

田原市多世代交流施設（市民プール等）
整備・管理運営事業

実施方針
＜修正版＞

令和6年11月29日

（修正版：令和7年2月5日）

（再修正版：令和7年2月20日）

田原市

— 目次 —

第1	本事業の内容に関する事項.....	1
1	事業名称.....	1
2	事業の対象となる公共施設等の種類.....	1
3	公共施設等の管理者の名称.....	1
4	本事業の背景及び目的.....	1
5	本事業の方針.....	1
6	本事業の概要.....	3
7	事業方式.....	3
8	事業期間.....	3
9	事業期間終了時の施設性能.....	3
10	事業の対象範囲.....	4
11	事業者の収入等.....	5
12	事業スケジュール（予定）.....	7
13	本事業の実施に関する協定等.....	8
14	遵守すべき法制度等.....	8
第2	民間事業者の募集及び選定に関する事項.....	9
1	実施方針等に関する事項.....	9
2	募集及び選定方法.....	10
3	募集及び選定の手順.....	11
4	応募者の備えるべき資格要件.....	12
5	SPC の設立等.....	15
6	提案書類の取扱い.....	15
7	審査及び選定に関する事項.....	15
第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	17
1	責任分担に関する基本的な考え方.....	17
2	予想されるリスクと責任分担.....	17
3	リスクが顕在化した場合の費用負担の方法.....	17
4	市による事業の実施状況及びサービス水準の聴取等.....	17
第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	立地条件.....	18
2	施設要件.....	19
第5	事業計画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
第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	事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置.....	21
2	事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合の措置.....	21
3	市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合の措置.....	21

4	当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合の措置	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.....	22
1	法制上の措置.....	22
2	税制上の措置.....	22
3	財政上及び金融上の支援.....	22
第8	その他事業の実施に関し必要な事項.....	23
1	本事業において使用する言語.....	23
2	議会の議決.....	23
3	応募に伴う費用負担.....	23
4	実施方針等に関する問合せ先.....	23
資料1	対象事業地の位置図.....	24
資料2	リスク分担表.....	25

<添付資料>

様式1 実施方針等に関する質問・意見書

様式2 実施方針等個別対話申込書

第1 本事業の内容に関する事項

1 事業名称

田原市多世代交流施設（市民プール等）整備・管理運営事業（以下「本事業」という。）

2 事業の対象となる公共施設等の種類

スポーツ施設、福祉施設等の複合施設

3 公共施設等の管理者の名称

田原市長 山下政良

4 本事業の背景及び目的

田原市（以下「市」という。）は、子どもから高齢者までの多世代の交流を生み出す場として、また、子育てを応援する場、健康増進を図る場として、新たに「多世代交流施設（市民プール等）」を整備することとしている。

市は、1970年代から一斉に学校プールを整備しており、現状、全体の52%が大規模改修等（老朽化対策）の時期を迎えているが、限られた財源の中で校舎や屋内運動場等の整備と合わせてプールの大規模改修を進めることが困難であること、併せて、児童・生徒の安全面や健康面、教職員の負担軽減を図る必要があることから、充実した学校プールのあり方を検討してきた。その結果、本施設にプール機能を持たせ、渥美地域と赤羽根地域の大部分の学校プールを集約して水泳授業を実施することとした。

本事業では、「多世代交流施設」に、市民プールの他、温浴施設、子育て応援施設、スタジオ等を整備することで、子どもから高齢者まで多世代の市民及び来訪者が集い、交流することで賑わいの創出を図り、準都市拠点である福江市街地並びに渥美地域の活性化を図ることを目的とする。

5 本事業の方針

（1）良質なサービスの提供及びコストの縮減

本事業の実施に当たっては、民間の企画力・技術的能力を活用した効率的かつ効果的な設計、建設、工事監理、維持管理及び運営を行うことにより、良質なサービスの提供及びコストの縮減が図られること。

また、本施設は30年間に渡り使用する予定であるため、このことを前提として本事業を実施すること。

(2) 整備方針

① 多機能複合サービスにより人々が集い交流できる施設

- ・ 市民プール、温浴施設、スタジオ等を整備することで、子どもから高齢者まで多世代の市民及び来訪者が集い、交流することで賑わいの創出を図る。

② 子育てを応援する施設

- ・ 子育て相談を受けることができる体制を整えるとともに、キッズスペース(遊具)や幼児用プールを整備することで、親子が気軽に過ごすことのできる居場所を確保する。

③ 健康増進に対応した施設

- ・ プール、トレーニングルーム等を整備することで、水泳教室や水中ウォーキング、各種健康講座等を実施できる場を確保して健康増進や高齢者の介護予防を図る。

④ 学校教育の充実に対応した施設

- ・ 全天候型のプール(25m)を整備し、民間のインストラクターを導入した指導を実施することで、水泳教育の一層の充実、教員の負担の軽減及び衛生・安全管理の確実な確保を図る。

⑤ 民間の活力を積極的に活用し、質の高いサービスを提供する施設

- ・ 学校プール授業の委託、民間独自の講座・イベント等のサービスの拡充を図るため、民間活力を活用することで、質の高いサービスを提供できる施設とする。

⑥ 将来にわたって財政負担の軽減・各種サービスの効率的な提供に繋がる施設

- ・ 複数の小中学校の水泳授業を集約化して実施することで財政負担の軽減を図る。
- ・ あつみライフランド機能(高齢福祉・子育て支援機能)を複合化することで、更新経費及び維持管理経費の抑制を図る。
- ・ あつみライフランド機能を市街化調整区域から福江市街地の都市機能誘導区域内に誘導することにより、医療・福祉・商業等各種サービスの効率的な提供を図る。

(3) 地域経済への貢献

本事業は、市が実施する公共事業であることから、その実施に当たっては、市内企業の活用や地元雇用、地域経済への貢献に努めること。

(4) 地球環境共生への配慮

市は「たはらゼロカーボンシティ」の実現に向け、再生可能エネルギーの導入や省エネルギー性能の向上を推進している。これに伴い、本施設においても、省エネルギー性能や再生可能エネルギーの導入(太陽光発電設備を含む)を十分に考慮し熱源や水資源の使用量を削減し、また建築物としては可能な限り ZEB Oriented に準じた基準を目指すことを期待するが、過度な負担とならない範囲で、柔軟かつ現実的な対応が可能な計画を策定すること。

また、施設整備期間中においては、建設廃棄物の適正処理や排出低減、建設資材の

再資源化、リサイクル材の活用を推奨する。

6 本事業の概要

本事業は、多世代交流、子育て応援及び健康増進を図るとともに福江市街地並びに渥美地域の活性化を図る複合施設の整備を実施するとともに、本施設の維持管理・運営を指定管理制度により行うものである。

■本事業の対象となる施設

整備する施設機能	維持管理対象	運営対象
屋内温水プール（25m、幼児用、多目的）	○	○
温浴施設	○	○
子育て応援施設	○	—
スタジオ	○	○
トレーニングルーム	○	○
音楽スタジオ	○	○

※本施設には、共用部や管理諸室、外構（駐車場及び駐輪場を含む）等を含む。

※諸室の詳細は、必要諸室リストを参照のこと。

7 事業方式

本事業は、PFI法（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）に準じて実施する事業であり、民間の企画力及び技術的能力を活用し、公共施設等の管理者である市と事業者が締結する本事業の実施に係る各種契約等に従い、市が施設整備に係る資金調達を行い、事業者が本施設等の設計・建設等の業務及び本施設の維持管理・運營業務を遂行する、DBO（Design Build Operate）方式とする。

なお、本施設は地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の規定に基づく公の施設として位置付けられ、運営に当たっては、事業者の選定後、令和10年9月に制定予定の当該施設に関する設置管理条例に基づき、地方自治法第244条の2第3項の規定に従い、令和10年12月に事業者を指定管理者として指定する予定である。

8 事業期間

本事業の事業期間は、基本契約締結日より令和26年3月末日までとする。

9 事業期間終了時の施設性能

市は、事業期間終了後も本施設を継続して「公の施設」として供する予定である。事業者は、本施設の維持管理業務及び運營業務を適切に実施し、事業期間の終了時においても、要求水準書で提示した性能及び機能を発揮でき、著しい損傷がない状態で市へ引継ぎできるようにすること。

事業期間終了後の本施設の維持管理・運営委託を継続して実施するか否かは、事業期間が終了するまでに、市と事業者との協議により決定する。

10 事業の対象範囲

本事業の対象範囲は、以下のとおりとする。

(1) 設計業務

設計業務で想定する事業範囲を以下に示す。

- ① 事前調査業務（必要に応じて現況測量、地盤調査、土壌調査等）
- ② 設計業務（基本設計、実施設計）
- ③ 本事業に伴う各種申請等の業務（確認申請等）
- ④ 国庫補助金申請図書作成補助業務
- ⑤ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(2) 建設・工事監理業務

建設・工事監理業務で想定する事業範囲を以下に示す。

- ① 建設業務
- ② 什器・備品等の調達及び設置業務
- ③ 工事監理業務
- ④ 近隣対応・対策業務（周辺家屋影響調査を含む）
- ⑤ 本施設の引き渡しに係る業務
- ⑥ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(3) 維持管理業務

維持管理業務で想定する事業範囲を以下に示す。

- ① 建築物保守管理業務
- ② 建築設備保守管理業務
- ③ 什器・備品等保守管理業務
- ④ 外構等維持管理業務
- ⑤ 環境衛生・清掃業務
- ⑥ 警備保安業務
- ⑦ 修繕業務（大規模修繕は除く）（※）
- ⑧ 事業期間終了時引継業務
- ⑨ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

※建築物、建築設備等に係る大規模修繕は、市が直接行うこととし、事業者の業務対象範囲外とする。ここでいう大規模修繕とは、建物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をいい、設備に関しては、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕をいう（「建築物修繕措置判定手法（（旧）建設大臣官房官庁営繕部監修）」（平成5年版）の記述に準ずる。）。

(4) 運營業務

運營業務で想定する事業範囲を以下に示す。

- ① 総合管理業務
- ② 屋内温水プール運營業務
- ③ 温浴施設運營業務
- ④ スタジオ・トレーニングルーム運營業務
- ⑤ 音楽スタジオ運營業務
- ⑥ プール等関連用品販売業務
- ⑦ 自主事業
- ⑧ 開業準備業務
- ⑨ 事業期間終了時引継業務
- ⑩ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(5) 学校利用に関する運營業務 ※別途契約にて実施予定

小中学校水泳指導業務

※「送迎バス運營業務」は本事業の業務範囲外とする。

11 事業者の収入等

(1) 市からのサービスの対価

① 設計業務及び建設・工事監理業務

市は、本施設の設計業務及び建設・工事監理業務に係る対価については、各種契約等に定める額を、事業者に対して支払う。なお、設計業務に係る対価は、設計業務完了年度（基本設計、実施設計の完了時に分けることも可）に、建設・工事監理業務に係る対価は、年度ごとの出来高に応じて支払う。

② 維持管理及び運營業務

本施設の維持管理及び運營業務に対する対価については、事業者の提案金額を基に決定するものであり、これは維持管理及び運營業務費相当額(自主事業に係る費用は含まない)から、事業者が本施設利用者から得る収入を控除した金額である。この金額を指定管理者協定書に定め、市は事業者に対し、本施設引渡し後から事業期間終了時までの間、毎年一定額を平準化して定期的に支払うものとする。

なお、自主事業に係る光熱水費については、別途市が支払う。

③ 学校利用に関する運營業務の対価

小中学校水泳指導業務については、別途契約の上、事業者に委託する予定であり、対価についてはその契約にて定めるものとする。

(2) 本施設利用者から得る収入

市は、事業者を指定管理者に指定することで、地方自治法第244条の2第8項の規定により、指定管理者に公の施設の利用に係る料金（以下「利用料」という。）を収入

として収受させることができる「利用料金制度」を導入する。これにより、事業者は、本施設の利用者からの利用料を収入とすることができる。

また、本施設において、実施する自主事業に係る売上等は、事業者の収入とすることができる。

① 利用料収入

事業者は、本施設について、事業者が市の承認を受けて定める額の利用料を徴収し、収入とすることができる。

② 自主事業に係る収入

ア 事業者は、本施設を利用して自主事業（各種教室等）を実施することができ、自主事業に係る売上を収入とすることができる。

イ 自主事業に係る人件費等の経費（光熱水費を除く）は事業者の負担するものとする。

③ 物品販売等に係る収入

事業者は、物販等の販売による売上を収入とすることができる。

（３）利用料収入等の還元

事業者は、本施設利用者から得る収入が提案時の想定を上回った結果、当初期待した以上の事業収益を享受できる場合は、当初期待した以上の利益の一部相当を事業者の提案による方法により、市あるいは市民に還元することができる。なお、還元方法は、本施設への再投資や市民無料参加のイベントの開催、施設利用料の割引等が考えられるが、事業者の多様な提案を期待する。

（４）建物及び土地の使用料の負担

市は、事業者から本施設に係る建物及び土地の使用料は徴収しないものとする。

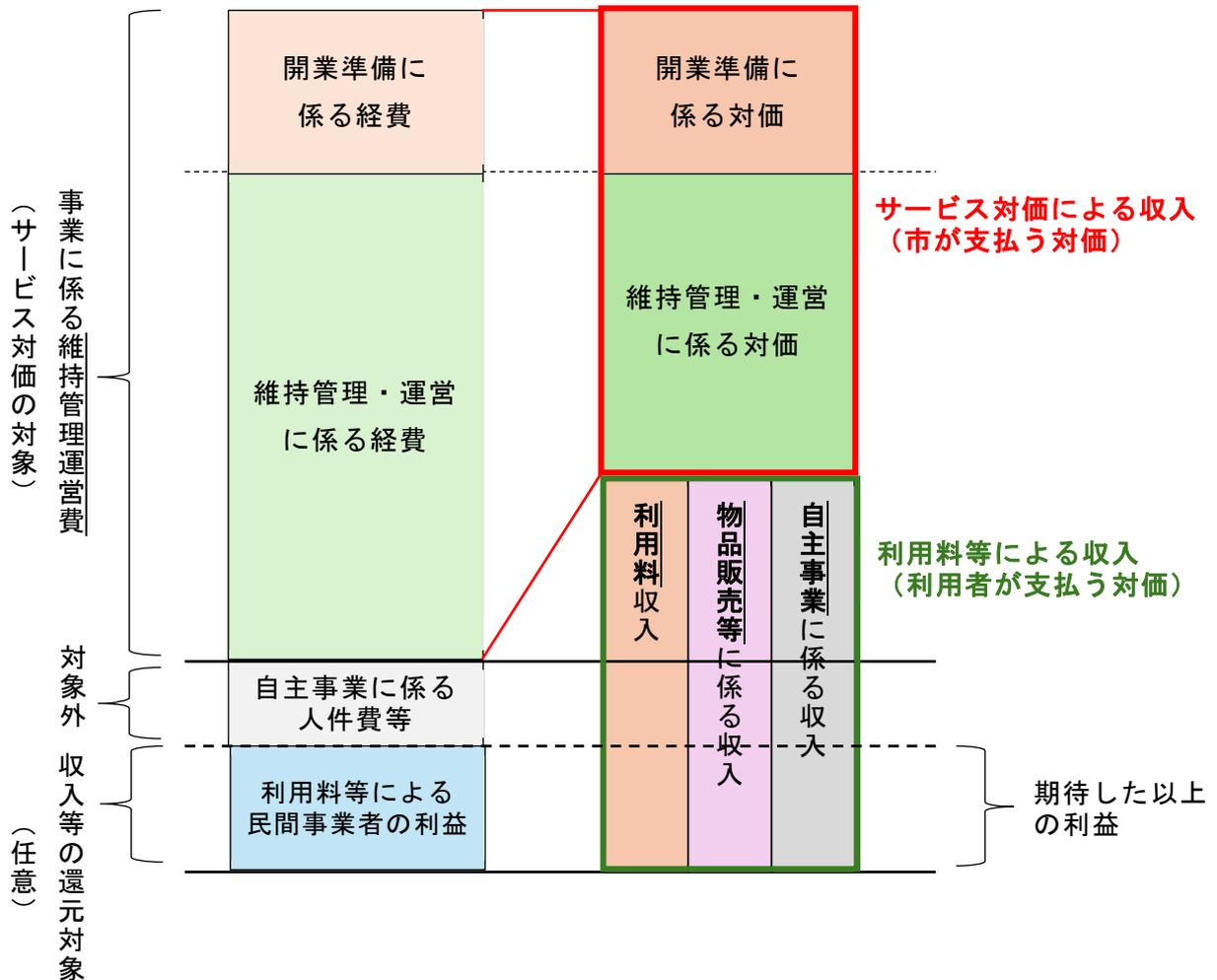
（５）光熱水費の負担

本施設の維持管理及び運營業務の実施に係る光熱水費は、市が事業期間終了時まで負担するものとし、市が実費を事業者の求めに応じて支払う（事業者がインフラ事業会社と契約し、事業者が市に光熱水費を請求することを想定するが、詳細は事業開始後にインフラ事業会社等と調整の上決定する。）。市は、当該光熱水費が業務の効率化や省エネ技術の導入によって削減され、市の負担を軽減することを前提としており、ライフサイクルコストの低減や気候変動対策の貢献を目的とした環境負荷低減の提案を歓迎する。

事業者は、本事業の維持管理及び運營業務において、積極的に省エネルギー及び省資源に取り組み、提案時に計画した使用量を超過しないよう努めるとともに、毎月の使用量を「業務報告書（月報）」に記録し、市に報告するものとする。

なお、施設引渡し前に発生した光熱水費は全て事業者が負担するものとする。

■事業者の収入等の考え方



12 事業スケジュール (予定)

基本契約締結	令和 8 (2026) 年 4 月
事業期間	基本契約締結日～令和 26 (2044) 年 3 月末日
設計・建設・工事監理期間	田原市公共工事請負契約締結日～令和 11 (2029) 年 2 月末日 (施設引渡し日) ※具体の日付は提案による ※建設・工事監理業務については、交付決定後の建設着工時とすること (令和 9 年 6 月中旬予定)
開業準備期間	施設引渡し日～令和 11 (2029) 年 3 月末日
維持管理期間	令和 11 (2029) 年 4 月 1 日～令和 26 (2044) 年 3 月末日
全面供用開始日	令和 11 (2029) 年 4 月 1 日
運営期間	令和 11 (2029) 年 4 月 1 日～令和 26 (2044) 年 3 月末日

※開業準備期間、維持管理期間、全面供用開始日及び運営期間の開始日の前倒しは可能とする。

13 本事業の実施に関する協定等

市は、本事業を実施するため、優先交渉権者と以下の契約を締結する。詳細については募集公告時に示す。

(1) 基本協定

市は、優先交渉権者と、本事業の円滑な実施に必要な基本的事項を定めた基本協定を締結する。

(2) 各種契約等

市は、優先交渉権者と、本事業を実施するために必要な一切の事項を定めた基本契約、田原市公共工事請負契約（設計施工一括及び詳細設計付工事発注方式）、工事監理業務委託契約及び指定管理協定（これらを総称して「各種契約等」といい、本事業に係る公表資料内において同様とする。）を締結する。

各種契約書等は、要求水準書及び事業者が提案した事業内容をその内容として含む。

各種契約等の締結時期は次のとおりとする。なお、各種契約等のなかには議会の議決を要するものもある。

各種契約等	対象者	締結時期
基本協定	応募グループを構成する各企業	令和7年12月下旬
仮基本契約	応募グループを構成する各企業	令和8年1月下旬
基本契約	応募グループを構成する各企業	令和8年4月上旬
田原市公共工事請負契約 （設計施工一括及び詳細 設計付工事発注方式）	設計企業及び建設企業	令和8年4月上旬
工事監理業務委託契約	工事監理企業	令和9年度中
指定管理協定	維持管理企業及び運営企業	令和10年12月

14 遵守すべき法制度等

事業者は、本事業の実施に当たり必要とされる関連法令（当該法律の施行令及び施行規則等の政令、省令等を含む。）を遵守するとともに、関連する要綱・基準（最新版）についても、参照しなければならない。

第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1 実施方針等に関する事項

(1) 実施方針等に関する質問・意見の受付及び回答

実施方針等に関する質問・意見の受付及び回答を、次のとおり行う。

① 提出期間：	実施方針等公表の日から令和6年12月20日まで（17時必着）
② 提出方法：	<ul style="list-style-type: none">・様式1に必要事項を記入の上、問合わせ先に、電子メールにて提出すること。・件名は「田原市多世代交流施設 DBO 事業 実施方針等質問/●●」（●●は提出企業名）とする。・質問（意見）内容は簡潔にまとめることとし、1つの枠に1つの質問（意見）とすること。・電子メール送信後、問合わせ先に電話で着信確認を行うこと
③ 留意事項：	質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わることなど、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利害を害するおそれがあると市が認めたものを除き、市のホームページで公表する。

(2) 実施方針等に関する個別対話

本事業及び募集の趣旨について、事業者の理解促進を図るため、募集要項等の公表に先立ち、市と事業者との直接対話を実施する。

① 開催日時：	令和7年1月14日～17日 個別対話への参加申込者に対して、別途、市から開催時間を通知する。
② 開催場所：	田原市田原町南番場30番地1 田原市役所
③ 申込期間：	実施方針等公表の日から令和6年12月20日まで（17時必着）
④ 申込方法：	<ul style="list-style-type: none">・様式2に必要事項を記入の上、問合わせ先に電子メールにて提出すること。・件名は「田原市多世代交流施設 DBO 事業 個別対話申込/●●」（●●は提出企業名）とする。・電子メール送信後、問合わせ先に電話で着信確認を行うこと・参加できる人数は、1社5名までとする。
⑤ 留意事項：	<ul style="list-style-type: none">・原則非公開とする。・ただし、市が必要と認めた場合、募集要項公表時の資料に反映する場合がある。・本個別対話は、優先交渉権者を選定する際の審査に影響するものではなく、対話内容は、優先交渉権者を選定するための提案内容を拘束するものではない。

(3) 実施方針等の変更

実施方針等についての質問・意見及び個別対話を踏まえ、実施方針等の内容を見直し、募集要項等に反映を行う。ただし、その見直しは、重要事項に及ぶ場合は、「実施方針等修正版」としてその内容を市のホームページにて公表することがある。

(4) 現地確認の取扱い

実施方針等の内容を確認するため、現地確認を希望する場合は、現地確認の希望日（土、日、祝日を除く。以下同じ。）の2営業日前までに、電子メールにより、現地確認の希望日、会社名、住所、代表者所属・氏名、連絡先（現地確認中の連絡先を含む）、同行者全員の会社名・所属、氏名を問合せ先に電子メールにて連絡すること。（同日同時間帯に複数の申し込みがあった場合には、市で調整する。）

電子メール送信後、問い合わせ先に電話で着信確認を行い、市の了承を受けてから、現地確認を行うこと。また、代表者は現地確認を終了時に、市に電話で連絡すること。

現地確認中は、指定する箇所に駐車し、路上駐車など、周辺住民の迷惑となる行為は一切行わないこと（現地確認中に苦情を受けた場合には、必ず市に報告すること）。

2 募集及び選定方法

本事業では、設計、建設、工事監理、維持管理及び運営の各業務において、事業者による効率的・効果的なサービスの提供を求めることから、事業者の選定に当たっては、民間のノウハウや創意工夫を総合的に評価して選定することが必要である。従って、事業者の選定方法は、サービスの対価の額に加え、設計に関する能力、建設・工事監理に関する能力、維持管理に関する能力、運営に関する能力及び事業の継続性・安定性等を総合的に評価して優先交渉権者を決定する公募型プロポーザル方式により行うものとする。

3 募集及び選定の手順

(1) 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、次のとおりとする。

日程	内容
令和6年12月20日まで	実施方針等に関する質問・意見の受付期限
令和7年1月14日～17日	実施方針等に関する個別対話
令和7年1月下旬	実施方針等に関する質問・意見の回答
令和7年4月上旬	募集公告、募集要項等の公表
令和7年4月下旬	募集要項等に関する質問受付締切
令和7年5月下旬	募集要項等に関する質問に対する回答の公表
令和7年6月下旬	応募表明書、資格審査書類の受付締切
令和7年7月上旬	資格審査結果の通知
令和7年7月下旬	競争的対話の実施
令和7年8月上旬	競争的対話での質問回答公表
令和7年9月下旬	提案書類の受付締切
令和7年11月下旬	プレゼンテーション
令和7年12月上旬	優先交渉権者の決定及び審査講評の公表
令和7年12月下旬	基本協定の締結
令和8年1月下旬	仮基本契約の締結
令和8年3月下旬	議会の議決
令和8年4月上旬	基本契約、田原市公共工事請負契約

(2) 事業者の募集手続等

※既存の①を削除

① 募集に関する応募手続きについて

本事業に参加を希望する者は、応募表明書及び資格審査申請書を提出すること。提出方法や時期などの詳細は、募集要項で示す。

市は、資格審査申請書類の内容が、本事業への応募資格を満たしているかどうかを審査し、その審査結果について応募表明者に通知する。

② 募集要項等に関する競争的対話

要求水準書等について市と民間事業者の認識に齟齬がないこと、より適確な提案につなげることを目的に、資格審査通過者と市との競争的対話を実施する。申込方法や時期などの詳細は、募集要項で示す。

③ 提案書の提出

応募資格が有ると認められた応募者は、募集要項等に基づき、本事業に関する事業計画や価格等の提案内容を記載した提案書を提出する。提出方法や時期などの詳細は、募集要項で示す。

(3) 優先交渉権者の決定及び公表

令和7年12月上旬頃に優先交渉権者を決定し、市ホームページで公表する。

(4) 優先交渉権者を決定しない場合

市は、事業者の募集、審査及び優先交渉権者の選定において、応募者がいない、あるいはいずれの応募者も公的財政負担の縮減等の達成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した場合には、優先交渉権者を決定しないこととし、その旨を速やかに公表する。

4 応募者の備えるべき資格要件

(1) 応募者の構成等

- ① 応募者は、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。
- ② 応募者は、本施設の設計、建設、工事監理、維持管理及び運営を行う企業を含む複数の企業で構成するグループとする。
- ③ 応募者は、応募手続や優先交渉権者となった場合の契約事務を含め、事業期間中、市との調整・協議等における窓口を担うほか、本事業に係る応募グループ内の全ての調整等の責任を負う代表企業を定めるものとする。なお、応募者提案により、グループ内で施設整備期間中と維持管理・運営期間中の代表企業をそれぞれ設定することは可とする。この場合において、施設整備期間中の代表企業は、維持管理・運営期間中も施設整備期間中における代表企業の担当事務等について、事業完了まで責任を負うものとする。

(2) 業務実施企業の応募資格要件

設計、建設、工事監理、維持管理及び運営の各業務を行う者は、それぞれ①、②、③、④及び⑤の要件を満たさなければならない。なお、複数の要件を満たす者は、当該複数業務を行うことができる。

ただし、建設業務を行う者は、工事監理業務を行うことはできない。

① 設計業務を行う者

設計業務を行う者は、以下に示す全ての要件を満たすこと。ただし、設計業務を複数の設計企業で実施する場合は、全ての企業がア及びイのいずれにも該当し、ウは、いずれかの企業が要件を満たしていればよいものとする。

ア 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。

イ 市の入札参加資格者名簿（当該年度）に登録されていること。

ウ 平成22年4月1日から令和7年3月31日までの間に、25m以上の屋内温水プール施設又は延べ面積3,000㎡以上のスポーツ施設の実施設計業務又は改修設計業務を完了した実績を有していること。

なお、改修設計業務は、施設全体の性能向上を目的とした、全面改修や大幅な更新を伴う設計業務を言う。

② 建設業務を行う者

建設業務を行う者は、以下に示す全ての要件を満たすこと。ただし、建設業務を複数の建設企業で実施する場合は、全ての企業がア及びイのいずれにも該当し、ウ及びエは、いずれかの企業が要件を満たしていればよいものとする。

ア 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定により、建築一式工事について特定建設業の許可を受けた者であること。

イ 市の入札参加資格者名簿（当該年度）に登録されていること。

ウ 令和6・7年度田原市競争入札参加資格者名簿（建設工事）における建築一式工事経営事項審査の評点が800点以上であり、かつ愛知県内に本店、支店、営業所その他これらに類する事業所を有すること。

エ 平成22年4月1日から令和7年3月31日までの間に、延べ面積3,000㎡以上の官公庁（国、地方公共団体に限る。）が発注した公共施設等の建築一式工事を元請として完了した実績を有していること。

③ 工事監理業務を行う者

工事監理業務を行う者は、以下に示す全ての要件を満たすこと。ただし、工事監理業務を複数の工事監理企業で実施する場合は、全ての企業がア及びイのいずれにも該当し、ウはいずれかの企業が要件を満たしていればよいものとする。

ア 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。

イ 市の入札参加資格者名簿（当該年度）に登録されていること。

ウ 平成22年4月1日から令和7年3月31日までの間に、25m以上の屋内温水プール施設又は延べ面積3,000㎡以上のスポーツ施設の工事監理業務又は改修工事監理業務を完了した実績を有していること。

なお、改修工事監理業務は、施設全体の性能向上を目的とした、全面改修や大幅な更新を伴う工事監理業務を言う。

④ 維持管理業務を行う者

維持管理業務を行う者は、以下に示す全ての要件を満たすこと。ただし、維持管理業務を複数の維持管理企業で実施する場合は、全ての企業がアに該当し、イはいずれかの企業が満たしていればよいものとする。

ア 市の入札参加資格者名簿（当該年度）に登録されていること。

イ 平成27年4月1日から令和7年3月31日までの間に、屋内温水プールを含むスポーツ施設について3年以上の維持管理業務の実績（直営を含む）を有していること。

⑤ 運營業務を行う者

運營業務を行う者は、以下に示す全ての要件を満たすこと。ただし、運營業務を複数の運営企業で実施する場合は、全ての企業がアに該当し、イはいずれかの企業が満たしていればよいものとする。

ア 市の入札参加資格者名簿（当該年度）に登録されていること。

イ 平成 27 年 4 月 1 日から令和 7 年 3 月 31 日までの間に、屋内温水プールを含むスポーツ施設について 3 年以上の運営業務の実績（直営を含む）を有していること。

⑥ その他の業務を行う者

事業の全体統括等その他の業務を行う者は、本事業に参画するために法令上必要とされる資格等がある場合は、当該資格等を有していること。

（３）応募者の制限

次のいずれかに該当する者は、応募者（協力企業を含む）となることはできない。

- 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
- ② 建築士法第 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
- ③ 建設業法第 28 条第 3 項又は第 5 項の規定による営業停止命令を受けている者
- ④ 会社更生法（平成 14 年法律 154 号）に基づき更生手続開始の申立がなされている者、破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づき破産手続開始の申立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立がなされている者（再生手続開始決定がなされ、入札参加資格の再認定を受けた者を除く。）
- ⑤ 応募表明書及び資格確認に必要な書類の提出期限から事業者の選定が終了するまでの期間に市から入札参加資格停止の措置を受けた者
- ⑥ 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、公正取引委員会から排除措置等の命令を受けている者
- ⑦ 本事業に係るアドバイザ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いて関連がある者。なお、「資本面において関連がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の 100 分の 50 以上の株式を有し、又はその出資の総額の 100 分の 50 以上の出資をしているものをいい、「人事面において関連がある者」とは、当該企業の役員を兼ねている者をいう。本事業に係るアドバイザー業務に関与した者は、以下のとおりである。
 - ・ ランドブレイン株式会社
 - ・ シリウス総合法律事務所
- ⑧ 田原市多世代交流施設（市民プール等）整備・管理運営事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）の委員と資本面又は人事面において関連がある者。なお、実施方針公表日以降に、本事業に関わって、当該委員に接触を試みた者は、応募資格を失うものとする。
- ⑨ 最近 1 年間に於いて法人税、事業税、消費税、地方税を滞納している者
- ⑩ 応募者のいずれかで、他の応募者として参加している者
- ⑪ 田原市暴力団排除条例（平成 23 年田原市条例第 21 号）第 6 条に定める暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者
- ⑫ あつみの市レイの運営者であるあつみ編集舎をグループに参加させている応募者

（４）応募資格要件の確認基準日

応募資格要件の確認基準日は、応募表明書及び資格審査書類を受付した日とする。ただし、資格確認後、優先交渉権者決定の日までの間に、代表企業が資格要件を欠くこととなった場合には、失格とする。また、基本契約締結日までの間に、代表企業が資格要件を欠くこととなった場合には、基本契約を締結しないこととする。

(5) 応募者の変更

代表企業の変更は認めないが、代表企業以外については、資格・能力等の面で支障がないと市が判断した場合には、追加及び変更を可能とする。

5 SPC の設立等

本事業において、応募者による SPC（特別目的会社）の設置は求めないが、自らの判断で設立する場合は別途市と協議すること。

6 提案書類の取扱い

(1) 著作権

提案書の著作権は、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、市は提案書の全部又は一部を使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、市が事業者選定過程等を説明する以外の目的には使用しないものとする。

(2) 特許権等

提案のなかで特許権、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、建設方法、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。

7 審査及び選定に関する事項

(1) 提案等の審査

事業者の選定は、資格審査及び提案審査により行う。

資格審査	応募者の資格審査
提案審査	事業提案に関する審査 提案価格に関する審査

(2) 選定委員会の設置

事業者の選定に当たり、選定委員会を設置する。選定委員会は、審査基準や募集要項等事業者選定に関する書類の検討を行うとともに、応募者から提出された提案の審査を行う。

なお、委員会の委員と提案者との間に利害関係が生じないよう、提案者から委員への故意（不正行為目的）の接触を防止するため、委員名については審査講評と併せて公表する。

（３）委員会の運営

所管課長は、委員会の委員と提案者との間の利害関係等の情報を得た場合は、利害関係等の有無について、委員会の審査開始前等に委員からの聴き取り等により確認することとする。

また、優先交渉権者の選定終了までの間に、提案者から委員に対して故意の接触があった場合は、委員は所管課長へ通報することとし、当該提案者を選定対象から除外するものとする。

なお、委員が不正行為を行った場合は、委員を解任することとし、提案者の不正行為等が認められた場合は、その後の委員会の運営を継続することについて問題がないか確認を行い、適正な審査の継続が不可能と判断した場合は、改めて委員の補充等の対応を図ることとする。

第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 責任分担に関する基本的な考え方

市と事業者は、それぞれのリスク管理能力に応じて適正にリスクを分担し、互いのリスクに関する負担を軽減することで、より低廉でかつ質の高いサービスの供給を目指すものとする。

2 予想されるリスクと責任分担

市と事業者のリスク分担の考え方は、資料2に示す「リスク分担表」のとおりであるが、民間事業者からの意見を踏まえた上で、募集要項等のなかで改めて提示する。

3 リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

市及び事業者のいずれかの責めに帰するリスクが顕在化した場合に生じる費用は、原則としてその帰責者が全額負担することとする。

また、いずれの責めにも帰さないリスクが顕在化した場合に生じる費用については、市と事業者が共同又は分担して負担することとし、その負担方法については各種契約等の契約書（案）を前提とし、詳細については募集公告時に示す。

なお、市及び事業者は、いかなる場合でも、費用の増加、サービス提供の遅延、サービス水準の低下等を最小限に留めるよう相互に協力し、努力するものとする。

4 市による事業の実施状況及びサービス水準の聴取等

(1) 聴取等の実施

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、市は定期的に又は必要に応じて報告を求め、実地に調査し、又は必要な指示を行う。

(2) 聴取等の時期

市が行う聴取等は、設計時、建設時、工事完成時、維持管理及び運営時の各段階において実施する。

(3) 聴取等の方法

聴取等は、市が提示した方法に従って市が実施する。事業者は、市からの求めに応じて、聴取等のために必要な資料等を提出するものとする。

(4) 聴取等の結果

聴取等の結果は、市から事業者に対して支払われるサービスの対価の算定等に反映され、要求水準書に示された水準を一定限度下回る場合には、改善勧告及びサービスの対価の支払の延期や減額のほか、契約解除等の措置の対象となる。

第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 立地条件

本施設が立地する事業予定地の前提条件は、次のとおりである。

■事業予定地の立地条件

事業予定地	田原市福江町堂前 3-3 外
敷地面積	約 8,500 m ²
土地所有者	田原市（一部借地あり）
都市計画 法規制等	用途地域：市街化区域 商業地域（建ぺい率 80%、容積率 300%） 日影規制：なし 道路斜線：適用距離 20m 傾斜勾配 1.5 隣地斜線：基準の高さ 31m 傾斜勾配 2.5 北側斜線：なし 防火地域：準防火地域 地区計画：なし 高度地区：なし 埋蔵文化財包蔵地の指定：なし
接道道路	東側： 市道堂前原ノ島線 幅員約 3.0～14.1m 南側： 国道 259 号 幅員約 16～23m 北側： 市道原ノ島平城線 幅員約 2.4～4.8m
上水道	東側 φ 50、南側 φ 150
下水道	東側 φ 150、南側 φ 150
その他	<災害ハザード> 津波災害警戒区域指定：なし 高潮浸水想定区域指定：あり（室戸台風級・堤防等決壊なし(0.5m未満)） 河川浸水予想：あり（免々田川流域計画規模(L1)0.5m未満） ※高潮浸水について「室戸台風級・堤防等決壊あり」に、河川浸水について「想定最大規模(L2)」にも配慮し、スムーズに2階へ避難できる動線等を確保すること。 土砂災害警戒区域等指定：なし

2 施設要件

本施設の基本構成は以下のとおりである。整備の基本的考え方、諸室の構成、規模、設計要件等の詳細については、要求水準書において提示する。

■本事業の対象となる施設の基本構成

エリア	諸室等
屋内温水プール	メインプール (25m×6コース)、幼児用プール、多目的プール、プールサイド、採暖室、器具庫、救護室、監視室、更衣室、観覧スペース、トイレ
温浴施設	浴室、サウナ、更衣室、トイレ
子育て応援施設	相談室、キッズスペース、事務室、職員更衣室、給湯室、書庫・倉庫、クッキングルーム
スタジオ・トレーニングルーム	マルチスタジオ、トレーニングルーム
音楽スタジオ	音楽スタジオ
共用部等	施設受付・事業者用事務室、エントランスホール・風除室 (一般利用者用/児童用)、休憩室、トイレ、階段、EV、廊下、機械室
外構等	駐車場、駐輪場、植栽

第5 事業計画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

事業計画、各種契約等の解釈について疑義が生じた場合、市と事業者は誠意をもって協議するものとし、一定期間内に協議が調わない場合には、各種契約等に定める具体的措置を行うこととする。

また、各種契約等に関する紛争については、名古屋地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第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

1 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置

本事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、各種契約等に定める事由ごとに、市又は事業者の責任に応じて、必要な修復その他の措置を講じるものとする。

2 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合の措置

- (1) 事業者の責めに帰すべき事由により、事業の継続が困難となった場合又はその懸念が生じた場合、市は、事業者に対して、改善勧告を行い、一定期間内に改善策の提出と実施を求めることができる。事業者が当該期間内に改善をすることができなかつたときは、市は、各種契約等を解約することができる。
- (2) 事業者が倒産し、又は事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業の継続が困難と合理的に認められる場合、市は、各種契約等を解約することができる。
- (3) (2)により各種契約等が解約された場合、各種契約等に定めるところに従い、市は事業者に対して、違約金及び損害賠償の請求等を行うことができるものとする。

3 市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合の措置

- (1) 市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合、事業者は、各種契約等を解約することができる。
- (2) (1)により各種契約等が解約された場合、各種契約等に定めるところに従い、事業者は市に対して、損害賠償の請求等を行うことができるものとする。

4 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合の措置

- (1) 不可抗力その他市又は事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合、市及び事業者の双方は、事業継続の可否について協議を行うものとする。
- (2) 一定の期間内に協議が調わないときは、それぞれの相手方に、事前に書面でその旨を通知することにより、市又は事業者は、各種契約等を解除又は解約できるものとする。
- (3) (2)により市又は事業者が各種契約等を解除又は解約した場合の措置は、各種契約等の定めるところに従うものとする。
- (4) 不可抗力の定義については、募集要項等公表時に示す。

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

1 法制上の措置

本事業に関する法制上の優遇措置等は想定していない。

2 税制上の措置

本事業に関する税制上の優遇措置等は想定していない。

3 財政上及び金融上の支援

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、市は、これらの支援を事業者が受けることができるよう努めるものとする。

なお、市は、事業者に対する出資等の支援は行わない。

第8 その他事業の実施に関し必要な事項

1 本事業において使用する言語

本事業において使用する言語は、日本語とする。

2 議会の議決

市は債務負担行為の設定に関する予算議案について、令和7年田原市議会第1回定例会（令和7年3月予定）に提出する予定である。また、基本契約、田原市公共工事請負契約（設計施工一括及び詳細設計付工事発注方式）に関する議案については、令和8年田原市議会第1回定例会（令和8年3月予定）に、指定管理者の指定に関する議案については、令和10年田原市議会第4回定例会（令和10年12月予定）に提出する予定である。

3 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、全て応募者の負担とする。

4 実施方針等に関する問合せ先

実施方針等に関する問合せ先は、次のとおりとする。

田原市 都市建設部 街づくり推進課

TEL:0531-23-3523(都市整備係)

FAX:0531-22-3811

電子メール:machi@city.tahara.aichi.jp

住所:〒441-3492 田原市田原町南番場30番地1

資料1 対象事業地の位置



(国土地理院地図)

資料2 リスク分担表

■共通

リスク項目		リスクの内容	市	事業者
募集要項リスク		1 募集要項等本事業に関し公表した資料の誤りに関するもの、内容の変更に関するもの	●	
応募リスク		2 応募費用に関するもの		●
契約締結リスク		3 民間事業者と契約が結べない又は契約手続きに時間がかかる場合	● ※1	● ※1
		4 前項以外の市の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延・中止	●	
		5 民間事業者の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延・中止		●
資金調達リスク		6 民間事業者の事業の実施に必要な資金の確保に関するもの		●
予算確保リスク		7 債務負担行為に関する議決を得られないことによる契約締結の遅延・中止	● ※1	● ※1
制度関連リスク	政治・行政リスク	8 本事業に直接影響を及ぼす市の政策の変更	●	
	税制度リスク	9 事業者の利益に係る税制度の新設・変更等		●
		10 上記以外のもの（消費税の変更を含む）	●	
	法制度リスク	11 本事業に直接関わる法制度の新設・変更等（許認可・公的支援制度の新設・変更等を含む）	●	
		12 上記以外のもの		●
	許認可遅延リスク	13 許認可の遅延に関するもの（市が取得するもの）	●	
	14 上記以外、事業者の申請等の手続きの不備等による許認可の遅延に関するもの		●	
社会リスク	住民対応リスク	15 施設等の設置等、本事業の推進そのものに関する住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの	●	
		16 上記以外のもの（調査、工事、維持管理運営）に関する住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの	● ※2	● ※2
	第三者賠償リスク	17 民間事業者の責めに関するもの		●
		18 市の責めによるもの	●	
	環境問題リスク	19 民間事業者が行う業務に起因する有害物質の排出・漏えい等、環境保全に関するもの		●
		20 募集要項等で示しているもの以外の土壌汚染、アスベストPCB等の有害物質に対する確認・対策に関するもの	●	
デフォルトリスク (事業の中止・延期)	民間に起因するもの	21 民間事業者の事業放棄、破綻によるもの		●
		22 民間事業者の提供する品質が要求水準書の示す一定のレベルを下回った場合		●
	市に起因するもの	23 市の債務不履行等により当該事業の遂行が不要となった場合	●	
不可抗力リスク		24 風水害、暴動、地震等第三者の行為その他自然的又は人為的な現象のうち通常の見込み可能な範囲を超える場合	● ※3 ※4	● ※3 ※4
埋蔵文化財リスク		25 埋蔵文化財が発見され、事業遅延となった場合	●	
		26 埋蔵文化財が発見され、事業中止となった場合	●	
物価変動リスク		27 物価変動によるコストの変動	● ※5	● ※5
金利リスク		28 金利の変動（設計・建設期間中）		●
		29 金利の変動（開業後、維持管理・運営期間中）		●
交付金確定リスク		30 交付金の交付に関するもの	●	

■設計・建設段階

リスク項目		リスクの内容		市	事業者
設計段階	測量・調査リスク	1	市が実施した測量、地質調査、文化財調査等に不備があった場合	●	
	設計リスク	2	民間事業者が実施した測量、地質調査、文化財調査等に不備があった場合		●
		3	市の施設設計要求内容、設計と条件の内容に不備があった場合	●	
	設計変更リスク	4	民間事業者が実施した設計に不備があった場合		●
建設段階	用地リスク	5	施設整備に係る用地の取得遅延ないし取得できなかったことによる計画変更	●	
		6	計画地の土壌汚染、埋蔵物などによる計画変更	●	
		7	当初調査では予見不可能な地質・地盤状況の結果、工法、工期などに変更が生じた場合	●	
	工事リスク	8	民間事業者の責めにより、当初予定の工事費をオーバーしてしまう場合		●
		9	市の要因による設計変更などで当初予定の工事費をオーバーしてしまう場合	●	
		10	不可抗力により、当初予定の工事費をオーバーしてしまう場合	● ※3	● ※3
		11	民間事業者の責めにより、契約期日までに施設整備が完了しない場合		●
	建設監理リスク	12	市の要因による設計変更などで、契約期日までに施設整備が完了しない場合	●	
	要求性能未達リスク	13	不可抗力により、契約期日までに施設整備が完了しない場合	● ※3	● ※3
	技術進歩リスク	14	工事監理の不備により工事内容、工期などに不具合が発生		●

■維持管理・運営段階

リスク項目		リスクの内容		市	事業者
維持管理段階	計画変更リスク	1	市の指示による事業内容・用途の変更に関するもの	●	
		2	前項以外の要因による事業内容・用途の変更に関するもの		●
	性能リスク	3	要求水準の不適合によるもの		●
	施設契約不適合リスク	4	民間事業者の建設不良が原因となる施設の契約不適合（契約不適合責任期間中）		●
		5	民間事業者の建設不良が原因となる施設の契約不適合（契約不適合責任期間外）	●	
	施設損傷リスク	6	施設の劣化に対して適切な措置がとられなかったことによるもの		●
		7	民間事業者の責めによらない事故・火災等によるダメージ	●	
		8	利用者等第三者による施設の損傷（通常予見可能な範囲、保険等の措置によりカバーされる範囲）		●
		9	前項以外利用者等第三者による施設の損傷	●	
	修繕費増大リスク	10	修繕費が予想を上回った場合		●
	セキュリティリスク	11	民間事業者の警備不備によるもの		●
		12	前項以外のもの	●	

リスク項目		リスクの内容		市	事業者
運営段階	計画変更リスク	13	市による事業内容・用途の変更に関するもの	●	
		14	前項以外の要因による事業内容・用途の変更に関するもの		●
	性能リスク	15	要求水準の不適合によるもの		●
	運営コストリスク	16	市の指示による事業内容の変更等に起因する業務量、及び運営費の増大	●	
		17	前項以外の要因による業務量、及び運営費の増大（物価・金利変動によるものは除く）		●
	需要リスク	18	市民プール等の利用料収入の変動		●
		19	民間事業者が自主事業として実施する事業の需要に関するもの		●
	管理物件の修繕リスク	20	施設が契約に規定する仕様及び性能の達成に不適合で、改修が必要となった場合のコスト増大リスク		●
		21	選定事業者の責めに帰すべき事由による場合		●
		22	上記以外の場合	●	
	備品等の損傷・損壊・盗難リスク	23	選定事業者の責めに帰すべき事由による場合		●
		24	上記以外の場合	●	

- ※1 議会の議決が得られないことにより契約締結が遅延・中止した場合は、それまでにかかった市及び民間事業者の費用は、それぞれの負担となる。
- ※2 各種契約等締結後、住民等の要望を踏まえる計画に変更することによる事業費増の負担は、市の負担とする。
- ※3 整備期間中に不可抗力が生じ、本施設の整備において民間事業者が増加費用又は損害が発生した場合は次のとおりとする。
- (i) 当該増加費用及び損害の額が、保険等の措置によりカバーされる損害の範囲内の場合は、民間事業者が負担する。
 - (ii) 当該増加費用及び損害の額が、保険等の措置によりカバーされる損害の範囲を超える場合は、当該増加費用及び損害の額が、同期間中の累計で、設計・建設業務に係る対価の額の100分の1に至るまでは、民間事業者が全て負担する。
 - (iii) (ii)を超える額については、市が負担する。ただし、事業者が不可抗力により保険金を受領した場合、当該保険金の額が設計・建設業務に係る対価の額の100分の1を超えるときは、当該超過額を、市の負担すべき増加費用及び損害の額から控除する。
- ※4 維持管理・運営期間中に不可抗力が生じ、本施設の維持管理又は運営において事業者が増加費用又は損害が発生した場合も、設計・建設期間と同様の取り扱いとなる。
- ※5 物価変動に一定程度の下降又は上昇があった場合は、市と事業者により調整を行う。具体的な調整方法については、募集要項等の公表時に指標を示し、当該指標に一定程度変動があった場合は、当該指標の変動に合わせて価格の調整を行う。