

## ポートアイランドスポーツセンター再整備事業者選定 アドバイザー業務委託仕様書

### 1. 件名

ポートアイランドスポーツセンター再整備事業者選定アドバイザー業務（以下、「本業務」という。）

### 2. 目的

本市では、水泳・スケート競技の拠点施設であるポートアイランドスポーツセンターについて、隣接地への移転・新設を予定しており、新施設の整備・運営事業（以下「本事業」という。）にPFI（BTO方式）の導入を検討している。策定を予定している「ポートアイランドスポーツセンター再整備基本計画（案）」の内容を踏まえ、事業を適正かつ確実に推進するため、整備・運営の主体となる民間事業者（以下「事業者」という。）の公募を行うための各種資料の作成及び公表、事業者選定並びに契約締結に至るまでの一連の業務について、整備・運営事業に係る高い専門知識を有する民間事業者から、業務上必要な金融、法務及び技術面における支援並びに必要な調査・検討及び資料作成等の支援を受けることを目的として実施する。

### 3. 契約期間

契約締結日（令和4年5月9日以降（予定））～令和6年3月31日

### 4. 履行場所

受託者事業所及び神戸市文化スポーツ局スポーツ企画課

### 5. 施設の概要

ポートアイランドスポーツセンター再整備基本計画（案）（以下、「基本計画」という。）に記載のとおり

### 6. 業務内容

受託者は、以下に掲げる業務を包括的に支援すること。なお、業務の実施に当たっては、基本計画のほか、以下の点に留意して検討等を行うものとする。

#### 【留意点】

- ・水泳、スケート競技の拠点となる施設であり、再整備を機に両競技の更なる普及・振興を図る。
- ・スケート競技においては、大規模な集客を伴う大会・イベント誘致を実現するため、観客席の拡充（仮設席を含めて7,000席程度の設置）を検討する。

- ・スポーツ振興のみならず、ポートアイランドの活性化につながるような施設の有効活用を目指す。また、脱炭素化社会の実現に向けた省エネや創エネの積極的な導入や、木材利用の推進を目指す。
- ・市民のスポーツ実施率の向上や、健康増進を図るため、利用料金や利用時間の点などで市民が利用しやすい施設としながら、民間事業者が創意工夫やノウハウ等を最大限に発揮し、管理運営の収支改善が図られる施設とする。

(1) 供用開始までの詳細スケジュール策定

類似事例の実績等を踏まえ、供用開始までの詳細スケジュールを策定する。スケジュール策定にあたっては、市会日程等も勘案すること。

(参考) 神戸市会日程 (令和3年)

<第1回定例会市会：2月議会>

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| 2月18日 一般議案 ※2月補正予算、当初予算   | 6月17日 議案 ※6月補正予算 |
| 2月25日 一般議案 (議決)、当初予算      | 6月24日 議案 (議決)    |
| 2月26日 当初予算                |                  |
| 3月19日 追加議案 (説明) ※3月補正予算   |                  |
| 3月26日 当初予算 (議決)、追加議案 (議決) |                  |

<第2回定例会市会：9月議会>

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| 8月31日 議案 ※9月補正予算、決算     | 11月29日 議案 ※11月補正予算 |
| 9月6日 一般議案 (議決)、決算       | 12月6日 議案 (議決)      |
| 9月7日 決算                 |                    |
| 9月30日 追加議案 (説明)         |                    |
| 10月7日 決算 (議決)、追加議案 (議決) |                    |

(2) 民間事業者へのヒアリング・市場調査

市が事業者に提示すべき情報や検討すべき事業条件について整理、検討を行うため、民間事業者へのヒアリング・市場調査を実施する。検討結果は公表資料の作成に活用する。

(3) 実施方針案・要求水準書案の作成等

①実施方針案・要求水準書案の作成

ア 実施方針案

本事業の概要、特定事業の選定に関する事項、民間事業者の募集・選定に関する事項、官民のリスク分担等を整理し、実施方針案を作成する。

イ 要求水準書案

本事業の設計、建設、運営、維持管理の各段階において、民間事業者が満た

すべき基本的要件やサービス水準等を整理するため、本市の政策目的の達成に資するかたちで、民間事業者が創意工夫やノウハウ等を最大限に発揮できるような要求水準書案を作成する。

## ②実施方針・要求水準書の公表等

### ア 実施方針等の公表

実施方針等の公表を行い、公示された実施方針および要求水準書案等に係る民間事業者からの質問・意見等を整理し、回答書案の作成や同方針等の修正の検討を行う。

### イ 実施方針等に関する説明会の開催に係る補助・支援

実施方針等に関する説明会の開催を補助・支援する。説明会の回数等については、発注者との協議により、最適な方法等を含めて検討のうえ、決定することとする。なお、協議により決定された説明会の回数等に基づく変更契約等は原則として行わない。

### ウ 個別的対話の実施

実施方針および要求水準書案の公表後に、本市と民間事業者との間に齟齬が生じないように、本事業に対する理解を深めることを目的とした個別的対話を本市が実施すると判断した場合に、その実施方法の検討と個別的対話への同席等を行う。

## ③その他、実施方針案・要求水準書案の作成等に必要な助言及び支援

## (4) 特定事業の選定

### ①VFMの算定

基本計画の段階において算定したシミュレーションVFMについて、実施方針案等に係る民間事業者の意見や修正事項等を踏まえ、算定条件等を精査し、再算定を行う。

### ②予定価格の算定

本事業の設計・建設・維持管理・運営等に係る概算事業費を算出し、予定価格を算定する。算定にあたっては、基本計画において試算した概算事業費からの削減を目指す。なお、予定価格の算定については、本市の予算編成スケジュール等を踏まえ、令和4年9月末までに算出するものとする。

### ③財政シミュレーションの作成

国等からの補助金等および民間資金の活用等の前提条件を整理したうえで、本事業に係る財政シミュレーションを行う。なお、補助金等については、スポーツ施設整備に係るもののみならず、地方創生や、省エネ化・脱炭素化の推進によるものなど、幅広く検討を行う。

④特定事業の選定

新たに算出したVFMを踏まえ、本事業を特定事業として選定する理由を整理し、PFI法第7条に基づく特定事業選定に関する公表資料案を作成する。

(5) 民間事業者の募集および選定に係る書類の作成等

①民間事業者の募集および選定に係る書類の作成等

ア 入札説明書案

本事業に係る民間事業者の選定方法・応募要件・入札等の参加手続きや提案書の作成要領、サービス購入料の支払方法および入札説明書案（各種様式を含む。）を作成する。

イ 要求水準書

実施方針と併せて公示された要求水準書案に係る民間事業者からの意見等を踏まえ、修正事項を整理し、要求水準書を作成する。

ウ 落札者決定（事業者選定）基準案

本事業において、民間事業者から提供を受けるサービス水準や価格、事業の実現性、本市の政策目的との整合等の評価項目や評価基準、配点等を整理し、落札者決定（事業者選定）基準案を作成する。

エ 基本協定書案

落札者（選定事業者）が事業を実施するために設立する特別目的会社（以下、「SPC」という。）との契約締結に向け、SPC設立・出資に係る義務や事業契約締結までの手続きなどを整理し、基本協定書案を作成する。

オ 事業契約書案

本事業における落札者（選定事業者）の履行业務内容やサービス購入料の支払方法、債務不履行・法令変更・不可抗力発生時等の取扱いなどを整理し、事業契約書案を作成する。

カ 説明会の開催に係る補助・支援

本事業の概要および事業者の募集・選定等についての説明会の開催を補助・支援する。説明会の回数等については、発注者との協議により、最適な方法等を含めて検討のうえ、決定することとする。なお、協議により決定された説明会の回数等に基づく変更契約等は原則として行わない。

②入札説明書等への民間事業者からの質問・意見に係る回答支援

公示された入札説明書等に係る民間事業者からの質問・意見等を整理し、回答書案を作成する。

③その他、民間事業者の募集に必要な助言及び支援

(6) 民間事業者の提案の評価、選定、公表

①事業者選定委員会の設立補助・支援

事業者選定委員会の設立にあたり、委員選定に関する各種情報提供や、手続きに必要な資料作成に係る補助・支援を行う。

②事業者選定委員会の運営支援

事業者選定委員会に出席し、事業者の選定等に係る委員会の会議資料案や議事録の作成を行うとともに、委員からの質疑への対応、提案書のプレゼンテーションにおける質疑応答、審査講評案の作成等、運営に係る支援を行う。なお、委員会の回数等については、発注者との協議により、最適な方法等を含めて検討のうえ、決定することとする。なお、協議により決定された説明会の回数等に基づく変更契約等は原則として行わない。

③事業者提案の整理等

応募者からの提案を整理し、事業者選定委員会等における審査を支援するための補助書類等（民間事業者提案概要書等）を作成するとともに、審査結果を踏まえ、審査講評資料案を作成する。

④事業者提案に基づくVFMの算定および事業者の選定に係る公示資料案の作成

落札者（選定事業者）の提案内容に基づくVFMの算定を行い、公示資料（客観的評価に係る資料）案を作成する。

⑤その他、民間事業者の評価、選定、公表に必要な助言及び支援

(7) 事業契約等の締結に係る支援

①基本協定、仮契約および本契約の締結、金融機関との直接協定締結に係る支援

本市が行う落札者（選定事業者）との事業契約締結や落札者への融資金融機関との直接協定に向け、PFI事業等の経験を有する弁護士の助言を踏まえ、事業契約書案等の調整および作成を行う。また、契約等が本市に有利かつ円滑に進むよう、協議における論点の整理、利害の評価と譲歩の判断等に係る助言を行うため、本市の求めに応じて、協議の席へ同席して支援する。

②その他、基本協定、仮契約及び本契約締結、金融機関との直接協定締結に必要な助言及び支援

(8) 事業開始後に係るモニタリングの検討

設計・建設、維持管理、運営の各段階に係るモニタリング方法（モニタリング項目、手法等）について検討し、モニタリング計画書案を作成する。

(9) その他

その他、本業務を実施する上で必要な調査・検討及び資料作成等を行う。事業に

おける打ち合わせは、必要に応じて行うこととし、打ち合わせ及びその他の会議等については記録を残すものとし、委託者の確認を得ること。

## 7. 業務スケジュール

令和4年度

上半期：民間事業者へのヒアリング、市場調査、実施方針案・要求水準書案の作成

下半期：実施方針・要求水準書案の公示、特定事業の選定

令和5年度

上半期：事業契約に向けた入札公告、事業者の選定

下半期：議会議決を経て契約締結

※このスケジュールは検討状況等を踏まえて変更する場合がある。なお、契約締結までの期間は可能な限り短縮することが望ましい。

## 8. 人員配置

- (1) 受託者は、本業務を遂行するに当たり、PFIアドバイザー業務に十分な経験を有する職員を従事させるとともに、建築、設備、土木、金融、法律など多岐にわたる専門分野について技術支援できる体制を整えることとし、建築技術主任者として一級建築士の資格を有する者、法務主任者として弁護士の資格を有する者を配置することとする。
- (2) 受託者は、業務全般のマネジメントを行う業務責任者と、十分な数の担当者を配置し、円滑に業務ができる体制を整えること。なお、契約締結後、速やかに「業務責任者届」を本市に提出すること。

## 9. 成果品

- ①実施方針及び要求水準書案（様式・資料・質問回答書を含む。）
  - ②VFM検討報告書（特定事業選定時及び選定事業者決定後のもの）
  - ③特定事業選定に係る公表文書
  - ④民間事業者の募集に係る文書  
（要求水準書、入札説明書、基本協定書案及び契約書案（各種様式を含む。）、落札者決定基準、質問回答書など）
  - ⑤民間事業者の選定に係る文書  
（審査資料（民間事業者提案概要書等）、議事録、質疑回答書、審査講評案、審査結果の公表に係る関係資料）
  - ⑥契約関係書類（基本協定書、仮契約書、本契約書）
  - ⑦設計・建設・維持管理・運営業務に対するモニタリング計画書
- ※これらの文書は各5部及び電子データ一式で納品すること。

※すべての成果品はカラー印刷及びインデックスを付す等して納品すること。

## 10. 本市から提供する資料、貸与品等

- ・ポートアイランドスポーツセンター再整備基本計画策定に係る検討資料
- ・敷地に関する書類（地積測量図（H3）、平面図）
- ・既設のポートアイランドスポーツセンター建築図面等

## 11. その他留意事項

### （1）守秘義務

受託者は、本業務において知り得た一切の情報について、本市の承諾を得ずに第三者に漏らしてはならない。

### （2）費用負担

本業務に要する費用は、本仕様書に明記のないものであっても、委託契約であることを前提としているものであるから、原則として受託者の負担とする。

### （3）関係法令等の遵守

受託者は、本業務の実施に当たり関係する法令等を遵守しなければならない。

### （4）成果品の帰属

本業務による成果品の著作権等は、すべて本市に帰属するものとする。また、本市の承諾なしに他に公表、貸与または使用してはならない。

### （5）疑義等

本仕様書に定めのない事項または疑義が生じた場合には、本市と協議の上、定めるものとする。

### （6）事故等の発生

事故発生との他緊急に報告を要する事項については、受託者は速やかに本市に報告するものとする。

### （7）本事業への応募、参加等の禁止

本業務の受託者、その協力者、資本または人事面で一定の関連があると認められるものは、本事業について、PFI法第8条に定める民間事業者の選定に応募または参加することはできないものとする。また、それらの者は、本事業について、PFI法第8条に定める民間事業者の選定に応募または参加しようとする民間事業者のコンサルタント等を行ってはならないものとする。