

調布市立調布中学校屋内プール・調布市民西調布体育館
複合施設整備・運営事業
実施方針

令和8年4月

調 布 市

目 次

1 事業に関する事項	1
(1) 事業内容に関する事項.....	1
2 事業者の募集及び選定に関する事項	5
(1) 事業者選定に関する基本的事項.....	5
(2) 事業者の募集及び選定の手順に関する事項.....	6
(3) 応募者の備えるべき参加資格要件.....	8
(4) 提出書類の取扱い.....	11
(5) S P Cを設立しない場合の契約手続き.....	12
(6) S P Cを設立する場合の契約手続き.....	12
3 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	13
(1) 基本的考え方.....	13
(2) 予想されるリスクと責任分担.....	13
(3) 設計施工監理及びモニタリング（モニタリング等）.....	13
(4) 事業終了後の措置.....	13
4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	14
(1) 敷地条件等.....	14
(2) 施設構成.....	15
5 事業契約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	16
(1) 基本的な考え方.....	16
(2) 管轄裁判所の指定.....	16
6 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	17
(1) 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合.....	17
(2) 市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合.....	17
(3) 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合.....	17
7 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	18
(1) 法制上及び税制上の措置.....	18
(2) その他の支援に関する事項.....	18
8 その他事業の実施に関し必要な事項	19
(1) 議会の議決.....	19
(2) 応募に伴う費用負担.....	19
(3) 情報公開及び情報提供.....	19
(4) 問合せ先.....	19
別紙1 事業スキーム図.....	20
別紙2 リスク分担表（案）.....	22
別紙3 位置図.....	24
様式1 実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会・現地見学会参加申込書.....	25
様式2 実施方針及び要求水準書（案）に関する対話参加申込書.....	26
様式3 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問書.....	27
様式4 実施方針及び要求水準書（案）に関する意見書.....	28

1 事業に関する事項

(1) 事業内容に関する事項

ア 事業名称

調布市立調布中学校屋内プール・調布市民西調布体育館複合施設整備・運営事業（以下「本事業」という。）

イ 公共施設等の管理者等の名称

調布市長 長友 貴樹

ウ 事業目的

調布市民西調布体育館（以下「西調布体育館」という。）が位置している中央自動車道の調布高架橋は、中日本高速道路株式会社（NEXCO中日本）による耐震補強工事の対象となっているとともに、耐震補強工事終了後、路面等のリニューアル工事への着手が予定されている。本工事に伴い、高架橋の下に位置している西調布体育館等への影響が生じる見込みである。西調布体育館は、地域のスポーツ活動の拠点として多くの市民に利用されていることから、調布市（以下「市」という。）は、利用者の継続的な活動機会の確保のため、西調布体育館の代替施設としての整備の検討を進めてきた。その結果、調布市立調布中学校の敷地に、また体育館単独ではなく生徒の学習環境の向上に資するよう、学校屋内プールとの複合施設として整備することとした。

市では、移転先の複合施設の整備に当たり、施設整備における基本的な考え方を整理するため、市民参加手続を踏まえ、令和7年8月に西調布体育館機能移転に関する基本構想を策定した。

本事業は、これらの検討を踏まえ、年齢や障害の有無に関わらず、誰もが健康・体力づくりに親しむことができるとともに、学校に通う生徒たちの学習環境向上に寄与し、豊かな学びを促進することを目的として、「調布市立調布中学校屋内プール・調布市民西調布体育館複合施設」（以下「本施設」という。）の整備・運営を実施するものである。

本事業の実施に当たっては、施設の設計、建設、維持管理・運営を一体的に行うことにより、民間事業者の創意工夫や経験、ノウハウを活かした適切な施設計画や事業計画によって、本施設に求められる役割・機能が最大限発揮されることを期待する。

また、事業期間全体を通して、民間の技術的・経営的能力を活用することで、市民ニーズに合致した質の高い公共サービスの提供や、効果的・効率的な業務遂行により、市の財政負担の軽減が図られることを期待する。

エ 施設整備における基本コンセプト及び基本方針

以下の基本コンセプト及び基本方針は、「調布市民西調布体育館機能移転に関する基本構想（令和7年8月）」の内容である。

基本コンセプト

**生涯にわたって誰もが気軽に健康・体力づくりに親しむことができ、
豊かな学びを促進する、地域と学校のスポーツ活動の拠点**

本施設は、スポーツ施設である体育館と学校施設である屋内プールの複合施設として学校敷地内に整備することから、年齢や障害の有無に関わらず、誰もが健康・体力づくりに親しむことができるとともに、学校に通う生徒たちの学習環境向上に寄与し、豊かな学びを促進する、地域と学校のスポーツ活動の拠点として整備します。

基本方針

方針1 地域のスポーツ活動の拠点としての機能の充実

- 機能移転後も各種スポーツ団体等の活動が継続的に行えるよう、少なくとも現西調布体育館と同様の機能を維持しつつ、円滑な競技面の転換や利用しやすいゾーニングの検討など、地域のスポーツ活動の拠点として利用しやすい施設として整備します。
- 地域住民の健康増進に資するよう、学校の屋内プールについては、学校の教育活動としての使用時以外の時間は地域へ開放できるよう検討します。
- 地域スポーツの振興・発展を目指し、プールの地域開放や、テニスコート及び弓道場といった学校内にある他のスポーツ機能との有機的な連動ができる管理・運用を検討します。

方針2 スポーツ活動の場としての機能の充実

- 様々な競技を踏まえた体育室の検討や各種設備の充実を図ることで、快適なスポーツ活動が行える施設として整備します。
- 現西調布体育館の利用実態を十分に踏まえ、移転後の施設においても、利用種目は基本的に現状を継承するものとします。ただし、幅広い市民利用に資するよう、利用種目の拡充についても検討します。

方針3 誰もが気軽に健康・体力づくりに取り組める施設の整備

- 年齢や障害の有無、性別等に関わらず快適に使用できるようユニバーサルデザインやバリアフリーに配慮した施設として整備します。

方針4 世代を超えた交流が図られ、地域コミュニティの活性化に資する施設の整備

- 地域に開かれた施設を目指し、オープンスペースや会議室の設置などを検討します。
- 日常のスポーツ活動から大会、イベント等、様々な活動を支える、にぎわいと交流が生まれる施設となるよう検討します。

方針5 地域社会と学校が連携する学びの場としての施設の整備

- 市民利用と学校利用の共存ができるよう、生徒の安全を確保する適切な動線やセキュリティライン、運営方法を検討します。
- 学校の屋内プールについては、他校が利用する可能性も視野に検討します。

方針6 防災機能・安全性の確保

- 災害時の避難所等としての利用を念頭に、必要な防災機能や安全性の確保に取り組みます。

方針7 環境に配慮した施設の整備

- 環境負荷の軽減や省エネルギー化など、地球環境にも配慮します。

オ 事業方式

本事業は、施設の設計・建設及び維持管理・運営を一括して事業期間を通して発注するDBO方式 (Design Build Operate) とする。

カ 契約の形態

- (ア) 市と事業者は、基本協定を締結し、基本協定に基づき、本事業を一括で発注するための基本契約を締結する。
- (イ) 基本契約に基づき、市と建設JV等又はSPCは建設工事請負契約を締結する。
- (ウ) 基本契約に基づき、市と維持管理・運営JV等は維持管理・運営業務委託契約を締結する。
- (エ) 基本契約、建設工事請負契約、維持管理・運営業務委託契約の3つの契約（以下「事業契約」という。）の各々についての契約主体を「別紙1 事業スキーム図」に示す。

キ 施設の位置づけ

本施設は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条に基づく「公の施設」として設置する。

ク 事業スケジュール（予定）

本事業の事業期間は、事業契約締結日から令和27年3月31日までとする。

基本協定の締結	令和9年4月
事業契約の締結	令和9年6～7月
設計・建設期間	事業契約締結日～令和11年12月31日
開業準備期間	業務開始日（事業者提案）～令和12年2月28日 （本施設を使用して行う開業準備は令和12年1月から令和12年2月28日まで）
供用開始	令和12年3月1日
維持管理・運営期間	令和12年3月1日～令和27年3月31日

ケ 事業範囲

事業者が行う本事業の事業範囲は次のとおりである。なお、事業範囲の詳細については、募集要項、要求水準書、事業者選定基準、基本協定書（案）、基本契約書（案）、建設工事請負契約書（案）、維持管理・運営業務委託契約書（案）等（以下「募集要項等」という。）で明らかにする。

- (ア) 施設整備業務
 - a 設計業務
 - b 解体・建設工事
- (イ) 開業準備業務
 - a 開業準備業務
 - b 供用開始前の広報活動及び予約受付業務

- c 開館式典及び内覧会等の実施業務
- d 開業準備期間中の本施設の維持管理業務
- (ウ) 維持管理業務
 - a 建築物保守管理業務
 - b 建築設備保守管理業務
 - c 備品等保守管理業務
 - d 外構等保守管理業務
 - e 衛生管理業務
 - f 警備業務
 - g 修繕・更新業務
- (エ) 運營業務
 - a 受付業務
 - b 使用料収納事務業務
 - c 運営管理業務
 - d スポーツ教室等運營業務
 - e 備品等の貸出・管理業務
 - f 駐車場管理運營業務
 - g 災害時初動対応業務
 - h 施設運營業務
 - i プール施設運営・監視業務
 - j 付帯事業（任意）

コ 事業者の収入

本事業における事業者の収入は、次のとおりである。

- (ア) 施設整備業務に係る対価

市は、施設整備業務に係る対価について、建設工事請負契約においてあらかじめ定める額を建設JV等に支払う。市は、本事業において「学校施設環境改善交付金」の活用を想定している。
- (イ) 開業準備業務に係る対価

市は、開業準備業務に係る対価について、維持管理・運營業務委託契約においてあらかじめ定める額を、開業準備業務完了後に一括して維持管理・運営JV等に支払う。
- (ウ) 維持管理及び運營業務に係る対価

市は、維持管理及び運營業務に係る対価について、維持管理・運營業務委託契約においてあらかじめ定める額を、維持管理・運営期間にわたり維持管理・運営JV等に支払う。
- (エ) 本施設に係る収入

付帯事業に係る収入は、維持管理・運営JV等の収入とする。

サ 事業の実施に必要なと想定される根拠法令等

本事業を実施するに当たって、事業者は関連する各種法令（施行令及び施行規則等を含む）、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、遵守すること。

2 事業者の募集及び選定に関する事項

(1) 事業者選定に関する基本的事項

ア 基本的な考え方

本事業は、設計・建設段階から維持管理・運営段階の各業務を通じて、事業者の効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定する必要があることから、事業者の選定にあたっては、市の負担額、提案されるサービス内容をはじめ、設計内容、建設能力、運営能力、維持管理能力等を総合的に評価することとする。

イ 審査委員会の設置と評価

市は、学識経験者及び市職員等から構成される「調布市立調布中学校屋内プール・調布市民西調布体育館複合施設整備・運営事業に関する事業者選定プロポーザル審査委員会(以下「審査委員会」という。)」を設置する。

なお、応募者が優先交渉権者決定前までに、審査委員会の委員に対して本事業の事業者選考に関して、自己に有利になることを目的として接触等の働きかけを行った場合は、当該応募者を失格とする。

審査委員会は、次のとおりである。

(敬称略)

役職	所属等	氏名
委員	中央大学総合政策学部教授	川崎 一泰
委員	日本女子大学建築デザイン学部 建築デザイン学科教授	葉袋 奈美子
委員	調布市スポーツ推進審議会会長	菊山 直幸
委員	調布市行政経営部参事	宮田 千華
委員	調布市総務部長	野澤 薫
委員	調布市生活文化スポーツ部長	徳永 孝正
委員	調布市教育委員会教育部長	高橋 慎一

ウ 選定の方法

本事業における事業者の募集及び選定については、競争性・透明性の確保に配慮した上で、公募型プロポーザル方式により行うものとする。

エ 審査の方法

審査は、資格審査と提案審査の二段階で実施する。

なお、各審査書類の提出方法等については、募集要項等公表時に明らかにする。

(ア) 資格審査

参加表明時に提出する参加表明書等について、参加資格要件の具備を確認し、市は参加資格審査結果を応募者の代表企業に通知する。

(イ) 提案審査

審査委員会は、募集要項と併せて公表する事業者選定基準に従い、提案書類を総合的に審査・評価する。市は、審査委員会の選定結果をもとに優先交渉権者を決定する。

オ 優先交渉権者を決定しない場合

事業者の募集及び選定の過程において、事業者選定基準で示す要件を満たす応募者がいない場合又は市の財政負担額の縮減が見込めない等の理由により本事業を実施することが適当でないと判断された場合には、その旨を速やかに公表する。

(2) 事業者の募集及び選定の手順に関する事項

ア 事業者の募集及び選定のスケジュール（予定）

募集及び選定にあたっては、次の手順及びスケジュールで行うことを予定している。

令和8年4月28日（火）	実施方針、要求水準書（案）の公表
令和8年4月28日（火） ～5月12日（火）正午	実施方針、要求水準書（案）に関する説明会・現地見学会申込の受付
令和8年5月13日（水）	実施方針、要求水準書（案）に関する説明会・現地見学会の開催
令和8年5月14日（木） ～5月25日（月）	実施方針、要求水準書（案）に関する個別対話の議題の受付
令和8年6月11日（木） ～6月12日（金）	実施方針、要求水準書（案）に関する個別対話の実施
令和8年4月28日（火） ～6月19日（金）	実施方針、要求水準書（案）に関する質問・意見の受付
令和8年7月21日（火）	実施方針、要求水準書（案）に関する個別対話結果、質問・意見への回答公表
令和8年8月下旬～9月上旬	募集要項等の公表（募集要項、要求水準書、事業者選定基準、基本協定書（案）、基本契約書（案）、建設工事請負契約書（案）、維持管理・運營業務委託契約書（案）の公表）
令和8年9月上旬	募集要項等に関する説明会・現地見学会の開催
令和8年9月中旬	募集要項等に関する個別対話の議題の受付
令和8年9月下旬	募集要項等に関する質問①の受付
令和8年10月中旬	募集要項等に関する個別対話の実施
令和8年11月上旬	募集要項等に関する個別対話結果、質問①の回答公表
令和8年11月中旬	参加表明書等の受付
令和8年11月下旬	資格審査結果の通知
令和8年12月上旬	募集要項等に関する質問②の受付
令和8年12月下旬	募集要項等に関する質問②の回答公表
令和9年1月中旬	提案書類の受付
令和9年4月上旬	優先交渉権者の決定及び公表
令和9年5月	基本協定の締結
令和9年5月	仮契約の締結
令和9年6～7月	本契約の締結（建設工事請負契約に係る議会の議決）

イ 実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会・現地見学会の開催

実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会・現地見学会を開催する。

(ア) 開催日時

令和8年5月13日（水） 午前10時から午後3時

※上記時間にて説明会を実施後、引続き現地見学会を実施

(イ) 集合場所・時間

申込者に別途知らせる。

(ウ) 申込期間

令和8年4月28日（火）から5月12日（火） 正午まで

(エ) 申込方法

「実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会・現地見学会参加申込書」（様式1）に必要事項を記載の上、当該電子ファイルを電子メールにて送信すること。電子メールの件名には「説明会・現地見学会参加申込」と記載すること。

なお、電子メール送信後、土曜・日曜・祝日を除く24時間以内に当該電子メール到着の確認に関する返信がない場合は、速やかに送付先に連絡すること。

(オ) 送付先

調布市生活文化スポーツ部スポーツ振興課

電話 : 042-481-7498

E-Mail : sports@city.chofu.lg.jp

ウ 実施方針及び要求水準書（案）に関する個別対話の実施

市及び事業者が十分な意思疎通を図ることによって、事業者が本事業の趣旨、市の実施方針及び要求水準書（案）の意図を理解することを目的として、市と事業者との個別対話を実施する。

(ア) 開催日時

令和8年6月11日（木）から6月12日（金）

(イ) 開催場所

個別対話参加者に別途知らせる。

(ウ) 申込期間

令和8年5月14日（木）から5月25日（月） 午後5時まで

(エ) 申込方法

「実施方針及び要求水準書（案）に関する対話参加申込書」（様式2）に必要事項を記載の上、当該電子ファイルを電子メールにて送信すること。電子メールの件名には「個別対話参加申込」と記載すること。

なお、電子メール送信後、土曜・日曜・祝日を除く24時間以内に当該電子メール到着の確認に関する返信がない場合は、速やかに送付先に連絡すること。

(オ) 送付先

調布市生活文化スポーツ部スポーツ振興課

電話 : 042-481-7498

E-Mail : sports@city.chofu.lg.jp

(カ) 個別対話結果の公表

個別対話の結果は、市ホームページにて公表する。ただし、参加者の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、参加者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられるものは公表しない。

個別対話結果公表日：令和8年7月21日（火）【予定】

エ 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見の受付及び回答公表

実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見の受付は、次の手順により行う。

(ア) 質問・意見の提出方法

質問・意見は、「実施方針及び要求水準書（案）に関する質問書」（様式3）及び「実施方針及び要求水準書（案）に関する意見書」（様式4）に必要事項を記載の上、当該電子ファイルを電子メールにて送信すること。ファイル形式はMicrosoft社製Excel(Windows版)とし、電子メールの件名には「実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見」と記載すること。

なお、電子メール送信後、土曜・日曜・祝日を除く24時間以内に当該電子メール到着の確認に関する返信がない場合は、速やかに送付先に連絡すること。

また、下記に示す受付期間に未着の場合は質問・意見がなかったものとみなす。

(イ) 受付期間

令和8年4月28日(火)から6月19日(金) 午後5時まで

(ウ) 送付先

調布市生活文化スポーツ部スポーツ振興課

電話 : 042-481-7498

E-Mail : sports@city.chofu.lg.jp

(エ) 実施方針及び要求水準書(案)に関する質問・意見への回答公表

質問・意見及び質問・意見に対する回答は、市ホームページにて公表する。ただし、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられるものは公表しない。

回答公表日：令和8年7月21日(火)【予定】

オ 募集要項等の公表

市は、募集要項等を市ホームページにて公表する。

以降のスケジュールは、募集要項等公表時に明らかにする。

(3) 応募者の備えるべき参加資格要件

ア 応募者の構成等

(ア) 応募者の構成

- a 本事業の応募者は、本施設の設計に当たる者(以下「設計企業」という。)、解体・建設工事に当たる者(以下「建設企業」という。)、維持管理に当たる者(以下「維持管理企業」という。)、運営に当たる者(以下「運営企業」という。)、その他業務に当たる者(提案は任意。以下「その他企業」という。)の単体企業又は複数の企業で構成されるグループ(以下「応募者」という。また、応募者を構成する企業を、以下「構成企業」という。)とすること。
- b 本事業において特別目的会社(以下「SPC」という。)を設立する場合、応募者はSPCに出資する企業でSPCから直接業務を請け負う者(以下「構成員」という。)とSPCに出資しない企業でSPCから直接業務を請け負う者(以下「協力企業」という。)で構成すること。応募者は、構成員のみとすることも可能とする。
- c 応募者は、業務の一部について、第三者に委託し、又は請け負わせることができる。その場合、当該委託又は請負に係る契約の締結後速やかに市に通知し、市の承諾を得ること。
- d 本事業の応募者の構成企業と資本面又は人事面における関連がある者は、他の応募者の構成企業になることができない。
※「資本面における関連」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50を超える株式の保有、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、「人事面における関連」とは、当該企業の役員を兼ねている者をいう。以下同じ。
- e 市は、市発注の工事や委託業務、物品の調達について、地域経済の振興や市内企業育成の観点から、市内企業に発注するよう努めているため、市内に本社・支社・支店を置く企業が応募者として本事業に加わる等、様々な形で地元経済貢献への配慮を期待している。

(イ) 構成員・協力企業・代表企業の選定

応募者は、応募手続きを行う企業1社を「代表企業」として定めること。

なお、SPCを設立する場合、資格審査申請時に応募者の構成企業が構成員又は協力企業のいずれの立場であるかを明らかにすること。また、構成員の中から代表企業を定め、代表企業が応募手続きを行うこと。

(ウ) 複数業務の兼務
同一者が複数の業務に当たることを妨げない。

(エ) 複数提案の禁止
同一応募者が、複数の提案を行うことを禁止する。

イ 各業務を行う者の参加資格要件

(ア) 応募者の参加資格要件（共通）

構成企業は、次の参加資格要件を満たすこと。

- a 本事業を円滑に遂行できる安定的かつ健全な財務能力を有していること。
- b 本事業を効率的かつ効果的に実施できる経験及びノウハウを有していること。

(イ) 応募者の参加資格要件（業務別）

設計、建設、維持管理、運営、その他の各業務に当たる者は、上記（ア）の参加資格要件の他にそれぞれ次の参加資格要件を満たすこと。

a 設計企業

設計企業は（a）から（c）の要件を満たすこと。設計業務を複数の者で行う場合は、少なくとも1者は次の要件を全て満たし、他の者は（a）及び（b）の要件を満たすこと。

なお、SPCを設立する場合、前者は構成員とし、後者は協力企業とすることも可能とする。

- (a) 建築士法第23条第1項の規定による一級建築士事務所の登録を受けていること。
- (b) 市の入札参加資格保有者（東京電子自治体共同運営電子調達サービスにおいて市に登録されている者をいう。以下同じ。）であり、申請業種が建築設計であること。
- (c) 平成18年4月1日以降に完了したもので、25m以上の屋内プール施設（新築又は改築に限る。）の実施設設計の元請実績を有していること。

b 建設企業

建設企業は（a）から（d）の要件を満たすこと。建設業務を複数の者で行う場合は、少なくとも1者は次の要件を全て満たし、他の者は（b）の要件を満たすこと。

なお、SPCを設立する場合、前者は構成員とし、後者は協力企業とすることも可能とする。

- (a) 建設業法第3条の規定による建築一式工事に係る特定建設業の許可を受けている者であること。
- (b) 市の建設工事に係る入札参加資格を有すること。
- (c) 建設業法による経営事項審査の結果、建築一式工事の総合評定値P点が参加資格申請時点で1,100点以上であること。
- (d) 平成18年4月1日以降に完了したもので、25m以上の屋内プール施設（新築又は改築に限る。）の建築工事の元請として施工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、出資比率が20%以上のものに限る。

c 維持管理企業

維持管理企業は（a）から（c）の要件を満たすこと。維持管理業務を複数の者で行う場合は、少なくとも1者は次の要件を全て満たし、他の者は（a）及び（b）の要件を満たすこと。

なお、SPCを設立する場合、前者は構成員とし、後者は協力企業とすることも可能とする。

- (a) 市の入札参加資格保有者であり、担当する業務に応じた申請業種であること。
- (b) 維持管理業務の実施に当たり、必要な資格（許可、登録及び認定等をいう。）を確

保できること。

- (c) 平成 23 年 4 月 1 日以降に、1 年以上の 25m 以上の屋内プール施設の維持管理業務実績を有する者であること。

d 運営企業

運営企業は (a) から (c) の要件を満たすこと。運営業務を複数の者で行う場合は、少なくとも 1 者は次の要件を全て満たし、他の者は (a) 及び (b) の要件を満たすこと。

なお、SPC を設立する場合、前者は構成員とし、後者は協力企業とすることも可能とする。

- (a) 市の入札参加資格保有者であり、担当する業務に応じた申請業種であること。
- (b) 運営業務の実施に当たり、必要な資格（許可、登録及び認定等をいう。）を確保できること。
- (c) 平成 23 年 4 月 1 日以降に、1 年以上の 25m 以上の屋内プール施設の運営業務実績を有する者であること。

e その他企業

a から d までの業務に当たらない者が参加する場合は、その他企業として参加するものとする。その他企業は、次の要件を満たすこと。

- (a) 市の入札参加資格保有者であり、担当する業務に応じた申請業種であること。

ウ 応募者の制限

次に該当する者は、構成企業となることはできない。

- (ア) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者。
- (イ) 調布市指名停止等措置要綱（平成 18 年調布市要綱第 220 号）に基づく指名停止期間中である者。
- (ウ) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項の規定により更正手続開始の申立てをしている者又は同条第 2 項の規定により更生手続開始の申立てをなされている者。ただし、同法第 41 条第 1 項の更生手続開始の決定を受けた者が、市の再審査を受け、参加資格を有する場合を除く。
- (エ) 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条第 1 項の規定により再生手続開始の申立てをしている者又は同条第 2 項の規定により申立てをなされている者。ただし、同法第 33 条第 1 項の再生手続開始の決定を受けた者が、市の再審査を受け、参加資格を有する場合を除く。
- (オ) 会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 511 条の規定による特別清算開始の申立てがなされている者。
- (カ) 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条又は第 19 条の規定による破産手続開始の申立てがなされている者。
- (キ) 調布市契約における暴力団等排除措置要綱（平成 25 年調布市要綱第 8 号）に基づく入札参加排除措置に該当する者。
- (ク) 法務省による「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に定める反社会的勢力に該当する者。
- (ケ) 法人税、消費税、地方消費税及び調布市税を滞納している者。
- (コ) 民事執行法（昭和 54 年法律第 4 号）に基づく仮差押等金銭債権に対する強制執行若しくは国税、地方税その他の公課について滞納処分による強制執行の措置を受け、支払が不能となっている者、又は第三者の債権保全の請求が常態となっている者。
- (サ) PFI 法第 9 条各号に掲げる欠格事由に該当する者。
- (シ) 審査委員会の委員と資本面又は人事面における関連がある者。
- (ス) 本事業に係るアドバイザー業務に関与した者又はこれらの者と資本面若しくは人事

- 面における関連がある者。詳細は、募集要項等公表時に明らかにする。
- (セ) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 26 条第 2 項の規定による事務所の閉鎖命令を受けている者。
 - (ソ) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 28 条第 3 項又は第 5 項の規定による営業停止を受けている者。

エ 参加資格の確認基準日

参加資格確認基準日は参加表明書の提出期限の日とする。

オ 応募者の変更

参加資格確認後において、原則として応募者の構成企業の変更及び追加は認めないものとする。ただし、応募者の申し出により、市がやむを得ないと認めた場合は、市の承認及び参加資格の確認を受けたうえで、代表企業を除く構成企業の追加又は変更を可能とする。

カ 参加資格の喪失

参加資格確認後、応募者の構成企業が参加資格要件を満たさなくなった場合は、当該応募者は参加資格を喪失するものとし、次の取扱いとする。この場合において、参加資格の喪失に対して、市は一切の費用負担を負わないものとする。

また、本事業に関して不正な行為を行った場合の取扱いについては、基本協定書に従うものとする。

- (ア) 参加資格を有する者であることの確認を受けた日から優先交渉権者決定の日までの間に参加資格を喪失した場合
 - a 代表企業が資格要件を喪失した場合
当該応募者を失格とする。
 - b 代表企業以外の構成企業が資格要件を喪失した場合
当該応募者を原則として失格とする。ただし、応募者の申し出により、市がやむを得ないと認めた場合は、参加資格の確認、提案内容の履行等について、市の承認を受けたうえで、代表企業を除く構成企業の追加又は変更を可能とする。
- (イ) 優先交渉権者決定から事業契約の締結日までの間に参加資格を喪失した場合
 - a 代表企業が資格要件を喪失した場合
当該応募者と事業契約を締結しない場合がある。このとき、優先交渉権者となった応募者が失格となった場合は、次点交渉権者と交渉する。
 - b 代表企業以外の構成企業が資格要件を喪失した場合
当該応募者を原則として失格とする。ただし、応募者の申し出により、市がやむを得ないと認めた場合は、参加資格の確認、提案内容の履行等について、市の承認を受けたうえで、代表企業を除く構成企業の追加又は変更を可能とする。

(4) 提出書類の取扱い

ア 著作権

応募者が提出した提案書に関する著作権は、応募者に帰属する。ただし、市は、優先交渉権者として決定された応募者の提案内容について優先交渉権者の承諾を得て、全部又は一部を必要に応じて使用できるものとする。

イ 特許権等

提案内容において、特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護されている権利の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用することとしている場合、これらの使用により生じる責任は、原則として応募者が負うものとする。

(5) S P Cを設立しない場合の契約手続き

優先交渉権者と市は、基本協定を締結し、基本協定に基づき基本契約、建設工事請負契約、維持管理・運營業務委託契約の仮契約を締結する。各々の仮契約は、市議会で建設工事請負契約の締結に係る議案が可決された時に本契約となる。ただし、市は、当該議案が市議会で可決されなかった場合、基本契約の相手方に対していかなる責任も負わない。

(6) S P Cを設立する場合の契約手続き

ア 契約手続き

優先交渉権者と市は、基本協定を締結する。S P C設立後、速やかに基本協定に基づき基本契約、建設工事請負契約、維持管理・運營業務委託契約の仮契約を締結する。各々の仮契約は、市議会で建設工事請負契約の締結に係る議案が可決された時に本契約となる。ただし、市は、当該議案が市議会で可決されなかった場合、基本契約の相手方に対していかなる責任も負わない。

イ S P Cの設立等の要件

応募者は、本事業の事業者を選定された場合、基本契約の締結前までに、会社法に定める株式会社として本事業を実施するS P Cを市内に設立すること。ただし、事業予定地内に設立することは不可とする。また、応募者の構成員によるS P Cへの出資比率が50%を超えること。なお、代表企業のS P Cへの出資比率は出資者中最大とすること。

S P Cの株式については、事前に書面により市の承諾を得た場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行ってはならない。

3 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) 基本的考え方

本事業は、適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指している。事業者の担当する業務については、事業者が責任をもって遂行し、各業務の履行に伴い発生するリスクについてはそれを管理し、発生時の影響についても自ら負担するものとする。ただし、事業者が適切かつ低廉に管理することができないと認められるリスクについては、市がその全て又は一部を負うこととする。

(2) 予想されるリスクと責任分担

市と事業者との基本的なリスク分担の考え方は、契約書（案）に示すとおりであり、応募者は、負担すべきリスクを想定したうえで提案を行うこと。

(3) 設計施工監理及びモニタリング（モニタリング等）

本事業の目的を達成するために、事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書に示されたサービス水準を達成しているか否かを確認するため、市がモニタリング等を行う。また、市は、設計・建設段階において、事業者が作成した設計図書に基づき、工事が当該設計図書のとおり適切に実施されているか否かを確認するため、設計施工監理を行う。

なお、詳細なモニタリング等の方法及び内容等については、募集要項等公表時に明らかにする。

ア 設計・建設段階

市は、事業者が実施する施設整備業務が市の定める要求水準に適合するものであるか否かについて確認を行う。また、市は、設計施工監理として、事業者が作成した設計図書に基づき、工事が当該設計図書のとおり適切に実施されているか否かについて確認を行う。

イ 開業準備・維持管理・運営段階

市は、事業者の実施する開業準備・維持管理・運営業務について、定期的に確認を行う。また、本事業に関する財務状況について定期的に報告を求め、確認を行う。

ウ モニタリング等の結果に対する対応

モニタリング等の結果、事業者の実施する業務が市の要求水準を満たしていないと判明した場合は、市は事業者に業務内容の速やかな改善を求めるとともに、業務の未達成の度合いに応じて是正勧告、委託料の減額、事業契約の解除等を行う。事業者は市の改善要求に対し、自らの費用負担により、改善措置を講ずるものとする。

また、市はモニタリング等の結果や事業者の本事業に関する財務状況を公表することができる。

(4) 事業終了後の措置

事業者は、事業期間終了時に本施設を市の定める要求水準を満足する状態で、市に引継ぐものとする。

4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

(1) 敷地条件等

令和12年3月に供用開始予定である。詳細は、要求水準書(案)を参照すること。

項目	内容	
所在地	東京都調布市富士見町4丁目17-1	
敷地面積	40,784 m ²	
用途地域	第一種中高層住居専用地域	
特別用途地区	—	
地区計画	—	
容積率	100%	
建ぺい率	50%	
高度地区	15m第一種高度地区	
防火・準防火地域	準防火地域	
日影規制	規制値(一) 3h、2h、GL+4m	
高さ制限	有 15m(高度地区による。)	
道路斜線制限	有 1:1.25	
隣地斜線制限	有 20m+1:1.25	
北側斜線制限	有 10m+1:1.25(高度地区による規定あり)	
建築物の敷地面積の最低限度	無 —	
壁面の位置の制限	無 —	
消防水利	有 消防水利を適切に設けること	
雨水浸透施設の設置基準	敷地面積1,000m ² あたり60m ³ 以上 https://www.city.chofu.lg.jp/070040/p042051.html	
インフラ	上水道	東京都水道局「水道管管理図」のとおり ※詳細な引込条件等は【配布資料-1 上水道概要図】に示す。
	下水道	「下水道台帳閲覧」に掲載のとおり (https://www.city.chofu.lg.jp/070040/p042028.html) ※排水条件等は要求水準書 2(2)カ「給排水衛生設備計画の要求水準」に示す。
	電力	供給事業者へ確認、調整を行うこと。引き込み方法等は、事業者の提案による。
	電話・通信設備	通信事業者へ確認、調整を行うこと。引き込み方法等は、事業者の提案による。
	ガス	供給事業者へ確認、調整を行うこと。供給方法等については、事業者の提案による。
隣接道路	都道123号線:幅員10m、市道W20号線:幅員4m 建築基準法第42条第1項第1号適用	
地盤状況	【資料-3 地質調査資料】を参照。ただし、本事業を実施する上で、事業者が更なる調査が必要と判断する場合は、事業者の負担で行うこと。	
埋蔵文化財関係	事業対象範囲は、埋蔵文化財関係の調査対象範囲外である。	

項目	内容
既存施設(解体施設)	本事業地内には、既存建物の解体を前提に計画を行うものとするが、難しい場合は、市と協議するものとする。
その他	宅地造成工事規制区域 建築物再生可能エネルギー利用促進区域

(2) 施設構成

本施設の構成は次のとおり。

施設等	整備概要
a プール	<ul style="list-style-type: none"> ・プールの仕様 長さ : 25m コース幅 : 2.0m~2.5m レーン数 : 6レーン 水深 : 1m~1.35m以上 プールサイド: 端壁スタート側: 5m 端壁ターン側、側壁側: 3m ・階数及び各階におけるフロア構成は利用形態を考慮した上、事業者の提案による。
b 体育館	<ul style="list-style-type: none"> ・既存体育室(約260㎡)2室分と同規模の体育室を新設する。 ・体育室の間はネット等で仕切る等、多様な利用に対応可能とするため、隣接して配置する。 ・最低7.0m以上の天井高さを確保する想定とする。
c その他外構	<ul style="list-style-type: none"> ・車路、駐車場・駐輪場及びバイク置き場(無料)、緑地等

5 事業契約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

(1) 基本的な考え方

事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合、市と事業者は誠意をもって協議するものとし、一定期間内に協議が調わない場合は、事業契約に規定する具体的措置に従うものとする。

(2) 管轄裁判所の指定

事業契約に関する紛争については、東京地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

6 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) 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

ア 事業者の責めに帰すべき事由により、事業の継続が困難となった場合又はその懸念が生じた場合、市は、事業者に対して、改善勧告を行い、一定期間内に改善策の提出と実施を求めることができる。事業者が当該期間内に改善をすることができなかつたときは、市は、事業契約を解除することができる。

イ 事業者が倒産し、又は事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業の継続が困難と合理的に認められる場合、市は、事業契約を解除することができる。

ウ ア又はイにより事業契約が解除された場合、事業契約に定めるところに従い、市は事業者に対して、違約金及び損害賠償の請求等を行うことができるものとする。

(2) 市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

ア 市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合、事業者は、事業契約を解除することができる。

イ アにより事業契約が解除された場合、事業契約に定めるところに従い、事業者は市に対して、損害賠償の請求等を行うことができるものとする。

(3) 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合

ア 設計・建設期間中において、市は、相手方に事前に書面でその旨を通知することにより、建設工事請負契約を解除することができるものとする。

イ 維持管理・運営期間中において、市及び事業者は、それぞれの相手方に、事前に書面でその旨を通知することにより、維持管理・運営業務委託契約を解除することができるものとする。

7 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) 法制上及び税制上の措置

事業者が本事業を実施するにあたり、法令の改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによることとする。

(2) その他の支援に関する事項

市は事業者が事業実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を行う。

8 その他事業の実施に関し必要な事項

(1) 議会の議決

債務負担行為の設定に関する議案を令和9年第1回市議会定例会へ提出する予定であり、建設工事請負契約の締結に係る議案を令和9年第2回市議会定例会へ提出する予定である。

(2) 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、全て応募者の負担とする。

(3) 情報公開及び情報提供

市は、市ホームページ等を通じて適宜、本事業に関する情報を提供する。

(4) 問合せ先

調布市生活文化スポーツ部スポーツ振興課

〒182-8511 東京都調布市小島町2丁目35番1号

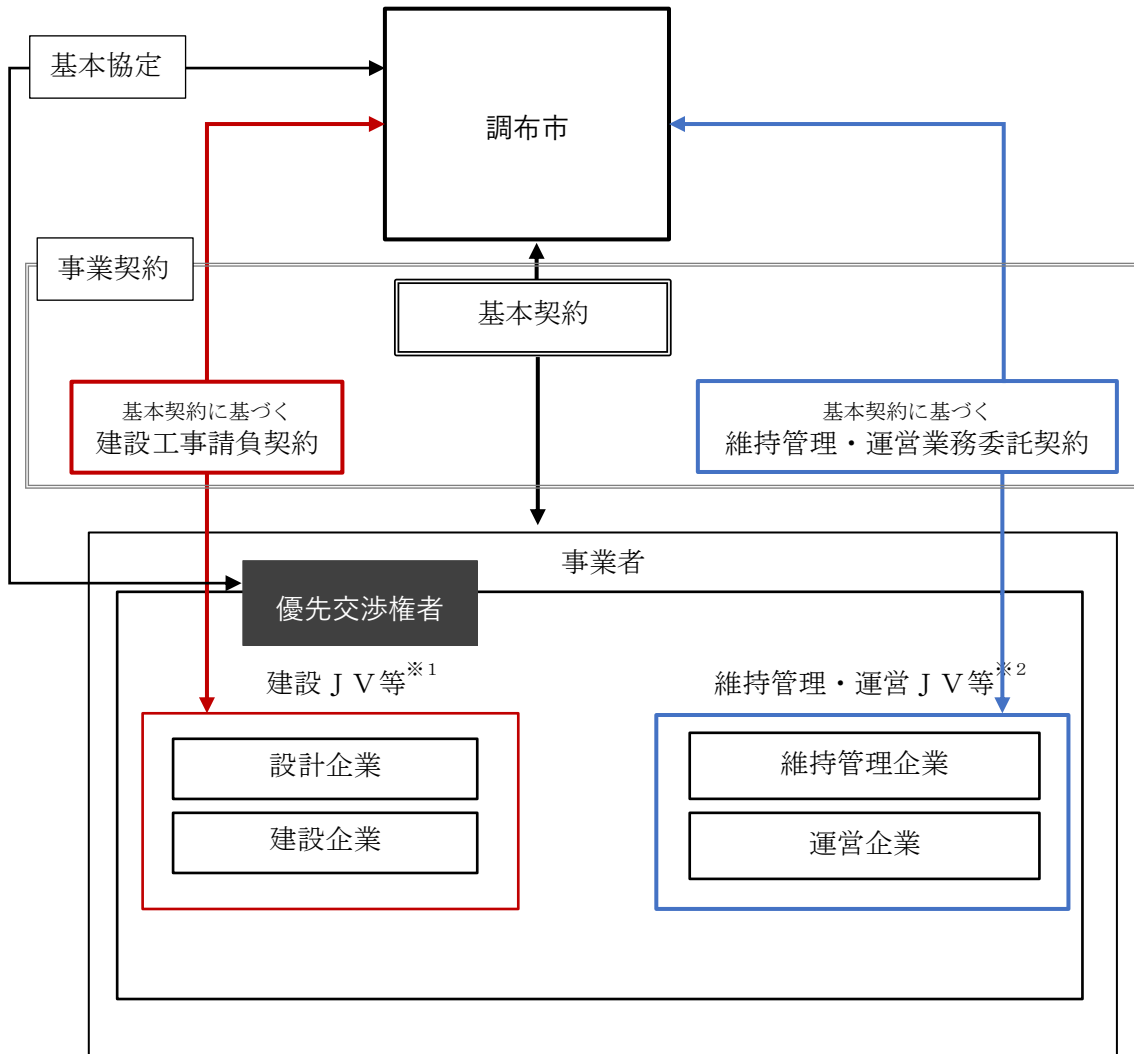
電 話：042-481-7498

E-M a i l : sports@city.chofu.lg.jp

市ホームページ : <https://www.city.chofu.lg.jp/>

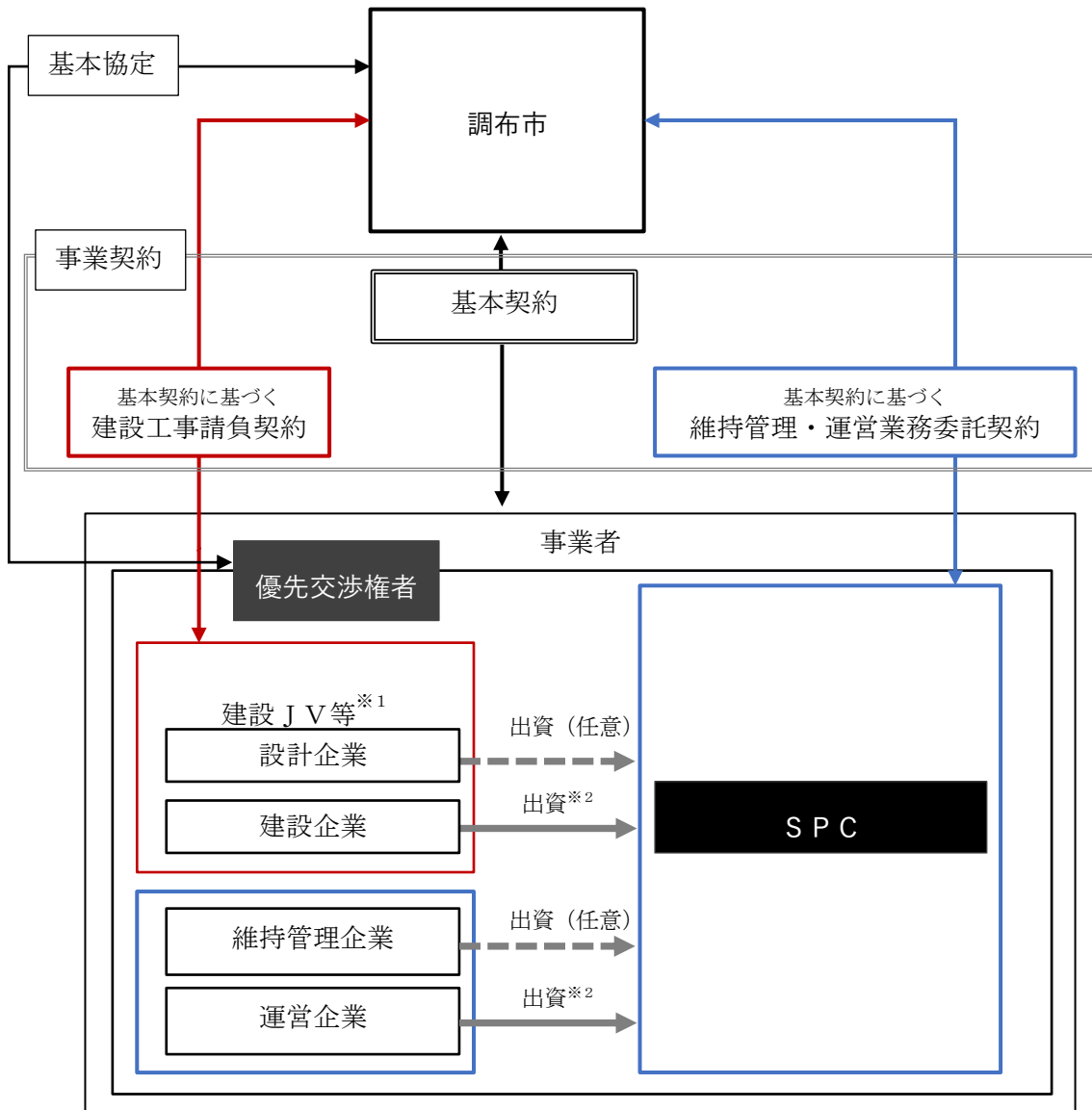
別紙 1 事業スキーム図

S P C を設立しない場合



- ※1 建設 J V を形成する場合、市と建設 J V が建設工事請負契約を締結する。
- ※2 維持管理・運営 J V を形成する場合、市と維持管理・運営 J V が維持管理・運營業務委託契約を締結する。

SPCを設立する場合



- ※1 建設JVを形成する場合、市と建設JVが建設工事請負契約を締結する。
- ※2 優先交渉権者のうち、次の企業は各業務を1者で実施する場合、SPCに必ず出資を行うこと。
 - ・解体・建設工事を受託する企業
 - ・運營業務を受託する企業

別紙2 リスク分担表（案）

本リスク分担表（案）は、各項目に示すリスクの分担についての基本的な考え方を示すものである。詳細については、契約書（案）で明らかにする。なお、契約書（案）と重複する箇所については契約書（案）の規定が優先する。

表 リスク分担表（案）

負担者：○主分担、△従分担

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
共通	募集リスク	募集要項等の誤り及び内容の変更に関するもの等	○	
	応募費用リスク	応募手続きに係る費用の負担		○
	契約リスク※1	契約締結の中止	○	○
	政策変更リスク	市の政策方針や事業計画の変更によるもの	○	
	法制度リスク	本事業に特別に影響を及ぼす法制度の新設・変更に関するもの（税制度を除く）	○	
		上記以外で、本事業のみならず広く一般的に適用される法制度の新設・変更に関するもの（税制度を除く）		○
	税制度リスク	事業者利益に課される税制度の新設・変更に関するもの		○
		上記以外の税制度の新設・変更に関するもの	○	
	許認可リスク	市の事由による許認可の取得遅延	○	
		上記以外による許認可の取得遅延		○
	住民対応リスク	本事業の実施に関する住民の反対運動・訴訟等が生じた場合	○	
		上記以外に関する住民の反対運動・訴訟等が生じた場合		○
	第三者賠償リスク	市の事由による事故によるもの	○	
		上記以外の事由による事故によるもの		○
	不可抗力リスク	戦争、風水害、地震、公衆衛生上の事態等その他自然的又は人為的な現象のうち通常の見込み可能な範囲を超えるもの	○	△ ※2
	環境リスク	事業者が行う業務に起因する有害物質の排出・漏洩や騒音・振動・光・臭気に関するもの		○
用地リスク	市があらかじめ提示した事業用地の情報・資料から合理的に想定できる地質障害、地中障害物等		○	
	上記以外の地質障害、地中障害物等	○		
物価変動リスク	物価変動によるもの	○	△ ※2	
事業の中止・延期・遅延リスク	市の事由による事業の中止・延期・遅延	○		
	上記以外の事業の中止・延期・遅延		○	
性能リスク	要求水準未達によるもの（施工不良を含む）		○	
設計・建設	測量・調査リスク	市が提示した測量・調査の不備	○	
		上記以外の事由による測量・調査の不備		○
	設計遅延・設計費の増大リスク	市の事由による設計の完了遅延・設計費の増大	○	
		上記以外の事由による設計の完了遅延・設計費の増大		○
	設計変更リスク	市の事由による大幅な計画・設計変更等	○	
		上記以外の事由による大幅な計画・設計変更等		○
工事遅延・工事費の増大リスク	市の事由による工事遅延、工事費の増大	○		
	上記以外の事由による工事遅延、工事費の増大		○	

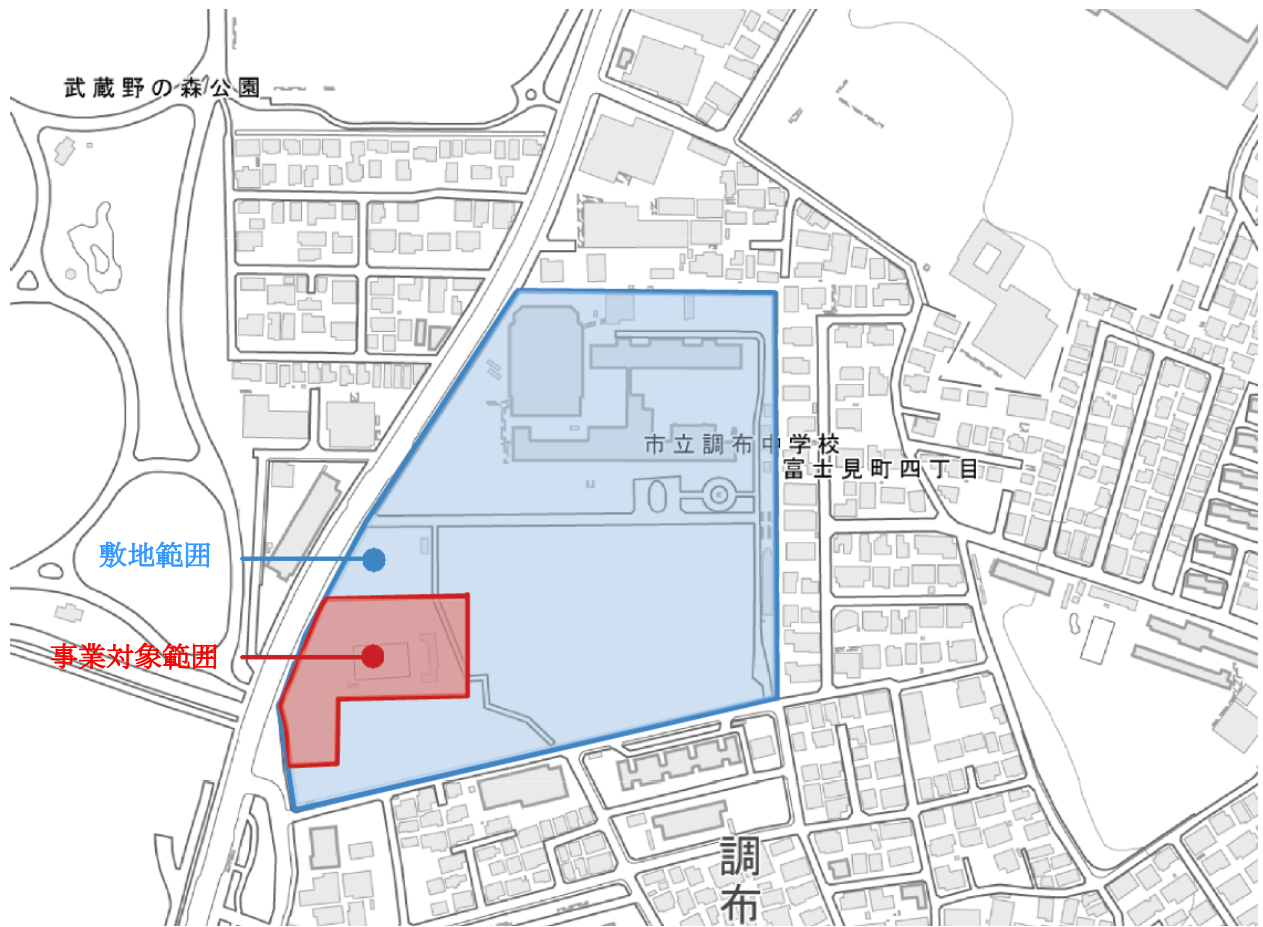
段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
維持管理・運営	遅延リスク	市の事由による維持管理・運営開始の遅延に関するもの	○	
		上記以外の事由による維持管理・運営開始の遅延に関するもの		○
	什器・備品管理リスク	市の事由による什器・備品等の破損・紛失・盗難	○	
		上記以外の事業期間中に必要となる什器・備品等の破損・紛失・盗難		○
	什器・備品更新リスク	市の事由による業務に関する什器・備品等の更新	○	
		上記以外の事業期間中に必要となる什器・備品等の更新		○
	施設瑕疵リスク	事業契約に規定する契約不適合期間中に見つかった施設の瑕疵		○
		事業契約に規定する契約不適合期間後に見つかった施設の瑕疵	○	
	施設損傷・劣化リスク	事業者の責（適切な維持管理業務を怠ったこと等）に帰すべき事由による施設の損傷・劣化に関するもの		○
		上記以外の事由によるもの	○	
	業務内容変更リスク	市の事由による業務内容変更	○	
		上記以外の事由による業務内容変更によるもの		○
	情報流出リスク	市の事由による個人情報の流出	○	
		上記以外の事由による個人情報の流出		○
	維持管理費・運営費の増大リスク	市の事由による維持管理費・運営費の増大	○	
上記以外の事由による維持管理費・運営費の増大			○	
光熱水使用量の変動リスク	光熱水使用量の変動による光熱水費の増減	○		

※1：不正行為によるものを除き事由の如何を問わず、市又は事業者は自らに発生する費用を負担する。

※2：一定の範囲内は事業者が負担する。

別紙3 位置図

事業用地位置図



出典：国土地理院より 加工済

様式1 実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会・現地見学会参加申込書

様式1

実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会・現地見学会参加申込書

「調布市立調布中学校屋内プール・調布市民西調布体育館複合施設整備・運営事業」の実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会・現地見学会の参加を申し込みます。

企業名	
予定業務	設計・建設・維持管理・運営・その他
参加者 所属/氏名	

※ 業務欄は、本事業において貴社が担当する予定の業務を○で囲ってください。

【担当者】

所 属
氏 名
所 在 地
連 絡 先
E - m a i l

様式2 実施方針及び要求水準書（案）に関する対話参加申込書

様式2 実施方針及び要求水準書（案）に関する対話参加申込書

令和8年 月 日

調布市立調布中学校屋内プール・調布市民西調布体育館複合施設整備・運営事業 実施方針及び要求水準書（案）に関する対話参加申込書

「調布市立調布中学校屋内プール・調布市民西調布体育館複合施設整備・運営事業」の実施方針及び要求水準書（案）に関する対話への参加を申し込みます。

会社名		
所在地		
代 表 者	部署名	
	担当者名	
	電 話	
	F A X	
	E-mail	

出席者名簿

番号	商号又は名称・部署名	氏 名
例	△△部□□課	〇〇 〇〇
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		

実施方針及び要求水準書（案）に関する対話の議題

令和8年 月 日

調布市立調布中学校屋内プール・調布市民西調布体育館複合施設整備・運営事業 実施方針及び要求水準書（案）に関する対話の議題

「調布市立調布中学校屋内プール・調布市民西調布体育館複合施設整備・運営事業」の実施方針及び要求水準書（案）に関する対話について、次のとおり議題を提出します。

No.	議題	公表資料名	該当箇所 (頁・項目)	確認したい内容	背景・趣旨
1					
2					
3					
...					

※ 記入欄が足りない場合は、必要に応じて増やしてください。

※ 議題内容で提示された順に対話を進めることを原則とします。

様式3 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問書

様式3 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問書

令和 年 月 日

調布市長 長友 貴樹 宛

実施方針及び要求水準書（案）に関する質問書

「調布市立調布中学校屋内プール・調布市民西調布体育館複合施設整備・運営事業」に関する実施方針及び要求水準書（案）について、次のとおり質問がありますので提出します。

提出者	会社名	
	所在地	
	部署名	
	担当者名	
	電話	
	F A X	
	E-mail	
提出質問数		

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容
1							
2							
...							
(例)	実施方針	1	1	(1)	ア	事業名称	

※ Microsoft社製 Excel(Windows版)のファイル形式で提出してください。

様式4 実施方針及び要求水準書（案）に関する意見書

様式4 実施方針及び要求水準書（案）に関する意見書

令和 年 月 日

調布市長 長友 貴樹 宛

実施方針及び要求水準書（案）に関する意見書

「調布市立調布中学校屋内プール・調布市民西調布体育館複合施設整備・運営事業」に関する実施方針及び要求水準書（案）について、次のとおり意見がありますので提出します。

提出者	会社名	
	所在地	
	部署名	
	担当者名	
	電話	
	F A X	
	E-mail	
提出意見数		

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	意見の内容
1							
2							
...							
(例)	実施方針	1	1	(1)	ア	事業名称	

※ Microsoft社製 Excel(Windows版)のファイル形式で提出してください。