

中央区立人形町保育園等複合施設整備等事業
実施方針



平成20年 6月

中央区

中央区立人形町保育園等複合施設整備等事業

実施方針

中央区（以下「区」という。）は、中央区立人形町保育園等複合施設整備等事業（以下「本事業」という。）を、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図るため、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成 11 年法律第 117 号。以下「P F I 法」という。）に基づく事業（以下「P F I 事業」という。）として実施することとする。

この実施に関する方針は、P F I 法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する民間事業者（以下「選定事業者」という。）の選定を行うに当たって、「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）にのっとり、本事業の実施に関する方針（以下「実施方針」という。）として定めるものである。

< 目 次 >

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)	特定事業の選定方法等に関する事項	8
2	事業者の募集及び選定に関する事項	9
(1)	事業者選定の方法	9
(2)	募集及び選定の日程（予定）	9
(3)	応募手続等	10
(4)	応募者の備えるべき参加資格要件	12
(5)	審査及び選定に関する事項	15
(6)	審査結果の公表方法	15
(7)	提出書類の取扱い	15
3	選定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	16
(1)	予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担	16
(2)	要求する性能及び水準	16
(3)	選定事業者の責任の履行に関する事項	16
(4)	区による事業の実施状況の監視	16
4	立地、規模及び配置に関する事項	18
(1)	施設の立地条件	18
(2)	施設概要（予定）	18
5	事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項	19
6	事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	19
(1)	事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置	19
(2)	事業の継続が困難となった場合の措置	19
(3)	金融機関と区との協議	19
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等に関する事項	19
(1)	法制上及び税制上の措置に関する事項	19
(2)	財政上及び金融上の支援に関する事項	19
(3)	その他の支援に関する事項	19
8	その他特定事業の実施に関し必要な事項	20
(1)	情報提供	20
(2)	入札に係る費用負担	20

添付書類	リスク分担表（現在案）	21
別紙 1	実施方針に関する質問書	22
別紙 2	提案審査委員会設置要綱	23
別紙 3	提案審査委員会 委員名簿	25

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

ア 事業名称

中央区立人形町保育園等複合施設整備等事業（中央区立人形町保育園等複合施設の整備及び維持管理業務をいう。以下「本事業」という。）

イ 対象となる公共施設の概要

次の機能により構成される公共施設である。

- ・ 保育園（現・人形町保育園の改築）
- ・ 区民館（現・人形町区民館の改築）
- ・ 認知症高齢者グループホーム
- ・ 駐輪場
- ・ 防災倉庫
- ・ 町会倉庫

ウ 公共施設の管理者の名称

中央区長 矢田 美英

エ 事業目的と方針

区は、平成18年4月4日、長年の目標であった「定住人口10万」を達成し、現在も子育て世代を中心に区民が増加し続けるなど、まちにはにぎわいと活気がみなぎっている。

しかし、一方では、子育て支援をはじめ、高齢者福祉、地域コミュニティ等さまざまな行政需要が浮上りつつある。特に、人口の増加や就労形態の変化に伴う保育園入所待機児童数は増加傾向にあり、保育基盤の強化が求められている。少子化と並行して高齢化は進行しており、本格化した団塊世代の高齢期突入が、今後、更に高齢化に拍車をかけることとなる。流入人口の増加に伴い、従来の地域コミュニティも変化しつつある。地域社会の基盤強化、コミュニティ基盤の醸成という視点からも、区民の地域活動の活発化は区の重要課題であり、その活動拠点の確保が求められている。

本事業では、人形町保育園改築に伴う定員増による区内保育需要への対応、認知症高齢者グループホーム新設による高齢者ケアの充実、人形町区民館の改築等による地域コミュニティ基盤の強化、防災倉庫の整備による地域防災機能の強化、駐輪場の設置による区内アクセスの利便性の向上等を行うことで、その需要にこたえようとするものである。したがって、施設整備に際しては、現在の人形町保育園と人形町区民館の敷地に対し、①保育園等複合施設棟、②駐輪場棟の2棟を一団地建築物設計制度を活用して一体整備することで、区民が利

用しやすい施設づくりを進めるものとする。

平成 19 年 2 月に発行の「中央区施設白書」では、今後区が事業を行う施設のあり方についての基本的な考え方として、①施設の再編、②小規模で多機能な施設のネットワーク化、③予防重視の保全・改修、④既存施設の有効活用、⑤施設の効率的な管理運営とサービスの向上、を挙げている。したがって、本事業についても、日本橋地域における希少な区有地と施設の有効利用を進めるという観点から 2 棟から成る複合施設として整備する。その整備等の方法については、P F I による事業手法を導入することで、民間事業者が有するノウハウや資金を活用した効率的かつ良質な公共サービスの提供、財政負担の平準化、事業費の抑制等を図るものである。

区は、平成 12 年 3 月に「中央区環境保全行動計画」を策定し、環境施策を推進してきた。平成 20 年 3 月には、地球規模の気候変動や都市・生活型公害など、今日的な環境課題に対応するため、「中央区環境行動計画」を策定し、地球温暖化、ヒートアイランド対策等の各種環境施策の一層の推進に取り組んでいる。また、区の事務事業に係る環境負荷の低減に向けて ISO14001 の認証を取得するとともに、「中央区役所温室効果ガス排出抑制実行計画」に基づき省エネルギー・省資源に向けた取組を推進している。

本事業の実施にあたっては、区の環境施策と連携を図り、「中央区環境行動計画」に基づき、省エネルギー・省資源等に努めるものとする。また、「国等における温室効果ガス等の排出の削減に配慮した契約の推進に関する法律」（環境配慮契約法：平成 19 年法律第 56 号）に配慮することとする。

オ 事業方式

本事業の事業方式は、B T O（Build-Transfer-Operate）方式とする。選定事業者は、本事業の実施に必要な資金の確保を自ら行った上で、区の要求水準を満たす本事業の施設の設計及び建設を行う。竣工後は、選定事業者が建物の所有権を区に有償で譲渡した上で区が建物を所有し、選定事業者が維持管理業務を受託するものとする。

カ 事業期間

事業期間は、契約締結日から平成 43 年 3 月までとする。

キ 事業範囲

選定事業者が実施する P F I 事業の範囲は、次のとおりとする。

（ア）設計・建設業務

- 1 設計業務
- 2 地質調査（施設の解体工事及び杭撤去後に行うものとして想定すること。）
- 3 建設業務

- 4 工事監理業務
- 5 什器・備品設置業務（既存備品の人形町保育園仮園舎からの移動設置、現・区民館からの移動設置も含む。）
- 6 区への引渡し及び所有権移転業務
- 7 設計及び建設業務の実施に際しての近隣対応
- 8 電波障害調査
- 9 本事業の施設整備に伴う各種申請等の業務（一団地建築物設計制度の申請を含む。 ※1）
- 10 その他これらを実施する上で必要な関連業務

※1 本事業は一団地建築物設計制度にのっとり整備されるため、その申請から検査済証の受領までの一連の業務は選定事業者が行うものとする。

(イ) 施設等の所有権移転業務

選定事業者は、保育園等複合施設棟・駐輪場棟の各施設が竣工した後、それぞれ直ちに施設、設備等の所有権を区に移転するものとする。

(ウ) 維持管理業務

- 1 建築物維持管理業務
- 2 設備維持管理業務
- 3 外構等維持管理業務
- 4 環境衛生管理業務（一部清掃業務含む。）
- 5 施設を良好な状態で維持するのに必要となる修繕業務（※1）
- 6 その他これらを実施する上で必要な関連業務

なお、運営時の光熱水費及び燃料費は、本事業の施設を利用して保育園、区民館等の各サービスを実施する事業者の負担となる。

※1 修繕規模については、提案する施設の内容でも変化すると考えられるため、ここでは特に規模を明記しない。

(エ) 現人形町保育園・人形町区民館解体撤去業務

- 1 施設解体のための設計業務
- 2 解体撤去業務
- 3 工事監理業務
- 4 廃棄物処理業務

ク 選定事業者の収入

選定事業者が本事業の施設の設計、建設、所有権移転及び維持管理業務を行うことの対価として、区は維持管理期間中にわたり契約条項に定めるサービス購入料を支払う。ただし、サービス購入料の支払方法については、入札公告時に提示することとする。

なお、施設整備に際し、何らかの補助金が区に交付される場合で、総建設費のうち補助金の対象となる施設に係る建設費（補助対象事業費）について一括支払いが求められる場合、区は所有権移転後、その額を選定事業者に一括して支払うものとする。

ケ 事業の日程（予定）

	①保育園等複合施設棟	②駐輪場棟
①設計・建設期間	平成20年12月～平成22年9月	平成20年12月～平成23年2月
うち 現施設解体撤去期間	平成21年2月～平成21年4月	平成22年4月～平成22年6月
②施設の引渡し時期	平成22年9月末	平成23年2月末
③施設の供用開始	平成22年11月	平成23年4月
④維持管理期間	平成22年10月～平成43年3月	平成23年3月～平成43年3月

【事業の日程表（予定）】

	H21年												H22年												H23年									
	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5				
保育園等 複合施設棟	設計・申請・各種調査等								保育園解体工事・杭撤去等				工事												維持管理(～H43.3月)									
駐輪場棟	設計・申請・各種調査等												区民館解体工事・杭撤去等						設計・申請・各種調査等						工事					維持管理(～H43.3月)				
	▲保育園仮移転												▲区民館閉館												▲複合施設棟開館					▲駐輪場棟運用開始				

コ 遵守すべき法令等

本事業を実施するにあたり、選定事業者は、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のほか、次に掲げる関連の各種法令（施行令及び施行規則を含む。）等及び条例等を遵守するとともに、各種基準・指針等については適宜参考にするものとする。

（ア）法令等

- ・ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- ・ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- ・ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ・ 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- ・ 道路交通法（昭和 35 年法律第 105 号）
- ・ 駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）
- ・ 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- ・ 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- ・ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）
- ・ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ・ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ・ 振動規制法（昭和 61 年法律第 64 号）
- ・ 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）
- ・ 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）
（平成 12 年法律第 104 号）
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）
- ・ 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）
（昭和 54 年法律第 49 号）
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新法）
（平成 18 年法律第 91 号）
- ・ 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号）
- ・ 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）
（平成 12 年法律第 100 号）
- ・ 国等における温室効果ガス等の排出の削減に配慮した契約の推進に関する法律（グリーン契約法）（平成 19 年法律第 56 号）
- ・ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- ・ 電気設備に関する技術基準を定める省令（平成 9 年通商産業省令第 52 号）
- ・ 各種の建築関係資格法・建設業法・労働関係法

- ・ 社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）
- ・ 児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）
- ・ 老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）
- ・ 介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）
- ・ 高齢者の医療の確保に関する法律（昭和 57 年法律第 80 号）
- ・ 健康保険法（大正 11 年法律第 70 号）
- ・ 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- ・ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ・ 労働基準法（昭和 22 年法律第 49 号）
- ・ 食品衛生法（昭和 22 年法律第 233 号）
- ・ その他関連法令等

(イ) 条例等

- ・ 東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）
- ・ 東京都駐車場条例（昭和 33 年東京都条例第 77 号）
- ・ 高齢者、身体障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例（平成 15 年東京都条例 155 号）
- ・ 東京都福祉のまちづくり条例（平成 7 年東京都条例第 33 号）
- ・ 東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和 53 年東京都条例第 64 号）
- ・ 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成 12 年東京都条例第 215 号）（第 37 条粒子状物質排出基準の遵守等（ディーゼル車の排出ガス規制：平成 15 年））
- ・ 東京における自然の保護と回復に関する条例（平成 12 年東京都条例第 216 号）
- ・ 中央区立区民館条例（昭和 32 年 12 月中央区条例第 18 号）
- ・ 中央区自転車放置防止に関する条例（昭和 63 年 12 月中央区条例第 48 号）
- ・ 中央区廃棄物処理及び再利用に関する条例（平成 11 年 11 月中央区条例第 26 号）
- ・ 中央区公有財産管理規則（昭和 39 年 3 月中央区規則第 9 号）
- ・ 中央区市街地開発事業指導要綱（昭和 60 年 5 月 11 日 60 中建再発第 18 号）
- ・ 中央区建築物の解体工事の事前周知に関する指導要綱（平成 17 年 3 月 31 日 16 中全都第 271 号）
- ・ 中央区中高層建築物の建築計画の事前公開等に関する指導要綱（昭和 54 年 3 月 16 日 54 中建建発第 17 号）
- ・ 人形町・浜町河岸地区計画（中央区）
- ・ 社会福祉施設及び病院等に対する防火安全対策（東京消防庁）
- ・ その他関連条例等

サ 適用する基準類

本事業には、以下の基準類が適用される。適用する内容は、原則として各基準類が示す性能又は維持すべき性能・状態とし、当該内容を満たすことを証明することにより、各基準類が示す仕様以外の仕様とすることができるものとする。また、※印の基準類については参照する基準類として扱うものとする。

なお、基準類はすべて最新版が適用される。

- ・ 官庁施設の基本的性能基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 官庁施設の基本的性能に関する技術基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 官庁施設の総合耐震計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 環境配慮型官庁施設計画指針（グリーン庁舎計画指針）（建設省営設発第29の2号）
- ・ 公共建築工事内訳書標準書式（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）※
- ・ 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 土木工事共通仕様書（国土交通省監修）
- ・ 国土交通省制定土木構造物標準設計第1巻及び第2巻（国土交通省監修）
- ・ 建築構造設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建築工事安全施工技術指針（平成7年5月25日 建設省営監発第13号）
- ・ 建築工事公衆災害防止対策要綱 建築工事編（平成5年1月12日建設省経建発第1号、最終改正平成10年12月1日建設省経建発第333号）
- ・ 建設副産物適正処理推進要綱（平成5年1月12日建設省経建発第3号）
- ・ 官庁営繕事業に係る電子納品運用ガイドライン（案）（国土交通省）※
- ・ 建築保全業務共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）※
- ・ 建築保全業務積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）※
- ・ 建築物の構造関係技術基準（国土交通省住宅局建築指導課ほか監修）
- ・ 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 電気設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 機械設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建築物解体工事共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）

(2) 特定事業の選定方法等に関する事項

ア 選定方法

区は、本事業をPFI事業として実施することにより、財政資金の効率的活用が図られることを期待できる場合や、本事業の施設の利用者等に対するサービスの向上が期待できる場合には、本事業を特定事業として選定する。また、特定事業の選定を行ったときは、その判断の結果を評価の内容とあわせ、速やかに公表する。

イ 選定基準

本事業を特定事業として選定するにあたっては、次の客観的評価を行い、評価の結果を公表する。

- (ア) コスト算出による定量的評価（区の負担額及び利用者の負担額）
- (イ) 提案に基づき提供されるサービス内容の定性的評価
- (ウ) PFI事業として実施することの定性的評価
- (エ) 上記(ア)～(ウ)を見込んだVFM (Value For Money) の検討による総合的評価

ウ 選定基準の公表

イの(ア)から(エ)までの評価に基づき本事業を特定事業として選定した場合は、VFM評価を明らかにした上で、区ホームページ等で公表する。

なお、特定事業の選定を行なわないこととした場合にあっても、同様に公表する。

2 事業者の募集及び選定に関する事項

(1) 事業者選定の方法

本事業は、設計・建設から維持管理の各業務を通じて、選定事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定することが必要である。そのため、事業者の選定にあたっては、サービス購入料の額をはじめ、設計能力、建設能力、工事監理能力、維持管理能力、資金調達能力等を総合的に評価することとする。

また、事業者の募集及び選定は、事業の透明性・公平性・競争性の確保に十分留意した上で、総合評価一般競争入札（地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の10の2）によって行うものとする。

(2) 募集及び選定の日程（予定）

選定にあたっての手順及びスケジュールは、次のとおりである。

平成20年	6月18日 18日～25日	実施方針の公表 実施方針への質問書の受付
	7月2日～9日	実施方針に関する質問等の回答の公表
	7月上旬	特定事業の選定及び公表
	7月中旬	入札公告、入札説明書等の配布 入札説明書等に関する質問受付
	8月	入札説明書等についての質問回答 参加表明、資格審査申請書受付 資格審査結果の通知 参加表明を行った者と区との対話の実施
	9月	入札書類の受付
	10月	落札者の決定及び公表 基本協定締結
	11月	仮契約締結
	12月	本契約締結

(3) 応募手続等

ア 実施方針の公表及び質問・意見の受付

実施方針は閲覧に供し、質問及び意見を受け付ける。

【実施方針の閲覧】

- ・ 閲覧期間：平成20年6月18日（水）～平成20年6月25日（水）
（ただし、土曜日及び日曜日は除く。）

- ・ 閲覧時間：9時～12時及び13時～17時

- ・ 閲覧場所：中央区役所2階 企画部企画課

なお、実施方針は区ホームページでも閲覧できる。

URL <http://www.city.chuo.lg.jp>

【実施方針に関する質問及び意見の提出】

- ・ 受付期間：平成20年6月18日（水）～平成20年6月25日（水）
（ただし、土曜日及び日曜日は除く。）

- ・ 提出方法：別紙1「実施方針に関する質問書」に記入の上、
電子媒体（電子メールへのファイル添付、若しくはCD等による郵送、（ただし、郵送の場合、印刷物も添付））で提出。
（以上のファイル形式は、Microsoft Wordによること）

電子メールアドレス	: kikaku_03-kikaku-pfi@city.chuo.lg.jp
あて先	: 〒104-8404 東京都中央区築地一丁目1番1号 中央区役所 企画部企画課

- ・ その他 : 事業者から提出のあった意見のうち、区が必要と判断した意見については直接ヒアリングを行う場合もある。

イ 実施方針に関する質問等の回答の公表

実施方針に関する質問回答は、閲覧に供する。

【実施方針に関する質問回答の閲覧】

- ・ 閲覧期間：平成20年7月2日（水）～平成20年7月9日（水）
（ただし、土曜日及び日曜日は除く。）

- ・ 閲覧時間：9時～12時及び13時～17時

- ・ 閲覧場所：中央区役所2階 企画部企画課

なお、質問回答は区ホームページでも閲覧できる。

URL <http://www.city.chuo.lg.jp>

ウ 特定事業の選定及び公表

本事業がPFI事業として実施すべき事項か否かを評価し、PFI事業として実施することが適切であると判断した場合には、本事業を特定事業として選定し、その結果を区ホームページ等で公表する。

エ 入札公告、入札説明書等の配布

実施方針に対する事業者からの意見を踏まえ、入札説明書等（入札説明書、要求水準書、事業者選定基準、様式集、基本協定（案）、事業契約書（案）等）のほか、必要に応じてこれに関連する資料を区ホームページで公表する。

オ 入札説明書等に関する質問受付、入札説明書等についての質問回答

入札説明書等に記載の内容について、質問の受付と回答を行う。具体的な日程については、入札説明書で提示する。

カ 参加表明、資格審査申請書受付、資格審査結果の通知

応募者に、参加表明書及び資格審査に必要な書類の提出を求める。資格審査の結果は、応募者に通知する。

なお、参加表明書の提出方法と時期、資格審査に必要な書類の詳細については、入札説明書で提示する。

キ 参加表明を行った者と区との対話の実施

参加表明を行った者のうち、資格審査を通過した者の中で、募集要綱類の解釈や提案内容について区と対話を希望する者に対して対話を実施する。

なお、本対話の時期と実施の詳細については、入札説明書で提示する。

ク 入札書類の受付

入札説明書に基づき、本事業に関する事業計画の提案内容を記載した提案書の提出を求める。区が必要と判断した場合には、応募者に対して個別にヒアリングを行うこともある。

なお、提案書の提出方法、時期、提案に必要な書類の詳細等については、入札説明書で提示する。

ケ 落札者の決定及び公表

審査により落札者を選定する。この選定の結果は応募者に通知し、PFI法に基づいて審査結果も区ホームページ等で公表する。

コ 基本協定締結・仮契約締結・本契約締結

落札者は、落札後速やかに区と基本協定を締結する。基本協定締結後に仮契約が締結された時点で、正式に落札者を選定事業者と決定する。選定事業者との本契約は、議会の議決を経た後に締結する。

(4) 応募者の備えるべき参加資格要件

ア 応募者の構成等

応募者の構成等については、次のとおりとする。

- (ア) 応募者は、設計、建設及び維持管理業務を実施することなどを予定する単独の企業（以下「応募企業」という。）又は複数の企業等により構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とする。
- (イ) 応募グループの場合は、代表する構成員として「代表企業」を定め、参加表明書の提出時に代表企業名を明記し、必ず代表企業が応募手続を行うこととする。なお、代表企業の変更は認めない。
- (ウ) 応募グループの各企業について、代表企業以外の者を「構成企業」とする。
- (エ) 応募企業又は応募グループ代表企業及び構成企業以外の者で、本事業を実施する企業から直接業務を受託し、又は請け負うことを予定している者を「協力企業」とする。
- (オ) 応募企業又は応募グループの代表企業若しくは構成企業は、他の応募者の代表企業、構成企業及び協力企業にはなれない。
- (カ) 応募者の構成企業及び協力企業の変更は、原則として認めない。ただし、区が承認した場合は、この限りではない。
- (キ) 応募者が落札者に選定され、契約締結時までに本事業を実施するSPC（特別目的会社）を設立する場合、応募企業又は応募グループの代表企業若しくは構成企業はSPCへの出資を行い、またSPCからは直接業務を受託又は請け負うものとする。
- (ク) 本事業の建設業務を担う主たる者は、応募企業又は応募グループの代表企業若しくは構成企業とする。
- (ケ) 本事業における同じ一つの業務は、複数の企業等によっても行うことができる。
- (コ) 設計・建設業務、施設等の所有権移転業務、維持管理業務、現人形町保育園・人形町区民館解体撤去業務は、それぞれ一企業が実施することも、複数の企業が共同で実施することも可能とするが、建設業務を担う者と工事監理業務を担う者が兼務すること又は相互に資本面若しくは人事面において関連のある者が建設業務と工事監理業務を兼務することは認めない。

イ 応募者の参加資格要件

応募企業又は応募グループの代表企業及び構成企業は、各業務における区の入札参加資格を有し、本業務を円滑に遂行でき、安定的かつ健全な財務能力を有しているものとする。また、応募企業又は応募グループの代表企業、構成企業及び協力企業は、次の事項を満たすことを条件とする。

- (ア) 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定により、一般競争入札への参加を排除されていない者であること。
- (イ) 参加表明及び資格審査申請書を提出する時点で、中央区競争入札参加有資格者指名停止等措置要綱(平成 9 年 3 月 31 日 8 中総経第 299 号)に基づく指名停止を受けていない者であること。
- (ウ) 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)第 17 条の規定に基づく更生手続開始の申立て、民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)第 21 条の規定に基づく再生手続申立て又は破産法(平成 16 年法律第 75 号)第 18 条若しくは第 19 条の規定に基づく破産手続開始の申立てがなされていない者であること。ただし、申立てがなされている者であっても、会社更生法にあっては更生手続開始、民事再生法にあっては再生手続開始が決定され、更生計画又は再生計画の認可の決定が確定された者を除く。
- (エ) 本事業のアドバイザー業務を受託している株式会社富士通総研、当該業務について提携関係にある日本技術開発株式会社、かん一級建築士事務所、東京青山・青木・狛法律事務所ベーカー&マッケンジー外国法事務所弁護士事務所(外国法共同事業)ではないこと。また、これらの者と資本面、人事面において関係がない者であること。
- (オ) 最近 1 年間に於いて法人税、事業税、市町村民税(特別区に於いては特別区税)、消費税及び地方消費税を滞納していない者であること。
- (カ) 中央区立人形町保育園等複合施設整備等事業提案審査委員会(以下「提案審査委員会」という。)の委員が所属する企業でないこと及びその企業と資本面若しくは人事面において関連がない者であること。

さらに、応募企業又は応募グループの代表企業、構成企業及び協力企業のうち建設業務を行う企業、設計業務を行う企業、工事監理業務を行う企業及び維持管理業務を行う企業は、次の資格要件を満たしていなければならない。

(ア) 建設業務を行う企業

- ・ 建設業法(昭和 24 年法律第 100 号)第 3 条第 1 項の規定に基づく建設工事業に係る特定建設業の許可を受けていること。
- ・ 区における建築工事の入札参加資格を有していること。
- ・ 経営事項審査(建設業法第 27 条の 23 第 1 項に規定する経営に関する客観的事項の審査を言う。)による建築一式工事に係る客観点数が一定以上の者であること。但し、建設を複数企業で行う場合は、当該業務を担う主たる者が当該条件を満たしていれば可能とする。なお、必要な点数は入札説明書にて定める。
- ・ 平成 10 年 8 月 1 日から本事業の参加資格審査申請締切日の間に完成した工事で、RC 造延床面積 3,000 m²以上の公共施設又は本事業で整備される機能等を提供す

る類似施設の建築一式工事の元請の実績を有していること。

なお、複数企業等で行う場合は、当該業務を担う主たる者が当該条件を満たすこと。

(イ) 設計業務を行う企業

- ・ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- ・ 区における建築設計の入札参加資格を有していること。
- ・ 平成 10 年 8 月 1 日から本事業の参加審査申請締切日までの間に完成した工事で、RC 造延床面積 3,000 m²以上の公共施設又は本事業で整備される機能等を提供する類似施設の設計の実績を有していること。

なお、複数企業等で行う場合は、当該業務を担う主たる者が当該条件を満たすこと。

(ウ) 工事監理業務を行う企業

- ・ 建築士法第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- ・ 区における建築設計の入札参加資格を有していること。
- ・ 平成 10 年 8 月 1 日から本事業の参加審査申請締切日までの間に完成した工事で、RC 造延床面積 3,000 m²以上の公共施設又は本事業で整備される機能等を提供する類似施設の工事監理の実績を有していること。

なお、複数企業等で行う場合は、当該業務を担う主たる者が当該条件を満たすこと。

(エ) 維持管理業務を行う企業

- ・ 該当する業務について、区の入札参加資格を有していること。

※入札参加資格の申請については、中央区企画部企画課に問い合わせること。

(5) 審査及び選定に関する事項

ア 提案審査委員会の設置（別紙2及び別紙3参照）

事業提案の審査は、透明性及び公平性を確保することを目的として設置した、学識経験者等の外部委員と区職員とによって構成される提案審査委員会において行う。

イ 審査内容

提案審査委員会は、次の内容により、事業提案に係る審査を行う。具体的な審査基準については、入札説明書と併せて公表するものとする。

(ア) 資格審査

応募者の備えるべき参加資格要件について審査する。

(イ) 提案審査

入札説明書と併せて公表する事業者選定基準に基づき、入札価格及び施設整備計画、維持管理計画、資金計画等を総合的に審査する。

ウ 落札者の選定

提案審査委員会における選定結果をもとに、区は落札者を決定する。

落札者について、応募企業又は応募グループの代表企業及び構成企業に本契約締結前に参加資格要件を欠くような事態が生じた場合は、その者を失格とすることがある。

(6) 審査結果の公表方法

審査の結果は、速やかに区ホームページで公表する。

URL <http://www.city.chuo.lg.jp>

(7) 提出書類の取扱い

ア 著作権

応募図書の著作権は、応募者に帰属する。ただし、本事業において、公表する場合その他区が必要と認める場合は、区は選定事業者の提案書に関して、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、本事業の公表以外には使用しない。

なお、いずれの場合も、本提案書の返却は行わない。

イ 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工事材料、施工方法及び維持管理方法を使用した結果生じた責任は、原則として提案を行った応募者が負うものとする。

3 選定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) 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担

ア 基本的な考え方

本事業における責任分担の考え方は、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すものである。原則として、選定事業者が担当する業務については、選定事業者が責任をもって遂行し、業務の実施に伴い発生するリスクについては、原則として選定事業者が負うものとする。ただし、不可抗力、法令変更等、区又は選定事業者のいずれの責めにも帰すことのできない事由によるものについては、区と民間事業者との役割分担及びリスクへの対応能力の観点からリスクを分担することとする。

イ 予想されるリスクと責任分担

区と選定事業者のリスク分担は、原則として添付資料「リスク分担表（案）」によることとする。具体的内容については、入札説明書と併せて公表する事業契約書（案）において明らかにする。

(2) 要求する性能及び水準

本事業の対象となる施設に要求する性能及び維持管理業務について要求する水準は、入札説明書と併せて公表する要求水準書で提示する。

(3) 選定事業者の責任の履行に関する事項

選定事業者は、入札説明書と併せて公表する事業契約書（案）に基づき作成された事業契約書に従い、誠意をもって責任を履行する。

(4) 区による事業の実施状況の監視

ア モニタリングの実施

区は、選定事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書に規定した要求水準を達成しているか否かを確認すべく、事業の実施状況や財務状況の報告などを求めることができるものとする。

また、選定事業者が事業契約で定める仕様又は条件に違反した場合、区は選定事業者に対して改善措置を求めることができるものとする。

以上の内容等については、入札説明書で明示し、最終的には事業契約書で定める。

イ モニタリングの時期

(ア) 基本設計・実施設計時

区は、選定事業者によって行われた設計が、区の要求した性能に適合するものであるか否かについて確認を行う。

(イ) 工事施工時

選定事業者は、建築基準法に規定される工事監理者を設置して工事監理を行い、定期的に区から工事施工及び工事監理の状況の確認を受ける。

(ウ) 施設引渡し時

選定事業者は、施工記録を用意して、現場で区の確認を受ける。

(エ) 施設供用開始後（維持管理段階）

区は、維持管理段階において、定期的に業務の実施状況を確認する。

ウ モニタリングの方法

モニタリングの具体的な時期・方法については、入札説明書で提示する。

エ モニタリングに係る費用負担

区によるモニタリングに係る費用は、区の負担とする。

オ モニタリングの結果等

モニタリングの結果、契約書で定められた要求水準が維持されていない場合は、支払の延期や支払減額、改善勧告、契約解除等の対象となる。

4 立地、規模及び配置に関する事項

(1) 施設の立地条件

項目	内容		備考
	現・保育園敷地	現・区民館敷地	
場所	日本橋人形町 2-14-5	日本橋人形町 2-12-1	
敷地面積	427.34 m ²	224.68 m ²	
用途地域	商業地域		
その他地域地区	防火地域		
指定建ぺい率	80%		耐火建築物の場合は制限なし
指定容積率	500%		
前面道路幅員	8m		
前面道路幅員による容積率の低減	480%		8m×0.6×100% =480%<500%
最大延床面積	2,051.23 m ²	1,078.46 m ²	427.34 m ² ×480%=2,051.23 m ² 224.68 m ² ×480%=1,078.46 m ²
壁面位置の制限	道路境界線からの1mの後退		地区計画より
建物高さの最高限度	30m		3×(8m+2m)=30m<36m 地区計画より

(2) 施設概要（予定）

施設構成、規模等については入札説明書で明示する。ただし、基本的な機能構成と規模（案）については、以下のとおりである。

ア 保育園（現・人形町保育園の改築）	計 105 名 0 歳児 12 名、1 歳児:15 名、2 歳児:18 名、 3 歳児:20 名、4 歳児:20 名、5 歳児:20 名
イ 区民館（現・人形町区民館の改築）	現状規模・内容と同程度
ウ 認知症高齢者グループホーム	2 ユニット、定員 18 名
エ 駐輪場	
オ 防災倉庫	
カ 町会倉庫	

5 事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

区と選定事業者との間で締結する事業契約の解釈について疑義が生じた場合は、区と選定事業者は誠意をもって協議するものとする。

また、本事業契約に係る訴訟については、東京地方裁判所を合意による専属的管轄裁判所とする。

6 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

(1) 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置

事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、事業契約で定める事由ごとに、区及び選定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。

(2) 事業の継続が困難となった場合の措置

上記6(1)の措置を講じたにもかかわらず、事業の継続が困難となった場合は、本事業に係る資産の取扱いを含め、事業契約の規定に従い、事業を終了する。

(3) 金融機関と区との協議

事業の安定的な継続を図るために、区は必要に応じて、一定の事項についてあらかじめ選定事業者对本事業に関して資金を融資する金融機関と適切な取り決めをするための協議を行うことがある。

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等に関する事項

(1) 法制上及び税制上の措置に関する事項

現時点では、本事業に関する法制上及び税制上の措置等は想定していない。

(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項

PFI法第16条の規定に基づき、施設・設備の整備に対する補助金の支給が実施される場合には、これを選定事業者が負担する施設・設備整備費用の一部に充当する。また、区及び選定事業者は、共に当該補助金を受けられるよう努め、実施が決定した場合には、協力・連帯して申請手続、報告等を行う。

(3) その他の支援に関する事項

選定事業者が事業を実施するにあたって必要な許認可等に関し、区は、必要に応じて協力を行うこととする。また、その他の支援が適用される可能性がある場合には、区と選定事業者とで協議を行う。

8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

(1) 情報提供

情報提供は、適宜、区ホームページ等で行う。

URL <http://www.city.chuo.lg.jp>

(2) 入札に係る費用負担

応募者の入札に係る費用については、すべて応募者の負担とする。

問い合わせ先

中央区企画部企画課

住 所 : 〒104-8404 東京都中央区築地一丁目1番1号

電 話 : 03-3546-5212

F A X : 03-3546-2095

電子メール : kikaku_03-kikaku-pfi@city.chuo.lg.jp

添付書類 リスク分担表（現在案）

段階	リスクの種類	リスクの概要	想定されるリスク分担		コメント
			公共	民間	
共通	制度・法令リスク	関係法令・許認可・税制の変更等に係るリスク。当該法令、制度等の変更により本事業が遂行不能となった場合の損害等の負担に係るもの	○	△	基本的には民間ではコントロールできないリスク。
	パートナーリスク	出資者、事業パートナーの経験・能力不足等に伴う計画の変更、遅延に伴うコスト増大	△	○	民間破綻の場合の事業継続の考え方、公共の関与が必要
計画設計	周辺住民リスク	周辺住民による施設設置についての反対運動等により遅延等が生じるリスク	○		当該反対運動等が民間の責に帰する場合は除く。
	測量・調査リスク	現地調査のミス、不備に伴う計画、仕様変更による費用増大		○	
	設計リスク	設計ミス等による設計変更、遅れによるコストの増大		○	設計・計画まで民間に任せる場合。
	資金調達リスク	金融機関等からの資金調達ができないリスク		○	
建設段階	工事遅延リスク 未完工リスク コストオーバーランリスク	工事の遅延・未完工、工事費の増大のリスク。但し、制度・法令リスク、関連施設整備リスク等の事業者の責によらない遅延・未完工、工事費の増大は除く		○	
	不可抗力リスク	天災等により損害を受けた施設の修復等のコスト増大リスク	○	△	一般的には公共が主に負担。
維持管理段階	性能リスク	要求されている性能に不適合であるため、撤去又は改善工事が必要となるリスク		○	
	不可抗力リスク	天災等により損害を受けた施設の修復等のコスト等	○	△	一般的には公共が主に負担。

【凡例】 ○：主に負担する

△：場合によって負担する可能性がある

別紙1 実施方針に関する質問書

中央区立人形町保育園等複合施設整備等事業質問書

(意見・質問)

年 月 日

(あて先) 中央区長

企業名

職名・氏名

平成20年 6月 18日付け「中央区立人形町保育園等複合施設整備等事業実施方針」の規定に基づき、質問書を提出します。

記

項目	
内容	

別紙2 提案審査委員会設置要綱

中央区立人形町保育園等複合施設整備等事業提案審査委員会設置要綱（案）

平成20年 月 日
20中企企第 号

（設置）

第1条 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。）に基づき中央区立人形町保育園等複合施設整備等事業（中央区立人形町保育園等複合施設の整備及び維持管理業務をいう。以下「本事業」という。）を実施するに当たり、民間事業者の提案について、厳正かつ公平に審査を行うため、中央区立人形町保育園等複合施設整備等事業提案審査委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

（所掌事項）

第2条 委員会は、次に掲げる事項について審議及び審査を行い、区長に報告する。

- 一 PFI法第8条に規定する評価に係る基準の策定に関すること。
- 二 民間事業者の資格に関すること。
- 三 民間事業者から提案された事業計画に関すること。
- 四 民間事業者から提案された施設内容・業務に関すること。
- 五 前各号に掲げるもののほか、本事業の実施に関すること。

（組織）

第3条 委員会は、6名以内の委員をもって構成する。

2 区長は、次に掲げる者を委員として、委嘱し、又は任命する。

- 一 学識経験を有する者 3名以内
- 二 中央区（以下「区」という。）の職員 3名以内

（任期）

第4条 委員の任期は、委員選任の日からPFI法第7条第1項の規定により本事業に係る民間事業者が選定された日までとする。

（委員長及び副委員長）

第5条 委員会に委員長及び副委員長を置く。

- 2 前項の委員長及び副委員長は、区長が指名する。
- 3 委員長は、委員会を代表し、会務を総括する。
- 4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときは、その職務を代理する。

（委員会）

第6条 委員会は、必要に応じ委員長が招集する。

- 2 委員長は、必要に応じて委員会に委員以外の者の出席を求めることができる。

(定足数)

第7条 委員会は、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができない。

2 委員会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

3 委員会の会議は、非公開とする。

(守秘義務)

第8条 委員は、本事業に関し職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第9条 委員会の庶務は、企画部企画課において処理する。

2 区とアドバイザー契約を締結した事業者は、委員会の事務局に参加することができるものとする。

(委任)

第10条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関して必要な事項は、委員長が定める。

附 則

この要綱は、平成20年 月 日から施行する。

別紙3 提案審査委員会 委員名簿

区 分	役 職	氏 名
学識経験者 (3名)	特定非営利活動法人 日本PFI協会 理事長	植田 和男
	トシ・ヤマサキまちづくり総合研究所 代表取締役	山崎 敏
	日本女子大学 家政学部住居学科教授	定行 まり子
中央区職員 (3名)	企画部長	小泉 典久
	区民部長	小池 正男
	福祉保健部長	斎藤 裕文