

小樽市新総合体育館整備事業

入札説明書

令和 7 年 1 月

小 樽 市

目 次

第 1 章 入札説明書等の位置づけ	3
第 2 章 事業の目的及び内容	4
第 1 節 本事業の目的	4
第 2 節 本施設の整備方針	4
第 3 節 事業名称	5
第 4 節 事業実施場所	5
第 5 節 公共施設等の管理者の名称	6
第 6 節 事業の対象範囲	6
第 7 節 提案施設	6
第 8 節 事業方式	7
第 9 節 事業期間	7
第 10 節 事業スケジュール（予定）	7
第 11 節 事業者の収入等	7
第 12 節 本市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング	7
第 3 章 入札参加者の備えるべき参加資格要件	9
第 1 節 入札参加者の構成等	9
第 2 節 業務実施企業の参加資格要件	9
第 3 節 入札参加者の制限	11
第 4 節 参加資格要件の確認基準日	12
第 5 節 入札参加者の変更	12
第 4 章 事業者募集等のスケジュール	13
第 5 章 入札手続等	13
第 1 節 担当窓口	13
第 2 節 入札に関する手続	14
第 3 節 入札参加に関する留意事項	17
第 4 節 入札予定価格	19
第 6 章 入札書類の審査	20
第 1 節 選定委員会	20
第 2 節 審査方法	20
第 3 節 審査項目等	20

第 7 章 提案に関する条件	21
第 1 節 立地条件等	21
第 2 節 施設の設計、建設及び工事監理等の提案に関する条件	23
第 3 節 本市の費用負担	23
第 4 節 保険	23
第 5 節 土地の使用	23
第 6 節 本市と事業者の責任分担	23
第 8 章 契約に関する事項	24
第 1 節 契約手続	24
第 2 節 契約の枠組み	24
第 3 節 契約金額	24
第 4 節 契約保証金	24
第 5 節 支払条件	25
第 6 節 事業者の契約上の地位	25
第 9 章 提出書類	26
様式 1 入札説明書等に関する説明会及び現地説明会参加申込書	
様式 2 入札説明書等に関する質問書	
様式 3 個別対話参加申込書及び個別対話の議題	
様式 4 閲覧資料貸出申込書兼誓約書	

第1章 入札説明書等の位置づけ

この入札説明書は、小樽市（以下「本市」という。）が、小樽市新総合体育館整備事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を総合評価落札方式による一般競争入札により募集及び選定するため、入札に参加しようとする者（以下「入札参加者」という。）を対象に配付するものである。

また、この入札説明書は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）、地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）、小樽市契約規則（昭和 39 年小樽市規則第 20 号。以下「市契約規則」という。）及び本事業に係る入札公告（以下「入札公告」という。）のほか、本市が発注する契約に関し、入札参加者が熟知し、かつ、遵守しなければならない一般的事項を明らかにするものである。

入札説明書に合わせ配付する以下の資料を含め、「入札説明書等」と定義する。入札参加者は入札説明書等の内容を踏まえ、入札に参加するものとする。

要求水準書（添付資料を含む。）	： 本市が事業者に要求する具体的な設計、建設及び工事監理のサービス水準を示すもの
落 札 者 決 定 基 準	： 入札参加者から提出された提案書を評価する基準を示すもの
様 式 集	： 提案書の作成に使用する様式を示すもの
設計施工一括請負契約書（案）	： 本事業の実施に関わる契約（以下「契約」という。）の内容を示すもの（仮契約書及び設計施工一括請負契約約款（案）により構成され、設計施工一括請負契約約款（案）には、別紙も含まれる。）

なお、入札説明書等と公表済みの実施方針（案）及び要求水準書（案）に関する質問等に対する回答に相違のある場合は、入札説明書等の内容を優先するものとし、入札説明書等に記載がない事項については、実施方針（案）及び要求水準書（案）に関する質問等に対する回答によるものとする。

第2章 事業の目的及び内容

第1節 本事業の目的

本市においてスポーツ活動の中心的役割を果たす小樽市総合体育館は、日々、多くの市民が利用する施設であるとともに、災害時には多くの人員を収容する指定避難所であるにもかかわらず、耐震性能が旧基準のままであり、バリアフリー化も不十分である。また、旧室内水泳プールが平成19（2007）年6月に廃止されて以来、市内中心部に室内水泳プールが無い状態が続いている。

こうした中、小樽市教育委員会では、令和4年（2022）年2月に「小樽市総合体育館長寿命化計画」を策定、同計画では、現総合体育館は、旧緑小学校跡地においてプール室を併設して再整備を行うこととし、整備に向けた基本的な考え方を示した。

令和4年8月には、学識経験者やスポーツ関係団体、市民公募委員などから構成される「小樽市新総合体育館整備検討委員会」を設置し、整備に向けた検討を本格的に開始し、新総合体育館整備の基本理念・基本方針のほか、アリーナやプール室の規模・機能、管理・運営の基本的な考え方などを定め、令和5（2023）年2月に「小樽市新総合体育館基本構想（以下「基本構想」という。）」令和6（2024）年2月に「小樽市新総合体育館基本計画（以下「基本計画」という。）」を策定した。本事業は、基本構想及び基本計画を踏まえて実施するものである。

このような背景を踏まえ、事業者が、本事業に係る設計・建設等の業務を一括で行う設計施工一括発注方式（DB Design Build）により実施することで、本市の求める要望等に最も適した提案を採用し、より効果的かつ効率的に質の高い公共サービスの提供を図ることを目的とする。

第2節 本施設の整備方針

1. 基本理念

「上位・関連計画等」、「新総合体育館整備における課題」や「市民・スポーツ関係団体等アンケート調査」を踏まえ、以下のとおり基本理念を定めている。

『誰もが集い 未来へ続く 健康拠点』

『誰もが集い』

まちのにぎわいを創出し、交流を育むとともに、ユニバーサルデザインに配慮し、誰もが安全・安心に利用できる施設への思いが込められている。

『未来へ続く』

本市の将来を見据えた、環境にやさしい施設への思いが込められている。

『健康拠点』

日常的な運動の場として気軽に利用でき、市民の体力向上、健康寿命延伸に寄与する施設への思いが込められている。

2. 基本方針

ア 市民のスポーツ活動を推進し、健康寿命延伸に寄与する体育館

- ・ 現在開催されている各種競技の大会に対応した機能
- ・ 冷房設備の導入など、快適な競技環境
- ・ ランニングコースの設置など、一人でも気軽にスポーツができる機能
- ・ プール室を併設し、スポーツ施設の集約化による利便性の向上

イ 気軽に市民が集い、多世代の交流を生み出す体育館

- ・ 親子でも安心して利用できる機能
- ・ 子どもが運動に親しみ、楽しく体を動かすことができる機能
- ・ 子どもからお年寄りまで、多世代が交流できる市民交流機能
- ・ 各種イベントの開催機能

ウ 防災機能を備えた、安全・安心な体育館

- ・ 災害時にも機能を維持することができる耐震性の確保
- ・ 非常用電源や災害備蓄庫など、災害時の避難所機能
- ・ 誰もが安全・安心に利用できるユニバーサルデザイン

エ 環境に配慮し、将来を見据えた、持続可能な体育館

- ・ 省エネルギー化及び再生可能エネルギーの活用
- ・ 人口推計や現在の稼働率を踏まえた、効率的かつ適正な規模と運営

第3節 事業名称

小樽市新総合体育館整備事業

第4節 事業実施場所

1. 事業予定地

- ・ 小樽市花園5丁目2番4号

2. 敷地面積

- ・ 14,700 m²

3. 事業の対象となる公共施設等

本事業で対象とする施設は、以下の(1)及び(2)に掲げるものとする（以下、総称して「本施設等」という。）。なお、(1)は新設、(2)は解体・撤去する。

- (1) 小樽市新総合体育館、屋外施設（以下「本施設」という。）
- (2) 小樽市総合体育館（以下「既存体育館」という。）

第5節 公共施設等の管理者の名称

小樽市教育委員会

第6節 事業の対象範囲

本事業の対象範囲は、以下のとおりである。

(1) 設計業務

- ア 事前調査業務（必要に応じて、現況測量、地盤調査等）
- イ 設計業務
- ウ 電波障害調査業務
- エ 本事業に伴う各種申請等の業務
- オ 補助金・交付金申請補助業務
- カ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(2) 建設・工事監理業務

- ア 建設業務
- イ 既存体育館、本施設の整備において解体・撤去が必要な既存施設・設備の解体・撤去業務
- ウ 建設業務に含む什器・備品等の調達及び設置業務
- エ 工事監理業務
- オ 近隣対応・対策業務
- カ 電波障害対策業務
- キ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

第7節 提案施設

事業者は、本事業の目的に即し、本施設と一体的に整備することにより一層の利用促進が図られ、その役割を充足する機能等を有する施設を「提案施設」として、本事業の予定価格の範囲内で本施設内に提案し、その整備を行うことができる。（例：飲食施設、売店施設、物販施設等の市民の利便性向上に資する施設や、平常時及び災害時の快適性・機能性向上に資する施設として、コインランドリーの設置等）当該提案施設の整備に係る費用負担は、すべて本市とする。

この提案施設は、事業者の提案があれば可能とするもので、実施を義務づけるものではないが、事業者の実績や経験を踏まえ、本事業の特徴をさらに活かす提案を期待する。なお、事業予定地の法的規制条件や本事業の目的との整合性、公共施設としての本市の関連施策との整合性、運営及び維持管理の実現性の観点から実施の可否及び実施可能な範囲について制約がある場合があるため、提案施設について提案を予定する事業者は、事前に（提案書の提出前に）提案内容について本市関係課等と協議を行うものとする。

第8節 事業方式

本事業は、本市が事業者と締結する設計施工一括請負契約に従い、事業者が、本施設に係る設計・建設等の業務を一括で行う設計施工一括発注方式（DB Design Build）により実施する。

第9節 事業期間

本事業の事業期間は、設計施工一括請負契約締結日より令和12年3月末日までとする。

第10節 事業スケジュール（予定）

事業スケジュールは、概ね以下のとおりとする。

設計施工一括請負契約日	令和7年12月頃
事業期間	契約締結日 ～ 令和12年3月末日
設計・第1期建設期間 (本施設の建設、仮設駐車場の整備等)	契約締結日 ～ 令和11年2月末日
引渡し日（第1期）	令和11年2月末日まで
開業準備期間	令和11年3月1日 ～ 令和11年3月末日
運営開始日	令和11年4月1日
第2期建設期間 (既存体育館の解体・撤去等)	運営開始日～令和12年3月末日
引渡し日（第2期）	令和12年3月末日まで

第11節 事業者の収入等

1. 本市からのサービス対価

本市からのサービス対価は、次のとおりとする。

(1) 設計・建設・工事監理業務の対価

本市は、本施設の設計業務、建設・工事監理業務に係るサービス対価について、設計施工一括請負契約書に定めるところにより事業者に対して支払う。なお、設計業務に係るサービス対価は設計業務完了後の請求に応じて、建設・工事監理業務に係るサービス対価は年度ごとの出来高に応じて支払う。

第12節 本市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング

1. 共通

- (1) 事業者は、実施する全ての業務の水準を維持し、改善するよう、各業務のセルフモニタリングを徹底するとともに、その結果を踏まえ、業務全体のセルフモニタリングを実施すること。
- (2) 要求水準書に規定する内容、事業者による提案及び本市が実施するモニタリングとの連携に十分配慮して、セルフモニタリングの項目、方法等を提案すること。また、実際に提供するサービスが要求水準書に示された水準を達成しているか否かを確認するための基準を設定すること。なお、すべての基準は、合致しているか否かで判断できるよう設定すること。

- (3) セルフモニタリングの内容については、本市と協議の上設定するものとする。

2. 設計・建設・工事監理業務段階

- (1) 事業者は、設計、建設・工事監理業務段階において、基本設計完了時、実施設計完了時、竣工引渡し時においてセルフモニタリングを実施し、本市にモニタリング報告書を提出すること。モニタリング報告書には、以下の内容を記載すること。
- ・ モニタリングの実施状況
 - ・ モニタリングを行った結果発見した不具合、改善点等
 - ・ 要求水準未達が発生した場合、その内容、時期、影響、対応状況等
 - ・ 要求水準未達が発生した場合の改善方策
- (2) 本市は、工事が設計図書に従って建設されていることを確認するため、事業者の行う工事施工及び工事監理の状況について、工事中随時、本市の監督職員による確認及び小樽市事務分掌規則（昭和 48 年規則第 61 号）第 2 条（別表第 2）に規定する工事検査担当による確認を行い、必要な指導及び助言を行う。

第3章 入札参加者の備えるべき参加資格要件

第1節 入札参加者の構成等

- (1) 入札参加者は、複数の企業で構成される共同企業体とし、共同企業体を構成するものを構成員という。
- (2) 入札参加者のうち、すべての構成員の担当業務（設計、建設及び工事監理）を明らかにすること。また、参加表明書の提出時に代表企業及びその他の構成員の名称を明記し、必ず代表企業が入札手続きを行うこと。
- (3) 代表企業は、すべての構成員中最大の出資割合を負担するものとする。
- (4) 構成員は、他の入札参加者の構成員になることはできないものとする。
- (5) 共同企業体の構成員や入札参加者から直接業務を受託する下請け企業には、可能な限り小樽市内に本店または受任先の支店、営業所を有する者（以下、「市内企業」という。）を加えるよう努めるとともに、必要な資器材、飲食物、消耗品等を調達する際、または人材を雇用する際は、小樽市内から調達、雇用するなど、市内企業の育成や地元経済の振興に配慮しながら、本事業を実施すること。ただし、本章第2節 2.(4)の規定は、本規定に関わらず遵守すること。

第2節 業務実施企業の参加資格要件

入札参加者は、小樽市指名競争入札参加資格者名簿に登録されており、かつ本業務を適切に実施できる技術・知識及び能力・実績・資金・信用等を備えた企業でなければならない。

また、入札参加者のうち設計、建設及び工事監理の各業務を行う者は、それぞれ以下に示す要件を満たさなければならない。なお、複数の要件を満たす者は、当該複数業務を行うことができる。

ただし、建設業務を行う者及び建設業務を行う者と資本面若しくは人事面において関連のある者は、工事監理業務を行うことはできない。なお、「資本面において関連がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50以上の株式を有し、又はその出資の総額の100分の50以上の出資をしている者をいい、「人事面において関連がある者」とは、一方の企業の役員（会社法（平成17年法律第86号）第329条第1項の規定による役員をいう。）が他方の企業の役員を兼ねている者をいう。

1. 設計業務を行う者

設計業務を行う者は、以下に示す要件を全て満たさなければならない。なお、設計業務を複数の設計企業で実施する場合は、以下に示す(1)及び(2)の要件については、全ての企業が満たし、(3)及び(4)の要件は、少なくとも1社が満たさなければならない。

- (1) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた者であること。
- (2) 小樽市設計等指名競争入札参加資格者名簿の建築設計に登録があること。
- (3) 平成21年4月1日から参加資格要件の確認基準日までの間に、延べ面積4,000㎡以上の官公庁が発注した体育館又は屋内スポーツ施設、及び25m以上の屋内温水プール施設の基

本設計業務及び実施設計業務を完了した実績を有していること。

- (4) 平成 21 年 4 月 1 日から参加資格要件の確認基準日までの間に、寒冷地※で官公庁が発注した施設の基本設計業務及び実施設計業務を完了した実績を有していること。

※ 「寒冷地」とは、「建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令における算出方法等に係る事項（最終改正：令和 5 年 9 月 25 日号外国土交通省告示第 972 号）別表第 10」に示される「地域の区分 1」～「地域の区分 3」を指す。

2. 建設業務を行う者

建設業務を行う者は、以下に示す要件を全て満たさなければならない。なお、建設業務を複数の建設企業で実施する場合は、以下に示す (1) 及び (2) の要件については、全ての企業が満たし、(3) 及び (4) の要件は、少なくとも 1 社が満たさなければならない。

- (1) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定により、同法別表第一に定める建設工事につき特定建設業の許可を受けた者であること。
- (2) 小樽市建設工事等指名競争入札参加資格者名簿に登録があること。
- (3) 平成 21 年 4 月 1 日から参加資格要件の確認基準日までの間に、寒冷地で延べ面積 1,000 m²以上の官公庁が発注した体育館又は屋内スポーツ施設の建築一式工事（新築に限る）を元請（共同企業体にあつては代表企業に限る）で施工した実績（竣工したものに限る）を有していること。
- (4) 小樽市内に本店を有する者が 1 社以上含まれていること。

3. 工事監理業務を行う者

工事監理業務を行う者は、以下に示す要件を全て満たさなければならない。なお、工事監理業務を複数の工事監理企業で実施する場合は、以下に示す (1) 及び (2) の要件については、全ての企業が満たし、(3) 及び (4) の要件は、少なくとも 1 社が満たさなければならない。

- (1) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた者であること。
- (2) 小樽市設計等指名競争入札参加資格者名簿の建築設計に登録があること。
- (3) 平成 21 年 4 月 1 日から参加資格要件の確認基準日までの間に、延べ面積 4,000 m²以上の官公庁が発注した体育館又は屋内スポーツ施設、及び 25m 以上の屋内温水プール施設の工事監理業務を完了した実績を有していること。
- (4) 平成 21 年 4 月 1 日から参加資格要件の確認基準日までの間に、寒冷地で官公庁が発注した施設の工事監理業務を完了した実績を有していること。

第3節 入札参加者の制限

以下のいずれかに該当する者は、入札参加者及び協力企業となることはできない。

- (1) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当する者。
- (2) 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。
- (3) 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命令を受けている者。
- (4) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続開始の申立てをしている者又は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（旧更生事件に係る旧法に基づく更生手続開始の決定を含む。）を受けた者が、その者に係る同法第 199 条第 1 項の更生計画の認可の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生計画の認可の決定を含む。）があった場合又はその者の一般競争入札参加資格の再認定がなされた場合を除く。
- (5) 民事再生法第 21 条の第 1 項又は第 2 項の規定による再生手続開始の申立てをしていない者又は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、その者に係る同法第 174 条第 1 項の再生計画認可の決定が確定した場合を除く。
- (6) 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の申立てがなされている者。
- (7) 参加表明書及び参加資格確認に必要な書類の提出期限から事業者の選定が終了するまでの期間に、本市の指名停止の措置を受けている者。
- (8) 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。
- (9) 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いて関連がある者。なお、「資本面において関連がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の 100 分の 50 以上の株式を有し、又はその出資の総額の 100 分の 50 以上の出資をしているものをいい、「人事面において関連がある者」とは、当該企業の役員を兼ねている者をいう。本事業に係るアドバイザー業務に関与した者は、以下のとおりである。
 - ・ 株式会社 建設技術研究所
 - ・ シリウス総合法律事務所
 - ・ 永井公認会計士事務所
- (10) 第 6 章の第 1 節に記載の選定委員会の委員と資本面又は人事面において関連がある者。
なお、実施方針公表日以降に、本事業に関わって、当該委員に接触を試みた者は、入札参加資格を失うものとする。
- (11) 法人税、法人事業税、消費税及び地方消費税を滞納している者。
- (12) 入札参加者で、他の入札参加者として参加している者。また、入札参加者で、他の入札参加者と資本面又は人事面において関連がある者。ただし、本市が事業者との設計建設工事請負契約書を締結後、選定されなかった他の入札参加者が、事業者の業務等を支援し、

及び協力することは可能である。

- (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）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員又は同条第 2 号に規定する暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者。

第4節 参加資格要件の確認基準日

参加資格要件の確認基準日は、参加表明書、資格審査書類を受付した日とする。ただし、参加資格を確認後、落札者決定の日までの間に、代表企業が参加資格要件を欠くこととなった場合には、失格とする。また、契約締結日までの間に、代表企業が参加資格要件を欠くこととなった場合には、契約を締結しないこととする。

第5節 入札参加者の変更

代表企業の変更は認めないが、構成員については、資格・能力等の面で支障がないと本市が判断した場合には、追加及び変更を可能とする。

第4章 事業者募集等のスケジュール

事業者の募集及び選定に当たってのスケジュール（予定）は、以下のとおりである。

日 程	内 容
令和7年1月9日	入札の公告、入札説明書等の公表
令和7年1月17日	入札説明書等に関する説明会の開催
令和7年1月29日	入札説明書等に関する第1回質問及び意見の受付締切
	入札説明書等に関する第1回個別対話の受付締切
令和7年2月5日	入札説明書等に関する第1回個別対話の実施
令和7年3月7日	入札説明書等に関する第2回及び意見の質問受付締切
令和7年4月中旬	入札説明書等に関する第2回個別対話の受付締切
令和7年4月下旬	入札説明書等に関する第2回個別対話の実施
令和7年5月9日	参加表明書及び資格審査書類の受付締切
令和7年7月1日	入札及び提案に係る書類の受付締切
令和7年8月下旬	事業者のプレゼンテーション及びヒアリング
令和7年9月上旬	落札者の決定及び公表
令和7年11月上旬	仮契約の締結
令和7年12月下旬	本契約の締結（市議会の議決）

第5章 入札手続等

第1節 担当窓口

入札手続についての本市の担当窓口を以下のとおり定める。また、各手続、連絡先、提出先等は、特に指定のない限り以下を窓口とする。

北海道小樽市教育委員会 教育部 生涯スポーツ課（新総合体育館整備担当）

住 所：〒047-0034 小樽市緑3丁目4番1号

電 話：0134-32-4111（内線 7556）

E-mail：syogai-sports@city.otaru.lg.jp

小樽市ホームページアドレス <https://www.city.otaru.lg.jp/>

なお、入札説明書等の内容について、電話での直接回答は行わない。

第2節 入札に関する手続

1. 入札公告、入札説明書等の公表

令和7年1月9日（木）に、本事業に係る入札公告を行い、併せて入札説明書等を本市ホームページ上で公表する。

2. 入札説明書等に関する説明会等

入札説明書等に関する説明会及び現地説明会を以下のとおり開催する。なお、参加希望者は、「入札説明書等に関する説明会及び現地説明会参加申込書」（様式 1）に必要事項を記載の上、令和7年1月16日（木）午後5時までに、第5章第1節の担当窓口にてEメールにより提出すること。なお、Eメール送付後には、電話にて着信確認を行うこと。また、参加者は各社2名までとする。

(1) 入札説明会

日時：令和7年1月17日（金）午前10時から午前11時30分まで

会場：小樽市教育委員会庁舎（小樽市緑3丁目4番1号）

(2) 現地説明会

日時：令和7年1月17日（金）午後1時30分から午後2時まで

会場：小樽市花園5丁目2番4号（旧緑小学校跡地）

3. 資料の閲覧及び貸出し

要求水準書の閲覧資料の閲覧及び貸出しを、以下のとおり行う。閲覧又は借受けを希望する者は、事前に第5章第1節の担当窓口にて連絡すること。

(1) 閲覧期間：入札公告の日から入札及び提案に係る書類の受付締切日まで

（閉庁日を除く、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで）

(2) 閲覧場所：第5章第1節の担当窓口

(3) 資料の貸出し：CDにて貸出す。希望者は、「閲覧資料貸出申込書兼誓約書」（様式 4）を提出すること。

4. 入札説明書等に関する第1回質問・回答

入札説明書等に関する質問を以下のとおり受け付ける。

(1) 受付期間：入札公告の日から令和7年1月29日（水）午後5時まで

(2) 受付方法：「入札説明書等に関する質問書」（様式 2）に必要事項を記載の上、第5章第1節の担当窓口にてEメールにより提出すること。なお、Eメール送付後には、電話にて着信確認を行うこと。

(3) 回答：令和7年2月下旬に本市ホームページにおいて公表する予定である。

5. 入札説明書等に関する第1回個別対話

事業者の意見を聴取し、必要に応じて入札説明書等に反映することを目的として、本市と事業者との個別対話を実施する。

- (1) 開催日 : 令和 7 年 2 月 5 日 (水)
- (2) 開催場所 : 小樽市教育委員会庁舎 (小樽市緑 3 丁目 4 番 1 号)
- (3) 参加資格 : 入札に参加を予定している者とし、参加人数は現地参加を 5 名以内とする。なお、入札参加者の組成を予定している複数社で出席することも可とし、この場合の現地参加人数は合計で 10 名以内とする。
- (4) 受付期間・方法 : 「個別対話参加申込書及び個別対話の議題」(様式 3) に必要事項を記載の上、令和 7 年 1 月 29 日 (水) 午後 5 時までに、第 5 章第 1 節の担当窓口にて E メールにより提出すること。なお、E メール送付後には、電話にて着信確認を行うこと。日時等の詳細については、参加申込のあった事業者全てに個別に連絡する。
- (5) 位置づけ等 : 個別対話の内容は、事業者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該事業者の権利、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認められるものを除き、2 月下旬に本市ホームページにおいて公表する予定である。

6. 入札説明書等に関する第 2 回質問・回答

入札説明書等に関する質問を以下のとおり受け付ける。

- (1) 受付期間 : 第 1 回質問への回答の日から令和 7 年 3 月 7 日 (金) 午後 5 時まで
- (2) 受付方法 : 「入札説明書等に関する質問書」(様式 2) に必要事項を記載の上、第 5 章第 1 節の担当窓口にて E メールにより提出すること。なお、E メール送付後には、電話にて着信確認を行うこと。
- (3) 回答 : 令和 7 年 4 月上旬に本市ホームページにおいて公表する予定である。

7. 入札説明書等に関する第 2 回個別対話

事業者の意見を聴取し、必要に応じて入札説明書等に反映することを目的として、本市と事業者との個別対話を実施する。詳細な開催日時については、本市ホームページにおいて公表する予定である。

- (1) 開催日 : 令和 7 年 4 月下旬
- (2) 開催場所 : 小樽市教育委員会庁舎 (小樽市緑 3 丁目 4 番 1 号)
- (3) 参加資格 : 入札に参加を予定している者とし、参加人数は現地参加を 5 名以内とする。なお、入札参加者の組成を予定している複数社で出席することも可とし、この場合の現地参加人数は合計で 10 名以内とする。
- (4) 受付期間・方法 : 「個別対話参加申込書及び個別対話の議題」(様式 3) に必要事項を記載の上、後日、本市ホームページにおいて公表する締切日時までに、第 5 章第 1 節の担当窓口にて E メールにより提出すること。なお、E メール送付後には、電話にて着信確認を行うこと。日時等の詳細については、参加申込のあった事業者全てに個別に連絡する。
- (5) 位置づけ等 : 個別対話の内容は、事業者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該事業者の権利、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認められるものを除き、4 月下旬に本市ホームページにおいて公表する予定である。

8. 参加表明書及び入札参加資格審査書類の受付

入札参加者は、参加表明書及び入札参加資格審査書類を以下の期間に提出すること。参加表明書及び入札参加資格審査書類の提出を行った者に受付番号（記号）を通知する。

- (1) 受付期間：令和 7 年 5 月 1 日（木）から令和 7 年 5 月 9 日（金）までの午前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時までとする。
- (2) 提出場所：上記第 5 章第 1 節の担当窓口
- (3) 提出方法：持参すること。
- (4) 提出書類：第 9 章 提出書類（様式集及び作成要領「Ⅰ. 入札参加資格審査」を参照）
- (5) 提出部数：様式集及び作成要領「Ⅲ. 提出書類の作成要領（2）1）」を参照

9. 入札書類審査及び提案に係る書類の受付期間、場所及び方法

入札書類審査及び提案に係る書類を提出する入札参加者は、関係する書類を以下の期間に提出すること。期間内に提出しなかった場合は、入札に参加できない。

- (1) 受付期間：令和 7 年 6 月 25 日（水）から令和 7 年 7 月 1 日（火）までの平日、午前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時までとする。
- (2) 提出場所：第 5 章第 1 節の担当窓口
- (3) 提出方法：持参すること。
- (4) 提出書類：第 9 章 提出書類（様式集及び作成要領「Ⅱ. 入札書類審査」を参照）
- (5) 提出部数：様式集及び作成要領「Ⅲ. 提出書類の作成要領（2）2）」を参照
- (6) なお、入札を辞退する者は、様式集及び作成要領「様式 3-1 入札辞退届」を、令和 7 年 6 月 2 日（月）までに、第 5 章第 1 節の担当窓口まで提出すること。提出方法は持参とする。また、以降の辞退は認めないものとする。

10. 入札の手順

- (1) 提出された入札参加資格審査書類が全て揃っていることを確認し、揃っていない場合は失格とする。
- (2) 入札参加資格審査書類が全て揃っている入札参加者の資格等が本市の要求を満たしていることを確認し、満たしていないと評価された場合は失格とする。
- (3) (1)、(2)の参加資格を確認し、審査結果を書面により令和 7 年 5 月 30 日（金）までに随時郵送する。
- (4) 参加資格を満たしていると評価された入札参加者について、提出された入札書類審査に関する書類が全て揃っていることを確認し、揃っていない場合は失格とする。
- (5) 入札書類審査に関する提出書類が全て揃っている入札参加者の提出書類について、落札者決定基準に従い、審査を行う。
- (6) 開札は、入札参加者の立会いの上行うものとする。ただし、入札参加者が立ち会わないときは、開札日の前日午後 5 時までに、E メールにより連絡した上で、電話にて着信確認を行うこと。なお、この場合は、当該入札事務に関係のない市職員を立ち会わせるものとする。また、連絡がなく、開札に立ち会わない場合は、入札に参加できない。

ア 開札日時：令和 7 年 7 月上旬（予定）

イ 開札場所：決定後、入札参加者に連絡する

- (7) 入札書に記載する入札価格は、消費税及び地方消費税相当額を除いた価格を記載すること。入札価格に消費税及び地方消費税相当額を加算した金額が、第 5 章第 4 節において定める契約額の上限（消費税及び地方消費税相当額を含む。）を超えている場合、失格とし、その場で当該入札参加者に通告する。なお、全入札参加者の入札価格が予定価格を超えている場合でも、再度入札（2 回目）は行わない。
- (8) 入札説明書等で示す要件を全て満たしている提案をした入札参加者の中から、地方自治法施行令第 167 条の 10 の 2 第 1 項に規定する総合評価一般競争入札により落札者を決定する。なお、価格評価点の算定においては、入札価格に消費税及び地方消費税相当額を加算した金額を対象とする（落札者決定基準を参照）。
- (9) 落札者となった入札参加者の代表企業に対して、令和 7 年 9 月上旬までに決定通知を行う。

11. ヒアリング等の実施

本市は、入札参加者に対し、令和 7 年 8 月下旬に提案書の内容に関するヒアリング等を実施する。詳細については、代表企業に別途通知する。

第3節 入札参加に関する留意事項

1. 入札説明書等の承諾

入札参加者は、入札書類の提出をもって、入札説明書等及び追加資料の記載内容を承諾したものとみなす。

2. 費用負担

入札に伴う費用は、すべて入札参加者の負担とする。

3. 入札保証金

市契約規則による。ただし、納付が必要である者については後日通知する。

4. 契約手続きにおいて使用する言語、通貨単位及び時刻

入札に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

5. 著作権

提案書の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、本事業において公表等が必要と認めるときは、本市は提案書の全部又は一部を使用できるものとする。

また、契約に至らなかった入札参加者の提案については、本市が事業者選定過程等を説明する以外の目的には使用しないものとする。ただし、使用する内容については、入札参加者に事前確認の上、入札参加者の認める部分に限る。

6. 特許権等

提案のなかで特許権、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、原則として入札参加者が負うものとする。

7. 提出書類の取扱い

提出された書類については、変更できないものとする。

なお、審査後、落札者以外の提出書類は返却するものとし、返却費用は入札参加者負担とする。

8. 本市からの提示資料の取扱い

本市が提示する資料は、入札に係る検討以外の目的で使用することはできない。

9. 入札無効に関する事項

以下のいずれかに該当する入札は、無効とする。

- (1) 入札参加者の備えるべき参加資格のない者がしたもの
- (2) 入札価格のないもの
- (3) 入札参加者が明瞭でないもの又は入札価格を判読できないもの
- (4) 入札参加者の記名押印がないもの又は住所の記載のないもの
- (5) 入札価格を訂正したもの
- (6) 虚偽の記載があるもの
- (7) 1つの入札について同一の者から2つ以上の入札書類が提出されたもの
- (8) 入札書類の受付期間締切までに到達しなかったもの
- (9) 公正な価格を害し、又は不正な利益を得るために明らかに談合したと認められるもの
- (10) 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律に違反し、価格又はその他の点に関し、明らかに公正な競争を不法に阻害したと認められるもの
- (11) 予定価格を上回る価格を提示したもの
- (12) 入札保証金の納付が必要な場合に、入札保証金の納付がないもの又は入札保証金が不足するもの
- (13) 無権代理人又は1人で2人以上の代理をした者がしたもの
- (14) その他入札に関する条件に違反したもの

10. 必要事項の通知

入札説明書等に定めるもののほか、入札に当たっての留意点等、必要な事項が生じた場合には、代表企業に通知する。

第4節 入札予定価格

本事業の入札予定価格は、9,167,000,000 円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）とする。

第6章 入札書類の審査

第1節 選定委員会

事業者の選定に当たり、本市に学識経験者等で構成する「小樽市新総合体育館整備 PPP/PFI 事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置する。選定委員会は、落札者決定基準や入札説明書等事業者選定に関する書類の検討を行うとともに、入札参加者から提出された提案の審査を行う。

選定委員会の委員は、次のとおりである。

【選定委員会 委員】

（敬称略）

氏名	所属等
石井 吉春	北海道大学公共政策大学院 客員教授
齋藤 一朗	小樽商科大学 副学長 アントレグ・レナージュ 専攻 教授
諸澤 良浩	北海道職業能力開発大学校 建築科 准教授
齋藤 直幸	小樽市中学校体育連盟会長（松ヶ枝中学校校長）
薄井 洋仁	小樽市総務部長
鈴木 健介	小樽市教育部長
山岸 博史	小樽市建設部次長

第2節 審査方法

審査は、落札者決定基準に従い入札参加資格審査及び提案審査により行う。提案内容及び入札価格を総合的に評価し、最も優れた提案（以下「最優秀提案」という。）を行った者を選定する。

第3節 審査項目等

審査項目は、以下のとおりとする。詳細は、落札者決定基準を参照すること。

資格審査	入札参加者の資格審査
提案審査	入札価格に関する審査 事業計画に関する審査 設計業務に関する審査 建設・工事監理業務に関する審査

1. 落札者の決定

本市は、最優秀提案の選定結果を踏まえ、落札者を決定する。

2. 落札者決定通知及び審査結果の公表

落札者決定後、速やかに入札参加者の代表企業に対して通知するとともに、審査結果を公表する。

第7章 提案に関する条件

本事業の提案に関する条件は、以下のとおりである。入札参加者は、これらの条件を踏まえて、入札書類を作成するものとする。なお、入札参加者の提案が要求水準書に示す要件を満たしていない場合は失格とする。

第1節 立地条件等

1. 事業予定地の前提条件

本施設が立地する事業予定地の前提条件は、以下のとおりである。

所在地	小樽市花園5丁目2番4号（旧緑小学校跡地）
敷地面積	14,700 m ²
土地所有者	小樽市、国（財務省：北海道財務局）
区域区分	市街化区域
用途地域	第1種中高層住居専用地域、第1種住居地域
建蔽率・容積率	60%（都市公園法による建蔽率の上限12%）、200%
防火地域	指定なし（建築基準法22条区域）
地区計画	指定なし
接続道路	市道初音橋線
上下水道	・上水道：市道初音橋線に布設されたΦ100mm配水管より分岐した給水管Φ100mmで給水されていたが、令和2（2020）年に分岐直後の仕切弁で撤去処理 ・下水道：初音橋付近のマンホールに接続し、公共下水道へ配水していたが、令和2年（2020）に同マンホールで撤去処理
交通アクセス	JR小樽駅から徒歩約30分、北海道中央バス「緑2丁目」下車徒歩約5分
その他	・第1種中高層住居専用地域内に位置することから、新総合体育館の整備に当たっては、建築基準法第48条第3項ただし書きの規定による特例許可（公開による意見の聴取会、小樽市建築審査会の同意）が必要 ・既存体育館西側が土砂災害警戒区域に指定されている ・事業予定地西側の敷地の一部は河川敷地（国有地）である

2. 解体・撤去対象施設の概要

解体・撤去対象施設は、既存体育館であり、概要は以下のとおりである。

所在地	小樽市花園5丁目2番2号	
開設	昭和49（1974）年8月	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、地下1階地上2階 最高の高さ17.45m	
面積	延べ床面積：8,513.95 m ² 建築面積：5,385.374 m ²	
収容人員	固定席：2,150席 ロールバックスタンド：200席 移動席(パイプイス)：4,000席	
主な施設	主競技場	アリーナ 2,425 m ² (63.33m×38.3m) バスケットボール・バレーボール3面、バドミントン

		12 面
	第 1 体育室	160.2 m ² 剣道ほか
	第 2 体育室	164.5 m ² 柔道ほか
	第 3 体育室	370.3 m ² 卓球ほか
	第 4 体育室	620.36 m ² 体操、バスケットボール・バレーボール 1 面、バドミントン 4 面など ※昭和 61（1986）年に増築 体操用ピット有
	トレーニング室	128.0 m ²
その他の施設	ステージ、更衣室、トイレ、シャワー室、事務室、医務室、会議室、売店、エントランスホール、ステージ控室、放送室、機械室・電気室、空調機械室	

3. 整備対象施設

本事業で整備対象とする施設は、以下に示す諸室等で構成される。

施設			諸室等
本施設	体育館	メインアリーナ	競技場、ランニングコース、観覧席、放送室、器具庫
		サブアリーナ	競技場、器具庫
		多目的室	多目的室、倉庫
		格技室	格技室、倉庫
		キッズスペース	キッズルーム、幼児用トイレ
		トレーニング室	トレーニング室、倉庫
		会議室（託児室）	会議室（託児室）、倉庫
		更衣室	男子更衣室、女子更衣室、多目的更衣室、授乳室
		トイレ	男子トイレ、女子トイレ、バリアフリーストイレ
	プール	プール	水泳用プール、児童プール
		採暖室	
		監視・救護室	
		更衣室	男子更衣室、女子更衣室、多目的更衣室
		トイレ	男子トイレ、女子トイレ、バリアフリーストイレ
		倉庫	
		機械室	
		観覧スペース	
		プール専用廊下	下足スペース、廊下
	共用部	事務受付	事務受付、職員更衣室、給湯室
		エントランスホール	
		市民交流スペース	
		ホワイエ	
		電気室・機械室・発電機室・受水槽室	
		災害備蓄庫	

施設		諸室等
	提案施設 ※実施を義務付けるものではない	上記の整備対象施設と一体的に整備することにより、一層の利用促進が図られる施設 (例)飲食施設、売店施設、物販施設等
	屋外施設	
	駐車場	駐車場(車いす用、大型車用)、関係者駐車場
	外構等	車寄せ、駐輪場、屋外デッキ、植栽、サイン、仮設駐車場、その他

第2節 施設の設計、建設及び工事監理等の提案に関する条件

施設の設計、建設及び工事監理等の提案に関する条件は、第2章第6節の事業の対象範囲で示す事業者の事業範囲、及び要求水準書に示すとおりとする。入札参加者は、これらの条件を踏まえた上で、入札書類を作成するものとする。

第3節 本市の費用負担

本市が実施するモニタリングに係る費用は、本市が負担するものとする（事業者側に発生する費用を除く）。

第4節 保険

設計施工一括請負契約書（案）別紙4による。

第5節 土地の使用

本施設等の事業予定地は本市の市有地及び本市が管理する国有地であり、事業者は、工事着手予定日をもって、本施設等の引渡し日までの期間、建設工事等の遂行に必要な範囲で、事業予定地を無償で使用する事ができる。

第6節 本市と事業者の責任分担

1. 基本的考え方

本市と事業者は、それぞれのリスク管理能力に応じて適正にリスクを分担し、互いのリスクに関する負担を軽減することで、より低廉でかつ質の高いサービスの供給を目指すものとする。

2. 予想されるリスクと責任分担

本市と事業者との基本的なリスク分担の考え方は、設計施工一括請負契約書（案）に示すとおりであり、入札参加者は、負担すべきリスクを想定したうえで提案を行うこと。

第8章 契約に関する事項

第1節 契約手続

1. 契約の条件

本市と落札者は、落札者決定後、速やかに仮契約の締結を行う。また、小樽市議会の議決を要するため、当該仮契約は、市議会での当該仮契約の締結に係る議案の議決を経て本契約となる。ただし、本市は、当該議案が市議会で議決されなかった場合、本市の事由による場合を除き、仮契約の相手方に対していかなる責任も負わない。

2. 契約の解除

落札者決定後、本契約に係る議案の議決があるまでの間に、当該落札者が第3章の入札参加者の備えるべき参加資格要件に示すいずれかの要件を満たさなくなったときは、当該仮契約を締結せず、又は解除することがある。

第2節 契約の枠組み

1. 対象者

共同企業体

2. 締結時期及び事業期間

仮契約 令和7年11月上旬

市議会の議決 令和7年12月下旬

事業期間は、契約締結日より令和12年3月末日までとする。

3. 契約の概要

事業者が本市を相手方として締結する契約は、設計施工一括請負契約書（案）によるものとし、設計施工一括請負契約書（案）の内容は、原則として誤字脱字等の軽微なもの以外は変更しない。

契約は、本市の提示内容、事業者の提案内容及び設計施工一括請負契約書に基づき締結するものであり、事業者が遂行すべき設計、建設及び工事監理に関する業務内容、リスク分担、金額、支払方法等を定める。

第3節 契約金額

契約金額は、落札者の入札価格に消費税及び地方消費税等相当額を加算した金額とする。

第4節 契約保証金

設計施工一括請負契約書（案）第4条に基づくものとする。

第5節 支払条件

1. 前払金

あり（各会計年度において、出来形予定額の4割に相当する額の範囲内とする。）

2. 中間前払金

あり（上記前払金に加え、各会計年度において、出来形予定額の2割に相当する額の範囲内とする。ただし、部分払との併用は不可）

3. 部分払

あり（ただし、中間前払金との併用は不可）

4. 年度末出来高払金

あり

第6節 事業者の契約上の地位

本市の事前の承諾がある場合を除き、事業者は契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡又は担保に供するその他の方法により処分してはならない。

第9章 提出書類

提出書類は、次表のとおりとする。詳細は、様式集及び作成要領を参照のこと。

1. 入札参加資格審査

参加表明書	
・参加表明書	(様式 1-1)
入札参加資格審査に関する提出書類	
・資格審査申請書	(様式 2-1)
・設計業務を行う者の参加資格要件に関する書類	(様式 2-2)
・建設業務を行う者の参加資格要件に関する書類	(様式 2-3)
・工事監理業務を行う者の参加資格要件に関する書類	(様式 2-4)
・入札参加者構成表及び役割分担表	(様式 2-5)
・委任状（構成員用）	(様式 2-6)
・委任状（代表企業用）	(様式 2-7)
・事業実施体制	(様式 2-8)
・共同企業体協定書の写し	(書式自由)
・会社概要書（代表企業、構成員の全企業）	(書式自由)
・定款（代表企業、構成員の全企業）	(書式自由)
・決算報告書（代表企業、構成員の全企業、直近 3 年）	(書式自由)
・登記簿謄本（代表企業、構成員の全企業、直近の履歴事項全部証明書 原本）	(書式自由)
・納税証明書その 3 の 3 (代表企業、構成員、証明日現在において、未納の税がないことを証明 するもの。ただし、「未納がないこと」の証明書の書式発行ができない 場合、直近年度分の納税証明書の提出で可。申請日において発行日か ら 3 月以内のもの。)	(書式自由)
その他	
・入札辞退届（辞退する場合のみ）	(様式 3-1)

2. 入札書類審査

○ 入札書類審査に関する提出書類	
・入札書類審査に関する提出書類提出書	(様式 A-1)
・入札参加者構成表	(様式 A-2)
・入札書	(様式 A-3)
・入札価格内訳書（別表含む）	(様式 A-4)
・要求水準書及び添付書類に関する誓約書	(様式 A-5)
○ 提案書	
・事業計画に関する事項	(様式 B-1～3)
・設計業務に関する事項	(様式 C-1～11)
・建設・工事監理業務に関する事項	(様式 D-1～3)
・計画図面等提案書類	(様式 E-1～19)
・事業スケジュール	(様式 F-1)
・見積書	(様式 G-1)
○ 基礎審査項目チェックシート	(様式 H-1)