

岡山市アリーナ整備運営事業者選定等支援業務委託

仕様書 (案)

令和7年12月

岡 山 市

目 次

1	一般仕様	
1. 1	適 用	2
1. 2	疑 義	2
1. 3	提出書類	2
1. 4	費用の負担	2
1. 5	法令等の遵守	2
1. 6	秘密の保持	2
1. 7	著作権等	2
1. 8	主任技術者及び担当者	3
1. 9	成果品の審査及び帰属	3
1. 10	業務の資料	3
1. 11	参考資料の貸与	3
1. 12	参考文献等の明記	3
1. 13	打合せ・議事録	3
1. 14	関係機関との協議	4
1. 15	国の動向の把握	4
1. 16	成果品の提出	4
1. 17	再委託	4
1. 18	留意事項	5
2	特記仕様	
2. 1	委託名	6
2. 2	履行場所	6
2. 3	委託期間	6
2. 4	業務の目的	6
2. 5	対象施設の概要	6
2. 6	アドバイザーの構成	6
2. 7	予定スケジュール	6
2. 8	業務の内容	7
2. 9	業務遂行上の条件等	10

1 一般仕様

1.1 適用

本仕様書は、岡山市（以下、「本市」という。）が発注する岡山市アリーナ整備運営事業者選定等支援業務委託に適用する。

本仕様書に明記されていない事項でも業務目的達成のために必要な事項については、本市監督員（以下、「監督員」という。）と協議のうえ受託者の責任において実施するものとする。

1.2 疑義

設計書及び仕様書に定める事項並びにその他の事項について疑義が生じたときは、監督員とよく協議し、その指示に従うものとする。

1.3 提出書類

受託者は、契約に関するもののほか、次に示す書類を提出するものとする。なお、提出時期については監督員と協議し、その指示によるものとする。

(1)	課税事業者届出書	1	部
(2)	業務責任者等届	1	部
(3)	委託工程表	1	部
(4)	委託着手届	1	部
(5)	経歴書（業務責任者及び主任技術者等）	1	部
(6)	職務分担表	1	部
(7)	委託完了届	1	部
(8)	その他指示する書類	1	式

1.4 費用の負担

業務に伴う必要な経費は、本仕様書に明記のないものであっても原則として受託者の負担とする。

1.5 法令等の遵守

受託者は、業務の実施に当たり、岡山市契約規則、個人情報の保護に関する法律その他関係法令・条例等を遵守しなければならない。

1.6 秘密の保持

受託者は、業務上知り得た秘密を他人に漏らしてはならない。

1.7 著作権等

- (1) 受託者は、本業務を遂行する上で岡山市が必要と認める場合に限り、岡山市が著作権を保有する岡山市の著作物を、本業務の範囲内で無償にて使用することができるものとし、岡山市は、受託者が当該著作物を、岡山市及び第三者の権利を侵害することなく使用できるように調整する。
- (2) 前項に基づき受託者が岡山市の著作物を使用する場合、使用方法等について事前

に岡山市の許可を得なければならない。

- (3) 本業務の遂行の過程で生じた知的財産権等の帰属については、受託者が単独で行った創作、考案又は発明（以下「創作等」という。）を除き、岡山市に帰属するものとし、受託者が創作等をした著作物についての知的財産権等は、岡山市に無償で譲渡（著作権法第 27 条及び第 28 条の権利を含む。以下同じ。）されるものとする。
- (4) 受託者は、前項に基づき著作権を譲渡した著作物に関し、著作権者人格権を行使しない。
- (5) 受託者が本業務のために制作した事業紹介パンフレット等がある場合については、本業務で受託者において利用できるものとする。

1. 8 主任技術者及び担当者

- (1) 受託者は、秩序正しい業務を行わせるため、主任技術者はもとより担当者についても相当の経験を有する技術者を配置するものとする。
- (2) 主任技術者は、業務全般にわたり技術的管理を行うものとする。
- (3) 受託者は、業務の進捗を図るため十分な技術者を配置し、常に密接な連絡を取り、業務に支障のないようにするものとする。

1. 9 成果品の検査及び帰属

- (1) 受託者は、業務完了時に成果品の検査を受けるものとする。
- (2) 成果品の検査において、訂正を指示された箇所は、直ちに訂正するものとする。
- (3) 業務完了後において、明らかに受託者の責に伴う業務の瑕疵が発見された場合、受託者は直ちに、当該業務の修正を行うものとする。
- (4) 業務完了後の成果品は、本市に帰属するものとし、委託者が承諾した場合を除き、受託者は成果品を公表してはならない。

1. 10 業務の資料

業務に使用した資料、設定数値及び計算根拠等はすべて明確にし、整理して提出するものとする。なお、業務の途中において市が中間報告を求めたときは、直ちに報告を行うものとする。

1. 11 参考資料の貸与

本業務に必要な資料及びデータは貸与する。その請求は、すべて文書による借用書をもって行うものとする。なお、資料等で本市において未整理のものについては、受託者において整理するものとする。

1. 12 参考文献等の明記

業務に文献、その他資料を引用した場合は、その文献、資料名を明記するものとする。

1. 13 打合せ・議事録

受託者は、本業務を適切かつ円滑に実施するために、本市と密接に連絡を取るものと

する。なお、打合せを実施した場合は、打合せ終了後速やかに議事録を提出し、本市の承諾を受けるものとする。

1. 14 関係機関との協議

受託者は、関係機関等との協議を必要とするとき又は協議を受けたときは、図書・資料を準備し担当者とともに協議するものとする。また、単独で行った場合は、遅滞なく文書により報告するものとする。

1. 15 国の動向の把握

受託者は、あらゆる機会を通じ、本業務に関連する法整備等、国の動向の把握に努めるものとする。

1. 16 成果品の提出

受託者は、履行期間の完了日までに本市の検査を受け、合格しなければならない。

成果品の作成に当たっては、その内容及び編集方法についてあらかじめ監督員と協議するものとする。なお、本業務の成果品と提出部数は次のとおりとする。

1 アドバイザリー業務報告書

検討経過及び資料を整理し報告書等を作成すること。

(1) 報告書 A 4 版製本 3 部

- ・ 事業スキーム、事業者募集・選定方法の検討関係
- ・ 実施方針の作成・公表関係
- ・ 特定事業の評価・選定・公表関係
- ・ 事業者の募集・評価・選定・公表関係
- ・ 協定・契約締結関係
- ・ 審査委員会の運営関係
- ・ モニタリング体制の検討関係
- ・ その他関連事業の推進について技術的な検討

(2) 報告書原稿・資料及び電子データ (CD-ROM) 1 式

CD-ROMには (1)、(2) のデータを収録すること。

ただし、編集可能な形式とする。

2 打合せ議事録 A 4 版 1 部

3 収集資料及びその他指示するもの 1 式

1. 17 再委託

委託業務の全部を一括して再委託することは認めない。また、委託業務の一部を再委託しようとする場合は、以下の点を明確にして、あらかじめ岡山市の承諾を得ること。

(1) 再委託する業務の範囲

- (2) 再委託する合理性及び必要性
- (3) 再委託先の業務遂行能力
- (4) 再委託業務の運営管理方法

1.18 留意事項

本業務内容等は、企画競争時点におけるものであり、最適提案者との協議の上、変更を加えることがある。

2 特記仕様

2.1 委託名

岡山市アリーナ整備運営事業者選定等支援業務委託

2.2 履行場所

本業務の対象となる計画候補地は、岡山市北区野田四丁目17-101ほかとする。

2.3 委託期間

契約締結の日から令和10年3月31日まで（約24か月）

2.4 業務の目的

本業務は、岡山市（以下「本市」という。）が、PFI方式（BT+コンセッション方式を想定）を導入して実施するアリーナ整備事業（以下「本事業」という。）について、これまでの検討経緯を踏まえた実施方針の公表から事業者選定、契約の締結までに必要となる各種検討及び募集資料等の作成を行い、本事業を担う民間事業者の募集・選定プロセスの的確な推進を支援することを目的とする。

なお、受託者は、誠実かつ正確、丁寧これを履行するものとする。

2.5 対象事業の概要

本業務の対象となる事業の概要は次のとおりである。

1 稼働開始目標

令和14（2032）年度中

2 計画施設

アリーナ

2.6 アドバイザーの構成

受託者は、業務の実施にあたって、本業務の意図及び目的を十分理解したうえで業務を遂行するものとし、迅速で正確に業務を遂行するものとする。そのため、金融、財務、法務（弁護士を含む）、関連技術の専門知識やノウハウを有したアドバイザー並びに幅広い知識と経験を有する者で構成すること。

2.7 予定スケジュール

本市は、アリーナ整備事業に係るPFI事業者との契約について、令和10年3月末までに締結を行う方針である。これを踏まえ、監督員と協議の上、PFI事業者選定に必要な各種検討・資料作成等の支援を行うこと。

- | | |
|----------------|---------------------|
| ・実施方針に関する条例の制定 | 令和8年6月（令和8年6月議会を想定） |
| ・審議会設置条例の制定 | 令和8年6月（令和8年6月議会を想定） |
| ・実施方針の決定 | 令和8年9月 |
| ・実施方針の公表 | 令和8年9月 |
| ・特定事業の選定 | 令和8年12月 |

・事業者募集	令和9年2月
・事業者選定	令和9年10月
・事業契約の締結	令和10年3月（令和9年2月議会を想定）

2.8 業務内容

本業務の履行にあたっては、本仕様書並びに、受託者が提出した企画提案書に準じて行うこと。なお、次の1～9に掲げる業務を履行するにあたり、アリーナ整備事業をよりスムーズかつ効果的に進めていくための提案を期待する。（例：事業への理解をより高める提案、本市のさらなる財源獲得に資する提案、本市の事務効率化に資する提案など）

1 事業スキーム、事業者募集・選定方法等の検討に係る支援

対象事業の事業者を選定するために、事業スキーム、事業者募集・選定方法等の検討に係る支援を行うものとする。

業務遂行にあたり、「多目的屋内施設（アリーナ）に関する基礎調査報告書」（以下、基礎調査）という。）、「岡山市多目的屋内施設（アリーナ）基本計画」（以下「基本計画」という。）、「岡山市多目的屋内施設（アリーナ）整備に係る追加調査結果報告書」（以下「追加調査」という。）及び「岡山市多目的屋内施設（アリーナ）整備計画概要（令和7年11月）」（以下、「整備計画概要」という。）の内容・課題を整理し、本業務委託を円滑に実施する上での方向性を検討する。

（1）施設の整備及び運営に関する事業条件の整理

- ア 施設供用開始までの事業全体スケジュール
- イ 運営期間
- ウ 事業範囲
- エ 事業費（建設費、運営費、事業収入、補助金等を考慮した財源内訳、運営権対価の見込み、SPC設立の必要性検討）
- オ 事業リスク及び官民役割分担
- カ 各種インフラ取合い
- キ 法的制約、必要な法的手続き等

（2）事業スキーム、契約方法の検討

事業手法や事業スキーム及び契約方法についての検討を行い、本事業に最適な事業手法の選定を支援する。

（3）事業者選定方法の検討

事業者選定の手順・審査方法・スケジュール及び事業者参加資格条件等の検討を行う。

（4）その他必要な事項

2 実施方針の作成・公表に係る支援

PFI法第5条に規定される特定事業の実施に関する方針等の作成・公表支援を行うものとする。

（1）実施方針（案）の策定

（2）実施方針（案）に対する事業者からの質問回答書作成

- (3) リスクの洗い出し、検討・整理
- (4) 事業者の事業範囲の検討・整理
- (5) 実施方針の公表資料作成
- (6) その他必要な事項

3 特定事業の評価・選定・公表に係る支援

従来方式で実施した場合と比較して、選定した事業方式により実施することにより、効率的・効果的にサービスが提供できるかを確認する。

具体的には、公共サービスが同一水準である場合において、事業期間全体を通じた公的財政負担の縮減を期待できること、また公的財政負担が同一の水準である場合には公共サービス水準の向上を期待できることを選定の基準とし、事業者選定方法の検討・決定に係る事項の結果等を踏まえ特定事業の選定を行う。

- (1) VFMの算定
- (2) 特定事業の評価
- (3) 特定事業の選定
- (4) その他必要な事項

4 事業者の募集・評価・選定・公表に係る支援

事業者の募集を行う際には、競争性の担保や手続きの透明性の確保に留意するとともに、創意工夫を引き出すことや、提案準備期間の確保に配慮する。

契約書作成にあたっては、入札説明書、要求水準書、事業者選定基準書等に係る検討結果を踏まえた上で、実施方針のリスク分担表、並びに実施方針に対する民間事業者からの質問・意見等を踏まえ、民間事業者の履行业務内容、施設整備業務に係る対価の支払い、契約の終了及び債務不履行、法令変更及び不可抗力発生時の取扱い等を検討し、事業者募集に必要な事業契約書（案）※を作成するものとする。

あわせて、選定された事業者の設立する特別目的会社の設立・出資に関する条件、事業契約締結までの手続等を検討し、基本協定書（案）の作成を支援する。

なお、事業契約書（案）等の作成にあたっては、これまで地方公共団体発注のPFI方式による事業契約書の作成経験が豊富な弁護士に行わせること。

※事業契約書（案）：基本協定書（案）、基本契約書（案）、建設工事請負契約書（案）、運営業務委託契約書（案）を想定している。

- (1) 募集手続きの検討
- (2) 許容価格算定に関する資料の作成
 - ・見積仕様書（性能発注仕様書程度）の作成（施設整備、維持管理・運営等）
 - ・見積書徴取（図面含）
 - ・許容価格算定
- (3) 募集書類等の作成
 - ・入札説明書の作成（様式集合）
 - ・事業者選定基準書の作成
 - ・要求水準書（性能発注仕様書程度）の作成（施設整備、運営・維持管理等）
（見積設計図書精査、技術ヒアリング）

- ・事業契約書（案）の作成
- ・その他参考資料等の作成
- (4) 募集書類に対する事業者からの質問回答書作成
- (5) 入札説明会に関する支援
 - ・入札説明書の作成
- (6) 資格審査に関する支援
- (7) 提案書の整理及び精査（法的確認を含む。）
- (8) 審査資料作成
- (9) 評価資料作成
- (10) 審査結果のとりまとめ
- (11) 事業者選定結果の公表
- (12) その他必要な事項

5 協定・契約締結に係る支援

選定された事業者と委託者の間で締結される事業契約書に関する詳細協議等に立会い、事業契約書の内容、条項等を精査し確認するとともに、問題点に関する適切なアドバイスや解決案の提示等を行い、代理交渉により速やかな契約締結の支援を行う。

- (1) 協定・契約締結に係る交渉及び締結支援（契約交渉の席での代理、助言を含む。）
- (2) 事業契約に定めのない事項について定める必要が生じた場合に備え、事業契約にあたって生じた疑義について協議することを目的として、関係者協議会を設置する上での課題整理、構成員、開催手続き等要綱の作成、その他必要な事項を行う。
- (3) 直接契約（ダイレクト・アグリーメント）の必要性及び契約内容を検討し、契約締結の支援を行う。
- (4) その他必要な事項

6 審査委員会の設置・運営に係る支援

本市は、PFI法第6条及び第7条の規定に基づいて特定事業としての選定及び対象事業を実施する事業者の選定に関し、審査委員会を設置する。本業務では、この委員会の運営を円滑に進めるための支援を行う。

- (1) 審査委員会の設置に関する支援
- (2) 審査委員会の運営に関する資料作成、議事録作成等
- (3) 選定された事業予定者の提案内容を踏まえたVFM算定
- (4) その他必要な事項

7 モニタリング体制の検討に係る支援

岡山市多目的屋内施設（アリーナ）整備・運営事業に係る各モニタリングについて項目を抽出して検討する。

- (1) 各モニタリング項目の抽出
- (2) モニタリング手法の検討
- (3) モニタリング体制（案）の検討
- (4) モニタリング経費の算出

- (5) 他都市の事例整理
- (6) その他必要な事項

8 その他の支援

以下の業務について支援する

- (1) 国、県等の協議等に必要な資料作成、議事録作成
※本件については、防災・安全交付金等の申請を想定しており、補助金の申請のために必要な費用便益比（B／C）の算定を実施すること。
- (2) 議会関係資料作成
- (3) その他関連会議の開催に必要な資料作成及び会議への出席
- (4) その他資料作成、議事録作成
- (5) 別途発注予定の地質調査、敷地測量等に関する助言

9 打合せ協議

- ・業務着手時 1回
- ・中間打合せ時（随時）
- ・成果納品時 1回

2.9 業務遂行上の条件等

(1) 関連業務の実施状況

事業に関連する実施済みまたは継続中、実施予定の業務は下記のとおりである。

(ア) 実施済み

- ・岡山市多目的屋内施設（アリーナ）基礎調査
- ・岡山市多目的屋内施設（アリーナ）基本計画
- ・岡山市多目的屋内施設（アリーナ）整備に係る追加調査

(イ) 継続中 なし

(ウ) 実施予定

- ・アリーナ整備に伴う地形測量業務委託
- ・アリーナ整備に伴う地質調査業務委託
- ・アリーナ敷地周辺道路整備事業
- ・その他周辺基盤整備事業 等