成田市余熱利用施設整備運営事業

入札説明書

令和7年4月
(令和7年7月修正)

成 田 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
第1節 事業の目的	2
第2節 本事業の方針	2
第3節 事業名称	3
第4節 事業実施場所	4
第5節 本施設の管理者等の名称	4
第6節 事業の対象範囲	4
第7節 自主事業について	5
第8節 提案施設について	5
第9節 事業方式	6
第10節 事業期間	6
第11節 事業スケジュール（予定）	6
第12節 事業期間終了時の措置	7
第13節 事業者の収入等	7
第14節 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	10
第15節 遵守すべき法制度等	10
第3章 入札参加者の備えるべき参加資格要件	11
第1節 入札参加者の構成等	11
第2節 業務実施企業の参加資格要件	11
第3節 入札参加者の制限	13
第4節 SPC の設立等	14
第5節 参加資格要件の確認基準日	14
第6節 入札参加者の変更	14
第4章 事業者募集等のスケジュール	15
第5章 入札手続等	16
第1節 担当窓口	16
第2節 入札に関する手続	17
第3節 入札参加に関する留意事項	20
第4節 入札予定価格	22

第 6 章 入札書類の評価	23
第 1 節 選定委員会	23
第 2 節 評価方法	23
第 3 節 評価項目等	23
第 7 章 提案に関する条件	25
第 1 節 立地条件等	25
第 2 節 施設の設計、建設、工事監理、開業準備、維持管理及び運営等の提案に関する条件	26
第 3 節 業務の委託	27
第 4 節 資金計画・事業収支計画に関する条件	27
第 5 節 本市の費用負担	28
第 6 節 本市による事業の実施状況及びサービス水準の監視	28
第 7 節 保険	28
第 8 節 サービス対価	28
第 9 節 土地の使用	28
第 10 節 本市と事業者の責任分担	28
第 11 節 財務書類の提出	28
第 8 章 契約に関する事項	29
第 1 節 契約手続	29
第 2 節 契約の枠組み	29
第 3 節 契約金額	29
第 4 節 契約保証金	29
第 5 節 事業者の事業契約上の地位	30
第 9 章 提出書類	31
第 10 章 その他	33
第 1 節 事業の継続が困難となった場合の措置	33
第 2 節 金融機関と本市の協議（直接協定）	33
別紙 1 入札説明書等に関する説明会等参加申込書	
別紙 2 入札説明書等に関する質問書	
別紙 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	
別紙 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	
別紙 5 閲覧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、成田市（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成田市余熱利用施設整備運営事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を総合評価一般競争入札方式により募集及び選定するため、入札に参加する者（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）、成田市財務規則（昭和44年規則第13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配付する以下の資料を含め、「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。

要求水準書（添付資料等を含む。）	： 本市が事業者に要求する具体的な設計、建設、工事監理、開業準備、維持管理及び運営のサービス水準を示すもの
落札者決定基準	： 入札参加者から提出された提案書を評価する基準を示すもの
様式集及び作成要領	： 提案書の作成に使用する様式を示すもの
基本協定書（案）	： 事業契約の締結に向けて、本市と落札者との間の基本的な協約事項を示すもの
事業契約書（案）
（事業契約約款（案）及びそれに添付される別紙を含む。）	： 本事業を実施するため締結する契約（以下「事業契約」という。）の内容を示すもの
指定管理に関する年度協定書（案）	： 本施設の各年度の業務内容及びサービス対価を示すもの

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）に関する質問等に対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）に関する質問等に対する回答によるものとする。

第2章 事業の目的及び内容

第1節 事業の目的

本市は、成田富里いずみ清掃工場（以下「清掃工場」という。）から発生する熱エネルギーを有効に活用し、還元するため、余熱を温水等として利用する余熱利用施設（以下「本施設」という。）を整備するものとしている。令和3年度に基本計画、令和4年度に基本設計及び事業手法の検討を行い、民間の創意工夫等を活用して財政資金の効率的な使用や行政の効率化等を図るPPP/PFI手法の導入可能性を検討したところである。

こうした背景を踏まえ、本市は、本施設の整備及び運営にあたり、PFI法に基づき、民間の資金、経営能力等の活用を図り、効率的かつ効果的な事業実施を図るものである。

第2節 本事業の方針

1. 整備の基本方針（コンセプト）

本施設の整備におけるコンセプトは、次のとおりである。

(1) 市民の健康増進のきっかけとなる施設

市民のだれもが、スポーツと温浴を通じてリフレッシュすることができ、健康増進を促す施設となることを目指す。

(2) 地域活性化の拠点となる施設

地域振興施設として、地域コミュニティに資するとともに、市民のニーズに沿った経済的かつ効率的で充実したサービスの提供により、安定した利用者を生み出すことで、地域に活気を与え、地域経済の活力向上に貢献する施設となることを目指す。

(3) 地球環境に配慮し地域の自然と共生する施設

脱炭素・循環型社会に向けて、省エネルギーや、余熱・再生可能エネルギーの利用を図る。具体的には、清掃工場の余熱の有効活用のほか、ZEB Ready（従来建築物の50%以上の省エネを図った建築物）の取得を目指す。また、緑の広がる豊かな地域の景観に溶け込み、地域の自然との共生に配慮する。さらに、来場者のためのEV車充電ステーションの設置を目指す。

(4) 安心・安全な施設

ユニバーサルデザインの原則に配慮して、市民のだれもが快適・安全に施設を利用できるとともに、災害時には余熱熱源を生かして、温浴施設の開放など、災害復旧活動の一端を担う施設とすることを目指す。

2. 基本方針

本事業は、PFIの導入により次の効果を期待する。

(1) 安心安全な施設

- ・ 市民が広く利用する施設、また災害時の自主避難施設となることを想定し、国土交通省が定める“耐震安全性の目標”のうち、一般的な建築物よりも高い仕様を目標とする。

(2) 災害に対応できる信頼性のある施設

- ・ 災害時でも、地域の自主避難施設となること、また最低限の施設運営ができることを目標とし、信頼性のある施設づくりを行う。

	災害時（豪雨、断水等の場合 ※停電以外）	災害時（停電の場合）
目標とする 対応	地域の自主避難施設	最低限の施設運営 （救助や復旧までの期間を最長 3 日 間として想定）
具体策	<ul style="list-style-type: none">・ 地域市民を対象とした自主避難及び在館者を対象とした待機において、休憩広間及び多目的室の開放を想定する。・ 受水槽に非常用給水栓を設け上水を確保する。・ 本施設に電力が供給されている場合、通常の施設運営が可能であるため、断水等の被災した地域市民を対象に、温浴施設の利用提供を想定する。	<ul style="list-style-type: none">・ 地域市民を対象とした自主避難及び在館者を対象とした待機において、休憩広間及び多目的室の開放を想定する。・ 受水槽に非常用給水栓を設け上水を確保する。・ 休憩広間及び多目的室には、停電時でも利用可となる空調機を整備する。・ 車いす利用者等が 2 階にいる場合を想定し、エレベーター1 回程度の稼働を想定する。

(3) 快適で居心地のよい施設

- ・ 採光、通風を適宜取り入れ、利用者にとって居心地の良い空間を目指す。
- ・ 内外装の一部に木質化等を検討し、ぬくもりのある空間づくりを目指す。
- ・ ユニバーサルデザインにより、だれもが利用しやすい施設を目指す。
- ・ 航空機騒音障害防止地区に位置するため、騒音対策に配慮した計画とする。

(4) 経済性の高い施設

- ・ LCC（ライフサイクルコスト）を考慮して、仕上材料を選定する。特に、プールゾーン、浴室ゾーンは塩素対策が必要なため、材料選定に配慮する。
- ・ 建築的工夫により設備負荷の少ない計画を検討し、ランニングコストの低減を図る。

(5) 環境に配慮した施設

- ・ ZEB Ready の基準を満たし、省エネ性能に優れた施設とする。
- ・ 地域産材を活用し、一部の内外装材や家具への利用を検討する。

第3節 事業名称

成田市余熱利用施設整備運営事業

第4節 事業実施場所

1. 事業用地

千葉県成田市小泉 161 番ほか

2. 事業の対象となる施設

本施設は5つのエリアにより構成され、それぞれのエリアにおいて諸室を整備するものとする。本施設には、プールエリア、スポーツエリア、温浴エリア、共用エリア、運営管理エリアの5つのエリアに設ける諸室（以下「必須施設」という。）を設置し、ニーズに応じたサービス機能として必須施設との連携や相乗効果が見込める施設（以下「提案施設」という。）を含むものとする。

第5節 本施設の管理者等の名称

成田市長 小泉 一成

第6節 事業の対象範囲

本事業の対象範囲は、以下のとおりである。

(1) 設計業務

- ア 事前調査業務
- イ 設計業務
- ウ 電波障害調査業務
- エ 設計業務遂行に必要な関連業務
- オ その他、上記の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

- ア 建設業務
- イ 工事監理業務
- ウ 温泉掘削業務
- エ 什器・備品等の調達及び設置業務
- オ 近隣対応・対策業務（周辺家屋影響調査を含む。）
- カ 電波障害対策業務
- キ 建設業務遂行に必要な関連業務
- ク その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(3) 開業準備業務

- ア 開業前の広報活動及び予約受付業務
- イ 開館式典等の実施業務

ウ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(4) 維持管理業務

ア 建築物等保守管理業務

イ 建築設備等保守管理業務（温泉設備及び温水供給設備を含む）

ウ 什器・備品等保守管理業務

エ 外構等維持管理業務

オ 環境衛生・清掃業務

カ 警備保安業務

キ 修繕業務（※）

ク その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

※ 建築物、建築設備等に係る大規模修繕は、本市が直接行うこととし、事業者の業務対象範囲外とする。ここでいう大規模修繕とは、建物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をいい、設備に関しては、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕をいう（「建築物修繕措置判定手法（(旧)建設大臣官房官庁営繕部監修）」（平成5年版）の記述に準ずる。）。

(5) 運営業務

ア 総合管理業務（案内・利用受付・料金收受等）

イ プール・スポーツエリア運営業務

ウ 温浴エリア運営業務

エ 自主事業（任意）

オ 提案施設の運営（任意）

カ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

第7節 自主事業について

事業者は、本施設の集客力や魅力の向上に資する事業として、本施設等の一部を有効活用した自主事業を、独立採算事業として、本施設等の運営・維持管理に支障のない範囲で実施することができる。

自主事業の実施内容は、事業者の提案によるものとする。事業者は、あらかじめ事業期間全体における自主事業の実施方針を作成し、本市へ提出すること。

第8節 提案施設について

事業者は、本事業の目的に即し、本施設としての役割を充足する機能等を有する施設や EVステーションを「提案施設」として、本事業の予定価格の範囲内で提案し、その整備を行うことができる。また、運営収入をもとに、独立採算事業としてその維持管理・運営を行うことができる。

この提案施設は、事業者の提案があれば可能とするもので、実施を義務づけるものではない。なお、法的規制条件や本事業の目的との整合性、公共施設としての本市の関連施策との整合性の観点から実施の可否及び実施可能な範囲について制約がある場合があるため、提案施設について提案を予定する事業者は、事前に（提案書の提出前に）提案内容について本市関係課等と協議を行うものとする。

第9節 事業方式

本事業は、PFI法第14条第1項により、本施設等の管理者等である本市が、事業者と締結する事業契約に従い、事業者が、本施設等の設計及び建設等の業務を行い、本市に所有権を移転した後、事業契約書（案）に定める事業期間が終了するまでの間、維持管理及び運営業務を遂行する方式（BTO: Build Transfer Operate）により実施する。

また、本事業とは別に、本施設を利用して本市小中学校の水泳授業（以下「学校利用」という。）を実施する予定である。なお、学校利用の内容は、「要求水準書 参考資料2 学校利用に関する条件」を参照すること。

第10節 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から令和26年3月末日までとする。

第11節 事業スケジュール（予定）

事業スケジュールは、概ね以下のとおりとする。

事業契約締結	令和8年3月頃
事業期間	事業契約締結日 ～ 令和26年3月末日
設計・建設期間	事業契約締結日 ～ 令和11年10月末日
開業準備期間	事業者が提案した日 ～ 令和11年11月末日
施設引渡日	令和11年10月31日
運営開始日	令和11年12月1日
維持管理期間	施設引渡し日 ～ 令和26年3月末日
運営期間	令和11年12月1日 ～ 令和26年3月末日

第12節 事業期間終了時の措置

事業期間の終了時、事業者は、本施設から速やかに退去すること。

なお、事業者は、事業契約期間満了後に本市が本施設について継続的に維持管理及び運営業務を行うことができるように、事業契約期間満了日の約 3 年前から本施設の維持管理及び運営業務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を本市に提供する等、事業の引き継ぎに必要な協議・協力を行うこと（事業契約期間満了以外の事由による事業終了時の対応については、事業契約書において示す。）。

第13節 事業者の収入等

1. 本市からのサービス対価

本市からのサービス対価は、次のとおりとする。

(1) 設計、建設・工事監理業務の対価

本市は、本施設の設計業務、建設・工事監理業務に係るサービス対価について、事業契約書に定めるところにより事業者に対して、事業期間終了時までの間、一時的及び定期的に支払う。

なお、本市は当該業務の対価の一部に、国庫補助金（学校施設環境改善交付金）及び地方債を活用予定である。

(2) 維持管理及び運営業務の対価

本市は、本施設の維持管理及び運営業務に係るサービス対価（開業準備業務に係るサービス対価を含む。）について、事業者の提案金額を基に決定した金額（本施設等の利用者から得る収入によって回収できない維持管理及び運営業務費相当額）で、事業契約書に定める額を、本施設引渡し後から事業期間終了時までの間、定期的に支払う。

2. 利用者から得る収入

本市は、事業者を指定管理者に指定することで、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の 2 の規定により、指定管理者に公の施設の利用に係る料金（以下「利用料金」という。）を収入として収受させることができる「利用料金制度」を導入する。これにより、事業者は、本施設の利用者からの利用料金を収入とすることができる。

また、本施設において、実施する自主事業、提案施設の運営に係る売上等は、事業者の収入とすることができる。

(1) 利用料金収入

事業者は、本施設において、事業者が本市の承認を受けて定める額の利用料金を徴収し、収入とすることができる。なお、学校利用による利用料金収入の条件は「要求水準書 参考資料 2 学校利用に関する条件」を参照の上、利用料金収入に含めること。

(2) 自主事業に係る収入

事業者は、本施設を利用して実施する各種教室等の自主事業を、本施設の維持管理及び運営に支障のない範囲で実施ことができ、その売上を収入とすることができる。

(3) 提案施設の運営に係る収入

事業者は、提案施設の運営による売上を収入とすることができる。

3. 利用料金等収入の還元

事業者は、本施設の利用者から得る収入が提案時想定を大きく上回った結果、当初期待した以上の事業収益を享受できる場合は、その利益の一部相当を事業者の提案による方法により、本市あるいは市民に還元するものとする。なお、還元方法は、持続可能又は自律的な収益構造に資するもの（集客向上のための設備の充実等）、利用者にとって有益な催し物（市民無料参加の地域交流イベントの開催等）、本市へのキャッシュバック等、多様な提案を期待する。

4. 使用料等の負担

本施設については、条例に基づき指定管理者制度及び利用料金制度を導入する予定であることから、市は事業者からその使用料等を徴収しないものとする。

ただし、自主事業に係る目的外使用料は徴収するものとし、使用料は成田市行政財産使用料条例（昭和 41 年条例第 43 号）に基づいて設定する。

5. 光熱水費の負担

事業者は、本施設の維持管理及び運営に必要な範囲において、清掃工場から供給される余熱を無償で使用することができる。

また、維持管理及び運営業務の実施に係る光熱水費（自主事業にかかるものを除く）は、本施設の維持管理及び運営業務に係るサービス対価に含め、事業者の提案額に応じて、本市が定期的に支払う。

6. 減免措置

本施設については、条例に基づき、本市が直接利用する場合（検診、教室等）、障がい者が利用する場合等について、利用料金の減額又は免除を行う予定とする。なお、学校利用に関わる利用料金の減額又は免除は行わないものとする。

7. 費用負担に関する基本的な考え方

本事業におけるサービスの対価、運営収入の対象は、表1のとおりとする。

表1 本事業におけるサービス対価・運営収入の対象

	導入施設		事業形態	サービス対価の対象			運営収入 (利用料金等)	必須/ 提案	
				施設 整備	維持 管理	運営			
1	プールエリア		混合型 (料金収入あり)	●	▲	▲	あり (利用料金収入)	必須	
2	スポーツエリア	スタジオ		●	▲	▲	あり (利用料金収入)		
3		トレーニングジム		●	▲	▲	あり (利用料金収入)		
4	温浴エリア			●	▲	▲	あり (利用料金収入)		
5	共用エリア	多目的室		●	▲	▲	あり (利用料金収入)		
6		(仮称)地域交流 スペース	●	●	—	なし			
7		その他共用部	●	●	●	なし			
8		防災倉庫	●	●	—	なし			
9	運営管理エリア等、外構		サービス購入 型	●	●	●	なし		
10	提案施設			独立採算型	●	○	○	あり (民間収益事 業による売上)	提案
11	自主事業(水泳教室、フィットネスス クール等)				—	—	○	あり (自主事業によ る売上)	

●…サービス対価に含まれるもの

▲…一部がサービス対価に含まれるもの(運営収入で賄えない部分)

○…独立採算事業として、運営収入により賄うもの

第14節 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. 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

本市が行うモニタリングは、設計時、建設時、維持管理時及び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

モニタリングは、本市が提示した方法に従って本市が実施する。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する。

5. モニタリングの結果

モニタリングの結果は、本市から事業者に対して支払われるサービス対価の算定等に反映され、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は、サービス対価の支払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る。

第15節 遵守すべき法制度等

事業者は、本事業の実施に当たり必要とされる関連法令（関連する施行令、施行規則、条例等を含む。）等を遵守しなければならない。また、すべて最新版に準拠するものとする。

第3章 入札参加者の備えるべき参加資格要件

第1節 入札参加者の構成等

- (1) 入札参加者は、複数の企業（社団・財団法人（※）等を含む。）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、代表企業を定め、それ以外の企業（以下「構成企業」という。）とする。
※「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律」（平成18年法律第48号）及び「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律及び公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」（平成18年法律第50号）に定める法人。
- (2) 代表企業又は構成企業が業務に当たらない場合には、当該業務を実施させる企業を協力企業（以下「協力企業」という。）として入札参加グループに位置付け、様式1-1 参加表明書において明記すること。
- (3) 参加表明書に代表企業名を明記し、必ず代表企業が入札手続きを行うこと。
- (4) 入札参加者は、入札の結果、落札者として選定された場合は、代表企業及び構成企業の出資により、本事業を実施する特別目的会社（以下「SPC」という。）を仮事業契約締結時までに設立するものとする。
- (5) 代表企業は、出資者中最大の出資割合を負担するものとする。
- (6) 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は出資額全体の50%未満とする。
- (7) 本市は、成田市内に本社・支社・支店等を置く企業が、入札参加グループに加わること、入札参加グループから直接業務を受託する下請け企業として本事業にかかわること等、地元経済貢献への配慮を期待している。

第2節 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、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、協力企業のうち設計、建設、工事監理、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当該者と資本面並びに人事面において関連がある者は、工事監理業務を行うことはできない。（「資本面において関連がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50以上の株式を有し、又はその出資の総額の100分の50以上の出資をしている者をいい、「人事面において関連がある者」とは、当該企業の役員を兼ねている者をいう。以下同じ。）

1. 設計業務を行う者

設計業務を行う者は、以下に示す要件を全て満たさなければならない。なお、設計業務を複数の設計企業で実施する場合は、以下に示すア及びイの要件については、全ての企業が満たし、ウの要件は、少なくとも1社が満たさなければならない。

- ア 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。
- イ 令和6・7年度成田市入札参加資格者名簿「測量等」部門に登載されている者であること。
- ウ 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、元請として、25m以上の屋内温水プール施設の実施設設計業務を完了した実績、及び延べ床面積3,000㎡以上の公共施設の実施設設計業務を完了した実績を有していること。

2. 建設業務を行う者

建設業務を行う者は、以下に示す要件を全て満たさなければならない。なお、建設業務を複数の建設企業で実施する場合は、以下に示すア及びイの要件については、全ての企業が満たし、ウ及びエの要件は、少なくとも1社が満たさなければならない。

- ア 令和6・7年度成田市入札参加資格者名簿「建設工事」部門に登載されている者であること。
- イ 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。
- ウ 令和6・7年度成田市入札参加資格者名簿「建設工事」部門に登載されている者で建築一式工事について経営事項審査の総合点数が1,200点以上であること。
- エ 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、延べ床面積3,000㎡以上の公共施設の建築一式工事を元請（共同企業体にあつては代表者に限る）で施工した実績（竣工したものに限り）を有していること。

3. 工事監理業務を行う者

工事監理業務を行う者は、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、以下に示すア及びイの要件については、全ての企業が満たし、ウの要件は、少なくとも1社が満たさなければならない。

- ア 建築士法第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。
- イ 令和6・7年度成田市入札参加資格者名簿「測量等」部門に登載されている者であること。
- ウ 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、元請として、25m以上の屋内温水プール施設の工事監理実績、及び延べ床面積3,000㎡以上の公共施設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

維持管理業務を行う者は、以下に示す要件を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、以下に示すアの要件については、少なくとも1社が満たさなければならない。

ア 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、25m以上の屋内温水プール施設について3年以上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

運営業務を行う者は、以下に示す要件を満たさなければならない。なお、運営業務を複数の運営企業で実施する場合は、以下に示すアの要件については、少なくとも1社が満たさなければならない。

ア 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、25m以上の屋内温水プール施設について3年以上の運営業務の実績を有していること。

第3節 入札参加者の制限

以下のいずれかに該当する者は、入札参加者となることはできない。

- (1) 地方自治法施行令第167条の4第1項の規定に該当する者。
- (2) 建築士法第26条第2項の規定による事務所の閉鎖命令を受けている者。
- (3) 建設業法第28条第3項又は第5項の規定による営業停止命令を受けている者。
- (4) 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項又は第2項の規定による更生手続開始の申立てをしている者又は更生手続開始の申立てをなされている者。ただし、同法第41条第1項の更生手続開始の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生手続開始の決定を含む。）を受けた者が、その者に係る同法第199条第1項の更生計画の認可の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生計画の認可の決定を含む。）があった場合又はその者の一般競争入札参加資格の再認定がなされた場合を除く。
- (5) 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の第1項又は第2項の規定による再生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者。ただし、同法第33条第1項の再生手続開始の決定を受けた者が、その者に係る同法第174条第1項の再生計画認可の決定が確定した場合を除く。
- (6) 破産法（平成16年法律第75号）第18条又は第19条の規定による破産の申立てがなされている者。
- (7) 参加表明書及び参加資格確認に必要な書類の提出期限から事業者の選定が終了するまでの期間に、本市において指名停止の措置を受けている者。
- (8) 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、公正取引委員会から排除措置等の命令を受けている者。

- (9) 本事業に係るアドバイザー業務に関与した者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者。なお、本事業に係るアドバイザー業務に関与した者は、以下のとおりである。
- ・ 株式会社 建設技術研究所
 - ・ シリウス総合法律事務所
 - ・ 株式会社 学校文化施設研究所
 - ・ 永井公認会計士事務所
- (10) 第6章第1節に記載の選定委員会の委員と資本面又は人事面において関連がある者。なお、実施方針公表日以降に、本事業に関わって、当該委員に接触を試みた者は、入札参加資格を失うものとする。
- (11) 国税を滞納している者。
- (12) 千葉県内に本店又は営業所等を有する者は千葉県税を滞納している者。
- (13) 本市に本店又は契約権限等を委任する営業所等がある場合、法人の場合は法人市民税及び固定資産税、個人の場合は市民税及び固定資産税を滞納している者。
- (14) 入札参加者のいずれかで、他の入札参加者として参加している者。また、入札参加者のいずれかで、他の入札参加者と資本面又は人事面において関連がある者。ただし、市が事業者との基本協定書を締結後、選定されなかった他の入札参加者が、事業者の業務等を支援し、及び協力することは可能である。
- (15) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員又は同条第2号に規定する暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者。

第4節 SPC の設立等

入札参加者は、本事業の事業者を選定された場合、会社法（平成17年法律第86号）に定める株式会社として本事業を実施するSPCを成田市内に設立すること。なお、事業予定地内に設立することを妨げない。

SPCの株式については、事前に書面により本市の承諾を得た場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行うことはできない。

第5節 参加資格要件の確認基準日

参加資格要件の確認基準日は、参加表明書、資格審査書類を受け付けした日とする。ただし、参加資格を確認後、落札者決定の日までの間に、代表企業が参加資格要件を欠くこととなった場合には、失格とする。また、事業契約締結日までの間に、代表企業が参加資格要件を欠くこととなった場合には、事業契約を締結しないこととする。

第6節 入札参加者の変更

代表企業の変更は認めないが、構成企業、協力企業については、資格・能力等の面で支障がないと本市が判断した場合には、追加及び変更を可能とする。

第4章 事業者募集等のスケジュール

事業者の募集及び選定スケジュール（予定）は、以下のとおりである。

日 程	内 容
令和7年4月7日	入札の公告、入札説明書等の公表
令和7年4月14日	入札説明書等に関する説明会の開催
令和7年4月25日	入札説明書等に関する第1回質問・個別対話受付締切
令和7年5月19日、21日	入札説明書等に関する第1回個別対話
令和7年6月上旬	入札説明書等に関する第1回質問・回答及び個別対話結果の公表
令和7年6月27日	入札説明書等に関する第2回質問受付締切
令和7年7月中旬	入札説明書等に関する第2回質問・回答の公表
令和7年7月31日	参加表明書及び資格審査書類の受付締切
令和7年8月12日	入札説明書等に関する第2回個別対話受付締切
令和7年8月22日	入札説明書等に関する第2回個別対話
令和7年9月上旬	入札説明書等に関する第2回個別対話結果の公表
令和7年10月1日	入札及び提案に係る書類の受付締切
令和7年11月17日	事業者のプレゼンテーション及びヒアリング、開札
令和7年12月上旬	落札者の決定及び公表
令和8年1月中旬	基本協定の締結
令和8年2月上旬	仮事業契約の締結
令和8年3月下旬	本契約の締結（市議会の議決）

第5章 入札手続等

第1節 担当窓口

入札手続についての本市の担当窓口を以下のとおり定める。また、各手続、連絡先、提出先等は、特に指定のない限り以下を窓口とする。

成田市環境部環境計画課

所在地：〒286-8585 千葉県成田市花崎町 760 番地

電話：0476-20-1533

FAX：0476-22-4449

E-mail：kankei@city.narita.chiba.jp

成田市ホームページアドレス

<https://www.city.narita.chiba.jp/index.html>

なお、入札説明書等の内容について、電話による質問等には直接回答を行わない。

第2節 入札に関する手続

1. 入札公告、入札説明書等の公表

特定事業の選定を踏まえ、令和7年4月7日（月）に、本事業に係る入札公告を行い、併せて入札説明書等を本市ホームページ上で公表する。

2. 入札説明書等に関する説明会等

入札説明書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。なお、参加希望者は、「別紙1 入札説明書等に関する説明会等参加申込書」に必要事項を記載の上、令和7年4月10日（木）午後5時までに、上記第5章第1節の担当窓口にてEメールにより提出すること。なお、会場の都合上、参加者は各社2名までとする。

(1) 入札説明会

開催日時：令和7年4月14日（月）午後2時から午後3時まで

開催場所：成田富里いずみ清掃工場2階大会議室

（成田市小泉344番1）

（※市から入札説明書等の配布は行わないので、各自で用意すること）

(2) 現地説明会

開催日時：令和7年4月14日（月）午後3時15分から午後4時15分まで

開催場所：事業予定地

3. 資料の閲覧及び貸出し

要求水準書の閲覧資料の閲覧及び貸出しを以下のとおり行う。閲覧又は借受けを希望するものは、事前に上記第5章第1節の担当窓口にて連絡すること。

(1) 閲覧期間：入札説明書等公表の日～令和7年10月1日（水）

（土曜・日曜・祝日を除く、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで。）

(2) 閲覧場所：上記第5章第1節の担当窓口

(3) 貸出方法：CDにて貸し出す。希望者は、「別紙5 閲覧資料貸出申込書兼誓約書」を提出すること。

4. 入札説明書等に関する第1回質問・回答

入札説明書等に関する質問を以下のとおり受け付ける。

(1) 受付期間：入札説明書等公表の日から令和7年4月25日（金）午後5時まで

(2) 受付方法：「別紙2 入札説明書等に関する質問書」に必要事項を記載の上、上記第5章第1節の担当窓口にてEメールにより提出すること。提出の際、「別紙3-2 個別対話の議題」を含め、同じ内容の質問を重複して記入することがないようにすること。

(3) 回答：令和7年6月上旬に本市ホームページにおいて公表する。

5. 入札説明書等に関する第1回個別対話

事業者の意見を聴取し、必要に応じて入札説明書等に反映することを目的として、本市と事業者との個別対話を実施する。

- (1) 開催日時：令和7年5月19日（月）、5月21日（水）
- (2) 開催場所：成田市役所
- (3) 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、会場の都合上、参加人数は15名程度とする。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。その際、事業者が使用するWeb会議用の資機材は事業者が準備すること。開催場所での、マイク及びスピーカー等のWeb会議用の資機材は本市で準備する。
- (4) 受付期間：令和7年4月25日（金）午後5時まで
- (5) 受付方法：「別紙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」に必要事項を記載の上、上記第5章第1節の担当窓口にEメールにより提出すること。開催場所と日時の確定等については、参加申込のあった事業者全てに個別に連絡する。提出の際、「別紙2入札説明書等に関する質問書」を含め、同じ内容の質問を重複して記入することがないようにすること。
- (6) 位置づけ等：個別対話の内容は、事業者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあると認められるものを除き、令和7年6月上旬に本市ホームページにおいて公表する。

6. 入札説明書等に関する第2回質問・回答

入札説明書等に関する質問を以下のとおり受け付ける。

- (1) 受付期間：第1回質問への回答の日から令和7年6月27日（金）午後5時まで
- (2) 受付方法：「別紙2入札説明書等に関する質問書」に必要事項を記載の上、上記第5章第1節の担当窓口にEメールにより提出すること。提出の際、「別紙4-2個別対話の議題」を含め、同じ内容の質問を重複して記入することがないようにすること。
- (3) 回答：令和7年7月中旬に本市ホームページにおいて公表する。

7. 入札説明書等に関する第2回個別対話

事業者の意見を聴取し、必要に応じて入札説明書等に反映することを目的として、本市と事業者との個別対話を実施する。

- (1) 開催日時：令和7年8月22日（金）
- (2) 開催場所：成田市役所
- (3) 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、入札参加グループの組成を予定している複数社で申し込むこと。開催場所での参加人数は、会場の都合上、15名程度とする。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。その際、事業者が使用するWeb会議用の資機材は事業者が準備すること。開催場所での、マイク及びスピーカー等のWeb会議用の資機材は本市で準備する。

- (4) 受付期間：令和 7 年 8 月 12 日（火）午後 5 時まで
- (5) 受付方法：「別紙 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」に必要事項を記載の上、上記第 5 章第 1 節の担当窓口にて E メールにより提出すること。提出の際、「別紙 2 入札説明書等に関する質問書」を含め、同じ内容の質問を重複して記入することがないようにすること。開催場所と日時の確定等については、参加申込のあった事業者全てに個別に連絡する。
- (6) 位置づけ等：個別対話の内容は、事業者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあると認められるものを除き、令和 7 年 9 月上旬に本市ホームページにおいて公表する。

8. 参加表明書及び入札参加資格審査に関する提出書類の受付

入札参加者は、参加表明書及び入札参加資格審査に関する提出書類を以下の期間に提出すること。参加表明書及び入札参加資格審査書類の提出を行った者に受付番号（記号）を通知する。

- (1) 受付期間：令和 7 年 7 月 25 日（金）から令和 7 年 7 月 31 日（木）までの午前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時までとする。
- (2) 提出場所：上記第 5 章第 1 節の担当窓口
- (3) 提出方法：持参すること。
- (4) 提出書類：第 9 章の提出書類（様式集及び作成要領「Ⅰ.入札参加資格審査」を参照。）
- (5) 提出部数：1 部を提出すること。
- (6) 参加資格審査：提出された入札参加資格審査に関する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。また、入札参加資格審査に関する提出書類が全て揃っている入札参加者の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。
- (7) 結果通知：入札参加資格審査結果は書面により令和 7 年 8 月中旬までに随時郵送する。

9. 入札書類審査に係る提出書類の受付期間、場所及び方法

入札書類審査及び提案に係る書類を提出する入札参加者は、関係する書類を以下の期間に提出しなければならない。受付期間内に提出がなされない場合は、入札に参加できない。

- (1) 受付期間：令和 7 年 9 月 26 日（金）から令和 7 年 10 月 1 日（水）までの平日、午前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時までとする。
- (2) 提出場所：上記第 5 章第 1 節の担当窓口
- (3) 提出方法：持参すること。
- (4) 提出書類：第 9 章の提出書類（様式集及び作成要領「Ⅱ.入札書類審査」を参照。）
- (5) 提出部数：正本 1 部及び副本 8 部を提出すること。

なお、入札を辞退する者は、様式集及び作成要領「様式 3-1 入札辞退届」を、令和 7 年 10 月 1 日（水）までに、上記第 5 章第 1 節の担当窓口まで提出すること。これ以降、原則、辞退は認めないものとする。

10. 入札の手順

- (1) 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、提出された入札書類審査に関する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。
- (2) 入札書類評価に関する提出書類が全て揃っている入札参加者の提出書類について、落札者決定基準に従い、評価を行う。
- (3) 開札は、入札参加者の立会いの上行うことができる。入札参加者が立ち会わないときは、当該入札事務に関係のない市職員を立ち合わせるものとする。なお、開札日時に遅れた場合は開札に立ち会うことはできない。
 - ア 開札日時：令和7年11月17日（月）午後4時
 - イ 開札場所：決定後、入札参加者に連絡する
- (4) 入札書に記載する入札価格は、消費税及び地方消費税相当額を除いた価格を記載すること。入札価格が、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告する。なお、入札価格に消費税及び地方消費税相当額を加えた額が、第5章第4節において定める金額（消費税及び地方消費税相当額を含む。）を超えている場合も、同様に失格とする。なお、全入札参加者の入札価格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。
- (5) 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、総合評価一般競争入札により落札者を決定する。なお、価格評価点の算定においては、入札書に記載された入札価格とする（落札者決定基準を参照）。
- (6) 落札者となった入札参加者の代表企業に対して、令和7年12月上旬までに決定通知を行う。

11. プレゼンテーション及びヒアリングの実施

本市は、入札参加者に対し、令和7年11月17日（月）に提案書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、代表企業に別途連絡する。

第3節 入札参加に関する留意事項

1. 入札説明書等の承諾

入札参加者は、入札書類の提出をもって、入札説明書等及び追加資料の記載内容を承諾したものとみなす。

2. 費用負担

入札に伴う費用は、すべて入札参加者の負担とする。

3. 入札保証金

成田市財務規則第 93 条第 3 号に定めるところにより免除する。

4. 契約手続において使用する言語、通貨単位及び時刻

入札に関し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。

5. 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。

6. 特許権等

提案の中で特許権、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、入札参加者が負うものとする。

7. 提出書類の取扱い

提出された書類については、変更できないものとする。

また、提出書類は返却しないものとする。ただし、本市は、落札者決定及びその公表から基本協定の締結及びその公表までに、落札者以外の入札参加者から、提出書類の返却を希望する旨の文書（任意様式）が提出された場合、落札者以外の入札参加者が返却費用を負担することをもって、返却に応じるものとする。

8. 本市からの提示資料の取扱い

本市が提示する資料は、入札に係る検討以外の目的で使用することはできない。

9. 入札無効に関する事項

以下のいずれかに該当する入札は、無効とする。

- (1) 入札参加者の備えるべき参加資格のない者がしたもの
- (2) 入札価格のないもの
- (3) 入札参加者が明瞭でないもの又は入札価格を判読できないもの
- (4) 入札参加者の記名押印がないもの又は所在地の記載のないもの
- (5) 入札価格を訂正したもの
- (6) 虚偽の記載があるもの
- (7) 1つの入札について同一の者から2つ以上の入札書類が提出されたもの
- (8) 入札書類の受付期間締切までに到達しなかったもの

- (9) 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談合したと認められるもの
- (10) 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律に違反し、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もの
- (11) 予定価格を上回る価格を提示したもの
- (12) 無権代理人又は1人で2人以上の代理をした者がしたもの
- (13) その他入札に関する条件に違反したもの

10. 必要事項の通知

入札説明書等に定めるもののほか、入札に当たっての留意点等、必要な事項が生じた場合には、代表企業に通知する。

第4節 入札予定価格

事業契約書に定める「①設計及び建設・工事監理業務のサービス対価」、「②開業準備業務のサービス対価」、「③維持管理及び運營業務のサービス対価」からなるサービス対価の予定価格は、8,371,625,000円（消費税及び地方消費税相当額を除く。）とする。また、消費税及び地方消費税相当額を加えた額9,105,583,000円を超えないこととする。

第6章 入札書類の評価

第1節 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「成田市余熱利用施設整備運営事業 PFI 事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置する。選定委員会は、落札者決定基準等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評価を行う。

選定委員会の委員は、次のとおりである。

(敬称略)

氏名	所属・役職
川崎 一泰	中央大学総合政策学部教授
水谷 俊博	武蔵野大学工学部教授
秋吉 遼子	東海大学体育学部講師
篠塚 岳史	成田市企画政策部長
小川 雅彦	成田市財政部長
金光 公太	成田市環境部長

第2節 評価方法

評価は、落札者決定基準に従い資格審査及び提案評価により行う。提案内容及び入札価格を総合的に評価（以下、これらの評価点の合算値を「総合評価点」という。）し、最も優れた提案（以下「優秀提案」という。）を行った者を選定する。

第3節 評価項目等

評価項目等は、以下のとおりとする。詳細は、落札者決定基準を参照すること。

資格審査	入札参加者の資格審査
提案評価	事業計画の提案に関する評価 設計業務の提案に関する評価 建設・工事監理業務の提案に関する評価 開業準備業務の提案に関する評価 維持管理業務の提案に関する評価 運營業務の提案に関する評価 入札参加者独自の提案に関する評価 入札価格に関する評価

1. 落札者の決定

本市は、入札書類評価の結果に基づいて選定委員会により選定された優秀提案を踏まえ、落札者を決定する。

なお、優秀提案が複数ある場合（総合評価点が同点の場合）は、性能評価点が最も高い者を落札者とする。ただし、性能評価点も同点の場合には、加點評価項目のうち、「Ⅱ設計業務に関する事項」・「Ⅵ運營業務に関する事項」・「Ⅶ入札者独自の提案に関する事項」の合計の点数が最も高い者を落札者とする。

なお、入札参加者が1社のみであっても、入札書類評価の結果に基づいて選定委員会により適切と判断された場合、本市はその結果を踏まえ、落札者を決定する。

2. 落札者決定通知及び評価結果の公表

落札者決定後、速やかに入札参加者の代表企業に対して通知するとともに、評価結果を公表する。

第7章 提案に関する条件

本事業の提案に関する条件は、以下のとおりである。入札参加者は、これらの条件を踏まえて、入札書類を作成するものとする。なお、入札参加者の提案が要求水準書に示す要件を満たしていない場合は失格とする。

第1節 立地条件等

1. 事業予定地の前提条件

本施設が立地する事業予定地の前提条件は、次のとおりである。

項 目		概 要
所在地		成田市小泉 161 番ほか
対象面積等		55,970 m ² （市道小泉原田下谷津線（以下「アクセス道路」という。）に接する用地 563 m ² を含む。）
土地の所有者		成田市
区域区分		市街化調整区域
用途地域		指定なし
防火地域		指定なし
建蔽率		60%
容積率		200%
道路斜線		1.5
隣地斜線	立ち上がり	20m
	勾配	1.25
北側斜線	立ち上がり	—
	勾配	—
日影規制		—
その他		航空機騒音障害防止区域（事業区域の一部） 埋蔵文化財包蔵地（事業区域の一部）
現況		農地、森林（森林法等に基づく手続が必要）
接道		新設予定のアクセス道路（工事中、市道認定済）に 6m 以上接道なし。（良質な水源を確保するため、千葉県環境保全条例に該当しない基準にて、さく井のうえ揚水施設を整備。）
インフラ整備状況	給水	なし。（浄化槽を介して、成田用水土地改良区の水質指標を満たしたうえで、処理水を調整池に放流し、流出抑制をしながら水路へ放流。）
	汚水排水	なし。（浄化槽を介して、成田用水土地改良区の水質指標を満たしたうえで、処理水を調整池に放流し、流出抑制をしながら水路へ放流。）
	雨水	市において調整池を整備予定
	都市ガス	清掃工場まで中圧ガス配管 300A が敷設済であり、本事業で必要な容量等の設計を行い、事業者が協議する予定。
	電気	リサイクルプラザ（清掃工場から南へ約 250m の位置）まで整備済みであり、本事業で必要な容量等の設計を行い、事業者が協議する予定。
	熱源	清掃工場内に熱交換器を新設し、蒸気熱源（1,860kg/h、0.5MPa 159℃）を温水（80℃ 900L/min）に変換する。温水熱源を地中埋設配管（清掃工場～前面道路まで整備済の波付鋼管がい装断熱二重架橋ポリエチレン管 100A）を延長して新施設に供給する（市において整備予定）。
関連工事		<ul style="list-style-type: none"> 令和 7 年 9 月までにアクセス道路工事（盛土まで）完了予定 令和 9 年 3 月までに基盤施設整備工事完了予定

2. 整備対象施設

本事業で整備対象とする施設は、次のとおりである。なお、余熱利用施設は延床面積約 4,950 m²程度を条件とし、詳細については、要求水準書にて提示する。

導入施設		諸室構成
プールエリア	プール機能 (1,100~1,200 m ² 程度)	<ul style="list-style-type: none"> ・メインプール ・幼児用プール ・採暖プール ・プールサイド
	プール付帯機能	<ul style="list-style-type: none"> ・採暖室、倉庫、監視員室、更衣室（男女各 200 人程度）、だれでも更衣室、プールロビー等
スポーツエリア (400 m ² 程度)		<ul style="list-style-type: none"> ・スタジオ（40~50 人程度の利用） ・トレーニングジム（40~50 人程度の利用） ・更衣室（男女各 100 人程度）
温浴エリア (600~700 m ² 程度)		<ul style="list-style-type: none"> ・露天風呂、内風呂、サウナ、水風呂、多様な浴槽（事業者の提案による）、洗い場（男女各約 200 m²） ・外気浴エリア、脱衣室、湯上りホール（待合等） ・休憩広間（約 120 m²） 等
共用エリア	（仮称）地域交流スペース（70 m ² ）	<ul style="list-style-type: none"> ・地元団体による自動販売機の設置及び不定期の農産物の販売等を想定 ・屋外の憩いの広場を隣接させ、一体的に利用できるものを想定
	多目的室 (100~150 m ² 程度)	<ul style="list-style-type: none"> ・貸会議室、臨時スタジオ、イベント等多目的な利用を想定
	その他共用部	<ul style="list-style-type: none"> ・休憩ラウンジ・談話室（約 50 m²）、プール観覧スペース（30 席程度）、キッズコーナー、授乳室、エントランスホール、下足コーナー、トイレ、エレベーター 等
運営管理エリア		<ul style="list-style-type: none"> ・受付、事務室兼管理室、救護室、休憩・会議室、倉庫 等
その他		<ul style="list-style-type: none"> ・機械室、防災倉庫（約 80 m²）、ごみ保管スペース、里山管理事務所（40 m²程度）、屋外用便所、書庫
外構		<ul style="list-style-type: none"> ・一般車駐車場（200 台以上※多目的広場（臨時駐車場として合算時）、大型バス駐車場（2 台以上）、職員用駐車場 ・多目的広場、ロータリー、バス停留所、検診車用スペース（2 台程度）、バイク・自転車置き場（バイク 15 台、自転車 30 台程度）、憩いの広場
提案施設		<ul style="list-style-type: none"> ・余熱利用施設との連携、相乗効果が見込める機能やEVステーション（※設置を義務付けるものではない）

第2節 施設の設計、建設、工事監理、開業準備、維持管理及び運営の提案に関する条件

施設の設計、建設、工事監理、開業準備、維持管理及び運営の提案に関する条件は、第 2 章第 6 節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。

第3節 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設計、建設、工事監理、開業準備、維持管理及び運營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。

第4節 資金計画・事業収支計画に関する条件

(1) 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1.88%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58回とする。

(2) 設計、建設及び工事監理業務のサービス対価に係る一時支払金は、国庫補助金（学校施設環境改善交付金）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、一時支払金として想定すること。

また、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、本施設の引渡し完了した時点ですべて一括して支払う。

なお、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。

一時支払金の支払時期	一時支払金の金額（税抜）
令和11年11月（施設引渡し日の属する月の翌月）： 本施設の設計・建設及び工事監理業務完了分	一時支払金の金額＝①＋②＋③＝ ① プール水面積 ^{※1} （㎡）×1,060,600円／㎡ ② 談話室等床面積 ^{※2} （㎡）×164,400円／㎡ ③ 太陽光発電設備容量：30kW×太陽光発電単価： 923,500円／kW

※1：水面積200㎡以上を対象とし、600㎡を限度とする。

※2：床面積100㎡を限度とする。

(3) 提案書の提出時に使用する消費税率は10%とすること。

第5節 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。

- (1) 大規模修繕費
- (2) モニタリング費（事業者側に発生する費用を除く。）

第6節 本市による事業の実施状況及びサービス水準の監視

事業契約約款（案）別紙2による。

第7節 保険

事業契約約款（案）別紙3による。

第8節 サービス対価

事業契約約款（案）別紙4、別紙5による。

第9節 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、工事着手予定日をもって、本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ことができる。

第10節 本市と事業者の責任分担

1. 基本的考え方

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、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。

第11節 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ヶ月以内に、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8章 契約に関する事項

第1節 契約手続

1. 契約の条件

本市と落札者は、事業契約の締結に関する基本協定書について速やかに合意するとともに、SPC 設立後、速やかに仮事業契約の締結を行う。また、PFI 法第 12 条の規定により、成田市議会の議決を要するので、当該仮事業契約は、市議会での当該事業契約の締結に係る議案の可決をもって本契約となる。ただし、本市は、当該議案が市議会で可決されなかった場合、仮事業契約の相手方に対していかなる責任も負わない。

2. 契約の解除

落札者決定後、本事業契約に係る議案の議決があるまでの間に、当該落札者が第 3 章の入札参加者の備えるべき参加資格要件に示すいずれかの要件を満たさなくなったときは、当該仮事業契約を締結せず、又は解除することがある。

第2節 契約の枠組み

1. 対象者

SPC

2. 締結時期及び事業期間

仮事業契約 令和 8 年 2 月上旬

成田市議会の議決 令和 8 年 3 月下旬

事業期間は、事業契約締結日から令和 26 年 3 月末日までとする。

3. 事業契約の概要

事業者が本市を相手方として締結する事業契約は、事業契約書（案）によるものとし、事業契約書（案）の内容は、原則として誤字脱字等の軽微なもの以外は変更しない。

事業契約は、本市の提示内容、事業者の提案内容及び事業契約書に基づき締結するものであり、事業者が遂行すべき設計、建設、工事監理、開業準備、維持管理及び運営業務に関する業務内容、リスク分担、金額、支払方法等を定める。

第3節 契約金額

契約金額は、落札者の入札価格に消費税及び地方消費税相当額を加算した金額とする。

第4節 契約保証金

事業契約約款（案）第 37 条、第 49 条及び第 68 条に基づくものとする。

第5節 事業者の事業契約上の地位

本市の事前の承諾がある場合を除き、事業者は事業契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡し、担保に供し、又はその他の方法により処分してはならない。株式、新株予約権付社債を新たに発行しようとする場合も、同様とする。

なお、入札参加者が保有する SPC の株式については、本市の事前の書面による承諾がある場合、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行うことができる。

第9章 提出書類

提出書類は、次表のとおりとする。詳細は、様式集及び作成要領を参照のこと。

1. 入札参加資格審査

○参加表明書	
・参加表明書	(様式 1-1)
○入札参加資格審査に関する提出書類	
・資格審査申請書	(様式 2-1)
・設計業務を行う者の参加資格要件に関する書類	(様式 2-2)
・建設業務を行う者の参加資格要件に関する書類	(様式 2-3)
・工事監理業務を行う者の参加資格要件に関する書類	(様式 2-4)
・維持管理業務を行う者の参加資格要件に関する書類	(様式 2-5)
・運營業務を行う者の参加資格要件に関する書類	(様式 2-6)
・入札参加グループ構成表及び役割分担表	(様式 2-7)
・委任状 (構成企業及び協力企業用)	(様式 2-8)
・委任状 (代表企業用)	(様式 2-9)
・事業実施体制	(様式 2-10)
・会社概要書 (代表企業、構成企業及び協力企業の全企業)	(書式自由)
・定款 (代表企業、構成企業及び協力企業の全企業)	(書式自由)
・決算報告書 (代表企業、構成企業及び協力企業の全企業、直近 3 年)	(書式自由)
・登記事項証明書 (代表企業、構成企業及び協力企業の全企業、直近の履歴事項全部証明書原本)	(書式自由)
・納税証明書その 3 の 3 (代表企業、構成企業及び協力企業の全企業、証明日現在において、未納の税がないことを証明するもの。ただし、「未納がないこと」の証明書の書式発行ができない場合、直近年度分の納税証明書の提出で可。申請日において発行日から 3 月以内のもの。)	(書式自由)
・県税に未納がないことの証明書 (完納証明書等) (代表企業、構成企業及び協力企業のうち所在地が千葉県の全企業、証明日現在において、未納の税がないことを証明するもの。ただし、「未納がないこと」の証明書の書式発行ができない場合、直近年度分の納税証明書の提出で可。申請日において発行日から 3 月以内のもの。)	(書式自由)
・市税に未納がないことの証明 (代表企業、構成企業及び協力企業のうち所在地が本市の全企業、証明日現在において、未納の税がないことを証明するもの。ただし、「未納がないこと」の証明書の書式発行ができない場合、直近年度分の納税証明書の提出で可。申請日において発行日から 3 月以内のもの。)	(書式自由)
○その他	
・入札辞退届 (辞退する場合のみ)	(様式 3-1)

2. 入札書類評価

○ 入札書類評価に関する提出書類	
・ 入札書類評価に関する提出書類提出書	(様式 A-1)
・ 入札参加グループ構成表	(様式 A-2)
・ 入札書	(様式 A-3)
・ 入札価格計算書 (別表含む)	(様式 A-4)
・ 要求水準書及び添付書類に関する誓約書	(様式 A-5)
○ 提案書	
・ 事業計画に関する事項	(様式 B-1～3)
・ 設計業務に関する事項	(様式 C-1～6)
・ 建設・工事監理業務に関する事項	(様式 D-1～2)
・ 開業準備業務に関する事項	(様式 E-1～2)
・ 維持管理業務に関する事項	(様式 F-1～2)
・ 運營業務に関する事項	(様式 G-1～5)
・ 入札者独自の提案に関する事項	(様式 H-1～4)
・ 計画図面等提案書類	(様式 I-1～21)
・ 事業収支等提案書類	(様式 J-1～2)
・ 入札価格等提案書類	(様式 K-1～3)
・ 事業スケジュール	(様式 L-1)
○ 基礎評価項目チェックシート	(様式 M-1)

第10章 その他

第1節 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る事由が発生した場合は、事業契約に定める事由ごとに、本市又は事業者の責任に応じて、必要な修復その他の措置を講じるものとする。

1. 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った場合

- (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又はその懸念が生じた場合は、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と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。
- (2) 事業者が倒産し、又は事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、本事業の継続が困難と合理的に認められる場合は、本市は、事業契約を解除することができる。
- (3) 前2号により事業契約が解除された場合は、事業契約に定めるところに従い、本市は事業者に対して、違約金及び損害賠償の請求等を行うことができる。

2. 本市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

- (1) 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は、事業者は、事業契約を解除することができる。
- (2) 前号により事業契約が解除された場合は、事業契約に定めるところに従い、事業者は本市に対して、損害賠償の請求等を行うことができる。

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

- (1) 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本事業の継続が困難となった場合は、本市及び事業者の双方は、事業継続の可否について協議を行うものとする。
- (2) 一定の期間内に協議が調わないときは、それぞれの相手方に、事前に書面でその旨を通知することにより、本市又は事業者は、事業契約を解除することができるものとする。
- (3) 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) 不可抗力の定義については、入札説明書等の公表時に示す。

第2節 金融機関と本市の協議（直接協定）

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、事業者に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。