

総合健康ゾーン
健康増進施設運営・維持管理事業

募 集 要 項

2024年4月5日

豊岡市

目 次

第1 特定事業に関する事項	1
1 事業名称等	1
(1) 事業名	1
(2) 事業に供される公共施設の種類	1
(3) 公共施設等の管理者等の名称	1
2 事業目的	1
3 事業概要	1
(1) 事業方式	1
(2) 事業期間	2
(3) 事業スケジュール	2
(4) 事業範囲	2
(5) 事業者の収入	3
(6) 市の収入	3
4 関連法令等の遵守	4
第2 応募者の備えるべき参加資格要件	5
1 応募者の構成等	5
(1) 応募者の構成	5
(2) 代表企業の選定	5
(3) 複数提案の禁止	5
2 応募者の参加資格要件（共通）	6
3 応募者等の参加資格要件（業務別）	7
(1) 運營業務に当たる者	7
(2) 維持管理業務に当たる者	7
4 参加資格の確認基準日	7
5 入札参加資格申請受付	7
6 参加資格の喪失	8
(1) 参加資格確認基準日から提案書類提出締切日前日までの間の参加資格の喪失	8
(2) 提案書類の提出締切日から優先交渉権者決定日までの間の参加資格の喪失	8
第3 事業者の募集及び選定に関する事項	9
1 事業者の募集及び選定の手順	9
(1) 事業者の募集・選定スケジュール	9
(2) 応募手続等	9
2 提案における留意事項	12
(1) 公正性の確保	12

(2)	応募に伴う費用負担	13
(3)	提案書類作成要領	13
(4)	提案上限額	13
(5)	応募の辞退	13
(6)	応募の無効	13
(7)	提案書類の取り扱い	14
第4	提案条件に関する事項	15
1	立地条件	15
2	施設概要	15
第5	審査及び選定に関する事項	16
1	事業者選定委員会	16
2	選定方法	16
3	審査の方法	16
(1)	資格審査	16
(2)	提案審査	16
4	優先交渉権者の決定	17
5	公募の中止	17
6	優先交渉権者を決定しない場合	17
7	次点交渉権者との協議	17
(1)	契約の内容に関する協議が成立しない場合	17
(2)	契約締結までに優先交渉権者が参加資格要件を欠くに至った場合	17
8	結果の通知及び公表	17
9	指定管理者の指定	17
第6	事業契約に関する事項	18
1	基本協定の締結	18
2	契約の締結	18
3	保険	18
4	リスク管理方針	18
(1)	基本的考え方	18
(2)	予想されるリスク分担	18
5	事業契約に係る議会の議決（本契約）	18
6	契約を締結しない場合	18
7	契約保証金	19
第7	その他事業実施に関する事項	20
1	誠実な事業の遂行	20

2	市による本事業の実施状況の確認	20
	(1) 業務の実施状況の確認 (モニタリング)	20
	(2) サービス対価の減額	20
3	支払い手続	20
4	問合せ及び書類提出先	20
別紙 1	提案価格の算定方法について	21
1	事業者の収入の考え方	21
2	サービス対価の構成	21
3	サービス対価の算定方法	22
	(1) サービス対価 A の算定方法	22
	(2) サービス対価 B の算定方法	22
	(3) サービス対価 C の算定方法	24
別紙 2	サービス対価の支払い方法	25
1	サービス対価の支払い方法	25
2	サービス対価の改定方法	27
	(1) 改定の基本的な考え方	27
	(2) サービス対価 B (単価契約払い) の改定方法	27
	(3) サービス対価 B (単価契約払い以外の費用) の改定方法	28
	(4) サービス対価 C の改定方法	29
3	その他支払いに関する留意点	30
	(1) 積極的支援業務に係る費用の支払いについて	30
	(2) 特定高齢者を対象とした介護予防プログラムの対象者に対する送迎業務について	30
別紙 3	モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法	31
1	モニタリングの基本的な考え方	31
	(1) モニタリングの目的	31
	(2) 実施時期	31
	(3) セルフモニタリング実施計画書の作成	31
	(4) モニタリングの費用負担	31
2	開業準備に関するモニタリング	31
3	運営・維持管理に関するモニタリング	32
	(1) モニタリングの方法	32
	(2) 要求水準を満たしていない場合の措置	33
4	サービス対価の減額方法	35

本募集要項（以下「募集要項」という。）は、豊岡市（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、2024年4月3日に特定事業として選定した「総合健康ゾーン健康増進施設運営・維持管理事業」（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。）を選定する公募型プロポーザル（以下「本募集」という。）を実施するに当たり、本事業及び本募集に係る条件を提示するものである。

次に示す別添資料は、募集要項と一体のもの（以下「募集要項等」という。）であり、2024年1月15日に公表した実施方針及び要求水準書（案）（以下「実施方針等」という。）は、本募集の条件を構成せず、その後公表された「実施方針等に関する質問・意見の回答」によって修正されるべき事項については、募集要項等の公表をもって修正されたものとみなす。

○別添資料

別添資料1 「要求水準書」

別添資料2 「様式集」

別添資料3 「優先交渉権者決定基準」

別添資料4 「基本協定書（案）」

別添資料5 「事業契約書（案）」

第1 特定事業に関する事項

1 事業名称等

(1) 事業名

総合健康ゾーン健康増進施設運営・維持管理事業

(2) 事業に供される公共施設の種類の種類

健康増進施設

(3) 公共施設等の管理者等の名称

豊岡市長 関貫 久仁郎

2 事業目的

豊岡市立総合健康ゾーン健康増進施設及びその他屋外施設等（以下「本施設」という。）は、2010年4月に総合健康ゾーン整備運営事業（以下「第1期事業」という。）の一環としてDBO手法を導入して供用開始した。

本施設は、健康長寿社会の構築に向け、市民、関係団体及び市が取り組むべき保健分野の基本的な指針となる「とよおか健康ぷらん21」（2023年3月改訂）において、運動習慣や介護予防のための取り組みを実施する拠点施設として位置づけられている。

施設利用者は、2019年度のコロナ禍までは概ね増加傾向にあり、2018年度には23万人に達し、すべての年齢層において利用されており、満足度も一定の水準を保っている。一方で当初の施設整備から15年経過しており、建物の老朽化や機械設備の効率性の低下に加え、利用者ニーズ、社会情勢の変化も認められている。

それらの課題を解決するため、第1期事業期間（2008年度～2024年度）の終了に伴い、市において機械設備等の修繕・更新を中心とする計画修繕工事を実施した後、PFI手法O方式を採用し、民間のノウハウを活かした運営・維持管理を行う。

本事業においては、第1期事業の基本理念を活かし、市民に愛され、親しみを持って訪れ、利用できる施設を目指す。今後の社会環境を踏まえ、健康な食環境や身体活動・運動を促す自然と健康になれる環境づくりの取組を実施し、健康寿命の延伸と健康格差の縮小に資することを目的とする。

3 事業概要

(1) 事業方式

本事業は、PFI法に基づき、本事業を実施する者として選定された事業者（以下「事業者」という。）が事業期間中、本施設の運営及び維持管理業務を行うO方式（Operate方式）により実施する。

(2) 事業期間

事業期間は、事業契約の締結日から 2035 年 3 月末日までの 10 年間とする。

(3) 事業スケジュール

本事業のスケジュールは、次のとおりである。

基本協定の締結	2024 年 9 月下旬
事業契約の仮契約の締結	2024 年 10 月中旬
事業契約に係る議会の議決（本契約締結）	2024 年 12 月下旬
開業準備業務期間	事業契約締結後～2025 年 3 月末
運営・維持管理業務開始日	2025 年 4 月 1 日
運営・維持管理期間※	2025 年 4 月 1 日～2035 年 3 月末
事業終了	2035 年 3 月末

※本事業の実施期間中に市にて別途計画修繕工事を実施する。当該工事の詳細は 2024 年 10 月に決定予定、工事発注は 2025 年 2 月頃を予定し、2025 年度内に工事完了予定としている。工事の具体的な実施時期等については、利用者の利便性と安全性を優先し、休館ができるだけ短縮できるよう市と事業者にて協議・調整を行った上で決定する。なお、工事内容によっては本施設的全館閉館を最大 3 ヶ月伴う可能性があることに留意すること。

(4) 事業範囲

事業者が行う事業範囲は、次のとおりである。

業務の詳細については、別添資料 1 「要求水準書」を参照すること。

① 開業準備業務

- ア 引継ぎ業務
- イ 備品及び消耗品の初期調達
- ウ 利用料金及び利用規則の決定
- エ 広報活動

② 運営業務

- ア 総合受付案内等業務
- イ 情報提供業務
- ウ 人材派遣業務
- エ 体力測定・運動相談業務
- オ 保健指導に係るプログラム作成及び指導業務

- カ 低体力高齢者等を対象とした介護予防に係るプログラム作成及び指導業務（独立採算業務）
- キ 特定高齢者を対象とした介護予防に係るプログラム作成及び指導業務
- ク 利用者情報共有ツールの構築・運用業務
- ケ 賑わい・ふれあい機会提供業務
- コ 市民活動支援業務
- サ 駐車料金徴収代行業務
- シ その他運営業務（独立採算業務）

③ 維持管理業務

- ア 建築物保守管理業務
- イ 建築設備保守管理業務
- ウ 備品等保守管理業務
- エ その他屋外施設等（駐車場及び駐輪場を除く）保守管理業務
- オ 清掃業務
- カ 植栽維持管理業務
- キ 警備業務
- ク 環境衛生管理業務（プール室及び浴室を除く）
- ケ 環境衛生業務（プール室）
- コ 環境衛生業務（浴室）
- サ 経常修繕業務
- シ 駐車場及び駐輪場管理業務
- ス 事業期間終了時の引継ぎ業務

（５）事業者の収入

事業者の収入は次のとおりである。

① 市からの対価（サービス対価）

市は、開業準備業務、運営業務、維持管理業務に係る対価について、事業契約書において定める金額をサービス対価として事業者を支払う。

② 利用料収入

本事業において事業者が行う運営業務による利用料金収入は、事業者の収入となる。

（６）市の収入

市の収入は次のとおりである。

① 駐車料金収入

駐車場の使用料収入は市の収入とする。

② 行政財産の使用料

行政財産の貸付によって得られる使用料は市の収入とする。徴収対象となる事業の詳細は、別添資料1「要求水準書」を参照すること。

4 関連法令等の遵守

事業者は、本事業の実施に当たって、関連法令等（関連する施行令、規則、条例等を含む。）を遵守すること。詳細は、別添資料1「要求水準書」を参照すること。

第2 応募者の備えるべき参加資格要件

1 応募者の構成等

(1) 応募者の構成

応募者の構成については、次のとおりとする。

ア 応募者は、本事業に係る運營業務に当たる者（以下「運営企業」という。）及び維持管理業務に当たる者（以下「維持管理企業」という。）としての能力を有する単体企業若しくは複数の構成企業により構成されるグループとすること。

イ 優先交渉権者は、本事業を遂行するために会社法（平成17年法律第86号）に定める株式会社として特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立することも可能とする。なお、SPCを設立する場合は、次の要件を全て満たすこと。

(ア) 応募者の構成企業のうち代表企業及び運営企業は、必ずSPCに出資すること。代表企業は、SPCの出資者のうち最大の出資を行うこと。

(イ) 出資者である構成企業は、本事業が終了するまでSPCの株式を保有するものとし、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行わないこと。

(ウ) SPCの出資者は構成企業のみとすること。

(エ) SPCから直接業務を受託することができるのは、構成企業のみとすること。

ウ 事業者が、業務の一部を構成企業以外の第三者に請け負わせる又は委託する場合は、すみやかに市に通知すること。当該第三者に委託する場合は、事業者の責任において当該業務の履行や委託先の法令遵守等を確保すること。

(2) 代表企業の選定

ア 応募者は、構成企業の中から代表企業を定め、資格審査時に明らかにすること。

イ 代表企業は、本事業に係る資格審査の申請、応募手続き及び優先交渉権者となった場合の契約協議など市との調整・協議等における窓口役を担うほか、本事業に係る業務のすべてについて責任を負うものとする。

(3) 複数提案の禁止

応募者の構成企業及びこれらの企業と資本面若しくは人事面において関係のある者は、他の応募者の構成企業になることができない。

※「資本面において関連のある者」とは、総株主の議決権の100分の50を超える議決権を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資を行っている者をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業等の代表権を有している役員を兼ねている者をいう。以下同じ。

2 応募者の参加資格要件（共通）

応募者の構成企業は、次のいずれにも該当しない者とする。

ア 豊岡市指名停止基準（平成 17 年豊岡市制定）による指名停止の措置期間中である者。

イ 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項の規定に基づく豊岡市入札参加資格制限基準（令和 3 年豊岡市制定）による入札参加の資格制限の措置期間中である者。

ウ 法人税、法人事業税、消費税、地方消費税を滞納している者。

エ 選定委員会の委員及び学識経験者が属する企業又はその企業と資本面又は人事面において関連のある者。

オ 市が本事業について、アドバイザー業務を委託した次の者と資本面又は人事面において関連のある者。

（ア）パシフィックコンサルタンツ株式会社

（イ）日比谷パーク法律事務所

カ 次のいずれかに該当する者。

（ア）旧会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）第 30 条第 1 項若しくは第 2 項又は会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項若しくは第 2 項の規定に基づき更生手続き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、国土交通省の入札参加資格認定を受けている者を除く。

（イ）民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条第 1 項又は第 2 項の規定に基づき再生手続き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、国土交通省の入札参加資格認定を受けている者を除く。

（ウ）会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成 17 年法律第 87 号）第 64 条による改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条第 1 項の規定による会社整理の開始の申立て又は同条第 2 項の規定による通告がなされている者。

（エ）旧破産法（大正 11 年法律第 71 号）又は破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づき破産の申立て又は旧和議法（大正 11 年法律第 72 号）に基づき和議開始の申立てがなされている者。

（オ）役員のうち次のいずれかに該当する者がある法人

a 成年後見人若しくは被補佐人又は外国の法令上これらと同様に取り扱われている者。

b 豊岡市暴力団排除条例（平成 24 年豊岡市条例第 32 号）第 7 条に基づき豊岡市契約等からの暴力団等の排除に関する要綱（平成 24 年豊岡市告示第 222 号の 2）第 2 条第 6 号で規定する暴力団等又は暴力団員でなくなった日から

5年を経過しない者。

(カ) 豊岡市契約等からの暴力団等の排除に関する要綱第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年を経過しない者がその事業活動を支配する法人。

(キ) 親会社等が(ア)から(カ)までのいずれかに該当する法人。

(ク) P F I法第9条に示される欠格事由に該当する者。

3 応募者等の参加資格要件（業務別）

(1) 運營業務に当たる者

ア 「2024・2025年度豊岡市競争入札参加者資格（物品・役務の提供等）」を有していること。

イ 2013年4月1日以降に、屋内プールを有する施設の運營業務実績を有していること。

ウ 運營業務に当たる者が複数の場合には、全ての者がアの要件を満たすこと。イについては、運營業務に当たる者のうち、少なくとも主たる1者が満たすこと。

(2) 維持管理業務に当たる者

ア 「2024・2025年度豊岡市競争入札参加者資格（物品・役務の提供等）」を有していること。

イ 2013年4月1日以降に、屋内プールを有する施設の維持管理業務実績を有していること。

ウ 維持管理業務に当たる者が複数の場合には、全ての者がアの要件を満たすこと。イについては、維持管理業務に当たる者のうち、少なくとも主たる1者が満たすこと。

4 参加資格の確認基準日

参加資格の確認基準日は、参加表明書類の受付期間終了日とする。

5 入札参加資格申請受付

「2024・2025年度豊岡市競争入札参加者資格」を有していない者については、「2024・2025年度豊岡市競争入札参加者資格」に準じた資格審査を受けることができる。本事業への応募を予定する者は、2024年4月30日までに、本事業に係る豊岡市競争入札参加者資格申請書類を提出し、市の臨時の審査を受けること。なお、この申請によって得た豊岡市入札参加者資格については、本事業にのみ有効である。

6 参加資格の喪失

(1) 参加資格確認基準日から提案書類提出締切日前日までの間の参加資格の喪失

参加資格確認基準日から提案書類提出締切日前日までの間に、参加資格確認通知を受けた応募者の構成企業が参加資格要件を欠いた場合には、当該応募者は失格となる。ただし、代表企業以外の構成企業が参加資格要件を欠いた場合は、次の場合に限り、当該応募者の参加資格を引き続き有効なものとして取り扱う。

ア 当該応募者が参加資格要件を欠いた構成企業に代わって、参加資格要件を満たす構成企業を補充し、必要書類を提出した上で、市が参加資格を確認し、これを認めた場合。なお、補充する構成企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業が参加資格要件を欠いた日とする。

イ 構成企業が複数である応募者の場合、参加資格要件を欠いた構成企業を除く構成企業で全ての参加資格要件等を満たすことを市が認めた場合。

(2) 提案書類の提出締切日から優先交渉権者決定日までの間の参加資格の喪失

提案書類の提出締切日から優先交渉権者決定日までの間に、応募者の構成企業が参加資格要件を欠いた場合は、当該応募者は失格となり、優先交渉権者決定のための審査対象から除外する。ただし、代表企業以外の構成企業が参加資格要件を欠いた場合は、次の場合に限り、当該応募者の参加資格を引き続き有効なものとして取り扱う。

ア 当該応募者が参加資格要件を欠いた構成企業に代わって、参加資格要件を満たす構成企業を補充し、必要書類を提出した上で、市が事業契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合。なお、補充する構成企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業が参加資格要件を欠いた日とする。

イ 構成企業が複数である応募者の場合、参加資格要件を欠いた構成企業を除く構成企業で全ての参加資格要件等を満たし、かつ、事業契約締結後の事業運営に支障をきたさないと市が判断した場合。

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の手順

(1) 事業者の募集・選定スケジュール

本事業における事業者の募集・選定スケジュールは、次のとおりとする。

募集要項等の公表	2024年4月5日(金)
募集要項等に関する説明会・現地見学会	2024年4月18日(木)
募集要項等に関する質問の受付	2024年4月17日(水) ～22日(月)
募集要項等に関する質問に対する回答 (本事業の参加資格に関するもの)	2024年5月15日(水)
募集要項等に関する質問に対する回答 (本事業の参加資格に関するものを除く)	2024年5月24日(金)
参加資格審査書類の受付	2024年5月29日(水) ～30日(木)
参加資格審査結果の通知	2024年6月12日(水)
対象施設の現地見学	2024年6月13日(木)
参加資格審査通過者との対話	2024年6月19日(水)
提案書類の受付	2024年8月8日(木) ～9日(金)
参加資格審査通過者によるプレゼンテーション及びヒアリング	2024年9月13日(金)
優先交渉権者の決定及び公表	2024年9月中旬
基本協定の締結	2024年9月下旬
仮契約の締結	2024年10月中旬
事業契約に係る議会の議決(本契約の締結)	2024年12月下旬

(2) 応募手続等

① 募集要項等の公表

本事業に係る募集要項等(募集要項、要求水準書、様式集、優先交渉権者決定基準、基本協定書(案)、及び事業契約書(案))を公表する。募集要項等は、市ホームページからダウンロードすること。

② 配付資料の取得方法

別添資料1「要求水準書」に記載の配付資料を希望する事業者は、次のとおり取得すること。

ア 配付期間 2024年4月5日(金)～2024年4月19日(金)

イ 配付場所 第7章の4を参照のこと。

ウ 受取方法

市に事前に電子メールで連絡の上、受け取りに来ること。なお、受け取り時に「配

付資料に関する誓約書」(別添資料2「様式集」様式1-1)を提出すること。

③ 募集要項等に関する説明会・現地見学会

市は、募集要項等に関する説明会を開催する。

ア 日 時 2024年4月18日(木)午後1時30分～

イ 場 所 豊岡市役所立野庁舎 1階 A会議室

ウ 申込方法

2024年4月15日(月)午後4時までに、電子メールにより市へ参加申し込みを行うこと。(別添資料2「様式集」様式1-2)

※説明会で募集要項等の配布は行わない。募集要項等は各自印刷の上、持参すること。

④ 募集要項等に関する質問の受付

市は、募集要項等に関する質問を受け付ける。

ア 受付期間 2024年4月17日(水)～2024年4月22日(月)午後3時

イ 受付方法 電子メールにより市へ提出すること。

(別添資料2「様式集」様式1-3)

ウ 提出先 第7章の4を参照のこと。

⑤ 募集要項等に関する質問に対する回答

市は、募集要項等に関する質問に対する回答について、参加資格に関する回答を2024年5月15日(水)、参加資格に関するものを除く回答を2024年5月24日(金)までに市ホームページにおいて公表する。

⑥ 参加資格審査申請書類の受付

応募者は、市に参加資格審査申請書類を提出し、審査を受けること。

ア 提出書類 別添資料2「様式集」様式2-1～2-7を参照のこと。

イ 提出方法

(ア) 提出期間 2024年5月29日(水)～2024年5月30日(木)
午前9時～午後5時

(イ) 提出方法 持参によるものとする。

(ウ) 提出先 第7章の4を参照のこと。

⑦ 参加資格審査結果の通知

市は、参加資格審査結果を応募者の代表企業に対して、2024年6月12日(水)までに書面により通知する。

通知にあわせて市は、参加資格審査通過者に対し、審査に使用する提案者番号を通知する。参加資格審査通過者は、以降、この提案者番号を使用すること。

⑧ 参加資格がないと認めた理由の説明要求及び説明要求に係る回答

参加資格がないとされた応募者は、参加資格がないと認めた理由について、書面に

より説明を求めることができる。

ア 提出期間 2024年6月17日(月)～2024年6月21日(金)午後5時

イ 提出方法 持参によるものとする。なお、様式は任意とする。

(代表企業の代表者印を要する。)

ウ 提出先 第7章の4を参照のこと。

エ 市は説明を求められた場合、説明を求めた応募者の代表企業に対して、2024年6月28日(金)までに書面により回答する。

⑨ 対象施設の現地見学

市は、参加資格審査通過者のうち、希望する応募者に対して、対象施設の見学機会を設ける。

ア 日 時 2024年6月13日(木)午後1時30分～

イ 場 所 豊岡市役所立野庁舎 1階 A会議室

ウ 申込方法

市は、参加資格審査の申請者に対し、「現地見学実施要領」を配付する。見学を希望する者は、「現地見学実施要領」に従い、2024年6月11日(火)午後5時までに申し込みを行うこと。

エ 提出先 第7章の4を参照のこと。

⑩ 参加資格審査通過者との対話の実施

ア 対話の目的

市は、参加資格審査通過者との個別対話の場を設ける。この対話は、市及び応募者が対面による意思疎通を図ることによって、応募者が本事業の趣旨、市の要求水準書等の意図を理解することを目的としている。

イ 対話参加者

参加資格審査通過者のうち、対話を希望する応募者。

ウ 対話への参加申込方法

市は、参加資格審査の申請者に対し、「対話実施要領」を配付する。対話を希望する者は、「対話実施要領」に従い、2024年6月14日(金)午後5時までに申し込みを行うこと。なお、対話への参加は応募者の任意であり、対話参加の有無によって参加が妨げられるものではない。

エ 対話における議題・質問等の受付

市は、対話の実施に先立ち、対話における議題・質問等を受け付ける。また、市及び応募者の相互の意思疎通を円滑に図るために、必要がある場合は、応募者が対話の場で図面、資料等を提示することも可とする予定である。

対話における議題・質問等の事前提出については、「対話実施要領」を参照のこと。

オ 対話実施日

2024年6月19日（水）

カ 対話による共通認識事項・質問回答等の通知

対話を実施した結果、競争上、認識を共有する必要がある事項については、対話による共通認識事項・質問回答等として、2024年6月28日（金）までに、対話を行った全ての応募者に書面により通知の上、市ホームページにおいて公表する。ただし、応募者の提案ノウハウ等に関わり、応募者の権利、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考えられるものについては、質問者に対して個別に回答を行い、非公開とする。

⑪ 提案書類の受付

市は、提案書類を次のとおり受け付ける。

ア 提出日時 2024年8月8日（木）～2024年8月9日（金）

午前9時～午後5時

イ 提出方法 持参によるものとする。

ウ 提出書類 別添資料2「様式集」様式4-1～9-6を参照のこと。

エ 提出先 第7章の4を参照のこと。

⑫ 応募者に対するプレゼンテーション及びヒアリングの実施

提案書類の審査に当たって、応募者に対するプレゼンテーション及びヒアリングを実施する。実施時期は2024年9月13日（金）を予定している。

⑬ 優先交渉権者決定及び公表

提出された提案書類について総合的に評価を行い、「豊岡市総合健康ゾーン健康増進施設第2期運営事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）の審査を経て優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。なお、審査結果は速やかに応募者に対して通知するとともに、市ホームページにおいて公表する。

2 提案における留意事項

（1）公正性の確保

応募者が次の禁止事項に抵触した場合には、本事業への参加資格を失うものとする。

ア 応募に当たって、応募者は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）に抵触する行為を行ってはならない。

イ 応募に当たって、応募者は競争を制限する目的で他の応募者と提案金額及び提案内容等についていかなる相談も行わず、独自に提案金額及び提案内容等を定めなければならない。

ウ 応募者は、優先交渉権者の決定前に他の応募者に対して、提案金額及び提案内容等を意図的に開示してはならない。

エ 応募者やそれと同一と判断される団体等が、本事業に関して、選定委員会の委員に面談を求めたり、自社のPR資料を提出したりする等によって、自社を有利に、又は他社を不利にするよう働きかけてはならない。

(2) 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、すべて応募者の負担とする。

(3) 提案書類作成要領

提案書類を作成するに当たっては、別添資料2「様式集」に示す指示に従うこと。

(4) 提案上限額

本事業の提案上限額は次のとおりとする。

1,012,968,000円（消費税及び地方消費税を含む。）

※このうち経常修繕費を165,000,000円（消費税及び地方消費税を含む。）とする。

(5) 応募の辞退

参加資格を有する旨の通知を受けた応募者が、応募を辞退する場合は、提案書類提出に至るまでに、別添資料2「様式集」様式3を市に提出すること。

(6) 応募の無効

次のいずれかに該当する応募は無効とする。

ア 参加資格がない者又は市が参加資格の確認結果を通知する書類を受領しなかった者が行った提案。

イ 参加表明書に記載された応募者の代表企業以外の者が行った提案。

ウ 参加資格確認後、提案書類提出日までに参加資格要件を欠いた者を構成企業として構成している応募者が行った提案。

エ 同一提案について応募者又は応募者の代理人が二以上の提案をしたときは、その全部の提案。

オ 同一提案について応募者及び応募者の代理人がそれぞれ提案したときは、その双方の提案。

カ 明らかに連合によると認められる提案。

キ その他提案の条件に違反した提案。

(7) 提案書類の取り扱い

① 著作権

応募者が提出した提案書類の著作権は、応募者に帰属する。ただし、本事業において公表及びその他市が必要と認める場合、市は応募者の提案書類の一部又は全部を無償で使用できるものとする。

② 応募書類の返却

本事業の事業者の募集選定に当たり、応募者から提出された書類は返却しない。

③ 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利（以下「特許権等」という。）の対象となっている運営方法、維持管理方法等を使用する場合は、その使用に関する一切の責任を応募者が負担するものとする。

ただし、市が指定した運営方法、維持管理方法等で、仕様書等に特許権等の対象である旨が明記されておらず、応募者が特許権等の対象であることを知らなかった場合には、市が責任を負担するものとする。

第4 提案条件に関する事項

1 立地条件

所在地	兵庫県豊岡市立野町6番30号	
敷地面積	約26,030㎡ 健康増進施設敷地 : 約24,350㎡ 公用車駐車場 : 約1,680㎡	
用途地域等	用途地域指定	第二種住居地域
	容積率	200%
	建ぺい率	60%
	河川保全区域	指定あり
	風景形成地域(円山川下流地域)	指定あり
	高度地区指定	指定なし
	防火地域	指定なし
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・北側道路：国道312号 ・西側道路：市道立野大磯線 ・南側道路：市道立野長町線・市道立野垣ノ根線 	

2 施設概要

本事業で対象となる施設は、「健康増進施設」と「その他屋外施設等」で構成される。

項目		内 容
施設概要	健康増進施設	<ul style="list-style-type: none"> ○延床面積 3,426㎡ ○構造 鉄骨造一部鉄筋コンクリート造 2階建 ○プール：25m×6コース、多目的プール（ジェット水流槽を含む） ○トレーニングジム ○フィットネススタジオ ○健康チェックルーム ○調理実習室 ○浴室（サウナ、水風呂、水流風呂） ○喫茶・軽食コーナー ○上級者向けクライミングウォール ○キッズコーナー（初級・中級者向けクライミングウォール等）
	その他屋外施設等	<ul style="list-style-type: none"> ○その他屋外施設面積 屋外トイレ 54㎡、駐輪場1 31㎡、駐輪場2 31㎡ 渡り廊下 46㎡、ゴミ置き場1 3㎡、ゴミ置き場2 3㎡ ○その他外構・駐車場 ○健康づくり広場（フットサルなどが可能な多目的コートを兼用） ○庭園、散策路 ○屋外専用トイレ ○駐車場（327台）、駐輪場（80台） ○屋根庇部分でのウォーキング・ランニングコース ※健康福祉施設は本事業対象外とする。（外周部外構は本事業対象）

※経常修繕業務においてクライミングウォールを撤去することを前提とする。ただし、事業者の提案に基づき、提案上限額の範囲内で修繕・更新によって安全に運用できる場合は継続して利活用も認める。

第5 審査及び選定に関する事項

1 事業者選定委員会

最優秀提案は、市職員により構成される「豊岡市総合健康ゾーン健康増進施設第2期運営事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）による提案書類等の審査により選定される。

選定委員会は次の委員により構成される。委員会は非公開とする。

また、選定委員会は、審査に当たり、アドバイザーに意見を聴取する。

委員長	副市長	土生田 哉
副委員長	健康福祉部長	原田 政彦
委員	技監	鶴野 聡
	行政管理部長	野村 亮太
	観光文化部長	米田 紀子
	市民部長	植田 教夫

アドバイザー (スポーツ健康科学、 経営学、観光学、地域創 生・まちづくり)	兵庫県公立大学法人 芸術文化観光専門職大学 准教授	高橋 伸佳
アドバイザー (保健、医療及び福祉、 介護予防、高齢者施策)	但馬長寿の郷 地域ケア課長	小森 昌彦

2 選定方法

本事業は、開業準備業務、運営業務、維持管理業務の各業務を通じて事業者にも効率的かつ効果的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価する必要があることから、事業者の選定は、競争性・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るものとする。

3 審査の方法

(1) 資格審査

参加表明時に提出する参加表明書及び参加資格審査に関する提出書類について、参加資格要件の具備を確認し、参加資格審査結果を応募者に通知する。

(2) 提案審査

別添資料3「優先交渉権者決定基準」に従って、選定委員会において提案書類の審査を行い、最優秀提案を選定する。総合評価は、応募者の提出した提案内容について、評価項目ごとに点数化し、点数の合計が最も高い提案を最優秀提案、次に点数の高い提案を次点提案として選定する。なお、評価項目や評価方法は、別添資料3「優先交渉権者決定基準」を参照のこと。

4 優先交渉権者の決定

市は、選定委員会の審査により選定された最優秀提案者及び次点提案者を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

5 公募の中止

応募者が1者の場合も選定手続を行う。

ただし、不正又は不誠実な行為等により公募を公正に執行できないと認められるとき、又は応募者がいないときは、再公募又は公募を取り止める措置をとる場合がある。

6 優先交渉権者を決定しない場合

事業者の募集及び選定の過程において、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、その旨を速やかに市ホームページにおいて公表する。

7 次点交渉権者との協議

(1) 契約の内容に関する協議が成立しない場合

市は、優先交渉権者との間で契約の内容に関する協議が成立しない場合、次点交渉権者と協議を行う。

(2) 契約締結までに優先交渉権者が参加資格要件を欠くに至った場合

市は、契約締結までに優先交渉権者が第2章で定める要件を欠くに至った場合は、次点交渉権者と協議を行う。

8 結果の通知及び公表

優先交渉権者及び次点交渉権者の決定結果は、優先交渉権者及び次点交渉権者の決定後、速やかに応募者に対して通知するとともに、市ホームページにおいて公表する。

9 指定管理者の指定

市は、本施設を地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項の規定による「公の施設」とし、施設の運營業務及び維持管理業務に当たっては、豊岡市公の施設の指定管理者の指定の手続等に関する条例（平成17年条例第69号）の定めるところにより所定の手続きを経て、2024年12月に開催される議会において指定管理者として指定する。

議会承認後、指定管理者として「指定管理基本協定書」の締結を行う予定である。

第6 事業契約に関する事項

1 基本協定の締結

優先交渉権者がSPCを設立する場合、市と優先交渉権者は、募集要項等及び提案書類に基づき、基本協定を締結する。基本協定（別添資料4「基本協定書（案）」）の締結により、優先交渉権者を事業者とする。

なお、SPCを設立しない場合は、基本協定は締結しない。

2 契約の締結

優先交渉権者は、市と本事業に関する契約を速やかに締結する。なお、優先交渉権者がSPCを設立する場合にはSPCを設立した上で、SPCが市と契約を締結する。

3 保険

事業者は本事業に関連する保険に加入すること。詳細については、別添資料5「事業契約書（案）」に示す。

4 リスク管理方針

（1）基本的考え方

本事業における責任分担の基本的な考え方は、市と事業者が適正にリスクを分担することにより、低廉かつ良好なサービスの提供を目指すものであるため、施設の運営及び維持管理の責任は、原則として事業者が負うものとする。ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市が責任を負うものとする。

（2）予想されるリスク分担

市と事業者のリスク分担については、別添資料5「事業契約書（案）」に示す。応募者は負担すべきリスクを想定したうえで提案を行うこと。

5 事業契約に係る議会の議決（本契約）

事業仮契約は、市議会の議決を経て本契約となる。

6 契約を締結しない場合

優先交渉権者決定日の翌日から基本協定締結日までの間、優先交渉権者の構成企業が参加資格要件を欠くに至った場合、市は優先交渉権者と事業契約を締結しない。この場合において、市は優先交渉権者に対して一切の費用負担を負わないものとする。ただし、代表企業以外の構成企業が参加資格を欠くに至った場合で、当該優先交渉権者が、参加資格を欠いた構成企業を除く又は参加資格要件を満たす構成企業を補充した上で、市が参加資格

の確認及び提案に応じて設立するSPCの事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該優先交渉権者と事業契約を締結するものとする。

7 契約保証金

ア 事業者は、市があらかじめ契約保証金の納付等の必要がないと認めた場合を除き、各事業年度に関し、当該事業年度の開始までに（ただし、最初の事業年度については契約の締結と同時に）、次のいずれかに掲げる保証を付さなければならない。ただし、ウの場合においては、甲を被保険者とする履行保証保険契約の締結後、直ちにその保険証券を甲に寄託しなければならない。

(ア) 契約保証金の納付

(イ) 契約保証金に代わる担保となると市が認める有価証券等の提出

(ウ) 本契約による債務の不履行により生ずる損害をてん補する履行保証保険契約の締結

イ 上記アの保証に係る契約保証金の額は、運営・維持管理期間の各年度（本契約の締結と同時に納付するものについては次年度）の当初において当該年度の事業者の業務履行に対して支払われる予定のサービス対価の10分の1以上としなければならない

第7 その他事業実施に関する事項

1 誠実な事業の遂行

事業者は、別添資料5「事業契約書(案)」に定めるところにより、誠実に業務を遂行すること。

2 市による本事業の実施状況の確認

(1) 業務の実施状況の確認(モニタリング)

市は、運営・維持管理業務の実施状況の確認について、別添資料5「事業契約書(案)」に定めるところにより実施する。実施状況の確認の詳細については、別紙3「モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法」に定める。

(2) サービス対価の減額

事業契約書及び要求水準書に定められた性能が維持されていないことが判明した場合、サービス対価の減額を行うことがある。サービス対価の減額については、別紙3「モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法」に定める。

3 支払い手続

支払い手続については、別紙2「サービス対価の支払い方法」に定める。

4 問合せ及び書類提出先

本募集要項等に関する問合せ及び書類提出先は、次のとおりとする。

豊岡市 健康福祉部 健康増進課

〒668-0046

兵庫県豊岡市立野町12番12号

電話番号 0796-24-1127

E-mail kenkouzone@city.toyooka.lg.jp

別紙 1 提案価格の算定方法について

1 事業者の収入の考え方

事業者の収入は、市が支払うサービス対価、本施設に係る収入により構成される。

市は、サービス対価として、開業準備業務に係る費用、運營業務に係る費用及び維持管理業務に係る費用のうち、事業者が本施設に係る収入によって回収できない費用を支払う。

運営・維持管理期間中、事業者はサービス対価の他、次の収入を得ることができる。

収入の種類		内容
本施設に係る収入	施設利用料金収入	本施設において得られる利用料金収入は、全て事業者が収受するものとする。
	独立採算業務により得られる収入	独立採算業務により得られる収入は事業者が収受するものとする。

2 サービス対価の構成

本事業において市が事業者を支払うサービス対価の構成は、次のとおりである。

費用項目			支払の対象
サービス対価	開業準備業務に係る対価	A	開業準備業務に係る費用
	運営・維持管理業務に係る対価	B-I	人材派遣業務に係る費用
		B-II	保健指導に係るプログラム作成及び指導業務に係る費用 ・動機付け支援業務に係る費用（固定費・単価契約払い） ・積極的支援業務に係る費用（固定費・単価契約払い） ・生活習慣病予防支援業務に係る費用（固定費・単価契約払い） ・糖尿病運動指導業務（固定費・単価契約払い）
		B-III	特定高齢者に対する介護予防に係るプログラム作成及び指導業務に係る費用 ・地域リハビリテーション活動支援事業に係る費用（固定費・単価契約払い） ・短期集中予防サービスCに係る費用（固定費・単価払い）
		B-IV	I～IIIに含まれない運営・維持管理業務に係る費用 ・人件費、光熱水費、備品費、保険料、車両費、燃料費等
経常修繕業務に係る対価	C	経常修繕業務に係る費用 ・各種修繕・更新費 等	

3 サービス対価の算定方法

(1) サービス対価Aの算定方法

開業準備業務に係る対価は、開業準備業務に要する費用について事業者が提案する金額とする。

(2) サービス対価Bの算定方法

① サービス対価B-Iの算定方法

人材派遣業務に係る対価は、人材派遣業務に係る費用について事業者が提案する金額とする。

② サービス対価B-IIの算定方法

保健指導に係るプログラム作成及び指導業務に係る対価は、次のとおり算定し、提案を行うものとする。

項目		算定方法	
サービス対価B-II	動機付け支援業務に係る費用	固定費	・対象者数に関係なく生じる費用で、事業者が提案する額。
		単価契約払い	・事業者が提案する単価× （「初回面接者数」×8/10+「実績評価終了者数」×2/10）
	積極的支援業務に係る費用	固定費	・対象者数に関係なく生じる費用で、事業者が提案する額。
		単価契約払い	・事業者が提案する単価× （「初回面接者数」×4/10+「実績評価終了者数」×6/10）
	生活習慣病予防支援業務に係る費用	固定費	・対象者数に関係なく生じる費用で、事業者が提案する額。
		単価契約払い	・事業者が提案する単価×「対象者の累計数」
	糖尿病運動指導業務	固定費	・対象者数に関係なく生じる費用で、事業者が提案する額。
		単価契約払い	・事業者が提案する単価×「対象者数」

※固定費又は単価を0円とする提案は認めない。

【提案時のサービス対価の算定に使用する対象者数（年度）】

動機付け支援業務に係る費用	初回面接者	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度
		350	350	350	315	315
		2030年度	2031年度	2032年度	2033年度	2034年度
	315	315	280	280	280	
	実績評価終了者	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度
		200	200	200	205	205
2030年度		2031年度	2032年度	2033年度	2034年度	
220	220	225	225	225		
積極的支援業務に係る費用	初回面接者	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度
		100	100	100	90	90
		2030年度	2031年度	2032年度	2033年度	2034年度
	90	90	80	80	80	
	実績評価終了者	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度
		60	60	60	60	60
2030年度		2031年度	2032年度	2033年度	2034年度	
63	63	64	64	64		
生活習慣病予防支援業務に係る費用	対象者の累計数	20（人/コース）×6（コース/年）×4（回/コース）				
糖尿病運動指導業務	対象者数	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度
		10	10	10	20	20
		2030年度	2031年度	2032年度	2033年度	2034年度
		20	20	30	30	30

※上記は提案時の算定条件であり、実際の単価契約払い額は実態に応じて算定する。

③ サービス対価B-Ⅲの算定方法

特定高齢者に対する介護予防に係るプログラム作成及び指導業務に係る対価は、次のとおり構成される。それぞれ次のとおり算定し、提案を行うものとする。

項目		算定方法	
サービス対価B-Ⅲ	地域リハビリテーション活動支援事業に係る費用	固定費	・対象者数に関係なく生じる費用で、事業者が提案する額。
		単価契約払い	・事業者が提案する単価×「対象者の累計数」
	短期集中予防サービスC	固定費	・対象者数に関係なく生じる費用で、事業者が提案する額。
		単価契約払い	・事業者が提案する単価×「対象者の累計数」

※固定費又は単価を0円とする提案は認めない。

【提案時のサービス対価の算定に使用する対象者数（年度）】

地域リハビリテーション活動支援業務	対象者の累計数	180（人）×2（回/人）
短期集中予防サービスC	対象者の累計数	20（人/コース）×22（コース/年）×24（回/コース）

※上記は提案時の算定条件であり、実際の単価契約払い額は実態に応じて算定する。

④ サービス対価B-Ⅳの算定方法

サービス対価B-I～Ⅲ及びCに含まれない運営・維持管理業務に係る対価は、その

他運営・維持管理業務に係る費用について事業者が提案する金額とする。

市が実施する計画修繕工事のための閉館に伴う利用料金収入への影響（閉館中及び閉館前後）を考慮し、2025年度及び2026年度については年度ごとに異なる金額の設定を認める。設定に当たっては、2025年度内に3ヶ月間全館休館が発生する前提とすること。なお、2027年度以降については、毎年度平準化した一定額を支払うものとする。

（3）サービス対価Cの算定方法

経常修繕業務に係る対価は、事業期間10年間の合計を165,000,000円（消費税及び地方消費税を含む。）とし、各年度の支払い額は、事業者が提案する金額とする。ただし、可能な限り、市の事業者に対する各年度の支払額が平準化されることを期待している。

別紙2 サービス対価の支払い方法

1 サービス対価の支払い方法

本事業において市が事業者を支払うサービス対価の支払方法は、次のとおりである。

費用項目		支払の対象
サービス対価	開業準備業務に係る対価	<p>A</p> <p>開業準備に係る費用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業者は、業務終了後 30 日以内に市にサービス対価 A の請求書を提出する。 ・市は、請求書受理日から 30 日以内にサービス対価 A を一括で支払う。
	運営・維持管理業務に係る対価	<p>B-I</p> <p>人材派遣業務に係る費用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業者は、各事業年度の各四半期終了後 30 日以内に市にサービス対価 B-I の請求書を提出する。 ・市は、請求書受理日から 30 日以内にサービス対価 B-I を支払う。 ・第 1 回支払時期は、2025 年度第 1 四半期終了後の請求からとし、四半期ごとに計 40 回に分けて支払う。
		<p>B-II</p> <p>保健指導に係るプログラム作成及び指導業務に係る費用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業者は、各事業年度の各四半期終了後 30 日以内に市にサービス対価 B-II の請求書を提出する。 ・市は、請求書受理日から 30 日以内にサービス対価 B-II を支払う。 ・第 1 回支払時期は、2025 年度第 1 四半期終了後の請求からとし、四半期ごとに計 40 回に分けて支払う。 ・固定費：事業者が提案した各回の額を支払う。 ・単価契約払い：各期における実績値に事業者が提案した単価を乗じた額を支払う。
		<p>B-III</p> <p>特定高齢者を対象とした介護予防に係るプログラム作成及び指導業務に係る費用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業者は、各事業年度の各四半期終了後 30 日以内に市にサービス対価 B-III の請求書を提出する。 ・市は、請求書受理日から 30 日以内にサービス対価 B-III を支払う。 ・第 1 回支払時期は、2025 年度第 1 四半期終了後の請求からとし、四半期ごとに計 40 回に分けて支払う。 ・固定費：事業者が提案した各回の額を支払う。 ・単価契約払い：各期における実績値に事業者が提案した単価を乗じた額を支払う。
		<p>B-IV</p> <p>I～IIIに含まれない運営・維持管理業務に係る費用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業者は、各事業年度の各四半期終了後 30 日以内に市にサービス対価 B-IV の請求書を提出する。 ・市は、請求書受理日から 30 日以内にサービス対価 B-IV を支払う。 ・第 1 回支払時期は、2025 年度第 1 四半期終了後の請求からとし、四半期ごとに計 40 回に分けて支払う。
	経常修繕業務に係る対価	<p>C</p> <p>経常修繕業務に係る費用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業者は、各事業年度の第 4 四半期終了後 30 日以内に市にサービス対価 C の請求書を提出する。 ・市は、請求書受理日から 30 日以内にサービス対価 C を各年

費用項目		支払の対象	
			度一括で支払う。 ・第1回支払時期は、2025年度第4四半期終了後の請求からとする。

【サービス対価の支払い時期】

項目	支払対象期間	支払日
第1四半期	4月1日～6月30日	・サービス対価A：請求書受理日から30日以内 ・サービス対価B：請求書受理日から30日以内 ・サービス対価C：請求書受理日から30日以内
第2四半期	7月1日～9月30日	
第3四半期	10月1日～12月31日	
第4四半期	1月1日～3月31日	

2 サービス対価の改定方法

本事業において市が事業者を支払うサービス対価の改定方法は、次のとおりである。

(1) 改定の基本的な考え方

運営・維持管理業務に係るサービス対価について、物価変動を踏まえて一定の改定を行う。

(2) サービス対価B（単価契約払い）の改定方法

① サービス対価B（単価契約払い）の費用区分

サービス対価B（単価契約払い）はサービス対価B-IIの単価契約払い相当額、サービス対価B-IIIの単価契約払い相当額を指す。

② サービス対価B（単価契約払い）の物価変動による改定の計算式

t年度のサービス対価B（単価契約払い）は、前回改定時の指標と（t-1）年度の指標とを比較して3%以上の変動があった場合、前回改定後の単価に、前回改定時の指標と（t-1）年度の指標に基づいて設定した改定率（小数点第四位未満は切り捨てる。）を乗じて改定する。

改定は以下の算式に基づくものとする。

$$|(Pt/Po)-1| \geq 0.03 \text{ の場合、}$$

（改定後の t 年度の単価）

$$= (\text{前回改定後の単価}) \times (Pt/Po)$$

※初回においては、前回改定後の単価は契約時の単価とする。

※初回において、Pt とは（t-1）年度の物価指数の年度平均値、Po とは 2024 年度平均の物価指数とする。2回目以降は Pt とは（t-1）年度の物価指数の年度平均値、Po とは前回改定時年度の物価指数の年度平均値とする。

※上記「 $|(Pt/Po)-1| \geq 0.03$ 」中の (Pt/Po) の値については、小数点第四位未満は切り捨てるものとする。

※指数の年度平均値の計算が必要な場合には、その計算の結果の小数点第二位未満は切り捨てるものとする。

③ サービス対価B（単価契約払い）の改定方法

事業者は、毎年度6月30日までに、指標値の評価を添付した改定の根拠資料及び翌年度の改定額を記載した資料を市に通知し、確認を受け、翌年度のサービス対価を確定する。改定が行われない場合も同様とする。

【物価変動に採用する指標】

区分	内容
サービス対価B (単価契約払い)	事業契約締結までに事業者との協議にて決定

※消費税率変更があった場合には、その影響を除外して計算することとする。

※当該指標が廃止、又は内容の見直しにより本事業の実態に適合しなくなった場合は、その後の対応方法について市と事業者との間で協議して定めるものとする。

(3) サービス対価B（単価契約払い以外の費用）の改定方法

① サービス対価B（単価契約払い以外）の費用区分

サービス対価B（単価契約払い以外）はサービス対価B-I、サービス対価B-IIの固定費相当額、サービス対価B-IIIの固定費相当額、サービス対価B-IVを指す。

費用区分は以下のとおりとする。

ア 人件費

イ その他

ウ 光熱水費（電気、水道、下水道、ガス等）

② サービス対価B（単価契約払い以外）の物価変動による改定の計算式

t年度のサービス対価B（単価契約払い以外）は、前回改定時の指標と(t-1)年度の指標とを比較して3%以上の変動があった場合、前回改定後のサービス対価B（単価契約払い以外）に、前回改定時の指標と(t-1)年度の指標に基づいて設定した改定率(小数点第四位未満は切り捨てる。)を乗じて改定する。

改定は以下の算式に基づくものとする。

$| (P_t / P_o) - 1 | \geq 0.03$ の場合、

（改定後のt年度のサービス対価）

$= (\text{前回改定後のサービス対価}) \times (P_t / P_o)$

※初回においては、前回改定後のサービス対価は契約時のサービス対価とする。

※初回において、 P_t とは(t-1)年度の物価指数の年度平均値、 P_o とは2024年度平均の物価指数とする。2回目以降は P_t とは(t-1)年度の物価指数の年度平均値、 P_o とは前回改定時年度の物価指数の年度平均値とする。

※上記「 $| (P_t / P_o) - 1 | \geq 0.03$ 」中の (P_t / P_o) の値については、小数点第四位未満は切り捨てるものとする。

③ サービス対価B（単価契約払い以外）の改定方法

事業者は、毎年度6月30日までに、指標値の評価を添付した改定の根拠資料及び翌年度の改定額を記載した資料を市に通知し、確認を受け、翌年度のサービス対価を確定する。改定が行われない場合も同様とする。

【物価変動に採用する指標（運営・維持管理業務に係る対価）】

区分	内容
サービス対価B (単価契約払い以外) 区分「ア」	「毎月勤労統計調査／実質賃金指数（厚生労働省）」就業形態別きまって支給する給与（調査産業計、一般労働者 30 人以上）
サービス対価B (単価契約払い以外) 区分「イ」	「消費税の影響を除く企業向けサービス価格指数（日本銀行）」その他諸サービス
サービス対価B (単価契約払い以外) 区分「ウ」	事業契約締結までに事業者との協議にて決定

※消費税率変更があった場合には、その影響を除外して計算することとする。

※指標は、事業者の提案を踏まえて、事業契約締結までに市と協議により変更することも可能とする。

※当該指標が廃止、又は内容の見直しにより本事業の実態に適合しなくなった場合は、その後の対応方法について市と事業者との間で協議して定めるものとする。

（４）サービス対価Cの改定方法

① サービス対価Cの物価変動による改定の計算式

t 年度のサービス対価Cは、前回改定時の指標と(t-1)年度の指標とを比較して3%以上の変動があった場合、前回改定後のサービス対価Cに、前回改定時の指標と(t-1)年度の指標に基づいて設定した改定率(小数点第四位未満は切り捨てる。)を乗じて改定する。

改定は以下の算式に基づくものとする。

$|(Pt/Po)-1| \geq 0.03$ の場合、

(改定後の t 年度のサービス対価)

$= (\text{前回改定後のサービス対価}) \times (Pt/Po)$

※初回においては、前回改定後のサービス対価は契約時のサービス対価とする。

※初回において、Pt とは (t-1) 年度の物価指数の年度平均値、Po とは 2024 年度平均の物価指数とする。2 回目以降は Pt とは (t-1) 年度の物価指数の年度平均値、Po とは前回改定時年度の物価指数の年度平均値とする。

※上記「 $|(Pt/Po)-1| \geq 0.03$ 」中の (Pt/Po) の値については、小数点第四位未満は切り捨てるものとする。

※指数の年度平均値の計算が必要な場合には、その計算の結果の小数点第二位未満は切り捨てるものとする。

② サービス対価Cの改定方法

事業者は、毎年度6月30日までに、指標値の評価を添付した改定の根拠資料及び翌年度の改定額を記載した資料を市に通知し、確認を受け、翌年度のサービス対価を確定する。改定が行われない場合も同様とする。

【物価変動に採用する指標（経常修繕業務に係る対価）】

区分	内容
サービス対価C	建設物価（一般財団法人建設物価調査会）：建築費指数（体育館 Gymnasium R C－工事原価）

※消費税率変更があった場合には、その影響を除外して計算することとする。

※指標は、事業者の提案を踏まえて、事業契約締結までに市と協議により変更することも可能とする。

※当該指標が廃止、又は内容の見直しにより本事業の実態に適合しなくなった場合は、その後の対応方法について市と事業者との間で協議して定めるものとする。

3 その他支払いに関する留意点

（1）積極的支援業務に係る費用の支払いについて

保健指導に係るプログラム作成及び指導業務のうち、積極的支援業務に係る費用の実際の支払いに際しては、事業者が提案する単価×（「初回面接者数」×4/10+「実績評価終了者数」×6/10（3ヵ月以上の継続的な支援が5/10、実績評価が1/10））とする。3ヵ月以上の継続的な支援実施中に脱落等により終了した場合は、事業者が提案する単価の5/10に実施済みポイント数の割合を乗じた額を支払う。

（2）特定高齢者を対象とした介護予防プログラムの対象者に対する送迎業務について

現時点では、特定高齢者を対象とした介護予防プログラムの指導対象者に対する送迎業務は本事業の範囲外としているが、仮契約締結までの間に、市と事業者の協議の上、本事業の業務範囲とするか決定する予定である。また、本業務実施に係る費用についても協議により決定する。

別紙3 モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法

1 モニタリングの基本的な考え方

(1) モニタリングの目的

市は、事業期間中、事業者が事業契約書に定められた業務を確実に遂行し、かつ、要求水準を達成していることを確認するため、モニタリングを実施する。

市と事業者は、上記目的を達成するために、相互に協力して利用者にサービスを提供していることを意識し、意思疎通や認識の統一を図ることを常に念頭に置かなければならない。

モニタリングは、サービス対価の減額を目的とするのではなく、市と事業者との対話を通じて、施設の状態を良好に保ち、利用者が安全・便利に利用できる水準を保つことを目的に実施するものである。

(2) 実施時期

市は、次の時期においてモニタリングを実施する。

① 開業準備に関するモニタリング

開業準備期間中

② 運営・維持管理に関するモニタリング

運営業務及び維持管理期間中

(3) セルフモニタリング実施計画書の作成

事業者は、開業準備業務着手後速やかに、別添資料1「要求水準書」に示すセルフモニタリング実施計画書を作成し、市の承認を得ること。

(4) モニタリングの費用負担

市が実施するモニタリングに係る費用は、市が負担し、事業者が自ら実施するモニタリング及び書類作成等に係る費用は、事業者の負担とする。

2 開業準備に関するモニタリング

市は、事業者が実施する開業準備業務について、モニタリングを実施する。モニタリングは、「3 運営・維持管理に関するモニタリング」と同様に実施する。

3 運営・維持管理に関するモニタリング

(1) モニタリングの方法

市は、事業者が提供するサービスに対し、次のモニタリングを実施する。市が事業者に対して行うモニタリング方法についての詳細は、事業者が提供するサービスの方法に依存するため、事業契約締結後に策定するセルフモニタリング計画書を踏まえて確定する。

① モニタリングに係る提出書類

ア 業務水準書の提出

事業者は、要求水準書及び事業者提案書に基づいて、市と協議の上、運営・維持管理業務に関する業務水準書を作成し、運営・維持管理業務開始日の30日前までに、市の承認を得ること。

イ 年度業務計画書の提出

事業者は、業務水準書を踏まえ、事業年度毎に、運営・維持管理業務を実施するために必要な事項を記載した年度業務計画書を作成し、当該事業年度が開始される30日前までに、市の承認を得ること。

ウ 経常修繕計画書の提出

(ア) 事業者は、事業期間における「経常修繕計画書」を作成し、市に提出し、運営・維持管理業務開始日の30日前までに、市の承認を得ること。

(イ) 「経常修繕計画書」は、施設の劣化状況や当該年度の修繕実施結果をもとに毎年度内容を更新し、前年度末までに市の承認を得ること。

エ 日報の保管

事業者は、日報（毎日）を作成、保管すること。市は必要に応じて日報（毎日）を確認し、各業務の遂行状況を確認・評価する。

オ 業務報告書の提出

事業者は、月報、四半期報告書及び年度業務報告書を業務報告書として作成し、翌月の30日以内に市に提出すること。

カ 財務書類の提出

事業者は、事業契約の終了に至るまで、毎会計年度の最終日から90日以内に、会社法（平成17年法律86号）上要求される計算書類、事業報告、附属明細書、監査報告、会計監査報告及びキャッシュフロー計算書（会社法第435条第2項に規定される計算書類及び事業報告並びにこれらの附属明細書をいう。）を市に提出すること。市はその内容について確認する。

② モニタリングの実施内容

ア 定期モニタリングの実施

(ア) 市は、事業者が提出する各種報告書に基づき、定期モニタリングを行う。

(イ) 市は、定期モニタリングとして、事業者が作成し提出した月報、四半期報告書及び年度業務報告書の内容を確認するとともに、施設を巡回し、あらかじめ協議のうえ定めたモニタリング項目に従い、各業務の遂行状況を確認・評価する。

イ 随時モニタリングの実施

(ア) 市は、必要に応じて随時、施設巡回、業務監視及び事業者に対する説明要求等を行い、各業務の遂行状況を直接確認・評価し、その結果を事業者に通知する。

項目	事業者	市
定期モニタリング	①セルフモニタリング計画書に従って、業務の遂行状況を整理 ②日報を作成・保管 ③月報、月報、四半期報告書及び年度業務報告書を作成・提出	月報、四半期報告書及び年度業務報告書の確認 業務水準の評価
随時モニタリング	—	必要に応じて随時、不定期に、直接確認

(2) 要求水準を満たしていない場合の措置

市は、モニタリングの結果、運営・維持管理業務が要求水準を満たしていないと判断した場合は、次の措置を行う。

① 是正勧告（レベルの認定）

市は、事業者の業務の内容が要求水準等を満たしていないと判断される事象が発生した場合、速やかに係る業務の是正を行うよう改善要求を行うとともに、是正勧告を事業者に対して書面により行うものとする。また同時に、是正レベルの認定を行い、事業者に通知する。事業者は、市から是正勧告を受けた場合、速やかに是正対策と是正期限について市と協議を行うとともに、是正対策と是正期限等を記載した是正計画書を市に提出し、市の承諾を得るものとする。

なお、是正レベルの基準は次のとおりである。

レベル区分	想定される該当する事象の概要	減額ポイント
レベル 1	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設の利用者の利用に軽微な影響を及ぼしている場合（下記レベル 2 及びレベル 3 に該当する場合を除く。） ・業務報告の不備（虚偽報告を除く） ・関係者（市のほか、必要に応じて警察等を含む）への連絡の不備 ・備品、帳簿類等の管理不行き届き ・周辺環境に対して軽微な悪影響を及ぼしている場合（下記レベル 2 及びレベル 3 に該当する場合を除く。） 	1 ポイント
レベル 2	<ul style="list-style-type: none"> ・運営・維持管理業務の各業務の未実施や不備等、要求水準及び本契約の各条項を満たしておらず、利用者の利用に悪影響を及ぼした場合（利用者からの相当程度の苦情等の発生を含む） ・1 週間以上にわたる市との故意の連絡不通 ・周辺環境に対して悪影響を及ぼしている場合（軽微なもの及び下記レベル 3 に該当する場合を除く） ・市への虚偽の報告 	5 ポイント
レベル 3	<ul style="list-style-type: none"> ・有資格者の配置や機器の管理等、安全管理に関する不備等により、怪我等、利用者の健康状態を悪化させた場合（不衛生状態の放置を含む） ・法令違反を行った場合 ・周辺環境に対して重大な悪影響を及ぼしている場合 	10 ポイント

② 是正の確認（モニタリング）

市は、事業者からの是正完了の通知又は是正期限の到来を受け、随時のモニタリングを行い、是正計画書に沿った是正が行われたかどうかを確認する。

③ サービス対価の支払留保

上記②におけるモニタリングの結果、是正計画書に沿った期間・内容による是正が認められないと市が判断した場合、市はサービス対価の支払いを、是正が確認されるまで留保することができる。

④ 運営企業又は維持管理企業の変更

上記②におけるモニタリングの結果、是正計画書に沿った期間・内容による是正が認められないと市が判断した場合、当該運営業務又は維持管理業務を担当している運営企業又は維持管理企業の変更を事業者に要求することができる。

⑤ 事業契約の解除

市は、次のいずれかに該当する場合は、事業契約を解除することができる。

- ア 上記③の措置を取った後、なお是正効果が認められないと市が判断した場合
- イ 事業者が、上記④の措置を求められているにもかかわらず、当該運営業務又は維持管理業務を担当している運営企業又は維持管理企業の代替企業を 30 日以内に選定し、その詳細を市に提出しない場合

⑥ やむを得ない事由による場合の措置

次に該当する場合には減額ポイントは発生しないものとする。

ア やむを得ない事由により当該状況が発生した場合で、事前に事業者により市に書面による通知があり、市がこれを認めた場合

イ 明らかに事業者の責めに帰さない事由によって発生した場合で、市が事業者の責めに帰さない事由と認めた場合

4 サービス対価の減額方法

減額対象はサービス対価B及びCとし、四半期に一度、ペナルティポイントの累計を行い、当該サービス対価から当該サービス対価に累計ペナルティポイントに対応する減額割合を乗じた額を減額して支払う。ただし、四半期ごとの累計されたペナルティポイントが10ポイント以下の場合にはサービス対価の減額を行わない。加算ポイントのレベルは上記是正レベルの基準のとおりとするが、具体的判断は市が適宜行う。また、四半期ごとに累計されたペナルティポイントは、翌期に繰り越されることはない。ペナルティポイントによる減額割合は次のとおりとする。

累計ペナルティポイント (X)	当該四半期のサービス対価減額割合
1～10ポイント	0%
11～100ポイント	0.5X
101ポイント～	100%

サービス対価B及びCのモニタリングの流れ

