

新八戸市体育館整備等事業 実施方針（案）

令和 7 年 3 月 28 日

八戸市

目 次

I. 特定事業の選定に関する事項.....	1
1. 事業内容に関する事項.....	1
2. 特定事業の選定及び公表に関する事項.....	10
II. 民間事業者の募集及び選定に関する事項.....	11
1. 民間事業者の募集及び選定方法.....	11
2. 民間事業者の募集・選定スケジュール.....	11
3. 募集手続等	12
4. 応募者が備えるべき参加資格要件.....	15
III. 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項....	20
1. リスク分担の基本的な考え方.....	20
2. 業務の要求水準.....	20
3. PFI 事業者によるセルフモニタリング	20
4. 市によるモニタリング.....	20
IV. 公共施設等の立地、規模及び配置に関する事項.....	21
1. 事業実施予定地.....	21
2. 施設構成	22
V. 事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項.....	23
1. 協議に関する事項.....	23
2. 紛争の際の裁判所に関し必要な事項.....	23
VI. 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項.....	24
1. 具体的事由、当事者間の措置に関する事項.....	24
2. 契約解除等の方法に関する事項.....	24
VII. 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.....	25
1. 法令上及び税制上の措置に関する事項.....	25
2. 財政上及び金融上の支援に関する事項.....	25
3. その他支援に関する事項.....	25
VIII. その他特定事業の実施に関する事項.....	26
1. 議会の議決	26
2. 応募に伴う費用負担.....	26
3. 情報公開および情報提供.....	26
4. 問合せ先	26

I. 特定事業の選定に関する事項

1. 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

新八戸市体育館整備等事業（以下「本事業」という。）

(2) 事業に供される公共施設の種類

都市公園及び公園施設（体育館等）

(3) 公共施設の管理者の名称

八戸市長 熊谷 雄一

(4) 事業の目的

八戸市（以下「市」という。）の中心市街地に位置する長根公園内にある八戸市体育館は、昭和 38 年に竣工して以来、年間約 20 万人が利用するスポーツ活動の拠点として、大きな役割を担ってきた。

しかしながら、平成 27 年 12 月に実施した耐震診断の結果、震度 6 強以上の地震に対して、倒壊または崩壊の危険性があるとの診断を受けた。さらに、竣工から半世紀以上が経過し、時代の移り変わりとともに利用者のニーズも多様化し、体育館に求められる役割も変容していることが認識された。

それを受け、八戸市体育施設の在り方及び整備・改修に係る基本的な方向性についてまとめた「八戸市体育施設整備に関する基本方針」が、平成 31 年 3 月に策定された。その後、令和 4 年 1 月に新設された八戸市体育施設整備検討委員会での審議に加え、市民によるパブリックコメント等も踏まえ、令和 4 年 11 月に「八戸市体育館の建て替えに関する基本構想」が、令和 6 年 2 月に「八戸市体育館の建て替えに関する基本計画」が、それぞれ策定された。

基本計画において、建て替えの基本的なコンセプトは『『する』スポーツ、『みる』スポーツ、『ささえる』スポーツ活動を促し、スポーツのある日常生活を支えるための多様な世代の誰もがスポーツに親しめるスポーツ振興拠点』とされている。こうしたコンセプトに則り、本事業は、各種競技大会やスポーツ教室等が実施でき、市民スポーツの推進を図ることができる体育館を中心としたスポーツ施設を整備・運営することを目的とする。また、スポーツ施設としてだけではなく、各種コンベンションの開催等多目的利用が可能な施設となるよう必要な機能を合わせて整備する。

(5) 対象施設

本事業の対象施設は、解体撤去し廃止する施設（以下「解体対象施設」という。）、

新たに整備する施設（以下「整備対象施設」という。）、維持管理・運営を行う施設（以下「維持管理・運営対象施設」という。）から構成されるものとする。詳細は要求水準書（案）において示す。

① 解体対象施設

解体対象施設は、以下の施設とする。

- ア 長根公園水泳プール
- イ 八戸市スポーツ研修センター
- ウ 長根公園アイスホッケーリンク（A 及び B）
- エ その他倉庫等

② 整備対象施設

整備対象施設は、以下の施設とする。

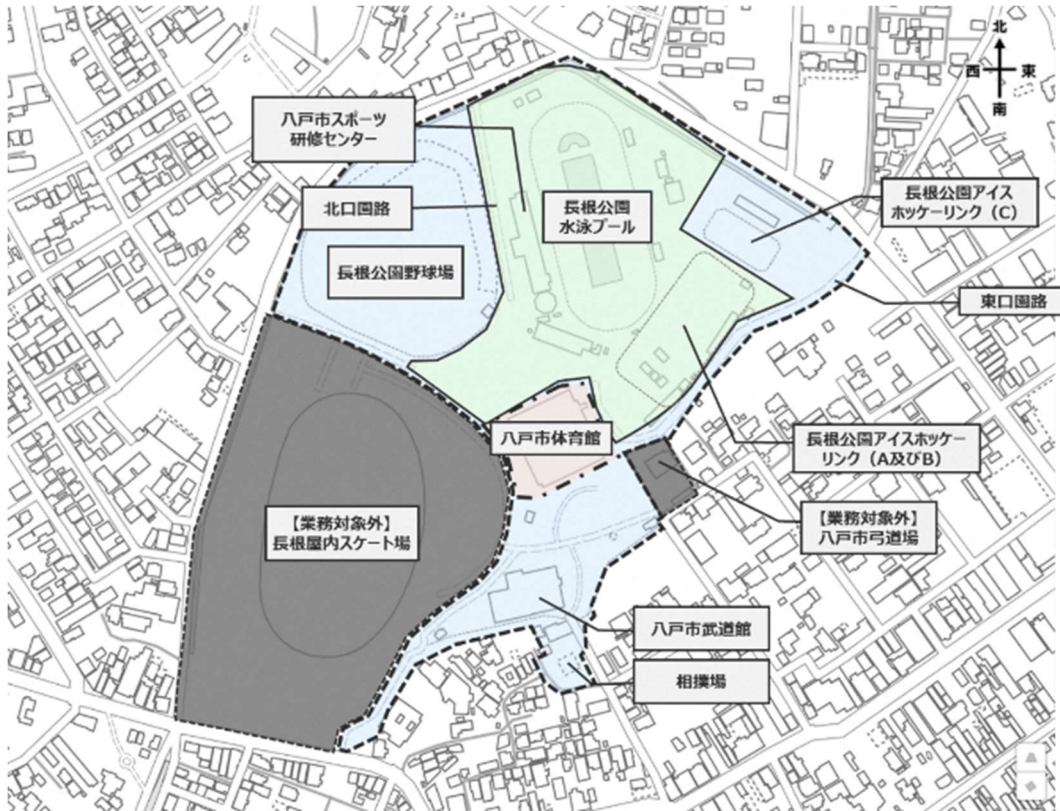
- ア 新八戸市体育館
- イ 駐車場
- ウ 園路・外構等

③ 維持管理・運営対象施設

維持管理・運営対象施設は、以下の施設とする。

- ア 新八戸市体育館
- イ 駐車場
- ウ 園路・外構等
- エ 八戸市体育館
- オ 長根公園野球場
- カ 八戸市武道館
- キ 相撲場
- ク 長根公園アイスホッケーリンク（C）
- ケ その他公園施設（トイレ、四阿、園路等）

図表 1 現在の長根公園内配置図



(6) 対象業務

本事業において、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」という。）第 2 条第 5 項に定められる選定事業者が本事業を実施することのみを目的に設立される株式会社である特別目的会社（以下「PFI 事業者」という。）は、以下の業務を実施するものとする。

なお、各業務の詳細は要求水準書（案）において示す。

- ① 統括管理業務
- ② 解体対象施設の解体撤去業務（以下「解体撤去業務」という。）
- ③ 整備対象施設の設計業務（以下「設計業務」という。）
- ④ 整備対象施設の建設業務（以下「建設業務」という。）
- ⑤ 整備対象施設の工事監理業務（以下「工事監理業務」という。）
- ⑥ 整備対象施設の運営準備業務（以下「運営準備業務」という。）
- ⑦ 維持管理・運営対象施設の維持管理業務（以下「維持管理業務」という。）
- ⑧ 維持管理・運営対象施設の運営業務（以下「運営業務」という。）
- ⑨ 民間自主事業

(7) 本事業の対象外の業務

以下の業務については、本事業の対象外とする。

- 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

(10) 公の施設の設置及び管理等について

① 設置及び管理に関する条例

新八戸市体育館は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条第 1 項の規定による公の施設として整備するため、その設置及び管理に関する事項は、別途条例で定める。

② 指定管理者の指定

維持管理業務及び運営業務においては、PFI 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。

(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 事業者を支払う。
- ② 維持管理業務、運営業務及び統括管理業務に係る対価

維持管理業務、運営業務及び統括管理業務に係る対価は、事業契約においてあらかじめ定める額とし、維持管理業務及び運営業務の期間にわたり市が PFI 事業者に支払う。

③ 本施設の利用料金

PFI 事業者は、条例で定める額の範囲内において、維持管理・運営対象施設の利用料金を自らの収入とする。

(12) 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、PFI 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・指針等についても各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。

① 適用法令

- 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 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）
- 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）
- 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- 駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）
- 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- 水道法（昭和 32 年法律第 177 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）
- 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）
- 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）
- 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 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）
- 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 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）
- 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）
- 官公庁施設の建設等に関する法律（昭和 26 年法律第 181 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）
- 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）

- 警備業法（昭和 47 年法律第 117 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）
- 労働安全衛生規則（昭和 47 年労働省令第 32 号）
- 石綿障害予防規則（平成 17 年厚生労働省令第 21 号）
- 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 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）
- 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- 会社法（平成 17 年法律第 86 号）
- 建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）
- 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- 健康増進法（平成 14 年法律第 103 号）
- 災害対策基本法（昭和 36 年法律第 223 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）
- 社会教育法（昭和 24 年法律第 207 号）
- 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）
- 障害者基本法（昭和 45 年法律第 84 号）
- 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（平成 25 年法律第 65 号）
- ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 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）
- 興行場法（昭和 23 年法律第 137 号）
- 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- 公共工事の品質確保の促進に関する法律（平成 17 年法律第 18 号）
- スポーツ基本法（平成 23 年法律第 78 号）
- 計量法（平成 4 年法律第 51 号）
- 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- 河川法（昭和 39 年法律第 167 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）
- 脱炭素社会の実現に資する等のための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）
- 国等による環境物品等の調達の促進等に関する法律（平成 12 年法律第 100 号）
- 道路交通法（昭和 35 年法律第 105 号）

- 環境基本法（平成 5 年法律第 91 号）
- 電気工事士法（昭和 35 年法律第 139 号）
- 電気通信事業法（昭和 59 年法律第 86 号）
- 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）

② 適用条例等

- 建築基準法施行細則
- 青森県建築基準法施工条例
- 青森県福祉のまちづくり条例
- 青森地域広域事務組合火災予防条例
- 青森県公害防止条例
- 青森県環境の保全及び創造に関する基本条例
- 青森県自然環境保全条例
- 青森県行政手続条例
- 青森県個人情報保護条例
- 青森県情報公開条例
- 青森県動物の愛護及び管理に関する条例
- 八戸市建築基準法施行細則
- 八戸市屋外広告物条例
- 八戸市景観条例
- 八戸市生活環境保全条例
- 八戸市廃棄物の処理及び清掃に関する条例
- 八戸圏域水道企業団給水条例
- 八戸市下水道条例
- 八戸市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例
- 八戸地域広域市町村圏事務組合火災予防条例
- 八戸市建築物における駐車施設の附置等に関する条例
- 八戸市保健所条例
- 八戸市体育館条例
- 八戸市都市公園条例
- 八戸市武道館条例
- 八戸市スポーツ研修センター条例
- 八戸市都市公園及び公園施設の設置に関する基準を定める条例
- 八戸市高齢者、障害者等の移動等の円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める条例
- 八戸市情報公開条例

- 八戸市個人情報の保護に関する法律施行条例
- 八戸市情報通信技術を活用した行政の推進に関する条例
- 八戸市行政手続条例
- 八戸市公の施設に係る指定管理者の指定の手続等に関する条例
- 八戸市公契約条例
- 八戸市財務規則
- 八戸市環境基本条例
- 八戸市公害防止条例
- 八戸市中小企業・小規模企業振興基本条例
- 八戸市建築審査会条例
- 八戸市中高層建築物日影規制条例
- 八戸市健康と福祉のまちづくり条例

③ 適用要綱・各種基準等

- 新営一般庁舎面積算定基準
- 官庁施設の基本的性能基準
- 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準
- 官庁施設の環境保全性基準
- 官庁施設の防犯に関する基準
- 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準
- 公共建築工事標準仕様書（建築工事編、電気設備工事編、機械設備工事編）
- 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編、機械設備工事編）
- 建築物解体工事共通仕様書
- 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
- 建築保全業務共通仕様書
- 建築保全業務積算基準
- 官庁施設の設計業務等積算基準
- 建築設計基準、同資料
- 建築構造設計基準、同資料
- 建築工事設計図書作成基準
- 建築工事標準詳細図
- 構内舗装・排水設計基準
- 建築設備計画基準
- 建築設備設計基準
- 建築設備工事設計図書作成基準

- 昇降機耐震設計施工指針
- 雨水利用・排水再利用設備計画基準
- 公共建築工事積算基準
- 公共建築工事標準単価積算基準
- 公共建築数量積算基準
- 公共建築設備数量積算基準
- 公共建築工事共通費積算基準
- 公共建築工事内訳書標準書式（建築工事編、設備工事編）
- 公共建築工事見積標準書式（建築工事編、設備工事編）
- 建設リサイクル推進計画 2020
- 建設副産物適正処理推進要綱
- 建設リサイクルガイドライン
- 公共建設工事における分別解体等再資源化等及び再生資源活用工事実施要領
- 室内空气中化学物質の室内濃度指針値及び標準的想定方法について
- 高齢者障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準建築設計基準
- スポーツ施設のユニバーサルデザイン化ガイドブック
- スタジアム・アリーナ改革ガイドブック
- 建築工事安全施工技術指針
- 都市公園技術標準解説書
- 都市公園の移動円滑化整備ガイドライン
- 体育館等の天井の耐震設計ガイドライン
- 官庁施設の津波防災診断指針
- 敷地調査共通仕様書
- 公共建築設計業務委託共通仕様書
- 建築工事監理業務委託共通仕様書
- 公共建築工事標準書式
- 営繕工事写真撮影要領
- 建築物等の利用に関する説明書作成の手引き
- 営繕工事電子納品要領
- 建築設計業務等電子納品要領
- 官庁営繕事業に係る電子納品運用ガイドライン（営繕工事編、営繕業務編）
- 地球温暖化対策に寄与するための官庁施設の利用の手引き
- 官庁施設の設計段階におけるコスト管理ガイドライン
- 公園緑地工事共通仕様書
- 公園緑地工事施工管理基準
- 公園緑地工事標準歩掛

- 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。

加えて、これまで施設が培った市民や市内外の利用団体との信頼関係を損なうことが無いように十分配慮した施設運営を行いつつ、イベントの実施等を通じ、公園全体のにぎわい創出に貢献すること。

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、公共サービ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。

(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

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。

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

○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

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

電話：0178-43-9159（直通）

(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

令和 7 年 7 月下旬

② 提出方法

実施方針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

電話：0178-43-9159（直通）

(7) 実施方針等に関する質問・意見への回答

市は、質問・意見及びその回答を、令和 7 年 8 月中旬まで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）

(8) 実施方針等の変更

実施方針等は、(7)の民間事業者からの質問・意見を踏まえ、その内容を見直すことがある。なお、見直しを行った場合には、市のホームページにおいて速やかに公表する。

(9) 募集要項等の公表及び説明会の開催

募集要項等は、市のホームページで公表するとともに、その内容に係る説明会を開催する。

なお、説明会の開催日時、開催場所等については市のホームページで案内する。

(10) 募集要項等に関する質問受付、回答の公表

募集要項等については、公表後の一定期間内に質問を受け付け、その要旨及び回答を市のホームページで公表する。

なお、質問の提出及び回答方法については、募集要項等において示す。

(11) 参加表明書の受付及び資格審査結果の通知

本事業の募集に参加する者（以下「応募者」という。）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、参加表明書に関する詳細な手続及び様式は、募集要項等において示す。

(12) 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、対面方式での質疑応答を実施する予定である。

実施方法等の詳細については、資格審査通過者に対して個別に通知する。

(13) 提案審査書類の受付

資格審査通過者は、募集要項等で定めるところにより、提案審査書類を市に提出することができる。なお、提案審査書類の提出の時期、提出の方法、提案に必要な書類の詳細等については募集要項等において示す。

(14) 審査委員会の設置

優先交渉権者の決定に当たり、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予定である。

なお、審査委員会は非公開とし、応募者が、優先交渉権者決定までに審査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。

(15) 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、審査委員会への提案内容のプレゼンテーションの機会を与えるとともに、審査委員会による提案内容に対するヒアリングを行う。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ものとする。

(16) 優先交渉権者選定後の手続

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、特別目的会社を八戸市内に設立しなければならないものとする。

③ 事業契約の締結

市と選定事業者は、事業契約に係る仮契約を特別目的会社との間で締結し、議会

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「運營業企業」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) 応募者の資格要件

① 共通の要件

構成員は、いずれの者も、以下に掲げる全ての事項を全て満たすものとする。

ア 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。

イ PFI 法第 9 条各号に該当しない者であること。

ウ 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。

エ 優先交渉権者の決定の日までに、「八戸市建設業者等指名停止要領」に基づく指名停止の措置を受けていない者であること。

オ 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。）が暴力団員等（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

カ 本事業の計画策定業務である「八戸市体育館の建て替えに関する基本計画策定及び事業手法検討調査業務委託」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、株式会社安井建築設計事務所及び株式会社復建技術コンサルタント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。

キ 本事業のアドバイザー業務である「八戸市体育館の建て替えに関する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、株式会社安井建築設計事務所及び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。

ク 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。

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。
- 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

成員となることはできないものとする。

(4) 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、広報活動等に必要な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。

III. 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1. リスク分担の基本的な考え方

本事業は、最も適切にリスクを管理することのできる主体がリスクを負担することにより、事業の効率及び効果を最大化することを目指している。PFI 事業者の担当する業務については、PFI 事業者が責任をもって遂行し、業務に伴い発生するリスクについてはそれを適切に管理するものとする。

ただし、市が責任を負うべき合理的な理由があるリスクについては、市がその全て又は一部を負担するものとする。

なお、詳細については募集要項等と同時に公表予定の事業契約書（案）において定めるものとする。

2. 業務の要求水準

PFI 事業者が遵守すべき業務の要求水準は、要求水準書（案）において示す。

3. PFI 事業者によるセルフモニタリング

PFI 事業者は、本事業の実施に関し、要求水準書に定める基準に基づく業務の遂行状況についてセルフモニタリングを行うものとする。

PFI 事業者は、セルフモニタリングの結果について、市の求めに応じて随時、報告書を作成して提出するものとする。

その他、セルフモニタリングの詳細については、募集要項等において示す。

4. 市によるモニタリング

市は、PFI 事業者が事業契約に定められた業務を確実に遂行し、要求水準書に規定した要求水準を達成しているか確認するためにモニタリングを行う。モニタリングの結果、各業務の成果が要求水準書及び事業契約に定めた条件に適合しないと判断される場合には、市は業務内容に対する改善指示等を行うことができるものとし、PFI 事業者は必要な改善措置を講じるものとする。

その他、モニタリングの詳細については、募集要項等において示す。

IV. 公共施設等の立地、規模及び配置に関する事項

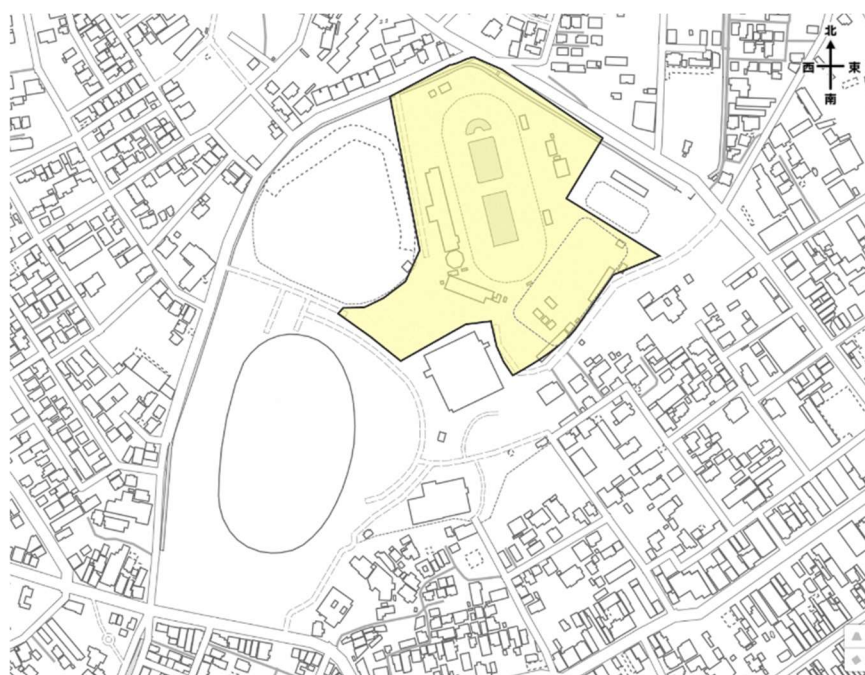
1. 事業実施予定地

市の中心市街地に位置する長根公園内に存する水泳プール及びスポーツ研修センター（解体予定）跡地を想定している。現在の公園内配置図及び新体育館の配置想定図は以下のとおり。

図表 2 現在の長根公園内配置図（再掲）



図表 3 新体育館配置想定エリア



2. 施設構成

新八戸市体育館の主な施設構成は下表のとおり。

なお、規模の設計・面積は目安であり、詳細は要求水準書（案）において示す。

要求諸室	規模の設定・面積
メインアリーナ	2,760 m ² 程度
メインアリーナ観客席	1,200 席程度
サブアリーナ	940 m ² 程度
サブアリーナ観客席	400 席以上
アリーナ器具庫	適宜
トレーニングルーム	720 m ² 程度
多目的スタジオ	400 m ² 程度
会議室	
柔道場	適宜
剣道場	適宜
1 階更衣室（男）	適宜
1 階更衣室（女）	適宜
2 階更衣室（男）	適宜
2 階更衣室（女）	適宜
事務室	適宜
放送室	適宜
医務室	適宜
キッズスペース	適宜
トイレ	適宜
機械室	適宜
備蓄倉庫	適宜
その他	適宜
合計	13,000 m ² 程度

V. 事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

1. 協議に関する事項

事業契約の解釈について、市と PFI 事業者の間に疑義が生じた場合には、双方誠意をもって協議を行うものとする。

協議が整わない場合は、事業契約に規定する具体的な措置に従う。

2. 紛争の際の裁判所に関し必要な事項

事業契約に関する紛争は、青森地方裁判所を第一審の専属所轄裁判所とする。

VI. 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

1. 具体的事由、当事者間の措置に関する事項

本事業の確実な履行を確保するため、事業契約において想定される事業の継続が困難となる事由をあらかじめ具体的に列挙し、その発生事由に応じた適切な措置を定める。

2. 契約解除等の方法に関する事項

事業の継続が困難となった場合は、その発生事由ごとに事業契約の規定に従い、措置をとることとする。

VII. 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

現時点では、本事業に関する法令上及び税制上の措置等は想定していないが、新たな措置が適用可能となった場合は、措置を行うように努める。

2. 財政上及び金融上の支援に関する事項

PFI 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 PFI 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。

VIII. その他特定事業の実施に関する事項

1. 議会の議決

(1) 債務負担行為の設定に関する議決

市は、地方自治法第 214 条の規定に基づき、本事業の実施に必要と予測される対価に係る債務負担行為の設定に関する議案については、PFI 事業者との事業仮契約締結前までに市議会定例会に提出する予定である。

(2) 事業契約の締結に関する議決

市は、PFI 法第 12 条に基づく事業契約の締結に関する議案については、令和 8 年 9 月開催の市議会定例会に提出する予定である。

(3) 指定管理者の指定に関する議決

市は、PFI 事業者を指定管理者として指定することに関する議案については、設計業務、建設業務及び工事監理業務の完了までに、市議会定例会に提出する予定である。

2. 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。

3. 情報公開および情報提供

本事業は、八戸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。

4. 問合せ先

八戸市 観光文化スポーツ部 スポーツ振興課

○住所：〒031-8686 青森県八戸市内丸一丁目 1 番 1 号

○電話：0178-43-9159（直通）

○E-mail：sportsshinkou@city.hachinohe.aomori.jp