

新八戸市体育館整備等事業
実施方針（案）

4/30 説明会用（抜粋）

令和7年3月28日

八戸市

- ① 八戸市弓道場に係る一切の業務
- ② 長根屋内スケート場に係る一切の業務
- ③ 八戸市体育館の解体撤去業務
- ④ 新八戸市体育館供用開始後の八戸市体育館の維持管理業務及び運営業務

(8) 事業方式

PFI 事業者が、設計業務、建設業務及び工事監理業務を行った後、その所有権を市に移転したうえで、維持管理業務及び運営業務等を行う BT0 (Build-Transfer-Operate) 方式とする。

(9) 事業期間

本事業の事業期間は令和 8 年度から令和 27 年度までとし、その内訳は以下のとおりとする。

内容	期間
解体撤去業務の期間	令和 8 年度～13 年度
設計業務及び建設業務の期間	令和 8 年度～13 年度
維持管理業務及び運営業務の期間 (整備対象施設)	令和 13 年度～27 年度
維持管理業務及び運営業務の期間 (整備対象施設を除く維持管理・運営対象施設)	令和 11 年度～27 年度

※八戸市体育館の維持管理業務及び運営業務については、令和 11～13 年度のみ実施

○事業期間について

事業者アンケート等を踏まえた事業手法検討により設定

整備期間（解体・設計・建設）：5 年

維持管理・運営期間：15 年

※参考意見

整備期間：労働時間規制（4 週 8 閉所）を考慮した適切な工期の確保

維持管理・運営：大規模修繕が発生しない期間（10～15 年程度）

(11) PFI 事業者の収入

本事業の PFI 事業者の収入は以下のとおりとし、詳細は募集要項等において示す。

- ① 解体撤去業務、設計業務、建設業務、工事監理業務及び運営準備業務に係る対価
解体撤去業務、設計業務、建設業務、工事監理業務及び運営準備業務に係る対価は、事業契約においてあらかじめ定める額を市が PFI 事業者に支払う。
- ② 維持管理業務、運営業務及び統括管理業務に係る対価

- 土木工事共通仕様書（青森県県土整備部）
- 設計業務共通仕様書（青森県県土整備部）
- 測量業務共通仕様書（青森県県土整備部）
- 地質・土質調査業務共通仕様書（青森県県土整備部）
- その他関連する建築学会等の基準・指針等
- その他青森県、市が定める基準・指針・計画等

(13) 本事業の実施に当たり配慮を求める事項

PFI 事業者は、本事業の実施に当たり、「八戸市体育館の建て替えに関する基本計画」の「7 建て替えに向けて配慮すべき事項」に記載の（１）～（６）に配慮すること。

また、本事業の事業期間中は、必要な資器材・飲食物・消耗品等を市内の民間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。

○特定事業の選定

実施方針の公表後、PFI 事業として実施することが適切であるかどうか評価を行い、適切であると認める事業について、PFI 事業としての実施を決定

2. 特定事業の選定及び公表に関する事項

(1) 特定事業の選定基準

市は、本事業を PFI 法に基づく特定事業として実施することで、事業期間全体を通じた市の財政負担の縮減が期待できる場合、または、市の財政負担額が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上が期待できる場合に、本事業を特定事業に選定する。

(2) 特定事業の選定方法

市の財政負担の見込み額の算定に当たっては、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出のうえ、これを現在価値に換算することにより評価する。

公共サービスの水準の評価は、できる限り定量的に行うこととするが、
スの水準のうち定量化が困難な場合には、客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

⇒VFM 算定

(3) 特定事業の選定結果の公表

市は、本事業を特定事業として選定した場合には、その結果を評価内容とあわせて、市のホームページにて公表する。

なお、特定事業の選定を行わないこととした場合も、同様に公表する。

II. 民間事業者の募集及び選定に関する事項

市だけでは事業目的やニーズを満たすことができる要求水準の設定が困難

1. 民間事業者の募集及び選定方法

本事業の目的を達成するための手法や要求水準等の設定にあたり、民間事業者に対し、事業スキーム、資金調達スキーム、運営方法等多面的な観点から幅広い提案を求める必要がある。したがって、市は、公平性・透明性・競争性の確保に留意したうえで、競争的対話方式を活用した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。

提案を受け付ける前に、提案内容の確認や交渉を行う対話の結果、要求水準の内容を調整する場合あり

2. 民間事業者の募集・選定スケジュール

民間事業者の募集・選定スケジュールは、下表のとおりとする。

日程	内容
令和7年3月	実施方針（案）等の公表
令和7年4月	実施方針（案）等に関する説明会の開催
令和7年5月	実施方針（案）等に関する質問等の締め切り
令和7年6月	実施方針（案）等に関する質問等への回答 実施方針等の公表 実施方針等に関する説明会の開催
令和7年7月	実施方針等に関する質問等の締め切り
令和7年8月	実施方針等に関する質問等への回答
令和7年9月	特定事業の選定・公表
令和7年11月	募集要項等の公表及び説明会の開催
令和7年12月	募集要項等に関する質問等の締め切り 募集要項等に関する質問等への回答（参加資格関係） 参加表明書及び参加資格確認書類の受付
令和8年1月	募集要項等に関する質問等への回答（参加資格関係以外）
令和8年2月	競争的対話の実施
令和8年4月	提案審査書類の受付
令和8年5月	提案審査書類の審査
令和8年6月	優先交渉権者の決定
令和8年7月	選定事業者との基本協定の締結
令和8年8月	PFI事業者との事業仮契約の締結
令和8年9月	PFI事業者との事業本契約の締結

3. 募集手続等

(1) 実施方針（案）等に関する説明会の開催

実施方針（案）等を公表した事実を周知するとともに、本事業に対する民間事業者の参入促進のため、実施方針（案）等に関する説明会を開催する。

○日時：令和7年4月下旬

令和7年4月30日

○会場：八戸市内

(2) 実施方針（案）等に関する質問・意見の受付

① 受付期間

令和7年5月下旬

令和7年5月30日（金）17時まで

② 提出方法

実施方針（案）等に関する質問又は意見がある者は、その内容を簡潔にまとめ、市が指定する質問・意見書にそれぞれ記入し、質問・意見書を添付ファイルとし、電子メールにより送信（送信後には電話で受信確認）すること。

③ 提出及び連絡先

〒031-8686 青森県八戸市内丸一丁目1番1号

八戸市 観光文化スポーツ部 スポーツ振興課

電子メールアドレス：sportsshinkou@city.hachinohe.aomori.jp

電

6月以降の情報は随時、市ホームページでお知らせします。

(3) 実施方針（案）等に関する質問・意見への回答

市は、質問・意見及びその回答を、令和7年6月中に市のホームページで公表する。（質問・意見は、質問・意見者名を伏せたうえで要旨を掲載する予定だが、その内容は基本的に公開されるため、その点を承知したうえで質問・意見を行うこと）

(4) 実施方針等の公表

市は、(3)の民間事業者からの質問・意見を踏まえ、実施方針等を令和7年6月中に市のホームページで公表する。

(5) 実施方針等に関する説明会の開催

実施方針等を公表した事実を周知するとともに、本事業に対する民間事業者の参入促進のため、実施方針等に関する説明会を開催する。

○日時：令和7年6月下旬

○会場：八戸市内

(6) 実施方針等に関する質問・意見の受付

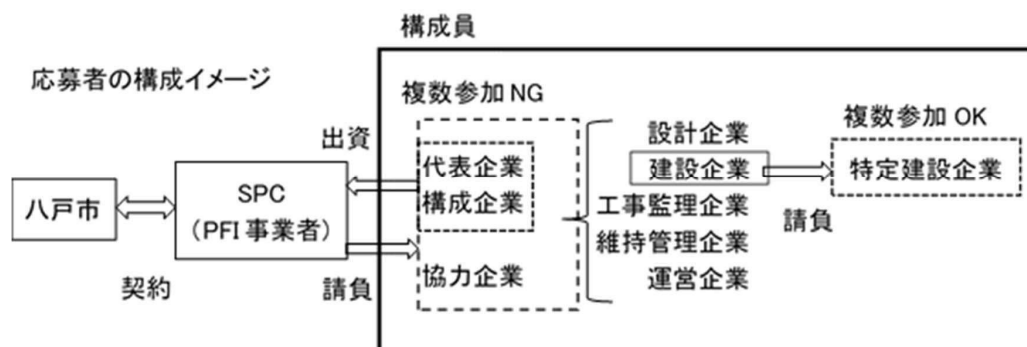
① 受付期間

の議決を経た後に本契約を締結する。

4. 応募者が備えるべき参加資格要件

(1) 応募者の構成

- ① 応募者は複数の企業から構成される企業グループであることとし、設計業務を実施する企業（以下「設計企業」という。）、建設業務を実施する企業（以下「建設企業」という。）、工事監理業務を実施する企業（以下「工事監理企業」という。）、維持管理業務を実施する企業（以下「維持管理企業」という。）、及び運營業務を実施する企業（以下「運営企業」という。）から構成されるものとする。
- ② 応募者を構成する企業（以下「構成員」とする。）のうち、(2)②アからオまでの複数の要件を満たす企業は、当該要件を満たす複数の業務を実施することができる。ただし、建設企業と工事監理企業については、同一の企業が兼ねることができないものとする。
- ③ 構成員は、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 PFI 事業者に出資のうえ最大の議決権を保有し、かつ、PFI 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 PFI 事業者に出資のうえ議決権を保有し、かつ、PFI 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 PFI 事業者の議決権を保有しないものの、PFI 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。）。エ PFI 事業者の議決権を保有せず、建設企業から工事を請け負う建設企業（以下「特定建設企業」という。）。④ 代表企業は、応募者を代表して応募手続きを行うものとする。
 - ⑤ 市内に本店を有する企業を代表企業、構成企業、協力企業のいずれかに含めるものとする。
 - ⑥ 代表企業、構成企業及び協力企業は、同時に他の応募者の構成員となることはできないものとする。
 - ⑦ 構成員には、市内に本店を有する電気工事を請け負う企業及び管工事を請け負う企業を含めるものとする。



② 個別の要件

ア 設計企業

設計企業は、市内に本店のある企業を1者以上含むよう努めることとし、次の要件を全て満たすこと。

なお、複数の者で実施する場合は、少なくとも1者は（ア）から（ウ）の全ての要件を満たし、他の者は（ア）及び（イ）の要件を満たすこと。

（ア）募集要項等公表年度における「八戸市建設工事等競争入札参加資格者名簿」の登録者であること。

（イ）建築士法第23条の規定に基づく一級建築士事務所として登録されていること。

（ウ）平成22年度以降において、延床面積5,000㎡以上の公共施設の実施設計業務及び北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県のいずれかにおける延床面積2,000㎡以上の公共施設の実施設計業務を元請として完了した実績を有すること。

イ 建設企業

建設企業は、市内に本店のある企業を1者以上含むこと。

なお、複数の者で実施する場合は、少なくとも1者は（ア）から（エ）の全ての要件を満たし、他の者は（ア）から（ウ）の全ての要件を満たすこと。

（ア）募集要項等公表年度における「八戸市建設工事等競争入札参加資格者名簿」の登録者であること。

（イ）建設業法第3条第1項の規定による特定建設業の許可を受けていること。

（ウ）監理技術者（直接的かつ恒常的な雇用関係（提案審査書類の提出日において雇用期間が3ヶ月以上経過していることをいう。）にある者に限る。）を専任で配置することができること。ただし、参加表明書提出時点において、配置予定の監理技術者及び主任技術者を決定できないことにより複数名の候補者をもって、参加表明を行うことは差支えないものとする。

（エ）平成22年度以降において、延床面積5,000㎡以上の公共施設の建設工事及び北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県のいずれかにおける延床面積2,000㎡以上の公共施設の建設工事を、元請として完了した実績を有すること。ただし、共同企業体の構成員としての実績は、出資比率について、構成員数が2の場合は30%以上、構成員数が3の場合は20%以上、構成員数が4以上の場合は15%以上の場合に限る。

ウ 工事監理企業

工事監理企業は、市内に本店のある企業を1者以上含むよう努めることとし、次の要件を全て満たすこと。

- (ア) 募集要項等公表年度における「八戸市建設工事等競争入札参加資格者名簿」の登録者であること。
- (イ) 建築士法第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所として登録されていること。
- (ウ) 建設企業が兼務していないこと。

エ 維持管理企業

維持管理企業は、市内に本店のある企業を 1 者以上含むよう努めることとし、次の要件をいずれも満たすこと。

なお、複数の者で実施する場合は、少なくとも 1 者は (ア) から (ウ) の全ての要件を満たし、他の者は (ア) の要件を満たすこと。

- (ア) 募集要項等公表年度における「八戸市競争入札参加資格者名簿 (物品の購入等)」の登録者であること。
- (イ) 平成 22 年度以降において、国又は地方公共団体の所管するスポーツ施設等の維持管理業務を継続して 2 年以上受託した実績を有すること。
- (ウ) その他維持管理に当たり必要な資格 (許可、登録、認定等) を有すること。

オ 運営企業

運営企業は、市内に本店のある企業を 1 者以上含むよう努めることとし、次の要件を全て満たすこと。

なお、複数の者で実施する場合は、少なくとも 1 者は (ア) から (ウ) の全ての要件を満たし、他の者は (ア) の要件を満たすこと。

- (ア) 募集要項等公表年度における「八戸市競争入札参加資格者名簿 (物品の購入等)」の登録者であること。
- (イ) 平成 22 年度以降において、国又は地方公共団体の所管するスポーツ施設の運営業務を継続して 2 年以上受託した実績を有すること。
- (ウ) その他運営に当たり必要な資格 (許可、登録、認定等) を有すること。

(3) 応募に関する留意点

- ① 参加表明書の提出以降において、構成員の変更は認めない。ただし、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。
- ② 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る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。
- ③ 参加表明書の提出以降、特定建設企業を除く構成員は、同時に他の応募者の構