

「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 5 条第 4 項の規定により，実施方針（変更）について公表します。

平成 1 8 年 7 月 24 日

稲城市長 石川 良一

(仮称) 新文化センター整備運営事業

実 施 方 針 (変更)

稲 城 市

平成 18 年 7 月 24 日

《目 次》

第 1 特定事業の選定に関する事項	1
1. 経緯	1
2. 事業内容に関する事項	2
3. 特定事業の選定及び公表に関する事項	9
第 2 民間事業者の募集及び選定に関する事項	9
1. PFI事業者の募集及び選定方法	9
2. PFI事業者の募集及び選定の手順	9
第 3 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	13
1. 基本的考え方	13
2. 予想されるリスクと責任分担	13
3. 本事業の実施状況の監視	13
第 4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	14
1. 立地に関する事項	14
2. 施設計画の考え方	14
3. 事業敷地に関する事項	14
第 5 事業計画又は協定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	15
1. 係争事由に係る基本的な考え方	15
2. 管轄裁判所の指定	15
第 6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	15
1. PFI事業者の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合	15
2. 本市の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合	15
3. いずれの契約当事者の責めにも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	15
4. 金融機関と本市との協議	16
5. その他	16
第 7 財政上及び金融上の支援に関する事項	16
第 8 その他特定事業の実施に関し必要な事項	16
1. 議会の議決	16
2. 応募に伴う費用負担	16
3. 本実施方針に関する担当部署	16
第 9 別紙ー1 本事業敷地の案内図	18
第 10 別紙ー2 リスク分担案	19

(仮称) 新文化センター整備運営事業に関する実施方針 (変更)

(仮称) 新文化センター整備運営事業 (以下「本事業」という。) は、稲城市 (以下「本市」という。) における地域コミュニティ及び生涯学習推進を担う新たな拠点施設として整備を行うものである。

本市は、本事業について、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図るため、「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。) に基づく事業として実施を予定している。

本実施方針は、本事業を民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業 (以下「PFI 事業」という。) として、PFI 法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する民間事業者 (以下「PFI 事業者」という。) の選定等に関し定めるものである。

第 1 特定事業の選定に関する事項

1. 経緯

(1) 第三次稲城市長期総合計画 (平成 13 年 3 月)

社会教育活動の支援の主要事業として「新文化センター建設事業」が位置付けられる。

(2) 稲城市生涯学習推進計画 (I プラン 2nd) (平成 14 年 3 月)

重点施策の一環である「市民どうしの“つながあい”の舞台の整備充実」の中で「文化センター施設の新設」が位置付けられる。

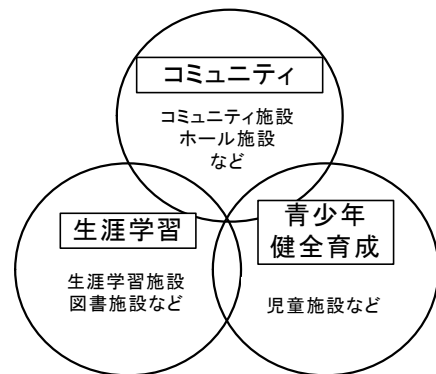
(3) (仮称) 新文化センター基本構想 (平成 16 年 11 月 稲城市教育委員会 教育部生涯学習課)

● 基本的な考え方

坂浜・長峰・若葉台地区はもとより、駅前という立地を活かし本市全域の新たな「であい・ふれあい・まなびあい」の複合施設を整備する。

● 全体計画目標

- ・ 快適に、気軽に利用できる施設として幼児・高齢者・障害者、全ての人にやさしいユニバーサルデザインを目指す。
- ・ 歩行者専用道からのアプローチを考慮し、周辺環境と調和のとれた市民に親しまれるシンボリックなデザインを目指す。



なお、基本構想の内容については別途本市のホームページに公表する。

(4) (仮称) 新文化センター建設事業に係る基本計画作成及び事業手法検討調査 (平成 17

年 3 月 稲城市)

● 基本計画

基本構想に基づき、サービスの内容検討、施設機能・規模の検討、施設計画の作成を行った。

● 事業手法検討

本事業に民間資金及びノウハウを活用することの有効性について検討を行い、従来方式に比べて一定のコスト縮減とサービス向上が期待できるとの結論を得た。

なお、基本計画調査の概要については別途本市のホームページに公表する。基本計画調査報告書は生涯学習課にて申込のうえ閲覧可能とする。

2. 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

「(仮称) 新文化センター整備運営事業」

(2) 敷地

敷地：東京都稲城市若葉台地内（若葉台駅前地区）

面積：3,289.69 m²

※別紙－1 本事業敷地の案内図 参照

(3) 公共施設等の管理者等

稲城市長 石川 良一

(4) 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) 新文化センター

本事業で整備する施設は、公共施設（以下「本施設」という。）及び民間施設（以下、民間施設を提案する場合は、本施設と民間施設を総称して「合築施設」という。）とする。

② 施設の位置づけ

本市は、本施設を「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（ただし、下記の(6)①アの市役所出張所施設を除く）。

③ 指定管理者

本市は、P F I 事業者を同法第 244 条の 2 に基づく指定管理者として指定する予定である。

(5) 事業目的

本事業は、本市全域の新たな「であい・ふれあい・まなびあい」の複合型施設として子どもからお年寄りまで多くの市民が集い、ふれあいを深めながらさまざまな活用が可能な新たな魅力ある文化センターの整備を目指している。

本施設は、「コミュニティの拠点」「生涯学習の拠点」「青少年健全育成の拠点」の3点を基本的事項とし、生涯学習・コミュニティ、ホール、児童・青少年、図書館のそれぞれに関する公共サービスを提供し、また、PFI事業者提案となる付帯事業も併せて誘導することにより、若葉台駅前の新たな拠点形成を目指すものである。

本市は、本事業をPFI事業として施設整備、維持管理及び運営業務を一体的・長期的にPFI事業者を実施させることにより、本市の財政縮減のほか、技術革新や情報化、多様化する市民ニーズに即した民間事業者の斬新で柔軟な発想、最新技術の導入等をはじめ、付帯事業の提案実施などによる市民サービスの向上を期待する。

(6) 事業概要

① 施設内容

ア 本施設

- a. 生涯学習・コミュニティ施設
- b. 児童・青少年施設
- c. 図書施設
- d. ホール施設
- e. 市役所出張所施設
- f. その他サービス施設

イ 民間施設

本施設とは別に収益事業を目的とする施設

② 本施設の使用料

ア 本施設の使用料は、本市の収入とする。PFI事業者は使用料の徴収代行を行う。

イ 本施設の使用料については、本市が定める。

③ 本事業の内容

本市は、本事業への参加を希望する民間事業者の募集、評価及び選定を行う。選定さ

れた民間事業者は事業契約締結までに、P F I 事業者となる特別目的会社（S P C）を設立し、下記④に示す業務を行うものとする。

④ P F I 事業者の業務範囲

P F I 事業者は本事業敷地に新たに本施設を建設し、維持管理及び運営業務を実施することを業務の範囲とする。P F I 事業者の業務の概要は以下の通りである。また、本市とP F I 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の「業務要求水準書（案）」に示すとおりである。

ア 本施設の設計、建設に関する業務

- a. 本施設の設計業務
- b. 本施設の建設業務
- c. 本施設の工事監理業務
- d. 建築確認申請等の手続き業務及び関連業務
- e. 備品の調達業務

イ 本施設の維持管理に関する業務

- a. 本施設の保全業務
- b. 本施設の修繕業務
- c. 舞台設備の保全及び修繕業務
- d. 駐車場及び駐輪場保全及び修繕業務
- e. 備品の保全及び修繕業務
- f. 本施設の清掃業務
- g. 本施設の警備業務
- h. 外構・植栽の保全及び修繕業務

※ 本施設（市役所出張所施設を除く）の光熱水費は、P F I 事業者が負担する。

P F I 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あたっては省エネに配慮すること。

ウ 本施設の運営に関する業務

- a. 本施設全体に関するサービス
- b. 生涯学習・コミュニティ、ホール、児童・青少年に共通するサービス
- c. ホールに関するサービス

- d. 児童・青少年に関するサービス
- e. 図書館に関するサービス

※ 上記 a. ～e. の運営に関する本市と P F I 事業者の役割分担の詳細については、別添の「業務要求水準書（案）」に示す通りである。

※ 「市役所出張所」の運営業務は本市が行う。

エ P F I 事業者が独立採算で行う付帯事業

P F I 事業者は、付帯事業のリスクが公共サービス部分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付帯事業を実施できるものとする。

a. 民間主催事業

- ・ P F I 事業者は、本施設の生涯学習・コミュニティ施設、ホール施設、児童・青少年施設、図書施設の諸室及びロビー等スペースを利用し、自らの企画・主催による収益事業を実施できる。
- ・ 民間主催事業の実施に要する費用は P F I 事業者の負担とし、民間主催事業の収入は P F I 事業者の収入とする。
- ・ P F I 事業者は民間主催事業の実施にあたっては、原則として規定の使用料を本市に支払うこととする。
- ・ P F I 事業者は民間主催事業の事業リスクが公共サービスの実施に影響を及ぼさないように配慮すること。

b. 併設事業

- ・ P F I 事業者は、本市が要求する諸室等とは別に収益事業を目的とする施設（以下、「民間施設」という。）を合築し、P F I 事業者の独立採算で収益事業を行うことができる。
- ・ 併設事業の実施に要する費用（民間施設の整備費、維持管理費、運営に関する費用）は P F I 事業者の負担とし、併設事業の収入は P F I 事業者の収入とする。
- ・ P F I 事業者は併設事業の事業リスクが公共サービスの実施に影響を及ぼさないように配慮すること。

※ P F I 事業者が独立採算で行う付帯事業は、応募者の提案により本市が許可した事業に限る。

⑤ 本施設の運営業務における公・民役割分担の考え方

本施設は、公の施設としての公共性・公益性を十分確保したうえで民間のノウハウを最大限活かすことを基本とし、以下の事項を基本方針として運営業務を実施する。

- ・ 本市は、P F I 事業者の提案を踏まえ、本施設に関する設置条例及び施行規則を開館までに策定する。P F I 事業者は当該条例及び規則を遵守する。
- ・ P F I 事業者は、開館の 1 2 ヶ月前までに本施設に関する使用規則(案)を作成し、本市の確認を受けてこれを定める。
- ・ 各種サービスの企画にあたっては、P F I 事業者の有する新しい発想、企画力、技術力、情報と併せて市民のニーズを的確に捉えた企画を立案する。
- ・ P F I 事業者は、自らが提供するサービスが本書及び事業契約に規定する内容に即しているか、あるいは市民ニーズを的確に反映しているかを常にセルフモニタリングし、P F I 事業者の有する効率的サービス提供能力を最大限に活かし、質の高いサービス提供を目指す。
- ・ 本市は、P F I 事業者の企画・提供するサービスが本書及び事業契約に規定する内容に即しているか、あるいは市民ニーズを的確に反映しているかを常にモニタリングし、また、本市の政策との整合に配慮しつつP F I 事業者に対して最大限協力、助言、情報提供を行う。
- ・ 付帯事業はP F I 事業者の費用及び責任で実施することとし、本市はこれに関し原則として一切の責任を負わない。

⑥ 事業期間

本事業の事業期間は本市がP F I 事業者と締結するP F I 事業契約（以下「事業契約」という。）の締結日から以下に示す合計約 22 年間とする。

ア 本施設の設計、建設及び開館準備に係る約 2 年間

イ 本施設の開館から 20 年間

⑦ 事業手法

本事業はBOT（Build , Operate , Transfer）方式により実施することとし、その詳細は、次のとおりである。

ア 本市は、P F I 事業者に、P F I 法第 1 1 条の 2 第 5 項の規定に基づき本事業敷地（行政財産）を貸付ける。

イ P F I 事業者は、本事業敷地に自らの資金で本施設（又は合築施設）を設計・建設

する。

ウ P F I 事業者は、事業期間中、本施設（又は合築施設）を所有し、事業契約に従い、本施設（又は合築施設）の維持管理及び運営に関する業務を行う。

エ 事業期間の終了後、P F I 事業者は本施設の所有権を無償で本市に譲渡し、本施設を事業契約に示す良好な状態で本市に明け渡す。事業期間の終了後の民間施設については、事業契約に従い、本市とP F I 事業者の協議の上、その取り扱いを定めることとする。

（７）P F I 事業者の収入

① 本市が支払うサービス対価

本市は、P F I 事業者が実施する以下の業務へのサービス対価をP F I 事業者に支払う。

ア 本施設の設計、建設に関する業務

本市は、本施設の設計、建設に関する業務に係る対価を、本施設の開館年度から事業期間終了年度にわたって支払う。

イ 本施設の維持管理に関する業務

本市は、本施設の維持管理に関する業務及び光熱水費に係る対価を、本施設の開館年度から事業期間終了年度にわたって支払う。

ウ 本施設の運営に関する業務

本市は、本施設の運営に関する業務に係る対価を、本施設の開館年度から事業期間終了年度にわたって支払う。

② 付帯事業の実施により得られる収入

ア 民間主催事業の実施により得られる収入

民間主催事業の実施により得られる収入は、P F I 事業者の収入とする。収入の徴収方法や額についてはP F I 事業者の自らの責任において設定する。

イ 併設事業の実施により得られる収入

併設事業の実施により得られる収入は、P F I 事業者の収入とする。収入の徴収方法や額についてはP F I 事業者の自らの責任において設定する。

(8) 本事業のスケジュール

本事業実施のスケジュール（予定）は以下のとおりである。

① 事業契約の締結	平成 19 年 7 月
② 設計・建設期間	平成 19 年 7 月～平成 21 年 7 月
③ 施設竣工	平成 21 年 7 月
④ 開館準備業務	平成 19 年 8 月～平成 21 年 9 月
⑤ 開館	平成 21 年 10 月
⑥ 維持管理業務	平成 21 年 10 月～平成 41 年 9 月
⑦ 運営業務	平成 21 年 10 月～平成 41 年 9 月

(9) 法令等の遵守

P F I 事業者は、本事業を実施するに当たっては、以下の法令等を遵守すること。

- ・生涯学習の振興のための施策の推進体制等の整備に関する法律
- ・図書館法
- ・著作権法
- ・個人情報の保護に関する法律
- ・労働安全衛生法
- ・都市計画法
- ・建築基準法
- ・建設業法
- ・消防法
- ・駐車場法
- ・高齢者・身体障害者等が円滑に利用できる特定建設物の促進に関する法律（ハートビル法）
- ・建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ・水道法
- ・下水道法
- ・水質汚濁防止法
- ・大気汚染防止法
- ・電気事業法・電気設備に関する技術的基準を定める省令
- ・騒音規制法
- ・振動規制法
- ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・警備業法
- ・東京都建築安全条例
- ・東京都福祉のまちづくり条例
- ・稲城市宅地開発指導要綱
- ・稲城市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例
- ・稲城市立図書館設置条例
- ・稲城市自転車等の放置防止に関する条例
- ・稲城市下水道条例
- ・稲城市火災予防条例
- ・稲城市廃棄物の処理及び再利用の促進に関する条例及び規則

※ 上記に関する全ての関連施行令・規則等についても含むものとし、また本事業を行うにあたり必要とされるその他の本市条例及び関係法令についても遵守のこと。

3. 特定事業の選定及び公表に関する事項

(1) 選定方法

本事業をPFI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を期待できること、又は本市の財政負担が同一の水準にある場合において本市が提供を受けるサービスの向上を期待できることを選定の基準とする。

本市の財政負担見込額の算定に当たっては、PFI事業者からの税収その他収入等を調整する等の適切な調整を行い、事業期間にわたる本市の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。また、本市が提供を受けるサービスの水準は、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。

(2) 公表方法

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あわせ速やかに公表する。公表は、本市ホームページにおいて行う。

第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1. PFI事業者の募集及び選定方法

本事業は、PFI事業者が入札説明書で規定する参加資格要件を満たし、かつ提案内容が業務要求水準書を満足する内容であることを前提に、総合評価一般競争入札方式によってPFI事業者を選定する。審査内容は、資格審査、内容審査及び価格審査等を総合的に行う。

2. PFI事業者の募集及び選定の手順

(1) PFI事業者の募集・選定スケジュール（予定）

PFI事業者の募集及び選定のスケジュールは下記の通りである。

① 実施方針の公表	平成18年5月15日
② 実施方針に関する意見の受付	平成18年5月15日～5月24日
③ 実施方針（変更）の公表	平成18年7月24日
④ 特定事業の選定・公表	平成18年7月下旬
⑤ 入札公告及び入札説明書の配布	平成18年7月下旬
⑥ 入札説明書に関する質問受付（第1回）	平成18年8月中旬
⑦ 入札説明書に関する質問回答（第1回）	平成18年9月上旬
⑧ 入札説明書に関する質問受付（第2回）	平成18年9月中旬
⑨ 入札説明書に関する質問回答（第2回）	平成18年10月上旬
⑩ 参加表明の受付	平成18年10月中旬
⑪ 提案書受付	平成18年10月下旬
⑫ 落札者の決定、公表	平成19年1月上旬

⑬ 基本協定の締結	平成 19 年 1 月
⑭ 仮契約の締結	平成 19 年 5 月
⑮ 事業契約の締結	平成 19 年 7 月

(2) P F I 事業者の募集手続等

① 実施方針（変更）の公表

本実施方針を平成 18 年 7 月 24 日に公表する。

② 特定事業の選定・公表

実施方針に関する意見等を踏まえ、P F I 事業として実施することが適切であると認める場合、本事業を特定事業として選定し、平成 18 年 7 月に本市ホームページにおいて公表する。

③ 入札説明書等の配布

実施方針に関する意見等及び特定事業の選定の手続等を踏まえ、平成 18 年 7 月に入札説明書及び付属資料（業務要求水準書、審査基準、事業契約書案等）を公表する。

④ 募集に関する資料の公表方法

募集手続に関するスケジュールについては、適宜、本市のホームページ及び本市広報等により公表する。

⑤ 本事業敷地の見学

本事業敷地は現在任意に立ち入ることができないので、見学を希望する者は稲城市教育委員会教育部生涯学習課に事前に申し出ること。

(3) 応募者の備えるべき参加資格要件

① 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、本事業で実施する施設の設計、建設、維持管理及び運営業務を行う能力のある単独企業（以下「応募企業」という。）又は複数の企業により構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とする。なお、応募グループにあつては、代表企業（以下「代表企業」という。）を定める。

イ 応募企業又は応募グループの構成員は、事業契約締結までに商法に定める株式会社として設立する S P C に出資を行うこととする。なお、S P C の株主は以下の要件を満たすこととする。

a. 応募企業又は応募グループの構成員である株主が S P C 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、応募企業又は応募グループ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。

- b. S P Cの株主は、原則として本事業の事業契約が終了するまでS P Cの株式を保有することとし、本市の事前の書面による承諾がある場合を除き、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。

ウ 応募企業又は応募グループの構成員以外の者で、P F I事業者から業務を受託し、又は請負うことを予定する者（以下、「協力企業」という。）についても、参加表明書、応募参加資格確認申請書等の提出時に協力企業として明記すること。

エ 応募グループの構成員及び協力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、本市の承諾を得て変更することができる。

オ 応募企業及び応募グループの構成員は、他の応募グループの構成員及び協力企業になることはできない。

カ 応募者は、P F I事業者から請け負った業務について、事前に本市の承諾が得られた場合には、第三者に委託し、又は下請人を使用することができるものとする。

② 応募企業及び応募グループの構成員並びに協力企業の参加資格要件

応募企業及び応募グループの各構成員並びに協力企業は、次の資格要件を満たすものとする。

ア 共通事項

- a. 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。
- b. 応募企業は本事業を効率的かつ効果的に実施できる経験を有していること。応募グループの構成員及び協力企業は本事業のうち担当するそれぞれの役割（設計、建設、維持管理、運営等）について効率的かつ効果的に実施できる経験を有していること。
- c. 参加表明時点で本市の入札参加資格者名簿に登録されていること。

イ 設計業務を行う企業は、以下の要件を満たしていること。

- 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. 400 席以上の音楽ホール（本事業で整備する機能に類似するホール施設）の基本設計又は実施設計を過去 10 年以内に行った実績があること。

ウ 建設業務を行う企業は、以下の要件を満たしていること。

- a. 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定により、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. 建設業法第 3 条第 1 項に基づく建築工事業にかかる建設業の許可を受けた者のうち、経営事項審査点数（建築）1,300 点以上の者であること。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。
- c. ホール又は劇場の建設を過去 10 年以内に行った実績があること。

エ 維持管理業務を行う企業は、本施設と同規模程度（延べ面積 4,000 m²以上）の建物の維持管理業務の経験を有すること。

オ 運營業務を行う企業は、ホール又は劇場の運營業務の経験（ホール事業の企画又は舞台・照明・音響設備等の管理等に関する業務又はこれらに関する業務委託実績）があること。

③ 応募企業及び応募グループの構成員並びに協力企業の制限

次のいずれかに該当する者は、応募企業又は応募グループの構成員並びに協力会社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 商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条の規定による整理開始の申し立て又は通告がなされている者

ウ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条又は第 19 条による破産の申立て（同法附則第 3 条の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件に係る同法による廃止前の破産法（大正 11 年法律第 71 号）第 132 条又は第 133 条による破産の申立てを含む。）がなされている者

エ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定による更生手続開始の申し立て（同法附則第 2 条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に係る同法による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）第 30 条の規定による更生手続開始の申し立てを含む。）がなされている者

オ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による再生手続開始の申し立てがなされている者

カ 本市の指名停止措置を受けている者

キ 本事業に係るアドバイザー業務を受託した企業、又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者。なお、「資本面において関連がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の 100 分の 20 以上の株式を有し、又はその出資の総額の

100 分の 20 以上の出資をしているものをいい、「人事面において関連がある者」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。

ク 審査委員会の委員が所属する企業

ケ 入札公告日から落札者の選定に関する公表までの期間に、本事業について委員と接触を試みた者

コ 最近 1 年間の法人税、消費税又は法人事業税を滞納している者

(4) 審査及び選定に関する事項

① 審査委員会の設置

P F I 事業者の選定にあたり、本市は学識経験者と本市の職員で構成する審査委員会を設置し、あらかじめ定めた審査基準に基づいて提案書の審査を行い、優秀提案を選定する。

② 審査事項

審査は、提案書を対象に、価格、本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を行う。

第 3 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1. 基本的考え方

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本市と P F I 事業者の責任分担は、原則として別紙-2 に定めるとおりとし、具体的な事項については、入札説明書及び事業契約において定めることとする。

なお、P F I 事業者が独立採算で行う付帯事業に関するリスクは P F I 事業者が負担すること。

3. 本事業の実施状況の監視

本市は、P F I 事業者が実施する本施設の設計、建設、維持管理及び運営業務について、定期的に監視を行う。監視の方法、内容等については、事業契約に定める。

また、P F I 事業者の提供する本施設の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には、本市は修復策の提出、実施を求めることができるものとし、改善されるまでの期間、サービスに対する支払の減額等を行う。なお、減額方法等具体的な事項に

については、事業契約に定めることとする。

第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1. 立地に関する事項

本事業敷地 : 東京都稲城市若葉台地内（若葉台駅前地区）

敷地面積 : 面積 : 3,289.69 m²

敷地隣接道路 : 敷地北側 歩行者専用道路 幅員約 9.0m

敷地東側 歩行者専用道路 幅員約 9.0m

敷地南側 稲城市道第1673号線 幅員約 28.0m

用途地域 : 商業地域

形態規制 : 以下の通り

a. 建ぺい率 : 80%

b. 容積率 : 400%

c. 斜線制限等 : 有り

d. 日影規制 : なし

e. 防火指定 : 防火地域

f. 地区計画 : 若葉台センター地区地区整備計画区域（その1）駅前地区B

2. 施設計画の考え方

（1）施設規模

本施設 : 4,200 m²以上

民間施設 : 概ね 2,000 m²以内

（2）基本コンセプト

◆コミュニティの拠点

人と人、地域と地域の情報交換や文化・芸術などを通じた幅広い交流ができる場

◆生涯学習の拠点

気軽に立ち寄れ、誰もがいきいきと学び続けられ、創造し、発表できる生涯学習の場

◆青少年健全育成の拠点

子供達が健康的で安全に集うことができ、仲間づくりや体験学習ができる場

3. 事業敷地に関する事項

本事業の実施にあたり、本市は行政財産である本事業敷地をPFI事業者に貸し付ける。なお、本事業敷地のうち本施設の建設に必要とされる部分は本市がPFI事業者に無償で貸与する。また、民間施設に必要とされる部分は、PFI事業者は貸付料を本市に支払う

こととする。貸付料の算定方法等については、入札説明書等により提示する。

第5 事業計画又は協定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

1. 係争事由に係る基本的な考え方

事業計画又は事業契約等の解釈について疑義が生じた場合、本市とPFI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。

2. 管轄裁判所の指定

事業契約に関する紛争については、東京地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

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。

1. PFI事業者の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

- (1) PFI事業者の提供するサービスが、事業契約で定めるPFI事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行が生じた場合、本市はPFI事業者に対して修復勧告を行い、一定期間内に修復策の提出・実施を求めることができる。PFI事業者が当該期間内に修復をすることができなかった場合、本市は事業契約を解約することができる。
- (2) PFI事業者が倒産し、又は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考えられる場合、本市は事業契約を解約することができる。
- (3) (1) 又は (2) の規定により本市が事業契約を解約した場合、PFI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本事業の継続が困難となった場合

- (1) 事業契約で定める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、PFI事業者は事業契約を解約することができるものとする。
- (2) (1) によりPFI事業者が事業契約を解約した場合、本市は、PFI事業者に生じた損害を賠償するものとする。

3. いずれの契約当事者の責めにも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

不可抗力事由その他本市又はPFI事業者のいずれ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PFI事業者双方は、本事業の継続の可否について協議する。

一定の期間内に協議が整わないときは、それぞれの相手方に事前に書面でその旨の通知をすることにより、本市及びPFI事業者は、事業契約を解約することができる。

4. 金融機関と本市との協議

本市は、本事業が適正に遂行されるよう、一定の重要事項について、P F I 事業者に資金提供を行う金融機関と協議する。

5. 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。

第7 財政上及び金融上の支援に関する事項

1. 税制上の措置に関する事項

本事業は、P F I 法第5条第4項の規定により、稲城市長石川良一がその事務又は事業として実施するものに該当し得る。

加えて、本事業は、地方税法施行令附則第7条第24項に掲げる要件に該当し、かつ、（仮称）新文化センター整備運営事業は、地方税法施行令附則第7条第25項各号に掲げるもの以外のものであることから、税制上の措置として、地方税法附則第11条第25項に基づく不動産取得税の特例措置の適用対象となり得る。

また、本事業は、地方税法施行令附則第11条第69項に掲げる要件に該当し、かつ、（仮称）新文化センター整備運営事業は、地方税法施行令附則第11条第70項各号に掲げるもの以外のものであることから、税制上の措置として、地方税法附則第15条第51項の規定に基づく固定資産税及び都市計画税の特例措置の適用対象となり得る。

なお、本事業で整備する民間施設は適用対象とならない。

2. その他の支援

本市は、P F I 事業者に対し、出資等の支援は行わないが、可能である場合には、P F I 事業者が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。

第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1. 議会の議決

本事業に関する予算措置として本市は債務負担行為の設定を行う。また、事業契約に関する議会議決を予定している。

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. 本実施方針に関する担当部署

稲城市教育委員会 教育部 生涯学習課

〒206-8601 東京都稲城市東長沼 2111

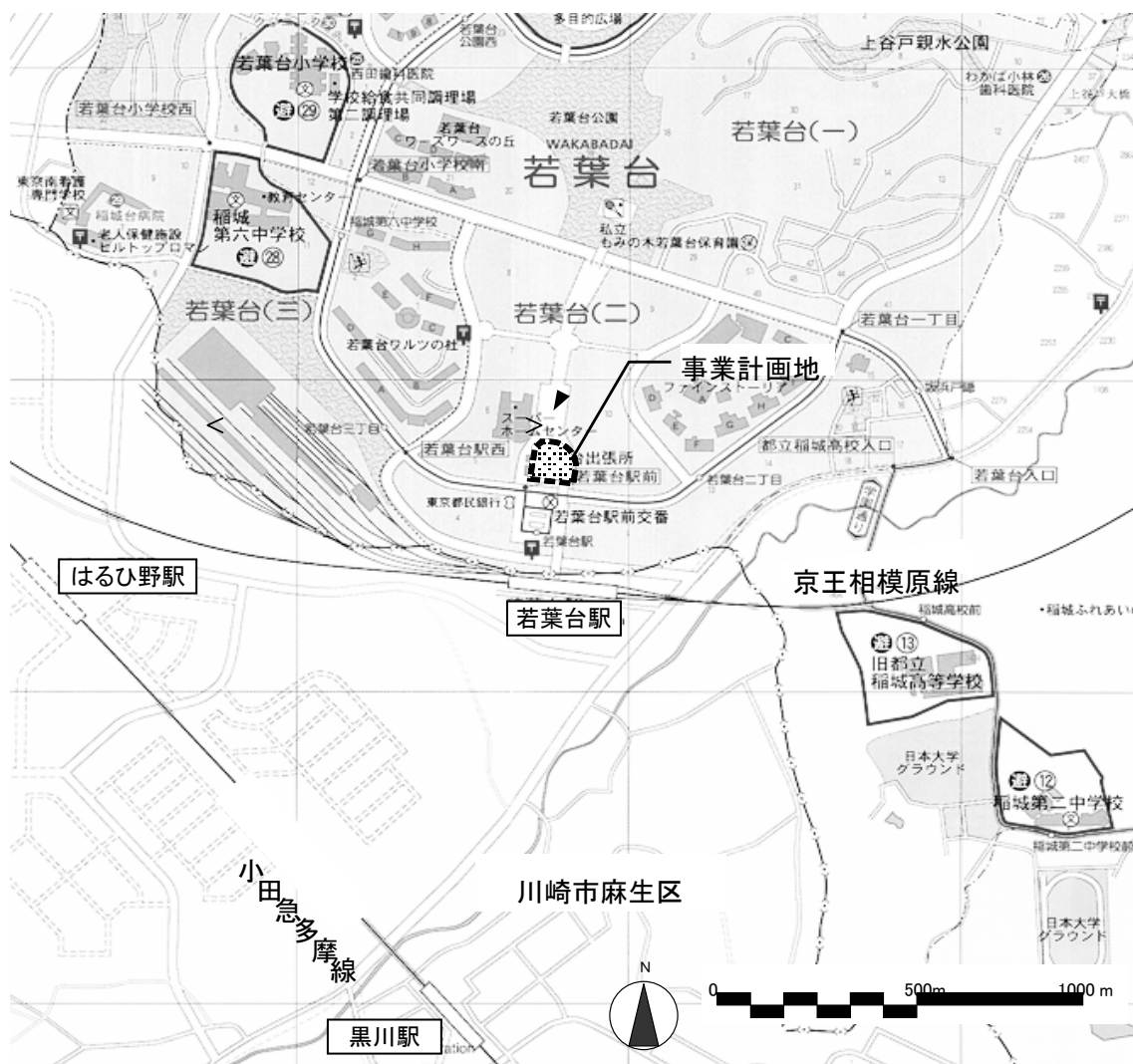
電話：042-378-2111（内線 632）

FAX : 042-379-3600

Eメールアドレス : shougaigaku@city.inagi.lg.jp

ホームページ <http://www.city.inagi.tokyo.jp>

第9 別紙-1 本事業敷地の案内図



第 10 別紙-2 リスク分担案

段階	リスクの種類	NO.	リスクの内容	負担者	
				本市	PFI事業者
共通	入札資料リスク	1	入札資料の誤り又は変更によるもの	○	
	内容変更リスク	2	要求水準の変更によるもの	○	
	法令等の変更リスク	3	本事業に直接影響を及ぼす法令(税制含む。)の変更によるもの	○	
		4	上記以外の法令(税制含む。)の変更によるもの		○
	許認可取得リスク	5	本事業遂行のための許認可の取得に関するもの	△	○
	金利変動リスク	6	金利の変動によるもの	○	△
	本事業の中止・延期に関するリスク	7	本市の責めに帰すべき事由によるもの(本市の債務不履行等)	○	
		8	PFI事業者の責めに帰すべき事由によるもの(PFI事業者の事業放棄, 破たんによるもの等)		○
	住民反対運動リスク	9	本施設の設置, 本市が行う調査, 工事, 運営に対する住民反対運動, 訴訟によるもの	○	
		10	PFI事業者が行う調査, 工事, 施設維持管理に対する住民反対運動, 訴訟によるもの		○
	不可抗力リスク	11	天災・暴動等不可抗力によるもの	○	△
	付帯事業リスク	12	民間施設の設計・建設, 維持管理及び付帯事業に係るもの		○
計画設計	用地の瑕疵	13	本市が提示した地質調査結果の誤り, 埋蔵文化財の出土等	○	
	設計変更リスク	14	本市の提示条件・指示の不備, 変更によるもの	○	
		15	PFI事業者の判断によるもの		○
	応募コスト	16	応募費用に関するもの		○
	資金調達リスク	17	必要な資金の確保に関するもの		○
建設段階	用地リスク	18	建設予定地の確保に関するもの	○	
	設計変更リスク	19	本市の提示条件・指示の不備, 変更によるもの	○	
		20	PFI事業者の判断によるもの		○
	工事監理リスク	21	工事監理に関するもの		○
	性能リスク	22	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	23	本市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
		24	PFI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	25	本市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
		26	PFI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	27	竣工前の工事目的物や材料等に関する損害		○
	第三者賠償リスク	28	本市の責めに帰すべき事由による建設工事における第三者への損害	○	
		29	PFI事業者の責めに帰すべき事由による建設工事における第三者への損害		○
	物価変動リスク	30	インフレ・デフレ	○	△

段階	リスクの種類	NO.	リスクの内容	負担者	
				本市	PFI事業者
運営段階	性能リスク	31	要求仕様不適合(工事不良を含む。)によるもの		○
	瑕疵担保	32	施設、備品等に関する瑕疵担保責任		○
	維持管理費上昇リスク (大規模修繕を含む)	33	本市の責めに帰すべき事由による維持管理費の増大	○	
		34	PFI事業者の責めに帰すべき事由による維持管理費の増大		○
	施設の損傷リスク	35	本市の責めに帰すべき事由による施設の劣化及び事故・災害等による施設の損傷	○	
		36	PFI事業者の責めに帰すべき事由による施設の劣化及び事故・災害等による施設の損傷		○
	第三者賠償リスク	37	本市の責めに帰すべき事由による運営・維持管理における騒音、悪臭、光害、交通渋滞その他の理由による第三者への損害	○	
		38	PFI事業者の責めに帰すべき事由による運営・維持管理における騒音、悪臭、光害、交通渋滞その他の理由による第三者への損害		○
	備品損傷リスク	39	市役所出張所施設以外の本施設の備品の盗難、紛失、損傷		○
		40	市役所出張所の備品の盗難、紛失、損傷	○	△
	技術革新リスク	41	図書館情報システムを除く本施設のコンピューターシステムやAV機器の陳腐化		○
		42	図書館情報システムの陳腐化	○	
	物価変動リスク	43	インフレ・デフレ。	○	△
契約終了	移管手続きリスク	44	施設移管手続きに伴う諸経費の発生に関するもの	△	○

表中凡例・・・ ○：リスク負担者又は主たるリスク負担者，△：一部リスク負担者