

旧コンポストセンター跡地利活用事業

実施方針

平成 30 年 2 月

所 沢 市

<目次>

I	特定事業の選定に関する事項	1
1	事業内容	1
2	特定事業の選定及び公表.....	5
II	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	7
1	敷地に関する各種法規制等.....	7
2	施設要件	7
III	事業者の募集及び選定に関する事項	8
1	募集及び選定の方法.....	8
2	審査及び優先交渉権者決定の手順.....	8
3	募集及び選定スケジュール.....	9
4	募集及び選定等の手続き.....	10
5	応募者の構成.....	12
6	応募者の備えるべき参加資格要件.....	13
7	特別目的会社の設立等.....	16
8	提案審査書類の取扱い.....	16
IV	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	17
1	リスク分担の方法等.....	17
2	業務品質の確保.....	17
V	事業計画又は協定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	19
1	疑義対応	19
2	紛争処理機関.....	19
VI	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	20
1	事業の継続に関する基本的考え方.....	20
2	事業の継続が困難となった場合の措置.....	20
VII	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等に関する事項	21
1	法制上及び税制上の措置.....	21
2	財政上及び金融上の支援.....	21
VIII	その他特定事業の実施に関し必要な事項	22
1	議会の議決	22
2	本事業において使用する言語、通貨単位等.....	22
3	応募に伴う費用負担.....	22
4	情報公開及び情報提供.....	22
5	問合せ先	22

別紙 リスク分担表

様式 1 実施方針等現地説明会参加申込書

様式 2 実施方針等に関する質問書

様式 3 実施方針等に関する意見書

所沢市は、旧コンポストセンター跡地利活用事業（以下「本事業」という。）をPFI法に基づく事業として実施することを予定している。

本実施方針は、PFI法に基づき特定事業の選定及び特定事業を実施する民間事業者の選定を行うにあたり、事業の実施に関する方針として定めるものである。

また、市としては、ここに公表する実施方針及び関連資料に対し、質問・意見の受付及び回答、説明会等を通じ、民間事業者から幅広い意見や改善案が寄せられることを期待するとともに、それらを合理的に踏まえた形での公募実施を予定している。

◆用語の定義

市	所沢市をいう。
PFI法	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）をいう。
PFI事業	PFI法に基づく事業をいう。
事業者	本事業の実施に際して市と事業契約を締結し、事業を実施する者をいう。
本施設	本事業で、事業者が事業用地において設計・建設・維持管理を行う施設及び設備の全てをいい、本事業における公共施設等として位置づけるものとする。
実施方針等	実施方針の公表の際に市が公表する書類一式をいう。具体的には、実施方針及び添付書類をいう。
募集要項等	公募の際に市が公表する書類一式をいう。具体的には、募集要項、要求水準書、事業者選定基準、事業契約書（案）、基本協定書（案）、様式集等をいう。
代表企業	構成員の中で応募手続きを行い、市との対応窓口となる1法人をいう。
応募グループ	本事業を実施するために必要な能力を備えた法人（以下に定義する構成員及び協力企業）で構成されるグループをいう。
応募者	応募グループに属する法人（以下に定義する構成員及び協力企業）を総称して、または個別にいう。
構成員	応募グループを構成する法人で、特別目的会社に出資を行う法人をいう。または、特別目的会社を設置しない場合、応募グループを構成する全ての法人をいう。
協力企業	応募グループを構成する法人で、業務の一部を特別目的会社から直接受託・請負うが、特別目的会社には出資を行わない法人をいう。
資格審査通過者	参加資格を通過した者をいう。
参加資格確認基準日	参加資格審査書類の受付締切日をいう。
事業提案書	資格審査通過者が実施要領等に基づき作成し、期限内に提出される書類及び図書をいう。
事業者選定委員会	PFI事業実施に必要な事項及び事業提案書に係る専門的かつ客観的な視点から検討等を行う目的で、市が設置する学識経験者等で構成される組織をいう。
優先交渉権者	事業者選定委員会の意見を受けて、事業契約の締結を予定する者として市が決定した者をいう。
本件整備・維持管理業務	本施設の設計・建設、開設準備、維持管理業務をいう。
サービス対価	本件整備・維持管理業務に係るサービスの対価として市が事業者に対して支払う料金をいい、本施設の設計・建設に係る対価及び維持管理に係る対価で構成される。
市ホームページ	本事業に関するホームページをいう。ホームページアドレスは、Ⅷの5の(6)に示す。

I 特定事業の選定に関する事項

1 事業内容

(1) 事業名称

旧コンポストセンター跡地利活用事業

(2) 公共施設の管理者

所沢市長 藤本 正人

(3) 本事業の目的

市では、産官共同で進める「みどり・文化・産業が調和したまち」の創出に向けた地域づくりのための拠点施設として2020年の一般公開を目指して株式会社KADOKAWAにより建設が進められている「ところざわサクラタウン」の開設にあわせ、この施設を中心として一体となる重点推進エリア「COOL JAPAN FOREST 構想」において、所沢東部エリアの市民交流・産業振興・観光・地域防災のための、にぎわい拠点の形成をはかるため、既に機能を廃止している旧コンポストセンター跡地約8,300㎡を利活用した事業を検討し、「旧コンポストセンター跡地利活用基本計画[中間報告]（以下、「基本計画」という。）」を策定した。

本事業は、この基本計画に基づき、「ところざわサクラタウン」との連携、今後の地域社会の変化、防災機能の必要性等を踏まえ、魅力発信機能と地域コミュニティ機能等を備えた本施設の建設・維持管理を民間活力やノウハウを活用することで、効果的・効率的に行うことを目的として、PFI方式等により実施するものである。

(4) 本施設の位置づけ

① 本施設の法的位置づけ

- 地方自治法第244条第1項に定める公の施設

② 本施設の特徴

公共施設機能、広場機能、公共交通広場、付帯施設、その他により構成される施設

- 公共施設（マルシェ棟）：延床面積500～700㎡程度、1階建て多目的公共施設
 - 魅力発信機能（特産品販売スペース・飲食コーナー等、観光情報発信スペース）
 - 地域コミュニティ機能（コミュニティスペース、事務室、防災備蓄スペース、公衆トイレ）の2ゾーンで構成
- 公共施設は、内装、電気・機械設備も全て整備された状態で供用を開始し、維持管理は要求水準書（案）に示す整備水準とすること。
- 広場（多目的広場）：600～800㎡程度の公共施設外構を活用したイベント広場
- 公共交通広場：約6,500㎡の公共交通広場及び公共駐車場
 - バスバース（7台程度収容）
 - 公共駐車場（乗用車約150台等）
- 付帯施設：別途施工される橋梁への接続スパン、屋外階段、昇降機設備（屋外）

- その他：太陽光発電設備、非常用発電設備、Wi-Fi ステーション、特設テント、バスシェルター、EV/PHEV 急速充電設備、駐輪場、バイク駐輪場、駐車場料金精算システム、案内誘導サイン、雨水流出抑制施設、防火水槽、緑化施設、什器備品 等

(5) 本事業の方針等

① 新しい地域拠点の形成

旧コンポストセンター跡地の利活用による資産の有効活用を行い、魅力発信機能と地域コミュニティ機能等を備え多目的利用が可能な、地域拠点の形成を行う。

② 整備コストやライフサイクルコストの低減

整備コストや将来の維持管理コストをできる限り低減するとともに、施設の有効活用を実現するために、民間事業者からノウハウ・能力等を最大限に発揮した事業の提案を募る。

③ 協働によるサービスモデルの構築

市民と行政、民間企業の3者の協働による、これからの公共施設サービスのモデルを構築し、今後の市民ニーズに応える。

④ フレキシビリティの高い施設の実現

平時の拠点機能を十分果たすことができる施設であるとともに、休日・夜間における市民活動での利用、非常時の防災機能等、フレキシビリティの高い施設とする。

⑤ 「ところざわサクラタウン」との連携

「ところざわサクラタウン」との連携等によるにぎわいの創出を図る。

(6) 事業の内容

① 施設概要

事業用地：所沢市大字松郷 143 番地 3 (旧コンポストセンター跡地)

〈別添「計画地位置図」参照〉

敷地面積： 8,274.71 m² 〈別添「計画区域図」参照〉

本施設の概要：(4)－②本施設の特徴及び別途、要求水準書(案)に示すとおりとする。

② 事業方式

本事業は、PFI 法に基づき、事業者が施設の設計及び建設を行い、法定点検を要する設備等の必要最低限の維持管理を行う BTM: (Build Transfer and Maintenance) 方式により実施する。この場合、市は、事業者が本事業遂行のために特別目的会社を設立する事を妨げない。

なお、事業者は、市が別途指定する指定管理者等と綿密な連携を行うものとし、指定管理者等による本施設の運営業務について支援・協力を行うものとする。

③ 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から平成 42（2030）年 6 月まで（予定）とする。

④ 事業の範囲

事業者が行う主な業務は、以下のとおり想定している。なお、具体的な業務の内容及びその他詳細については、後日公表する募集要項等において示す。

ア 設計・建設に関する業務

- (ア) 土質調査、現場透水試験等の事前調査業務及びその関連業務
- (イ) 実施設計業務及びその関連業務
- (ウ) 建設工事及びその関連業務
- (エ) 既存施設の保全工事
- (オ) 工事監理業務（「ところざわサクラタウン」側との工程調整を含む）
- (カ) 什器・備品等の調達業務
- (キ) 仮設事務所設置及び解体業務

イ 開設準備に関する業務

- (ア) 開設に向けた試運転等の支援業務
- (イ) 開設準備期間における維持管理業務
- (ウ) その他調整業務

ウ 維持管理に関する業務

- (ア) 建築物保守管理業務
- (イ) 電気・機械設備（昇降機設備を含む）運転保守管理業務
- (ウ) 高圧受電設備、昇降機設備、消防設備等の法定点検業務

⑤ 市が行う業務

本事業のうち市が実施するものは、以下のとおりである。なお、市が実施するものは、市が別途指定する指定管理者等が行うものも含む。

ア 設計・建設に関する業務

- (ア) 事前調査業務及び関連業務
- (イ) 基本計画及び関連業務
- (ウ) 既存施設の撤去、存置施設の改修工事

イ 開設準備に関する業務

- (ア) 建設工事に関する調整等の支援・協力業務
- (イ) 指定管理者等の選定・契約
- (ウ) 本施設建設後の施設運営

(エ) 本施設開設に関する広報業務

ウ 維持管理に関する業務

- (ア) 施設(建築物、電気・昇降機を含む機械設備、歩専橋・階段、公共交通広場、多目的広場)等の日常管理業務
- (イ) 清掃業務
- (ウ) 警備保安管理業務
- (エ) 駐車場保安管理業務
- (オ) 建築物環境衛生管理業務
- (カ) 植栽管理業務
- (キ) 観光情報発信スペース及び総合受付案内業務
- (ク) 光熱費、その他の必要となる人件費等の支出

エ 運営に関する業務

- (ア) 施設の貸出し等に関する業務
- (イ) イベント等の企画運営業務
- (ウ) 施設の運営に付帯する業務

⑥ 事業者の収入

本事業における事業者の収入は、以下のとおり、設計・建設に係る対価、開設準備に係る対価及び維持管理に係る対価から構成される。

なお、詳細については、募集要項等において示す。

ア 設計・建設の対価（事業者が提案する本施設の設計・建設費）のうち建設一時金として、75%相当について、市は、平成32（2020）年度に事業者を支払う。

イ 設計・建設の対価（事業者が提案する本施設の設計・建設費）のうち、アを除く残金について、市は、本施設の引渡し後から事業期間終了までの間、割賦払いにて事業者を支払う。

ウ 事業者が実施する開設準備に係る対価については、責任施工の範囲内とし無償とする。

エ 事業者が実施する維持管理に係る対価について、市は、維持管理期間にわたって事業者を支払う。維持管理に係る対価は、年2回に分けて支払う。

オ 市は、事業者が提供する本事業のサービスが市の要求水準を満たしていない場合には、基本的にサービス対価を減額する。なお、詳細については募集要項等において示す。

⑦ 市の収入

本施設の利用収入（駐車場の利用料金を含む）については、市が別途指定する指定管理者等に徴収及び収納を委託（関連する事務を含む）する。

⑧ 遵守すべき法制度等

事業者は、本事業を実施するにあたり関係法令等（法律、政令、省令等）及び市の条例等（条例、規則、告示、訓令等）を遵守すること。

なお、詳細については要求水準書(案)に示す。

⑨ 事業スケジュール（予定）

本事業のスケジュールは、概ね以下のとおりである。

事業契約の締結	平成 30(2018)年 9 月			
本施設の引渡し	平成 32(2020)年 7 月			
本施設の供用開始	平成 32(2020)年 7 月			
事業期間	事業契約締結日 ～ 平成 42(2030)年 6 月まで(予定)			
内 訳	設計・建設期間（約 1 年 7 ヶ月）	事業契約締結日	～	平成 32(2020)年 4 月
	開設準備期間（約 3 ヶ月）	平成 32 年(2020 年)4 月	～	平成 32(2020)年 7 月
	維持管理期間（約 10 年）	引渡し日	～	平成 42(2030)年 6 月まで(予定)

⑩ 事業期間終了時の措置

事業期間の終了前に、事業者は本施設の街築・舗装等及び建物並びに設備等について劣化診断を行い、概ね 10 年の期間に必要となる改修工事費を算出して市に報告すること。

⑪ 実施方針の変更

民間事業者からの意見を踏まえ、特定事業の選定までに、実施方針の内容を見直し、実施方針の変更を行うことがある。なお、変更を行った場合には、速やかにその内容を市ホームページにおいて公表する。

2 特定事業の選定及び公表

(1) 特定事業選定の基本的考え方

市は、本事業を PFI 事業等として実施することにより、事業期間全体を通じた市の財政負担の縮減やサービスの向上が図られ、効率的かつ効果的に実施できると判断したときは、PFI 法第 7 条に基づく特定事業として選定する。

(2) 効果等の評価

市の財政負担見込額の算定については、事業者からの税収その他の収入等の適切な調整を行い、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出し、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

サービスの水準については、できる限り定量的に行うこととするが、定量化が困難な場合は、客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

(3) 選定結果の公表

所沢市民間資金等活用事業選定委員会における審議を踏まえ、本事業を特定事業と選定した場合は、その判断の結果を評価の内容と併せ、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の結果等に基づき、特定事業の選定を行わないこととしたときも同様に公表する。

Ⅱ 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1 敷地に関する各種法規制等

敷地の主な前提条件は、以下のとおりである。

(1) 事業用地

所沢市大字松郷 143 番地 3 旧コンポストセンター跡地

(2) 立地に関する事項

① 旧コンポストセンター敷地の状況

敷地の現況は、コンポスト処理施設の一部、管理棟、プレハブ事務所、地下ピット、受電設備、既存下水道施設等が残存している。

この内、今後も必要となる既存下水道施設等のみを改修保存し、残りの旧施設は平成 31(2019)年 4 月末までに、別途、市の単独事業により除却される。

② インフラ

上水道、下水道(汚水)、電気、電話、ガス(LPG)、雨水は貯留浸透によること。

(3) 用途地域等

市街化調整区域(建物形態規制B地区)

(4) 土地の所有

所沢市

(5) 敷地面積

8,274.71 m²

2 施設要件

本施設の整備要件等の詳細については、要求水準書(案)において示す。

Ⅲ 事業者の募集及び選定に関する事項

1 募集及び選定の方法

本事業では、設計・建設、開設準備、維持管理の各業務を通じて、事業者の広範囲かつ高度な能力やノウハウと効率的かつ効果的な事業実施が求められることから、事業者の選定は、提案価格に加え、施設や設備の性能、維持管理における業務遂行能力、事業計画の妥当性等を総合的に評価する公募型プロポーザル方式により行うものとする。

2 審査及び優先交渉権者決定の手順

審査及び優先交渉権者の決定は、以下のとおり行うものとし、詳細については、募集要項等において示す。

(1) 選定委員会の設置

事業者提案にかかる専門的かつ客観的な視点からの検討等を行うため、「所沢市民間資金等活用事業選定委員会（旧コンポストセンター跡地利活用事業）（以下、「事業者選定委員会」という。）」を設置する。

(2) 審査の手順

- ① 審査は、参加資格審査と提案審査の二段階に分けて実施する。
- ② 参加資格審査は、応募者の参加資格について、市が募集要項等に示す参加資格要件に基づき行う。
- ③ 提案審査は、参加資格審査を通過した者から提出された提案審査書類について、事業者選定基準に従い、市が提案価格の確認及び基礎審査を行う。
- ④ 基礎審査を通過した応募者からの提案内容について、事業者選定委員会において加点評価を行う。

(3) 優先交渉権者の決定

市は、事業者選定委員会の意見を踏まえ、優先交渉権者及び次点者を決定する。

3 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、以下のとおりとする。

日程	スケジュール
平成 30(2018)年 2月 22日	実施方針、要求水準書(案)の公表
3月 5日	実施方針等 現地説明会の開催
3月 12日	実施方針等に関する質問・意見の受付締切
3月 下旬	実施方針等に関する質問・意見の回答
4月 中旬	特定事業の選定・公表
4月 中旬	公募公告、募集要項等の公表
4月 下旬	募集要項等に関する質問受付締切
5月 月上旬	募集要項等に関する質問に対する回答
5月 月上旬	参加資格審査書類の受付締切
5月 中旬	参加資格審査結果の通知
5月 下旬	官民対話の実施
6月 月上旬	官民対話を踏まえた募集要項等に関する質問に対する回答
7月 月上旬	提案審査書類の受付締切
7月 下旬	提案審査（事業者によるプレゼンテーションを含む）
8月 月上旬	優先交渉権者・次点者の決定・公表
8月 中旬	基本協定締結・仮契約の締結
9月 下旬	議会承認（事業本契約の効力発効）
9月 下旬	事業本契約締結

※なお、指定管理者等の指定は平成 31(2019)年 10 月頃を予定し、指定管理者等の指定に関する詳細は、別途、平成 31 (2019) 年度に公募する募集要項等によるものとする。

4 募集及び選定等の手続き

事業者の募集及び選定等の手続きを以下のとおり行う。詳細については、募集要項等において示す。

(1) 実施方針等現地説明会の開催

実施方針等に関する説明会を以下のとおり開催し、事業の内容、募集及び選定に関する事項等について市の考え方の説明を行う。あわせて、現地案内を行う。

説明会日時	平成 30(2018)年 3 月 5 日 (月) 13:30 から
説明会会場	所沢市下水道管理事務所 (旧コンポストセンター跡地内) (所沢市松郷 1 4 3 - 3)
参加申込期限	平成 30(2018)年 3 月 2 日 (金) 17:00 まで
参加申込方法	実施方針等現地説明会参加申込書(様式 1)に必要事項を記入の上、電子メールにて提出すること。 なお、参加人数は、1 者 5 名までとする。 なお、土曜、日曜を除く 24 時間以内に当該 E メール到着の確認に関する返信がない場合は、速やかに担当事務局に連絡すること。
申込先	所沢市 産業経済部 商業観光課 E-mail : a9155@city.tokorozawa.lg.jp
留意事項	1. 当日は、資料の配布を行わないため実施方針等については参加者において用意すること。 2. 電話での受け付けは行わない。 3. 当日は、質疑応答は行わない。質問に関しては、「(2)実施方針等に関する質問・意見の受付」に示すところにより提出のこと。

(2) 実施方針等に関する質問・意見の受付

実施方針及び要求水準書(案)に関する質問・意見を以下のとおり受け付ける。

① 受付期限

平成 30(2018)年 3 月 12 日 (月) 17:00

② 受付方法

実施方針等に関する意見・質問の内容を簡潔にまとめ、質問書(様式 2)、意見書(様式 3)に記入の上、電子メールでのファイル添付により所沢市 産業経済部 商業観光課まで提出すること。なお、土曜、日曜を除く 24 時間以内に当該 E メール到着の確認に関する返信がない場合は、速やかに担当事務局に連絡すること。

なお、電話及び F A X 等での受け付けは行わない。

③ 公表

受け付けた質問、意見に対する回答は、市ホームページにおいて公表する。

(3) 公募公告、募集要項等の公表

本事業を特定事業として選定した場合は、募集要項等を、市ホームページにおいて公表する。

(4) 募集要項等に関する質問の受付・回答

募集要項等に記載の内容について質問を受け付ける。質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、市ホームページにおいて公表する。

(5) 参加資格審査書類の受付、参加資格審査結果の通知

本事業への参加資格審査書類を受け付ける。資格審査の結果は、応募者に通知する。

(6) 募集要項等に関する官民対話の実施

募集要項等に記載されている内容について、資格審査通過者を対象に、資格審査通過者と市が対面形式で質問と回答を行う官民対話を資格審査通過者毎に実施する。

官民対話における資格審査通過者からの質問に対する回答は、資格審査通過者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、民間事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、市ホームページにおいて公表する。

(7) 提案審査書類の受付

資格審査通過者に対し、提案審査書類の提出を求める。

(8) 優先交渉権者・次点者の決定・公表

審査結果及び優先交渉権者・次点者については、速やかに提案審査書類提出者に通知するとともに公表する。なお、事業者の募集、審査及び選定において、提案審査書類提出者がいない等の理由により、本事業をPFI事業等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、この旨を速やかに公表する。

(9) 基本協定の締結

市と優先交渉権者は、募集要項等及び提案審査書類に基づき基本協定を締結する。この基本協定の締結により、優先交渉権者を事業予定者とする。

なお、優先交渉権者と市との協議が整わない場合は、市は次点者と協議を行う。

(10) 事業契約の締結

市と事業予定者は、基本協定に基づいて事業実施の詳細条件を協議、調整し、事業予定者又はその者が本事業を実施するために設立した特別目的会社と事業契約を締結する。

(11) 直接協定の締結

金融機関等からの融資がある場合は、市と融資予定者が、事業契約及び融資契約の内容を

踏まえ、直接協定（ダイレクト・アグリーメント）について協議・調整し、締結することがある。

5 応募者の構成

(1) 応募者の構成と定義

応募者は、施設の設計及び建設を行い、法定点検を要する設備等の必要最低限の維持管理を行う能力を備えた法人（以下「応募企業」という。）又はこれらの能力を備えた法人を含むグループ（以下「応募グループ」という。）とする。

応募グループにおける定義は以下のとおりとする。

① 特別目的会社を設置する場合

構成員	応募グループを構成する法人で、特別目的会社に出資を行う法人
協力企業	応募グループを構成する法人で、業務の一部を特別目的会社から直接受託・請負うが、特別目的会社には出資を行わない法人

なお、構成員以外の者が特別目的会社の出資者になることは可能であるが、当該出資者による出資比率は、全事業期間において出資額全体の50%未満とする。

② 特別目的会社を設置しない場合

構成員	応募グループを構成する全ての法人
-----	------------------

(2) 構成員等の明示

応募者は、参加資格審査書類の提出時に、構成員及び協力企業を明示するものとする。

また、構成員の中で、応募手続きを行い、かつ市との対応窓口となる1法人である代表企業についても明示しなければならない。

なお、代表企業は以下の要件を満たす者とする。

- ① 本事業における応募手続きを行うこと。
- ② 特別目的会社を設置する場合、事業期間にわたり、特別目的会社に対する出資割合を最大とすること。
 - ・特別目的会社に対する構成員の出資割合は、50%超とする。
 - ・特別目的会社は、仮契約調印までに設立するものとする。

(3) 複数業務の実施

応募企業、又は応募グループの構成員又は協力企業は、「6 応募者の備えるべき参加資格要件」を満たせば、複数の業務を兼ねて実施することを妨げない。

(4) 複数応募の禁止

応募企業、又は応募グループの構成員及び協力企業は、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。また、各業務を担当する企業及び同企業と資本面又は人事面

において密接な関連のある者についても、他の応募グループの構成員又は協力企業になることはできない。

なお、「資本金において密接な関連のある者」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50を超える議決権を有し、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行い、「人事面において密接な関連のある者」とは、当該企業の役員を兼ねている場合をいう（以下同じ。）。

なお、市が事業予定者との事業契約を締結後、選定されなかった応募グループの構成員（代表企業を除く。）又は協力企業が、事業者の業務等を受託することは可能とする。

(5) 応募者の変更及び追加

参加資格審査書類において明示が義務付けられている者の変更及び追加は、6(3)の場合など市がやむを得ないと認めた場合を除き、原則として認めない。

6 応募者の備えるべき参加資格要件

応募企業、又は応募グループの構成員及び協力企業は、以下の(1)及び(2)で規定する参加資格要件を、参加資格確認基準日に満たしていなければならず、当該要件を満たしていない場合の応募は認めないものとする。

また、参加資格審査書類に事実と異なる記載のあるものは、当初から参加がなかったものとみなす。

なお、事業者選定委員会の委員公表日以降に、本事業について委員に接触を試みた者については、参加資格を失うものとする。

(1) 共通の参加資格要件

- ① 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者でないこと。
- ② 建築士法第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者であること。
- ③ 建設業法第28条第3項または第5項の規定による営業停止命令を受けていない者であること。
- ④ 会社更生法に基づき更生手続開始の申し立てがなされている者又は民事再生法に基づき再生手続開始の申し立てがなされている者（開始の決定がなされた者を除く。）、銀行取引停止になっている者等、経営状況が著しく不健全であるものと認められないこと。
- ⑤ 民事再生法第21条の第1項または第2項の規定による再生手続開始の申し立てをしている者または申し立てをなされていない者であること。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、その者に係る同法第174条第1項の再生計画認可の決定が確定した場合を除く。
- ⑥ 破産法第18条または第19条の規定による破産の申し立て（同法附則第3条の規定を含む）がなされていない者であること。
- ⑦ 公告日から優先交渉権者決定までの間に、所沢市建設工事等の有資格業者に関する入札参加停止等措置要綱の規定に基づく入札参加停止期間中でないこと。
- ⑧ 最近1年間の法人税、事業税、消費税、地方税を滞納していない者であること。

- ⑨ 本事業についてアドバイザー業務を委託した以下の者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において密接な関連がある者でないこと。
- 株式会社URリンケージ
- ⑩ 事業者選定委員会の委員又は委員が属する企業と資本面又は人事面において密接な関連がある者でないこと。
- ⑪ 役員等（受注者が個人である場合にはその者を、受注者が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時業務等の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）第2条第6号に規定する暴力団員と関係を有しないこと。
- ⑫ 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号及び、所沢市暴力団排除条例（平成24年条例第32号）第2条第1号及び第2号（暴力団、暴力団員等）に規定する暴力団をいう。）又は暴力団員が経営に関与していないこと。
- ⑬ 上記のほか、不法な行為を行い、若しくは行うおそれのある団体、法人若しくは個人又はこれらの団体や法人に属する者で組織される団体、法人若しくはそれらの構成員で、譲受人として所沢市が適当でないとする者でないこと。
- ⑭ 仮契約書の締結に際し、所沢市が犯罪による収益の移転防止に関する法律（平成19年法律第22号）に準じて行う本人確認^{*}に応じることができること。
- ^{*}本人確認により取得した個人情報については、法令の規定に準じ、本人の同意なく行政庁に提供することがある。

(2) 個別の参加資格要件

応募企業、又は応募グループの構成員及び協力企業のうち①から④の業務にあたる者は、それぞれ以下に掲げる各要件を満たすこと。なお、複数の要件を満たす者は当該複数業務を実施することができる。

① 設計業務を行う者

設計業務を行う者は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

なお、複数の者で実施する場合は、以下に示す要件は1者以上が該当すること。

- ア 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項の規定により、一級建築士事務所の登録の受けた者であること。
- イ 過去10年以内に、延床面積500㎡以上の公共施設等又はオフィスビル等及び2,000㎡以上の駅前広場や駐車場施設の実施設計の実績を有すること。

② 工事監理業務を行う者

工事監理業務を行う者は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

なお、複数の者で実施する場合は、以下に示す要件は1者以上が該当すること。

- ア 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項の規定により、一級建築士事務所の登録の受けた者であること。
- イ 過去10年以内に、延床面積500㎡以上の公共施設等又は商業施設及び、これらに付帯する駐車場施設等の工事監理業務を完了した実績を有すること。

③ 建設業務を行う者

建設業務を行う者は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

なお、複数の者で実施する場合は、以下に示すアの要件はすべての者で該当し、イ、ウ、エの要件は1者以上が該当すること。

ア 建設業法（昭和24年法律第100号）第1条第1項の規定による特定建設業の許可を受けた者であること。ただし、複数の者で施工する場合は、施工する企業がそれぞれ担当する業種の許可を受けていればよいものとする。

イ 平成29年度・30年度所沢市競争入札参加資格者名簿（建設工事）に登載されていること。

ウ 市内に本店または支店・営業所等を有する建設工事競争入札参加資格者においては、建設業法第27条の23第1項に定める建築一式工事に係る経営事項審査結果の総合評定値が750点以上のものであること。

また、市内に本店または支店・営業所等を有しない建設工事競争入札参加資格者においては、同総合評定値が1,000点以上のものであること。

エ 過去10年以内に、延床面積500㎡以上の、公共施設等又は商業施設及び、これらに付帯する駐車場施設等の建設一式工事を完了した実績を有すること。

④ 維持管理業務を行う者

維持管理業務を行う者は、以下に示す要件について、該当すること。

- 過去10年以内に公共又は公益施設等の維持管理業務の実績を有すること。

(3) 参加資格要件の喪失

応募者が、参加資格確認基準日から優先交渉権者決定までの間に、参加資格要件を満たさなくなった場合は、原則として当該応募者の参加資格を取り消すものとする。

ただし、以下の場合においても記載の要件を満たした場合は引き続き有効とする。

① 参加資格確認基準日から提案審査書類提出日の前日までに参加資格を喪失した場合

参加資格審査書類に明示が義務づけられている応募者のうち、1ないし複数の法人が参加資格を喪失した場合において、参加資格を喪失しなかった法人（以下「残存法人」という。）のみ又は参加資格を喪失した法人（以下「喪失法人」という。）と同等の能力・実績を持つ新たな法人を構成員又は協力企業として加えたうえで、応募グループの再編成を市に申請し、提案審査書類の提出日までに市が認めた場合。ただし、残存法人のみで応募グループの再編成を市に申請する場合は、当該残存法人のみで本実施方針に定める応募者の参加資格要件を満たしていることが必要である。なお、当該申請では、喪失法人が行う予定であった業務を代替する法人の特定や、喪失法人が代表企業であった場合の新たな代表企業の特定も行うこととする。

② 提案審査書類提出日から優先交渉権者決定日までに参加資格を喪失した場合

上記①と同様とする（なお、「提案書の提出日までに市が認めた場合」は、「優先交渉権者決定日までに市が認めた場合」に読み替える。）。ただし、応募者のうち、代表企業が参加資格要件を喪失した場合は、当該応募グループの参加資格を取り消すものとする。

7 特別目的会社の設立等

- (1) 事業予定者は、特別目的会社を設立する場合には、仮契約締結までに会社法（平成 17 年法第 86 号）に定める株式会社として特別目的会社を設立し、構成員は、当該会社に対して出資するものとする。構成員全体の出資比率の合計は、発行済株式の総数の 50%を超えるものとし、かつ代表企業は最大出資者になるものとする。なお、特別目的会社は、所沢市内に設立するものとする。
- (2) 特別目的会社は、その資本金が本事業を安定的に実施するのに十分な額である閉鎖会社であり、取締役会及び監査役を設置する株式会社でなくてはならない。
- (3) 特別目的会社は、市が認める場合を除き、本事業以外の事業を実施できないものとする。
- (4) 特別目的会社の株式については、事業契約が終了するまで、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の一切の処分を行ってはならない。ただし、建設期間終了後における構成員間の譲渡（出資比率の変更）については認めるものとする。

8 提案審査書類の取扱い

(1) 著作権

提案審査書類の著作権は、応募者に帰属する。ただし、本事業において公表等が必要と認めるときは、市は、事前に事業者と協議した上で、提案審査書類の全部又は一部を無償で使用できるものとする。

また、契約に至らなかった応募者の提案については、市による事業者選定過程等の説明以外の目的には使用しないものとする。なお、提案審査書類は返却しない。

(2) 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令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、原則として応募者が負うこととする。

IV 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 リスク分担の方法等

(1) リスク分担の基本的考え方

本事業においては、最も適切にリスクを管理することのできる者が当該リスクを担当するとの考え方にに基づき、市と事業者が適正にリスクを分担することを基本とする。

したがって、事業者の担当する業務に係るリスクについては、基本的には事業者が負うものとする。ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市がそのすべて又は一部を負うこととする。

(2) 予想されるリスクと責任分担

市と事業者とのリスク分担は、原則として別紙 **リスク分担表**によることとする。具体的内容については、実施方針に対する意見等の結果を踏まえ、募集要項等において示し、詳細については事業契約書において定めるものとする。

(3) リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

市又は事業者のいずれかが責任を負うべきとしたリスクが顕在化した場合に生じる費用は、原則としてその責任を負う者が全額負担するものとする。また、市及び事業者が分担して責任を負うべきとしたリスクが顕在化した場合に生じる費用の負担方法については、募集要項等において示し、詳細については事業契約書において定めるものとする。

(4) 事業者の責任の履行確保

市は、事業契約に基づいて事業者が実施する業務の履行を確保するため、事業契約の保証を求めることを予定している。保証の方法としては、保険又は金融機関等による保証、若しくは事業者の代表企業又は出資者による保証を求める予定であり、詳細については、募集要項公表時に示す。

2 業務品質の確保

(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(案)において示す。

(2) 事業者による業務品質の確保

事業者は、業務のサービス水準を維持改善するよう、事業者自ら、業務のマネジメント及びセルフモニタリングを実施する。詳細については、要求水準書(案)において示す。

(3) 事業の実施状況のモニタリング

市は、事業者が実施する設計・建設、開設準備及び維持管理の各業務についてモニタリングを行う。その方法及び内容等については、要求水準書(案)において示す。

(4) モニタリング結果に対する措置

市は、モニタリングの結果、事業者が実施する設計・建設、開設準備及び維持管理の水準が市の要求水準を満たしていないことが判明した場合、改善勧告やサービスの対価の減額等の措置を行う。

V 事業計画又は協定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 疑義対応

事業契約の解釈について疑義が生じた場合は、市と事業者は誠意を持って協議するものとし、協議が調わない場合は、事業契約書に規定する具体的措置に従う。

2 紛争処理機関

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。

VI 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 事業の継続に関する基本的考え方

事業予定者においては、特別目的会社の設立等により出資企業からの倒産隔離をあらかじめ講じることとする。なお、特別目的会社の設立を行わない場合は、IV-1-(4)に示すとおり、事業者の責任の履行確保を行うこと。また、事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、事業契約書で定める事由ごとに、市及び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こととする。

2 事業の継続が困難となった場合の措置

本事業において、事業の継続が困難となった場合の措置は、以下のとおりとする。

(1) 事業者の責めに帰すべき事由の場合

- ① 事業者の提供するサービスが事業契約書に定める要求水準を満たしていない場合、その他事業契約書で定める事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行又はその懸念が生じた場合、市は、事業者に対して指導等を行い、一定期間内に改善策の提出・実施を求めることができる。この場合において事業者が当該期間内に改善又は修復をすることができなかつたときは、市は、事業契約を解除することができる。
- ② 事業者の財務状況が著しく悪化したことその他事業契約書で定める事業者の責めに帰すべき事由により、事業契約に基づく事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、市は、事業契約を解除することができる。
- ③ 上記①、②のいずれの場合においても、市は、事業契約に基づき事業者に対して違約金等の支払いを求めることができる。

(2) 市の責めに帰すべき事由の場合

- ① 市の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行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ものとする。
- ② 上記①の規定により事業者が事業契約を解除した場合は、事業者は、生じる損害について賠償を求める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の場合

- ① 不可抗力、その他市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は、市と事業者は、事業継続の可否について協議を行う。
- ② 一定の期間内に協議が調わないときは、それぞれ相手方に事前に書面による通知を行うことにより、市及び事業者は、事業契約を解除することができるものとする。
- ③ 上記②の規定により事業契約が解除される場合、事業者は、生じる損害について賠償を求めることができるものとするが、具体的な内容については、募集要項等において示す。

(4) その他

その他、事業の継続が困難となった場合の措置の詳細は、事業契約書に定める。

VII 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等に関する事項

1 法制上及び税制上の措置

市は、事業者による業務実施に必要な許認可等の取得に関し、協力する。

2 財政上及び金融上の支援

事業者の負担に係る財政上及び金融上の提案については、応募者が自らのリスクで実行することとし、市は「1-(6)-⑥事業者の収入」に定めたもの以外の補助、出資等の支援は行わない。

Ⅷ その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 議会の議決

市は、債務負担行為に関する議案を平成30年所沢市議会第1回(3月)定例会に、また、契約に関する議案を平成30年所沢市議会第3回(9月)定例会に提出することを想定している。

2 本事業において使用する言語、通貨単位等

本事業において使用する言語は、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。

3 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。

4 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報は、適宜、市ホームページにおいて公表する。

5 問合せ先等

- (1) 場所 所沢市 産業経済部 商業観光課
- (2) 住所 〒359-8501 所沢市並木一丁目1番地の1
- (3) 電話 04(2998)9155
- (4) FAX 04(2998)9162
- (5) E-mail a9155@city.tokorozawa.lg.jp
- (6) 所沢市ホームページアドレス <https://www.city.tokorozawa.saitama.jp/>

別紙 リスク分担表

1 共通

リスクの内容		負担者	
		市	事業者
(1) 募集要項リスク	募集要項、要求水準書等の誤記、提示漏れにより、市の要望事項が達成されない等の事象への対応	○	—
(2) 応募リスク	応募費用の負担に関するもの	—	○
(3) 契約締結リスク	市の責めによる契約締結の遅延・中止	○	—
	事業者の責めによる契約締結の遅延・中止	—	○
	上記以外の理由による契約締結の遅延・中止	△ ※1	△ ※1
(4) 政策転換リスク	政策変更による事業への影響（市の指示による事業の取りやめ、事業範囲の縮小、変更、拡大等）に関するもの	○	—
(5) 住民対応リスク	本事業そのものに対する住民反対運動、訴訟、要望などへの対応に関するもの	○	—
	上記以外の住民反対運動、訴訟、要望、苦情などへの対応に関するもの	—	○
(6) 法令変更リスク	本事業に直接関係する法令度等の変更、新たな規制立法の成立等に関するもの	○	—
	上記以外の法令の変更、新規立法の成立に関するもの	—	○
(7) 税制度変更リスク	消費税及び地方消費税の範囲及び税率の変更に関するもの	○	—
	本事業に直接的影響を及ぼす税制の新設及び変更に関するもの	○	—
	上記以外の税制度の変更等（例：法人税率の変更）	—	○
(8) 許認可取得リスク	公共施設の管理者として市が取得すべき許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合	○	—
	業務の実施に関して市が取得すべき以外の許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合	—	○
(9) 債務不履行リスク	市の責めに帰すべき事由による債務不履行に関するもの	○	—
	事業者の事業放棄、破綻に関するもの	—	○
	事業者の提供するサービスの品質が要求水準書の示す一定の水準を満たしていないことに関するもの	—	○
(10) 物価変動リスク	物価変動によるコストの変動	△ ※2	○ ※2
(11) 第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償	○	—
	事業者の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償	—	○

(11) 第三者賠償リスク	事業者が行う業務に起因する第三者への賠償	—	○
	施設の劣化及び維持管理の不備による第三者への賠償	—	○
(12) 不可抗力リスク	市及び事業者のいずれの責にも帰すことができず、また計画段階において想定し得ない暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷などの自然災害、及び、戦争、暴動その他の人為的な事象による施設の損害によるもの	○ ※3	△ ※3
(13) 金利リスク	基準金利確定前の金利変動に関するもの	○	—
	基準金利確定後の金利変動に関するもの	—	○
(14) 資金調達リスク	市が調達する必要な資金の確保に関するもの	○	—
	事業者が調達する必要な資金の確保に関するもの	—	○

(※1) 詳細なリスクの負担方法については、事業契約書において提示する。

(※2) 物価変動等に一定程度を超える下降又は上昇が生じた場合、一定調整する。より詳細な調整方法については、事業契約書において提示する。

(※3) 不可抗力事由により、市に追加費用その他損害が発生した場合、市は事業者に損害賠償請求を行わないこととし、事業者に追加費用その他損害が発生した場合又は、第三者に損害が発生し市又は事業者において当該第三者に対して責任を負うべき場合は、一定の金額までを事業者の負担、それを超えるものについては市の負担とする。より詳細な負担方法については、事業契約書において提示する。

2 設計段階

リスクの内容		負担者	
		市	事業者
(1) 設計変更リスク	市の指示又は市の責めに帰すべき事由による設計変更による費用の増大、計画遅延に関するもの	○	—
	事業者の提案内容の不備、変更による設計変更による費用の増大、計画遅延に関するもの	—	○
(2) 測量・調査リスク	事業者が実施した測量、調査等に不備があった場合	—	○
	事業者が実施した測量、調査の結果、既存施設等の構造等に当初想定されなかった重大な欠陥が発見された場合	○ ※4	△ ※4
(3) 建設着工遅延リスク	市の指示、提示条件の不備、変更によるもの	○	—
	上記以外の要因によるもの	—	○

(※4) 事業者が実施した測量、調査の結果、又は工事施工中に、既存施設等の構造等に当初想定できなかった重大な欠陥があることが判明し、これにより事業者提案書類の提案内容に見直しが必要となる場合、当該見直しに起因する追加費用は市が負担することを原則とする。ただし、当該欠陥について事業者が合理的に要求される努力を尽くしても、当該欠陥の発見時期以前（提案書類提出時を含む。）に、発見することが不可能又は著しく困難であったと客観的に認められる場合には、見直し内容について市と事業者の間で十分な協議を行ったうえで、市は当該欠陥の除去修復に起因して事業者に発生した合理的な追加費用を負担する。

当該欠陥の発見時期が、事業者が合理的に要求される努力を尽くしていれば発見されたとであろう時期よりも遅延した場合、又は、当該欠陥についての事業者からの市に対する通知が事業者の責めにより遅延した場合も、見直しに要する追加費用のうち一部を市が負担するが、より詳細な負担方法については、事業契約書において提示する。

3 建設段階

リスクの内容		負担者	
		市	事業者
(1) 用地の瑕疵リスク	調査資料等で予見できることに関するもの	—	○
	上記資料により予見できないことに関するもの	○	—
	市の施工による既存の地中工作物等の瑕疵	○	—
(2) 建設費増大リスク	市の指示、提案条件の不備、変更、提示された資料等から予見できなかった不測の事態による工事費の増大	○	—
	上記以外の要因による工事費の増大	—	○
(3) 工事遅延リスク	市の指示、提案条件の不備、変更による工事遅延、未完工による施設の供用開始の遅延	○	—
	上記以外の要因による工事遅延、未完工による施設の供用開始の遅延	—	○
(4) 環境問題リスク	工事による騒音・振動・地盤沈下等に関する対応	—	○
(5) 工事監理リスク	工事監理の不備により工事内容、工期などに不具合が発生した場合	—	○
(6) 性能リスク	要求水準の不適合に関するもの	—	○
(7) 事業者の経営破綻リスク	事業者の経営破綻等により、施設の施工者やSPCの構成員が異動した場合における、施工の継続及び施設完成後の市への所有権移転	—	○

4 維持管理段階 (※5)

リスクの内容		負担者	
		市	事業者
(1) 設備・備品管理 リスク	事業者の責めに帰すべき事由による設備・備品の盗難、破損に関するリスク	—	○
	上記以外の要因によるもの	○	—
(2) 利用者対応	事業者の責めに帰すべき事由による維持管理における利用者からの苦情、利用者対応に関するもの	—	○
(3) 情報流出	事業者の責めによる個人情報の流出	—	○
	市の責めによる個人情報の流出	○	—
(4) 施設瑕疵リスク	市が整備・改修した施設・設備の瑕疵が、事業期間中に発見された場合	○	—
	事業者が建設・設置した施設・設備の瑕疵が、事業期間中に発見された場合	—	○
(5) 施設・設備劣化 リスク	施設・設備の劣化に対して、市が適切な改修等を実施しなかったことに起因する施設・設備の損傷	○	—
	施設・設備の劣化に対して、事業者が適切な維持管理業務（修繕を含む）を実施しなかったことに起因する施設・設備の損傷	—	○
(6) 維持管理 コストリスク	事業者の責に帰すべき事由による事業内容・用途の変更等に起因する維持管理費の増大に関するリスク	—	○
	上記以外の要因によるもの（不可抗力、物価変動等、他のリスク分担項目に含まれるものを除く）	○	—
(7) 性能リスク	要求水準の不適合に関するもの	—	○
(8) 事故リスク	市が行う業務に関する事故等に起因するもの又は市の責めに帰すべき事由によるもの	○	—
	事業者が行う業務に関する事故等に起因するもの又は事業者の責めに帰すべき事由によるもの	—	○
(9) 技術革新リスク	技術革新等に伴う施設・設備の陳腐化のうち、市の指示により発生する増加費用	○	—
	上記以外の技術革新等に伴う施設・設備の陳腐化により発生する増加費用	○	—
(10) 施設退去・移管手続きに係るリスク	契約終了にあたり本施設からの退去により発生する費用に関するもの及び事業終了後に事業者から市又は後継の事業主体へ業務移管するための費用に関するもの	—	○
(11) 施設の性能確保 リスク	事業終了時における施設の性能確保に関するもの	○	—

(※5) 市が別途指定する指定管理者等の業務に関する部分は除く。詳細は募集要項等において提示する。