

民生常任委員会 建設常任委員会 所管事務報告
------------------------------

資料
----

令和 5年 3月 8日
-------------

※報告日までは、外部への  
資料提供はご遠慮ください。

## 西宮中央運動公園及び中央体育館・陸上競技場等再整備事業

### 入札公告等について

産業文化局 文化スポーツ部

土木局 公園緑化部

# 目次

1 入札公告 .....	1
2 要求水準書.....	1
(1) 主な変更点 .....	1
(2) 主な内容 .....	2
3 入札説明書.....	5
(1) 概要 .....	5
(2) 主な内容 .....	5
4 特定事業の選定 .....	6
(1) 概要 .....	6
(2) 特定事業の選定 .....	6
5 落札者決定基準 .....	7
(1) 概要 .....	7
(2) 主な内容 .....	7
6 予定価格 .....	8
(1) これまでの経過 .....	8
(2) 債務負担行為の設定 .....	8
(3) 債務負担行為の内容 .....	8
7 今後の予定.....	9
<参考：施設配置概略図> .....	10

※「要求水準書」・「入札説明書」・「特定事業の選定」・「落札者決定基準」はそれぞれデータ（PDF）にて配付しています。なお、この各データは2月下旬時点のものです。3月下旬に予定しております入札公告までの間に文言等の最終調整を行う予定としています。

(注)【 】内の数字は別添の各データ(PDF)のページ数を表します。

## 1 入札公告

西宮中央運動公園及び中央体育館・陸上競技場等再整備事業(以下「本事業」という。)に関し、令和4年12月に「実施方針」・「要求水準書(案)」・事業費の見通しなどについて報告しました。同月26日には、「実施方針」・「要求水準書(案)」を公表し、これらに対する質問・意見を本事業への入札参加を希望する者等から受け付けました。

それを踏まえまして、庁内調整も経て「要求水準書」をまとめました。その他の資料として、「入札説明書」や選定する上での判断基準となる「落札者決定基準」などとともに、令和5年3月下旬に予定しております**入札公告**時に公表する予定としています。

また、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。)第7条の規定に基づき、本事業を特定事業として選定し、PFI法第11条第1項の規定により、特定事業の選定にあたっての客観的評価の結果を公表する予定としています。

## 2 要求水準書

ここでは、案段階からの主な変更点などを中心に説明します。

### (1) 主な変更点

#### ①公園等施設の条件【P37】

エントランス広場・にぎわい創出広場の合計面積は、5,000~7,000㎡程度とし、原則まとまったスペースとして確保することとしました。

#### ②太陽光発電設備及び電力貯蔵設備【P61】

事業期間終了時は事業者が原則撤去することとし、協議によっては残置を認める場合があることとしました。

#### ③空調設備・再生可能エネルギー活用計画【P64~P67】

災害発生等による停電時のメインアリーナ空調については、外部電源等を活用しながら使用可能な仕様とし、記載内容を修正しました。

また、再生可能エネルギー活用計画については、非常用発電設備による電力供給とは異なる計画であることから記載内容を次のとおり整理しました。

#### 9) ① 平常時

ア 施設の電力として使用(電力会社の商用電力と連携使用)ができること。

#### ② 停電時

ア 電力貯蔵設備や外部電源等との組み合わせ等により、3日間以上の電力供給を確保すること。(非常用発電設備等による電力供給とは別系統とする。)

イ 避難所の一部及び管理諸室への照明設備や非常用コンセントへの電力供給を確保すること。なお、最近の事例などから、非常用コンセントの使用例として、避難者向けのスマートフォン充電なども想定(3,000W 程度)すること。

#### ④プレイリーダー配置業務【P 1 3 2】

業務内容について、事業者が過度な負担を負うことのないようにするとともに、当該業務に対する提案意欲が高まるよう配慮し、記載内容を次のとおり修正しました。

##### 1) 業務内容

子どもたちの遊びを補助し、そのための環境を作る役割を担うプレイリーダーの配置により、子どもたちの遊びの幅を拡げることや、だれもが遊べる遊具広場等において子どもたちが生き生きと遊べることを支え、先導する活動を行う。

#### ⑤その他【P 5 2 など】

競技団体から、器具庫に関して扉の位置・大きさや段差をなくすなど搬出入の効率化、武道場床面が傷つかないように配慮や備品設置の要望などについて意見提出があり、記載内容を修正しました。

## (2) 主な内容

昨年末に公表した要求水準書(案)について、調整を経まして「要求水準書」をまとめました。その主な内容は以下のとおりです。

#### ①環境への配慮【P 1 5】

- ・「2050年ゼロカーボンシティ」を掲げる本市の公共施設として、省エネルギーの徹底と再生可能エネルギーの活用を図り、温室効果ガスの最大限の排出抑制に努め、環境負荷及びランニングコストの低減に配慮すること。
- ・新中央体育館は**Z E B Oriented** 認証取得を必須とし、新陸上競技場は認証取得を必須とはしないが、最大限環境性能を高めた仕様と規定

#### ②バリアフリー、ユニバーサルデザイン【P 3 3】

障害者などから直接、意見を聴取(例:意見交換会等)するなど利用者の目線を重視して計画することとし、可能な限り整備内容に反映

### ③公園施設【P 36～38】

- ・「ウォーキング・ランニングコース」に健康遊具を整備
- ・「だれもが遊べる遊具広場」は5,000 m<sup>2</sup>以上のまとまったスペースを確保することとし、インクルーシブ広場として整備
- ・上記広場内に乳幼児専用の遊具広場を設置
- ・「壁打ちテニスコート」は引き続き設置するとともに、「屋外多目的コート」（臨時駐車場との兼用を検討）を球技などの利用を想定し設置

### ④駐車場・駐輪場【P 38～39】

- ・駐車場は、観覧席数等に対応させ300台程度確保（中屋町・臨時駐車場含む）
- ・駐輪場は450台程度確保
- ・中屋町駐車場については、その稼働率が著しく低くなった場合、市と事業者は協議を行うことができると規定

### ⑤防災施設【P 40～41】

- ・防災備蓄倉庫を体育館内及び屋外施設に設置
- ・マンホールトイレを避難所の最大想定収容人数に応じて設置
- ・雨水貯留槽について、既設（450 m<sup>3</sup>）とは別に新設（3,500 m<sup>3</sup>）

### ⑥メインアリーナ（体育館）【P 47～49】

- ・バスケットボールコート公式3面分以上の広さを確保
- ・観覧席は固定式で1,500席以上設置。なお、固定席の増設・移動観覧席の追加設置や大型映像表示装置の設置（規模・仕様等を含む）については、事業者提案としています。

### ⑦武道場【P 49～50】

- ・現施設が別棟であることや、大規模災害発生時には新中央体育館が避難所機能を担うことに留意して、設置場所や形態（別棟とするなど）を考慮することと規定
- ・柔道や剣道の試合場を計4面以上設置することとし、床は武道場の利用にふさわしい木製フローリング材としました。また、室構成は3面以上の一体利用を可能とすること（4面一体であれば望ましい）と規定
- ・観覧席は1面あたり50人程度収容可能とし、大会開催時の観戦に配慮した計画とするとともに座席形態は事業者提案とし、利用者の利便性に資する場合など、観覧席スペースを一部フリースペースとすることを可としています。

⑧会議室（体育館）【P 5 0】

5 0 ㎡程度で4室以上とする。また、一体利用を可能とし、1 0 0人程度が講義形式で一度に受講する研修会等を開催できることと規定

⑨更衣・シャワー室（体育館）【P 5 0～5 1】

一般用として4室以上確保するとともに、バリアフリー対応などを目的として別に1室確保することとしています。また、一般用については、大会利用時の男女比などによりフレキシブルな対応が可能となるよう計画

⑩トイレ（体育館）【P 5 2】

各階にバリアフリートイレを設置。また、大会利用時の男女比などによりフレキシブルな対応が可能となるよう計画

⑪陸上競技場【P 5 3～5 6】

- ・全天候舗装、走路4 0 0 m×9レーン、投てき対応人工芝
- ・第4種公認競技場の基準以上
- ・写真判定装置の設置（スタンド側ホームストレート付近）
- ・観覧席は1, 0 0 0人程度収容。なお、それを超える席数は事業者提案としました。また、屋根は最大収容人数の2 0 %以上に相当する席数を覆う程度と規定
- ・トラックの外周部は平坦にし、選手用のウォーミングアップスペースや観客用の観覧スペースとして利用できるよう舗装（例：ウレタン舗装等）
- ・一般のトレーニングを想定した照明設備を設置

⑫内外装計画【P 5 8】

木質化について、森林環境譲与税を活用した国産材（例：友好都市である高知県梶原町の土佐材等）の利用促進など、市と協議しながら積極的に行うことと規定

⑬非常用発電設備【P 6 0】

3日間以上の連続稼働できる状態にし、基本的に照明・コンセントの一部（例：アリーナ・管理事務室等）や消防設備など非常時に必要な箇所への電力供給を計画

⑭太陽光発電設備及び電力貯蔵設備【P 6 1】

温室効果ガス排出の抑制を効果的に達成することを目的とし、太陽光発電設備を設置。また、太陽光発電設備で発電した電力は自家消費することを原則とし、停電時等においても活用できるよう、必要容量の電力貯蔵設備を設置

⑮備品等の設置業務【P 8 4～P 8 5】

新施設の備品類は基本的には更新の予定ですが、状況に応じて他施設への所管替え等を行うことと規定

### 3 入札説明書

#### (1) 概要

「入札説明書」とは、総合評価一般競争入札方式のPFI事業において、事業概要、入札参加資格、入札手続き・事業者の選定・事業契約・事業実施に関する事項等（例：選定方法・予定価格など）を市が公表する書類をいい、これをもとに応募者は提案書を作成することとなります。なお、公募型プロポーザル方式での「募集要項」に該当します。【P 1】

#### (2) 主な内容

##### ①事業方式【P 4】

本事業は、PFI法に基づき実施し、事業者は事業用地内に新たに整備される公園等施設（公園施設、防災施設等）及び建築施設（新中央体育館、新陸上競技場）の整備を行った後、市に所有権を移転し、事業期間中において運営・維持管理を実施するBTO方式（Build Transfer Operate）とします。なお、雨水貯留槽、大気汚染常時監視測定局、その他施設はBT方式（Build Transfer）とします。

##### ②事業期間【P 5】

- ・現体育館は通常開館しながら、新中央体育館を建設
- ・公園全体の供用開始期限（2029年3月末日）と新中央体育館・陸上競技場等の運営・維持管理期間の期限（2048年3月末日）を設定
- ・埋蔵文化財の確認調査をすみやかに実施し、本発掘調査が必要となった場合の費用及び工期延伸リスクは市の負担とすると規定

##### ③本施設に係る収入【P 10】

- ・利用料金制を採用し、収入の3%を市へ納めることと規定
- ・市は上記納付金を施設利用者のために実施する各種施策に還元

##### ④市による事業の実施状況の確認（モニタリング）【P 11】

市は、本事業の実施状況の確認を行い、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なうことがあると規定

##### ⑤市内事業者に対する契約に関する事項【P 19】

市内事業者への発注割合について、落札金額のうち、備品等の設置業務に係る対価に対する割合は10%以上、備品等の設置業務を除く施設整備業務（設計・建設業務等）に係る対価に対する割合は20%以上とすることと規定

⑥選定委員会【P 2 9】

前回公告時における各委員の専門分野はそれぞれ建築学・都市計画・健康スポーツ科学・財務・造園でしたが、今回新たにスポーツ文化の専門家を追加し、計6名としました。

⑦サービス対価（施設整備業務）の改定＜物価変動＞【P 5 4】

建築費など施設整備費で、1.5%を超える物価変動があった場合に適用

⑧サービス対価（運営・維持管理業務）の改定＜物価変動＞【P 5 6】

人件費や修繕費など運営・維持管理費で、3%以上の物価変動があった場合に適用

⑨サービス対価（運営・維持管理業務）の改定＜需要変動＞【P 5 8】

- ・収入額について、提案時と実績との差が3%以上あった場合に適用
- ・改定差額は、増減額の30%と規定
- ・ただし、実績が提案時よりも減少した時は、上限あり（提案時の6%）

⑩サービス対価（維持管理業務）の改定＜光熱水費＞【P 5 9】

- ・使用量について、提案時と実績との差が5%以上あった場合に適用
- ・改定差額は、増減額の50%と規定
- ・ただし、提案時との増減率が10%を超えた場合は、超える分は対象外と規定

⑪モニタリング及びサービス対価の減額【P 6 0～7 0】

- ・設計・建設・運営など各段階でモニタリングを実施
- ・運営・維持管理では、要求水準を満たしていない場合、ペナルティ（支払留保）を課し、ペナルティが確定した時は、サービス対価を減額すると規定

## 4 特定事業の選定

### (1) 概要

P F I 法第7条の規定に基づき本事業を特定事業として選定し、P F I 法第11条第1項の規定により、特定事業の選定にあたっての客観的評価の結果を公表するものです。

### (2) 特定事業の選定

市が自ら実施する場合の財政負担額を100とした場合、P F I 事業として実施する場合は93.07となり、6.93%の縮減が期待できるとの結果となりました。また、公共サービスの水準向上等の効果も期待できることから本事業をP F I 事業として実施することが適切であると認められ、特定事業として選定します。

【P 8～P 1 0】



## 5 落札者決定基準

### (1) 概要

落札者決定基準は、落札者を選定するにあたって、入札参加者のうち最も優れた提案を行った者を客観的に評価・選定するための方法及び基準等を示し、入札参加者の行う提案に具体的な指針を与えるものです。

最優秀提案の選定にあたっての審査は、公平性及び透明性を確保し、客観的な評価等を行うために設置している「西宮中央運動公園及び中央体育館・陸上競技場等再整備PFI事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）において行います。

【P1】

### (2) 主な内容

#### ①資格審査【P3】

入札参加資格要件などを確認

#### ②入札価格の確認【P3】

予定価格を超えてないことを確認

#### ③基礎審査【P3】

要求水準書の要求水準に達していることを確認

#### ④落札者の決定【P4】

選定委員会は、加点審査及び価格審査における総合評価値の最も高い提案を最優秀提案として選定。市は、選定委員会の選定結果をもとに落札者を決定

#### ⑤提案審査の配点【P5】

加点審査は600点、価格審査は400点とし、合計1000点満点とします。

#### ⑥加点審査の点数化方法【P6】

AからEまでの5段階評価とします。

#### ⑦加点審査の評価項目及び配点【P7～P14】

要求水準書に基づき、「評価する視点」とそれに対する配点を規定

## 6 予定価格

### (1) これまでの経過

昨年12月の所管事務報告では、同年11月段階の概算事業費合計(約188億円)に対して最大3割程度の増額が必要となる可能性をお示ししました。これは、資材価格を含む建築費や各種物価の上昇傾向が続いており、そのペースも今までの経験則が通用せず非常に高い水準となっていること、また公共施設関連の入札不調も多く発生していることなどから、再度業者ヒアリングを実施するなど事業費のさらなる精査を行ってまいりました。

### (2) 債務負担行為の設定

予定価格を公表するにあたり【「入札説明書」P27】、本事業は事業契約が複数年にまたがることから債務負担行為を設定する必要があります。そのため、3月下旬の入札公告前に補正予算案を上程しています。

### (3) 債務負担行為の内容

内訳は下表のとおりです。ただし、「R5.3(今回)」欄の整備費内訳は参加を希望する事業者に予断を与えることとなるため公表は差し控えます。

項 目	金 額 (億円)	
	R4.11 時点 (前回)	<b>R 5.3 (今回)</b>
体 育 館	86.0	—
陸上競技場	21.0	—
公園・道路等	16.6	—
雨水貯留槽	8.6	—
そ の 他 (注)	16.8	—
<b>整 備 費 小 計 ①</b>	<b>149.0</b>	<b>1 7 8 . 0</b>
運営・維持管理費 (開業準備費含む) ②	<b>39.2</b>	<b>4 3 . 4</b>
<b>事業費合計(①+②)</b>	<b>188.2</b>	<b>2 2 1 . 4</b>

(注) 設計費、工事監理費、既存施設解体工事費、割賦金利などが含まれる。

## 7 今後の予定

※事業者の提案内容・工事の進捗状況等によって、予定時期は変動します。

年度 時期		内 容  (新中央体育館及び新陸上競技場の「同時期整備」を想定した場合)
R4 年度 (2022)	5月	所管事務報告（今後の進め方）
	7月	所管事務報告（再検討案の概要）
	11月	所管事務報告（再検討の結果）
	12月	所管事務報告（「実施方針」・「要求水準書（案）」等）
	12月	「実施方針」・「要求水準書（案）」の公表
	3月	所管事務報告（入札公告等）・債務負担行為の設定 <b>★今回</b>
	3月下旬	特定事業の選定 入札公告（「入札説明書」・「要求水準書」等の公表）
R5 年度 (2023)	4～8月	参加を希望する事業者等から質問受付・それに対する回答
	9月	入札提案書類の受付
	12月	落札者の決定及び公表
	12月	基本協定の締結
	2月	仮契約の締結
	3月	事業契約に係る議会の議決を経て、本契約を締結
R6～7年度 (2024～2025)	設計・陸上競技場及び多目的グラウンド解体（埋蔵文化財調査含む）	
R7～9年度 (2025～2027)	新中央体育館及び新陸上競技場建設	
R8～9年度 (2026～2027)	新陸上競技場供用開始	
R9年度(2027)	新中央体育館供用開始	
R9～10年度 (2027～2028)	現中央体育館等解体・公園等整備・ 公園全面供用開始（グラウンドオープン）	

※この期間の前半において、「都市公園条例」（公園部分の指定管理施設の設置を規定）・「運動施設条例」（利用料金制等を規定）の改正及び指定管理者の指定議案の上程を予定

<参考:施設配置概略図>

下図は、新陸上競技場を現在とほぼ同じ配置とした場合の一例であり、実際の完成図面とは異なります。

