

北九州市スタジアム整備等PFI事業

入札説明書

平成26年2月18日

(第1回変更 平成26年4月1日)

北九州市

# 目次

第1 入札説明書の位置づけ .....	1
第2 事業の概要.....	2
1 事業名称 .....	2
2 事業に供される公共施設等の名称 .....	2
3 事業地.....	2
4 公共施設の管理者の名称.....	2
5 主要用途 .....	2
6 事業目的 .....	2
7 事業内容等.....	2
8 指定管理者の指定 .....	4
9 事業期間 .....	4
10 事業スケジュール（予定） .....	4
11 事業用地に関する事項.....	5
12 遵守すべき法令等.....	5
第3 入札参加に関する条件等.....	6
1 入札参加者の構成に関する定義.....	6
2 入札参加者の構成等 .....	6
3 入札参加者の参加資格要件 .....	6
4 入札参加者の業務遂行能力に関する資格要件.....	7
5 競争入札参加資格審査の申請 .....	9
6 代表企業、構成企業及び協力企業の変更 .....	9
第4 サービス購入料について.....	11
1 サービス購入料の基本的考え方.....	11
2 入札額等について.....	11
第5 入札手続等について .....	16
1 入札のスケジュール .....	16
2 入札説明書等に関する事項.....	16
3 参加表明書及び資格審査申請書類の提出等について .....	17
4 対面方式による質疑応答.....	18
5 Jリーグの基準に関する質問 .....	19
6 提案書の提出等について.....	19
7 落札者の決定等について.....	22

第6 落札者決定後の手続等について .....	23
1 基本協定の締結 .....	23
2 特別目的会社の設立 .....	23
3 仮契約の締結 .....	23
4 事業契約の締結 .....	23
5 契約保証金.....	23
6 事業用地に係る借地権設定 .....	24
7 その他.....	24
第7 参加表明及び資格審査申請書類、提案書、入札書等に関する事項 .....	25
第8 本件担当 .....	26

## 第1 入札説明書の位置づけ

本入札説明書（以下「入札説明書」という。）は、北九州市（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、その後の改正を含む、以下「PFI法」という。）に基づき、平成26年2月18日に特定事業として選定した北九州市スタジアム整備等PFI事業（以下「本事業」という。）に係る総合評価一般競争入札を実施するに当たり、本事業への入札を希望する者（以下「入札参加者」という。）に交付するものである。

なお、本事業は1994年4月15日マラケシュで作成された政府調達に関する協定の対象であり、地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令（平成7年政令第372号）が適用を受けるものである。

別添の要求水準書、落札者決定基準、様式集は、入札説明書と一体のものであり、基本協定書（案）、事業契約書（案）は参考として示すものである。

入札説明書と実施方針、要求水準書との間に異なる点がある場合には、入札説明書、要求水準書、実施方針の順で優先するものとし質問回答書はそれぞれの質問対象文書と同一のものとする。また、入札説明書に記載のない事項については、入札説明書以外の公表資料によるものとする。

## 第2 事業の概要

### 1 事業名称

北九州市スタジアム整備等PFI事業（以下「本事業」という。）

### 2 事業に供される公共施設等の名称

（仮称）北九州市立スタジアム

### 3 事業地

福岡県北九州市小倉北区浅野三丁目2番13ほか

### 4 公共施設の管理者の名称

北九州市長 北橋 健治

### 5 主要用途

サッカーやラグビーなどの球技をはじめとする多目的利用のスタジアム

### 6 事業目的

都心部に人が集い、にぎわいあふれる北九州市の創出を目指し、Jリーグやラグビートップリーグなどの試合、小中高生のサッカー・ラグビー大会、グラウンドゴルフ大会、子どもたちへの芝生開放などに加え、まちににぎわいを生み出すコンサートやイベントの開催など、市民に夢と感動を提供できるスタジアムを整備するもの。

本事業は、民間のノウハウを活用することで、より質の高い市民サービスの提供、整備費の縮減、維持管理の効率化を図るため、施設の設計・建設から維持管理・運営を一事業者が一括して実施する「PFI事業」により実施する。

### 7 事業内容等

#### (1) 対象施設

公共施設：小倉駅新幹線口に整備されるスタジアム  
（道路横断施設を含む、以下「本施設」という。）

#### (2) 事業の範囲及び事業方式

本事業は、PFI法に基づき選定された事業者が、本事業の遂行のみを目的として設置する株式会社（以下「SPC」という。）を設立し、市と事業契約を締結し、公共施設の設計及び建設を行った後、市に所有権を移転し、事業期間中における本施設の維持管理及び運営業務を遂行する方式（BT0方式）により実施する。運営業務とは、スタジアムの運営業務をいう。

なお、本施設について地方自治法第244条に規定する「公の施設」とし、SPCを指定管理者として指定する予定である。

業務内容は、以下のとおりである。詳細については、要求水準書において提示する。

ア 本施設の整備業務

- (ア) 設計業務
- (イ) 建築確認申請等の手続業務
- (ウ) 建設工事業務
- (エ) 工事監理業務
- (オ) 備品の購入・設置等の関連業務
- (カ) 公共施設の市への所有権移転に関する業務
- (キ) その他これらを実施する上で必要な関連業務

イ 本施設の運営に係る業務

- (ア) 基本的業務  
施設利用予約受付・管理業務、施設使用許可業務、施設貸出及び付帯用具貸出業務、施設使用料收受業務、接客業務、情報管理業務、緊急時対応業務、広報・広告業務、企画（イベント誘致等含む）・総務・経理・人事・統計業務を含む業務
- (イ) その他これらを実施する上で必要な関連業務

ウ 本施設の維持管理業務

- (ア) 保守管理業務（建築物、設備、外構施設、道路横断施設）
- (イ) 備品等保守管理業務
- (ウ) 駐車場管理業務
- (エ) 清掃業務
- (オ) 警備業務
- (カ) 天然芝・人工芝維持管理業務
- (キ) 植栽維持管理業務
- (ク) 環境衛生管理業務
- (ケ) その他これらを実施する上で必要な関連業務

なお、大規模修繕について事業期間内での発生は想定していないが、事業期間中の本施設の機能・性能を維持するために必要となる修繕については規模の大小を問わずSPCの業務に含めるものとする。本事業における大規模修繕とは、「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（旧建設大臣官房官庁営繕部監修「建築物修繕措置判定

手法」の記述に準ずる。)

#### エ 小倉駅新幹線口地区のエリアマネジメントに関する業務

SPCは、本施設の維持管理及び運營業務を通じて、小倉駅新幹線口地区全体の活性化及び賑わいの創出を図ることを目的に、エリアマネジメントにおいて積極的な協力、連携を行うものとする。

#### オ 民間自主事業に関する業務

(ア) 民間自主事業の整備業務

(イ) 民間自主事業の維持管理業務

(ウ) 民間自主事業の運營業務

(エ) その他これらを実施する上で必要な関連業務

なお、本業務に使用する施設については、本施設の設置管理条例及び北九州市財産条例（昭和39年北九州市条例第85号）第10条の規定により定める使用料をSPCが市に納めることによりSPCに使用させるものとし、SPCが独立採算で運営するものとする。

### 8 指定管理者の指定

市は、SPCを、市議会の議決を経た上で、地方自治法第244条の2第3項の規定により「指定管理者」に指定する予定である。

### 9 事業期間

本施設に係る事業期間は事業契約締結日から平成44年3月31日までの期間とする。

設計・建設期間 : 事業契約締結日から平成29年1月末（本施設の引渡し及び所有権移転期限）まで

維持管理・運営期間 : 平成29年2月1日（又は本施設の引渡し及び所有権移転後）から平成44年3月31日まで

### 10 事業スケジュール（予定）

仮契約締結	平成26年8月予定
事業契約締結	平成26年9月予定
本施設の建設工事着工	平成27年4月予定
本施設の引渡し及び所有権移転期限	平成29年1月末予定
本施設の供用開始	平成29年3月予定
本施設に係る事業期間終了	平成44年3月予定

\* 前面道路の移設は、事業の進捗に合わせて行う。

## 11 事業用地に関する事項

事業用地の大半は民間の所有地であり、施設整備期間及び運営業務期間中の間、市が所有者との間で借地権設定を行う予定である。

## 12 遵守すべき法令等

本事業を実施するに当たっては、関連する各種法令（政令、省令等を含む。）、条例、規則、要綱等を遵守すること。また、各種基準・指針等についても本事業の要求水準に照らし準拠すること。

なお、記載のない各種関連法令等についても、遵守すること。

### 第3 入札参加に関する条件等

#### 1 入札参加者の構成に関する定義

- (1) 入札参加者は、複数の企業で構成されるグループ（以下「入札参加グループ」という。）とし、代表企業を置くものとする。
- (2) 入札参加グループの構成における「代表企業」とは、SPCに対して出資し、SPCから直接業務を請け負う者であり、入札参加グループを代表し、入札参加手続きを行う者とする。
- (3) 入札参加グループの構成における「構成企業」とは、SPCに対して出資し、SPCから直接業務を請け負う者とする。
- (4) 入札参加グループの構成における「協力企業」とは、SPCに対して出資はしないが、SPCから直接業務を請け負う者とする。

#### 2 入札参加者の構成等

- (1) 入札参加グループは、参加表明書の提出時に代表企業名、構成企業名及び協力企業名をそれぞれ明記し、必ず代表企業が入札参加手続きを行うこと。
- (2) 入札参加グループの代表企業及び構成企業が、他の入札参加グループの代表企業又は構成企業として参加していないこと。
- (3) Jリーグ公式戦において施設を優先利用する株式会社ギラヴァンツ北九州（以下、「ギラヴァンツ北九州」という。）との関わりは、公正な入札を図るため以下のとおりとする。
  - ア ギラヴァンツ北九州は、事業者募集段階（入札公告から落札者の決定まで）においては、入札参加グループに参加しない。
  - イ 入札参加グループ（代表企業、構成企業、協力企業）は、入札事項に関してギラヴァンツ北九州に接触してはならない。
  - ウ SPC設立後、ギラヴァンツ北九州は本施設の優先利用者として、SPCと協議の上、本施設の維持管理・運営において、連携・協力（一部業務を受託する等）することができる。

#### 3 入札参加者の参加資格要件

入札参加グループの代表企業、構成企業及び協力企業は、次に掲げる参加資格要件を満たさなければならない。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当していないこと。
- (2) 参加表明書及び資格審査申請書類の受付日から事業契約の締結までの期間に、市から指名停止を受けていないこと。
- (3) PFI法第9条各号のいずれにも該当しない者であること。
- (4) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てをなし又は申立

- てがなされている者でないこと（更生計画認可の決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）に基づく再生手続開始の申立てをなし、又は申立てがなされている者でないこと（再生計画認可の決定がなされた場合を除く。）。
- (6) 破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立てをなし又は申立てがなされている者でないこと。
- (7) 清算中の株式会社である事業者について、会社法に基づく特別清算開始命令がなされた者でないこと。
- (8) 手形交換所による取引停止処分を受けている者でないこと。
- (9) 参加表明書及び資格審査申請書類の受付日からさかのぼり、最近1年間の法人税、消費税及び地方消費税、事業税、法人市民税及び固定資産税を滞納していないこと。
- (10) 市が本事業に係るアドバイザー業務を委託している者及びかかる者と当該アドバイザー業務において提携関係にある者、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でないこと。本事業に関し、市のアドバイザー業務を行う者は以下のとおりである。

株式会社日本総合研究所 大阪市西区土佐堀二丁目2番4号

株式会社アール・アイ・エー 東京都港区港南二丁目12番26号

株式会社電通九州 福岡市中央区赤坂一丁目16番10号

西村あさひ法律事務所 東京都港区赤坂一丁目12番32号

なお、本入札説明書において、「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、当該企業の代表権を有している役員を兼ねている者をいう。

- (11) 北九州市スタジアム整備等PFI事業検討会（以下「検討会」という。）の構成員が属する組織若しくは企業又はその組織若しくは企業と資本面若しくは人事面において関連がない者であること。なお、検討会の構成員は、落札者決定基準において示す。
- (12) 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でないこと。
- (13) 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）に規定する暴力団又は暴力団員及び暴力団又は暴力団員と社会的に非難される関係にある者（従業員を含む。）でないこと。

#### 4 入札参加者の業務遂行能力に関する資格要件

代表企業、構成企業及び協力企業のうち設計、工事監理、建設、維持管理及び運営の各業務に当たる者は、それぞれ(1)～(5)に掲げる要件をすべて満たすこと。

なお、複数の業務に係る要件を満たす者は当該複数業務を実施することができる。ただし、工事監理業務と建設業務は、同一の企業又は資本面若しくは人事面において関連があ

る企業同士が実施してはならない。

#### (1) 本事業の設計業務を行う者

- ア 北九州市測量業務、建設コンサルタント業務等競争入札参加者の資格及び審査等に関する規則（平成6年北九州市規則第60号）第7条第1項に規定する有資格業者名簿（以下「有資格業者名簿」という。）に記載されていること。
- イ 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所登録を行っていること。
- ウ 平成5（1993）年度以降に、観客席15,000席以上の球技専用スタジアム、陸上競技場、野球場の新築又は改修工事の実設計業務を完了した実績を有すること。
- エ 設計業務を行う者が複数である場合、少なくとも一者はアからウのすべての要件を満たし、その他の者は、ア及びイの要件を満たすこと。

#### (2) 本事業の工事監理業務を行う者

- ア 有資格業者名簿に記載されていること。
- イ 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所登録を行っていること。

#### (3) 本事業の建設業務を行う者

- ア 北九州市建設工事競争入札参加者の資格及び審査等に関する規則（平成6年北九州市規則第59号）第7条第1項に規定する有資格業者名簿（以下「建設工事有資格業者名簿」という。）に記載されていること。
- イ 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定に基づく建築一式工事に係る特定建設業の許可を受けていること。
- ウ 事業用地の造成業務を行う者は、建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定に基づく土木一式工事に係る特定建設業の許可を受けていること。
- エ 建設工事有資格業者名簿に記載されている建設工事の種別が建築工事であって、かつ、当該建設工事の種別の等級がAであること。
- オ 本事業の工事に係る建設業法第26条第2項に規定する監理技術者（直接的かつ恒常的な雇用関係（入札を行った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。なお、配置技術者の変更は原則として認めない。
- カ 本事業の工事に係る建設業法第26条第1項に規定する主任技術者（直接的かつ恒常的な雇用関係（入札を行った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。
- キ 平成5（1993）年度以降に、観客席15,000席以上の球技専用スタジアム、陸上競技場、野球場の新築又は改築工事を完了した実績を有すること。

ク 建設業務を行う者が複数である場合、少なくとも一者はアからキのすべての要件を満たし、その他の者は、ア及びイ、又はア及びウのいずれかの要件を満たすこと。

#### (4) 本事業の運営業務を行う者

ア 北九州市物品等供給契約の競争入札参加者の資格及び審査等に関する規則（平成7年北九州市規則第11号）第6条第1項に規定する有資格業者名簿（以下「物品等供給契約の有資格業者名簿」という。以下同じ。）に記載されていること。

イ 施設の運営業務を行うに当たり、必要な資格（許認可、登録等）を有すること。

ウ 平成5（1993）年度以降に、陸上競技場、球技場、体育館等の観覧席を有するスポーツ施設の運営業務を受託した実績を有すること。

エ 運営業務を行う者が複数である場合、すべての者はア及びイを満たすこと。また、ウについては当該業務を主として担当する者が要件を満たしていればよいこととし、入札参加グループですべての要件を満たすこと。

#### (5) 本事業の維持管理を行う者

ア 物品等供給契約の有資格業者名簿に記載されていること。

イ 施設の維持管理を行うに当たり、必要な資格（許認可、登録等）を有すること。

ウ 平成5（1993）年度以降に、陸上競技場や球技場、体育館等の観覧席を有するスポーツ施設の維持管理業務を受託した実績を有すること。

エ 維持管理業務を行う者が複数である場合、すべての者はア及びイを満たすこと。

また、ウについては当該業務を主として担当する者が要件を満たしていればよいこととし、入札参加グループですべての要件を満たすこと。

### 5 競争入札参加資格審査の申請

この公告に係る一般競争入札に参加を希望する者で有資格業者名簿に記載されていない者は、北九州市契約室管理課（電話 093-582-2545）に本入札に参加を希望することを告げた上で、平成26年3月27日までに競争入札参加資格申請を行わなければならない。

### 6 代表企業、構成企業及び協力企業の変更

(1) 参加資格確認基準日は資格審査申請書受付日とする。

(2) 参加資格確認基準日の翌日から開札日までの間、入札参加グループの代表企業、構成企業又は協力企業が参加資格を欠くに至った場合、当該入札参加者は入札に参加できない。ただし、構成企業又は協力企業が参加資格を欠くに至った場合で、当該入札参加者が、参加資格を欠いた構成企業又は協力企業に代わって、参加資格を有する構成企業又は協力企業を補充し、参加資格を確認の上、市が認めた場合は入札に参加できるものと

する。

なお、この場合の補充する構成企業又は協力企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業又は協力企業が参加資格を欠いた日とする。

- (3)開札日の翌日から落札者決定日までの間、入札参加グループの代表企業、構成企業又は協力企業が参加資格要件を欠くに至った場合、市は当該入札参加者を落札者決定のための審査対象から除外する。ただし、構成企業又は協力企業が参加資格を欠くに至った場合で、当該入札参加者が、参加資格を欠いた構成企業又は協力企業に代わって、参加資格を有する構成企業又は協力企業を補充し、市が参加資格を確認の上、提案内容の継続性に支障をきたさないと判断した場合は、当該入札参加者の参加資格を引き続き有効なものとして取り扱うことができるものとする。

なお、この場合の補充する構成企業又は協力企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業又は協力企業が参加資格を欠いた日とする。

- (4)落札者決定日の翌日から事業契約の締結の承認に係る議会の議決日までの間、落札者の代表企業、構成企業又は協力企業が参加資格を欠くに至った場合、市は落札者と事業契約を締結しない。この場合において、市は落札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、構成企業又は協力企業が参加資格を欠くに至った場合で、当該入札参加者が、参加資格を欠いた構成企業又は協力企業に代わって、参加資格を有する構成企業又は協力企業を補充し、市が参加資格を確認の上、提案内容の継続性に支障をきたさないと判断した場合は、落札者と事業契約を締結する。

なお、この場合の補充する構成企業又は協力企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業又は協力企業が参加資格を欠いた日とする。

## 第4 サービス購入料について

### 1 サービス購入料の基本的考え方

#### (1) 基本的考え方

事業者は、本施設の設計、建設、運営及び維持管理のサービスを一体として市に提供する。そのサービスに対し、市はサービス購入料を支払う。

ただし、民間自主事業に係るものを除く。

#### (2) サービス購入料の支払方法

市は、事業者が事業契約書、要求水準書、入札説明書、事業者提案、運営・維持管理業務仕様書、運営・維持管理業務計画書等に従い、本事業を適切に遂行していることを確認したうえで、事業契約書に定める方法、金額及びスケジュールに従い、事業者に対してサービス購入料を支払う。

### 2 入札額等について

#### (1) 入札額

入札額は、本施設の設計、建設、運営及び維持管理に係る費用の総額（全期間に係る金額。いずれも消費税及び地方消費税の額を除く。）を提示すること。

#### (2) 予定価格

9,091,000千円（消費税及び地方消費税相当額を除く。）とする。ただし、社会経済情勢の変化を踏まえ、予定価格を再設定する場合は、入札日前に修正公告する。

なお、予定価格を再設定する場合の考え方は北九州市ホームページを通じて情報提供する。

光熱水費については、事業者から予定価格の範囲内で価格提案を求め、提案価格を上限価格として、毎年度実費精算により支払う。ただし、民間自主事業に必要な光熱水費はSPCの負担であり、市は支払わない。

#### (3) サービス購入料の構成

サービス購入料は、サービス購入料A、B及びCにより構成される。

##### ア サービス購入料A

サービス購入料Aは、市がSPCに対して支払う、本施設の設計・建設及び工事監理業務並びに施設等の所有権移転業務に係る費用とする。具体的には、次の(ア)に示す費用の合計に消費税相当額（地方消費税を含む。以下同じ。）を加えた額とする。

##### (ア) サービス対価の見直し要素

建設に係る費用については、事業者と協議の上、市の公共工事標準請負契約約款

第25条第1～8項を準用し、改定を行う。

設計、工事監理並びに施設等の所有権移転業務に係る費用については見直しを行わない。

(イ) サービス対価の支払い方法

引渡し時に検査を行い、検査合格ならびに施設の市への所有権移転後、事業者から正当な請求のあった日から30日以内に支払いを行う。

支払額は、事業者が提案した金額とする。

イ サービス購入料B

サービス購入料Bは、市がSPCに対して支払う、運営に要する費用（消費税を含む。）とする。

なお、本施設利用に係る施設使用料は、地方自治法第244条の2第8項の規定に基づく利用料金制を導入せず、SPCは徴収業務を指定管理者として代行し、市の収入とする。

(ア) サービス対価の見直し要素

物価変動による改定。

(イ) サービス対価の支払方法

平成29年4月を第1回とする。2年度目以降は、平成29年7月を第2回とし、各年度4回の支払いを行い、平成44年4月を最終回とする全61回に分けて支払う。

1回の支払額は、SPCが提案した本業務に要する費用を支払い対象月数（2か月＋15年間×12か月＝182か月）で均等割した金額を算出し、第1回は2か月分、第2回から最終回までは3か月分を支払うものとする。

ウ サービス購入料C

サービス購入料Cは、市がSPCに対して支払う、維持管理に要する費用（消費税を含む。）とする。具体的には、次の(ア)～(ウ)に示す費用の合計にその消費税を加えた額とする。

(ア) 維持管理相当費

① サービス対価の見直し要素

物価変動による改定。

② サービス対価の支払方法

平成29年4月を第1回とする。2年度目以降は、平成29年7月を第2回とし、各年度4回の支払いを行い、平成44年4月を最終回とする全61回に分けて支払う。

1回の支払額は、SPCが提案した本業務に要する費用を支払い対象月数（2か月＋15年間×12か月＝182か月）で均等割した金額を算出し、第1回は2か月分、

第2回から最終回までは3か月分を支払うものとする。

(イ)光熱水費相当費

①サービス対価の見直し要素

物価変動による改定。

②サービス対価の支払方法

平成29年4月を第1回とする。次年度以降、平成29年7月を第2回とし、年4回の支払いを行い、平成44年4月を最終回とする全61回に分けて支払う。

初年度と2年度目は、SPCが提案した費用を対象月数(182か月)で均等割りした額を1回目は2か月分(平成29年2月、3月分)、2～4回目までは3か月分を支払い、5回目において、初年度から2年度目にかけての実費分との差額について、提案した費用(14ヶ月分)を上限として精算する。3年度目以降については、上記均等割した額の3ヶ月分を3回支払い、各年度の最終回の支払い(翌年度4月)において、提案した費用(12ヶ月分)を上限として、実費分との精算を行うものとする。

(ウ)業務遂行に必要なその他業務に要する費用

①サービス対価の見直し要素

物価変動による改定。

②サービス対価の支払方法

平成29年4月を第1回とする。次年度以降、平成29年7月を第2回とし、年4回の支払いを行い、平成44年4月を最終回とする全61回に分けて支払う。

1回の支払額は、SPCが提案した本業務に要する費用を支払い対象月数(2か月+15年間×12か月=182か月)で均等割した金額を算出し、第1回は2か月分、第2回から最終回までは3か月分を支払うものとする。

なお、市は、サービス購入料B及びCを一体として支払う。サービス購入料A、B及びCにおいて、市に対する支払請求権(債権)は、一体不可分とする。

(4)サービス購入料の改定

ア 物価変動によるサービス購入料の改定

サービス購入料B及びCについて、次のとおり物価変動による改定を行う。

(ア)サービス購入料B及びC(光熱水費相当費を除く。)の改定

a 改定方法

下記の算式に基づき改定を行う。

算定にあたっては、 $(CSP I_{n-1} / CSP I_{n-3})$ については、小数点以下第

5位以下を切り捨て、小数点以下第4位までの数値とし、改定後サービス購入料は円未満を切り捨てるものとする。

ただし、変動率 $(CSP I_{n-1}/CSP I_{n-3}) - 1$ が3%未満の場合、改定は実施しない。

$$P_n = P_{n-1} \times (CSP I_{n-1} / CSP I_{n-3})$$

$P_n$  : n年度のサービス購入料B、C

CSP I : Corporate Service Price Index

(日本銀行調査統計局が作成する企業向けサービス価格指数)

$CSP I_n$  : n年7月1日までに公表されている最新の企業向けサービス価格指数(前月確報値)

#### b 改定年度

初回の改定は、平成32年度のサービス購入料B、Cを対象とし、平成29年7月1日と平成31年7月1日の指標により行い、平成32年度の第1四半期分から反映させる。以後3年ごとに改定を行うものとする。

#### c 改定手続

事業者は、改定年度の前年度7月10日までに、指標値の評価の根拠となる資料を添付して改定後のサービス購入料B、Cの額を市に通知し、市の確認を受けるものとする。

d サービス購入料B及びCに対する消費税法が変更された場合、新たな消費税法による消費税率に基づいて算出する。

### (イ) サービス購入料C(光熱水費相当費に限る。)の改定

#### a 改定方法

光熱水費については、提案価格を上限価格として、実費精算により支払う。上限額の物価変動による改定は、(ア)を準用する。ただし、不可抗力、法令変更等これにより難しい場合は、協議することができる。

## (5) サービス購入料の減額等

### ア モニタリングの実施

市は、運営及び維持管理業務開始後、事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書に規定された要求水準及び事業者が提案した水準を達成しているか否かを確認するため、事業の実施状況に応じ、定期的又は随時、モニタリングを実施する。モニタリングの結果、事業契約書に定める要求水準が満たされていない場合、サービス購入料の減額等を行う。

### イ 目標の設定

モニタリング実施の基準として、利用日数、利用者満足度、その他の数値目標を設

定、提案すること。なお、利用日数は、市が想定したフィールド利用日数（70日）以上とすること。

## 第5 入札手続等について

### 1 入札のスケジュール

入札のスケジュールは次のとおりである。ただし、スケジュールは変更することがある。

入札説明書等に関する質問受付（参加資格関連）	入札公告の日～2月25日
入札説明書等に関する質問受付（参加資格関連以外）	入札公告の日～2月28日
入札説明書等に関する質問回答公表（参加資格関連）	平成26年 3月上旬
入札説明書等に関する質問回答公表（参加資格関連以外）	平成26年 3月中旬
参加表明書、資格審査申請書類受付	平成26年 3月27日
対面式質疑応答に係る質問受付	入札公告の日～4月1日
資格審査結果の通知	平成26年 4月4日
対面式質疑応答の実施（予定）	平成26年 4月11日
対面式質疑応答に関する質問回答公表	平成26年 4月25日
提案書の提出・受付	平成26年 5月26日
入札書の提出・開札	平成26年 6月30日
落札者の決定	平成26年 7月上旬
基本協定の締結	平成26年 7月中旬
仮契約の締結	平成26年 8月上旬
本契約の締結	平成26年 9月

### 2 入札説明書等に関する事項

#### (1) 入札説明書等の公表・配布

##### ア 紙媒体

###### (ア) 交付期間

この公告の日から平成26年2月25日までの日曜日及び土曜日を除く毎日午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで（この公告の日は午後1時から午後5時まで）

###### (イ) 交付場所

北九州市市民文化スポーツ局文化スポーツ部スポーツ振興課  
北九州市小倉北区内1番1号 2階

##### イ 電子（電磁）媒体

###### (ア) 交付期間

この公告の日の午後1時から提案書の提出日の午後3時まで

###### (イ) 交付場所

北九州市ホームページ

URL [https://www.city.kitakyushu.lg.jp/business/menu03\\_0041.html](https://www.city.kitakyushu.lg.jp/business/menu03_0041.html)

## (2) 質問の受付

入札説明書等に関する質問の受付を下記により行う。

### ア 参加資格関連の質問受付

#### (ア) 受付期間

入札公告の日～平成26年2月25日 午後5時（必着）

#### (イ) 提出方法

様式に質問の内容を簡潔にまとめ、Eメールにて下記アドレス宛てに提出すること。

提出先Eメールアドレス：[shi-sports@city.kitakyushu.lg.jp](mailto:shi-sports@city.kitakyushu.lg.jp)

### イ 参加資格関連以外の質問受付

#### (ア) 受付期間

入札公告の日～平成26年2月28日 午後5時（必着）

#### (イ) 提出方法

様式に質問の内容を簡潔にまとめ、Eメールにて下記アドレス宛てに提出すること。

提出先Eメールアドレス：アに同じ

## (3) 質問に対する回答の公表

### ア 公表予定日

(ア) 参加資格関連の質問に対する回答 平成26年3月上旬

(イ) 参加資格関連以外の質問に対する回答 平成26年3月中旬

### イ 公表方法

質問に対する回答は、原則として下記に示すホームページを通じて公表する。ただし、質問提出者の特殊な技術、ノウハウ等にかかわり、質問提出者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものについては、質問提出者の意見を聴取した上で市が認めたものは公表しないので、質問時に申し出ること。

なお、質問に対して訪問、電話等での個別、直接回答は、原則として行わない。

ホームページURL：[https://www.city.kitakyushu.lg.jp/business/menu03\\_0041.html](https://www.city.kitakyushu.lg.jp/business/menu03_0041.html)

## (4) その他

市が提供する資料は、入札に係る検討以外の目的で使用することはできない。

## 3 参加表明書及び資格審査申請書類の提出等について

### (1) 参加表明書及び資格審査申請書類の提出

入札参加希望者は、参加表明書及び資格審査申請書類を受付日時に持参により提出しなければならない。また、提出は代表企業が行うこと。

ア 受付日

平成26年 3月27日

イ 受付時間

午後 1時から午後 5時まで

ウ 受付場所

北九州市市民文化スポーツ局文化スポーツ部スポーツ振興課

北九州市小倉北区城内 1 番 1 号 2階

**(2) 資格審査結果の通知**

資格審査結果は、(1)により申請をした者に対して、P F I 一般競争入札参加資格確認等結果通知書（以下「結果通知書」という。）の送付により通知する。

なお、この入札に参加する資格がないとされた者については、結果通知書にその理由を付記する。

**4 対面方式による質疑応答**

市は、入札参加資格があると認められた入札参加グループに対し、対面方式での質疑応答を実施する予定である。

**(1) 開催時期**

平成26年 4月11日（予定）

**(2) 質問の提出**

質疑応答に先立ち、あらかじめ質問の内容を簡潔にまとめ提出すること。

ア 受付期間

入札公告の日～平成26年 4月 1日 午後 5時（必着）

イ 提出方法

様式に質問の内容を簡潔にまとめ、Eメールにて下記アドレス宛てに提出すること。

ウ 提出先Eメールアドレス：shi-sports@city.kitakyushu.lg.jp

**(3) 開催要領等の通知**

質疑応答の開催要領、日時、場所、時間、参加制限人数等については、入札参加者の代表企業に通知する。

## 5 Jリーグの基準に関する質問

入札参加者は、その提案書の内容がJリーグの基準を満たしたものであることを確認すること。

Jリーグの基準について質問がある場合は下記へ問合せを行なうこと。

[連絡先]  
「公益社団法人 日本プロサッカーリーグ（Jリーグ）」  
管理統括本部 企画部 クラブライセンス事務局 マネージャー 佐藤 仁 司  
〒113-0033  
東京都文京区本郷3-10-15 JFA ハウス9階  
電話：03-3830-1861（直通）  
ファックス：03-3830-2007  
E-mail：[hsato@j-league.or.jp](mailto:hsato@j-league.or.jp)

## 6 提案書の提出等について

### (1) 提案書の提出

結果通知書において提案書の提出を認められたものについては、下記により提案書を提出すること。また、提出は代表企業が行うこと。なお、市から別に指定がない限り、提案書の内容は予定価格の範囲内で作成すること。

ア 持参による場合の提案書の提出日時等

(ア) 提出日時

平成26年5月26日 午後1時から午後5時まで

(イ) 提出場所

北九州市建築都市局都心・副都心開発室

北九州市小倉北区城内1番1号 14階

イ 郵送（書留郵便に限る。）による場合の提案書の提出時期等

(ア) 提出時期

平成26年5月26日午後5時までに到着のこと

(イ) 送付先

北九州市建築都市局都心・副都心開発室

北九州市小倉北区城内1番1号 14階

### (2) 入札書の提出

提案書を提出したものについては、下記により入札書を提出すること。また、提出は代表企業が行うこと。

- ア 持参による場合の入札書の提出日時等
- (ア) 提出日 平成26年6月30日
  - (イ) 提出時間 午後1時から午後3時まで
  - (ウ) 提出場所 北九州市建築都市局都心・副都心開発室  
北九州市小倉北区城内1番1号 14階
- イ 郵送（書留郵便に限る。）による場合の入札書の提出時期等
- (ア) 提出時期 平成26年6月30日午後3時までに到着のこと
  - (イ) 送付先 北九州市建築都市局都心・副都心開発室  
北九州市小倉北区城内1番1号 14階

ウ 開札の日時及び場所

- (ア)日時  
平成26年6月30日 午後4時
- (イ)場所  
北九州市建築都市局都心・副都心開発室  
北九州市小倉北区城内1番1号

**(3) 入札価格の確認**

入札価格が予定価格を超えている場合は失格とする。

**(4) 入札の無効**

次のいずれかに該当する入札は無効とする。

- ア この入札説明書に示した競争入札参加資格のない者がした入札
- イ 資格審査申請書類その他一切の提出書類に虚偽の記載をした者の入札
- ウ 入札参加グループの構成員が、資格審査申請書類等の提出から提案書提出までの間に会社更生法の適用を申請する等、その担当する業務を履行することが困難と認められる状態に至った場合
- エ 提案書の記載事項が不明なもの
- オ 必要な書類が不足しているもの
- カ 記載すべき事項の全部又は一部が記載されていないもの
- キ 入札書の金額の表示を改ざんし、又は訂正したもの
- ク 一定の金額で価格を表示していないもの
- ケ 提案書の各書類相互間において記載事項にそごや矛盾があるもの
- コ 北九州市契約規則（昭和39年北九州市規則第25号。以下「契約規則」という。）第12条各号のいずれかに該当する入札
- サ その他入札に関する条件に違反したとき

#### (5) 入札にあたっての留意事項

ア 入札には代表企業の代表者又は代理人のみが参加できる。

イ 入札にあたっては、入札参加者は「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。また、公正に入札を執行できないと認められる場合、又はそのおそれがある場合は、当該入札参加者を入札に参加させず、又は入札の執行を延期し、若しくは取り止めることがある。

なお、後日、不正な行為が判明した場合には、契約の解除等の措置をとることがある。

ウ 開札は、当該入札事務に関係のない市職員等を立ち合わせる。

エ 入札参加者を構成する企業が提案書の提出までの間に、地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する場合、市による指名停止のいずれかに該当する場合又は経営不振の状態にある場合には、入札に参加することができない。

#### (6) 提案書の書換え等の禁止

入札参加者は、その提出した提案書の書換え、引換え又は撤回をすることができない。

#### (7) 入札保証金

入札参加者は、入札価格の100分の10以上の入札保証金を入札前までに納付しなければならない。ただし、契約規則第5条第7項各号のいずれかに該当する場合は、免除する。

#### (8) 入札の辞退

入札参加者は、提案書提出時まで、いつでも入札を辞退することができる。

入札を辞退する場合は、入札辞退届の様式を使用し、以下に掲げるところにより、行う。

ア 提案書提出日の前日までは、北九州市建築都市局都心・副都心開発室まで直接持参すること。

なお、郵送（書留郵便に限る。）により行う場合は、郵送による場合の提案書の提出期限までとする。

イ 提案書類提出日においては、入札を執行する者に直接提出して行う。

#### (9) 入札のとりやめ等

入札参加者が連合するなどし、公正に入札を執行できないと認められる場合、競争性が担保されないと認められる場合、市は、入札の執行を延期し、若しくはとりやめることがある。また、後日、入札に係る不正な行為が判明した場合には、契約の解除等の措

置を採ることがある。

#### (10) 費用の負担

入札に関して入札参加者が要する費用は、それぞれの入札参加者の負担とする。また、提案書については、返却しない。

#### (11) 著作権の帰属等

本事業に関する提案書類の著作権は、応募者に帰属する。ただし、本事業に関する公表その他市が必要と認めるときには、市は提案書類の全部又は一部を無償で使用できるものとし、応募者の提案書（北九州市情報公開条例の規定に基づき非公開とすべき箇所を除く）は公表する。また、選定された応募者の提案書は、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のあるものを除き、縦覧等により公開する。なお、提案書類は返却しない。

### 7 落札者の決定等について

#### (1) 落札者の決定

本事業の落札者の決定は、総合評価一般競争入札方式によるものとし、北九州市スタジアム整備等PFI事業者検討会を通じて学識経験者の意見を聴取し、市が定めた落札者決定基準により落札者を決定する。

なお、入札公告後、本事業の落札者決定までの間に、事業者選定に関して、入札参加者やそれと同一と判断される団体等が、検討会構成員に面談を求めたり、入札参加者のPR書類等を提出したりすることなど、自社を有利に、又は他社を不利にするように働きかけることを禁ずる。

#### (2) 提案内容に関するプレゼンテーション等の実施

本事業の落札者を選定するため、入札参加者に対し、別途、日時及び場所を指定して、当該提案の内容に関するプレゼンテーション等を実施する場合がある。

## 第6 落札者決定後の手続等について

### 1 基本協定の締結

落札者決定後、市と落札者との間で、速やかに基本協定を締結する。

なお、落札者が基本協定を締結しない場合は、市は違約金として落札金額の100分の10に相当する金額を請求することがある。

### 2 特別目的会社の設立

落札者は、本事業を実施する会社法（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。）を基本協定書に定める期日までに設立する。

なお、落札者を構成する企業のうち、代表企業は必ずSPCに対して出資し、株主の中で最も多く保有する株主でなければならない。また、代表企業及び構成企業全体でのSPCに対する出資比率は、SPCの全株式の50%を超えなければならない。SPCの株式については、市の事前の承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他一切の処分を行うことはできない。

### 3 仮契約の締結

市及び事業者は、基本協定に基づき、平成26年9月北九州市議会定例会への事業契約に係る議案提出ができるように、SPCの設立後、速やかに事業契約の仮契約を締結する。なお、仮契約締結までの間に、事業契約書の条文の文言を明確化するために文言の修正を行うことがある。

### 4 事業契約の締結

本事業は、PFI法第12条及び北九州市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和39年北九州市条例第81号）第2条の規定により議会の議決に付さなければならない契約であるため、北九州市議会の議決が得られることによって確定するものとする。

この場合、仮契約書をそのまま契約書とみなすものとする。

### 5 契約保証金

事業者は、サービス購入料Aの100分の10以上の契約保証金を契約締結前までに納付しなければならない。また各会計年度のサービス購入料B及びC（（光熱水費を除く））の100分の10以上の契約保証金を納付しなければならない。なお、市の契約規則第25条第7項各号のいずれかに該当する場合は、同条第1項に規定する契約保証金は免除する。詳細については事業契約書（案）に規定する。

## 6 事業用地に係る借地権設定

事業用地の大半は民間の所有地であり、施設整備期間及び運營業務期間中の間、市が所有者との間で借地権設定を行う予定である。

## 7 その他

契約手続において使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨に限る。

## 第7 参加表明及び資格審査申請書類、提案書、入札書等に関する事項

参加表明及び資格審査申請書類、提案書、入札書等の様式及び各書類の作成方法等については、「北九州市スタジアム整備等PFI事業 様式集」による。

## 第 8 本件担当

北九州市

〒803-8501

北九州市小倉北区域内 1 番 1 号

北九州市建築都市局都心・副都心開発室

電 話 : 093-582-2502

ファックス : 093-582-2694

E-mail : toshi-toshin@city.kitakyushu.lg.jp

ホームページURL : [https://www.city.kitakyushu.lg.jp/business/menu03\\_0041.html](https://www.city.kitakyushu.lg.jp/business/menu03_0041.html)