

浦添運動公園等整備・運営・管理事業

実施方針

(案)

令和 7 年 4 月

浦添市

目 次

第 1 章 特定事業の選定に関する事項	1
第 1 節 事業内容に関する事項	1
第 2 節 特定事業の選定に関する事項	10
第 2 章 民間事業者の募集及び選定に関する事項	11
第 1 節 募集及び選定方法	11
第 2 節 募集及び選定の手順	11
第 3 節 入札参加者の備えるべき参加資格要件	15
第 4 節 提案書類の取扱い	20
第 5 節 審査及び選定に関する事項	20
第 3 章 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等の確保に関する事項	22
第 1 節 責任分担に関する基本的な考え方	22
第 2 節 本市による事業の実施状況のモニタリング	22
第 3 節 事業者の責任の履行の確保に関する事項	23
第 4 節 事業者の権利義務等に関する制限及び手続き	23
第 4 章 公共施設の立地並びに規模及び配置に関する事項	25
第 1 節 立地条件に関する事項	25
第 2 節 本施設の概要	25
第 5 章 事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項	27
第 1 節 係争事由に係る基本的な考え方	27
第 2 節 管轄裁判所	27
第 6 章 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	28
第 1 節 事業の継続に関する基本的な考え方	28
第 2 節 本事業の継続が困難となった場合の措置	28

第7章 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29

第1節 法制上及び税制上の措置 29

第2節 財政上及び金融上の支援 29

第8章 その他特定事業の実施に関し必要な事項 30

第1節 本事業において使用する言語、通貨単位等 30

第2節 議会の議決 30

第3節 応募に伴う費用負担 30

第4節 情報公開及び情報提供 30

第5節 問合せ先 30

資料1 用語集

資料2 事業対象地

資料3 リスク分担表（案）

様式1 実施方針（案）に関する質問及び意見書

様式2 実施方針及び要求水準書（案）に係る説明会及び現地説明会申込書

様式3 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問及び意見書

様式4-1 個別対話参加申込書

様式4-2 個別対話の議題

様式5 現地調査実施申込書

様式6 閲覧資料貸出申込書兼誓約書

第1章 特定事業の選定に関する事項

第1節 事業内容に関する事項

1. 事業名称

浦添運動公園等整備・運営・管理事業

2. 事業の対象

浦添運動公園及び浦添カルチャーパーク駐車場

3. 公共施設等の管理者等の名称

浦添市長 松本 哲治

4. 事業目的

浦添運動公園は、スポーツの拠点として市民の体力増進やレクリエーション活動の場となり、長年にわたって地域住民の方々をはじめ、多くの市民・県民から利用され親しまれている公園である。春季にはプロ野球球団のキャンプ地として活用され、県外からも多くの方々が訪れている。現在、浦添市（以下「本市」という。）では、プロスポーツやトップリーグ等の開催・観戦ニーズに応えた機能整備、MICE イベントや e スポーツ等のイベントへの対応を目的とした、（仮称）浦添市多目的運動施設整備事業（新市民体育館）に取り組んでおり、令和8年度の施設供用開始に向け、整備工事に着手している。さらに、スポーツ・観光等を通じた多様な交流・賑わいを促す観光交流拠点の形成に向けた機能強化を図るため、ウラオソイスports・観光交流拠点形成推進事業を推進しており、新市民体育館に隣接する陸上競技場や公園メインエントランス、園路・広場等の再整備に取り組むこととしている。

本事業は、民間事業者（以下「事業者」という。）の経営能力等のノウハウを活用し、利用者の利便性を高めると共に、興行による地域の賑わい創出や地域経済の活性化につながる適切な施設の運営・管理を実現することを目的として、浦添運動公園陸上競技場等の再整備、浦添運動公園及び浦添カルチャーパーク駐車場の管理運営を含めた一体の事業として、「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「PFI法」という。）に基づく事業手法を活用して実施するものである。

5. 基本方針

浦添運動公園再整備基本構想・基本計画で定めた目指すべき将来像及び再整備の方針に基づき、事業者のノウハウやアイデアを最大限活かし、施設の有効活用による魅力向上や新たな公園サービスの提供、収益確保等による財政負担の低減等が可能な事業手法により質の高いサービスを持続的に提供できる管理運営を実現する。

【目指すべき将来像】

スポーツ・健康づくりを通じた交流、学びと遊びを備えた賑わいを創出する新たな市民の

運動公園

—市民をはじめ、全ての利用者が自然に親しみ憩いと、運動を通じた人々の交流、賑わいと地域の活性化を創出する運動公園を目指す！—

再整備の方針 1 「まちなかにある立地や自然・地形を活かし、スポーツを中心に多様な利用に対応できる運動公園・施設の整備」

自然に親しみながらスポーツ・健康づくりや休息できる利便性の高い空間と、スポーツを中心に市民・観光客・軍人・軍属等の交流を生み出す拠点づくりを進めるため、まちなかにある立地や自然・地形を活かし、スポーツを中心に多様な利用に対応できる運動公園・施設の整備を推進します。本方針に基づき、利用者の利用目的・形態に応じた利用空間の整備の推進、グリーンインフラとしての保全・利活用の推進、人と人とのつながり、リアルな交流を生み出す場の創出、利用者のアクセシビリティ向上、駐車スペースの確保の検討に取り組みます。

再整備の方針 2 「誰もが安全・安心に利用しやすい運動公園・施設の整備」

地域の防災拠点として必要な機能の確保や、老朽化・陳腐化が見られる施設・設備の更新、スポーツの成長産業化への対応等により、誰もが安全・安心に利用しやすい運動公園・施設の整備を推進します。本方針に基づき、老朽化・陳腐化した施設・設備の魅力向上・機能強化の推進、観るスポーツの楽しみ方の提供、便益施設（飲食店等）の魅力・利便性向上と、既存市民体育館の今後の運用の検討に取り組みます。

再整備の方針 3 「質の高いサービスを持続的に提供できる管理運営の推進」

利用者の多様なニーズや安全・安心な利用を確保しながら維持管理費用の低減や地域の賑わい創出、地域経済の活性化につながる質の高いサービスを持続的に提供できる管理運営を推進します。本方針に基づき、公園・運動施設・設備の適切な維持管理・更新を検討、民間活力等による財源の効率化の推進、収益確保による財政の負担軽減の推進に取り組みます。

再整備の方針 4 「運動公園を拠点にスポーツを通じた活力あるまちづくりの推進」

ウラオソイ文化交流ゾーンの学習交流拠点である運動公園において、スポーツ大会やイベント、プロスポーツのキャンプ誘致、スポーツ交流イベントの実施により、スポーツを通じた活力あるまちづくりを推進します。本方針に基づき、上位・関連計画や施策と連携した再整備計画の検討、市民・地域住民・事業者・行政の協働・共創による公園づくりの推進、スポーツコンベンションの推進、プロスポーツの実施、スポーツキャンプ地の誘致の推進に取り組めます。

再整備の方針 5 「段階的な整備による着実な実施」

新市民体育館整備に伴う影響範囲の再整備を短期に取組み、その他については長期を見据えた方向性を検討することで、段階的な整備により着実に実施します。

6. 事業方式

本事業は、PFI 法第 14 条第 1 項に基づき、本施設の管理者等である本市が、事業者と締結する本事業に係る契約（以下「事業契約」という。）に従い、事業者が再整備等施設の建設・工事監理業務を行い、本市に所有権を移転した後、事業期間に通じて維持管理・運営業務を行う BTO 方式（一括払い型）により実施する。なお、対象施設のうち、体育施設及び有料駐車場については市が事業者に対して、PFI 法第 2 条第 7 項に基づく公共施設等運営権を設定し、事業者が利用者や観客に対して多様なサービスの提供を行うコンセッション方式により実施する。これにより、市民サービスの質の向上を図るとともに、民間経営による収益の最大化を図り、本市の財政負担の軽減に繋がることを目指している。

なお、本事業の対象施設の使用許可権限を事業者に付与するため、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の 2 第 3 項に基づき、公の施設の指定管理者制度を併用する。

7. 本事業の対象となる施設

本事業の対象施設は、以下の表に示すとおりとする。

なお、以下の①⑤⑨～⑮を総称し「体育施設」、⑥～⑧を総称して「有料駐車場」、①～⑮を総称して「本施設」という。

表 本事業の対象施設及び事業方式

	施設名称	整備種別	事業方式	事業類型
(1)本市整備施設	①新市民体育館	新設	コンセッション	混合型
	②浦添運動公園 メインエントランス (以下「メインエントランス」という。)	再整備	O (指定管理者制度)	サービス 購入型
	③浦添運動公園 中央園路 (以下「中央園路」という。)			
(2)事業者整備施設	④レストハウス（改修）	再整備	RO (指定管理者制度)	混合型
	⑤市陸上競技場（改築）（以下「陸上競技場」という。)		BT+コンセッション	
	⑥浦添カルチャーパーク林間立体駐車場（以下「新立体駐車場」という。)	新設		独立採算型
	⑦浦添運動公園駐車場 ※立体駐車場（既存）へのエレベーター棟新設は市側で整備予定。	改良 (有料化に必要な設備)		
	⑧浦添カルチャーパーク駐車場（中央口駐車場、立体駐車場（既存）、西口駐車場、国道口駐車場)		コンセッション	
	(3)既存施設	⑨市民体育館	－	コンセッション
⑩市武道場				
⑪市多目的屋内運動場				
⑫市民相撲場				
⑬市多目的屋外運動場				
⑭市民球場				
⑮市温水プールまじゅんらんど				
⑯その他浦添運動公園基盤施設			O (指定管理者制度)	サービス 購入型
(4)自由提案施設 (民間収益施設)	⑰浦添運動公園の価値を高め、利用者の利便性向上に寄与する施設	新設	設置管理許可	独立採算型

8. 事業範囲

本事業の事業範囲は以下のとおりとする。

(1) 統括管理業務

- ① 統括マネジメント業務
- ② 総務・経理業務
- ③ セルフモニタリング業務
- ④ その他、上記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

- ① 建設業務
- ② 磁気探査業務
- ③ 什器・備品等の調達及び設置業務
- ④ 工事監理業務
- ⑤ 近隣対応・対策業務（周辺家屋影響調査を含む）
- ⑥ 電波障害対策業務
- ⑦ 建設業務遂行に必要な関連業務
- ⑧ その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

(3) 期中改修業務

- ① 修繕計画策定業務（次期修繕計画を含む）
- ② 期中改修業務
- ③ その他修繕・更新業務
- ④ その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

(4) 開業準備業務

- ① 前指定管理者からの引継ぎ業務
- ② 内覧会及び開館式典等の実施業務
- ③ 供用開始前の運營業務（予約受付・広報・誘致等）
- ④ 供用開始前の維持管理業務
- ⑤ その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

(5) 維持管理業務

- ① 建築物保守管理業務
- ② 建築設備保守管理業務
- ③ 公園施設保守管理業務

- ④ 什器・備品等保守管理業務
- ⑤ 外構等維持管理業務
- ⑥ 環境衛生・清掃業務
- ⑦ 警備保安業務
- ⑧ その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

(6) 運営業務

- ① 総合管理業務（案内・利用受付・料金収受等）
- ② 体育施設運営業務
- ③ 公園運営業務
- ④ 駐車場運営業務
- ⑤ 提案施設の運営（任意）
- ⑥ その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

(7) 自主事業

- ① 飲食・物販業務
- ② 広告業務
- ③ スポーツ振興業務
- ④ その他、本施設の収益性及び魅力向上に資する事業

自主事業は、事業者が行う収益性及び魅力向上に資するサービスの提供は運営権を権原に、事業者自ら実施又は第三者に委託することを想定している。また、新市民体育館の多目的スペースについては、事業者が本市と賃貸借契約等を締結の上、第三者に転賃貸借を行うことも可能とする。

9. 民間提案事業

事業者は、提案により、浦添運動公園内において、設置管理許可制度を活用して、自らの費用負担により自由提案施設（民間収益施設）を整備し、民間提案事業を実施することができる。

民間収益施設を設置する場合には、本市の規定に基づき、事業者から占用料を徴収することを想定している。なお、民間収益施設は、事業期間終了時は事業者が原則として原状回復するものとするが、本市が別段の指定をした場合はそれに従うこと。

10. 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日（令和 8 年 6 月）から令和 29 年 3 月 31 日までの約 20 年間とする。なお、それぞれの期間は以下を予定している。

- ① 指定管理期間：令和 9 年 4 月 1 日から令和 29 年 3 月末日までの 20 年間
- ② 設置管理許可期間：設置許可日から令和 29 年 3 月末日まで
- ③ 運営権存続期間：令和 9 年 4 月 1 日又は対象施設供用開始日から令和 29 年 3 月

末日まで

11. 事業スケジュール

本事業におけるスケジュールは以下を予定している。

(1) 事業契約締結	令和 8 年 6 月
(2) 建設期間	※現在調整中
①レストハウス	事業契約締結日から令和●年●月末日
②新立体駐車場	事業契約締結日から令和●年●月末日
③陸上競技場	事業契約締結日から令和●年●月末日
(3) 開業準備期間	事業契約締結日から令和 9 年 3 月末日
(4) 維持管理・運営期間 ※公共施設等運営権の存続期間	令和 9 年 4 月 1 日から令和 29 年 3 月末日 まで

12. 事業期間終了時の取り扱い

本事業が終了する際の取扱いは、次のとおりとする。

(1) 運営権

本事業の事業終了日をもって運営権の存続期間の終期となり、運営権は消滅する。

(2) 指定管理者

本事業の事業終了日をもって指定管理期間は終了する。

(3) 都市公園法に基づく許可

本事業の事業終了日をもって許可期間は終了する。

なお、本市と事業者の間で合意ができ、必要な手続きが完了した場合には、期間の延長や更新を行う可能性がある。

事業者が、市に対して、事業期間満了日の 5 年前の当日までに期間延長を希望する旨の書面による申出を行った場合、事業者は、事業期間の延長について市と協議することができる。

(4) 事業者の保有資産等（備品等を含む）

事業者の所有する自由提案施設以外の資産については、全て事業者の責任において処分すること。ただし、本市又は本市の指定する者が必要と認めた場合には、事業者は、当該資産を本市又は本市の指定する者に無償で譲渡し又は時価で売却すること。

(5) 業務の引継ぎ

事業者は、事業期間の終期の翌日又はそれ以降で本市が指定する日のいずれかの日に、本施設を、本市又は本市の指定する者（以下「本市等」という。）に明渡し、退去しなければならない。事業者は、事業期間終了前において、自らの責任及び費用負担により、本事業に係る業務が円滑に本市等に引継がれるよう十分な引継準備期間を確保のうえ、適切な業務引継ぎを行わなければならない。

13. 事業者の収入に関する事項

(1) 本市が支払うサービス対価

ア サービス対価 a

本市は、事業者が行う統括管理業務、建設・工事監理業務、期中改修業務に関する費用について、本市が設定した上限金額の範囲内で事業者が提案した金額をもとに、事業契約に定めた金額をサービス対価として事業者に支払うものとする。

イ サービス対価 b

事業者は、開業準備業務、維持管理業務、運営業務について、事業者の利用料金収入等及び本市の費用負担により事業運営を行うものとする。

本市は、事業者が行う開業準備業務、維持管理業務、運営業務に関する費用について、本市が設定した上限金額の範囲内で、事業者が提案した金額をもとに、事業契約に定めた金額をサービス対価として事業者に支払うものとする。

また、事業者は本市による負担総額を 0 円とする提案をする場合に限り、運営権対価を提案できるものとする。

(2) 利用料金収入

本施設の利用料金は事業者が自らの収入として収受することができる。興行等のために利用する場合の利用料金体系及び水準については、事業者の提案に基づき、本市と協議の上で事業者が設定する。

その他の催しや市民スポーツ等に利用する場合の利用料金体系及び水準については、事業者の提案を参考として、本市が定める条例の範囲内で事業者が設定する。詳細については、要求水準書を参照すること。

(3) 自主事業収入

事業者は、自主事業の収入を自らの収入として得ることができる。

14. 事業者の費用に関する事項

事業者は、本市のサービス対価、利用料金収入及び自主事業収入による事業運営を行うこと。なお、光熱水費については、以下のとおりとする。

(1) 光熱水費

ア 新市民体育館及び陸上競技場

新市民体育館及び陸上競技場は、その支出を精緻に予測することは困難であるため、次の取扱いとする。

- ・維持管理・運営業務開始後 3 年間は、本市が実費相当額を負担する。
- ・維持管理・運営業務開始後 3 年目に本市と事業者の間で、光熱水費の実績を踏まえて協議を行い、維持管理・運営業務開始後 4 年目以降の取扱いを決定する。
- ・本市と事業者の間の協議がまとまらない場合には、本市は維持管理・運営業務開始後 3 年経過時点で、事業契約を解除することができる。

イ その他施設

新市民体育館及び陸上競技場以外の施設は、一定の想定が可能と考えられることから、次の取扱いとする。

- ・維持管理・運營業務開始後 3 年間は、事業者の提案額に基づき、本市がサービス対価の一部として負担する。
- ・維持管理・運營業務開始後 3 年目に本市と事業者の間で、光熱水費の実績を踏まえて協議を行い、維持管理・運營業務開始後 4 年目以降の取扱いを決定する。
- ・本市と事業者の間の協議がまとまらない場合には、本市は維持管理・運營業務開始後 3 年経過時点で、事業契約を解除することができる。

15. 事業者の収益等の帰属について

事業者の創意工夫によって生じる収入増及び経費節減による支出減については、原則として事業者に帰属させることを想定している。

なお、運営権を付与する施設について、新市民体育館は事業開始 6 年目以降、その他施設は事業開始以降、一定の範囲内においてプロフィットシェア（入札時に提出する計画以上の収入が得られた場合に、その収入の一部を本市に還元する）を導入することも想定している。この場合のプロフィットシェアの内容は、事業者の提案に基づき、本市と事業者の協議の上で決定する。

16. サービス対価の改定

サービス対価は、毎年度物価指標に基づき、改定の有無及び内容について検討する。改定の基準とする物価指標及び具体的な改定方法については、入札説明書等公表時において示す。

対象とする物価指標がなくなった場合や物価指標として適切でなくなった場合には、本市と事業者の間で物価指標等の変更について協議を行う。いずれも協議がまとまらない場合には、本市が決定する。

17. 利用料金について

(1) 興行等の利用

興行等のために利用する場合の利用料金体系及び水準については、事業者の提案に基づき、本市と協議の上で事業者が設定する。

(2) その他の利用

興行等の利用以外の利用料金体系及び水準については、事業者の提案を参考として、本市が定める条例の範囲内で事業者が設定する。

なお、条例の範囲内で、事業者が自由に改定できるものとする。

18. 追加投資の取扱い

事業者は、要求水準を充足する限り、本市の事前の承認を得た上で、自らの責任及び費用負担による自主事業として、本施設の収益性及び魅力向上に資する追加投資を行う

ことができる。追加投資の詳細の条件や事業期間終了時の引継ぎ等については、入札説明書等公表時において示す。

(1) 本市の所有となる追加投資

追加投資の対象部分（施設・設備・備品等）は本市の所有物となり、運営権が及び、追加投資による収入の増加は事業者に帰属する。

(2) 事業者の所有となる追加投資

事業者は、本事業の実施のために自らが保有する資産等について、新規投資、改修、追加投資を行うことができる。

ア 大規模修繕等

本市は、事業者が作成した中長期修繕計画を参考に、新市民体育館の使用状況等を踏まえ、妥当であると判断した場合に、劣化した建物や設備等を竣工時の施設水準に回復させるための大規模修繕を実施する。なお、大規模修繕の実施時期及び回数は、新市民体育館完成後 15 年から 20 年までの間の 1 回を想定し、詳細については、あらかじめ事業者との協議により決定する。なお、大規模修繕期間中の休館に伴う営業補償は行わない。

19. 事業に必要な法令等の遵守

本事業を実施するに当たり、PFI 法及び基本方針のほか、本事業を実施するために必要な関係法令、条例、規則及び要綱等を遵守すること。

第2節 特定事業の選定に関する事項

1. 特定事業の選定にあたっての考え方

本市は、PFI 法、PFI 事業の実施に関する基本方針（平成 30 年 10 月 23 日改定）及び VFM（Value for Money）に関するガイドライン（令和 5 年 6 月 2 日改定）等を踏まえ、本事業を PFI 手法により実施することにより、サービスが同一の水準にある場合においては、従来の手法により実施した場合と比較して本市の財政負担の縮減が期待できる場合、又は財政負担が同一の水準である場合においては、サービスの水準の向上が期待できる場合に、PFI 法第 7 条に基づく特定事業として選定する。

2. 評価方法

本市の財政負担見込額の算定にあたっては、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

本市が提供を受けるサービスの水準については、できる限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

3. 選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合は、その結果を評価の内容とあわせて、本市ホームページに速やかに公表する。

また、本事業の実施可能性についての客観的な評価に基づき、特定事業としての選定を行わないこととした場合にも、同様に公表する。

第2章 民間事業者の募集及び選定に関する事項

第1節 募集及び選定方法

本事業は、本事業を実施する民間事業者が本市の定める事業参画に必要な資格を有しており、かつ提案内容が本市の要求する性能要件を満たすことを前提として、民間事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスを求めるものとし、民間事業者の幅広い能力・ノウハウ・実績等を総合的に評価して選定する。

民間事業者の選定方法は、総合評価一般競争入札方式により行うものとする。

第2節 募集及び選定の手順

1. 募集及び選定スケジュール

募集及び選定のスケジュールは、以下のとおり。

詳細については、入札説明書等公表時において示す。

日 程	内 容
令和7年4月25日（金）	実施方針（案）の公表
令和7年4月25日（金） ～12月26日（金）	現地見学及び現地調査の開催
令和7年5月14日（水）	実施方針（案）に関する質問・意見受付締切
令和7年7月1日（火）	実施方針（案）に対する質問・意見への回答の公表
令和7年7月1日（火）	実施方針及び要求水準書（案）の公表
令和7年7月8日（火）	実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会の開催
令和7年7月11日（金）	実施方針及び要求水準書（案）に関する質問及び個別対話受付締切
令和7年7月23日（水） ～25日（金）	実施方針及び要求水準書（案）に関する個別対話の実施
令和7年8月中旬	実施方針及び要求水準書（案）に関する個別対話、質問及び意見への回答の公表
令和7年9月上旬	特定事業の選定及び公表
令和7年9月下旬	入札公告、入札説明書等の公表・交付
令和7年10月上旬	入札説明書等に関する説明会、現地見学会の開催
令和7年10月中旬	入札説明書等に関する第1回質問及び個別対話受付締切
令和7年10月下旬	入札説明書等に関する第1回個別対話の実施
令和7年11月上旬	入札説明書等に関する第1回個別対話、質問及び意見への回答の公表
令和7年11月中旬	参加表明書の受付、参加資格の確認
令和7年11月下旬	資格審査結果の通知
令和7年12月上旬	入札説明書等に関する第2回質問及び個別対話受付締切
令和7年12月下旬	入札説明書等に関する第2回個別対話の実施
令和8年1月上旬	入札説明書入札説明書等に関する第2回個別対話、質問及び意見への回答の公表
令和8年2月上旬	入札及び提案に係る書類の受付締切
令和8年3月下旬	提案書のプレゼンテーション・審査
令和8年4月上旬	落札者の決定及び公表

令和 8 年 4 月下旬 令和 8 年 5 月下旬 令和 8 年 6 月下旬	基本協定の締結 仮事業契約の締結 事業契約の締結（市議会の議決）
--	--

2. 応募手続き等

(1) 実施方針（案）に関する質問及び意見の受付、回答公表

実施方針（案）に関する質問を以下のとおり受け付ける。

- ア 受付期間：令和 7 年 4 月 25 日（金）～5 月 14 日（水）正午まで
- イ 受付方法：「様式 1 実施方針（案）に関する質問及び意見書」に必要事項を記載の上、第 8 章 第 5 節 に記載の問合せ先に E メールにより提出すること。
- ウ 回答：令和 7 年 7 月上旬頃に本市ホームページにおいて公表する。

(2) 実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会及び現地説明会

実施方針等に関する説明会及び現地説明会を以下のとおり開催する。

- ア 実施日：令和 7 年 7 月 8 日（火）午後 1 時 30 分から午後 3 時 30 分
- イ 実施場所：浦添市民体育館 1F 会議室
- ウ 参加資格：本事業の入札参加者となることを予定している事業者とし、参加人数は 2 名以内とする。
- エ 受付期間：令和 7 年 7 月 3 日（木）正午まで
- オ 受付方法：「様式 2 実施方針等に関する説明会参加申込書」に必要事項を記載の上、第 8 章 第 5 節 に記載の問合せ先に E メールにより提出すること。

(3) 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問及び意見の受付、回答公表

実施方針及び要求水準書（案）に関する質問を以下のとおり受け付ける。

- ア 受付期間：令和 7 年 7 月 1 日（火）～7 月 11 日（金）正午まで
- イ 受付方法：「様式 3 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問及び意見書」に必要事項を記載の上、第 8 章 第 5 節 に記載の問合せ先に E メールにより提出すること。
- ウ 回答：令和 7 年 8 月中旬頃に本市ホームページにおいて公表する。

(4) 実施方針及び要求水準書（案）に関する個別対話、回答公表

事業者の意見を聴取し、必要に応じて特定事業の選定や入札説明書等に反映することを目的として、浦添市都市建設部運動公園整備室と応募者との個別対話を実施する。

- ア 実施日：令和 7 年 7 月 23 日（水）～25 日（金）
- イ 実施場所：浦添市役所 会議室（場所の詳細は日程調整後に通知予定）
- ウ 参加資格：本事業の入札参加者となることを予定している事業者とし、参加人数は現地参加を 5 名以内とする。なお、入札参加グループの組成を予定している複数社で出席することも可とし、この場合の現地参加人数は合計で 10 名以内とする。ただし、個別対話は、Web 形式での参加も可とし、その場合人数制限は設けない。
- エ 受付期間：令和 7 年 7 月 11 日（金）正午まで
- オ 受付方法：「様式 4 個別対話参加申込書及び個別対話の議題」に必要事項を記載の上、第 8 章 第 5 節 に記載の問合せ先に E メールにより提出すること。日時等については、参加申込のあった者全てに個別に連絡する。
- 本市は、実施方針及び要求水準書（案）に関する個別対話結果を、令和 7 年 8 月中旬に、本市ホームページにおいて公表する。

(5) 現地見学及び現地調査

本事業への参加を予定している入札参加グループは、グループごとに、希望により現地見学及び現地調査を実施することができる。

- ア 受付期間：令和 7 年 4 月 23 日（水）～12 月 26 日（金）
- イ 受付方法：「様式 5 現地調査実施申込書」に必要事項を記載の上、第 8 章 第 5 節 に記載の問合せ先に E メールにより提出すること。

(6) 実施方針の変更

実施方針の公表後における応募者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、変更を行うことがある。

なお、変更を行った場合には、本市ホームページにより速やかに公表し、その変更の内容が重要でスケジュールに影響を及ぼす場合には、変更後のスケジュールも示す。

(7) 入札公告及び入札説明書等に関する説明会の開催

本市は、特定事業の選定を踏まえ、令和 7 年 9 月下旬頃に、入札の公告を行い、入札説明書等を本市ホームページにおいて公表するとともに、その説明会を開催する。

(8) 入札説明書等に関する質問の受付・回答公表

入札説明書等に関する質問を、浦添市都市建設部運動公園整備室において受付ける。なお、本事業に係る内容以外の質問に関しては回答しない場合がある。

入札説明書等の内容に関する質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係る、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き公表する予定である。

質問の提出及び回答の公表方法については、入札説明書等公表時において示す。

(9) 入札説明書等に関する個別対話

入札説明書等に関する第 1 回個別対話を令和 7 年 11 月上旬頃、第 2 回個別対話を令和 7 年 12 月下旬頃に実施予定である。実施内容の詳細については、入札説明書等において示す。

(10) 参加表明書の受付、参加資格の確認、資格審査結果の通知

本事業の応募者に、参加表明書及び資格審査に必要な書類を令和 7 年 11 月下旬頃に受け付ける。資格審査の結果は、入札参加者に通知する。

また、参加表明書の提出方法、時期、資格審査に必要な書類の詳細等については、入札説明書等公表時において示す。なお、資格審査を通過しなかった応募者は、本市に対してその理由について書面により説明を求めることができる。

(11) 入札及び提案に係る書類の受付

資格審査通過者に対し、本事業に関する入札書類及び事業計画等の提案内容を記載した提案書類を令和 8 年 2 月上旬までに提出するよう求める。

なお、提案に係る書類の提出方法、時期、提案に必要な書類の詳細等については、入札説明書等公表時において示す。

(12) 落札者の決定及び公表

令和 8 年 4 月上旬頃に落札者を決定し、本市ホームページにおいて公表する。

3. 落札者を決定しない場合

本市は、事業者の募集、審査及び落札者の選定において、入札参加者がいない、あるいはいずれの入札参加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 PFI 事業として実施することが適当でないと判断した場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

4. 本事業の実施に関する契約等

本市は、PFI 法に定める手続きに従い本事業を実施するため、次の協定等を締結する。なお、詳細については、入札説明書等公表時において示す。

(1) 基本協定

本市と落札者は、事業契約の締結に先立ち、本事業の円滑な遂行を果たすための基本的事項、落札者の各構成員の本事業における役割に関する事項及び特別目的会社の設立に関する事項並びに次に示す準備行為を規定した基本協定を締結する。準備行為とは、落札者自らの費用及び責任において行う、本事業の実施に関して必要な準備を指す。

(2) 事業契約

落札者は、本事業を遂行するための特別目的会社（以下、「SPC」）として会社法に定

める株式会社を事業契約の仮契約調印までに設立するものとする。

本市は、基本協定に定めるところにより、SPC 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仮契約を締結し、浦添市議会の議決を経た後に事業契約（本契約）を締結する。

(3) 運営権の設定

本市は、PFI 法第 19 条第 4 項に定める運営権設定に係る浦添市議会の議決が経られた後に、事業者に対して運営権設定書を交付して、同法第 2 条第 7 項に規定する運営権を設定する。

第3節 入札参加者の備えるべき参加資格要件

1. 入札参加者の構成企業及び協力企業

入札参加者は、複数の企業で構成するグループ（以下「入札参加グループ」という。）とする。入札参加グループは、構成企業及び協力企業により構成されるものとし、構成企業の中から代表となる企業（以下、「代表企業」という。）を定めることとする。

また、参加表明書の提出時に代表企業、構成企業及び協力企業の企業名並びにそれらが携わる業務について明らかにするものとする。

なお、構成企業及び協力企業の定義は次の通りである。

- ・ 「構成企業」とは、SPC に対して出資する者であり、SPC が直接業務を委託し又は請負わせることを予定する者をいう。
- ・ 「協力企業」とは、SPC に対して出資を行わない者であり、SPC が直接業務を委託し又は請負わせることを予定する者をいう。

2. 入札参加者の構成等

(1) 入札参加グループは、本事業において次の a～g の業務を実施する企業が構成企業又は協力企業として含まれるグループとする。

- a 統括管理業務を実施する企業（以下「統括管理企業」という。）
- b 建設業務を実施する企業（以下「建設企業」という。）
- c 工事監理業務を実施する企業（以下「工事監理企業」という。）
- d 期中改修業務を実施する企業（以下「期中改修企業」という。）
- e 開業準備業務を実施する企業（以下「開業準備企業」という。）
- f 維持管理業務を実施する企業（以下「維持管理企業」という。）
- g 運営業務を実施する企業（以下「運営企業」という。）

(2) 自主事業及び民間提案事業を実施する企業は、必ずしも構成企業及び協力企業として入札参加グループに含めなくてもよいものとする。

(3) 複数業務の参加資格要件を満たす者は、当該複数業務を行うことができる。

(4) 入札参加グループの構成企業及び協力企業が、他の入札参加グループの構成企業及び協力企業となることは認めない。ただし、本市と「ホームタウン連携・協力に関する協定」を締結している株式会社琉球コラソンは、複数の入札参加グループの

構成企業及び協力企業となることができる。詳細は、入札説明書等公表時において示す。

- (5) また、本市が落札者との基本協定書を締結後、選定されなかった他のグループの構成企業又は協力企業が落札者の業務等を支援及び協力することは可能である。
- (6) 入札参加グループは、代表企業が応募手続き等を行うこととする。

3. 業務実施企業の参加資格要件

代表企業、構成企業及び協力企業は、令和7・8年度浦添市競争入札参加資格名簿に登録されている者又は当該入札参加資格審査に必要な書類と同一の書類を提出し、同等の入札参加資格要件を満たすと判断された者であり、かつ本業務を適切に実施できる技術・知識及び能力・実績・資金・信用等を備えた企業でなければならない。

また、代表企業、構成企業、協力企業及び付帯施設実施企業のうち、建設、工事監理、期中改修、維持管理及び運営の各業務を行う者（事業者が設立するSPCからこれらの業務を受託する者）は、それぞれ以下に示す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、建設業務を行う者及びその関連企業は、工事監理業務を行うことはできない。

(1) 建築物の建設業務を行う者

建築物の建設業務を行う企業は、以下に示す要件を全て満たさなければならない。ただし、浦添市内に本店を置く企業を、建築工事業1社以上と、電気工事業又は管工事業1社以上参加させるものとし、当該建築工事業及び電気工事業、管工事業を行う者は、aからdまでの全てを満たさなければならない。なお、当該建築工事業及び電気工事業、管工事業を複数の企業で実施する場合は、以下に示すaの要件については、全ての企業が満たし、bからdまでの要件は、少なくとも1社が満たさなければならない。

- a 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、同法別表第一に定める建設工事につき特定建設業の許可を受けた者であること。
- b aで定める必要な建設業の許可に係る経営事項審査の総合評定値（P）及び主観点数の合計が1,000点以上であること。
- c 平成22年4月1日から参加資格要件の確認基準日までの間に、延べ面積1,500㎡以上の公共施設（新築又は改築）の施工した実績（竣工したものに限る）を有していること。（下請けは除く）
- d 本店の所在地が浦添市にあること。

（補足）

	建設業務を行う者		
		うち、浦添市内に本店を置く企業	
		建築工事業	電気工事業又は管工事業 のいずれか
企業数	提案による	1社以上	1社以上
aの要件	◎全ての企業が満たす	◎全ての企業が満たす	◎全ての企業が満たす
bの要件	—	○少なくとも1社が満たす	○少なくとも1社が満たす
cの要件	—	○少なくとも1社が満たす	○少なくとも1社が満たす

d の要件	—	○少なくとも 1 社が満たす	○少なくとも 1 社が満たす
-------	---	----------------	----------------

(2) 土木の建設業務を行う者

土木の建設業務を行う企業は、以下に示す要件を全て満たさなければならない。ただし、浦添市内に本店を置く企業を、1 社以上参加させるものとし、a から d までの全てを満たさなければならない。なお、当該建設業務を複数の建設企業で実施する場合は、以下に示す a の要件については、全ての企業が満たし、b から d の要件は、少なくとも 1 社が満たさなければならない。

- a 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、土木一式工事の特定建設業の許可を有していること。
- b a で定める必要な建設業の許可に係る経営事項審査の総合評定値（P）及び主観点数の合計が 1,000 点以上であること。
- c 平成 22 年 4 月 1 日から参加資格要件の確認基準日までの間に、国又は地方公共団体等が発注した同規模程度の工事を元請（共同企業体にあつては代表者に限る）で施工した実績（竣工したものに限る）を有していること。
- d 本店の所在地が浦添市にあること。

(3) 工事監理業務を行う者

工事監理企業は、以下に示す要件を全て満たさなければならない。なお、工事監理業務を複数の工事監理企業で実施する場合は、以下に示す a の要件については、全ての企業が満たし、b の要件は、少なくとも 1 社が満たさなければならない。

- a 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。
- b 平成 22 年 4 月 1 日から参加資格要件の確認基準日までの間に、延べ面積 1,500 m²以上の公共施設（新築又は改築）の工事監理実績を有していること。

(4) 維持管理業務を行う者

維持管理企業は、以下に示す要件を全て満たさなければならない。なお、維持管理業務を複数の維持管理企業で実施する場合は、a 及び b の要件を少なくとも 1 社が満たさなければならない。

- a 平成 22 年 4 月 1 日以降に、スタジアム・アリーナ等のスポーツ施設又は公共施設の維持管理業務の実績を有すること。
- b 平成 22 年 4 月 1 日以降に、都市計画法施行規則第 7 条第 5 項に規定される公園（街区公園を除く）の維持管理業務の実績を有していること。

(5) 運営業務を行う者

運営企業は、次に掲げる要件を満たすこと。なお、運営業務を複数の運営企業で実施する場合は、a 及び b の要件を少なくとも 1 社が満たさなければならない。

- a 平成 22 年 4 月 1 日以降に、スタジアム・アリーナ等のスポーツ施設又は公共施設の運營業務の実績を有すること。
- b 平成 22 年 4 月 1 日以降に、都市計画法施行規則第 7 条第 5 項に規定される公園（街区公園を除く）の運營業務の実績を有していること。

4. 応募者の参加資格要件

(1) 参加資格要件

次のいずれかに該当する者は、構成企業又は協力企業となることはできない。

- a. 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
- b. 令和 7・8 年度浦添市競争入札参加資格名簿に登録されていない者（ただし、当該名簿に登録されていない者が、当該参加資格審査に必要な書類と同一の書類を提出し、同等の入札参加資格要件を満たすと判断された場合は、この限りではない。）
- c. 浦添市物品、役務等に係る指名停止等の措置に関する規程（平成 27 年 3 月 31 日訓令甲第 13 号）又は浦添市建設工事に係る指名停止等の措置に関する規程（平成 4 年 2 月 7 日訓令甲第 3 号）に基づく指名停止措置等を入札参加資格審査書類受付期限までの間に受けている者
- d. 直近事業年度の法人税、法人住民税、法人事業税、消費税及び地方消費税を滞納している者
- e. 手形交換所による取引停止処分、主要取引先からの取引停止などの事実があり、経営状況が著しく不健全であると認められる者
- f. 会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 511 条の規定による特別清算開始の申立てがなされている者
- g. 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定による更生手続開始の申立てがなされている者
- h. 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による再生手続開始の申立てがなされている者
- i. 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条又は同法第 19 条による破産の申立てがなされている者
- j. 自己又は自社の役員が浦添市暴力団排除条例（平成 23 年 6 月 18 日条例第 14 号）第 2 条に規定による暴力団又は暴力団員に該当する者（暴力団又は暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者を含む）
- k. 本市が本事業に関する検討を委託した次に示す者と資本関係又は人的関係のある者
 - ・ 浦添運動公園（ANA SPORTS PARK 浦添）運営管理事業者選定アドバイザー業務の受託者（下請け企業含む）
 - ・ 浦添運動公園運営管理手法検討業務の受託者（下請け企業含む）
- l. 本市が設置する「浦添運動公園 PFI（公共施設等運営権（コンセッション）方式）事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）」の委員が所属する企業

- m. 実施方針の公表から落札者の決定に関する公表までの期間に、本事業について本市が設置する選定委員会の委員に対し、本入札に関して、面談（オンライン会議含む）、電話、Eメール又はPR書類等の提出等により、自己を有利又は他の応募者を不利にする働きかけを行った者
- n. 浦添市暴力団排除条例（平成23年浦添市条例第14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

5. 参加資格の確認

- a. 参加資格確認基準日は入札参加資格審査書類提出日とする。各証明書類の有効期限は、参加資格確認基準日から起算して3か月以内とする。
- b. 落札者決定日までの間に入札参加グループの構成企業又は協力企業が入札参加資格要件を欠いた場合、本市は当該入札参加グループを落札者決定のための審査対象から除外することがある。ただし、代表企業以外の構成企業又は協力企業が入札参加資格を欠いた場合、代表企業が速やかに本市へ申出を行い、本市がやむを得ない事情であると判断した場合、代表企業以外の構成企業又は協力企業の変更（事業提案書提出時の構成企業又は協力企業と同等以上の資格を有する企業への変更に限る。）を認める場合がある。
- c. 落札者決定日の翌日から事業契約の締結の承認に係る議会の議決日までの間に落札者の構成企業又は協力企業が入札参加資格要件を欠いた場合、本市は落札者決定を取り消すことがある。この場合において、本市は、落札者決定を取り消した入札参加グループに対して一切の費用負担を負わないものとする。なお、代表企業以外の構成企業又は協力企業が入札参加資格を欠いた場合、代表企業が速やかに本市へ申出を行い、本市がやむを得ない事情であると判断した場合に限り、代表企業以外の構成企業又は協力企業の変更（事業提案書提出時の構成企業又は協力企業と同等以上の資格を有する企業への変更に限る。）を認める場合がある。

6. SPCの設立

- a. 落札者は、事業契約（仮契約）締結までに、SPCを浦添市内において設立するものとする。
- b. SPCの所在地は、事業期間終了まで、浦添市内に置くものとする。
- c. 構成企業は必ずSPCへ出資すること。
- d. 構成企業のうち代表企業については、事業期間を通じて、SPCに出資する全ての企業の中で最大の出資比率及び議決権割合となるようにすること。
- e. 代表企業及び構成企業以外の者がSPCの出資者になることは可能であるが、全事業期間を通じて、当該出資者の出資比率及び議決権割合は出資額全体及び議決権全体の50%未満とすること。
- f. 構成企業は、本市の事前の書面による承認がある場合を除き、SPCの株式について譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行うことはできないこととす

る。

7. 代表企業、構成企業及び協力企業の変更

参加表明書提出以降、代表企業の変更は認めない。

構成企業及び協力企業の変更も、原則認めないが、やむを得ない事情が生じた場合には、本市と協議を行うこととし、協議の結果、本市が資格、能力等の面で支障がないと判断した場合には、追加及び変更を可能とすることがある。

第4節 提案書類の取扱い

1. 著作権

提案書の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、本事業において公表等が必要と本市が認めるときは、本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入札参加者の提案については、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、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、原則として入札参加者が負うものとする。

3. 提案書類の返却

契約に至らなかった入札参加者の提案書類は、原則として返却する。

第5節 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。提案審査では、性能、提案価格の審査を行う。

各審査の主な内容は、次のとおりとする。

資格審査	入札参加者の資格審査
提案審査	事業計画の提案に関する審査 建設・工事監理業務の提案に関する審査 期中改修業務の提案に関する審査 維持管理業務の提案に関する審査 運営業務の提案に関する審査 入札参加者独自の提案に関する審査 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、本市に学識経験者等で構成する「浦添運動公園 PFI（公共施設等運営権（コンセッション）方式）事業者選定委員会」を設置する。選定委員会は、落札者決定基準や入札説明書等事業者選定に関する書類の検討を行うとともに、入札参加者から提出された提案の審査を行う。

選定委員会は、学識経験者等の 5 名で構成することとしており、選定委員会の委員名簿については、実施方針等公表時において示す予定である。

3. 事業者を選定しない場合

民間事業者の募集、提案の評価及び選定の過程において、最終的に応募者がいない、又はいずれの応募者の提案においても財政負担の縮減の達成が見込めない等の理由により、本事業を PFI 事業として実施することが適当でないと判断された場合には、民間事業者を選定せず特定事業の選定を取り消すこととし、この旨を速やかに公表するものとする。

第3章 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等の確保に関する事項

第1節 責任分担に関する基本的な考え方

1. 責任分担に関する基本的な考え方

本市と事業者は、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. 想定されるリスクと責任の分担

本事業において想定されるリスク及び本市と事業者の責任分担は、原則として「別紙 3 リスク分担表（案）」に定めるとおりであるが、事業者からの質問及び意見等を踏まえた上で、入札説明書等公表時において改めて提示する。

3. リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

本市及び事業者のいずれかの帰責事由により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、本市及び事業者のいずれの責めにも帰さない事由によりリスクが顕在化した場合に生じる費用については、原則として本市と事業者が共同又は分担して負担することとし、その負担方法の詳細については、入札説明書等公表時において示す。

なお、本市及び事業者は、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。

第2節 本市による事業の実施状況のモニタリング

1. 提供されるサービスの水準

本事業において実施する業務のサービス水準については、要求水準書において示す。

2. モニタリングの実施

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、本市でモニタリングを行う。

3. モニタリングの時期

本市が実施するモニタリングは、事業期間を通じて、建設時、開業準備時、維持管理・運営時、期中改修時の各段階において実施する。

4. モニタリングの方法

本市は、要求水準の達成状況や事業者が提供するサービス内容、財務状況を把握するために、事業者によるセルフモニタリングの結果の確認、実績を評価する等のモニタリングを行う。

5. モニタリングの結果

モニタリングの結果、事業者の帰責事由により要求水準書に示されたサービス水準を下回る場合には、本市は事業者に対して是正を求めることができるものとする。

なお、その後においても改善がなされず要求水準に満たないと認められるときは、サービス対価の減額、支払停止、契約解除等の措置の対象となる。

第3節 事業者の責任の履行の確保に関する事項

事業者は、入札説明書等において示す事業契約書に従って責任を履行することとする。

第4節 事業者の権利義務等に関する制限及び手続き

1. 事業者の保有する運営権の譲渡

事業者は、原則、運営権の譲渡、担保提供その他の方法による処分ができないものとする。ただし、事業者が、PFI法第26条第2項に基づく本市の許可をあらかじめ得た場合には、運営権を譲渡することができる。

なお、本市は、当該許可を行おうとするときは、PFI法第26条第4項に基づき、あらかじめ浦添市議会の議決を得た上でこれを行うものとする。

2. 事業者の株式の新規発行及び処分

事業者は、議決権を有する株式（一定の条件で議決権を有することとなる株式、及び、取得請求権付株式又は取得条項付株式で議決権を有する株式が取得の対価として発行される可能性のある株式を含む。以下、「議決権付株式」。）並びに議決権付株式に該当しない株式（以下、「完全無議決権株式」）を発行することができる。

なお、議決権付株式にかかる新株予約権は議決権付株式とみなし、完全無議決権株式のみにかかる新株予約権は完全無議決権株式とみなす。

3. 議決権付株式

事業者は、時期を問わず、議決権付株式を発行し、これを割り当てることができる。議決権付株式を保有する者は、譲渡、担保提供その他の処分を行うことができる。

議決権付株式を発行する場合は、本市の事前の書面による承認を得ること。

また、議決権付株式を保有する者が、自ら保有する議決権付株式を第三者に対して譲渡、担保提供その他の処分を行う場合には、本市の事前の書面による承認を得ること。なお、本市は、議決権付株式の発行を受ける者及び譲受人が、次に掲げる全ての条件を満たした場合に、当該株式の発行及び処分について承認することとする。

- a 本書第2章第3節 入札参加者の備えるべき参加資格要件を満たしている場合
- b 当該議決権付株式の処分が事業者の事業実施の継続を阻害しないと本市が判断した場合

4. 完全無議決権株式

事業者は、時期を問わず、完全無議決権株式を発行し、これを割り当てることができる。完全無議決権株式を保有する者は、譲渡、担保提供その他の処分を行うことができる。なお、当該株式の発行を受ける者及びその譲受人は、いずれも次に掲げる全ての条件を満たすこと。

事業者は、当該完全無議決権株式の譲渡を行う者に対し、以下の条件を満たした上で株式の譲渡を行っていることを誓約させるとともに、株式の譲渡先等、市が必要とする情報を速やかに報告すること。

- a 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当しない者であること。
- b 浦添市暴力団排除条例（平成 23 年浦添市条例第 14 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しない者であること。
- c 会社更生法第 1 条の規定による更生手続開始の申立てがなされていない者又は民事再生法第 21 条の規定による再生手続開始の申立てがなされていない者であること。
- d PFI 法第 9 条に定める各号に規定する欠格事由に該当しないこと。

第4章 公共施設の立地並びに規模及び配置に関する事項

第1節 立地条件に関する事項

本事業の立地状況は、以下に示すとおり。

事業対象地	浦添運動公園	浦添カルチャーパーク
所在地	浦添市仲間 1-13-1	浦添市仲間 1-9 他
竣工	平成 3 年 4 月（供用開始）	平成 21 年 6 月（供用開始）
敷地面積	14.6ha	4.66ha
都市計画区域	市街化区域	市街化区域
用途地域	第一種低層住居専用地域 （一部、準住居地域及び第一種住居地域）	第一種中高層住居専用地域 （一部、第一種低層住居専用地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域）
容積率	100%	150%（200%）
建蔽率	50%	60%（60%）
防火地域	指定なし	指定なし
高度制限	指定なし	指定なし
屋外広告物規制	第 2 種禁止地域	第 2 種禁止地域

第2節 本施設の概要

本施設の概要は、以下に示すとおり。

	施設名称	整備種別	概要
(1)本市整備施設	①新市民体育館	新設	
	②浦添運動公園 メインエントランス （以下「メインエントランス」という。）	再整備	
	③浦添運動公園 中央園路 （以下「中央園路」という。）		
(2)事業者整備施設 （以下「再整備等施設」という。）	④レストハウス（改修）	再整備	
	⑤市陸上競技場（改築）（以下「陸上競技場」という。）		
	⑥浦添カルチャーパーク林間立体駐車場（以下「新立体駐車場」という。）	新設	
	⑦浦添運動公園駐車場 ※立体駐車場（既存）へのエレベーター棟新設は市側で整備予定	改良 （有料化に必要な設備）	
	⑧浦添カルチャーパーク駐車場（中央口駐車場、立体駐車場（既存）、西口駐車場、国		

	道口駐車場)		
(3)既存施設	⑨市民体育館	—	建築年：昭和 62 年 延床面積：約 7,700 m ²
	⑩市武道場		建築年：平成 10 年 延床面積：約 3,700 m ²
	⑪市多目的屋内運動場		建築年：令和 6 年 延床面積：約 500 m ²
	⑫市民相撲場		建築年：平成 9 年 延床面積：約 3,500 m ²
	⑬市多目的屋外運動場		建築年：平成 8 年 延床面積：約 21,500 m ²
	⑭市民球場		建築年：平成 16 年 延床面積：約 3,500 m ²
	⑮市温水プールまじゅ んらんど		
	⑯その他浦添運動公園 基盤施設		

第5章 事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

第1節 係争事由に係る基本的な考え方

事業契約の解釈について疑義が生じた場合、本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基本協定又は事業契約において定める具体的措置を行うこととする。

第2節 管轄裁判所

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

第6章 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

第1節 事業の継続に関する基本的な考え方

本事業に関し、事業者は、SPC の設立等により出資企業の倒産の影響を受けないための措置をあらかじめ講じることとする。なお、事業の継続が困難となる事由が発生した場合には、定事業契約に定める事由毎に、本市及び事業者の責任に応じて、必要な措置を講じることとする。

第2節 本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本事業の継続が困難となった場合

- ・ 事業者の提供するサービスが、事業契約で定める事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行又はその懸念が生じた場合、本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・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、本市は、事業契約を解除することができる。
- ・ 事業者の財務状況が著しく悪化するなどの事由により事業契約に基づく事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、本市は、事業契約を解除することができる。
- ・ 前 2 号の規定により本市が特定事業契約を解除した場合、事業者は、本市に生じた損害を賠償しなければならない。

2. 本市の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

- ・ 本市の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合、事業者は、事業契約を解除することができる。
- ・ 前号の規定により事業者が事業契約を解除した場合、本市は、事業者に生じた損害を賠償する。

3. 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

- ・ 不可抗力その他本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、本市及び事業者は、事業継続の可否について協議する。
- ・ 一定の期間内に協議が整わない場合、本市又は事業者は、相手方に事前に書面でその旨を通知することにより、事業契約を解除することができる。
- ・ 前号の規定により本市又は事業者が事業契約を解除した場合の措置は、事業契約の定めるところに従うものとする。

4. その他

その他、本事業の継続が困難となった場合の措置の詳細は、事業契約に定める。

第7章 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

第1節 法制上及び税制上の措置

本事業に関する法制上及び税制上の優遇措置等は想定していない。

第2節 財政上及び金融上の支援

本市は、事業者に対する出資等の支援は行わない。

ただし、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可能性がある場合は、本市はこれらの支援を事業者が受けることができるように努めるものとする。

第8章 その他特定事業の実施に関し必要な事項

第1節 本事業において使用する言語、通貨単位等

本事業において使用する言語は、日本語、単位は、計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨単位は、円、時刻は、日本標準時とする。

第2節 議会の議決

本市は以下に示す事項に関する議案を各時期に市議会に提出する予定である。

なお、予算及び議案が成立しなかった場合は、本事業を延期又は中止する場合がある。

- ・ 債務負担行為の設定：令和7年9月
- ・ 事業契約の締結：令和8年6月
- ・ 運営権設定：令和8年6月

第3節 応募に伴う費用負担

本事業の応募に係る費用は、すべて応募者の負担とする。

第4節 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、本市ホームページを通じて適宜行う。

第5節 問合せ先

担当部署：浦添市 都市建設部 美らまち推進課 運動公園整備室

住 所：〒901-2501 沖縄県浦添市安波茶一丁目1番1号

電 話：098-876-1243

Eメールアドレス：kouenseibi@city.urasoe.lg.jp

別紙1 用語集

本実施方針では、以下のように用語を定義する。

用語	定義
本事業	「浦添運動公園等整備・運営・管理事業」をいう。
事業者	本事業の実施に際して本市と特定事業契約を締結し、事業を実施する者をいう。
代表企業	応募グループにより応募する場合に構成企業の中から定める、応募手続を行う企業をいう。
構成企業	特別目的会社に対して出資する者であり、特別目的会社が直接業務を委託し又は請負わせることを予定する者をいう。
協力企業	特別目的会社に対して出資を行わない者であり、特別目的会社が直接業務を委託し又は請負わせることを予定する者をいう。
入札参加グループ	本事業の入札手続きに参加する複数企業で構成されるグループをいう。
落札者	選定委員会において落札者決定基準に基づいて選定された応募者をいう。
特別目的会社 (SPC)	本事業の実施のみを目的として落札者により設立される株式会社をいう。
入札説明書等	入札公告の際に本市が公表する書類一式をいう。 具体的には入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、様式集及び記載要領、基本協定書（案）、事業契約書（案）等をいう。
サービス対価	本事業に係るサービスの対価として、本市が事業者に対して支払う料金をいう。



別紙３ リスク分担表（案）

本事業のリスク分担は以下を想定している。詳細は入札説明書と同時に公表する事業契約書（案）にて示す。

No	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			本市	事業者
1	入札関連書類	入札説明書等の入札関連書類の誤り・変更	●	
2	応募費用	応募費用に関するもの		●
3	契約締結	本市事由による契約締結の遅延、締結不能	●	
4		事業者事由による契約締結の遅延、締結不能		●
5		PFI 契約に関する議会承認が得られない場合の契約締結の遅延、締結不能	●	●
6	行政	本市の政策転換による事業開始遅延・事業中断・事業契約解除等	●	
7	税制度	事業者の利益に係る税制度の新設・変更等		●
8		上記以外のもの（消費税の変更を含む。）	●	
9	法制度	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。）	●	
10		上記以外のもの		●
11	許 認 可 ※制度変更は法 制度リスクに含 む。	事業者が取得すべき許認可の未取得、取得遅延・失効		●
12		上記のうち、本市が担う役割（資料提供等）の不履行に起因するもの	●	
13		本市が取得すべき許認可の未取得・取得遅延・失効	●	
14		上記のうち、事業者が担う役割（資料提供等）の不履行に起因するもの		●
15	公的支援制度 ※制度廃止や条 件変更等は法制 度リスクに含む	本市が獲得すべき公的支援制度の獲得不可又は条件変更	●	
16		上記のうち、事業者が担う役割（資料提供等）の不履行に起因するもの		●
17	住民対応	本事業の実施に係る周辺住民等の反対運動、要望等による計画遅延、条件変更、費用の増大等	●	
18		事業者が実施する業務に起因するもの		●
19	環境問題	調査、建設、維持管理、運営における騒音、振動、地盤沈下、有害物質の排出、漏洩等、環境保全に関する対応		●
20	第三者賠償	事業者の事由による第三者への賠償		●
21		本市の事由による第三者への賠償	●	
22		上記以外の第三者等の事由による第三者への賠償	●	▲
23	不可抗力	戦争、天災、暴動等の不可抗力による事業の中断・中止に伴う設計・建設・維持管理・運営に係る費用の増加その他の損害	●	▲
24	物価変動	運用開始までの物価変動に伴う事業者の費用の増（建設工事部分）	●	▲
25		維持管理・運営期間中の物価変動（インフレ・デフレ）に伴う事業者の費用の増減	●	▲
26	資金調達	事業者の資金調達に関するもの		●
27	要求水準	事業者の実施する設計、建設、維持管理、運営業務の性能未達や瑕疵、不履行によるもの		●
28		上記以外のもの	●	
29	インフラ供給	事業者の事由によるもの		●
30		本市の事由によるもの（本市が供給元の場合を含む。）	●	

No	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			本市	事業者
31	債務不履行	供給元等の第三者的な事由によるもの	●	
32		本市の債務不履行による事業中断・中止	●	
33		事業者の債務不履行による事業中断・中止		●
34	事業の中断	本市の契約不履行に起因する事業契約解除に伴う損害	●	
35		事業者の契約不履行に起因する事業契約解除に伴う損害		●
36		法令変更等、両者の事由によらない事業中断に伴う損害	●	●
37	測量・調査	本市が実施した測量・調査に関するもの	●	
38		事業者が実施した測量・調査に関するもの		●
39	設計	本市が提示した条件の誤りや要求事項の変更などによる設計変更に伴う費用の増大、工期の遅延など	●	
40		事業者の設計に係る瑕疵による費用の増大、工期の遅延など		●
41	地下埋設物	予め想定し得ない地下埋設物の顕在化による対応費用の増加や工期の遅延等	●	
42	土地の瑕疵	調査資料等で予見できることに関するもの		●
43		土地の瑕疵（土壌汚染等）に起因する対応費用の増加や工期の遅延等	●	
44	工事費用増大 （解体・撤去を含む）	提示条件の誤りや本市の追加指示、本市の事由による工事費の増大	●	
45		事業者の見積もりの誤りや下請け・雇用者の不正行為など事業者の事由による費用の費増大		●
46	工期遅延	本市の事由による工期の遅延	●	
47		事業者（下請業者を含む。）の事由による工期の遅延		●
48	計画変更	施設完成前に市が発案した軽微な変更		●
49		施設完成後に市が発案したレイアウト等の変更・改修	●	
50	引渡前施設損害	本市の事由による施設の損害	●	
51		事業者の事由による施設の損害		●
52		上記以外の第三者等の事由による施設の損害	●	▲
53	工事監理	工事監理の不備によるもの		●
54	一般的損害	設備・原材料の盗難、事故による第三者への賠償等に関するもの		●
55	引渡し手続き	施設の引渡しの手続きに伴う諸費用に関するもの		●
56	維持管理・運営費用上昇	本市の指示による維持管理・運営業務の変更等に起因する維持管理・運営費の増大	●	
57		事業者の計画・見積の誤りなど、事業者の事由による維持管理・運営費用の上昇（物価変動は除く）		●
58		本市の事由による事業者へのサービスの対価の支払遅延・滞納	●	
59		本市の事由による事業実施条件の変更	●	
60		事業者の提案・要望による維持管理・運営業務の変更に関するもの		●
61		本施設の一般利用に係る利用者数の大幅な増減に関するもの		●
62		各種教室等、物品販売等に係る需要の大幅な変動に関するもの		●
63		運営中の事故リスク		●

No	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			本市	事業者
64	施設損害	事業者の事由による施設の損害		●
65		本市の事由による施設の損害	●	
66		上記以外の第三者等の事由による施設の損害	●	▲
67	施設瑕疵	施設に補修を要する瑕疵が見つかった場合		●
68	施設譲渡	本市に施設・設備を譲渡する際に、各種サービスが継続可能な状態にするための費用		●
69	公共施設等運営権の取り消し	緊急事態が発生した場合等、PFI 法第 29 条 2 項に基づき、本施設を他の公共の用途に供するために公共施設等運営権を取り消した場合	●	
70	移管 事業の終了手続	事業期間終了に伴う業務移管、事業会社清算等の事業者が実施すべき事業の終了手続きの不備による損害		●

●は主分担、▲は従分担を表す。