

「千曲市新戸倉体育館整備・運営事業」募集要項等の補足説明について

【公告の補足資料等について】

令和6年12月26日公開の本補足説明資料については、令和6年12月17日に公告を行った、「千曲市新戸倉体育館整備・運営事業」（以下、「本事業」とする）に対する、事業者の参入促進に向けて、募集要項等の中で本事業の内容、募集及び選定に関する事項等について市の考え方を提示するため、募集要項等に基づき内容を補足するための資料となります。

伝わりにくい部分もあるかと思いますが、ご検討中の皆様の参考になれば幸いです。

なお、本補足説明資料の内容については、あくまで募集要項等を補足する内容となります。そのため、募集要項等の全てに対して補足するわけではなく、市として皆様にお伝えしたい部分のみを記載いたしますので、応募の際は必ず募集要項等関連書類をご確認ください。

ご意見ご質問については募集要項や様式集を参照のうえ、受付期間中にご提出ください。

募集要項

【第1章 募集要項の位置づけ】 募集要項p. 1 参照

事業方式は令和6年12月17日にHPに公表した【「千曲市新戸倉体育館整備・運営事業」の実施に伴う特定事業の選定について】のページのとおり、「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」第7条の規定に基づき本事業を特定事業と選定しました。

リース方式、DB0方式などの想定をしていた時期もありましたが、本事業をPFI方式にて実施することにより、定量的・定性的な効果が期待できることから、本事業についてはPFI方式にて実施をさせていただきます。

【第2章 事業概要】 募集要項p. 2～p. 6 参照

4. 事業方式

本事業ではBT0方式を採用いたします。そのため、建設後に所有権移転を行い、市の建物になった後に維持管理運営をしていただきます。

5. 事業スケジュール

＜修正箇所＞

第2章「5. 事業スケジュール」(p. 2)と第3章「3. 募集及び選定に関する事項」(p. 10)で基本協定の締結時期が異なっておりますが、現在の予定では8月に基本協定の締結を予定しておりますので、本説明資料と合わせて公開した募集要項において修正をさせていただきます。

○事業スケジュール（予定）

基本協定の締結を8月に行い、事業契約を9月議会に上程し、契約の議決を得る予定です。議決日は議会最終日を予定しておりますので、9月中旬から下旬ごろを想定しています。

なお、議会に上程する前に仮契約が必要となりますので、契約準備が整った時点で仮契約をさせていただきます。

契約後に設計・建設期間となり、引き渡し及び所有権移転を体育館本体は令和10年7月末日、屋外施設及び提案施設は令和10年9月末日とさせていただきます。その後、開業準備期間を経て、令和10年10月1日に供用開始予定としております。

本事業で建設する体育館は令和10年に長野県で開催される国民スポーツ大会でハンドボール競技の会場として利用することを想定しており、正式な開催日の決定は来年度以降となるため、現時点で開催日は未定です。

そのため、国民スポーツ大会の開催日によっては開業準備期間中に大会準備を行うなどの対応が必要になる可能性もありますので、開業準備の内容や供用開始日については、選定された事業者と改めて確認・協議をさせていただきます。

なお、国民スポーツ大会の開催のための準備や体育館の利用方法等、運営を担う事業者にもご協力していただく部分があるかと思いますので国民スポーツ大会の開催を想定したご提案を期待しております。

7.事業者の収入

※交付金等の活用に伴う支払方法等の変更について

サービス購入料の支払い額や時期については事業契約書（案）や事業契約書（案）別紙にて、現在の想定を公開させていただいておりますが、本事業の実施に伴い活用する交付金の変更について現在調整中です。

そのため、支払い額や時期について、公表した事業契約書（案）から変更となる可能性がありますのでご了承ください。

なお、変更となる場合は、詳細が決まった時点で修正した事業契約書（案）を公表させていただきます。

事業者の収入としては、大きく分けて「市から事業者を支払うサービス購入料」と「利用者から得る収入」の2つとなります。

まず、（１）市のサービス購入料については記載のとおりとなり、詳細については事業契約書（案）に記載してある金額を都度お支払い予定となっております。

（２）利用者から得る収入

①利用者から得る利用料金収入

利用料金については提案された利用料金を、市と協議のうえ承認します。そのため、提案時は市内の各施設の利用料金等を参考に利用料金を設定してください。

なお、利用料金収入の中には、体育館等の施設利用料金と電気水道の光熱水費があり、施設利用料金については事業者の収入としてください。

光熱水費については、本事業では市が負担しますので、利用者の負担軽減も考慮し、一度事業者にて利用者より徴収していただき、各年度（４月１日から３月３１日まで）の光熱水費相当分を翌年度の４月中に市に収めていただく予定です。

なお、利用料金に含める光熱水費については、実費負担となり、整備する施設の電灯の数や設備によって異なると想定されるため、設計完了後に事業者と協議を行い決定させていただきます。

②駐車場収入

「駐車場運営により駐車場収入を得ることができる」と記載してありますが、有料駐車場とする意味合いではなく、駐車場で開催するイベントやキッチンカーの出店料を事業者の収入とすることができるという意味となります。

③自由提案事業により得られる収入

「本事業の目的に合致する範囲内」とは市民サービス向上や健康増進、スポーツと触れ合う機会の創出などに関連する事業を想定しております。自由提案となりますので、事業者の判断によりご提案ください。

9.公共施設等の概要

※用途地域の変更について

本事業地は用途地域の変更予定があります。現在は第一種住居地域ですが、令和7年7月頃に都市計画の変更を行い、商業地域になる予定です。用途地域の変更に伴い、建ぺい率は80%、容積率は400%となる予定です。

※都市公園の指定について

本事業地含む、戸倉体育館の敷地全体を都市公園として都市計画決定を行います。

そのため、都市公園施設として体育館も位置付けられることとなりますのでご了承ください。

【第3章 参加に必要な資格に関する事項】 募集要項p. 7～p. 20参照

1.応募グループが備えるべき資格

(1)応募グループの構成等

募集要項に記載のとおりとなりますが、本事業はSPCの設立を任意としております。

そのため、SPCを設立しなくても事業成立の担保や役割分担等がSPC設立と同等であることを提案していただければ本事業に参加することは可能です。

(2)応募グループの参加資格要件(共通)

原則、応募グループの構成員は千曲市の最新の参加資格者名簿への登録が必要になります。

登録のない事業者については、第3章2「(2)参加資格者名簿に登録が無い場合の手続き」(p.10)のとおり、「募集要項 別紙1 参加資格者名簿に登録が無い場合の手続き」をご確認いただき、期日までに登録申請をお願いします。

なお、物品事業者については、随時登録が可能となっているため、通常の手続きを行っていただければ問題ございません（すでに登録済みの企業で、登録された業種区分と異なる業種で参加する場合においても、再度の登録は不要です。）が、建設工事・建設コンサルタントについては、本事業のみ有効な参加者資格を付与することになりますので、市の発注する別業務への参加はできません。

また、最近1年間において国税及び千曲市税を滞納していないことを証する書類として、国税及び千曲市税を滞納していないことを証する納税証明書（申請をする日において発行後3か月を経過していないものに限る。）またはその写しを提出してください千曲市以外の市町村（区）税を滞納していないことを証する納税証明書の提出は不要とします。

(3)本施設整備に係る参加資格要件

基本的には記載の通りとなりますが、本事業において実績要件を付与しておりますが、市内及び県内事業者が参画しやすいように、延床面積を 1,500 m²以上といたしました。この面積の根拠としては、近年建設された小中学校の体育館と同等程度とし、市内・県内事業者が施工に携わっている施設規模となります。

そのため、設計や建設の主たる施工者としても市内・県内事業者の積極的な参加を期待しております。

3.募集及び選定に関する事項

先述の通り、交付金の調整の都合により支払金額や時期が変更となる可能性があります。支払方法が変更となることは参加事業者の皆様にとっても重要なポイントとなると考えます。そのため、詳細が決まった時点で速やかに公表させていただきます。

(9)提案上限金額

本事業の提案上限金額は 5,400,000,000 円（54 億）となります。なお、提案上限額に割賦金利は含みません。審査にあたっては、「提案価格書」（様式 3-1）に記載された金額が提案上限額を超えている場合には失格とし、価格審査の得点化は、「提案価格内訳書」（様式 3-2）に記載された契約金額をもとに審査を行います。価格審査の得点化方法については「審査基準」をご参照ください。

なお、物価高騰や人件費高騰については事業契約書（案）の通り協議のうえ対応していきます。

4.事業者の選定に関する事項

本事業は審査委員会を設置し、公募型プロポーザル方式にて選定を行います。

要求水準書

【第1章 総則】

第1節 本書の位置づけ(p.1)

本事業では事業者の創意工夫、アイデア、ノウハウ、技術力等を最大限に活かしていただくため、各要求水準については、基本的考え方と最低限の条件を示すものとなります。

本事業の目標を達成する具体的な方法・手段等は、事業者の発想に委ねるものとなります。

第2節 本事業の整備方針(p.1)

本事業では老朽化している戸倉体育館に代わる新たな体育館を整備するものです。

なお、新体育館は令和10年に開催される国民スポーツ大会のハンドボール競技会場として利用を予定しています。

第3節 本事業の概要(p.4～7)

5.施設の利用形態の考え方

利用者の区分、利用形態の優先順位は表の通りです。

現行の合宿予約受付について記載をしていますが、事業者提案において予約受付方法を指定するものではございません。

7.事業スケジュール

≪修正箇所≫

基本協定の締結は7月ではなく、8月を予定しておりますので、本説明資料と合わせて公開した要求水準書において修正をさせていただきます。

第6節 諸条件(p.11)

2.敷地条件

接続道路の整備は敷地東側の市道246号を幅員9mへ、都市計画道路市道千曲線を幅員16mへ令和8年度頃から順次整備を予定しています。資料6の道路の線形は都市計画道路の変更手続き中のものであり確定図ではありません。参考としてご確認ください。



敷地の現況、インフラ等整備状況、地盤の状況、河川に関する状況に関しましては資料2～8をご確認ください。資料8戸倉体育館エリア河川保全区域・家屋倒壊等氾濫想定区域についてはCADデータをHPに追加で公開しますのでご確認ください。

【第2章 設計業務】

第1節 設計業務における基本的な考え方(p.15～16)

本施設は千曲川に隣接しているため、浸水防水対策に配慮して計画してください。

本施設の開業後も現戸倉体育館の解体工事など中長期を見据えた整備を予定しています。基本計画をご確認いただき配慮した計画としてください。

本施設の延べ床面積は上限を4,250㎡とします。なお、防災備蓄倉庫を体育館に一体で整備する場合は上限の4,250㎡に含みますが、別棟で整備する場合は含みません。また、屋外施設など、体育館と別棟となる施設は上限4,250㎡には含まないこととします。

(3)仕上計画

①建物外部(p.16～17)

現戸倉体育館において鳩などのフン害を受けていることから、フン害を受けにくい形状や構造とすることが望ましいです。

2.周辺環境・地球環境への配慮(p.18～19)

(2)環境保全・環境負荷低減

交付金受給要件のため、再生可能なエネルギーを除いた一次エネルギー消費量が、省エネ基準の基準値から30%削減となる省エネ性能の水準に適合する提案としてください。

3. 防災計画の考え方(p.19～20)

(1)災害時等の施設安全性の確保

災害に対して多数の利用者が安全に避難でき、施設を熟知していない利用者が迅速に避難できる計画としてください。

また、事業予定地が家屋倒壊等氾濫想定区域内になることから、浸水・冠水対策について十分に配慮を行ってください。

(2)災害時の避難所機能等の充実

本施設は災害時に指定避難所兼指定緊急避難所、福祉避難所、物資輸送拠点として運用されます。物資搬入口および経路の確保や、防災備蓄倉庫の整備、非常用電源設備の設置の計画をしてください。

また、戸倉体育館エリアは、ヘリポートや災害廃棄物の仮置き場としての利用が想定され、本施設の駐車場も災害廃棄物の仮置き場として使用する可能性があります。

5.設備計画の考え方

(2)電気設備

①受変電・発電設備(p.22)

受電設備は、本施設用のキュービクルを整備し、将来の戸倉体育館エリア全体の整備に合わせて拡張できるように計画してください。

現在敷地内にあるキュービクルについては各整備状況に応じて市で工事を行います。

⑤構内情報通信網設備(p.24)

施設利用者数や利用状況を勘案し、施設利用者が無料で使用可能な情報通信の設備を計画してください。具体的な LAN の利用諸室は「資料 12 電気・機械要求性能表」を参考とし、施設利用者の利便性を損なわない範囲で事業者の提案に委ねることとします。なお、認証方法は端末から行うこととし、SSID とパスワードを掲示周知する方式は不可とします。

(3)空調換気設備(p.26)

①空調設備

アリーナなどの大空間は、空調や換気による気流が競技等に影響与えないよう輻射式設備とし、利用人数や時間、競技内容等の違いに対応でき、結露等により競技に影響を及ぼすことのない空調システムとしてください。

その他諸室の空調設備は、その用途・目的に応じ適切なゾーニングや個別空調とし、最適なシステムを提案してください。

(4)給排水衛生設備(p.27～28)

①給水設備

給水方式は、直結直圧の貯水方式または同等の機能を有するものとし、貯水槽内の水は災害時にも利用できるようにしてください。

第2節 設計業務対象施設に係る要件

2.アリーナ

(1)競技フロア(p.32～33)

公式のハンドボール1面、バスケットボール2面、バレーボール3面、バドミントン6面のコートを確認してください。

またバドミントンコートは、スポレック用コートとしても利用します。スポレック用コートとして利用する際には、コート周囲に3～4メートル程度のスペースの確保が必要となります。

コートの配置計画には、各競技に支障が生じないように余裕を持たせてください。

コンセントは、コンセントプレートが壁面から突出しないように埋め込みにするなど、ボール等が直接当たることのないよう配慮してください。また、差し込んだコードの引っ掛けによる破損対策にも配慮してください。

(2)観客席(p.33)

500席以上のベンチタイプの固定席と車いす利用者席の確保をしてください。

(3)軽運動室(p.34)

体操や卓球などの軽スポーツ、ダンス、ヨガ、剣道などの多様なスポーツニーズに対応するほか、健康・介護予防教室などの利用を想定した計画としてください。

5.会議室・研修室

(1)会議室・研修室(p.35)

収容人数は事業者の提案としますが、大会開催時の会議、合宿利用のミーティング等の利用に支障がないようにしてください。

6.共用エリア

(1)更衣室(p.35)

更衣室は男女別各30人程度を整備し、車いす利用や親子利用、要介護者の利用にも十分配慮をしてください。

(2)トイレ(p.35～36)

トイレは男性用、女性用、バリアフリーの多目的トイレを各階に設けてください。男性用、女性用ともに子供の利用に対応した計画としてください。

(3)キッズコーナー(p.36)

任意の施設とします。

(5)エントランス(p.36)

施設利用者数に応じた下足コーナーを設置してください。本施設内は下足利用をしない計画とします。

7.管理大会エリア

(2)控室・会議室(p.37)

各種控室、休養室、仮設ドーピング検査室等、様々な用途で利用できる室とし、平常時においても、多目的に利用できる室としてください。他の諸室との兼用提案を可能とします。

(4)防災備蓄倉庫(p.37)

本施設内または敷地内に別棟として 80 m²以上の床面積を確保し整備してください。防災備蓄備品は市の支給とします。

8.屋外施設

(1)駐車場・園路(p.38)

駐車場は普通車用 200 台程度、大型車用 10 台程度の整備をしてください。利用状況に応じて普通車用、大型車用の区画を相互に利用できる計画として下さい。

駐輪場は 100 台以上分整備を行ってください。

また、将来的に市内循環バスの乗り入れを視野に入れた計画をしてください。

(2)外構等(p.38～39)

都市公園に指定されることから、本事業の敷地範囲面積の 25～30%程度の緑地の整備をしてください。なお、壁面緑化は面積に含みませんのでご注意ください。

【第3章 建設・工事監理業務】

第3節 業務の内容

5.建設期間中業務

(5)既存施設の解体・撤去業務(p.51)

A, B グラウンドの照明柱の撤去は図の4基を対象とします。なお市道 246 号の整備に伴い赤色の2基の撤去は市で行います。資料 15、16 の各照明柱設計図（参考図）をご確認いただき解体・撤去の計画をしてください。



-  A グラウンド照明柱
-  A グラウンド照明柱(市で撤去、道路工事に干渉)
-  B グラウンド照明柱

【第4章 維持管理業務】

第10節 修繕業務(p.66～67)

事業期間において、本施設が正常に機能するために必要な修繕を、規模の大小に関わらず全て実施してください。

基本協定書(案)及び事業契約書(案)

【基本協定書（案）】

公表している基本協定書（案）のとおりとなります。

なお、公表している基本協定書(案)については、SPC を設立する場合の記載となっております。本事業では SPC の設立を任意としているため、「SPC を設立する場合」と「SPC を設立しない場合」で基本協定書の記載の一部が変わることを想定しております。

【事業契約書（案）】

公表している事業契約書（案）のとおりとなります。

なお、公表している事業契約書(案)については、SPC を設立する場合の記載となっております。本事業では SPC の設立を任意としているため、「SPC を設立する場合」と「SPC を設立しない場合」で事業契約書の記載の一部が変わることを想定しております。

【事業契約書（案） 別紙】

別紙2 サービス購入料の構成及び支払方法

2 サービス購入料の算定方法及び市による支払額

本事業では国からの交付金や起債を活用して事業を実施する予定です。

募集要項の補足でも記載したとおり、現在、本事業の実施に伴い活用する交付金について調整中です。そのため、現在記載している支払額や支払時期について変更となる場合があります。なお、変更となる場合は、詳細が決まった時点で修正した事業契約書（案）を公表させていただきます。

(1)サービス購入料 A(設計・建設業務の対価)

活用する交付金により、支払時期が大きく異なる場合があります。現在活用を想定している交付金については、年度ごとの出来高払いが必要となるため、毎年度末に当該年度の出来高相当を支払うことになります。そのため、進捗率等により請求を行っていただきますのでご承知ください。

なお、令和7年度から設計業務が始まると想定しておりますが令和7年度の支払いは行いません。

審査基準

本事業では公募型プロポーザル方式を採用しております。

また、事業者選定を行うため、審査委員会を設置し、公表している審査基準に基づき審査委員による審査を行い優先交渉権者の決定をいたします。

4 加点審査における評価項目及び配点

(1)事業実施に関する事項

- ・実施体制について、SPC の設立の有無で点数に差をつけることはいたしません。

(2)設計業務に関する事項

- ・事業地は千曲川に隣接しているため、浸水・冠水対策について十分な配慮をお願いします。
- ・災害時に指定避難所等に位置付けられていることから避難所としての利用方法なども踏まえた施設配置、規模についてご提案ください。

(3)建設・工事監理業務に関する事項

- ・工事期間中の「公園機能の維持、公園利用者の安全性の確保」の公園機能とは戸倉体育館エリア内の既存体育館、サッカー場などの敷地内の施設やそれらを利用する人を指します。公園機能と表現している理由は、本事業地含む敷地全体が都市公園として都市計画決定の予定があるからです。
- ・工程計画作成時は年度ごとの施工内容を具体的に提案いただくなど、国民スポーツ大会の開催に整備完了、運営準備が十分に完了することに対し、無理な工程が含まれないように、実現性がある工程としてください。

(5)運營業務への配慮に関する事項

- ・予約システムの整備は不要とし、①～⑤までの5項目で審査するものとする。
- ・供用開始時期は事業者提案となります。国民スポーツ大会の準備期間や大会運営に配慮したスケジュールとしてください。なお、体育館の竣工時期によっては国民スポーツ大会の開催後に開業準備を行い、本格的な供用開始が遅くなることも十分想定されますので、国民スポーツ大会の開催を念頭に具体的なスケジュール提案をお願いします。

(6)その他の事項

- ・本事業への市内・県内事業者の積極的な参画を期待しております。そのため、地元企業の活用について重点的に配点をしております。