

# 藤久保地域拠点施設整備等事業

## 入札説明書

令和4年7月

【令和4年9月修正版】

三 芳 町

# 目 次

第1章 入札説明書等の位置づけ .....	1
第2章 事業の目的及び内容 .....	2
第1節 事業の目的 .....	2
第2節 PFI手法の導入により本町が民間事業者に対して特に期待すること	3
第3節 事業名称 .....	4
第4節 事業実施場所 .....	4
第5節 本施設等の管理者の名称 .....	5
第6節 事業の対象範囲 .....	6
第7節 付帯施設（付帯事業）について .....	7
第8節 事業方式 .....	7
第9節 事業期間 .....	7
第10節 事業スケジュール（予定） .....	7
第11節 事業期間終了時の措置 .....	8
第12節 事業者の収入 .....	9
第13節 光熱水費の負担 .....	9
第14節 民間収益施設貸付条件 .....	9
第15節 付帯施設用地貸付条件 .....	10
第16節 本町による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング .....	11
第17節 遵守すべき法制度等 .....	11
第3章 入札参加者の備えるべき参加資格要件 .....	15
第1節 入札参加者の構成等 .....	15
第2節 業務実施企業の参加資格要件 .....	16
第3節 入札参加者及び協力企業の資格（各業務共通） .....	18
第4節 SPCの設立等 .....	20
第5節 入札参加資格要件の確認基準日 .....	20
第6節 入札参加者及び協力企業の変更 .....	20
第4章 事業者募集等のスケジュール .....	21
第5章 入札手続等 .....	21

第1節 担当窓口	21
第2節 入札に関する手続	22
第3節 入札参加に関する留意事項	26
第4節 入札予定価格	28
第6章 入札書類の審査	29
第1節 選定委員会	29
第2節 審査方法	29
第3節 審査項目等	29
第7章 提案に関する条件	31
第1節 立地条件等	31
第2節 施設の設計、建設、工事監理、維持管理及び運営等の提案に関する条件	38
第3節 業務の委託	38
第4節 資金計画・事業収支計画に関する条件	38
第5節 本町の費用負担	40
第6節 本町による事業の実施状況及びサービス水準の監視	40
第7節 保険	40
第8節 サービス対価	40
第9節 土地の使用	40
第10節 本町と事業者の責任分担	40
第11節 財務書類の提出	40
第8章 契約に関する事項	41
第1節 契約手続	41
第2節 契約の枠組み	41
第3節 契約金額	41
第4節 契約保証金	41
第5節 事業者の事業契約上の地位	42
第9章 提出書類	43
第10章 その他	45
第1節 事業の継続が困難となった場合の措置	45

第2節 金融機関と本町の協議（直接協定） ..... 45

- 様式1 入札公告及び入札説明書等に関する説明会参加申込書
- 様式2 現地見学申込書
- 様式3 閲覧資料閲覧及び貸出申込書兼誓約書
- 様式4 入札説明書等に関する質問書
- 様式5 個別対話参加申込書及び個別対話の議題

## 第1章 入札説明書等の位置づけ

この入札説明書は、三芳町（以下「本町」という。）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。）に基づき、特定事業として選定した藤久保地域拠点施設整備等事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を総合評価落札方式による一般競争入札により募集及び選定するため、入札に参加しようとする者（以下「入札参加者」という。）を対象に配付するものである。

また、この入札説明書は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）、地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）、三芳町契約規則（昭和 39 年規則第 3 号）、藤久保地域拠点施設整備等事業総合評価落札方式実施要領（令和 4 年施行）及び本事業の調達に係る入札公告（以下「入札公告」という。）のほか、本町が発注する調達契約に関し、入札参加者が熟知し、かつ、遵守しなければならない一般的事項を明らかにするものである。

入札説明書に合わせ配付する以下の資料を含め、「入札説明書等」と定義する。入札参加者は入札説明書等の内容を踏まえ、入札に参加するものとする。

- |                    |  |
|--------------------|--|
| 要求水準書（添付資料を含む。）    | ：本町が事業者に要求する具体的な統括管理、設計、建設、工事監理、維持管理及び運営のサービス水準を示すもの                             |
| 落札者決定基準            | ：入札参加者から提出された提案書を評価する基準を示すもの   |
| 様式集                | ：提案書の作成に使用する様式を示すもの  |
| 基本協定書（案）           | ：事業契約の締結に向けて、本町と落札者との間の基本的な協約事項を示すもの   |
| 事業契約書（案）           | ：本事業の実施に係わる契約（以下「事業契約」という。）の内容を示すもの（仮契約書及び事業契約約款（案）により構成され、事業契約約款（案）には、別紙も含まれる。） |
| 定期建物賃貸借契約書（案）      | ：町所有建物の賃貸借に係る契約の内容を示すもの  |
| 付帯事業の実施に係る基本協定書（案） | ：本事業のうち、付帯事業の実施について、本町と代表企業又は付帯事業実施企業との間で、双方の義務について必要な事項を示すもの。                   |
| 事業用定期借地権設定契約書（案）   | ：町所有地の賃貸借に係る契約の内容を示すもの   |

なお、入札説明書等と公表済みの実施方針及び要求水準書（案）に関する質問等に対する回答に相違のある場合は、入札説明書等の内容を優先するものとし、入札説明書等に記載がない事項については、実施方針及び要求水準書（案）に関する質問等に対する回答によるものとする。

## 第2章 事業の目的及び内容

### 第1節 事業の目的

三芳町（以下「本町」という。）では、「三芳町第5次総合計画（平成28～35年度）」において、土地利用区分において各地域に中心的な地域拠点ゾーンを定め、地域特性を活かした都市空間の整備を進めるとともに、効率的で質の高い行政サービスを提供するため、公共施設マネジメントの推進の観点から、学校施設の地域拠点化を検討することとしている。

また、総合計画に基づく具体的な計画として策定した「三芳町公共施設マネジメント基本計画」において、マネジメントの方針、全体計画、個別施設の適正化方策を含む分野別計画を定めている。マネジメントの方針では住民の利便性を高めるため、公共施設の再配置において、近接する公共施設を複合化し地域核として整備することを重要なテーマとして掲げている。

藤久保の地域行政ゾーン（以下「藤久保地域拠点」という。）では、藤久保小学校をはじめとした昭和40年代から昭和50年代に建設された施設が集積し、同時期に施設更新の時期を迎えることとなっている。

藤久保地域拠点は人口集中地域の中心に位置し、配置されている公共施設もまちづくりの中核的な役割を果たす施設が多数あることから、これらを複合化して整備する方針を「藤久保地域拠点施設基本構想（以下「基本構想」という。）」に定めた。基本構想では、藤久保地域拠点施設の基本理念・基本方針を定めるとともに、施設の機能、整備・運営にあたっての基本的な考え方を示した。

また、基本構想の内容をより深化させ、具体的な方策や手法などを「藤久保拠点施設基本計画（以下「基本計画」という。）」に定めた。

藤久保地域拠点施設整備等事業（以下「本事業」という。）では、基本構想における基本理念・基本方針や、それらを実現するために基本計画で定めた必要な施設の性能、サービスなどを効果的、効率的に実現し、本施設が多くの方に利用され、地域に愛されるものとなることを目的とする。

また、基本計画において、これらを実現するために「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。）による、官民連携手法で実施することにより、施設の設計、建設、維持管理及び運営を長期に、かつ、一体的に実施することとし、民間の資金、経営能力等の活用を図り、コストを抑えつつ良好な施設を整備し、効率的な維持管理・運営等により、サービスを向上させながらライフサイクルコストの縮減を目指すものである。

#### 【基本構想の基本理念】

#### ～集い・学び・育つ～ 輝く未来創造拠点～

人が集まり、学び、ともに育つことで、人と人のつながりができ、  
一体となって未来を創造していこうというイメージ

### 【基本構想の基本方針】

#### ①公共施設等の複合化と安全安心で環境に優しい賑わい・交流の場の創出

- 複合化により子どもから高齢者まで世代を超えた多くの人が交流する賑わいの場とします。
- 安全安心に利用できるように、災害に強く、環境負荷等に配慮した施設とします。

#### ②機能連携による教育、子育て、芸術文化、健康・福祉のさらなる充実

- 子ども読書活動、児童館事業、健康事業、協働のまちづくりなど、多様な機能が連携することにより相乗効果を生み出し、子育て、芸術文化、健康・福祉をさらに充実させます。
- 学校と多様な機能が連携することで、地域で育む場を作り上げ、特色ある教育活動を推進します。

#### ③民間活力を導入した地域の活性化と財政負担軽減の両立

- 公共施設と民間施設の複合化により利用者の利便性向上と地域活性化を実現します。
- 複合化による建設・管理コストの軽減だけでなく、民間活力を導入することで更なる財政的な負担の軽減を目指します。

## 第2節 PFI手法の導入により本町が民間事業者に対して特に期待すること

本事業において、前項の目的を達成するため民間事業者(以下「事業者」という。)に対し以下の内容を特に期待する。

### (1) 賑わい・交流の場の創出

複合化により子どもから高齢者まで世代を超えた利用者が期待できる施設となる。賑わい・交流の場を創出するためには、地域に愛され、多くの方に利用されることが重要で、これを効果的、効率的に実現するため施設の設計、施工、維持管理運営に至るまで民間のノウハウが十分に活用されることを期待する。

### (2) 教育、子育て、芸術文化、健康・福祉のさらなる充実

複合化により様々な機能が連携し相乗効果を生み出し、各種活動の充実を目指す。学校においてはセキュリティに配慮しながらも学校開放などを通して地域に開かれた学校とし、様々な機能との連携を通して、児童を地域で見守り、育む場を作り上げ、特色ある教育活動が行えることを期待する。施設の設計において民間のノウハウを十分に活用し、利用者の意欲が向上するような仕掛け、職員などの働き方改革を通じて利用者により良いサービスが提供できる仕掛けなどが導入されることを期待する。また、子育て世代が気軽に利用できるような施設となることを目指す。

### (3) 町の新たなシンボルとなる意匠性の高い施設

本町は、豊かな武蔵野の平地林や三富新田に代表される田園風景と都市機能が調和した文化創造都市を目指す「(仮称)みよしフォレスト・シティ構想」の策定に

取り組んでいる。これまでの歴史や文化、風土を継承しつつ、SDGs（Sustainable Development Goals／持続可能な開発目標）などの新たな取り組みも進めており、新たな田園都市の実現を目指している。

本施設は、そのようなまちづくりを体現する新しいシンボルとして意匠性の高い建築物を期待するとともに、長期にわたって地域に愛されるランドマークとなることを期待する。

#### (4) 民間活力を導入した地域の活性化と財政負担軽減の両立

民間施設を事業に組み込むことにより、利用者の利便性向上と地域活性化に寄与することを期待する。また、設計・建設から維持管理運営を通じたライフサイクルコスト及び財政負担の軽減について民間活力が十分活用できることを期待する。

#### (5) 地球環境への配慮

本町は、持続可能なまちづくりを進めており、SDGsの達成に向けて取り組んでいる。本施設においても持続可能なまちづくりの実現に向けた再生可能エネルギーの活用や省エネルギーに配慮した施設整備を目指す。

#### (6) 情報通信技術（ICT）の活用によるサービスの向上

社会全体のDXに向けて、まずは地方自治体におけるDXの取組が必要であり、町民の利便性の向上と行政運営の効率化に向け、デジタル技術を活用した行政サービスの変革が重要である。

本事業においても、デジタル化を念頭に、ネットワーク上での混雑状況の把握や予約、イベント情報などのデジタル配信等を可能とするなど、IoT等の情報通信技術（ICT）について、積極的な導入を目指す。

### 第3節 事業名称

藤久保地域拠点施設整備等事業

### 第4節 事業実施場所

#### 1. 事業用地

・埼玉県入間郡三芳町藤久保 7233 他

#### 2. 敷地面積

・約 23,185 m<sup>2</sup>（東側敷地 約 19,020 m<sup>2</sup>、西側敷地 約 4,165 m<sup>2</sup>）

#### 3. 事業の対象となる公共施設等

本事業で対象とする施設は、以下の(1)から(3)に掲げるものとする。(1)及び(2)（以下を総称して「本施設」という。）は、現藤久保小学校敷地（以下「事業



予定地（東側）」という。）に整備し、駐車場の一部は、現中央図書館等敷地（以下「事業予定地（西側）」という。）に整備する。

- (1) 藤久保小学校
- (2) 複合公共施設
  - ア 藤久保児童館
  - イ 藤久保学童保育室
  - ウ 子育て支援センター
  - エ ファミリーサポートセンター
  - オ 中央図書館
  - カ 藤久保公民館
  - キ 保健センター（健診機能）
  - ク 藤久保出張所
  - ケ ふれあいセンター（サロン機能の一部）
  - コ 三芳町商工会
  - サ 三芳町社会福祉協議会
  - シ 民間収益施設（提案による）
- (3) 付替道路

また、本事業では、上記施設の整備に加え、以下の既存施設（以下を総称して「既存施設等」という。）の解体・撤去（アスベスト対策※を含む。）を行うものとする。なお、以下のカからケまでを総称して「既存施設等（西側）」という。

※アスベスト対策にはアスベスト調査を含む。

- ア 現藤久保小学校（以下「既存小学校」という。）
- イ 現藤久保小学校プール（以下「既存プール」という。）
- ウ 学童保育室（以下「既存学童保育室」という。）
- エ 藤久保児童館（以下「既存児童館」という。）
- オ 子育て支援センター（以下「既存子育て支援センター」という。）
- カ 保健センター（以下「既存保健センター」という。）
- キ 藤久保公民館（以下「既存公民館」という。）
- ク 中央図書館（以下「既存図書館」という。）
- ケ 商工会館（以下「既存商工会館」という。）

#### 第5節 本施設等の管理者の名称

三芳町長 林 伊佐雄

## 第6節 事業の対象範囲

本事業の対象範囲は、以下のとおりである。

### (1) 統括管理業務

- ア 統括マネジメント業務
- イ 経営管理業務
- ウ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

### (2) 設計業務

- ア 事前調査業務（必要に応じて現況測量、地盤調査等）
- イ 設計業務（付替道路を含む。）
- ウ 電波障害調査業務
- エ 本事業に伴う各種申請等の業務（補助金等申請支援業務を含む）
- オ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

### (3) 建設・工事監理業務

- ア 建設業務
- イ 什器・備品等の調達・設置業務
- ウ 既存施設等の解体・撤去業務
- エ 工事監理業務（付替道路を含む。）
- オ 施設利用者等への安全対策業務
- カ 近隣対応・対策業務（周辺家屋影響調査を含む。）
- キ 電波障害対策業務
- ク その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

### (4) 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 什器・備品等保守管理業務
- エ 外構等維持管理業務
- オ 環境衛生・清掃業務
- カ 警備保安業務
- キ 修繕業務（※）
- ク その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

※ 建築物、建築設備に係る大規模修繕は、本町が直接行うこととし、事業者の業務対象範囲外とする。ここでいう大規模修繕とは、建築物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をいい、設備に関しては、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕をいう（「建築物修繕措置判定手法（（旧）建設大臣官房官庁営繕部監修）」（平成5年版）の記

述に準ずる。)

#### (5) 運営業務

- ア 開業準備業務
- イ 施設運営業務
- ウ 市民活動・交流促進支援業務
- エ 民間収益施設運営業務
- オ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

#### 第7節 付帯施設（付帯事業）について

事業者は、本施設の用途及び目的を妨げない範囲において、事業予定地（西側）の一部（以下「付帯施設用地」という。）を有効活用し、地域活性化及び利用者の利便性の向上に寄与する機能を有する付帯施設を整備し、付帯事業を行うことができる。

この付帯施設（付帯事業）は、事業者の提案があれば可能とするもので、実施を義務づけるものではない。なお、付帯施設用地の法的規制条件や目的とする公共事業の趣旨との適合性の観点から実施可能な範囲について制限がある場合があるため、付帯施設（付帯事業）について提案を予定する事業者は、事前に（提案書の提出前に）提案内容について本町及び関係機関と協議を行うこと。

#### 第8節 事業方式

本事業は、PFI 法第 14 条第 1 項に基づき、本施設の管理者である本町が事業者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、事業者が、本施設及び付替道路の設計及び建設・工事監理業務を行い、本町に所有権を移転した後、事業契約に定める事業期間が終了するまでの間、本施設の維持管理・運営業務を行う方式（BT0: Build Transfer Operate）により実施する。

#### 第9節 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から令和 29 年 3 月 31 日までとする。

#### 第10節 事業スケジュール（予定）

事業スケジュールは、概ね以下のとおりとする。

事業契約締結	令和 5 年 6 月
事業期間	事業契約締結日～令和 29 年 3 月末日
設計・建設期間	事業契約締結日～令和 9 年 8 月末日 ①一期工事（小学校（校庭を除く）及び複合公共施設）：事業契約締結日～令和 8 年 6 月末日 ②二期工事（小学校校庭、付替道路、複合公共施設駐車場（事業予定地（西側）））：事業契約締結日～令和 9 年 8 月末日

施設引渡し日	①一期工事部分：令和8年6月末日 ②二期工事部分：令和9年8月末日 なお、付替道路の引渡し日については、令和9年3月末日以前、その他二期工事部分の引渡し日については令和9年8月末日以前で事業者の提案をもとに町と事業者が協議により定める日とする。
開業準備期間 (一期工事部分)	施設引渡し日～令和8年8月末日
供用開始日	①一期工事部分：令和8年9月1日 ②二期工事部分：令和9年9月1日 ただし、付替道路の供用開始日は令和9年4月1日以前、その他二期工事部分の供用開始日は令和9年9月1日以前で事業者の提案をもとに町と事業者が協議により定める日とする。
解体撤去期間	①既存プール及び既存学童保育室：令和6年9月1日～令和6年11月末日 ②既存小学校、既存児童館及び既存子育て支援センター：令和8年9月1日～令和9年3月末日 ③既存施設等（西側）：令和8年9月1日～令和9年3月末日
維持管理期間	施設引渡し日～令和29年3月末日
運営期間	供用開始日～令和29年3月末日

※小学校の整備にあたっては、仮設校舎の利用は想定していない。

※付替道路に関しては、周辺交通への影響を抑えるため、付替道路の供用開始を行った後に、既存町道藤久保55号線を撤去すること。

※維持管理・運営期間を20年間と想定

なお、付帯事業を提案する場合、付帯施設に係るスケジュールは、以下のとおりとする。

借地期間	公正証書締結日～30年以内で事業者の提案する日まで
公正証書締結日	事業者の提案による。 ※ただし、付帯施設の建設工事着手日以前とする。
運用開始日 (開業日)	事業者が提案した日
借地期間終了日	事業者の提案する日まで（付帯施設の解体・撤去工事期間を含む）

#### 第11節 事業期間終了時の措置

事業期間の終了時、事業者は、本施設から速やかに退去すること。

なお、事業者は、事業期間終了後に本町が本施設について継続的に維持管理及び運営業務を行うことができるように、事業期間終了日の2年前から本施設の維持管理及び運営業務に係る必要事項や操作要領、申し送り事項その他の関係資料を本町に提供する等、事業の引き継ぎに必要な協議・協力を行うこと（各契約期間満了以外の事由による事業終了時の対応については、各契約書において示す。）。

ただし、経済合理性を考慮し、事業終了後の当該施設の維持管理及び運営業務について、必要に応じ事業者と協議する場合がある。

## 第12節 事業者の収入

本町は、本事業において、事業者が提供するサービスに対し、事業契約書に定めるサービスの対価を、本施設の引渡し後、事業期間終了時までの間、一時に又は定期的に支払う。サービスの対価は、統括管理業務、設計及び建設・工事監理業務の対価並びに維持管理・運営業務の対価からなる。ただし、民間収益施設については、什器・備品、厨房機器、内装・設備等費用、維持管理・運営業務の費用は、事業者又は民間収益施設運営企業の負担とする（サービスの対価に含まない）。

なお、本事業では、対象施設の整備完了時の各段階で引渡しを受けることとしており、サービスの対価は引渡しを受けた施設毎に一時又は定期的に支払うこととする。

## 第13節 光熱水費の負担

本施設の維持管理及び運営業務の実施に係る光熱水費は、本町が負担する。ただし、民間収益施設については、事業者又は民間収益施設運営企業が負担すること。

また、本事業は環境負荷低減に寄与する事業とすること。可能な限り光熱水費の削減を図るように業務を実施すること。

## 第14節 民間収益施設貸付条件

事業者又は民間収益施設運営企業は、民間収益施設の維持管理及び運営業務の実施にあたり、本町に対し、賃貸借料を支払うものとする。民間収益施設に係る本施設の貸付条件については、以下のとおりとする。

- (1) 形態：定期建物賃貸借契約（借地借家法（平成3年法律第90号）第38条）
- (2) 賃貸借期間：事業者の提案する日（賃貸借物件の引渡し日）から事業期間終了日まで
- (3) 賃貸借料

ア コワーキング機能（必須）：

民間収益施設のうち、コワーキング機能の前年度の売上（税込額）に100分の5を乗じた額（歩合賃料）とする。なお、初年度の賃貸借料については、事業者が提案する初年度の売上（税込額）に100分の5を乗じた額とする。

イ その他（提案による）

事業提案書に記載する、複合公共施設の初期投資見積金額をもとに、三芳町行政財産の使用料に関する条例第3条別表により算出した金額とする。なお、第3条別表における「当該建物の適正な価格」とは、初年度を複合公共施設の初期投資費見積金額とするが、次年度以降は、毎年度の耐用年数による減価償却を考慮した額とする。第3条別表における「当該建物の敷地の適正な価格に1,000分の

3.5 を乗じて得た額」とは、本町による算定に基づき、8,023 円/m<sup>2</sup>・年とする。ただし、実際の支払い方法及び額については、本町との協議によるものとする。なお、公益性の高い機能の場合は、本町との協議により賃貸借料を減免する可能性がある。

(4) 賃貸借料の支払い方法：

ア コワーキング機能（必須）：

当該年度分の賃貸借料は、提案内容に応じて、本町と事業者又は民間収益施設運営企業との協議により、その支払時期や方法を定めるものとする。ただし、翌年度の5月末日までに支払うものとする。

イ その他（提案による）：

当該年度分の賃貸借料は、本町からの請求手続きを経て、各年度の初日又は賃貸借期間初日から40日以内に、本町に対して、本町が定める方法により、一括して支払うものとする。

(5) 賃貸借期間満了時の取扱い：賃貸借期間満了時には、事業者又は民間収益施設運営企業の責任において原状に回復（事業者又は民間収益施設運営企業が設置した什器・備品等をすべて収去）し、本町へ返還するものとする。

#### 第15節 付帯施設用地貸付条件

付帯事業実施企業は、付帯事業を実施する場合、本町は付帯事業実施企業に対し、付帯施設用地を貸し付けるものとする。なお、本事業の実施に影響を与えないことを条件として、事業者が付帯事業を実施することもできる。付帯施設に係る土地の貸付条件については、以下のとおりとする。

- (1) 形態：事業用定期借地権設定契約（借地借家法（平成3年法律第90号）第23条）
- (2) 賃貸借期間：公正証書締結日から30年以内で事業者の提案する日まで（付帯施設の解体・撤去工事期間を含むものとする。）
- (3) 土地貸付料：事業者の提案によるものとし、本町が提示する土地貸付料の年額以上とすること。

$$\text{土地貸付料（年額）} = 7,556 \text{ 円/m}^2$$

実際の土地貸付料については、定期借地権設定契約締結時点の定期借地権設定契約部分の土地の固定資産税評価額を踏まえ、決定するものとする。また、土地貸付料は、原則として3年ごとに見直しを行い、必要に応じてこれを改定する。

ただし、事業者が土地貸付料について不動産鑑定士等による鑑定評価をあらかじめ（提案書提出前に）実施し、その不動産鑑定評価書（算出の根拠を含む）を町に提出し事前に承諾を得た場合は、鑑定評価を基に算定した土地貸付料を三芳町財産規則第18条第6号の貸付料の額及び算出の根拠として、提案するこ

とを可能とする。この場合、上記の土地貸付料（年額）以下の金額となった場合も、当該土地貸付料での提案が可能である。

- (4) 土地貸付料の支払い方法：各年度の初日又は定期借地権設定契約期間初日から40日以内に、その年度に属する土地貸付料を本町に支払うものとする。
- (5) 賃貸借期間満了時の取扱い：賃貸借期間満了時には、借地借家法第23条の規定により建築物及びその他の工作物を収去し、付帯施設用地を原状に復して、付帯事業に伴う土壌汚染や廃棄物等が無いことを確認したうえで本町へ返還するものとする。

## 第16節 本町による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング

### 1. 提供されるサービスの水準

本事業において実施する業務のサービス水準については、要求水準書において示す。

### 2. モニタリングの実施

本事業の目的を達成するために、事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書に示されたサービス水準を達成しているか否かを確認するため、本町がモニタリングを行う。

### 3. モニタリングの時期

本町が行うモニタリングは、設計時、工事施工時、工事完成時、維持管理及び運営時の各段階において実施する。

### 4. モニタリングの方法

モニタリングは、本町が提示した方法に従って本町が実施する。事業者は、本町からの求めに応じて、モニタリングのために必要な資料等を提出するものとする。

### 5. モニタリングの結果

モニタリングの結果は、本町から事業者に対して支払われるサービスの対価の算定等に反映することとし、要求水準書に示されたサービス水準を一定程度下回る場合には、サービスの対価の支払の延期や減額のほか、改善勧告、契約解除等の措置の対象となる。

## 第17節 遵守すべき法制度等

本事業の実施に当たっては、PFI法及び「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の実施に関する基本方針」（平成12年総理府告示第11号。平成27年一部改正。以下「基本方針」という。）並びに地方自治法のほか、以下に掲

げる関連法令（当該法律の施行令及び施行規則等の政令、省令等を含む。）を遵守するとともに、関連する要綱・基準についても、最新版を適宜参照すること。

なお、以下に記載のない法令等についても、必要により適宜参照すること。

#### 【法令・条例等】

- ① 建築基準法
- ② 都市計画法、景観法、屋外広告物法、道路法、駐車場法
- ③ 消防法
- ④ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- ⑤ 公共工事の品質確保の促進に関する法律（品確法）
- ⑥ 児童福祉法、社会教育法、地域保健法
- ⑦ 学校教育法、学校保健法、学校図書館法
- ⑧ 文化財保護法
- ⑨ 水道法、下水道法、水質汚濁防止法、騒音規制法、振動規制法
- ⑩ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律、大気汚染防止法、悪臭防止法
- ⑪ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（ビル管法）
- ⑫ 地球温暖化対策の推進に関する法律
- ⑬ エネルギーの使用の合理化に関する法律（省エネルギー法）、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）
- ⑭ 電気事業法
- ⑮ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）
- ⑯ 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（グリーン購入法）
- ⑰ 屋外広告物法
- ⑱ 警備業法、労働安全衛生法その他各種のビル管理関係法律
- ⑲ 建設業法その他各種の建築関係資格法律及び労働関係法律
- ⑳ 条例
  - i) 埼玉県建築基準法施行条例
  - ii) 埼玉県福祉のまちづくり条例
  - iii) 埼玉景観条例、埼玉県屋外広告物条例
  - iv) ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例
  - v) 埼玉県情報公開条例、埼玉県個人情報保護条例
  - vi) 埼玉県暴力団排除条例
  - vii) 埼玉県環境影響評価条例
  - viii) 埼玉県環境基本条例
  - ix) 埼玉県生活環境保全条例
  - x) 埼玉県自然環境保全条例
  - xi) 埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例
  - xii) 三芳町立学校設置条例



- xiii) 三芳町児童館の設置及び管理に関する条例及び施行規則
- xiv) 三芳町学童保育室設置及び管理に関する条例及び施行規則
- xv) 三芳町立図書館の設置及び管理に関する条例
- xvi) 三芳町公民館の設置及び管理に関する条例
- xvii) 三芳町保健センター条例
- xviii) 三芳町役場出張所設置条例
- xix) 三芳町廃棄物の処理及び再利用に関する条例
- xx) 三芳町水道事業給水条例
- xxi) 三芳町下水道条例
- xxii) 三芳町個人情報保護条例
- xxiii) 三芳町情報公開条例
- xxiv) 三芳町協働のまちづくり条例

⑳ その他関連法令、条例等

【要綱・基準等】

- ① 公共建築工事標準仕様書（建築工事編、電気設備工事編、機械設備工事編）
- ② 官庁施設の基本的性能基準及び同解説
- ③ 建築構造設計基準及び同基準の資料
- ④ 建築設計基準及び同解説
- ⑤ 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準及び同解説
- ⑥ 建築工事監理指針、電気設備工事監理指針、機械設備工事監理指針
- ⑦ 建築工事安全施工技術指針
- ⑧ 建設工事公衆災害防止対策要綱（建築工事編）
- ⑨ 建築物等の解体等に係る石綿ばく露防止及び石綿飛散漏えい防止対策徹底マニュアル
- ⑩ 建設副産物適正処理推進要綱
- ⑪ 小学校設置基準及び小学校施設整備指針
- ⑫ 学校給食衛生管理基準
- ⑬ 学校図書館施設基準
- ⑭ 学校環境衛生基準
- ⑮ 放課後児童クラブ運営指針
- ⑯ ヒートアイランド現象緩和のための建築設計ガイドライン
- ⑰ 埼玉県グリーン調達推進方針
- ⑱ 埼玉県放課後児童クラブガイドライン
- ⑲ 三芳町子育て支援センター事業実施要綱
- ⑳ 三芳町ファミリーサポートセンター事業実施要綱
- ㉑ 三芳町立図書館運営規則

- ② 三芳町開発行為等指導要綱（関連する要綱等を含む）
- ③ 三芳町緑の基本計画
- ④ 埼玉県開発許可制度の解説
- ⑤ 埼玉県「赤ちゃんの駅」登録事業実施要綱
- ⑥ その他関連要綱及び基準

### 第3章 入札参加者の備えるべき参加資格要件

#### 第1節 入札参加者の構成等

- (1) 入札参加者は、複数の企業で構成するグループ（以下「入札参加グループ」という。）とすること。入札参加グループは、代表企業（以下「代表企業」という。）を定め、それ以外の企業は構成企業（以下「構成企業」という。）とすること。
- (2) 代表企業又は構成企業が実施しない業務がある場合には、当該業務を実施させる企業を協力企業（以下「協力企業」という。）として、一般競争入札参加資格確認申請書において明記すること。
- (3) 一般競争入札参加資格確認申請書に代表企業名を明記し、必ず代表企業が入札手続を行うこと。
- (4) 入札参加者は、入札の結果、落札者として選定された場合は、代表企業及び構成企業の出資により、本事業を実施する特別目的会社（以下「SPC」という。）を仮事業契約締結時まで設立すること。
- (5) 代表企業は、出資者中最大の出資割合を負担すること。
- (6) 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可能であるが、全事業期間を通じて、当該出資者の出資比率は出資額全体の 50%未満とすること。
- (7) 代表企業、構成企業及び協力企業は、業務を適切に実施できる技術、知識、能力、実績、資金、信用等を備えた者であること。また、第3章第3節に掲げる要件を満たすこと。
- (8) 代表企業、構成企業及び協力企業のうち、統括管理、設計、建設、工事監理、維持管理及び運営（民間収益施設運営業務を除く）の各業務を行う者（SPC からこれらの業務を受託する者）は、第3章第2節1.から6.に掲げる要件を満たすこと。なお、複数の要件を満たす者は、当該複数業務を行うことができる。
- (9) ただし、建設業務を行う者及びそれらの者と資本面又は人事面において関連がある者は、工事監理業務を行うことはできない。この場合、「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をいい、「人事面において関連がある者」とは、当該企業の役員を兼ねている者をいう（以下同じ。）。
- (10) 付帯事業を実施する企業については、付帯事業実施企業として、一般競争入札参加資格確認申請書において明記すること。また、民間収益施設を運営する企業についても、民間収益施設運営企業として、一般競争入札参加資格確認申請書において明記すること。ただし、提案書提出の前までに、町と提案内容について協議を済ませておくことを条件として、提案書提出までの間で追加の参加申請を行うことも可とする。なお、付帯事業実施企業又は民間収益施設運営企業が代表企業、構成企業又は協力企業となることは妨げない。

- (11) 本町は、三芳町内に本社・支社・支店を置く企業が入札参加グループ又は協力企業として本事業に加わる等、地元経済貢献への配慮を期待する。

## 第2節 業務実施企業の参加資格要件

### 1. 統括管理業務を行う者の資格

統括管理業務を行う者は、次に掲げる要件を満たす者であること。

- (1) PFI 事業における統括管理に係る業務実績を有していること。

### 2. 設計業務を行う者の資格

設計業務を行う者は、(1)～(3)に掲げる要件を全て満たす者であること。なお、設計業務を複数の設計企業で実施する場合は、以下に示す(1)及び(2)の要件については、全ての企業が該当し、(3)の要件は、少なくとも1社が該当すること。ただし、付替道路の設計業務を実施する企業は、必ずしも(1)及び(2)の要件を満たす必要はないが、(4)の要件を満たす者であること。

- (1) 令和3・4年度建設工事請負等競争入札参加資格者として、建築関連コンサルタントの業種で登録があること。
- (2) 建築士法第23条第1項の規定による一級建築士事務所の登録を受けていること。
- (3) 平成18年4月1日以降に、延床面積4,000㎡以上の小学校（私立学校も含む）の基本設計及び実施設計業務について履行を完了した実績を有する者であること。
- (4) 令和3・4年度建設工事請負等競争入札参加資格者として、建設コンサルタントの業種で登録があること。

### 3. 建設業務を行う者の資格

建設業務を行う者は、次に掲げる(1)～(3)の要件を全て満たす者であること。なお、建設業務を複数の建設企業で実施する場合は、以下に示す(1)の要件については、全ての企業が該当し、(2)～(4)の要件は、少なくとも1社が該当すること。

- (1) 令和3・4年度建設工事請負等競争入札参加資格者として、建設工事の業種に登録があること。
- (2) 建設業法第3条の規定に基づく建築一式工事に係る特定建設業の許可を受けている者であること。
- (3) 平成18年4月1日以降に、官公庁が発注した延床面積3,000㎡以上の公共施設の建築一式工事（改修工事を除く。）を元請として施工した実績を有すること。ただし、共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が20%以上のものに限る。
- (4) 本町の令和3・4年度建設工事等競争入札参加資格者名簿における登録業種「建築工事業」において、Aランクであること。

#### 4. 工事監理業務を行う者の資格

工事監理業務を行う者は、(1)～(3)に掲げる要件を全て満たす者であること。なお、工事監理業務を複数の工事監理企業で実施する場合は、以下に示す(1)及び(2)の要件については、全ての企業が該当し、(3)の要件は、少なくとも1社が該当すること。ただし、付替道路の工事監理業務を実施する企業は、必ずしも(1)及び(2)の要件を満たす必要はないが、(4)の要件を満たす者であること。

(1) 2 (1)に同じ。

(2) 2 (2)に同じ。

(3) 平成18年4月1日以降に、延床面積4,000㎡以上の小学校（私立学校も含む）の建築一式工事（改修工事を除く。）に係る工事監理業務について履行を完了した実績を有する者であること。

(4) 2 (4)に同じ。

#### 5. 維持管理業務を行う者の資格

維持管理業務を行う者、次に掲げる要件を全て満たす者であること。なお、維持管理業務を複数の維持管理企業で実施する場合は、以下に示す(1)の要件については、全ての企業が該当し、(2)の要件は、少なくとも1社が該当すること。

(1) 令和3・4年度物品等競争入札参加資格を有する者であること。

(2) 平成18年4月1日以降に、官公庁が発注した公共施設の維持管理業務について履行を完了した実績を有する者であること。

#### 6. 運営業務（民間収益施設運営業務を除く）を行う者の資格

運営業務（民間収益施設運営業務を除く）を行う者、次に掲げる要件を全て満たす者であること。なお、運営業務を複数の運営企業で実施する場合は、以下に示す(1)の要件については、全ての企業が該当し、(2)の要件は、少なくとも1社が該当すること。

(1) 令和3・4年度物品等競争入札参加資格を有する者であること。

(2) 平成18年4月1日以降に、官公庁が発注した公共施設の運営業務について履行を完了した実績を有する者であること。

#### 7. 民間収益施設運営業務を行う者及び付帯事業を行う者の資格

民間収益施設運営企業及び付帯事業実施企業は、次に掲げる要件を満たす者であること。

(1) 民間収益施設運営業務又は付帯事業に必要となる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。

### 第3節 入札参加者及び協力企業の資格（各業務共通）

入札参加者及び協力企業は、令和3・4年度建設工事請負等競争入札参加資格者名簿又は物品等競争入札参加資格者名簿に登録されており、かつ、次に掲げる要件を全て満たす者であること。なお、民間収益施設運営企業及び付帯事業実施企業については、次に掲げる要件を全て満たす者であること。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）167条の4の規定に該当していないこと。
- (2) 三芳町の契約に係る指名停止等の措置要綱（平成13年告示第65号）に基づく入札参加指名停止措置期間中の者でないこと。
- (3) 三芳町建設工事等暴力団排除措置要綱（平成8年告示第74号）に基づく入札参加除外措置期間中の者でないこと。
- (4) 法人税、消費税、地方消費税及び三芳町税を滞納していないこと。
- (5) 建築士法（昭和25年法律第202号）第26条第2項の規定による事務所の閉鎖命令を受けていないこと。
- (6) 建設業法（昭和24年法律第100号）第28条第3項又は第5項の規定による営業停止を受けていないこと。
- (7) 破産法（平成16年法律第75号）第18条又は第19条の規定による破産の申立てがなされていないこと。
- (8) 民事執行法（昭和54年法律第4号）に基づく仮差押等金銭債権に対する強制執行若しくは国税、地方税その他の公課について滞納処分による強制執行の措置を受け、支払いが不能となっていないこと、又は、第三者の債権保全の請求が常態となっていないこと。
- (9) 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項又は第2項の規定による更生手続開始の申立てをしている者又は更生手続開始の申立てをなされている者。ただし、同法第41条第1項の更生手続開始の決定を受けた者が、本町の再審査を受け、入札参加資格を有する場合を除く。
- (10) 会社法（平成17年法律第86号）第511条の規定による特別清算の申立てがなされていないこと。
- (11) 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の第1項又は第2項の規定による再生手続開始の申し立てをしていないこと又は申し立てをなされていないこと。ただし、同法第33条第1項の再生手続開始の決定を受けた者が、本町の再審査を受け、入札参加資格を有する場合を除く。
- (12) PFI法第9条各号に規定する欠格事由に該当しないこと。
- (13) 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）に違反し、公正取引委員会から排除措置等の命令を受けていないこと。
- (14) 入札参加者及び協力企業のいずれかで、他の入札参加者又は協力企業として参加していないこと。ただし、本町が事業者との基本協定書を締結後、選定されなかった他の入札参加者又は協力企業が、事業者の業務等を支援し、又は協

力することは可能である。

- (15) 過去において、以下の行為をした者でないこと。
- ア 本町との契約の履行に当たり、故意に工事若しくは製造を粗雑にし、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をした者。
  - イ 本町が執行した競争入札又はせり売りにおいて、その公正な執行を妨げた者又は公正な価格の成立を妨害し、若しくは不正な利益を得るために連合した者。
  - ウ 本町と落札者が契約を締結すること又は契約者が契約を履行することを妨げた者。
  - エ 本町の監督又は検査（地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 234 条の 2 第 1 項の規定によるもの）の実施に当たり職員の執行を妨げた者。
  - オ 本町との契約において正当な理由がなく契約を履行しなかった者。
- (16) 以下に規定する暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力行為の常習者又はそのおそれのある者でないこと。
- ア 役員等（代表権を有する役員又は支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。）が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。以下「暴力団対策法」という。）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下、「暴力団員」という。）であると認められるとき。
  - イ 暴力団（暴力団対策法第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
  - ウ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用した等と認められるとき。
  - エ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。
  - オ 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
- (17) 法務省による「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に規定する反社会的勢力でないこと。
- (18) 本事業に係るアドバイザー業務に関与した者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ないこと。なお、本事業に係るアドバイザー業務に関与した者は、次のとおりである。
- ・ 株式会社建設技術研究所
  - ・ 株式会社学校文化施設研究所
  - ・ シリウス総合法律事務所
  - ・ 永井公認会計士事務所
- (19) 第 6 章の第 1 節に記載の事業者選定委員会の委員と資本面又は人事面にお

いて関連がないこと。なお、実施方針公表日以降に、本事業に関わって、当該委員に接触を試みた者は、入札参加資格を失うものとする。

#### 第4節 SPC の設立等

入札参加者は、本事業の事業者を選定された場合、会社法に定める株式会社として本事業を実施する SPC を本町内に設立すること。なお事業予定地内に設立することは不可とする。

SPC の株式については、事前に書面により本町の承諾を得た場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行ってはならない。

#### 第5節 入札参加資格要件の確認基準日

入札参加資格要件の確認基準日は、一般競争入札参加資格確認申請書の提出期限の日とする。ただし、提出期限後、落札者決定の日までの間に、代表企業が参加資格要件を欠くこととなった場合には、失格とする。また、事業契約締結日までの間に、代表企業が参加資格要件を欠くこととなった場合には、事業契約を締結しない場合がある。

#### 第6節 入札参加者及び協力企業の変更

代表企業は変更してはならない。ただし、構成企業及び協力企業については、資格、能力等において支障がないと本町が判断した場合には、追加又は変更を可能とする。



## 第4章 事業者募集等のスケジュール

事業者の募集及び選定スケジュール（予定）は、次のとおりである。

日 程	内 容
令和4年7月20日（水）	入札の公告、入札説明書等の公表
令和4年7月25日（月）	入札説明書等に関する説明会の開催
令和4年8月5日（金）	入札説明書等に関する第1回質問及び個別対話受付締切
令和4年8月22日（月）、 23日（火）	入札説明書等に関する第1回個別対話の実施
令和4年9月上旬	入札説明書等に関する第1回質問、個別対話・回答の公表
令和4年9月22日（木）	入札説明書等に関する第2回質問及び個別対話受付締切
令和4年10月3日（月）	入札説明書等に関する第2回個別対話の実施
令和4年10月中旬	入札説明書等に関する第2回質問、個別対話・回答の公表
令和4年11月4日（金）	一般競争入札参加資格確認申請書類の受付締切
令和4年11月18日（金）	入札説明書等に関する第3回個別対話受付締切
令和4年11月28日（月）、 29日（火）	入札説明書等に関する第3回個別対話の実施
令和4年12月中旬	入札説明書等に関する第3回個別対話・回答の公表
令和5年2月3日（金）	入札及び提案に係る書類の受付締切
令和5年3月下旬	落札者の決定及び公表
令和5年4月下旬	基本協定の締結
令和5年5月中旬	仮事業契約の締結
令和5年6月中旬	事業契約の締結（町議会の議決）

## 第5章 入札手続等

### 第1節 担当窓口

入札手続についての本町の担当窓口を以下のとおり定める。また、各手続、連絡先、提出先等は、特に指定のない限り以下を窓口とする。

三芳町施設マネジメント課 藤久保地域拠点施設整備準備担当

住 所：〒354-8555 埼玉県入間郡三芳町大字藤久保 1100-1

電 話：049-258-0019（内線 455）

FAX：049-274-1055

E-mail：kanzai@town.saitama-miyoshi.lg.jp

三芳町ホームページアドレス

<https://www.town.saitama-miyoshi.lg.jp/>

なお、入札説明書等の内容について電話での直接回答は行わない。

## 第2節 入札に関する手続

### 1. 入札公告、入札説明書等の公表

特定事業の選定を踏まえ、令和4年7月20日（水）に、本事業の調達に係る入札公告を行い、併せて入札説明書等を本町ホームページ上で公表する。

（本町ホームページアドレス <https://www.town.saitama-miyoshi.lg.jp/>）

### 2. 入札説明書等に関する説明会等

入札説明書等に関する説明会を以下のとおり開催する。なお、参加希望者は、「様式1 入札公告及び入札説明書等に関する説明会参加申込書」に必要事項を記載の上、令和4年7月22日（金）午後1時までに、上記第5章の第1節の担当窓口にてEメールにより提出すること。なお、参加者は各社2名までとする。

- (1) 開催日時：令和4年7月25日（月）午後1時から午後3時まで
- (2) 開催場所：藤久保公民館多目的ホール

### 3. 現地説明会

本町は、本事業への参加を予定している者に対し、現地（事業予定地及び既存施設）説明会を以下のとおり実施する。なお、新型コロナウイルス感染症への対策の観点から、参加予定グループ毎に個別に現地説明会を実施する。

- (1) 受付期間：令和4年7月20日（水）～令和4年7月27日（水）
- (2) 実施期間：令和4年8月8日（月）～令和4年8月10日（水）
- (3) 受付方法：「様式2 現地説明会申込書」に必要事項を記載の上、上記第5章の第1節の担当窓口にてEメールにより提出すること。日時等については、参加申込のあったグループごとに個別に連絡する。

### 4. 資料の閲覧及び貸出し

要求水準書の閲覧資料の閲覧及び貸出しを、以下のとおり行う。

- (1) 閲覧及び貸出期間：令和4年7月20日（水）～令和4年12月23日（金）  
（閲覧については閉庁日を除く、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとする。貸出期間中は閲覧できないため、事前に確認すること。）
- (2) 閲覧及び貸出場所：上記第5章の第1節の担当窓口
- (3) 閲覧及び資料の貸出：希望者は、「様式3 閲覧資料閲覧及び貸出申込書兼誓約書」を提出すること。貸出期間は最長1週間を想定しているが、閲覧希望や貸出希望の状況により貸出時に条件として指定する。

### 5. 入札説明書等に関する第1回質問・回答

入札説明書等に関する質問を以下のとおり受け付ける。

- (1) 受付期間：入札説明書等公表の日から令和4年8月5日（金）午後1時まで
- (2) 受付方法：「様式4 入札説明書等に関する質問書」に必要事項を記載の上、

上記第5章の第1節の担当窓口にてEメールにより提出すること。

(3) 回答：令和4年9月上旬に本町ホームページにおいて公表する予定である。

#### 6. 入札説明書等に関する第1回個別対話

入札参加者の意見を聴取し、必要に応じて入札説明書等に反映することを目的として、本町と入札参加者との個別対話を実施する。

(1) 開催日時：令和4年8月22日（月）及び23日（火）

(2) 開催場所：三芳町役場

(3) 参加資格：本事業の入札参加者とし、入札参加グループの組成を予定している複数社で申し込むこと。この場合の開催場所での参加人数は合計で原則10名以内とする。ただし、定員を超える場合その他の理由でWeb形式での参加も可とし、その場合人数制限は設けない。その際、入札参加者が使用するWeb会議用の資機材は入札参加者が準備すること。開催場所での、マイク及びスピーカー等のWeb会議用の資機材は町で準備する。

(4) 申込方法：「様式5 個別対話参加申込書及び個別対話の議題」に必要事項を記載の上、令和4年8月5日（金）午後1時までに、上記第5章の第1節の担当窓口にてEメールにより提出すること。開催場所と日時の確定等については、参加申込のあった入札参加者全てに個別に連絡する。

(5) 公表等：個別対話の内容は、入札参加者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該入札参加者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあると認められるものを除き、9月上旬に本町ホームページにおいて公表する予定である。

#### 7. 入札説明書等に関する第2回質問・回答

入札説明書等に関する質問を以下のとおり受け付ける。

(1) 受付期間：第1回質問への回答の日から令和4年9月22日（木）午後1時まで

(2) 受付方法：「様式4 入札説明書等に関する質問書」に必要事項を記載の上、上記第5章の第1節の担当窓口にてEメールにより提出すること。

(3) 回答：令和4年10月中旬に本町ホームページにおいて公表する予定である。

#### 8. 入札説明書等に関する第2回個別対話

入札参加者の意見を聴取し、必要に応じて入札説明書等に反映することを目的として、本町と入札参加者との個別対話を実施する。

(1) 開催日時：令和4年10月3日（月）

(2) 開催場所：三芳町役場

(3) 参加資格：本事業の入札参加者とし、入札参加グループの組成を予定している複数社で申し込むこと。この場合の開催場所での参加人数は合計で原則10

名以内とする。ただし、定員を超える場合その他の理由で Web 形式での参加も可とし、その場合人数制限は設けない。その際、入札参加者が使用する Web 会議用の資機材は入札参加者が準備すること。開催場所での、マイク及びスピーカー等の Web 会議用の資機材は町で準備する。

- (4) 申込方法：「様式 5 個別対話参加申込書及び個別対話の議題」に必要事項を記載の上、令和 4 年 9 月 22 日（木）午後 1 時までに、上記第 5 章の第 1 節の担当窓口にて E メールにより提出すること。開催場所と日時の確定等については、参加申込のあった入札参加者全てに個別に連絡する。
- (5) 公表等：個別対話の内容は、入札参加者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該入札参加者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあると認められるものを除き、10 月中旬に本町ホームページにおいて公表する予定である。

#### 9. 入札説明書等に関する第 3 回個別対話

入札参加者の意見を聴取し、必要に応じて入札説明書等に反映することを目的として、本町と入札参加者との個別対話を実施する。

- (1) 開催日時：令和 4 年 11 月 28 日（月）及び 29 日（火）
- (2) 開催場所：三芳町役場
- (3) 参加資格：本事業の入札参加者とし、入札参加グループの組成を予定している複数社で申し込むこと。この場合の開催場所での参加人数は合計で原則 10 名以内とする。ただし、定員を超える場合その他の理由で Web 形式での参加も可とし、その場合人数制限は設けない。その際、入札参加者が使用する Web 会議用の資機材は入札参加者が準備すること。開催場所での、マイク及びスピーカー等の Web 会議用の資機材は町で準備する。
- (4) 申込方法：「様式 5 個別対話参加申込書及び個別対話の議題」に必要事項を記載の上、令和 4 年 11 月 18 日（金）午後 1 時までに、上記第 5 章の第 1 節の担当窓口にて E メールにより提出すること。開催場所と日時の確定等については、参加申込のあった入札参加者全てに個別に連絡する。
- (5) 公表等：個別対話の内容は、入札参加者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該入札参加者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあると認められるものを除き、12 月中旬に本町ホームページにおいて公表する予定である。

#### 10. 一般競争入札参加資格確認申請書類の受付

入札参加者は、一般競争入札参加資格確認申請書類を以下の期間に提出すること。参加表明書及び入札参加資格審査書類の提出を行った者に受付番号（記号）を通知する。

- (1) 受付期間：令和 4 年 10 月 31 日（月）から令和 4 年 11 月 4 日（金）までの午

前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時までとする。

- (2) 提出場所：上記第 5 章の第 1 節の担当窓口
- (3) 提出方法：持参すること。
- (4) 提出書類：第 9 章提出書類（様式集及び作成要領「Ⅰ. 入札参加資格審査」を参照）
- (5) 提出部数：1 部を提出すること。

#### 11. 入札及び提案に係る書類の受付期間、場所及び方法

入札及び提案に係る書類を提出する入札参加者は、関係する書類を以下の期間に提出しなければならない。入札日時に遅れた場合は、入札に参加できない。

- (1) 受付期間：令和 5 年 1 月 30 日（月）から令和 5 年 2 月 3 日（金）までの平日、午前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時までとする。
- (2) 提出場所：上記第 5 章の第 1 節の担当窓口
- (3) 提出方法：持参すること。
- (4) 提出書類：第 9 章提出書類（様式集及び作成要領「Ⅱ. 入札書類審査」を参照）
- (5) 提出部数：正本 1 部及び副本 8 部を提出すること。

なお、入札を辞退する者は、様式集及び作成要領「様式 3-1 入札辞退届」を、令和 5 年 1 月 20 日（金）までに、上記第 5 章の第 1 節の担当窓口まで提出すること。以降の辞退は認めないものとする。

#### 12. 入札の手順

- (1) 提出された一般競争入札参加資格確認申請書類が全て揃っていることを確認し、揃っていない場合は失格とする。
- (2) 一般競争入札参加資格確認申請書類が全て揃っている入札参加者の資格等が本町の要求を満たしていることを確認し、満たしていないと評価された場合は失格とする。
- (3) (1)、(2)の参加資格を確認し、審査結果を書面により令和 4 年 11 月 25 日（金）までに随時郵送する。
- (4) 参加資格を満たしていると評価された入札参加者について、提出された入札及び提案に係る書類が全て揃っていることを確認し、揃っていない場合は失格とする。
- (5) 入札及び提案に係る書類が全て揃っている入札参加者の提出書類について、落札者決定基準に従い、審査を行う。
- (6) 開札は、入札参加者の立会いの上行うものとする。ただし、入札参加者が立ち会わないときは、当該入札事務に関係のない町職員を立ち合わせるものとする。入札日時に遅れた場合は、入札に参加できない。
  - ア 開札日時：令和 5 年 3 月中旬（予定）
  - イ 開札場所：決定後、入札参加者に連絡する

- (7) 入札書に記載する入札価格は、消費税及び地方消費税相当額を除いた価格を記載する。入札価格が、本町の設定した予定価格を超えている場合は失格とし、その場で当該入札参加者に通告する。また、入札価格に消費税及び地方消費税相当額を加算した金額が、第5の4において定める契約額の上限（消費税及び地方消費税相当額を含む。）を超えている場合も、同様に失格とする。なお、全入札参加者の入札価格が予定価格を超えている場合でも、再度入札(2回目)は行わない。
- (8) 入札説明書等で示す要件を全て満たしている提案をした入札参加者の中から、地方自治法施行令第167条の10の2第1項に規定する総合評価一般競争入札により落札者を決定する。なお、価格評価点の算定においては、入札価格に消費税及び地方消費税相当額を加算した金額を対象とする（落札者決定基準を参照）。
- (9) 落札者となった入札参加者の代表企業に対して、令和5年3月下旬までに決定通知を行う。

### 13. ヒアリング等の実施

本町は、入札参加者に対し、令和5年3月中旬に提案書の内容に関するヒアリング等を実施する。詳細については、代表企業に別途連絡する。

## 第3節 入札参加に関する留意事項

### 1. 入札説明書等の承諾

入札参加者は、入札書類の提出をもって、入札説明書等及び追加資料の記載内容を承諾したものとみなす。

### 2. 費用負担

入札に伴う費用は、すべて入札参加者の負担とする。

### 3. 入札保証金

三芳町契約規則による。ただし、納付が必要である者については後日通知する。

### 4. 契約手続きにおいて使用する言語、通貨単位及び時刻

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. 著作権

提案書の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、本事業において公表等が必要と認めるときは、本町は提案書の全部又は一部を使用できるものとする。

また、契約に至らなかった入札参加者の提案については、本町が事業者選定過程等を説明する以外の目的には使用しないものとする。

#### 6. 特許権等

提案において、特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護されている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することとしている場合、これらの使用により生じる責任は、原則として入札参加者が負うものとする。

#### 7. 提出書類の取扱い

提出された書類については、変更できないものとする。

なお、審査後、落札者以外の提出書類は返却するものとし、返却費用は入札参加者負担とする。

#### 8. 本町からの提示資料の取扱い

本町が提示する資料は、入札に係る検討以外の目的で使用することはできない。

#### 9. 入札無効に関する事項

以下のいずれかに該当する入札は、無効とする。

- (1) 入札参加者の備えるべき参加資格のない者がしたもの
- (2) 入札価格のないもの
- (3) 入札参加者が明瞭でないもの又は入札価格を判読できないもの
- (4) 入札参加者の記名押印がないもの又は住所の記載のないもの
- (5) 入札価格を訂正したもの
- (6) 虚偽の記載があるもの
- (7) 1つの入札について同一の者から2つ以上の入札書類が提出されたもの
- (8) 入札書類の受付期間締切までに到達しなかったもの
- (9) 公正な価格を書し、又は不正な利益を得るために明らかに連合したと認められるもの
- (10) 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律に違反し、価格又はその他の点に関し、明らかに公正な競争を不法に阻害したと認められるもの
- (11) 予定価格を上回る価格を提示したもの
- (12) 入札保証金の納付が必要な場合に、入札保証金の納付がないもの又は入札保証金が不足するもの
- (13) 無権代理人又は1人で2人以上の代理をした者がしたもの
- (14) その他入札に関する条件に違反したもの

## 10. 必要事項の通知

入札説明書等に定めるもののほか、入札に当たっての留意点等、必要な事項が生じた場合には、代表企業に通知する。

### 第4節 入札予定価格

事業契約書に定める「①設計及び建設・工事監理業務のサービス対価」と「②維持管理及び運営業務のサービス対価」からなるサービス対価の予定価格は、8,840,000,000円（消費税及び地方消費税相当額を除く。）とする。また、消費税及び地方消費税相当額を含む契約額の上限は9,710,000,000円とする。



## 第6章 入札書類の審査

### 第1節 選定委員会

事業者の選定に当たり、本町に学識経験者等で構成する（仮称）「藤久保地域拠点施設整備等事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置する。選定委員会は、落札者決定基準や入札説明書等の事業者選定に関する書類の検討を行うとともに、入札参加者から提出された提案の審査を行う。

選定委員会の委員は、次のとおりである。

（順不同、敬称略）

氏名	所属・役職
柳澤 要	千葉大学大学院工学研究院 教授
川崎 一泰	中央大学総合政策学部 教授
杉崎 和久	法政大学法学部政治学科 教授
菅原 麻衣子	東洋大学ライフデザイン学部 教授
大野 佐知夫	三芳町 副町長
古川 慶子	三芳町 教育長

### 第2節 審査方法

審査は、落札者決定基準に従い入札参加資格審査及び提案審査により行う。提案内容及び入札価格を総合的に評価（以下、両者の評価点の合算値を「総合評価点」という。）し、最も優れた提案（以下「優秀提案」という。）を行った者を選定する。

### 第3節 審査項目等

審査項目は、以下のとおりとする。詳細は、落札者決定基準を参照すること。

資格審査	入札参加者の資格審査
提案審査	事業計画の提案に関する審査 設計業務の提案に関する審査 建設・工事監理業務の提案に関する審査 維持管理業務の提案に関する審査 運営業務の提案に関する審査 入札参加者独自の提案に関する審査
価格評価点の算定	入札価格に対する価格評価点の算定

#### 1. 落札者の決定

本町は、優秀提案の選定結果を踏まえ、落札者を決定する。

ただし、優秀提案が複数ある時（総合評価点と同点の時）は、性能評価点が最も高い者を落札者とする。

## 2. 落札者決定通知及び審査結果の公表

落札者決定後、速やかに入札参加者の代表企業に対して通知するとともに、審査結果を公表する。

## 第7章 提案に関する条件

本事業の提案に関する条件は、以下のとおりである。入札参加者は、これらの条件を踏まえて、入札書類を作成するものとする。なお、入札参加者の提案が要求水準書に示す要件を満たしていない場合は失格とする。

### 第1節 立地条件等

#### 1. 事業予定地の前提条件

本施設の対象施設が立地する事業予定地の前提条件は、次のとおりである。

##### (1) 事業予定地

埼玉県入間郡三芳町藤久保 7233 他

##### (2) 敷地面積

約 23,185 m<sup>2</sup>

(東側敷地 約 19,020 m<sup>2</sup>、西側敷地 約 4,165 m<sup>2</sup>)

##### (3) 用途地域

###### ア 第一種住居地域

- ・ 鎌倉通り及びみらい通りの道路境界より 25m の範囲
- ・ 建蔽率 60%、容積率 200%

###### イ 第一種中高層住居専用地域

- ・ 東側敷地においてア以外の範囲
- ・ 建蔽率 60%、容積率 200%

###### ウ 第一種低層住居専用地域

- ・ 西側敷地においてア以外の範囲
- ・ 建蔽率 50%、容積率 80%、絶対高さ（建築基準法第 55 条）10m

##### (4) その他地域地区

###### ア 高度地区(25m)有（第一種低層住居専用地域以外）

###### イ 建築基準法第 22 条区域（全域）

##### (5) 接道状況

###### ア 東側敷地

- ・ 西側：町道幹線 7 号線（鎌倉通り）（幅員約 16m）
- ・ 南側：町道幹線 19 号線（みらい通り）（幅員約 20m）
- ・ 東側：町道藤久保 55 号線（幅員約 3.8～4.2m）
- ・ 北側：町道藤久保 55 号線（幅員約 4.0m）  
町道藤久保 152 号線（幅員約 6.0m）

###### イ 西側敷地

- ・ 東側：町道幹線 7 号線（鎌倉通り）（幅員約 16m）
- ・ 西側：町道藤久保 395 号線（幅員約 6.0m）

##### (6) インフラ

事業予定地のインフラ状況は次のとおりである。なお、詳細について

は、別途公表する要求水準書を参照すること。

ア 東側敷地

- ・ 給水 町道幹線 7 号線（鎌倉通り）下 φ200  
町道幹線 19 号線（みらい通り）下 φ150（反対側歩道）  
町道藤久保 55 号線下 φ150
- ・ 一般下水 町道幹線 7 号線（鎌倉通り）下 VU500  
町道幹線 19 号線（みらい通り）下 HP500
- ・ 公共下水 町道幹線 7 号線（鎌倉通り）HP250  
町道藤久保 55 号線下 HP250
- ・ 都市ガス 大東ガス㈱の都市ガス管が近傍に埋設されている
- ・ 電気 東京電力㈱

イ 西側敷地

- ・ 給水 町道幹線 7 号線（鎌倉通り）下 φ200  
町道藤久保 395 号線下
- ・ 一般下水 町道幹線 7 号線（鎌倉通り）下 HP300  
町道藤久保 395 号線下 HP500
- ・ 公共下水 町道幹線 7 号線（鎌倉通り）下 HP250  
町道藤久保 395 号線下 VU200
- ・ 都市ガス 大東ガス㈱の都市ガス管が近傍に埋設されている
- ・ 電気 東京電力㈱

2. 既存施設の概要

既存施設の概要は、次のとおりである。

表 7-1 藤久保小学校の概要

施設の概要	心身の発達に応じて、義務教育として行われる普通教育のうち基礎的なものを施すための施設として学校教育法に基づき設置されている。
建築年	昭和 46 年（1971 年）
延床面積	8, 124. 66 m <sup>2</sup>
設置根拠法	学校教育法、文部科学省令（小学校設置基準）三芳町立学校設置条例
主な諸室	教室、屋内運動場、校長・職員室、事務室、用務員室、印刷室、給食室、更衣室、プール、運動場、藤久保第 2 学童保育室
休業日	土曜日、日曜日、祝日等、長期休業日
主な利用者	町内児童

表 7-2 藤久保児童館の概要

施設の概要	児童が健全な遊びを通して、その健康を増進し、又は情操を豊かにするための施設として設置されている。
建築年	昭和 56 年 (1981 年)
延床面積	310.37 m <sup>2</sup>
設置根拠法	児童福祉法、児童館の設置及び管理に関する条例、児童館の設置及び管理に関する条例施行規則
主な諸室	事務室、図書室、遊戯室、集会室、工作室、倉庫
開館時間	10:00~12:00 13:00~17:00
休館日	月曜、日曜、祝日、年末年始
主な利用者	乳幼児親子、18歳未満の児童・生徒、地域ボランティア

表 7-3 藤久保第1学童保育室の概要

施設の概要	保護者が仕事に従事したり、あるいは疾病にかかっているなどのため放課後に留守家庭となる児童を家庭の保護者に代わって保育することを目的として設置している。
建築年	平成 10 年 (1998 年)
延床面積	163.96 m <sup>2</sup>
設置根拠法	児童福祉法、学童保育室設置及び管理に関する条例、学童保育室設置及び管理に関する条例施行規則
主な諸室	保育室、台所、収納庫
開室時間	月曜日から金曜日 放課後~18:30 土曜日 8:00~18:00
休室日	長期休業日 8:00~18:30
主な利用者	日曜日、祝日、年末年始

表 7-4 子育て支援センター・ファミリーサポートセンターの概要

施設の概要	乳幼児とその保護者が相互の交流を行う場所として開設している。子育て経験者や保育士等が常駐し、保護者が安全に子どもを遊ばせたり、他の利用者とは知り合いになれるよう支援するほか、子育てに関する相談・親子で楽しめるイベントの実施、地域の保育資源の情報提供などを通じて、子育てに関する様々な支援活動を行っている。ファミリーサポートセンターでは地域における子育ての援助に関する会員組織の運営を行っている。
建築年	平成 13 年 (2001 年)
延床面積	114.27 m <sup>2</sup>
設置根拠法	児童福祉法、子育て支援センター事業実施要綱、ファミリーサポートセンター事業実施要綱
主な諸室	保育室、台所、収納庫
開館時間	8:30~17:00

休館日	土曜日、日曜日、祝日、年末年始
主な利用者	子育て中の親子

表 7-5 中央図書館の概要

施設の概要	町民の豊かな読書生活を保障し、調査・研究を支援する地域の情報拠点として設置されている。
建築年	平成2年(1990年)
延床面積	1,305.46㎡
設置根拠法	図書館法、三芳町立図書館の設置及び管理に関する条例、三芳町立図書館運営規則
主な諸室	開架フロア、開架書庫、視聴覚室、読書室、調整室、会議室、事務室
開館時間	火曜日～金曜日 10:00～19:00 土日祝日 10:00～18:00
休館日	月曜日、月末(ただし土・日曜を除く)、年末年始、特別整理期間休館
主な利用者	住民、町内在勤者、町外からの来訪者

表 7-6 藤久保公民館の概要

施設の概要	社会教育活動や住民の主体的な学習活動をサポートし、講座を開催するなど自主的な学習、文化活動に発展させることを目的に設置されている。
建築年	昭和58年(1983年)
延床面積	1,201.10㎡
設置根拠法	社会教育法、三芳町公民館の設置及び管理に関する条例
主な諸室	ホール、学習室、和室、図書室、美術工作室、保育室、視聴覚室、団体活動室、事務室
開館時間	9:00～22:00
休館日	第1月曜日 年末年始
主な利用者	住民、町内事業者

表 7-7 保健センターの概要

施設の概要	保健予防・健康増進・保健指導を担う施設として乳幼児から大人まで利用する施設として設置されている。
建築年	昭和54年(1979年)
延床面積	441㎡
設置根拠法	地域保健法、三芳町保健センター条例
主な諸室	事務室、診察室、測定室、相談室、研修室、調理室、ホール
開館時間	保健センター事業実施日のみ開館
休館日	土曜日、日曜日、年末年始
主な利用者	住民

表 7-8 藤久保出張所の概要

施設の概要	地域に広く窓口サービスを提供し、住民の利便を図るための施設として設置されている。
建築年	昭和 54 年 (1979 年)
延床面積	50 m <sup>2</sup>
設置根拠法	三芳町役場出張所設置条例
主な諸室	事務室
開館時間	月曜日～金曜日 8:30～17:15 第 1 土曜日 8:30～12:00
休館日	土曜日、日曜日、祝日、年末年始
主な利用者	住民

表 7-9 商工会館の概要

施設の概要	商工会館は町の普通財産として、商工会館を商工会と共同保有している。1 階は平成 29 年度まで社会福祉協議会の事務所として利用されており、2 階、3 階は商工会の事務所として利用されている。
建築年	昭和 56 年 (1981 年)
延床面積	総面積 556.65 m <sup>2</sup>
	町持分 165.99 m <sup>2</sup>
	商工会持分 351.91 m <sup>2</sup>
	共有部分 38.75 m <sup>2</sup>
主な諸室	事務室、相談室、会議室
開館時間	8:30～17:15
休館日	土曜日、日曜日、祝日、年末年始

### 3. 整備対象施設

本事業で計画している施設の概要は、次のとおりである。なお、施設構成、規模、設計要件等の詳細については、別途公表する要求水準書に提示する。

表 7-10 対象施設の諸室構成（小学校・体育館）

室名・室数			建築基準法上の用途	
学校 ゾーン	児童 エリア	普通教室	普通教室、特別支援学級、少人数教室、英語教室、オープンスペース、学年集会室	・学校
		特別教室	理科室、理科準備室、図書室（メディアセンター）	
		その他	昇降口、通用口・搬入口、児童用トイレ、給食室（搬入室）、配膳室、倉庫・備品庫	
		共有部	廊下等、機械室、倉庫等の諸室の他、提案による	
	管理 エリア	管理諸室	職員室、印刷室、校長室、会議室、教材資料室、職員用更衣室（男女）、事務室、用務員室、放送室、保健室、教育相談室、職員用トイレ（男女）	
学校・ 地域連携 ゾーン	特別教室	家庭科室、家庭科準備室、図工室、図工準備室、音楽室、音楽準備室		
	その他	地域連携室、学校開放倉庫、トイレ		
	体育館	アリーナ、ステージ、器具庫、更衣室、調整室、避難用防災倉庫、トイレ、サーバー室		
	学童保育	学童保育室		
	共有部	廊下等、機械室、倉庫等の諸室の他、提案による		



表 7-11 対象施設の諸室構成（複合公共施設）

室名・室数		現施設での機能との対応	建築基準法上の用途
行政・管理ゾーン	総合事務室、倉庫・書庫等	・藤久保出張所 ・藤久保公民館 ・ファミリーサポートセンター 他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地方公共団体の支所</li> <li>・図書館、博物館その他これらに類するもの</li> <li>・児童厚生施設その他これらに類するもの</li> <li>・老人福祉センター</li> <li>・公益的施設</li> </ul>
図書館ゾーン	開架書架、図書館イベント室、図書館事務室・作業室、閉架書架、倉庫・用品庫	・中央図書館	
公民館ゾーン	多目的ホール、ホール控室、スタジオ、工作室、活動室、調理室、小会議室、大会議室	・藤久保公民館	
子育てゾーン	集会室、幼児用遊戯室、赤ちゃん休憩室(赤ちゃんの駅)、活動ホール、衛生倉庫、倉庫、事務室、乳児室、相談室、備品管理室、トイレ	・藤久保児童館 ・子育て支援センター ・保健センター（健診機能）	
その他共用諸室	コミュニティスペース、交流室、市民活動支援センター	・藤久保公民館 ・保健センター（がん検診機能） ・ふれあいセンター（サロン機能の一部）	
商工会	事務室（事務スペース、会長室兼応接スペース、倉庫スペース、ロッカースペース、休憩スペースを内包）、会議室	・三芳町商工会	
社会福祉協議会	事務室、ミーティングルーム、相談室、倉庫	・三芳町社会福祉協議会	
民間収益施設	コワーキング機能（必須）、その他（提案による）	—	提案による
共用部	エントランス、トイレ、廊下（廊下壁面収納）、機械室、EV等	—	

## 第2節 施設の設計、建設、工事監理、維持管理及び運営等の提案に関する条件

施設の設計、建設、工事監理、維持管理及び運営等の提案に関する条件は、「第2の6事業の対象範囲」で示す事業者の事業範囲、及び要求水準書に示すとおりとする。入札参加者は、これらの条件を踏まえた上で、入札書類を作成するものとする。

## 第3節 業務の委託

事業者は、事前に本町の承諾を得た場合を除き、代表企業、構成企業及び協力企業以外の者に設計、建設、工事監理、維持管理及び運営業務の全部又は一部を委託し、又は請け負わせることはできない。また、事前に本町の承諾を得ることなく委託又は請負先を変更することはできない。本町は、事業者が承諾を求めた場合、承諾を拒む合理的理由がない限り、これらの承諾を速やかに与えるものとする。なお、業務の委託又は請負は全て事業者の責任で行うものとし、事業者又はその受託者が発生させた一切の第三者の責めに帰すべき事由は、全て事業者に帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

## 第4節 資金計画・事業収支計画に関する条件

- (1) 割賦手数料の算出に当たっては、元利均等払いを前提とする支払金利によって算出し、その支払金利は基準金利と入札参加者の提案による利鞘（スプレッド）の合計とする。なお、提案書の提出時に使用する基準金利は0.5%とすること。支払いは、年4回の割賦方式（5月、8月、11月、2月）で全82回とする。
- (2) 設計、建設及び工事監理業務のサービス対価に係る一時支払金は、国庫補助金（都市構造再編集中支援事業等）及び地方債等をもって充てる予定であり、次の計算式によって算出される金額を、原則、一時支払金として想定すること。また、提案書には、消費税及び地方消費税相当額（消費税率：10%）を除いた金額を記載すること。ただし、施設費にかかる消費税については、各年度の一時支払金支払い時に当該費用に係る消費税を支払い、割賦原価に係る消費税については、本施設の引渡し完了した時点ですべて一括して支払う。

一時支払金の支払時期	一時支払金の金額
令和6年4月 (基本設計業務完了分)	基本設計費 <sup>※1</sup> (全額)
令和6年12月 (実施設計業務、既存プール及び既存学童保育室解体・撤去工事業務完了分)	210,783 千円
令和7年4月 (一期工事(小学校(校庭を除く)及び複合公共施設)の建設業務及び工事監理業務部分払:令和7年3月末までの完了実績分)	1,169,664 千円
令和8年4月 (一期工事(小学校(校庭を除く)及び複合公共施設)の建設業務及び工事監理業務部分払:令和8年3月末までの完了実績分)	3,508,993 千円
令和8年7月 (一期工事(小学校(校庭を除く)及び複合公共施設)の建設業務及び工事監理業務完了分)	877,248 千円
令和9年4月 (付替道路の建設業務完了分、 既存小学校、既存児童館、既存子育て支援センター及び既存施設等(西側)解体・撤去工事業務完了分)	付替道路整備費(全額) <sup>※2</sup> + 409,433 千円
令和9年9月 (二期工事(付替道路を除く)の建設業務及び工事監理業務完了分)	139,733 千円

※1 事業契約約款(案)別紙4表2 サービス対価の構成「ア施設費(一時支払金及び割賦原価)」の「調査・設計費(調査費、基本設計費、実施設計費を含む。)」のうち基本設計費のみを対象とする。

※2 事業契約約款(案)別紙4表2 サービス対価の構成「ア施設費(一時支払金及び割賦原価)」の「建設工事費(付替道路整備費、既存施設等の解体・撤去工事費、什器・備品等の調達及び設置費、外構工事費に係る費用を含む)」のうち付替道路整備費のみを対象とする。

なお、実際に支払う段階で、この一時支払金の金額変更があった場合、事業者が発生するコスト(融資額の変更に伴い金融機関に支払う手数料等)は本町の負担とする。ただし、事業者の事由により、一時支払金の金額に変更があった場合の費用は、事業者の負担とする。

(3) 提案書の提出時に使用する消費税率は10%とすること。

## 第5節 本町の費用負担

以下の費用については、本町が費用負担するものとする。

- (1) 大規模修繕費
- (2) モニタリングに係る費用（事業者側に発生する費用を除く。）

## 第6節 本町による事業の実施状況及びサービス水準の監視

事業契約約款（案）別紙2による。

## 第7節 保険

事業契約約款（案）別紙3による。

## 第8節 サービス対価

事業契約約款（案）別紙4、別紙5による。

## 第9節 土地の使用

本施設等の整備用地は本町の町有地であり、事業者は、工事着手予定日をもって、本施設等の引渡し日までの期間、建設工事等の遂行に必要な範囲で、事業用地を無償で使用することができる。

## 第10節 本町と事業者の責任分担

### 1. 基本的考え方

本事業は、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している。事業者の担当する業務については、事業者が責任をもって遂行し、各業務の履行に伴い発生するリスクについてはそれを管理し、発生時の影響についても自ら負担するものとする。ただし、事業者が適切かつ低廉に管理することができないと認められるリスクについては、本町がその全て又は一部を負うものとする。

### 2. 予想されるリスクと責任分担

本町と事業者との基本的なリスク分担の考え方は、事業契約書（案）に示すとおりであり、入札参加者は、負担すべきリスクを想定したうえで提案を行うこと。

## 第11節 財務書類の提出

事業者は、事業期間中、毎事業年度の財務書類（決算報告書及び監査報告書等）を作成し、毎会計年度の最終日から起算して3ヶ月以内に、公認会計士又は監査能力のある第三者の会計監査を受けたうえで、監査済財務書類の写しを本町に提出し、本町に監査報告を行うこと。

## 第8章 契約に関する事項

### 第1節 契約手続

#### 1. 契約の条件

本町と落札者は、事業契約の締結に関する基本協定書について速やかに合意するとともに、SPC 設立後、速やかに仮事業契約の締結を行う。また、PFI 法第 12 条の規定により、三芳町議会の議決を要するので、当該仮事業契約は、町議会での当該仮事業契約の締結に係る議案の議決を経て本契約となる。ただし、本町は、当該議案が町議会で議決されなかった場合、仮事業契約の相手方に対していかなる責任も負わない。

#### 2. 契約の解除

落札者決定後、本事業契約に係る議案の議決があるまでの間に、当該落札者が第 3 の入札参加者の備えるべき参加資格要件に示すいずれかの要件を満たさなくなったときは、当該仮事業契約を締結せず、又は解除することがある。

### 第2節 契約の枠組み

#### 1. 対象者

SPC

#### 2. 締結時期及び事業期間

仮事業契約 令和 5 年 5 月中旬

町議会の議決 令和 5 年 6 月中旬

事業期間は、事業契約成立日より令和 29 年 3 月末日までとする。

#### 3. 事業契約の概要

事業者が本町を相手方として締結する事業契約は、事業契約書（案）によるものとし、事業契約書（案）の内容は、原則として誤字脱字等の軽微なもの以外は変更しない。

事業契約は、本町の提示内容、事業者の提案内容及び事業契約書に基づき締結するものであり、事業者が遂行すべき設計、建設、工事監理、維持管理及び運営業務に関する業務内容、リスク分担、金額、支払方法等を定める。

### 第3節 契約金額

契約金額は、落札者の入札価格に消費税及び地方消費税等相当額を加算した金額とする。

### 第4節 契約保証金

事業契約約款（案）第 39 条及び第 60 条に基づくものとする。

#### 第5節 事業者の事業契約上の地位

本町の事前の承諾がある場合を除き、事業者は事業契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡又は担保に供するその他の方法により処分してはならない。株式、新株予約権付社債を新たに発行しようとする場合も、同様とする。

なお、入札参加者等が保有する SPC の株式については、本町の事前の書面による承諾がある場合、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行うことができる。

## 第9章 提出書類

提出書類は、次表のとおりとする。詳細は、様式集及び作成要領を参照のこと。

### 1. 入札参加資格審査

参加表明書	
・参加表明書	(様式 1-1)
入札参加資格審査に関する提出書類	
・資格審査申請書	(様式 2-1)
・統括管理業務を行う者の参加資格等要件に関する書類	(様式 2-2)
・設計業務を行う者の参加資格要件に関する書類	(様式 2-3)
・建設業務を行う者の参加資格要件に関する書類	(様式 2-4)
・工事監理業務を行う者の参加資格要件に関する書類	(様式 2-5)
・維持管理業務を行う者の参加資格要件に関する書類	(様式 2-6)
・運營業務（民間収益施設運營業務を除く）を行う者の参加資格要件に関する書類	(様式 2-7)
・民間収益施設運營業務を行う者の参加資格等要件に関する書類	(様式 2-8)
・付帯事業を行う者の参加資格要件に関する書類	(様式 2-9)
・入札参加グループ構成表及び役割分担表	(様式 2-10)
・委任状（構成企業、協力企業、民間収益施設運営企業及び付帯事業実施企業用）	(様式 2-11)
・委任状（代表企業用）	(様式 2-12)
・事業実施体制	(様式 2-13)
・会社概要書（代表企業、構成企業、協力企業、民間収益施設運営企業及び付帯事業実施企業の全企業）	(書式自由)
・定款（代表企業、構成企業、協力企業、民間収益施設運営企業及び付帯事業実施企業の全企業）	(書式自由)
・決算報告書（代表企業、構成企業、協力企業、民間収益施設運営企業及び付帯事業実施企業の全企業、直近3年）	(書式自由)
・登記簿謄本（代表企業、構成企業、協力企業、民間収益施設運営企業及び付帯事業実施企業の全企業、直近の履歴事項全部証明書原本）	(書式自由)
・納税証明書その3の3（代表企業、構成企業、協力企業、民間収益施設運営企業及び付帯事業実施企業の全企業、証明日現在において、未納の税がないことを証明するもの。ただし、「未納がないこと」の証明書の書式発行ができない場合、直近年度分の納税証明書の提出で可。申請日において発行日から3月以内のもの。）	(書式自由)
その他	
・入札辞退届（辞退する場合のみ）	(様式 3-1)

## 2. 入札書類審査

○ 入札書類審査に関する提出書類	
・ 入札書類審査に関する提出書類提出書	(様式 A-1)
・ 入札参加グループ構成表	(様式 A-2)
・ 入札書	(様式 A-3)
・ 入札価格計算書 (別表含む)	(様式 A-4)
・ 要求水準書及び添付書類に関する誓約書	(様式 A-5)
○ 提案書	
・ 事業計画全般に関する事項	(様式 B-1~4)
・ 設計業務に関する事項	(様式 C-1~4)
・ 建設・工事監理業務に関する事項	(様式 D-1~2)
・ 維持管理業務に関する事項	(様式 E-1~5)
・ 運営業務に関する事項	(様式 F-1~5)
・ 入札参加者独自の提案に関する事項	(様式 G-1~5)
・ 計画図面等提案書類	(様式 H-1 ~ 33)
・ 事業収支等提案書類	(様式 I-1~2)
・ 提案価格等提案書類	(様式 J-1~4)
・ 事業スケジュール表	(様式 K-1)
○ 基礎審査項目チェックシート	(様式 L-1)



## 第10章 その他

### 第1節 事業の継続が困難となった場合の措置

本事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、事業契約に定める事由ごとに、本町又は事業者の責任に応じて、必要な修復その他の措置を講じるものとする。

1. 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
  - (1) 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又はその懸念が生じた場合、本町は、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と実施を求めることができる。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、本町は、事業契約を解約することができる。
  - (2) 事業者が倒産し、又は事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業の継続が困難と合理的に認められる場合、本町は、事業契約を解約することができる。
  - (3) 前2号により事業契約が解約された場合、事業契約に定めるところに従い、本町は事業者に対して、違約金及び損害賠償の請求等を行うことができるものとする。
  
2. 本町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
  - (1) 本町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、事業者は、事業契約を解約することができる。
  - (2) 前号により事業契約が解約された場合、事業契約に定めるところに従い、事業者は本町に対して、損害賠償の請求等を行うことができるものとする。
  
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
  - (1) 不可抗力その他本町又は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、本町及び事業者の双方は、事業継続の可否について協議を行うものとする。
  - (2) 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を通知することにより、本町又は事業者は、事業契約を解除することができるものとする。
  - (3) 前号の規定により本町又は事業者が事業契約を解除した場合の措置は、事業契約の定めるところに従うものとする。
  - (4) 不可抗力の定義については、入札説明書等公表時に示す。

### 第2節 金融機関と本町の協議（直接協定）

本町は、本事業の安定的な継続を図るために、一定の重要事項について、必要に応じて、事業者に資金提供を行う金融機関等の融資機関又は融資団と協議を行い、当該融資機関又は融資団と直接協定を締結することがある。