（仮称）加茂市子育て・健康づくり拠点複合施設整備事業
募集要項

令和７（2025）年６月24日

（修正版　令和７（2025）年７月18日）

加 茂 市

目　　次

第１　募集要項の位置づけ. 1
第２　特定事業の概要. 2
　１．　事業内容に関する事項. 2
第３　応募者の備えるべき参加資格要件. 9
　１．　特別目的会社の設立について. 9
　２．　応募者の構成等. 10
　３．　応募者の参加資格要件. 10
第４　特定事業者の募集に関する事項. 13
　１．　特定事業者の募集・選定スケジュール（予定）. 13
　２．　直接対話の実施. 13
　３．　募集要項等に関する意見・質問及び回答. 14
　４．　参加表明書及び資格審査書類の受付. 14
　５．　参加資格審査結果の通知. 14
　６．　参加資格がないとされた理由の説明要求受付. 14
　７．　企画提案書の受付. 15
　８．　企画提案に関するヒアリングの実施. 15
　９．　選定結果の通知及び公表. 15
　10.　提案価格の上限等. 15
　11.　参加に関する留意事項. 16
第５ 特定事業者の選定に関する事項. 19
　１．　選定方法 19
　２．　審査委員会の設置と評価. 19
第６　事業契約に関する事項. 20
　１．　基本協定の締結. 20
　２．　特定事業契約の締結. 20
　３．　特定事業契約に係る議会の議決. 20
　４．　ＳＰＣの設立 20
　５．　契約保証金 20
　６．　特定事業者の権利義務等に関する制限. 20
　７．　市と特定事業者の責任分担. 20
　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. 21
　９．　事業計画又は協定等の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項. . . . 21
第７　事業実施に関する事項. 22
　１．　誠実な業務遂行. 22
　２．　事業期間中の特定事業者と市の関わり. 22
　３．　市によるモニタリング. 22
第８　その他 23

１．　情報提供 23
２．　担当窓口 23
別紙１　本事業の事業方式 24
別紙２　事業対象地 25
別紙３　リスク分担表 26

用語集

本募集要項では、以下のように用語を定義します。

【本事業】	:「(仮称)加茂市子育て・健康づくり拠点複合施設整備事業」をいう。
【市】	: 加茂市をいう。
【本施設】	:（仮称）加茂市子育て・健康づくり拠点複合施設をいう。
【特定事業】	: 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）第７条に準じて選定する事業をいう。
【応募者】	: 応募企業グループをいう。
【代表企業】	: 応募者のうち、応募手続を行う企業をいう。
【構成企業】	: 応募者のうち、代表企業以外の企業をいう。
【優先交渉権者】	:本事業の手続に参加する応募者のうち、審査委員会において最優先順位となり、市によって特定された者をいう。
【事業対象地】	:（仮称）加茂市子育て・健康づくり拠点複合施設整備基本計画上の整備予定地をいう。
【事業提案書】	: 本事業の実施に関する計画及び提案を示した書類をいう。

第１　募集要項の位置づけ

本募集要項（以下、「募集要項」という。）は、市が「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。以下、「ＰＦＩ法」という。）に準じて、令和７年６月 23 日に特定事業として選定した本事業を実施する民間事業者（以下、「特定事業者」という。）を選定する公募型プロポーザル（以下、「本件プロポーザル」という。）を実施するに当たり、本事業及び本件プロポーザルに係る条件を提示するものである。

下記に示す資料は、募集要項と一体のもの（以下、「募集要項等」という。）である。令和７年４月 24 日に公表した実施方針及び要求水準書（案）（以下、「実施方針等」という。）は、本件プロポーザルの条件を構成せず、令和７年６月６日に公表した「実施方針等に関する意見及び質問回答書」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。

＜募集要項及び別添資料一覧＞

・募集要項（本資料）
・別添１：要求水準書
・別添２：事業者選定基準
・別添３：様式集及び記載要領
・別添４：基本協定書（案）
・別添５：基本契約書（案）
・別添６：施設整備請負契約書（案）
・別添７：解体工事請負契約書（案）
・別添８：維持管理委託契約書（案）
・別添９：事業用定期借地権設定契約書（案）

※上記資料のうち、「別添５・６・７・８・９」に基づく基本契約、施設整備請負契約、解体工事請負契約、維持管理委託契約及び事業用定期借地権設定契約の５つの契約を総称して、以下、「特定事業契約」という。

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意見・質問回答書」によることとする。

第２　特定事業の概要

１．　事業内容に関する事項

（１）事業名称

（仮称）加茂市子育て・健康づくり拠点複合施設整備事業

（２）事業対象地の概要

所 在 地：新潟県加茂市幸町２丁目３番５号

敷地面積：約３０，０００㎡

※敷地内の建築物が存しない場所のうち、最適な建設場所の提案を求める。

（３）公共施設等の管理者等

加茂市長　藤田　明美

（４）事業目的

市民の子育て・健康づくりに関わる母子健康センター、機能訓練センター、老人福祉センターゆきつばき荘の各施設は建設から 40 年以上を経過し、老朽化による安全性への懸念や耐震性の課題を抱えている。特に、母子健康センターは、乳幼児健診等の母子保健事業の中核施設として高い安全性を求められるが、乳幼児やその保護者などが利用するうえで安全面での懸念が大きくなっている。また、平成６年の地域保健法の改正により全世代の市民の健康づくりを支援することを目的として位置づけられた「保健センター」は、現在に至るまで全国の多くの市町村で整備が進められているものの、本市においては未整備のままとなっている。

このため、母子健康センターの施設更新に際し、保健センター機能を有する複合施設として整備するものとし、併せて、子育て支援センターの集約による地域子育て支援拠点機能の拡充、また市民交流機能の集約による「子育て・健康づくりの総合拠点」とするものである。さらに、災害時においては、福祉避難所としての機能、災害医療の拠点として医療チームの受援機能も併せ持つ施設となる。

これらの背景を踏まえ、令和７年３月に「（仮称）加茂市子育て・健康づくり拠点複合施設整備基本計画」（以下、「基本計画」という。）を策定し、基本理念や基本方針、導入する機能及び事業スキームなどを整理し、施設整備の方向性を示したところである。

本事業は、「全世代の市民のこころとからだの健康づくりを総合的に支援する」を基本理念とし、複合施設の整備と合わせて、子育て・健康づくりに係る機能の充実及び連携強化を目的としている。

（５）民間事業者との連携

本事業では、民間事業者ならではのノウハウやアイデアを最大限に活用することで、今までになかった行政サービスの充実による市民満足度の向上や施設稼働率の向上、創意工夫によるライフサイクルコストの低減や、新しい技術採用による環境負荷軽減等による持続可能なまちづくりをめざしている。このため、市としては、特定事業者の募集に当たり、次項以

降に示すコンセプト等を踏まえながら、本事業の目的が達せられるような民間事業者の優れた提案を期待するものである。

（６）コンセプト

本事業は、既存施設が持つ機能の集約・拡充などを図るため保健・健康管理機能、地域子育て支援拠点機能、市民交流機能及び行政事務・相談支援機能の４つの機能を導入した新たな複合施設の整備を進めるものである。また、災害時における福祉避難所や専門職による応援チームの受け入れ拠点とすることも予定している。さらに、複合化のメリットを活かし、各機能の相乗効果による切れ目のない円滑な支援・サービス向上を図る。

① 保健・健康管理機能

健康診査、健康相談、保健指導及び栄養指導などの地域保健に関して必要な事業を行うことを目的とした保健センター機能を整備する。また、災害時において、福祉避難所や医療チームの受援拠点として多目的に活用できるスペースを確保する。

② 地域子育て支援拠点機能

子育て支援センターの集約による地域子育て支援拠点機能の拡充を図る。子どもが自分から遊びに行きたくなるような施設とすることで、交流人口の拡大、相談支援につなげる。また、一時保育など子育て世代のニーズに応える子育て支援機能を充実させる。

③ 市民交流機能

全世代の健康づくりを支援する施設として、誰もが入りやすい、利用しやすい空間づくりを行う。また、子どもから高齢者までの全世代が自然にコミュニケーションを取ることのできる環境づくりを行う。

④ 行政事務・相談支援機能

子育て・健康づくりに関する行政事務実施機能を新施設に移行し、妊娠期から高齢期まで市民のライフステージの変化に合わせたサポートを一元的に実施する体制を構築する。また、各種相談、申請などワンストップでの窓口を実現する。

（７）事業の対象となる公共施設等の名称及び位置づけ

① 名称

（仮称）加茂市子育て・健康づくり拠点複合施設

② 施設の位置付け

市は、上記の施設を「地方自治法」（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条に定める公の施設として位置付ける。

（８）事業概要

① 総則

ア 本施設

本施設の構成は下記のとおりである。

a 複合施設

・保健・健康管理機能

・地域子育て支援拠点機能
・市民交流機能
・行政事務・相談支援機能
・共用部
・民間提案事業（複合施設内エリア活用事業　※任意提案による）

b　外構（駐車場、駐輪場、緑地、通路等）

イ　民間施設（余剰地活用事業　※任意提案による）

特定事業者は、既存施設の解体・撤去により生じる余剰地（既存施設敷地）を活用し、民間施設（必要な駐車場含む）の整備・維持管理・運営を実施する。

ウ　既存施設

既存施設の概要は以下のとおりである。いずれの施設も本施設開館後に解体・撤去を実施する。

名称	竣工年度	延床面積	構造・階数
加茂市母子健康センター	昭和 52 年（1977 年）	376.23 ㎡	鉄骨造・２階建
加茂市機能訓練センター	昭和 55 年（1980 年）	684.60 ㎡	鉄骨造・２階建
老人福祉センターゆきつばき荘	昭和 55 年（1980 年）	828.00 ㎡	RC 造・２階建
その他	内訳		
付属施設	旧車庫棟（２階建）、倉庫、駐輪場		

②　特定事業者の業務範囲

特定事業者が行う本事業の業務の範囲は、次のとおりとする。また、市と特定事業者の役割分担の詳細及び各項目の具体的な内容については別添１の「（仮称）加茂市子育て・健康づくり拠点複合施設整備事業　要求水準書」（以下、「要求水準書」という。）に示すとおりである。

ア　設計業務（基本設計、実施設計）
・事前調査業務
・設計業務及びその関連業務

イ　工事監理業務

ウ　建設業務
・建設業務及びその関連業務

エ　備品調達・設置業務

オ　解体業務
・既存施設解体・撤去業務

カ　維持管理業務
・保守・点検業務
・修繕・更新業務

・清掃業務
・警備業務
・植栽管理業務
※本施設の光熱水費は、市が負担する。特定事業者は、可能な限り光熱水費を縮減する提案を行うと共に、施設の維持管理を行うに当たっては省エネに配慮すること。

キ　民間提案事業（任意事業）

民間提案事業を実施する企業（以下、「民間提案事業実施企業」という。）は、本事業の目的及び趣旨を踏まえ、民間提案事業の事業リスクが本事業の実施に影響を及ぼさないように配慮し、自らの提案で自らの費用と責任において以下の民間提案事業を実施するものとする。

市は、基本計画における背景や目的を踏まえ、“市民の利便性の向上” “地域の賑わいの創出” “市民の健康増進” “市民の交流”等に資する民間施設について提案を求める。

【民間提案事業①　複合施設内エリア活用事業】
・「行政財産目的外使用」とする。

【民間提案事業②　余剰地活用事業】
・「事業用定期借地権方式」とする。

③　事業期間

ア　設計・建設業務（備品調達・設置業務含む）

本施設の設計・建設期間は、施設整備請負契約の締結日（令和７（2025）年 12 月予定）から令和 10（2028）年３月 31 日までとする。

イ　解体業務

既存施設の解体・撤去期間は、新施設の開館後から令和 11（2029）年３月 31 日までとする。

ウ　維持管理業務

本施設の維持管理期間は、令和 10（2028）年４月１日（予定）から令和 25（2043）年３月 31 日までとする。

エ　民間提案事業

【民間提案事業①　複合施設内エリア活用事業】

民間提案事業における行政財産目的外使用許可期間は、加茂市財務規則の規定により１年以内とする。ただし、更新を妨げないものとし、市と特定事業者の協議により決定する。

※民間提案事業実施企業は、事業期間終了後は、原則事業者において設置した設備等は撤去することとするが、詳細は協議により決定する。

【民間提案事業②　余剰地活用事業】

民間提案事業における土地の賃貸借期間は、事業用定期借地権設定契約の締結日から 15 年以上 30 年以下とする。原則として、上記期間で特定事業者の提案に基づき、市と特定事業者の協議により決定する。

※民間提案事業実施企業は、土地賃貸借契約終了日までに余剰地活用事業に供する事業用地を原状（更地）に復して、市に返還することを原則とする。

（９）事業方式（形態）等

①　事業方式

市は、本事業を実施するに当たり、前述のコンセプトに基づき、将来の維持管理を見据えた施設整備を行うため、設計・建設と維持管理を一体事業として、民間のノウハウや創意工夫を最大限に活用していくことを求める。

そこで、本施設の施設整備については、ＤＢＯ（Design Build Operate）方式により実施する。

また、特定事業者は、事業目的に沿った事業対象地全体の活用に資する民間事業を「事業用定期借地権方式」により既存施設の敷地の全部又は一部を活用し余剰地活用事業として行うことができる。

②　余剰地活用事業

ア　所　　在：加茂市幸町２丁目３番５号

イ　面　　積：事業者提案による　※既存施設敷地（約 2,450 ㎡）の範囲で提案すること。

ウ　条　　件：事業用定期借地権方式[借地借家法第 23 条]

エ　賃貸借期間：15 年以上 30 年以下

※特定事業者の提案に基づき、市と特定事業者の協議により決定

オ　地　　代：市が提示する基準地代単価の目安をもとに、特定事業者が提案する額とする。なお、基準地代単価については、「第４の７　提案価格の上限等」で提示する。

（10）契約の形態

市は、本事業について特定事業者に本事業の設計・建設、解体及び維持管理業務と民間提案事業（余剰地活用事業）を一括で発注するため、事業者選定の後、優先交渉権者と「基本協定」を締結し、その後、特定事業者と本事業に係る基本契約（以下、「基本契約」という。）を締結する。

市は、基本契約に基づき、特定事業者のうち、本施設の設計業務を担当する者（以下、「設計企業」という。）、建設業務を担当する者（以下、「建設企業」という。）及び工事監理業務を担当する者（以下、「工事監理企業」という。）と、本事業に係る施設整備請負契約（以下、「施設整備請負契約」という。）を締結する。

市は、基本契約に基づき、特定事業者のうち、既存施設の解体業務を担当する者（以下、「解体企業」という。）と、本事業に係る解体工事請負契約（以下、「解体工事請負契約」という。）を締結する。

市は、基本契約に基づき、特定事業者のうち、本施設の維持管理業務を担当する者（以下、「維持管理企業」という。）と、本事業に係る維持管理委託契約（以下、「維持管理委託契約」という。）を締結する。

市は、基本契約に基づき、特定事業者のうち余剰地活用事業実施企業と定期借地権設定契約を締結する。

本事業の事業スキームは、別紙１を参照のこと。

なお、施設整備請負契約については、加茂市議会の議決を得ることになる。（請負代金額に応じて、解体工事請負契約についても加茂市議会の議決を得る対象となる。）

（11）特定事業者の収入

①　市が支払うサービス対価等

市は、特定事業者が実施する以下の業務へのサービス対価を特定事業者に支払う。サービス対価の支払い方法等の詳細については、各契約書等に示す。

ア　設計・建設業務

市は、本施設の設計・建設に関する業務（工事監理業務及び備品調達・設置業務を含む）に係る対価について、施設整備請負契約においてあらかじめ定める額を支払う。

イ　解体業務

市は、既存施設の解体に関する業務に係る対価について、解体工事請負契約書においてあらかじめ定める額を支払う。

ウ　維持管理業務

市は、本施設の維持管理に関する業務に係る対価について、維持管理委託契約においてあらかじめ定める額を支払う。

②　民間提案事業からの収入

民間提案事業の実施により得られる収入は、民間提案事業実施企業の収入とする。

（12）事業スケジュール（予定）

本事業実施のスケジュール（予定）は以下のとおりである。

内　容	年月（予定）
基本協定の締結	令和７（2025）年 11 月
基本契約の締結、施設整備請負契約の仮契約の締結、解体工事請負契約及び維持管理委託契約の本契約の締結	令和７（2025）年 11 月
施設整備請負契約に係る議会議決	令和７（2025）年 12 月
設計・建設期間	施設整備請負契約にかかる議会の議決日（令和７（2025）年 12 月予定）～令和 10（2028）年３月
開館準備期間（事務機能等の移行）	令和 10（2028）年４月

開館	令和 10（2028）年４月～令和 10（2028）年５月
既存施設解体・撤去期間	本施設開館後 ～令和 11（2029）年３月
維持管理期間（15 年）	令和 10（2028）年４月（予定）～令和 25（2043）年３月

※本施設の建設は、令和 10 年３月 31 日までに建築基準法に基づく完了検査及び市による竣工確認検査を済ませること。

※民間提案事業の事業スケジュールは、原則、特定事業者の提案によるものとする。

（13）事業に必要な法令等の遵守

特定事業者は、本事業を実施するに当たり必要とされる関係法令等（法律、政令、省令等）及び市の条例等（条例、規則等）を遵守すること。

（14）事業期間終了時の措置

特定事業者は、事業期間中、各業務を適切に行うことにより、本事業の終了時に、本施設を募集要項等に示す良好な状態で市に引継ぎを行わなければならない。

第３　応募者の備えるべき参加資格要件

本事業への応募者は、複数の企業等で構成されるグループとし、応募手続を代表して行う企業（以下、「代表企業」という。）を定めるものとする。

１．　特別目的会社の設立について

応募者を構成する企業の一部は、基本協定の締結後に会社法に定める株式会社として本事業の実施を目的とする特別目的会社（以下、「ＳＰＣ」という。）を設立しても構わない。なお、【ＳＰＣを設立する場合】もしくは【ＳＰＣを設立しない場合】における応募者は、以下の企業によって構成される。

【ＳＰＣを設立する場合】

用語	定義
代表企業	応募者のうち、応募手続を行う企業で、ＳＰＣに出資する企業。
構成企業	応募者のうち、代表企業以外の企業で、ＳＰＣに出資する企業。
協力企業	応募者のうち、ＳＰＣに出資せず、ＳＰＣから直接業務を受託又は請け負うことを予定している者。

ただし、ＳＰＣを設立する場合は、次の要件を全て満たさなければならない。

（１）代表企業及び構成企業である株主は、合わせてＳＰＣの全議決権の２分の１を超える議決権を有すること。なお、代表企業及び構成企業以外の株主は議決権保有割合が出資者中最大とならないこと。

（２）ＳＰＣの株主は、原則として本事業の特定事業契約が終了するまでＳＰＣの株式を保有することとし、市の事前の書面による承認がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他一切の処分を行ってはならないこと。

【ＳＰＣを設立しない場合】

用語	定義
代表企業	応募者のうち、応募手続を行う企業。
構成企業	応募者のうち、代表企業以外の企業。
協力企業	―　（想定されない。）

ただし、ＳＰＣを設立しない場合は、以下の点に留意すること。

（１）設計、建設業務について、複数の企業で業務を実施する場合は、共同企業体を結成することとし、第３の３応募者の参加資格要件に規定する参加資格要件を満たすこと。この場合は、あらかじめ出資比率、組織、役割等を記載した共同企業体結成の協定書及び共同企業体の代表者への委任状を企画提案書とともに提出すること。共同企業体の存続期間は、契約期間とする。

（２）代表企業及び構成企業の役割分担が明確になっていること。

（３）代表企業及び構成企業が分担業務に関して市及び第三者に与えた損害は当該構成企業がこれを負担すること。

２．　応募者の構成等

応募者の構成は次のとおりとする。

（１）応募者は、次に掲げる企業で構成するものとし、市が実施する資格審査の結果、資格を有すると認められた者でなければならない。

① 設計企業
② 建設企業
③ 工事監理企業
④ 解体企業
⑤ 維持管理企業
⑥ 民間提案事業実施企業【民間提案事業を提案する場合のみ】

（２）応募者は、応募に当たり、代表企業、構成企業及び協力企業を明らかにし、いずれの業務を実施するかを明らかにすること。なお、一者が複数の業務を兼ねて実施することや業務範囲を明確にした上で各業務を複数の者で分担することは差し支えない。ただし、同一の企業が建設業務と工事監理業務を実施することはできないものとする。

（３）応募者の変更は原則として認めない。ただし、構成企業及び協力企業については、やむを得ない事情が生じた場合は、市の承認を得て変更することができる。

（４）応募者は、他の応募者の代表企業、構成企業及び協力企業になることはできない。

（５）応募者は、本事業の実施にあたっては地域経済への配慮に努めるものとし、次の項目に留意すること。

ア　構成企業や協力企業には、可能な限り加茂市内に本社（店)、支社（店）又は営業所等を有する者を加えるよう努めること。
イ　一部工事の発注又は委託を行う場合の、加茂市内に本社（店)、支社（店）又は営業所等を有する企業等の参画。
ウ　加茂市内に本社（店)、支社（店）又は営業所等を有する企業等からの資機材、備品、消耗品等の調達。

３．　応募者の参加資格要件

応募者の構成は次のとおりとする。

（１）共通事項

ア　地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当していない者。

イ　募集要項等の公表日から優先交渉権者選定・公表日までの間において、加茂市建設工事請負業者等指名停止措置要領に基づく指名停止を受けていない者。

ウ　民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条第１項若しくは第２項の規定に基づく再生手続開始の申立てがされている者（同法第 33 条第 1 項の規定に基づく再生手続開始の決定を受けた者を除く。）又は会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第１項若しくは第２項の規定に基づく更生手続開始の申立てがされている者（同法第 41 条第１項の規定に基づく更生手続開始の決定を受けた者を除く。）でないこと。

エ　加茂市暴力団排除条例（令和元年加茂市条例第 18 号）第２条第３号に規定する暴力団員等に該当しない者。

オ　国、新潟県、市に収めるべき税金等を滞納している者でないこと。

カ　審査委員会の委員が所属する企業又はその企業と資本関係又は人的関係のある者でないこと。

（２）設計業務を行う企業は、以下の要件を満たしていること。

ア　令和７・８年度加茂市入札参加資格者名簿に登録があること。

イ　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なっていること。

ウ　平成 27 年 4 月 1 日以降に、延床面積 2,000 ㎡以上の公共施設（国土交通省告示第８号による建築物の類型四、十一、十二に限る）、又は同類型の民間施設の整備に係る新築又は改築（一部を除く）の基本設計業務又は実施設計業務を元請として受託し、かつ履行した実績があること。

（３）建設業務を行う企業は、以下の要件を満たしていること。

ア　令和７・８年度加茂市入札参加資格者名簿に登録があること。

イ　建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第３条第１項の規定による特定建設業の許可を受けていること。

ウ　令和７・８年度加茂市建設工事入札参加者資格者の格付け「建築一式工事」がＡランク以上又は審査基準日が資格確認基準日に直近の経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書における「建築一式」の総合評定値が 1,000 点以上であること。なお、建設業務を複数企業で行う場合は当該業務を代表する者が当該要件を満たすこと。

エ　平成 27 年 4 月 1 日以降に、延床面積 2,000 ㎡以上の公共施設、又は民間施設（国土交通省告示第８号による建築物の類型四、十一、十二に限る）の整備に係る新築又は改築（一部を除く）の建築工事を単独又は共同企業体の構成員（いずれも元請）として施工した実績があること。なお、建設業務を複数企業で行う場合は当該業務を代表する者が当該要件を満たすこと。

（４）工事監理業務を行う企業は、以下の要件を満たしていること。

ア　令和７・８年度加茂市入札参加資格者名簿に登録があること。

イ　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

行なっていること。

ウ　平成 27 年 4 月 1 日以降に、延床面積 2,000 ㎡以上の公共施設（国土交通省告示第８号による建築物の類型四、十一、十二に限る）、又は同類型の民間施設の整備に係る新築又は改築（一部を除く）の基本設計業務、実施設計業務又は工事監理業務を元請として受託し、かつ履行した実績があること。

（５）解体業務を行う企業は、以下の要件を満たしていること。

ア　令和７・８年度加茂市入札参加資格者名簿に登録があること。

イ　建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第３条第１項の規定による特定建設業の許可を受けていること。

（６）維持管理業務を行う企業は、以下の要件を満たしていること。

ア　令和５・６・７年度加茂市物品・役務等入札参加資格登録があること。

イ　維持管理業務を実施するに当たり、法令等に基づく必要な資格・専門性を有すること。

ウ　平成 27 年 4 月 1 日以降に、延床面積 2,000 ㎡以上の公共施設において２年以上の維持管理実績があること。

（７）民間提案事業実施企業は、以下の要件を満たしていること。

ア　民間提案事業実施企業は、民間提案事業に係る提案内容と同等又は類似の業務に係る実績を有していること。複数の民間提案事業実施企業で業務を分担する場合は当該業務を代表する者が当該要件を満たすこと。

（８）参加資格確認基準日

参加資格確認基準日は、企画提案書の提出期限の最終日とする。

第４　特定事業者の募集に関する事項

１．　特定事業者の募集・選定スケジュール（予定）

特定事業者の募集及び選定のスケジュールは以下のとおりである。

日程	内容
令和７（2025）年６月 23 日	特定事業選定・公表
令和７（2025）年６月 24 日	募集要項等の公表
令和７（2025）年７月１日	直接対話の参加申込締切
令和７（2025）年７月７日、８日	直接対話の実施
令和７（2025）年７月 24 日	募集要項等に関する意見・質問の締切
令和７（2025）年８月８日	募集要項等に関する意見・質問の回答
令和７（2025）年８月 12 日～22 日	参加表明書等の受付期間
令和７（2025）年８月 29 日	参加資格審査結果の通知
令和７（2025）年９月 30 日	企画提案書受付
令和７（2025）年 10 月中旬～下旬	プレゼンおよび審査
令和７（2025）年 10 月下旬	優先交渉権者の選定、公表
令和７（2025）年 11 月上旬	基本協定締結
令和７（2025）年 11 月下旬	基本契約・施設整備請負契約（仮契約）・解体工事請負契約・維持管理委託契約締結
令和７（2025）年 12 月中旬	議決（施設整備請負契約）

２．　直接対話の実施

本事業及び募集の趣旨について、応募者の理解促進を図るため、直接対話を実施する。

直接対話の日時	令和７（2025）年７月７日（月）、８日（火） 参加申込者に対して、別途、市から開催時間を通知する。
会場	加茂市役所
参加申込期限	令和７（2025）年７月１日（火）17 時まで
参加申込方法	直接対話参加申込書（別添３　様式１－１）及び事前質問一覧（様式１－２）に必要事項を記入の上、【担当窓口】に電子メールにて提出。件名は「（仮称）加茂市子育て・健康づくり拠点複合施設整備事業　直接対話申込●●」（●●は提出企業名）とする。原則として、参加を希望するグループごとに提出するものとし、参加人数は１グループ 10 人までとする。
留意事項	原則非公開とする。ただし、市が公平性の観点から全ての応募者に共通で明示すべき条件が明らかになった場合は、本募集要項等の修正を行い公表する場合がある。なお、優先交渉権者を選定する際の審査に影響するものではなく、対話内容は、優先交渉権者を選定するための提案内容を拘束するものではない。

３．　募集要項等に関する意見・質問及び回答

募集要項及び要求水準書等に関する質問を以下のとおり受け付ける。

質問・意見提出締切	令和７（2025）年７月 24 日（木）17 時まで
質問・意見提出回答	令和７（2025）年８月８日（金）17 時まで 市のホームページにて公表する。
提出方法	募集要項等に関する意見・質問書（別添３　様式１－３）に必要事項を記入の上、【担当窓口】に電子メールにて提出。件名は「（仮称）加茂市子育て・健康づくり拠点複合施設整備事業　意見・質問書●●」（●●は提出企業名）とする。
留意事項	質問を提出した企業名は公表せず、また、意見表明と解されるものには回答しないことがある。

４．　参加表明書及び資格審査書類の受付

応募者は、別添３「様式集及び記載要領」に定める「様式 2-1」から「様式 2-12」までの提出書類（以下「参加表明書等」という。）を次のとおり提出すること。

（１）受付期間

令和７年８月 12 日（火）から８月 22 日（金）17 時まで

※応募者は、参加表明書等を提出する日時を提出する３日前までに担当窓口に電話で連絡すること。

（２）提出場所

「第８の２　担当窓口」に示す担当課

（３）提出方法

持参により提出すること。

５．　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８月 29 日（金）までに代表企業に対して書面で通知する。

６．　参加資格がないとされた理由の説明要求受付

参加資格がないと認められた応募者の代表企業は、次のとおりその理由について書面（任意様式。ただし、代表企業印を要する。）により市に説明を求めることができる。

（１）受付期間

参加資格審査結果の通知日から令和７年９月５日（金）17 時まで

（２）提出場所

「第８の２　担当窓口」に示す担当課

（３）提出方法

持参又は郵送により提出すること。郵送の場合は、配達記録が残る方法によることとし、（１）の受付期間内に必着とすること。

（４）回答

説明請求に対する回答は、令和７年９月 19 日（金）までに代表企業に対して書面により通知する。

７．　企画提案書の受付

応募者は、本事業の企画提案書を以下の要領で提出する。

（１）提出期限

令和７（2025）年９月 30 日（火）17 時まで

※応募者は、企画提案書を提出する日時を提出する３日前までに担当窓口に電話で連絡すること。

（２）提出場所

「第８の２　担当窓口」に示す担当課

（３）提出方法

持参により提出すること。

（４）企画提案書様式

企画提案書は、別添３　様式集及び記載要領に従い作成すること。

８．　企画提案に関するヒアリングの実施

優先交渉権者の選定に当たり、応募者に対し、提案の内容に関するヒアリングを実施する。後日、実施時期及び開催場所等詳細を応募グループの代表企業に連絡する。

９．　選定結果の通知及び公表

市は、優先交渉権者の選定後、選定結果を速やかに応募グループの代表企業に文書にて通知する。なお、電話等による問い合わせには応じない。

10.　提案価格の上限等

（１）設計・建設、解体及び維持管理業務に要する経費

提案上限額を 2,376,000 千円（消費税及び地方消費税の額を含む。）とする。応募者はこの価格を上限として提案すること。

（基本設計、実施設計、工事監理、建設工事、解体工事、備品調達設置、維持管理に係る内訳を示すこと。）

なお、提案上限額の内訳（参考）については次のとおりとする。本内訳は、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を含む。）
設計・建設、解体業務に要する経費	2,087,000 千円
維持管理業務に要する経費	289,000 千円

（２）民間施設の使用料の目安（想定）

本事業の複合施設内エリア活用事業における行政財産目的外使用許可による使用料については、加茂市行政財産使用料条例（昭和 47 年条例第 24 号）の規定により、以下の算出方法による金額を基本とする。以下を参考とし、使用料の金額については、応募者の提案内容等を加味し、協議の上、決定する。また、市は、客席を開放スペースに配置することを想定しているが、民間施設専用スペースとして配置する場合は、客席に係る面積も使用面積に算入する。

なお、使用料の協議にあたっては、次の事項を考慮する。

・市が主催する子育て支援や健康づくりに関する事業との連携などが期待されるもの
・市民の憩いや交流を促進するなど本施設との相乗効果が期待されるもの
・提案事業の安定性・継続性を向上させるもの
・国等による障害者就労施設等からの物品等の調達の推進等に関する法律（障害者優先調達推進法）による障害者就労施設等からの役務等の調達が図られるもの

【使用料月額の算出方法】

（Ａ×6/1000＋Ｂ×4/1000）×Ｃ÷Ｄ

Ａ：当該建物の価格（円）
Ｂ：当該建物の建築面積の部分の土地の価格（円）
Ｃ：当該建物のうち使用させる部分の面積（㎡）
Ｄ：当該建物の延べ面積（㎡）

（３）地代単価の目安（想定）

本事業の余剰地活用事業における市が想定する地代単価の目安（想定）は、以下とする。以下を基本とし、地代の金額については、応募者の提案内容等を加味し、協議の上、使用料を決定する。

地代単価の目安（想定）　：114 円／㎡・月

11.　参加に関する留意事項

（１）公正な募集の確保

応募者は、以下の禁止事項に抵触した場合には、本事業への参加資格を失うものとする。

ア　参加に当たって、応募者は「私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律」（昭和 22

年法律第 54 号）に抵触する行為を行ってはならない。

イ　参加に当たって、応募者は競争を制限する目的で他の応募者と価格及び提案内容等についていかなる相談も行わず、独自に価格及び提案内容等を定めなければならない。

ウ　応募者は、優先交渉権者の決定前に他の応募者に対して、価格及び提案内容等を意図的に開示してはならない。

エ　応募者やそれと同一と判断される企業・団体等が、優先交渉権者の決定及び公表前までに、審査委員会の委員に対し、自ら又は第三者に依頼し自己の提案が審査において有利な扱いを受けようとすることを目的として、審査に関する照会・接触等の働きかけを行った場合は、失格とする。又、本公募に関係する市職員に対し、自ら又は第三者に依頼し自己の提案が審査において有利な扱いを受けようとすることを目的として、審査に関する照会・接触等の働きかけを行った場合も、同様に失格とする。

（２）参加に伴う費用負担

参加に伴う費用は、全て応募者の負担とする。

（３）募集要項等の承諾

応募者は、企画提案書の提出をもって、募集要項等の記載内容を承諾したものとする。

（４）使用言語、単位、使用通貨及び時刻

別添３　様式集及び記載要領に指定するもの以外は、応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成４年法律第 51 号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

（５）応募の無効

以下の事項に該当する場合は、本事業への応募を無効とする。

①虚偽の記載をした場合

②複数の提案を行った場合

（６）提出書類の取り扱い・著作権等

①提出書類の変更等の禁止

誤字等を除き、提出書類の変更、差し替え又は再提出は認めない。

②著作権

本事業に関する企画提案書の著作権は応募者に帰属するが、優先交渉権者として選定された場合は、図面や計画概要等を公開する。また、応募者の企画提案書については、優先交渉権者の選定に関わる審査及び公表、その他本事業に関する業務以外に応募者に無断で公表しない。なお、企画提案書は返却しない。

（７）市からの提示資料の取り扱い

市が本事業の募集手続において提示する資料は、本事業応募に係る検討以外の目的で使用

することはできない。

（８）参加の辞退

企画提案書を提出した応募者で、本事業への参加を辞退するときには、参加辞退届（別添３　様式２-13）を「第８の２　担当窓口」に示す担当課に持参にて提出する。

第５ 特定事業者の選定に関する事項

１． 選定方法

本事業は、公募型プロポーザル方式によって特定事業者を選定する。市は、特定事業者の選定に当たり、学識経験者及び市職員から構成される「(仮称) 加茂市子育て・健康づくり拠点複合施設整備事業審査委員会」(以下、「審査委員会」という。) を設置する。

審査委員会は、提案内容の審査を行い、最優秀提案及び次点を選定する。市は、審査委員会による審査結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。市は、優先交渉権者と契約協議を行い、協議が整わない場合は、次点交渉権者と協議する。

審査は、募集要項等に基づき、応募者から提出される企画提案書を対象に、提案価格、市が提供を受けるサービスの内容及びその他の事項について総合的に評価する。選定方法の詳細は、別添２　事業者選定基準に示す。

２． 審査委員会の設置と評価

審査委員会は、以下の委員で構成される。なお、委員会は非公開とする。

委員名	所属及び役職等
川口　義洋	合同会社コトプレイス　代表社員
坪川　トモ子	新潟青陵大学　看護学部長・教授
渡邉　彩	新潟中央短期大学　講師
五十嵐　裕幸	加茂市　副市長
齋藤　祐樹	加茂市　政策推進課長

第６　事業契約に関する事項

１．　基本協定の締結

市は、優先交渉権者との間で、本事業の円滑な実施に必要な基本的事項を定めた基本協定を締結する。優先交渉権者は、別添４　基本協定書（案）に基づき、基本協定を締結しなければならない。

２．　特定事業契約の締結

基本協定締結後、市は、特定事業者との間で、本事業を実施するために必要な、基本契約、施設整備請負契約の仮契約、解体工事請負契約、維持管理委託契約、事業用定期借地権設定契約を締結する。

３．　特定事業契約に係る議会の議決

施設整備請負契約の仮契約は、市議会の議決を経て本契約となる。

４．　ＳＰＣの設立

優先交渉権者は、ＳＰＣの設立を提案する場合は、会社法に定める株式会社としてＳＰＣを特定事業契約締結までに設立する。

５．　契約保証金

特定事業者は、特定事業契約の定めに基づき契約保証金を納付するものとする。

ただし、各契約書に記載の要件によっては、契約保証金の全部又は一部の納付を免除する場合がある。

６．　特定事業者の権利義務等に関する制限

特定事業者は、事前に市の書面による承諾を得た場合を除き、特定事業契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供その他の方法により処分してはならない。

７．　市と特定事業者の責任分担

（１）基本的考え方

本事業におけるリスク分担の考え方は、想定されるリスクをできる限り明確化した上で、適切なリスク分担を実現することにより、低廉で質の高いサービスの提供を目指そうとするものである。

（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特定事業者の責任分担は、原則として別紙３　リスク分担表に定めるとおりとし、具体的な事項については、各契約書において定めることとする。

応募者は、負担すべきリスクを想定した上で提案を行うものとする。なお、これらの資料に示されていないリスク分担等については、市と特定事業者双方の協議により定めるものと

する。

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

（１）法制上及び税制上の措置に関する事項

市は、事業者が本事業を実施するに当たり、法制上及び税制上の優遇措置等の適用を想定していないが、法改正等により優遇措置等が適用されうる場合には、市は当該措置等が適用されるよう努めるものとする。

（２）財政上及び金融上の支援に関する事項

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、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。

事業者は、市が国庫補助金等の申請業務等を行う場合は、これに協力し、検査業務についても協力することとする。

（３）その他の支援に関する事項

市は、特定事業者が本事業実施に必要となる許認可等に対し、必要に応じて協力を行う。

９．　事業計画又は協定等の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

（１）係争事由に係る基本的な考え方

事業計画又は協定等の解釈について疑義が生じた場合、市と特定事業者は、誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、特定事業契約に規定する具体的措置に従う。

（２）管轄裁判所の指定

特定事業契約に関する紛争については、新潟地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

第７　事業実施に関する事項

１．　誠実な業務遂行

特定事業者は、募集要項等、市に提出した企画提案書、基本協定書及び各事業契約書に定めるところにより、誠実に業務を遂行するものとする。

２．　事業期間中の特定事業者と市の関わり

市は、代表企業に対して連絡調整を行うが、必要に応じて市と構成企業との間で直接連絡調整を行う場合がある。この場合において、市と構成企業との間で直接連絡調整を行った事項については代表企業に報告する。

３．　市によるモニタリング

市は、特定事業者が実施する本施設の設計・建設業務、解体業務及び維持管理業務について、定期的にモニタリングを行う。

また、特定事業者の提供する本施設の維持管理業務に係るサービスが十分に達せられない場合には、市は再発防止策を含んだ是正計画書の提出、実施を求めることができるものとする。

さらに、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、サービス対価の減額を行うことがある。サービス対価の減額については、維持管理委託契約書に定めるところにより実施する。

なお、特定事業者が上記の改善勧告に従わない又は、改善が図られない場合、市は特定事業者に対して、その維持管理企業の交代を命ずる場合がある。

第８　その他

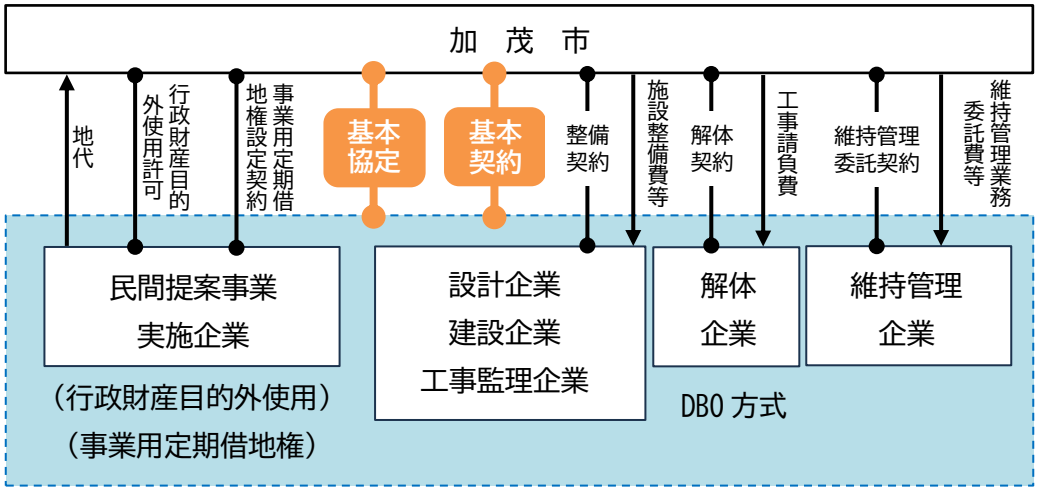
１．　情報提供

本事業に関する追加的な情報提供は、市のホームページを通じて適宜行う。

２．　担当窓口

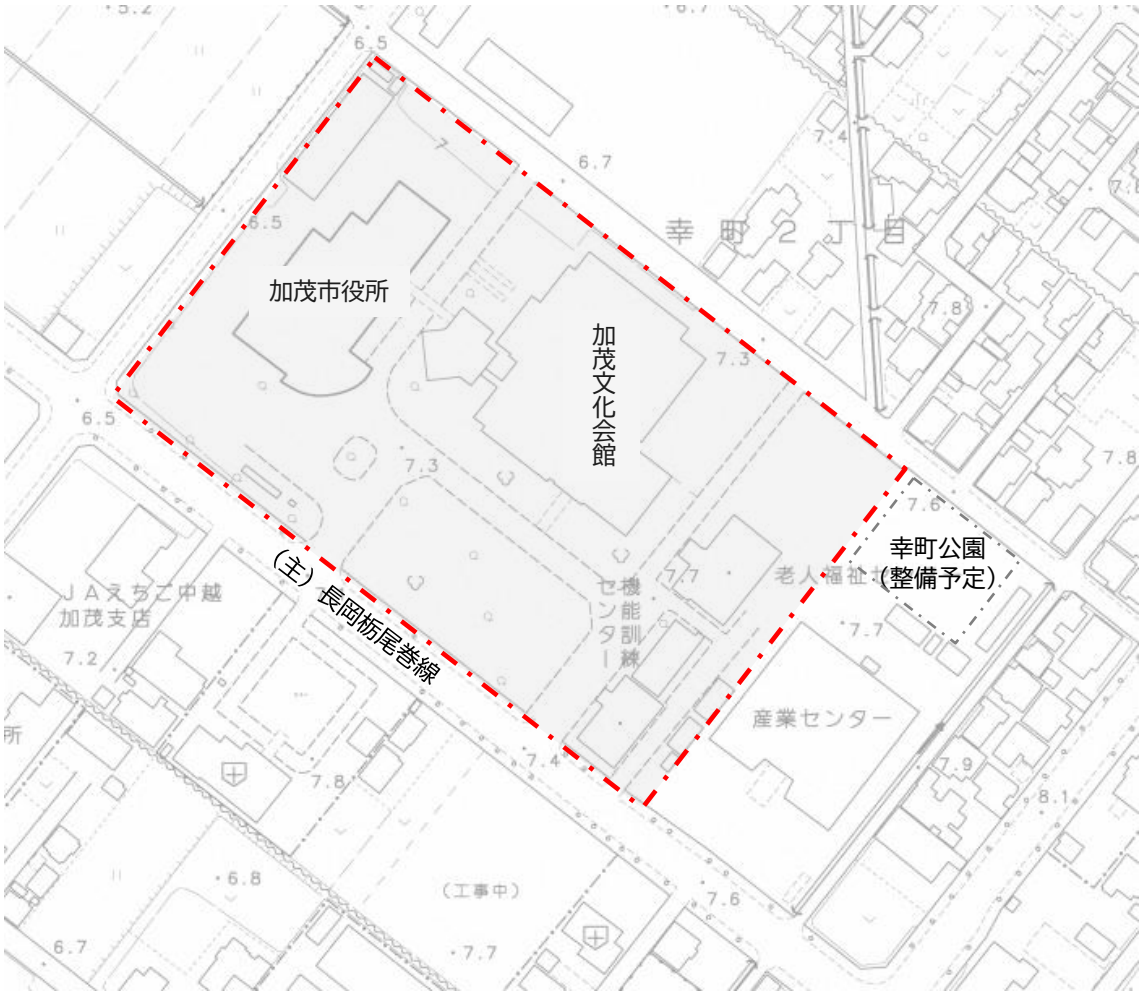
加茂市こども未来課　児童保育係
〒959-1392　新潟県加茂市幸町２丁目３番５号
電話番号　0256-52-0080（内線 155）
メールアドレス　　kodomo@city.kamo.niigata.jp

別紙１　本事業の事業方式



一体事業（本事業）

別紙２　事業対象地


加茂市役所
加茂文化会館
幸町２丁目
幸町公園
（整備予定）
（主）長岡栃尾巻線
機能訓練センター
老人福祉センター
産業センター
ＪＡえちご中越
加茂支店
（工事中）

別紙３　リスク分担表

○：リスク負担者

△：一部リスク負担者

段階	リスク項目	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
共通	募集要項リスク	募集要項等の誤り及び内容の変更に関するもの等	○	
	応募費用リスク	応募手続に係る費用の負担		○
	資金調達リスク	本事業実施に関する費用の市の資金調達に関する責任	○	
	法令等の新設・変更リスク	本事業にのみ影響を及ぼす法令（税制含む）の新設・変更によるもの	○	
		上記以外の法令（税制含む）の新設・変更によるもの		○
	法令手続き遅延リスク	市の責めに帰すべき理由による許認可の遅延に関するもの	○	
		事業者の責めに帰すべき事由による許認可の遅延に関するもの		○
	本事業の中止・延期に関するリスク	市の責めに帰すべき事由によるもの（市の債務不履行、議会の不承認によるもの等）	○	
		事業者の責めに帰すべき事由によるもの（事業者の事業放棄、破たんによるもの等）		○
		国及び県の責めに帰すべき事由によるもの	○	
	不可抗力リスク	天災・暴動等不可抗力によるもの	○	△※1
	環境問題リスク	事業者が行う業務に起因する環境問題（騒音、振動、地盤沈下、地下水の断水、水質汚染、臭気、電波障害、有害物質の排出等）に関する対応		○
	近隣対応リスク	本事業実施に関するもの（本施設整備に対する住民反対運動等に関するもの）	○	
		事業者が行う業務に起因するもの		○
	契約締結リスク	市の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延に関するもの	○	
		事業者の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延に関するもの		○
設計・建設	用地リスク	市が事前に把握し、事業者に情報公開しているものに関するもの		○
		上記以外の予見できないもの	○	

段階	リスク項目	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
設計・建設	設計変更リスク	市の提示条件・指示の不備、変更によるもの	○	
		事業者の判断による設計変更や提案内容の不備によるもの		○
		国や県との調整による設計変更等	○	
	建設着工遅延リスク	建設工事着工の遅延に関するもの（市の指示や提示条件の不備、変更によるもの）	○	
		建設工事着工の遅延に関するもの（事業者の責めによる設計変更等によるもの）		○
	工事監理リスク	工事監理に関するもの		○
	性能リスク	要求仕様不適合（施工不良を含む。）によるもの		○
	工事遅延リスク	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
		民間事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
	工事費増大リスク	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
		民間事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
	施設の損傷リスク	完工前の工事目的物や材料他、関連工事に関する損害		○
	第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき事由による建設工事の施工における第三者への損害	○	
		事業者の責めに帰すべき事由による建設工事の施工における第三者への損害		○
	物価変動リスク	建設工事期間中の物価変動（インフレ・デフレ）	△※2	○
維持管理	遅延リスク	市の責めに帰すべき事由による維持管理の遅延	○	
		上記以外の事由（不可抗力及び法令変更を除く）による維持管理の遅延		○
	性能リスク	要求水準の未達、不適合（施工不良含む）		○
	維持管理費上昇リスク	市の責めに帰すべき事由による維持管理費・修繕費の増大	○	
		事業者の責めに帰すべき事由による維持管理費・修繕費の増大		○
	大規模修繕リスク	大規模な修繕及び更新にかかる費用負担	○	
	業務内容・用途変更	市の指示による大幅な業務内容・用途の変更等	○	
		上記以外の事由による大幅な業務内容・用途の変更等		○

段階	リスク項目	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
維持管理	備品等の損傷リスク	市の責めに帰すべき事由による備品等の損傷	○	
		事業者の責めに帰すべき事由による備品等の損傷		○
		経年劣化による備品等の損傷	○	
	第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき事由による維持管理における第三者への損害（騒音、悪臭、公害等）	○	
		事業者の責めに帰すべき事由による維持管理における第三者への損害（騒音、悪臭、公害等）		○
	セキュリティリスク	施設のセキュリティに関するもの	△※3	○
	物価変動	人件費、物件費等の物価変動に伴う経費の増	○	△※4
民間提案事業	価格の変動リスク	土地の価格変動に関するもの	△※5	○
	余剰地活用事業内容の変更リスク	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
		特定事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
	余剰地活用事業実施企業の変更リスク	特定事業者の責めに帰すべき事由によるもの（余剰地活用事業実施企業の倒産等）		○
	事業中止リスク	市の指示による事業の中止・延期	○	
		上記以外のもの		○

※１：原則として市の負担とするが、一定の金額までは特定事業者が負担する。詳細は、特定事業契約書（案）において提示する。

※２：物価変動等に一定程度を超える割合で上下した場合、調整する。より詳細な調整方法については、特定事業契約書（案）において提示する。

※３：原則として特定事業者の負担とするが、市職員の施錠忘れ、鍵の紛失による不法侵入等に伴う被害のリスクについては、市の負担とする。

※４：急激な物価変動を原因として経費が増減した場合は、契約書に基づき協議する。

※５：土地の評価額（固定資産税評価額）の変動に基づき改定する。より詳細な改定方法については、募集要項及び特定事業契約書（案）において提示する。