑤ 事業の範囲

事業者が行う主な業務は、以下のとおり想定している。また、市は交付金申請業務を実施することを予定している。

ア. 施設整備業務

- (ア) 事前調査業務（地質調査、工損調査を含む）及びその関連業務
- (イ) 設計業務及びその関連業務に伴う各種許認可手続き等の業務
- (ウ) 解体撤去業務
- (エ) 建設工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務

- (オ) 工事監理業務
- (カ) 備品等調達・設置業務
- (キ) 説明会等の地元対応に関する業務
- (ク) 施設の引き渡し業務

イ. 開業準備業務

- (ア) 事前広報・利用受付業務
- (イ) 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

- (ア) 建築物維持管理業務
- (イ) 建築設備維持管理業務
- (ウ) 備品等保守管理業務
- (エ) 修繕・更新業務
- (オ) 清掃業務
- (カ) 環境衛生管理業務
- (キ) 警備業務
- (ク) 外構施設保守管理業務
- (ケ) 植栽管理業務
- (コ) 除雪業務
- (サ) 長期修繕計画作成業務

エ. 運営業務

- (ア) 統括管理業務
- (イ) 利用受付業務
- (ウ) スポーツ振興業務
- (エ) 広報・情報発信業務
- (オ) 駐車場管理運営業務
- (カ) スポーツ用品の貸出業務
- (キ) 自動販売機運営業務

オ. 自由提案事業に関する業務

- (ア) 自由提案事業

⑥ 事業者の収入

- ア. 市からのサービス対価
- (ア) 施設整備業務に係る対価

市は、事業者に対して、本施設の設計・施工業務に係る対価を市への本施設の引き渡し後、事業期間終了までの間、各年度四半期ごとに分割して支払う。ただし、施

設整備の対価の一部に国の交付金を活用予定であり、これら補助対象経費相当額は、施設引渡し時に一括して選定事業者に支払う。

(イ) 開業準備業務に係る対価

市は、事業者に対して、本施設の開業準備業務に係る対価を開業準備業務完了後に一括で事業者に支払う。

(ウ) 維持管理業務・運営業務に係る対価

市は、事業者に対して、本施設の維持管理・運営業務に係る対価を維持管理・運営期間にわたって支払う。市への本施設の引き渡し後、事業期間終了までの間、各年度四半期ごとに支払う。

(エ) 減額について

市は、事業者が提供する本事業のサービスが市の要求水準を満たしていない場合には、基本的に対価を減額する。なお、詳細については募集要項等において示す。

4. 利用者から得る収入

(ア) 利用者から得る利用料金収入

施設専用利用料金、設備専用利用料金、個人利用料金、駐車場利用料金である。

※市は、選定事業者を本施設の指定管理者に指定し、利用料金は直接、指定管理者の収入とすることを想定している。その場合の利用料金については、市が条例で定める利用料金額を上限として、市の承認を得て指定管理者が定めることを想定している。

(イ) 受講料収入

要求水準に基づいて開催される各種スポーツ教室の受講者から得る収入である。

※受講料の考え方は、要求水準書を参照すること。

(ウ) スポーツ用品の貸出収入

スポーツ用品の貸出業務の実施により得る収入である。

(エ) 自動販売機運営業務により得られる収入

自動販売機運営業務の実施により得る収入である。

(オ) 自由提案事業により得られる収入

自由提案事業の実施により得る収入である。

⑦ 遵守すべき法制度等

事業者は、本事業を実施するにあたり関係法令等（法律、政令、省令等）及び市の条例等（条例、規則、告示、訓令等）を遵守すること。

⑧ 事業期間終了時の措置

事業期間の終了時は、事業期間終了日の概ね半年前から事業期間終了日までの間に、市及び事業者の立ち会いのもと、施設の主要な部分に大きな破損がなく、本施設の保安全管理上、また維持管理・運営上、継続使用に支障のない状態であることを確認する。その後、その確認結果を記載した施設機能確認報告書を作成し、確認完了の日から 10 日以内に市に提出することとする。

また、事業者は、施設整備業務終了後から概ね3か月以内に、契約終了後概ね10年の期間に必要となる改修工事費を算出して市に報告することとする。

市が本施設を継続して使用する場合、事業者は、事業期間終了日の概ね半年前から事業期間終了の1か月前までの間に、次に維持管理・運営を行う事業者に必要な技術指導等の引き継ぎを行うこととする。

Ⅲ 事業者の募集及び選定に関する事項

1 募集及び選定の方法

本事業では、設計・建設、開業準備、維持管理・運営の各業務を通じて、事業者の広範囲かつ高度な能力やノウハウと効率的かつ効果的な事業実施が求められることから、事業者の選定は、提案価格に加え、施設や設備の性能、維持管理・運営における業務遂行能力、事業計画の妥当性等を総合的に評価する公募型プロポーザル方式により行うものとする。

2 審査及び優先交渉権者決定の手順

審査及び優先交渉権者の決定は、以下のとおり行うものとし、詳細については、募集要項等において示す。

(1) 選定委員会の設置

事業者提案にかかる専門的かつ客観的な視点からの検討等を行うため、「鳥取市民体育館再整備業務企画提案選定委員会」（以下「事業者選定委員会」という。）を設置する。

(2) 審査の手順

- ① 審査は、参加資格審査と提案審査の二段階に分けて実施する。
- ② 参加資格審査は、応募者の参加資格について、市が募集要項等に示す参加資格要件に基づき行う。
- ③ 提案審査は、参加資格審査を通過した者から提出された提案審査書類について、事業者選定基準に従い、市が提案価格の確認及び基礎審査を行う。
- ④ 基礎審査を通過した応募者からの提案内容について、事業者選定委員会において加点評価を行う。

(3) 優先交渉権者の決定

市は、事業者選定委員会の意見を踏まえ、優先交渉権者及び次点者を決定する。

3 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、以下のとおりとする。

日程	スケジュール
令和元年 5月 13日	特定事業の選定・公表
5月 13日	公募公告、募集要項等の公表
5月 31日	募集要項等に関する質問受付締切
6月 14日	募集要項等に関する質問に対する回答
7月 12日	参加資格審査書類の受付締切
7月 19日	参加資格審査結果の通知

10月 7日日	官民対話の実施
12月 3日	提案審査書類の受付締切
12月 中下旬	ヒアリングの実施
令和2年 1月 上旬	優先交渉権者・次点者の決定・公表
1月 中旬	基本協定締結
1月 下旬	仮契約の締結
3月	事業本契約締結

4 応募手続き等

(1) 現地見学の希望

現地見学会を希望する場合は、現地見学申込書（様式集参照）に必要事項を記入の上、電子メールにて市に提出すること。申込みはⅧの1「情報公開及び情報提供」に示すメールアドレスに行うこと。現地見学参加時に市担当者の同席を希望する場合はその旨も明記すること。

(2) 募集要項等に関する第1回質問の受付

募集要項等に記載の内容に関する第1回質問について、次の要領により受け付ける。

① 受付期限

令和元年5月31日（金）17時まで

② 受付方法

質問の内容を簡潔にまとめ、募集要項等に関する質問（様式集参照）に必要事項を記入の上、電子メールにて提出すること。申込みはⅧの1「情報公開及び情報提供」に示すメールアドレスに行うこと。

③ 公表

②で受け付けた質問に対する回答は、令和元年6月14日（金）（予定）に市公式ウェブサイトに掲載し、公表する。この際、市は質問の内容を考慮して、募集要項等の内容を変更する場合がある。

なお、応募者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、質問を提出した事業者の権利、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市が判断したものについては、当該質問を提出した者にのみ回答を公表する。

鳥取市公式ウェブサイト URL:

<http://www.city.tottori.lg.jp/www/contents/1548671846903/index.html>

(3) 参加表明までの個別の事前対話の受付

募集要項等の公表以降、(2)の第1回質問回答に限らず、個別の事前対話を希望する場合は、個別事前対話申込書（様式集参照）に必要事項を記入の上、電子メールにて市に提出すること。申込みはⅧの1「情報公開及び情報提供」に示すメールアドレスに行うこと。

(4) 参加表明書、参加資格審査書類の受付、参加資格審査結果の通知

本事業の応募者は、参加表明及び参加資格審査に関する書類を提出し、本事業に参加する意思があることを表明するとともに、参加資格を満たすことを証明するための書類を提出し、参加資格の有無について市の審査を受けること。

なお、提出する書類の詳細は様式集を参照すること。

① 提出期限

令和元年 7 月 12 日（金）17 時まで

② 提出方法

持参（鳥取市の休日を定める条例（平成元年鳥取市条例第 2 号）第 1 条第 1 項に規定する鳥取市の休日（以下「休日等」という。）を除く日の 9 時から 17 時に限る。）又は郵送（配達記録が残る方法に限る。提出期限必着。）により提出すること。提出はⅧの 1「情報公開及び情報提供」に示す部署に行うこと。

③ 参加資格審査結果の通知

市は、参加資格審査書類の確認日（参加資格審査書類の審査結果を市が通知した通知日を参加資格確認基準日とする。）をもって、応募者から提出された参加資格審査書類により参加資格の有無について審査、確認を行ったものとする。

市は、参加資格審査を行った結果を令和元年 7 月 19 日（金）に応募者に通知する。なお、参加資格審査の結果、参加資格がないと認められた応募者は、通知を受けた日から 7 日以内に、市に対してその理由について書面により説明を求めることができるものとする。市は、説明を求めた者に対し、説明要求を受けた日から 7 日以内に、書面により回答する。

(5) 募集要項等に関する官民対話の実施

募集要項等に記載されている内容について、資格審査通過者を対象に、資格審査通過者と市が対面形式で質問と回答を行う官民対話を資格審査通過者毎に実施する。なお、官民対話実施時において、希望する資格審査通過者に対しては現地見学会をあわせて実施する。

官民対話における資格審査通過者からの質問に対する回答は、資格審査通過者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、民間事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、全ての参加有資格者に対して通知する。

① 開催日及び開催場所

ア 開催日

令和元年 10 月 7 日（月）9 時から 17 時

イ 開催場所

鳥取市役所内会議室を想定

② その他

官民対話には市及び市が本事業に係るアドバイザー業務を委託した者が出席する。

(6) 提案審査書類の受付

参加有資格者は、本事業に関する事業計画の内容を記載した事業実施に関する提案書及びその他関連書類等（以下「提案審査書類等」という。）を次の要領により市に提出すること。提案審査書類等の作成方法については、様式集に従うこと。なお、提案書受付後、市は、応募者に対し、令和元年12月（予定）に提案審査書類等の内容に関するヒアリング等を実施する。具体的な実施方法は、後日市より代表企業に対して連絡する。

① 提出期限

令和元年12月3日（火）17時まで

② 提出方法

持参（休日等を除く日の9時から17時に限る。）又は郵送（配達記録が残る方法に限る。提出期限必着。）により提出すること。提出はⅧの1「情報公開及び情報提供」に示す部署に行うこと。

(7) 優先交渉権者・次点者の決定・公表

審査結果及び優先交渉権者・次点者については、速やかに提案審査書類提出者に通知するとともに公表する。なお、事業者の募集、審査及び選定において、提案審査書類提出者がいない場合、公正に選定を執行できないと認められる場合等の理由により、本事業をPFI方式で実施することが適当でないと判断した場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、この旨を速やかに公表する。

(8) 基本協定の締結

市と優先交渉権者は、募集要項等及び提案審査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予定者とする。

なお、優先交渉権者と市との協議が整わない場合は、市は次点者と協議を行う。

(9) 事業契約の締結

市と事業予定者は、基本協定に基づいて事業実施の詳細条件を協議、調整し、事業予定者が本事業を実施するために設立した特別目的会社と事業契約を締結する。

(10) 直接協定の締結

金融機関等からの融資がある場合は、市と融資予定者が、事業契約及び融資契約の内容を踏まえ、直接協定（ダイレクト・アグリーメント）について協議・調整し、締結することがある。

5 応募者の構成

(1) 応募者の構成と定義

応募者は、本事業を実施するために必要な能力を備えた法人（以下に定義する構成員及び協力企業）で構成されるグループとする。選定された応募者は、仮契約締結までに会社法（平成17年法第86号）に定める株式会社として特別目的会社を設立しなければならない。

なお、構成員以外の者が特別目的会社の出資者になることは可能であるが、当該出資者による出資比率は、全事業期間において出資額全体の 50%未満とする。

構成員	応募グループを構成する法人で、特別目的会社に出資を行う法人
協力企業	応募グループを構成する法人で、業務の一部を特別目的会社から直接受託・請負するが、特別目的会社には出資を行わない法人

(2) 構成員等の明示

応募者は、参加資格審査書類の提出時に、構成員及び協力企業を明示するものとする。

また、構成員の中で、応募手続きを行い、かつ市との対応窓口となる 1 法人である代表企業についても明示しなければならない。

(3) 複数業務の実施

応募グループの構成員又は協力企業が複数の業務を兼ねて実施することは妨げないが、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において密接な関連のある者が兼ねてはならない。

なお、「資本面において密接な関連のある者」とは、当該企業の発行済株式総数の 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 を超える出資をしている者を行い、「人事面において密接な関連のある者」とは、当該企業の役員を兼ねている場合をいう（以下同じ。）。

(4) 複数応募の禁止

応募グループの構成員及び協力企業は、他の応募グループの構成員及び協力企業になることはできない。また、各業務を担当する企業及び同企業と資本面又は人事面において密接な関連のある者についても、他の応募グループの構成員又は協力企業になることはできない。

なお、市が事業予定者との事業契約を締結後、選定されなかった応募グループの構成員（代表企業を除く。）又は協力企業が、事業者の業務等を受託することは可能とする。

(5) 応募者の変更及び追加

参加資格審査書類において明示が義務付けられている者の変更及び追加は、6 (3) の場合など市がやむを得ないと認めた場合を除き、原則として認めない。

6 応募者の備えるべき参加資格要件

応募グループの構成員及び協力企業は、以下の (1) 及び (2) で規定する参加資格要件を、参加資格確認基準日に満たしていなければならない。当該要件を満たしていない場合の応募は認めないものとする。

また、参加資格審査書類に事実と異なる記載のあるものは、当初から参加がなかったものとみなす。

なお、事業者選定委員会の委員公表日以降に、本事業について委員に接触を試みた者については、参加資格を失うものとする。

(1) 共通の参加資格要件

- ① 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でないこと。
- ② 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し立てがなされている者又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続開始の申し立てがなされている者（開始の決定がなされた者を除く。）、銀行取引停止になっている者等、経営状況が著しく不健全であるものと認められないこと。
- ③ 公告日から参加資格確認基準日までの間に、鳥取市入札参加資格者指名停止措置要綱の規定に基づく入札参加停止期間中でないこと。
- ④ 本事業についてアドバイザー業務を委託した以下の者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において密接な関連がある者でないこと。
 - ・ 三菱 UFJ リサーチ&コンサルティング株式会社
 - ・ 弁護士法人関西法律特許事務所
 - ・ 株式会社 ハウマックス
- ⑤ 事業者選定委員会の委員又は委員が属する企業と資本面又は人事面において密接な関連がある者でないこと。
- ⑥ 役員等（受注者が個人である場合にはその者を、受注者が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時業務等の契約を締結する事務所の代表者をいう。）が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と関係を有しないこと。
- ⑦ 禁固以上の刑の執行を終了し、又は執行を受けることがなくなってから 2 年を経過していない者が企業の代表者でないこと。
- ⑧ 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。）又は暴力団員が経営に関与していないこと。
- ⑨ 鳥取市に納税義務がある場合、鳥取市税を滞納していないこと。
- ⑩ 宗教の教義を広め、儀式行事を行い、及びその信者を教化育成することを目的とする団体でないこと。
- ⑪ 政治上の主義を推進し、支持し、又はこれに反対することを目的とする団体でないこと。
- ⑫ 鳥取市議会の議員、市長、助役（副市長）、教育長、収入役（会計管理者）、指定管理者候補者の選定の決定に関与する市の職員並びに法第 180 条の 5 第 1 項及び第 3 項に規定する委員会の委員（監査委員を含む。）が会長、副会長、社長、副社長、代表取締役、専務取締役、常務取締役、理事長、副理事長、専務理事、常務理事その他これらに準ずる常勤の役員に就任している法人その他の団体でないこと。
- ⑬ P F I 法第 9 条に示される欠格事由に該当しないこと。

(2) 個別の参加資格要件

応募グループの構成員及び協力企業のうち①から④までの業務にあたる者は、それぞれ以下に掲げる各要件を満たすこと。なお、複数の要件を満たす者は当該複数業務を実施することができる。ただし、建設業務にあたる者及びその関連会社が、工事監理業務を行うことはできないものとする。

① 設計業務を行う者

設計業務を行う者は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

なお、複数の者で実施する場合は、以下に示すアの要件はすべての者で該当し、イ及びウの要件は1人以上が該当すること。

- ア. 平成31・32年度「鳥取市建設工事等競争入札参加資格者名簿」に登載されていること。当該名簿への登載を行う必要がある者は、令和元年6月10日（月）までに市検査契約課に申請を行うこと。
- イ. 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。
- ウ. 平成15年4月1日から参加表明書の受付締切日までの間に完了した設計業務で、延床面積5,000㎡以上かつ主たる体育室の競技床面積1,000㎡以上の体育館の新築工事の実施設計実績（元請に限る。）を有していること。

② 工事監理業務を行う者

工事監理業務を行う者は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

なお、複数の者で実施する場合は、以下に示すアの要件はすべての者で該当し、イ及びウの要件は1人以上が該当すること。

- ア. 平成31・32年度「鳥取市建設工事等競争入札参加資格者名簿」に登載されていること。当該名簿への登載を行う必要がある者は、令和元年6月10日（月）までに市検査契約課に申請を行うこと。
- イ. 建築士法第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。
- ウ. 平成15年4月1日から参加表明書の受付締切日までの間に完了した設計業務で、延床面積5,000㎡以上かつ主たる体育室の競技床面積1,000㎡以上の体育館の新築工事の工事監理実績（元請に限る。）を有していること。

③ 建設業務を行う者

建設業務を行う者は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

なお、複数の者で実施する場合は、以下に示すア、イ及びウの要件はすべての者でいずれにも該当し、エ及びオの要件は1人以上が該当すること。

- ア. 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定による特定建設業の許可を受けた者であること。
- イ. 平成31・32年度「鳥取市建設工事等競争入札参加資格者名簿」に登載されていること。当該名簿への登載を行う必要がある者は、令和元年6月10日（月）までに

市検査契約課に申請を行うこと。なお、当該名簿において建築解体工事は別工種となっているため、名簿登録時に留意すること。

- ウ. 上記アの建設工事の種類に応じて、鳥取市内に主たる営業所（本社）を有する者は、鳥取市建設工事入札参加資格者格付要綱（平成 17 年 1 月 26 日制定。）に基づき、該当工種の A 級に格付されている者であること。鳥取市外に主たる営業所（本社）を有する者は、建設業法第 27 条の 23 第 1 項に定める経営事項審査における直近かつ有効な総合評定値が、それぞれ下記区分のいずれかを満たすこと。

建設工事の種類	総合評定値
建築一式工事	1,000 点以上
土木一式工事	900 点以上
電気工事	800 点以上
管工事	800 点以上
上記以外の工事	—

- エ. 建設業法第 3 条第 1 項の規定により、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けたものであり、かつ、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 1,100 点以上であること。
- オ. 平成 15 年 4 月 1 日から参加表明書の受付締切日までの間に完了した設計業務で、延床面積 5,000 m²以上かつ主たる体育室の競技床面積 1,000 m²以上の体育館の新築工事の施工実績（元請に限る。）を有していること。

④ 運營業務を行う者

- ア. 平成 15 年 4 月 1 日から平成 28 年 3 月 31 日までの間に供用開始した運營業務で、延床面積 5,000 m²以上かつ主たる体育室の競技床面積 1,000 m²以上の体育館の運營業務の実績（元請に限る。）を有していること。

(3) 参加資格要件の喪失

応募者が、参加資格確認基準日から優先交渉権者決定までの間に、参加資格要件を満たさなくなった場合は、原則として当該応募者の参加資格を取り消すことができるものとする。ただし、以下の場合においても記載の要件を満たした場合は引き続き有効とする。

① 参加資格確認基準日から提案審査書類提出日の前日までに参加資格を喪失した場合

参加資格審査書類に明示が義務づけられている応募者のうち、1 ないし複数の法人が参加資格を喪失した場合において、参加資格を喪失しなかった法人（以下「残存法人」という。）のみ又は参加資格を喪失した法人（以下「喪失法人」という。）と同等の能力・実績を持つ新たな法人を構成員又は協力企業として加えたうえで、応募グループの再編成を市に申請し、提案審査書類の提出日までに市が認めた場合。ただし、残存法人のみで応募グループの再編成を市に申請する場合は、当該残存法人のみで本募集要項に定める応募者の参加資格要件を満たしていることが必要である。なお、当該申請では、喪失法人が行う予定であった業務を

代替する法人の特定も行うこととする。ただし、応募法人のうち、代表企業が参加資格要件を喪失した場合は、当該入札参加者の参加資格を取り消すことができる。

② 提案審査書類提出日から優先交渉権者決定日までに参加資格を喪失した場合

上記①と同様とする（なお、「提案書の提出日までに市が認めた場合」は、「優先交渉権者決定日までに市が認めた場合」に読み替える。）。ただし、応募者のうち、代表企業が参加資格要件を喪失した場合は、当該応募グループの参加資格を取り消すことができるものとする。

7 特別目的会社の設立等

- (1) 事業予定者は、仮契約締結までに会社法（平成 17 年法第 86 号）に定める株式会社として特別目的会社を設立し、構成員は、当該会社に対して出資するものとする。構成員全体の出資比率の合計は、発行済株式の総数の 50%を超えるものとし、かつ代表企業は最大出資者になるものとする。なお、特別目的会社は、鳥取市内に設立するものとする。
- (2) 特別目的会社は、その資本金が本事業を安定的に実施するのに十分な額である閉鎖会社であり、取締役会及び監査役を設置する株式会社でなくてはならない。
- (3) 特別目的会社は、市が認める場合を除き、本事業以外の事業を実施できないものとする。
- (4) 特別目的会社の株式については、事業契約が終了するまで、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の一切の処分を行ってはならない。ただし、建設期間終了後における構成員間の譲渡（出資比率の変更）については認めるものとする。

8 留意事項

(1) 募集要項等の承諾

応募者は、提案審査書類等の提出をもって、募集要項等及び追加資料の記載内容を承諾したものであるものとする。

(2) 費用負担

応募に関し必要な費用は、応募者の負担とする。

(3) 応募に係る契約保証金

応募に関して必要となる契約保証金は、免除する。

(4) 提出書類の取扱い・著作権

① 著作権

提案審査書類の著作権は、応募者に帰属する。ただし、本事業において公表等が必要と認めるときは、市は、事前に事業者と協議した上で、提案審査書類の全部又は一部を無償で利用できるものとする。

また、契約に至らなかった応募者の提案については、市による事業者選定過程等の説明以外の目的には使用しないものとする。

② 特許権等

提案内容に含まれる特許権、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る第三者の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した結果生じた責任は、原則として応募者が負うこととする。

(5) 市からの提示資料の取扱い

市が提供する資料は、応募に際しての検討以外の目的で使用することはできない。

(6) 応募者の複数提案の禁止

応募者は、1つの提案しか行うことができない。

(7) 提出書類の変更等の禁止

提出書類の変更、差し替え及び再提出は、市から指示する場合を除き認めない。

(8) 提案審査書類の取り扱い等

応募者から提出された提案審査書類等に疑義等がある場合には、応募者に対して内容の確認及び追加資料の提出等を求める場合があるほか、応募者に対して個別質疑を行って確認する場合がある。応募者への個別質疑に対する回答及びヒアリングにおける回答内容等は、提案審査書類における提案内容と同様の扱いとし、本事業の契約上の拘束力を有するものとして扱う。

(9) 使用言語、単位、通貨単位及び時刻

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。

(10) 上限価格

本事業の上限価格は5,503,053,000円（消費税及び地方消費税を含む。）とする。

Ⅳ 事業者の決定

1 優先交渉権者の選定方法

本事業の優先交渉権者の選定は、公募型プロポーザル方式によるものとし、審査は参加資格審査と提案審査の二段階に分けて実施する。

2 選定委員会の設置

市は、事業者提案にかかる専門的かつ客観的な視点からの検討等を行うため、「鳥取市民体育館再整備業務企画提案選定委員会」を設置する。委員の構成は、以下のとおりである。なお、本事業について委員に接触を試みた者は、参加資格を失う。

会長	油野 利博	公益財団法人 鳥取県体育協会 名誉会長
副会長	福山 敬	国立大学法人 鳥取大学 教授
委員	青木 博之	鳥取商工会議所 中小企業振興部長
委員	倉持 裕彌	公立鳥取環境大学 准教授
委員	小松 哲也	弁護士
委員	福田 裕一	税理士・行政書士
委員	羽場 恭一	鳥取市副市長

3 審査の手順

(1) 参加資格審査

応募者の各構成員がⅢの 6 に規定する参加資格要件を満たしているかどうかについて審査する。満たしていないと判断した場合は失格とする。

(2) 提案審査

審査委員会は、「事業者選定基準」に従って、審査を行う。

4 審査項目等

審査項目等は、「事業者選定基準」において示す。

5 優先交渉権者の決定・公表

選定委員会は応募者から提出された提案審査書類等を審査し、市は選定委員会の意見を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

優先交渉権者及び次点交渉権者を決定後、その結果を全ての応募者に対して通知するとともに、審査の結果は鳥取市公式ウェブサイトにおいて公表する。

V 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、提案審査書類等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 事業の債権等について

(1) 事業者が行う業務

事業者が行う業務は、Ⅱのとおりとし、詳細については要求水準書に示す。

(2) 債権の取扱い

① 債権の譲渡

事業者は、市に対して有する支払請求権（債権）を他者に譲渡することはできない。ただし、市の承諾を得た場合には、この限りではない。

② 債権への質権設定及び債権の担保提供

事業者が市に対して有する債権に対し、質権を設定すること及びこれを担保提供することはできない。ただし、市の承諾を得た場合には、この限りではない。

(3) 協議事項

① 法制上及び税制上の措置

市は、事業者による業務実施に必要な許認可等の取得に関し協力する。

② 財政上及び金融上の支援

財政上及び金融上の提案については、応募者が自らのリスクで実行することとし、市は事業者に対する補助、出資等の支援は行わない。

2 市の支払に関する事項

市は定期的にモニタリングを実施し、事業契約書に定められた業務水準が満たされていることを確認した上で、事業者が提供したサービスに対し、サービス対価を事業者に支払う。
なお、サービス対価の構成及び支払方法等については事業契約書（案）において示す。

3 事業者の事業契約上の地位

市の承諾がある場合を除き、事業者は事業契約上の地位及び権利義務を譲渡・担保提供その他処分してはならない。

4 保険

要求水準書及び事業契約書（案）を参照すること。

5 市と事業者の責任分担

(1) 基本的考え方

本事業における責任分担の考え方は、民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針（平成 12 年総理府告示第 11 号）に示された「想定されるリスクをできる限り明確化した上で、リスクを最も良く管理することができる者が当該リスクを分担する」との考え方に基づき、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すものである。事業者が担当する業務については、原則として事業者が責任を負うものとし、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、市が責任を負うこととする。

(2) 予想されるリスクと責任分担

市と事業者の責任分担は、事業契約書（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上で提案を行うこと。

6 財務書類の提出

事業者は、毎事業年度経過後 3 か月以内に、公認会計士又は監査法人による監査済みの当該事業年度の財務書類を自己の費用で作成し、市に提出する。また、市は、当該財務書類を公開できるものとする。

VI 事業実施に関する事項

1 市による本事業の実施状況の確認

市は、事業の実施状況について、監視、測定及び評価等のモニタリングを実施し、事業者が定められた業務を確実にを行い、要求水準書に規定された要求水準を達成しているか否かを確認する。モニタリングに要する費用のうち、事業者が行う作業等に必要な費用は事業者の負担とする。その他、市が行う作業等に必要な費用は市の負担とする。なお、募集要項等、提案審査書類等に基づいて事業契約書に定められた性能基準等が満たされていないことが判明した場合、サービス対価の減額等を行うことがある。

なお、モニタリングに関する詳細については、事業契約書（案）を参照すること。

2 事業期間中の事業者と市の関わり

本事業は、事業者の責において遂行される。市は、前項のとおり事業実施状況について確認を行う。

市は、原則として事業者の代表企業に対して連絡等を行うが、必要に応じて業務担当企業と直接、連絡調整を行う場合がある。

3 融資金融機関との協議

市は、本事業の安定的な継続を図ることを目的として、事業者に本事業に係る資金を供給する融資機関又は融資団と協議を行い、当該融資機関又は融資団と直接協定を締結することがある。かかる協議においては、概ね次の事項を定めることとする。

- (1) 市が事業契約を終了させる際の融資金融機関への通知及び協議に関する事項
- (2) 事業者が事業契約に関する権利又は義務を融資金融機関又はその指定する第三者に譲渡し、又は担保提供する場合の市の書面による承諾に関する事項
- (3) 融資金融機関が事業者から担保提供を受けた権利を実行する際の市との協議に関する事項

Ⅶ 契約の考え方

1 基本協定の締結

市と優先交渉権者は、事業契約の締結に先立って、募集要項等及び提案審査書類等に基づき基本協定を締結する。

2 特別目的会社の設立

事業者は、事業期間を通して責任ある事業遂行を図ることができるよう、次の条件を満たす特別目的会社を設立すること。

- (1) 事業予定者は、仮契約締結までに会社法（平成 17 年法第 86 号）に定める株式会社として特別目的会社を設立し、構成員は、当該会社に対して出資するものとする。構成員全体の出資比率の合計は、発行済株式の総数の 50%を超えるものとし、かつ代表企業は最大出資者になるものとする。
- (2) 特別目的会社は、鳥取市内に設立するものとする。
- (3) 特別目的会社は、その資本金が本事業を安定的に実施するのに十分な額である閉鎖会社であり、取締役会及び監査役を設置する株式会社でなくてはならない。
- (4) 特別目的会社は、市が認める場合を除き、本事業以外の事業を実施できないものとする。
- (5) 特別目的会社の株式については、事業契約が終了するまで、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の一切の処分を行ってはならない。なお、市の事前の書面による承諾がある場合、建設期間終了後における構成員間の譲渡（出資比率の変更）については認めるものとする。

3 契約手続き

- (1) 市は、事業者が本事業を実施するために設立した特別目的会社と基本協定に基づき、事業契約書の内容について協議を行い、令和 2 年 1 月 20 日（予定）までに合意を得て仮契約を締結するよう努めるものとする。ただし、原則として事業契約書（案）、その他募集要項等で示した内容及び提案審査書類等の内容を変更できないことに留意すること。
- (2) 仮契約は、令和 2 年 2 月鳥取市議会定例会で議決を得たときに本契約となる。
- (3) 優先交渉権者の構成員又は協力企業が、事業者選定日から事業契約締結までの間に、参加資格要件を満たさなくなったときは、事業契約を締結しない場合がある。

4 契約の概要

事業契約は、事業契約書（案）及び提案審査書類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業務、開業準備業務、維持管理業務、運営業務、自主提案事業に関する業務内容や支払方法等を定めるものとし、令和 20 年 3 月 31 日までの契約とする。

5 契約の保証

事業契約書（案）を参照すること。

Ⅷ その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報は、適宜、市公式ウェブサイトにおいて公表する。

- (1) 部署 鳥取市教育委員会事務局 生涯学習・スポーツ課
- (2) 所在地 〒680-8571 鳥取県鳥取市上魚町39番地 (第2庁舎4階)
- (3) 電話 0857-20-3373
- (4) FAX 0857-20-3364
- (5) E-mail kyo-gakuspo@city.tottori.lg.jp
- (6) 鳥取市公式ウェブサイト <http://www.city.tottori.lg.jp/>

なお、令和元年11月に新庁舎に住所移転することを予定しており、新住所等については、市公式ウェブサイトにて情報提供する。