

小山市サッカー場整備及び運営事業
募集要項

令和7年3月17日

小山市

目 次

1	募集要項の位置づけ	1
2	特定事業の概要	2
	(1) 事業名称	2
	(2) 事業に供される公共施設の種類	2
	(3) 公共施設等の管理者の名称	2
	(4) 事業目的	2
	(5) 本施設の設置目的	2
	(6) 事業の内容	2
	(7) 本事業の実施に必要と想定される根拠法令等	5
3	応募に必要な資格に関する事項	6
	(1) 応募者の備えるべき参加資格要件等	6
	(2) 各業務を行う者の参加資格要件	6
	(3) 参加資格の喪失	9
4	事業者の募集及び選定の手続きに関する事項	10
	(1) 応募スケジュール	10
	(2) 募集要項等の公表	10
	(3) 募集要項等に関する質問の受付	11
	(4) 小山市サッカー協会に対する質問の受付	11
	(5) 募集要項等に関する質問への回答	11
	(6) 参加資格審査の受付	12
	(7) 参加資格審査結果の通知	12
	(8) 参加資格審査結果への理由説明の受付	12
	(9) 対話の実施	13
	(10) 応募の辞退	13
	(11) マッチング制度の活用	14
	(12) 提案書類の受付	14
	(13) ヒアリング	14
	(14) 提案書類の取り扱い	14
5	提案に関する事項	15
	(1) 本施設の立地並びに規模及び配置に関する条件	15
	(2) 各種業務に関する提案の条件	16
	(3) 提案価格に関する条件	16
6	優先交渉権者の選定に関する事項	17
	(1) 基本的な考え方	17
	(2) 選定の方法	17
	(3) 審査委員会の設置	17
	(4) 審査の手順及び方法	17

(5) 審査結果の通知及び公表	18
7 優先交渉権者決定後の手続きに関する事項	19
(1) 基本協定の締結	19
(2) 特定事業契約仮契約の締結	19
(3) 特定事業契約の締結（本契約の締結）	19
(4) 次点交渉権者との協議	19
(5) 特定事業契約書作成に係る費用の負担	19
(6) 契約保証金	19
(7) 保険	19
8 事業実施に関する事項	20
(1) 誠実な事業の遂行	20
(2) 指定管理者の指定	20
(3) リスク管理方針	20
(4) 物価変動等による各業務に係る対価の改定	20
(5) 市による本事業の実施状況の確認	20
(6) 支払い手続き	20
9 その他に関する事項	21
(1) 応募に伴う費用負担	21
(2) 情報の提供	21
(3) 問い合わせ先	21
別紙 1 スキーム図	22
別紙 2 各業務に係る対価の構成及び支払方法	23
別紙 3 モニタリング及び各業務に係る対価の減額等の基準と方法	31

別添資料 1 要求水準書

別添資料 2 様式集

別添資料 3 優先交渉権者選定基準

別添資料 4 基本協定書（案）

別添資料 5 特定事業仮契約書（案）

■用語の定義

募集要項において使用する用語の定義は次のとおりとする。

用語	定義
市	小山市をいう。
本事業	「小山市サッカー場整備及び運営事業」をいう。
本施設	本事業の事業用地内に整備されるサッカー場、多目的広場（少年サッカー場）、芝生広場（ふれあい広場）、管理棟、駐車場・駐輪場で構成される施設全体をいう。
P F I 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）をいう。
D B O 方式	事業者が、市の所有となる本施設について、施設整備、開業準備、運営、維持管理を一括して受託する方式をいう。
応募者	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	応募者を構成する企業をいう。
事業者	市と本事業の基本契約を締結する者をいう。選定された応募者の構成企業で構成される。
設計企業	本施設の施設整備業務のうち設計及び関連する業務を行う者をいう。
建設企業	本施設の施設整備業務のうち建設及び関連する業務を行う者をいう。
設計建設 J V	設計企業と建設企業による共同企業体をいう。設計企業と建設企業が同一企業の場合は当該企業をいう。
維持管理企業	本施設の維持管理業務を行う者をいう。
運営企業	本施設の運営業務を行う者をいう。
維持管理運営 J V	維持管理企業と運営企業による共同企業体をいう。維持管理企業と運営企業が同一企業の場合は当該企業をいう。
特定事業契約	基本契約、設計建設工事請負契約、維持管理運営委託契約の総称をいう。
特定事業契約書	基本契約書、設計建設工事請負契約書、維持管理運営委託契約書の総称をいう。
特定事業仮契約書 （案）	基本契約書（案）、設計建設工事請負契約書（案）、維持管理運営委託契約書（案）の総称をいう。
募集要項	本募集要項をいう。
募集要項等	募集要項、要求水準書、様式集、優先交渉権者選定基準、基本協定書（案）、特定事業仮契約書（案）の総称をいう。
審査委員会	小山市サッカー場整備及び運営事業に係る公募型プロポーザル審査会をいう。
市内事業者	市内に本社所在地を有する事業者をいう。
マッチング制度	小山市サッカー場整備及び運営事業マッチング制度をいう。
建築施設	管理棟及び芝生広場に設置する屋根をいう。

用語	定義
公園基盤施設	サッカー場、多目的広場（少年サッカー場）、芝生広場（ふれあい広場）、駐車場・駐輪場、調整池、その他公園施設の総称をいう。

1 募集要項の位置づけ

本募集要項は、市がPFI法に準じて、令和7年3月17日に特定事業として選定した本事業を実施する事業者を公募型プロポーザル方式で募集するに当たり、応募者に対して本事業及び応募に関する条件を提示するものである。

下記に示す資料は、募集要項等を構成する書類である。令和6年12月25日に公表した実施方針及び要求水準書（案）は、本件募集の条件を構成せず、令和7年2月19日に公表された「実施方針に関する質問・意見への回答」によって修正されるべき事項については、募集要項等の公表をもって修正されたものとみなす。

○別添資料

別添資料1 要求水準書

別添資料2 様式集

別添資料3 優先交渉権者選定基準

別添資料4 基本協定書（案）

別添資料5 特定事業仮契約書（案）

募集要項等に記載がない事項については、「募集要項等に関する質問への回答」によることとする。

2 特定事業の概要

(1) 事業名称

小山市サッカー整備及び運営事業

(2) 事業に供される公共施設の種類

都市公園（サッカー場、多目的広場（少年サッカー場）、芝生広場（ふれあい広場）等）

(3) 公共施設等の管理者の名称

小山市長 浅野 正富

(4) 事業目的

市では、2024年3月に策定した「第4次小山市スポーツ推進基本計画」に基づき、市の拠点となるスポーツ施設の整備を推進するとともに、誰もが利用しやすい安全で快適な施設環境を確保するため、既存のスポーツ施設のバリアフリー化や、施設の立地・老朽化状況等に応じた計画的な整備・改修、機能充実、適正配置・有効活用を進めている。

このような中、市においても人気のあるスポーツのひとつであるサッカーを取り巻く環境に関しては、市内にあるサッカー場は他競技での使用や長期の養生期間により施設として存在しながらも市民のサッカー需要に十分に答えられておらず、また大半が河川敷に整備されており、近年、台風などの大雨災害により使用不可になる期間が長期にわたるなど、たびたび市民の利用に支障を来している。

小山市サッカー協会をはじめ、市内のサッカー関係者・愛好家からサッカーコートの充実を求める声が継続して寄せられている状況を踏まえ、市における新たなサッカー場の整備を進め、多くの市民が年間を通して安心してサッカーができる環境を提供しようとするものである。

(5) 本施設の設置目的

市民が年間を通して安定的にサッカーを楽しむことができるようサッカー場（人工芝一般サッカーコート）を設置するとともに、地域住民が気軽に運動等に親しみ、子どもがサッカーを楽しめる多目的広場（天然芝少年サッカー場）を設置する。加えて、地域住民が集える屋根付きの広場や、地域住民が周回できるコースを設置し、サッカーを楽しむ市民だけでなく、地域の子どもから高齢者まで多世代にわたって交流できる緑豊かな公園として、緑地空間を設置することを目的とする。

市は、本事業において、事業者の創意工夫による財政負担の縮減及び公共サービスの水準の向上とともに、市内事業者の参画等による地域経済への貢献について期待している。

(6) 事業の内容

ア 事業方式

本事業は、PFI法に準じて実施し、市の所有となる本施設について、事業者が設計、建設、

運営、維持管理を一括して受託するDBO方式（Design Build Operate）とする。

イ 契約の形態

- （ア）市と優先交渉権者は、特定事業契約締結のために、基本協定を締結する。
- （イ）市と事業者は、事業者に本事業を一括で発注するために、基本契約を締結する。
- （ウ）本事業の施設整備の実施のために、基本契約に基づいて、市は、設計企業と建設企業で構成される設計建設JVと、本事業に係る設計建設工事請負契約を締結する。
- （エ）本事業の開業準備、運営及び維持管理の実施のために、基本契約に基づいて、市は、運営企業と維持管理企業で構成される維持管理運営JVと、本事業に係る維持管理運営委託契約を締結する。
- （オ）特定事業契約についての締結主体を別紙1「スキーム図」に示す。

ウ 本施設の位置づけ

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

エ 事業期間

本事業の事業期間は、次のとおりとする。

施設整備期間	契約締結日の翌日から令和10年10月31日まで
開業準備期間	契約締結日の翌日以降の事業者提案日から令和10年11月30日まで
運営・維持管理期間	令和10年12月1日から令和21年3月31日まで

オ 事業範囲

事業者が行う本事業の業務範囲は、次のとおりである。なお、業務範囲の詳細については、別添資料1「要求水準書」に示す。

(ア) 施設整備業務

- a 調査業務
- b 設計及び各種申請手続き業務
- c 建設工事
- d 検査対応業務

(イ) 開業準備業務

- a 備品等調達・設置業務
- b 開業準備業務
- c 供用開始前の広報活動
- d 供用開始前の予約受付業務
- e 開場式典、内覧会等の実施業務
- f 開業準備期間中の本施設の維持管理業務

(ウ) 運營業務

- a 案内業務
- b 利用料金の収受及び還付業務
- c 利用管理業務
- d 備品等の貸出・管理業務
- e 総務業務
- f 災害時初動対応業務
- g 自主事業

(エ) 維持管理業務

- a 公園基盤施設等保守管理業務
- b 建物保守管理業務
- c 備品等保守管理業務
- d 衛生管理業務
- e 施設保安業務
- f 修繕・更新業務

カ 事業者の収入

本事業における事業者の収入は、次のとおりである。

(ア) 施設整備業務に係る対価

市は、施設整備業務に係る対価について、設計建設工事請負契約においてあらかじめ定める額を設計建設JVに支払う。

(イ) 開業準備業務に係る対価

市は、開業準備業務に係る対価について、維持管理運営委託契約においてあらかじめ定める額を、開業準備業務終了後に一括で維持管理運営JVに支払う。

(ウ) 運營業務及び維持管理業務に係る対価

市は、運営及び維持管理業務に係る対価について、維持管理運営委託契約においてあらかじめ定める額を、運営・維持管理期間にわたり維持管理運営JVに支払う。

(エ) 本施設に係る収入

施設利用料及び自主事業に係る収入は、維持管理運営 J V の収入とする。

キ 事業スケジュール

本事業のスケジュールは、次のとおりとする。

基本協定の締結	令和 7 年 9 月下旬
特定事業契約仮契約の締結 (基本契約、設計建設工事請負契約、維持 管理運営委託契約)	令和 7 年 10 月
設計建設工事請負契約に係る議会議決 (本契約の締結) 基本契約、維持管理運営委託契約の本契約 の成立	令和 7 年 12 月
施設整備期間	契約締結日の翌日から 令和 10 年 10 月 31 日まで
指定管理者の指定に関する議会議決	令和 10 年 9 月
開業準備期間	契約締結日の翌日以降の事業提案日から 令和 10 年 11 月 30 日まで
供用開始	令和 10 年 12 月 1 日
運営・維持管理期間	令和 10 年 12 月 1 月から 令和 21 年 3 月 31 日まで
事業終了	令和 21 年 3 月 31 日

(7) 本事業の実施に必要と想定される根拠法令等

本事業を実施するに当たって、事業者は、関連する各種法令(施行令、施行規則等を含む。)、
条例、規則、要綱等を遵守すること。また、各種基準、指針等についても本事業の要求水準
に照らし、遵守すること。

3 応募に必要な資格に関する事項

(1) 応募者の備えるべき参加資格要件等

ア 応募者の構成

- (ア) 応募者は、設計企業、建設企業、運営企業及び維持管理企業を含む複数の企業で構成されるグループとすること。なお、同一者が複数の業務に当たることを妨げない。
- (イ) 応募者を構成する企業を「構成企業」とする。
- (ウ) 設計企業と建設企業は共同企業体を結成すること。共同企業体を構成する者は構成企業とすること。なお、設計企業と建設企業が同一企業の場合は共同企業体の結成は不要とする。
- (エ) 運営企業と維持管理企業は共同企業体を結成すること。共同企業体を構成する者は構成企業のみとすること。なお、運営企業と維持管理企業が同一企業の場合は共同企業体の結成は不要とする。
- (オ) 構成企業は、市から請け負った業務の一部について、第三者に委託、又は下請人を使用することができる。その場合、当該委託又は請負に係る契約の締結後、速やかに市に通知すること。

イ 構成企業・代表企業の選定

応募者は、参加資格審査申請時に構成企業及びその役割について明らかにすること。また、構成企業の中から代表企業を定め、代表企業が参加資格審査の申請及び応募手続き等を行うこと。

なお、代表企業は事業期間を通じて構成企業全体の代表企業としての役割を意識し、構成企業間の調整を行うこと。

ウ 複数提案の禁止

構成企業及びこれらの企業と資本面又は人事面において関係のある者は、他の応募者の構成企業になることができない。

※ 「資本面において関係のある者」とは、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を超える出資をしている者をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者をいう。
以下同じ。

エ 市内事業者の参画

市は、市内事業者が構成企業として本事業に加わる等、地域経済への貢献を期待している。

(2) 各業務を行う者の参加資格要件

ア 応募者の参加資格要件（共通）

構成企業は、次の全てに該当する者とする。

(ア) 本事業を円滑に遂行できる安定的かつ健全な財務能力を有していること。

(イ) 本事業を効率的かつ効果的に実施できる経験及びノウハウを有していること。

イ 応募者の参加資格要件（業務別）

施設整備、運営及び維持管理の各業務に当たる者は、前記ア「応募者の参加資格要件（共通）」の他にそれぞれ次の参加資格要件を満たすこと。

(ア) 建築施設の設計企業

建築施設の設計企業は、次の要件を満たすこと。本業務を複数の者で行う場合は、全ての者が a 及び b の要件を満たし、c については、少なくとも 1 者が満たすこと。

- a 平成 7・8 年度小山市建設工事等入札参加資格者名簿（測量・コンサルタント等）に登載されている者であること。
- b 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条に基づく一級建築士事務所の登録を行っている者であること。
- c 過去 10 年以内に地方公共団体発注による建築物の設計の元請実績を有していること。共同企業体の構成企業としての実績は、代表としてその共同企業体中最大の出資比率の場合のものに限る。

(イ) 公園基盤施設の設計企業

公園基盤施設の設計企業は、次の要件を満たすこと。本業務を複数の者で行う場合は、全ての者が a の要件を満たし、b については、少なくとも 1 者が満たすこと。

- a 平成 7・8 年度小山市建設工事等入札参加資格者名簿（測量・コンサルタント等）に登載されている者であること。
- b 過去 10 年以内に地方公共団体発注による、屋外運動施設（サッカー場、グラウンド、屋外広場等）の設計の元請実績を有していること。共同企業体の構成企業としての実績は、代表としてその共同企業体中最大の出資比率の場合のものに限る。

(ウ) 建築施設の建設企業

建築施設の建設企業は、次の要件を満たすこと。本業務を複数の者で行う場合は、全ての者が a 及び b の要件を満たし、c 及び d については、少なくとも 1 者が満たすこと。

- a 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 15 条の規定に基づく工事業について、特定建設業の許可を受けていること。
- b 平成 7・8 年度小山市建設工事等入札参加資格者名簿に工種「建築一式」に登載されている者であること。なお、ランク A 以上の者であること。
- c 過去 10 年以内に地方公共団体発注による建築物の施工の元請実績を有していること。共同企業体の構成企業としての実績は、代表としてその共同企業体中最大の出資比率の場合のものに限る。
- d 市内事業者であること。

(エ) 公園基盤施設の建設企業

公園基盤施設の建設企業は、次の要件を満たすこと。本業務を複数の者で行う場合は、全ての者が a 及び b の要件を満たし、c、d 及び e については、少なくとも 1 者が満たすこと。

- a 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 15 条の規定に基づく工事業について、特定

建設業の許可を受けていること。

- b 平成7・8年度小山市建設工事等入札参加資格者名簿に工種「土木一式」に登載されている者であること。なお、ランクA以上の者であること。
- c 過去10年以内に、地方公共団体発注による土木工事の施工の元請実績を有していること。共同企業体の構成企業としての実績は、代表としてその共同企業体中最大の出資比率の場合のものに限る。
- d 過去10年以内に、屋外運動施設（サッカー場、グラウンド、屋外広場等）の施工の元請実績を有していること。共同企業体の構成企業としての実績は、代表としてその共同企業体中最大の出資比率の場合のものに限る。
- e 市内事業者であること。

（オ）運営企業

運営企業は、次の要件を満たすこと。本業務を複数の者で行う場合は、少なくとも1者は次の要件を満たすこと。

- a 過去10年以内に、年間を通じたスポーツ教室の運営実績を有すること。

（カ）維持管理企業

維持管理企業は、次の要件を満たすこと。本業務を複数の者で行う場合は、少なくとも1者は次の要件を満たすこと。

- b 過去10年以内に、年間を通じた天然芝を有する屋外運動施設の維持管理実績を有すること。

（キ）その他業務に当たる者

前記（ア）から（カ）までの業務に当たらない者が参加する場合は、その他業務に当たる者として参加するものとする。その他業務に当たる者は、次の要件を満たすこと。

- a 業務を実施するために必要となる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。

ウ 応募者の制限

以下のいずれかに該当する者は、応募者となることはできない。

- （ア）地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者。
- （イ）後記エ「参加資格の確認基準日」に記載する参加資格確認基準日から提案受付の締切日までの間において、市の指名停止措置を受けている者。
- （ウ）会社更生法（平成14年法律第154号）又は旧会社更生法（昭和27年法律第172号）に基づく更生手続開始の申立てがなされている者。なお、更生計画の認可決定を得、かつ、更生計画の認可決定を取り消されている場合を含む。
- （エ）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がなされている者。なお、再生計画の認可決定を得、かつ、再生計画の認可決定を取り消されている場合を含む。
- （オ）PFI法第9条の欠格事由に該当する者。
- （カ）後記6「優先交渉権者の選定に関する事項」に示す審査委員会の委員が属する企業又は

その企業と資本面もしくは人事面において関連のある者。

(キ) 本事業に係るアドバイザー業務に関与した以下の者又はその者と資本面又は人事面において関連のある者。

- ・ パシフィックコンサルタンツ株式会社
- ・ イー・トップ株式会社
- ・ 日比谷パーク法律事務所

(ク) 利害調整等を行う小山市サッカー協会。

エ 参加資格の確認基準日

参加資格確認基準日は、参加資格審査受付日とする。

(3) 参加資格の喪失

- ア 参加資格確認基準日の翌日から提案書類受付の締切までの間、応募者が参加資格を欠くに至った場合、当該応募者は応募できない。ただし、代表企業以外の構成企業が参加資格を欠くに至った場合は、当該応募者は、参加資格を欠いた構成企業に代わって、参加資格を有する構成企業を補充し、参加資格等を確認の上、市が認めた場合は、応募できるものとする。
- イ 提案書類受付の翌日から優先交渉権者決定日までの間、応募者が参加資格要件を欠くに至った場合、市は、当該応募者を優先交渉権者決定のための審査対象から除外する。ただし、代表企業以外の構成企業が参加資格を欠くに至った場合で、当該応募者が、参加資格を欠いた構成企業に代わって、参加資格を有する構成企業を補充し、市が参加資格を確認し契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該応募者の参加資格を引き続き有効なものとして取り扱うことができるものとする。なお、この場合の補充する構成企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業が参加資格を欠いた日とする。
- ウ 優先交渉権者決定日の翌日から基本協定締結日までの間、優先交渉権者が参加資格要件を欠くに至った場合、市は、当該優先交渉権者を失格とし、市は次点交渉権者と契約交渉を行うことができる。この場合において、市は当該優先交渉権者に対して一切の費用負担を負わないものとする。ただし、代表企業以外の構成企業が参加資格を欠くに至った場合で、当該優先交渉権者が、参加資格を欠いた構成企業に代わって、参加資格を有する構成企業を補充し、市が参加資格を確認し契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該優先交渉権者と特定事業契約を締結する。なお、この場合の補充する構成企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業が参加資格を欠いた日とする。

4 事業者の募集及び選定の手続きに関する事項

(1) 応募スケジュール

事業者の募集及び選定に関するスケジュールは、以下のとおり行う予定である。

募集要項等の公表	令和7年3月17日
募集要項等に関する質問の受付	令和7年4月7日
小山市サッカー協会に対する質問の受付	令和7年4月7日
募集要項等に関する質問及び 小山市サッカー協会に対する質問への回答公表	令和7年5月7日
参加資格審査の受付	令和7年5月19日
参加資格審査の通知	令和7年5月30日
対話の参加申込（希望する応募者のみ）	令和7年6月10日
対話の議題・質問等の受付（希望する応募者のみ）	令和7年6月10日
対話の実施（希望する応募者のみ）	令和7年6月23日 ～6月27日
対話による質問回答	令和7年7月7日
提案書類の受付 マッチング制度の受付締切	令和7年7月25日
ヒアリングの実施	令和7年9月
優先交渉権者の決定及び公表	令和7年9月
基本協定の締結	令和7年9月
特定事業契約仮契約の締結（基本契約、設計建設工事請負 契約、維持管理運営委託契約）	令和7年10月
設計建設工事請負契約に係る議会の議決（本契約の締結） 基本契約、維持管理運営委託契約の本契約成立	令和7年12月

(2) 募集要項等の公表

市ホームページにおいて公表するので、ダウンロードすること。

(3) 募集要項等に関する質問の受付

本事業への参加を希望する者（法人に限る）より、募集要項等に関する質問の受付を次のとおり行う。

ア 質問の方法

質問は、別添資料2「様式集」様式1-1「募集要項に関する質問書」から様式1-6「特定事業仮契約書（案）に関する質問書」までに必要事項を記載の上、電子メールにて提出すること。電子メールの件名には「募集要項等に関する質問書」と記載すること。

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

また、下記に示す受付期間に未着の場合は、質問がなかったものとみなす。

イ 受付期間

令和7年3月18日（火）から令和7年4月7日（月）午後3時まで

ウ 送付先

小山市 教育委員会 生涯スポーツ課

E-Mail : d-taiku@city.oyama.tochigi.jp

(4) 小山市サッカー協会に対する質問の受付

本事業への参加を希望する者（法人に限る）より、小山市サッカー協会に対する質問の受付を次のとおり行う。

ア 質問の方法

質問は、別添資料2「様式集」様式1-7「小山市サッカー協会に対する質問書」に必要事項を記載の上、上記（3）アに示す募集要項等に関する質問書とあわせて、電子メールにて提出すること。

イ 受付期間

上記（3）イに同じ。

ウ 送付先

上記（3）ウに同じ。

(5) 募集要項等に関する質問及び小山市サッカー協会に対する質問への回答

ア 「募集要項等に関する質問」及び「小山市サッカー協会に対する質問」への回答公表

質問及び質問に対する回答は、市ホームページにて公表する。

イ 回答公表日

令和7年5月7日（水）

(6) 参加資格審査の受付

本事業への参加を希望する者は、参加資格審査に関する提出書類を次のとおり提出し、市の確認を受けなければならない。

ア 提出書類

別添資料2「様式集」に示す。

イ 提出方法

持参とする。

ウ 提出期間

令和7年5月8日（木）から令和7年5月19日（月）午後3時まで（ただし、正午から午後1時までを除く。）

なお、書類を持参する際は、事前に市に連絡をすること。

エ 提出場所

小山市 教育委員会 生涯スポーツ課

(7) 参加資格審査結果の通知

参加資格審査の結果は、令和7年5月30日（金）までに参加資格審査の確認申請を行った代表企業に対して書面により通知する。

(8) 参加資格審査結果への理由説明の受付

参加資格がないと認められた者は、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ることができる。

ア 提出書類

様式は任意とする（ただし、代表企業の代表者印を要する。）。

イ 提出方法

持参とする。

ウ 提出期間

令和7年6月2日（月）から令和7年6月13日（金）午後3時まで（ただし、正午から午後1時までを除く。）

なお、書類を持参する際は、事前に市に連絡をすること。

エ 提出場所

小山市 教育委員会 生涯スポーツ課

オ 理由説明への回答

市は、説明を求められた場合、令和7年6月30日（月）までに説明を求めた代表企業に対して書面により回答する。

(9) 対話の実施

ア 対話の目的

市は、提案書類の審査におけるヒアリングとは別に、参加資格審査通過者との対話の場を設ける。この対話は、市及び応募者が十分な意思疎通を図ることによって、応募者が本事業の趣旨、市の要求水準等の意図を理解することを目的としている。

対話内容は提案内容に関わる内容を中心とし、別添資料2「様式集」への記載方法等の単純な質疑については可能な限り募集要項等に関する質問で行うこと。

イ 対話参加者

参加資格審査通過者のうち、対話を希望する応募者。

ウ 対話への参加申込方法

市は、参加資格審査通過者に対し、「対話実施要領」を配布する。対話を希望する者は、「対話実施要領」に従い、令和7年6月2日（月）から令和7年6月10日（火）午後3時までに申し込みを行うこと。なお、対話への参加は応募者の任意であり、対話参加の有無によって応募を妨げられるものではない。

エ 対話における議題・質問等の受付

市は、対話の実施に先立ち、対話における議題・質問等を受付ける。また、市及び応募者の相互の意思疎通を円滑に図るために、必要がある場合は、応募者が対話の場で図面、資料等を提示することも可能とする予定である。

対話における議題・質問等は、「対話実施要領」に従い、令和7年6月2日（月）から令和7年6月10日（火）午後3時までに提出すること。

オ 対話実施日

令和7年6月23日（月）から27日（金）

※詳細の日時・場所については追って通知する。

カ 対話による共通認識事項・質問回答等の通知

対話を実施した結果、競争上、認識を共有する必要がある事項については、対話による共有認識事項・質問回答等として、令和7年7月7日（月）までに、対話を行った応募者への通知及び市ホームページへの公表を行う。ただし、応募者の提案ノウハウ等に関わり、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と考えられるものについては通知及び公表しない。

(10) 応募の辞退

参加資格の確認を受けた応募者が、応募を辞退する場合は、応募書類提出期限までに、別添資料2「様式集」様式2-9「応募辞退届」を市へ持参により提出すること。

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。

(11) マッチング制度の活用

市では、令和6年12月25日（水）に公表している「マッチング制度実施要項」に従い、本事業の参加を希望する事業者の登録を本事業の提案書類の提出締切日まで受け付け、一覧化し、公表している。

本事業の提案に当たって、応募者はマッチング制度を積極的に活用し、検討すること。

(12) 提案書類の受付

参加資格審査通過者は、提案書類を次のとおり提出すること。

ア 提出書類の作成方法等

別添資料2「様式集」に示す。

イ 提出方法

持参とする。

ウ 提出期間

令和7年7月8日（火）から令和7年7月25日（金）午後3時まで（ただし、正午から午後1時までを除く。）

なお、書類を持参する際は、事前に市に連絡をすること。

エ 提出場所

小山市 教育委員会 生涯スポーツ課

(13) ヒアリング

提案書類審査に当たって、応募者に対するヒアリングを実施する。ヒアリングの実施時期は、令和7年9月を予定している。日時、場所、ヒアリング内容等は、別途代表企業宛に通知する。

(14) 提案書類の取り扱い

ア 著作権

提案書類の著作権は、応募者に帰属する。ただし、市は、本事業の公表及びその他、市が必要と認める場合は、応募者の提案書類の一部又は全部を無償で利用できるものとする。

なお、提出を受けた書類は返却しない。

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、商標権その他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、運営方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として応募者が負うものとする。

5 提案に関する事項

(1) 本施設の立地並びに規模及び配置に関する条件

本事業において整備する本施設の敷地条件、施設構成の概要を以下に示す。詳細については別添資料1「要求水準書」を確認すること。

(ア) 敷地条件

所在地	小山市大字渋井 479-1、655、692-5 ほか
事業用地面積	36,350 m ² (公社 34,271 m ² + 民地約 2,031 m ² + 市 50 m ²)
都市計画区域内外	都市計画区域内 (市街化調整区域内)
用途地域	指定なし
都市計画区域	小山栃木都市計画区域
地域地区	無指定 (市街化調整区域)
緑地	都市計画緑地 (思川緑地)
建ぺい率	運動施設 10% 運動施設以外 2% (都市公園法、小山市都市公園条例) 60% (建築基準法)
容積率	200%
建物の高さ制限	道路斜線、隣地斜線、日影規制
接道	西側 (市道 201 号線、幅員 10.4~13.5m) 北側 (市道 5 号線、幅員 7.0~11.0m)
現況	駐車場、残土置き場、既存調整池

(イ) 施設構成

施設構成	諸室名・内容
サッカー場	・人工芝一般サッカーコート 1 面 ・観覧席合計 180 席 (日除け付きの簡易的な設備を想定) ・ナイター照明設備 (平均照度 200lx)
多目的広場 (少年サッカー場)	・天然芝少年用サッカーコート 1 面
芝生広場 (ふれあい広場)	・広場: 約 1,500 m ² (屋根付き広場、その他事業者が提案する機能部分含む) ・一部、屋根付き広場: 約 600 m ² (屋根下部は人工芝) ・周回コース (ウォーキング・ジョギング利用) ・その他事業者が提案する機能
管理棟	・延床面積: 約 300 m ² (必須機能部分) ・必須機能: 事務室、会議室、更衣室、医務室、トイレ、授乳室、器具庫、倉庫等 ・その他事業者が提案する機能
駐車場・駐輪場	・小型車 221 台以上、大型バス 3 台以上、思いやり駐車場 5 台以上、駐輪場 150 台以上

(2) 各種業務に関する提案の条件

本施設の施設整備業務、開業準備業務、運営業務及び維持管理業務については、別添資料 1「要求水準書」及び別添資料 2「様式集」に従い、提案書類を作成すること。

(3) 提案価格に関する条件

ア 提案価格の算定方法

市が支払う施設整備業務、開業準備業務、運営業務及び維持管理業務の合計金額を提案価格とすること。

(ア) 施設整備業務に係る対価

市は、設計建設 J V が実施する調査業務、設計及び各種申請手続き業務、建設工事、検査対応業務に係る対価の合計を設計建設工事請負代金として、設計建設工事請負契約に基づき支払う。支払方法の詳細については、別紙 2「各業務に係る対価の構成及び支払方法」を参照すること。

(イ) 開業準備業務に係る対価

市は、維持管理運営 J V が実施する開業準備業務に係る対価の合計を開業準備業務委託料として支払う。支払方法の詳細については、別紙 2「各業務に係る対価の構成及び支払方法」を参照すること。

(ウ) 運営業務及び維持管理業務に係る対価

市は、維持管理運営 J V が実施する運営業務及び維持管理業務に係る対価の合計を運営・維持管理業務委託料として支払う。支払方法の詳細については、別紙 2「各業務に係る対価の構成及び支払方法」を参照すること。

イ 提案上限価格

2,570,000,000 円（現在価値換算前の実額ベースで、消費税及び地方消費税の額を含む。）

なお、提案上限価格の内訳（参考）については次のとおりとする。本内訳は、本事業の要求水準設定条件として市が想定したものであり、提案に際して市から応募グループに指定するものではない。

区分	内訳金額（消費税及び地方消費税の額を含む。）
設計建設工事請負代金	1,479,000,000 円
開業準備業務委託料	34,000,000 円
運営・維持管理業務委託料	1,057,000,000 円

6 優先交渉権者の選定に関する事項

(1) 基本的な考え方

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

(2) 選定の方法

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

(3) 審査委員会の設置

市は、学識経験者及び市職員から構成される審査委員会を設置する。

審査委員会は次の5名で構成される。応募者が優先交渉権者決定までに各委員に対し、事業者選定に関して自己の有利になる目的のために接触等の働きかけを行った場合は失格とする。

	種別	所属／役職	氏名
1	学識経験者	小山工業高等専門学校 建築学科 教授	安高 尚毅
2	学識経験者	白鷗大学 教育学部 教授	藤井 和彦
3	庁内委員	理財部長	吉澤 安
4	庁内委員	都市整備部長	須郷 幹雄
5	庁内委員	教育部長	上野 信茂

(4) 審査の手順及び方法

市及び審査委員会において、別添資料3「優先交渉権者選定基準」に従って、応募者から提出された提案書類を審査する。

ア 資格審査

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

イ 提案書類審査

審査委員会において、別添資料3「優先交渉権者選定基準」に従い、応募者から提出された提案書類を総合的に審査・評価する。

ウ 優先交渉権者等の決定

審査委員会では、提案書類審査において、最も評価が高い応募者の提案を最優秀提案、次に評価が高い応募者を優秀提案として選定する。市は、審査委員会の選定結果をもとに優先

交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

(5) 審査結果の通知及び公表

市は、優先交渉権者等の決定後、速やかに応募者に対して文書により審査結果を通知するとともに、市ホームページ等において公表する。

7 優先交渉権者決定後の手続きに関する事項

(1) 基本協定の締結

市と優先交渉権者は、募集要項等及び提案書類に基づき基本協定を締結する。この基本協定の締結により、優先交渉権者を事業者とする。

(2) 特定事業契約仮契約の締結

市と事業者は、基本協定、募集要項等及び提案書類に基づき、特定事業契約書を作成し、仮契約を締結する。

(3) 特定事業契約の締結（本契約の締結）

市は、設計建設工事請負契約に関する議案を令和7年12月市議会定例会に提出する予定である。同議会の議決を経て、市と事業者は、特定事業契約の本契約を令和7年12月に締結する予定である。

(4) 次点交渉権者との協議

ア 特定事業契約の内容に関する協議が成立しない場合

市は、優先交渉権者と特定事業契約の内容に関する協議が成立しない場合、次点交渉権者を優先交渉権者とみなして協議を行う。

イ 特定事業契約締結までに優先交渉権者が参加資格要件を欠くに至った場合

市は、特定事業契約の締結までに優先交渉権者が前記3「応募者に必要な資格に関する事項」で定める要件を欠くに至った場合は、次点交渉権者を優先交渉権者とみなして協議を行う。

(5) 特定事業契約書作成に係る費用の負担

特定事業契約書の作成に係る優先交渉権者又は事業者側の弁護士費用、印紙代等、特定事業契約書の作成に要する費用は、優先交渉権者又は事業者の負担とする。

(6) 契約保証金

設計建設JVは、契約保証金納付期間内に設計建設工事請負契約において示す契約金額の100分の10以上(当該金額に1円未満の端数があるときは、その端数金額を切り上げた金額)の契約保証金を納付すること。ただし、小山市財務規則第78条の規定に該当する場合は、契約保証金の全部又は一部を納めさせないことができる。

(7) 保険

設計建設JV、維持管理運営JVは本事業に関連する保険に加入することとする。
詳細については、別添資料5「特定事業仮契約書（案）」を参照すること。

8 事業実施に関する事項

(1) 誠実な事業の遂行

事業者は、特定事業契約に定めるところにより、誠実に業務を遂行すること。

(2) 指定管理者の指定

市は、供用開始までの間に事業者を本事業の指定管理者として指定する予定である。

(3) リスク管理方針

ア 基本的考え方

本事業における責任分担の基本的な考え方は、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、施設整備業務、開業準備業務、運営業務及び維持管理業務の責任は、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、市が責任を負うこととする。

イ 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については、その具体的な内容を特定事業契約に定めるものとする。

(4) 物価変動等による各業務に係る対価の改定

施設整備業務、開業準備業務、運営業務及び維持管理業務に係る対価の改定の詳細については、別紙2「各業務に係る対価の構成及び支払方法」を参照すること。

(5) 市による本事業の実施状況の確認

ア モニタリング

市は、事業者が特定事業契約等で規定された業務を確実に遂行し、要求水準書に規定した要求水準を達成しているか否か及び事業の財務状況の把握等を目的にモニタリングを行う。モニタリング方法等については、別紙3「モニタリング及び各業務に係る対価の減額等の基準と方法」によるものとする。

イ 各業務に係る対価の減額

特定事業契約書及び要求水準書に定められた性能が維持されていないことが判明した場合、各業務に係る対価の減額を行うことがある。各業務に係る対価の減額については、別紙3「モニタリング及び各業務に係る対価の減額等の基準と方法」によるものとする。

(6) 支払い手続き

支払い手続きについては、別紙2「各業務に係る対価の構成及び支払方法」によるものとする。

9 その他に関する事項

(1) 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、すべて応募者の負担とする。

(2) 情報の提供

本事業に関する追加的な情報に関しては、適宜、市ホームページで公表する。

(3) 問い合わせ先

小山市 教育委員会 生涯スポーツ課

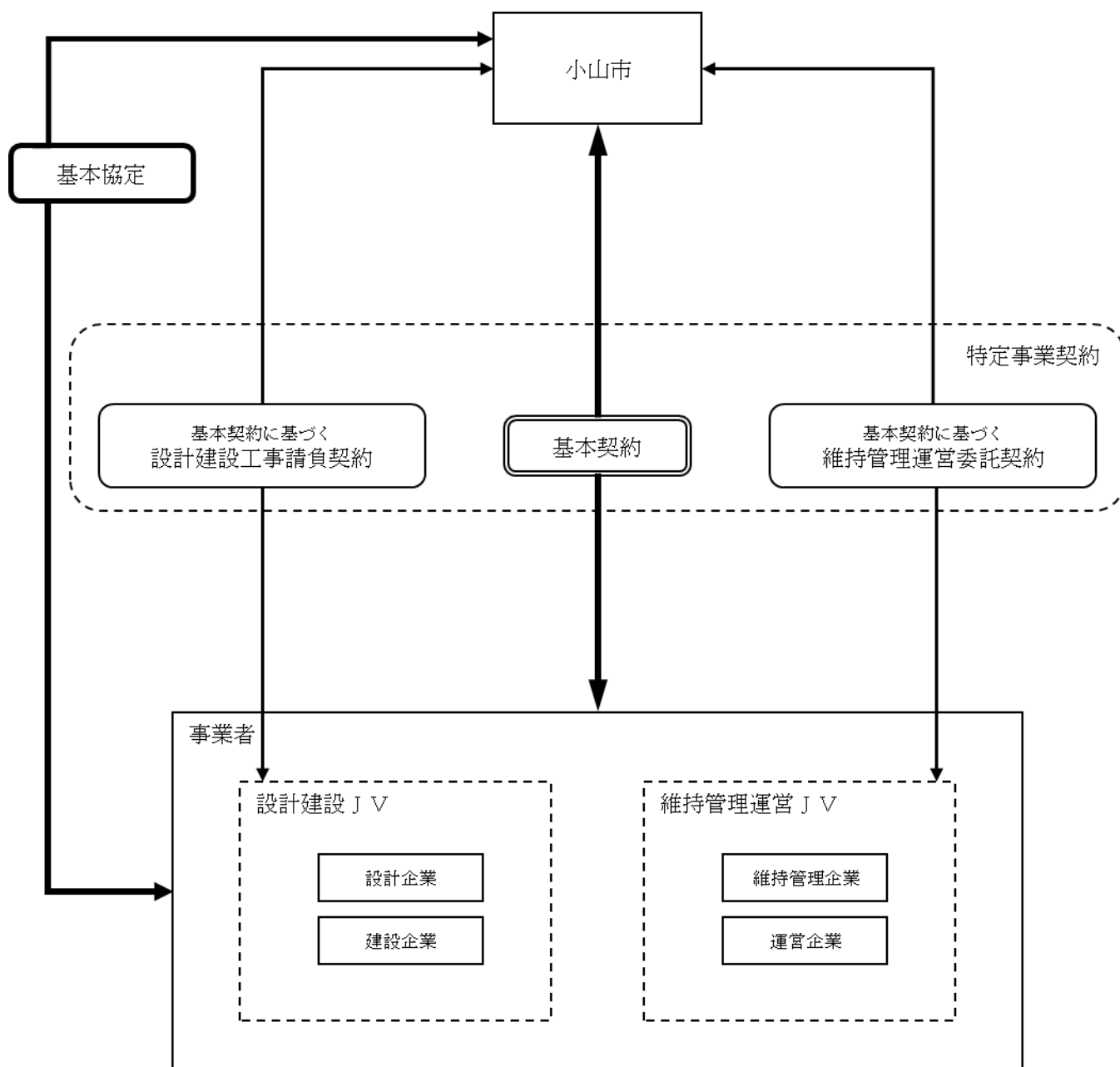
〒323-0022 栃木県小山市外城 371-1（県南体育館内）

電 話 : 0285-21-0021

F A X : 0285-21-0027

E - M a i l : d-taiku@city.oyama.tochigi.jp

別紙 1 スキーム図



※本事業においては、SPC（特別目的会社）は設立しないこととする

別紙２ 各業務に係る対価の構成及び支払方法

１ 事業者の収入の考え方

事業者の収入は、市が支払う各業務に係る対価及び本施設に係る収入により構成される。

市は、各業務に係る対価として、施設整備業務に係る費用、開業準備業務に係る費用、運営業務及び維持管理業務に係る費用のうち利用料金収入によって回収できない費用を支払う。

運営・維持管理期間中、事業者は以下の本施設に係る収入を得ることができる。

- ・利用料金収入（サッカー場、多目的広場（少年サッカー場）の利用料金収入）
- ・自主事業収入（飲食物販業務、提案プログラム業務、利用者サービス業務で得られる収入）

２ 各業務に係る対価の構成

本事業において、市が支払う各業務に係る対価の構成は、次のとおりである。

費用項目			明細
施設整備業務の対価	設計建設工事請負代金		施設整備業務に係る費用
開業準備業務の対価	開業準備業務委託料	委託料Ａ	開業準備業務に係る費用
運営業務及び維持管理業務の対価	運営・維持管理業務委託料	委託料Ｂ	運営業務及び維持管理業務に係る費用のうち、利用料金収入によって回収できない費用

※消費税及び地方消費税の額を含む。

３ 各業務に係る対価の算定方法

（１）施設整備業務の対価（設計建設工事請負代金）

市は、設計建設ＪＶが実施する施設整備業務に対する対価として、設計建設工事請負代金を設計建設ＪＶに支払う。

設計建設工事請負代金は、「５（３）イ 提案上限価格」に示す金額を上限として事業者が提案する価格とする。

なお、設計建設工事請負代金は、交付金が市に交付される場合、交付金、起債及び一般財源を用いて毎年度の出来高に応じて一括支払金として設計建設ＪＶに支払う。ただし、設計業務の成果物については部分引渡しの対象とし、設計業務に相当する対価を支払う。前払金及び部分払金の算定方法等を含め、支払い方法の詳細は特定事業契約書に示す。

	設計建設工事請負代金
対象	施設整備業務に係る費用として、以下の費用を想定する。 ①調査業務費

	設計建設工事請負代金
	②設計及び各種申請手続き業務費 ③建設工事費 ④その他施設整備費（検査対応業務費等）
算定方法	設計建設工事請負代金は、前記対象費用の総額で事業者が提案する価格とする。

※ 金額は1千円未満切り捨てで、算定すること。

（２）開業準備業務の対価（委託料Ａ）

市は、維持管理運営ＪＶが実施する開業準備業務に対する対価として、委託料Ａ（開業準備業務委託料）を一括して維持管理運営ＪＶに支払う。

委託料Ａは、後述する委託料Ｂと合わせて、「５（３）イ 提案上限価格」に示す金額を上限として事業者が提案する価格とする。

なお、開業準備業務が複数年度に跨る場合は、毎年度の出来高に応じて一括支払金として維持管理運営ＪＶに支払う。支払い方法の詳細は特定事業契約書に示す。

	委託料Ａ（開業準備業務委託料）
対象	開業準備業務に係る費用として、以下の費用を想定する。 ①備品等調達設置費 ②人件費（委託費を除く） ③光熱水費（電気、水道、下水道等） ④その他（委託費、消耗品費、ホームページ開設やパンフレット作成に係る費用等）
算定方法	委託料Ａは、前記対象費用の総額で事業者が提案する価格とする。 ※開業準備業務が複数年度に跨る場合は、各年度の合計金額とする。

※ 金額は1千円未満切り捨てで、算定すること。

（３）運営業務及び維持管理業務の対価（委託料Ｂ）

市は、維持管理運営ＪＶが実施する運営業務及び維持管理業務に対する費用のうち利用料金収入によって回収できない費用を、委託料Ｂ（運営・維持管理業務委託料）として、維持管理運営ＪＶに支払う。

委託料Ｂは、先述する委託料Ａと合わせて、「５（３）イ 提案上限価格」に示す金額を上限として事業者が提案する価格とする。

なお、市は、運営・維持管理期間中、初年度（令和10年度）を除き、毎年度に同一金額として平準化された金額を維持管理運営ＪＶに支払う。

	委託料Ｂ（運営・維持管理業務委託料）
対象	運営業務及び維持管理業務に係る費用のうち、利用料金収入によって回収できない以下の費用を想定する。 ①人件費（委託費を除く）

	委託料B（運営・維持管理業務委託料）
	②光熱水費（電気、水道、下水道等） ③修繕・更新費 ④その他（前記外の運営・維持管理費、委託費、消耗品費、保険料、受託者経費等）
算定方法	委託料Bは、前記対象費用について運営・維持管理期間中の各年度に発生する費用の総額で事業者が提案する価格とする。 初年度（令和10年度）を除き、各年度の金額は同一金額として、平準化された金額とする。

※ 金額は1千円未満切り捨てで、算定すること。

4 各業務に係る対価の支払方法

本事業において市が事業者を支払う各業務に係る対価の支払方法は、次のとおりとする。

費用項目			支払の対象
施設整備業務の対価	設計建設工事請負代金		- 事業者（設計建設JV）は、市による検査合格後、40日以内に市に設計建設工事請負代金の請求書を提出する。 - 市は、請求書受理日から40日以内に設計建設工事請負代金を一括で支払う。
開業準備業務の対価	開業準備業務委託料	委託料A	- 事業者（維持管理運営JV）は、本施設の供用開始予定日の前日までに開業準備を完了し、業務報告書を作成の上、市の確認（検査）を受ける。 - 市は、別紙3「モニタリング及び各業務に係る対価の減額等の基準と方法」に基づく確認を行い、委託料Aの支払金額を通知する。 - 事業者（維持管理運営JV）は、市による確認（検査）結果の通知後、30日以内に市に委託料Aの請求書を提出する。 - 市は、請求書受理日から30日以内に委託料Aを一括で支払う。
運営業務及び維持管理業務の対価	運営・維持管理業務委託料	委託料B	- 事業者（維持管理運営JV）は、要求水準書に示す業務報告書をそれぞれ作成し、市に提出する。 - 市は、各四半期終了後に業務報告書等をもとに、別紙3「モニタリング及び各業務に係る対価の減額等の基準と方法」に基づく確認を

費用項目			支払の対象										
			行い、当該四半期の委託料Bの支払金額を通知する。 ・事業者（維持管理運営JV）は、各事業年度の各四半期終了後、30日以内に市に委託料Bの請求書を提出する。 ・市は、請求書受理日から30日以内に委託料Bを支払う。 ・委託料Bの支払時期は下表のとおりとする。 なお、第1回支払時期は、令和10年度第3四半期終了後の請求からとし、令和21年3月までの計42回に分けて支払う。なお、初回を除く各回の支払額は、それぞれ同額とする。 ＜委託料Bの支払時期＞ <table><tr><th>区分</th><th>支払対象期間</th></tr><tr><td>第1四半期</td><td>4月1日～6月30日</td></tr><tr><td>第2四半期</td><td>7月1日～9月30日</td></tr><tr><td>第3四半期</td><td>10月1日～12月31日</td></tr><tr><td>第4四半期</td><td>1月1日～3月31日</td></tr></table>	区分	支払対象期間	第1四半期	4月1日～6月30日	第2四半期	7月1日～9月30日	第3四半期	10月1日～12月31日	第4四半期	1月1日～3月31日
区分	支払対象期間												
第1四半期	4月1日～6月30日												
第2四半期	7月1日～9月30日												
第3四半期	10月1日～12月31日												
第4四半期	1月1日～3月31日												

5 物価変動による改定

（1）施設整備業務に係る対価の改定（設計建設工事請負代金）

設計建設工事請負代金について、以下のとおり物価変動により改定させるものとする。

ア 設計建設工事請負代金の変更

（ア）市及び事業者（設計建設JV）は、施設整備期間内で特定事業契約締結の日から12ヶ月を経過した後に、日本国内における賃金水準や物価水準の変動により設計建設工事請負代金が不適当となったと認めたときは、相手方に対して設計建設工事請負代金の変更を請求することができる。

（イ）市又は事業者（設計建設JV）は、前記（ア）の規定による相手方から請求があったときは、変動前残工事代金額（設計建設工事請負代金額から当該請求時の出来形部分に相応する金額を控除した額をいう。以下同じ。）と変動後残工事代金額（変動後の物価を基礎として算出した変動前残工事代金額に相応する額をいう。以下同じ。）との差額のうち変動前残工事代金額の1,000分の15を超える額（以下「改定増減額」という。）につき、設計建設工事請負代金額の変更に応じなければならない。ただし、残工期（引渡しの日

- までの期間をいう。)が2ヶ月未満である場合は、請求することができないものとする。
- (ウ) 変動前残工事代金額及び変動後残工事代金額は、前記(ア)の規定による請求のあった日を基準とし、物価指数等に基づき市と事業者(設計建設JV)とが協議して定める。
- ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合にあっては、市が定め、事業者(設計建設JV)に通知する。

イ 改定手続き

- (ア) 市は、基準日から14日以内に出来形を確認し、変動前残工事代金額を定め、事業者(設計建設JV)に通知する。事業者(設計建設JV)は、市が行う出来形の確認に際し、必要な協力をするものとする。

- (イ) 改定増減額については、募集要項公表日と基準日との間の物価指数に基づき、以下の計算式により算定する。

$$Y = \alpha \times X - X \times 15/1,000 \quad (\alpha > 0 \text{ のとき})$$

$$= \alpha \times X + X \times 15/1,000 \quad (\alpha < 0 \text{ のとき})$$

Y : 改定増減額

X : 変動前残工事代金額

α : 改定率

$$\alpha = \frac{\text{基準日の指数}}{\text{募集要項公表日の指数}} - 1$$

※ α は小数点第5位以下を切り捨てるものとし、 α の絶対値が15/1,000以下の場合は、改定を行わない。

- (ウ) 改定率の算定に用いる指数は、「建設工事費デフレーター」建設総合(国土交通省)とし、募集要項公表日及び基準日の属する月の確報値とする。前記(イ)の算定は、基準日に属する月の指数の確報値が公表された時点で行うものとする。

- (エ) 前記ア(ア)に規定する「日本国内における賃金水準や物価水準の変動により設計建設工事請負代金が不適当となったと認めたとき」とは、前記(ウ)に示す募集要項公表日の指数と当該時点に属する月の指数(この場合の指数は、直近の速報値とすることを可とする。)との比(前記(イ)の α に相当する率)の絶対値が1,000分の15を超えるときをいう。

- (オ) 施設整備期間中に、指数の基準年が改定された場合は、改定後の基準年に基づく指数により計算を行うものとする。

- (カ) 前記ア(ア)の規定による請求は、本規定により設計建設工事請負代金の変更を行った後、再度行うことができる。この場合、前記ア(ア)からイ(オ)までにおいて「特定事業契約締結の日」及び「募集要項公表日」とあるのは、「直前の本条項の規定に基づく設計建設工事請負代金変更の基準日」と読み替えるものとする。

(2) 開業準備業務に係る対価の改定(委託料A)

委託料Aについて、以下のとおり物価変動により改定させるものとする。

ア 委託料の改定

- (ア) 市及び事業者（維持管理運営 J V）は、供用開始日の前年度である令和 9 年 6 月 30 日までに、日本国内における賃金水準や物価水準の変動により委託料 A の額が不適当となったと認めたときは、相手方に対して委託料 A の改定を請求することができる。
- (イ) 市又は事業者（維持管理運営 J V）は、前記（ア）の規定による相手方から請求があったときは、委託料 A の改定に応じなければならない。
- (ウ) 委託料 A について、後記イのとおり物価変動に基づいて変動させるものとする。改定は 1 回とし、令和 10 年度の支払いに反映させる。

イ 改定の手続き

- (ア) 事業者（維持管理運営 J V）は、令和 9 年度 6 月 30 日までに、指標値の評価を添付した改定の根拠資料及び改定額を記載した資料を市に通知し、確認を受け、委託料 A を確定する。

費用区分	物価変動に採用する指標
備品等調達設置費	「建設工事費デフレーター」建設総合（国土交通省）
人件費	「毎月勤労統計調査」賃金指数/事業所規模 5 人以上/調査産業計/きまって支給する給与（厚生労働省）
光熱水費（電気、水道、下水道等）	「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」その他諸サービス（日本銀行）

※消費税率の変更があった場合は、その影響を除外して計算することとする。

※指標は、事業者の提案を踏まえて、市と協議により変更することも可能とする。

※用いる指標が無くなるほか、内容が見直されて本事業の実態に合わなくなった場合は、その後の対応方法について市と事業者が協議して定めるものとする。

- (イ) 委託料 A の物価変動による各費用の改定支払額については、各物価指数に基づき、以下の計算式により算定する。

$$Y = \alpha \times X$$

Y : 改定後の各支払額（税抜）

X : 改定前の各支払額（税抜）

α : 改定率

$$\alpha = \frac{\text{令和 8 年度の物価指数の年度平均値}}{\text{令和 7 年度の物価指数の年度平均値}}$$

※ α は小数点第 5 位以下を切り捨てるものとし、 α の絶対値が 15/1,000 以下の場合は、改定を行わない。

※計算の結果、1 円未満が生じた場合は、1 円未満については切捨てとする。

(ウ) 消費税率及び地方消費税率の変更があった場合には、委託料Aについて前記(イ)の計算式に関わらず、その変更内容に合わせて改定するものとする。

(3) 運営業務及び維持管理業務に係る対価の改定（委託料B）

委託料Bについて、以下のとおり毎年度物価変動による見直しを行うものとする。

ア 委託料の改定

(ア) 委託料Bについて、後記イのとおり物価変動に基づいて変動させるものとする。改定は毎年度1回とし、翌年度の第1四半期分から反映させる。

(イ) 初回の改定の計算は、令和10年度に行い、委託料Bの初回の支払（令和10年第3四半期終了後）から適用する。

イ 改定の手続き

(ア) 事業者（維持管理運営JV）は、毎年度6月30日までに、指標値の評価を添付した改定の根拠資料及び翌年度の改定額を記載した資料を市に通知し、確認を受け、翌年度の委託料Bを確定する。改定を行わない場合も同様とする。

費用区分	物価変動に採用する指標
人件費	「毎月勤労統計調査」賃金指数/事業所規模5人以上/調査産業計/きまって支給する給与（厚生労働省）
光熱水費（電気、水道、下水道等）	「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）
修繕・更新費	「建設工事費デフレーター」建設総合（国土交通省）
その他	「消費税を除く企業向けサービス価格指数」その他諸サービス（日本銀行）

※消費税率の変更があった場合は、その影響を除外して計算することとする。

※指標は、事業者の提案を踏まえて、市と協議により変更することも可能とする。

※用いる指標が無くなるほか、内容が見直されて本事業の実態に合わなくなった場合は、その後の対応方法について市と事業者が協議して定めるものとする。

(イ) 委託料Bの物価変動による各費用の改定支払額については、各物価指数に基づき、以下の計算式により算定する。

$$Y = \alpha \times X$$

Y：改定後の各支払額（税抜）

X：改定前の各支払額（税抜、初回の改定までは特定事業契約書に記載された額）

α ：改定率

$$\alpha = \frac{\text{改定計算時の前年度の物価指数の年度平均値}}{\text{改定計算時の前々年度の物価指数の年度平均値}}$$

※ α は小数点第5位以下を切り捨てるものとし、 α の絶対値が30/1,000 以下の場合は、改定を行わない。

※計算の結果、1円未満が生じた場合は、1円未満については切捨てとする。

(ウ) 消費税率及び地方消費税率の変更があった場合には、委託料Bについて前記(イ)の計算式に関わらず、その変更内容に合わせて改定するものとする。

6 需要変動に伴う改定

運營業務及び維持管理業務に係る対価である委託料Bについては、需要リスクを市及び事業者が負担することとし、利用者数の増減を踏まえて委託料の増額又は減額を行う。

ア 委託料Bの需要変動による改定の計算式

$$Y = X - \{ (Z - Z') \times 30\% \}$$

Y : 需要変動による改定後の委託料B

X : 物価変動による改定後の委託料B

Z : 各年度の収入実績額

Z' : 提案時の収入見込額

※ ただし、増減幅($Z - Z'$)は、各年度の提案時収入見込み額の±20%までとする。

※ 各年度の収入実績額が提案時から増減した場合、市は事業者に対して、増減収相当額の30%を委託料から増額又は減額して支払う。ただし、増額又は減額金額は、提案時の収入見込額の6% ($20\% \times 30\%$) を限度とする。

※ 基準となる提案時の収入見込額については、供用開始後5年以降より、社会状況が大きく変動し本事業に著しい影響が生じたことを事業者が証明し市が認めた場合には、市は事業者と協議を行うこともある。

別紙3 モニタリング及び各業務に係る対価の減額等の基準と方法

(1) モニタリングの基本的な考え方

ア モニタリングの目的

市は、事業期間中、事業者が特定事業契約書に定められた業務を確実に遂行し、かつ、要求水準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。

市と事業者は、前記目的を達成するために、相互に協力して利用者にサービスを提供していることを意識し、意思疎通や認識の統一を図ることを常に念頭に置かなければならない。

モニタリングは、各業務に係る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、施設の状態を良好に保ち、利用者が安全・便利に利用できる水準を保つために実施するものである。

イ 実施時期

市は、次の時期においてモニタリングを実施する。

(ア) 施設整備に関するモニタリング

施設整備業務時

(ア) 開業準備に関するモニタリング

開業準備業務時

(イ) 運営・維持管理に関するモニタリング

運営業務及び維持管理業務時

(ウ) 事業期間終了時のモニタリング

事業期間終了時

ウ モニタリングの費用負担

市が実施するモニタリングに係る費用は、市が負担し、事業者が自ら実施するモニタリング及び書類作成等に係る費用は、事業者が負担する。

(2) 施設整備に関するモニタリング

ア モニタリングの方法

市は、要求水準書第3の2から5に示すとおり、各業務の履行状況について確認を行う。

イ 要求水準を満たしていない場合の措置

(ア) 改善要求

a 業務改善計画書の確認

市は、モニタリングの結果、施設整備業務が要求水準を満たしていないと判断した場合は、事業者に対して直ちに適切な是正措置を行うよう改善要求し、事業者は業務改善計画書の提出を求める。事業者は、定められた期限内に改善策、改善期限等を記載した業務改善計画書を市に提出し、承諾を得る。

なお、市は、事業者が提出した業務改善計画書が、要求水準を満たしていない状態を改善・復旧できる内容と認められない場合は、業務改善計画書の変更、再提出を求めることができる。

b 改善措置の確認

事業者は、市の承諾を得た業務改善計画書に基づき、直ちに改善措置を実施し、市に報告する。

市は、改善期限到来後も、改善・復旧が確認できない場合は、再度の改善要求を行うことができる。

(イ) 契約の解除

市は、前記 b の再度の改善要求を行い、これによっても改善・復旧が見込まれない場合は、特定事業契約を解除することができる。

(3) 開業準備に関するモニタリング

ア セルフモニタリング実施計画書の作成

事業者は、特定事業契約締結後、開業準備業務の着手前までに、自らの提案書及び要求水準書に規定する内容を踏まえ、自らが実施するセルフモニタリングの時期、項目及び内容、方法等を示した「セルフモニタリング実施計画書」を作成し、統括責任者が内容を確認の上、市の承認を得ること。

イ モニタリングの方法

(ア) 開業準備業務実施前

事業者は、各施設の開業準備業務の実施に先立ち、市と協議の上、業務計画書を作成し、本施設の供用開始 8 ヶ月前もしくは開業準備業務の着手前のどちらか早い日までに市へ提出の上、承認を得ること。

(イ) 開業準備業務実施後

事業者は、業務計画書に基づき実施した内容について、開業準備業務報告書を作成し、本施設の開業準備業務の終了時に市に提出すること。

ウ 要求水準を満たしていない場合の措置

(ア) 改善要求

a 業務改善計画書の確認

市は、開業準備業務が要求水準を満たしていないと確認された場合には、事業者に直ちに適切な是正措置を行うよう改善要求し、事業者は業務改善計画書の提出を求める。事業者は定められた期限内に改善策、改善期限等を記載した業務改善計画書を市へ提出し、承諾を得る。

なお、市は、事業者が提出した業務改善計画書が、要求水準を満たしていない状態を改善・復旧できる内容とは認められない場合は、業務改善計画書の変更、再提出を求めることができる。

b 改善措置の確認

事業者は、市の承諾を得た業務改善計画書に基づき、直ちに改善措置を実施し、市に報告する。

市は、改善期限到来後も、改善・復旧が確認できない場合は、再度の改善要求を行うことができる。

(イ) 契約の解除

市は、前記 b の再度の改善要求を行い、これによっても改善が見込まれない場合は、特定事業契約を解除することができる。

(4) 運営及び維持管理に関するモニタリング

ア セルフモニタリング実施計画書の作成

事業者は、特定事業契約締結後、運営業務及び維持管理業務の着手前まで及び供用開始の2ヶ月前までに、自らの提案書及び要求水準書に規定する内容を踏まえ、自らが実施するセルフモニタリングの時期、項目及び内容、方法等を示した「セルフモニタリング実施計画書」を作成し、統括責任者が内容を確認の上、市の承認を得ること。

イ モニタリングの方法

市は、事業者が提供するサービスに対し、次のモニタリングを実施する。ただし、市が事業者に対して行うモニタリングは、事業者が提供するサービスの方法に依存するため、モニタリングの方法についての詳細は特定事業契約締結後に策定するモニタリング実施計画書において確定する。

(ウ) モニタリングに係る提出書類

a 業務水準書の提出

事業者は、要求水準書及び提案書類に基づいて、市と協議の上、運営業務及び維持管理業務に関する業務水準書（以下「業務水準書」という。）を作成すること。統括責任者は業務水準書の内容を確認の上、市に提出し、本施設の供用開始の2ヶ月前までに市の承認を得ること。

b 業務計画書の提出

事業者は、要求水準書及び提案書類を踏まえ、事業年度毎に、運営業務及び維持管理業務を実施するために必要な事項を記載した業務計画書を作成すること。統括責任者は業務計画書の内容を確認の上、市に提出し、当該事業年度の業務開始日の2ヶ月前までに市の承認を得ること。

c 長期修繕計画書の提出

(a) 事業者は、事業期間における「長期修繕計画書」を作成し、本施設の供用開始日の2ヶ月前までに市の承認を得ること。

(b) 事業者は、「長期修繕計画書」を踏まえ、当該年度に計画的に実施する修繕・更新業務について、毎年度の業務計画書に定め、市に提出すること。

a 日報の保管

事業者は、日報を作成し、保管すること。市は、必要に応じて日報を確認し、各業務

の遂行状況の評価を行う。

b 月次報告書、四半期報告書及び年次報告書の提出

事業者は、統括責任者が内容を確認の上、月次報告書については、翌月の10日（土、日、休日の場合は次の平日）までに、四半期報告書については、当該四半期の翌月末までに市に提出すること。また、年次報告書については、翌年度の4月末までに市に提出すること。

c 財務書類の提出

事業者は、特定事業契約の終了に至るまで、毎会計年度の最終日から3ヶ月以内に、会社法（平成17年法律86号）に従った計算書類等（同法第435条第2項に規定される計算書類及び事業報告並びにこれらの附属明細書をいう。）を市に提出すること。市は、その内容について確認を行う。

(イ) モニタリングの実施内容

a 定期モニタリングの実施

(a) 市は、事業者が提出する月次報告書、四半期報告書及び年次報告書に基づき、定期モニタリングを行う。

(b) 市は、定期モニタリングとして、事業者が作成し、提出した月次報告書、四半期報告書及び年次報告書の内容を確認するとともに、本施設を巡回し、あらかじめ協議により定めたモニタリング項目に従い、各業務の遂行状況の確認・評価を行う。

b 随時モニタリングの実施

(a) 市は、必要に応じて随時、施設巡回、業務監視及び事業者に対する説明要求等を行い、直接、各業務の遂行状況の確認・評価を行い、その結果を事業者に通知する。

(b) 市は、事業者に対し、説明要求及び立会いの実施を理由として、本施設の運営業務及び維持管理業務の全部又は一部について、何ら責任を負担するものではない。

項目	事業者	市
定期モニタリング	①モニタリング実施計画に従い、業務の遂行状況を整理 ②日報を作成・保管 ③月次報告書、四半期報告書及び年次報告書を作成・提出	月次報告書、四半期報告書及び年次報告書の確認、業務水準の評価
随時モニタリング	-	必要に応じて随時、施設巡回、業務監視及び事業者に対する説明要求等による業務の確認、業務水準の評価

ウ 要求水準を満たしていない場合の措置

市は、モニタリングの結果、運営業務及び維持管理業務が要求水準を満たしていないと判断した場合は、次の措置を行う。

(ア) 是正勧告（レベルの認定）

市は、事業者の業務の内容が要求水準等を満たしていないと判断される事象が発生

した場合、事業者に対して直ちに当該業務の是正を行うよう是正勧告を書面により行うとともに、是正レベルの認定を行い、事業者に通知する。事業者は、直ちに是正対策と是正期限について市と協議を行うとともに、是正対策と是正期限等を記載した是正計画書を市に提出し、承諾を得る。

なお、是正レベルの基準は、次のとおりとする。

項目	事象の例	減額ポイント
軽微な要求水準未達	・本施設の一部が使用できない状態 ・利用者、市の職員等への対応不備 ・業務報告書の不備 ・関係者への連絡不備 ・前記以外の要求水準の未達又は事業契約の違反	各項目につき 3ポイント※
重大な要求水準未達	・本施設の全部が使用できない状態 ・利用料金徴収の不備 ・個人情報情報の漏えい、改ざん、紛失、毀損等 ・備品、カギ、帳簿類等の紛失 ・業務の放棄、怠慢 ・要求水準を満たさない状態（故意・不衛生状態等）の放置 ・災害時等における防災設備等の未稼働 ・善管注意義務を怠ったことによる重大な人身事故の発生 ・市への連絡を故意に行わない場合（長期にわたる連絡不通等） ・業務計画書への虚偽記載、又は事前の承認を得ない変更 ・業務報告書への虚偽記載 ・市からの指導・指示に合理的理由なく従わない場合	各項目につき 10ポイント

※要求水準書等を満たしていないと判断される事象の発生の確認段階においては、減額ポイントはなしとする。

（イ） 是正の確認（モニタリング）

市は、事業者からの是正完了の通知又は是正期限の到来を受けたときは、随時のモニタリングを行い、是正計画書に基づいた是正が行われたかどうか確認を行う。

（ウ） 運營業務及び維持管理業務に係る対価の支払い留保

前記（イ）におけるモニタリングの結果、是正計画書に沿った期間・内容による是正が認められないと市が判断した場合、市は、是正が確認されるまで運營業務及び維持管理業務に係る対価（委託料B）の支払いを、留保することができる。

（エ） 運営企業又は維持管理企業の変更

前記（イ）におけるモニタリングの結果、是正計画書に沿った期間・内容による是正が認められないと市が判断した場合、当該運營業務又は維持管理業務を担当している運営企業又は維持管理企業の変更を事業者に要求することができる。

（オ） 特定事業契約の解除

市は、次のいずれかに該当する場合は、特定事業契約を解除することができる。

- a 前記（ウ）の措置をとったにもかかわらず、是正効果が認められないと市が判断し

た場合

- b 事業者が、前記(エ)の措置を要求されているにもかかわらず、その後30日以内に、当該運營業務又は維持管理業務を担当している運営企業又は維持管理企業の代替企業を選定し、その詳細を市に提出しない場合

(カ) やむを得ない事由による場合の措置

次に該当する場合は、下記エに示す減額ポイントは発生しないものとする。

- a やむを得ない事由により要求水準等の未達の状況が発生した場合で、事前に事業者より市に連絡があり、市がこれを認めた場合
- b 明らかに事業者の責めに帰さない事由によって要求水準等の未達の状況が発生した場合で、市が事業者の責めに帰さない事由と認めた場合

エ 運營業務及び維持管理業務に係る対価（委託料B）の減額

減額対象は、委託料B（運営・維持管理業務委託料）とし、当該四半期減額ポイントの累計を行い、当該委託料Bから、当該委託料Bに累計減額ポイントに対応する減額割合を乗じた額を減額して支払う。ただし、四半期ごとの累計された減額ポイントが10ポイント以下の場合は、当該委託料Bの減額は行わない。加算ポイントのレベルは前記ウ（ア）に示す是正レベルの基準のとおりとするが、具体的判断は市が適宜行う。また、四半期ごとに累計された減額ポイントは、翌期に繰り越さない。

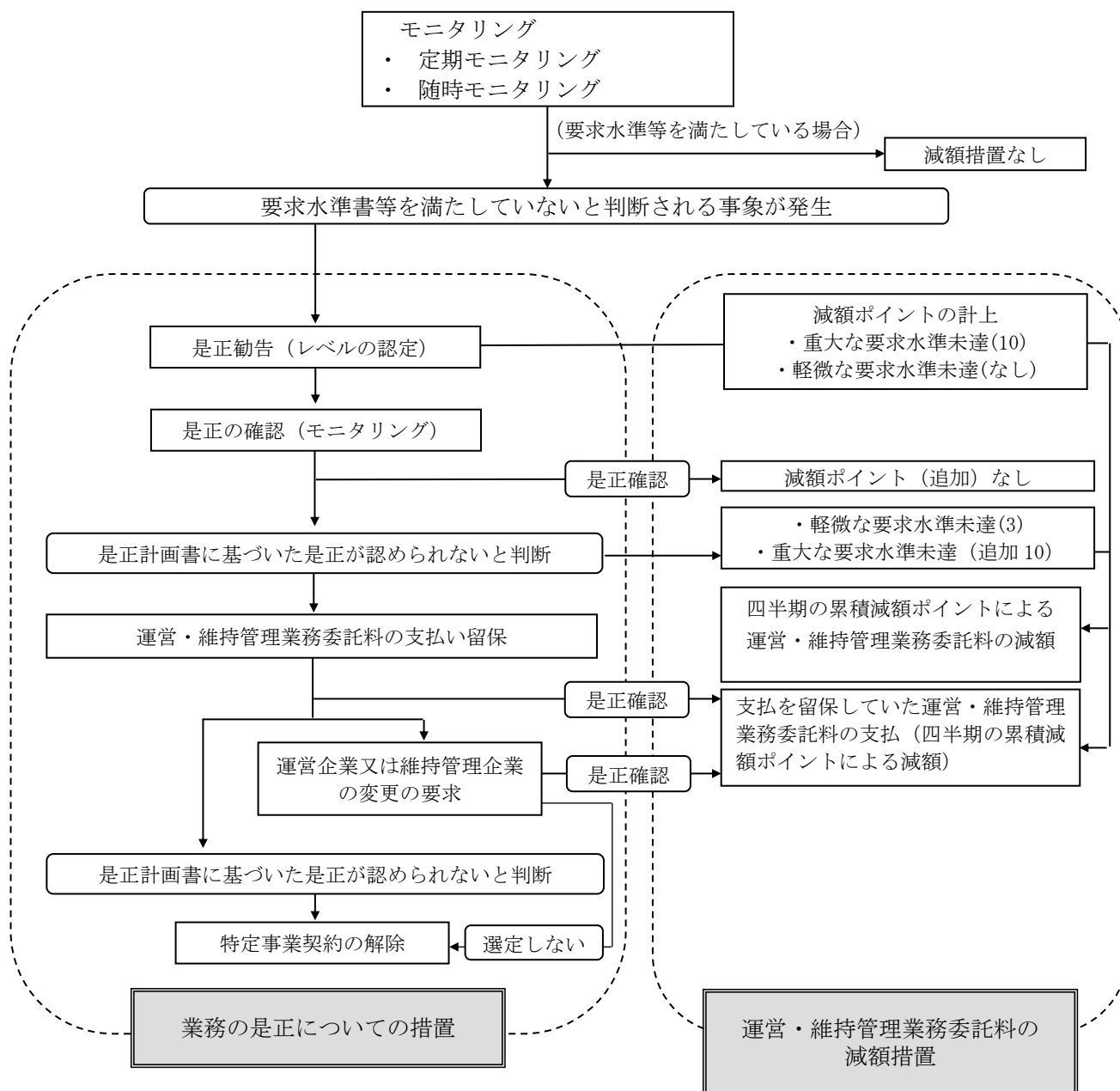
減額ポイントによる減額割合は、次のとおりとする。

減額ポイントによる減額割合

累計減額ポイント	四半期ごとの減額割合
1～10ポイント	0%
11～100ポイント	$0.5 \times (\text{累計減額ポイント}) (\%)$
101ポイント～	100%

例：当該四半期の累計減額ポイントが20ポイントの場合、減額対象となる業務の四半期内の委託料Bについて、 $0.5 \times 20 = 10\%$ 分を減額する。

運営・維持管理期間のモニタリングの流れ



(5) 事業期間終了時のモニタリング

ア モニタリングの方法

- (ア) 市は、事業期間の終了時において、要求水準書等に定められた要求水準を満たしているか判断するため、終了前検査を行う。終了前検査を行う期間、項目等は協議の上、定める。
- (イ) 事業者は、事業期間終了の1年前までに、事業期間終了後の本施設及び本施設内の設備の性能、機能を満たすに当たり補修、修繕、更新等の必要性を検討し、市に報告した上で、事業期間終了までに必要な対応を行うこと。
- (ウ) 事業者は、事業期間の終了に伴い、建築物、設備、備品等の状態について検査を行い、市の確認を受けること。また、検査において不備が認められた場合は、事業期間終了までに修繕等を実施すること。

イ 要求水準を満たしていない場合の措置

- (ア) 市は、終了前検査の結果、本施設及び本施設内の設備の状態が要求水準を満たしていないと判断した場合は、事業者に対して直ちに適切な修繕措置を行うよう要求することができる。事業者は、直ちに修繕措置を実施し、市の確認を受けなければならない。
- (イ) 事業者が修繕措置を行わなかった場合又は事業者の行った修繕では要求水準書等に定められた要求水準を満たさなかった場合、市は、委託料B（運営・維持管理業務委託料）の支払を留保することができる。