

狭山市ふれあい健康センターPFI(R0方式)事業
募集要項

令和7年7月

狭 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)	公共施設等の管理者	2
(3)	施設概要	2
(4)	本事業の目的	2
(5)	事業方式	3
(6)	事業期間	3
(7)	事業の対象範囲	3
(8)	自主事業（独立採算事業）	4
(9)	事業者の収入	5
(10)	遵守すべき法制度	7
3	民間事業者の募集及び選定に関する事項	9
(1)	募集及び選定の方法	9
(2)	審査並びに優先交渉権者及び次点交渉権者の選定の手順	9
(3)	募集及び選定スケジュール	10
(4)	募集及び選定の手続	10
(5)	応募者の構成等	14
(6)	応募者の資格条件	15
(7)	失格事由	18
(8)	留意事項	18
4	事業契約に関する事項	20
(1)	基本協定の締結	20
(2)	特別目的会社（SPC）の設立	20
(3)	仮契約の締結	20
(4)	事業契約に係る狭山市議会の議決（本契約の締結）	20
(5)	事業契約を締結しない場合	20
(6)	事業契約締結に係る費用の負担	21
(7)	契約保証金	21
(8)	金融機関との協議（直接協定）	21
5	その他の事項	22
(1)	事業契約等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	22
(2)	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	22
(3)	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	23
(4)	その他特定事業の実施に関し必要な事項	23

【用語の定義】

本募集要項において用いる用語の定義は、以下に定めるところによる。

用語	用語の定義
本事業	狭山市ふれあい健康センターPFI (R0 方式) 事業をいう。
基本構想	狭山市ふれあい健康センターPFI (R0 方式) 事業基本構想（令和6年10月）をいう。
実施方針	狭山市ふれあい健康センターPFI (R0 方式) 事業実施方針（令和7年3月）をいう。
条例	狭山市ふれあい健康センター条例（平成9年条例第12号）をいう。
本施設	狭山市ふれあい健康センター（愛称：サピオ稲荷山）をいう。
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）をいう。
選定事業者	本事業の実施に際して事業契約を締結し、事業を実施する民間事業者をいう。
選定委員会	狭山市ふれあい健康センターPFI 事業者選定委員会条例（令和6年条例第25号）に基づき本市が設置し、外部の専門家等で組織する狭山市ふれあい健康センターPFI 事業者選定委員会をいう。
ダイアプラン	所沢市、飯能市、狭山市、入間市及び日高市の5市で構成する広域行政推進体制である埼玉県西部地域まちづくり協議会をいう（「ダイアプラン」はその愛称）。
アスレチックパーク等	運動により楽しみながら身体機能の維持・向上が図れる、例えばアスレチックパーク、クライミングウォール、スケートボードやBMX等のアーバンスポーツ等をいう。
デジタルコンテンツ	デジタル技術を活用した機能のうち身体機能及び認知機能の向上に資するものをいう。
自主事業	PFI 法に基づき実施する事業として行う必須の事業以外で、選定事業者が本施設の改修・維持管理・運営を独立採算型で実施する事業をいう。
必須提案事業	民間事業者に事業提案を求め、PFI 法に基づき実施する事業として実施する事業をいう。民間事業者は提案を行うことが必須となる。また、官民の費用分担（改修・維持管理・運営）は事業内容ごとに定める。
任意提案事業	民間事業者に事業提案を求め、提案内容を吟味したうえでPFI 法に基づき実施する事業として実施する可能性のある事業をいう。民間事業者は提案を行うことは任意となる。また、官民の費用分担（改修・維持管理・運営）は事業内容ごとに定める。

【添付資料】

資料 1	狭山市ふれあい健康センターPFI (R0 方式) 事業 要求水準書
資料 2	狭山市ふれあい健康センターPFI (R0 方式) 事業 事業者選定基準 (案)
資料 3	狭山市ふれあい健康センターPFI (R0 方式) 事業 様式集
資料 4	狭山市ふれあい健康センターPFI (R0 方式) 事業 基本協定書 (案)
資料 5	狭山市ふれあい健康センターPFI (R0 方式) 事業 事業契約書 (案)

1 募集要項の位置づけ

本募集要項は、本市が 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事業者を、公募型プロポーザル方式により募集・選定するために公表するものである。

別添資料の要求水準書、事業者選定基準、様式集、基本協定書及び事業契約書は、本募集要項と一体のもの（以下「募集要項等」という。）である。

本事業の基本的な考え方については、実施方針と同様である。また、本事業の条件等について、実施方針に関する質問及び意見への回答（以下「質問回答書」という。）を踏まえて、募集要項等を作成しているため、応募者はこのことに留意し、本事業への参加に必要な書類を提出する必要がある。

なお、募集要項等と、実施方針及び実施方針に係る質問回答書に相違がある場合は、募集要項等の規定が優先するものとする。また、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に対する回答によることとする。

また、本市は、選定事業者を地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の 2 第 3 項の規定による指定管理者として維持管理・運営期間にわたって指定する予定であり、本募集要項は指定管理業務における募集要項を兼ねるものとする。

2 特定事業の概要

(1) 事業名称

狭山市ふれあい健康センターPFI（RO方式）事業

(2) 公共施設等の管理者

狭山市長 小谷野 剛

(3) 施設概要

ア 立地に関する事項

本事業の対象施設の立地については、以下のとおりである。

所在地	狭山市稲荷山 1-12-3
面積	12,874.80 m ²
用途地域等	市街化調整区域
交通	西武池袋線「稲荷山公園駅」徒歩1分 市内循環バス・茶の花号「サピオ稲荷山」バス停 徒歩1分

イ 建物等の概要

本事業の対象施設の概要は、以下のとおりである。

施設名称	狭山市ふれあい健康センター（サピオ稲荷山）
種別	保健・福祉施設（一時滞在施設／地域防災計画）
敷地面積	12,874.80 m ²
建築面積	2,379.14 m ² （竣工図）
延床面積	4,767.80 m ² （竣工図）
建築年次	平成9年（1997年、築27年、耐用年数47年）
構造	鉄筋コンクリート造 地上3階（一部4階）、地下1階
駐車場	乗用車 約80台
主要施設	温水プール、トレーニングルーム、浴室、大広間、研修室、会議室等
設備	EVあり、車椅子対応トイレあり、段差なし、障害者用駐車場完備

(4) 本事業の目的

本市は、本施設のあり方について基本構想を取りまとめ、老朽化したプール、浴室及び従来型のトレーニングルームを廃止するとともに、新しい健康増進・交流促進施設として、新たな機能を導入したうえで維持することを決定した。

基本構想では、「多様な人々が相互に支え合い、多世代が楽しみながら健康づくりを行うことができる次世代型・全世代型の拠点」をコンセプトに、新たな機能として、第4次健康日本21狭山市計画に位置付けられた「ポピュレーション・アプローチ※1」、「デジタル化」及び「ライフコース・アプローチ※2」の視点に立ち、年齢、性別、障害の有無等に関わりなく、全ての市民が各ライフステージにおいて健康を享受することができるような機能を導入し、その一部にデジタルコンテンツを活用することとした。

本事業は、当該施設を引き続き健康増進及び交流促進を図る施設として存続するため、PFI（RO方式）事業を採用して、民間事業者のノウハウを活用した必須提案事業と任意提案事業により、新たな機能の導入を含む改修、維持管理及び運営を概ね15年間にわたって行うものである。

※1 ポピュレーション・アプローチ：健康リスクの高さに関わらず集団全体に働きかけること。

※2 ライフコース・アプローチ：胎児期から高齢期に至るまでの人の生涯を経時的に捉えた健康づくり。

(5) 事業方式

本事業は、PFI法に基づき、RO（Rehabilitate-Operate）方式により実施するものとして、選定事業者は、新しい機能の導入を含む本施設の改修工事を行った後、事業期間中において、本施設の維持管理及び運営を行うものとする。

(6) 事業期間

事業期間は、事業契約締結日より、令和25年3月31日までとする。

(7) 事業の対象範囲

本事業において、選定事業者が行う業務の範囲は以下のとおりとする。

ア 改修業務

(ア) 設計業務

- a アスレチック機能等設計業務
- b デジタル技術を活用した健康増進・交流促進機能設計業務
- c a又はbと親和性の高い機能の設計業務

(イ) 施工業務

(ウ) 監理業務

(I) 解体撤去業務

イ 維持管理業務

(ア) 建築物保守管理業務

(イ) 建築設備保守管理業務

(ウ) 備品保守管理業務

(I) 清掃業務

(オ) 警備業務

- (カ) 修繕・更新業務
- (キ) 植栽維持管理業務
- (ク) 駐車場管理業務
- (ケ) その他関連業務
 - a 環境衛生管理業務
 - b 外構保守管理業務

ウ 運營業務

- (ア) 条例に規定する施設の利用に係る許可に関する業務
- (イ) 利用受付業務（利用受付、利用料金徴収、各種案内等の実施）
- (ウ) アスレチック機能等運營業務
- (エ) デジタル技術を活用した健康増進・交流促進機能運營業務
- (オ) (ウ)及び(エ)以外の機能運營業務
- (カ) 駐車場運營業務
- (キ) 価値・ブランディング向上業務
- (ク) その他関連業務
 - a リニューアルオープン準備（オープンセレモニー開催・運營業務含む）
 - b 利用者アンケート
 - c 近隣対応
 - d 広告スペース運営
 - e 違法駐車対策業務
 - f 急病への対応
 - g 災害時の対応
 - h 災害応援受け入れ施設及び帰宅困難者の一時滞在施設としての対応
 - i 保険の付保
- など

(8) 自主事業（独立採算事業）

本事業の実施にあたっては、事業者提案に基づき、以下のような自主事業（独立採算事業）の提案を期待する。

ア 利用者サービス施設の設置

施設利用者のための飲食施設、レストラン等の憩い空間や、シャワー室、個室休憩室等の有料施設を設置することができる。

その場合、施設の整備費用については選定事業者の費用負担とする。

その他、自動販売機等の設置を可能とする。

なお、これらの利用者の利便性向上に資する施設の設置については、行政財産の使用料を免除する。

イ 集客イベント等の実施

本事業で整備されるアスレチック機能やデジタルコンテンツを活用して、集客イベント等の開催を行うことができる。

有料イベントの開催にあたっては、施設利用料金相当を利用料金収入として充当して、残りの収入は、自主事業の収入とする。

(9) 事業者の収入

本事業における選定事業者の収入は、以下のとおりとする。

ア 改修サービス購入料

本市は、選定事業者が実施する設計、施工、監理及び解体撤去の対価を、改修サービス購入料として、維持管理及び運営期間にわたって選定事業者を支払う。

改修サービス購入料は、選定事業者が実施する改修に要する提案額を、維持管理及び運営期間にわたって平準化したものとする。

なお、改修サービス購入料は、物価変動等を踏まえ、事業契約締結時及び改修業務の期間中に各1回、本市又は選定事業者の申出に基づき改定することができるものとする。

イ 維持管理・運営サービス購入料

本市は、選定事業者が実施する維持管理（修繕・更新業務を除く。以下、この項において同じ。）及び運営業務の対価を、維持管理・運営サービス購入料として、維持管理及び運営期間にわたって選定事業者を支払う。

維持管理・運営サービス購入料は、選定事業者が実施する維持管理及び運営業務に要する維持管理及び運営期間の費用合計（選定事業者の利益等含む）の提案額から、選定事業者の維持管理及び運営期間中の直接収入の合計（施設利用料金収入、価値・ブランディング向上業務収入）の提案額を控除し、維持管理及び運営期間にわたって平準化したものとする。

なお、維持管理・運営サービス購入料は、物価変動等を踏まえ、年に1回、本市又は選定事業者の申出に基づき改定することができるものとする。

ウ 修繕・更新サービス購入料

本市は、選定事業者が実施する本施設の修繕及び更新業務の対価を、修繕・更新サービス購入料として維持管理及び運営期間にわたって選定事業者を支払う。

支払金額は、原則として、事業期間を通じて一定額を支払うものとする。

(ア) 施設修繕サービス購入料

施設の設備補修・修繕等に係る費用について、事業者の提案する長期修繕計画に基づいて、維持管理及び運営期間にわたって選定事業者を支払う。

なお、施設修繕サービス購入料は、物価変動等を踏まえ、年に1回、本市又は選定事業者の申出に基づき改定することができるものとする。

(イ) デジタルコンテンツ更新費用

事業者提案に基づいて導入されるデジタルコンテンツについて、コンテンツの陳腐化等により、利用者サービスの維持のために、デジタルコンテンツの入替・更新が必要となった場合の入替・更新費用については、本事業の修繕・更新サービス購入料として、事業者の申し出により、本市と都度協議を行うものとする。

協議が整った場合は、本市と選定事業者は変更契約を締結するものとし、選定事業者は、そのうえでデジタルコンテンツの入替・更新作業を行い、作業完了後、本市の完成確認を合格することを停止条件として、本市は事業者に当該費用を一括して支払うものとする。

なお、変更契約にあたっては狭山市議会での議決が必要となる。

エ 施設利用料金収入

本施設を利用する市民や各種団体等から徴収する施設利用料金収入は、選定事業者の直接収入となる。

施設利用料金収入が想定を上回った場合には、本市への収益還元を求める。収益還元を行う利用者数の基準及び還元割合は民間事業者の提案によるものとする。

なお、ここでいう施設利用料金とは、地方自治法第 225 条に基づく使用料として、地方自治法第 244 条の 2 第 8 項及び第 9 項に基づき、選定事業者（指定管理者）が自らの収入として収受するものであり、その設定及び変更にあたっては、本市の事前の承諾が必要である。

(ア) 地元自治会に交付する無料券

これまで、地元自治会に無料で施設を利用できる利用券を毎年度交付しており、本事業においてもこれを継続するが、交付枚数等については要求水準書において示す。

地元自治会に交付する利用券を使用する無料利用者の施設利用料については、維持管理・運営サービス購入料の中で、想定利用者数（利用金額）を見込み、年度毎に支払うサービス購入料の中で、精算処理を行う。

(イ) ダイアプランの相互利用

ダイアプランの相互利用の対象施設とし、ダイアプラン構成市の市民については、狭山市民と同額の使用料（利用料金）で利用できるものとし、それ以外の利用者は 1.5 倍の利用料金とする。

(ウ) その他の割引

障害者や高齢者等に対する使用料（利用料金）の割引を行うものとする。

(I) 価値・ブランディング向上業務収入

選定事業者が本施設を利用して行う価値・ブランディング向上業務の実施による収入は、選定事業者の直接収入となる。

(オ) 自主事業（独立採算事業）

選定事業者が、本施設内、施設外（敷地内）で、自主事業を行った場合の収入については、選定事業者の直接収入となるが、選定事業とは明確に区分けして経理する必要がある。

(10) 遵守すべき法制度

事業者は、本事業の実施にあたり、関係法令等（法律、政令、省令等）及び市の条例等（条例、規則、告示、訓令等）を遵守すること。

ア 適用法令

- ・ 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）
- ・ 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- ・ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- ・ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- ・ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- ・ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- ・ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ・ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- ・ 警備業法（昭和 47 年法律第 117 号）
- ・ 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- ・ 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- ・ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ・ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- ・ 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- ・ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ・ 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- ・ 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）
- ・ 労働基準法（昭和 22 年法律第 49 号）
- ・ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ・ 雇用の分野における男女の均等な機会及び待遇の確保等に関する法律（昭和 47 年法律第 113 号）
- ・ 健康増進法（平成 14 年法律第 103 号）
- ・ 児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）
- ・ 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）
- ・ エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）
- ・ 建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）

- ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）
 - ・公共工事の品質確保の促進に関する法律（平成 17 年法律第 18 号）
 - ・地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号）
 - ・国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成 12 年法律第 100 号）
 - ・個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
 - ・著作権法（昭和 45 年法律第 48 号）
 - ・風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）
- その他、本事業に関連する法令等

イ 適用条例等

- ・埼玉県建築基準法施行条例（昭和 35 年条例第 37 号）
 - ・埼玉県屋外広告物条例（昭和 50 年条例第 42 号）
 - ・埼玉県福祉のまちづくり条例（平成 7 年条例第 11 号）
 - ・埼玉県児童福祉法施行条例（平成 24 年条例第 68 号）
 - ・狭山市環境基本条例（平成 9 年条例第 13 号）
 - ・狭山市建築基準法施行細則（平成 14 年規則第 12 号）
 - ・狭山市協働によるまちづくり条例（平成 30 年条例第 32 号）
 - ・狭山市個人情報の保護に関する法律施行条例（令和 4 年条例第 22 号）
 - ・狭山市個人情報の保護に関する規則（令和 5 年規則第 4 号）
 - ・狭山市情報公開条例（平成 13 年条例第 17 号）
 - ・狭山市情報公開条例施行規則（平成 13 年規則第 37 号）
 - ・狭山市行政手続条例（平成 9 年条例第 26 号）
 - ・狭山市財産規則（昭和 39 年規則第 13 号）
 - ・狭山市行政財産使用料条例（昭和 54 年条例第 15 号）
 - ・狭山市公の施設の指定管理者の指定手続等に関する条例（平成 16 年条例第 3 号）
 - ・狭山市ふれあい健康センター条例（平成 9 年条例第 12 号）
 - ・狭山市ふれあい健康センター管理規則（平成 10 年規則第 2 号）
- その他、本事業に関連する条例等

3 民間事業者の募集及び選定に関する事項

(1) 募集及び選定の方法

本事業は、PFI（RO方式）事業により、民間事業者のノウハウや創意工夫を活用した必須提案事業と任意提案事業による新たな機能の導入を含む改修、維持管理及び運営を行うものである。

事業者の選定にあたっては、事業者選定基準に基づき提案価格及び提案内容を総合的に審査する公募型プロポーザル方式により行うものとする。

(2) 審査並びに優先交渉権者及び次点交渉権者の選定の手順

審査並びに優先交渉権者及び次点交渉権者の選定は、以下のとおり行うものとする。

ア 選定委員会

本市は、事業者提案に係る専門的かつ客観的な視点からの検討等を行うため、選定委員会を設置している。

選定委員会は、学識経験者及び市職員の計5名の委員で構成される。

委員長	大澤 昭彦	東洋大学 理工学部 建築学科 准教授
委員	入江 由香子	大東文化大学 スポーツ・健康科学部 スポーツ科学科 准教授
委員	難波 悠	東洋大学 大学院 経済学研究科 公民連携専攻 教授
委員	吉田 敦	狭山市 副市長
委員	大谷 寿治	狭山市 健康推進部長

イ 審査の手順

審査の手順は、以下のとおりとする。

(ア) 参加資格審査

参加資格審査では、参加表明時に提出する参加表明書及び参加資格審査申請書類について、参加資格要件を満たしているか本市が審査する。

(イ) 提案審査

提案審査では、参加資格審査通過者から提出された本事業に関する事業計画の内容を記載した事業実施に関する提案書及びその他関連書類等（以下「提案書類」という。）について、本市が書類審査を行う。また、選定委員会が、参加資格審査通過者のプレゼンテーション及び質疑応答（プレゼンテーション審査）を実施した上で、事業者選定基準に従い、評価・得点化を行う。

選定委員会は、優先交渉権者及び次点交渉権者（以下「優先交渉権者等」という。）の候補者としての最優秀提案者及び次点優秀提案者を選定し、本市に答申する。

なお、応募者が1グループのみの場合であっても、選定委員会委員の評価結果により、提案の

内容について契約の目的を十分に達成できるものであると判断できるときは、当該者を優先交渉権者の候補者としての最優秀提案者として選定するものとする。

ウ 審査項目、審査基準等

審査項目、審査基準等は、「狭山市ふれあい健康センターPFI(R0方式)事業 事業者選定基準」において示す。

エ 優先交渉権者及び次点交渉権者の選定

本市は、選定委員会の答申を踏まえ、優先交渉権者等を選定する。

なお、応募者が1グループのみの場合であっても、選定委員会委員の評価結果により、提案の内容について契約の目的を十分に達成できるものであると判断できるときは、当該者を優先交渉権者として選定するものとする。

(3) 募集及び選定スケジュール

事業者の募集及び選定スケジュール（予定）は、以下のとおりとする。

時期	内容
令和7年7月	募集の公示及び募集要項等に関する質問の受付
令和7年7月	現地説明会の開催 (官民対話の実施)
令和7年8月～9月	参加表明書の受付
令和8年2月	応募及び提案に係る書類の受付
令和8年3月	優先交渉権者等の決定及び公表
令和8年4月	基本協定の締結
令和8年7月	仮契約の締結
令和8年9月	契約締結、指定管理者の指定及び条例の一部改正 (市議会の議決)

(4) 募集及び選定の手続

募集及び選定の手続については、以下のとおり実施するものとする。

ア 募集要項等に関する質問、意見の受付

(ア) 質問・意見の受付期間

募集要項の公表の翌日から令和7年8月8日（金）午後5時（必着）まで。

(イ) 提出方法

質問の内容を簡潔にまとめ、募集要項等に関する質問様式に必要事項を記入の上、担当部署（狭山市健康推進部健康づくり支援課）まで、電子メールで提出すること。

(ウ) 質問・意見の回答・公表

受け付けた質問に対する回答は、令和7年8月18日（月）ごろに、市公式ホームページに掲載し、公表する。

この際、本市は質問内容を考慮して、募集要項等の内容を変更する場合がある。

なお、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関する情報であって、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると本市が判断したものについては、当該質問を提出した者にのみに回答する。

イ 現地説明会の開催

本市は、募集要項等の公募資料に関して、現地説明会を開催する。

(ア) 参加申込期間

募集要項の公表の翌日から令和7年7月25日（金）午後5時（必着）

(イ) 開催日時及び開催場所

a 開催日時

・令和7年7月31日（木）10:30

※参加者は一社につき2名までとする。

※開催時間の15分前より受付を始める。

※会場の収容人数に限りがあるため、参加申込を行っても、必ずしも参加できるとは限らない。本市は、参加申込書の受領後速やかに参加可否について通知する。

b 開催場所

狭山市稲荷山1-12-3 狭山市ふれあい健康センター（サピオ稲荷山） 2階研修室

(ウ) 現地説明会の受付方法

現地説明会参加申込書に必要事項を記入の上、担当部署（狭山市健康推進部健康づくり支援課）まで、電子メールで提出すること。

(I) 開催結果の公表

現地説明会の実施結果については、市公式ホームページに掲載し、公表する。

ウ 官民対話の実施

本市は、募集要項等の公募資料に関して、官民対話を実施する。

(ア) 対話の申込期間

募集要項の公表の翌日から令和7年8月8日（金）午後5時（必着）

(イ) 対話の日時及び開催場所

a 開催日

令和7年8月21日（木）～ 令和7年8月28日（木）

具体的な日時については、本市において日程調整を行い、個別に案内する。

b 開催場所

狭山市稲荷山 1-12-3 狭山市ふれあい健康センター（サピオ稲荷山） 2階研修室

(ウ) 提出方法

希望する対話の内容を簡潔にまとめ、事業者対話申込書に必要事項を記入の上、担当部署（狭山市健康推進部健康づくり支援課）まで、電子メールで提出すること。

なお、対話の参加については、現地説明会の参加を条件としない。

また、グループでの対話参加が可能である。

(I) 対話結果の公表

官民対話の実施結果については、市公式ホームページに掲載し、公表する。

この際、本市は対話結果を踏まえて、募集要項等の内容を変更する場合がある。

なお、対話参加者の特殊な技術、ノウハウ等に関する情報であって、対話参加者の権利、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判断される事項については、対話結果としての公表を行わないものとする。

エ 参加表明書及び参加資格審査申請書類の受付並びに参加資格審査結果の通知

本事業への応募者は、参加表明書及び参加資格審査申請書類を提出し、本事業に参加する意思があることを表明するとともに、参加資格を満たすことを証明するための書類を提出し、参加資格の有無についての本市の審査を受ける。

(ア) 提出期限

令和7年9月25日（木）午後5時（必着）

(イ) 提出方法

持参又は郵送（配達記録の残る方法に限る。）により、担当部署（〒350-1304 狭山市狭山台

3-24 狭山市健康推進部健康づくり支援課)に提出すること。

(ウ) 提出部数

- ・参加表明書
- ・参加資格審査申請書類

(I) 質問・意見の回答・公表

本市は、事業者から提出された参加資格審査申請書類により、参加資格の審査を実施する。

本市は、参加資格審査結果について、令和7年10月14日(火)ごろ、応募者に通知する。

なお、参加資格審査の結果、参加資格がないと認められた応募者は、通知を受けた日の翌日から7日以内に、本市に対してその理由について書面により説明を求めることができるものとする。本市は、説明を求めた者に対し、説明要求を受けた日の翌日から7日以内に、書面により回答する。

オ 提案書類の受付及びプレゼンテーション審査の実施

参加資格審査通過者は、提案書類を提出すること。

提案書類の作成方法については、別記様式に従うこと。

なお、提案書類の受付後、選定委員会はプレゼンテーション審査を実施する。具体的な実施方法は、後日、本市より代表企業に対して連絡する。

(7) 提出期限

令和8年2月18日(水)午後5時(必着)

(I) 提出方法

持参又は郵送(配達記録の残る方法に限る。)により、担当部署(〒350-1304 狭山市狭山台3-24 狭山市健康推進部健康づくり支援課)に提出すること。

(ウ) 提案書類

提案書類は下記のとおりとする。

なお、提出部数や用紙の体裁等については、別記様式に示す。

- ・提案書類提出届
- ・要求水準に関する誓約書
- ・事業提案書
- ・提案価格書
- ・設計図書
- ・上記全てを記録した電子データ(CD-R)

(オ) プレゼンテーションの開催日及び開催場所

a 開催日

令和8年3月中。

開催日時については、本市において調整を行い、応募者に対して個別に案内する。

b 開催場所

狭山市稲荷山 1-12-3 狭山市ふれあい健康センター（サピオ稲荷山） 2階研修室

カ 優先交渉権者等の公表

本市は、審査結果並びに優先交渉権者等について、提案書類を提出した全ての者に対して速やかに通知するとともに、市公式ホームページで公表する。

キ 事業契約の締結

本市は、優先交渉権者と事業実施の内容、詳細条件について、協議、調整した上で、設立された特別目的会社（SPC）と事業契約を締結する。

優先交渉権者と協議が調わなかった場合は、本市は次点交渉権者と協議、調整を行う。

なお、事業契約に先立って仮契約を締結することとし、狭山市議会の議決をもって本契約となる。

また、仮契約の締結に先立って、狭山市公の施設の指定管理者の指定手続等に関する条例第2条の規定に基づき、SPCは指定管理者の指定申請を行うこととし、SPC設立後速やかに指定管理者指定申請書類を本市に提出する必要がある。

(5) 応募者の構成等

応募者の構成等は、次のとおりとする。

ア 応募者の構成

応募者は、複数の企業により構成されるグループとする。

なお、構成企業（応募者を構成する者であって、SPCに出資を行うもの）及び協力企業（応募者を構成する者であって、SPCに出資しないもの）の数の上限は任意とするが、本業務の実施に関して各々の構成企業及び協力企業が適切な役割を担う必要があり、改修業務のうち施工業務、維持管理業務のうち修繕及び更新に関し建設工事が発生するものの施工業務、運營業務のうち主要部分を担当する企業は構成企業とする。応募者は、応募者を代表し、本市との交渉窓口となる企業1社を構成企業から選出し「代表企業」として定めるものとする。

参加表明書提出以降、代表企業及び構成企業の変更は原則として認めない。ただし、やむを得ない事情が生じた場合は、本市と協議を行うこと。

構成企業のいずれかが、他の応募者の構成企業となることはできない。

イ 特別目的会社（SPC）の設立

応募者は、本事業の事業者を選定された場合、仮契約締結時までに本事業を実施する会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定める特別目的会社（SPC）を狭山市内に設立するものとする。

設立に関する条件については、「4 事業契約に関する事項 (2) 特別目的会社（SPC）の設立」に示す。

ウ 構成企業の明示

応募者は、参加資格審査申請書類の提出時に、構成企業及び協力企業を明示するものとする。

また、構成企業の中で、応募手続を行い、かつ本市との対応窓口となる代表企業を明示しなければならない。

エ 複数業務の実施

応募者は、応募者の構成企業又は協力企業が複数の業務を実施することは妨げないが、施工業務と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密接な関連のある者が兼ねてはならない。

なお、「資本面において密接な関係のある者」とは、当該企業の発行株式総数の 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、「人事面において密接な関連のある者」とは、当該企業の役員を兼ねている場合をいう。

オ 複数応募の禁止

応募者は、応募者の構成企業及び協力企業は、他の応募者の構成企業及び協力企業になることはできない。また、各業務を担当する企業及び同企業と資本面又は人事面において密接な関連のある者についても、他の応募者の構成企業又は協力企業になることはできない。

なお、本市が事業契約を締結後、選定されなかった応募者の構成企業又は協力企業が、選定事業者の業務等を受託することは可能とする。

カ 応募者の変更及び追加

参加資格審査申請書類において明示が義務付けられている者の変更及び追加は、本市がやむを得ないと認めた場合を除き、原則として認めない

(6) 応募者の資格条件

応募者の構成企業及び協力企業は、以下の参加資格要件を満たしている必要があり、当該要件を満たしていない者の応募は認めない。

また、参加資格審査申請書類に事実と異なる記載のあるものは、当初から参加がなかったものとみなす。

なお、募集要項公表日以降に、本事業について選定委員会委員に接触を試みた者については、参加資格を失うものとする。

ア 共通条件（代表企業、構成企業、協力企業共通）

応募者は、以下の条件を満たしていること。

- ・優先交渉権者に決定後、代表企業及び構成企業の出資により、会社法に定められる株式会社を設立するものとする。
- ・代表企業は、構成企業の中で最大の出資割合を負担するものとする。
- ・代表企業及び構成企業以外の者が事業者の出資者になることは認めない。なお、SPCの株式については、事前に書面により本市の承諾を得た場合、譲渡、担保権の設定その他の処分を行うことができる。
- ・以下の要件に該当しないこと
 - ▷ 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。
 - ▷ 狭山市契約規則（昭和58年規則第35号）第2条の規定により狭山市の一般競争入札に参加させないこととされた者。
 - ▷ 民間事業者の募集の公示日から優先交渉権者等の決定の日までの期間に、狭山市建設工事等の契約に係る入札参加停止等の措置要綱に基づく入札参加停止措置又は狭山市建設工事等暴力団排除措置要綱第3条に基づく入札参加除外を受けている者。
 - ▷ 最近1年間の国税又は地方税を滞納している者。
 - ▷ 破産法（平成16年法律第75号）、民事再生法（平成11年法律第225号）及び会社更生法（平成14年法律第154号）の規定による申立てがなされている者。
 - ▷ 本事業に係るアドバイザー業務に関与した者及びこれらの者と資本面又は人事面において関連のある者。なお、本事業に係る本市のアドバイザー業務に関与した者は、大日本ダイヤコンサルタント株式会社及び株式会社地域デザインラボさいたまである。
 - ▷ 選定委員会委員が所属する団体等又は選定委員会委員が所属する団体等と資本面又は人事面において関連のある者、若しくは選定委員会委員又は選定委員会委員が所属する団体等から、本事業に係る助言等を受けている者。
 - ▷ 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。）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（無期限責任社員、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もの。
 - ▷ 健康保険法（大正11年法律第70号）、厚生年金保険法（昭和29年法律第115号）及び雇用保険法（昭和49年法律第116号）に定める届出の義務のいずれかを履行していない者（当該届出の義務がない者を除く。）。

イ 個別の資格要件

応募者の構成企業及び協力企業のうち、以下の(ア)から(オ)までの業務にあたる者は、それぞれ以下に掲げる各要件を満たすこと。

なお、複数の要件を満たす者は当該複数業務を実施することができる。

また、支店名等において本市の入札参加資格を有している場合は、本社名で応募することができる。その逆も同様とする。

(ア) 設計業務を行う者

設計業務を行う者の少なくとも1社は、次の要件を満たすこと。

- ・ 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の登録を行っていること。
- ・ 令和7・8年度の本市の入札参加資格（建築関連コンサルタント）の登録がされている者であること。また、当該入札参加資格登録がされていない者においては、参加表明書の提出期限までに資格審査の申請を行い、当該資格登録された者であること。

(イ) 施工業務を行う者

施工業務を行う者の少なくとも1社は、次の要件を満たすこと。

- ・ 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。
- ・ 参加表明書の提出期限日において、建設業法に規定する建築一式工事に係る経営事項審査結果の総合評定値が800点以上であること。
- ・ 令和7・8年度の本市の入札参加資格（建築工事業、電気工事業）の登録がされている者であること。また、当該入札参加資格登録がされていない者においては、参加表明書の提出期限までに資格審査の申請を行い、当該資格登録された者であること。

(ウ) 監理業務を行う者

工事監理業務を行う者は、次の要件を満たすこと。

- ・ 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。
- ・ 令和7・8年度の本市の入札参加資格（建築関連コンサルタント）の登録がされている者であること。また、当該入札参加資格登録がされていない者においては、参加表明書の提出期限までに資格審査の申請を行い、当該資格登録された者であること。

(エ) 維持管理業務を行う者

維持管理業務を行う者の少なくとも1社は、次の要件を満たすこと。

- ・ 平成26年4月1日以降に公共施設等（発注者が国又は地方公共団体の施設）又は商業施設等の2年以上の維持管理業務の実績を有すること。

(オ) 運営業務を行う者

運営業務を行う者の少なくとも1社は、次の要件を満たすこと。

- ・ 平成26年4月1日以降に公共施設等（発注者が国又は地方公共団体の施設）又は商業施設等の2年以上の運営業務の実績を有すること。
- ・ 本事業に想定されるアスレチックパーク等の事業に関して運営実績を保有すること。（公共

施設でなくてもよい。)

- ・ 公共施設等の運営実績とアスレチックパーク等の運営実績については、同一事業者の実績でなくてもよい。

(7) 失格事由

応募者が次のいずれかに該当した場合は失格とする。

また、優先交渉権者等を選定した後、契約の締結前までに当該優先交渉権者等に同失格事由が発生した場合も同様とする。

- ・ 募集要項等に定めた資格・要件が備わっていないとき。
- ・ 提出書類受付期限までに所定の書類が整わなかったとき。
- ・ 提出書類に記載すべき内容が記載されていないなど参加資格審査申請書類、提案書類が募集要項等で示した要件に適合しないとき。
- ・ 提案書類に記載する内容が要求水準書に示す要件を満たしていないとき。
- ・ 提出書類に虚偽又は不正があったとき。

(8) 留意事項

ア 指定管理者への指定

設立された SPC は、本施設の指定管理者の候補者となる。

SPC は、指定管理者の指定申請に係る書類を本市に提出するものとする。

なお、本市は、狭山市議会の議決後に、SPC を指定管理者に指定し、SPC にこのことを通知するとともに、狭山市公の施設の指定管理者の指定手続等に関する条例第 5 条の規定に基づき告示する予定である。

イ 費用負担

応募に関し必要な費用は、すべて応募者の負担とする。

ウ 著作権

提案書類の著作権は、応募者に帰属する。ただし、本事業において公表等が必要と認めるときは、本市は、事前に事業者と協議した上で、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。

また、契約に至らなかった応募者の提案については、本市による事業者選定過程等の説明以外の目的には使用しないものとする。

エ 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律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、原則として応募者が負うこととする。

オ 応募者の複数提案の禁止

応募者は、本事業の公募に関して、1つの提案しか行うことができない。

カ 提出書類の変更等の禁止

提出書類の変更、差し替え及び再提出は、本市から指示する場合を除き原則認めない。

キ 提出書類の取扱等

応募者から提出された提案書類に疑義がある場合には、応募者に対して内容の確認及び追加資料の提出を求める場合がある他、応募者に対して個別質疑を行って確認する場合がある。応募者への個別質疑に対する回答及びプレゼンテーション審査における回答内容等は、提案書類における提案内容と同様の取扱として、本事業の契約上の拘束力を有するものとして扱う。

ク 言語、通貨単位等

提出書類に用いる言語は日本語、通貨は日本円並びに単位は日本の標準時及び計量法（平成4年法律第51号）によること。

ケ 提案参考価格

本事業の提案参考価格は、3,536,114,000円（消費税及び地方消費税を含む。）とする。

この提案参考価格は、事業期間を通算して本市が事業者を支払うサービス購入料の総額であり、事業契約書に規定するサービス購入料の改定に係るもの（金利変動、物価変動、法令変更等）については含まれない。

応募者は、提案参考価格を参考として、事業内容の提案、事業に要する費用について提案を行うものであるが、提案参考価格を超える提案を妨げるものではない。

本市は、優先交渉権者を選定後、選定された事業者と事業内容及び費用について協議を行い、最終的な契約金額を決定するものとする。

4 事業契約に関する事項

(1) 基本協定の締結

本市と選定事業者は、募集要項等に基づき、選定事業者の決定後速やかに基本協定を締結する。

(2) 特別目的会社（SPC）の設立

選定事業者は、仮契約締結時までには本事業を実施する会社法に定める特別目的会社（SPC）を狭山市内（本施設の所在地内に設立することも可能。）に設立するものとする。

また、SPC を設立する場合の出資条件は、以下のとおりとする。

- ・基本協定書の締結後、代表企業及び構成企業の出資により、会社法に定められる株式会社を設立するものとする。
- ・代表企業は、構成企業の中で最大の出資割合を負担するものとする。
- ・代表企業及び構成企業以外の者がSPCの出資者になることは認めない。なお、SPCの株式については、事前に書面により本市の承諾を得た場合、譲渡、担保権の設定その他の処分を行うことができる。

(3) 仮契約の締結

本市と選定事業者は、事業契約書の内容について協議を行い、仮契約を締結するよう努めるものとする。また、仮契約の締結後は、原則として事業契約書で示した内容を変更できないことに留意すること。

(4) 事業契約に係る狭山市議会の議決（本契約の締結）

本市は、事業契約に関する議案を令和8年第3回狭山市議会定例会（例年9月ごろ開会）に提案する予定であり、狭山市議会の議決をもって本契約となる。

また、指定管理者の指定に関する議案についても、施設のリニューアルオープン（運営開始時）時期を踏まえて、令和8年第3回狭山市議会定例会に提案する予定である。

(5) 事業契約を締結しない場合

事業契約締結日までの間、選定事業者の代表企業、構成企業又は協力企業が入札参加資格要件を欠くに至った場合、本市は事業契約を締結しない。この場合において、本市は選定事業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、選定事業者の構成員又は協力企業が入札参加資格要件を欠くに至った場合で、当該事業者が入札参加資格を欠いた構成員又は協力企業に代わって、入札参加資格を有する構成員又は協力企業を補充し、本市が当該入札参加資格を有すると判断し、かつ契約締結後の事業実施に支障をきたさないと判断した場合は、事業契約を締結する。

なお、この場合の補充する構成員又は協力企業の入札参加資格の確認基準日は、当初の構成員又は協力企業が入札参加資格要件を欠いた日とする。

(6) 事業契約締結に係る費用の負担

契約締結に関する選定事業者側の弁護士費用及び印紙代等は、選定事業者の負担とする。

(7) 契約保証金

ア 契約保証金の金額

選定事業者は本市に対し、契約保証金として、本契約の締結と同時に、サービス対価のうち改修サービス購入料から割賦金利相当額を控除した額の 100 分の 10 以上に相当する額を納付する。また、維持管理業務及び運營業務に係る契約保証金は、当該業務に係る各年度の事業費の 100 分の 10 以上とする。

イ 契約保証金の免除

次のいずれかに該当するときは、アの規定にかかわらず、契約保証金の全部又は一部を免除することができる。

- ・ 契約保証金に代わる担保となる有価証券等の提供
- ・ 本事業契約による債務の不履行により生ずる損害金の支払いを保証する銀行、市が確実と認める金融機関又は保証事業会社（公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和 27 年法律第 184 号。）第 2 条第 4 項に規定する保証事業会社をいう。以下同じ。）の保証
- ・ 本事業契約による債務の不履行を保証する公共工事履行保証証券による保証
- ・ 本事業契約による債務の不履行により生ずる損害を填補する履行保証保険契約の締結

ウ 契約保証金の還付

選定事業者は各業務が完了したときは、契約保証金を本市へ返還請求できるものとする。

(8) 金融機関との協議（直接協定）

本市は、事業の安定的な継続を図るために必要と認めた場合には、一定の事項について、選定事業者に融資を行う金融機関又は融資団と協議を行い、当該金融機関又は融資団と直接協定を締結することがある。

5 その他の事項

(1) 事業契約等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

事業契約等の解釈について疑義が生じた場合、本市及び選定事業者は、誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、事業契約中に規定する具体的措置に従う。

また、事業契約に関する紛争については、さいたま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。

(2) 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

本事業の継続が困難となった場合には、次の措置をとることとする。

ア 選定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

- ・選定事業者の提供するサービスが、事業契約で定める選定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、本市は、選定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・実施を求めることができる。選定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、本市は、事業契約を解除することができるものとする。
- ・選定事業者が倒産し、又は選定事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業契約に基づく本事業の継続的履行が困難と合理的に認められる場合、本市は、事業契約を解除することができるものとする。
- ・前2号の規定により本市が事業契約を解除した場合、選定事業者は、本市に生じた損害を賠償しなければならない。

イ 本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

- ・本市の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により、本事業の継続が困難となった場合、選定事業者は、事業契約を解除することができるものとする。
- ・前号の規定により選定事業者が事業契約を解除した場合、本市は、選定事業者に生じた損害を賠償しなければならない。

ウ 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

不可抗力その他本市及び選定事業者の責めに帰すことのできない事由により本事業の継続が困難となった場合、本市及び選定事業者の双方は、事業継続の可否について協議する。協議が一定期間内に整わないときは、本市又は選定事業者は、事業契約を解除することができる。

エ その他

その他、本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。

(3) 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

PFI 法に規定する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は、次のとおりである。

- ・本市は、選定事業者が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を受けることができるよう努める。
- ・本市は、選定事業者に対し、補助・出資等の支援は行わない。
- ・本事業は、「株式会社 民間資金等活用事業推進機構（以下、「PFI 推進機構」という。）」の出融資の対象事業と想定しており、選定事業者は自らの責任において当該出融資を利用することを前提として、本事業に応募することができる。なお、PFI 推進機構の出融資を確約するものではなく、PFI 推進機構の出融資の詳細、条件等については、選定事業者が直接問い合わせを行うものとする。

(連絡先) 株式会社 民間資金等活用事業推進機構 代表電話番号 03-6256-0071

(4) その他特定事業の実施に関し必要な事項

ア 議会の議決

本市は、事業契約の締結、指定管理者の指定及び条例の一部改正にあたっては、狭山市議会の議決を経るものとする。

イ 募集要項に関する問い合わせ先等

募集要項に関する問い合わせ先は、以下のとおりとする。

狭山市 健康推進部 健康づくり支援課
〒350-1304 狭山市狭山台 3 丁目 24 番地
電 話 : 04-2956-8050
E-mail : kenko@city.sayama.saitama.jp

本事業に関する情報は、下記（狭山市公式ホームページ）に随時公表する。

<https://www.city.sayama.saitama.jp/shisei/gyouseikeiei/PFI/sapio/index.html>

