

守谷市は、（仮称）守谷市総合公園新設整備・運営事業について、「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）に基づき実施することを予定している。

この実施方針は、特定事業の選定及び特定事業を実施する事業者の選定を行うに当たり、本事業の実施に関する方針とし定めるものである。

令和 7 年 8 月 18 日

守谷市長 松丸 修久

(仮称) 守谷市総合公園新設整備・運営事業

実施方針

令和 7 年 8 月 18 日

守谷市

目 次

第 1	特定事業の選定に関する事項.....	1
1	事業内容に関する事項.....	1
2	事業の対象となる業務範囲及び事業者の収入.....	5
3	遵守すべき法令等.....	9
4	特定事業の選定方法等に関する事項.....	9
第 2	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	事業者の募集手続等.....	11
4	応募者の備えるべき参加資格要件.....	14
5	審査及び選定に関する事項.....	19
6	優先交渉権者選定後の契約手続等.....	20
7	応募に係る提案書類の取扱.....	21
第 3	事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項.....	22
1	基本的な考え方.....	22
2	予想されるリスクと責任分担.....	22
3	事業の実施状況のモニタリング.....	22
第 4	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項.....	23
1	立地に関する事項.....	23
2	施設内容と規模に関する事項.....	25
3	既存施設（調整池）に関する事項.....	26
4	本公園の周辺エリアに関する事項.....	26
第 5	事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項.....	28
1	基本的な考え方.....	28
2	管轄裁判所の指定.....	28
第 6	事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項.....	29
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.....	29
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.....	29
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..	29
4	金融機関等と市の協議（直接協定）.....	30
5	その他.....	30
第 7	法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項.....	31
1	法制上及び税制上の措置に関する事項.....	31

2	財政上及び金融上の支援に関する事項.....	31
3	その他支援に関する事項.....	31
第8	その他事業の実施に関し必要な事項.....	32
1	市議会の議決	32
2	情報提供	32
3	応募に伴う費用負担.....	32
4	問合せ先	32
別紙1	事業方式	33
別紙2	リスク分担（案）	34
別紙3	事業予定地	37

この実施方針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会社
構成員	：	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	：	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
代表企業	：	応募者を代表して応募手続を行い、市との窓口となる企業で、かつ SPC の唯一最大の出資者
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 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

(仮称) 守谷市総合公園新設事業

(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 周辺土地地区画整理事業（以下「土地地区画整理事業」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（案）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（案）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、周辺エリア一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（案）【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（案）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（案）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いる、事業者と共に創っていく

ことを期待する。また、事業費の削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 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。)

ただし、本公園の周辺エリア一体の活性化や利用者の利便性向上等に寄与する提案施設により、建ぺい率の緩和が必要と事業者が判断する場合は、後述の「実施方針等に関する質問及び意見」や「個別対話」を踏まえて、市は公募設置管理制度 (Park-PFI) の併用による実施を検討する。

(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。

ア 屋内運動場

イ パークセンター（管理棟）

ウ 防災施設

エ 全天候型遊具施設

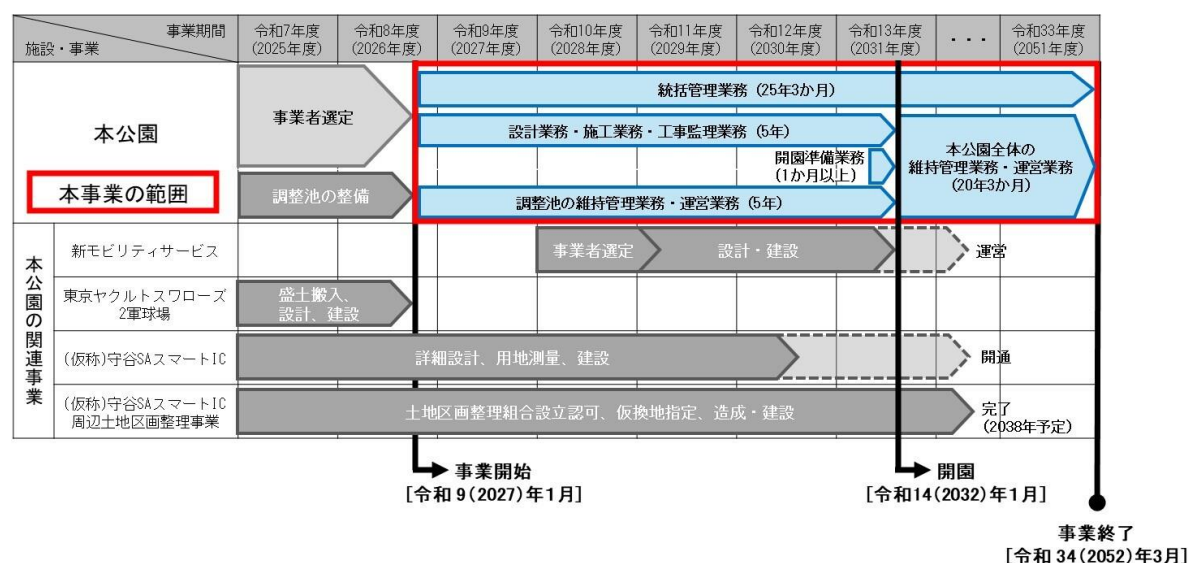
オ 屋外競技場

カ アスレチック広場

- キ 多目的広場
- ク 駐車場・駐輪場
- ケ ランニングコース
- コ 付帯設備（防災パーゴラ、トイレ棟、水栓、かまど、防災ベンチ、マンホールトイレ等）

（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。
- ※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応じて変更する。
- ※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（後記第 4. 3. (5) を参照のこと。）
- ・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を支払

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について、事業契約に定める額を、国庫補助金及び地方債に相当する金額を支払い、その残りを開園以降、割賦で支払う。

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を支払う。

エ 維持管理業務及び運営業務（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営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、当該収入を運営業務に充てることを想定しているが、そのほかに下表に示すパターンも考えられる。後述の「実施方針等に関する質問及び意見」や「個別対話」を踏まえて決定することとする。

パターン	内容
1 [市想定]	・利用料金：事業者の収入 ・提案時に利用料金による収入見込みを設定 ・事業者は利用料金を運営業務に充当
2	・利用料金：事業者の収入 ・提案時に利用料金による収入見込みを設定 ・事業者は利用料金を運営業務に充当 ・事業開始後の利用料金収入（実績）が、提案時に設定した利用料金収入（見込み）を上回った場合、その差額を市と事業者で按分（プロフィットシェア） ・事業開始後の利用料金収入（実績）が、提案時に設定した利用料金収入（見込み）を下回った場合、その差額を市と事業者で按分（ロスシェア） ・按分方法は事業者提案（例 市：事業者＝50：50）
3	・利用料金：事業者の収入 ・事業開始後の利用料金収入（実績）を市と事業者で按分（プロフィットシェア） ・按分方法は事業者提案（例 市：事業者＝50：50）

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。

4 特定事業の選定方法等に関する事項

(1) 選定基準

市は、本事業を PFI 法に基づいて実施することにより、市自らが実施するときと比較して、事業期間を通じた市の財政負担の縮減を期待できる場合、又は市の財政負担が同一の水準にあるときには、公共サービスの水準の向上を期待できる場合に、本事業を特定事業として選定する。

(2) 選定方法

次の手順により客観的評価を行う。

- ア コスト算出による定量的評価
- イ PFI 事業として実施することの定性的評価
- ウ 事業者に移転するリスクの評価
- エ 上記アからウまでを見込んだ総合的評価

(3) 選定結果

特定事業の選定を行ったときは、その判断の結果を評価の内容と合わせ、市ホームページで速やかに公表する。

なお、事業の実施可能性についての客観的な評価の結果等に基づき特定事業の選定を行わないこととした場合も、同様に公表する。

第2 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7年8月18日（月）	実施方針及び要求水準書（案）の公表
令和7年8月18日（月）から 令和7年8月22日（金）まで	実施方針等に関する説明会及び現地見学会の参加 受付
令和7年8月18日（月）から 令和7年9月4日（木）まで	要求水準書（案）に関連する資料の配布
令和7年8月18日（月）から 令和7年9月4日（木）まで	実施方針等に関する質問及び意見の受付
令和7年8月25日（月）	実施方針等に関する説明会及び現地見学会の開催
令和7年10月1日（水）	実施方針等に関する質問及び意見への回答
令和7年10月2日（木）から 令和7年10月10日（金）まで	個別対話への参加受付
令和7年10月28日（火）から 令和7年10月31日（金）まで	個別対話の実施
令和8年1月上旬	特定事業の選定の公表
令和8年1月下旬	公募公告及び募集要項等の公表
令和8年1月下旬	要求水準書に関連する資料の配布
令和8年2月中旬	募集要項等に関する質問の受付（第1回）
令和8年3月中旬	募集要項等に関する質問への回答（第1回）
令和8年3月下旬	参加表明書及び参加資格審査申請書類の受付
令和8年4月中旬	参加資格結果の通知
令和8年4月下旬	募集要項等に関する質問の受付（第2回）
令和8年5月下旬	募集要項等に関する質問への回答（第2回）
令和8年6月上旬	個別対話への参加受付
令和8年6月下旬	個別対話の実施
令和8年7月下旬	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月上旬	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 事業者の募集手続等

(1) 実施方針等に関する説明会及び現地見学会

実施方針等に関する説明会及び現地見学会を次のとおり開催する。

ア 日時

説 明 会 令和 7 年 8 月 25 日（月）10 時～

現地見学会 令和 7 年 8 月 25 日（月）11 時～

※ 説明会又は現地説明会のいずれかのみでの参加も可能。

イ 場所

説 明 会 常総環境センター 2 階大会議室（守谷市野木崎 4605 番地）

現地見学会 常総環境センター 正面玄関（同上）

※説明会及び現地見学会の会場までの移動手段は各自で手配すること。原則、雨天
決行。

ウ 提出方法

実施方針等に関する説明会及び現地見学会への参加を希望する者は、様式 1 に
記入の上、令和 7 年 8 月 22 日（金）17 時まで、E-mail に記入済みの同様式の
ファイル（Microsoft Word 形式）を添付して提出すること。

エ 提出先

後記第 8.4 を参照のこと。

(2) 要求水準書（案）に関連する資料の配布

要求水準書（案）に関連する資料を次のとおり配布する。

ア 配布期間

令和 7 年 8 月 18 日（月）から令和 7 年 9 月 4 日（木）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 2 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
（案）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 8.4 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

資料番号	資料名称
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	プレロード基本設計図
参考資料 6	調整池基本設計図
参考資料 7	周辺事業計画資料

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。

(3) 実施方針等に関する質問及び意見の受付

実施方針等に関する質問及び意見を次のとおり受け付ける。

ア 受付期間

令和 7 年 8 月 18 日（月）から令和 7 年 9 月 4 日（木）17 時まで

イ 提出方法

質問は、様式 3 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）を添付して提出すること。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 8.4 を参照のこと。

(4) 実施方針等に関する質問及び意見への回答

提出された質問及び意見に対する回答は、令和 7 年 10 月 1 日（水）までに、市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。

(5) 個別対話の実施

本事業の趣旨や意図について相互理解を深めるために、市と対面方式による対話を行い、必要に応じて募集要項等に反映する。

ア 日時

令和 7 年 10 月 28 日（火）から令和 7 年 10 月 31 日（金）まで

イ 場所

茨城県守谷市大柏 950 番地の 1
守谷市役所内

ウ 申込方法

個別対話への参加を希望する者は、様式 4-1 及び様式 4-2 に記入の上、令和 7 年 10 月 10 日（金）17 時までに、E-mail に記入済みの同様式のファイル（Microsoft Excel 形式）を添付して提出すること。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。

エ 提出先

後記第 8. 4 を参照のこと。

オ 日時及び場所等の確定

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。

カ 主な市の対話事項

- ・前記第 1. 1.（5） 事業方式について
- ・前記第 1. 1.（7） 事業期間について
- ・前記第 1. 2.（1） 業務範囲について
- ・前記第 1. 2.（2） 事業者の収入について

キ その他

個別対話の内容は、参加希望者の権利、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、参加希望者に通知の上、公開する。その際、参加希望者の名は公表しない。

（6）特定事業の選定の公表

PFI 法に基づく事業として実施することが適切であると認める場合、本事業を特定事業として選定し、令和 8 年 1 月上旬（予定）に公表する。また、特定事業の選定を行わなかった場合も同様に公表する。

（7）公募公告及び募集要項等の公表

令和 8 年 1 月下旬（予定）に公募公告及び募集要項等を公表する。

（8）公募公告及び募集要項等の公表以降について

公募公告及び募集要項等の公表以降の手續等については、募集要項にて示す。

4 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 を守谷市内に設立すること。

エ 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 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 応募者の構成員及び協力企業は、原則として、他の応募者の構成員又は協力企業になることはできない。また、応募者の構成員及び協力企業と資本面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又は協力企業になることはできない。

キ 参加表明書及び参加資格審査申請書類の提出時に、応募者を構成する企業は、代表企業、構成員又は協力企業のいずれかの立場であるかを明らかにすること。

ク 参加表明書の提出後は、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15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への登録を行っていること。
- ③ 過去15年以内に完了したもので、国又は地方公共団体発注による延床面積1,500㎡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し、過去15年以内に⑤に掲げる工事を施工し

た経験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。

ただし、下記ウ．（イ）において、別の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 15 年以内に元請として完成・引渡しが完了したもので、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し、過去 15 年以内に⑤に掲げる工事を施工した経験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。

ただし、上記ウ．（ア）において、別の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「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 15 年以内に元請として完成・引渡しが完了したもので、国又は地方公共団体発注による延床面積 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。

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：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。
- ③ 過去15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工事監理業務を元請として受託した実績があること。

(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15年以内に国又は地方公共団体発注による延床面積1,500㎡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15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15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15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。

5 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達成が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。

6 優先交渉権者選定後の契約手続等

(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 を守谷市内において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 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。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。

7 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利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3 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1 基本的な考え方

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、原則として別紙 2 に定めるとおりとし、具体的な事項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4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1 立地に関する事項

(1) 敷地概要

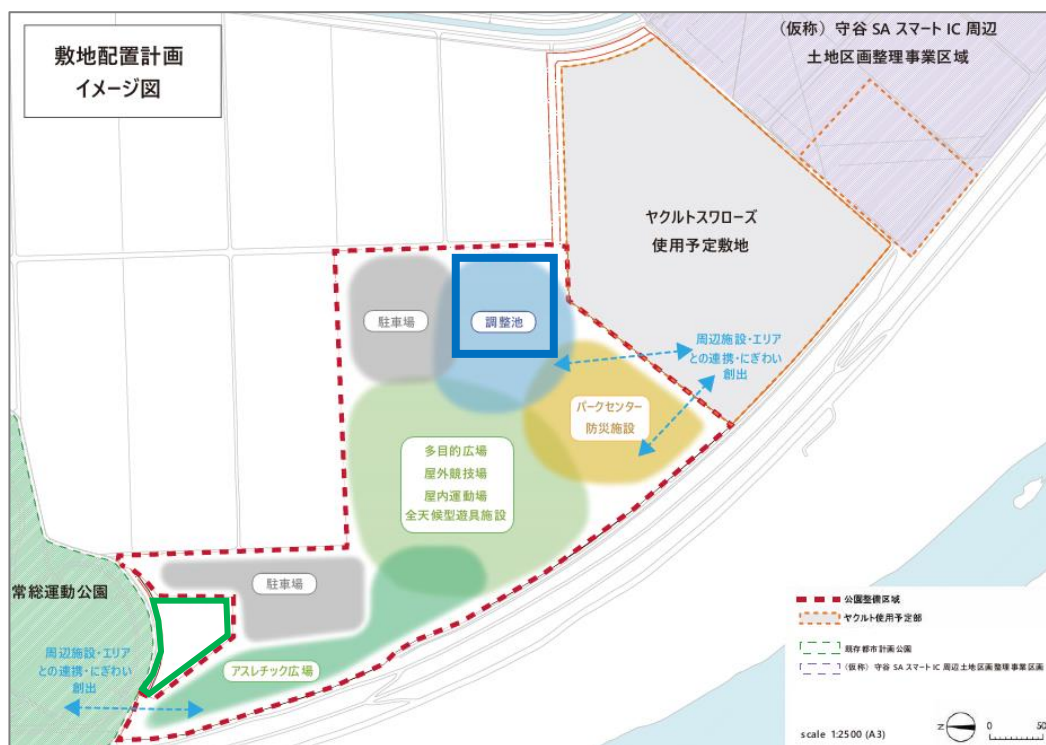
本事業の対象地は別紙3に示す範囲とし、敷地概要は、次のとおりである。

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5m～20m
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（案）【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。



※赤枠（点線）：本事業の対象地

※青枠（実線）：設計業務及び施工業務の対象範囲外。維持管理業務の対象範囲

※緑枠（実線）：施工業務の対象範囲外。設計業務及び維持管理業務の対象範囲

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（案）において示す。

施設	規模	目的・内容
屋内運動場 【必須】	1,500 m ² ～ 3,500 m ²	【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 ・ 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 - 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） ※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 ・ 席数：指定なし ※観客が観戦できる環境（キャットウォーク等）を整備
パークセンター （管理棟） 【必須】	650 m ² 以上	【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 ・ 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	【目的】 災害時に活用できる施設 ・ 防災倉庫 ・ 1,500 人・1 日分の防災備蓄品を保管できること
全天候型 遊具施設 【必須】	1,000 m ² 程度	【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 ・ インクルーシブ遊具 ・ 屋内型あそび場
屋外競技場	—	【目的】 多様な使い方ができる施設 ・ 原則、以下の基準を満たすよう整備すること - サッカー場：1 面（105.0m×68.0m） ※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 ・ ボール遊び
アスレチック 広場	—	【目的】 遊びながら子どもの心身の成長を促進する施設 ・ アスレチック遊具 ・ 健康増進器具
多目的広場 【必須】	—	【目的】 自由に使える場で、災害時にも活用できる施設 ・ 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）
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】	2 km	【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

施設	規模	目的・内容
付帯施設 【必須】	—	・防災パーゴラ（四阿）：約 9 m²×9 箇所以上 ・トイレ棟：約 20 m²×3 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 既存施設（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、本事業の維持管理業務及び運營業務の対象範囲とする。整備内容は要求水準書（案）【参考資料 6 調整池基本設計図】のとおりとする。

調整池の計画については、本事業の目的や整備内容を踏まえて、より良い計画や本公園との一体利用が可能な場合は、調整池の計画変更の提案も可とする。当該変更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。

4 本公園の周辺エリアに関する事項

（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5 事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

1 基本的な考え方

事業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6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

1 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

- (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 金融機関等と市の協議（直接協定）

市は、事業者に資金供給を行う金融機関等と一定の重要事項について、本事業が適正に遂行されるよう協議を行い、直接協定を結ぶことができる。

5 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7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

1 法制上及び税制上の措置に関する事項

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 8 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、債務負担行為の設定に関する議案を令和 7 年 12 月定例月議会に、また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 月定例月議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

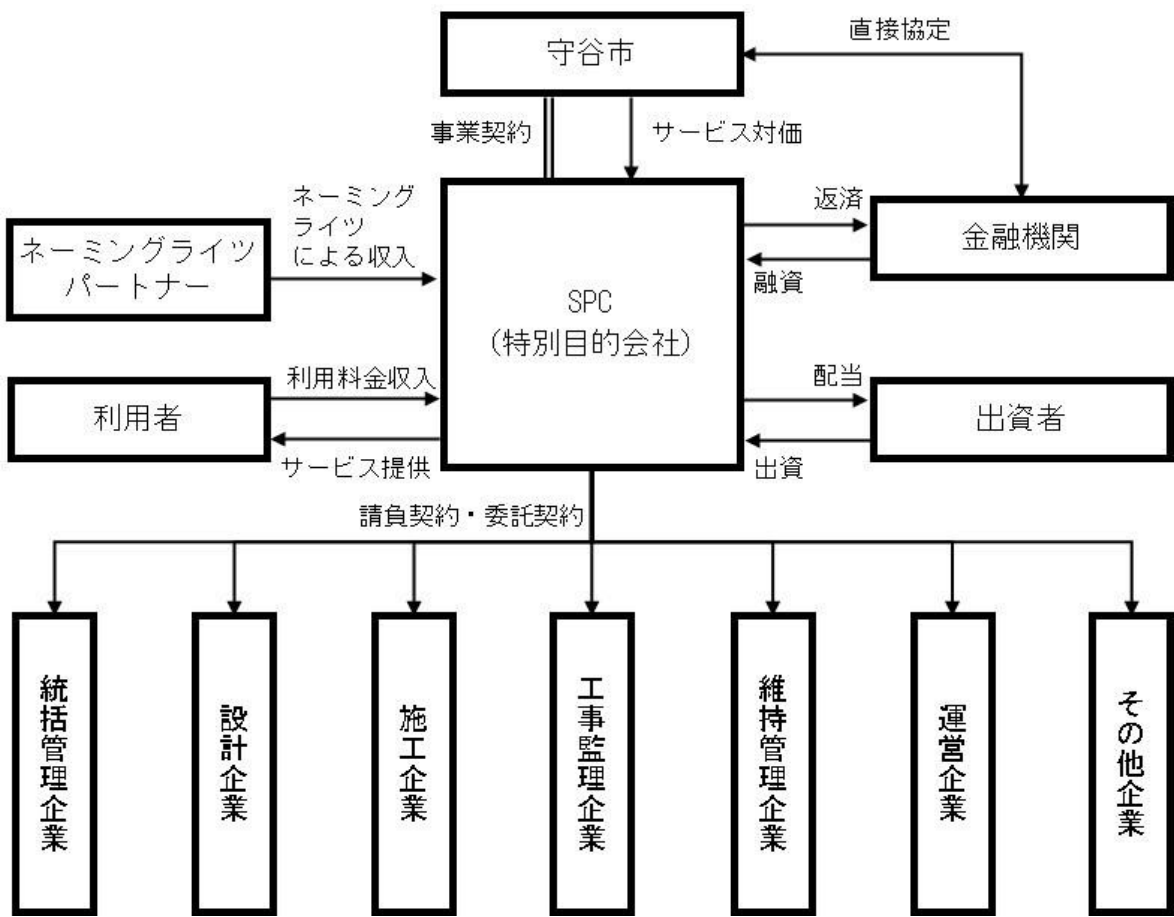
住 所 〒302-0198 茨城県守谷市大柏 950 番地の 1

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



別紙２ リスク分担（案）

■事業期間共通

○：リスクを負担 / △：一部リスクを負担

リスクの種類	No.	リスクの内容	リスクの分担	
			市	事業者
募集要項等	1	募集要項等の誤記により、市の要求水準が達成されない等	○	
応募費用	2	応募費用に関するもの		○
契約締結	3	市の事由により、事業契約が結べない等	○	△ ※1
	4	上記以外のもの（本表に別段の定めがあるものは除く。）		○
計画変更	5	市の事由による事業範囲の縮小又は拡充等	○	
用地確保	6	対象地の確保に関するもの	○	
法令等の変更等	7	本事業に直接関係する法令等の変更等	○	
	8	上記以外のもの（本表に別段の定めがあるものは除く。）		○
税制度の変更等	9	本事業に直接関係する税制度の変更等	○	
	10	上記以外のもの（本表に別段の定めがあるものは除く。）		○
許認可遅延	11	市が実施する許認可取得の遅延に関するもの	○	
	12	上記以外のもの（本表に別段の定めがあるものは除く。）		○
近隣対応	13	事業の実施に対する近隣対応	○	
	14	事業者が実施する業務に起因する近隣対応	△ ※2	○
第三者賠償	15	事業者が実施する業務に起因して発生する事故等		○
	16	上記以外のもの（本表に別段の定めがあるものは除く。）	○	
環境保全	17	本事業における有害物質の排出や漏洩等、環境保全に関するもの		○
資金調達	18	事業者の資金調達に関するもの		○
金利変動	19	提案時から基準金利の設定時までの金利変動	○	
	20	基準金利の設定時以降に発生する利息に係る金利変動		○
物価変動	21	設計・施工期間中の物価変動による費用増減のうち、一定の範囲内のもの		○
	22	設計・施工期間中の物価変動による費用増減のうち、一定の範囲を超えるもの	○	
	23	維持管理・運営期間中の物価変動による費用増減のうち、一定の範囲内のもの		○
	24	維持管理・運営期間中の物価変動による費用増減のうち、一定の範囲を超えるもの	○	
不可抗力	25	天災や暴動等の不可抗力により、増大した費用や事業の延期・中止等で生じた損害のうち、一定の割合又は一定の金額		○
	26	天災や暴動等の不可抗力により、増大した費用や事業の延期・中止等で生じた損害のうち、一定の割合又は一定の金額を超えるもの	○	

○：リスクを負担 / △：一部リスクを負担

リスクの種類	No.	リスクの内容	リスクの分担	
			市	事業者
債務不履行	27	市の事由により、事業の延期・中止等	○	
	28	上記以外のもの（本表に別段の定めがあるものは除く。）		○
要求水準未達	29	事業者の事由による要求水準の未達		○
	30	上記以外のもの（本表に別段の定めがあるものは除く。）	○	

※1 事業者はすでに支出した金額を負担する。

※2 市は窓口として対応するものであり、一義的な責任負担は事業者となる。

■設計・施工期間

○：リスクを負担 / △：一部リスクを負担

リスクの種類	No.	リスクの内容	リスクの分担	
			市	事業者
設計変更	1	市の指示、提示条件の不備等による設計変更	○	
	2	上記以外のもの（本表に別段の定めがあるものは除く。）		○
測量、調査	3	市が実施した測量、調査に関するもの	○	
	4	事業者が実施した測量、調査に関するもの		○
地中埋設物	5	市があらかじめ提示した対象地の情報、資料等から合理的に見てできない地質障害や地中障害物等	○	
	6	上記以外のもの（本表に別段の定めがあるものは除く。）		○
着工遅延	7	市の事由による着工遅延	○	
	8	上記以外のもの（本表に別段の定めがあるものは除く。）		○
費用増大	9	市の指示、提示条件の不備等による費用の増大	○	
	10	上記以外のもの（本表に別段の定めがあるものは除く。）		○
供用遅延	11	市の事由による供用遅延	○	
	12	上記以外のもの（本表に別段の定めがあるものは除く。）		○

■維持管理・運営期間

○：リスクを負担 / △：一部リスクを負担

リスクの種類	No.	リスクの内容	リスクの分担	
			市	事業者
施設損傷	1	市の事由による事故・火災等による施設損傷	○	
	2	不特定の第三者（来訪者を含む。）の故意又は重過失による事故・火災等による施設損傷	○	
	3	上記以外のもの（本表に別段の定めがあるものは除く。）		○
施設瑕疵	4	維持管理・運営期間中における施設瑕疵		○
需要変動	5	来訪者数の変動による利用料金等の収入の増減		○
光熱水費	6	維持管理・運営による光熱水費の負担		○
情報流出	7	市の事由による個人情報の外部への流出	○	
	8	上記以外のもの（本表に別段の定めがあるものは除く。）		○

■事業期間終了時

○：リスクを負担 / △：一部リスクを負担

リスクの種類	No.	リスクの内容	リスクの分担	
			市	事業者
施設の性能確保	1	事業期間終了時における施設の性能確保に関するもの		○
終了手続	2	事業期間終了の手続に伴う諸費用の発生、SPCの清算手続に伴う評価損益等		○

別紙3 事業予定地

■本事業の対象地の位置



■現在の対象地

