

狭山市ふれあい健康センターPFI(R0方式)事業  
実施方針  
(案)

令和 年 月

狭 山 市

# 目 次

1	はじめに .....	1
(1)	本事業の概要及び目的 .....	1
(2)	導入機能に係る基本的考え方.....	1
2	特定事業の選定に関する事項 .....	3
(1)	事業内容に関する事項 .....	3
(2)	特定事業の選定及び公表に関する事項.....	4
3	民間事業者の募集及び選定に関する事項.....	6
(1)	民間事業者の募集及び選定方法.....	6
(2)	民間事業者の募集及び選定の手順 .....	6
(3)	民間事業者の備えるべき参加資格要件 .....	8
(4)	審査及び選定に関する事項 .....	11
4	民間事業者の責任の明確化等事業の適切かつ確実な実施の確保に関する事項.....	13
(1)	基本的な考え方 .....	13
(2)	予想されるリスクと責任分担.....	13
(3)	支払及び収入に関する事項 .....	13
(4)	責任履行に関する事項 .....	14
(5)	事業の実施状況のモニタリング.....	14
5	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項.....	15
(1)	立地に関する事項.....	15
(2)	建物等の概要.....	15
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.....	16
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.....	17
(1)	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 .....	17
(2)	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 .....	17
(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 .....	17
(4)	その他.....	17
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.....	18
9	その他特定事業の実施に関し必要な事項.....	19
(1)	議会の議決.....	19
(2)	応募に伴う費用負担 .....	19
(3)	実施方針に関する問い合わせ先等 .....	19
(別紙1)	事業内容の詳細 .....	20
1	事業の対象範囲 .....	20
2	事業の対象となる業務内容 .....	20
3	想定する事業のイメージ.....	22
4	選定事業者の収入.....	25

5	本施設の位置づけ.....	26
6	狭山市稲荷山環境センターの余熱利用について ※任意提案事業.....	26
7	本施設の利用形態について.....	27
	(別紙2) リスク分担表(案).....	28
	(別紙3) 配置図.....	30

## 【用語の定義】

本実施方針において用いる用語の意義は、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11日決裁)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。
PFI事業	PFI法に基づき実施する事業をいう。
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	本事業において、PFI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。

# 1 はじめに

## (1) 本事業の概要及び目的

本施設は、市民の健康増進及び交流促進を図ることを目的として、本市初の温水プールやトレーニングルームを備えた施設として、平成 10 年 2 月に供用開始し、以来 27 年にわたり、多くの市民に利用されてきたものであり、平成 18 年 4 月 1 日からは指定管理者制度を導入し、維持管理及び運営について民間の経営能力を活用して効率的かつ効果的な運営を図ってきた。

しかし、建物・設備等の老朽化が進んでいることに加え、少子高齢化が進行していること、特に 85 歳以上の高齢者が増加していること、子育てに関するニーズが増大していること、市内に健康増進・交流促進機能を備えた民間施設が参入していることなどの社会・経済状況の変化に鑑みると、各機能を柔軟に見直した上で改修を行う必要があると判断し、今後の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 事業（R0 方式）を採用し、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。

## (2) 導入機能に係る基本的考え方

新たに導入する機能に関する本市の基本的な考え方を以下に示す。

なお、以下の機能に係る提案は必須であるが、その内容については民間事業者の自由な発想に基づく提案を期待している。

### ア アスレチック機能等（必須提案事業）

子どもとその家族を対象とし、運動により楽しみながら身体機能の維持・向上が図れるアスレチック機能、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導入する。

また、乳幼児が安全・安心に過ごすことができ、ボールや砂場、ブロック等、保護者、兄弟姉妹や友人等との交流を楽しめる機能を導入する。乳幼児向けの手遊び、軽い体操等の

講座や自転車・キックボードの乗り方講座等、必ずしも常設しない機能・事業の導入に関する提案も期待する。

イ デジタル技術を活用した健康増進・交流促進機能（必須提案事業）

年齢、性別、障害の有無等に関わらず多様な人が利用でき、ライフステージが変わっても身体機能や認知機能の維持・向上が図れる健康増進・交流促進に資する機能を導入する。また、次世代型・全世代型の特徴を持つデジタルコンテンツを一部に導入することとし、従来型のトレーニングルームにデジタルコンテンツを融合したものとして、例えば仮想空間でサイクリングができるものや、モニター越しにインストラクターの指導が受けられるフィットネス、VRゴーグルを使用してスポーツを疑似体験できる機能や、アスレチックパーク等にデジタルコンテンツを活用した機能、個人が持つ電子機器と連動して、運動履歴の管理や適切なトレーニング方法、運動量、正しい歩様などが分かる機能などを想定している。

ウ その他、アスレチック機能等又はデジタル技術を活用した健康増進・交流促進機能と親和性の高い機能（必須提案事業）

その他の機能、例えばデジタルコンテンツの体験イベントが実施できる電子機器を設置する、マッサージチェアを設置する、フラダンスやヨガができる部屋を整備する等、デジタルコンテンツの活用有無を問わず、ア及びイと親和性の高いものを提案することができる。

## 2 特定事業の選定に関する事項

### (1) 事業内容に関する事項

事業内容に関する事項について以下に定める。

#### ア 事業名称

狭山市ふれあい健康センターPFI(R0方式)事業

#### イ 対象となる公共施設の種別

狭山市ふれあい健康センター（愛称：サピオ稲荷山）

#### ウ 公共施設等の管理者等の名称

狭山市長 小谷野 剛

#### エ 事業の内容

##### (ア) 事業方式

本事業は、PFI法に基づき、R0(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改修を行った後、事業期間中において、施設の維持管理・運営業務を行うものとする。

なお、事業実施に際しては、選定された応募者の構成企業は、会社法（平成17年法律第86号）に規定する株式会社として特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立し、本施設の設置者である本市と締結する本事業に係る契約（以下「事業契約」という。）に従い、SPCが本施設の改修、維持管理及び運営を一括して受託することを想定している。

また、本事業における施設の維持管理・運営においては、SPCを指定管理者として指定し、利用料金制を採用することを想定している。

##### (イ) 事業期間

事業期間は、事業契約締結日より令和24年3月31日までとする。

##### (ウ) 事業期間終了後の措置

選定事業者は、事業期間終了の2年前から、事業期間終了時における本施設の明け渡し方法について、本市と協議を行い、事業期間終了時には、本施設の継続運営に支障がない状態で、本市又は本市が指定した民間事業者へ引継ぐものとする。

また、選定事業者は、事業期間終了の1年前に、施設の状況を精査して市に報告するものとする。

なお、選定事業者の所有する内装・備品等は撤去することを原則とするが、あらかじめ本市又は本市が指定した民間事業者との協議において、存置することが認められたものは、撤去しないことも可能とする。

(I) 事業内容の詳細

別紙1のとおりとする。

オ 本事業のスケジュール（想定）

本事業のスケジュールは、以下のように想定している。

なお、リニューアル施設の運営開始を令和10年1月としているが、関係機関との調整結果等により、変更となる可能性もあり、運営開始を義務付けるものではない。

項目	時期
基本協定の締結	令和7年12月
仮契約の締結	令和8年1月
契約議案の議会への提出	令和8年3月
事業契約の締結	令和8年3月
改修準備期間	令和8年3月～令和8年8月
改修期間	令和8年9月～令和9年11月
開館準備期間	令和9年10月～令和9年12月
運営開始日（リニューアルオープン）	令和10年1月 予定
維持管理・運営期間	令和10年1月1日～令和24年3月31日

カ 法令の遵守

本市及び選定事業者は、本事業を実施するにあたり、PFI法のほか、建築基準法、都市計画法その他必要な関係法令、条例、規則及び要綱等を遵守しなければならない。

(2) 特定事業の選定及び公表に関する事項

特定事業の選定及び公表に関する事項は以下のとおりとする。

ア 選定基準

本事業をPFI法に基づく事業として実施することにより、事業期間を通じた本市の財政負担の縮減が期待できる場合、又は本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が期待できる場合に、本事業を特定事業として選定する。

イ 選定方法

本市の財政負担見込額の算定にあたっては、選定事業者からの税収その他の収入等の適切な調整を行い、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出のうえ、これを現在価値に換算することにより評価を行うものとする。公共サービスの水準については、できる限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には客観性を確保したうえで定

性的な評価を行うものとする。

#### ウ 選定結果の公表

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、速やかに公表する。また、特定事業の選定を行わないことにしたときも、同様に公表する。

### 3 民間事業者の募集及び選定に関する事項

#### (1) 民間事業者の募集及び選定方法

民間事業者の募集並びに優先交渉権者及び次点交渉権者の選定にあたっては、公募型プロポーザル方式を採用する。

#### (2) 民間事業者の募集及び選定の手順

民間事業者の募集及び選定の手順は、以下のとおりとする。

#### ア 民間事業者の募集・選定スケジュール（予定）

本事業における民間事業者の募集・選定スケジュールは、以下のとおりとする。

時期	内容
令和7年1月24日	実施方針（案）等の公表
令和7年1月24日～2月5日	現地見学会の申込受付
令和7年1月24日～2月14日	実施方針（案）等に対する質問・意見の受付
令和7年2月10日及び13日	現地見学会の開催
令和7年2月21日（予定）	実施方針（案）等に対する質問・意見への回答 (民間事業者との対話の実施)
令和7年3月	実施方針の公表
令和7年5月	特定事業の選定・公表
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	参加表明書の受付
令和7年7月	現地説明会の開催 (競争的対話の実施)
令和7年11月	応募及び提案に係る書類の受付
令和7年11月	優先交渉権者及び次点交渉権者の決定及び公表
令和7年12月	基本協定の締結
令和8年1月	仮契約の締結
令和8年3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）

## イ 応募手続等

### (ア) 現地見学会

民間事業者に対する本事業及び本施設に関する情報提供の一環として、現地見学会を以下のとおり開催する。

現地見学会は、複数の参加者に対し、合同で実施する。

現地見学会は、実施方針（案）公表後に行うものとし、現地見学会の参加は、1社あたり3名以内とする。現地見学会での質問等の受付は行わない。

また、現地見学会において実施方針（案）等の配布は行わないので、必要に応じて、あらかじめ狭山市公式ホームページより資料をダウンロードのうえ持参すること。

#### a 現地見学会開催日時

第1部：令和7年2月10日（月）13:00～14:30

第2部：令和7年2月10日（月）15:00～16:30

第3部：令和7年2月13日（木）13:00～14:30

第4部：令和7年2月13日（木）15:00～16:30

#### b 現地見学会申込方法

現地見学会への参加を希望する者は、現地見学会申込書（様式1）に必要事項を記入のうえ、電子メールに記入済の同様式ファイルを添付し、c「現地見学会申込受付期間」に記載する期間内に問い合わせ先（狭山市健康推進部健康づくり支援課）まで提出しなければならない。

#### c 現地見学会申込受付期間

令和7年1月24日（金）から2月5日（水）午後5時

### (イ) 実施方針（案）等に対する質問・意見の受付

実施方針（案）等に関する質問・意見を以下のとおり受け付ける。

#### a 受付期間

令和7年1月24日（金）から2月14日（金）午後5時

#### b 受付方法

実施方針（案）等に関する質問・意見書（様式2）に必要事項を記入のうえ、電子メールに記入済の同様式ファイルを添付し、「a 受付期間」に記載する期間内に問い合わせ先（狭山市健康推進部健康づくり支援課）まで提出しなければならない。

### (ウ) 実施方針（案）等に対する質問・意見及び質問への回答の公表

提出された質問・意見及び質問に対する回答は、令和7年2月21日（金）より、狭山市公式ホームページにおいて公表する。ただし、提出者名は公表しない。

(I) 特定事業の選定・公表

実施方針（案）等に関する質問・意見を踏まえ、PFI 法に基づく事業として実施することが適切であると見込める場合、本事業を特定事業として選定し、令和 7 年 5 月頃を目途に公表する。

(オ) 募集の公示（募集要項等の公表）

実施方針（案）等に関する質問・意見を踏まえ、募集要項、要求水準書（案）、優先交渉権者選定基準、様式集、基本協定書（案）及び事業契約書（案）（以下「募集要項等」という。）を公表する。

なお、現地説明会は、募集要項等の公表後に実施することを予定している。

(カ) 募集要項等の公表以降について

募集要項等の公表以降の手続については、募集要項において提示する。

(3) 民間事業者の備えるべき参加資格要件

民間事業者の備えるべき参加資格要件については、以下のとおりとする。

ア 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、運営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。

(イ) 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。

(ウ) 構成企業が、他の応募者の構成企業になることはできない。

(I) 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 SPC を狭山市内に設立するものとする。代表企業及び構成企業は SPC へ出資することとし、代表企業及び構成企業以外の者の出資は認めない。また、代表企業の出資比率は出資者中最大とする。

## イ 各業務を行う者の要件

構成企業には、本施設の改修、維持管理及び運営の各業務を行う者として、以下の(ア)から(オ)の各項の要件を満たす企業を含むこと。なお、複数の項の要件を満たす者は、当該複数の項の業務を兼ねて行うことが可能であるが、改修業務のうち、施工業務と工事監理業務については、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行うことはできない（「資本面において密接な関連のある者」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、若しくは当該企業がその発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有し、又は出資総額の 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、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている役員又は従業員が存在する者をいう。）。

また、同一の業務を複数の者で行う場合は、少なくとも一者がある業務の要件を満たすこと。

(ア) 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。

- a 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。
- b 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) 施工業務を行う者の少なくとも 1 社は、次の要件を満たすこと。

- a 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。
- b 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。
- c 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) 工事監理業務を行う者は、次の要件を満たすこと。

- a 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。
- b 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。

(I) 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。

#### ウ 応募者の構成企業及び協力企業の制限

次に該当する者は、構成企業及び協力企業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) 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。

(ウ) 入札の公告日から落札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。

(エ) 最近1年間の国税又は地方税を滞納している者。

(オ) 下記の各法律の規定による各申立てがなされている者。

a 破産法（平成16年法律第75号）の規定による破産の申立て

b 民事再生法（平成11年法律第225号）の規定による再生手続開始の申立て

c 会社更生法（平成14年法律第154号）の規定による更生手続開始の申立て

(カ) 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次のとおりである。

・大日本ダイヤコンサルタント株式会社

・株式会社地域デザインラボさいたま

(キ) 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。

- (ク) 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。
- (ケ) 以下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。）。
  - a 健康保険法（大正11年法律第70号）第48条の規定による届出の義務
  - b 厚生年金保険法（昭和29年法律第115号）第27条の規定による届出の義務
  - c 雇用保険法（昭和49年法律第116号）第7条の規定による届出の義務

## エ 参加資格の確認

参加資格の確認は、参加表明書の提出日付で行う。ただし、参加資格確認後、契約締結までの期間に、構成企業又は協力企業が上記参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、当該応募者は失格とする。

## (4) 審査及び選定に関する事項

審査及び選定に関する事項については、以下のとおりとする。

### ア 選定委員会の設置

事業提案の審査は、透明性及び公平性を担保することを目的として設置する選定委員会において行う。なお、選定委員会は、知識経験を有する者、市職員又はその他市長が認める者の5名以内で構成する。

### イ 審査の手順及び方法

事業提案の審査は、以下の手順及び方法により実施する。

#### (ア) 資格審査

資格審査は、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する。

#### (イ) 提案審査

提案審査では、あらかじめ設定した「優先交渉権者選定基準」に従って、選定委員会において提案書等の審査を総合評価の方法により行い、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定する。総合評価は、応募者の提案金額についての評価と提案金額以外の提案内容についての評価を行う。

(ウ) 審査事項

審査事項は、募集要項と同時に公表する「優先交渉権者選定基準」に示す。

(I) 審査結果

審査結果は、狭山市公式ホームページにおいて公表する。

## 4 民間事業者の責任の明確化等事業の適切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、本市と選定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、本施設の改修、維持管理及び運営の責任は、原則として選定事業者が負うものとする。ただし、本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、本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本市と選定事業者の責任分担は、原則として（別紙2）リスク分担表に定めるとおりとし、責任分担の程度や具体的な内容については、事業契約に定めるものとする。

### (3) 支払及び収入に関する事項

#### ア 改修業務

本市は、改修工事の完了検査合格後、改修業務に係るサービス対価について、事業契約書に定める額を、維持管理・運営期間にわたり割賦により選定事業者を支払う。

なお、選定事業者が提案する自主事業の実施に必要な建物・設備等の改修業務に係る費用については選定事業者の負担とする。

自主事業にかかる改修費用は、その他の PFI 事業で実施するサービス購入費の対象となる改修費用と分けて管理すること。

#### イ 維持管理・運営業務

本市が、施設の維持管理・運営業務等の対価として、事業契約に基づき維持管理・運営期間にわたり選定事業者定期的に支払う金額については、選定事業者の提案によるものとする。

なお、選定事業者が提案する自主事業の実施に係る建物・設備等の維持管理・運営業務に係る費用については、自主事業による収益によって必要経費（光熱水費等の費用支払いを含む）を賄う独立採算事業とし、選定事業者が収受する利用料金及び売上については、選定事業者の収入とする。

自主事業にかかる収入及び必要経費（光熱水費等の費用を含む）については、その他の PFI 事業で実施する利用料金収入、サービス購入費の対象となる施設の収入及び維持管理・運営費用と分けて管理すること。

#### ウ 本市が実施する業務

本事業の実施にあたり、本市が実施する業務は以下のとおりとする。

(ア) 本施設の改修に関する業務

- a 近隣同意の取得、近隣対応（本市が行うべきもの）
- b 施設の工事監理（モニタリング）（選定事業者とは別途行うもの）
- c 施設の工事検査（選定事業者とは別途行うもの）
- d 施設の運営状況（指定管理事業等）に関するモニタリング
- e その他これらを実施する上で必要な業務

(イ) 本施設の維持管理及び運営に関する業務

- a 近隣対応（本市が行うべきもの）
- b 契約管理（モニタリング）
- c 指定管理者の業務に含まれない施設利用に関する許可
- d 本市の長期修繕計画に記載のない修繕・更新項目において、性能の低下に伴う要求水準の不適合が確認された場合の修繕・更新に係る工事に関する業務
- e その他これらを実施する上で必要な業務

(4) 責任履行に関する事項

本市は、事業契約に基づいて 選定事業者が実施する業務の履行を確保するため、事業契約の保証を求めることを予定している。保証の方法としては、保険又は金融機関等による保証、若しくは選定事業者の代表企業又は出資者による保証を求める予定であり、詳細については、募集要項等の公表時に示すものとする。

(5) 事業の実施状況のモニタリング

本市は、選定事業者の提供する施設の改修、維持管理及び運営について、定期的にモニタリングを行う。モニタリングの方法、内容等については、事業契約に定める。

また、選定事業者の提供する施設の改修、維持管理及び運営に係るサービスが十分に達せられない場合、本市はサービスに対する支払の減額等を行うとともに、選定事業者に対して改善勧告を行い、改善策の提出・実施を求めることができることとする。

## 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

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 <sup>2</sup>
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
配置	(別紙 3) 配置図参照

### (2) 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 <sup>2</sup>
建築面積	2,379.14 m <sup>2</sup> (竣工図)
延床面積	4,767.80 m <sup>2</sup> (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

## 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

事業契約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。

## 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

本事業において、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。

- (1) 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
  - ア 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。
  - イ 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。
  - ウ 前号 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。
- (2) 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
  - ア 本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、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。
  - イ 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。
- (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  
不可抗力その他本市又は選定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、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。
- (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。

## 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

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。

ア 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。

イ 本市は、選定事業者に対し、補助・出資等の支援は行わない。

ウ 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を想定しており、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

## 9 その他特定事業の実施に関し必要な事項

### (1) 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、あらかじめ議会の議決を経るものとする。

### (2) 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。

### (3) 実施方針に関する問い合わせ先等

ア 実施方針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

イ 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>



## （別紙1）事業内容の詳細

本市は、民間事業者の創意工夫の発揮により、利用の促進、利用者の利便性の向上及び本施設の更なる価値・ブランディングの向上に資する業務（本施設の広報・PR等を通じ、施設の価値について対外的に広報する業務をいう。）が実施され、これにより、健康増進及び交流促進が図られることを期待している。

なお、改修後の施設については、バリアフリーが実現されるとともに、環境に配慮した設備が整っていることを期待している。

### 1 事業の対象範囲

本事業の対象範囲は、「1はじめに（2）導入機能に係る基本的考え方」に示される機能の導入に向けて、以下の範囲を対象とする。

- (1) 建物、設備、外構及び駐車場の改修業務
- (2) 建物、設備、外構及び駐車場の維持管理・運営業務

### 2 事業の対象となる業務内容

選定事業者が行う業務の内容は、次のとおりとする。

#### (1) 改修業務

施設の改修は、以下の業務を実施するものとする。

##### ア 設計

建物、設備、外構及び駐車場の改修にあたって、設計を行う業務を実施する。このうち、建物、設備の設計については、特に次の点に留意する。

##### (ア) アスレチック機能等設計業務

改修にあたって、アスレチック機能の設計を行う業務を実施する。

##### (イ) デジタル技術を活用した健康増進・交流促進機能等設計業務

改修にあたって、デジタル技術を活用した健康増進・交流促進機能の設計を行う業務を実施する。

##### (ウ) その他アスレチック機能等、デジタル技術を活用した健康増進・交流促進機能等と親和性の高い機能の設計業務

(ア) 及び (イ) 以外の施設の一部を使って実施する業務に必要となる施設の設計を行う業務を実施する。

##### イ 施工

建物、設備、外構及び駐車場の改修工事を実施する。

なお、建設工事については、建設業法（昭和24年法律第100号）の許可を受けたSPCの構成企業又は協力企業により実施することを想定し、SPCに建設業法の許可は

不要とする。

ウ 監理業務

建物、設備、外構及び駐車場の改修工事に関して、工事監理を行う業務を実施する。

エ 解体撤去業務

施設の改修にあたって不要となるものについて、解体撤去を行う業務を実施する。  
なお、解体撤去範囲については、不要となるもの全体とすることを原則とするが、  
存置を希望する場合は、本市と協議を行うものとする。

(2) 維持管理業務

指定管理者制度により、改修後の施設全体の維持管理を行う業務を実施する。

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

エ 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

(3) 運營業務

指定管理者制度により、改修後の施設全体の運営を行う業務を実施する。

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（アスレチックパーク等の安全監視等）

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 施設リニューアル後の導入機能提案

キ 駐車場運營業務

ク 価値・ブランディング向上業務

ケ その他関連業務

（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）、利用者アンケート、近隣対応、広告スペース運営、違法駐車対策業務、急病への対応、災害時の対応、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、保険の付保等）

駐車場の有料化等に関する提案は可能だが、他の市内公共施設の駐車場の状況に鑑み、本市と協議のうえ決定するものとする。

条例改正が必要な提案については、狭山市議会での議決が必要となる。

#### (4) 自主事業（独立採算事業）

改修後の施設の運営等において、自主事業（独立採算事業）の提案を期待する。

自主事業のうち、自販機の設置や集客イベント等の開催の施設運営面に関する事業は、指定管理者制度の中の自主事業として取り扱う。

また、レストラン等の飲食施設、シャワー室、個室休憩室等の有料施設を設ける場合は、施設の整備費用等も含めて民間事業者負担とする。

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

### 3 想定する事業のイメージ

施設のリニューアルにあたって、施設内の機能及び配置等については、民間事業者の提案を踏まえ、本市と協議のうえ決定するものとするが、事業提案を求めるにあたって、本市の想定する事業イメージは、以下の通りである。

【1 F】温水プール等の撤去、新たな機能の導入

【2 F】トレーニングルーム等の撤去、新たな機能の導入

【3 F】温浴施設等の撤去、新たな機能の導入

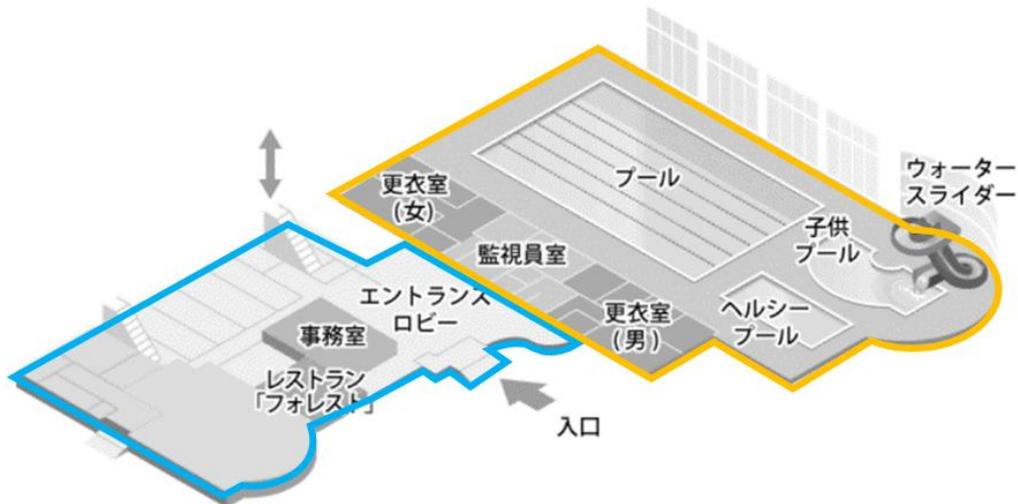
【屋上】新たな機能の導入

【外構・駐車場】建物外構、駐車場等の建物外の施設に関する改修

【フロア別の利活用イメージ】

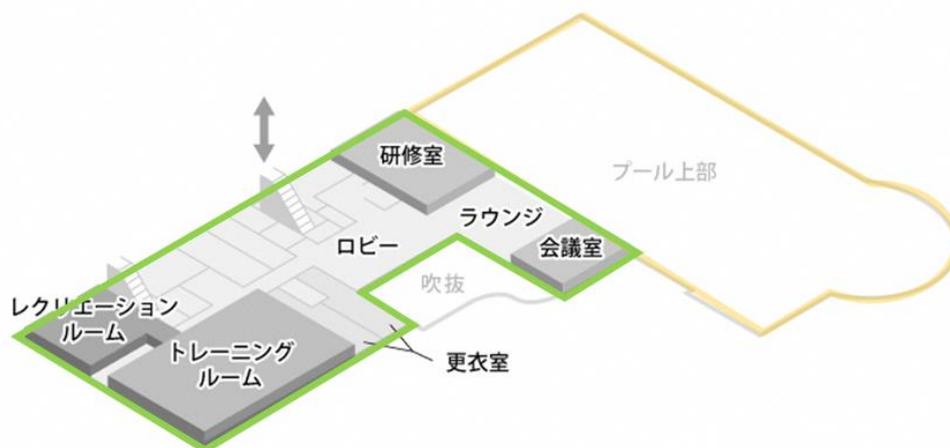
<1F>

- ◇新たな機能の導入エリア① (オレンジの範囲)
- ◇施設管理事務機能、サービス施設 (水色の範囲)
- ※施設管理事務機能、サービス施設の場所の変更等も可能とする。
- ※サービス施設については、自主事業（独立採算事業）としての飲食機能等の導入も可能とする



<2F>

- ◇新たな機能の導入エリア② (緑色の範囲)
- (会議室、研修室等も廃止可能)

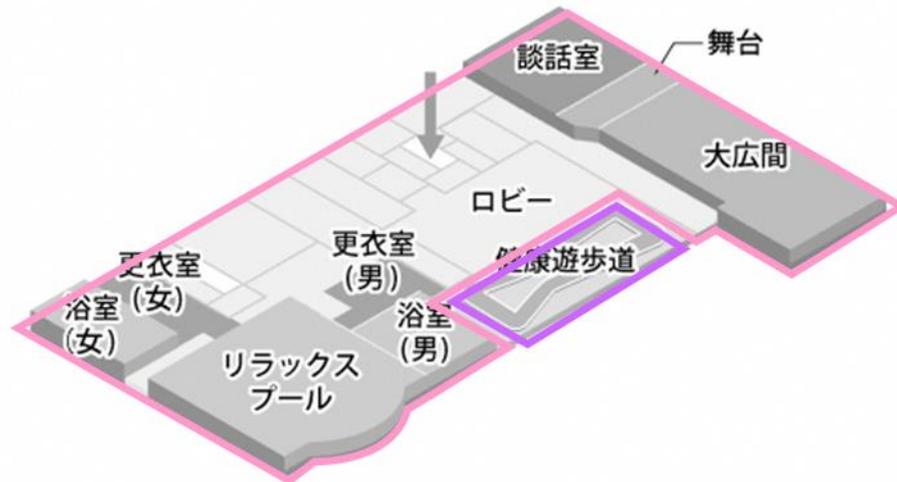


※施設改修にあたっては、トレーニングルームとレクリエーションルームの間の壁は撤去可能（撤去可能な範囲は要求水準書で示す予定）

<3F>

◇新たな機能の導入エリア③ (桃色の範囲)

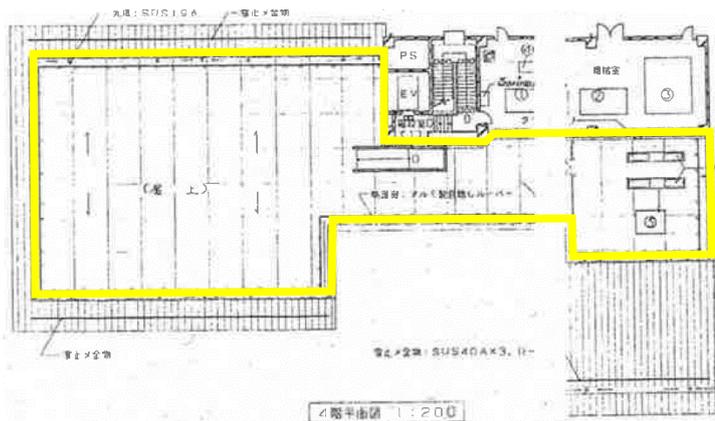
◇新たな機能の導入エリア④ (屋外スペース) ※任意提案事業 (紫色の範囲)



※施設改修にあたっては、浴室、リラックスポール等の間の壁は撤去可能 (撤去可能な範囲は要求水準書で示す予定)

<屋上>

◇新たな機能の導入エリア⑤ (屋外スペース) ※任意提案事業 (黄色の範囲)



## 4 選定事業者の収入

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。

### (1) 本施設の改修等サービス購入料

本市は、選定事業者が実施する改修、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改修等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 SPC に支払う。

改修等サービス購入料は、選定事業者が実施する改修、維持管理及び運営業務（自主事業等の独立採算事業を除く）に要する改修、維持管理及び運営期間の費用合計（SPC の利益等含む）の提案額から、SPC の維持管理及び運営期間中の直接収入の合計（(3)施設利用料金収入、(4)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、改修等サービス購入料は、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。

### (2) 修繕等サービス購入料

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、修繕等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 SPC に支払う。

支払金額は、原則として、事業期間を通じて、年度ごとに一定額を支払うものとする。

なお、修繕等サービス購入料は、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。

### (3) 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、SPC 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（昭和 22 年法律第 67 号）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、「(1)本施設の改修等サービス購入料」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対価の中で、精算処理を行う。

#### イ ダイアプランの相互利用

これまでと同様、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倍の使用料（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。

#### (4) 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、SPCの直接収入となる。

#### (5) 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、SPCの直接収入となるが、選定事業とは明確に区別して経理する必要がある。

### 5 本施設の位置づけ

本市は、本施設を地方自治法第244条の規定による公の施設とし、SPCを地方自治法第244条の2第3項の規定による指定管理者として指定する。

### 6 狭山市稲荷山環境センターの余熱利用について ※任意提案事業

現在、隣接する狭山市稲荷山環境センターで発生した余熱を本施設に供給し、温水や空調に活用している。

稲荷山環境センターは、毎年2回、それぞれ2週間程度のメンテナンスを行っており、当該期間中、本施設への余熱供給を停止している。現状では、余熱供給を停止する期間中、本施設は休業としている。

※令和6年度は令和6年9月2日から9月14日まで全館、9月16日までプールのみ休業、令和7年2月1日から2月13日まで全館、2月15日までプールのみ休業

※令和11年度から3年間、稲荷山環境センターの大規模改修を予定している。改修工事期間中もごみの焼却を行うことから、余熱の活用は継続できる予定であるが、不測の事態等により、活用できなくなる期間が発生する可能性がある。

本事業における施設改修では、省エネ対策、環境対策等の観点から、余熱を効率的かつ効果的に利活用できる方策について、民間事業者からの提案を期待する。

なお、本事業において余熱利用に関する提案は必須提案としないが、その場合、改修後の施設における空調、給湯等に必要となる代替設備（エネルギー設備）について提案する必要がある。

## 7 本施設の利用形態について

市民等の誰もが気軽に利用できる料金で自由に施設を利用できることとし、本施設の営業時に、いつでも、誰でも安全・安心に利用できる状態が確保されているものとする。

(別紙2) リスク分担表 (案)

リスクの種類		リスクの内容	役割分担	
			本市	民間
共通	募集要項リスク	募集要項等の誤りに関するもの、内容の変更に関するもの等	●	
	応募費用リスク	応募費用の負担		●
	契約締結リスク	本市の事由により契約が結ばない、契約締結が遅延する等	●	
		選定事業者の事由により契約が結ばない、契約締結が遅延する等		●
	計画変更リスク	本市による事業の業務範囲の縮小、拡充等	●	
	近隣対応リスク	本事業の実施に関するもの	●	
		施設の工事、運営に関するもの		●
	第三者賠償リスク	騒音・振動・地盤沈下・臭気等に関するもの及び選定事業者の責めに帰すべき事由によるもの	●	
	法令等の変更リスク	本事業に直接関係する法令等の新設・変更に関するもの	●	
		上記以外の法令等の新設・変更に関するもの		●
	税制度変更リスク	本事業に直接関係する税制度の新設・変更に関するもの	●	
		上記以外の税制度の新設・変更に関するもの		●
	許認可遅延リスク	本市が実施する許認可取得の遅延に関するもの	●	
		選定事業者が実施する許認可取得の遅延に関するもの		●
	資金調達リスク	本市が必要な資金を調達できない場合	●	
		選定事業者が必要な資金を調達できない場合		●
	金利変動リスク	金利変動によって生じた増加費用	△	●
	物価変動リスク	事業契約締結後の改修業務費用にかかるインフレ・デフレ	△	●
		維持管理・運営業務費用にかかるインフレ・デフレ	△	●
事故の発生リスク	改修・維持管理・運営業務における事故の発生		●	
事業の中止・遅延に関するリスク	本市の指示、本市の債務不履行によるもの	●		
	選定事業者の債務不履行、事業放棄、破綻によるもの		●	
環境問題リスク	予定地から有害物質が発見された場合	●		
	選定事業者が行う業務に起因する有害物質の排出・漏洩、水枯れ、振動、大気汚染、水質汚濁、光・臭気に関するもの		●	
不可抗力リスク	天災・暴動・疫病等の不可抗力による費用の増大、計画遅延・中止等	△	●	
改修段階	設計変更リスク	本市の指示、提示条件の不備・変更又は測量・調査リスクのうち、選定事業者が実施した測量、調査の結果、既存施設の構造等に想定されなかった重大な欠陥が発見された場合による設計変更による費用の増大・計画遅延に関するもの	●	
		選定事業者の提案内容の不備・変更による設計変更による費用の増大、計画遅延に関するもの		●
	測量・調査リスク	選定事業者が実施した測量・調査等の不備があった場合		●
		選定事業者が実施した測量・調査の結果、既存施設等の構造等における想定されなかった重大な欠陥が発見された場合	●	
工事着工遅延リスク	本市の指示、提示条件の不備・変更又は測量・調査リスクのうち、選定事業者が実施した測量・調査の結果、既存施設の構造等に想定されなかった重大な欠陥が発見された場合によるもの	●		

改修 段階	工事着工遅延リスク	上記以外の要因によるもの		●
	工事費増大リスク	本市の指示、提示条件の不備・変更又は測量・調査リスクのうち、選定事業者が実施した測量・調査の結果、既存施設の構造等に想定されなかった重大な欠陥が発見された場合によるもの	●	
		上記以外の要因による工事費の増大		●
	工事遅延リスク	本市の指示、提示条件の不備・変更又は測量・調査リスクのうち、選定事業者が実施した測量・調査の結果、既存施設の構造等に想定されなかった重大な欠陥が発見された場合によるもの	●	
		上記以外の要因による工事遅延・未完工に伴う工事完了の遅延		●
一般的損害リスク	工事目的物・材料・他関連工事に関して生じた損害		●	
維持管理 運営段階	需要変動リスク	本施設の利用者数の変動による収入及び費用の増減	△	●
	契約不適合リスク	選定事業者が整備・改修した部分に関する契約不適合箇所が、事業契約に規定する契約不適合期間に見つかった場合		●
		選定事業者が整備・改修した部分に関する契約不適合箇所が、事業契約に規定する契約不適合期間後に見つかった場合	●	
	余熱供給	稲荷山清掃センターの運転状況の変化による余熱供給に関するもの	●	
	性能リスク	運營業務に関する要求水準が達成されないと確認された場合		●
		維持管理業務（本事業で対象とする修繕・更新業務を除く）に関する要求水準が達成されないと確認された場合		●
		長期修繕計画において対象としている修繕・更新項目のうち、事業期間中に修繕・更新を行う予定としている項目における性能の低下に伴い、計画に基づく要求水準が達成されないと確認された場合		●
		長期修繕計画において対象としている修繕・更新項目のうち、事業期間中に修繕・更新を行わない予定としている項目における性能の低下に伴い、計画にもとづく要求水準が達成されないと確認された場合		●
	利用者対応リスク	本市の施策・方針等に関する利用者からの苦情	●	
		施設の利用に関する利用者からの苦情及び施設内における利用者間のトラブル		●
	情報流出リスク	本市の責めによる個人情報等の流出	●	
		選定事業者の責めによる個人情報等の流出		●
	情報システムリスク	本市のシステムの故障や陳腐化に関するもの	●	
		選定事業者が整備するシステムの故障や陳腐化に関するもの		●
盗難リスク	選定事業者の警備・管理不備によるもの		●	
	上記以外のもの	●		
事業終了 段階	施設の性能確保リスク	事業終了時における施設の性能確保に関するもの		●

※●主分担、△従分担

