

(仮称) 守谷市総合公園新設整備・運営事業

募集要項

令和8年1月30日

守谷市

目 次

第1	本書の位置付け.....	1
第2	特定事業の概要.....	2
1	事業内容に関する事項.....	2
2	事業の対象となる業務範囲及び事業者の収入.....	6
3	遵守すべき法令等.....	9
第3	事業者の募集及び選定に関する事項.....	10
1	事業者の募集及び選定.....	10
2	事業者の募集及び選定のスケジュール（予定）.....	10
3	事業者の募集手続き等.....	11
4	応募に関する留意事項.....	16
5	応募者の備えるべき参加資格要件.....	18
6	審査及び選定に関する事項.....	24
7	優先交渉権者選定後の契約手続き等.....	25
8	応募に係る提案書類の取扱.....	26
第4	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.....	27
1	基本的な考え方.....	27
2	予想されるリスクと責任分担.....	27
3	事業の実施状況のモニタリング.....	27
第5	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項.....	28
1	立地に関する事項.....	28
2	施設内容と規模に関する事項.....	30
3	調整池に関する事項.....	31
4	本公園の周辺エリアに関する事項.....	32
第6	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.....	34
1	基本的な考え方.....	34
2	管轄裁判所の指定.....	34
第7	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.....	35
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.....	35
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.....	35
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..	35
4	その他.....	36
第8	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.....	37
1	法制上及び税制上の措置に関する事項.....	37

2	財政上及び金融上の支援に関する事項.....	37
3	その他支援に関する事項.....	37
第9	その他事業の実施に関し必要な事項.....	38
1	市議会の議決	38
2	情報提供	38
3	応募に伴う費用負担.....	38
4	問合せ先	38
別紙1	事業方式	39
別紙2	事業予定地	40
別紙3	サービス対価の支払い等.....	41
1	サービス対価の構成.....	41
2	サービス対価の支払方法及び支払手続き.....	41
3	サービス対価の改定.....	44
別紙4	モニタリング及びサービス対価の減額等.....	49
1	モニタリング実施における基本的な考え方.....	49
2	要求水準未達成の場合の措置.....	49
3	サービス対価の減額方法.....	50
4	モニタリングの流れ.....	52
5	事業者提案「地域経済への貢献」の未達成時に係る減額.....	53

この募集要項で用いる用語を次のように定義する。

市	:	守谷市
本事業	:	(仮称) 守谷市総合公園新設整備・運営事業
本公園	:	(仮称) 守谷市総合公園
PFI 法	:	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)
事業者	:	本事業の実施に際して、市と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)
応募者	:	本事業に応募する企業又は企業グループ
SPC	:	本事業の実施のみを目的として優先交渉権者により設立される株式会社
構成員	:	[SPC を設立する場合] 応募者を構成する企業のうち、SPC への出資を行う企業
協力企業	:	[SPC を設立する場合] 応募者を構成する企業のうち、SPC への出資を行わない企業
構成企業	:	[SPC を設立しない場合] 応募者を構成する企業
代表企業	:	応募者を代表して応募手続きを行い、市との窓口となる企業
統括管理企業	:	本事業において統括管理業務を行う企業 (1 社)
設計企業	:	本事業において設計業務を行う企業 (1 社又は複数社)
施工企業	:	本事業において施工業務を行う企業 (1 社又は複数社)
工事監理企業	:	本事業において工事監理業務を行う企業 (1 社又は複数社)
維持管理企業	:	本事業において維持管理業務を行う企業 (1 社又は複数社)
運営企業	:	本事業において運営業務を行う企業 (1 社又は複数社)
その他企業	:	統括管理企業、設計企業、施工企業、工事監理企業、維持管理企業及び運営企業以外で、本事業に関連する業務を行う企業 (1 社又は複数社)
実施方針等	:	実施方針、要求水準書 (案)、要求水準書 (案) に関連する資料
募集要項等	:	募集要項、要求水準書、優先交渉権者選定基準、様式集、基本協定書 (案)、事業契約書 (案) 等の事業者募集にかかる資料
基本協定	:	優先交渉権者選定後、事業契約締結に向けて、市と優先交渉権者を構成する各企業が締結する協定
事業契約	:	本事業を実施するために必要な一切の事項を定めた契約
モニタリング	:	事業者が実施する業務の実施状況についての市の監視及び履行確認

第1 本書の位置付け

本書は、市が PFI 法に基づき特定事業として選定した本事業を実施するに当たり、応募者を対象に公表するものである。

なお、次の文書は本書と一体のものである。したがって、提案書類の作成に当たっては募集要項等を精読の上、遺漏の無いように努めること。

- 要求水準書
- 優先交渉権者選定基準
- 様式集
- 基本協定書（案）
- 事業契約書（案）

また、募集要項等と、先に市が公表した「実施方針」、「要求水準書（案）」、「実施方針等に関する質問及び意見への回答」及び「個別対話結果」との間に異なる点がある場合には、募集要項等の規定が優先するものとする。

第2 特定事業の概要

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

(仮称) 守谷市総合公園新設整備・運営事業

(2) 公共施設等の管理者等

守谷市長 松丸 修久

(3) 事業目的

市の南西部に位置する野木崎地区では、プロ野球・東京ヤクルトスワローズ 2 軍球場の移転（令和 9 年）や（仮称）守谷 SA（サービスエリア）スマートインターチェンジの開設が予定されており、市はこれらにあわせて（仮称）守谷 SA スマート IC 周辺土地区画整理事業（以下「土地区画整理事業」という。）を実施し、産業施設やにぎわい施設等の誘致を計画している。

こうした環境を踏まえ、市では、各施設の連携を強化することで、本公園の周辺エリア一体の活性化が期待され、地域全体の価値向上と持続的なにぎわいの創出を目指している。

本事業は、市民の誰もが日常的に訪れ、憩い・交流・健康増進等を総合的に享受できる環境整備を目的としている。中でも、子どもが安心・安全に遊び、学び、育つことができるインクルーシブな環境を核としながら、子育て世代を含む多様な利用者が集うことができる場の創出を重視している。

加えて、民間企業が集積する地域特性や本公園の立地を活かし、地元企業や周辺施設との連携によって、体験・学習・ビジネス機会の創出や交流拠点の形成が促進されることを期待している。

さらに、守谷 SA は、首都直下地震等の広域災害発生時において救援部隊の活動拠点となる「進出拠点」に指定されていることから、同 SA との連携のもと、本公園の周辺エリア一体での防災機能の向上が求められている。そのため、本公園は、市内で初めての広域避難場所となる防災公園としての機能を備えることも計画している。

これらの目的を実現するため、民間事業者の創意工夫と専門的ノウハウを活かす官民連携手法を採用し、柔軟で魅力ある提案を広く求め、整備後の安定した運営と持続的な発展を見据え、事業者と共に未来志向の公園を創っていくこととする。

(4) コンセプト及び基本方針

本事業は、次のコンセプト及び基本方針を参考に実施することとする。なお、コンセプト及び基本方針は要求水準書を補完する位置付けとし、必ずしも要求水準として扱うものではない。応募者は、要求水準書に基づき提案を行うこと。

■コンセプト

ひともまちも”育ちあう”公園

■基本方針

- 子どもが育ち、すべての人が安心して過ごせるインクルーシブな公園
子どもが安心・安全に遊び・学び・育つことができる空間を中心としながら、子育て世代や高齢者、障がいのある方など多様な人々が、日常的に集い・交わり・過ごせるインクルーシブな環境を整備する。
- 地域のにぎわい・交流の拠点となる公園
日常利用やイベントを通して、新たな体験・学びの場としての多様な機能を備え、平日・休日を問わずにぎわいが生まれ、東京ヤクルトスワローズ2軍球場をはじめ、常総運動公園、(仮称)守谷SAスマートICや土地区画整理事業等との連携により、地域資源を活かした新しい価値を創出する。
- 地域とともに成長する公園
周辺に立地する企業や周辺施設と連携し、体験型学習・ビジネス機会・地域活動などが展開され、子育て・教育・産業の結節点として、住民や企業が参画しながら成長する。
- 防災と日常利用が融合する防災公園
広域避難場所としての機能や施設を整備し、周辺エリア全体の防災機能の向上を目指すとともに、日常的に市民が快適に利用できる「日常に開かれた防災公園」としての役割を果たす。
- みんなで創る公園
これまで市が整備・管理してきた公園を、これからは住民や企業と共に創っていき、地域課題(にぎわい創出、健康増進、防災等)の解決や持続可能な公園づくりを進めていく。

(5) 基本計画の位置付け等

ア 基本計画の位置付け

本事業において、要求水準書【参考資料1 令和4年度守谷市総合公園検討業務基本構想・基本計画書】及び【参考資料2 新モビリティサービスと一体となった防災総合公園整備に係る官民連携手法調査業務 報告書】による基本計画書等は、要求水準書を補完する位置付けとし、要求水準として扱うものではない。ただし、要求水準書に記載のない事項については、基本計画書等を参考とし、同等以上の品質、性能を有するものとして、提案、見積を行うこと。

また、事業目的やコンセプト及び基本方針に照らして、必要な性能や機能及び施設等が想定される場合は積極的な提案を求めており、事業者と共に創っていくことを期待する。また、事業費の縮減効果が見込める提案についても、提案を妨げない。ただし、これら提案を行う予定のある事業者は、提案書類の提出前に市

と協議の上、同意を得るものとする。

イ 基本計画からの変更事項

市では事業目的やコンセプト及び基本方針の変更を踏まえて、以下の項目について、基本計画内容から見直しを行うことを前提としている。なお、変更に伴うその他の整備内容等への影響に関しては、要求水準を踏まえて事業者にて合理的に判断すること。

(ア) 施設計画及び施設規模

基本計画の導入施設等を見直し、市民野球場の整備を取り止め、屋内運動場（体育館）の規模や屋外競技場（サッカーコート）の整備内容に柔軟性を持たせた計画としている。さらに、整備することが必須の施設とそれ以外の施設を整理し、提案の自由度を高め、事業目的を達成するための幅広い提案が可能な計画としている。

(イ) 配置計画

周辺エリアとの連携や本公園のにぎわい創出等に向けて、基本計画図の配置計画を見直し、後記第4.1.(2)に示すイメージ図を参考に、提案施設を踏まえた提案が可能な計画としている。

(6) 事業方式

PFI 法に基づき、市と事業契約を締結し、事業者自らが本事業の対象となる施設を設計・施工し、その所有権を市に移管した後、維持管理・運営を行う BTO (Build Transfer Operate) 方式とする。(別紙1を参照のこと。)

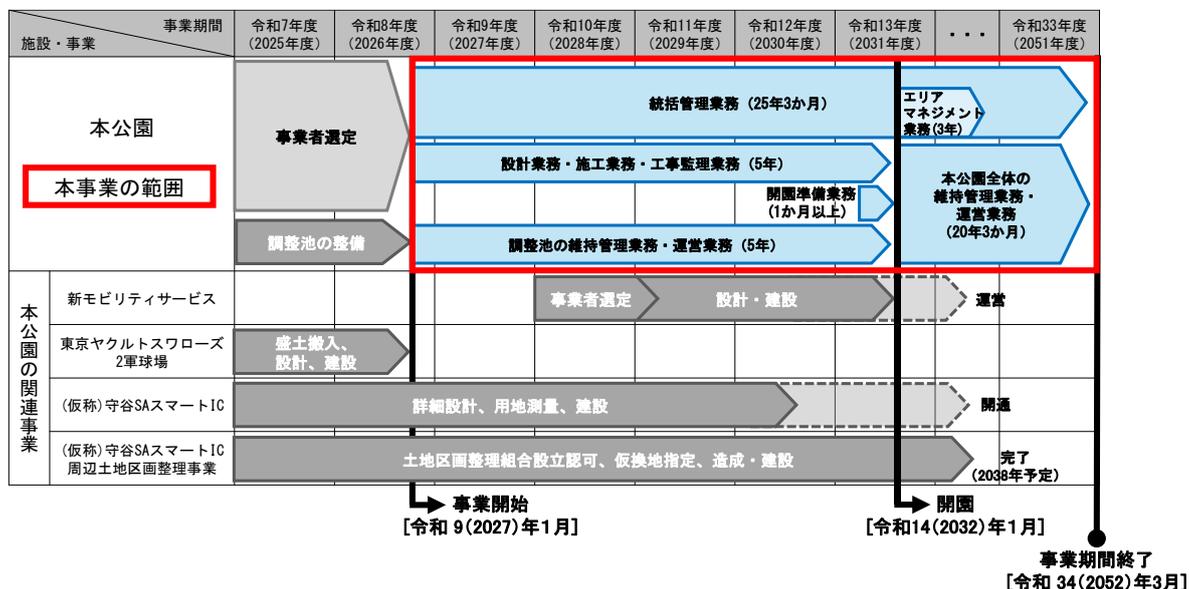
(7) 本事業の対象となる施設

本事業の対象となる施設（以下「本施設」という。）は次のとおりである。なお、詳細は後記第5.2を参照のこと。

- ア 屋内運動場【必須】
- イ 屋内遊具施設【必須】
- ウ パークセンター（管理棟）【必須】
- エ 防災施設【必須】
- オ 多目的広場【必須】
- カ 屋外競技場【任意】
- キ アスレチック広場【任意】
- ク アーバンスポーツ広場【任意】
- ケ 駐車場・駐輪場【必須】
- コ ランニングコース【必須】
- サ 付帯設備【必須】

(8) 事業期間（予定）

本事業の事業期間（予定）は、令和 9（2027）年 1 月から令和 34（2052）年 3 月までの約 25 年とし、詳細は次のとおりである。



※調整池については、市が別途整備して、事業者はその維持管理業務及び運営業務を行うものとする。詳細は後記第 5. 3 を参照のこと。

※設計・施工期間については、事業者の提案により 1 か月単位で短縮することができ、令和 14（2032）年 1 月よりも前倒しで開園することも可能である。

※事業者の提案により令和 14（2032）年 1 月よりも前倒しで開園した場合でも、維持管理業務及び運営業務はその時点から最長 20 年 3 か月とし、事業期間の終了もそれに伴って変更する。

※開園準備業務の始期は、業務内容及び施工期間を考慮して事業者の提案によるものとする。ただし、業務期間として 1 か月以上は確保すること。

(9) 事業期間終了後の措置

市は、事業期間終了後も本公園を継続して公共の用に供する予定である。事業期間終了時に、事業者は、市の定める引継ぎ時における本公園の要求水準を満足する状態で市に引き継ぐものとする。

なお、事業期間終了後の措置については、事業期間終了のおおむね 3 年前より事業者との協議を開始するものとする。

(10) 事業スケジュール（予定）

本事業の事業スケジュール（予定）は次のとおりである。

日程	内容
令和8（2026）年10月	基本協定の締結
令和8（2026）年11月	事業契約の仮契約締結
令和8（2026）年12月	事業契約の本契約締結
令和9（2027）年1月から 令和13（2031）年12月まで	設計・施工期間
令和14（2032）年1月	開園
令和34（2052）年3月	事業期間終了

2 事業の対象となる業務範囲及び事業者の収入

(1) 業務範囲

本事業における業務範囲は、次のとおりである。

ア 統括管理業務

- ・プロジェクトマネジメント業務
- ・エリアマネジメント業務
- ・その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

イ 設計業務

- ・事前調査業務
- ・設計業務
- ・各種申請業務
- ・新モビリティサービス導入にかかる検討支援業務
- ・市が行う各種申請に係る支援業務
- ・設計意図伝達業務
- ・その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

ウ 施工業務

- ・造成業務
- ・施工業務
- ・什器の調達及び設置業務
- ・施工段階に係る各種申請業務
- ・市が行う各種申請に係る支援業務
- ・その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

エ 工事監理業務

- ・工事監理業務
- ・その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

オ 開園準備業務

- ・開園準備業務
- ・広報・開園記念行事等の実施業務
- ・開園準備期間中の維持管理業務及び運営業務
- ・備品等の調達及び設置業務
- ・その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

カ 維持管理業務

- ・建築物保守管理業務
- ・建築設備保守管理業務
- ・遊具等保守管理業務
- ・外構・植栽等保守管理業務
- ・芝生管理業務
- ・清掃・環境衛生管理業務
- ・備品等保守管理業務
- ・修繕業務
- ・警備業務
- ・その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

キ 運営業務

- ・利用受付業務
- ・予約管理業務
- ・利用料金の徴収業務
- ・本施設及び備品等の貸出業務
- ・駐車場・駐輪場管理業務
- ・広報・情報発信業務
- ・周辺エリア施設等の関係者との連携
- ・災害時対応業務
- ・自主事業
- ・その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

ク 付帯事業（任意）

- ・提案施設の整備・運営
- ・ネーミングライツ

(2) 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 統括管理業務に係るサービス対価

市は、当該業務に係るサービス対価について、事業期間にわたり事業者に支払う。当該サービス対価は物価変動等に対応して、毎年見直しを行うものとする。

なお、見直し方法については、事業契約に基づく協議によりあらかじめ定める指標に基づき見直しを行うものとする。

イ 設計業務、施工業務及び工事監理業務に係るサービス対価

市は、当該業務に係るサービス対価のうち、国庫補助金及び地方債に相当する金額を設計・施工期間中の各年度の出来高に応じて支払い、残りの金額を本施設引渡し後に一括で支払う。

ウ 開園準備業務に係るサービス対価

市は、当該業務に係るサービス対価について、事業契約においてあらかじめ定める額を事業者に支払う。

エ 維持管理業務及び運營業務（ただし、自主事業を除く）に係るサービス対価

市は、当該業務に係るサービス対価について、維持管理業務及び運營業務を行う期間にわたり事業者を支払う。原則、事業者負担とし、お互い協議の上、不足分を市がサービス対価として支払うこととする。

当該サービス対価は物価変動等に対応して、毎年見直しを行うものとする。なお、見直し方法については、事業契約に基づく協議によりあらかじめ定める指標に基づき見直しを行うものとする。

オ 利用料金収入

本施設を利用する者から徴収する利用料金は事業者の収入とし、当該収入を運營業務に充てること。なお、利用料金（税込）は下表のとおり事業者の提案によるものとする。事業者の創意工夫による料金設定を行うこと。

施設		利用料金（税込）
屋内運動場		事業者提案
屋内遊具施設		事業者提案
パークセンター（管理棟）		事業者提案
屋外競技場		事業者提案
アスレチック広場		事業者提案
駐車場	普通車	事業者提案
	大型車	事業者提案
	充電料金（EV 急速充電器）	事業者提案

なお、ここでいう利用料金とは、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の 2 第 8 項に基づくもので、市は事業者を利用料金を収受させるに当たっては、事業者を指定管理者に指定するものとする。利用料金の設定及び変更については、市の事前の承諾を得ることとする。

カ 自主事業による収入

事業者は、本事業の目的を実現するため、本公園及び本施設の用途及び目的を妨げない範囲において自主事業（例 イベント、文化・スポーツ教室）を実施すること。自主事業は独立採算にて実施するものとし、その収入は事業者に帰属する。

なお、自主事業は、本公園及び本施設を活用したソフト事業に限るものとし、自主事業のために新たな施設整備を行うことは認めないものとする。

キ 付帯事業による収入

(ア) 提案施設の整備・運営

事業者は、本事業の目的に即し、公共施設としての役割を充足する機能等を有する施設を「提案施設」として整備・運営することができる。

ただし、付帯事業は、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。法的規制条件や本事業の目的との整合性等の観点から、市は実施可否を判断することや実施可能な範囲の制限を設けること等がある。付帯事業を提案する予定のある事業者は、提案書類の提出前に市と協議の上、同意を得るものとする。

また、付帯事業の実施に当たっては、都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）第 5 条の規定に基づく設置管理許可を受けることとし、守谷市都市公園条例（昭和 57 年守谷町条例第 4 号）に定める使用料 65 円/㎡・月（税込）を市に支払うものとする。

(イ) ネーミングライツ

市では、新たな財源の確保、持続可能な施設等の運営、施設等の魅力や知名度を高めることにより地域の活性化を図ることを目的に、ネーミングライツ（市の施設等に通称を命名する権利）の導入を考えている。

本公園におけるネーミングライツは市に帰属するが、提案書類提出時において、事業者がネーミングライツパートナー（ネーミングライツを取得する者）となり、または事業者がネーミングライツパートナーを募る等してネーミングライツを使用し、通称名を提案することができる。

当該提案により実施されるネーミングライツ料は、事業者に帰属するものとするが、市が支払うサービス対価の低減に資するようにすること。

3 遵守すべき法令等

事業者は、本事業を実施するに当たり、必要とされる法令、条例、規則等を遵守すること。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、準拠すること。

第3 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

事業者の募集及び選定に当たっては、公募型プロポーザル方式により行う。

2 事業者の募集及び選定のスケジュール（予定）

事業者の募集及び選定のスケジュールは次のとおり予定している。

日程	内容
令和8年1月30日（金）	公募公告及び募集要項等の公表
令和8年2月2日（月）から 令和8年3月31日（火）まで	要求水準書に関連する資料の配布
令和8年2月2日（月）から 令和8年2月13日（金）まで	募集要項等に関する質問（参加資格要件に関する事項）の受付
令和8年2月27日（金）	募集要項等に関する質問（参加資格要件に関する事項）への回答
令和8年2月2日（月）から 令和8年3月2日（月）まで	募集要項等に関する質問（参加資格要件に関する事項以外）の受付
令和8年3月30日（月）	募集要項等に関する質問（参加資格要件に関する事項以外）への回答
令和8年4月1日（水）から 令和8年4月6日（月）まで	参加表明書及び参加資格申請書類の受付
令和8年4月20日（月）	参加資格審査結果の通知
令和8年4月21日（火）から 令和8年4月27日（月）まで	個別対話（第1回）の参加受付 ヤクルト球団に対する質問（第1回）の受付
令和8年5月21日（木）から 令和8年5月22日（金）まで	個別対話（第1回）
令和8年5月25日（月）	ヤクルト球団に対する質問（第1回）への回答
令和8年5月29日（金）から 令和8年6月4日（木）まで	個別対話（第2回）の参加受付 ヤクルト球団に対する質問（第2回）の受付
令和8年6月22日（月）から 令和8年6月23日（火）まで	個別対話（第2回）
令和8年6月29日（月）	ヤクルト球団に対する質問（第2回）への回答
令和8年7月29日（水）から 令和8年7月31日（金）まで	提案書類（提案価格書、技術提案書等）の受付
令和8年10月上旬	優先交渉権者及び次点交渉権者の選定
令和8年10月中旬	基本協定の締結
令和8年11月中旬	事業契約の仮契約締結
令和8年12月	事業契約の本契約締結及び指定管理者の指定

3 事業者の募集手続き等

(1) 要求水準書に関連する資料の配布

要求水準書に関連する資料を次のとおり配布する。

ア 配布期間

令和8年2月2日（月）から令和8年3月31日（火）17時まで

※市よりメールにて送付する。市窓口での配布は行わない。

イ 提出方法

配布を希望する者は、様式1に記入の上、E-mailに記入済みの同様式のファイル（押印後のものをPDFに変換）を添付並びにメールタイトルに「要求水準書に関連する資料の配布（企業名）」と明記して提出すること。提出者は提出後、市に電話で受領確認を行うこと。

添付ファイルも含めたE-mailの情報量が10メガバイト以内になるよう留意すること。10メガバイトを超える場合は、提出前に市へ連絡すること。

ウ 提出先

後記第9.4を参照のこと。

エ 配布する参考資料

資料番号	資料名称
参考資料1	令和4年度守谷市総合公園検討業務 基本構想・基本計画報告書
参考資料2	新モビリティサービスと一体となった防災総合公園整備に係る官民連携手法調査業務 報告書
参考資料3	敷地測量調査資料
参考資料4	地盤調査報告書
参考資料5	プレロード実施設計図
参考資料6	調整池基本設計図等

オ その他

上記の参考資料を応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じる。また、この検討の範囲内であっても、市の了承を得ることなく、第三者に対してこれを使用させること又は提示することを禁じる。不要になった場合は、速やかに破棄すること。

(2) 募集要項等に関する質問（参加資格要件に関する事項）の受付

募集要項等に関する質問（参加資格要件に関する事項）を次のとおり受け付ける。

ア 受付期間

令和8年2月2日（月）から令和8年2月13日（金）17時まで

イ 提出方法

質問する者は、様式2-1に記入の上、E-mailに記入済みの同様式のファイル（Microsoft Excel形式）を添付並びにメールタイトルに「参加資格要件に関する

る質問（企業名）」と明記して提出すること。提出者は提出後、市に電話で受領確認を行うこと。

添付ファイルも含めた E-mail の情報量が 10 メガバイト以内になるよう留意すること。10 メガバイトを超える場合は、提出前に市へ連絡すること。

ウ 提出先

後記第 9.4 を参照のこと。

(3) 募集要項等に関する質問（参加資格要件に関する事項）への回答

募集要項等に関する質問（参加資格要件に関する事項）への回答は令和 8 年 2 月 27 日（金）までに市のホームページにおいて公表する。ただし、提出した者の名は公表しない。

(4) 募集要項等に関する質問（参加資格要件に関する事項以外）の受付

募集要項等に関する質問（参加資格要件に関する事項以外）を次のとおり受け付ける。

ア 受付期間

令和 8 年 2 月 2 日（月）から令和 8 年 3 月 2 日（月）17 時まで

イ 提出方法

質問する者は、様式 2-2 に記入の上、E-mail に記入済みの同様式のファイル（Microsoft Excel 形式）を添付並びにメールタイトルに「募集要項等に関する質問（企業名）」と明記して提出すること。提出者は提出後、市に電話で受領確認を行うこと。

添付ファイルも含めた E-mail の情報量が 10 メガバイト以内になるよう留意すること。10 メガバイトを超える場合は、提出前に市へ連絡すること。

ウ 提出先

後記第 9.4 を参照のこと。

(5) 募集要項等に関する質問（参加資格要件に関する事項以外）への回答

募集要項等に関する質問（参加資格要件に関する事項以外）への回答は令和 8 年 3 月 30 日（月）までに市のホームページにおいて公表する。ただし、提出した者の名は公表しない。

(6) 参加表明書及び参加資格申請書類の受付

応募者は、下記エに示す書類を市へ提出すること。

ア 受付期間

(ア) 持参による場合

令和 8 年 4 月 1 日（水）から令和 8 年 4 月 6 日（月）までの開庁日の 9 時から 17 時までとする。

（イ）郵送又は託送による場合

令和 8 年 4 月 6 日（月）必着

イ 提出方法

持参、郵送（一般書留又は簡易書留郵便に限る。）又は託送（配達記録が残る方法に限る。）による。なお、上記以外の方法によるものは認めない。

ウ 提出先

後記第 9.4 を参照のこと。

エ 提出書類

書類名		様式番号	部数
①	参加表明書	3-1	正本 1 部
②	参加資格申請書類		
	②-1 参加資格申請書	3-2	
	②-2 グループ構成及び役割分担表	3-3	
	②-3 委任状（代表企業）	3-4	
	②-4 委任状（復代理人）	3-5	
	②-5 実績等を証する書類	3-6～14	副本 2 部
③	上記①及び②の電子データ（元データ及び PDF ファイルに変換したもの）を記録した DVD-R など	—	2 部

※副本は、正本の写しとする。

（7）参加資格審査の結果通知

参加資格審査の結果については、令和 8 年 4 月 20 日（月）までに応募者の代表企業に対し、書面にて通知する。

（8）参加資格がないと認められた者に対する理由の説明

参加資格審査の結果通知により、参加資格がないと認められた応募者の代表企業は、市に対して参加資格がないと認めた理由について説明を求められることができる。

ア 受付期間

（ア）持参による場合

令和 8 年 4 月 21 日（火）から令和 8 年 4 月 23 日（木）までの開庁日の 9 時から 17 時までとする。

（イ）郵送又は託送による場合

令和 8 年 4 月 23 日（木）必着

イ 提出方法

持参、郵送（一般書留又は簡易書留郵便に限る。）又は託送（配達記録が残る方法に限る。）による。なお、上記以外の方法によるものは認めない。

ウ 提出先

後記第 9. 4 を参照のこと。

エ 提出書類

様式は自由とする。ただし、応募者の代表企業印を要する。

オ 回答

市は、説明を求められたときは、説明を求めた応募者の代表企業に対して、後日、書面により回答する。

(9) 個別対話

本事業の趣旨や意図について相互理解を深めるために、市は参加資格の確認を認められた応募者と対面方式による対話を行う。なお、本対話において提案内容を市に確認することもできる。

ア 受付期間

第 1 回 令和 8 年 4 月 21 日（火）から令和 8 年 4 月 27 日（月）17 時まで

第 2 回 令和 8 年 5 月 29 日（金）から令和 8 年 6 月 4 日（木）17 時まで

ウ 提出方法

参加資格の確認を認められた応募者の代表企業は、様式 4-1 及び 4-2 に記入の上、E-mail に記入済みの同様式のファイル（Microsoft Excel 形式）を添付並びにメールタイトルに「個別対話（代表企業名）」と明記して提出すること。提出者は提出後、市に電話で受領確認を行うこと。

添付ファイルも含めた E-mail の情報量が 10 メガバイト以内になるよう留意すること。10 メガバイトを超える場合は、提出前に市へ連絡すること。

エ 提出先

後記第 9. 4 を参照のこと。

オ 開催日時

第 1 回 令和 8 年 5 月 21 日（木）から令和 8 年 5 月 22 日（金）まで

第 2 回 令和 8 年 6 月 22 日（月）から令和 8 年 6 月 23 日（火）まで

カ 開催場所

守谷市役所内（茨城県守谷市大柏 950 番地の 1）

キ 開催日時及び開催場所等の確定

個別対話の開催日時及び開催場所等については、市が申込のあった者に連絡する。

ク その他

個別対話の内容は、応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるものとして原則非公開とする。

ただし、競争性又は公平性の観点から、市が公開すべきと判断した内容については、応募者に通知の上、公開する。その際、応募者の名は公表しない。

(10) ヤクルト球団に対する質問の受付

参加資格の確認を認められた応募者の代表企業は、地域全体の価値向上や持続的なにぎわいの創出などの観点から、市を通じてヤクルト球団に対して質問を提出することができる。

ア 受付期間

第1回 令和8年4月21日(火)から令和8年4月27日(月)17時まで

第2回 令和8年5月29日(金)から令和8年6月4日(木)17時まで

イ 提出方法

質問は、様式5に記入の上、E-mailに記入済みの同様式のファイル(Microsoft Excel形式)を添付並びにメールタイトルに「ヤクルト球団に対する質問(代表企業名)」と明記して提出すること。提出者は提出後、市に電話で受領確認を行うこと。

添付ファイルも含めたE-mailの情報量が10メガバイト以内になるよう留意すること。なお、10メガバイトを超える場合は、提出前に市へ連絡すること。

ウ 提出先

後記第9.4を参照のこと。

(11) ヤクルト球団に対する質問への回答

第1回質問への回答は令和8年5月25日(月)までに、また第2回質問への回答は令和8年6月29日(月)までに、質問を提出した応募者の代表企業に個別に回答する。

(12) 応募の辞退

参加資格の確認を認められた応募者が、応募を辞退する場合は、提案書類提出期限まで、様式6を市へ提出すること。

なお、応募を辞退した場合に、今後、市の行う業務において不利益な取扱いをされることはない。

(13) 提案書類の受付

参加資格の確認を認められた応募者は、下記エに示す提案書類を市へ提出すること。

ア 受付期間

令和8年7月29日(水)から令和7年7月31日(金)までの開庁日の9時から17時までとする。

イ 提出方法

持参による。

なお、上記以外の方法によるものは認めない。また、事前に提出先に提出日時を電話連絡の上、持参すること。

ウ 提出先

後記第 9. 4 を参照のこと。

エ 提出書類

書類名		様式番号	部数	
①	提案書類提出届	7	正本 1部	
②	要求水準に関する誓約書	8		
③	提案価格書	9-1		
④	提案価格内訳書	9-2		
⑤	技術提案書	⑤-1 事業計画に関する事項	10-1～4	正本 1部 副本 9部
		⑤-2 統括管理業務に関する事項	11-1～3	
		⑤-3 設計業務、施工業務及び工事監理業務に関する事項	12-1～9	
		⑤-4 開園準備業務に関する事項	13-1～3	
		⑤-5 維持管理業務に関する事項	14-1～5	
		⑤-6 運營業務に関する事項	15-1～7	
		⑤-7 付帯事業に関する事項	16-1	
		⑤-8 設計図書	17-1～16	
⑥	上記⑤の電子データ（元データ及び PDF ファイルに変換したもの）を記録した DVD-R など	—	2部	

※副本は、正本の写しとする。

※「③ 提案価格書（様式 9-1）」及び「④ 提案価格内訳書（様式 9-2）」については、封筒に封かんして提出すること。

※「⑤ 技術提案書」のうち⑤-1～⑤-7については、各ページの下に通し番号を振り、A4判・縦・左綴じ（A3判は横型で一連として折り込むこと。）で提出すること。（紙、プラスチック等ファイルの素材は不問。左綴じ。）

※「⑤ 技術提案書」のうち⑤-8については、各ページの下に通し番号を振り、A3判・横・左綴じで提出すること。（紙、プラスチック等ファイルの素材は不問。左綴じ。）

(14) 提案に関するヒアリングの実施

提案内容の確認のために応募者に対するヒアリングを令和 8 年 9 月中旬に実施する。詳細については応募者の代表企業に別途通知する。

なお、ヒアリングに出席しない場合又はヒアリングに対する回答がない場合は失格とする。

4 応募に関する留意事項

(1) 募集要項等の承諾

応募者は、提案書類の提出をもって、募集要項等の内容を承諾したものとみなす。

(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) 使用言語、単位及び時刻

本事業の応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年5月20日法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時を使用することとする。

(4) 提出書類の取扱い

ア 著作権

応募者が提出する書類（以下「提出書類」という。）の著作権は、応募者に帰属する。ただし、本事業において公表等、市が必要と認めるときには、市は提出書類の全部又は一部を使用できるものとする。

また、提出書類については返却しない。

イ 特許権等

提案内容に含まれる特許権、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る第三者の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した結果生じた責任は、原則として提案した者が負う。

ウ 情報公開請求

提出書類は、公平性、透明性を期すために、守谷市情報公開条例（平成10年守谷市条例第4号）等関連法令に基づく情報公開請求がなされた場合、もしくは市が提出書類の公表が特に必要と判断する場合には、その全部を原則公開又は公表するものとする。例外的に、応募者の技術力やノウハウ等、公開又は公表することにより応募者の正当な利益を害する情報がある場合には、市の判断で非公開とするものとする。なお、公開又は公表する場合の提出書類の使用に関する費用は、無償とする。

(5) 市の提供する資料の取扱い

市が提供する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じる。また、この検討の範囲内であっても、市の了承を得ることなく、第三者に対してこれを使用させたりすること、又は内容を提示することを禁じる。

(6) 募集の延期等

市は、募集が公正に執行することができないと認められるとき、又は災害その他やむを得ない理由が生じたときは、募集の執行を延期し、若しくは中止することがある。

(7) 応募の無効

次のいずれかに該当する場合は無効とする。

- ア 参加資格のない者が応募した場合
- イ 応募者の代表企業以外の者が応募した場合
- ウ 応募者の記名押印がない場合
- エ 参加表明書及び参加資格申請書類に虚偽の記載がある場合
- オ 誤字又は脱字等により意思表示が不明確な場合
- カ 同一事項に対し、2通以上の書類を提出した場合
- キ その他募集要項等に定める条件に違反した場合

(8) 提案の上限金額

本事業の提案の上限金額は次のとおりとし、当該金額を上回った者は失格とする。

14,240,996,000円（消費税及び地方消費税額を含む）

12,946,360,000円（消費税及び地方消費税額を含まない）

5 応募者の備えるべき参加資格要件

(1) 応募者の構成

- ア 応募者は、統括管理企業、設計企業、施工企業、工事監理企業、維持管理企業及び運営企業で構成されるものとし、必要に応じて、その他企業を含むことができるものとする。
- イ 同一の企業が複数の業務を兼ねて実施することは可能である。ただし、施工業務と工事監理業務を同一の者又は資本面若しくは人事面において関連のある者が兼ねることはできない。
なお、「資本面若しくは人事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を超える株式を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える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、当該企業の役員を兼ねている者をいう（以下同じ）。
- ウ 本事業を実施することと選定された応募者は、事業契約の仮契約締結時までに会社法に定める株式会社としてSPCを設立することができる。なお、SPCを設立する場合は守谷市内で設立するものとする。
- エ SPCを設立する場合、応募者のうち、SPCへの出資を行う企業を構成員とし、SPCへの出資を行わない企業を協力企業とする。
- オ SPCを設立する場合、応募者は、構成員の中から代表企業を定めること。また、当該代表企業は、SPCの唯一最大の出資者にもなるものとする。
- カ SPCを設立しない場合、応募者は、構成企業の中から代表企業を定めること。

キ 応募者の構成員、協力企業及び構成企業は、原則として、他の応募者の構成員、協力企業又は構成企業になることはできない。また、応募者の構成員、協力企業及び構成企業と資本金若しくは人事面において関連がある者も、他の応募者の構成員、協力企業又は構成企業になることはできない。

ク 参加表明書及び参加資格申請書類の提出時に、応募者を構成する企業は、代表企業、構成員、協力企業又は構成企業のいずれかの立場であることを明らかにすること。

ケ 参加表明書及び参加資格申請書類の提出後は、応募者の構成を変更又は追加することを原則として認めないものとする。ただし、やむを得ない事情により応募者の構成を変更又は追加する必要がある場合、市が承諾した場合に限り、これを認めるが、この場合であっても代表企業の変更は認めないものとする。

(2) 応募者の参加資格要件

応募者は、次の参加資格要件を満たすこと。

ア 統括管理企業

統括管理企業は、次の要件を満たしていること。

- ① 守谷市競争入札参加資格規程（平成 15 年守谷市訓令第 13 号）に基づく令和 7・8 年度有資格者名簿に登載された者であること。

イ 設計企業

(ア) 公園の設計業務を行う設計企業

公園の設計業務を行う設計企業は、次の要件を満たしていること。なお、複数の企業が設計企業となる場合は、①及び②の要件を全ての者が満たし、③の要件は少なくとも 1 者が満たすこと。

- ① 守谷市競争入札参加資格規程に基づく令和 7・8 年度有資格者名簿（建設コンサルタント 業種：土木関係コンサルタント）に登載された者であること。
- ② 建設コンサルタント登録規程（昭和 52 年建設省告示第 717 号）第 2 条の規定に基づく建設コンサルタント登録（造園部門）を行っていること。
- ③ 過去 20 年以内に完了したもので、都市公園法第 2 条第 1 項に規定される都市公園における設計業務（基本設計又は実施設計業務）を元請（単独又は共同企業体の代表構成員に限る。）として受託した実績があること。

(イ) 建築物の設計業務を行う設計企業

建築物の設計業務を行う設計企業は、次の要件を満たしていること。なお、複数の企業が設計企業となる場合は、①及び②の要件を全ての者が満たし、③の要件は少なくとも 1 者が満たすこと。

- ① 守谷市競争入札参加資格規程に基づく令和 7・8 年度有資格者名簿（建設コンサルタント 業種：建築関係コンサルタント）に登載された者であること。

- ② 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所登録を行っていること。
- ③ 過去 20 年以内に完了したもので、延床面積 1,500 m²以上の体育館における設計業務（基本設計又は実施設計）を元請（単独又は共同企業体の代表構成員に限る。）として受託した実績があること。

ウ 施工企業

（ア）公園の施工業務を行う施工企業

公園の施工業務を行う施工企業は、次の要件を満たしていること。なお、複数の企業が施工企業となる場合は、①及び②の要件を全ての者が満たし、③から⑤までの要件は少なくとも 1 者が満たすこと。

- ① 守谷市競争入札参加資格規程に基づく令和 7・8 年度有資格者名簿（建設工事 業種：土木一式工事）に登載された者であること。
- ② 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定による土木一式工事につき特定建設業の許可を受けていること。
- ③ 建設業法等に規定する技術者を監理技術者として専任で配置できる者であること。なお、監理技術者は直接的かつ恒常的な雇用関係にある者とし、一級土木施工管理技士の資格を有する者であること。また、建設業法における土木工事業に係る監理技術者資格者証の交付を受けており、かつ講習を修了している者であること。

ただし、下記（イ）. ③において監理技術者を配置する場合は、本項目の監理技術者は主任技術者と読み替えて適用する。

- ④ 経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書（参加資格の確認基準日において有効であり、かつ最新のものに限る。）における「土木一式工事」にかかる総合評定値が 900 点以上であること。
- ⑤ 過去 20 年以内に元請として完成・引渡し完了したもので、都市公園法第 2 条第 1 項に規定される都市公園を施工（新設又は全面改修）した実績を有していること。なお、共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が 20% 以上のものであること。

（イ）建築物の施工業務を行う施工企業

建築物の施工業務を行う施工企業は、次の要件を満たしていること。なお、複数の企業が施工企業となる場合は、①及び②の要件を全ての者が満たし、③から⑤までの要件は少なくとも 1 者が満たすこと。

- ① 守谷市競争入札参加資格規程に基づく令和 7・8 年度有資格者名簿（建設工事 業種：建築一式工事）に登載された者であること。
- ② 建設業法第 3 条第 1 項の規定による建築一式工事につき特定建設業の許可を受けていること。

- ③ 建設業法等に規定する技術者を監理技術者として専任で配置できる者であること。なお、監理技術者は直接的かつ恒常的な雇用関係にある者とし、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であること。また、建設業法における建築工事業に係る監理技術者資格者証の交付を受けており、かつ講習を修了している者であること。
- ④ 経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書（参加資格の確認基準日において有効であり、かつ最新のものに限る。）における「建築一式工事」にかかる総合評定値が 900 点以上であること。
- ⑤ 過去 20 年以内に元請として完成・引渡しが完了したもので、延床面積 1,500 m²以上の体育館を施工（新築に限る。）した実績を有していること。なお、共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が 20%以上のものであること。

エ 工事監理企業

(ア) 公園の工事監理業務を行う工事監理企業

公園の工事監理業務を行う工事監理企業は、次の要件を満たしていること。

- ① 守谷市競争入札参加資格規程に基づく令和 7・8 年度有資格者名簿（建設コンサルタント 業種：土木関係コンサルタント）に登載された者であること。
- ② 建設コンサルタント登録規程第 2 条の規定に基づく建設コンサルタント登録（造園部門）を行っていること。

(イ) 建築物の工事監理業務を行う工事監理企業

建築物の工事監理業務を行う工事監理企業は、次の要件を満たしていること。なお、複数の企業が工事監理企業となる場合は、①及び②の要件を全ての者が満たし、③の要件は少なくとも 1 者が満たすこと。

- ① 守谷市競争入札参加資格規程に基づく令和 7・8 年度有資格者名簿（建設コンサルタント 業種：建築関係コンサルタント）に登載された者であること。
- ② 建築士法第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- ③ 過去 20 年以内に延床面積 1,500 m²以上の体育館に係る工事監理業務を元請として受託した実績があること。

オ 維持管理企業

維持管理企業は、次の要件を満たしていること。なお、複数の企業が維持管理企業となる場合は、①の要件を全ての者が満たし、②の要件は少なくとも 1 者が満たすこと。

- ① 守谷市競争入札参加資格規程に基づく令和 7・8 年度有資格者名簿（物品・役務）に登載された者であること。
- ② 過去 20 年以内に都市公園法第 2 条第 1 項に規定される都市公園における維持管理業務を 1 年以上受託した実績があること。

カ 運営企業

運営企業は、次の要件を満たしていること。なお、複数の企業が運営企業となる場合は、①の要件を全ての者が満たし、②の要件は少なくとも 1 者が満たすこと。

- ① 守谷市競争入札参加資格規程に基づく令和 7・8 年度有資格者名簿（物品・役務）に登載された者であること。
- ② 過去 20 年以内に都市公園法第 2 条第 1 項に規定される都市公園における運営業務を 1 年以上受託した実績があること。または、過去 20 年以内にこどもの遊びや学びの支援を目的とする施設（延床面積 1,000 m²以上）の運営業務を 1 年以上受託した実績があること。

キ その他企業

次の要件を満たしていること。

- ① 守谷市競争入札参加資格規程に基づき令和 7・8 年度有資格者名簿に業種業態に合わせた参加資格登録がされていること。

(3) 応募者の制限

次に該当する者は、応募者となることはできない。

- ア PFI 法第 9 条の規定に該当する者。
- イ 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。
- ウ 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 2 項の規定に基づく市の入札参加の制限を受けている者。
- エ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続開始の申立てがなされている者。（更生手続開始の決定を受けている者を除く。）
- オ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立てをなし、又は申立てがなされている者。（再生手続開始の決定がなされた場合を除く。）
- カ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産手続開始の申立てをなし、又は申立てがなされている者。
- キ 暴力団（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 2 号に規定する暴力団をいう。）、暴力団員等（同条第 6 号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者をいう。以下同じ。）及び暴力団員等と密接な関係を有する者並びにこれらの者のいずれかが役員等（無限責任社員、取締役、執行役若しくは監査役又はこれらに準じるべき者、支配人及び清算人をいう。）となっている法人その他の団体に該当する者。
- ク 直近の 2 年間に、国税（法人税等）又は地方税（法人事業税、法人市民税等）

を滞納している者。また、正当な理由なくこれらの税に係る申告を行っていない者又は正当な理由なく個人住民税の特別徴収を行っていない者。

ケ 手形又は銀行取引停止処分がなされ、又は支払停止事由が発生し、これが改善されない者。

コ 差押、仮差押又は仮処分がなされ、これが解消していない者。

サ 守谷市工事等の契約に係る指名停止等措置要領（平成6年守谷町規程第10号）に基づく指名停止措置を受けている者。

シ 守谷市長等の政治倫理に関する条例（平成30年守谷市条例第24号）第2条第7号に規定する団体及び守谷市議会議員の政治倫理に関する条例（平成11年守谷町条例第37号）第5条第1項に規定する団体に該当する者。

ス 本事業に係るアドバイザー業務を受託している者、当該アドバイザー業務を受託している者とアドバイザー業務において提携関係にある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、本事業に関し、市のアドバイザー業務を受託している者及び提携関係にある者は次のとおりである。

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

株式会社山下PMC

森・濱田松本法律事務所外国法共同事業

セ 本事業の評価を行う「(仮称)守谷市総合公園新設事業に係る守谷市PFI等審査委員会（以下「審査委員会」という。）」の委員及び当該委員が所属する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。

ソ 本事業の審査及び選定に関して、競争性や公平性を損なうおそれのある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、本事業の審査及び選定に関して、競争性や公平性を損なうおそれのある者は次のとおりである。

株式会社ヤクルト本社

株式会社ヤクルト球団

(4) 参加資格の確認基準日及び参加資格の喪失

参加資格の確認基準日は、参加表明書及び参加資格審査申請書類の提出期間の最終日とする。ただし、参加資格確認後、契約締結までの期間に、応募者が上記要件を欠くような事態が生じた場合には、当該応募者は失格とする。

6 審査及び選定に関する事項

(1) 審査委員会の設置

応募者から提出された提案については、学識経験者等で構成される審査委員会において評価を行う。

審査委員会は、次の 5 名の委員で構成される。なお、本事業の優先交渉権者及び次点交渉権者選定までの間に、本事業の審査及び選定に関して、応募者やそれと同一と判断される団体等が、審査委員会委員に対して、自己を有利に、又は他の応募者を不利にするように働きかけを行った場合は失格とする。

委員長	町田 誠	一般財団法人公園財団 常務理事
副委員長	藤坂 幸輔	守谷市副市長
委員	谷口 綾子	筑波大学システム情報系 教授
委員	夏木 枝里子	税理士法人ふれあい会計 税理士
委員	村上 暁信	筑波大学システム情報系 教授

(2) 審査手順

審査は、次の手順により行う。

ア 参加資格審査

市は、参加表明時に提出する参加資格審査申請書類について、参加資格要件の具備を確認し、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

あらかじめ設定した優先交渉権者選定基準に従い、審査委員会において総合評価により提案書類の審査を行う。

(3) 審査項目

審査項目は、優先交渉権者選定基準に示すとおりとする。

(4) 優先交渉権者及び次点交渉権者の選定

市は、審査委員会による審査の結果に従って、総合評価値の高い順に順位を決定し、第一位の者を優先交渉権者、第二位の者を次点交渉権者として選定する。

(5) 審査の結果及び評価の公表

審査の結果及び評価は、市ホームページにおいて公表する。

(6) 優先交渉権者を決定しない場合

事業者の募集、審査及び選定において、応募者がいない、又はいずれの応募者の提案も市の財政負担の縮減の見込めない等の理由により、本事業を PFI 法に基

づき実施することが適当でないと判断された場合には、優先交渉権者を決定せず、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

7 優先交渉権者選定後の契約手続き等

(1) 基本協定の締結

市は、優先交渉権者選定後速やかに、優先交渉権者との間で本事業の円滑な実施に必要な事項を定めた基本協定を締結する。

なお、優先交渉権者と速やかに基本協定が締結されない場合又は基本協定の締結後に事業契約の締結に至らないことが明らかになった場合、次点交渉権者を優先交渉権者として、改めて基本協定の締結以降の手続きを行うことができる。

(2) SPC の設立

ア 優先交渉権者は、事業契約の仮契約締結時までに本事業を実施する会社法に定める株式会社として SPC を設立することができる。なお、SPC を設立する場合は守谷市内で設立するものとする。

イ 優先交渉権者の代表企業及び構成員は SPC へ出資することとし、SPC の出資比率の合計は100%とする。

ウ 代表企業については、SPC に出資する全ての企業の中で最大出資比率となるようにすること。

エ 代表企業については、本事業を適切かつ円滑に進めるべく、市が承諾した場合に限り、開園後に代表企業を変更することを認める。

オ SPC に出資する全ての企業は、事業契約が終了するまで SPC の株式を保有し続けるものとし、事前に書面による市の承諾がある場合を除き、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) 事業契約の締結

市と優先交渉権者が設立した SPC は、基本協定の定めるところにより、本事業を実施するために必要な一切の事項を定めた事業契約の仮契約を締結する。また、SPC を設立しない場合は、市と優先交渉権者が事業契約の仮契約を締結する。なお、仮契約は、議案が市議会の議決を得ることにより正式の本契約となる。

(4) 契約保証金

契約保証金については、サービス対価 B-1 及びサービス対価 B-2 の合計額に、消費税及び地方消費税を加算した金額の100分の10以上を納付すること。詳細は事業契約書（案）を参照のこと。

8 応募に係る提案書類の取扱

(1) 著作権

本事業に関する提案書類の著作権は応募者に帰属するものとし、審査結果の公表以外には使用しないものとする。

ただし、選定された事業者の提案書類は、特に市が必要と認める時には、提案書類の全部又は一部を無償で使用できるものとする。なお、応募者からの提出された提案書類については返却しないものとする。

(2) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等に日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利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、提案を行った応募者が負うものとする。これによって市が損失又は損害を被った場合には、当該応募者は市に対して当該損失及び損害を補償及び賠償しなければならない。

第4 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 基本的な考え方

本事業における責任分担の考え方は、市と事業者が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すものであり、本事業の設計、施工、工事監理、維持管理及び運営等の責任は、原則として事業者が負うものとする。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、市が責任を負うものとする。

2 予想されるリスクと責任分担

予想されるリスク及び市と事業者の責任分担の程度や具体的な内容については、事業契約に定めるものとする。

3 事業の実施状況のモニタリング

(1) モニタリングの実施

市は、事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書及びそれに関連する資料に規定された水準並びに技術提案書において事業者が提案した水準を達成しているか否かを確認すべく、本事業の実施状況についてモニタリングを実施するものとする。

(2) モニタリングの方法

モニタリングは、市が提示した方法に従って市が実施する。事業者は、市からの求めに応じて、モニタリングのために必要な書類等を提出するものとする。なお、詳細な実施方法については事業契約に定める。

(3) モニタリングの費用

モニタリングの実施のために市に発生する費用は、市の負担とする。なお、事業者が自ら実施するセルフモニタリングに係る費用や、市が実施するモニタリングに必要な書類作成等に係る費用は事業者の負担とする。

(4) サービス対価の減額等

モニタリングの結果、要求水準が満たされていない場合、市は事業者に対して支払額の減額、改善勧告、事業契約の解約等を行うことがある。

第5 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1 立地に関する事項

(1) 敷地概要

本事業の対象地は別紙2に示す範囲とし、敷地概要は、次のとおりである。

項目	内容
所在地	守谷市野木崎字中道上、字中道上提内、字中道下、字中道上沖
敷地面積	当該敷地：約13ha（調整池及び未買収地を含む）
地域・地区	都市計画区域：市街化調整区域 用途地域：指定なし 防火地域：指定なし その他地区・地域：都市計画公園「守谷総合1号公園」 浸水深（盛土実施後）：内水浸水0m、洪水浸水10m程度（ハザードマップ参照）
指定建ぺい率	60%
指定容積率	200%
日影規制	なし
都市公園法 関連	・建ぺい率：12% （公園施設は2%、休養施設、運動施設又は教養施設は10%） ・運動施設率：50% ※適用基準は、当該敷地 約13ha とする。
道路	市道2539号線、幅員2.7～5.4m 市道2600号線、幅員6.0～8.0m 市道2970号線、幅員6.0～7.0m 市道2972号線、幅員5.4m
上下水道	上水道：給水本管東側道路150Aから新規引込 下水道：東側道路マンホールポンプ接続柵に接続 雨水：下水接続不可・調整池に放流
電気	6,600V 1回線受電
ガス	都市ガス
地盤・現況	要求水準書【参考資料4 地盤調査報告書】を参照のこと。
その他	・茨城県建築基準条例 ・常総地方広域市町村圏事務組合火災予防条例 ・茨城県興行場法施行条例 ・守谷市景観法の施行等に関する条例 ・茨城県景観形成条例 ・守谷市屋外広告物条例

(2) 敷地配置計画

本事業の敷地配置イメージは、下図のとおりとする。

下図イメージや基本計画で示した施設の配置計画やゾーン分け等は参考であり、事業者の提案による配置計画を妨げるものではない。周辺環境や本公園の特性を踏まえて、より良い配置計画の提案をすること。

市が別途発注して整備する調整池については、本施設と同じく維持管理業務及び運營業務の対象とする。

なお、下図の緑枠（実線）の範囲については、事業開始時は未買収地となることから、本事業の対象外とする。ただし、将来的には本事業の対象地に含まれることが想定される。その場合は、市は事業者と協議することとする。



※赤枠（点線）：本事業の対象地

※青枠（実線）：調整池（別途工事）

※緑枠（実線）：未買収地（将来的に本事業の対象地に含まれる予定）

2 施設内容と規模に関する事項

本施設の概要は、次のとおりである。詳細は、要求水準書を参照のこと。

施設	規模	目的・内容				
屋内運動場 【必須】	1,500 m ² 以上	<p>【目的】 市民向けとして、スポーツ利用ができ、かつ多目的に利用できる施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 原則、各競技において以下の基準を満たすよう整備すること <table border="1"> <tr> <td>バレーボール</td> <td>1面以上 (1面あたり 9.0m×18.0m)</td> </tr> <tr> <td>バスケットボール</td> <td>1面以上 (1面あたり 15.0m×28.0m)</td> </tr> </table> <p>※各競技コート外周部には障害物までの距離・安全幅（フリーゾーン）を見込むこと</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 席数：指定なし <p>※観客が観戦できる環境（キャットウォーク等）を整備</p>	バレーボール	1面以上 (1面あたり 9.0m×18.0m)	バスケットボール	1面以上 (1面あたり 15.0m×28.0m)
バレーボール	1面以上 (1面あたり 9.0m×18.0m)					
バスケットボール	1面以上 (1面あたり 15.0m×28.0m)					
屋内遊具施設 【必須】	1,000 m ² 程度	<p>【目的】 障がいの有無や年齢、性別等を問わず、幅広い世代の子どもが楽しく学び、安心・安全に遊べる施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 遊具（インクルーシブ遊具を含む） ➤ 屋内型あそび場 				
パークセンター (管理棟) 【必須】	650 m ² 以上	<p>【目的】 本公園全体の管理を行う施設。また、災害時や地域イベントにも活用できる施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 最低限の機能を2日間継続利用できること 				
防災施設 【必須】	200 m ² 以上	<p>【目的】 災害時に活用できる施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 防災倉庫 ➤ 1,500人/日分の防災備蓄品を保管できること 				
多目的広場 【必須】	—	<p>【目的】 自由に使える場で、災害時にも活用できる施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 災害時のヘリポート、救援活動の場として活用 ➤ イベント開催やキッチンカーの出店等 ➤ 水に触れあえる環境（噴水、じゃぶじゃぶ池等） 				
屋外競技場 【任意】	—	<p>【目的】 多様な使い方ができる施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 原則、以下の基準を満たすよう整備すること <table border="1"> <tr> <td>サッカー場</td> <td>1面 (1面あたり 105.0m×68.0m)</td> </tr> </table> <p>※競技コート外周部には障害物までの距離・安全幅（フリーゾーン）を見込むこと</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ ボール遊び 	サッカー場	1面 (1面あたり 105.0m×68.0m)		
サッカー場	1面 (1面あたり 105.0m×68.0m)					
アスレチック 広場 【任意】	—	<p>【目的】 遊びながら子どもの心身の成長を促進する施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ アスレチック遊具 ➤ 健康増進器具 				

施設	規模	目的・内容
アーバン スポーツ広場 【任意】	—	【目的】 既存調整池を活用する施設 ▶ 既存調整池の3段構成のうち、2段目（約4,000㎡）を活用すること ▶ アーバンスポーツ（例 3×3、スケボーパークなど）が楽しめる場所
駐車場・駐輪場 【必須】	680台以上 140台以上	▶ 駐車場680台以上、駐輪場140台以上 ▶ 駐車場は有料
ランニング コース 【必須】	1km以上	【目的】 健康増進に寄与するような施設 ▶ 市民向けランニング・ウォーキングコース
付帯施設 【必須】	—	▶ 防災パーゴラ（四阿）：約9㎡×9箇所以上 ▶ トイレ棟：約20㎡×3棟 ▶ 水栓（水飲み場） ▶ かまど・防災ベンチ：40基以上 ▶ マンホールトイレ：5基×12箇所以上

3 調整池に関する事項

令和9（2027）年1月に完成予定の調整池については、以下のとおりである。

- ・市が別途発注して整備するのは躯体及び雨水排水設備のみであり、周辺環境のランドスケープや調整池周囲の外灯、駐車場、工作物等は、本事業にて実施するものとする。なお、調整池の整備内容は、要求水準書【参考資料6 調整池基本設計図等】のとおりとする。
- ・調整池の維持管理業務及び運營業務については、本事業の業務範囲とする。
- ・調整池の2段目は日常時は広場としても利用できる形態であるため、アーバンスポーツ等での活用を期待している。

4 本公園の周辺エリアに関する事項

本公園の周辺エリアについては、下図に示す範囲を想定しているが、今後の周辺環境の変化に応じて、想定範囲は変更するものとする。



※オレンジ（実線）：周辺エリアの想定範囲

(1) プロ野球・東京ヤクルトスワローズ2軍球場の移転

プロ野球・東京ヤクルトスワローズ2軍球場が、令和9年に本公園の東側へ移転する予定である。詳細は、市のホームページを参照のこと。

事業者は、本事業を実施するに当たり、本公園の周辺エリア一体の活性化に関する事項や、イベント開催時の交通整理等の調整事項について、東京ヤクルトスワローズの運営を担う株式会社ヤクルト球団と適切に連携するものとする。

(2) (仮称) 守谷SAスマートICの開設

(仮称) 守谷SAスマートICの開通により、自動車による来訪者の増加が見込まれる。また、守谷SAは、首都直下地震等の広域災害発生時に救援部隊の活動拠点となる「進出拠点」に指定されていることから、事業者は、守谷SAを運営する東日本高速道路株式会社（NEXCO 東日本）と適切に連携し、本公園の周辺エリア一体の活性化及び防災機能の向上を図るものとする。

(3) (仮称) 守谷SAスマートIC周辺土地区画整理事業の実施

市は、本公園の東側において土地区画整理事業を計画しており、令和20年に完成を予定している。土地区画整理事業では、産業・にぎわい施設等の誘致が予定されている。事業者は、(仮称) 守谷SAスマートIC周辺土地区画整理組合設立準備委員会及び土地区画整理事業の業務代行予定者である戸田建設株式会社と適切に連携し、本公園の設計・施工期間中においては工事車両等の調整を通じた安全性の向上を、

維持管理・運営期間中においては本公園の周辺エリア一体の活性化及び防災機能の向上を図るものとする。

(4) 周辺道路の拡張

本公園へのアクセスを担う都市計画道路として供平板戸井線が計画されている。

(5) 新モビリティサービスの導入

市では、来訪者の利便性向上、公共交通空白地帯の解消、市内主要施設間の連携強化等を目的に、本公園への新モビリティサービスの導入を検討している。導入の対象区間は本公園内や本公園と守谷駅等との間を検討しており、関係者との意見交換等を踏まえながら進めていく予定である。事業者は、本公園への新モビリティサービス導入に当たっての要件整理等、市に協力するものとする。

第6 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、協議が整わない場合は、法令及び事業契約に規定する具体的な措置に従う。

2 管轄裁判所の指定

事業契約に関する紛争については、水戸地方裁判所を合意による第一審の専属管轄裁判所とする。

第7 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

- (1) 事業者の提供するサービスが、事業契約で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及び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、サービス対価の減額又は支払停止措置を取ること、又は事業契約を解約することができる。
- (2) 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、事業契約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、市は事業契約を解約することができる。
- (3) 上記(1)又は(2)の規定により、市が事業契約を解約した場合、事業者は、市に生じた損害を賠償するものとする。

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

- (1) 市の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行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約することができるものとする。
- (2) 上記(1)の規定により事業者が事業契約を解約した場合、市は、事業者に生じた損害を賠償するものとする。

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

- (1) 不可抗力その他市又は事業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、市及び事業者双方は、事業継続の可否について協議する。
- (2) 一定の期間内に協議が整わないときは、それぞれの相手方に事前に書面によるその旨の通知をすることにより、市及び事業者は、事業契約を解約することができるものとする。

4 その他

その他、事業の継続が困難となった場合の措置の詳細は、事業契約に定めるものとする。

第8 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

事業者が本事業を実施するに当たり、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、市と事業者で協議することとする。

なお、現時点では、本事業について、事業者への法制上及び税制上の措置等は想定していない。

2 財政上及び金融上の支援に関する事項

事業者が本事業を実施するに当たり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、市はこれらの支援を事業者が受けることができるよう努めるものとする。

なお、現時点では、本事業について、事業者への財政上及び金融上の支援は想定していない。また、市は、事業者に対する出資、保証等の支援は行わない。

3 その他支援に関する事項

市は、事業者が本事業を実施するに当たって必要となる許認可等に関して、可能な範囲で必要な協力を行うものとする。

法令の改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合には、市と事業者で協議することとする。

第9 その他事業の実施に関し必要な事項

1 市議会の議決

市は、事業契約の締結及び指定管理者の指定に関する議案を令和8年12月定例会に上程する予定である。

2 情報提供

本事業に関する情報提供は、適宜、市ホームページ等を通じて行う。

3 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。

4 問合せ先

守谷市市長公室企画課

住 所 〒302-0198 茨城県守谷市大柏 950 番地の1

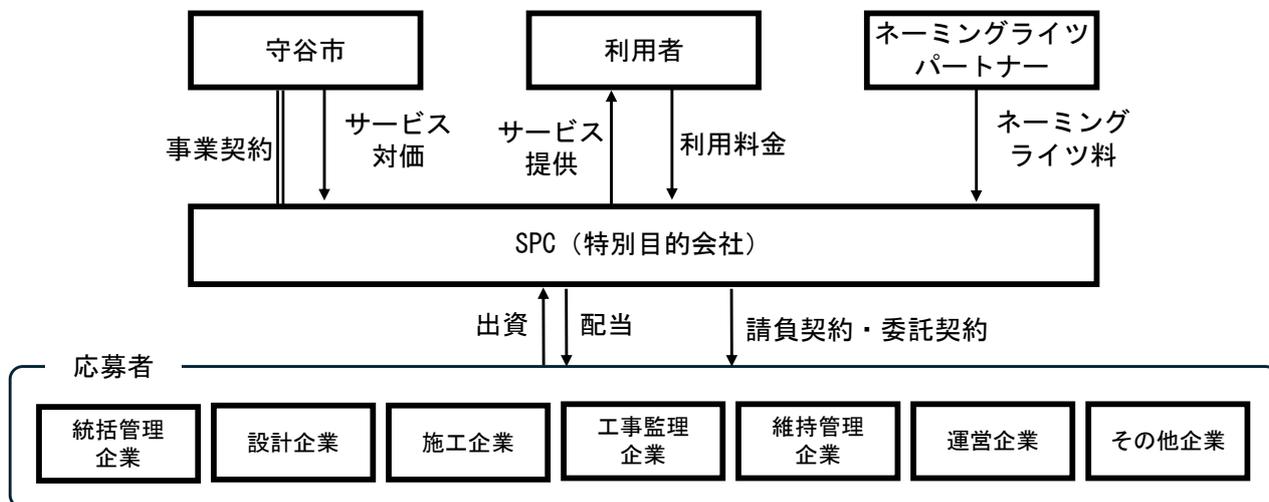
電 話 0297-45-1111

F A X 0297-45-6529

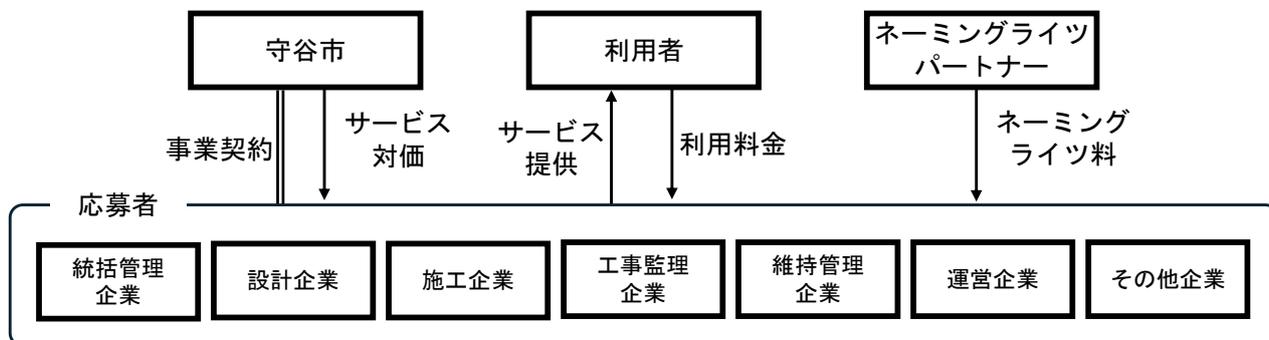
E-mail kikaku@city.moriya.ibaraki.jp

別紙 1 事業方式

■SPC を設立する場合



■SPC を設立しない場合



別紙2 事業予定地

■ 本事業の対象地の位置



■ 現在の対象地



別紙3 サービス対価の支払い等

1 サービス対価の構成

市が事業者を支払うサービス対価の構成は、次のとおりである。

区分	概要	支払対象業務
サービス対価 A	右欄の業務に係る費用	統括管理業務
サービス対価 B-1	右欄の業務に係る費用のうち、国庫補助金及び地方債に相当する金額	設計業務 施工業務 工事監理業務
サービス対価 B-2	右欄の業務に係る費用のうち、サービス対価 B-1 を差し引いた金額（保険料等の諸経費を含む。）	
サービス対価 C	右欄の業務に係る費用	開園準備業務
サービス対価 D-1	右欄の業務に係る費用（保険料等の諸経費を含む。）	維持管理業務 （修繕業務を除く）
サービス対価 D-2	右欄の業務に係る費用	修繕業務
サービス対価 E	右欄の業務に係る費用（SPC の運営に必要な諸経費や利益等を含む。）	運営業務

2 サービス対価の支払方法及び支払手続き

(1) サービス対価 A

市は、統括管理業務の実施状況をモニタリングし、要求水準が満たされていることを確認した上で、サービス対価 A を事業期間にわたり支払う。

市は事業者から月報、要求水準確認報告書及び技術提案実施報告書の提出を受け、半期に一度、業務状況の良否を判断し、半期最終月の当該書類の受領後 10 営業日以内に事業者へモニタリングの結果を通知する。当該通知の後に事業者は適法な請求書を発行し、市はその受領後 30 日以内に支払いを行う。

サービス対価 A の支払回数は、初回を令和 9 年 1 月から令和 9 年 9 月まで、第 2 回を令和 9 年 10 月から令和 10 年 3 月までとし、以降半期ごとで年 2 回、最終回を令和 33 年 10 月から令和 34 年 3 月までの計 50 回とする。なお、事業者の提案で令和 14 年 1 月よりも前倒しで開園することとなった場合は、それに応じるものとする。

また、サービス対価 A のうち、エリアマネジメント業務に係る費用については、開園日から 3 年間とする。

(2) サービス対価 B-1

市は、設計業務、建設業務及び工事監理業務に係る費用のうち、国庫補助金及び

地方債に相当する金額をサービス対価 B-1 として設計・施工期間中の各年度の出来高に応じて支払う。

事業者は各年度の出来高払いのために必要な資料を作成し、市による出来高確認を受けること。当該確認を受けた後、速やかに請求書を市に提出する。市は請求を受けた日から 30 日以内に、事業者に対してサービス対価 B-1 を支払う。

なお、国庫補助金及び地方債に相当する金額の算定方法は次のとおりである。

項目	対象費目	算定方法
① 国庫補助相当分	a 設計業務のうち実施設計に係る費用	$(a+b) \times 50\%$
	b 施工業務に係る費用	
② 地方債相当分	c 設計業務及び施工業務に係る費用のうち、上記①を控除した金額	$c \times 90\%$
サービス対価 B-1 (=①+②) ※千円未満は切り捨てること		

※サービス対価 B-1 については補助単価等の変更などに伴い、実際に支払われる金額と提案時の金額とは異なる場合がある。この場合、サービス対価 B-1 及びサービス対価 B-2 を見直すこととするが、この見直しで追加的に発生する費用（金融機関の事務手数料等）は事業者の負担とする。

(3) サービス対価 B-2

市は、設計業務、建設業務及び工事監理業務に係る費用からサービス対価 B-1 を控除した金額を本施設引渡し時に一括で支払う。

(4) サービス対価 C

市は、開園準備業務の実施状況をモニタリングし、要求水準が満たされていることを確認した上で、開園準備業務終了後に一括して支払う。

(5) サービス対価 D-1

市は、維持管理業務の実施状況をモニタリングし、要求水準が満たされていることを確認した上で、サービス対価 D-1 を「事業開始から開園前まで」と「開園後から事業期間終了まで」に区分し、それぞれの区分にて平準化して支払う。

市は事業者から月報、要求水準確認報告書及び技術提案実施報告書の提出を受け、半期に一度、業務状況の良否を判断し、半期最終月の当該書類の受領後 10 営業日以内に事業者へモニタリングの結果を通知する。当該通知の後に事業者は適法な請求書を発行し、市はその受領後 30 日以内に支払いを行う。

サービス対価 D-1 の支払回数は、初回を令和 9 年 1 月から令和 9 年 9 月まで、第 2 回を令和 9 年 10 月から令和 10 年 3 月までとし、以降半期ごとで年 2 回、最終回を令和 33 年 10 月から令和 34 年 3 月までの計 50 回とする。なお、事業者の提案で令和 14 年 1 月よりも前倒して開園することとなった場合は、それに応じるものとする。

(6) サービス対価 D-2

市は、維持管理業務の実施状況をモニタリングし、要求水準が満たされていることを確認した上で、サービス対価 D-2 を開園後から事業期間終了までを 5 年ごとに区分し、それぞれの区分にて平準化して支払う。

市は事業者から月報、要求水準確認報告書及び技術提案実施報告書の提出を受け、半期に一度、業務状況の良否を判断し、半期最終月の当該書類の受領後 10 営業日以内に事業者へモニタリングの結果を通知する。当該通知の後に事業者は適法な請求書を発行し、市はその受領後 30 日以内に支払いを行う。

サービス対価 D-2 の支払回数は、初回を令和 14 年 1 月から令和 14 年 3 月までとし、以降半期ごとで年 2 回、最終回を令和 33 年 10 月から令和 34 年 3 月までの計 41 回とする。なお、事業者の提案で令和 14 年 1 月よりも前倒しで開園することとなった場合は、それに応じるものとする。

(7) サービス対価 E

市は、運營業務の実施状況をモニタリングし、要求水準が満たされていることを確認した上で、サービス対価 E を「事業開始から開園前まで」と「開園後から事業期間終了まで」に区分し、それぞれの区分にて平準化して支払う。

市は事業者から月報、要求水準確認報告書及び技術提案実施報告書の提出を受け、半期に一度、業務状況の良否を判断し、半期最終月の当該書類の受領後 10 営業日以内に事業者へモニタリングの結果を通知する。当該通知の後に事業者は適法な請求書を発行し、市はその受領後 30 日以内に支払いを行う。

サービス対価 E の支払回数は、初回を令和 9 年 1 月から令和 9 年 9 月まで、第 2 回を令和 9 年 10 月から令和 10 年 3 月までとし、以降半期ごとで年 2 回、最終回を令和 33 年 10 月から令和 34 年 3 月までの計 50 回とする。なお、事業者の提案で令和 14 年 1 月よりも前倒しで開園することとなった場合は、それに応じるものとする。

3 サービス対価の改定

(1) サービス対価 A

ア 改定方法

下記ウに示す指標値が前回改定時に比べて 1,000 分の 10 以上の変動が認められる場合に、次の算式に基づき改定する。

$$Y = X \times \alpha$$

Y : 改定後のサービス対価 A
 X : 前回改定時のサービス対価 A

$$\alpha : \text{改定率} = \frac{\text{改定時の指標値}}{\text{前回改定時の指標値}}$$

※改定の計算の結果、円単位未満が生じた場合には、円単位未満を切り捨てるものとする。
 ※ α は小数点以下第 4 位未満を切り捨てるものとし、その絶対値が 1,000 分の 10 に満たない場合は、改定を行わない。
 ※改定時の指標値とは、改定時における直近 12 か月の指標値（12 か月分の平均値）とする。
 ※前回改定時の指標値とは、前回改定時における直近 12 か月の指標値（12 か月分の平均値）とする。なお、初回については、令和 8 年度の平均値とする。
 ※初回の改定の計算は、令和 9 年度に行い、令和 10 年度の支払いから適用する。

イ 改定の手続き

事業者は、毎年度 9 月末日までに、指標値の根拠となる資料を添付して翌年度のサービス対価 A の合計額を市へ報告し、市の確認を受けるものとする。なお、改定を行わない場合も同様である。

ウ 改定に用いる指数

上記アで用いる指標値は下記のとおりである。なお、改定率の算定に用いる指標値については、事業者において次に指定するもの以外を用いる必要がある場合は、優先交渉権者選定後から仮契約締結までに、提案された指標値について、妥当性及び合理性について、市と協議した上で、事業契約に定めるものとする。

区分	改定費目	改定率の算定に用いる指標値
サービス対価 A	人件費	毎月勤労統計調査（全国調査）「賃金指数（現金給与総額） / 調査産業計」（厚生労働省）
	光熱水費	消費税を除く国内企業物価指数 / 電力・都市ガス・水道（日本銀行）
	その他	消費税を除く企業向けサービス価格指数 / 総平均（日本銀行）

(2) サービス対価 B-1 及び B-2

ア 物価変動による改定

サービス対価 B-1 及び B-2 について、物価変動による改定を次のとおり行う。
ただし、改定の結果はサービス対価 B-2 に反映させるものとし、サービス対価 B-1 の金額は変更しないものとする。

(ア) 着工前における改定

公募公告日の属する月において確定している直近 12 か月分の指標値（12 か月分の平均値）と本施設の着工日の属する月において確定している直近 12 か月分の指標値（12 か月分の平均値）を比較し、1,000 分の 15 を超える物価変動がある場合は、市及び事業者は物価変動に基づく改定の申し入れを行うことができる。

改定する際の基準となる指標は、「建設物価」（一般財団法人建設物価調査会発行）の建築費指数における「都市別指数（茨城）：体育館（S）」の「工事原価」とし、改定の算定式は以下のとおりとする。

$$Y = X \times \alpha - [\text{サービス対価 B-1}]$$

Y：改定後のサービス対価 B-2

X：設計業務、施工業務及び工事監理業務に係る費用

$$\alpha : \text{改定率} = \frac{\text{本施設の着工日の属する月の直近 12 か月分の指標値}}{\text{公募公告日の属する月の直近 12 か月分の指標値}}$$

※改定の計算の結果、円単位未満が生じた場合には、円単位未満を切り捨てるものとする。

※ α は小数点以下第 4 位未満を切り捨てるものとし、その絶対値が 1,000 分の 15 に満たない場合は、改定を行わない。

(イ) 施工期間中における改定

施工期間中の物価変動に伴う改定は、「守谷市建設工事請負契約約款」第 25 条に基づき行うものとし、同条第 1 項中「請負契約締結の日」を「着工日」と読み替えるものとする。改定の際に用いる指標は次のとおりとする。

なお、施工期間中における改定においても、サービス対価 B-2 において調整する。

全体スライド (第 25 条関係)	「建設物価」（一般財団法人建設物価調査会発行）の建築費指数における「都市別指数（茨城）：体育館（S）」の「工事原価」
単品スライド (第 25 条第 5 項関係)	「建設物価」（一般財団法人建設物価調査会発行）の建築資材物価指数における「都市別指数（茨城）」の該当品目の指数
インフレスライド (第 25 条第 6 項関係)	「建設工事費デフレーター」（国土交通省）の建設総合

(3) サービス対価 C、D-1、D-2、E

サービス対価 C、D-1、D-2、E について、物価変動による改定を次のとおり行う。

ア 改定方法

下記ウに示す指標値が前回改定時に比べて 1,000 分の 10 以上の変動が認められる場合に、次の算式に基づき改定する。

$$Y = X \times \alpha$$

Y : 改定後のサービス対価 C、D-1、D-2、E

X : 前回改定時のサービス対価 C、D-1、D-2、E

$$\alpha : \text{改定率} = \frac{\text{改定時の指標値}}{\text{前回改定時の指標値}}$$

※改定の計算の結果、円単位未満が生じた場合には、円単位未満を切り捨てるものとする。

※ α は小数点以下第 4 位未満を切り捨てるものとし、その絶対値が 1,000 分の 10 に満たない場合は、改定を行わない。

※改定時の指標値とは、改定時における直近 12 か月の指標値（12 か月分の平均値）とする。

※前回改定時の指標値とは、前回改定時における直近 12 か月の指標値（12 か月分の平均値）とする。なお、初回については、令和 8 年度の平均値とする。

※サービス対価 C 及び D-2 について、初回の改定の計算は、令和 12 年度に行い、令和 13 年度の支払いから適用する。

※サービス対価 D-1 及び E について、初回の改定の計算は、令和 9 年度に行い、令和 10 年度の支払いから適用する。

イ 改定の手続き

事業者は、毎年度 9 月末日までに、指標値の根拠となる資料を添付して翌年度のサービス対価 C、D-1、D-2、E それぞれの合計額を市へ報告し、市の確認を受けるものとする。なお、改定を行わない場合も同様である。

ウ 改定に用いる指数

上記アで用いる指標値は下記のとおりである。なお、改定率の算定に用いる指標値については、事業者において次に指定するもの以外を用いる必要がある場合は、優先交渉権者選定後から仮契約締結までに、提案された指標値について、妥当性及び合理性について、市と協議した上で、事業契約に定めるものとする。

区分	改定費目	改定率の算定に用いる指標値
サービス 対価 C	人件費	毎月勤労統計調査（全国調査）「賃金指数（現金給与総額） / 調査産業計」（厚生労働省）
	光熱水費	消費税を除く国内企業物価指数 / 電力・都市ガス・水道（日本銀行）
	その他	消費税を除く企業向けサービス価格指数 / 総平均（日本銀行）

区分	改定費目	改定率の算定に用いる指標値
サービス 対価 D-1	人件費	毎月勤労統計調査（全国調査）「賃金指数（現金給与総額） / 調査産業計」（厚生労働省）
	光熱水費	消費税を除く国内企業物価指数 / 電力・都市ガス・水道（日本銀行）
	その他	消費税を除く企業向けサービス価格指数 / 総平均（日本銀行）
サービス 対価 D-2	修繕費	「建設物価」（一般財団法人建設物価調査会発行）の建築費指数における「都市別指数（茨城）：体育館（S）」の「工事原価」
サービス 対価 E	人件費	毎月勤労統計調査（全国調査）「賃金指数（現金給与総額） / 調査産業計」（厚生労働省）
	光熱水費	消費税を除く国内企業物価指数 / 電力・都市ガス・水道（日本銀行）
	その他	消費税を除く企業向けサービス価格指数 / 総平均（日本銀行）

(4) その他

ア 業務内容又は業務範囲の変更によるサービス対価の見直し

制度の変更等により予定していた業務が必要でなくなった場合などに、市は事業者に対して随時その旨の通知を行い、業務内容又は業務範囲を変更し、サービス対価の見直しを求めることができるものとする。

イ 光熱水費の見直し

サービス対価 A、D-1 及びサービス対価 E に係る光熱水費については、上記（1）及び（3）の物価変動による改定のほか、使用量における提案と実績の乖離による改定を次のとおり行う。

(ア) 改定方法

各年度の提案書類提出時の使用量（以下「提案使用量」という。）と実際の使用量（以下「実績使用量」という。）を比較し、5%以上の増減があった場合は、当該年度の使用量を改定する。

実績使用量が提案使用量を上回った場合は、その増加分の 50%を加算したものを当該年度の使用量とする。逆に下回った場合は、提案使用量から減少分の 50%を差し引いたものを当該年度の使用量とする。ただし、増加分（減少分）が提案使用量の 20%を超えた場合には、その 20%を超える増加分（減少分）は、この改定の対象としない。

この改定は年度ごとに行う。各年度の第 1 半期（上半期）の使用量は提案使用量の 2 分の 1 とし、第 2 半期（下半期）の支払い時に、改定した当該年度の使用量に応じた調整を行う。

(イ) 改定の手続き

事業者は、各年度の業務終了後、翌月の末日までに、使用量の根拠となる資

料を添付して、当該年度の光熱水費の使用量を市に報告し、市の確認を受けること。なお、改定を行わない場合も同様とする。

ウ 指標の見直し

物価変動の指標値として採用している指標が消滅したり、内容が見直されて本事業の実態に適合しなくなったりした場合は、その後の対応方法について市と事業者との間で協議して定めるものとする。

エ 消費税及び地方消費税の変動による改定

消費税率及び地方消費税率の税率変更があった場合には、サービス対価について、その変更内容に合わせて改定するものとする。

別紙4 モニタリング及びサービス対価の減額等

1 モニタリング実施における基本的な考え方

市は、事業者から提供されるサービスが、事業契約に定められた業務を確実に遂行し、かつ要求水準書及び提案内容（以下「要求水準」という。）を達成していることを確認するため、モニタリングを実施する。市は、モニタリングの結果、事業者の提供するサービスが要求水準に達していない場合、サービス対価の減額を行うとともに、改善勧告を行い、要求水準を達成するよう求めるものとする。状況を改善することができない場合、あるいは、事業者が改善勧告に従わない場合、市は、指定管理者の指定を取り消し、事業契約を解除することもある。

なお、モニタリングは、サービス対価の減額を目的とするものではなく、市と事業者との対話を通じて、本施設の状態を良好に保ち、利用者が安全かつ快適に利用できる水準に保つことを目的として実施するものである。

2 要求水準未達成の場合の措置

(1) 改善勧告

モニタリングの結果、要求水準が未達成の場合、市は事業者に対して業務の改善に関する勧告を行う。また、市は、事業者に改善勧告を行っても改善がなされない場合は、改善勧告を再度行う。

(2) 改善計画書の提出

事業者は、市からの改善勧告を受けた場合、直ちに改善計画書を作成し、市に提出すること。市は、当該計画書により、業務の改善が可能であると認めた場合、直ちにこれを承認する。なお、承認に当たって、市は改善計画書の変更を求めることができる。また、市は事業者と協議の上、改善勧告に対する改善予定期限を決定する。

(3) 業務改善の実施及び改善状況の確認

事業者は、市の承認を受けた後、改善計画書に基づき、直ちに業務の改善を実施し、市に報告すること。市は、事業者から改善の報告を受け、随時モニタリングを実施し、要求水準未達成の改善状況を確認する。改善の確認ができない場合には、市は再度、改善勧告の手続きを行うことができる。

同一の原因に起因する同一事象で、2回以上の改善勧告が出された場合は、市は業務担当者の変更又は業務実施企業の変更を求めることができる。

また、次の場合においては、事業契約の一部の終了、または指定管理者の指定を

取り消し、事業契約の解除の手続きに移行することができる。

- 同一の原因に起因する同一事象での改善勧告回数が既に2回出されており、改善が不可能と判断される場合
- 事業者から改善計画書の提出がない場合
- 本事業の実施に当たって重大な支障があると認められる場合

(4) 改善費用の負担

要求水準が未達成の場合は、市と事業者は、相互に協力し状況の改善に努めるものとする。その後、事態発生に至った責任の所在を明らかにし、市の責めに帰すべき場合は協議の上、事業者が生じた費用を市が負担する。その他の場合にあつては、改善に要した費用は事業者が負担するものとする。

3 サービス対価の減額方法

(1) 減額の基本的な考え方

市は、事業者の実施する業務が要求水準に達していないことを確認した場合は、事業者に改善勧告を行うと同時に、減額ポイントを毎月加算する。加算された減額ポイントの累積を計算し、サービス対価の支払対象期間内に減額ポイントが一定値に達した場合には、サービス対価の減額を行うものとする。

なお、要求水準に達していない場合とは、次に示す事象をいい、事象例は下記ア及びイで示すとおりである。

ア 重大な事象

要求水準未達成が事業者の責めに起因し、利用者又は本事業を実施する上で重大な支障がある場合

<事象例>

- 業務の未実施
- 業務を適切に実施しなかったために、事故や施設の損壊等が発生した場合
- 周辺環境に重大な影響を及ぼしている場合
- 不法行為
- 市への虚偽報告

イ それ以外の事象

要求水準未達成が事業者の責めに起因し、本事業を実施することはできるが、サービス水準の低下が認められる場合

<事象例>

- 業務の不備
- 業務報告の不備
- 市への連絡の不備
- 備品や帳簿類等の管理不行き届き
- 電気や水道等の使用量の不当な増加

(2) 減額ポイントを加算しない場合

次のいずれかに該当する場合は、減額ポイントを加算しないものとする。

- やむを得ないと市が認める原因により減額の対象となる事態が生じた場合で、かつ事前に市に連絡があった場合
- 明らかに事業者の責めによらない原因によって減額の対象となる事態が生じた場合

(3) サービス対価に係る減額

ア 減額の対象となる業務及びサービス対価

対象業務	サービス対価
統括管理業務	サービス対価 A
維持管理業務	サービス対価 D-1 + サービス対価 D-2
運營業務	サービス対価 E

イ 減額ポイント

減額ポイントの数值は次のとおりとする。ただし、支払対象期間内に同じ原因で要求水準を満たしていない場合（同一支払時期内での再発の場合）、加算するポイントは、減額ポイントに再発回数を乗じた数值とする。

事象	減額ポイント
重大な事象	6 ポイント
それ以外の事象	3 ポイント

ウ 減額ポイントの支払額への反映

市は、モニタリングにより事業者の業務が要求水準を満たしていないと判断した場合、減額ポイントを加算し、次のとおりサービス対価の支払額へ反映するものとする。

(ア) モニタリングが終了し、減額ポイントがある場合には、市は毎月、減額ポイントを加算し、事業者に通知する。

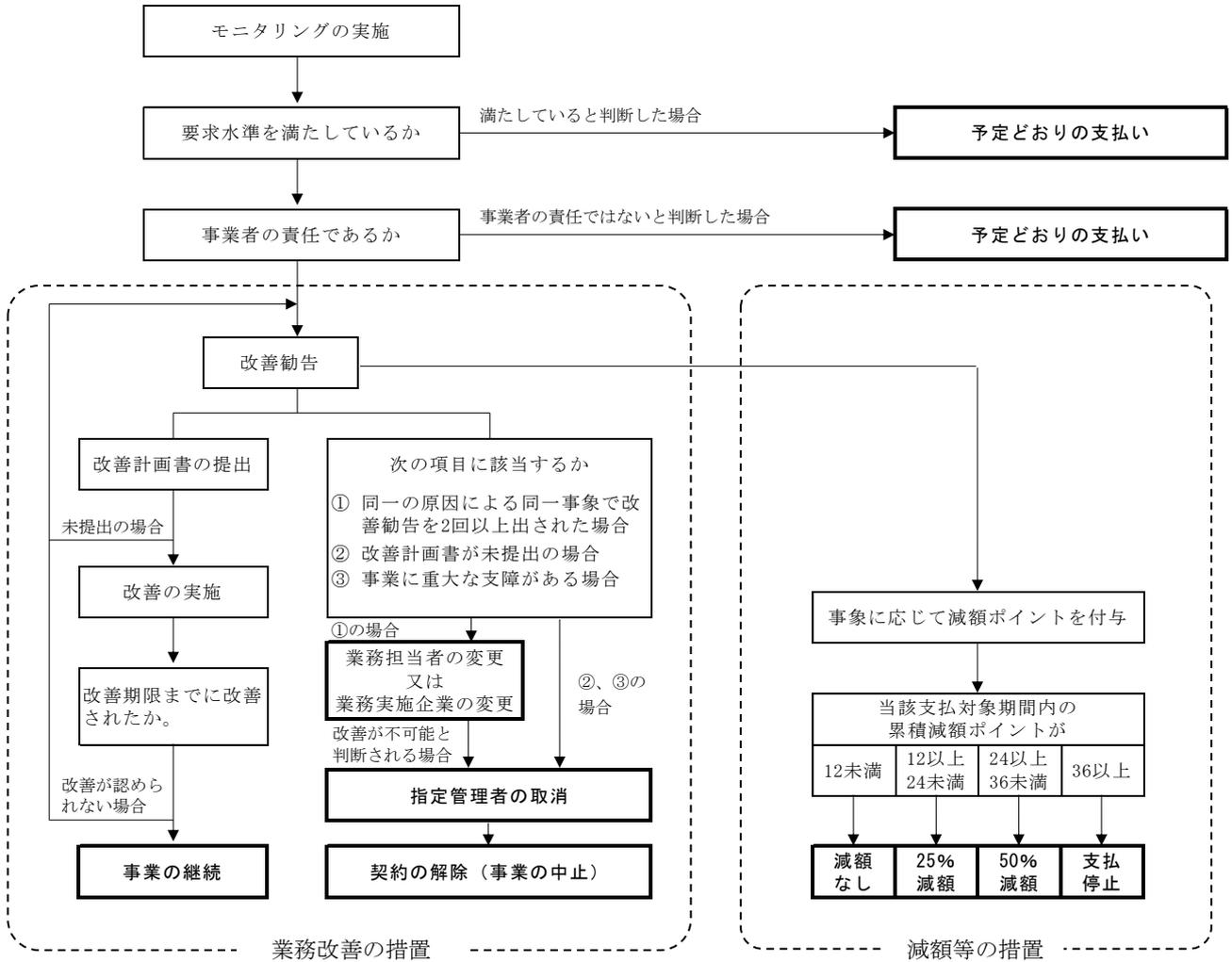
(イ) 支払対象期間内に加算された減額ポイントの累積数を計算し、下表に従い減額等の措置を行う。

累積減額ポイント	減額等の措置
12 ポイント未満	減額なし
12 ポイント以上 24 ポイント未満	25%の減額
24 ポイント以上 36 ポイント未満	50%の減額
36 ポイント以上	支払停止

(ウ) 減額ポイントは支払対象期間ごとに算定し、次の支払対象期間に持ち越さないものとする。

(エ) 事業者は、必要に応じ、減額の対象となった業務について市に対し説明を行うことができるほか、減額について異議がある場合には申立てを行うことができるものとする。

4 モニタリングの流れ



5 事業者提案「地域経済への貢献」の未達成時に係る減額

(1) 設計・施工期間

設計・施工期間中における市内企業・団体への発注金額（実績値）が、提案時の発注予定金額を下回った場合、提案内容の未達成分として、事業者は、次の算式による金額を設計・施工期間終了後 30 日以内に市に支払うものとする。ただし、当該未達成の発生が事業者の責めによらないなど、減額の対象とすべきではないと市が認めた場合は、この限りではない。

なお、事業者は、提案内容の達成状況について各年度終了時に市に報告するものとする。この際、市が提出を求めた場合には、事業者は市内企業・団体への発注金額・内容を証明する書類（契約書の写し等）を提出しなければならない。

$$\text{市への支払金額} = \left[\text{市内企業・団体への発注予定金額} - \text{市内企業・団体への発注金額（実績値）} \right] \times 50\%$$

※「市内企業・団体への発注予定金額」とは、様式 10-4_別紙 1「地域経済への貢献」において提案された金額をいう。

(2) 維持管理・運営期間

維持管理・運営期間中における各年度の市内企業・団体への発注金額（実績値）と市内在住者の雇用金額（実績値）が、提案時の各年度の発注予定金額と雇用予定金額を下回った場合、提案内容の未達成分として、事業者は、次の算式による金額を各年度終了後 30 日以内に市に支払うものとする。ただし、当該未達成の発生が事業者の責めによらないなど、減額の対象とすべきではないと市が認めた場合は、この限りではない。

なお、事業者は、提案内容の達成状況について各年度終了時に市に報告するものとする。この際、市が提出を求めた場合には、事業者は市内企業・団体への発注金額・内容や市内在住者の雇用を証明する書類（契約書の写し等）を提出しなければならない。

$$\text{市への支払金額} = \left[\text{市内企業・団体への発注予定金額} - \text{市内企業・団体への発注金額（実績値）} \right] \times 50\%$$

$$\text{市への支払金額} = \left[\text{市内在住者の雇用予定金額} - \text{市内在住者の雇用金額（実績値）} \right] \times 50\%$$

※「市内企業・団体への発注予定金額」及び「市内在住者の雇用予定金額」とは、様式 10-4_別紙 1「地域経済への貢献」において提案された金額をいう。