

特記仕様書

1. 業務の名称

浦添運動公園（ANA SPORTS PARK 浦添）運営管理事業者選定アドバイザー業務（以下「本業務」という。）

2. 対象施設

浦添運動公園及び同公園内運動施設（浦添市仲間一丁目13番1号）

3. 履行期間

契約日の翌日から令和8年3月9日まで

4. 目的

現在、本市では、地理的優位性や地域特性等を活かしながら、スポーツ・文化・観光等を通じて、市民や事業者、来訪者等の多様な交流・賑わいを促す拠点の形成を図るため、ウラオソイ文化交流ゾーンの学習交流拠点である浦添運動公園の再整備に取り組んでいる。

浦添運動公園の再整備は、交流・賑わいの促進や健康増進、沖縄の観光振興などに資する社会体育施設等（（仮称）浦添市多目的運動施設（新市民体育館）、陸上競技場、園路等）の整備を行う計画である。

本業務では、公園施設や新たに整備する（仮称）浦添市多目的運動施設（新市民体育館）及びその他の運動施設等について、利用者の利便性を高めると共に、地域の賑わい創出や地域経済の活性化につながるよう、公共施設等運営（コンセッション）方式の活用により、民間事業者の選定に係る公表資料の作成から契約まで一貫した支援を行うなど、適切な競争によって最適な民間事業者を選定することを目的としている。

5. 法令遵守

本業務に関する諸法令を遵守し、業務の円滑な進捗を図るとともに、諸法令の適用は受注者の責任において行うこと。

6. 諸手続等

本業務に必要な官公署その他に対する諸手続きは、受注者において速やかに処理すること。また、受注者は本市が行う各関係機関への許認可手続き等に必

要な資料の作成及び手続きに協力すること。

7. 資格要件

受注者は、本業務の実施にあたり、管理技術者を定め、業務の全般にわたり技術的管理を行わなければならない。

また、下表1の区分に従い、それぞれ担当者等を定め、同表の資格要件を満たす者を配置し、その旨を工程表とともに、本市担当者（以下「担当者」という。）に提出すること。

表1 資格要件区分表

区分	資格要件等
管理技術者	技術士（総合技術監理部門「建設部門」）又は技術士（建設部門「都市及び地方計画」）を有する者
担当技術者	本業務等に関する技術上の知識及び実績を有する者
照査技術者	技術士（建設部門「都市及び地方計画」）、RCCM（都市計画及び地方計画）又はこれらと同等以上の資格を有する者

8. 業務内容

本業務の内容及び範囲は次の各項に示すとおりとする。

なお、本業務の実施に先立ち、調査や検討・支援方法、組織体制、スケジュール等について、実施計画書を作成すること。

(1) 事業スキーム精査・確定に係る支援

本市がこれまで検討してきた事項を踏まえ、事業方式、事業期間、PFI事業の範囲等について精査を行い、最終的な事業スキームについて整理、確認する。

(2) 実施方針の公表に係る支援

① 実施方針案の作成

本市がこれまで検討してきた事項を踏まえ、PFI法等に基づいて必要な事項を整理し、実施方針案の作成を行う。

- ・ 特定事業の選定に関する事項
- ・ 民間事業者の募集及び選定に関する事項

- ・民間事業者の責任の明確化など、事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項
- ・Park-PFI（公募設置管理制度）に基づく、公募対象公園施設の立地並びに規模及び配置に関する事項
- ・事業計画又は協定の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項
- ・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
- ・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
- ・その他特定事業の実施に関して必要な事項
 - 特に事業の継続が困難となった場合や事業破綻時の措置については、事前に十分な検討を行うこと。

② 実施方針への質問・意見の回答書案の作成

実施方針に対する民間事業者からの質問・意見を取りまとめ、これに対する回答書案を作成すると共に、必要に応じて実施方針の修正案を作成し、又は募集資料に反映させる。

③ 実施方針等に関する説明会の開催支援

実施方針等に関する民間事業者への説明会の開催に関して必要な資料の作成を行うと共に、説明会へ出席し必要に応じて助言等を行う。

(3) 特定事業の評価・選定、公表に係る支援

① VFMの確認

本市がこれまで検討してきた結果を参考に、実施方針等に係る民間事業者の意見や修正事項（サービス対価等）を踏まえ、算定条件を精査しPSC（公共が自ら実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値をいう。）、及びPFI LCC（PFI方式で実施した場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額）を算出し、事業期間を通じた本市の財政負担の総額の見込額を把握すると共に、VFMの算定を行う。

② 特定事業の選定

再算定を行ったVFMの評価等により、定性的評価及び定量的評価の上、民間活力導入の可否を整理し、特定事業の選定等に係る公表資料案の作成を行う。

(4) 民間事業者の募集に係る支援

① 募集資料の作成

本市がこれまで検討してきた結果を参考に、民間事業者公募に必要な募集資料の作成を行う。

ア 民間事業者の募集及び選定方法等に関する検討

民間事業者の募集・選定方法（総合評価一般競争入札方式、公募型プロポーザル方式等）を検討すると共に、選定スケジュール等について整理する。

イ 入札説明書（募集要項）案の作成

本事業の事業内容の詳細や事業者選定スケジュール、選定方法、参加資格要件、リスク分担、提案書の作成要領、サービス対価の支払方法、モニタリング方法など、入札に関する必要な事項について詳細に定めた入札説明書（募集要項）案を作成する。

ウ 要求水準書案の作成

民間事業者に求めるサービス水準を示した要求水準書案を作成する。

また、要求水準書案に対する意見や質問を踏まえ、必要な修正や追加資料の作成を行い、要求水準書案の作成を行う。

エ 落札者決定（事業者選定）基準案の作成

事業契約の相手方選定に係る審査基準等を定めた落札者決定（事業者選定）基準案を作成する。落札者決定（事業者選定）基準案は、定量的に表現できる項目については数値で表すこととし、それが困難なものについては具体的に記述する。

なお、作成にあたっては、契約の相手方選定に係る事業者選定委員会に意見を聴取し、必要に応じて反映させるものとする。

オ 公募設置等指針案の作成

民間事業者からの意見等を踏まえ、P a r k-P F I（公募設置管理制度）に係る公募設置等指針案の作成を行う。

カ 様式集案の作成

入札（募集）の手続きに際して必要な記載事項を整理し、民間事業者が提出する各種様式について様式集案の作成を行う。

キ 基本協定書案の作成

事業契約の締結にあたり、必要な取り決めや事業契約締結までの手続き等を整理し、基本協定書案の作成を行う。

なお、作成にあたっては、本市と選定された事業者の間に齟齬が生じないようリーガルアドバイザー（弁護士）との協議も含め、法的面を中心と

した検討を行うこと。

※リーガルアドバイザー（弁護士）との協議に係る経費は直接経費に計上することを想定しています。見積書の提出の際には直接経費内訳書に協議の項目、回数、金額等の記載をお願いします。

ク 実施契約書案の作成

本市と選定された事業者の間で取り交わす実施契約書案の作成を行う。

実施契約書案の作成にあたっては、契約書の基本構成に含まれるリスク分担や事業破綻時の措置等の基本的事項の他、本事業固有の契約事項についても明記する。

なお、作成にあたっては、本市と選定された事業者の間に齟齬が生じないようリーガルアドバイザー（弁護士）との協議も含め、法的面を中心とした検討を行うこと。

※リーガルアドバイザー（弁護士）との協議に係る経費は直接経費に計上することを想定しています。見積書の提出の際には直接経費内訳書に協議の項目、回数、金額等の記載をお願いします。

② 入札説明書（募集要項）等に関する対話の支援

入札説明書（募集要項）等を踏まえて実施する民間事業者との対話に係る資料及び記録の作成を行う。

(5) 民間事業者の募集・選定に係る支援

① 入札説明書（募集要項）等への質問・意見回答書案の作成

入札説明書（募集要項）・要求水準書・落札者決定（事業者選定）基準及び契約書案に対する民間事業者からの質問・意見を取りまとめ、これに対する回答書案の作成を行う。

② 提案書審査資料の作成

ア 参加資格審査資料の作成

参加資格審査にあたって必要となる審査資料の作成を行う。

イ 提案書審査資料の作成

提案書審査に先立ち、提案書を整理すると共に、落札者決定（事業者選定）基準に基づいて提案書審査資料を調書として取りまとめる。

ウ 提案審査講評案の作成

事業者選定委員会において行われた提案書審査の経過及び結果を取りまとめ、提案審査講評案の作成を行う。

エ 公表資料案の作成

事業者提案に基づくVFMの算定及び事業者の選定に係る公表資料案の作成を行う。

(6) 契約締結作業等に係る支援

基本協定及び事業契約の交渉に際し、必要に応じてPFI事業等の経験を有する弁護士の助言等を踏まえ、調整を行う。また、契約締結に向けた円滑な協議進捗のための支援を行う。

(7) 事業契約後のモニタリングに関する検討

民間事業者が実施する維持管理・運営業務に対するモニタリングの実施について検討を行い、その方法を取りまとめ、資料の作成を行う。

(8) 事業者選定委員会の運営に係る支援

事業者選定委員会の委員の抽出、議題の提案、委員会資料の作成、議事録の作成等の事務局の運営（全6回程度）に関する支援（委員会資料印刷、委員会運営に係る委員との連絡調整、委員会議事概要作成、委員謝礼金等支払（1回7,500円（交通費含む）×3人）など）を行うと共に、必要に応じて運営に係る助言等を行う。

(9) 浦添運動公園再整備計画検討委員会の運営に関する支援

本市が設置した、外部有識者で構成される浦添運動公園再整備計画検討委員会の運営（全3回程度）に関する支援（委員会資料印刷、委員会運営に係る委員との連絡調整、委員会議事概要作成、委員謝礼金等支払（1回7,500円（交通費含む）×10人）など）を行う。

なお、当該検討委員会への意見聴取の対象は、本業務の他、陸上競技場及び公園施設（園路、広場等）の再整備、新市民体育館の観るスポーツの施設整備も含まれる。

(10) その他必要な支援

その他、本事業の実施にあたり、必要となる各種助言等や、情報提供など、本市の支援を行うこと。

9. 打合せ協議及び報告書作成

本市との協議は、着手時・中間時・最終納品前の他、必要に応じて実施するものとする。受注者は、本業務の着手にあたり、十分な打ち合わせを行い、また、業務中にも必要な都度協議を行い、目的達成に努めること。打合せ終了後、議事録を速やかに作成し、その都度提出しなければならない。

本業務の完了に際しては報告書を取りまとめ、作成して提出すること。

(1) 成果品

- ① 報告書（業務全般、関連資料等を含む）・・・・・・・・・・ 2部
- ② 電子媒体（CD-R等）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1部

10. 貸与資料

本業務の遂行上必要な資料、情報は、原則として受注者が収集すること。ただし、本市が保有しているもので本業務の遂行に必要な資料は貸与する。

- (1) 本市の所有する資料等の貸与を受けるときは、借用書を提出すること。
- (2) 貸与された図書及び関係資料等を必要としなくなった場合は、速やかに返還しなければならない。
- (3) 受注者は、貸与された図書及び関係資料を丁寧に扱い、損傷してはならない。万一、損傷した場合には、受注者の責任と費用負担において修復するものとする。
- (4) 受注者は、設計図書に定める守秘義務が求められる資料については複写してはならない。
- (5) 標準仕様書、各種基準、参考図書等市販されているものについては、受注者の負担において備えるものとする。

11. 秘密の保持

- (1) 受注者は、本業務の遂行上知り得た秘密を他人に漏らしてはならない。
- (2) 受注者は、本業務の結果（業務処理の過程において得られた記録等を含む）を他人に閲覧させ、複写させ、又は譲渡してはならない。ただし、あらかじめ本市に書面による承諾を得たときはこの限りではない。
- (3) 受注者は、本業務に関して本市から貸与された情報やその他知り得た情報を業務計画書の業務組織計画に記載される者以外には秘密とし、また、本業務の遂行以外の目的に使用してはならない。
- (4) 受注者は、本業務に関して本市から貸与された情報、その他知り得た情報を本業務の終了後においても他者に漏らしてはならない。
- (5) 受注者は、取り扱う情報を、アクセス制限、パスワード管理等により適切に管理するとともに、本業務のみに使用し、他の目的には使用しては

ならない。また、本市の許可なく複製・転送等してはならない。

- (6) 受注者は、本業務の遂行において貸与された本市の情報の外部への漏洩若しくは目的外利用が認められ又はそのおそれがある場合には、これを速やかに本市に報告するものとする。

12. 個人情報の取り扱いについて

- (1) 受注者は、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）及び浦添市個人情報保護法施行条例（令和4年条例第20号）の規定を遵守し、個人情報の漏えい、滅失、改ざん及びき損の防止その他の個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じなければならない。
- (2) 受注者又は本業務の全部若しくは一部に従事している者若しくは従事していた者は、本業務に関して知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならない。

13. 情報セキュリティの確保について

電子情報の取り扱いに関して受注者は、別紙「浦添市情報セキュリティ基本方針」に基づき、情報セキュリティを確保すること。

なお、受注者が情報セキュリティを確保することができなかったことにより本市が損害を被った場合には、本市は受注者に損害賠償を請求することができる。本市が請求する損害賠償額は、本市が実際に被った損害額とする。

14. 暴力団等の関与を防止する措置について

- (1) 受注者は業務の一部を再委託する場合、浦添市暴力団排除条例（平成23年条例第14号）に基づき、本市が実施する公共工事等に参加させない等の必要な措置を講じなければならない。本市が発注する公共工事等の下請負（第二次以下の下請負を含む。）についても、同様とする。
- (2) 受注に当たり暴力団等から不当介入を受けた場合（再受注者が暴力団等から不当介入を受けた場合を含む。）は、浦添市暴力団排除条例に基づき、当該情報を本市及び警察その他関係機関に提供するよう努めなければならない。

15. その他

- (1) 本業務の進捗状況に応じて適宜担当者に報告し、適切な工程管理に努めること。
- (2) 緊急対応が必要な著しい損害が発見された場合は、速やかに担当者へ報

告すること。

- (3) 故意または過失により本市、又は第三者に損害を与えた場合は、直ちに担当者に報告するとともに、受注者の責任と負担において損害を賠償すること。
- (4) 本仕様書の解釈に疑義が生じた場合は、担当者と協議すること。
- (5) 関連事業等の公表資料は以下の本市ホームページから確認すること。

・浦添市多目的運動施設整備事業説明会について

<https://www.city.urasoe.lg.jp/doc/6268a33adafd8c70a71a95cf/>

・「浦添運動公園（ANA SPORTS PARK 浦添）」の再整備に関するアンケート調査結果について

<https://www.city.urasoe.lg.jp/doc/63e1989602d21b5de76889a7/>

・ANA SPORTS PARK 浦添（浦添運動公園）新施設整備工事に関する説明会について（令和5年6月22日更新）

<https://www.city.urasoe.lg.jp/doc/6360a589307ef11d27aa3595/>

・（仮称）浦添市多目的運動施設整備事業（管理運営）に関するサウンディング調査の実施について

<https://www.city.urasoe.lg.jp/doc/64817c701f4f483a861c524f/>

・【終了しました】「浦添運動公園再整備基本構想・基本計画（案）」に関するご意見募集について

<https://www.city.urasoe.lg.jp/doc/64ab72431f4f483a861f3bde/>

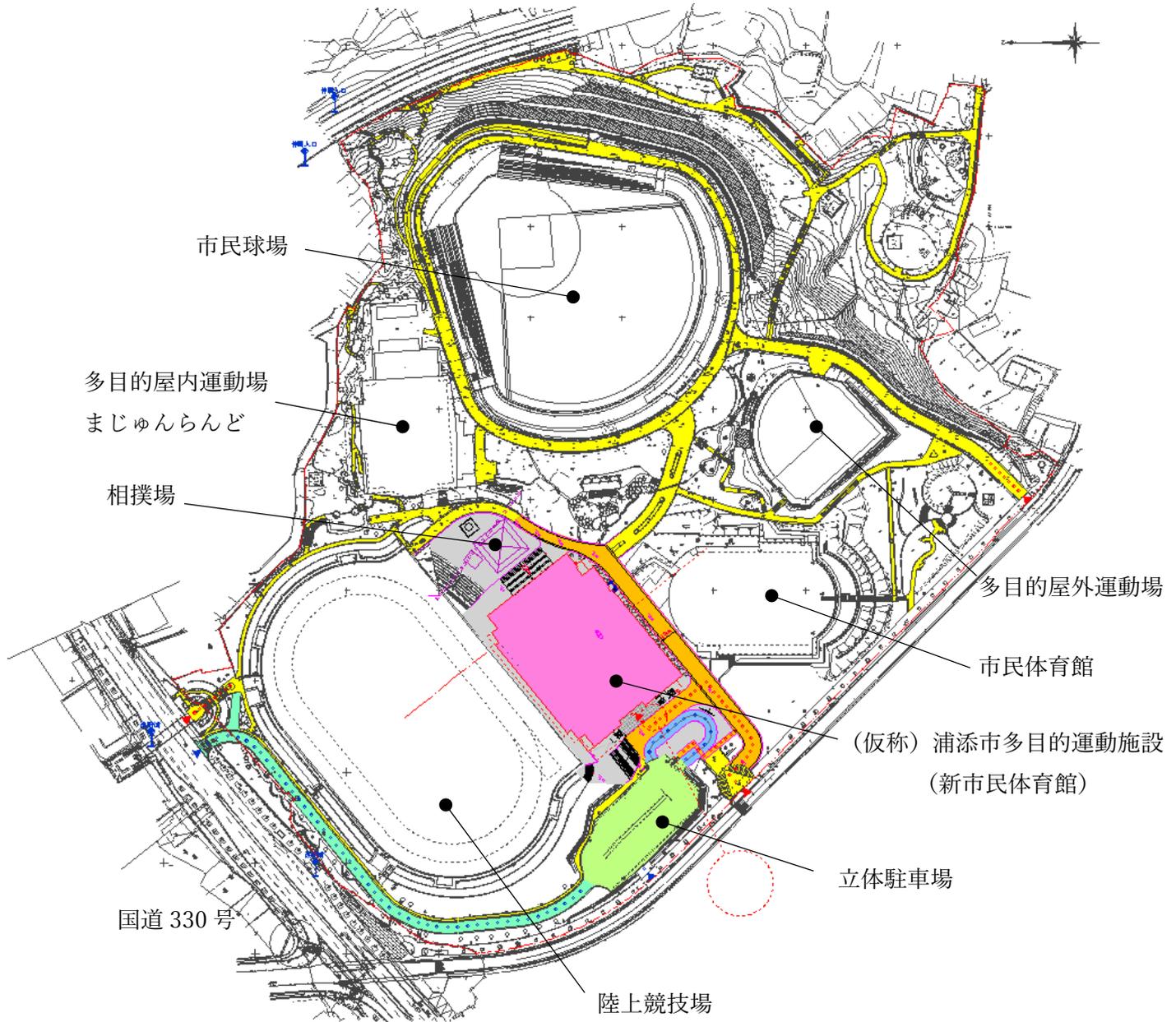
・「浦添運動公園再整備基本構想・基本計画（案）」に関するパブリックコメントの実施結果について

<https://www.city.urasoe.lg.jp/doc/64dec054e1ffac0826a16c62/>

・浦添運動公園再整備計画検討委員会について

<https://www.city.urasoe.lg.jp/doc/2024081500097/>

参考資料 対象範囲図:浦添運動公園 (ANA SPORTS PARK 浦添)



注意

※新市民体育館建設後の状況（令和8年4月頃）を表示しています。

※新市民体育館建設及び浦添運動公園再整備事業の進捗状況により、変更が生じる場合があります。