

藤久保地域拠点施設整備等事業  
実施方針

令和4年3月

三 芳 町

# 目 次

第1 特定事業の選定に関する事項	1
1 事業内容に関する事項	1
2 特定事業の選定に関する事項	9
第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項	10
1 募集及び選定方法	10
2 募集及び選定の手順	10
3 入札参加者の資格等	14
4 提案書類の取扱い	20
5 審査及び選定に関する事項	20
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	22
1 責任分担に関する基本的な考え方	22
2 予想されるリスクと責任分担	22
3 リスクが顕在化した場合の費用負担の方法	22
4 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	22
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	24
第5 事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	31
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	31
1 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置	31
2 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の措置	31
3 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の措置	31
4 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の措置	31
5 金融機関と本町の協議（直接協定）	32
第7 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	32
1 法制上の措置	32
2 税制上の措置	32
3 財政上及び金融上の支援	32

第 8 その他特定事業の実施に関し必要な事項 .....	32
1 議会の議決 .....	32
2 入札に伴う費用負担 .....	32
3 本事業において使用する言語 .....	32
4 情報公開及び情報提供 .....	33
5 本事業に関する問合せ先 .....	33

資料 1 事業予定地位置図

資料 2 リスク分担表

様式 1 実施方針（案）に関する説明会及び現地説明会参加申込書

様式 2 実施方針（案）に関する質問意見書

様式 3 要求水準書（案）に関する説明会参加申込書

様式 4 閲覧資料閲覧申込書兼誓約書

様式 5 実施方針及び要求水準書（案）に関する個別対話参加申込書・個別対話の議題

様式 6 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問意見書

# 第1 特定事業の選定に関する事項

## 1 事業内容に関する事項

### (1) 事業名称

藤久保地域拠点施設整備等事業

### (2) 公共施設等の管理者等の名称

三芳町長 林 伊佐雄

### (3) 本事業の目的

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。

(4) 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。

### 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し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 (Sustainable Development Goals/持続可能な開発目標) 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。

## (5) 本事業の対象となる施設

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。）

## (6) 本事業の概要

### ① 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により実施する。

## ② 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。

## ③ 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。

## (7) 本事業の対象範囲

本事業の対象範囲は、次のとおりとする。

### 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

(8) 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関係課等と協議のうえ、同意を得るものとする。

(9) 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。

#### (10) 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。

#### (11) 民間収益施設貸付条件

事業者は、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。

- ア 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）
- イ 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
- ウ 賃貸借料：事業者の提案によるものとし、本町が提示する賃貸借料の年額以上とすること。
- エ 賃貸借料の支払い方法：賃貸借料の支払いは、施設引渡し時点から行うものとし、それ以降は、毎年4月に本町が定める方法により当該年度分の賃貸借料を支払うものとする。
- オ 賃貸借期間満了時の取扱い：賃貸借期間満了時には、事業者の責任において原状に回復（事業者が設置した什器・備品等をすべて収去）し、本町へ返還するものとする。

#### (12) 付帯施設貸付条件

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。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。

- ア 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）
- イ 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。)

ウ 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。

ただし、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。

エ 土地貸付料の支払い方法：土地貸付料の支払いは、土地引渡し時点から行うものとし、それ以降は、毎年4月に本町が定める方法により当該年度分の土地貸付料を支払うものとする。

オ 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土壤汚染の無いことを確認したうえで本町へ返還するものとする。

### (13) 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
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
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。

※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)

#### (14) 遵守すべき法制度等

事業者は、本事業の実施に当たり関係法令(関連する政令、条例等を含む。)等を遵守しなければならない。

## 2 特定事業の選定に関する事項

### (1) 特定事業の選定の基本的考え方

本町は、本事業をPFI手法により実施することにより、サービスが同一の水準にある場合においては、従来手法により実施した場合と比較して、事業期間全体を通じた本町の財政負担の縮減が期待できる場合、又は、財政負担が同一の水準である場合においては、サービスの水準の向上が期待できる場合に、本事業をPFI法第7条に基づく特定事業として選定する。

### (2) 特定事業の選定の手順

本町の財政負担見込額の算定に当たっては、事業者からの税収等を適切に調整したうえで、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

本町が提供を受けるサービスの水準については、可能な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上で定性的な評価を行う。

### (3) 特定事業の選定結果の公表

前号に基づいて本事業を特定事業として選定した場合は、その結果を、評価の内容と併せて、本町ホームページにおいて速やかに公表する。また、事業の実施可能性についての客観的な評価に基づき、特定事業としての選定を行わないこととした場合にも、同様に公表する。

## 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

### 1 募集及び選定方法

本事業では、統括管理、設計、建設、工事監理、維持管理及び運営の各業務において、事業者による効率的・効果的なサービスの提供を求めることから、事業者の選定に当たっては、民間のノウハウや創意工夫を総合的に評価して選定することが必要である。従って、事業者の選定は、サービスの対価の額に加え、設計、建設及び工事監理に関する能力、維持管理に関する能力、運営に関する能力及び事業の継続性・安定性等を総合的に評価して落札者を決定する総合評価落札方式による一般競争入札により行うものとする。

### 2 募集及び選定の手順

#### (1) 募集及び選定スケジュール

事業者の募集及び選定スケジュール（予定）は、次のとおりとする。

日 程	内 容
令和4年3月1日（火）	実施方針（案）の公表
令和4年3月4日（金）	実施方針（案）に関する説明会の開催
令和4年3月10日（木）	実施方針（案）に関する質問受付締切
令和4年4月18日（月）	実施方針（案）に関する質問・回答の公表
令和4年4月18日（月）	実施方針及び要求水準書（案）の公表
令和4年4月21日（木）	要求水準書（案）等に関する説明会の開催
令和4年4月28日（木）	実施方針及び要求水準書（案）等に関する質問及び個別対話受付締切
令和4年5月16日（月）・ 17日（火）	実施方針及び要求水準書（案）等に関する個別対話の実施
令和4年6月上旬	実施方針及び要求水準書（案）に関する個別対話、質問及び意見への回答の公表
令和4年6月下旬	特定事業の選定及び公表
令和4年7月中旬	入札の公告、入札説明書等の公表
令和4年7月下旬	入札説明書等に関する説明会の開催
令和4年8月上旬	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月下旬	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月下旬	入札説明書等に関する第2回質問受付締切
令和4年10月中旬	入札説明書等に関する第2回質問回答の公表
令和4年11月上旬	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月中旬	入札説明書等に関する第2回個別対話受付締切

日 程	内 容
令和4年11月下旬	入札説明書等に関する第2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2回個別対話・回答の公表
令和5年1月中旬	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月下旬	事業契約の締結（町議会の議決）

## (2) 事業者の募集手続等

### ① 入札公告前の募集手続等

#### ア 実施方針（案）に関する説明会の開催

本町は、実施方針（案）に関する説明会及び現地説明会を、次のとおり開催する。

- a 実施日時 令和4年3月4日（金）13時30分から15時30分
- b 開催場所 事業予定地 藤久保公民館多目的ホール
- c 受付方法

「実施方針（案）に関する説明会及び現地説明会参加申込書」（様式1）に必要事項を記載の上、令和4年3月3日（木）午後5時までに、第8の5に記載の問合せ先に電子メールにより提出すること。日時等については、参加申込のあった者全てに個別に連絡する。

#### イ 実施方針（案）に関する質問及び意見の受付

実施方針（案）に関する質問及び意見を、次のとおり受け付ける。

- a 受付期間 実施方針（案）公表日～令和4年3月10日（木）午後5時
- b 受付方法

「実施方針（案）に関する質問意見書」（様式2）に必要事項を記載の上、第8の5に記載の問合せ先に電子メールにより提出すること。

#### ウ 実施方針（案）に関する質問及び意見への回答

本町は、実施方針（案）に関する質問及び意見への回答を令和4年4月18日（月）に本町ホームページにおいて公表する。なお、提出された質問及び意見への回答は、質問者又は意見者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該質問者又は意見者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると認められるものを除き公表する。

## エ 要求水準書（案）の公表及び説明会の開催

本町は、本事業を実施する事業者に要求する本施設の設計、建設、工事監理、維持管理及び運営業務に関するサービス水準を示した要求水準書（案）を作成し、令和4年4月18日（月）に、本町ホームページにおいて公表する。また、閲覧資料については、「閲覧資料閲覧申込書兼誓約書」（様式4）に必要事項を記載の上、第8の5に記載の問合せ先に電子メールにより提出すること。なお、閲覧期間は、要求水準書（案）公表日から入札及び提案に係る書類の受付締切日までとする。

また、要求水準書（案）に関する説明会を、次のとおり開催する。

- a 実施日時 令和4年4月21日（木）13時30分から
- b 開催場所 藤久保公民館 多目的ホール
- c 受付期間 「要求水準書（案）に関する説明会参加申込書」（様式3）に必要事項を記載の上、令和4年4月20日（水）午後1時までに、第8の5に記載の問合せ先に電子メールにより提出すること。日時等については、参加申込のあった者全てに個別に連絡する。

## オ 実施方針及び要求水準書（案）に関する個別対話の実施

本町及び事業者が十分な意思疎通を図ることによって、事業者が本事業の趣旨、本町の要求水準書等の意図を理解することを目的として、本町と事業者との個別対話を実施する。

個別対話は、以下の予定で実施する。

- a 実施日時 令和4年5月16日（月）及び17日（火）
- b 申込期間 要求水準書（案）公表の日～令和4年4月28日（木）午後1時
- c 申込方法 「実施方針及び要求水準書（案）に関する個別対話参加申込書・個別対話の議題」（様式5）に必要事項を記載の上、第8の5に記載の問合せ先に電子メールにより提出すること。

## カ 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問及び意見の受付

実施方針及び要求水準書（案）に関する質問及び意見を、次のとおり受け付ける。

- a 受付期間 実施方針及び要求水準書（案）公表の日～令和4年4月28日（木）午後1時
- b 受付方法  
「実施方針及び要求水準書（案）に関する質問意見書」（様式6）に必要事項を記載の上、第8の5に記載の問合せ先に電子メールにより提出すること。

キ 実施方針及び要求水準書（案）に関する個別対話、質問及び意見への回答

本町は、実施方針及び要求水準書（案）に関する個別対話、質問及び意見への回答を令和 4 年 6 月上旬頃に本町ホームページにおいて公表する。なお、個別対話の内容、提出された質問及び意見への回答は、個別対話の参加者、質問者又は意見者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該参加者、質問者又は意見者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると認められるものを除き公表する。

ク 特定事業の選定及び公表

本町は、実施方針等の公表後、特定事業の選定を行った場合は、令和 4 年 6 月下旬頃に、本町ホームページにおいて公表する。

② 入札公告後の募集手続等

ア 入札公告及び入札説明書等に関する説明会の開催

本町は、特定事業の選定を踏まえ、令和 4 年 7 月中旬頃に、入札の公告を行い、入札説明書等を本町ホームページにおいて公表するとともに、その内容についての説明会及び現地説明会を令和 4 年 7 月下旬頃に開催する。

イ 入札説明書等に関する質問の受付及び回答

入札説明書等に関する質問の受付期間は、入札説明書等公表の日から令和 4 年 9 月下旬までを予定する。質問の提出及び回答の公表方法については、入札説明書等において示す。

ウ 入札説明書等に関する個別対話の実施

本町及び入札参加者が十分な意思疎通を図ることによって、入札参加者が本事業の趣旨、本町の要求水準書等の意図を理解することを目的として、本町と事業者との個別対話を実施する。

実施日時は令和 4 年 8 月下旬及び 11 月下旬を予定し、受付期間、受付方法、実施場所、対話の内容及び回答の公表方法については、入札説明書等において示す。

エ 一般競争入札参加資格確認申請書類の受付

本事業への一般競争入札参加資格確認申請書類を令和 4 年 11 月上旬に受け付ける。

受付に必要な書類は、入札説明書等において示す。



オ 入札及び提案に係る書類の受付

本事業に関する入札書類及び事業計画等の提案内容を記載した提案書類を令和5年1月中旬に受け付ける。

入札の場所及び提案に必要な書類は、入札説明書等において示す。

カ 落札者の決定及び公表

令和5年3月下旬頃に落札者を決定し、本町ホームページにおいて公表する。

(3) 落札者を決定しない場合

本町は、事業者の募集、審査及び落札者の選定において、入札参加者がいない、あるいは、いずれの入札参加者も本町の財政負担の縮減の達成が見込めない等の理由により、本事業を PFI 事業として実施することが適当でないと判断した場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

(4) 本事業の実施に関する協定等

本町は、PFI 法に定める手続に従い本事業を実施するため、次に示す協定等を締結する。なお、詳細については入札公告時に示す。

① 基本協定

本町は、落札者との間で、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。

② 事業契約

本町は、基本協定の定めるところにより、落札者が設立した本事業を実施する特別目的会社（以下「SPC」という。）と本事業を実施するために必要な一切の事項を定めた仮事業契約（事業契約書、要求水準書及び事業者が提案した事業内容をその内容として含む。）を締結し、三芳町議会の議決を経た後に、本契約を締結する。SPC は、当該事業契約に基づいて本事業を実施するものとする。

3 入札参加者の資格等

(1) 入札参加者の構成

- 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、SPC 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、(2) 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、維持管理及び運営の各業務を行う者（SPC からこれらの業務を受託する者）は、(3)から(8)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。なお、付帯事業実施企業が代表企業、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。

## (2) 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。
- ⑩ 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。
- ⑪ 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。
- ⑫ 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
- ⑬ 第 2 の 5 に記載の事業者選定審査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。

(3) 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。

- ア 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。

#### (4) 設計業務を行う者の資格

設計業務を行う者は、ア～ウ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、以下に示すア及びイの要件については、全ての企業が該当し、ウの要件は、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、必ずしもア及びイの要件を満たす必要はないが、エの要件を満たす者であること。

- ア 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。
- イ 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。
- ウ 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。
- エ 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。

#### (5) 建設業務を行う者の資格

建設業務を行う者は、次に掲げるア～エ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、以下に示すアの要件については、全ての企業が該当し、イ～エの要件は、少なくとも1社が該当すること。

- ア 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。
- イ 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。
- ウ 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。
- エ 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。

#### (6) 工事監理業務を行う者の資格

工事監理業務を行う者は、ア～ウ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、以下に示すア及びイの要件については、全ての企業が該当し、ウの要件は、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、必ずしもア及びイの要件を満たす必要はないが、エの要件を満たす者であること。

- ア (4)アに同じ。
- イ (4)イに同じ。
- ウ 平成 18 年 4 月 1 日以降に、延床面積 4,000 m<sup>2</sup>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。
- エ (4)エに同じ。

(7) 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、以下に示すアの要件については、全ての企業が該当し、イの要件は、少なくとも 1 社が該当すること。

- ア 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。
- イ 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。

(8) 運營業務（民間収益施設運營業務を除く）を行う者の資格

運營業務（民間収益施設運營業務を除く）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、運營業務を複数の運営企業で実施する場合は、以下に示すアの要件については、全ての企業が該当し、イの要件は、少なくとも 1 社が該当すること。

- ア 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。
- イ 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營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。

(9) 民間収益施設運營業務を行うもの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。

- ア 民間収益施設運營業務また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。

(10) 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。

(11) 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。

(12) 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。

4 提案書類の取扱い

(1) 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。

(2) 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。

5 審査及び選定に関する事項

(1) 提案等の審査及び算定

主な内容は、次のとおりとする。

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

(2) 事業者選定委員会の設置

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 責任分担に関する基本的な考え方

本町と事業者は、それぞれのリスク管理能力に応じて適正にリスクを分担し、互いのリスクに関する負担を軽減することで、より低廉でかつ質の高いサービスの供給を目指すものとする。

#### 2 予想されるリスクと責任分担

本町と事業者のリスク分担の考え方は、資料2に示す「リスク分担表」のとおりであるが、事業者からの意見を踏まえた上で、入札説明書等において改めて提示する。

#### 3 リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

本町及び事業者のいずれかの責めに帰するリスクが顕在化した場合に生じる費用は、原則としてその帰責者が全額負担することとする。

また、いずれの責めにも帰さないリスクが顕在化した場合に生じる費用については、本町と事業者が共同又は分担して負担することとし、その負担方法の詳細については入札公告時に示す。

なお、本町及び事業者は、いかなる場合でも、費用の増加、サービス提供の遅延、サービス水準の低下等を最小限に留めるよう相互に協力し、努力するものとする。

#### 4 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) 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。

##### (2) 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。

##### (3) 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。

#### (4) 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（藤久保小学校）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 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(株)の都市ガス管が近傍に埋設されている
- ・ 電気 東京電力(株)
- 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(株)の都市ガス管が近傍に埋設されている
- ・ 電気 東京電力(株)

(2) 整備対象施設の概要

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 1 整備概要

整備対象施設	想定面積等
小学校 ・ 藤久保小学校校舎 ・ 藤久保学童保育室 ・ 藤久保小学校体育館	校舎：6,740 m <sup>2</sup> 体育館：1,000 m <sup>2</sup> グラウンド：約 8,700 m <sup>2</sup> 駐車場：30 台以上（職員・来客用） 駐輪場：30 台以上（職員・来客用）
複合公共施設 【複合機能】 ・ 藤久保児童館 ・ 子育て支援センター ・ ファミリーサポートセンター ・ 中央図書館 ・ 藤久保公民館 ・ 保健センター（健診機能） ・ 藤久保出張所 ・ ふれあいセンター（サロン機能の一部） ・ 三芳町商工会 ・ 三芳町社会福祉協議会 ・ 民間施設（提案による）	複合公共施設：4,770 m <sup>2</sup> 駐車場（東側・西側合計）：110 台以上 駐輪場（東側敷地）：60 台以上

表 2 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	普通教室等	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
		特別教室等	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 3 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・藤久保出張所</li> <li>・藤久保公民館</li> <li>・ファミリーサポートセンター 他</li> </ul>	<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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中央図書館</li> </ul>	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・藤久保公民館</li> </ul>	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・藤久保児童館</li> <li>・子育て支援センター</li> <li>・保健センター（健診機能）</li> </ul>	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・藤久保公民館</li> <li>・保健センター（がん検診機能）</li> <li>・ふれあいセンター（サロン機能の一部）</li> </ul>	
商工会	事務室（事務スペース、会長兼応接スペース、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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・三芳町商工会</li> </ul>	
社会福祉協議会	事務室、ミーティングルーム、相談室、倉庫	<ul style="list-style-type: none"> <li>・三芳町社会福祉協議会</li> </ul>	
民間施設	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	—	

### (3) 既存施設の概要

既存施設の概要は、次のとおりである。

表 4 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
授業時間	8:30~17:00
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 5 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 6 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 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 8 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 m <sup>2</sup>
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 9 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 m <sup>2</sup>
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 10 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 11 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㎡
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 12 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、商工会館を町と商工会とで共同保有している。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㎡
	町持分 165.99㎡
	商工会持分 351.91㎡
	共有部分 38.75㎡
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

## 第5 事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

事業契約の解釈について疑義が生じた場合、本町と事業者は誠意をもって協議するものとし、一定期間内に協議が整わない場合には、事業契約に定める具体的措置を講じるものとする。

また、事業契約に関する紛争については、さいたま地方裁判所を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

### 1 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置

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、必要な措置を講じるものとする。

### 2 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の措置

(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、事業契約を解除することができる。

(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、事業契約を解除することができる。

(3) 前2号により事業契約が解除された場合、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。

### 3 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の措置

(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、事業契約を解除することができる。

(2) 前号により事業契約が解除された場合、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。

### 4 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の措置

(1) 不可抗力その他本町及び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、入札公告時に示す。

#### 5 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と協議を行い、直接協定を締結することがある。

### 第7 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 法制上の措置

本事業に関する法制上の優遇措置等は想定していない。

#### 2 税制上の措置

本事業に関する税制上の優遇措置等は想定していない。

#### 3 財政上及び金融上の支援

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、本町は、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。

なお、本町は、事業者に対する出資等の支援は行わない。

### 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

本町は、本事業の実施に係る債務負担行為の設定に関する議案を令和4年6月町議会定例会に、また、事業契約の締結に関する議案を令和5年6月町議会定例会に提出する予定である。

#### 2 入札に伴う費用負担

本事業の入札に伴う費用は、すべて入札参加者の負担とする。

#### 3 本事業において使用する言語

本事業において使用する言語は、日本語とする。

#### 4 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、本町ホームページにより行う。

本町ホームページアドレス：

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

#### 5 本事業に関する問合せ先

本事業に関する問合せ先は、次のとおりとする。

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

FAX：049-274-1055

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

資料1 事業予定地位置図

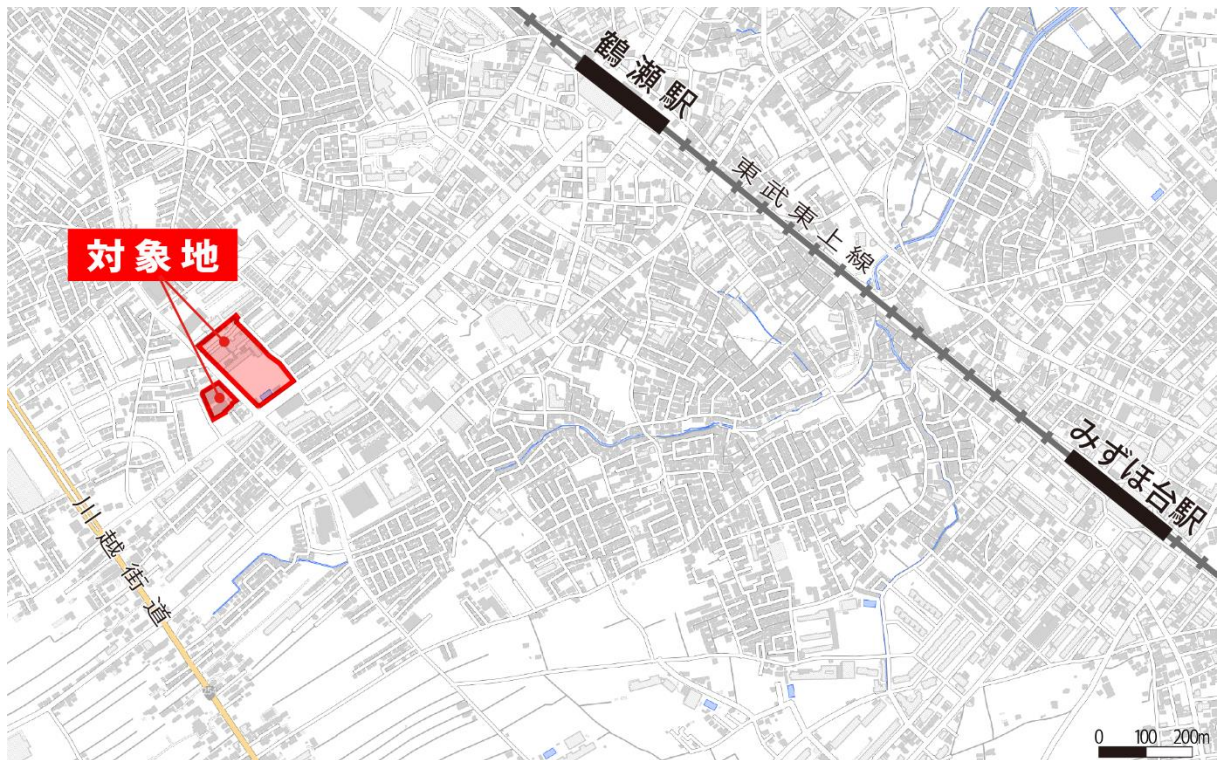


図1 事業予定地

資料2 リスク分担表

●は主分担、▲は従分担を表す。

No	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			本町	事業者
1	入札関連書類	入札説明書等の入札関連書類の誤り又は変更	●	
2	応募費用	応募費用に関するもの		●
3	契約締結	本町の事由による契約締結の遅延又は締結不能	●	
4		事業者の事由による契約締結の遅延又は締結不能		●
5		PFI 契約に関する議会の議決が得られない場合の契約締結の遅延又は締結不能	●	●
6	行政	本町の政策転換による事業開始遅延、事業中断、事業契約解除等	●	
7	税制度	事業者の利益に係る税制度の新設、変更等		●
8		上記以外のもの（消費税制度の変更を含む。）	●	
9	法制度	本事業に直接関わる法制度の新設、変更等（許認可・公的支援制度の新設、変更等を含む。）	●	
10		上記以外のもの		●
11	許認可 ※制度変更は法制度リスクを含む。	事業者が取得すべき許認可の未取得、取得遅延又は失効		●
12		上記のうち、本町が担う役割（資料提供等）の不履行に起因するもの	●	
13		本町が取得すべき許認可の未取得、取得遅延又は失効	●	
14		上記のうち、事業者が担う役割（資料提供等）の不履行に起因するもの		●
15	共通 公的支援制度 ※制度廃止や条件変更等は法制度リスクを含む。	本町が得るべき公的支援制度の獲得不可又は条件変更	●	
16		上記のうち、事業者が担う役割（資料提供等）の不履行に起因するもの		●
17	住民対応	本事業の実施に係る周辺住民等の反対運動、要望等による計画遅延、条件変更、費用の増大等	●	
18		事業者が実施する業務に起因するもの		●
19	環境問題	調査、設計、建設、維持管理及び運営における騒音、振動、地盤沈下、有害物質の排出、漏洩等に関する対応		●
20	第三者賠償	事業者の事由による第三者への賠償		●
21		本町の事由による第三者への賠償	●	
22		上記以外の第三者等の事由による第三者への賠償	●	▲
23	不可抗力	戦争、天災、暴動等の不可抗力による事業の中断又は中止に伴う設計、建設、維持管理及び運営に係る費用の増加その他の損害	●	▲
24	金利変動	設計・建設期間（基準金利の確定時点まで）の金利変動	●	●
25		維持管理・運営期間中の金利変動 ※一定周期で基準金利の見直しを予定	●	●
26	物価変動	維持管理・運営開始までの物価変動に伴う事業者の費用の増加	●	●
27		維持管理・運営期間中の急激な物価変動（インフレ・デフレ）に伴う事業者の費用の増減	●	●

●は主分担、▲は従分担を表す。

No	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			本町	事業者
28	資金調達	事業者の資金調達に関するもの		●
29	要求水準	事業者の実施する設計、建設及び維持管理業務の性能未達や瑕疵及び不履行によるもの		●
30		上記以外のもの	●	
31	インフラ供給	事業者の事由によるもの		●
32		本町の事由によるもの	●	
33		供給元等の第三者の事由によるもの	●	
34	業務の一時中止	本町の事由による事業の一時中止	●	
35		事業者の事由による事業の一時中止		●
36	契約解除	本町の契約不履行に起因する事業契約解除に伴う損害	●	
37		事業者の契約不履行に起因する事業契約解除に伴う損害		●
38		法令変更等、両者の事由によらない事業契約解除に伴う損害	●	▲
39	測量・調査	本町が実施した測量・調査に関するもの	●	
40		事業者が実施した測量・調査に関するもの		●
41	設計	本町が提示した条件の誤りや要求事項の変更等による設計変更に伴う費用の増大、工期の遅延等	●	
42		事業者の設計に係る瑕疵による費用の増大、工期の遅延等		●
43	地下埋設物	あらかじめ想定し得ない地下埋設物の顕在化による対応費用の増加や工期の遅延等	●	
44	土地の瑕疵	調査資料等で予見できることに関するもの		●
45		土地の瑕疵(あらかじめ想定し得ない土壌汚染等)に起因する対応費用の増加や工期の遅延等	●	
46	用地の確保	建設に要する資材置き場の確保に関すること		●
47	工事費用増大 (解体・撤去を含む)	提示条件の誤りや本町の追加指示等の本町の事由による工事費の増大	●	
48		事業者の見積の誤りや下請業者又は雇用者の不正行為など事業者の事由による費用の増大		●
49	工期遅延	本町の事由による工期の遅延	●	
50		事業者(下請業者を含む。)の事由による工期の遅延		●
51	計画変更	施設完成前に本町が発案した軽微な変更		●
52		施設完成後に本町が発案したレイアウト等の変更又は改修	●	
53	引渡前施設損害	本町の事由による施設の損害	●	
54		事業者の事由による施設の損害		●
55		上記以外の第三者等の事由による施設の損害	●	▲
56	工事監理	工事監理の不備によるもの		●
57	一般的損害	設備・原材料の盗難、事故による第三者への賠償等に関するもの		●
58	引渡し手続	施設の引渡しの手続に伴う諸費用に関するもの		●

●は主分担、▲は従分担を表す。

No	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			本町	事業者
59	維持管理・運営 費用増大	本町の指示による維持管理・運営業務の変更等に起因する維持管理・運営費用の増大	●	
60		事業者の計画や見積の誤りなど、事業者の事由による維持管理・運営費用の増大（物価変動は除く。）		●
61	支払遅延	本町の事由による事業者へのサービスの対価の支払遅延・滞納	●	
62	維持管理・運営 段階 計画変更	本町の事由による事業実施条件の変更	●	
63		事業者の提案・要望による維持管理・運営業務の変更		●
64	供用開始の遅延	本町の事由による供用開始の遅延	●	
65		事業者の事由による供用開始の遅延		●
66	施設損害	本町の事由による施設の損害	●	
67		事業者の事由による施設の損害		●
68		上記以外の第三者等の事由による施設の損害	●	▲
69	施設瑕疵	建設の構造に補修を要する瑕疵が見つかった場合		●
70	需要変動	本町が自ら町内に競合施設を設置したために民間収益施設の利用者が減少し、収益減に伴う経営圧迫が生じた場合の収益の減少 ※「競合施設」とは同種の民間収益施設	●	
71		上記以外の事由により施設利用者が当初見込みより増減することによる収益の変動、運営費用の変動		●
72	移管 事業の終了手続	事業期間終了に伴う業務移管、事業会社清算等の事業者が実施すべき事業の終了手続の不備による損害		●