

金谷地区生活交流拠点整備運営事業  
募集要項

令和2年12月25日

島田市

## 目次

1. 募集要項の位置づけ.....	1
2. 事業内容に関する事項.....	1
(1) 事業名称 .....	1
(2) 事業に供される公共施設の種類の.....	1
(3) 公共施設の管理者の名称.....	2
(4) 事業の目的 .....	2
(5) 事業内容 .....	3
(6) 事業期間 .....	4
(7) 事業の業務範囲.....	4
(8) 公の施設の設置及び管理等について.....	4
(9) 事業者の収入.....	5
(10) 自主事業の収入.....	5
(11) 本事業の実施に当たり遵守すべき法規制・適用基準等.....	6
3. 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.....	16
(6) 優先交渉権者決定後の手続き.....	18
(7) 提出書類の取り扱い.....	19
4. 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.....	20
(1) リスク分担の基本的な考え方.....	20
(2) 業務の要求水準.....	20
(3) 市による事業の実施状況のモニタリング.....	20
5. 公共施設等の立地、規模及び配置に関する事項.....	22
(1) 施設整備業務の対象地及び立地条件.....	22
(2) 施設構成 .....	22
(3) 対象地の状況.....	23
6. 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.....	24
(1) 協議に関する事項.....	24
(2) 紛争の際の裁判所に関し必要な事項.....	24

7. 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.....	25
(1) 具体的事由、当事者間の措置に関する事項.....	25
(2) 契約解除等の方法に関する事項.....	25
8. 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.....	26
(1) 法制上及び税制上の措置に関する事項.....	26
(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項.....	26
(3) その他支援に関する事項.....	26
9. その他特定事業の実施に関する事項.....	27
(1) 議会の議決 .....	27
(2) 公募参加に伴う費用負担.....	27
(3) 情報公開及び情報提供.....	27
(4) 問合せ先 .....	27

## 1. 募集要項の位置づけ

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。）に基づく特定事業に選定した。

本募集要項は、本事業をPFI事業として実施するに当たり、本事業への参加を希望する民間事業者に告知するものである。本募集要項と以下に記す添付資料（以下、本募集要項と添付資料を一括して「募集要項等」という。）は、一体のものである。

- ・ 別添資料①「要求水準書」
- ・ 別添資料②「優先交渉権者選定基準」
- ・ 別添資料③「様式集及び記載要領」
- ・ 別添資料④「基本協定書（案）」
- ・ 別添資料⑤「事業契約書（案）」

なお、募集要項等の記載事項と後述する手続きによる募集要項等に関する質問・意見への回答に相違がある場合は、募集要項等の記載事項を優先する。

また、募集要項等に記載がない事項については、募集要項等に関する質問・意見への回答によることとする。

## 2. 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各機能を有する施設群を指す。）
- ・ 公民館
- ・ 図書館
- ・ 体育館
- ・ 都市公園

(3) 公共施設の管理者の名称

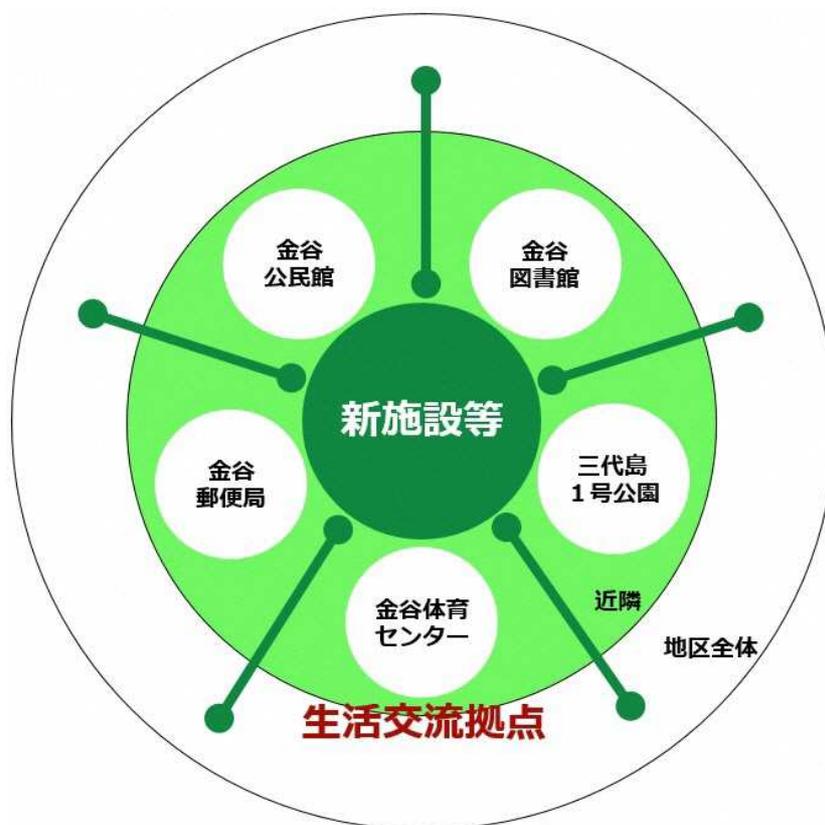
島田市長 染谷絹代

(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、生活交流拠点施設（新たに設ける建物及び民間事業者の提案により改修して活用する金谷防災センター（生活交流拠点施設の供用開始時に名称変更の予定）の建物を指し、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

### ① 事業対象

本事業は、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の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等の外構を設計・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（後述する施設整備業務の対象地内での配置の変更等を含めた改修等）を認める。

### ② 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特別目的会社（以下「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維持管理業務及び運営業務並びにSPC運営管理業務（以下「運営等業務」という。）を事業者が行うBTO（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営業務であって、生活交流拠点の一角を活用して地域のソーシャル・キャピタル<sup>1</sup>（以下、「SC」という。）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<sup>2</sup>を導入し、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。

---

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。

## (6) 事業期間

本事業の事業期間は次のとおりとする。

区分		期間又は日
施設整備業務の期間		事業契約締結日(※)～令和5年9月30日
準備期間	周辺既存施設の運営業務の従前業務引き継ぎ・準備	事業契約締結日(※)～令和5年3月31日
	新施設等の開業準備	事業契約締結日(※)～令和5年9月30日
	SC醸成・向上業務の準備	事業契約締結日(※)～令和5年9月30日
周辺既存施設の維持管理業務及び運営業務の期間		令和5年4月1日～令和20年3月31日
新施設等の供用開始日		令和5年10月1日
新施設の維持管理業務及び運営業務の期間		令和5年10月1日～令和20年3月31日
SC醸成・向上業務の期間		令和5年10月1日～令和20年3月31日

※ 令和3年9月を予定

## (7) 事業の業務範囲

本事業において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、詳細は要求水準書において提示する。

業務範囲	新施設等					周辺既存施設				外構
	市役所	地域包括	住民健診	多目的	子育て	金谷生涯学習	金谷体育	三代島	1号公園	
	支所	支援センター	施設	スペース	支援施設	センター	公民館	図書館		
設計業務	○	○	○	○	○	—	—	—※2	○	
建設業務	○	○	○	○	○	—	—	—※2	○	
工事監理業務	○	○	○	○	○	—	—	—※2	○	
維持管理業務	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
運営業務										
施設運営業務	—※1	—※1	—※1	—※1	○	○	—※1	○	○※3	○
SC醸成・向上業務	○(生活交流拠点一帯において実施)									

※1 市が実施する業務。

※2 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。

※3 公園内行為許可及び占用に関する業務は市の業務範囲とし、本事業の対象外とする。

## (8) 公の施設の設置及び管理等について

### ① 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。

## ② 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維持管理業務及び運営業務については、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) 事業者の収入

### ① 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事業者に支払う。

### ② 運営等業務に係る対価

#### a) SC醸成・向上業務以外の業務に係る対価

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事業者に支払うこととする。

#### b) SC醸成・向上業務に係る対価

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。SC醸成・向上業務に係る対価に関する成果指標及び成果に対する評価方法については、「金谷地区生活交流拠点整備運営事業 事業契約書(案)」の別紙6及び別紙7において詳細を提示する。

### ③ 有料施設の利用料金

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。

### ④ クラウドファンディング等による寄附

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

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、本事業に供される公共施設を活用して自主事業を実施する。自主事業は、事業者が独立採算にて実施するものとし、その収入は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。

### ① 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

### ② 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）

- 島田市公共建築物等における木材の利用の促進に関する方針
- 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

### ③ 適用諸基準・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）
- 静岡県開発行為等の手引き
- 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

### 3. 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

本事業においては、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により民間事業者の募集及び選定を行う。

#### (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。ただし、新型コロナウイルス感染症の状況に応じて、下表の日程及び内容（実施方法等）に変更が生じる場合がある。その場合は、市ホームページにおいて変更内容の詳細を公表する。

日程	内容
令和2年12月25日	募集要項等の公表
令和3年1月14日	募集要項等に関する説明会
令和3年1月22日	募集要項等に関する質問・意見の締切り（参加資格関係）
令和3年1月29日	募集要項等に関する質問・意見の締切り（参加資格関係以外）
令和3年1月29日	募集要項等に関する質問・意見への回答（参加資格関係）
令和3年2月8日	参加表明書及び参加資格確認書類の受付締切り
令和3年2月15日	資格確認結果通知
令和3年2月19日	募集要項等に関する質問・意見への回答（参加資格関係以外）
令和3年3月～4月	競争的対話の実施
令和3年6月4日	提案書の受付締切り
令和3年7月5日	提案書の審査・面接審査（プレゼンテーション）
令和3年7月20日	優先交渉権者決定・公表
令和3年8月	事業者との仮契約の締結
令和3年9月	事業者との本契約締結

#### (3) 募集手続等

##### ① 募集要項等に関する説明会の開催

###### a) 概要

募集要項等の公表に合わせ、本事業に対する民間事業者の参入を促進するため、募集要項等に関する説明会を次のとおり開催する。

○日時：令和3年1月14日（木）午後1時30分から午後3時まで

○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、次のいずれかの方法により参加申込み

の手続きをすること。手続き完了の際は、電話（0547-36-7124）により着信の確認をすること。

○申込み方法：市ホームページより募集要項等に関する説明会参加申込書（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】募集要項等に関する説明会参加申込み」と明記すること。

○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）

○申込み期限：令和3年1月12日（火）午後5時必着

## ② 資料の配布

### a) 概要

以下の資料の配布を求める場合は、市に申し込みを行うこと。なお、配布の対象者は募集要項等に関する説明会に参加する者に限るものとする。

市は、募集要項等に関する説明会にて希望者に資料を配布する。

- ・ 防災センター劣化状況調査結果
- ・ SC アンケート調査票（契約書案別添1）

### b) 申込方法

配布を希望する民間事業者は、「①募集要項等に関する説明会の開催」に記載する申込方法に基づき、募集要項等に関する説明会参加申込書（様式1）のファイルに記入の上、Eメールにて提出する。

## ③ 募集要項等に関する質問・意見の受付

募集要項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募集要項等に関する質問・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】募集要項等に関する質問・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

【参加資格関係】令和3年1月20日（水）午後5時必着

【参加資格関係以外】令和3年1月29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。

#### ④ 募集要項等に関する質問・意見への回答

募集要項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、参加資格に関する事項については令和3年1月29日（金）までに、参加資格以外の事項については令和3年2月19日（金）までに、それぞれ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。

#### ⑤ 募集要項等の変更

募集要項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、募集要項等の内容を見直し、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。

#### ⑥ 参加表明書等の受付及び資格審査結果の通知

##### a) 参加表明書等の受付

本事業への参加を希望する民間事業者（以下「応募者」という。）は、様式集及び記載要領に従い作成した参加表明及び参加資格確認申請等に関する提出書類を提出すること。

○提出方法：市ホームページより様式第2-2-1号～様式第2-2号のファイルを手入・記入の上、本事業に参加を希望する民間事業者は、市に持参又は郵送により提出すること。郵送の場合は、表に「【金谷地区生活交流拠点 PFI 事業】の参加表明及び参加資格確認申請等に関する提出書類 在中」と朱書して郵送（配達証明付き）すること。

○提出先：行政経営部資産活用課

電話番号：0547-36-7124（直通）

○提出期限：令和3年2月8日（月）午後5時必着

##### b) 参加資格確認申請の受付

市は、提出された参加資格確認申請書等に基づき参加資格の審査を行い、参加資格の結果については、令和3年2月15日（月）までに応募者の代表企業に対し、書面にて通知する。なお、この際に通知する登録番号を用い、提案書の作成を行うこ

と。

c) 参加資格がないと認められた応募者に対する理由の説明

参加資格がないと認められた応募者は、参加資格がないと認めた理由について、市に対して次のとおり書面により説明を求めることができる。

○提出方法：説明を求める書面（様式任意）を、参加表明書の提出方法に準じた方法により提出すること。

○提出先：行政経営部資産活用課

○電話番号：0547-36-7124（直通）

○提出期限：令和3年2月22日（月）午後5時必着

○回答：市は、説明を求めた応募者に対し、令和3年3月1日（月）までに書面により回答する。

⑦ 競争的対話の実施

市は、参加資格審査を通過した応募者（以下「資格審査通過者」という。）に対し、令和3年3月中に各社（グループ）それぞれ1～2回程度、対面方式での質疑応答（以下「競争的対話」という。）を実施する。詳細については、参加資格審査を実施後、資格審査通過者の代表企業に通知する。

なお、競争的対話は、様式第3号による事前の質問回答を踏まえた対面・口頭による意見交換を原則とするが、競争的対話に参加する資格審査通過者が相互の意思疎通を円滑にするために必要があると認めた場合は、自ら競争的対話の場に図面や資料等を提示することは差し支えないものとする。

⑧ 企画提案書の受付

民間事業者の公募に応じて企画提案をしようとする資格審査通過者（以下「公募参加者」という。）は、様式集及び記載要領「1(4)応募時の提出書類」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等を提出すること。

○提出方法：市ホームページより様式集及び記載要領「1(4)応募時の提出書類」に示すファイルを入手・記入し必要書類を添付の上、市に持参又は郵送により提出すること。郵送の場合は、表に「【金谷地区生活交流拠点PFI事業】に関する応募時の提出書類 在中」と朱書して郵送（配達証明付き）すること。

○提出先：行政経営部資産活用課

○電話番号：0547-36-7124（直通）

○提出期限：令和3年6月4日（金）午後5時必着

(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。）、維持管理業務を実施する企業（以下「維持管理企業」という。）及び運営業務を実施する企業（以下「運営企業」という。）から構成されること。
- c) 公募参加者は、事業者に対して出資を行い、かつ、事業者から設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理業務及び運営業務を受託し、又は請け負う予定の企業（以下「構成企業」という。）と、事業者に対して出資せず、事業者から設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理業務及び運営業務を受託し、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、維持管理、運営等）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、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、必ず事業者に出資すること。
  - イ) 代表企業は、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。
- 設計企業と直接的かつ恒常的に雇用関係があり、かつ、平成12年度以降に延べ面積1,500㎡以上の建物の設計業務に従事した実績を有す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。JV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。
- 工事監理企業と直接的かつ恒常的に雇用関係があり、かつ、平成12年度以降に延べ面積1,500㎡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する工事監理者（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1,500㎡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) 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。
- 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) 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。

<本事業に係るアドバイザー業務受託者>

- 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

<本事業に係る SC 醸成・向上業務の成果指標の設定等に関する外部有識者>

- 稲葉暘二（東北大学大学院文学研究科 リサーチフェロー/日本大学大学院法学研究科 非常勤講師/東京都健康長寿医療センター研究所 非常勤講師研究員）
- 朴堯星（大学共同利用機関法人情報・システム研究機構 統計数理研究所 データ科学研究系 准教授）
- 戸川和成（千葉商科大学 政策情報学部 助教）

注1) 「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2) 「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る。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 審査審査会等の設置

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「島田市金谷地区生活交流拠点整備運営事業庁内検討委員会」（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「島田市金谷地区生活交流拠点整備運営事業に係る事業者選定プロポーザル審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置する。

なお、審査委員会の構成員は、以下のとおり。

氏名	区分	所属・役職
寒竹 伸一	委員長	静岡文化芸術大学 副学長
鈴木 善彦	委員	(元) 静岡県教育長
土屋 厚子	委員	静岡県健康福祉部政策管理局健康福祉政策課 主任
飯倉 清太	委員	特定非営利活動法人 NPO サプライズ 代表理事
堀江 良則	委員	オンワード経営研究所 代表
萬屋 正	副委員長	島田市副市長

また、応募グループの代表企業、構成企業又は協力企業が優先交渉権者の決定前までに審査委員会を構成する委員に対し、優先交渉権者の選定に関する接触等の働きかけを行った場合は失格とする。

### ② 審査の内容

審査委員会は、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、優先交渉権者選定基準（別添資料②）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及び次点者の選定を行う。

提案の審査に当たっては、令和3年7月5日（月）に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実施する。ヒアリングの実施日時及び方法については、提案書を提出した応募者に対し個別に別途通知する。なお、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。

### 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。

### ④ 優先交渉権者を選定しない場合

民間事業者の募集、提案の評価及び選定において、最終的に、公募参加者がいない、又はいずれの公募参加者の提案においても公的財政負担の縮減の達成が見込めない等の理由により、本事業を特定事業として実施することが適当でないと判断さ

れた場合には、優先交渉権者を選定せず、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。

#### ⑤ 上限価格

価格提案の上限価格は2,305,015千円（消費税及び地方消費税を含む。）とする。なお、価格提案の算定に際して使用する基準金利は別途指定する基準金利に基づくものとし、令和3年5月3日（月）までにホームページにて公表する。

### (6) 優先交渉権者決定後の手続き

#### ① 基本協定の締結

市は、本事業に係る優先交渉権者の決定後速やかに、優先交渉権者との間で、本事業に係る基本的事項を定めた基本協定を締結する。優先交渉権者との協議が調わず、基本協定を締結できない場合は、次点者と協議の上、基本協定を締結する場合がある。

#### ② 特別目的会社の設立

本事業に係る民間事業者選定の結果、優先交渉権者として選定された民間事業者は、基本協定の締結後、会社法に定める株式会社として特別目的会社（以下「SPC」という。）を島田市内に設立する。なお、代表企業及び構成企業全体でのSPCに対する出資比率及び議決権は50%を超えなければならない。またSPCは事業期間中、市内から移転しないものとする。

SPCの株式については、市の事前の承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行うことはできない。

※SPCについては、整備や運営管理など取組業務の性質が変更するタイミング等によって、その資本割合の変更を可とし、それに伴って代表企業の変更も可とする。ただし、変更する場合は必ず市の承諾を得ること。

#### ③ 事業契約

市は、SPCと事業契約について仮契約を締結し、島田市議会の議決を経た後に本契約を締結する。なお、事業契約書（案）については、「金谷地区生活交流拠点整備運営事業 事業契約書(案)」（別添資料⑤）を参照のこと。

なお、事業契約の検討に係る優先交渉権者の弁護士費用及び印紙代等、契約書の作成に要する費用は優先交渉権者の負担とする。

#### ④ 保険について

選定された民間事業者は、本事業に関連する保険に加入することとする。詳細については、「金谷地区生活交流拠点整備運営事業 事業契約書(案)」（別添資料⑤）を参照のこと。

## (7) 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。

## 4. 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。SPCの担当する業務については、SPCが責任を持って遂行し、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、SPC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SPC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)」及び「金谷地区生活交流拠点整備運営事業 事業契約書(案)」(別添資料⑤)に記載のとおりである。

### (2) 業務の要求水準

SPCが遵守すべき業務の要求水準は、要求水準書(別添資料①)に示すとおりである。

### (3) 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、SPC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、「金谷地区生活交流拠点整備運営事業 事業契約書(案)」の別紙9に記載のとおりである。

#### ③ 財務の状況に関するモニタリング

SPC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。

#### ④ 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SPCの負担とする。

#### ⑤ モニタリングの結果の活用

市は、モニタリングの結果、SPC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。

## 5. 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12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 (金谷地区生活交流拠点施設の供用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「みんなくる」 (公民館、図書館)

金谷体育センター

三代島1号公園

(3) 対象地の状況



## 6. 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SPC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。

協議が調わない場合は、「金谷地区生活交流拠点整備運営事業 事業契約書(案)」(別添資料⑤)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、市の所在地を管轄する裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

## 7. 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及びその発生事由に応じた適切な措置については、「金谷地区生活交流拠点整備運営事業 事業契約書(案)」(別添資料⑤)に記載のとおりとする。

### (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「金谷地区生活交流拠点整備運営事業 事業契約書(案)」(別添資料⑤)の規定に従い、次の措置をとることとする。

#### ① SPC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) SPC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SPC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SPC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。SPC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) SPCが倒産し、又はSPC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、SPC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、SPC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SPCが事業契約を解除した場合は、市はSPCに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SPC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SPCで事業継続の可否について協議を行う。

## 8. 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

SPC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SPC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。

## 9. 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、令和2年2月市議会定例会に提出し、既に議決を得ているが、事業期間を調整したことに伴い、令和3年2月市議会定例会において改めて債務負担の設定に関する議案を提出し、議決を得る予定である。

#### 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、令和3年9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、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、令和3年9月市議会定例会に提出する予定である。

### (2) 公募参加に伴う費用負担

公募参加者の公募参加に係る費用は、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（直通）

○FAX : 0547-37-8200

○Eメール : s-katsuyou@city.shimada.lg.jp