

砂山公園プール運営等事業
募集要項

令和6年9月25日

富士市

第 1 募集要項の定義	1
第 2 事業の概要	2
(1) 事業名称	2
(2) 公共施設の管理者の氏名	2
(3) 事業の背景と目的	2
(4) 対象施設	3
(5) 対象業務	5
(6) 事業方式	6
(7) 事業期間	7
(8) 公の施設の設置及び管理について	8
(9) 事業者による追加投資	8
(10) 本事業における費用負担	8
(11) PFI 事業の収入	9
(12) 運営権対価の支払い及び利益還元	9
(13) 運営権対象施設の賃貸借	10
(14) 本事業の実施に当たり遵守すべき法規制・適用基準等	10
(15) 本事業の実施に当たり配慮を求める事項	13
第 3 事業者の募集及び選定に関する事項	14
1 事業者の募集及び選定方法	14
2 事業者の募集及び選定スケジュール	14
3 応募者が備えるべき参加資格要件	15
(1) 応募者の構成	15
(2) 応募者に共通の参加資格要件	15
(3) 応募者に求められる個別の要件	17
(4) 参加資格確認基準日	17
(5) 応募に関する留意点	17
4 募集手続き等	18
(1) 募集要項等の公表	18
(2) 募集要項等に関する質問受付、回答の公表（参加資格関係）	18
(3) 募集要項等に関する質問受付、回答の公表（参加資格関係以外）	18
(4) 参加表明書の受付及び資格審査結果の通知	19
(5) 競争的対話の実施	20
(6) 提案審査書類の受付	21
(7) 提出書類の取り扱い	21

第4 事業者の募集及び選定に関する事項	22
(1) 審査委員会の設置.....	22
(2) 優先交渉権者の決定.....	22
(3) 審査の基準	22
(4) 審査の基準	22
第5 事業の契約・実施に関する事項	23
1 事業の契約・実施に関する事項.....	23
(1) 基本協定の締結.....	23
(2) 特別目的会社の設立等.....	23
(3) 事業契約等の締結.....	23
2 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.....	23
(1) 法令上及び税制上の措置に関する事項.....	23
(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項.....	23
(3) その他支援に関する事項.....	23
3 その他事業の実施に関する事項.....	24
(1) 議会の議決	24
(2) 使用する言語、通貨.....	24
(3) 応募に伴う費用負担.....	24
(4) 情報公開及び情報提供.....	24
(5) 問い合わせ先.....	24

第 1 募集要項の定義

この募集要項は、富士市（以下「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砂山公園プール運営等事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者を募集及び選定するために、公表するものである。

また、この募集要項と付属資料（「要求水準書」、「優先交渉権者選定基準」、「様式集及び提案記載要領」、「基本協定書（案）」、「事業契約書（案）」、を総称して、以下「募集要項等」という。）は、一体のものである。

事業の基本的な考え方については、令和 6 年 8 月 2 日に公表した実施方針と同様であるが、応募者は募集要項等の内容を熟読のうえ、応募に必要な書類を提出すること。

なお、募集要項等と実施方針に相違のある場合は、募集要項等の規定が優先するものとする。

第2 事業の概要

(1) 事業名称

砂山公園プール運営等事業

(2) 公共施設の管理者の氏名

富士市長 小長井 義正

(3) 事業の背景と目的

市では、公共施設の多くが老朽化し、更新に係る費用が莫大な額になると見込まれる中、将来に過度の負担をかけることのないよう「富士市公共施設再編計画」に基づいた公共施設マネジメントを実施している。本施設は、平成8年にオープンし、長年にわたって夏休みのレクリエーション施設として家族や子どもに親しまれてきたプールである。一方で、オープンから25年以上が経過し、老朽化や塩害等の影響により、流水プールをはじめ、ストレートスライダー、擬岩内部の鉄骨、管理棟の給排水・電気設備など、維持管理や施設修繕に多額の費用を要している。これまで市が毎年度にわたって修繕・改修工事を実施し、安全にプールを楽しめる水準を確保してきているが、市の財政運営は厳しい状況が続くため、維持管理費用の削減に向けた取り組みが喫緊の課題である。

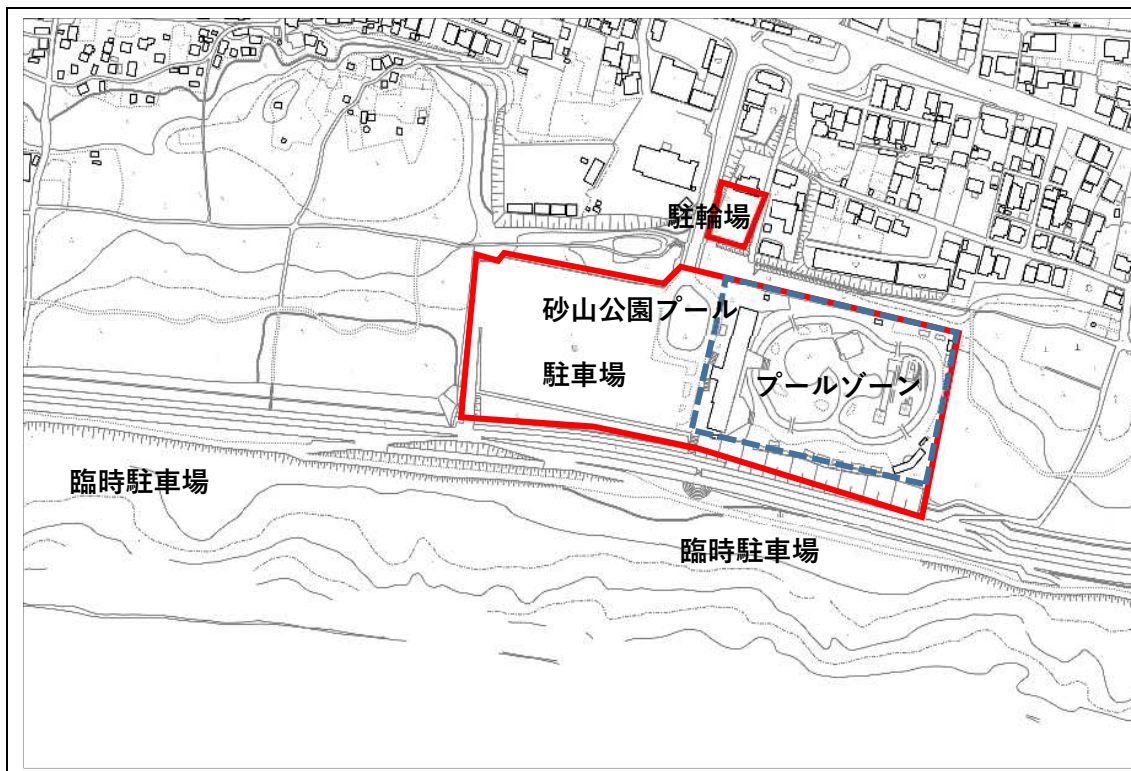
このような状況において、今後も多世代がプールを楽しめるように本施設の機能確保や追加投資等による機能向上など、レクリエーション施設としての価値を高めることで、市内外の広域集客や利用促進を図り、持続的なサービス提供及び市の財政負担低減を図ることが求められる。

そこで、市は、民間の経営ノウハウを活用した本施設の収益化及び持続的な管理運営を実現し、市における代表的なレクリエーション施設としてさらなる賑わいを創出することを目的として、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」）第2条第6項に定める公共施設等運営権（コンセッション）方式による事業化を想定している。

(4) 対象施設

本事業の対象施設は、砂山公園プール（図表 1 の枠に示した範囲）とする。対象施設の位置図及び概要は、下表の通りとする。

図表 1 位置図



図表 2 対象施設の概要(令和 6 年度時点)

対象施設の名称	砂山公園プール（愛称：富士マリンプール）
所在地	富士市田中新田 275 番地の 9
開設年月日	平成 8 年 6 月 15 日
用途地域	市街化調整区域のため指定なし
敷地面積	36,666.6 m ² （うちプールゾーン約 17,000 m ² ）
専有面積	2,921.33 m ²
施設用途	体育施設
建蔽率の上限	2 %（富士市都市公園条例）
駐車場台数・料金	578 台（舗装面積 10,840 m ² ）／500 円（1 台）（普通車 450 台、軽自動車 119 台、障害者用 9 台）、駐輪場 ※夏期のみ海岸臨時駐車場（非舗装）を使用
運営方法	指定管理

運営者	公益財団法人 富士市振興公社
開設期間・休日	【開設期間】 6月の最後の土曜日から9月の最初の日曜日まで。 ※富士市都市公園運動施設条例で規定され、指定管理者は、特に必要があると認めるときは、上記開設期間を変更することができる。 【休日】 木曜日（ただし、小中学校の夏季休業日にあつては、この限りでない） 【参考：令和5年度】 6月24日（土）～9月3日（日）
利用時間	午前9時から午後5時まで（遊泳時間は午後4時45分まで） ※富士市都市公園運動施設条例で規定され、指定管理者が必要であると認めるときは、あらかじめ市長の承認を得て、これを変更することができる。
設備等	管理棟 1,586 m²（鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 1階 1,252 m²、2階 762 m²、3階 151 m²） 男女更衣室（各1）、男女ロッカー（各1,000個）、男女トイレ（各3）、身障者更衣室（1）、身障者トイレ（1）、事務室（1）、控室（1）、救護室（1）、屋上休憩所（2）、売店（1）、厨房（1）、機械室（1）、 屋外男女トイレ（各1）、屋外自動販売機置場（1）、機械室（2）、 ＜スライダー＞ ボディ 67m（平成29年度供用開始）、チューブ 123m（平成25年度撤去）、ストレート 30m（令和4年度使用中止） ＜プール＞ 流水 1,725 m²、さざ波 614 m²、子供 538 m²、カスケード 41 m²、せせらぎ 55 m²、着水 58 m²・51 m² ＜その他＞ 水遊具（平成28年度新設） ＜主要諸設備＞ 自家用電気工作物（6.6kV-555kVA）、受水槽（501 t：市上水道）、副受水槽（24 t：市上水道）、加圧給水ユニット、公共下水道、消防設備（自動火災報知設備、屋内消火栓設備、非常放送、誘導灯設備等）、空調設備（パッケージエアコン、換気設備）、給湯設備（ボイラー設備）、プール循環ろ過設備、プール設備（流水・造波・スライダー）、ガス設備等

(5) 対象業務

本事業において、事業者は、以下の業務を実施するものとする

① 開業前の修繕・改修業務

- ア 設計業務及びその関連業務
- イ 開業前の修繕・改修業務
- ウ 工事管理業務

② 開業準備業務

- ア 現指定管理者からの引継業務
- イ 開業準備業務
- ウ 開業準備期間中の本施設の維持管理業務
- エ その他必要な業務

③ 維持管理業務

- ア 施設等の建築物保守管理業務
- イ 施設等の建築設備の保守管理業務
- ウ 備品等の保守管理業務
- エ 植栽・外構維持管理業務
- オ 駐車場管理業務
- カ 清掃業務
- キ 衛生管理業務
- ク 保安警備業務
- ケ プール等の水質管理業務
- コ 修繕業務

④ 運営業務

- ア 利用承認、利用料金の収受
- イ 利用に関する問い合わせ対応
- ウ プール監視業務
- エ 各種イベントの企画、広報、実施
- オ 広報、情報発信業務
- カ 駐車場運営業務
- キ その他必要な業務

⑤ 統括管理業務

- ア プロジェクトマネジメント業務
- イ 経営管理業務

⑥ 事業者の提案に基づく事業（自主事業）

- ア 事業者の提案に基づく事業（自主事業）

(6) 事業方式

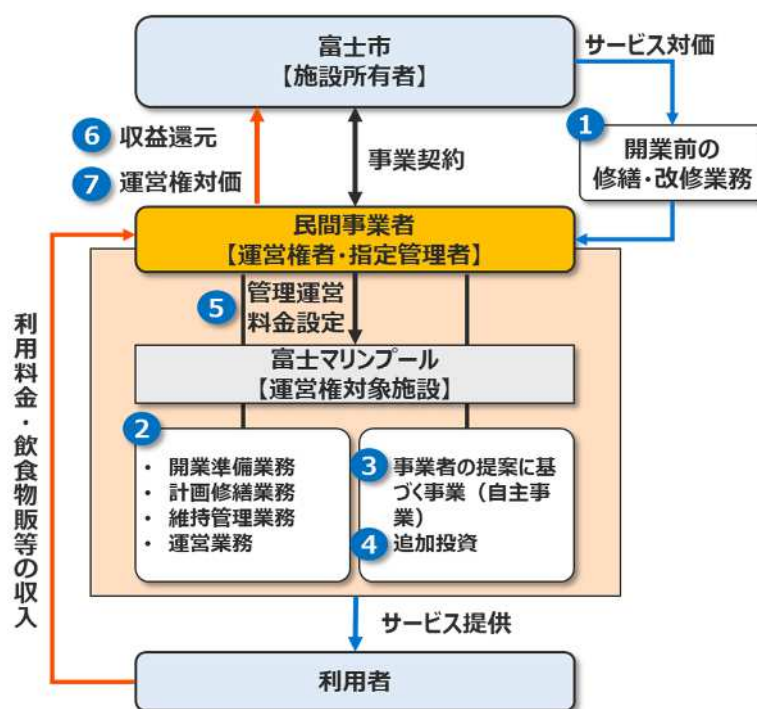
市が、事業者に対して、公共施設等運営権方式により、本施設の公共施設等運営権（以下「運営権」という。）を設定する。

公共施設等運営権者（以下「運営権者」という。）を、公の施設の指定管理者制度（地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項）に基づく指定管理者に指定し、本施設の利用を許可する権限を付与する。

市は、議会の議決を得た上で事業者に運営権を設定し、市と事業者は、事業契約を締結し、事業者は、事業契約に従って本事業を実施する。

事業方式の概要は以下の通り。

図表 3 事業方式の概要



- ① 市が指定した修繕・改修内容を基に改修計画を策定し、市が設定した上限金額の範囲内で市の費用負担のもと、事業者が修繕・改修業務を実施する。なお、市が設定した上限金額を超える提案となる場合は、事業者による追加の費用負担により、修繕・改修業務は実施可能とする。
- ② 事業者による利用料金収入等による事業運営を想定する。計画修繕業務は、事業者として当然に実施すべき経常的な修繕業務に加えて市が要求する修繕項目を合わせて、自ら修繕計画を策定する。事業者は、当該修繕計画に基づいて、着実に本施設の修繕業務を行う。
- ③ 要求水準書に定める業務のほか、本施設の設置目的に合致し、かつ他の利用者の利用を妨げない範囲において、独立採算により本施設を活用した事業を実施することができる。

- ④ 本事業の目的に資する範囲で、自らの責任及び費用負担により本施設の魅力向上及び収益性の改善・確保に資する追加投資を行うことができる。
- ⑤ プール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、市と協議の上で事業者が設定する。
- ⑥ 一定の範囲内において収益還元（応募時に提出する計画以上の利益が得られた場合に、その利益の一部を市に還元する）の導入を想定する。
- ⑦ 運営権対価の金額は、事業期間内に当該事業から見込まれる総収益から運営費用を控除した金額の現在価値相当であり、原則有償とし、事業者の提案によるものとする。

(7) 事業期間

本事業の事業期間は、令和8年4月1日から令和18年3月31日までとし、その内訳は以下のとおりとする。

事業者が市に対して、事業期間終了日の3年前までに期間延長の届出を行った場合、市と協議を行った上で、それまでの運営状況等を踏まえ、次の10年を超えない範囲内で事業者が希望する日まで本事業の期間を延長することができることとする。（かかる期間延長を「延長オプション」という。）

ただし、延長オプションの適用に際して、本施設の修繕・改修が必要となる場合は、これに要する費用は事業者が負担すること。

なお、延長オプションについては、事業契約にその旨規定することとする。

図表 4 事業期間の内訳

内容	時期
基本協定の締結	令和7年8月（予定）
事業契約の締結	令和7年9月（予定）
開業前の修繕・改修工事期間	事業契約の締結日から令和8年5月31日までに完了することを想定
維持管理及び運営期間	令和8年4月1日から令和18年3月末日までを想定

(8) 公の施設の設置及び管理について

本施設の運営・維持管理業務においては、事業者を地方自治法第244条の2第3項の規定による指定管理者として指定することを予定している。

(9) 事業者による追加投資

① 追加投資の内容

事業者は、本事業の目的に資する範囲で、自らの責任及び費用負担により本施設の魅力向上及び収益性の改善・確保に資する追加投資を行うことができる。追加投資の対象には運営権の効果が及ぶものとする。

追加投資には、施設・設備・備品等の改修・更新及び追加等を含むこととし、具体的な内容については、市と協議のうえ決定するものとする。

ただし、事業者は、本施設を除却・新設するような追加投資は実施できない。

② 投資完了後の取り扱い

追加投資のうち、本施設との一体性が認められる対象については、投資完了後に本市の保有資産としたうえで、当該対象部分は、運営権対象施設として事業者が運営等を行うものとする。それ以外の追加投資の対象については、事業者の保有資産とする。

追加投資の対象のうち、事業者の保有資産については、事業期間終了時に事業者の責任及び費用負担により処分すること。ただし、市又は市の指定する者は、当該資産のうち、必要と認めたものを引き継ぐことができる。引継ぎの詳細については、市又は市の指定する者と事業者の協議により定めるものとする。

(10) 本事業における費用負担

本事業における費用については、下記①及び事業契約に特段の定めがある場合を除き、その実施に要するすべての費用を事業者が負担する。

① 開業前の修繕・改修業務

市が指定した修繕・改修内容を基に改修計画を策定し、要求水準に示す必須項目については、市が設定した上限金額の範囲内で市の費用負担のもと、事業者が修繕・改修業務を実施する。

なお、市が設定した上限金額を超える提案となる場合は、事業者による追加の費用負担により、修繕・改修業務は実施可能とする。

支払上限金額 金 250,000,000円（消費税および地方消費税の額を含む。）

(11) PFI 事業の収入

本事業における事業者の収入は以下の通りである。

① 開業前の修繕・改修業務の対価

市は、事業者が行う開業前の修繕・改修業務に関する費用について、要求水準に示す必須項目については、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、事業者に支払う。

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。利用料金体系及び水準については、実施方針条例に基づき、市と協議の上で事業者が設定する。ただし、利用料金及び利用料金体系は、市内・市外の利用者区分を勘案したものとする。

また、本事業において、要求水準として事業者に実施を求めている飲食及び売店業務や各種イベント開催、駐車場運営業務等での利用者等から得る対価は、全額、事業者に帰属するものとし、事業者は当該業務を自らの責任と費用負担で実施すること。

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。

事業者は、自らの負担で設置・撤去する民間収益施設の償却費を含めて、自主事業の実施に要する費用を当該対価及び自己資金により賄うこと。

④ その他の業務に係る対価

その他の業務に関しては事業者の独立採算により実施するものとし、市から事業者 서비스에購入料等の支払いは行わないものとする。

(12) 運営権対価の支払い及び利益還元

① 運営権対価の支払い

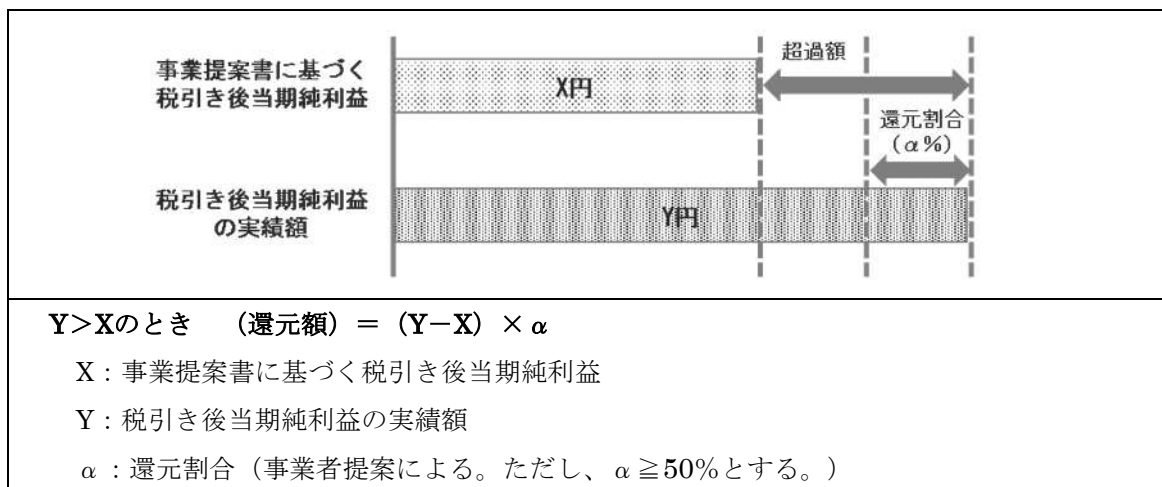
事業者は、運営権の設定後、事業契約に定められた金額および方法により、本事業に係る運営権の設定に対する対価（以下「運営権対価」という。）を市に支払うものとする。

運営権対価は、提案審査において0円以上の固定金額による市への金銭支払いとしての提案のみを受け付けるものとし、事業者の利益により変動する提案は認めないものとする。

② 利益還元

事業者は、各事業年度の税引き後の当期純利益の実績額が、事業者の事業提案書に基づく収支計画における各事業年度の税引き後の当期純利益を超過した場合、超過額の一定比率を市に還元またはこれを原資として市の施設の改修・増築等を行うこととする。なお、超過額に乘じる比率については、50%以上とすることを前提に事業者から提案を行うものとし、詳細は募集要項等において示すものとする。

図表 5 利益還元の算出イメージ



(13) 運営権対象施設の賃貸借

事業者は、市の規定等に基づき、市との公有財産貸付契約を締結した上で、運営権対象施設の一部を第三者に転貸することができる。事業者は、当該賃貸借契約に定められた金額および方法により、貸付料を市に納付するものとする。

(14) 本事業の実施に当たり遵守すべき法規制・適用基準等

本事業を実施するに当たり、事業者は関連する最新版の各種法令（施行令及び施行規則等含む。）、条例、規則、要綱等を遵守すること。また、各種基準・指針等についても本業務の要求水準に照らし、準備すること。

なお、以下に本事業に関する主な関係法令等を示す。

■適用法令

- 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- 社会教育法（昭和24年法律第207号）
- 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- 都市公園法（昭和31年法律第79号）
- 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- 建築士法（昭和25年法律第202号）
- 建設業法（昭和24年法律第100号）
- 消防法（昭和23年法律第186号）
- 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）
- 道路法（昭和27年法律第180号）
- 駐車場法（昭和32年法律第106号）
- 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）

- 労働基準法（昭和22年法律第49号）
- 労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）
- 雇用の分野における男女の均等な機会及び待遇の確保等に関する法律（昭和47年法律第113号）
- 下水道法（昭和33年法律第79号）
- 浄化槽法（昭和58年法律第43号）
- 水道法（昭和32年法律第177号）
- 電気事業法（昭和39年法律第170号）
- 水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）
- 土壤汚染対策法（平成14年法律第53号）
- 大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）
- フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律（平成13年法律第64号）
- 騒音規制法（昭和43年法律第98号）
- 振動規制法（昭和51年法律第64号）
- 景観法（平成16年法律第110号）
- 警備業法（昭和47年法律第117号）
- 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）
- 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）
- エネルギーの使用の合理化等に関する法律（昭和54年法律第49号）
- 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）
- 資源の有効な利用の促進に関する法律（平成3年法律第48号）
- 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号）
- 公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律（平成22年法律第36号）
- 個人情報保護に関する法律（平成15年法律第57号）
- 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成12年法律第100号）

■適用条例等

- 建築基準法施行細則（昭和49年静岡県規則第6号）
- 静岡県建築基準条例（昭和48年静岡県条例第17号）
- 静岡県地震対策推進条例（平成8年静岡県条例第1号）
- 静岡県生活環境の保全等に関する条例（平成10年静岡県条例第44号）
- 静岡県福祉のまちづくり条例（平成7年静岡県条例第47号）
- 静岡県環境基本条例（平成8年静岡県条例第24号）
- 静岡県地球温暖化防止条例（平成19年静岡県条例第31号）
- 富士市建築基準法施行細則（昭和53年富士市規則第17号）
- 富士市景観条例（平成21年富士市条例第29号）

- 富士市都市公園条例（昭和48年富士市条例第39号）
- 富士市都市公園運動施設条例（平成17年富士市条例第38号）
- 富士市都市公園運動施設条例施行規則（平成18年富士市規則第10号）
- 富士市都市公園の設置基準等を定める規則（平成25年富士市規則第35号）
- 富士市屋外広告物条例（平成23年富士市条例第23号）
- 富士市廃棄物の減量及び適正処理に関する条例（平成15年富士市条例第8号）
- 富士市下水道条例（平成10年富士市条例第45号）
- 富士市個人情報保護に関する法律施行条例（令和5年富士市条例第5号）
- 富士市情報公開条例（平成14年富士市条例第30号）

■適用要綱・各種基準等

- 建築設計基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 建築物の構造関係技術基準解説書（国土交通省住宅局建築指導課）
- 建築設備計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- 建築設備設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- 公共建築工事標準仕様書【建築工事編】（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 公共建築工事標準仕様書【電気設備工事編】（ 〃 ）
- 公共建築工事標準仕様書【機械設備工事編】（ 〃 ）
- 公共建築改修工事標準仕様書【建築工事編】（ 〃 ）
- 公共建築改修工事標準仕様書【電気設備工事編】（ 〃 ）
- 公共建築改修工事標準仕様書【機械設備工事編】（ 〃 ）
- 建築工事監理指針（ 〃 ）
- 電気設備工事監理指針（ 〃 ）
- 機械設備工事監理指針（ 〃 ）
- 建築工事設計図書作成基準（ 〃 ）
- 建築工事標準詳細図（ 〃 ）
- 公共工事積算基準（ 〃 ）
- 公共工事積算基準の解説（ 〃 ）
- 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）（ 〃 ）
- 公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）（ 〃 ）
- 公共建築工事積算基準（ 〃 ）
- 公共建築数量積算基準（ 〃 ）
- 公共建築設備数量積算基準（ 〃 ）
- 建築保全業務共通仕様書（ 〃 ）
- 建築保全業務積算基準（ 〃 ）
- 建築物解体工事共通仕様書（ 〃 ）
- 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（ 〃 ）

- 官庁施設の基本的性能基準及び同解説（ Ⅱ ）
 - 官庁施設の基本的性能に関する技術基準及び同解説（ Ⅱ ）
 - 構内舗装・排水設計基準（ Ⅱ ）
 - 都市公園技術標準解説書（国土交通省都市局公園緑地・景観課 監修）
 - 都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン改訂版（平成24年国土交通省）
 - 官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説（建設大臣官房官庁営繕部 監修）
 - 建築数量積算基準の解説（建築工事建築数量積算研究会制定）
 - 土木工事共通仕様書（静岡県監修）
 - 水道工事仕様書（富士市）
 - 静岡県建築構造設計指針・同解説
 - 富士市開発行為等事務処理要領
 - 富士市土地利用事業の適正化に関する指導要綱
 - 公共建築物等における富士地域材利用促進基本方針（富士市）
 - 富士市開発許可運用及び技術基準（ Ⅱ ）
 - 建設副産物適正処理推進要綱（国土交通省）
 - プライバシー保護に配慮した防犯カメラの設置及び運用に関するガイドライン（静岡県）
 - 社会体育施設の再開に向けた感染拡大予防ガイドライン（令和3年2月17日改訂）
- スポーツ庁
- その他関連する建築学会等の基準・指針
 - その他静岡県、市が定める基準、指針等

(15) 本事業の実施に当たり配慮を求める事項

事業者は、現在の指定管理者が実施してきた市民に対する健康増進・レクリエーション事業をより一層発展させていくとともに、現在の指定管理者が培った市民や市内外の利用団体等との信頼関係を損なうことがないように十分に配慮した事業運営を行うこと。

事業者は、事業期間中にわたり、修繕・工事等の市内業者への発注、必要な資器材・飲食物・消耗品等を市内の事業者から調達するなど、地域経済の振興に配慮すること。

第3 事業者の募集及び選定に関する事項

1 事業者の募集及び選定方法

本事業は、本施設の維持管理・運営等の各業務の実施を通じて、事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い事業能力を総合的に評価することが必要である。したがって、市は、競争性の担保及び透明性の確保に配慮した上で、公募型プロポーザル方式により優先交渉権者を選定するものとする。

2 事業者の募集及び選定スケジュール

事業者の募集・選定に当たってのスケジュールは、下表のとおりとする。

図表 6 事業者の募集・選定スケジュール

日程	内容
令和6年9月25日（水）	募集要項等の公表
令和6年9月25日（水）	募集要項等に関する質問受付開始
令和6年10月9日（水）	募集要項等に関する質問・意見の締切り（参加資格関係）
令和6年10月16日（水）	募集要項等に関する質問・意見の締切り（参加資格関係以外）
令和6年10月23日（水）	募集要項等に関する質問・意見への回答（参加資格関係）
令和6年11月20日（水）	募集要項等に関する質問・意見への回答（参加資格関係以外）
令和6年11月27日（水）	参加表明書及び参加資格確認書類の受付締め切り
令和6年12月11日（水）	資格確認結果通知
令和7年1月下旬～2月	競争的対話の実施（2回程度を予定）
令和7年5月28日（水）	提案審査書類の受付締め切り
令和7年7月2日（水）	提案審査書類の審査・プレゼンテーション
令和7年7月9日（水）	優先交渉権者の決定
令和7年8月頃	選定事業者との基本協定の締結
令和7年9月頃	事業者との事業本契約締結

3 応募者が備えるべき参加資格要件

(1) 応募者の構成

- ① 本事業に応募できる者は、単独の事業者（以下「応募企業」という。）又は複数の事業者によって構成されるグループ（以下「コンソーシアム」という。）のいずれかとする。
- ② コンソーシアムにより応募する場合は、構成する事業者（以下「コンソーシアム構成員」という。）の名称、本店の所在地及び本事業等の遂行上果たす役割等を明らかにするものとする。
- ③ 応募者を構成する企業は、議決権の保有割合に応じて、以下のとおり分類されるものとする。
 - ア 事業者に出資のうえ最大の議決権を保有し、かつ、事業者から直接業務を受託又は請け負う企業（以下「代表企業」という。）
 - イ 事業者に出資のうえ議決権を保有し、かつ、事業者から直接業務を受託又は請け負う企業（以下「構成企業」という。）
 - ウ 事業者の議決権を保有しないものの、事業者から直接業務を受託又は請け負う企業（以下「協力企業」という。）
- ④ コンソーシアムにおいては、コンソーシアム構成員から代表となる企業（以下「代表企業」という。）を定め、当該代表企業が応募手続を行うものとする。
- ⑤ 応募企業又はコンソーシアム構成員（以下「応募者」という。）は、本事業に係る特別目的会社の議決権株式の全てを保有するものとする。
- ⑥ 参加表明書の提出以降、応募企業、代表企業及びコンソーシアム構成員の変更は認めない。ただし、コンソーシアム構成員を変更せざるを得ないやむを得ない事情が生じた場合で、市が変更を認めた場合はこの限りではない。なお、応募者が第2-4（1）から（3）までの参加資格要件を満たさなくなった場合、市に速やかに通知しなければならない。
- ⑦ 参加表明書の提出以降、応募者は、同時に他の応募者となることはできないものとする。
- ⑧ 市内に本店を有する企業を構成企業及び協力企業に加えるよう努めるものとする。

(2) 応募者に共通の参加資格要件

応募者は、以下の各号の要件全てを満たしていなければならないものとする。

- ① 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。
- ② PFI法第9条各号に該当しない者であること。
- ③ 会社更生法に基づく更生手続開始、民事再生法に基づく再生手続開始又は破産法に基づく破産手続開始の申立てをしていない者及びこれらの申立てがなされて

いない者であること。

- ④ 法人税、消費税、法人事業税、法人都道府県民税及び地方消費税を滞納している者でないこと。
- ⑤ 参加表明書の提出期限から優先交渉権者の選定の時までの期間に、「富士市工事請負契約等に係る指名停止等措置要領」又は「富士市物品購入等の契約に係る指名停止等措置要領」に基づく指名停止の措置を受けていない者であること。
- ⑥ 次に掲げる要件のいずれにも該当しない者であること。
 - (ア) 役員等（業務を執行する社員、取締役、執行役若しくはこれらに準ずる者又は相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役、執行役若しくはこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者をいう。以下同じ。）が暴団員等（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員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いう。以下同じ。）であると認められる者
 - (イ) 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる者
 - (ウ) 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員等を利用したと認められる者
 - (エ) 役員等が直接的又は積極的に暴力団の維持及び運営に協力し、又は関与していると認められる者
 - (オ) 前各項目に規定するもののほか、役員等が暴力団又は暴力団員等と密接な関係を有していると認められる者
- ⑦ 応募者は、市が発注した本事業のアドバイザー業務である「令和5年度砂山公園プール事業者選定支援業務委託」の受託者及びその協力会社である、株式会社日本総合研究所、西村あさひ法律事務所・外国法共同事業並びにこれらの者と資本又は人事等において一定の関連のある者（会社法第2条第3号又は第4号に規定する親会社・子会社の関係がある場合をいう。以下同じ。）でないこと。
- ⑧ 応募者は、審査委員会の委員が属する企業又は当該企業と資本若しくは人事等において一定の関連のある者でないこと。
- ⑨ 上記⑦及び⑧に定める者を本事業の応募に関連するアドバイザーに起用していないこと。

(3) 応募者に求められる個別の要件

応募者のうち、次の①から③までの業務を実施する者は、その担当する業務ごとに求める参加資格要件を満たすものとする。

なお、これら複数の業務についての両方の要件を満たすものは、当該複数の業務を実施することができることとする。一の業務を複数の企業が実施する場合は、いずれか一の企業が次の要件を満たせばよい。

① 開業前の修繕・改修業務に携わる企業

修繕・改修に携わる企業（設計、施工、工事監理に携わる企業をいい、応募者が直接実施する場合ならびに、応募者がこれらの業務を委託する場合の委託先を対象とする。）については、当該委託契約締結時点で様式2-(2)-②、様式2-(2)-③、様式2-(2)-④の参加資格要件を満たし、富士市入札参加資格（建設関連業務）及び富士市入札参加資格（建設工事）に登録されていることを要件とし、有効な資格要件、許認可を取得している企業が実施しなければならない。

② 維持管理業務に携わる企業

維持管理業務を実施する者は、次の（ア）及び（イ）の要件を満たすこと。

（ア） 富士市入札参加資格（物品の買入れ等）の審査登録者であること。

（イ） 平成21年度以降において、屋外運動場、スポーツ施設、温浴施設等の維持管理業務を1年以上受託した実績を有する者であること。

③ 運営業務に携わる企業

運営業務を実施する者は、次の（ア）及び（イ）の要件を満たすこと。

（ア） 富士市入札参加資格（物品の買入れ等）の審査登録者であること。

（イ） 平成21年度以降において、屋外運動場、スポーツ施設、温浴施設等の運営業務を1年以上受託した実績を有する者であること。

(4) 参加資格確認基準日

参加資格確認基準日は、参加表明書の受付日とする。なお、参加資格確認基準日の翌日から市による優先交渉権者の選定日までの間に、応募者が参加資格を満たさなくなったと認められる場合は、市はその時点で当該応募者を審査の対象としない。

(5) 応募に関する留意点

参加表明書の提出以降において、応募者の変更は認めない。ただし、応募者を変更せざるを得ないやむを得ない事情が生じた場合で、市が変更を認めた場合はこの限りではない。

また、応募者は、同時に他の応募者となることはできないものとする。

4 募集手続き等

(1) 募集要項等の公表

募集要項等は、市のウェブサイトで公表する。

(2) 募集要項等に関する質問受付、回答の公表（参加資格関係）

募集要項等に記載された内容（参加資格関係）に関する質問の受付、並びに回答の公表を次のとおり行う。

① 受付期間

令和6年10月9日（水）17時まで（必着）

② 提出方法

募集要項等に関する質問がある者は、その内容を簡潔にまとめ、「募集要項等に関する質問書（参加資格関係）」（様式1－（1）－①）に記入し、添付ファイルとし、電子メールにより送信（送信後には電話で着信を確認）すること。その際、電子メールの件名は「募集要項等に関する質問書（参加資格関係）」とすること。

③ 提出及び連絡先

富士市市民部文化スポーツ課

○住所：〒417-8601 静岡県富士市永田町1丁目100番地

○電話：0545-55-2876

○FAX：0545-57-0177

○E-mail：si-bunspo@div.city.fuji.shizuoka.jp

④ 回答の公表

市は、質問及びその回答を、令和6年10月23日（水）をめぐりに、市のウェブサイトで開催する。なお、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもの、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があると市が判断したものについては、当該質問者にのみ回答を行う。

(3) 募集要項等に関する質問受付、回答の公表（参加資格関係以外）

募集要項等に記載された内容（参加資格関係以外）に関する質問の受付、並びに回答の公表を次のとおり行う。

① 受付期間

令和6年10月16日（水）17時まで（必着）

② 提出方法

募集要項等に関する質問がある者は、その内容を簡潔にまとめ、「募集要項等に関する質問書（参加資格関係以外）」（様式1－（1）－②）に記入し、添付ファイルとし、電子メールにより送信（送信後には電話で着信を確認）すること。その際、電子メールの件名は「募集要項等に関する質問書（参加資格関係以外）」とすること。

③ 提出及び連絡先

富士市市民部文化スポーツ課

○住所 : 〒417-8601 静岡県富士市永田町1丁目100番地

○電話 : 0545-55-2876

○FAX : 0545-57-0177

○E-mail : si-bunspo@div.city.fuji.shizuoka.jp

④ 回答の公表

市は、質問及びその回答を、令和6年11月20日（水）をめぐり、市のウェブサイト
で公開する。なお、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもの、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があると市が判断したものについては、
当該質問者にのみ回答を行う。

(4) 参加表明書の受付及び資格審査結果の通知

応募者は、募集要項等で定めるところにより参加表明書に必要な書類を提出し、事前
に市の資格確認を得なければならないものとする。資格審査の結果は、応募者に通知す
る。なお、提出する書類の詳細は「様式集及び提案記載要領」を参照すること。

① 受付期間

令和6年11月27日（水）17時まで（必着）

② 提出方法

参加表明書等の提出は、提出先へ持参又は郵送（書留郵便に限る。）により行うも
のとし、電子メール又はFAXによるものは受け付けない。なお、持参の場合は事前に提
出予定日時を電話にて連絡すること。

③ 提出及び連絡先

富士市市民部文化スポーツ課

○住所 : 〒417-8601 静岡県富士市永田町1丁目100番地

○電話 : 0545-55-2876

○FAX : 0545-57-0177

○E-mail : si-bunspo@div.city.fuji.shizuoka.jp

④ 参加資格確認結果通知

参加資格の確認結果は、令和6年12月11日（水）をめぐり、応募者の代表企業に対
して書面により通知する。

なお、参加資格確認の結果、参加資格がないと認められた応募者は、通知を受けた
日から7日以内に、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
るものとする。市は、説明を求めた者に対し、説明要求を受けた日から7日以内に、
書面により回答する。

(5) 競争的対話の実施

市は、資格審査を通過した者（以下「資格審査通過者」という。）に対し、競争的対話（内閣府の「公共施設等運営権及び公共施設等運営事業に関するガイドライン」中、3の（3）「競争的対話方式」のことをいう。）を行う。

競争的対話は、対面方式で実施する。

① 実施時期

第1回競争的対話：令和7年1月22日（水）（予定）

第2回競争的対話：令和7年2月19日（水）（予定）

② 実施場所

富士市役所内会議室（予定）

③ 参加単位

参加資格があると認められた応募者（企業グループ）単位とする。なお、応募者のすべての構成企業または協力企業が参加する必要はないが、代表企業は必ず参加すること。基本的に参加人数の制限は設けない予定であるが、会場の都合上、参加人数の制限を設ける場合は別途、各応募者の代表企業に対して通知する。

④ 参加方法

応募者の代表企業は、「競争的対話の参加申込書兼質問書（第1回）」（様式3－（1））又は「競争的対話の参加申込書兼質問書（第2回）」（様式3－（2））に記入し、電子メールにより送信（送信後には電話で着信を確認）すること。その際、電子メールの件名は「競争的対話参加申込書」とすること。

市は、競争的対話の参加申込を受け付けた後、速やかに具体的な日時、場所等を各応募者の代表企業に通知する。

⑤ 申込期限

第1回競争的対話：令和7年1月8日（水）17時（必着）まで

第2回競争的対話：令和7年2月5日（水）17時（必着）まで

⑤ 提出及び連絡先

富士市市民部文化スポーツ課

○住所：〒417-8601 静岡県富士市永田町1丁目100番地

○電話：0545-55-2876

○FAX：0545-57-0177

○E-mail：si-bunspo@div.city.fuji.shizuoka.jp

⑥ 留意事項

競争的対話への参加は義務付けるものではないため、必ず参加する必要はない。また、参加の有無が直接的に優先交渉権者を決定する際の審査に影響するものではない。

競争的対話は、対面による意見交換を原則とする。市及び応募者相互の意思疎通を円滑にするために、応募者が意見交換の場に図面、資料等を提示することを推奨する。

(6) 提案審査書類の受付

資格審査通過者は、次のとおり、提案審査書類を市に提出すること。提案審査書類の作成方法については、「様式集及び提案記載要領」に従うこと。

① 提出期限

令和7年5月28日（水）17時（必着）まで

② 提出方法

提案審査書類の提出は、提出先へ持参又は郵送（書留郵便に限る。）により行うものとし、電子メール又はFAXによるものは受け付けない。なお、持参の場合は事前に提出予定日時を電話にて連絡すること。

③ 提出及び連絡先

富士市市民部文化スポーツ課

○住所 : 〒417-8601 静岡県富士市永田町1丁目100番地

○電話 : 0545-55-2876

○FAX : 0545-57-0177

○E-mail : si-bunspo@div.city.fuji.shizuoka.jp

(7) 提出書類の取り扱い

① 著作権

提出書類の著作権は、原則として応募者に帰属する。ただし、市は、広報活動等に必要範囲において、無償で利用できるものとする。

なお、選定事業者の提出書類の著作権は、事業契約の締結により市に使用許諾が付与されるものとする。

② 特許権等

応募者が提出書類において、第三者が有する特許権等の権利を使用したことによって生じる責任は、応募者が負うものとする。

③ その他

提出書類は返却しない。優先交渉権者選定後、優先交渉権者とならなかった応募者の提出書類について、市は、情報公開が必要な範囲においてその一部を公開する場合がある。

第4 事業者の募集及び選定に関する事項

(1) 審査委員会の設置

優先交渉権者の決定にあたり、市は、PFI法第11条に規定する客観的な評価を行うために、有識者等から構成される審査委員会を設置する。

なお、審査会は非公開とし、応募者が、優先交渉権者決定までに委員会の委員に対し、本事業に関連した接触を行った場合は失格とする。

審査会を構成する委員は、次の通り。

図表 7 委員名簿

氏名	区分	所属・役職
山口 直也	委員長	青山学院大学 会計プロフェッション研究科 教授
大岡 成夫	委員	富士市観光推進アドバイザー
佐野 幸利	委員	富士市市民部 部長
和泉 勝也	委員	富士市財政部 資産経営課 課長
松村 岳典	委員	富士市産業交流部 交流観光課 課長
渡辺 哲成	委員	富士市市民部 文化スポーツ課 課長

(2) 優先交渉権者の決定

提案審査書類を提出した者を対象に、審査委員会による提案内容のプレゼンテーション及び提案内容に対するヒアリングを行う。実施時期は令和7年7月2日（水）を予定している。日時、場所等の詳細は事前に代表企業に通知する。

(3) 審査の基準

審査の基準については、「優先交渉権者選定基準」のとおり。

(4) 審査の基準

市は、審査委員会の評価結果を基に、最も評価点の高い者を優先交渉権者として選定し、その旨を通知する。

この場合において、市は、優先交渉権者を除く者で評価点の高い者から順に交渉権の優先順位を付け、優先交渉権者が辞退等した場合における交渉権者として、順位及びその旨を通知するとともに、審査結果を市のウェブサイトにおいて公表する。

第5 事業の契約・実施に関する事項

1 事業の契約・実施に関する事項

(1) 基本協定の締結

市と優先交渉権者は、本事業の円滑な遂行を果たすための基本的義務に関する事項、優先交渉権者の本事業における役割に関する事項、特別目的会社の設立に関する事項等を規定した基本協定を締結する。

なお、基本協定の締結により、優先交渉権者をPFI法第8条第1項に基づく本事業の選定事業者として決定する。ただし、優先交渉権者との協議の結果、基本協定の締結に至らなかった場合は、審査委員会における評価点が高い順に基本協定の協議を行う。

(2) 特別目的会社の設立等

基本協定を締結した選定事業者は、仮契約の締結前までに、特別目的会社を市内に設立しなければならないものとする。

(3) 事業契約等の締結

市と選定事業者は、PFI法第22条第1項に基づく本事業に関する事項を包括的かつ詳細に規定した事業契約を締結する。

2 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) 法令上及び税制上の措置に関する事項

事業者が本事業を実施するにあたり、法令の改正等により、業務遂行に重大な影響を及ぼす新たな法令上の義務、又は税制上の負担が生じる場合、事業契約の定めにより、市と事業者で協議を行うものとする。

(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項

事業者が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は、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。

(3) その他支援に関する事項

事業実施に必要な許認可等に関して、市は必要に応じて協力を行う。

3 その他事業の実施に関する事項

(1) 議会の議決

本事業の実施に係る議案の市議会定例会への提出予定は、次に示すとおりである。

事業契約に関する議案	令和7年9月開催の市議会定例会
運営権設定及び指定管理者指定に関する議案	令和8年2月開催の市議会定例会

(2) 使用する言語、通貨

本事業の事業者の選定・契約に係る手続きは全て日本語で行い、通貨は円に限るものとする。

(3) 応募に伴う費用負担

本事業の応募に要する費用は、全て応募者の負担とする

(4) 情報公開及び情報提供

本事業は、富士市情報公開条例に基づき情報公開を行う。また、情報提供は、インターネット等を通じて行う。

(5) 問い合わせ先

富士市市民部文化スポーツ課

○住所 : 〒417-8601 静岡県富士市永田町1丁目100番地

○電話 : 0545-55-2876

○FAX : 0545-57-0177

○E-mail : si-bunspo@div.city.fuji.shizuoka.jp