

# 神奈川県立体育センター等再整備事業

実施方針

修正版

平成 28 年 7 月 28 日

神奈川県

# 目 次

1	特定事業の選定に関する事項	1
(1)	事業内容に関する事項	1
(2)	特定事業の選定に関する事項	7
2	民間事業者の募集及び選定に関する事項	8
(1)	事業者の選定方法	8
(2)	選定手順及びスケジュール(予定)	8
(3)	応募手続等	8
(4)	入札に参加する者の備えるべき参加資格要件	11
(5)	審査方法	15
(6)	審査結果の公表方法	15
(7)	提案書の取扱い	15
3	民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	16
(1)	予想される責任及びリスクの把握と公民間のリスク分担	16
(2)	事業において提供を求めるサービス水準	16
(3)	公共施設等の管理者等による支払に関する事項	16
(4)	事業者の責任の履行に関する事項	17
(5)	事業の実施状況の監視(モニタリング)	17
4	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	18
(1)	施設の立地条件	18
(2)	計画施設の規模や性能などの諸要件	18
5	特定事業契約書等の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	20
6	事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	21
(1)	事業者の債務不履行発生時における県の対応措置	21
(2)	その他の事由により事業の継続が困難となった場合	21
(3)	直接協定による金融機関等の事業介入等	21
7	財政上及び金融上の支援に関する事項	22
(1)	財政上及び金融上の支援	22
(2)	その他の支援	22
8	その他特定事業の実施に関して必要な事項	23
(1)	議会の議決及び債務負担行為に関する事項	23
(2)	環境への配慮	23
(3)	情報公開及び情報提供	23
(4)	入札に伴う費用負担	23
(5)	実施方針に関する問い合わせ先	23

- 資料 1 予想されるリスクと責任分担表
- 資料 2 県が事業者を支払うサービス購入料について
- 資料 3 モニタリング基本要領

別紙 1 事業者ヒアリングに関する要綱

- 様式 1 実施方針等に関する現地説明会参加申込書
- 様式 2 実施方針等に関する質問書
- 様式 3 実施方針等に関する意見書

# 神奈川県立体育センター等再整備事業 実施方針

## 1 特定事業の選定に関する事項

### (1) 事業内容に関する事項

#### ア 事業名称

神奈川県立体育センター等再整備事業（以下「本事業」という。）

#### イ 公共施設等の種類

教育文化施設及び研究施設

#### ウ 事業に供される公共施設等の名称

神奈川県立体育センター(以下「体育センター」という。)及び神奈川県立総合教育センター(以下「総合教育センター」という。)

#### エ 公共施設等の管理者等の名称

神奈川県知事 黒岩 祐治

#### オ 事業の目的

体育センターは、昭和 43 年に設置され、体育・保健体育教員の研修や体育・スポーツに関する調査・研究を行うとともに、総合スポーツ施設として県民のスポーツ振興拠点としての役割を担ってきた。

また、体育センターに隣接する総合教育センター善行庁舎は、昭和 39 年に設置され、優れた教育人材の育成のための教員研修や多様な教育課題の解決など学校を支援するための調査・研究を行うとともに、約 2.5km 離れた亀井野庁舎では、児童・生徒、保護者や学校からの教育相談機能を担ってきた。

しかし、両センターともに設置から約 50 年が経過し、施設・設備の老朽化が著しく、バリアフリー化もなされておらず、施設の再整備が課題となっている。

一方、体育センターについては、運動・スポーツから「未病を改善する」取り組みや「かながわパラスポーツ推進宣言」に則った取り組みなど、今日的な新たな課題への対応が求められている。また、東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会など国際的なスポーツイベントが控えている中、その事前キャンプにも対応できる取り組みが求められている。

さらに、総合教育センターについては、一層の教員の能力向上を図るため、研修・研究を充実するとともに、善行庁舎と亀井野庁舎の 2 庁舎体制を集約し、研修・研究・教育相談の機能の連携・充実が必要となっている。

そこで、両センターを一体的に再整備することを目的として、本事業を実施するものである。

#### カ P F I 導入に際し県が事業者に対して特に期待すること

県は、本事業について民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して効率的かつ効果的な事業の実施を図るため、「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「P F I (Private Finance Initiative) 法」という。)に規定される選定事業(以下「P F I 事業」という。)と

して実施することを予定している。

P F I 導入に際し、県が P F I 法に規定される選定事業者（以下「事業者」という。）に対して特に期待することは次のとおりである。

(ア) 施設再整備の早期実現

本事業の対象となる施設（以下「本施設」という。）は、東京 2020 オリンピック・パラリンピックの事前キャンプにも活用できるよう、平成 31 年度には竣工する必要がある。また、整備期間中は、一定期間稼働するスポーツアリーナ等の既存施設や周辺住民等への配慮が求められる。このため、施設の再整備にあたっては、利用者や周辺住民に配慮した工事車両の動線計画及び仮設計画を行うとともに、事前キャンプ候補地への申請支援等、県の関係機関と連携しながら、工期短縮を図り、早期に施設再整備を実現することを期待する。

(イ) ライフサイクルコストの削減

県の財政負担軽減の観点から、建設費の削減はもとより、事業期間を通じた効率的な修繕の実施による維持管理コストの削減など、事業期間全体のライフサイクルコストの削減を図ることを期待する。

(ウ) 施設の有効活用

スポーツ施設や宿泊棟を利用したスポーツ振興に資する自主事業等、事業者のノウハウを活用した施設の有効活用を期待する。

キ 整備方針

本事業における施設の整備方針は、以下のとおりである。

(ア) 体育センター

全ての県民のスポーツ振興拠点として、体育センターが、将来にわたって、その役割を発揮できるよう機能改善を図り、東京 2020 オリンピック・パラリンピックの事前キャンプにも活用できるよう、平成 31 年度末までに再整備を行う。

a 神奈川生まれ、神奈川育ちのアスリートの活動、育成拠点

競技スポーツの振興を図り、神奈川生まれ、神奈川育ちのアスリートを育成する。

- ・老朽化した施設・設備の機能改善
- ・市町村との役割分担を踏まえ、単独の市町村では競技人口の少ない種目への対応（ボクシング、ウエイトリフティング等）
- ・滞在型施設利用を可能にする合宿（宿泊）施設を整備

b 運動・スポーツから未病を改善する取組拠点

超高齢社会を迎える中で、「健康寿命日本一」を目指す。

- ・レクスポーツ、ニュースポーツなど気軽にスポーツを楽しめる環境を整備

c かながわパラスポーツ推進宣言の実践拠点

「パラスポーツの推進拠点」として第 2 アリーナを整備。

- ・車椅子の移動や格納にも配慮した環境を整備

(イ) 総合教育センター

亀井野庁舎を廃止し、善行に全ての機能を集約するとともに、体育センターの研修、調査・研究機能を集約し、全ての教員の資質向上を図る研修拠点として整備する。

a 優れた教育人材の育成

教職員のキャリアに応じ、能力向上、授業力向上のための研修を実施し、高い指導力と意欲を持つ教育人材を育成する。

- ・老朽化した施設・設備の機能改善
- ・授業環境の変化に柔軟に対応できる研修環境の整備

b 学校を支援する調査・研究の実施

授業改善や多様な教育課題の解決、教育施策の形成等に関する調査・研究を実施し、その成果を発信する。

c 教育相談の実施

児童・生徒等の様々な悩みや相談について、教育相談を行う。

- ・いじめや不登校など深刻な教育相談に係る相談者のプライバシー保護の観点から、一定の独立性を確保

## ク 対象施設

本事業の対象となる施設は、以下のとおりである。なお、施設名称は現時点での仮称とする。

- (ア) 第2アリーナ・プール棟
- (イ) 本館棟
- (ウ) 宿泊棟
- (エ) テニスコート
- (オ) グリーンハウス
- (カ) 外構（駐車場を含む。）
- (キ) 陸上競技場
- (ク) 補助競技場
- (ケ) スポーツアリーナ
- (コ) 球技場
- (サ) 屋外トイレ、更衣室等

## ケ 事業範囲

事業者が行う業務範囲は、次に列挙するとおりであり、その詳細は業務要求水準書（案）に示すとおりとする。

- (ア) 施設整備業務
  - a 設計業務
  - b 工事監理業務
  - c 建設業務
  - d 備品調達・設置業務
  - e その他関連業務
- (イ) 開業準備業務
- (ウ) 維持管理業務
  - a 点検・保守業務
  - b 経常修繕業務
  - c 外構等維持管理業務
  - d 環境衛生管理業務
  - e 清掃業務

- f 駐車場維持管理業務
- g 駐輪場維持管理業務
- h 警備監視業務
- i 備品管理業務
- (I) 運営支援業務
  - a 受付・利用調整等業務
  - b 施設管理業務
  - c プール監視等業務
  - d トレーニングルーム安全指導等業務
  - e 宿泊施設管理業務
- (オ) 飲食施設等運営業務
  - a 飲食物販施設運営業務
  - b 自動販売機運営業務
- (カ) 自主事業

対象施設と事業範囲の関係は、次のとおりである。

なお、陸上競技場、補助競技場、スポーツアリーナ、球技場及び屋外トイレ、更衣室等については、施設整備を県が別途行い、維持管理・運営支援等業務を事業者が行うものとし、これらの施設を総称して「その他施設」という。

施設名称	施設整備		維持管理	運営支援	飲食施設等運営	
	新築	改修			飲食物販施設	自動販売機
第2アリーナ・プール棟						
本館棟						
宿泊棟						
テニスコート						
グリーンハウス						
外構						
その他施設	陸上競技場					
	補助競技場					
	スポーツアリーナ					
	球技場					
	屋外トイレ・更衣室等					

( : 県が別途行う改修工事を示す。)

## コ 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。詳細は、入札公告時に示すものとする。

### (ア) 県が支払うサービス購入料

県は、事業者との間で締結する事業契約に従い、サービス購入料を支払う。

### (イ) 利用者から得る収入

事業者は、飲食施設等運営業務及び自主事業により、利用者から得る収入を自ら

の収入とすることができる。利用者から得るその他の収入は県に帰属する。

#### サ 事業方式

事業者が施設整備を実施した後、県に施設の所有権を移転し、事業者が事業期間中における維持管理業務等を実施する B T O (Build, Transfer and Operate) 方式とする。なお、テニスコート及びグリーンハウスについては、事業者が施設を改修し、事業者が事業期間中における維持管理業務等を行う R O (Rehabilitate Operate) 方式とする。

#### シ 事業期間

事業契約締結日から平成 47 年 3 月末日までとする。(15 年の維持管理期間を含む)

#### ス 事業スケジュール(予定)

落札者決定後から事業終了までのスケジュール(予定)は、次のとおりである。

実施内容		スケジュール
基本協定締結		平成 29 年 2 月
仮契約締結		平成 29 年 4 月
事業契約締結		平成 29 年 7 月
設計・建設	第 2 アリーナ・プール棟、宿泊棟、テニスコート及びグリーンハウス、外構	平成 29 年 7 月～平成 32 年 1 月末
	本館棟	平成 29 年 7 月～平成 32 年 12 月末
開業準備	第 2 アリーナ・プール棟、宿泊棟、テニスコート及びグリーンハウス、外構	平成 32 年 2 月～平成 32 年 3 月
	本館棟	平成 33 年 1 月～平成 33 年 3 月
供用開始日	第 2 アリーナ・プール棟、宿泊棟、テニスコート及びグリーンハウス、外構	平成 32 年 4 月 1 日
	本館棟	平成 33 年 4 月 1 日
維持管理	第 2 アリーナ・プール棟、宿泊棟、テニスコート、グリーンハウス、外構及びその他施設	平成 32 年 4 月 1 日～平成 47 年 3 月末
	本館棟	平成 33 年 4 月 1 日～平成 47 年 3 月末
運営支援	第 2 アリーナ・プール棟、宿泊棟、テニスコート、グリーンハウス及びその他施設	平成 32 年 4 月 1 日～平成 47 年 3 月末
飲食施設等運営	第 2 アリーナ・プール棟、宿泊棟、テニスコート、グリーンハウス及びその他施設	平成 32 年 4 月 1 日～平成 47 年 3 月末



	本館棟	平成 33 年 4 月 1 日 ~ 平成 47 年 3 月末
駐車場維持 管理業務	駐車場	平成 32 年 4 月 1 日 ~ 平成 47 年 3 月末
駐輪場維持 管理業務	駐輪場	平成 32 年 4 月 1 日 ~ 平成 47 年 3 月末

## セ 事業に必要と想定される主な根拠法令等

事業者は、PFI法及び以下に示す法令のほか、本事業を実施するに当たり必要とされる関係法令（法律、政令、省令、条例及び規則）等を遵守するものとする。なお、関係法令に基づく許認可等が必要な場合は、事業者がその許認可等を取得しなければならない。

また、法令及び条例等は、事業契約締結時点での最新版を使用すること。

- (ア) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- (イ) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- (ウ) 宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
- (エ) 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- (オ) 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- (カ) 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- (キ) 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- (ク) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）
- (ケ) エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）
- (コ) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）
- (サ) 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- (シ) 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- (ス) 駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）
- (セ) 道路交通法（昭和 35 年法律第 105 号）
- (ソ) 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- (タ) 河川法（昭和 39 年法律第 167 号）
- (チ) 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- (ツ) 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- (テ) 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- (ト) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）
- (ナ) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）
- (ニ) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）
- (ヌ) スポーツ基本法（平成 23 年法律第 78 号）
- (ネ) 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- (ノ) 神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例（平成 7 年神奈川条例第 5 号）
- (ハ) 藤沢市特定開発事業等に係る手続及び基準に関する条例（平成 20 年藤沢市条例第 19 号）
- (ヒ) 藤沢市特定開発事業等に係る手続及び基準に関する条例施行規則（平成 21 年藤沢市規則第 77 号）
- (フ) 藤沢市建築基準法施行細則（昭和 40 年藤沢市規則第 55 号）
- (ヘ) 藤沢市中高層建築物の日影に関する条例（昭和 53 年藤沢市条例第 28 号）

- (ホ) 藤沢市中高層建築物等の建築に係る紛争の調整に関する条例（平成 12 年藤沢市条例第 55 号）
- (ロ) 藤沢市中高層建築物等の建築に係る紛争の調整に関する条例施行規則（平成 12 年藤沢市規則第 60 号）
- (ミ) 藤沢市建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律施行細則（平成 16 年藤沢市規則第 33 号）
- (ム) 藤沢市高齢者，障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に基づく特定建築物の認定の手續等に関する規則（平成 18 年藤沢市規則第 32 号）
- (メ) 旅館業法（昭和 23 年法律第 138 号）
- (モ) 旅館業法施行条例（昭和 32 年神奈川県条例第 64 号）
- (ヤ) その他の関係法令、県条例、藤沢市条例

## (2) 特定事業の選定に関する事項

### ア 選定方法

本事業を県が直接実施する場合と P F I 事業として実施する場合を比較して、P F I 事業として実施した場合に効率的かつ効果的に実施できると見込めるかどうかを V F M (Value For Money) の評価により評価し、P F I 事業としての実施可能性等を勘案した上で、P F I 事業として実施することが適切であると判断した場合に、特定事業として選定する。

### イ 評価基準・手順

次の手順により V F M の評価を基本とした客観的評価を行い、評価の結果を公表する。

- (ア) コスト比較による定量的評価
- (イ) 事業者に移転するリスクに係る評価
- (ウ) その他の質的な評価
- (エ) 総合的評価

### ウ 選定結果の公表方法

特定事業の選定結果について、客観的評価の内容を明らかにした上、県ホームページにおいて公表する。

## 2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

### (1) 事業者の選定方法

総合評価一般競争入札方式（地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 10 の 2）による。

### (2) 選定手順及びスケジュール（予定）

時期		全体スケジュール
平成 28 年度	4月7日	実施方針等の公表
	4月19日	現地説明会
	4月8日 ～4月25日	実施方針等に対する質問受付 実施方針等に対する意見招請
	4月20日 ～4月21日	事業者ヒアリングの実施
	5月18日	実施方針等に対する質問への回答等
	7月	特定事業の選定
		入札公告
	8月	入札説明会及び現地見学会
		入札公告に関する質問受付（第1回）
		入札公告等に関する質問への回答の公表（第1回）
	9月～10月	参加表明書、入札参加資格審査書類等の受付
		資格確認結果の通知
		入札参加資格がないと認めた理由の説明要求書の提出
入札公告に関する質問受付（第2回）		
入札公告等に関する質問への回答の公表（第2回）		
12月	入札及び提案書類の受付	
	2月	提案書に対するヒアリング及び事業者のプレゼンテーション
平成 29 年度	7月	落札者の決定
		基本協定の締結
平成 29 年度	4月	仮契約の締結
	7月	事業契約の締結

### (3) 応募手続等

本事業では、早い段階から事業に関する県の考え方を提示し、民間事業者による事業参入のための検討を容易にするため、実施方針の公表と併せて、「業務要求水準書（案）」を公表する。

また、本事業に関する県と民間事業者との相互理解を深めるとともに、民間事業者の参入のしやすさに配慮しながら本事業を実施するため、実施方針と業務要求水準書（案）に対する質問回答と意見招請に加えて、事業者ヒアリングを実施する。

#### ア 実施方針等の公表及び現地説明会

県は、本事業について P F I 法第 5 条に規定される事項を記載した実施方針及び業務要求水準書（案）（以下総称して「実施方針等」という。）を平成 28 年 4 月 7 日（木）に公表した。

下記の日時・場所で現地説明会（実施方針等の説明と現地見学）を開催するとともに、実施方針等の閲覧等を行う。

**【現地説明会】**

- (ア) 日時 平成 28 年 4 月 19 日（火）
- (イ) 場所 体育センター、総合教育センター
- (ウ) その他 現地見学の時間・経路等の詳細は、参加申込者へ別途連絡する。

**【現地説明会への交通】**

小田急電鉄江ノ島線「善行駅」東口から徒歩で 7 分程度。  
駐車スペースが限られているため、車での来場はできない。

**【現地説明会の事前申込み】**

事前申込み制とする。

参加希望者は次の手続により事前に申し込むこと。

なお、説明会場の収容人数に制約があるため、申込みの状況によっては、1 社当たりの参加人数を制限することもある。

- (ア) 申込み期日 平成 28 年 4 月 14 日（木）17 時 15 分まで（必着）
- (イ) 申込み方法 様式 1「実施方針等に関する現地説明会参加申込書」に必要事項を記入の上、電子メール又はファクシミリにより申し込むこと。（電話での申込みは不可とする。）
- (ウ) 注意事項  
説明会当日は、実施方針等は配布しないので、県のホームページからダウンロードして、持参すること。  
事前に申し込まずに、当日来場しても説明会には参加できない。

**【実施方針等の閲覧】**

- (ア) 閲覧期間 平成 28 年 4 月 8 日（金）から平成 28 年 5 月 27 日（金）まで  
（ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除く。）
- (イ) 閲覧時間 8 時 30 分から 12 時 00 分まで及び 13 時 00 分から 17 時 15 分まで
- (ウ) 閲覧場所 8（5）に同じ

**イ 実施方針等に対する質問受付**

実施方針等の内容に対する質問回答を、次のとおり行う。

**(ア) 質問の提出方法**

質問内容を簡潔にまとめ、様式 2「実施方針等に関する質問書」に記入の上、電子メール又は郵送により提出すること。

**(イ) 受付期間**

平成 28 年 4 月 8 日（金）から平成 28 年 4 月 25 日（月）17 時 15 分（必着）

**(ウ) 回答**

質問に対する回答は、平成 28 年 5 月 18 日（水）から県のホームページへの掲載及び閲覧により行う。

**【質問及び回答内容等の閲覧】**

- (ア) 閲覧期間 平成 28 年 5 月 18 日（水）から平成 28 年 5 月 27 日（金）まで

(ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除く。)

(イ) 閲覧時間 8時30分から12時00分まで及び13時00分から17時15分まで

(ウ) 閲覧場所 8(5)に同じ

#### ウ 実施方針等に対する意見招請

実施方針等に対する意見招請を、次のとおり行う。

##### (ア) 意見の提出方法

実施方針等に対する意見がある場合は、様式3「実施方針等に関する意見書」に記入の上、電子メール又は郵送により提出すること。

##### (イ) 受付期間

平成28年4月8日(金)から平成28年4月25日(月)17時15分(必着)

##### (ウ) 回答

意見に対する回答は、「エ 事業者ヒアリング」の結果を踏まえ、入札公告までに公表する。

#### エ 事業者ヒアリング

本事業では、従来の実施方針等に対する質問回答及び意見招請に加え、民間事業者の参入のしやすさに配慮した契約条件等の設定の一助とするため、事業者ヒアリング(個別ヒアリング)を実施する。

事業者ヒアリングへの参加には事前申込みが必要(事前に申し込まずに、当日来場しても事業者ヒアリングには参加できない。)。ヒアリングの実施は、平成28年4月20日(水)から平成28年4月21日(木)を予定しており、実施日程等については、参加者に別途連絡する。詳細は別紙1「事業者ヒアリングに関する要綱」を参照。

#### オ 実施方針の変更

県は、実施方針に関する民間事業者等からの質問及び意見等を踏まえ、特定事業の選定までに、実施方針の内容を見直し、実施方針の変更を行うことがある。

なお、当該実施方針の変更内容については、実施方針(修正版)を県のホームページにおいて公表する。

#### カ 特定事業の選定結果の公表

本事業をPFI事業として実施することが適当かどうかについて、VFMの評価を基本とした客観的評価を行い、その結果を公表する。

#### キ 入札公告等

本事業は、WTO政府調達協定が適用され、総合評価一般競争入札方式により実施することから、神奈川県公報により入札公告をするとともに、実施方針等に対する意見等を踏まえ、入札説明書(本編及び付属資料(業務要求水準書、特定事業契約書(案)、落札者決定基準等))を公表する。

#### ク 入札公告等に対する質問受付

入札説明書等に対する質問回答を行うものとする。

また、県と応募者の意思疎通を十分に確保し、応募者による入札説明書等の解釈を明

確化すること等を目的として事業者ヒアリング（個別ヒアリング）を実施する。事業者ヒアリングの実施方法等は入札説明書に示す。

ケ 参加表明書、資格審査確認申請書の受付

応募者は、参加表明書及び資格審査確認申請書を提出すること。  
なお、当該様式については入札説明書に示す。

コ 資格確認通知の発送

資格審査の結果を応募者に通知する。  
なお、入札参加資格がない場合、その理由の説明要求があった応募者に対しては回答書を送付する。

サ 入札書類の受付

入札に参加する者（以下「入札参加者」という。）は、本事業に関する入札書及び提案内容を記載した提案書（以下「入札書類」という。）を提出すること。入札書類の作成要領については入札説明書に示す。また、必要に応じて入札参加者に対するヒアリングを行うことがある。

シ 落札者の決定

総合評価一般競争入札方式により落札者を決定し、入札参加者に通知する。

ス 基本協定締結

落札者と基本協定を締結する。

セ 特定事業契約締結

基本協定の締結後、落札者が設立する特別目的会社（以下「SPC」という。SPCは会社法に規定される株式会社でなければならない。）と特定事業契約を締結する。

**(4) 入札に参加する者の備えるべき参加資格要件**

入札参加者は、次に掲げる要件を満たす者であること。

ア 入札参加者の構成等

- (ア) 入札参加者は、「1(1)ケ 事業範囲」に掲げる業務を実施することを予定とする複数の企業によって構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とし、入札手続きを代表して行う企業（以下「代表企業」という。）を定めること。
- (イ) 入札参加者は、参加表明書及び資格確認申請書の提出時において、応募グループの各構成員と協力企業（協力企業とは、応募グループの各構成員以外の者で、事業開始後、事業者から本事業の業務を直接受託し、又は請負うことを予定している者をいう。）の企業名及び携わる業務等を明らかにすること。
- (ウ) 入札参加資格の確認基準日（以下「確認基準日」という。）後は、応募グループの各構成員又は協力企業の変更及び追加並びに携わる予定業務の変更は、原則として認めない。ただし、やむを得ない事情が生じ、代表企業以外の応募グループの各構成員又は協力企業を入札書提出日までに変更又は追加しようとする者にあつては、入札日の7日前までに県と協議を行い、県の承諾を得るとともに、変更又は追加後に

において入札参加者に必要な資格を有することを証明できる場合に限り、代表企業以外の応募グループの各構成員又は協力企業を変更し、若しくは追加し、又は携わる予定業務を変更することができる。

- (イ) 応募グループの各構成員と協力企業は、他の応募グループの構成員又は協力企業となることはできない。
- (オ) 落札者たる応募グループの構成員（以下「落札者」という。）は、本事業を実施するために出資し、仮契約締結までに「会社法」（平成 17 年法律第 86 号）に規定される株式会社として S P C（当該 S P C が本事業の「事業者」となる。）を設立し、本店所在地を県内に置くものとする。S P C への出資条件は次のとおりとする。
  - a 代表企業を含むグループ構成員で S P C の全議決権の 2 分の 1 を超える議決権（株主総会において出席する株主による普通決議の成立に必要な議決権）を保持するとともに、代表企業が筆頭株主であること。
  - b 応募グループの代表企業と構成員は S P C への出資を行うこと。
  - c 応募グループの構成員以外の者が S P C に出資することは妨げない。
  - d S P C の資本及び役員構成については、原則として制限は設けない。
  - e 施設整備業務の終了後一定期間（維持管理開始後 2 年程度）を経過した後は、事前に書面により県の承諾を得た場合に限り、施設整備業務に当たった者が保有する S P C の株式の第三者（当該株式を所有する構成員以外の者）への譲渡を認める。ただし、株式譲渡後においても上記 a の条件は保持すること。

#### イ 応募グループの各構成員と協力企業に共通の参加資格要件

- (ア) 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当する者でないこと。
- (イ) 県が措置する指名停止期間中の者でないこと。
- (ウ) 確認基準日において、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でないこと。
- (エ) 確認基準日において、事業税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者でないこと。
- (オ) 確認基準日 2 年以内に、銀行取引停止処分を受けている者でないこと。ただし、会社更生法又は民事再生法に基づく裁判所の更正（再生）手続の開始決定を受けた後、県の競争入札参加資格の再認定を受けた者は除く。
- (カ) 確認基準日 6 か月以内に、不渡手形又は不渡小切手を出している者でないこと。ただし、会社更生法又は民事再生法に基づく裁判所の更正（再生）手続開始の決定を受けた後、県の競争入札参加資格の再認定を受けた者は除く。
- (キ) 「営業所実態調査における指導事項の改善について（通知）」を県から受けた者は、改善確認通知を受けていること。
- (ク) 神奈川県暴力団排除条例（平成 22 年神奈川県条例第 75 号）第 2 条第 2 号から第 5 号に該当する者及びこれらの者と密接な関係を有する者でないこと。
- (ケ) 県が本事業について、金融、法務、技術等に関する検討を委託するアドバイザー契約を締結している企業又はこれらと資本面若しくは人事面において関連がない者であること。
  - a アドバイザリー業務に関与している者の発行済み株式数の 50% を超える株式を有している者又はその出資総額の 50% を超える出資をしている者。
  - b 当該入札参加者の代表権を有する役員がアドバイザー業務に関与している者の

代表権を有する役員を兼ねている者。

なお、本事業に係るアドバイザー業務に関与している者とは、株式会社長大及び東京丸の内法律事務所をいう。

(コ) P F I 法第 9 条の欠格事由に該当している者でないこと。

#### ウ 応募グループの各構成員に共通の参加資格要件

応募グループの各構成員は、神奈川県競争入札参加資格者名簿に登録されている者及びその営業を継承したと認められた者であること。

なお、神奈川県競争入札参加資格者名簿に登録されていない者で入札に参加しようとする者は、県が別途指定する日までに、かながわ電子入札共同システムの資格申請システムの W T O の申請メニューにより競争入札参加資格申請手続きを行うとともに、資格申請に必要な書類を神奈川県競争入札参加資格申請共同受付窓口へ提出すること。

#### エ 各業務を担当する者に係る要件

代表企業、構成員及び協力企業は、それぞれの業務において、以下の要件を満たしていなければならない。

なお、複数の要件を満たす者は当該複数の業務を実施することができるものとする。ただし、工事監理業務と建設業務については、これを兼務することはできないものとする。また、資本関係若しくは人的関係において関連がある場合も同様とする。

##### (ア) 設計業務を担当する者

次の a から c のいずれの要件も満たしていること。

なお、b、c の要件については、複数者で設計業務を行う場合は、設計業務を担当する者の代表者が基準を満たしていればよいものとする。

- 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者であること。
- b 延床面積 5,000 m<sup>2</sup>以上（主たる用途に限る。）の庁舎もしくは教育施設の設計の実績を有する者であること。
- c 延床面積 5,000 m<sup>2</sup>以上（主たる用途に限る。）の体育施設（25m以上の屋内プール施設を含む。）の設計の実績を有する者であること。

##### (イ) 工事監理業務を担当する者

次の a から c のいずれの要件も満たしていること。

なお、b、c の要件については、複数者で工事監理業務を行う場合は、工事監理業務を担当する者の代表者が基準を満たしていればよいものとする。

- 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者であること。
- b 延床面積 5,000 m<sup>2</sup>以上（主たる用途に限る。）の庁舎もしくは教育施設の工事監理の実績を有する者であること。
- c 延床面積 5,000 m<sup>2</sup>以上（主たる用途に限る。）の体育施設（25m以上の屋内プール施設を含む。）の工事監理の実績を有する者であること。

##### (ウ) 建設業務を担当する者

次の a から e のいずれの要件も満たしていること。

なお、d、e の要件については、複数者で建設業務を行う場合は、建設業務を担当



する者の代表者が基準を満たしていればよいものとする。

- a 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定に基づく、土木一式工事及び建築一式工事につき特定建設業の許可を受けていること。  
なお、土木一式工事と建築一式工事を複数者で分担して施工する場合は、担当する工事に係る許可を受けていればよいものとする。
- b 土木一式工事及び建築一式工事に関わる建設業法第 27 条の 23 第 1 項に規定される経営事項審査結果通知を受けている者であること。  
なお、土木一式工事と建築一式工事を複数者で分担して施工する場合は、担当する工事に係る通知を受けていればよいものとする。
- c 建設業法第 26 条に規定される主任技術者又は監理技術者として、参加資格確認申請日以前に直接的かつ恒常的な 3 か月以上の雇用関係を有するものを専任で配置できる者であること。監理技術者を配置する場合は、土木一式工事と建築一式工事に係る監理技術者資格者証を有すること。また、監理技術者講習修了証の交付を受けていること（平成 16 年 2 月 29 日以前に監理技術者資格者証の交付を受けた場合は不要である。）  
なお、参加表明書及び競争参加資格確認申請書の提出時点において、監理技術者又は主任技術者を決定できないことにより複数名の候補者をもって競争参加資格確認申請書を提出することは差し支えない。また、工事着手時において、上記候補者と同等の資格を要することを県が確認したうえで、候補者の変更を行うことを認める。
- d 建築一式工事においては、延床面積 5,000 m<sup>2</sup>以上（主たる用途に限る。）の庁舎もしくは教育施設の新築又は改築工事を完了した実績を有すること。
- e 建築一式工事においては、延床面積 5,000 m<sup>2</sup>以上（主たる用途に限る。）の体育施設（25m以上の屋内プール施設を含む。）の新築又は改築工事を完了した実績を有すること。

(I) 維持管理業務を担当する者

延床面積 5,000 m<sup>2</sup>以上（主たる用途に限る。）の庁舎、教育施設もしくは体育施設の維持管理の実績を有する者であること。

なお、複数者で維持管理業務を行う場合は、維持管理業務を担当する者の代表者が実績を有していればよいものとする。

(ロ) 運営支援業務を担当する者

次の a 及び b のいずれの要件も満たしていること。

なお、複数者で運営支援業務を行う場合は、運営支援業務を担当する施設にかかる実績をそれぞれの者が満たしていればよいものとする。

- a 第 2 アリーナ・プール棟については、屋内プール、体育館、トレーニングジム、フィットネススタジオ等の各施設のうち、2 種類以上の施設に係る 1 年以上の運営実績を有すること。
- b 宿泊棟については、宿泊機能を有する施設において 1 年以上の運営実績を有すること。

(カ) 飲食施設等運営業務を担当する者

飲食施設の 1 年以上の運営実績を有する者であること。

なお、複数者で飲食施設等運営業務を行う場合は、飲食施設等運営業務を担当する者の代表者が実績を有していればよいものとする。

オ 参加資格要件確認基準日等

(ア) 確認基準日は、資格確認申請書提出期限日とする。

(イ) 上記(ア)の確認基準日の翌日から落札者決定日まで、入札に参加する者の備えるべき参加資格要件を欠く応募グループは失格とする。

## (5) 審査方法

ア 審査に関する基本的な考え方

県は、学識経験者等及び県職員で構成する「神奈川県立体育センター等再整備事業に係るPFI事業者選定評価委員会」(以下「委員会」という。)から専門的見地等に基づく評価意見を聴取し、提案審査等を行う。

イ 審査手順に関する事項

審査は、県が資格審査と提案審査に分けて実施する。提案審査においては、価格その他の要素を総合的に評価し、総合評価一般競争入札方式により落札者を決定する。

ウ 事業者の選定

県は、委員会からの意見聴取の結果を参考に、落札者を決定する。県と落札者は入札説明書に基づき契約手続を行い、落札者が設立した事業者と特定事業契約を締結する。ただし、契約締結までの間に、落札者のうち代表企業が県の指名停止措置を受けた場合は、その限りではない。

## (6) 審査結果の公表方法

審査の結果は県のホームページで公表する。

## (7) 提案書の取扱い

入札参加者から受理した提案書については、次のとおり取り扱う。

ア 著作権

提案書の著作権は、入札参加者に帰属する。

なお、本事業における公表及びその他県が必要と認めるときには、県は提案書の全部又は一部を無償で使用できるものとする。

また、契約に至らなかった入札参加者の提案書は一切返却しない。

イ 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、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、原則として入札参加者が負う。

### 3 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

#### (1) 予想される責任及びリスクの把握と公民間のリスク分担

##### ア 責任分担の考え方

本事業における責任分担の考え方は、適正にリスクを分担することによって、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、本実施方針等に規定される本施設の整備及び維持管理・運営の責任は、原則として事業者が負うものとする。ただし、県が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、県が責任を負うこととする。

##### イ 予想されるリスクと責任分担

県と事業者の責任分担は、原則として資料1「予想されるリスクと責任分担表」によるものとし、その負担等については、意見招請や事業者ヒアリングの結果を踏まえ入札説明書において明確にする。

#### (2) 事業において提供を求めるサービス水準

現時点における主な案は業務要求水準書（案）のとおりである。詳細は入札公告時に公表する業務要求水準書に示す。

#### (3) 公共施設等の管理者等による支払に関する事項

県は、特定事業契約書の条項に従い提供されるサービスの対価として、次のサービス購入料を事業者を支払う。

サービス購入料は、施設整備業務に係る対価、開業準備業務に係る対価、維持管理業務に係る対価、運営支援業務に係る対価及びS P C運営経費に係る対価からなる。

##### ア 施設整備業務に係る対価

県は、施設整備期間中の年度毎に、部分払いの形態により、事業者に対し、特定事業契約書に定める額を支払う。

##### イ 開業準備業務に係る対価

県は、施設の供用開始後、事業者に対し、特定事業契約書に定める額を支払う。

##### ウ 維持管理業務に係る対価

県は、維持管理業務の開始から事業期間中に、事業者に対し、特定事業契約書に定める額を支払う。

##### エ 運営支援業務に係る対価

県は、運営支援業務の開始から事業期間中に、事業者に対し、特定事業契約書に定める額を支払う。

##### オ S P C 運営経費に係る対価

県は、事業期間中に、事業者に対し、特定事業契約書に定める額を支払う。

飲食施設等運営業務については、事業者が県に対して当該施設の賃料を支払い、事業者は利用者から利用料金を収受して事業を実施する形態を想定している。

なお、サービス購入料に係る支払方法、改定方法及びペナルティ等の現時点における考え方は、資料2「県が事業者を支払うサービス購入料について」及び資料3「モニタリング基本要領」のとおりである。詳細は入札説明書等に示す。

**(4) 事業者の責任の履行に関する事項**

事業者は、特定事業契約書に従い誠意をもって責任を履行する。

**(5) 事業の実施状況の監視（モニタリング）**

**ア モニタリング**

県は本事業の各業務における実施状況を点検・監視し、事業者が特定事業契約書に定められた業務を適正かつ確実に遂行し、業務要求水準書及び提案書に記載された業務水準を達成しているかどうかの評価を行うため、事業全体を通じてモニタリングを実施する。

モニタリングの詳細については、資料3「モニタリング基本要領」で示す。

**イ サービス購入料の減額等**

業務要求水準書等で定められたサービス水準等が維持されていないことが判明した場合は、サービス購入料の支払の減額等の措置を行う。

#### 4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

##### (1) 施設の立地条件

項目	内容
建設場所	藤沢市善行 7-1-1、7-1-2
敷地面積	現体育センター敷地 : 約151,320.62㎡ JR 旧鉄塔敷地面積は含まない。 現総合教育センター敷地 : 約21,827.73㎡
用途地域等	第2種中高層住居専用地域 一部 準住居地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
高度地区 (最高限)	道路斜線 1.25 隣地斜線 20m + 1.25、最高高さなし、高度地区なし
地区計画	なし
計画道路	なし
防火地域	準防火地域
日影規制	第2種中高層住居専用地域 : 3時間 / 2時間 (制限高さ 10m) 測定高さ 4m 準住居地域 : 4時間 / 2.5時間 (制限高さ 10m) 測定高さ 4m
前面道路	21.0m (東側 : 国道) 9.0m (南側 : 市道) 12.0m (北側 : 市道) 6.0m (西側 : 市道)

##### (2) 計画施設の規模や性能などの諸要件

###### ア 建設する施設

施設名称	概要	想定規模
第2アリーナ ・プール棟	第2アリーナ : アリーナ、多目的パラスポーツ競技・練習場、観客席 等 プール棟 : 屋内 50m プール、競技・練習場 (フェンシング、ボクシング、ウエイトリフティング、ダンス・体操)、トレーニングルーム、運動能力筋力測定室 等	約 14,900 ㎡ 地上 2 階
本館棟 (体育センター、総合教育センター)	事務室、研修室、研究室、実験実習室、会議室、相談室、図書室・資料室、大講堂 等	約 15,600 ㎡ 地上 7 階
宿泊棟	宿泊室ツイン 42 室程度 (宿泊定員 84 名程度、全室障がい者 (車椅子) の利用を想定)、ミーティング室、飲食物販施設等	約 3,300 ㎡ 地上 4 階

## イ 改修する施設

施設名称	概要	想定規模
テニスコート	砂入り人工芝への改修、屋外照明の設置、屋外更衣室の新築等	約 5,300 m <sup>2</sup> うち、屋外更衣室 約 260 m <sup>2</sup> 地上 1 階
グリーンハウス	歴史的建造物の保全を目的とした改修	約 1,420 m <sup>2</sup> 地上 3 階
外構	駐車場・駐輪場の整備、雨水貯留施設の整備、舗装の改修等	駐車場：約 300 台

## ウ その他施設

施設名称	概要	想定規模
陸上競技場	第 2 種公認陸上競技場トラック メインスタンド（1,600 席程度）、バックスタンド（階段式 1,680 席程度）、放送席室、本部室、審判控室 等	約 2,000 m <sup>2</sup> 地上 3 階
補助競技場	全天候型走路、人工芝のインフィールド、屋外照明	10,194 m <sup>2</sup>
スポーツアリーナ	メインフロア、サブフロア、会議室、更衣室、管理室、ランニングコース	9,123 m <sup>2</sup> 地上 2 階
球技場	人工芝コート、天然芝コート、スタンド	22,196 m <sup>2</sup>
屋外トイレ、更衣室等	屋外トイレ、更衣室、倉庫	エレベータ棟： 約 70 m <sup>2</sup> 地上 2 階 トイレ棟： 約 550 m <sup>2</sup> 地上 1 階

## 5 特定事業契約書等の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

特定事業契約書の解釈について疑義が生じた場合、県と事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、特定事業契約書中に規定される具体的措置に従う。

また、特定事業契約に関する紛争については、横浜地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

## **6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項**

事業の継続が困難となった場合には、次の措置をとることとする。

### **(1) 事業者の債務不履行発生時における県の対応措置**

県は、特定事業契約書の定めに従い事業者に改善勧告を行い、改善策の提出・実施を求めることができる。

なお、その他の対応方法については、特定事業契約書にて規定する。

### **(2) その他の事由により事業の継続が困難となった場合**

県及び事業者は、特定事業契約書に定める事由毎に、その責任の所在に応じて適切に対応する。

### **(3) 直接協定による金融機関等の事業介入等**

本事業が適正に遂行されるよう、重要な事項について、事業者に資金供給を行う金融機関と県とで協議を行うことがある。



## 7 財政上及び金融上の支援に関する事項

### (1) 財政上及び金融上の支援

事業者は、財政上及び金融上の支援が適用されるよう努力し、同支援が適用される場合には、県と協議する。

現時点で想定される財政上及び金融上の支援等は、施設の整備、維持管理における県所有財産の無償使用（民間収益施設を除く。）である。

### (2) その他の支援

その他の支援については、以下のとおりとする。

ア 事業実施に必要な許認可等の取得に関し、県は必要に応じて協力を行う。

イ 法改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合には、県と事業者とで協議を行う。

## 8 その他特定事業の実施に関して必要な事項

### (1) 議会の議決及び債務負担行為に関する事項

債務負担行為の設定に関する議案は、平成 28 年県議会第 2 回定例会に提案する予定である。また、特定事業契約に関する議案を平成 29 年県議会第 2 回定例会に提案する予定である。

### (2) 環境への配慮

本事業は、県の「環境配慮評価システム」の対象である。

本事業の実施に当たっては、「環境配慮評価システム」に基づき作成された「環境配慮検討書」に記載の配慮事項の遵守を求める予定である。

詳細は入札説明書等で示す。

### (3) 情報公開及び情報提供

神奈川県情報公開条例(平成 12 年条例第 26 号)に基づき情報公開を行う。

情報提供は、適宜、記者発表及び県ホームページにおいて行う。

### (4) 入札に伴う費用負担

入札参加者の入札に係る費用については、全て入札参加者の負担とする。

### (5) 実施方針に関する問い合わせ先

本実施方針に関する問い合わせ先は、次のとおりとする。

神奈川県教育委員会 教育局行政部教育施設課

体育センター・総合教育センター再整備グループ

電話 045 - 210 - 1111 (内線 8027)

FAX 045 - 210 - 8923

住所 〒231-8509 横浜市中区日本大通 33 住宅供給公社ビル

電子メール pe-c\_edu-c\_saiseibi@pref.kanagawa.jp

ホームページ <http://www.pref.kanagawa.jp/div/4021/>