

津山市久米総合文化運動公園
市民プール整備運営事業

事業者募集要項（案）

令和6年4月
津山市

【目次】

第1 本事業の内容に関する事項	・ ・ ・ ・ ・ 1
1. 事業内容に関する事項	
2. 募集要項（案）の位置づけ	
第2 業務事業者の募集及び候補者選定に関する事項	・ ・ ・ ・ ・ 8
1. 募集及び選定方法	
2. 募集及び選定スケジュール	
3. 応募者の備えるべき参加資格要件等	
4. 応募の手続き	
5. 提案書類の取り扱い	
6. 審査及び選定に関する事項	
第3 事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	・ ・ ・ ・ ・ 17
1. 予想されるリスクと責任分担	
2. リスクが顕在化した場合の費用負担の方法	
3. 本市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング	
第4 本施設の立地並びに規模及び配置に関する事項	・ ・ ・ ・ ・ 18
1. 立地条件	
2. 施設要件	
第5 その他本事業の実施に関し必要な事項	・ ・ ・ ・ ・ 20
1. 議会の議決	
2. 応募に伴う費用負担	
3. 募集要項（案）等に関する説明会	
4. 募集要項（案）等に関する質問及び意見の受付	
5. 募集要項（案）等に関する個別対話	
6. 募集要項（案）等に関する質問及び意見への回答の公表	
7. 問合せ先(事務局)	

■別表	・・・・・・・・ 2 3
別表 1 リスク分担表	
■用語一覧	・・・・・・・・ 2 4
■別添様式	・・・・・・・・ 2 5
様式 1 事業者説明会参加申込書	
様式 2 募集要項（案）等に関する質問及び意見書	
様式 3 募集要項（案）等に関する個別対話申込書	

■参考資料

1. 津山市久米文化運動公園市民プール整備基本計画
2. 津山市久米文化運動公園市民プール利用者数・収支見込説明資料
3. 津山市久米文化運動公園市民プール整備事業に係る経済波及効果調査結果
4. 津山市久米文化運動公園市民プール整備に関する利用者アンケート
5. 津山市久米文化運動公園市民プール更新にかかる津山市民アンケート
6. 津山市久米文化運動公園市民プール整備等にかかるサウンディング型市場調査
7. 津山市久米文化運動公園市民プール更新にかかるサウンディング型市場調査

※ 掲載：津山市ホームページ

（久米総合文化運動公園市民プール整備運営事業を実施する事業者の選定）

<https://www.city.tsuyama.lg.jp/life/index2.php?id=10099>

第1 本事業の内容に関する事項

1. 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

津山市久米総合文化運動公園市民プール整備運営事業（以下、「本事業」という。）

(2) 事業の対象となる公共施設の種類の種類

本事業で対象とする施設は、次の①～⑤とします。（以下、「本施設」という。）

- ①屋内温水プール（プール関連施設、観覧席を含む）
- ②トレーニングエリア（トレーニングルーム及びスタジオ）
- ③屋内付帯施設（事務室、トイレ等）
- ④屋外付帯施設及び駐車場・外構等
- ⑤提案施設（業務事業者（本事業の各業務を行う民間事業者を個別に又は総称していう。以下同じ。）の任意提案による自主事業として行う施設）

(3) 公共施設の管理者の名称

津山市長 谷口 圭三

(4) 本事業の目的

現在の津山市久米総合文化運動公園市民プール（以下「現市民プール」という。）は、平成7年の開設以来約28年間、温水プールの特徴を活かした、体力づくり、健康増進、競技力向上などを目的とした施設として多くの住民に利用され、平成13年度からは久米中学校の学校プールとしても活用されています。

一方で、現市民プールは、経年劣化などにより内外装をはじめ機械設備等の老朽化が激しく、応急的な対応をしてきましたが、抜本的な改善が不可避となっており、早急な対策が必要な状況となっています。

本事業は、津山市（以下、「本市」という。）がユニバーサルデザインに基づき、障害の有無に関わらず様々な利用者が使いやすい本施設を久米総合文化運動公園内に整備し、運営することで、スポーツ振興・健康・体力づくりなどを推進し、多世代で多様な利用を可能とした人と地域との交流を促す拠点施設とすることを旨とするものです。

また、公認プール（公益財団法人日本水泳連盟が定めたプール公認規則第3条に規定するプールをいう。以下同じ。）の機能を付加することで、競技レベルの向上、交流人口の増加や地域経済の活性化に寄与することを旨とします。

(5) 本施設整備の基本方針

本施設は、「津山市久米総合文化運動公園市民プール整備基本計画」に示す以下の方針に基づき整備します。

方針1 多世代が親しめる施設
障害の有無に関わらず、多世代が気軽にプールを利用できるように、可動床を導入するとともに、ユニバーサルデザインに基づいた施設とします。
方針2 多様なニーズに対応する施設
水泳に必要な一般的な機能のほか、競技力向上、利用者が求める健康づくりなど、多様なニーズに対応する施設とします。
方針3 多様な運動施設
プール施設のほか、トレーニングルーム等を導入し、多様な運動プログラムに対応するとともに、利用者の満足度を高める施設とします。
方針4 学校等と連携した施設
学校等の水泳授業にも適した施設とし、指導者派遣など人的な対応もできる施設とします。
方針5 競技レベルが向上できる施設
子ども、一般、高齢者等の利用者が、競技のレベルアップを図れる公認プール基準を満たす施設とします。
方針6 安全・安心な施設
緊急時の対応や監視・救護体制（監視カメラ・AED等）の整備など、安全管理を徹底するとともに、安心して利用できる環境づくりに取り組みます。
方針7 効率的な維持管理と環境に配慮した施設
住民ニーズに対応する機能を備えた施設整備を進める必要がありますが、公民連携により、維持管理コストの縮減や収益性の向上を図り、再生可能エネルギーの導入等、脱炭素や環境に配慮した施設とします。

(6) 本事業のSDGsとの関係性

本事業とSDGs（持続可能な開発目標）の関係性は概ね以下のとおりです。



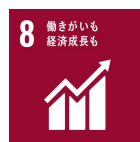
子どもから高齢者までの健康増進に寄与する施設づくりを目指します。



学校等のプール授業に活用し、水環境の学習に活かします。



太陽光パネルなど再生可能エネルギーの利用により脱炭素化を目指します。



競技会や合宿等の利用により地域消費の拡大や観光誘客を促進します。



持続可能でアクセスが容易なサービスをデジタル技術と共に目指します。



安全で快適な利用しやすい緑地や屋外空間の創出を目指します。



省エネ・再エネ・高断熱
を組み合わせた環境負荷
の低い施設を目指します。



官民の連携により、持続可
能で質の高い公共サービ
スの提供を目指します。

(7) 事業方式及び事業範囲

ア 事業方式

本事業は、民間事業者の企画力・技術的能力・経営能力などのノウハウを活用し、最適かつ効率的で持続可能なサービスについて、民間事業者からの提案を求め、公設民営方式（DBO：Design Build Operate）にて本市の所有となる本施設の整備及び維持管理・運営を一体として発注し実施するものです。

イ 業務範囲

本事業の業務範囲は以下のとおりです。なお、業務範囲の詳細については、別途津山市久米総合文化運動公園市民プール整備運営事業要求水準書（以下、「要求水準書」という。）において示します。

① 設計業務

- ・ 事前調査業務（必要に応じた現況測量、地盤調査、土壌調査、現市民プール調査等）
- ・ 本施設の設計業務（積算業務を含む）
- ・ エネルギー関係算出業務及び関連する補助申請業務（申請書類の作成）
- ・ 本施設の整備に伴う各種申請等の業務
- ・ その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

② 建設業務

- ・ 本施設の建設業務
- ・ 現市民プールの解体・撤去業務
- ・ 機器・備品等調達設置業務
- ・ その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

③ 工事監理業務

- ・ 工事監理業務
- ・ その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

④ 運営業務

- ・ 公の施設としての施設運営業務（屋外附属施設及び駐車場・外構等を含む）
- ・ 業務事業者の提案による自主事業の運営業務
- ・ 開業準備業務（運営開始前の運営の準備に係る業務）
- ・ プール公認取得維持業務
- ・ 運動型健康増進施設認定取得維持業務
- ・ 事業終了時引継業務
- ・ その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

※ 本施設における学校等の授業での利用については、本事業には含まれず、今後、関係部署との協議を行う予定です。

⑤ 維持管理業務

- ・施設保守管理業務（屋外附帯施設及び駐車場・外構等を含む）
- ・環境衛生・清掃業務
- ・警備・保安業務
- ・修繕業務
- ・事業終了時引継業務
- ・その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

(8) 事業期間・事業スケジュール

本事業の事業期間（予定）は、設計業務契約の締結日より令和 24 年 3 月（運営期間終了日）までとします。また、本事業の事業スケジュール（予定）は、おおむね次の表のとおりです。

ア 設計業務、建設業務及び工事監理業務期間

令和 6 年 12 月～令和 8 年 12 月

事業者提案により期間終了日の前倒しは可能です。ただし、その場合であっても、運営開始日は令和 9 年 4 月以降となります。

イ 運営業務及び維持管理業務期間（指定管理期間）

令和 9 年 4 月～令和 24 年 3 月（15 年間）

項目	日程
基本協定締結	令和 6 年 12 月
設計業務契約締結	令和 6 年 12 月
建設業務仮契約締結	令和 7 年 1 月 (令和 7 年 3 月市議会議決後に本契約)
設計期間	契約締結日 ～ 令和 7 年 8 月 (約 9 ヶ月)
建設業務契約発効 工事監理業務契約締結	令和 7 年 3 月
建設・工事監理期間	令和 7 年 4 月 ～ 令和 8 年 12 月 (約 21 ヶ月) ※現市民プール解体撤去工事期間を含む
開業準備期間	令和 9 年 1 月 ～ 令和 9 年 3 月
運営開始日	令和 9 年 4 月
運営・維持管理期間	令和 9 年 4 月 ～ 令和 24 年 3 月 (15 年間)

(9) 業務事業者の収入

業務事業者の収入は、以下に示す対価及び収入から構成されます。

ア 設計業務、建設業務及び工事監理業務に係る対価

本市は、設計業務、建設業務及び工事監理業務に係る対価については、各業務契約に定める額を、それぞれの業務を実施する業務事業者の代表者に対して支払うこととします。なお、支払は、本市の契約規則等に基づいて行います。

イ 運営業務及び維持管理業務に係る対価

本市は、運営業務を行う業務事業者（以下、「運営事業者」という。）及び維持管理業務を行う業務事業者（以下、「維持管理事業者」という。）について、地方自治法第244条の2第3項並びに関係する本市条例に基づき、本施設の指定管理者（運営事業者と維持管理事業者が同一の者でない場合は、参加表明時までグループを組むこと）として指定する予定であり、当該業務に係る対価（運営費及び維持管理費の支出見込額から運営業務及び維持管理業務に伴う収入見込額を控除したもの）については、維持管理・運営期間にわたり、指定管理料として支払うこととします。

ウ 利用料金収入

本施設の運営業務に伴う収入については、利用料金収入等が運営事業者に帰属する利用料金制を採用します。なお、利用料金の額については、近隣類似公共施設の利用料金を勘案し、1回ごとの利用料金については、次の現市民プール利用料金表を参考に、業務事業者からの提案内容を踏まえて、市条例に規定することを想定しています。

現市民プール利用料金（税込）				
施設	利用区分		期間	利用料金
市民プール	個人利用	中学生以下及び高齢者	9月から6月まで	460円
		高校・一般		570円
		中学生以下及び高齢者	7月から8月まで	570円
		高校・一般		690円
トレーニングルーム	器具利用	個人利用	通年	230円

エ 自主事業の収入

運営事業者が自己の責任と費用により、本施設の設置目的に合致し、かつ本事業の実施を妨げない範囲において、本市の承諾を得て自ら実施することができる自主事業の収入については、運営事業者に帰属するものとします。

オ 広告収入等

運営事業者が、本事業の目的に適合する範囲で、本市の承諾を得て実施することができる広告事業等により得られる収入（ネーミングライツに係るものを除く）については、運営事業者に帰属するものとします。ただし、広告の取り扱いについては「津山市広告掲載要綱」及び「津山市広告掲載基準」に則るものとします。

(10) 本事業の上限価格

本事業により、本市が設計業務、建設業務及び工事監理業務並びに運営業務及び維持管理業務を行う業務事業者に支払う対価の上限価格（消費税及び地方消費税の額を含む）は、それぞれ以下のとおりです。

- ① 設計業務、建設業務及び工事監理業務に係る対価（総額）

（現市民プール解体撤去費、屋外附帯施設等、器具・備品費等を含む）

2,079,200千円

- ② 運営業務及び維持管理業務に係る対価（15年間総額）

（運営費及び維持管理費の支出見込額から運営業務及び維持管理業務に伴う収入見込額を控除したもの） **840,000千円**（参考：56,000千円／年）

(11) 本事業の実施に関する協定・業務契約等

本市は、本事業を実施するにあたり、以下の基本協定・業務契約等を業務事業者と締結する予定です。なお、基本協定・業務契約等の詳細については、津山市久米総合文化運動公園市民プール整備運営事業事業者募集要項（以下、「募集要項」という。）の公表時にお示しします。

ア 基本協定

本市は、第2で規定する選定手続を経て決定された優先交渉権者（基本協定締結後は業務事業者となる者を総称するという。以下同じ。）との間で、本事業を円滑に実施するために必要な基本的事項を定めた基本協定を締結します。

イ 業務契約等

本市は、基本協定の定めるところにより、各業務事業者との間で、本事業を実施するために必要な一切の事項を定めた各業務契約及び指定管理協定（以下、「業務契約等」という。）を締結します。

なお、業務契約等については、設計業務、建設業務及び工事監理業務並びに運営業務及び維持管理業務を個別に締結する予定です。また、業務契約等の締結にあたっては、必要に応じて本市議会の議決を経ることとします。

(12) 事業期間終了時の措置

地方自治法第244条の2第3項の規定により指定した指定管理者（指定を受けた運営事業者及び維持管理事業者をいう。以下同じ。）は、事業期間終了後も本市が継続して施設運営を行うことに支障のない状態で本施設を本市に引き渡すこととします。

また、指定管理者は、事業期間終了後、本市が本施設について継続的に運営及び維持管理を行うことができるように、指定管理協定終了日の3年前から本施設の運営及び維持管理に係る必要事項や操作要領、申し送り事項その他の関係資料等を本市に提供するとともに、事業の引継ぎに必要な協議・協力を行うこととします。なお、指定管理協定期間満了以外の事由による対応も含めて、詳細は指定管理協定によることとします。

(13) 遵守すべき法制度等

業務事業者は、本事業の実施にあたり必要とされる関係法令等（当該法律の施行令及び施行規則等の政令、省令を含む。）を遵守するとともに、関連する要綱・基準についても参照することとします。

2. 募集要項（案）の位置づけ

この津山市久米総合文化運動公園市民プール整備運営事業事業者募集要項（案）（以下、「募集要項（案）」という。）は、本事業の実施にあたり、募集要項の作成及び民間事業者の応募準備等に資するため、募集要項の公表前に公表するものです。そのため、募集要項の公表後は、効力を失うものとします。

第2 業務事業者の募集及び候補者選定に関する事項

1. 募集及び選定方法

本事業においては、民間事業者の企画力・技術的能力・経営能力などのノウハウを活用し、最適かつ効率的で持続可能なサービスについて、民間事業者からの提案を求めることから、本市は、候補者（基本協定締結の優先交渉権者となる者をいう。以下同じ。）の選定にあたっては提案内容を総合的に判断することが必要と考えています。

したがって、候補者の選定方法は、応募者（本事業の業務事業者選定に応募する者を総称していう。以下同じ。）が提案する対価の額に加え、応募者の提案による施設整備に関する能力、運営に関する能力、維持管理に関する能力及び事業の継続性や独自の提案等を総合的に評価して決定する「公募型プロポーザル方式」により行うこととします。

2. 募集及び選定スケジュール（予定）

業務事業者の募集及び選定スケジュール（予定）は、以下のとおりです。

内容	日程
募集要項（案）等の公表	令和6年4月12日
事業者説明会	令和6年4月17日
募集要項（案）等に対する質問受付	令和6年4月18日～23日
募集要項（案）等に対する個別対話	令和6年5月7日～10日
募集要項（案）等に対する質問及び回答の公表	令和6年5月27日
募集要項等の公表	令和6年6月上旬
募集要項等に対する質問受付	令和6年6月上旬
募集要項等に対する質問回答の公表	令和6年6月中旬
参加表明書兼資格審査申請書の受付締切	令和6年7月中旬
資格審査結果の通知	令和6年7月下旬
提案書類の受付締切	令和6年9月下旬
プレゼンテーション・ヒアリング	令和6年10月下旬
優先交渉権者の決定及び公表	令和6年11月中旬頃

※ 6月以降の詳しい日程については、募集要項にて示します。（以下同じ。）

3. 応募者の備えるべき参加資格要件等

(1) 応募者の構成等

応募者は、本事業全てを実施することが十分可能な実績等を備えた複数の民間事業者で構成するグループとします。応募者は、「代表企業」として1者を定めるものとし、その他の事業者は「構成企業」とします。なお、代表企業は、自らが行う業務において、(2)で求める要件を全て満たす者（建設事業を行う者の場合は、後述する特定建設工事共同事業体の代表者）とします。

なお、応募者内の同一の民間事業者が複数の業務を行うことは妨げませんが、建設業務を行う業務事業者（以下、「建設事業者」という。）が工事監理業務を行うことは不可とし、建設事業者と工事監理業務を行う業務事業者（以下、「工事監理事業」という。）とは関連会社ではないものとします。

また、応募者による特別目的会社（以下、「SPC」という。）の設置は要しませんが、応募者がSPCの設置を提案する場合は、その設置を妨げるものではありません。なお、SPCの設置を提案する場合、基本協定の締結までにその設置を行うものとします。

(2) 応募者の参加資格要件

ア 応募者を構成する全ての民間事業者に共通する事項

応募者の代表企業及び全ての構成企業（特定建設工事共同事業体の構成員を含む）は、次の要件を全て満たす民間事業者とします。なお、本施設で行う大会は岡山県水泳連盟及び津山水泳連盟が主催することを想定しているため、両連盟は参加資格を有しないものとします。

- ① 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者。
- ② 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に基づく入札参加資格制限基準による入札参加の資格制限に該当しない者。
- ③ 「津山市建設工事等の請負契約に係る指名停止等措置要綱」に基づく指名停止措置を参加資格要件確認基準日（後述）までの間に受けていない者。
- ④ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立て及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされていない者
- ⑤ 他の応募者の構成企業として参加していない者。
- ⑥ 次に掲げる者ではない者。

ア 暴力団（津山市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団をいう。）

イ 代表者又は役員が暴力団員等（津山市暴力団排除条例第2条第3号に規定する暴力団員等をいう。）である者。

ウ 暴力団又は暴力団員等が、経営に実質的に関与している者。

エ 暴力団員（津山市暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団員をいう。）であることを知りながら、その者を雇用・使用している者。

オ 代表者又は役員が、暴力団又は暴力団員等と社会的に非難される関係を有している者。

- ⑦ 国税、岡山県税及び津山市税並びに事業者（代表者を含む）の属する市町村民税を滞納していない者。

イ 設計事業者

設計業務を行う業務事業者（以下、「設計事業者」という。）は、次の要件を全て満たすこととします。なお、設計業務を複数の業務事業者で実施する場合は、少なくとも1者は次の要件を全て満たし、他の者は①の要件を満たしていることとします。

- ① 建築士法（昭和25年法律第202号）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。
- ② 日本国内において、平成21年4月1日以降で、25m以上の屋内温水プール施設又は、延床面積が1,000㎡を超える温浴施設（ただし温浴機能を主用途とする施設に限る、いずれも官民間問わず。以下同じ。）に関する新築工事又は大規模改修工事の実設計業務の実績（参加資格登録確認日までに業務を完了していること）を有する者。
- ③ ①の登録にかかる建築士事務所において、一級建築士（3ヶ月以上の直接的な雇用関係がある者に限る。）が2名（設計主担当者＋照査技術者）以上所属している者。

ウ 建設事業者

建設事業者は、3者で構成する特定建設工事共同事業者（出資比率は次の表4の要件を全て満たし、その組成は参加資格要件確認基準日までに行うものとする。以下、「建設JV」という。）を組成して応募者に参加することとし、建設JV構成員全体で次の要件を全て満たすこととします。なお、①、②及び③の要件は、建設JV構成員の全てが満たしていることとします。

- ① 建設業法（昭和24年法律第100号）第15条に規定する特定建設業の許可を有している者。
- ② 参加資格要件確認基準日時点において、本市の建設工事入札参加資格者名簿（建築一式）に登録されている者（以下、「指名業者」という。）。
- ③ 建設JV構成員の構成順位に応じ、対応する次の表1～3の要件を満たしている者。
- ④ 日本国内において、平成21年4月1日以降で、25m以上のプール施設（屋内外を問わない）又は、延床面積が1,000㎡を超える温浴施設に関する新築工事又は大規模改修工事の元請での実績（参加資格要件確認基準日までに竣工していること）を有する者。

表1 建設JV代表者（第1構成員）の要件

項目	要件
a. 総合評定値の点数	指名業者のうち、最新の経営事項審査における建築一式工事の総合評定値が1,400点以上の者であること。
b. 配置予定技術者	法に定める、建築一式工事に係る1級建築工事施工管理技士又は1級建築士の資格を有する者を専任で配置できること。 また、法第26条第2項に該当する場合は、監理技術者（監理技術者講習についても受講済であること）の資格を有していなければならない。

表2 建設JV構成員（第2構成員）の要件

項目	要件（①又は②）
a. 対象ランク又は総合評定値の点数等	① 指名業者のうち、市内業者であり、かつ、建築一式工事のAランク以上の者であること。 ② 指名業者のうち、市外業者であり、かつ、次のいずれかの要件を満たす者であること。 ア 岡山県内に営業所を有し、最新の経営事項審査における建築一式工事の総合評定値が1,200点以上の者。 イ 岡山県内に営業所を有し、平成21年4月1日以降において本市と建設工事の請負契約を締結した実績を有し、かつ、最新の経営事項審査における建築一式工事の総合評定値が1,000点以上の者。
b. 配置予定技術者	法に定める、建築一式工事に係る1級建築工事施工管理技士又は1級建築士の資格を有する者を専任で配置できること。

表3 建設JV構成員（第3構成員）の要件

項目	要件
a. 対象ランク	指名業者のうち、市内業者であり、かつ、建築一式工事のAランクの者であること。
b. 配置予定技術者	法に定める、建築一式工事に係る1級建築工事施工管理技士又は1級建築士の資格を有する者を専任で配置できること。

※配置予定技術者については、建設工事契約締結までは専任配置は求めないこととします。

表4 共同企業体組成に係る出資比率の要件

要件
<ul style="list-style-type: none"> ・建設JVの各構成員の出資比率は、それぞれ20%以上であること。 ・建設JVの代表者の出資比率は、全構成員中最大であること。 ・建設JVの第2構成員の出資比率は、第3構成員の出資比率以上であること。

エ 工事監理事業者

工事監理事業者は、次の要件を全て満たすこととします。なお、工事監理業務を複数の業務事業者で実施する場合は、少なくとも1者は次の要件を全て満たし、他の者は①の要件を満たしていることとします。

- ① 建築士法（昭和25年法律第202号）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。
- ② 日本国内において、平成21年4月1日以降で、25m以上の屋内温水プール施設又は、延床面積が1,000㎡を超える温浴施設に関する新築工事又は大規模改修工事の工事監理業務の実績（参加資格要件確認基準日までに業務を完了していること）を有する者。
- ③ ①の登録にかかる建築士事務所において、一級建築士（3ヶ月以上の直接的な雇用関係がある者に限る。）が2名（工事監理主担当者＋照査技術者）以上所属している者。

オ 運営事業者

運営事業者は、次の要件を満たすこととします。

- ① 日本国内において、平成21年4月1日以降で、25m以上の屋内温水プール施設について、2年以上かつ2施設以上（いずれも官民間問わず）の運営業務の実績を有している者。

カ 維持管理事業者

維持管理事業者は、次の要件を満たすこととします。

- ① 日本国内において、平成21年4月1日以降で、25m以上の屋内温水プール施設について、2年以上かつ2施設以上（いずれも官民間問わず）の維持管理業務の実績を有している者。

(3) 参加資格要件確認基準日

参加資格要件確認基準日は、参加表明書兼資格審査申請書等を受付した日とします。

4. 応募の手続き

(1) 参加表明

応募者は、必ず参加表明（資格審査申請）を行ってください。参加表明をしていない者の提案書は受付しません。参加表明にあたっては、募集要項、要求水準書、津山市契約規則、関連する法令等を理解・遵守の上で、次の①の表に記載の書類を提出してください。

※ 「様式〇」と記載している様式については、募集要項にて示します。（以下同じ。）

① 参加表明（資格審査）に必要な書類

書類名称	様式番号	備考	
参加表明書兼資格審査申請書	様式〇		
企業グループ組成一覧	様式〇	各業務を担当する事業者名を明記すること	※
参加資格要件に関する書類 (全事業者)	様式〇		※
事業実施体制	様式〇		※
会社概要書 (全事業者)	様式自由		※
財務諸表の写し (全事業者・直近3事業年度分)	様式自由		※
登記簿謄本 (全事業者・全部事項証明書)	様式自由		※
納税証明書 (全事業者)	様式自由		※

上記の参加表明は応募者の「代表企業」が手続を行ってください。ただし、上記（※）の書類は「代表企業」及び全ての「構成企業」について提出してください。なお、応募者に子会社が含まれる場合、親会社に関する書類の提出を求める場合があります。

- ② 提出期限 令和6年7月中旬 17時まで（**必着**）
- ③ 提出方法 持参又は郵送（配達証明付書留郵便）とします。
なお、提出期限後に到着又は持参したものについては受付を認めません。
- ④ 提出場所 〒709-4603 津山市中北下1300
津山市地域振興部 久米支所地域振興課
- ⑤ 提出部数 各1部
- ⑥ 結果通知 令和6年7月下旬までに参加資格審査の結果を応募者に対して通知します。

(2) 提案書類

参加資格審査を通過した応募者からの企画提案書類等を以下のとおり受け付けます。応募に必要な提案書類等は次の①の表のとおりとし、注意事項に従って提出してください。なお、企画提案書については、様式は特に指定しませんが、募集要項、要求水準書及び津山市久米総合文化運動公園市民プール整備運営事業事業者選定基準（以下「募集要項等」という。）を熟読し、本事業の趣旨等を理解した上で作成し提出してください。

また、プレゼンテーションについては、内容説明用のプレゼンテーションソフト（パワーポイント等）を使用（ノート型パソコン等の持参必要）することを認めます。

① 応募に必要な企画提案書類等

書類名称		様式番号	備考
提案参加グループ構成表		様式○	
要求水準書及び添付書類に関する誓約書		様式○	
企画提案書	審査内容に対応する概要	様式○	選定基準で示す非価格要素評価細目の審査内容に対応する概要をA3判1枚にまとめて記載すること。フォントサイズは8ポイント以上とする。
	事業計画全般に関する事項 (最大1枚)	様式自由	各業務の概要、自主事業の内容、独自提案などをA3判で25枚以内(提案事項ごとの最大枚数は左記のとおりとする)でまとめること。フォントサイズは11ポイント以上とする。
	設計業務に関する事項 (最大1枚)		
	建設・工事監理業務に関する事項 (最大1枚)		
	運營業務に関する事項 (最大4枚)		
	維持管理業務に関する事項 (最大4枚)		
	応募者独自の提案に関する事項 (最大4枚)		
	計画図面等提案書類 (最大10枚)		
事業収支等提案書類	様式○		
事業スケジュール表	様式自由	A3判1枚にまとめること。	
価格提案書	様式○	各事業項目ごとの費用と運営収入及び要求するサービス対価の額を明記すること。	
基準審査項目チェックシート	様式○		

② 提出期限 令和6年9月下旬 17時まで **(必着)**

③ 提出方法 持参又は郵送(配達証明付書留郵便)とします。
 なお、提出期限後に到着又は持参したものについては受付を認めません。

④ 提出場所 (1) ④と同じです。

⑤ 提出部数 正本1部、副本10部

書類のうち企画提案書・事業収支等提案書・事業スケジュール表はA3判、その他の書類はA4版とし、副本は複写可とします。）

ただし、提案書は紙媒体での提出とは別に、PDFファイルをCD-ROMに記録し提出してください。

- ⑥ 注意事項 企画提案書類等には、法人の名称やロゴマークなど、応募者を特定できるような表示はしないでください。

(3) 応募の失格事項

- ① 候補者決定の日までの間に、応募者の代表企業及び構成企業のいずれか1者が参加資格要件を欠くこととなった場合
- ② 津山市久米総合文化運動公園市民プール整備運営事業事業者選定基準（以下、「選定基準」という。）で失格とされた場合

(4) 参加辞退に関する事項

参加表明書兼資格審査申請書等提出後に、業務事業者選定参加を辞退される場合は、参加辞退届（様式〇）を提出してください。

5. 提案書類の取り扱い

(1) 著作権

提案書類の著作権は、応募者に帰属するものとします。ただし、本市が必要と認める場合は、本市は応募者に確認の上、提案書類の一部又は全部を無償で使用できるものとします。

また、契約に至らなかった応募者の提案書類については、本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します。

(2) 特許権等

本事業の提案において、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、施工方法、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します。

6. 審査及び選定に関する事項

(1) 提案等の審査

候補者の選定は、「参加資格審査」と「事業提案審査」により行います。なお、審査及び選定に関する詳細、提出書類、審査基準等は、募集要項及び選定基準において示します。

(2) 選定方法

本市が設置する事業者選定委員会において、応募者からの提案により候補者を選定し、そ

の結果をもとに本市が基本協定締結の優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

(3) その他

業務契約等の締結日までの間に、候補者又は優先交渉権者の代表企業及び構成企業のいずれか1者が参加資格要件を欠くことになった場合には、業務契約等を締結しません。優先交渉権者と契約等に至らなかったときは、次点交渉権者が優先交渉権者に繰り上がるものとなります。

第3 事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1. 予想されるリスクと責任分担

本市と業務事業者のリスク分担の基本的な考え方は、別表1（リスク分担表）のとおりとしますが、事業者からの意見を踏まえた上で、募集要項の中で改めて提示します。

2. リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

本市及び業務事業者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負担することとします。

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、本市と業務事業者が協議して負担することとし、その負担方法については業務契約等を前提とし、詳細については募集要項等の公表時に示すこととします。

3. 本市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング

(1) モニタリングの実施

本事業の目的を達成するために、業務事業者が定め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、モニタリングを行うこととします。

(2) モニタリングの時期

モニタリングは、調査・設計時、工事施工時、工事完成時、運営及び維持管理時の各段階において実施します。

(3) モニタリングの方法

モニタリングは、本市が別に提示する方法により本市が実施します。業務事業者は、本市からの求めに応じて、モニタリングのために必要な資料等を提出するものとします。

(4) モニタリングの結果

モニタリングの結果は、本市から業務事業者に対して支払われる対価の算定等につき、要求水準書に示されたサービス水準を一定限度下回る場合に限り、対価の支払いの延期や減額のほか、改善勧告、契約解除等の措置の対象となります。

第4 本施設の立地並びに規模及び配置に関する事項

1. 立地条件

本施設等が立地する事業予定地の前提条件は次のとおりです。

項目	概要
所在地	岡山県津山市中北下 1253 番地
敷地面積	約 8,700 m ²
道路条件	幅員約 10.1m (岡山県道第 340 号線)
都市計画区域	都市計画区域内、用途地域指定なし (非線引き)
建ぺい率	60%
容積率	200%
上下水道	上水道：津山市水道 (既存 φ75mm メーターあり) 下水道：公共下水道接続 (真空管方式) (ただし、雨水及び屋根を有しない屋外付帯設備の排水については、下水道に接続しないこと)
ガス	都市ガスの供給なし (L P ガスで対応)
電気・通信	電気：中国電力 (敷地内に架空線有) 通信：N T T 西日本 (敷地内に架空線有)
その他	敷地隣接地に飲食店舗 (はなまる亭) の営業あり

2. 施設要件

本施設の構成及び概要は次のとおりです。なお、本施設の延床面積は 2,500 m²程度とし、設計要件、必要諸室の詳細については要求水準書に示します。

施設	諸室等
メインプール	屋内温水プール 25m×8 レーン以上 日本水泳連盟の公認 (国内プール A) 取得 水深 2m 以上、可動床機構を有するもの
小プール	主に小学生未満の子どもとその親の利用を想定したプール 大きさや水深は応募者の提案による
プール関連施設	プールサイド、器具庫、更衣室、シャワー室、記録室、機械室等
観覧席	400 席程度 (全て固定席とする必要はなし)

トレーニングエリア	トレーニングルーム、スタジオ
屋内付帯施設	事務室、トイレ、エントランススペース等
駐車場	施設利用者用として 100 台程度（障害者用を含む多目的駐車場 2 台分を含む） 駐輪場として数台程度（自転車・バイク用） スタッフ用駐車場は適宜設ける
応募者提案 スペース	温浴スペース、レジャースペース、飲食スペース、物販スペース、 その他サービス提供スペース、屋外付帯施設など自主事業として 行う施設

第5 その他本事業の実施に関し必要な事項

1. 議会の議決

本市は、本施設の工事請負契約に関する議案並びに、運営業務及び維持管理業務を行う指定管理者の指定議案を本市議会に提出する予定です。

2. 応募に伴う費用負担

本事業の応募に伴う費用は、すべて応募者の負担とします。

3. 募集要項（案）に関する説明会

民間事業者の本事業への応募を求めため、募集要項（案）・要求水準書（案）及び選定基準（案）（以下、「募集要項（案）等」という）に関する説明会を開催し、本事業の内容、事業者の募集及び選定に関する事項等に関して説明を行います。説明会の参加対象は、本事業の業務事業者選定に応募意向のある民間事業者とし、参加人数は1事業者につき3名までとします。

また、説明会への参加は事前申込とし、説明会参加事業者には参加事業者一覧をお渡しします。そのため、Zoomによるオンラインでの参加者を含めて、説明会参加事業者名を伏せる等の対応はできませんので、ご了承のうえ申込してください。（説明会へ参加申込をしていない事業者には、参加事業者一覧はお渡ししません。

なお、説明会において、募集要項（案）等の配布はいたしませんので、あらかじめ本市ホームページより募集要項（案）等をダウンロードし、ご持参ください。

（1）開催日時

令和6年4月17日（水） 14時から（30分程度）

（2）開催場所

津山市役所久米支所大会議室

※Zoomによるオンラインでの参加（1事業者につき1アカウント）も可とします。

（3）参加申込方法

参加の申込みは、「後記様式1」に記入のうえ、令和6年4月16日（火）13時までに、後記の事務局宛にEメールにより提出してください。

Zoomによる参加の場合は、担当者Eメールに接続URLを通知します。

4. 募集要項（案）等に関する質問及び意見の受付

募集要項（案）等に関する質問及び意見を、次のとおり受け付けます。

(1) 受付期間

令和6年4月18日(木)9時から令和6年4月23日(水)15時まで

(2) 提出方法

質問及び意見は、津山市電子申請サービス(下記 URL)にて、「後記様式2」に記入のうえ、提出してください。

https://apply.e-tumo.jp/city-tsuyama-okayama-u/offer/offerList_detail?tempSeq=34351



(上記 URL 二次元バーコード)

5. 募集要項(案)等に関する個別対話

募集要項(案)等について、民間事業者の意見を聴取し、必要に応じて募集要項等に反映することを目的として、本市と事業者の個別対話を実施します。

個別対話の参加対象は、本事業の業務事業者選定に応募意向及び質問等のある民間事業者とし、参加人数は1事業者につき3名以内とします。

なお、個別対話での回答ができない場合もあります。

(1) 開催日時

令和6年5月7日(火)から令和6年5月10日(金)の次の各時間

①10時～ ②11時～ ③14時～ ④15時～ ⑤16時～

(各30分程度)

(2) 開催場所

津山市役所本庁又は久米支所

(3) 参加申込方法

「後記様式3」に記入のうえ、津山市電子申請サービス(上記4.記載の URL)にて、「後記様式2」と同時に提出してください。開催場所・日時については、参加申込のあった民間事業者に個別にEメールにより4月30日までに連絡します。

※ ご希望の日時以外の日時を指定する場合があります。

6. 募集要項(案)等に関する質問及び意見への回答の公表

本市は、募集要項(案)等に関する民間事業者の質問及び意見への回答を本市のホームページ(下記7.記載の URL)に令和6年5月27日(月)16時以降に公表します。質問者への個別の回答はいたしません。

なお、本市のホームページへの公表は、質問者及び意見者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、当該質問者及び意見者の権利、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認められるものを除いて行う予定です。

7. 問合せ先(事務局)

本事業等に関する問合せ先は、以下のとおりです。

津山市地域振興部 久米支所地域振興課 担当：梅田、定平、黒瀬

・所在地 〒709-4603 岡山県津山市中北下 1300

・Eメール ku-chiiki@city.tsuyama.lg.jp

・電話番号 0868-32-7011

・事業者選定ホームページ

<https://www.city.tsuyama.lg.jp/life/index2.php?id=10099>

なお、事業内容、募集要項（案）等について、電話・Eメール・窓口等での直接質問は受け付けませんのでご了承ください。

以 上

別表1 リスク分担表

本市と各業務事業者との責任分担は、原則として次の表に定めるとおりとする。

事 案		責任の分担
法令等の変更	施設の管理運営に影響を及ぼす法令変更	協議事項
政治・政策変更	政策方針の転換、本市の財政破綻等による指定管理の中止又は変更、コスト増大	本市
	本市議会による指定管理者指定議案の否決	指定管理者
	管理運営期間中の本市議会による予算執行停止等	本市
物価変動	物価変動による建設経費の増減	建設事業者
	物価変動による管理運営経費の増減	指定管理者
金利変動	金利変動による建設経費の増減	建設事業者
	金利変動による管理運営経費の増減	指定管理者
需要変動	利用者の減少等による収入減	指定管理者
債務不履行	建設事業者の債務不履行による建設業務の破綻等	建設事業者
	指定管理者の債務不履行による運営業務・維持管理業務の破綻等	指定管理者
自主事業	自主事業の運営によるもの	指定管理者
不可抗力	天災（地震・台風）等による履行不能	協議事項
施設・設備並びに器具・備品等の修繕・改修	施設・設備の建設及び器具・備品等調達上の瑕疵によるもの	建設事業者
	施設・設備並びに器具・備品等管理上の瑕疵によるもの	指定管理者
	上記以外のもの（修繕予算額以内のもの）	指定管理者
	上記以外のもの（修繕予算額以上のもの）	協議事項
	法令等の変更に伴う修繕	協議事項
第三者（施設利用者を含む）への損害賠償	施設・設備の建設及び器具・備品等調達上の瑕疵によるもの	建設事業者、設計事業者又は工事監理事業者
	施設・設備並びに器具・備品等管理上の瑕疵によるもの	指定管理者
	上記以外のもの	協議事項
保険加入	施設に係る火災保険及び災害保険	本市
	施設賠償責任保険	指定管理者
	第三者賠償責任保険	指定管理者
広報活動	本市広報媒体への掲載（市広報・ホームページ等）	指定管理者が本市へ依頼
	上記以外	指定管理者
包括的管理責任		指定管理者
原状復帰	指定管理期間の終了又は期間途中での業務廃止の場合における原状復帰等の費用	指定管理者

用語一覧

ア行

維持管理事業者 本事業の維持管理業務を行う業務事業者

運営事業者 本事業の運営業務を行う業務事業者

応募者 本事業の業務事業者選定に応募する者の総称

カ行

業務契約等 本事業を実施するために必要な一切の事項を定めた業務契約及び指定管理協定

業務事業者 本事業の各業務を行う民間事業者の個称又は総称

現市民プール 現在の津山市久米総合文化運動公園市民プール

建設事業者 本事業の建設業務を行う業務事業者

建設JV 建設事業者として参加する3者で構成する特定建設工事共同事業体

工事監理事業者 本事業の工事監理業務を行う業務事業者

候補者 プロポーザルにて選定された基本協定締結の優先交渉権者となる者

公認プール 公益財団法人日本水泳連盟が定めたプール公認規則第3条に規定するプール

サ行

指定管理者 地方自治法第244条の2第3項の規定による指定を受けた運営事業者及び維持管理事業者

選定基準 津山市久米総合文化運動公園市民プール整備運営事業事業者選定基準

設計事業者 本事業の設計業務を行う業務事業者

ハ行

募集要項 津山市久米総合文化運動公園市民プール整備運営事業事業者募集要項

募集要項等 募集要項・要求水準書及び選定基準

募集要項(案) 津山市久米総合文化運動公園市民プール整備運営事業事業者募集要項(案)

募集要項(案)等 募集要項(案)、要求水準書(案)及び選定基準(案)

本事業 津山市久米総合文化運動公園市民プール整備運営事業

本施設 本事業で対象とする施設

本市 津山市

ヤ行

要求水準書 津山市久米総合文化運動公園市民プール整備運営事業要求水準書

アルファベット

SPC 特別目的会社 (Special Purpose Company)

事業者説明会（R6.4.17）参加申込書

事業名	津山市久米総合文化運動公園市民プール整備運営事業		
事業者名			
所在地	〒		
事業態様 (○をつけて下さい)	設計 ・ 建設 ・ 運営 ・ 維持管理 ・ その他 ()		
参加方法 (○をつけて下さい)	来 庁 ・ Z o o m		
担当者 (連絡先)	氏名		所属・役職
	TEL		
	Eメール		
参加予定者	氏名		所属・役職
	氏名		所属・役職
	氏名		所属・役職

- (注) ・事業者説明会の参加申込は、事業者ごとに電子メールにて提出して下さい。
 ・申込締切：令和6年4月16日(火)13時
 ・Zoomによる参加の場合は、申込締切後、連絡先Eメールに接続URLを通知します。
 ・説明会で配布する名簿には、「事業者名・事業態様・電話番号・連絡先Eメール」を掲載する予定です。

様式 2

令和 6 年 4 月 日

募集要項（案）等に関する質問及び意見書

津山市久米総合文化運動公園市民プール整備運営事業事業者募集要項（案）等について、次のとおり質問及び意見がありますので提出します。

提出者	会社名	
	所在地	
	部署名	
	担当者名	
	電話	
	Eメール	
提出質問等の総数		_____ 件（下記 No.欄の末尾番号と一致すること）

No	書類名	頁	項目	項目名	質問及び意見の内容
例	募集要項(案)	1	第 1 - 1 - (1)	事業名称	●●●●●●●●
1					
2					
3					
4					

(注) Microsoft 社製 Word (Windows 版) のファイル形式 (.docx) で作成してください。

記入欄が足りない場合は、適宜改行・挿入等をしてください。

電子申請システム (下記 URL) にて提出して下さい。

(https://apply.e-tumo.jp/city-tsuyama-okayama-u/offer/offerList_detail?tempSeq=34351)

提出締切：令和 6 年 4 月 23 日 (火) 15 時

募集要項（案）等に関する個別対話（5/7-10）申込書

事業名	津山市久米総合文化運動公園市民プール整備運営事業		
事業者名			
所在地	〒		
事業態様 (○をつけて下さい)	設計 ・ 建設 ・ 運営 ・ 維持管理 ・ その他 ()		
担当者	氏名		所属・役職
	TEL		
	Eメール		
対話の希望日時	第1希望	5月 日 ()	時 ~
	第2希望	5月 日 ()	時 ~
	第3希望	5月 日 ()	時 ~
	第4希望	5月 日 ()	時 ~
	第5希望	5月 日 ()	時 ~
参加予定者	氏名		所属・役職
	氏名		所属・役職
	氏名		所属・役職

(注) 個別対話の申込みは、質問意見書と同時に電子申請システムにて提出して下さい。

(ご希望の日時以外の日時を指定する場合があります。)

提出締切：令和6年4月23日(火)15時