

岡山市アリーナ整備・運営事業 実施方針（案）

2026 年 9 月

岡山市

【目 次】

第1章 特定事業の選定に関する事項	4
1 事業内容に関する事項.....	4
(1) 事業名称.....	4
(2) 事業に供される公共施設.....	4
(3) 公共施設の管理者.....	4
(4) 事業目的.....	4
(5) 特定事業の選定方法.....	5
(6) 事業概要.....	5
(7) 事業者の収入及び費用に関する事項.....	8
(8) 事業者による運営の結果生じる収益等の帰属.....	10
(9) 運営権の存続期間終了時の取扱い.....	10
(10) 追加投資等の取扱い.....	11
(11) 事業に必要な法令等の遵守.....	12
第2章 事業者の募集及び選定に関する事項	13
1 事業者の募集及び選定方法.....	13
2 事業者の選定の手順及びスケジュール.....	13
3 応募手続.....	13
(1) 実施方針に関する質問及び意見等の受付、回答公表.....	13
(2) 実施方針の変更.....	14
(3) 入札公告、入札説明書等の公表.....	14
(4) 入札説明書等に関する説明会.....	14
(5) 現地説明会.....	14
(6) 入札説明書等に関する質問の受付・回答公表.....	14
(7) 参加表明書の受付、参加資格の確認、資格審査結果の通知.....	14
(8) 入札説明書等に関する個別対話.....	15
(9) 事業提案書の受付.....	15
(10) 入札の取り止め等.....	15
4 応募者等の構成及び参加資格要件.....	15
(1) 応募者の構成.....	15
(2) 応募者等の一般要件.....	16
(3) 応募者等の個別要件.....	17
(4) 応募者等の失格.....	19
5 提案の審査及び事業者の選定に関する事項.....	19
(1) 審査に関する基本的な考え方.....	19
(2) 選定委員の構成.....	19

(3) 審査手順.....	20
(4) 落札者の決定・公表.....	20
(5) 事業者の選定.....	20
(6) 事業者を選定しない場合.....	21
6 契約に関する基本的な考え方.....	21
(1) 基本協定の締結.....	21
(2) 特別目的会社の設立等.....	21
(3) 特定事業契約の締結.....	21
(4) 運営権の設定.....	21
7 提出書類の取扱い.....	22
(1) 著作権.....	22
(2) 特許権等.....	22
(3) その他.....	22
第3章 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	23
1 リスク分担の考え方.....	23
2 要求する性能等.....	23
3 事業者の権利義務等に関する制限及び手続.....	23
(1) 事業者の保有する運営権の譲渡.....	23
(2) 特定事業契約締結後における事業者の株式の新規発行及び処分.....	23
第4章 公共施設の立地並びに規模及び配置に関する事項	25
1 立地条件に関する事項.....	25
(1) 事業対象区域及び周辺の現況.....	27
(2) その他事業地における取扱い.....	28
2 周辺のインフラ整備状況.....	29
3 対象施設の計画に関する事項.....	30
4 北長瀬周辺地区のまちづくりとの連携.....	30
第5章 事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項	31
1 係争事由に係る基本的な考え方.....	31
2 管轄裁判所の指定.....	31
第6章 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	32
1 基本的な考え方.....	32
2 本事業の継続が困難となった場合の措置.....	32
(1) 事業者の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合.....	32
(2) 市の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合.....	32
(3) その他の事由により本事業の継続が困難となった場合.....	32
第7章 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	33
1 法制上及び税制上の措置に関する事項.....	33
2 財政上及び金融上の支援に関する事項.....	33

3 その他の支援に関する事項.....	33
第8章 その他特定事業の実施に関し必要な事項.....	34
1 情報提供.....	34
2 市議会の議決.....	34
3 入札に伴う費用の負担.....	34
4 使用言語及び通貨.....	34
5 問合せ先.....	34
別紙1 リスク分担表.....	35
※用語の定義.....	39

第1章 特定事業の選定に関する事項

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

岡山市アリーナ整備・運営事業（以下「本事業」という。）

(2) 事業に供される公共施設

岡山市アリーナ（以下「アリーナ」という。）

(3) 公共施設の管理者

岡山市長 大森雅夫

(4) 事業目的

岡山市（以下「市」という。）は、岡山シーガルズ（SVリーグ）、トライフープ岡山（Bリーグ）、岡山リベッツ（Tリーグ）及びファジアーノ岡山（Jリーグ）の4つのトップチームのホームタウンとなっており、複数競技のトップチームを有する全国でも特筆すべき都市である。

アリーナ競技においては、公共交通の利便性がよく大規模大会の開催に適した会場が岡山県総合グラウンド体育館（シゲトーアリーナ岡山）の他になく、多くの利用が集中することから、トップチームの試合だけでなく、アマチュアスポーツにおいても会場の確保に苦慮しており、試合や練習を行うアリーナが慢性的に不足している。

さらに、トップチーム（SVリーグ、Bリーグ）が上位リーグで活動するために必要なホームアリーナ基準の見直しにより、このままではトップチームが岡山で活動できなくなるという状況に直面している。

そのような状況の中、2021年12月に岡山県経済団体連絡協議会と岡山商工会議所から公設民営、独立採算を前提としたアリーナ建設に向けた提言書が市へ提出され、検討が始まった。

本事業は、市が2024年4月以降に順次策定した「岡山市多目的屋内施設（アリーナ）基本計画」（※1）（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」（※2）及び「岡山市アリーナ整備計画概要（2025年11月時点）」（※3）に基づき、最高峰のプロスポーツの試合や大規模なコンサートなど、これまで岡山では開催できなかった大型イベントを開催できるアリーナを整備するものである。

また、本事業は、2026年3月に策定した「岡山市第七次総合計画」（※4）において、「魅せる」アリーナを整備することにより、県内外から多くの人を集め、まちに新たな活力と賑わいを創出するとともに、市民の心の豊かさや岡山への愛着と誇りを生み出す事業と位置付けられており、アリーナでのスポーツイベントや、ライブコンサートなどの開催によって、市内外に大きな経済効果がもたらされるだけでなく、金額には表すことのできない、心の豊かさやわくわく感が生み出されることが期待される。あわせて、スポーツコンプレックス（※5）の考え方を踏まえ、岡山市北長瀬周辺のまちづくりを本事業と一体的に進めること

で、北長瀬周辺地区がスポーツ・エンターテインメントを体験・体感でき、地域の活性化や賑わいを生み出すまちに発展することを目指す。

加えて、地球温暖化や人口減少、生成AIをはじめとする技術革新といった、環境や社会の変化を踏まえ、本事業で整備されるアリーナは、将来にわたって、持続的に高い効果を発揮する施設となることが望まれる。

(※1) 「岡山市多目的屋内施設（アリーナ）基本計画」

<https://www.city.okayama.jp/kankou/0000054889.html>

(※2) 「岡山市多目的屋内施設（アリーナ）整備に係る追加調査」

<https://www.city.okayama.jp/kankou/0000070177.html>

(※3) 「岡山市アリーナ整備計画概要（2025年11月時点）」

<https://www.city.okayama.jp/kankou/0000076866.html>

(※4) 「岡山市第七次総合計画」

<https://www.city.okayama.jp/shisei/0000078071.html>

(※5) スポーツコンプレックス：その地域ならではのまちづくりにおいて、核となるスポーツ施設の価値を最大化することを目的に、周辺のインフラや施設等と面的に連携して形成されるエリア

(5) 特定事業の選定方法

本事業のうち、(6)ウ(ア)に示す特定事業は、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。以下「PFI法」という。）等に基づき、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより、効率的かつ効果的に実施されることを客観的に評価したうえで、同法第2条第2項に定める特定事業として選定する。

なお、特定事業の選定結果は、客観的な評価の内容とあわせて2026年12月～1月（予定）に市のWebページにおいて公表する。

(6) 事業概要

ア 事業方式

市は、アリーナを(4)事業目的に基づき、将来にわたり利用者満足度や収益を最大化できる施設とするため、本事業を設計・建設から維持管理・運営を一貫して行う事業とし、民間のノウハウや創意工夫を最大限に活用する。

アリーナの設計・建設は、PFI法に基づき、本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）が自らの提案をもとに行った後、市にアリーナの所有権を移転する方式（BT（Build Transfer）方式）により実施する。アリーナの維持管理・運営は、PFI法第2条第6項に定める公共施設等運営事業（以下「コンセッション方式」という。）とし、市が事業者に対して、アリーナの公共施設等運営権（以下「運営権」という。）を設定し、事業者が利用者に対しサービスを提供することにより実施する。なお、事業者の使用許可権限を付与

するため、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の 2 第 3 項に基づき、公の施設の指定管理者制度を併用する。

イ 対象施設

本事業の対象施設はアリーナであり、最高峰のプロスポーツの試合や大規模なコンサートが開催できるメインアリーナ及びサブアリーナ並びにこれらの運営に必要な付帯施設（※ 6）から構成され、ウ（ア）に掲げる特定事業に供する施設とする。

（※ 6）付帯施設：特定事業の実施に必要となる各諸室及び設備

ウ 事業範囲

本事業は、以下に示す、（ア）特定事業及び（イ）任意事業により構成される業務を対象とする。詳細は要求水準書にて示す。

（ア）特定事業

特定事業は、次の（ウ） a から c 及び e とする。SV ライセンスホームアリーナ検査要項〔2024-30 シーズン用〕、B リーグホームアリーナ検査要項〔2026-27 シーズン B. PREMIER 用〕及び T リーグ規約・規定集に定められているアリーナとして具備すべき必須基準を満たしたうえで、アリーナ及び事業対象区域全体の運営に必要となる施設整備・運営を求める。

（イ）任意事業

任意事業は、次の（ウ） d とする。事業者、事業者の構成企業、これらが出資する企業又は事業者と連携する企業（以下「任意事業実施企業」という。）は、事業期間中、事業対象区域において、特定事業の会計と区分して任意事業を行うことができる。任意事業は、事業者自らの提案により実施し、対象施設の価値を高め、特定事業と連携し相乗効果が期待できる特定事業以外の事業で、市が認めるものとする。任意事業の実施にあたっては、関係法令を遵守しなければならない。

(ウ) 業務一覧

分類	業務区分	業務内訳
a 設計・建設段階	設計業務	・ 事前調査業務 ・ 設計業務及びその関連業務
	建設業務	・ 建設業務及びその関連業務 ・ 什器備品調達・設置業務 ・ 工事監理業務 ・ 施設の引渡し業務
b 準備段階	開業準備業務	・ 利用規約案の策定業務 ・ 維持管理・運営業務の準備業務 ・ 予約管理業務 ・ 料金收受業務 ・ 広報・誘致業務 ・ 行政等への協力業務
c 維持管理・運営段階	維持管理業務	・ 建築物保守管理業務 ・ 設備保守管理業務 ・ 什器備品保守管理業務 ・ 修繕等業務 ・ 衛生管理・清掃業務 ・ 保安警備業務 ・ 植栽維持管理業務 ・ 外構施設保守管理業務
	運営実施業務	・ 予約管理・貸出業務 ・ 料金收受業務 ・ 広報・誘致業務 ・ 広告・ネーミングライツ業務 ・ 飲食・物販業務 ・ 行政等への協力業務 ・ 総合案内業務 ・ 安全管理・防災・緊急時対応業務 ・ 近隣対応・周辺連携業務 ・ 交通管理業務 ・ 事業期間終了時の引継ぎ業務
d 任意事業	特定事業以外の事業で自らの提案に基づく業務	
e 共通	統括マネジメント業務	・ 統括管理業務 ・ 運営企画業務 ・ 総務・経理業務 ・ モニタリング業務

エ 事業期間（予定）

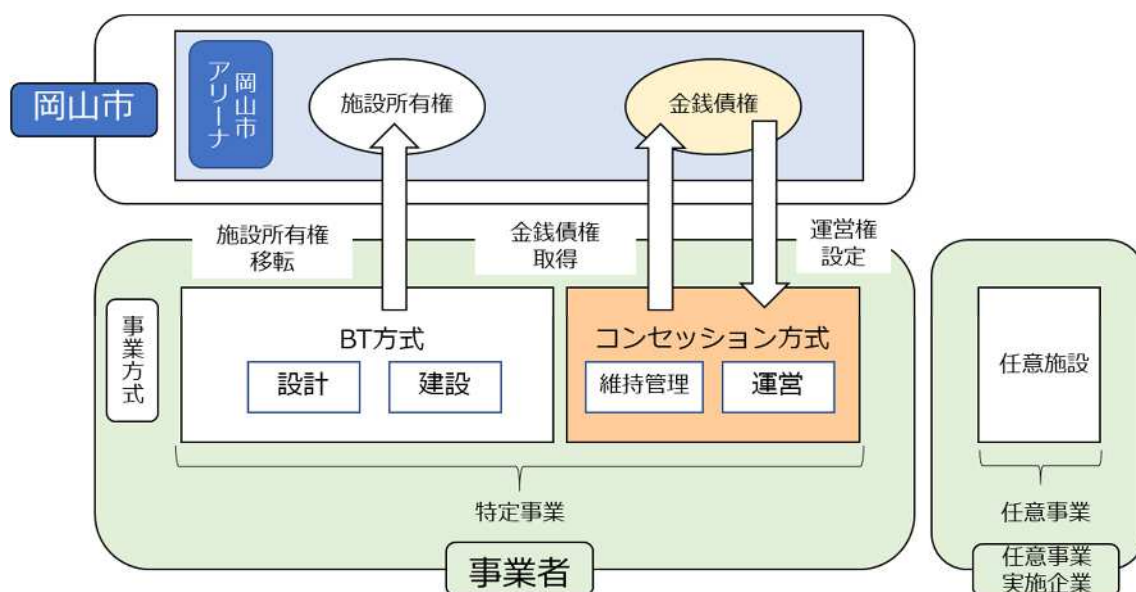
事業期間は、2028年3月から2063年3月までとする。

オ 事業スケジュール（予定）

年 月	内 容
2028年 3 月	特定事業契約の締結
2028年 3 月～2032年11月（※7）	設計・建設期間
2032年12月（※7）	施設の引渡し及び運営権の設定
2032年12月（※7）～2063年 3 月	維持管理・運営期間（運営権存続期間30 年）

（※7）施設の引き渡し日、運営権の効力発生日（運営開始日）及び維持管理・運営期間の開始日は事業者の提案に基づき、市と事業者との協議により決定する。

<図表1 事業手法のイメージ>



（7）事業者の収入及び費用に関する事項

ア 運営権対価

運営権対価は、市が事業者に特定事業の運営権を設定する対価として、市が事業者から取得する金銭債権とする。

応募者は、事業提案にあわせて、対象施設の設計・建設費及び運営権対価を提案する。その際、応募者は、維持管理・運営期間で見込まれるアリーナの利用料金や、ネーミングライツの設定、広告料、サービスの提供等（以下「利用料金等」という。）による収入と、維持管理・運営費などの支出をもとに算定した利益を見込んだうえで、運営権対価の提案を行うこと。

イ 市負担額

市負担額は、事業者が提案する対象施設の設計・建設業務に係る金額から、運営権対価を差し引いた額とする。なお、コンセッション方式により実施される、対象施設の維持管理・運営実施業務に係る金額は、市負担額の対象としない。

市負担額は、本事業において市が事業者を支払う契約金額であり、予定価格（事業契約時における市負担額の上限額）を設定する。

市負担額の支払方法は、設計・建設期間において、毎年度の出来高に応じて、市負担額の一部を分割して支払う。残額は、対象施設の所有権を市へ移転後、完成払いとして支払うことを想定しており、詳細は入札説明書等の公表時に示す。

ウ 利用料金等による収入

事業者は、条例の定める範囲内で利用料金を設定し、自らの収入とすることができる。対象施設の利用料金は、事業者の提案を参考として、市及び他都市の類似施設の料金水準等を踏まえて、市が条例を制定し、事業者がその金額の範囲内で利用料金を定める。

なお、メインアリーナについては、専ら営利を目的とする興行等の利用に供する施設とすること、また、サブアリーナについては、営利を目的としない一般利用と、営利を目的とする興行等利用に供することを想定しており、それぞれに適した利用料金とすること。

加えて、事業者は、ネーミングライツ料及びスポンサーシップ料の獲得や、運営権を権原として実施するホスピタリティ向上に資するサービスの提供による収入を得ることができる。

エ 維持管理・運営費

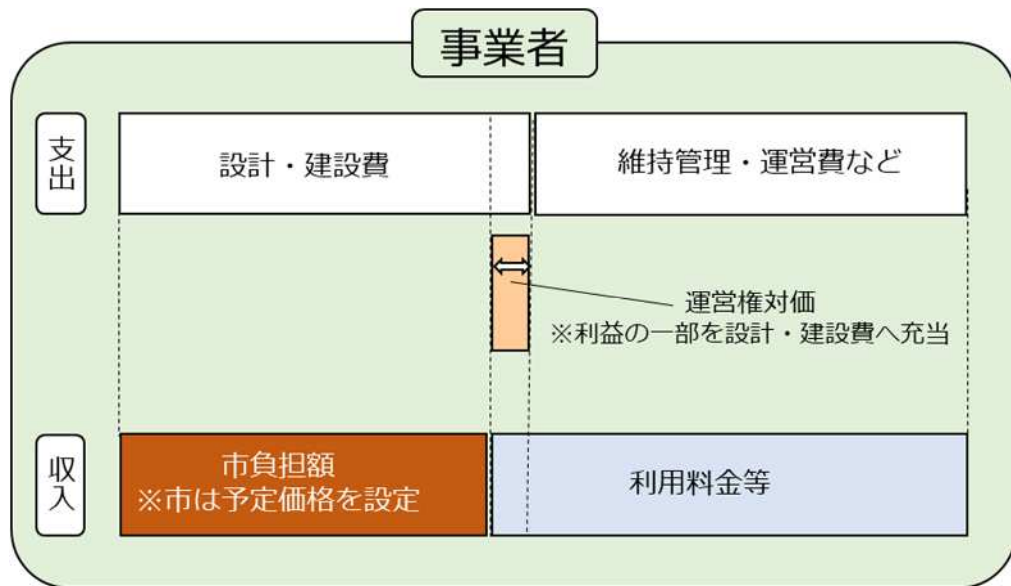
施設の維持管理及び運営に係る費用については、事業者の負担とする。

オ 任意事業に係る費用

任意事業は、任意事業実施企業の責任及び費用負担において行うこととする。

任意事業により整備を行う施設（以下「任意施設」という。）に係る範囲の公園使用料は有償とする。設置する公園施設の設置管理許可面積に対して、設置管理許可使用料単価を乗じた額（公園使用料）を市に納付すること。詳細は要求水準書にて示す。

<図表 2 事業者の支出及び収入のイメージ>



(8) 事業者による運営の結果生じる収益等の帰属

事業者による運営の結果生じる収益等の帰属は、(7) によるほか、事業者の追加投資や創意工夫によって生じる収入の増加及び経費節減による利益は、原則としてその全額が事業者に帰属する。

ただし、維持管理・運営期間における本事業の利益の額が、事業者提案による収支計画の利益の額を一定程度上回った場合等において、その一部を市に還元する仕組み（プロフィットシェア）を導入することを想定しており、詳細は入札説明書等の公表時に示す。

(9) 運営権の存続期間終了時の取扱い

ア 運営権

対象施設の運営権は、その存続期間の終期（事業期間の延長がなされた場合は当該延長後の事業終了日。）をもって消滅する。

イ 対象施設

事業者は、運営権の存続期間の終期の翌日又はそれ以降で市が指定する日のいずれかの日に、対象施設を市又は市の指定する者（以下「市等」という。）に引き継ぎ、退去しなければならない。

ウ 事業者の保有資産等（備品等を含む。）

本事業の実施のために事業者が保有する資産については、事業期間終了時に事業者の責任及び費用負担により処分する。

ただし、市等は当該資産のうち必要と認めたものを引き継ぐことができる。引継ぎの詳細については、市等と事業者の協議により定める。

エ 業務の引継ぎ

事業者は、事業期間終了前において、自らの責任と費用負担により、本事業に係る業務が円滑に市等に引き継がれるよう、十分な準備期間を確保のうえ、業務の適切な引継ぎを行わなければならない。

なお、事業期間終了後の運営体制等は未定であることから、事業期間終了後の施設利用に係る予約の引継ぎ等の詳細については、事業期間終了前に市等及び事業者との協議により決定する。

(10) 追加投資等の取扱い

ア 市の保有資産等（施設・設備・備品等）

事業者は、要求水準を充足する限り、事前に市の承認を得たうえで、自らの責任及び費用負担により、アリーナのサービス向上及び収益性の改善・確保に資する追加投資を行うことができる。追加投資の部分は市の所有物となり、運営権の対象施設に含まれる。なお、追加投資による収入の増加に係る取扱いは（８）による。

事業期間終了時の引継ぎは、他の施設・設備・備品等と同様の扱いとする。

追加投資には、施設・設備・備品等の改修・更新及び追加等を含むこととし、具体的な内容については、市と協議のうえ決定する。なお、以下に示す追加投資は、原則認められない。

- （ア） 対象施設の躯体や外観を変更するもの
- （イ） 対象施設の外構を大きく変更するもの
- （ウ） 固定観客席を大きく減らすもの
- （エ） 市の各種施策に反するもの
- （オ） 事業期間終了後に原状復旧することが困難なもの
- （カ） その他法令等に違反するもの

イ 事業者の保有資産等（備品等を含む。）

事業者は、本事業の実施のために自らが保有する資産等について、要求水準を充足する限り、市と事前に協議したうえで、新規投資、改修又は追加投資を行うことができる。

この場合にも、ア（ア）から（カ）に示す追加投資は、原則認められない。

ウ 大規模修繕

市は、事業者が作成する中長期修繕計画を参考に、対象施設について、市が使用状況等を踏まえて必要と判断した場合に、劣化した建物や設備及び外構を竣工時の施設水準に回復させるための大規模修繕を市の費用負担にて実施する。なお、大規模修繕の実施時期及び回数は、施設引渡し後 15 年から 20 年までの間の 1 回を想定し、修繕内容等の詳細については、あらかじめ市と事業者との協議により決定する。ただし、市は事業者に対し、大規模修繕期間中の休館に伴う営業補償は行わない。

(11) 事業に必要な法令等の遵守

事業者は、本事業を実施するにあたり、PFI 法及び「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」（令和 8 年 6 月 16 日閣議決定）のほか、本事業を実施するために必要な関係法令、条例、規則、要綱等を遵守しなければならない。詳細は要求水準書にて示す。

第2章 事業者の募集及び選定に関する事項

1 事業者の募集及び選定方法

事業者の募集及び選定方法は、応募者の提案内容や、幅広い能力・ノウハウを総合的に評価するため、競争性の担保及び透明性・公平性の確保に配慮したうえで、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の10の2第3項に基づく総合評価一般競争入札方式を採用する。

なお、本事業は、1994年4月15日にマラケシュで作成された政府調達に関する協定（WTO政府調達協定）の対象事業であり、入札手続において、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）が適用される。

2 事業者の選定の手順及びスケジュール

事業者の選定の手順及びスケジュールは、次のとおりとし、詳細は入札説明書等公表時に示す。

年月（予定）	内容
2026年9月	実施方針（案）等の公表
2026年10～11月	実施方針（案）等に関する質問の受付 実施方針（案）等に関する質問回答の公表
2026年12月～2027年1月	実施方針の公表 特定事業選定・公表
2027年2月	入札公告、入札説明書等の公表・交付
2027年3～4月	入札説明書等に関する質問の受付 入札説明書等に関する説明会、現地見学会 入札説明書等に関する質問回答の公表 参加表明書の受付、参加資格の確認
2027年5～6月	資格審査結果の通知 入札説明書等に関する個別対話 個別対話の結果の公表
2027年7月	入札説明書等に関する質問の受付 入札説明書等に関する質問回答の公表
2027年9月	事業提案書の提出の締切
2027年10月	落札者の決定及び公表
2027年12月	落札者との基本協定の締結
2028年2月	事業者との特定事業契約の仮契約の締結
2028年3月	事業者との特定事業契約の締結

3 応募手続

（1）実施方針に関する質問及び意見等の受付、回答公表

○年○月○日（○）から○年○月○日（○）までの間、岡山市スポーツ文化局スポーツ文化部スポーツ振興課において、実施方針に関する質問及び意見等を受け付ける。

質問及び意見等の提出方法、書式等については、別途公表する様式を参照すること。

質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係る、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のあるものを除き、○年○月○日（○）に市の Web ページにおいて回答する予定であり、個別の回答は行わない。ただし、質問者名は公表しない。

なお、本事業に係る内容以外の質問に関しては、原則として回答しない。

また、提出のあった質問のうち、市が必要であると判断した場合は、質問者へ直接ヒアリングを行うことがある。

（２） 実施方針の変更

実施方針の公表後における応募者の質問及び意見等を踏まえ、実施方針の内容を見直し、変更を行うことがある。

なお、変更を行った場合には、市の Web ページにより速やかに公表し、その変更の内容が重要でスケジュールに影響を及ぼす場合には、変更後のスケジュールも示す。

（３） 入札公告、入札説明書等の公表

市は、特定事業の選定を行った場合は、入札公告を行い、入札説明書等を公表する。

（４） 入札説明書等に関する説明会

本事業に対する応募者の参入促進のため、入札説明書等に関する説明会を開催する。なお、説明会の開催日時、開催場所等については、入札説明書等公表時に示す。

（５） 現地説明会

希望者を対象に、現地説明会を開催する。なお、現地説明会の開催日時、開催場所等については、入札説明書等公表時に示す。

（６） 入札説明書等に関する質問の受付・回答公表

入札説明書等に関する質問を、岡山市スポーツ文化局スポーツ文化部スポーツ振興課において受け付ける。なお、本事業に係る内容以外の質問に関しては、原則として回答しない。

入札説明書等の内容に関する質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係る、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のあるものを除き、公表する。

質問の提出及び回答の公表方法については、入札説明書等公表時に示す。

（７） 参加表明書の受付、参加資格の確認、資格審査結果の通知

本事業の応募者は、参加表明書及び資格審査に必要な書類を提出する。資格審査の結果は、応募者に通知する。

また、参加表明書の提出方法、時期、資格審査に必要な書類の詳細等については、入札説明書等公表時に示す。なお、資格審査を通過しなかった応募者は、その理由について書面により、市に対して説明を求めることができる。

(8) 入札説明書等に関する個別対話

市と応募者の意思疎通の機会を確保し、応募者による入札説明書等の解釈を明確化すること等を目的として、資格審査通過者を対象に、個別対話を実施することを予定しており、詳細は入札説明書等公表時に示す。

(9) 事業提案書の受付

市は資格審査通過者に対し、入札説明書等に基づき、本事業に関する事業計画の内容を記載した事業提案書の提出を求める。

なお、事業提案書の提出方法、時期、提案に必要な書類の詳細等については、入札説明書等公表時に示す。

(10) 入札の取り止め等

市が公正に入札を執行できないと認める場合又は競争性が担保されないと認められる場合は、市は、入札の執行を延期若しくは取り止めることがある。

4 応募者等の構成及び参加資格要件

(1) 応募者の構成

応募者は、単独の応募企業又は複数の法人から構成される応募グループとする。

本事業に係る業務は、事業者である特別目的会社（SPC（Special Purpose Company））が自ら実施するほか、応募グループの代表企業、構成企業又は協力企業（以下「応募者等」という。）に委託することができる。

応募者は参加表明書において、第1章1（6）ウに示す業務に携わる応募者等の企業名（応募グループにあっては、代表企業名を含む。）及び各企業が携わる業務を明記すること。

ア 代表企業の取扱い

応募グループにより応募する場合は、構成企業の中から代表企業を定め、必ず代表企業が応募手続を行う。

代表企業は、原則、変更できない。ただし、運営業務開始後、市が承認した場合に限り、代表企業を変更できる。

代表企業は、SPCの経営を主導できる出資比率及び最大の議決権保有割合を事業期間中にわたって維持しなければならない。具体的な出資比率については入札説明書等で示す。

イ スポーツ団体等の取扱い

岡山シーガルズ（SVリーグ）、トライフープ岡山（Bリーグ）、岡山リベッツ（Tリーグ）及びその株式を保有する企業が、応募グループの構成企業となることは認めないものとする。ただし、5（3）イ（イ）に定める最優秀提案者の特定後に構成企業となることは妨げない。

ウ 重複参加の禁止

応募者等は、他の応募者等を構成する企業として本事業に応募することはできない。

(2) 応募者等の一般要件

応募者等のいずれも、参加表明書及び参加資格確認に必要な書類の提出期限において、以下のアからキまでの要件を全て満たさなければならない。

ア PFI 法第 9 条第 1 項各号に定める欠格事由に該当しない者。

イ 入札公告に記載された開札日時において、岡山市指名停止基準に基づく指名停止又は指名留保期間中でない者。

ウ 地方自治法施行令第 167 条の 4 及び岡山市契約規則（平成元年市規則第 63 号）第 2 条第 1 項の規定に該当しない者。

エ 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ない者。

オ 市が本事業について、アドバイザリー業務を委託した次の者と資本面又は人事面において関連のない者。（資本面において関連のある者とは、当該企業の総株主の議決権の 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がある者とは、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。）

- ・株式会社日本総合研究所
- ・ワースコンサルティング株式会社
- ・西村あさひ法律事務所・外国法共同事業
- ・復建調査設計株式会社

カ 市が設置する、岡山市アリーナ整備運営事業 PFI 事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）の委員が属する組織又は企業と資本関係若しくは人的関係において一定の関連がある者（※ 8）でないこと。

（※ 8）「資本関係若しくは人的関係において一定の関連がある者」とは、会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 2 条第 3 項又は第 4 項に規定する親会社・子会社の関係がある場合をいう。

キ 次のいずれかに該当する法人又は外国の法令上これと同様に取り扱われている法人でない者。

（ア）旧会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）第 30 条第 1 項若しくは第 2 項又は会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項若しくは第 2 項の規定に基づき更生手続開始の申立てをしている又は申立てをなされていること。ただし、国土交通省の入札参加資格認定を受けている場合を除く。

（イ）民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条第 1 項又は第 2 項の規定に基づき再生手続開始の申立てをしている又は申立てをなされていること。ただし、国土交通省の入札参加資格認定を受けている場合を除く。

- (ウ) 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成 17 年法律第 87 号）第 64 条による改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条第 1 項の規定による会社整理の開始の申立て又は同条第 2 項の規定による通告がなされていること。
- (エ) 旧破産法（大正 11 年法律第 71 号）又は破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づき破産の申立て、又は旧和議法（大正 11 年法律第 72 号）に基づき和議開始の申立てがなされていること。
- (オ) 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・処分を受けていること。
- (カ) 当該法人の親会社が a から d までのいずれかに該当すること。
 - a 岡山市入札契約等に係る暴力団等排除対策要綱第 2 条第 3 号に規定する役員等のうちに同条第 6 号に規定する暴力団関係者に該当する者、又は暴力団関係者がその事業活動を支配する者であること。
 - b 電子交換所における取引停止処分を受けているなど経営状況が著しく不健全な者であること。
 - c 国税及び地方税を滞納している者であること。
 - d 本事業に係る他の応募者又は他の応募グループとの間に、資本関係若しくは人的関係がある者であること。

(3) 応募者等の個別要件

個別要件は、応募者等のうち、当該各業務を実施する企業に適用するものとする。

複数の企業が当該業務を実施する場合は、本項に定めるところにより、当該業務を実施する企業が必要な要件を満たすものとする。

ア 設計企業及び工事監理企業

以下の要件を全て満たすこと。複数の応募者等が設計業務及び工事監理業務を行う場合は、全ての応募者等が（ア）から（ウ）を全て満たすとともに、（エ）を満たす応募者等を 1 者以上含むこと。

- (ア) 入札公告に定める開札日において、「岡山市競争入札参加資格及び審査等に関する事項について」（昭和 61 年市告示第 120 号。以下「審査等に関する事項について」という。）に基づき岡山市一般競争（指名競争）入札参加資格有資格者名簿（以下「有資格者名簿」という。）又は岡山市特定調達契約に係る有資格者名簿（以下「特定調達名簿」という。）に登載されていること。
- (イ) 建築士法第 23 条第 1 項又は第 3 項の規定に基づく一級建築士事務所として登録されていること。
- (ウ) 開札日時点において、3 か月以上継続して所属していることが確認できる一級建築士の資格を有する者を 6 名以上配置できること。
- (エ) 2011 年度以降、本事業の参加表明書の提出期限までに、次に掲げる実績を有すること。

- a 設計企業にあつては、観客席数 5,000 席以上のスポーツ施設（※9）の新築に係る設計業務（実施設計に限る。）を元請で契約し、完了した実績を有すること。なお、共同企業体による実績の場合は、最大出資者であること。
- b 工事監理企業にあつては、観客席数 5,000 席以上のスポーツ施設（※9）の新築に係る工事監理業務を元請で契約し、完了した実績を有すること。

（※9）令和6年度体育・スポーツ施設現況調査報告書「我が国の体育・スポーツ施設ー体育・スポーツ施設現況調査報告ー」（令和8年4月スポーツ庁）における学校体育・スポーツ施設、大学・短期大学・高等専門学校体育施設、公共スポーツ施設、民間スポーツ施設のいずれかに該当する施設のうち、固定式の観覧席を有する施設とする。

イ 建設企業

以下の要件を全て満たすこと。複数の応募者等が建設業務を行う場合は、全ての応募者等が（ア）から（ウ）を全て満たすとともに、（エ）及び（オ）を満たす応募者等を1者以上含むこと。

- （ア） 入札公告に定める開札日において、「審査等に関する事項について」に基づき有資格者名簿又は特定調達名簿に登録されていること。
- （イ） 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定による建築一式工事に係る特定建設業の許可を受けた者であること。応募者が応募グループの場合は、工事を担当する構成企業又は事業者から直接業務を受託若しくは請け負う企業のいずれかが上記の許可を受けていること。また、電気工事、管工事、土木工事を分担して業務を実施する場合は、分担して実施する業種ごとの建設業の許可を受けていること。
- （ウ） 市が通知した資格審査結果通知の総合数値が、建築工事について1,120点以上であること。なお、電気工事、管工事、土木工事を分担して業務を実施する場合は、電気工事について920点以上、管工事について910点以上、土木工事について920点以上であること。
- （エ） 入札参加資格確認申請の日以前3か月以上の恒常的な雇用関係にある、一級建築士又は一級建築施工管理技士の資格を有する者を、監理技術者として専任で配置できること。電気工事、管工事、土木工事を分担して業務を実施する場合は、それぞれ監理技術者の資格取得者を専任で配置できること。
- （オ） 2011年度以降、本事業の参加表明書の提出期限までに、1棟で下記aからcをすべて満たすスポーツ施設（※9）の施工業務を元請で契約し、完成・引渡し完了した実績を有すること。（特定建設工事共同企業体の構成員としての実績は、構成員数が2社の場合は出資比率が30%以上、3社の場合は20%以上のものに限り、実績として認める。）

- a 新築工事
- b 鉄骨造（軽量鉄骨造を除く。）、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造
- c 観客席数 5,000 席以上

（４） 応募者等の失格

応募者等が、資格審査通過時点から落札者決定前までに（２）及び（３）に示す要件を欠く事態が生じた場合は、失格とすることがある。

５ 提案の審査及び事業者の選定に関する事項

（１） 審査に関する基本的な考え方

市は、市の附属機関として、選定委員会を設置する。選定委員会は、提案審査における評価項目の詳細に係る検討及び応募者から提出された事業提案書の審査を行う。

選定委員会の意見を受けて市が定める落札者決定基準については、入札説明書等公表時に示す。また、市は、選定委員会の審査結果を踏まえ、落札者を決定する。

なお、市又は選定委員会が必要であると判断した場合は、入札参加者に対してヒアリングを行う。

（２） 選定委員の構成

選定委員会の構成（敬称略）は次に示すとおり。

氏 名（かな）	所 属	主な専門分野
氏原 岳人 （うじはら たけひと）	岡山大学 学術研究院 環境生命自然科学学域 准教授	都市計画
長谷川 太一 （はせがわ たいち）	E Y新日本有限責任監査法人 公認会計士	財務
服部 俊也 （はっとり としや）	岡山商工会議所 副会頭	地域経済
林 恒宏 （はやし つねひろ）	岡山理科大学 経営学部 学部長	スポーツ
舟橋 弘晃 （ふなはし ひろあき）	中京大学 スポーツ科学部 スポーツマネジメント学科 教授	スポーツ
堀 裕典 （ほり ひろふみ）	岡山大学 学術研究院 環境生命自然科学学域 准教授	建築
山内 弘隆 （やまうち ひろたか）	一橋大学 名誉教授	PPP/PFI 公共政策
岩田 修 （いわた おさむ）	岡山市スポーツ文化局長	行政

(3) 審査手順

審査は、資格審査と提案審査の２段階で実施する。

ア 資格審査

参加表明書とあわせて応募者から提出された資格審査書類をもとに、市は、入札説明書等で示した参加資格要件に関する確認審査を行う。この際、市は、選定委員から意見を聴くことができる。

資格審査通過者は、入札書及び事業提案書を提出する。なお、提案様式等の詳細については、入札説明書等公表時に示す。

イ 提案審査

(ア) 基礎審査

市及び選定委員会において、入札参加者から提出された事業提案書について、基礎審査事項を充足していることを確認する。

市及び選定委員会は、事業提案書に記載された内容が、本事業の要求水準を満足していることを確認する。なお、基礎審査項目の詳細については、入札説明書等公表時に示す。

(イ) 総合評価

基礎審査を通過した入札参加者の提案内容に対して、選定委員会は、総合的な評価を行い、最も優秀な提案を行った者を、最優秀提案者として選定する。

なお、審査基準等の詳細については、落札者決定基準として入札説明書等公表時に示す。

(4) 落札者の決定・公表

市は、審査の結果を踏まえて落札者を決定した場合は、その結果を入札参加者に通知するとともに、市の Web ページにおいて公表する。

なお、落札者が、落札者決定時から特定事業契約締結時までに、４（２）及び（３）に示す要件を欠く事態が生じた場合は、特定事業契約を締結しないことがある。

ただし、代表企業以外の構成企業が上記の事由に該当した場合に限り、市と協議のうえ、当該構成企業の変更を認めることがある。

(5) 事業者の選定

市と落札者は、６（１）に示すとおり基本協定を締結し、６（２）から（４）までに示す手続を経て、特定事業契約の締結により、落札者を本事業の事業者として選定する。

ただし、落札者の事由により特定事業契約の締結に至らなかった場合は、総合評価の上位の者から順に契約交渉を行い、契約を締結することがある。

(6) 事業者を選定しない場合

事業者の募集、評価及び選定において、最終的に、応募者又は入札参加者がいないなどの理由により、本事業を PFI 事業として実施することが適当でないと市が判断した場合には、事業者を選定せず、この旨を速やかに市の Web ページにおいて公表する。

6 契約に関する基本的な考え方

(1) 基本協定の締結

市と落札者は、特定事業契約の締結に先立ち、本事業を円滑に遂行するための基本的義務に関する事項、落札者の各構成企業の本事業における役割に関する事項及び特別目的会社の設立に関する事項並びに次に示す準備行為を規定した基本協定を締結する。

準備行為とは、落札者自らの費用及び責任において行う、本事業の実施に関して必要な準備（設計に関する打合せを含む。）を指す。

なお、特定事業契約が効力を生じるに至らなかった理由が、落札者の責めに帰すべき事由によるものでないと認められるとき、市は、準備行為に要した費用について、合理的な範囲でこれを負担する。

(2) 特別目的会社の設立等

落札者は、会社法に定める株式会社として、本事業の実施のみを目的とする特別目的会社を、特定事業契約の仮契約締結前までに、岡山市内に設立する。

なお、設立する特別目的会社は、本事業以外の事業を兼業することはできない。

応募企業、構成企業の全ては、当該会社に対して出資するものとし、議決権を有する株式（一定の条件で議決権を有することとなる株式及び取得請求権付株式並びに取得条項付株式で議決権を有する株式が取得の対価として発行される可能性のある株式を含む。）（以下「議決権付株式」という。）による出資者は、構成企業のみとする。

また、全ての議決権付株式による出資者は、特定事業契約が終了するまで特別目的会社の株式を保有するものとし、市の事前の書面による承認がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行うことはできない。

(3) 特定事業契約の締結

市と特別目的会社は、施設の設計・建設に関する事項及び PFI 法第 22 条第 1 項に基づく施設の運営・維持管理に関する事項を包括的かつ詳細に規定する特定事業契約を締結する。

(4) 運営権の設定

市は、PFI 法第 19 条第 4 項に定める運営権設定に係る岡山市議会の議決を得るとともに、事業者に対して運営権設定書を交付し、同法第 2 条第 7 項に規定する運営権を設定する。なお、運営権設定の詳細については、入札説明書等公表時に示す。

7 提出書類の取扱い

(1) 著作権

市が示した図書の著作権は、市に帰属する。その他の事業提案書の著作権は、入札参加者に帰属し、原則として公表しない。(岡山市情報公開条例に基づく公開を要する場合を除く)

なお、市は、本事業における事業内容の公表時及びその他市が必要と認める場合には、入札参加者の承認を得て、事業提案書の全部又は一部を無償で利用できる。

(2) 特許権等

提案内容に含まれる特許権等の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として入札参加者が負担する。

(3) その他

著作権、特許権等に係るトラブルについては、応募者等において処理するものとし、市は一切の責めを負わない。

第3章 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 リスク分担の考え方

本事業におけるリスク分担の考え方は、リスクを最も管理することができる者が当該リスクを担うことで、より質の高いサービスの提供を目指すものであり、アリーナの設計、建設、維持管理及び運営上の責任は、原則として事業者が負う。

ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市が責任を負う。

特定事業に係る予想されるリスク並びに市及び事業者の責任分担は、原則として「別紙1 リスク分担表」に定めるとおりとし、責任分担の程度や具体的な事項については、入札説明書等公表時に示す。

2 要求する性能等

事業者は、入札説明書等及び提案内容に基づく諸条件を踏まえて、施設の機能が十分発揮できるように、施設の設計、建設、維持管理及び運営を行う。なお、実施方針等に関する質問、意見及び提案の結果を踏まえ、本事業において実施する業務の詳細な要求性能等については、入札説明書等公表時に示す。

事業者は、入札説明書等公表時に示す特定事業契約書に従って責任を履行する。なお、事業者は、建設工事の履行を確保するために、履行保証保険等による建設工事期間中の履行保証を受けることとする。詳細は入札説明書等公表時に示す。

3 事業者の権利義務等に関する制限及び手続

(1) 事業者の保有する運営権の譲渡

事業者は、原則、運営権の譲渡、担保提供その他の方法による処分ができない。

ただし、事業者から全部又は一部の運営権の譲渡について市に申請があった場合は、新たに運営権者となる者について、欠格事由や実施方針適合性等、事業者選定の際に確認した条件に照らして審査を行い、当該譲渡がやむを得ない場合であり、かつ、当該譲渡後においても運営権の存続期間満了まで本事業を安定的に実施継続可能であると市が認めたときに限り、市は、岡山市議会の議決を経てPFI法第26条第2項に基づく許可を行う。

(2) 特定事業契約締結後における事業者の株式の新規発行及び処分

事業者は、議決権付株式及び議決権付株式に該当しない株式（以下「完全無議決権株式」という。）を発行することができる。

なお、議決権付株式に係る新株予約権は、議決権付株式とみなし、完全無議決権株式のみに係る新株予約権は、完全無議決権株式とみなす。

ア 完全無議決権株式

事業者は、会社法の規定に従って、完全無議決権株式を発行し、割り当てることができる。完全無議決権株式を保有する者は、完全無議決権株式の譲渡又は質権その他の担保権の設定（以下「処分」という。）をすることができる。

なお、完全無議決権株式の譲受人は、以下の資格要件を全て満たすものとし、完全無議決権株式の譲渡が行われた場合、事業者は、株式の譲渡を行った者に対し、以下の資格要件を満たしたうえで株式の譲渡を行っていることを誓約させるとともに、株式の譲渡先等、市が必要とする情報を報告する。

- ・ 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当しない者であること。
- ・ 暴力団員等（岡山市暴力団排除条例第 2 条第 3 号に規定する暴力団員等をいう。以下同じ。）、暴力団員（同条第 2 号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）の配偶者（暴力団員と生計を一にする配偶者で、婚姻の届出をしていないが、事実上婚姻関係と同様の事情にあるものを含む。）及び暴力団員等と密接な関係を有するものであるおそれがあると市長が認める者に該当しない者であること。
- ・ 会社更生法第 17 条の規定による更生手続開始の申立てがなされていない者又は民事再生法第 21 条の規定による再生手続開始の申立てがなされていない者であること。
- ・ PFI 法第 9 条に定めのある、特定事業を実施する事業者の欠格事由に該当しない者であること。

イ 議決権付株式

事業者は、議決権付株式を新たに発行する場合には、入札説明書等公表時に示す基本協定書によりあらかじめ認められたものを除き、市の事前の承認を受ける。また、議決権付株式を保有する者（以下「議決権付株主」という。）が、自ら保有する議決権付株式を、他の議決権付株主又は市との間で締結された契約等によりあらかじめ処分先として認められた者（例：事業者に対して融資等を行う金融機関等）以外の第三者に対して、譲渡、担保権の設定その他の処分を行おうとするときは、市の事前の承認を受ける必要がある。

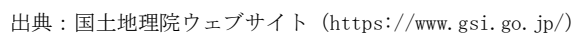
市は、議決権付株式の譲受人が、公募時の参加資格に準じた一定の資格要件を満たしており、かつ、当該議決権付株式の処分が事業者の事業実施の継続を阻害しないと判断する場合には、株式処分を承認する。

1 立地条件に関する事項

本事業の事業対象区域は市有地である「アリーナ予定地①・②（２箇所）」の区域であり、道路拡幅事業を実施する区域として、アリーナ予定地①に「市道野田６号線」「市道野田７５号線」、アリーナ予定地②に「市道野田４号線」を含む区域とする。

なお、提言の有無及び提言の内容について、本事業の事業者選定における評価の対象としない。

＜図表 3 事業対象区域等の概要＞



＜図表４ 事業対象区域の概要＞

所在地	岡山市北区野田四丁目付近
面積	アリーナ予定地① 約19,800㎡ アリーナ予定地② 約3,000㎡ (道路拡幅事業の区域面積は含んでいない。)
土地所有者	岡山市
区域区分	市街化区域
用途地域	準工業地域
建ぺい率／容積率	70% (角地緩和+10%含む) ／200%
都市公園法上の 建ぺい率の上限	(現状) 都市公園法上の公園施設の上限值 15% 北長瀬未来ふれあい総合公園面積 143,745.56㎡ 公園施設の建築面積 15,934.93㎡ ※アリーナ予定地①・②は、北長瀬未来ふれあい総合公園 (都市計画公園)に編入予定である。 ※都市公園法上の公園施設の上限值は、必要な割合に変更 予定である。
都市公園法上の 運動施設の 敷地面積の上限	(現状) 都市公園法上の運動施設の敷地面積の上限 50% 北長瀬未来ふれあい総合公園面積 143,745.56㎡ 同運動施設の敷地面積 22,699.95㎡
前面道路	5.0～16.5m
道路斜線制限	1:1.5 (有効距離20m)
隣地斜線制限	1:2.5+31m
日影規制	高さ10mを超える建築物：規制対象
その他区域	・自動車駐車場附置義務条例適用地区 (周辺地区) ・屋外広告物第三種許可地域 ・岡山市景観計画区域

＜図表 5 その他事業地の概要＞

所在地	岡山市北区北長瀬表町一丁目付近
面 積	その他事業地 約 2,200 m ²
土地所有者	岡山市
区域区分	市街化区域
用途地域	準工業地域
建ぺい率／容積率	60％／200％
その他区域	・道路区域 ・自動車駐車場附置義務条例適用地区（周辺地区） ・屋外広告物第三種許可地域 ・岡山市景観計画区域

また、事業対象区域等における事業提案、提言及び事業実施の可否や、任意事業による任意施設に係る公園使用料、土地の占用料の取扱いは次のとおりとする。

＜図表 6 任意施設に係る公園使用料、土地の占用料の取扱い＞

事業対象区域等	事業(施設)の区分	事業提案、提言及び事業実施(施設設置)の可否	公園使用料、土地の占用料の取扱い
アリーナ予定地①	特定事業(対象施設)	必須	
	任意事業(任意施設)	可	有償を想定
アリーナ予定地②	特定事業(対象施設)	可	
	任意事業(任意施設)	可	有償を想定
その他事業地	その他事業	可	有償を想定

(1) 事業対象区域及び周辺の現況

ア アリーナ予定地①

アリーナ予定地①は、市所有地及び市道を廃止してアリーナ予定地とする市道北長瀬表町・野田線、市道野田 3 号線、市道野田 5 号線の区域、さらに農業用水路ではない水路で構成される敷地で、敷地北側は市道野田 3 号線、南側は市道野田 6 号線及び市道北長瀬表町 2 号線に接道する。

敷地北側の市道野田 3 号線は、市により付替えを実施する（2029 年 9 月供用開始予定）。敷地東側の市道野田 5 号線及び西側の市道野田 3 号線は、市道廃止手続（2029 年 9 月予定）を行い、アリーナ予定地①とする予定である。なお、市道野田 5 号線に敷設している既設の下水道管路は、アリーナ整備後も存置するものとする。

敷地西側の市道北長瀬表町・野田線は、都市計画道路及び市道の廃止手続を行い、アリーナ予定地①とする予定（2027 年 1 月）である。

敷地内には、児童遊園地条例に基づく遊園地が存置されているが、市により遊園地の廃止手続（2027 年 3 月予定）を行う。遊園地のフェンス等は事業者が撤去を行うものとする。

敷地西側には、農業用水路（青線）ではない水路が位置しており、敷地の有効活用を図る場合は、事業者により暗渠化や移設を行うこと。

アリーナ予定地①の区域については、市が公園の都市計画変更手続きを行い、都市計画公園（北長瀬未来ふれあい総合公園）とする予定（2027 年 1 月）である。

敷地南側の市道野田 6 号線、市道野田 75 号線は、市が道路拡幅設計を実施しており（2027 年 3 月設計完了予定、2027 年度中に分筆予定）、設計に基づき事業者が施工を行うものとする。

イ アリーナ予定地②

アリーナ予定地②は、市所有の敷地で、敷地北側は市道野田 6 号線及び市道野田 75 号線、東側は市道野田 4 号線、南側は県道岡山倉敷線に接道する。

アリーナ予定地②の区域については、市が公園の都市計画変更手続きを行い、都市計画公園（北長瀬未来ふれあい総合公園）とする予定（2027 年 1 月）である。

敷地東側の市道野田 4 号線は、市が道路拡幅設計を実施しており（2027 年 3 月設計完了予定、2027 年度中に分筆予定）、設計に基づき事業者が施工を行うものとする。また、敷地南側の横断歩道橋は、市が階段部の改良を予定している。

（２） その他事業地における取扱い

ア 提言の取扱い

提言内容が以下の条件を満たすと市が認める場合には、本事業とは別に、提言内容の詳細について協議を行うため、市との協議に誠実に応じること。

- ・ 提言内容が本事業の収益性の向上や本事業の拡張性に寄与すること
- ・ 提言内容が北長瀬周辺地区のまちづくりに資すること
- ・ 提言内容に具体性・実現性があること

なお、市は、提言内容を参考として、その他事業地において事業を実施する企業を、別途公募等により選定する場合がある。

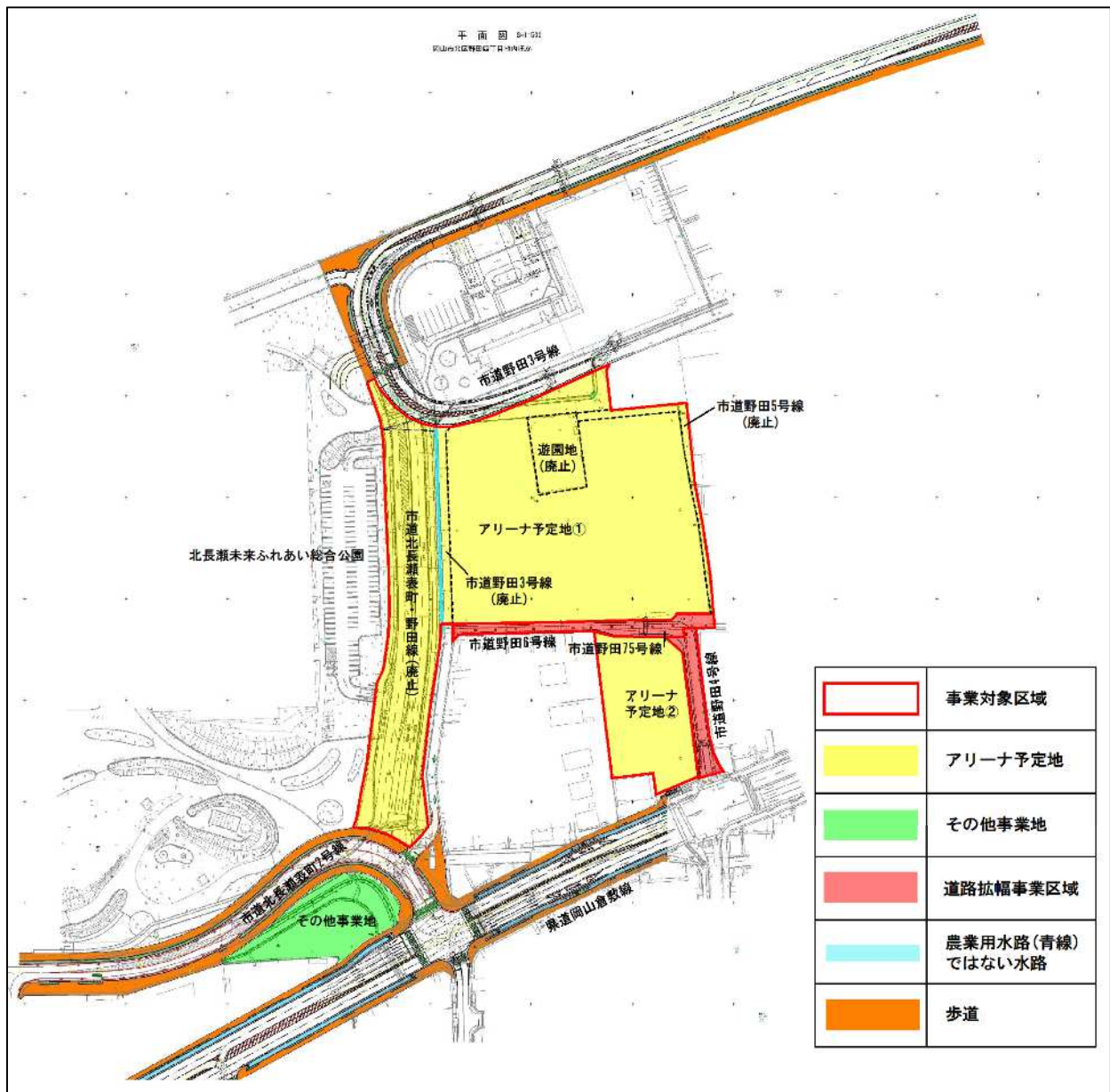
イ 敷地条件

市道北長瀬表町 2 号線に隣接し、交差点改良（2031 年 3 月完了予定）による余剰地（道路区域）である。水道、ガス、下水道の主要埋設管を存置する条件で利活用は可能である。

ウ 道路占用について

当区域は道路区域であるため、事業の実施にあたっては、道路占用許可が必要である。道路占用料については、道路管理者との協議による。

<図表7 事業対象区域等詳細図>



2 周辺のインフラ整備状況

事業対象区域周辺のインフラ（電気・ガス・水道・下水道・通信等の設備）の整備状況等は、要求水準書を参照すること。事業者は整備内容に応じ、各インフラ事業者と調整のうえ、必要なインフラを事業対象区域に新たに引き込む。また、必要となる許可申請等に係る手続は、事業者が自ら行うこと。

なお、アリーナは災害時には一時避難場所として活用するため、既設の水道管を耐震管に布設替えする予定である。

3 対象施設の計画に関する事項

本事業の対象施設及び事業対象区域内の既存工作物の取扱い等の詳細については、入札説明書等公表時に示す。

4 北長瀬周辺地区のまちづくりとの連携

本事業の所在地である北長瀬周辺地区は、第七次総合計画において、都市拠点と位置付けられており、本事業は北長瀬周辺地区のまちづくりの核として期待される事業である。基本計画においても、北長瀬未来ふれあい総合公園周辺のまちの活力・賑わいの創出等について示している。応募者は、これらの観点を踏まえた事業提案とすること。

また、応募者は、本事業の提案に加え、北長瀬周辺地区のまちづくりの一環として、事業者の観点から、当該地区の各種施設（官民間わず）と連携し、各々の価値を高める提案をすることができる。

第5章 事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

1 係争事由に係る基本的な考え方

特定事業契約の解釈について疑義が生じた場合には、市及び事業者は、誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、特定事業契約書に定める具体的な措置に従う。

2 管轄裁判所の指定

本事業の契約に関する紛争については、岡山地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第6章 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 基本的な考え方

事業者によって提供されるサービスの安定的・継続的な供給を確保するため、入札説明書等公表時に示す特定事業契約書において、想定される事業の継続が困難となる事由をあらかじめ具体的に列挙し、その発生事由に応じた適切な措置を定める。

2 本事業の継続が困難となった場合の措置

本事業の継続が困難となった場合には、その発生事由ごとに特定事業契約書の規定に従い、次の措置をとる。

(1) 事業者の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

事業者の提供するサービスが特定事業契約書に定める市の要求水準を下回る場合その他特定事業契約書に定める事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行又はそのおそれが生じた場合には、市は、事業者に対して改善指示を行い、一定期間内に改善策の提出・実施を求める。

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、特定事業契約書に基づく事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合には、市は、特定事業契約を解除することができる。市が特定事業契約を解除した場合、事業者は、市に生じた合理的損害を賠償する。

(2) 市の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

事業者は、特定事業契約書の定めに従い、特定事業契約を解除することができる。この場合、市は、事業者に生じた合理的損害を賠償する。

(3) その他の事由により本事業の継続が困難となった場合

市及び事業者は、特定事業契約書に具体的に列挙した事由に対して、特定事業契約書に定める発生事由ごとの適切な措置を講じる。

第7章 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に関する事項

現時点では法制上及び税制上の優遇措置はないが、法令の改正等により、法制上及び税制上の優遇措置が適用される場合には、特定事業契約書の定めに従い、市及び事業者で協議を行う。

2 財政上及び金融上の支援に関する事項

事業者は、市が国庫補助金等の申請業務等を行う場合は、これに協力し、検査業務についても協力する。

3 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に関し、可能な範囲で必要な協力を事業者に対して行う。

第8章 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 情報提供

本事業に関する情報提供は、下記 URL に示す市の Web ページを通じて適宜行う。

URL : <https://www.city.okayama.jp/shisei/category/4-12-52-1-0-0-0-0-0-0.html>

2 市議会の議決

市は、特定事業契約に関する議案を基本協定締結後の直近に行われる岡山市議会に提出する予定である。

3 入札に伴う費用の負担

事業提案書の作成等、本事業の入札参加により応募者に生じる費用は、いかなる場合であっても、全て応募者の負担とする。

4 使用言語及び通貨

使用する言語は日本語、通貨は円に限る。

5 問合せ先

岡山市役所 スポーツ文化局 スポーツ文化部 スポーツ振興課 アリーナ整備推進室

〒700-8544 岡山市北区大供一丁目1番1号

・TEL:086-803-1617

・E-Mail : okayamaarena@city.okayama.jp

別紙 1 リスク分担表

段階	リスク項目		リスクの内容	負担者	
				市	事業者
共通	入札説明書リスク		1 入札説明書の誤りに関するもの、内容の変更に関するもの	○	
	応募リスク		2 応募費用の負担に関するもの		○
	契約 リスク	契約締結 リスク	3 市の事由による契約締結の延期、不調等に関するもの	○	
			4 事業者の事由による契約締結の延期、不調等に関するもの		○
		議会議決 リスク	5 市の事由による議会の不承認に関するもの	○	
			6 事業者の事由による議会の不承認に関するもの		○
	社会 リスク	周辺住民等 への対応	7 アリーナの設置に対する周辺住民等の反対運動、要望による計画遅延、条件変更、事業停止、費用の増大等に関するもの	○	
			8 事業者が実施する業務に起因する周辺住民等の対応に関するもの		○
		第三者賠償	9 市の事由による事故等により第三者に与えた損害の賠償責任	○	
			10 事業者が実施する業務に起因して発生する事故、施設の劣化など維持管理の不備による事故等		○
		環境保全	11 事業者が実施する業務に起因する、有害物質の排出、騒音、振動等の周辺環境の悪化及び法令上の規制基準の不適合に関するもの		○
	制度関連 リスク	政策	12 市の政策方針の変更による事業の中止、費用の増大に関するもの	○	
		法制度	13 アリーナの整備・運営等に影響を及ぼす法制度の新設・変更に関するもの	○	
			14 任意事業の実施に影響を及ぼす法制度の新設・変更に関するもの		○ (原則)
			15 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	16 アリーナの整備・運営等に影響を及ぼす税制の新設・変更又は消費税の変更に関するもの	○	
			17 任意事業の実施に影響を及ぼす税制の新設・変更又は消費税の変更に		○ (原則)

段階	リスク項目		リスクの内容		負担者	
					市	事業者
				関するもの		
			18	本事業のみならず、広く一般的に適用される税制の新設・変更に関するもの及び上記以外の消費税の変更にに関するもの		○
		許認可取得	19	市が取得すべき許認可の遅延に関するもの	○	
			20	事業者が取得すべき許認可の遅延に関するもの		○
	安全確保リスク		21	建設・運営・維持管理等における安全性の確保		○
			22	建設・運営・維持管理等におけるリスクをカバーする保険の付保		○
	マーケットリスク	資金調達	23	市による一般財源等の必要な資金の確保に関するもの	○	
			24	その他、事業者による必要な資金の確保に関するもの		○
	不可抗力リスク	不可抗力	25	天災等大規模な災害及び暴動等予測できない事態の発生により、設計変更、事業の延期、中断若しくは契約解除等の原因と成りうるもの	○	○
	債務不履行リスク		26	市の債務不履行、支払遅延、当該事業が不要になった場合等によるもの	○	
			27	事業者の事業放棄、事業破綻、事業者の業務内容が契約に規定した条件を満足しない場合等によるもの		○
設計	設計		28	市の提示条件、指示の不備、市の要求に基づいた設計変更に関するもの	○	
			29	事業者の提案内容、指示、判断の不備による設計変更に関するもの		○
	測量、調査		30	市が実施した測量、調査に関するもの	○	
			31	事業者が実施した測量、調査に関するもの		○
	建設着工遅延		32	市の事由による建設工事の着工遅延に関するもの	○	
			33	事業者の事由による建設工事の着工遅延に関するもの		○
建設	用地リスク		34	土壌汚染、地下埋設物等に関するもの	○	

段階	リスク項目	リスクの内容		負担者	
				市	事業者
			の（事前に提示した情報から合理的に判断できる範囲を超えるもの）		
		35	土壌汚染、地下埋設物等に関するもの（事前に提示した情報から合理的に判断できる範囲）		○
	工事費増加	36	市の提示条件の不備及び指示によるアリーナの工事工程や工事方法の変更、工事費の増大に関するもの	○	
		37	事業者の事由によるアリーナの工事工程や工事方法の変更、工事費の増大に関するもの		○
		38	任意事業の工事工程や工事方法の変更、工事費の増大に関するもの		○
	工事遅延	39	市の指示等、市の事由による工事の遅延に関するもの	○	
		40	事業者の事由による工事の遅延に関するもの		○
	物価変動	41	建設期間中の物価変動に伴うアリーナの工事費の増減によるもの ただし、事業者負担はあらかじめ契約で定めた範囲内の増減に限る	○	○
		42	建設期間中の物価変動に伴う任意事業の工事費の増減によるもの		○
維持管理・運営	計画変更	43	市の指示等、市の事由による事業内容、用途の変更に関するもの	○	
		44	その他の事由による事業内容、用途の変更に関するもの		○
	事業リスク	45	アリーナの需要変動による事業収支の変動に関するもの		○
		46	任意事業の需要変動による事業収支の変動に関するもの		○
	運営・維持管理費用	47	市の指示等、市の事由によるアリーナの運営・維持管理費用の増大に関するもの	○	
		48	その他の事由による運営・維持管理費用の増大に関するもの		○
	施設・設備・ 施設備品等損傷	49	市の責めによるもの	○	
		50	事業者の責めによるもの		○
	修繕	51	市が実施するアリーナの大規模修繕に関するもの	○	

段階	リスク項目	リスクの内容		負担者	
				市	事業者
		52	その他の事由による修繕費の増減に関するもの		○
	性能	53	契約で規定した要求性能の不適合によるもの		○
	情報流出	54	事業者の責めによる個人情報流出に関するもの		○
	物価変動	55	維持管理・運営期間中の物価変動に伴う事業者の経費増減によるもの		○
	運営権の取消し	56	緊急事態が発生した場合等、PFI法第29条第2項に基づき、対象施設を他の公共の用途に供するために運営権を取り消した場合によるもの	○	
事業終了	施設退去リスク	57	契約終了にあたり施設からの退去により発生する費用に関するもの		○
	施設の状態	58	契約終了時の施設の状態に関する要求水準の未達		○

※用語の定義

本書において使用する用語の定義は、以下のとおりとする。

用語	定義
公共施設の管理者	本事業をPFI事業として事業者を実施させようとする地方公共団体の長をいう。
公共施設等運営権	PFI法第2条第7項に規定する公共施設等運営権をいう。
事業者	本事業の実施に際して、市と特定事業契約を締結し事業を実施する特別目的会社（SPC（Special Purpose Company））をいう。特別目的会社とは、本事業の実施のみを目的として落札者により設立される会社をいう。
応募者	応募企業又は応募グループをいう。
応募企業	本事業が求める経営マネジメント能力及び資本力等を有し、本事業に応募する単独の企業をいう。
応募グループ	本事業が求める経営マネジメント能力及び資本力等を有し、本事業に応募する、複数の企業で構成されるグループをいう。
構成企業	応募グループを構成し、特別目的会社に出資する企業をいう。
代表企業	応募グループにより応募する場合に構成企業の中から定める、応募手続を行う企業をいう。
協力企業	応募グループを構成し、特別目的会社に出資しない企業をいう。
応募者等	応募企業、構成企業又は協力企業をいう。
入札説明書等	入札公告の際に市が公表する書類一式をいう。具体的には入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、様式集及び記載要領、基本協定書（案）、特定事業契約書（案）等をいう。
保守	建築物等の所期の性能及び機能を維持する目的で、周期的又は継続的に行う注油、小部品の取替え等の軽微な作業をいう。
修繕	劣化した部位・部材又は機器の性能・機能を原状（所期の水準）若しくは実用上支障のない状態まで回復させること（取替えを含む。）をいう。次項の大規模修繕を除く。ただし、保守の範囲に含まれる定期的な小部品の取替えを除く。
大規模修繕	劣化した建物及び設備を所期の状態に回復させるために性能・機能を一度に（大規模に）改修することをいう。事業者が作成した中長期修繕計画を参考に、運営権設定対象施設について行う。
特定事業契約	本事業の実施に関し、PFI法第12条に基づいて岡山市議会の議決を経た後に同法第14条第1項及び第2項に基づき市と事業者との間で締結される岡山市アリーナ整備・運営事業契約をいう。