

(仮称) 新文化センター整備運営事業

入 札 説 明 書 (変更)

稲 城 市

平成 18 年 9 月 29 日

《目 次》

第 1 入札説明書の位置付け	1
第 2 事業の概要等	1
1. 事業名称	1
2. 事業の目的	1
3. 施設概要	2
4. 事業手法	3
5. 事業期間等	3
第 3 入札に関する事項	4
1. 入札に関するスケジュール	4
2. 入札に関する事務局等	4
3. 入札図書の提出先	4
4. 入札手続等	5
第 4 入札の条件	7
1. 応募者の備えるべき参加資格要件	7
2. 予定価格	9
3. 入札に関する留意事項	9
第 5 提案の審査	10
1. 審査委員会の設置	10
2. 選定方法	11
3. 審査結果の公表	11
第 6 本事業に関する提示条件	11
1. 土地の使用	11
2. 特別目的会社(SPC)の設立	13
3. サービス対価の支払い	13
4. PFI事業者の地位の譲渡等	14
5. 入札保証金及び契約保証金	14
6. 保険	14
7. 責任の分担	14
8. 財務書類の提出	15
9. 業務の委託等	15
10. PFI事業者の業務範囲に関する事項	15
11. 指定管理者制度	15
12. 初度図書館資料の調達について	15
13. 喫茶コーナーの運営について	16
14. PFI事業者が独立採算で行う付帯事業	16
第 7 契約に関する事項	17

1. 契約の構成	17
2. 基本協定の枠組み	17
3. 事業契約の枠組み	18
4. 契約手続き	18
第8 本事業の実施状況の監視	18
1. 設計・施工状況の確認	18
2. 維持管理運営に関する確認	19

第 1 入札説明書の位置付け

稲城市（以下「本市」という。）は「（仮称）新文化センター整備運営事業」（以下「本事業」という。）を「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）に基づく事業（以下「P F I 事業」という。）として実施するために、平成 18 年 5 月 15 日に公表した「（仮称）新文化センター整備運営事業実施方針」（以下「実施方針」という。）、実施方針に対する意見及び平成 18 年 7 月 24 日に公表した「（仮称）新文化センター整備運営事業実施方針（変更）」により、本事業を P F I 事業として実施することが適切であると認め、平成 18 年 7 月 31 日に特定事業に選定した。

この入札説明書は本事業を実施する民間事業者（以下「P F I 事業者」という。）を総合評価一般競争入札（以下「本入札」という。）で選定するにあたり入札参加者を対象に配布するものであり、入札参加者は入札説明書の内容を踏まえ入札に必要な書類を提出する。

入札説明書の添付資料「資料－1」から「資料－5」、別添資料である「設計、建設に関する業務要求水準書」「維持管理に関する業務要求水準書」「運営に関する業務要求水準書」「落札者決定基準」「基本協定書（案）」「事業契約書（案）」「提出書類の作成・提出要領」及び「様式集」は入札説明書と一体のもの（以下「入札説明書等」という。）である。なお、入札説明書等と公表済みの実施方針（変更）及び実施方針に関する意見への回答に相違がある場合は入札説明書等の内容が優先するものとし、入札説明書等に記載がない事項については実施方針（変更）によるものとする。

第 2 事業の概要等

1. 事業名称

（仮称）新文化センター整備運営事業

2. 事業の目的

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。

（仮称）新文化センターは、「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、P F I 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 P F I 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 P F I 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。

3. 施設概要

(1) 名称

(仮称) 新文化センター

(2) 整備施設

本事業で整備する施設は、以下に示す公共施設（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。

① 本施設

ア 生涯学習・コミュニティ施設

イ 児童・青少年施設

ウ 図書施設

市立図書館分館。「図書館法」（昭和 25 年法律 118 号）第 2 条に定める地方公共団体が設置する施設

エ ホール施設

オ 市役所出張所施設

カ その他サービス施設

※本市は上記のうち、オを除く部分について「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に位置付ける予定である。

② 民間施設

収益事業を目的とする P F I 事業者による任意提案施設

(3) 施設内容・規模

ア 本施設 : 4,200 m²以上

イ 民間施設 : 概ね 2,000 m²以内

(4) 立地に関する事項

ア 本事業敷地 : 東京都稲城市若葉台地内（若葉台駅前地区）

イ 敷地面積 : 3,289.69 m²

ウ 土地所有者 : 稲城市（行政財産）

エ 用途地域 : 商業地域

オ 形態規制 : 建ぺい率 80%

容積率 400%

斜線制限等 有り

カ 日影規制 : 無し

キ 防火指定 : 防火地域

ク 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
※事業敷地の詳細は、「設計、建設に関する業務要求水準書」に示す。

4. 事業手法

本事業は、PFI事業者が本施設を設計・建設し、所有、維持管理及び運営を行った後、施設の所有権を本市に譲渡する方式(BOT(Build, Operate, Transfer))により実施することとし、その詳細は、次のとおりである。

(1) 民間施設を合築する場合

- ① 本市は、PFI事業者は、PFI法第11条の2第7項の規定に基づき本事業敷地を有償で貸付ける。
- ② PFI事業者は、本事業敷地に自らの資金で合築施設を設計・建設する。
- ③ PFI事業者は、事業期間中、合築施設を所有し、事業契約に従い、合築施設の維持管理及び運営に関する業務を行う。
- ④ 事業期間終了後、PFI事業者は本施設を本市に所有権移転する。
- ⑤ 事業期間終了時の民間施設の取扱いについては、原則PFI事業者の負担で解体撤去し、又はPFI事業者は解体・撤去に代えて、本市の承諾を得たうえで民間施設を本市に無償で譲渡することができる。なお、PFI事業者(又はPFI事業者の地位を引き継ぐ第三者)が継続を希望し、本市が必要と認めるときはPFI事業者は継続使用ができる。

(2) 民間施設を設置しない場合

- ① 本市は、PFI事業者は、PFI法第11条の2第5項の規定に基づき本事業敷地を無償で貸付ける。
- ② PFI事業者は、本事業敷地に自らの資金で本施設を設計・建設する。
- ③ PFI事業者は、事業期間中、本施設を所有し、事業契約に従い、本施設の維持管理及び運営に関する業務を行う。
- ④ 事業期間終了後、PFI事業者は本施設を本市に所有権移転する。

5. 事業期間等

(1) 事業期間

本事業の期間は本市及びPFI事業者が締結するPFI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。

- ① 本施設の設計、建設及び開館準備に係る約2年間
- ② 本施設の開館から平成41年9月30日までの約20年間

(2) スケジュール

本事業期間中のスケジュールは以下のとおりを予定している。

- 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 8 月
③ 施設竣工	平成 21 年 8 月 18 日
④ 開館準備業務	平成 19 年 8 月～平成 21 年 10 月
⑤ 開館	平成 21 年 10 月 18 日
⑥ 維持管理業務	平成 21 年 10 月～平成 41 年 9 月末
⑦ 運營業務	平成 21 年 10 月～平成 41 年 9 月末

第 3 入札に関する事項

1. 入札に関するスケジュール

本入札のスケジュールは下記のとおりを予定する。

① 入札公告及び入札説明書等の配布	平成 18 年 8 月 4 日(金)
② 入札説明書等に関する質問受付 (第 1 回)	平成 18 年 8 月 21 日(月)
③ 入札説明書等に関する質問回答公表 (第 1 回)	平成 18 年 9 月 4 日(月)
④ 入札説明書等に関する質問受付 (第 2 回)	平成 18 年 9 月 14 日(木)
⑤ 入札説明書等に関する質問回答公表 (第 2 回)	平成 18 年 9 月 29 日(金)
⑥ 参加表明の受付	平成 18 年 10 月 16 日(月)
⑦ 提案書受付	平成 18 年 10 月 31 日(火)
⑧ 落札者の選定	平成 19 年 1 月 12 日(金)
⑨ 仮契約締結	平成 19 年 4 月末
⑩ 事業契約締結	平成 19 年 6 月末

2. 入札に関する事務局等

(1) 事務局

本入札に関する事務局は次のとおりである。

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

(2) 入札に関する資料公表

本入札に関する入札説明書等は、本市ホームページに公表する。ホームページの URL は以下のとおりである。

<http://www.inagi-cpf.jp>

3. 入札図書の提出先

本入札に関する提出書類（入札説明書等に関する質問書を除く）は以下の窓口を持参提出すること。

4. 入札手続等

(1) 入札公告及び入札説明書等の配布

① 入札公告

平成 18 年 8 月 4 日(金)に本市の掲示板に掲示のほか、本市ホームページに公表する。

② 入札説明書等の配布

平成 18 年 8 月 4 日(金)に本市ホームページに公表する。

③ 追加説明資料の配布

本市は、入札説明書等の補足説明等について、随時追加資料を配布する場合がある。
配布の方法は、本市ホームページに公表する。

(2) 入札説明書等に関する質問の受付及び回答（第 1 回）

① 質問の受付

ア 受付期限 平成 18 年 8 月 21 日(月) 16:00

イ 提出方法

様式 1-1「入札説明書等に関する質問書」に簡潔にまとめ、事務局へ持参又は E-mail により提出すること。郵送、電話及びファクシミリによる提出は認めない。

E-mail による提出

タイトル 「(企業名) 新文化センター質問書」

記載項目 様式 1-1「入札説明書等に関する質問書」に示す項目を
記載すること。

受領の確認 提出者のアドレスへ返信を行う。

② 入札説明書等に関する質問への回答

P F I 事業者から提出のあった質問に対する回答の公表を平成 18 年 9 月 4 日
(月)16:00 までに本市ホームページに公表する。

(3) 入札説明書等に関する質問の受付及び回答（第 2 回）

① 質問の受付

ア 受付期限 平成 18 年 9 月 14 日(木) 16:00

イ 提出方法 第 1 回質問と同様とする。

② 入札説明書等に関する質問への回答

P F I 事業者から提出のあった質問に対する回答の公表を平成 18 年 9 月 29 日
(金)16:00 までに本市ホームページに公表する。

(4) 参加表明及び応募者番号の交付

① 参加表明の提出

- ア 受付期間 平成 18 年 10 月 13 日(金)・平成 18 年 10 月 16 日(月) 10:00 から 16:00
- イ 提出方法 様式 2-1「参加表明書」に必要事項を記載し、契約管財課契約係へ持参により提出すること。郵送、電話、ファクシミリ及び E-mail による提出は認めない。

② 応募者番号の交付

参加表明書類の提出時に、提出者に対して応募者番号を交付する。

(5) 提案書の受付

- ① 提出期限 平成 18 年 10 月 30 日(月)・平成 18 年 10 月 31 日(火)10:00 から 16:00
- ② 提出方法 契約管財課契約係へ持参すること。
- ③ 提出書類 入札説明書添付書類「提出書類の作成・提出要領」に規定する様式等を提出すること。
- ④ その他
- ・提出日時に遅れた応募者は入札に参加できない。
 - ・提案書の提出は応募企業又は応募グループの代表企業が行うこと。なお、提出時には身分を証明できるもの（社員証、運転免許証等）の提示を求める場合がある。

(6) 応募者への質問

提案書の受付後、本市は応募者が提出した提案内容に関して書面にて質問を行うことがある。この場合、質問書は代表企業の担当者宛に E-mail で送付したうえで電話で着信を確認する。質問への回答方法は書面にて行うこととし、応募者の回答期限は概ね 2 週間を予定する。

(7) プレゼンテーション及びヒヤリング

本市は提案書の受付後に、審査の参考として応募者によるプレゼンテーション及び提案内容に関するヒヤリングを予定している。プレゼンテーション及びヒヤリングの日程は 1 2 月中を予定しているが、詳細な日時、方法については提案書の受付後に代表企業の担当者宛に連絡する。

なお、プレゼンテーションにあたってはプロジェクターによる投影以外の追加資料の配布、模型等の持込は禁止する予定である。

(8) 落札者の選定

平成 19 年 1 月 12 日(金)までに審査結果通知書を応募者に発送する。応募グループの場合は代表企業宛に発送する。

第4 入札の条件

1. 応募者の備えるべき参加資格要件

(1) 応募者の構成等

応募者の構成等は以下のとおりとする。

- ① 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、応募グループにあっては、代表企業（以下「代表企業」という。）を定める。
- ② 応募企業又は応募グループの構成員は、仮契約締結までに会社法（平成17年法律第86号）に定める株式会社として設立するSPCに出資を行うこととする。なお、SPCの株主は以下の要件を満たすこととする。
 - ア 応募企業又は応募グループの構成員である株主が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、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。
 - イ SPCの株主は、原則として本事業の事業契約が終了するまでSPC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。
- ③ 応募企業又は応募グループの構成員以外の者で、PFI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。
- ④ 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。
- ⑤ 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。
- ⑥ 応募者は、PFI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。

① 共通事項

- 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 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。
- ウ 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。なお、入札参加資格の登録については、共同運営電子調達サービス（東京都内の区市町村で構成される東京電子自治体共同運営協議会会員が、共同で利用する東京電子自治体共同運

営電子調達サービスをいう。)により行うこと。登録方法の詳細については、本市ホームページの「契約・入札情報」を参照のこと。

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 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。

イ 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

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 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。

イ 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。

ウ 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。

④ 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。

⑤ 運営業務を行う企業は、ホール又は劇場の運営業務の経験（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受託実績）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企業となることはできない。また本要件は参加表明提出時から事業契約締結時に至るまでの期間これを満たしていることを要す。

① 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

② 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

③ 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

④ 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立てを含む。）がなされている者

⑤ 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

⑥ 本市の指名停止措置を受けている者

- ⑦ 本事業に係るアドバイザリー業務を受託した八千代エンジニアリング株式会社並びに八千代エンジニアリング株式会社が本業務において提携関係にある西村ときわ法律事務所、又はこれらのもの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者をいい、「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。
- ⑧ 審査委員会の委員が所属する企業
- ⑨ 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
- ⑩ 最近 1 年間の法人税、消費税及び法人事業税を滞納している者

2. 予定価格

本事業の予定価格は、次のとおりとする。

6, 9 5 2, 3 8 0, 9 5 2 円

予定価格はサービス対価の事業期間にわたる合計額であり、以下のものは含まれない。

- ア 金利変動及び物価変動に応じた改定
- イ 消費税及び地方消費税
- ウ 本事業敷地の貸付に係る市の貸付料収入
- エ P F I 事業者の付帯事業収入
- オ 諸室使用料

3. 入札に関する留意事項

(1) 入札説明書等の承諾

入札参加者は、様式 2-1「参加表明書」の提出をもって、入札説明書等の記載内容を承諾したものとする。

(2) 費用負担

入札に関し必要な費用は、入札参加者の負担とする。

(3) 提出書類の取扱い・著作権等

① 入札提出書類の変更等の禁止

誤字等を除き、入札提出書類の変更、差し替え若しくは再提出は認めない。

② 著作権

入札提出書類の著作権は、入札参加者に帰属する。また、入札参加者の入札提出書類については、P F I 事業者の選定に関わる審査及び公表以外に入札参加者に無

断で使用しない。なお、入札提出書類は返却しない。

③ 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、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として提案を行なった入札参加者が負う。

(4) 入札参加者の複数提案の禁止

入札参加者は、複数の提案を行うことはできない。

(5) 使用言語及び単位、時刻

別添「提出書類の作成・提出要領」及び各様式に特別に指定するもの以外は、入札に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成 4 年 5 月 20 日法律第 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。

(6) 入札の辞退

参加表明を提出した者は下記に示す期限までは、いつでも入札を辞退することができる。この場合、様式 3-1「入札辞退届」を下記のとおり提出する。

① 提出期限：平成 18 年 10 月 31 日(火) 16:00

② 提出方法：契約管財課契約係へ持参し提出すること。

(7) 入札無効に関する事項

次のいずれかに該当する入札は無効とする。

① 入札説明書に規定する入札参加資格のない者が行った入札

② 参加表明書に記載された応募企業又は代表企業の者以外の者が行った入札

③ 談合その他不正行為があったと認められる入札

④ 入札参加者の記名又は並びに入札参加者の代理人の署名及び押印を欠く入札又は入札事項を明示しない入札

⑤ 入札提案書等に虚偽の記載をした者が行った入札

⑥ 同一事項に対し 2 通以上の書類提出がなされた入札

⑦ その他入札説明書等において示した条件等入札に関する条件に違反した入札

第 5 提案の審査

1. 審査委員会の設置

P F I 事業者の選定にあたり、以下の 5 名の学識経験者からなる外部委員及び本市の職員 3 名の計 8 名で構成される（仮称）新文化センター整備運営事業に関する P F I 事業者審査選定委員会（以下、「審査委員会」という。）を設置し、あらかじめ定めた別添「落札者決定基準」に基づいて提案書の審査を行い、優秀提案を選定する。

審査委員

審査委員長	山内弘隆	(一橋大学大学院商学研究科長 兼 学部長)
委員長職務代理	細野助博	(中央大学大学院公共政策研究科教授)
委員	稲垣弘子	(駒澤女子大学空間造形学科教授)
委員	櫻井通晴	(専修大学経営学部教授)
委員	滑川 進	(社団法人全国公立文化施設協会アドバイザー)
委員	渡辺雅弘	(稲城市助役)
委員	松尾澤幸恵	(稲城市教育委員会教育長)
委員	宮澤 洋	(稲城市都市建設部参事)

2. 選定方法

本事業を実施する事業者には本事業の設計、建設、維持管理及び運営に関する専門的な知識やノウハウが求められるため、事業者選定にあたっては総合評価一般競争入札を採用し、入札価格のほか、施設計画、維持管理・運営計画の提案内容、本市の要求水準との適合性並びに資金計画及びリスク分担を含む事業計画の妥当性・確実性等の各面から総合的に評価する。

3. 審査結果の公表

審査の結果は各応募者へ個別に通知するほか、結果の概要、審査講評を本市のホームページに公表する。

第6 本事業に関する提示条件

1. 土地の使用

(1) 建設期間中

本市は、本施設の建設期間中、P F I 事業者に対して本事業敷地に係る貸付料を免除する。

(2) 維持管理期間中

維持管理期間における土地の使用については、民間施設の有無により以下のとおりとする。

① 民間施設を合築する場合

本市は、事業敷地をP F I 事業者の有償で貸し付ける。貸し付けの条件は以下のとおりである。

ア 貸付料の算定式

貸付料は、稲城市行政財産使用料条例第2条に基づき以下の算定方法とする。

$$\text{平米当たり月額地代単価} = \text{(固定資産税路線価)} \times (2.5 / 1,000)$$

- イ 固定資産税路線価は、貸し付け日のものを適用することとする。なお、参考までに平成 18 年 1 月 1 日現在の固定資産税路線価は、209,880 円／㎡である。
- ウ 貸付料は、固定資産税路線価の改定に伴い改定する。
- エ 貸付料は月払いとし、土地有償貸付契約にしたがい前納する。
- オ 合築施設のうち、本施設の持分割合に相当する部分の貸付料は免除する。なお、ここでいう本施設の持分割合に相当する部分とは、原則として合築施設の延べ床面積に対する「設計、建設に関する業務要求水準」に示す公共施設面積（4,200 ㎡以上）に該当する部分の床面積の割合を示すが、エントランスホール、機械室、エレベータ、駐車場等本施設と民間施設の共用となる部分が発生する場合はこれらを共用部分とみなして本施設の専有部分に含めず、本施設の持分割合を算定することとする。
- カ 上記オの本施設の持分割合及び共用部分の考え方については、P F I 事業者の設計図書及び提案に基づき、協議により定める。

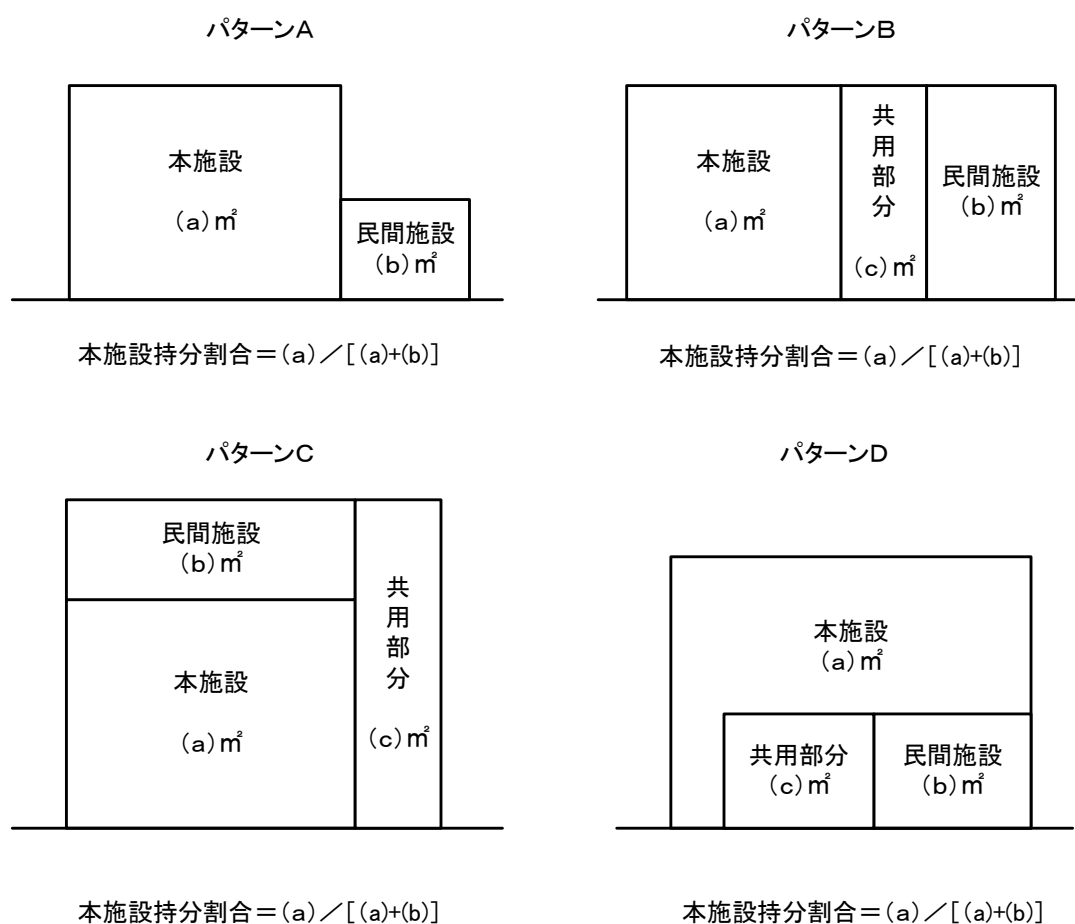


図1 合築パターンによる本施設持分割合の考え方（例）

② 民間施設を合築しない場合

本市は、本事業敷地をPFI事業者が無償で貸与する。

2. 特別目的会社（SPC）の設立

落札者は、本事業を実施する会社法（平成17年法律第86号）に定める株式会社として特別目的会社（SPC）を仮契約締結の時までに稲城市内に設立する。なお、応募企業又は応募グループの構成員は、当該会社に対して出資するものとし、出資の条件等は前述の第41.（1）②を満たすこととする。

3. サービス対価の支払い

（1）サービス対価

本市はPFI事業者が本事業における事業契約書に規定する業務を提供する対価としてサービス対価を支払う。

（2）サービス対価の構成

サービス対価は以下の3項目に区分される（詳細は資料－1「サービス対価の支払方法について」参照）。

- ① 「本施設の設計、建設に関する業務」に対して支払うサービス対価（以下「サービス対価A」という。）
- ② 「本施設の維持管理に関する業務」に対して支払うサービス対価（以下「サービス対価B」という。）
- ③ 「本施設の運営に関する業務」に対して支払うサービス対価（以下「サービス対価C」という。）

（3）サービス対価の支払時期及び支払額

本市はサービス対価の種類に応じて支払い時期を設定し、事業期間をとおしてPFI事業者がサービス対価を支払うものとする。（詳細は資料－1「サービス対価の支払方法について」参照）

（4）支払額の減額措置

本市は本事業の実施に関するモニタリング（第8.2.（3）参照）を行い、「業務要求水準書」に規定する水準を満たすサービスが提供されていない場合、又はPFI事業者の債務不履行が認められた場合、サービス対価の減額を行うことができる。減額の具体的方法については資料－4「モニタリング及び維持管理運営業務にかかる対価の減額について」に示す。

（5）サービス対価の改定

サービス対価Aは金利変動に基づき運営開始後11年目に改定する。サービス対価B及びサービス対価Cについては物価変動に基づき毎年改定を行う。また、サービス対価

Cの一部については施設利用者数等により毎年改定を行う。(詳細は資料－1「サービス対価の支払方法について」参照)

4. P F I 事業者の地位の譲渡等

本市の事前の承諾がある場合を除き、P F I 事業者は事業契約上の地位、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。

5. 入札保証金及び契約保証金

(1) 入札保証金

入札保証金は免除する。

(2) 契約保証金等

契約保証金は免除する。

ただし、P F I 事業者は、次に定める内容で履行保証保険契約の締結又は保証契約の締結を行うものとする。

- ① 事業契約締結のときから本施設の引渡しまでを期間として、資料－1「サービス対価の支払方法について」に示すサービス対価Aのうち調達金利を除き消費税を含む金額の10パーセント以上について、本市を被保険者とする工事履行保証保険契約を締結する。但し、保険金請求権に本市のために「事業契約書(案)」に定める違約金債権を被担保債権とする質権が設定されるときは、P F I 事業者を被保険者とすることができるものとする。
- ② 事業契約締結のときから本施設の引渡しまでを保証期間として、出資の受入れ、預り金及び金利等の取締り等に関する法律(昭和29年法律第195号)第3条に規定する金融機関又は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(以下「金融機関等」という。)との間において「サービス対価A」のうち割賦金利を除き消費税を含む金額の10パーセントに相当する額を保証金額とし、本市を名宛人とする保証契約を締結する。

6. 保険

P F I 事業者(P F I 事業者と契約する業務担当企業を含む)は資料－5に示す保険に加入すること。またP F I 事業者の判断で建設期間中及び維持管理・運営期間中に必要と思われる保険に加入する場合は様式12-3-4においてその保険の内容を提案するものとする。

7. 責任の分担

(1) 基本的考え方

本事業における本市とP F I 事業者の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PFI事業者の責任分担は、原則として別添「事業契約書（案）」において定めることとする。

なお、PFI事業者が独立採算で行う付帯事業に関するリスクはPFI事業者が負担するものとする。

8. 財務書類の提出

PFI事業者は毎事業年度、事業期間終了まで当該事業年度の財務書類（会社法第435条第2項に規定する計算書類）を作成し、自己の費用をもって公認会計士又は監査法人による監査を受けたうえで、監査報告書とともに毎事業年度の最終日から3ヶ月以内に本市に提出する。また、本市は当該財務書類を公開できるものとする。

9. 業務の委託等

PFI事業者は業務の全部又は一部を第三者に委託することができる。ただしPFI事業者の出資者以外の者へ委託する場合は事前に本市の承諾を得るものとする。

10. PFI事業者の業務範囲に関する事項

PFI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。公・民の役割分担及び各業務内容の詳細については「設計、建設に関する業務要求水準書」、「維持管理に関する業務要求水準書」、「運営に関する業務要求水準書」によるものとする。

11. 指定管理者制度

本市は、PFI事業者を地方自治法第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。

12. 初度図書館資料の調達について

PFI事業者は、本施設の図書施設に設置する図書館資料のうち、開館時の図書約4万冊及びAV資料約1,000点の調達を行うこととし、その詳細は以下のとおりである。

- ① 図書館資料は装備込みで本市に納品すること。装備方法は原則として本市の指定する方法とするが、応募者の任意提案としてICタグ付きとすることができる。ただしICタグの提案を行う場合は中央図書館で採用しているICタグとの互換性に配慮すること。
- ② MARCはNippan Marcとし、初度4万冊分についてはPFI事業者がMARCを購入する。
- ③ 図書館資料購入、装備、データ作成、MARC購入に係る費用として、図書館資料購

入費 82,450,000 円（消費税及び地方消費税を含まない）を入札価格に含めて提案すること。

- ④ 上記③に含まれない、図書館資料の発注・受入に係る費用、開館までの資料保管・搬入に係る費用については、資料－1「サービス対価の支払方法について」に示すサービス対価Cの開館準備費用として計上すること。
- ⑤ 応募者は、1冊あたりのMAR C購入費及び、図書（装備込み）の販売定価からの値引率を提案すること（様式 11-17）。

1 3. 喫茶コーナーの運営について

（1）サービス内容

喫茶コーナーは、施設利用者のための利便施設として設置することとし、サービス内容、規模、営業時間、メニュー等はP F I 事業者の提案とする。

（2）費用負担

喫茶コーナーの運営に関する費用は独立採算で行うこと。喫茶コーナーに関してサービス対価に含まれないものは、以下のとおりである。

- ・ 厨房設備、什器備品（カウンター、椅子、テーブル）、維持管理費（厨房設備、什器備品の保全・修繕）、調理や喫茶サービスに関する人件費、食材費、調理器具、食器

1 4. P F I 事業者が独立採算で行う付帯事業

（1）民間主催事業

民間主催事業の条件は以下のとおりとする。

- ① 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、民間主催事業として自らの企画・主催による収益事業を実施できる。
- ② 民間主催事業の内容は、P F I 事業者が事前に本市へ報告し、確認を受ける。
- ③ 本市がP F I 事業者による民間主催事業実施を誘導する目的は、施設の有効活用（稼働率の向上）及び市民サービスの向上であり、必ずしも公共性の高いものに許可を限定するものではないが、以下に示す例示を参考に企画提案することを期待する。

本市が期待する民間主催事業の例

- ・ 文化・芸術や生涯学習に関連する興行、イベント、講座
- ・ 地域の活性化や市民交流に資する興行、イベント、講座

- ④ 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。
- ⑤ 民間主催事業の実施における施設使用料は資料－3「公共サービス・付帯事業における事業の考え方について」に示す。
- ⑥ 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部分に影響を及ぼさない

ように配慮すること。

(2) 併設事業

併設事業の条件は以下のとおりとする。

- ① 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民間施設を合築し、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。
- ② 本市が併設事業を誘導する目的は、駅前の立地特性を活かした賑わいの創出や公有財産の有効活用である。民間施設の用途は提案とするが、以下の視点に基づいた提案がなされることを期待する。
 - ・ 本施設利用との相乗効果が期待される施設（学び・芸術・文化に関連するサービス、飲食、物販など）
 - ・ 地域住民のためのサービス施設（子育て支援施設、医療・福祉・健康増進サービス施設など）
- ③ 以下の用途は民間施設として提案できない。
 - ・ 住宅
 - ・ 青少年に有害な影響を与える興行、物販、サービス
- ④ 民間施設の規模は、概ね 2,000 ㎡以下とする。規模の上限を設定する理由は、以下のとおりである。
 - ア 本事業敷地周辺の景観形成へ配慮を行う必要があること。
 - イ 本市として併設事業の事業リスクが公共サービス部分に過度に影響を及ぼさないように配慮する必要があること。
- ⑤ 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。
- ⑥ P F I 事業者は併設事業の事業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、会計の分離や事業の安定性の向上に関する仕組みの提案を行うこと。

第 7 契約に関する事項

1. 契約の構成

本市は落札者（応募企業又は応募グループ）と基本協定を締結し、落札者が設立するS P Cと事業契約を締結する。

2. 基本協定の枠組み

(1) 対象者

基本協定は本市と落札者（応募企業又は応募グループ）との間で締結する。

(2) 締結時期

落札者決定後 7 日以内とする。

(3) 基本協定の概要

基本協定は、本市と落札者が別添「基本協定書(案)」に基づき締結するものであり、落札者がSPCを設立すること、本事業の実施における落札者の各構成員の役割等を定めるものである。

3. 事業契約の枠組み

(1) 対象者

本市はSPCとの間で事業契約を締結する。

(2) 締結時期

ア 仮契約締結 平成 19 年 4 月末 (予定)

イ 事業契約締結 平成 19 年 6 月末 (予定)

(3) 契約の概要

事業契約は入札説明書等、PFI事業者の提案内容及び別添「事業契約書(案)」に基づき締結するものであり、PFI事業者の提供するサービスの内容、金額、支払方法等を定める。

4. 契約手続き

基本協定及び事業契約の契約手続は以下のとおりとする。

- ① 落札者は落札者決定後 7 日以内に本市と基本協定を締結する。
- ② 落札者は平成 19 年 4 月 (予定) までにSPCを設立する。
- ③ 落札者は事業契約の内容について本市と協議を行い、平成 19 年 4 月 (予定) までに落札者の設立するSPCと本市が仮契約を締結する。
- ④ 仮契約締結後、稲城市議会の議決を経て本市とSPCは平成 19 年 6 月 (予定) までに本契約を締結する。なお、この議会において、本事業に関する公の施設の設置条例の制定及び指定管理者の指定に関する議案を併せて提出することを予定している。

第 8 本事業の実施状況の監視

本市によるPFI事業者の業務実施状況の監視については以下のとおりとする。詳細については業務要求水準書及び資料-4「モニタリング及び維持管理運営業務にかかる対価の減額について」を参照のこと。

1. 設計・施工状況の確認

(1) 設計時

PFI事業者は、設計図書の作成にあたり、本市とその内容について協議を行い、本市の確認を得る。

(2) 建築確認申請時

PFI事業者は、建築基準法(昭和 25 年 5 月 24 日法律第 201 号)に基づく建築確認等の書類を作成し、建築確認の申請を行うとともに、本市に事前説明及び事後報告を行

う。

(3) 工事施工時

P F I 事業者は、工事監理者を設置し、工事監理者は工事の進捗状況等を本市に毎月報告する。また、P F I 事業者は、本市が要請したときは工事施工の事前説明および事後報告、工事現場での施工状況の説明を行う。

(4) 竣工確認

P F I 事業者は、本施設又は合築施設について竣工図書及び施工記録に基づき本市の竣工確認を受ける。竣工時にP F I 事業者が提出する書類は以下のとおりとする。

- ア 工事完了届
- イ 工事記録写真
- ウ 許認可申請書類
- エ 諸官庁検査済証
- オ 室内環境測定結果報告書
- カ 竣工図（建築・構造）
- キ 竣工図（電気設備）
- ク 竣工図（機械設備）
- ケ 竣工写真
- コ 現場検査・性能試験成績書
- サ 工事監理報告書
- シ 主要仕上げ材及び設備機器メーカー一覧
- ス 取扱説明書
- セ 保証書
- ソ 念書
- タ 鍵及び工具等引渡書
- チ 地下埋設物表示杭設置個所表示図書
- ツ 登記承諾書
- テ 印鑑証明書
- ト 竣工図の電子データ

(5) 引き渡し時

P F I 事業者は本施設のうち市役所出張所施設の引き渡しに際しては本市の検査を受ける。

2. 維持管理運営に関する確認

(1) 開館準備業務完了確認

P F I 事業者は本施設の開館準備業務完了報告を行い、本市の確認を得る。

なお、P F I 事業者は本市が要請したときは、開館準備業務の進捗状況について説明を行う。

(2) 契約期間満了時

本事業期間の終了に際してP F I 事業者は本施設及び本施設内の設備及び備品（本市が整備したものを除く）について、通常の業務に支障をきたさない良好な状態で本市に無償で引き渡すものとし、事業期間終了前に本市は設備・備品についてP F I 事業者が行うべき修繕・更新の必要性を判断する。

また、民間施設の引き渡し状態については、事業期間満了の3年前より本市とP F I 事業者が協議を行い決定する。

(3) モニタリング

本市は、維持管理運営に係る各業務について、入札時に本市が提示した要求水準及びP F I 事業者が作成した事業者提案書並びに業務計画書（以下、「事業契約書等」という）に基づいて適正かつ確実なサービス提供の確保がなされているかどうかを確認するため、P F I 事業者により提供される公共サービスの水準を監視、測定、評価する。モニタリングにより事業契約書等に規定する業務水準が達成されていない、又は達成されないおそれがあると判断した場合には、是正勧告、対価の減額、契約解除等の措置を行うものとする

（詳細は資料－4「モニタリング及び維持管理運営業務にかかる対価の減額について」参照）