

金谷地区生活交流拠点整備運営事業
実施方針

令和2年1月

島田市

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) 特定事業の選定及び公表に関する事項.....	7
2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項.....	8
(1) 民間事業者の募集及び選定方法.....	8
(2) 民間事業者の募集・選定スケジュール.....	8
(3) 募集手続等.....	8
(4) 公募参加者の備えるべき参加資格要件.....	11
(5) 審査及び選定に関する事項.....	15
(6) 提出書類の取り扱い.....	16
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.....	17
(1) リスク分担の基本的な考え方.....	17
(2) 業務の要求水準.....	17
(3) PFI 事業者の責任の履行に関する事項.....	17
(4) 市による事業の実施状況のモニタリング.....	17
4. 公共施設等の立地、規模及び配置に関する事項.....	19
(1) 施設整備業務の対象地及び立地条件.....	19
(2) 施設構成.....	19
(3) 対象地の状況.....	20
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.....	21
(1) 協議に関する事項.....	21
(2) 紛争の際の裁判所に関し必要な事項.....	21
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.....	22
(1) 具体的事由、当事者間の措置に関する事項.....	22
(2) 契約解除等の方法に関する事項.....	22
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.....	23
(1) 法制上及び税制上の措置に関する事項.....	23
(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項.....	23
(3) その他支援に関する事項.....	23
8. その他特定事業の実施に関する事項.....	24
(1) 議会の議決.....	24
(2) 入札に伴う費用負担.....	24
(3) 情報公開及び情報提供.....	24
(4) 問合せ先.....	24

別紙

- 別紙1 ソーシャル・インパクト・ボンド及びソーシャル・キャピタルについて
- 別紙2 リスク分担表 (案)

様式

- 様式1 実施方針等に関する説明会参加申込書
- 様式2 実施方針等に関する質問・意見書

1. 特定事業の選定に関する事項

島田市（以下「市」という。）は、金谷地区生活交流拠点整備運営事業（以下「本事業」という。）について、公民連携手法の活用を通して財政負担を極力抑制しつつ行政サービス水準の維持及び向上を図るため、「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「PFI法」という。）に基づく事業として実施する方針とする。

本実施方針は、「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3月13日総理府告示第11号）、「PFI事業実施プロセスに関するガイドライン」（平成13年1月22日内閣府民間資金等活用事業推進委員会）等にのっとり、定めるものである。

(1) 事業内容に関する事項

① 事業名称

金谷地区生活交流拠点整備運営事業

② 事業に供される公共施設の種類

- 生活交流拠点施設（市役所支所、地域包括支援センター、住民健診、子育て支援及び多目的スペースの機能を有する施設群を指す。）
- 図書館
- 公民館
- 体育館
- 都市公園

③ 公共施設の管理者の名称

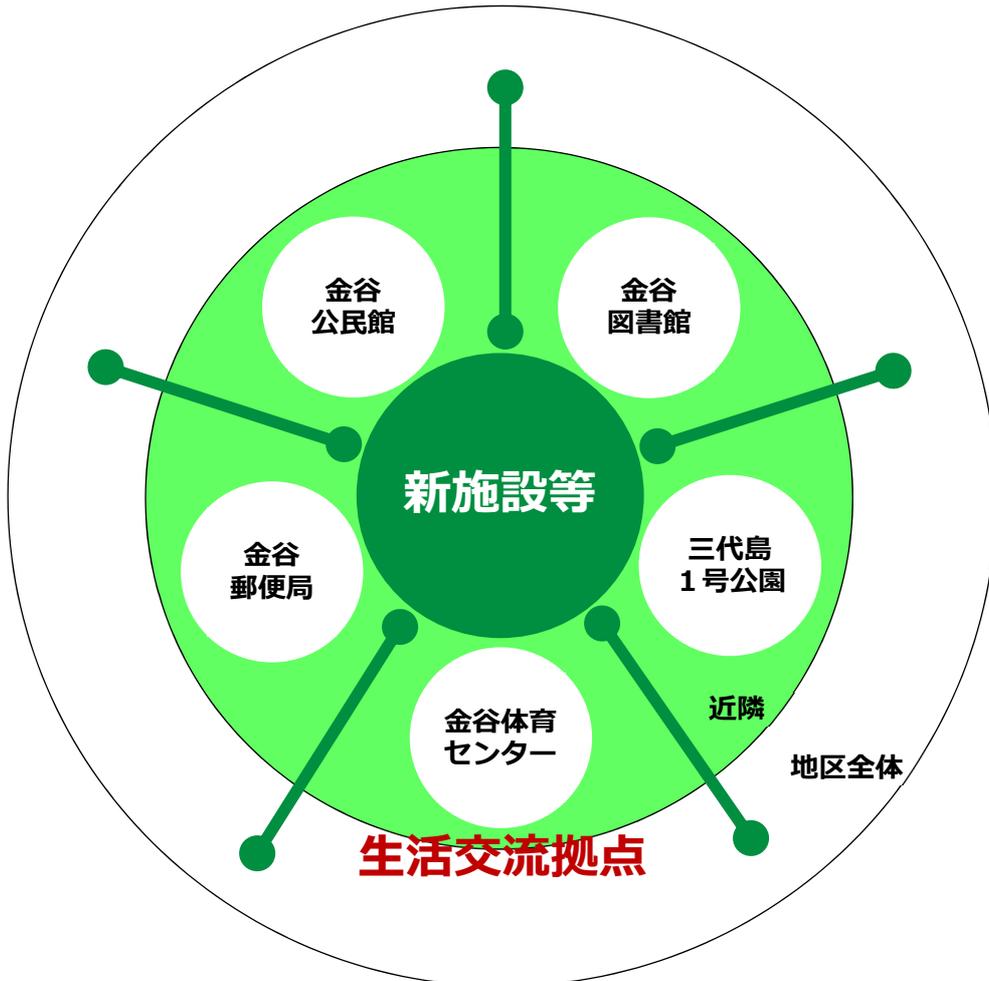
島田市長 染谷絹代

④ 事業の目的

市は、十分な耐震性能を有しないことから除却（解体）を予定している旧金谷庁舎（旧金谷町役場庁舎）の跡地の有効利用について、新たな施設の整備から周辺の既存施設等を含めた一体的な管理運営に至るまでの一連の事業を公民が連携して実施することとして検討してきた。

本事業は、新たに設ける生活交流拠点施設及び改修を予定する金谷防災センター（本事業開始時に名称変更の予定）の建物（以下これらを「新施設等」と総称する。）の整備並びに新施設等及び周辺の既存施設の一体的な管理運営により、地域コミュニティの活性化と市の新たな拠点形成に資することを目的とし、コンセプトを次のように設定する。

新たな「金谷地区のシンボル」として、子どもからお年寄りまで
誰もが訪れ、「つながり」が生まれる生活交流拠点



上記の目的に鑑み、事業の検討段階から実施に至る一連の過程において、既存の地域団体等との連携を積極的に図ることとする。

⑤ 事業内容

a) 事業対象

本事業では、市役所支所、地域包括支援センター、住民健診、子育て支援及び多

目的スペースとしての機能を有する新施設等並びに新施設等に附帯して設置する駐車場を設計・建設（金谷防災センターの改修を含む。以下同じ。）し、これらの施設に加えて金谷生涯学習センター、金谷体育センター及び三代島1号公園（以下これら3施設を「周辺既存施設」という。）を一体的に運営・維持管理するものである。

なお、周辺既存施設のうち三代島1号公園については、民間事業者からの提案により、既存の規模・性能を下回らないことを前提に再整備（事業対象地内での配置の変更等を含めた改修等）を認める方針である。

本事業のうち、新施設等の設計業務、建設業務及び工事監理業務、新施設等及び既存周辺施設の運營業務及び維持管理業務並びにSPC運営管理業務（以下これらを「PFI事業」という。）は、PFI法に基づく特定事業の対象とする方針である。

b) 事業方式

本事業は、PFI法第2条第5項に規定する選定事業者が本事業を実施することのみを目的に設立するSPC（以下「PFI事業者」という。）が新施設等の設計業務、建設業務及び工事監理業務（以下「施設整備業務」という。）を実施した後、新たに整備した部分の所有権を市に移転した上で、事業期間を通じて新施設等及び周辺既存施設の運營業務及び維持管理業務並びにSPC運営管理業務（以下「運営等業務」という。）を行うBT0（Build-Transfer-Operate）方式とする。

なお、本事業のうち新施設等及び周辺既存施設の運營業務であって、新施設及び周辺既存施設を一体的な活用を通して地域のソーシャル・キャピタル¹（以下「SC」という。詳細は別紙1参照）の醸成・向上を図るために行われるもの（以下「SC醸成・向上業務」という。）については、ソーシャル・インパクト・ボンド²（以下「SIB」という。詳細は別紙1参照）を導入し、PFI事業者へのサービス対価の支払いの一部を成果連動型の報酬と位置付ける方針である。

⑥ 事業期間

本事業の事業期間は次のとおりとする。

区分	期間
施設整備業務の期間	事業契約締結日（※）～令和5年3月31日
供用開始日	令和5年4月1日
運営等業務の期間	令和5年4月1日～令和20年3月31日

※ 令和3年3月を予定

¹ 日本語で社会関係資本と呼ばれ、人々の協調行動を活発にすることによって社会の効率性を改善できる、人や組織の間の「信頼」、「互酬性の規範」、「ネットワーク」といった社会組織の特徴をいう。

² 行政が社会課題の解決を目的としたサービス提供を民間事業者に発注し、民間事業者は自らのノウハウと資金で社会課題解決に資するサービスを提供する事業スキーム。行政は、あらかじめ設定した成果指標（アウトカム指標）にのっとり、民間事業者のサービスが社会課題を解決したことを確認して、報酬を支払う。

⑦ 事業の業務範囲

PFI事業者が実施する業務の範囲は次の表の○印が付された部分とし、詳細は別途公表する要求水準書（案）において提示する。

業務範囲	新施設等					周辺既存施設				駐車場
	市役所支所	地域包括支援センター	住民健診	子育て支援	多目的スペース	生涯学習センター 公民館	図書館	体育センター	三代島1号公園	
設計業務	○	○	○	○	○	—	—	—	—※3	○
建設業務	○	○	○	○	○	—	—	—	—※3	○
工事監理業務	○	○	○	○	○	—	—	—	—※3	○
運営業務										
SC醸成・向上業務	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—
上記以外の業務	—※1	—※1	—※1	—※1	○	○※2	○※2	○	○	○
維持管理業務	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

※1 市が実施する業務。

※2 図書館の司書業務及び公民館の主事業務は市が実施する業務。

※3 民間事業者からの提案により、一定の前提条件の下で改修等を認める場合は業務範囲とする。

⑧ 公の施設の設置及び管理等について

a) 設置及び管理に関する条例

新施設等は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条に規定する公の施設として整備し、その設置及び管理に関する事項は別途条例で定める。

b) 指定管理者の指定

本事業のうち新施設等及び周辺既存施設の運営業務及び維持管理業務については、PFI事業者を地方自治法第244条の2第3項に規定する指定管理者として指定することを予定している。

⑨ PFI事業者の収入

a) 施設整備業務に係る対価

新施設等の施設整備業務に係る対価は、事業契約においてあらかじめ定める額とし、割賦方式により市がPFI事業者を支払う。

b) 運営等業務に係る対価

本事業の運営等業務に係る対価のうちSC醸成・向上業務以外の業務に係るものは、事業契約においてあらかじめ定める額とし、運営等業務の期間にわたり市がPFI事業者を支払うこととし、SC醸成・向上業務に係るものについては、市があらかじめ提示する成果指標の達成度を定期的にモニタリング・評価し、その達成度に応じて報酬を支払う。詳細は募集要綱等で示す。

c) 有料施設の利用料金

PFI事業者は、新施設等及び周辺既存施設のうち有料とする部分について、当該施設に係る条例で定める額の範囲内において利用料金を徴収し、これを自らの収入

とする。

d) クラウドファンディング等による寄附

PFI事業者は、本事業において自主的努力により低廉かつ良質な公共サービスの提供を行うことを前提とし、クラウドファンディング等による寄附を原資として本事業のサービスの向上に資する施設整備や運営等業務に充当することができる。

⑩ 自主事業の収入

PFI事業者は、自らの提案により、本事業の目的に合致する範囲において、本事業の対象施設を活用して自主事業を実施する。自主事業は、PFI事業者が独立採算にて実施するものとし、その収入はPFI事業者の収入とする。

⑪ 本事業の実施に当たり遵守すべき法規制・適用基準等

本事業を実施するに当たっては、次の関係法令等を遵守すること。

a) 適用法令

- PFI 法
- 地方自治法
- 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）
- 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- 消防法（昭和 23 年法律第 186 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（平成 18 年法律第 91 号）
- 健康増進法（平成 14 年法律第 103 号）
- 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- 駐車場法（昭和 32 年法律第 106 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）
- 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- 水道法（昭和 32 年法律第 177 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）
- 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 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）
- 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）

- エネルギーの使用の合理化等に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）
 - 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）
 - 公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律（平成 22 年法律第 36 号）
 - その他本事業に必要な関係法令
- b) 適用条例等
- 島田市都市公園条例（平成 17 年島田市条例第 130 号）
 - 島田市景観条例（平成 25 年島田市条例第 34 号）
 - 静岡県福祉のまちづくり条例（平成 7 年静岡県条例第 47 号）
 - 島田市環境基本条例（平成 17 年島田市条例第 103 号）
 - 静岡県地球温暖化防止条例（平成 19 年静岡県条例第 31 号）
 - 島田市木材利用基本方針
 - 島田市公共施設低炭素化指針
 - 島田市土地利用の適正化に関する指導要綱（平成 17 年島田市告示第 108 号）
 - 都市計画法施行細則（平成 17 年島田市規則第 110 号）
 - 島田市開発行為事務処理要領
 - 静岡県屋外広告物条例（昭和 49 年静岡県条例第 16 号）
 - その他本事業に必要な関係条例等
- c) 適用種基準・仕様書等
- 構内舗装・排水設計基準（機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
 - 都市公園技術標準解説書（一般社団法人日本公園緑地協会）
 - 静岡県建築物環境配慮制度（CASBEE 静岡）
 - 都市公園における遊具の安全確保に関する指針（改定第 2 版）（国土交通省）
 - 都市公園の移動円滑化整備ガイドライン（国土交通省）
 - 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）
 - 公共建築工事積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
 - 公共建築数量積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
 - 公共建築設備数量積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
 - その他本事業に必要な関係基準等

(2) 特定事業の選定及び公表に関する事項

① 特定事業の選定基準

市は、PFI事業をPFI法に基づく特定事業として実施することで事業期間を通じた市の財政負担の縮減が期待できる場合又は市の財政負担額が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上が期待できる場合に、PFI事業を特定事業に選定する。

② 特定事業の選定方法

市の財政負担額の算定に当たっては、将来の費用と見込まれる財政負担総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

公共サービスの水準は、できる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うえで定性的な評価を行う。

③ 特定事業の選定結果の公表

市は、PFI事業を特定事業として選定した場合には、その結果を評価内容と併せて、市のホームページ等を用いて速やかに公表する。

なお、PFI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場合も、同様に公表する。

2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項

(1) 民間事業者の募集及び選定方法

PFI事業を実施する民間事業者の募集及び選定に当たっては、透明性・公平性及び競争性の確保に配慮した上で、本事業に係る企画提案内容を総合的に評価する公募型プロポーザル方式を採用する予定である。

(2) 民間事業者の募集・選定スケジュール

民間事業者の募集・選定に当たってのスケジュールは、下表のとおりとする。

日程	内容
令和2年1月10日	実施方針の公表
令和2年1月20日	実施方針等に関する説明会
令和2年2月7日	実施方針等に関する質問・意見の締切り
令和2年2月14日	実施方針等に関する質問・意見への回答 ※必要に応じ、実施方針の修正案も公表
令和2年2月中旬	特定事業の選定・公表
令和2年4月下旬	募集要綱等の公表
令和2年5月上旬	募集要綱等に関する説明会
令和2年5月中旬	募集要綱等に関する質問・意見の締切り（参加資格関係）
令和2年5月下旬	募集要綱等に関する質問・意見の締切り（参加資格関係以外）
令和2年5月下旬	募集要綱等に関する質問・意見への回答（参加資格関係）
令和2年6月上旬	参加表明書及び参加資格確認書類の受付
令和2年6月上旬	資格確認結果通知
令和2年6月中旬	募集要綱等に関する質問・意見への回答（参加資格関係以外）
令和2年7月～8月	対話の実施
令和2年9月下旬	提案書の受付
令和2年11月中旬	提案書の審査・面接審査（プレゼンテーション）
令和2年12月下旬	優先交渉権者決定・公表
令和3年2月	PFI事業者との仮契約の締結
令和3年3月	PFI事業者との本契約締結

(3) 募集手続等

① 実施方針等に関する説明会の実施

a) 概要

本実施方針及び別途公表する要求水準書（案）（以下「実施方針等」という。）の公表に合わせ、本事業に対する民間事業者の参入を促進するため、実施方針等に関する説明会を次のとおり開催する。

○日時：令和2年1月20日（月）午前10時30分から正午まで

○場所：島田市役所本庁舎 会議棟大会議室

b) 参加申込み

説明会への参加を希望する民間事業者は、実施方針等に関する説明会参加申込書（様式1）を提出すること。

○提出方法：市ホームページより様式1のファイル入手・記入の上、Eメールにて提出する。なお、メールタイトルは「【金谷地区生活交流拠点 PFI 事業】実施方針等に関する説明会参加申込み」と明記するとともに、電話により着信を確認すること。

○提出先：行政経営部資産活用課

Eメールアドレス：s-katsuyou@city.shimada.lg.jp

電話番号：0547-36-7124（直通）

○提出期限：令和2年1月17日（金）午後5時必着

② 実施方針等に関する質問・意見の受付

実施方針等に記載された内容に関する質問及び意見を次の要領で受け付ける。これ以外による質問・意見の提出は無効とする。

○提出方法：市ホームページより実施方針等に関する質問・意見書（様式2）のファイル入手・記入の上、Eメールにて提出する。なお、メールタイトルは「【金谷地区生活交流拠点 PFI 事業】実施方針等に関する質問・意見」と明記するとともに、電話により着信を確認すること。

○提出先：行政経営部資産活用課

Eメールアドレス：s-katsuyou@city.shimada.lg.jp

電話番号：0547-36-7124（直通）

○提出期限：令和2年2月7日（金）午後5時必着

なお、市の判断により、質問・意見を提出した民間事業者に対してヒアリングを実施することもある。

③ 実施方針等に関する質問・意見への回答

実施方針等に関して提出された質問・意見に対する回答は、質問・意見者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもの、質問・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市が判断したものを除き、令和2年2月14日（金）までに市ホームページにて公表するが、個別に回答を行わないものとする。

④ 実施方針の変更

実施方針等の公表後における民間事業者の意見を踏まえ、必要に応じて、実施方針の内容を見直し、変更することがある。

なお、変更が生じた場合には、市ホームページにて速やかに公表し、変更の内容がスケジュールに影響を及ぼす場合は、変更後のスケジュールも示す。

⑤ 募集要綱等の公表及び説明会の実施

市は、本事業を特定事業として選定した場合には、公募を行い、募集要綱及び公募に関連した資料（以下「募集要綱等」という。）を公表する。また、本事業に対する民間事業者の参入促進のため、募集要綱等に関する説明会を開催する。なお、説明会の開催日時、開催場所等については、募集要綱等において示す。

募集要綱等の公表後、内容等に関する質疑応答を行う期間を設ける。

質疑応答の方法については、募集要綱等にて提示する。

⑥ 参加表明書等の受付及び資格審査結果の通知

本事業の公募に参加する者（以下「公募参加者」という。）に、本事業に関する参加表明書及び資格審査に必要な書類（以下「参加表明書等」という。）の提出を求める。

資格審査の結果は、公募参加者に通知する。

参加表明書等の提出の時期、提出の方法、資格審査に必要な書類の詳細等については、募集要綱等にて提示する。

⑦ 対話の実施

市は、資格審査を通過した公募参加者（以下「資格審査通過者」という。）に対し、対面方式での質疑応答を実施する予定である。日時等の詳細については、資格審査通過者に対し通知することを予定している。

⑧ 企画提案書の受付

市は、資格審査通過者に対し、募集要綱等に基づき本事業に関する事業計画の内容を記載した企画提案書の提出を求める。なお、企画提案書の提出の時期、提出の方法、提案に必要な書類の詳細等については、募集要綱等にて提示する。

⑨ 優先交渉権者の決定

市は、提出された提案書について総合的な評価を行い、優先交渉権者を決定し、資格審査通過者に通知する。

⑩ 基本協定締結、仮契約締結、本契約締結

仮契約は、基本協定を経て、PFI事業者と締結する。

本契約は、仮契約後、議会の議決を経て、PFI事業者と締結する。

(4) 公募参加者の備えるべき参加資格要件

① 公募参加者の構成

公募参加者の構成については、以下のとおりとする。

- a) 公募参加者は、複数の企業により構成されるグループ（以下「参加グループ」という。）とし、一連の手続きを代表して行う代表企業を定めること。
- b) 公募参加者は、設計業務を実施する企業（以下「設計企業」という。）、建設業務を実施する企業（以下「建設企業」という。）、工事監理業務を実施する企業（以下「工事監理企業」という。）、運營業務を実施する企業（以下「運營業業」という。）及び維持管理業務を実施する企業（以下「維持管理企業」という。）から構成されること。
- c) 公募参加者は、PFI 事業者に対して出資を行い、かつ、PFI 事業者から設計業務、建設業務、工事監理業務、運營業務及び維持管理業務を受託し、又は請け負う予定の企業（以下「構成企業」という。）と、PFI 事業者に対して出資せず、PFI 事業者から設計業務、建設業務、工事監理業務、運營業務及び維持管理業務を受託し、又は請け負う予定の企業（以下「協力企業」という。）の区別とともに、それぞれの担当業務（設計、建設、工事監理、運営、維持管理等）を参加表明書の提出時において明らかにすること。
- d) 参加グループを構成する企業のうち、②の a) から e) までの複数の要件を満たす企業は、当該要件を満たす複数の業務を実施することができる。ただし、建設業務と工事監理業務は、同一の企業が実施できないものとし、工事監理企業は資本関係又は人的関係について次のア) からオ) までのいずれにも該当しないこと。
 - ア) 工事監理企業が、建設企業の発行済み株式の 50%を超える株式を所有している。
 - イ) 工事監理企業が、建設企業の資本総額の 50%を超える出資をしている。
 - ウ) 建設企業が、工事監理企業の発行済み株式の 50%を超える株式を所有している。
 - エ) 建設企業が、工事監理企業の資本総額の 50%を超える出資をしている。
 - オ) 工事監理企業の代表権を有する役員が、建設企業の代表権を有する役員を兼ねている。
- e) 代表企業は、PFI 事業者への出資について、次のア) からウ) までを遵守すること。
 - ア) 優先交渉権者となった参加グループのうち代表企業及び建設企業は、必ず PFI 事業者に出資すること。
 - イ) 代表企業は、PFI 事業者への出資者のうち最大の出資を行うこと。

ウ) 出資者である構成企業は、本事業が終了するまで PFI 事業者の株式を保有するものとし、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わないこと。

f) 構成企業及び協力企業は、他の公募参加者に加わることはできない。

② 公募参加者の資格要件

a) 設計企業

設計企業のうち建築設計に当たる者は、以下の要件をいずれも満たしていること。

- 島田市建設業務委託（測量・建設コンサル等）入札参加資格を有する者で、「工事関係 業務委託」の名簿に登録していること。
- 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として登録されていること。
- 平成 12 年度以降に延べ面積 1,500 m²以上の建物の設計業務に従事した実績を有し、かつ、設計企業と直接的かつ恒常的に雇用関係がある一級建築士を配置できること。

b) 建設企業

ア) 共通

建設企業は、単体企業又は特定建設工事共同企業体（以下「JV」という。）のいずれかとする。共同企業体は、自主結成とし、構成員数は、2 社、3 社又は 4 社とする。JV の出資比率は以下のとおりとすること。

- 出資比率が最大の構成員が代表構成員となること
- 構成員数が 2 社の場合、最低出資比率は 30%以上であること
- 構成員数が 3 社の場合、最低出資比率は 20%以上であること
- 構成員数が 4 社の場合、最低出資比率は 15%以上であること

イ) 建築工事

建設企業のうち建築工事に当たるものは、以下の要件をいずれも満たしていること。

- 島田市建設工事入札参加資格を有していること。
- 単独企業及び共同企業体における代表構成員は、建築一式工事について、建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 27 条の 23 の規定による経営事項審査の結果の総合評定値（P）が 800 点以上であること。また、他の構成員については、建築一式工事について総合評定値（P）が 600 点以上であること。
- 単独企業及び共同企業体における代表構成員は、建築一式工事について建設業法第 3 条に規定する特定建設業の許可を契約先となる営業所において有するものであること。

c) 工事監理企業

工事監理企業のうち建築工事監理業務に当たる者は、以下の要件をいずれも満たしていること。

- 島田市建設業務委託（測量・建設コンサル等）入札参加資格を有する者で、「工事関係 業務委託」の業種に登録にしていること。
- 建築士法第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所として登録されていること。
- 平成 12 年度以降に延べ面積 1,500 m²以上の建物の新築工事の工事監理業務に従事した実績を有し、かつ、工事監理企業と直接的かつ恒常的に雇用関係がある工事監理者（建築基準法第 5 条の 4 第 2 項の規定による工事監理者をいう。）を専任で配置できること。

d) 維持管理企業

平成12年度以降に1,500m²以上の建物の維持管理業務を3年以上実施した実績を有すること。

e) 運営企業

平成12年度以降に地域住民の公共施設の利用促進に資する業務について運営した実績を有すること。

③ 公募参加者の制限

公募参加者は、次のいずれにも該当しないこと。

- a) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者又はその者を代理人、支配人その他使用人若しくは入札代理人として使用する者。
- b) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条に規定する更生手続開始の申立て（同法附則第 2 条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に係る同法による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号。以下「旧法」という。）第 30 条に規定する更生手続開始の申立てを含む。）がなされている者（同法第 199 条に規定する更生計画認可の決定（旧法第 233 条に規定する更生計画認可の決定を含む。）を受けている者を除く。）又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条に規定する再生手続開始の申立てがなされている者（同法第 174 条に規定する再生計画認可の決定を受けている者を除く。）等経営状態が著しく不健全な者。
- c) 建設業法第 28 条第 3 項又は第 5 項の規定による営業停止の処分を受けている者（建築工事に当たる者は、静岡県の区域以外の区域又は建設業法別表第 1 の上欄に掲げる建築一式工事以外の工事に係るものを受けている者を除く。また、土木工事に当たる者は、静岡県の区域以外の区域又は建設業法別表第 1 の上欄に掲げる土木一式工事以外の工事に係るものを受けている者を除く。）。

- d) 島田市入札参加有資格業者の入札参加停止等に関する要綱に基づく入札参加停止（以下「入札参加停止」という。）又は公募参加回避を受けている者。
- e) 島田市暴力団排除条例（平成 24 年島田市条例第 31 号）に基づく公募参加除外を受けている者。
- f) 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条又は第 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る者。
- g) 手形交換所における取引停止処分を受けている者。
- h) 法人税、所得税、消費税、地方消費税及び市税を滞納している者又は引き続いて 1 年以上その営業を行っていない者
- i) 雇用保険法（昭和 49 年法律第 116 号）第 7 条の規定による被保険者となったことの届出、健康保険法（大正 11 年法律第 70 号）第 48 条の規定による被保険者の資格の取得の届出及び厚生年金保険法（昭和 29 年法律第 115 号）第 27 条の規定による被保険者の資格の取得の届出を行っていない者（これらの届出に係る義務を有する場合に限る。）
- j) 組合や協会等の各種団体については、その構成員が本工事に申請を行っていないこと。
- k) 本事業に関与する次に示す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ある者。
 - 株式会社日本総合研究所
 - 東海精機株式会社 一級建築士事務所 4D - WORKS
 - 西村あさひ法律事務所

注 1) 上記の者の他に、入札公告までに本事業に関与すると認められる者があった場合は、募集要綱等にて提示する。

注 2) 「資本面において関連がある者」とは、当該企業（本事業に関与する者）の発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有し、又はその資本総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者をいう。

注 3) 「人事面において関連がある者」とは、代表権を有する役員が当該企業（本事業に関与する者）の代表権を有する役員を兼任している者をいう。

④ 参加表明書の受付日以降の取扱

入札参加資格を有すると認められた構成企業又は協力企業が参加表明書の受付日以降に入札参加資格要件を欠くような事態が生じた場合は、次のとおりとする。

- a) 参加表明書の受付日から優先交渉権者決定日までの間に、構成企業又は協力企業が入札参加資格要件を欠く事態が生じた場合は、当該参加グループは原則として

失格とする。ただし、参加グループの申し出により、市がやむを得ないと認め、市の承認を条件として入札参加資格要件を欠く構成企業（代表企業を除く。）又は協力企業を他の企業に変更することができる。

- b) 優先交渉権者決定日から本契約締結日までの間に、優先交渉権者の構成企業又は協力企業が入札参加資格要件を欠く事態が生じた場合は、市は仮契約を締結せず、又は仮契約の解除を行うことがある。これにより仮契約を締結せず、又は仮契約を解除しても、市はその責を一切負わない。ただし、参加グループの申し出により、市がやむを得ないと認め、市の承認を条件として入札参加資格要件を欠く構成企業（代表企業を除く。）又は協力企業を他の企業に変更することができ、市は変更後の参加グループと仮契約及び本契約を締結することができる。

(5) 審査及び選定に関する事項

① 選定審査会等の設置

市は、本事業を実施する民間事業者の審査、選定等を行うため「島田市PFI等活用庁内委員会」（以下「庁内委員会」という。）を、民間事業者の選定等についての審議及び審査を行うため「島田市PFI事業検討委員会」（以下「検討委員会」という。）を設置する。

② 審査の内容

検討委員会は、学識経験者等で構成し、専門的見地から審議及び審査し、庁内委員会にその結果を報告する。庁内委員会は、市職員で構成し、検討委員会の報告を受けて、公募型プロポーザル開始の公告時に公表する優先交渉権者決定基準に基づき、公平性・透明性・客観性を確保した上で、整備計画、維持管理計画、運営計画、資金計画及び入札価格の面から総合的に審査し、その結果に基づき市が優先交渉権者を決定する。

提案の審査に当たっては、提案内容についてプレゼンテーション及びヒアリングを求める。また、公募参加者が多数の場合は、審査過程においてプレゼンテーション及びヒアリングの対象を限定する場合がある。

なお、庁内委員会及び検討委員会は非公開とし、審査及び選定等の具体的な内容は、公募型プロポーザル開始の公告時に公表する優先交渉権者決定基準にて提示する。

③ 選定結果の公表

選定の結果は、優先交渉権者の決定後に市ホームページにて公表する。

(6) 提出書類の取り扱い

① 著作権

本事業に関する提出書類の著作権は、公募参加者に帰属する。ただし、本事業の実施に当たって公表等が必要と認められるときは、市は企画提案書の全部又は一部を使用できるものとし、提出書類は返却しないものとする。

また、契約に至らなかった事業提案は、本事業の審査に関する公表以外には使用しないものとする。

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て生じた責任は、原則として公募参加者が負う。

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) リスク分担の基本的な考え方

本事業は、最も適切かつ低廉にリスクを管理することのできる主体がリスクを負担することにより、事業の効率及び効果を最大化することを目指している。PFI事業者の担当する業務については、PFI事業者が責任をもって遂行し、業務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、PFI事業者が適切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、市がその全て又は一部を負担するものとする。

市及びPFI事業者の基本的なリスク分担の考え方は、別紙2「リスク分担表(案)」に示すとおりとする。なお、詳細事項については、実施方針等に対する質問及び意見の結果を踏まえ、事業契約書案として募集要綱等にて提示する。

(2) 業務の要求水準

PFI事業者が遵守すべき業務の要求水準は、要求水準書にて提示する。

(3) PFI事業者の責任の履行に関する事項

PFI事業者は、市と締結する事業契約書に従って責任を履行することとする。事業契約の締結に当たっては、事業の履行を確保するために、履行保証保険等による事業期間中の履行保証を行うこととする。

なお、これらの詳細については、募集要綱等にて提示する。

(4) 市による事業の実施状況のモニタリング

① モニタリングの目的

市は、PFI事業者が事業契約書に定められた業務を確実に遂行し、要求水準書に規定した水準を達成しているか確認するために、監視、測定、評価等のモニタリングを行う。

② モニタリングの方法

モニタリングの具体的な方法については、募集要綱等において定める。

③ モニタリングの実施時期及び概要

a) 設計時

PFI事業者は、市に対して適宜設計状況の報告を行い、設計が募集要綱等に定め

る要求水準に適合するものであるか否かについて確認を受ける。

また、PFI事業者は、設計完成時には、募集要綱等にて提示する設計図書を市に提出し、確認を受ける。

b) 工事施工時

PFI事業者は、適正な工事監理者を専任で配置し、工事監理を行い、定期的に市から工事施工、工事監理の状況等の確認を受ける。

また、市の要請に応じ、工事施工の事前説明及び事後報告をし、工事現場での施工状況の確認を受ける。

確認の結果、要求した性能に適合していない場合は、市は補修又は改造を求めることができる。

c) 工事完成時

PFI事業者は、施工記録を用意して、現場にて市の確認を受ける。

市は、施設の状態が市の要求した性能を満たしているかについて確認し、要求した性能に適合していないときは、補修又は改造を求めることができる。

d) 運営等業務時

PFI事業者は、毎年度、業務開始に先立ち年度事業計画書を作成するとともに、業務完了に当たっては事業報告書を作成の上、業務履行状況について市の確認を受ける。

市は、業務の履行状況が要求した性能に適合していないときは、改善を求めることができる。

④ 財務の状況に関するモニタリング

PFI事業者は毎年度、財務の状況について、公認会計士による監査を経て市に報告するものとする。

⑤ モニタリングの費用の負担

市が実施するモニタリングに係る費用のうち、市に生じる費用は市の負担とし、その他の費用はPFI事業者の負担とする。

⑥ モニタリングの結果の活用

市は、モニタリングの結果、PFI事業者の提供するサービスがあらかじめ定められた条件を達成していないこと、又は要求水準を下回ることが明らかになった場合には、その内容に応じて是正勧告、支払の延期、支払の減額、契約解除等の措置をとる。

4. 公共施設等の立地、規模及び配置に関する事項

(1) 施設整備業務の対象地及び立地条件

施設整備業務の対象地は4つの地番から構成されており、令和2年1月現在、旧金谷庁舎、旧金谷保健福祉センター、金谷防災センター及び三代島1号公園が立地している。

	地番	地目	現状の用途	土地面積 (㎡)
1	島田市金谷代官町 3400 番地の一部	宅地	旧金谷庁舎 旧保健福祉センター	約 5,706.00
2	島田市金谷代官町 3402 番地	宅地	金谷防災センター	528.90
3	島田市金谷代官町 3403 番地	宅地	駐車場	642.78
4	島田市金谷代官町 3404 番地	公園	三代島 1 号公園	3,467.00
合計				約 10,344.68
用途地域	第二種住居地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)			
防火指定	防火地域の指定なし			
前面道路	市道三代島 30 号線 (幅員 6m)			
インフラ設備	既設：水道、電気 未設：都市ガス、下水			

(2) 施設構成

① 新施設等

金谷地区生活交流拠点施設 (新設)

金谷防災センター (本事業開始時に名称変更の予定)

② 周辺既存施設

金谷生涯学習センター「みんくる」 (図書館、公民館)

金谷体育センター

三代島1号公園

(3) 対象地の状況



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

(1) 協議に関する事項

事業計画又は事業契約の解釈について、市とPFI事業者の間に疑義が生じた場合には、双方誠意をもって協議を行うものとする。

協議が整わない場合は、事業契約書に規定する具体的な措置に従う。

(2) 紛争の際の裁判所に関し必要な事項

事業契約に関する紛争は、本市の所在地を管轄する裁判所を第一審の専属所轄裁判所とする。

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) 具体的事由、当事者間の措置に関する事項

本事業の確実な履行を確保するため、事業契約書において想定される事業の継続が困難となる事由をあらかじめ具体的に列挙し、その発生事由に応じた適切な措置を定める。

(2) 契約解除等の方法に関する事項

本事業の継続が困難となった場合は、その発生事由ごとに事業契約書の規定に従い、次の措置をとることとする。

① PFI 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

- a) PFI 事業者の提供するサービスが要求水準書及び提案内容に基づき契約時に定められるサービス水準を下回る場合その他事業契約で定める PFI 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は、市は PFI 事業者に対して、是正勧告を行い、一定期間内に是正策の提出・実施を求めることができる。PFI 事業者が当該期間内に是正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。
- b) PFI 事業者が倒産し、又は PFI 事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、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は、市は事業契約を解除することができる。
- c) 上記 a) 及び b) の規定により市が事業契約を解除した場合は、PFI 事業者は市に生じる損害を賠償しなければならない。

② 市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

- a) 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は、PFI 事業者は事業契約を解除することができる。
- b) 上記 a) の規定により PFI 事業者が事業契約を解除した場合は、市は PFI 事業者が生じる損害を賠償する。

③ 不可抗力等の事由により事業の継続が困難となった場合

不可抗力その他市又は PFI 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 PFI 事業者で事業継続の可否について協議を行う。

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が、法改正により、新たな措置が適用可能となった場合は、措置を行うように努める。

(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項

PFI事業者が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、市はこれらの支援をPFI事業者が受けることができるよう努める。

(3) その他支援に関する事項

事業実施に必要な許認可等に関して、市は必要に応じて協力を行う。

8. その他特定事業の実施に関する事項

(1) 議会の議決

① 事業契約に係る債務負担行為の設定に関する議決

市は、地方自治法第214条の規定に基づき、本事業の実施に必要と予測される対価に係る債務負担行為の設定に関する議案については、令和2年2月市議会定例会に提出する予定である。

② 事業契約の締結に関する議決

市は、PFI法第12条に基づく事業契約の締結に関する議案については、令和3年2月市議会定例会に提出する予定である。

③ 指定管理者の指定に関する議決

市は、PFI事業者を指定管理者として指定することに関する議案については、令和3年2月市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

公募参加者の入札に係る費用は、全て公募参加者の負担とする。

(3) 情報公開及び情報提供

本事業は、島田市情報公開条例（平成17年島田市条例第15号）に基づき情報公開を行う。また、情報提供は、インターネット等を通じて行う。

(4) 問合せ先

島田市行政経営部資産活用課

○住所 : 〒427-8501 島田市中央町1番の1

○電話 : 0547-36-7124

○FAX : 0547-37-8200

○Eメール : s-katsuyou@city.shimada.lg.jp