

浦添運動公園等整備・運営・管理事業

入札説明書

令和7年9月

令和7年11月7日修正

令和7年12月19日修正

令和8年1月26日修正

浦添市

目 次

第 1 章 入札説明書等の位置づけ	1
第 2 章 事業の目的及び内容	2
1. 事業名称	2
2. 事業の対象	2
3. 公共施設の管理者	2
4. 事業目的及び基本方針	2
5. 事業の概要	4
6. 本市による事業の実施状況のモニタリング	11
7. 事業に必要な法令等の遵守	12
第 3 章 入札参加者の備えるべき参加資格要件	12
1. 入札参加者の構成企業及び協力企業	12
2. 入札参加者の構成等	12
3. 業務実施企業の参加資格要件	13
4. 入札参加者の参加資格要件	15
5. 参加資格の確認	16
6. SPC の設立	16
7. 代表企業、構成企業及び協力企業の変更	17
第 4 章 応募手続き等	17
1. 募集及び選定方法	17
2. 募集及び選定スケジュール	17
3. 応募に関する手続き	18
4. 入札の手順	21
5. 応募の辞退	22
6. 入札に関する留意事項	22
7. 入札予定価格	23
第 5 章 審査及び選定に関する事項	23
1. 選定委員会	23
2. 審査の手順及び方法	24
3. 事業者を選定しない場合	24
第 6 章 提案に関する条件	24
1. 立地条件等	24
2. 提案に関する条件	26
3. 業務の委託	26
4. 資金計画・事業収支計画に関する条件	26
5. 本市の費用負担	28
6. 本市による事業の実施状況及びサービス水準の監視	28
7. 保険	28
8. サービス対価	28
9. 土地の使用	28
10. 本市と事業者の責任分担	28
11. 財務書類の提出	28

第 7 章 契約の考え方	28
1. 本事業の実施に関する契約等	28
2. リスク分担の考え方	29
3. 事業者の権利義務等に関する制限及び手続き	30
4. 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	31
5. 基本協定又は事業契約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	31
第 8 章 その他	32
1. 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	32
2. 本事業において使用する言語、通貨単位等	32
3. 議会の議決	32
4. 入札に伴う費用負担	32
5. 情報公開及び情報提供	32
第 9 章 担当窓口・問合せ先	32

様式一覧

様式 1	入札説明書等に関する説明会及び現地見学会参加申込書
様式 2	入札説明書等に関する質問書
様式 3	入札説明書等に関する第 1 回個別対話参加申込書及び個別対話の議題
様式 4	入札説明書等に関する第 2 回個別対話参加申込書及び個別対話の議題
様式 5	入札説明書等に関する第 3 回個別対話参加申込書及び個別対話の議題
様式 6	貸出資料貸出申込書兼誓約書

第1章 入札説明書等の位置づけ

この入札説明書は、浦添市（以下「本市」という。）が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。）に基づき、特定事業として選定した浦添運動公園等整備・運営・管理事業（以下「本事業」）を実施するにあたり、民間事業者（以下「事業者」という。）を総合評価落札方式による一般競争入札により募集及び選定するため、入札に参加しようとする者（以下「入札参加者」という。）を対象に配付するものである。

また、この入札説明書は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）、地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）及び本事業の調達に係る入札公告（以下「入札公告」という。）のほか、本市が発注する調達契約に関し、入札参加者が熟知し、かつ、遵守しなければならない一般的事項を明らかにするものである。入札説明書に併せて公表する要求水準書、落札者決定基準、特定事業契約書（案）、基本協定書（案）、民間提案事業の実施に係る基本協定書（案）、様式集等を含め、「入札説明書等」と定義する。入札参加者は入札説明書等の内容を踏まえ、入札に参加するものとする。

なお、入札説明書等と公表済みの実施方針及び要求水準書（案）に関する質問等に関する回答に相違のある場合は、入札説明書等の内容を優先するものとし、入札説明書等に記載がない事項については、実施方針及び要求水準書（案）に関する質問等に関する回答によるものとする。

第2章 事業の目的及び内容

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. 公共施設の管理者

浦添市長 松本 哲治

4. 事業目的及び基本方針

(1) 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が訪れている。現在、本市では、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（以下「新市民体育館」という。）に取り組んでおり、令和9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、ウラオソイスポーツ・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、事業者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、PFI法に基づく事業手法を活用して実施するものである。

(2) 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、利用者のアクセス性向上、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。

5. 事業の概要

(1) 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、事業期間を通じて維持管理・運営業務を行う BTO 方式により実施する。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。

(2) 本事業の対象となる公共施設

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」、①～⑰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浦添運動公園既存立体駐車場 エレベーター棟		O (指定管理者制度)	サービス購入型
	③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		
	④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	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	混合型
	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。) ※有料化に必要な設備の設置は「独立採算型」とする。	新設		

(2)事業者整備施設	⑦浦添運動公園駐車場 ※既存立体駐車場へのエレベーター棟新設は市側で整備予定。	改修 (有料化に必要な設備)	コンセッション	独立採算型
	⑧浦添カルチャーパーク駐車場（中央口駐車場、既存立体駐車場、西口駐車場、国道口駐車場、新立体駐車場）			
(3)既存施設	⑨市民体育館	－	コンセッション	混合型
	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		O (指定管理者制度)	サービス 購入型
	⑯レストハウス ⑰その他浦添運動公園基盤施設			
(4)自由提案施設 (民間収益施設)	⑱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

(3) 業務範囲

本事業の事業範囲は以下のとおりとする。

ア 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

イ 建設・工事監理業務

- ① VE 提案に伴う業務（任意）
- ② 新立体駐車場建設業務
- ③ 期初改修業務
- ④ 陸上競技場改築業務（解体・撤去工事を含む。）
- ⑤ 磁気探査業務
- ⑥ 什器・備品等の調達及び設置業務（陸上競技場）
- ⑦ 工事監理業務
- ⑧ 近隣対応・対策業務（周辺家屋影響調査を含む）

- ⑨ 電波障害対策業務
- ⑩ 建設業務遂行に必要な関連業務
- ⑪ その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

ウ 開業準備業務

- ① 事前調査業務
- ② 前指定管理者からの引継ぎ業務
- ③ 内覧会及び開館式典等の実施業務
- ④ 供用開始前の運営業務（予約受付・広報・誘致等）
- ⑤ 供用開始前の維持管理業務
- ⑥ 什器・備品等の調達及び設置業務（新市民体育館）
- ⑦ その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

エ 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 環境衛生・清掃業務
- ⑥ 警備保安業務
- ⑦ その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

オ 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

カ 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

キ 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 興行誘致業務
- ⑤ 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限に、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。

(4) 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、事業者から使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。

(5) 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(予定))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

(6) 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。

なお、本市整備施設のうち、新市民体育館及び浦添運動公園既存立体駐車場エレベーター棟は令和9年3月末日までに整備を完了する予定である。

民間提案事業については、令和12年4月1日までに開業することを条件とするが、事業者の提案により先行して実施することができる。

(1) 事業契約締結	令和8年6月(予定)
(2) 建設期間	
① 駐車場有料化に必要な改修	事業契約締結日から令和10年7月末日
② 新立体駐車場	令和10年8月1日から令和11年12月末日
③ 陸上競技場	令和8年12月1日から令和11年12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

※事業者は、事業者整備施設の工期及び引渡しの前倒しの提案を可能とするが、着工日の前倒しは不可とする。この場合、本市は本施設の供用開始日を早める可能性がある。なお、この場合でも維持管理・運営期間の終了予定日に変更はない。また、工期前倒しに伴う維持管理・運営期間の増加に伴うサービス対価の変更はない。

※「駐車場有料化に必要な改修」について、新立体駐車場建設までに行うことも可とするが、駐車場有料化の開始時期は有料駐車場全体で揃えること。

(7) 事業期間終了時の取扱い

本事業が終了する際の取扱いは次のとおりとする。

ア 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。

イ 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。

ウ 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、本市に対して、事業期間満了日の3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本市と協議することができる。

エ 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（以下「本市等」という。）が必要と認めた場合には、事業者は、当該資産を本市等に無償で譲渡し又は時価で売却することができる。

オ 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、本市等に明渡し、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。

(8) 事業者の収入に関する事項

ア 本市が支払うサービス対価

(7) サービス対価 a

本市は、事業者が行う建設・工事監理業務に関する費用について、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一時又は定期的に事業者に支払うものとする。

(イ) サービス対価 b

事業者は、統括管理業務、開業準備業務、維持管理業務、期中改修業務、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、事業者が行う統括管理業務、開業準備業務、維持管理業務、期中改修業務、運営業務に関する費用について、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を支払うものとする。

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。

イ 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。

ウ 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。

(9) 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。

ア 光熱水費

(7) 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。ただし、新市民体育館内の会議室の一部（要求水準書 貸出資料 2 に示す会議室 B2-1）に入居予定の「浦添市スポーツ協会」の事務所に係る光熱水費については、「浦添市スポーツ協会」が個別に負担することとする。負担額及び負担方法等については、事業者及び「浦添市スポーツ協会」との協議によるものとする。

- ・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、事業契約解除に向けた協議を行うことができる。

(1) 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。ただし、浦添カルチャーパーク既存立体駐車場 1 F の一部（要求水準書 貸出資料 7 に示す諸室）に入居予定の「浦添市都市公園指定管理者」の事務所に係る光熱水費については、「浦添市都市公園指定管理者」が個別に負担することとする。負担

額及び負担方法等については、事業者及び「浦添市都市公園指定管理者」との協議によるものとする。

- ・維持管理・運営業務開始後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、事業契約解除に向けた協議を行うことができる。

(10) 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、事業者は、入札時に提出する計画以上の収入が得られた場合に、その利益の一部相当を事業者の提案による方法により、本施設の収益性及び魅力向上に資する追加投資等を行うことにより市民に還元するものとする。

(11) 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、特定事業契約書(案)を参照すること。

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。

(12) 利用料金について

ア 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。

イ その他（駐車場合む）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、本市の承認を前提に、事業者が設定する。

(13) 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、特定事業契約書(案)を参照すること。

ア 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。

イ 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。

なお、事業者は、事業対象地において民間提案施設を整備することができる。民間提案施設の整備に関する詳細については、特定事業契約書（案）を参照すること。

(14) 大規模修繕等

本市は、新市民体育館及び陸上競技場等の新設及び再整備を行う施設について、事業者が作成した中長期修繕計画を参考に、各施設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、各施設完成後 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。

6. 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

本市は、事業者が実施する本事業に係る業務について、要求水準書に規定された要求水準及び事業者が提案した水準の達成を確認するため、定期的かつ必要に応じてモニタリングを行うものとする。モニタリングの詳細については、特定事業契約書（案）を参照すること。

(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、期中改修時、開業準備時、維持管理・運営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。

7. 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 PFI 事業の実施に関する基本方針（平成 30 年 10 月 23 日改定）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3章 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、特別目的会社（以下「SPC」という。）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

ア 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 開業準備業務を実施する企業（以下「開業準備企業」という。）
- e 維持管理業務を実施する企業（以下「維持管理企業」という。）
- f 期中改修業務を実施する企業（以下「期中改修企業」という。）
- g 運営業務を実施する企業（以下「運営企業」という。）

イ 自主事業を実施する企業（以下「自主事業実施企業」という。）及び民間提案事業を実施する企業（以下「民間提案事業実施企業」という。）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。

ウ 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。

エ 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、「浦添市陸上競技場実施設計業務委託」及び「浦

添運動公園駐車場等実施設計業務委託」を受託した企業は、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。

オ 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。

カ 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、自主事業実施企業及び民間提案事業実施企業のうち、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。

ア 建築物の建設・改修・改築業務を行う者

建築物の建設・改修・改築業務を行う企業は、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（基準日は令和 6 年 12 月 1 日時点とする）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、当該建築工事業を行う者は、a から c までの全てを満たさなければならない。また、電気工事業及び管工事業を行う者は、b 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、建築工事業は全ての企業が満たし、b 及び c 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 令和 7・8 年度浦添市競争入札参加資格名簿に示す評点が、建築工事業においては 1,000 点以上、電気工事業及び管工事業においては 800 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 m²以上の公共施設（新築又は改築）の施工した実績（（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。（下請けは除く）

（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	

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	

イ 土木の建設・改修・改築業務を行う者

土木の建設・改修・改築業務を行う企業は、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（基準日は令和 6 年 12 月 1 日時点とする）を、1 社以上参加させるものとし、a 及び b の要件を満たさなければならない。なお、当該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 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。

ウ 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。

エ 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。

オ 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営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）の運営業務の実績を有していること。

カ 自主事業を行う者

自主事業実施企業は、以下に示す要件を満たさなければならない。

- a 自主事業実施に必要となる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。

キ 民間提案事業を行う者

民間提案事業実施企業は、以下に示す要件を満たさなければならない。

- a 民間提案事業実施に必要となる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。

4. 入札参加者の参加資格要件

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「浦添運動公園及び浦添カルチャーパーク PFI 等事業者選定委員会（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入札参加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 箇月以内とする。
- 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章 応募手続き等

1. 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。

2. 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（予定）は次のとおり。

日 程	内 容
令和 7 年 9 月 29 日	入札公告、入札説明書等の公表・交付
令和 7 年 9 月 30 日	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 10 日	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 21 日・22 日	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 19 日	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 11 月 27 日	入札説明書等に関する第 2 回個別対話の実施
令和 7 年 12 月上旬	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 7 年 12 月 25 日	参加表明書の受付締切、参加資格の確認
令和 7 年 12 月 25 日	入札説明書等に関する第 3 回質問及び個別対話受付締切
令和 8 年 1 月上旬	資格審査結果の通知
令和 8 年 1 月 15 日・16 日	入札説明書等に関する第 3 回個別対話の実施
令和 8 年 1 月下旬	入札説明書入札説明書等に関する第 3 回個別対話、質問及び意見への回答の公表

令和 8 年 2 月 5 日	入札及び提案に係る書類の受付締切
令和 8 年 3 月中旬	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	基本協定の締結
令和 8 年 5 月下旬	仮事業契約の締結
令和 8 年 6 月下旬	事業契約の締結（市議会の議決）

3. 応募に関する手続き

(1) 入札公告及び入札説明書等の公表

本市は、特定事業の選定を踏まえ、令和 7 年 9 月 29 日に、入札の公告を行い、入札説明書等を本市ホームページ上で公表する。

（本市ホームページアドレス <https://www.city.urasoe.lg.jp/>）

(2) 資料の閲覧及び貸出

入札説明書等に関する資料の閲覧及び貸出を、以下のとおり行う。

閲覧及び貸出を希望する者は、事前に担当窓口に連絡すること。なお、貸与資料の貸出を希望する者は、「貸与資料貸出申込書兼誓約書（様式）」に必要事項を記載の上、担当窓口へ提出すること。

ア 閲覧及び貸出期間

令和 8 年 2 月 5 日（木）17 時（入札及び提案書の受付締切日）まで

イ 閲覧及び貸出場所

第 9 章 に記載の担当窓口

(3) 入札説明書等に関する説明会及び現地見学会の開催

本市は、本事業への応募を予定している者に対し、入札説明書等に関する説明会及び現地見学会を、以下のとおり開催する。

なお、参加を希望する者は、「入札説明書等に関する説明会及び現地見学会参加申込書（様式 1）」に必要事項を記載の上、令和 7 年 9 月 26 日（金）15 時までに担当窓口へ電子メールにより提出すること。また、提出した者は、必ず到着の確認連絡を行うこと。

ア 開催日時

説明会：令和 7 年 9 月 30 日（火）14 時から 15 時まで

現地見学会：令和 7 年 9 月 30 日（火）15 時から 16 時まで

イ 会場

浦添市民体育館 1F 会議室（WEB 併用）

(4) 入札説明書等に関する質問の受付

本事業への応募を予定している者に対し、入札説明書等に関する質問を、以下のとおり受付ける。

なお、質問がある者は、「質問書（様式）」に必要事項を記載の上、担当窓口へ、電子メールにより提出すること。また、提出した者は、必ず到着の確認連絡を行うこと。

ア 受付期間

第1回：入札公告日から、令和7年10月10日（金）17時まで

第2回：入札説明書等に関する第1回質問回答公表の日から、
令和7年11月19日（水）17時まで

第3回：入札説明書等に関する第2回質問回答公表の日から、
令和7年12月25日（木）17時まで

イ 回答

第1回：令和7年11月上旬を目途に、本市ホームページにおいて公表する。

第2回：令和7年12月上旬を目途に、本市ホームページにおいて公表する。

第3回：令和8年1月下旬を目途に、本市ホームページにおいて公表する。

(5) 個別対話の実施

本市は、本事業の条件、要求水準に関する事項等についての確認を行うことを目的とした個別対話を、以下のとおり実施する。

ア 実施日時

第1回：令和7年10月21日（火）・22日（水）

第2回：令和7年11月27日（木）

第3回：令和8年1月15日（木）・16日（金）

※各入札参加者の実施日時については、上記の期間で本市が指定し、入札参加者の代表企業に連絡する。

イ 受付期間

個別対話を希望する入札参加者の代表企業は、「個別対話参加申込書（様式）」に必要事項を記載の上、以下の期日までに担当窓口へ電子メールにより提出すること。

また、提出した者は、必ず到着の確認連絡を行うこと。

第1回：入札公告日から、令和7年10月10日（金）17時まで

第2回：第1回個別対話結果公表の日から、令和7年11月19日（水）17時まで

第3回：第2回個別対話結果公表の日から、令和7年12月25日（木）17時まで

ウ 回答

本市は、個別対話結果について、参加者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該参加者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがある認められるものを除き、本市ホームページにおいて公表する。

第1回：令和7年11月上旬を目途に、本市ホームページにおいて公表する。

第2回：令和7年12月上旬を目途に、本市ホームページにおいて公表する。

第3回：令和8年1月下旬を目途に、本市ホームページにおいて公表する。

エ 会場

浦添市役所（予定）

(6) 参加表明書及び入札参加資格審査提出書類の受付

入札参加者は、参加表明書及び入札参加資格審査提出書類を、以下の期間に提出すること。

ア 受付期間

令和 7 年 12 月 12 日（金）から 25 日（木）

（受付時間は 9 時から 12 時まで及び 13 時から 17 時まで）

イ 提出場所

第 9 章 に記載の担当窓口

ウ 提出方法

持参又は郵送すること。

郵送の場合は、受付期間中に必着とすること。

エ 提出書類及び部数

様式集作成要領を参照すること。

提出された書類は返却しない。また、書類の変更、差替えもしくは再提出は、原則として認めない。

オ 入札参加資格審査結果の通知

令和 8 年 1 月上旬を目途に、入札参加者の代表企業に対して書面により通知する。

カ 留意事項

- a. 対話の内容については、事業者の権利、競争上の地位、その他正当な利益を害する恐れがないと本市が認めたもので、事業者の承諾を得たものについて、本市ホームページにおいて公表する場合がある。
- b. 個別対話は、入札参加者の固有の提案に直接かかわる内容に限るものとし、他の入札参加者にも共通する一般的な事項に関するものは、上記（４）入札説明書等に関する質問の受付において提出すること。
- c. 本市は、事業者の希望に応じて、個別対話を追加で実施する場合がある。
- d. 対話の内容及び結果は、後日の提案審査に影響を与えない。また、対話に参加しない者が本事業に応募することを妨げることや、提案審査において不利益な取り扱いを受けるものではない。

(7) 入札及び提案審査提出書類の受付

入札参加者は、入札及び提案審査提出書類を、以下の受付期間に提出すること。受付期間に提出しなかった場合は、失格とする。

ア 受付期間

令和 8 年 1 月 30 日（金）から 2 月 5 日（木）まで

（受付時間は 9 時から 12 時まで及び 13 時から 17 時まで）

イ 提出場所

第9章 に記載の担当窓口

ウ 提出方法

持参又は郵送すること。

郵送の場合は、受付期間中に必着とすること。

エ 提出書類及び部数

様式集及び作成要領を参照すること。

提出された書類は返却しない。また、書類の変更、差替え若しくは再提出は、原則として認めない。

4. 入札の手順

- ア 提出された参加表明書及び入札参加資格審査提出書類が全て揃っていることを確認し、揃っていない場合は失格とする。
- イ 入札参加者の入札参加資格等が本市の要求を満たしていることを確認し、満たしていないと評価された場合は失格とする。
- ウ ア及びイの確認に基づき、入札参加資格の審査結果について、令和8年1月上旬を目途に、入札参加者の代表企業へ書面により通知する。
- エ 入札参加資格を満たしていると評価された入札参加者について、提出された提案審査提出書類が全て揃っていることを確認し、揃っていない場合は失格とする。
- オ 提案審査提出書類が全て揃っている入札参加者について、落札者決定基準に従い、審査を行う。
- カ 審査された入札参加者の入札書（様式 A-3）を開札する。開札は、入札参加者の立会いの上行うものとする。
 - ・ 開札日時：令和8年3月中旬
 - ・ 開札場所：決定後、入札参加者に連絡する。
- キ 入札書に記載する入札金額は、消費税等抜きの金額を記載する。入札金額が、本市の設定した予定価格を超えている場合は失格とし、その場で当該入札参加者に通知する。なお、全入札参加者の入札金額が予定価格を超えている場合でも、再度入札（2回目）は行わない。
- ク 入札説明書等で示す要件を全て満たしている提案をした入札参加者の中から、地方自治法施行令第167条の10の2第1項に規定する総合評価一般競争入札により落札者を決定する。
- ケ 本市は、別に公表する落札者決定基準に基づき、浦添運動公園及び浦添カルチャーパーク PFI 等事業者選定委員会（以下「選定委員会」）による提案内容の審査と入札価格を総合的に評価し、落札者を決定する。
- コ 落札者となった入札参加者の代表企業に対して、令和8年4月下旬までに決定通知を行う。

5. 応募の辞退

参加表明書及び入札参加資格審査書類を提出した後に、参加しないこととした場合は、入札辞退届（様式 3-1）を、令和 8 年 1 月 29 日（木）17 時までに担当窓口へ持参又は郵送により提出すること。郵送の場合は、受付期間中に必着とすること。

以降の辞退は認めないものとする。

6. 入札に関する留意事項

ア 入札説明書等の承諾

入札参加者は、参加表明書及び入札参加資格審査書類の提出をもって、入札説明書等の記載内容を承諾したものとみなす。

イ 入札保証金

入札保証金の額は、事業者の提案するサービス対価 a の金額の 100 分の 5 以上とする。入札保証金の額が事業者の提案するサービス対価 a の金額の 100 分の 5 未満となる場合は、無効となる。

また、入札書の提出までに、入札保証金免除の証明書又は納入済みであることを証する書類を提出すること。

上記以外については、浦添市契約規則による。

ウ 提案書類の取扱い

(7) 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。

(4) 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。

エ 本市が提示する資料の取扱い

本市が提示する資料は、本事業の応募に係る検討以外の目的で使用することはできない。

オ 入札の無効

以下のいずれかに該当する入札書類による入札は、無効とする。

- a. 入札参加者に必要な資格のない者が提出した入札
- b. 事業名及び入札金額のない入札

- c. 入札参加者の記名及び押印がなく、又は判然としない入札
- d. 事業名に誤りのある入札
- e. 入札金額の記載が不明確であり、意思表示が確認できない入札
- f. 入札金額を訂正した入札
- g. 虚偽の記載がある入札
- h. 1つの入札について同一の者がした2つ以上の入札
- i. 入札書類の受付期間締切までに到達しなかった入札
- j. 公正な価格を害し、又は不正な利益を得るために明らかに連合したと認められる者の提出した入札
- k. 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、価格又はその他の点に関し、明らかに公正な競争を不法に阻害したと認められる者の提出した入札
- l. 予定価格を上回る価格を提示した入札
- m. その他入札に関する条件に違反した入札

7. 入札予定価格

ア 入札予定価格の算定方法

特定事業契約書（案）に定めるサービス対価 a、b の合計金額を入札価格とすること。

イ 入札予定価格

13,800,000,000円（税抜）

15,180,000,000円（税込）

※入札価格が上記の入札予定価格を上回っている場合は、失格とする。

第5章 審査及び選定に関する事項

1. 選定委員会

事業者の選定に当たり、本市に学識経験者等で構成する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は、以下のとおりである。

	氏 名	所属・役職
委員長	川崎 一泰	中央大学総合政策学部 教授
副委員長	友寄 孝	一般社団法人 沖縄しまたて協会 技術環境研究所アドバイザー
委員	慶田花 英太	沖縄国際大学 産業情報学部 企業システム学科 准教授

委員	大里 千都美	浦添市 市民部 経済文化局 局長
委員	川崎 淳	浦添市 都市建設部 参事

2. 審査の手順及び方法

(1) 入札参加資格審査

参加表明書提出時に提出する資料に基づいて、参加資格要件の具備を確認し、本市は、入札参加資格の審査結果について、令和 8 年 1 月上旬を目途に、入札参加者の代表企業に書面により通知する。

(2) 提案審査（プレゼンテーション等の実施）

令和 8 年 3 月中旬頃に提案の内容に関するプレゼンテーション及びヒアリングを実施する。

詳細については、入札参加者の代表企業に別途連絡する。

落札者決定基準に従い、選定委員会で提案書類を総合的に審査・評価する。

(3) 落札者の決定及び公表

本市は、選定委員会による審査結果に基づき落札者の決定を行う。

審査の詳細については、落札者決定基準を参照すること。

その審査結果は、令和 8 年 4 月上旬頃に入札参加者の代表企業に通知し、本市ホームページ等で公表する。

3. 事業者を選定しない場合

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、あるいはいづ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。

第6章 提案に関する条件

1. 立地条件等

本施設の立地状況・概要について以下のとおり示す。

表 6-1 立地状況

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

表 6-2 本施設の概要

	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	令和 9 年 3 月竣工予定
	②浦添運動公園既存立体駐車場 エレベーター棟		
	③浦添運動公園メインエントランス	再整備	
	④浦添運動公園中央園路		
(2)事業者整備施設 (以下「再整備等施設」という。)	⑤市陸上競技場(改築)		
	⑥浦添カルチャーパーク林間立体駐車場	新設	
	⑦浦添運動公園駐車場 ※既存立体駐車場へのエレベーター棟新設は市側で整備予定。	改修 (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、新立体駐車場)		
(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		建築年：平成 8 年 延床面積：約 169.60 m ²
	⑯レストハウス		
	⑰その他浦添運動公園基盤施設		

2. 提案に関する条件

施設の統括管理、建設・工事監理、開業準備、維持管理、期中改修及び運営の提案に関する条件は、第2章 5. (2) の事業の対象範囲で示す事業者の事業範囲、及び要求水準書に示すとおりとする。入札参加者は、これらの条件を踏まえた上で、入札書類を作成するものとする。

3. 業務の委託

事業者は、事前に本市の承諾を得た場合を除き、代表企業、構成企業及び協力企業以外の者に統括管理、建設・工事監理、開業準備、維持管理、期中改修及び運営業務の全部若しくは一部を委託し、又は請け負わせることはできない。また、事前に本市の承諾を得ることなく委託先又は請負先を変更することはできない。本市は、事業者が承諾を求めた場合、承諾を拒む合理的理由がない限り、これらの承諾を速やかに与えるものとする。なお、業務の委託又は請負は全て事業者の責任で行うものとし、事業者又はその受託者が発生させた一切の第三者の責めに帰すべき事由は、全て事業者に帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

4. 資金計画・事業収支計画に関する条件

- a. 割賦手数料の算出に当たっては、元利均等払を前提とする支払金利によって算出し、その支払金利は基準金利と入札参加者の提案による利鞘（スプレッド）の合計とする。
なお、提案書の提出時に使用する基準金利は2.53%とすること。支払は、年4回の割賦方式（5月、8月、11月、2月）で全69回とする。
- b. 建設及び工事監理業務のサービス対価に係る予算は、国庫補助金及び地方債等をもって充てる予定であり、次の計算式によって算出される金額を、原則、各年度の予算額及び一時支払額として想定すること。

各年度分の一時支払時期	各年度の予算額及び一時支払額
令和 9 年 3 月： 本施設の建設及び工事監理業務部分払い（令和 9 年 2 月までの完了実績分）	予算額（令和 8 年度分）＝サービス対価 a の総額×25% 支払額 ^{※1} （令和 8 年度分）＝本施設の建設及び工事監理業務（令和 8 年度分）に係る①②の費用 ① 建設工事費 ^{※2} （令和 8 年度分）×90% ② 工事監理費 ^{※3} （令和 8 年度分）×90%
令和 10 年 3 月： 本施設の建設及び工事監理業務部分払い（令和 10 年 2 月までの完了実績分）	予算額（令和 9 年度分）＝サービス対価 a の総額×25% 支払額 ^{※1} （令和 9 年度分）＝本施設の建設及び工事監理業務（令和 9 年度分）に係る①②の費用 ① 建設工事費 ^{※2} （令和 9 年度分）×90% ② 工事監理費 ^{※3} （令和 9 年度分）×90%
令和 11 年 3 月： 本施設の建設及び工事監理業務部分払（令和 11 年 2 月までの完了実績分）	予算額（令和 10 年度分）＝サービス対価 a の総額×25% 支払額 ^{※1} （令和 10 年度分）＝本施設の建設及び工事監理業務（令和 10 年度分）に係る①②の費用 ① 建設工事費 ^{※2} （令和 10 年度分）×90% ② 工事監理費 ^{※3} （令和 10 年度分）×90%
令和 12 年 2 月： 本施設の建設及び工事監理業務完了払（令和 11 年 12 月までの完了実績分） ※令和 11 年 12 月引渡しの場合	予算額（令和 11 年度分）＝サービス対価 a の総額×25% 支払額（令和 11 年度分）＝本施設の建設及び工事監理業務（令和 11 年度分）に係る①②の費用+本施設の建設工事費 ^{※2} 及び工事監理費 ^{※3} （令和 8～10 年度分）に係る費用の残額 ① 建設工事費 ^{※2} （令和 11 年度分）×100% ② 工事監理費 ^{※3} （令和 11 年度分）×100%

※ 1：各年度の一時支払額は、各年度における予算額の範囲内とする。

※ 2：特定事業契約書（案）別紙 7 表 1「ア施設費」の「建設・工事監理費等」の「建設工事費（磁気探査費、什器・備品等の調達及び設置費用を含む。）」及び「既存施設の解体・撤去工事費」のうち什器・備品等の調達及び設置費用を除く費用を対象

※ 3：特定事業契約書（案）別紙 7 表 1「ア施設費」の「建設・工事監理費等」の工事監理費を対象

- c. 提案書には、消費税及び地方消費税相当額を除いた金額を記載すること。各一時支払金は十万円未満切捨てとする。ただし、施設費に係る消費税及び地方消費税相当額については、一時支払金及び割賦原価に係る消費税及び地方消費税相当額を、事業者整備施設の引渡しが完了した時点ですべて一括して支払う。
- d. 実際に支払う段階で、この一時支払金の金額変更があった場合、事業者が発生するコスト（融資額の変更に伴い金融機関に支払う手数料等）のうち、合理的に認められる増加費用については本市の負担とする。ただし、事業者の事由により、一時支払金の金額に変更があった場合の費用は、事業者の負担とする。
- e. 新市民体育館及び陸上競技場の光熱水費は維持管理・運営業務開始後 3 年間は、本市が実費相当額を負担するため、入札価格には含めないこと。4 年目以降については、新市民体育館：50,257 千円／年（税抜）、陸上競技場：3,411 千円／年（税抜）を各年度の固定額として入札価格に見込むこと。
- f. 提案書の提出時に使用する消費税率は 10% とすること。

5. 本市の費用負担

以下の費用については、本市が負担するものとする。

- a. 大規模修繕費（新市民体育館）
- b. モニタリング費（事業者側に発生する費用を除く。）

6. 本市による事業の実施状況及びサービス水準の監視

特定事業契約書（案）別紙 6 による。

7. 保険

特定事業契約書（案）別紙 4 による。

8. サービス対価

特定事業契約書（案）別紙 1、別紙 7 による。

9. 土地の使用

本施設の事業用地は本市の市有地であり、事業者は、工事着手日をもって、事業者整備施設の引渡し日までの期間、建設工事等の遂行に必要な範囲で、事業用地を無償で使用するができる。

10. 本市と事業者の責任分担

(1) 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提供を目指すものとする。

(2) 予想されるリスクと責任分担

本市と事業者との基本的なリスク分担の考え方は、特定事業契約書（案）に示すとおりであり、入札参加者は、負担すべきリスクを想定した上で提案を行うこと。

11. 財務書類の提出

事業者は、事業期間中、毎事業年度の財務書類（決算報告書及び監査報告書等）を作成し、毎会計年度の最終日から起算して 3 箇月以内に、公認会計士又は監査能力のある第三者の会計監査を受けた上で、監査済財務書類の写しを本市に提出し、本市に監査報告を行うこと。

第7章 契約の考え方

1. 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、基本協定書（案）及び特定事業契約書（案）を参照すること。

(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 SPC 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 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) 民間提案事業の実施に係る基本協定

本市は、本事業のうち、民間提案事業の実施について、本市と民間提案事業実施企業との間で、双方の義務について必要な事項を規定した基本協定を締結する。

(4) 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。

(5) 契約保証金

契約保証金については、浦添市契約規則及び特定事業契約書（案）を参照すること。

2. リスク分担の考え方

(1) リスク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、原則として令和 7 年 7 月 1 日に公表した「浦添運動公園等整備・運営・管理事業実施方針」における「別紙 3 リスク分担表」に定めるとおりであるが、詳細については、特定事業契約書（案）を参照すること。

(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、特定事業契約書（案）を参照すること。

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。

3. 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」という。）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。

ア 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、書面による本市の事前承認を得ること。

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 3 章 に示す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

イ 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。

4. 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

(1) 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、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。

また、本市は本事業の安定的な継続を図るために、一定の重要事項について、必要に応じて、事業者資金提供を行う金融機関等の融資機関又は融資団と協議を行い、当該融資機関又は融資団と直接協定を締結することがある。

(2) 事業の継続が困難となった場合の措置

本事業の継続が困難となった場合の措置については、事業契約に定めるものとする。

なお、本事業の継続が困難となった場合、本市は事業契約を解除して、他の事業者と事業の継続につき協議することができること、及び本市が指定管理者の指定を取り消すことを、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り、本市が事業契約を解除した場合には、本市は事業者に対し損害賠償及び違約金を請求することができることを、それぞれ定める予定である。

5. 基本協定又は事業契約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

基本協定又は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。

また、基本協定及び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8章 その他

1. 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。

(2) 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あたり、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。

2. 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。

3. 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。

- ・ 事業契約の締結：令和8年6月（予定）
- ・ 運営権設定：令和8年6月（予定）

4. 入札に伴う費用負担

入札に伴う費用については、全て入札参加者の負担とする。

5. 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報公開及び情報提供は、本市ホームページを通じて適宜行う。

第9章 担当窓口・問合せ先

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

メール kouenseibi@city.urasoe.lg.jp