

三郷市は、三郷中央地区交流施設整備等事業を官民連携事業として実施するにあたり、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）第 5 条第 1 項の規定に準じて、三郷中央地区交流施設整備等事業の実施に関する方針を定め、官民連携事業として効率的かつ効果的に実施するための質問、意見又は提案を広く求めるために同条第 3 項の規定に準じて別冊のとおり公表します。

平成 28 年 9 月 26 日

三郷市長 木津 雅晟

平成 28 年 9 月 26 日

三郷中央地区交流施設整備等事業の実施に関する方針

三郷市

目 次

第1	官民連携事業の実施に関する事項.....	1
1.	本事業の事業内容に関する事項.....	1
2.	本事業を実施することにより期待される効果.....	6
第2	民間事業者の募集及び選定に関する事項.....	7
1.	民間事業者の募集及び選定.....	7
2.	民間事業者の選定手続.....	7
3.	総合評価の方法.....	8
4.	提出書類の概要.....	9
5.	入札参加者の参加資格要件.....	10
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....	14
1.	民間事業者の責任の明確化に関する事項.....	14
2.	民間事業者の責任の履行の確保に関する事項.....	14
第4	公益施設用地の立地並びに公共施設部分の規模及び配置に関する事項.....	17
1.	公益施設用地の立地に関する事項.....	17
2.	公共施設部分の計画に関する事項.....	18
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.....	19
1.	疑義が生じた場合の措置.....	19
2.	管轄裁判所の指定.....	19
第6	本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.	本事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置.....	20
2.	本事業の継続が困難となった場合の措置.....	20
3.	融資機関又は融資団と本市との協議.....	21
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.....	22
1.	法制上及び税制上の措置に関する事項.....	22
2.	財政上及び金融上の支援に関する事項.....	22
第8	その他本事業の実施に関して必要な事項.....	23
1.	本事業の実施に関する事項.....	23
2.	実施方針の公表に関する事項.....	23
3.	今後のスケジュール.....	24
4.	その他.....	24
	添付資料等一覧.....	25

第1 官民連携事業の実施に関する事項

三郷中央地区は、「第4次三郷市総合計画」（平成22年3月三郷市）及び「三郷市都市計画マスタープラン」（平成22年3月三郷市）において、商業、業務、サービス機能、行政サービス等の機能導入を図り、まちのシンボルとなる都市拠点づくりを目指す地区として位置付けられています。

また、三郷中央地区内に位置する三郷中央地区公益施設用地（以下「公益施設用地」という。）においては、市民交流の場として三郷中央駅周辺のにぎわい創出に資するような利活用を図ることを目指しています。

このため、三郷市（以下「本市」という。）は、市民交流の場となるような（仮称）三郷中央地区交流施設（以下「本施設」という。）を整備、管理及び運営する三郷中央地区交流施設整備等事業（以下「本事業」という。）を企画し、民間の資金やノウハウを活かした官民連携事業の事業手法により実施することを計画しています。

三郷中央地区交流施設整備等事業の実施に関する方針（以下「実施方針」という。）は、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。）第5条第1項の規定に準じて、本事業を官民連携事業として実施するための本市の基本的な考え方を定めたものであり、本市は実施方針を同条第3項の規定に準じて公表することにより、市民及び民間事業者からの質問、意見又は提案を広く求め、それらの質問等をふまえ、より効率的かつ効果的な官民連携事業として実施します。

1. 本事業の事業内容に関する事項

(1) 事業名称

三郷中央地区交流施設整備等事業

(2) 本事業の対象となる施設の名称及び種類

① 名称

（仮称）三郷中央地区交流施設

② 種類

本施設は、交流機能を担う公共サービスを提供する施設（以下「公共施設部分」という。）と、交流機能を担う宿泊サービスを提供する施設（以下「民間施設部分」という。）が、公益施設用地内に一体的に整備された施設（以下「官民複合施設」という。）とします。

なお、本事業における官民複合施設とは、公共施設部分と民間施設部分の双方の機能の連携等が図られており、かつ、双方を一体的に整備、管理及び運営することにより市民交流の活性化や三郷中央駅周辺のにぎわい創出に資するような相乗効果を発揮できるように公共施設部分と民間施設部分を複合した施設であることを意味します。

このため、本事業における官民複合施設とは、公共施設部分と民間施設部分の双方を1棟の建物として整備する合同建築（以下「合築」という。）の形態により整備する場合の他、公共施設部分と民間施設部分のそれぞれを1棟の建物として整備する分棟の形態により整備する場合も含め、それぞれの施設の機能の連携等が図られており、かつ、それぞれの施設が一体的に整備されていれば本事業における官民複合施設に該当するものとします。

また、公共施設部分については、次のアからエまでに掲げる機能又はサービス等を提供するものとし、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条第1項に定める公の施設として定めることを予定しています。

ア コンベンション機能（会議室等）

イ 市民サービス機能（パスポートセンター、図書受渡し・検索コーナー、放送大学三郷校視聴学習室、市民活動サポート機能、男女共同参画機能、シティプロモーションコーナー、証明書自動交付機等）

ウ におどり公園連携機能（飲食売店等の利便機能等）

エ 駐車場・駐輪場

民間施設部分については民間事業者が提供する宿泊サービス等に必要となる宿泊施設及び駐車場等とします。

（3）公共施設等の管理者等

三郷市長 木津 雅晟

（4）本事業の目的

本事業は、まちのシンボルとなる拠点づくりが進められている三郷中央地区内に位置する公益施設用地を活用し、三郷中央駅周辺の利便性の向上とにぎわいの創出を図る交流機能を整備することを目的とし、当該交流機能を担う本施設の整備、管理及び運営について官民連携事業の事業手法により効率的かつ効果的に実施することを目指します。

（5）本事業の概要

本事業は、地方自治法第238条の4第2項第1号の定めるところにより、本事業の目的を効果的に達成することに資する本施設を所有する民間事業者へ、行政財産である公益施設用地を貸し付けることとし、民間事業者は本施設を整備した後に公共施設部分を本市に賃貸し、本施設の施設管理を行うと共に民間施設部分の運営を行うものとします。

なお、公共施設部分の運営については、本市が本事業とは別に地方自治法第244条の2第3項に定める指定管理者の活用を図ることを想定しており、本事業を実施する民間事業者が当該指定管理者候補の選定手続に応募することも差し支えないものとします。

(6) 民間事業者の実施事項

本事業において民間事業者が実施するのは次の①から④までに掲げる事項とし、各事項の詳細については「三郷中央地区交流施設整備等事業に関する要求水準書（案）」（資料1、以下「要求水準書（案）」という。）によるものとします。

① 経営管理

本事業の適正かつ確実な遂行を図るために次のアからウまでに掲げる事項を行うものとします。

- ア 公益施設用地の借受者としての管理
- イ 本施設の建築主及び所有者としての管理
- ウ 公共施設部分の賃貸に係る管理

② 施設整備

公益施設用地の有効活用を図り、本施設に必要な施設性能を確保するために次のアからエまでに掲げる事項を行うものとします。

- ア 本施設の設計業務（設計及び必要となる調査、手続等）
- イ 本施設の建設業務（工事及び必要となる調査、手続等）
- ウ 本施設の工事監理業務（工事の監理）
- エ 本施設の解体撤去業務

③ 施設管理

本施設の施設性能を管理するために次のアからカまでに掲げる事項を行うものとします。

- ア 本施設の建築物保守管理業務（建築物の修繕業務を含む。）
- イ 本施設の建築設備保守管理業務（建築設備の修繕業務を含む。）
- ウ 公益施設用地内の屋外施設等保守管理業務（屋外施設等の修繕業務、植栽管理、駐輪場及び駐車場管理等を含む。）
- エ 本施設の清掃業務
- オ 本施設の警備業務
- カ その他民間施設部分の運用に関して必要な全ての業務

④ 施設運営

本施設における交流機能の向上を図るために次のアに掲げる事項を行うものとします。

- ア 民間施設部分の運営に必要な全ての業務（開業準備業務を含む。）

(7) 本事業の事業方式及び権利関係

本施設を構成する公共施設部分と民間施設部分のそれぞれの整備等の事業方式及び土地建物の権利関係等は次のとおりとします。

① 公共施設部分の整備等の事業方式

公共施設部分の整備等については、民間事業者が本事業の実施に関する契約（以下「事業契約」という。）の本契約を本市との間で締結してから、公共施設部分を含む本施設を解体撤去して公益施設用地を本市に更地返還するまでの期間において、公共施設部分の整備等に係る公益施設用地の定期借地権による貸付を受けるものとします。

公益施設用地の貸し付けを受けた民間事業者は、自らの責任と費用負担により公共施設部分の整備、所有、管理及び本市への賃貸を行う、BOM

(Build-Own-Maintenance)方式により公共施設部分の整備等を実施し、事業期間の終了時までには公共施設部分を含む本施設を解体撤去して公益施設用地を本市に更地返還するものとします。

② 民間施設部分の整備等の事業方式

民間施設部分の整備等については、民間事業者が事業契約の本契約を本市との間で締結してから、民間施設部分を含む本施設を解体撤去して公益施設用地を本市に更地返還するまでの期間において、民間施設部分の整備等に係る公益施設用地の定期借地権による貸し付けを受けるものとします。

公益施設用地の貸し付けを受けた民間事業者は、自らの責任と費用負担により民間施設部分の整備、所有、管理及び運営を実施し、事業期間の終了時までには民間施設部分を含む本施設を解体撤去して公益施設用地を本市に更地返還する独立採算型の事業として実施するものとします。

(8) 本事業の事業期間

本事業の事業期間は、事業契約の本契約を締結した日から平成 62 年（2050 年）3 月 31 日（約 33 年間）までとします。

また、公益施設用地の貸付期間は本事業の事業期間と一致させるものとし、民間事業者は平成 31 年（2019 年）7 月 31 日（予定）までに本市の施設整備を完了するものとし、平成 31 年（2019 年）8 月 1 日から本市に対して公共施設部分の賃貸を開始するものとします。

(9) 本事業における費用の支払等

本事業における本市と民間事業者との間における費用の支払等については次のとおりとします。

① 民間事業者から本市への支払

民間事業者は、本事業の事業期間にわたり事業契約の定めるところにより本市に公益施設用地の貸付料を支払うものとします。

公益施設用地の貸付開始時点における公益施設用地の貸付料は 300 円／㎡／月とします。

② 本市から民間事業者への支払

本市は、公共施設部分の賃借を開始する日以降において、公共施設部分の整備等の実施の対価（以下「事業費」という。）として次のアからウまでに掲げる費用を事業契約の定めるところにより民間事業者を支払うものとします。

ア 公共施設部分賃料

公共施設部分賃料は、公共施設部分に関する施設整備業務の実施の対価である設計費、工事費、工事監理費及び解体撤去費などの他、これらの費用を公共施設部分の賃借期間にわたり分割して支払うための割賦手数料から構成されるものとし、本市は公共施設部分の賃借を開始する日（平成 31 年（2019 年）8 月 1 日）から終了する日（平成 61 年（2049 年）7 月 31 日）までの 30 年間の公共施設部分賃料として事業契約の定めるところにより民間事業者に分割して支払うものとします。

イ 公共施設部分施設管理費

公共施設部分施設管理費は、公共施設部分を対象とした賃借期間にわたる施設管理業務の実施の対価である清掃費、維持保全費、警備費などから構成されるものとし、公共施設部分の賃借を開始する日（平成 31 年（2019 年）8 月 1 日）から終了する日（平成 61 年（2049 年）7 月 31 日）までの 30 年間を対象とした施設管理業務の実施の対価を事業契約に定めるところにより民間事業者を支払うものとします。

ウ 消費税等

消費税等は、公共施設部分賃料（割賦手数料を除く。）及び公共施設部分施設管理費の支払に伴う消費税及び地方消費税であり、事業契約に定めるところにより、各々の支払の都度、民間事業者を支払うものとします。

(10) 本事業の実施に関する協定等

本市は、公益施設用地の貸し付けを受けて本施設の建築主及び所有者となる単独又は複数の民間事業者を相手方として、事業契約を締結することにより本事業を実施します。

ただし、三郷市議会において事業契約の本契約の締結についての議決が得られるまでは、本市と民間事業者との間で締結した事業契約を仮契約とし、三郷市議会の議決が得られた場合に本契約を締結するものとします。

なお、実施方針においては、民間事業者が本事業を実施するにあたり、本事業の遂行のみを目的とした会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定める株式会社（以下「SPC」という。）を設立し、本市が当該 SPC との間で事業契約を締結することを想定していませんが、実施方針に対する意見又は提案等をふまえ、本市が効率的かつ効果的な官民連携事業の実施に資すると判断した場合は、本事業の実施に関して SPC を設立することを条件として加えることができるものとします。

本事業に関して SPC の設立を条件とする場合は、本市と民間事業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こととし、民間事業

者は基本協定の定めるところによりSPCを設立し、当該SPCと本市との間で事業契約を締結させるものとします。

(1 1) 事業期間終了に伴う措置

民間事業者は、事業契約に定める事業期間の終了日までに本施設を解体撤去し、公益施設用地を更地にして本市に返還するものとします。

(1 2) 遵守すべき法令及び許認可等

民間事業者は、本事業の実施にあたり必要とされる関係法令（関連する施行令、施行規則、条例等を含む。）等を遵守するものとします。

2. 本事業を実施することにより期待される効果

本市は、自らが公益施設用地に公共施設部分のみを単独で整備、管理及び運営する場合よりも、本事業を実施する場合の方が公共施設部分の整備等を効率的かつ効果的に実施することができるものと想定しています。

具体的には、公益施設用地において公共施設部分のみを単独で整備する場合よりも公共施設部分と共に民間施設部分を一体的に整備することにより公益施設用地の有効利用が図られること、公共施設部分と民間施設部分との機能連携が図られることにより交流機能の向上が図られること、公共施設部分と民間施設部分が一体的に整備されることにより公共施設部分のみを単独で整備する場合よりも公共施設部分の整備費及び施設管理費の低減が図られることの大きく3点の効果が生じることを期待しています。

このため、実施方針に関する質問等の内容をふまえ、本事業をより効率的かつ効果的な官民連携事業として実施することを目指すものとします。

第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

本市は、実施方針に対する質問等をふまえ、必要に応じて実施方針の内容を改善した上で、本事業への参加を希望する民間事業者を公募し、公平性及び透明性の確保を図りつつ、総合評価一般競争入札（地方自治法第234条第3項ただし書き及び地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の10の2第1項に規定する一般競争入札をいう。以下同じ。）により選定します。

2. 民間事業者の選定手続

(1) 入札公告

本市は、本事業を実施する民間事業者の選定等を行うにあたり、本事業に関する入札公告を公示するとともに、本市のホームページへの掲載その他適宜な方法により公表します。

(2) 第1回質問受付

本市は、本事業に関する入札説明書及び添付資料（以下「入札説明書等」という。）の内容に関する質問を受け付けます。

(3) 第1回質問回答の公表

本市は、第1回質問及び第1回質問に対する回答を本市のホームページへの掲載その他適宜な方法により公表します。

なお、一般競争入札参加資格確認資料の作成に必要と判断される質問に対する回答は、一般競争入札参加資格確認資料の受付期限までに公表します。

(4) 参加表明書及び一般競争入札参加資格確認資料の受付

本事業に関する入札に参加しようとする民間事業者（以下「入札参加希望者」という。）は、入札説明書等の定めるところにより、参加表明書及び一般競争入札参加資格確認資料（以下「参加表明書等」という。）を本市に提出することとします。

(5) 一般競争入札参加資格確認結果の通知

本市は、参加表明書等を提出した入札参加希望者を対象として一般競争入札参加資格の有無を確認し、その結果を当該入札参加希望者に通知します。

一般競争入札参加資格があると認められた入札参加希望者（以下「入札参加者」という。）は、以後の手続において事業費を示した入札書及び本事業の実施に関する計画及び技術提案を記載した提案書（以下「計画提案書」という。）を提出することができるものとします。

なお、一般競争入札参加資格の確認は一般競争入札参加資格確認資料の提出期限の日を基準として行いますが、一般競争入札参加資格の確認後、落札者の決定までに競争参加資格を欠くこととなった入札参加者は失格とします。

(6) 第2回質問受付

本市は、入札参加者から第1回質問に対する回答に関する事項について質問を受け付けます。

(7) 第2回質問回答の公表

本市は、第2回質問及び第2回質問に対する回答を入札参加者へ適宜な方法により通知します。

(8) 入札書及び計画提案書の受付

入札参加者は、入札説明書等の定めるところにより入札書及び計画提案書(以下「入札書等」という。)を本市に提出することとします。

(9) 提案内容ヒアリング

本市は、入札書等を提出した入札参加者を対象として、必要に応じて計画提案書の内容についてヒアリングを行うことができるものとします。

(10) 落札者の決定

本市は、入札参加者から提出された入札書の価格及び計画提案書の内容を総合的に評価し、本市に最も有利な提案をした入札参加者を選定し、落札者として決定します。

なお、落札者の決定後、事業契約の本契約の締結までに落札者が一般競争入札参加資格を欠くこととなった場合は、落札者が入札書に記載した金額の100分の10に相当する金額の賠償金を本市に支払うものとし、本市は落札者との間で事業契約を締結しないことができるものとします。

(11) 総合評価入札結果の公表

本市は、入札書の価格及び計画提案書の内容を総合的に評価した結果を、入札書等を提出した各入札参加者に通知するとともに、本市のホームページへの掲載その他適宜な方法により公表します。

3. 総合評価の方法

(1) 審査委員会の設置

本市は、総合評価一般競争入札により落札者を決定するにあたり、地方自治法施行令第167条の10の2第4項及び第5項により市長が諮問する「三郷中央地区交流施設整備等事業に関する審査委員会」(以下「審査委員会」という。)を設置し、入札参加者から提出された計画提案書の内容を評価するための基準(以下「落札者決定基準」という。)等に係る審議を委ね、その経過及び結果を公表します。

審査委員会の構成(委員長及び副委員長を除いて順不同。)は次のとおりです。

委員長	大谷 基道	獨協大学法学部教授
副委員長	鷹 咲子	跡見学園女子大学マネジメント学部准教授
委員	佐藤 一尊	公認会計士・税理士
委員	杉崎 和久	法政大学大学院公共政策学研究科教授

委員	前田 雅久	三郷中央地区まちづくり懇話会委員
委員	森 興治	三郷中央地区まちづくり懇話会委員
委員	吉田 隆	三郷中央地区まちづくり懇話会委員
委員	石出 弘	三郷市財務部長
委員	森 好弘	三郷市市民生活部長
委員	大石 京子	三郷市生涯学習部長

(2) 落札者決定基準の概要

入札参加者から提出された計画提案書の内容については、次の①から③までに掲げる事項等について評価を行います。

- ① 本事業の経営管理に関する事項
- ② 公益施設用地の有効利用に関する事項
- ③ 本施設における交流機能の向上に関する事項

(3) 落札者の決定

本市は、審査委員会から報告される審議の経過及び結果を踏まえ、入札書の価格及び計画提案書の内容を総合的に評価して落札者を決定します。

4. 提出書類の概要

(1) 提出書類の内容

一般競争入札参加資格確認書類は、入札参加希望者を構成する民間事業者に係る資格及び実績等を確認するための資料として提出を求めます。

計画提案書は、次の①から③までに掲げる事項を主な内容として記載した提案書として提出を求めます。

- ① 事業経営計画に関する提案（経営管理に関する事項）
- ② 施設整備計画に関する提案（施設整備に関する事項）
- ③ 管理運営計画に関する提案（施設管理及び施設運営に関する事項）

(2) 提出書類の取扱い

① 著作権等

提出書類の著作権は、当該書類を提出した入札参加者に帰属するものとします。

ただし、公表、展示その他本市が本事業に関して必要と認める範囲において、本市は、これを無償で使用するものとします。

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工事材料、施工方法、維持管理方法、運営方法等を使用した結果生じる責任は、原則として提案を行った入札参加者が負うものとします。

③ 資料の公開

本市は、落札者の決定後、民間事業者の選定結果の公表の一環として、必要に応じて、入札参加者からの計画提案書（選定されなかった入札参加者からの計画提案書を含む。）の一部を公開することができるものとします。

ただし、公開に際しては、提案した入札参加者のノウハウや手法を特定することができるなど、公開されることにより提案した入札参加者の権利が著しく阻害されると認められる内容を除くものとし、詳細については当該入札参加者と協議します。

④ 資料の処分

本市は、落札者の決定後1週間以内に、選定に至らなかった入札参加者から計画提案書の返却に関する申出がない限り、選定に至らなかった入札参加者から提出された計画提案書についても当該計画提案書を提出した入札参加者に返却しないものとします。

5. 入札参加者の参加資格要件

(1) 入札参加者の構成

① 入札参加者は、本事業における次のアからエまでに掲げるいずれかの事項を実施する複数の民間事業者（以下「構成企業」という。）から構成されるものとします。

ア 本事業の経営管理（公益施設用地の借受者としての管理、本施設の建築主及び所有者としての管理、公共施設部分の賃貸に係る管理）

イ 本施設の施設整備及び解体撤去（設計業務、建設業務、工事監理業務）

ウ 本施設の施設管理（施設管理業務）

エ 民間施設部分の施設運営（施設運営業務）

なお、構成企業のうち一者が複数の業務を兼ねて実施すること、又は業務範囲を明確にした上で各業務を複数の構成企業で分担することは差し支えないものとしますが、同一の者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施設整備における建設業務と工事監理業務とを兼ねて実施することはできないものとします。

資本面又は人事面において関連のある者とは、当該企業の発行済株式総数の2分の1を超える普通株式を有し、又はその出資の総額の2分の1を超える出資をしている者又は当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者とします。

② 入札参加者は、構成企業の中から入札参加者を代表する構成企業（以下「代表企業」という。）一者を定め、当該代表企業が本事業に関する入札参加手続を行うこととします。

③ 一般競争入札参加資格確認資料の提出期限日以降において、代表企業及び構成企業の変更及び追加は認めないものとします。

ただし、特段の事情があると本市が判断した場合は、代表企業及び本事業の経営管理を実施する構成企業（以下「経営管理企業」という。）以外の構成企業について変更

を認める場合があります。なお、この場合においても、変更により新たな民間事業者が構成企業となる場合は、当該企業が一般競争入札参加資格確認資料の提出期限において構成企業の参加資格要件を満たしていなければならないものとします。

- ④ 入札参加者の構成企業は、他の入札参加者の構成企業になることはできないものとします。
- ⑤ 構成企業の親会社（会社法第2条第4号に規定する親会社）又は子会社（同条第3号に規定する子会社）及び関連会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号）第8条第5項に規定する関連会社）に該当する各法人は、それぞれ他の入札参加者の構成企業となることはできないものとします。
- ⑥ 同一入札参加者が複数の提案を行うことはできないものとします。

（2）構成企業の競争参加資格要件

① 共通の要件

構成企業は、次の要件を全て満たさなければならないものとします。

- ア 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。
- イ PFI法第9条の規定に該当する者でないこと。
- ウ 本事業に関する入札手続における一般競争入札参加資格確認資料の提出期限の日から開札の時までに三郷市の契約に係る入札参加停止等の措置要綱（平成7年三郷市告示第24号）に基づく入札参加停止の措置、及び三郷市建設工事等暴力団排除措置要綱（平成8年三郷市告示第135号）に基づく入札参加除外の措置を受けていない者であること。
- エ 経営不振の状態にあると認められる次のいずれかに該当していないこと。
 - a 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項の規定により更生手続開始の申立てがなされている。
 - b 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項の規定により再生手続開始の申立てがなされている。
 - c 破産法（平成16年法律第75号）第18条又は第19条の規定により破産の申立てがなされている。
 - d 会社法第511条の規定により特別清算開始の申立てがなされている。
- オ 直近の2営業年度において法人税、消費税及び地方消費税を滞納していないこと。
- カ 次に示す者と資本面又は人事面において関連のある者でないこと。
 - a 本市が本事業に関する検討を委託している者（協力企業を含む。）である株式会社オリエンタルコンサルタンツ。
 - b 本市が本事業に関する検討を委託した者（協力企業を含む。）である八千代エンジニアリング株式会社、株式会社三和不動産鑑定事務所。
 - c 審査委員会の委員及び委員が属する企業又は団体。
- キ 次のaからgまでのいずれかに該当する者でないこと。

- a 自ら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2号に規定する暴力団である者。
- b 自らの役員等が暴力団対策法第2条第6号に規定する暴力団員である者。
- c 自らの経営に暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者（以下「暴力団関係者」という。）が実質的に関与している者。
- d 自ら又は自らの役員等が、自社、自己若しくは第三者の不正の利益を図り、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団の威力又は暴力団関係者を利用する等をしている者。
- e 自ら又は自らの役員等が、暴力団又は暴力団関係者に対して資金を供給し、若しくは便宜を供与する等積極的に暴力団の維持若しくは運営に協力し、又は関与している者。
- f 自ら又は自らの役員等が、暴力団又は暴力団関係者と社会的に非難されるべき関係を有している者。
- g 自ら又は自らの役員等が、暴力団又は暴力団関係者であることを知りながら、これを不当に利用する等をしている者。

② 経営管理企業に関する要件

経営管理企業は、次の要件を満たすものとします。

- ア 2階建以上で法定延床面積5,000㎡以上の規模を有し、不特定多数の者が利用する集客施設（商業施設、宿泊施設、遊興施設等）の建築主及び所有者である実績を有する者。

③ 設計企業に関する要件

本施設の施設整備及び解体撤去のうち設計業務を実施する構成企業（以下「設計企業」という。）は、次の要件を全て満たすものとします。

- ア 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っている者であること。
- イ 2階建以上で法定延床面積5,000㎡以上の規模を有し、不特定多数の者が利用する集客施設（商業施設、宿泊施設、遊興施設等）の基本設計業務及び実施設計業務を完了した実績を有していること。

④ 建設企業に関する要件

本施設の施設整備及び解体撤去のうち建設業務を実施する構成企業（以下「建設企業」という。）は、次の要件を全て満たすものとします。

- ア 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定により、建築一式工事について特定建設業の許可を受けた者であること。
- イ 2階建て以上で法定延床面積5,000㎡以上の規模を有し、不特定多数の者が利用する集客施設（商業施設、宿泊施設、遊興施設等）の建設工事を完了した実績を有していること。また、当該実績は、元請負人として受注し、かつ、1の契約により

なされたものとし、共同企業体の構成員としての実績の場合は、当該共同企業体の経営形態は共同施工方式によるもので、当該共同企業体の構成員としての出資比率が2分の1以上であるものに限る。

⑤ 工事監理企業に関する要件

本施設の施設整備及び解体撤去のうち工事監理業務を実施する構成企業（以下「工管監理企業」という。）は、次の要件を全て満たすものとします。

ア 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っている者であること。

イ 2階建て以上で法定延床面積5,000㎡以上の規模を有し、不特定多数の者が利用する集客施設（商業施設、宿泊施設、遊興施設等）の工事監理業務を完了した実績を有していること。

⑥ 施設管理企業に関する要件

本施設の施設管理における施設管理業務を実施する構成企業（以下「施設管理企業」という。）は、次の要件を全て満たすものとします。

ア 施設管理業務を実施するにあたり業務内容に応じて必要な資格（許可、登録、認定等）を有すること。

イ 2階建て以上で法定延床面積5,000㎡以上の規模を有し、不特定多数の者が利用する集客施設（商業施設、宿泊施設、遊興施設等）の施設管理業務を1年以上実施した実績を有していること。

⑦ 施設運営企業に関する要件

民間施設部分の施設運営における施設運営業務を実施する構成企業（以下「施設運営企業」という。）は、次の要件を満たすものとします。

ア 旅館業法（昭和23年法律第138号）第2条第2項に定めるホテル営業の許可を受けた複数の施設を1年以上経営した実績を有していること。

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. 民間事業者の責任の明確化に関する事項

(1) 責任分担の基本的な考え方

本事業においては、本市及び民間事業者の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により、効率的かつ効果的に公益施設用地の有効利用を図り、三郷中央駅周辺のにぎわい創出に資するような本施設による交流機能の向上を目指すものとします。

また、民間施設部分の整備、管理及び運営については、民間事業者自らの責任において実施するとともに、そのリスクを負担するものとし、当該リスクが本市に与える影響を極力排除するものとします。

(2) 想定されるリスクの責任分担

本事業の実施にあたり想定されるリスクと当該リスクに対する責任分担は、原則として「三郷中央地区交流施設整備等事業に関するリスク分担表（案）」（資料2）に定めるとおりとし、詳細は事業契約に示す契約条件によるものとします。

ただし、本市は想定されるリスクに対する責任分担を変更する合理的かつ明確な理由のある意見又は提案があった場合には、必要に応じてリスク分担の変更等を行うことができるものとします。

なお、想定されるリスクに対する責任分担の変更の可否は、実施方針に関する質問等に対する回答において示すものとし、リスクに対する責任分担を変更した場合は当該回答の内容を事業契約に反映します。

(3) リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

本市又は民間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を負担することとします。

また、一定額までは民間事業者が責任を負うとしたリスクや、本市及び民間事業者が共同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は、事業契約に示す契約条件によるものとします。

なお、本市及び民間事業者は、いかなる場合でも費用の増加、サービス提供の遅延又は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、努力するものとします。

2. 民間事業者の責任の履行の確保に関する事項

(1) 保証金の納付等

本市は、事業契約に基づいて民間事業者が実施する本施設の施設整備のうち公共施設部分に関する設計業務、建設業務及び工事監理業務の履行を確保するため、次の①から④までに掲げるいずれかの方法による保証を求めるとします。

なお、契約保証金の額、保証金額又は保険金額は、公共施設部分に関する設計業務、建設業務及び工事監理業務の実施の対価（消費税等を含む。）に相当する額の100分の10以上とします。

- ① 契約保証金の納付
- ② 契約保証金に代わる担保となる有価証券等の提供
- ③ 契約に基づく債務の不履行により生ずる損害金の支払を保証する銀行の保証
- ④ 契約に基づく債務の不履行により生ずる損害金をてん補する履行保証保険契約の締結

(2) 本事業の実施状況の監視及び改善要求措置

① 監視（モニタリング）の方法等

本市は、民間事業者が事業契約に基づいて本事業を適正かつ確実に履行していることを確認するために、経営管理企業と本事業の実施に関する各業務を実施する者との間における契約内容、各業務の実施状況、経営管理企業による経営管理の状態及び本事業の資金収支の状況を監視し、必要に応じて是正又は改善を要求するものとします。

なお、監視の具体的な時期、方法等の詳細は、事業契約に示すものとします。

② 改善要求、支払の減額等

本市は、公共施設部分に関する施設整備において、民間事業者の帰責事由により要求水準が達成されないことが明らかになった場合には、民間事業者に公共施設部分に関する施設整備の方法の改善、施設整備を実施する者の変更等、要求水準未達の部分に係る修補を求める他、当該未達の部分に係る公共施設部分賃料を減額するとともに違約金を請求できるものとします。また、当該未達の部分に関連する施設管理費も併せて減額できるものとします。

本市は、公共施設部分に関する施設管理において、民間事業者の帰責事由により要求水準が達成されないことが明らかになった場合には、民間事業者に公共施設部分に関する施設管理の方法の改善、施設管理を実施する者の変更等、要求水準未達の部分に係る修補を求める他、当該未達の部分に係る公共施設部分施設管理費を減額するとともに違約金を請求できるものとします。

本市は、民間施設部分の整備、管理及び運営において、その実施内容が事業契約に定めるところ及び計画提案書に基づいた用途又は目的に違反する場合は、民間事業者には是正を求める他、違約金を請求できるものとします。

(3) 本事業の履行の検査等

① 公共施設部分の検査

本市は、公共施設部分の賃借を開始する前に、地方自治法第234条の2第1項に定める検査を行います。

本市は、上記の検査の結果、公共施設部分が事業契約に定められた条件に適合しない場合は民間事業者に修補を求め、検査の合格をもって、事業契約に基づき公共施設部分賃料を民間事業者に支払います。

② 公共施設部分の施設管理業務成果の検査

本市は、事業契約に定める公共施設部分施設管理費の各支払対象期間における公共施設部分の施設管理業務の完了時に地方自治法第 234 条の 2 第 1 項に規定する検査を行います。

本市は、上記の検査の結果、各支払対象期間における公共施設部分の施設管理業務の成果が事業契約に定められた条件に適合しない場合は上記（２）②の措置を講ずるものとし、検査の合格をもって、事業契約に基づき公共施設部分施設管理費を民間事業者に支払います。

第4 公益施設用地の立地並びに公共施設部分の規模及び配置に関する事項

1 公益施設用地の立地に関する事項

本施設を整備する公益施設用地の敷地概要は次のとおりであり、詳細については要求水準書（案）（資料1）に示します。

- ① 所在地 埼玉県三郷市中央一丁目14番2
- ② 用途地域等 商業地域、防火地域、三郷中央地区地区計画及び三郷市景観計画の重点地区
- ③ 敷地面積 2,581.38 m²（換地明細書）
- ④ 法定建蔽率 80%
- ⑤ 法定容積率 300%
- ⑥ その他 三郷市開発事業等の手続等に関する条例（平成21年三郷市条例第34号）に定める技術基準の適用

また、公益施設用地周辺図は次のとおりです。

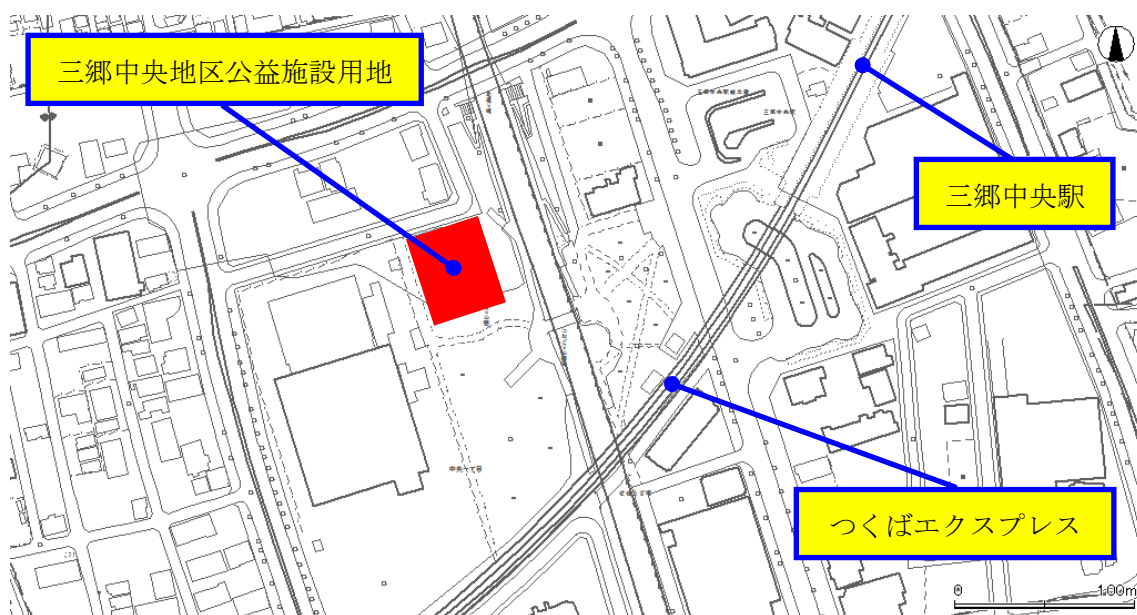


図. 公益施設用地周辺図

2. 公共施設部分の計画に関する事項

公共施設部分の計画概要は次のとおりであり、詳細については要求水準書（案）（資料1）に示します。

① 公共施設部分

ア おどり公園連携機能建物専有部スペース（約 240 m²程度）

イ 市民サービス機能建物専有部スペース（約 210 m²程度）

ウ コンベンション機能建物専有部スペース（約 220 m²程度）

エ 共用部スペース（トイレ、授乳室、給湯室、移動スペース、倉庫、機械室等について、民間施設部分との機能連携が図られるようにして民間事業者の提案による規模とします。）

オ 屋外スペース（駐車場（20 台程度）、駐輪場（40 台程度））

なお、民間施設部分の規模等については、公共施設部分との機能連携が図られるようにするとともに公益施設用地の有効利用が図られるようにして民間事業者の提案による規模とします。

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

1. 疑義が生じた場合の措置

事業契約の解釈に疑義が生じた場合は、本市と民間事業者が本事業の円滑な遂行を前提とし、誠意をもって協議の上、解決を図るものとします。

2. 管轄裁判所の指定

事業契約に係る紛争は、本市の事務所の所在地を管轄する裁判所を合意による専属管轄裁判所とします。

第6 本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. 本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市又は民間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とともに、本市と民間事業者との間において本事業の継続の可否について協議するものとします。

2. 本事業の継続が困難となった場合の措置

本事業の継続が困難となる事由が発生し、修復その他の措置を講じたにもかかわらず、本事業の継続が困難となった場合は、事業契約の定めるところにより本事業を終了するものとします。

なお、本事業の一部のみの継続が困難となった場合は、当該部分の契約のみを解除することができるものとします。

(1) 民間事業者の帰責事由により本事業の継続が困難となった場合

① 民間事業者が事業契約に定める要求水準を達成していないことが判明した場合、又は事業契約に定める民間事業者の帰責事由に基づく債務不履行若しくはその懸念が生じた場合は、本市は民間事業者に対して改善勧告を行い、一定期間内に改善・復旧計画の提出及び実施を求めることができるものとします。

また、民間事業者が当該期間内に修復することができなかつたときは、本市は事業契約の全部又は一部を解除することができるものとします。

② 民間事業者が倒産し、又は民間事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業契約に基づく本事業の継続が困難であると合理的に考えられる場合は、本市は事業契約を解除することができるものとします。

③ 上記①又は②の規定により本市が事業契約を解除した場合は、事業契約の定めるところにより、本市は民間事業者に対して損害賠償の請求を行うことができるものとします。

(2) 本市の帰責事由により本事業の継続が困難となった場合

① 本市の帰責事由に基づく債務不履行により本事業の継続が困難となった場合は、民間事業者は事業契約を解除することができるものとします。

② 民間事業者に貸し付けている公益施設用地において、事業期間中に国、地方公共団体その他公共団体において公用又は公共用に供するため必要を生じた場合は、本市は地方自治法第238条の4第5項及び同法第238条の5第4項の規定により事業契約を解除することができるものとします。

③ 上記①の規定により民間事業者が事業契約を解除した場合、上記②の規定により本市が事業契約を解除した場合は、事業契約の定めるところにより民間事業者は本市に対して損害賠償の請求を行うことができるものとします。

(3) いずれの責めに帰さない事由により本事業の継続が困難となった場合

- ① 本市又は民間事業者のいずれの責めにも帰さない不可抗力その他事由により本事業の継続が困難となった場合は、本市と民間事業者との間で本事業の継続の可否について協議を行うものとします。
- ② 一定の期間内に上記①の協議が調わないときは、本市が当該協議の内容をふまえ、本事業の継続の可否を決定することとし、本市は、事前に民間事業者に通知することにより事業契約を解除することができるものとします。
- ③ 不可抗力の定義、事業契約を解除する場合の措置は事業契約に定めるものとします。

3. 融資機関又は融資団と本市との協議

本市は、本事業の安定的な継続を図ることを目的として、民間事業者に本事業に関する資金を供給する融資機関又は融資団と協議を行い、当該融資機関又は融資団と直接協定を締結することがあります。

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. 法制上及び税制上の措置に関する事項

民間事業者が本事業を実施するにあたり、本事業に関連して法制上又は税制上の特別の措置が適用されることとなる場合には、それによることとします。なお、現時点では、本事業に係るこれらの措置等は想定していませんが、今後、法制又は税制の改正により本事業に関連して特別な措置の適用が可能となる場合、本市は当該措置の適用以降の事業契約上の措置について検討します。

2. 財政上及び金融上の支援に関する事項

民間事業者が本事業を実施するにあたり、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、本市はこれらの支援を民間事業者が受けることができるように努めるものとします。

第8 その他本事業の実施に関して必要な事項

1. 本事業の実施に関する事項

(1) 三郷市議会の議決

- ① 本市は、本事業に係る入札公告を公示する前及び本事業に係る入札手続期間中における本市の会計年度末前に、事業契約の締結に係る債務負担行為について三郷市議会の議決を得るものとします。
- ② 本市は、民間事業者との間で事業契約を締結するにあたり、三郷市議会の議決を得るものとします。
- ③ 本市は、公共施設部分に関して指定管理者を指定する場合には、三郷市議会の議決を得るものとします。

(2) その他の事項

本事業において使用する言語は日本語とし、通貨は円を使用します。

実施方針に関する質問等の書類の作成に要する費用は質問等の提出者の負担とし、参加表明書等及び入札書等の作成等の他、本事業を実施する民間事業者の募集及び選定等の手続に参加するために要する費用は、入札参加希望者又は入札参加者の負担とします。

本事業に関する追加的な情報は、適宜、本市のホームページに掲載します。

2. 実施方針の公表に関する事項

(1) 担当部署

- ① 担当室 三郷市企画総務部企画調整課にぎわい創出プロジェクト室
- ② 所在地 〒341-8501 埼玉県三郷市花和田6 4 8 番地1
- ③ 電話 048-930-7713
- ④ E-mail nigiwaikoubo@city.misato.lg.jp
- ⑤ URL [http:// www.city.misato.lg.jp](http://www.city.misato.lg.jp)

(2) 質問、意見又は提案の受付及び回答の公表

実施方針及びその添付資料（以下「実施方針等」という。）に関する質問、意見又は提案の受付及びこれらに対する回答の公表の方法は、次に掲げる①から⑤までのとおりとします。

① 受付期間

平成28年 9月26日（月曜日）15時 から

平成28年10月17日（月曜日）17時 まで

ただし、上記の期間のうち、土曜日及び日曜日又は休日を除く毎日とし、正午から13時までの間を除くものとします。

② 提出先

上記（1）に同じ。

③ 提出方法

実施方針等に関する質問、意見又は提案を簡潔にまとめ、「実施方針等に対する質問、意見又は提案書」(様式1)に記入し、上記(1)の担当部署へ持参、郵送(簡易書留郵便に限る。)又は電子メールのいずれかの方法により提出してください。

様式1を電子ファイルで提出する場合は、Microsoft Excel (Excel2010に対応した形式とする。)により作成し、持参又は郵送による場合は当該電子ファイルをCD-Rに保存して提出することとし、電子メールによる場合は当該電子ファイルを電子メールに添付して送信してください。

なお、電子メールにより提出する場合は、担当部署が電子メールの着信を確認できたことを電話にて確認してください。

④ 回答方法

質問に対する回答は、回答公表予定日に本市ホームページへの掲載その他適宜な方法により公表します。ただし、必要に応じて回答公表予定日よりも前に回答の全部又は一部を公表することができるものとします。

なお、公平性及び透明性を確保するため、実施方針等の内容について電話での直接回答は行いません。

⑤ 回答公表予定日

平成28年11月7日(月曜日)

3. 今後のスケジュール

実施方針公表後のスケジュールについては、次のとおり予定しています。

平成28年	12月頃	民間事業者募集
平成29年	4月頃	入札書及び計画提案書の受付
平成29年	5月頃	落札者の決定及び事業契約(仮契約)の締結
平成29年	6月頃	事業契約の本契約成立
平成31年	8月頃	本施設の供用開始(予定)

4. その他

(1) 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、本市ホームページを通じて適宜行うものとします。

(2) 問合せ先

上記2(1)に同じです。

なお、実施方針等の内容について電話での直接回答は行いません。

添付資料等一覧

様式 1 実施方針等に対する質問、意見又は提案書

資料 1 三郷中央地区公益施設整備等事業に関する要求水準書（案）（後日、公表予定）

資料 2 三郷中央地区公益施設整備等事業に関するリスク分担表（案）（後日、公表予定）