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項の規定により、（仮称）千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備事業に関する実施方針を定めたので、同条第３項の規定により公表する。

令和３年４月９日

印西市長　　板　倉　　正　直

（仮称）千葉ニュータウン中央駅圏
複合施設整備事業

実 施 方 針

令和３年４月９日

印　西　市

目　次

１　特定事業の選定に関する事項 1
１.１　特定事業の事業内容に関する事項 1
１.２　特定事業の選定方法に関する事項 12
２　民間事業者の募集及び選定に関する事項 13
２.１　民間事業者の募集及び選定 13
２.２　民間事業者の選定手順 13
２.３　応募手続等 14
２.４　審査及び選定に関する事項 16
２.５　提出書類の取扱い 16
２.６　応募者の参加資格要件 17
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 21
３.１　民間事業者の責任の明確化に関する事項 21
３.２　選定事業者の責任の履行に関する事項 21
４　本施設の立地並びに規模及び配置に関する事項 23
４.１　立地に関する事項 23
４.２　公共施設の計画に関する事項 24
５　公表資料等の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項 28
５.１　疑義が生じた場合の措置 28
５.２　管轄裁判所の指定 28
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 28
６.１　事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置 28
６.２　事業の継続が困難となった場合の措置 28
６.３　融資機関又は融資団と市との協議 29
７　法制上及び税制上の措置等に関する事項 29
７.１　法制上及び税制上の措置に関する事項 29
７.２　財政上及び金融上の支援に関する事項 29
７.３　その他支援に関する事項 29
８　その他特定事業の実施に関し必要な事項 30
８.１　議会の議決 30
８.２　情報提供 30
８.３　応募に係る費用負担 30
８.４　問い合わせ先 30
別紙１　想定されるリスク分担 31

1　特定事業の選定に関する事項

1.1　　特定事業の事業内容に関する事項

（1）　事業名称

（仮称）千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備事業（以下「本事業」という。）

（2）　事業の対象となる公共施設等の名称

（仮称）千葉ニュータウン中央駅圏複合施設

（3）　公共施設等の管理者等

印西市長　板倉正直

（4）　事業の目的

本事業は、印西市（以下「市」という。）内において人口、世帯数ともに著しく増加している千葉ニュータウン中央駅圏の多種多様な市民ニーズに対応するため、健康、福祉、子育て、文化、芸術等の機能を備えた複合施設を整備することを目的とする。

また、本事業は、民間事業者の創意工夫や資金等を活用することにより、市民サービスの向上と市の財政負担の軽減を図るため、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。）に基づく特定事業として実施する予定である。

なお、本施設の施設コンセプト及び基本方針は、以下のとおりである。

［施設コンセプト］

住みよいまちの豊かな暮らしを育む複合拠点

「健康・福祉」「子育て」「文化・芸術」がつなぐ多世代にわたる交流の場

［基本方針］

一　複合施設としての相乗効果により公共サービスの質を向上させ、様々なニーズに効率的に応える、市民生活の拠点を整備します。
二　赤ちゃんから高齢者まで多様な市民が集い、誰もが気軽に安心して利用できる場所にします。
三　駅前という好立地を活かし、「来たついでに」「これも一緒に」が叶えられる付加機能・サービスの導入・提供を行い、利便性の向上を図ります。
四　整備手法として民間活力の導入を検討し、サービスの質向上とコスト削減を図ります。
五　北総地域の玄関口として相応しい魅力的な場所として、市民に長く利用され続ける施設を目指します。

図 1　本事業の目的（本施設のコンセプト）

（５）　本事業の対象施設

本事業の対象とする公共施設は、新設する複合施設（以下「新施設」という。）及び改修する中央駅前地域交流館 1 号館（以下「1 号館」という。）、解体する中央駅前地域交流館 2 号館（以下「2 号館」という。）とする。

また、「公共施設」、「民間施設」、「敷地内市道（敷地内道路の一部を市道として認定した場合に限る。以下同じ。）」、「外構」、「駐車場」を合わせて、「本施設」といい、「本施設」のうち「公共施設」、「敷地内市道」、「外構（公共）」、「外構（1 号館敷地）」を合わせて、「公共施設等」という。

なお、民間施設及び駐車場は、公共施設と「分棟」又は「合築」のいずれも可とする。

- 本施設
  - 公共施設等
    - 公共施設
      - ・新施設【新築】
      - ・1 号館【一部改修】
      - ・2 号館【解体】
    - ・敷地内市道
    - ・外構（公共）
    - ・外構（1 号館敷地）
  - 民間施設等
    - ・民間施設
    - ・駐車場（平面駐車場、立体駐車場）
    - ・外構（民間）

事業対象地は、新施設、2 号館、敷地内市道、外構、駐車場を含むエリアとする（1 号館敷地は事業対象地に含まないものとする。）。

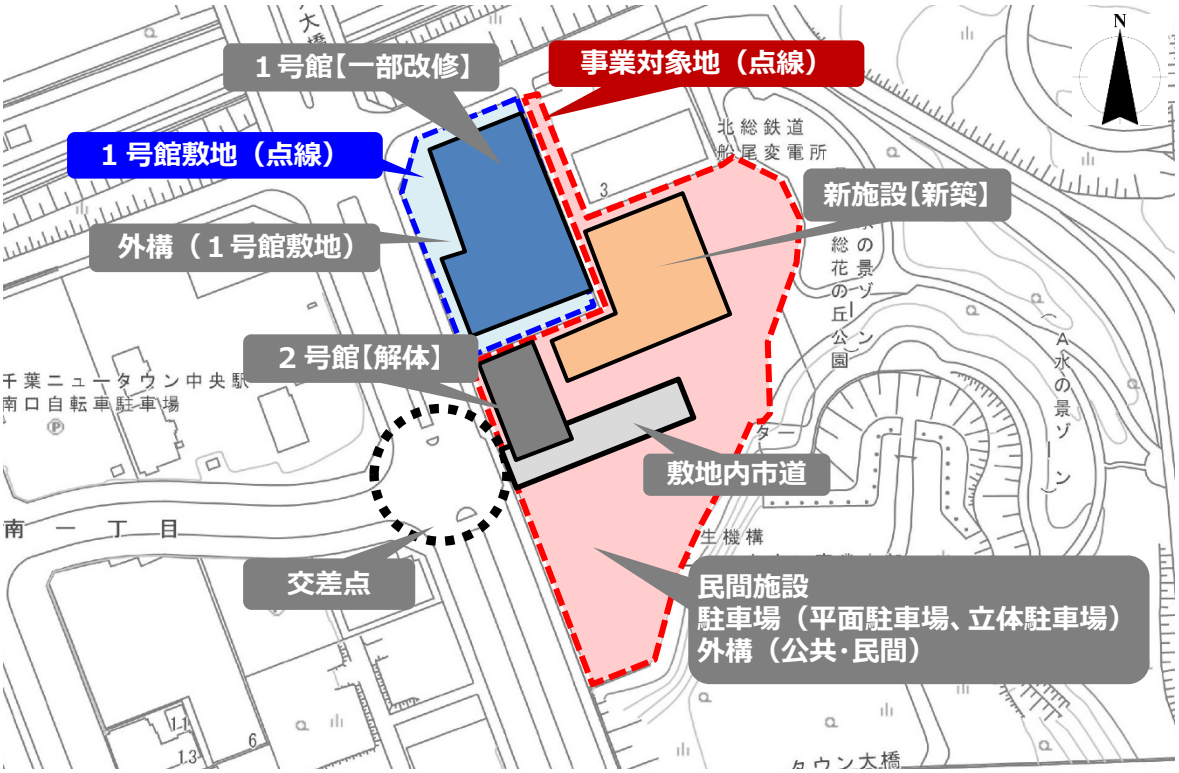


図 2　本事業の対象施設

（６）　公共施設の位置づけ

市は、公共施設を地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条に定める公の施設として位置付ける。

（７）　特定事業の業務内容

PFI 法に基づき、特定事業を実施する民間事業者（以下「選定事業者」という。）は、以下の業務を行う。

１）の「⑤交差点及び敷地内市道に関する業務」について、市は、配付資料「交差点及び敷地内市道計画図」により道路法（昭和 27 年法律第 180 号）に基づく道路協議（以下「道路協議」という。）を進めている。よって、選定事業者は、当該協議に基づき道路設計を実施の上、道路改良工事を行う。

なお、選定事業者が、交差点及び敷地内市道の形状等について当該計画図と異なる提案をする場合は、選定事業者の費用負担で道路協議（変更協議）を行うものとする。

１）　公共施設等の設計及び建設に関する業務

① 新施設の設計及び建設に関する業務
- 設計業務（各種調査等、基本設計業務、実施設計業務、申請業務等）
- 工事監理業務
- 建設業務

② 1 号館の改修に関する業務
- 改修設計（事前調査等、実施設計業務等）
- 工事監理業務
- 改修工事

③ 什器備品の調達及び設置に関する業務
- 什器備品の調達及び設置（選定事業者調達分）

④ 2 号館の解体及び撤去に関する業務
- 解体及び撤去設計（事前調査等、申請業務等、解体及び撤去設計）
- 解体撤去工事

⑤ 交差点及び敷地内市道に関する業務
- 道路協議及び道路設計
- 工事監理業務
- 道路改良工事

⑥ 事業対象地の分筆及び登記の支援

２）　統括管理業務

- 開館準備業務
- 日常管理業務
- その他（緊急時対応等）

３）　公共施設等の維持管理業務

- 公共施設等の保守・点検業務（敷地内市道除く。）
- 公共施設等の清掃業務（敷地内市道除く。）
- 公共施設等の警備業務（敷地内市道除く。）
- 公共施設等の修繕・更新業務（敷地内市道除く。）

※敷地内市道として整備するロータリー内（交通島等）の植栽管理は、本事業の対象とする。

４）　公共施設の運営業務

- 中央駅前地域交流館（1 号館並びに新施設の芸術ホール、アートギャラリー、図書の貸出窓口及びエントランス・ロビー（施設内の総合案内業務を含む。））運営業務

５）　民間施設等の整備、維持管理及び運営業務

- 民間施設等の整備業務
- 民間施設等の維持管理業務
- 民間施設等の運営業務
- その他、民間施設等の業務を実施する上で必要な関連業務

（８）　事業方式

新施設は、PFI 法に基づき実施する BTO 方式（Build Transfer Operate）とする。

選定事業者は、本事業の実施のみを目的とした特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立し、SPC は、新施設の設計、建設を行った後、市に施設の所有権を移転し、維持管理及び運営業務を行う。

1 号館は、PFI 法に基づき実施する RO 方式（Rehabilitate Operate）とする。施設の所有権は市が有したまま、SPC が 1 号館の改修を行ったのち、維持管理・運営業務を行う。

民間施設整備運営業務は、PFI 法に基づき、SPC が市から事業対象地の一部の土地を行政財産として借り受け、自らの事業として土地活用等を行う。

なお、新施設及び 1 号館の維持管理業務及び運営業務には、地方自治法第 244 条の 2 第 3 項の規定による指定管理者制度を導入する予定である。また、市議会の議決を経た上で、SPC を指定管理者として指定する予定である。

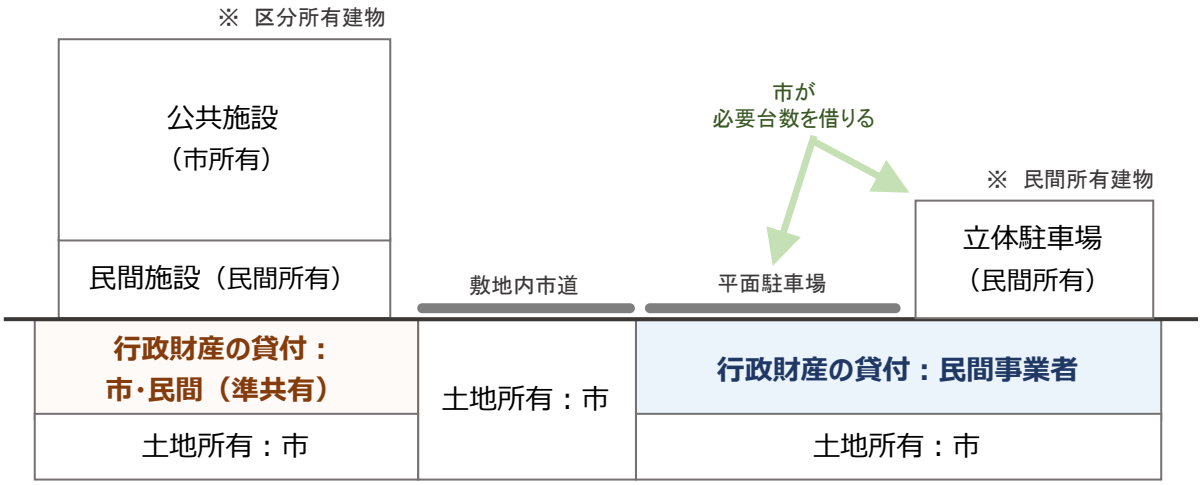


図 3　本事業の模式図（合築）

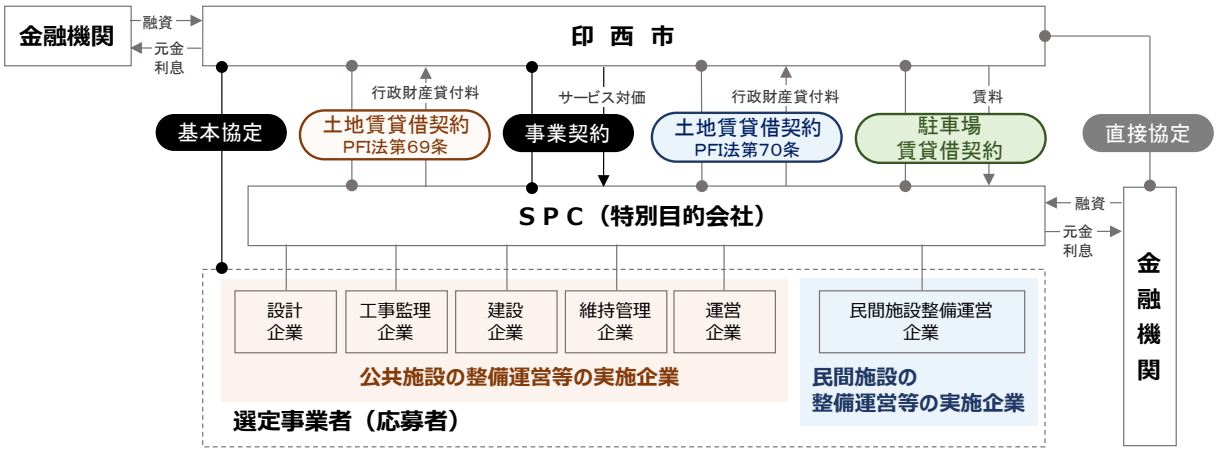


図 4　本事業の事業スキーム図（合築）

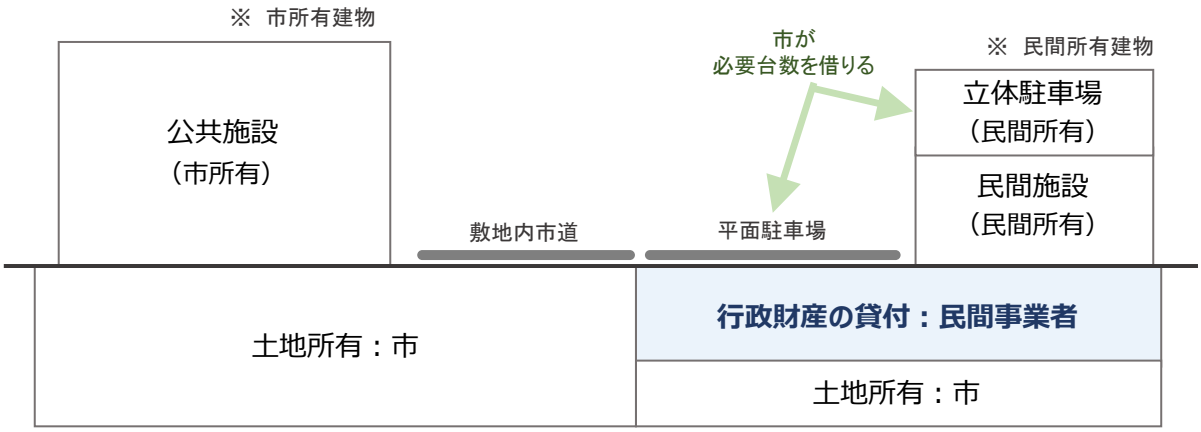


図 5　本事業の模式図（分棟）

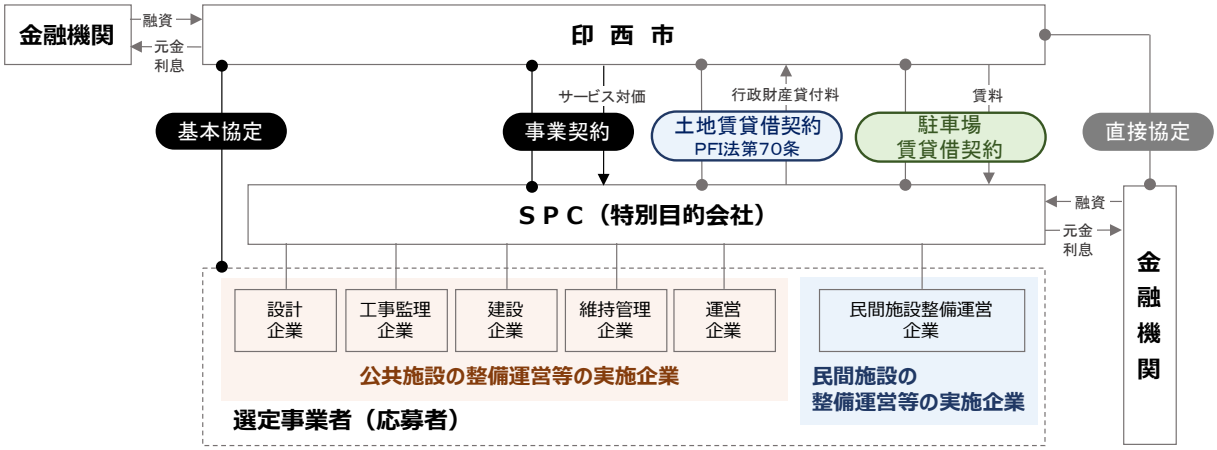


図 6　本事業の事業スキーム図（分棟）

（９）　事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から令和 27 年 3 月までとする。

民間施設整備運営業務の事業期間も、事業契約締結日から令和 27 年 3 月までとする。

（１０）事業スケジュール

本事業のスケジュールは、以下のとおりとする。

表 1　本事業のスケジュール

項目	時期
新施設	引渡：令和 6 年 12 月末 供用開始：令和 7 年 4 月 1 日 維持管理業務及び運営業務：供用開始～令和 27 年 3 月 31 日
1 号館	引渡：令和 6 年 12 月末 供用開始：令和 7 年 4 月 1 日 維持管理業務及び運営業務：供用開始～令和 27 年 3 月 31 日 ※1 号館の改修工事は、1 号館を運営しながら実施
2 号館	解体工事：新施設及び 1 号館の供用開始後に解体工事着手
交差点・ 敷地内市道	令和 8 年 4 月 1 日までに供用開始
民間施設	民間施設の建設工事着手（提案による）～令和 27 年 3 月 31 日

※「新施設建設中の出入口」及び「新施設供用開始後、交差点・敷地内市道の供用開始までの出入口」については、適宜、設置すること。

※民間施設等の整備は、新施設の建設業務に影響がないよう、事業対象地や事業対象地周辺の安全性等を考慮の上、実施すること。

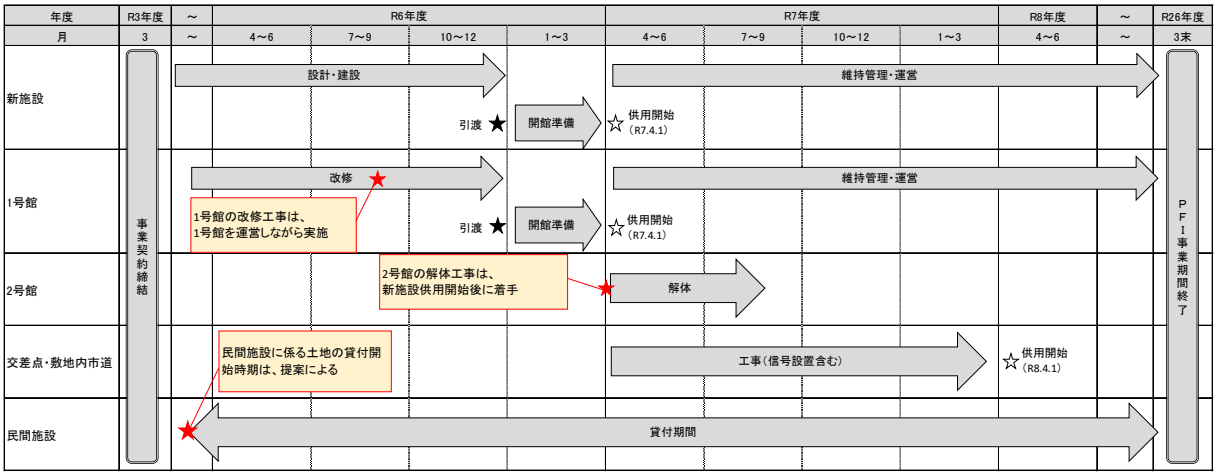


図 7　本事業のスケジュールイメージ

（１１）選定事業者の収入

選定事業者の収入は、以下のとおりである。

１）　サービス対価

市は、選定事業者が実施する業務（「（７）特定事業の業務内容」参照）の対価として、選定事業者にサービス対価を支払う。

市は、「公共施設等の設計及び建設に関する業務」に係るサービス対価のうち地方債、補助金及び交付金の対象となる経費部分については、当該年度の進捗状況を確認した上で、支払う予定である。それ以外の「公共施設等の設計及び建設に関する業務」に係るサービス対価は、維持管理及び運営期間中に、選定事業者に対し、事業契約に定める額を平準化して支払う。

「公共施設等の維持管理業務」及び「公共施設の運営業務」に係るサービス対価について、市は、維持管理及び運営期間中に、選定事業者に対し、事業契約に定める額を平準化して支払う。

具体的な支払い方法等については、募集要項等公表時に示す。

２）　駐車場賃料

市は、駐車場（平面駐車場、立体駐車場）の内、公共施設に係る駐車場の賃料を新施設の維持管理及び運営期間中にわたって支払う。

３）　公共施設の運営による収入

利用料金制を採用し、公共施設の運営により収受した利用料金は、選定事業者の収入とする。

また、利用料金の額は、今後、市が条例で定める額を上限額として、その範囲内において市の承認を受け、民間事業者が定める額とする。

なお、利用料金制により利用料金を徴収する諸室は、新施設の芸術ホール関連諸室、バンドスタジオ及びアートギャラリー並びに１号館のレクリエーションホール、調理実習室、工芸室、講座室、会議室、マルチルーム及び和室とする。

４）　民間施設の収入

民間施設整備運営業務から得られる収入は、全て選定事業者の収入とする。

（１２）本事業の実施に関する協定等

市は、本事業を実施するため、選定事業者等と以下の協定、契約等を締結する。

１）　基本協定

市は、選定事業者との間で、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。

基本協定書の詳細は、募集要項等公表時に示す。

２）　事業契約

市は、SPC との間で仮契約を締結し、市議会の議決をもって、事業契約の締結となる。SPC は、当該事業契約に基づいて本事業を実施する。

事業契約書の詳細は、募集要項等公表時に示す。

（１３）遵守すべき法令及び許認可等

選定事業者は、本事業の実施に当たり、以下に示す関係法令等（関係する法律、政令、省令、条例等及び適用基準等）を遵守する。

なお、以下に記載のない関係法令等についても適宜遵守し、参考にすること。

１）　法令

- 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（PFI 法）（平成 11 年法律第 117 号）
- 医療法（昭和 23 年法律第 205 号）
- 健康増進法（平成 14 年法律第 103 号）
- 地域保健法（昭和 22 年法律第 101 号）
- 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- 駐車場法（昭和 32 年法律第 106 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）
- 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）
- 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（平成 25 年法律第 65 号）
- 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- 都市の低炭素化の促進に関する法律（平成 24 年法律第 84 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）
- 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）

- 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- 電気工事士法（昭和 35 年法律第 139 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）
- 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 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 51 年法律第 64 号）
- 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 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）
- 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）
- 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）
- 警備業法（昭和 47 年法律第 117 号）
- 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）（平成 27 年法律第 53 号）
- 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- その他関連する法令等

２）　条例等

- 千葉県福祉のまちづくり条例（平成 8 年条例第 1 号）
- 緑の基本計画（印西市）
- 印西市開発事業指導要綱
- 建築基準法施行細則　（印西市）（平成 25 年規則第 36 号）
- 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律施行細則（印西市）（平成 25 年規則第 39 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施行細則（印西市）（平成 25 年規則第 44 号）
- 印西市景観条例（平成 30 年条例第 26 号）
- 印西市景観条例施行規則（平成 30 年規則第 44 号）
- 印西市情報公開条例（平成 12 年条例第 24 号）
- 印西市個人情報保護条例（平成 12 年条例第 25 号）
- その他関連する条例等

※条例等については、関係所管との協議によりその内容を確認すること。

３）　適用基準等

- 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）
- 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）

- 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）
- 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）
- 公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 公共建築改修工事標準仕様書（電気設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 公共建築改修工事標準仕様書（機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 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）
- 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）
- 建築設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 建築構造設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 建築設備設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 建築設備計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 建築工事安全施行技術指針・同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 建築保全業務共通仕様書（国土交通省大臣官房庁営繕部）
- 建築物修繕措置判定手法（国土交通省大臣官房庁営繕部）
- 県土整備部共通仕様書・施工管理基準（千葉県）
- 照明環境規準・同解説（日本建築学会）
- 建築物の解体工事における外壁の崩落等による公衆災害防止対策に関するガイドライン（国土交通省通達平成 15 年 7 月 3 日）
- その他官庁営繕部、建築学会等の技術基準

※上記基準等については、業務実施時の最新版によるものとする。

（１４）事業期間終了時の措置

選定事業者は、事業期間中の維持管理業務を適切に行うことにより、本事業が終了する時点においても、本施設を要求水準に示す良好な状態に保持していなければならない。

１.２　特定事業の選定方法に関する事項

（１）　選定基準

本事業において、効率的かつ効果的な本施設の設計、建設、工事監理、維持管理、運営等が図られることを前提とした上で、従来型の手法により実施した場合に比べて、PFI の手法により実施することで、財政資金の効率的・効果的活用が図られることが見込まれる場合に限り、本事業を PFI 法第 7 条の規定に基づき、特定事業として選定する。

（２）　評価方法

以下の評価方法により客観的な評価を行い、評価の結果を公表する。

- コスト算出による定量的評価（VFM（Value for Money））
- PFI 事業として実施することの定性的評価
- 上記を見込んだ総合的評価

（３）　選定結果の公表

市は、本事業を PFI 法第 7 条に基づき特定事業と選定した場合は、その判断の結果を、評価の内容と併せて、市のホームページにおいて速やかに公表する。また、客観的な評価の結果、特定事業の選定を行わないことに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

2.1　民間事業者の募集及び選定

市は、本事業を PFI 法第 7 条に基づき特定事業として選定した場合は、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。）を公募する。

公募に当たっては、応募者が募集要項で規定する参加資格要件を満たし、かつ、提案内容が要求水準書を満足する内容であることを前提に、「公募型プロポーザル方式」により、選定事業者を選定する。

なお、当該選定に当たっては、資格、提案内容、価格等の総合的な内容について、審査する。

2.2　民間事業者の選定手順

市は、以下の手順により、民間事業者を選定することを予定している。

なお、具体的な日程については、募集要項等公表時に示す。

表 2　民間事業者の選定手順及びスケジュール

	日　程（予定）	内　容
令和3年	4 月 9 日（金）	実施方針・要求水準書（案）の公表
	4 月 16 日（金）正午まで	現地説明会への参加申込締切
		第 1 回直接対話への参加申込締切
	4 月 23 日（金）	現地説明会
	4 月 26～28 日（月）～（水）	第 1 回直接対話
	4 月 30 日（金）～5 月 11 日（火）	実施方針等に関する質問受付期間
	5 月 31 日（月）	実施方針等に関する質問回答の公表
	6 月	特定事業の選定
	7 月	募集要項等公表
		第 2 回直接対話への参加申込締切
		第 2 回直接対話
		募集要項等に関する質問受付期間（第 1 回）
	8 月	募集要項等に関する質問回答の公表（第 1 回）
	8 月～9 月	募集要項等に関する質問受付期間（第 2 回）
	9 月	募集要項等に関する質問回答の公表（第 2 回）
	10 月	提案書受付
	12 月	選定事業者の決定
		基本協定締結
令和4年	1 月	仮契約の締結
	3 月	事業契約の締結

２.３　応募手続等

（１）　現地説明会

現地説明会の概要は、以下のとおりである。

表 3　現地説明会の概要

日時	令和 3 年 4 月 23 日（金）午後 1 時 30 分～午後 3 時 30 分
集合場所・時間	集合場所：中央駅前地域交流館 1 号館会議室 1・2 集合時間：午後 1 時 20 分
見学対象施設	中央駅前地域交流館 1 号館（本事業において改修する施設） 中央駅前地域交流館 2 号館（本施設の整備に伴い、解体する施設） 千葉県立北総花の丘公園（本施設と連携する施設）
申込期限	令和 3 年 4 月 16 日（金）正午まで
申込方法	別紙 2「(仮称) 千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備事業　現地説明会　参加申込書」に記入し、上記の申込期限までに「８.４問い合わせ先」に示す E-mail 宛に送付すること。 送付する際の件名は、「(仮称) 千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備事業・現地説明会参加申込　●●」（●●は提出企業名）とする。
参加人数	1 社 3 名以内とする。
留意事項	当日は公表資料（実施方針及び要求水準書（案））の配付を行わないため、応募者において持参すること。

（２）　第１回直接対話

本事業及び募集の趣旨について、応募者の理解促進を図るため、募集要項等の公表に先立ち、市と応募者で直接対話を実施する。

表 4　第１回直接対話の概要

日時	令和 3 年 4 月 26 日（月）　午前 10 時～正午、午後 1 時～午後 5 時 令和 3 年 4 月 27 日（火）　午前 10 時～正午、午後 1 時～午後 5 時 令和 3 年 4 月 28 日（水）　午前 10 時～正午、午後 1 時～午後 5 時
場所	令和 3 年 4 月 26 日（月）は市役所会議棟 204 会議室 令和 3 年 4 月 27 日（火）・28 日（水）は中央駅前地域交流館 1 号館会議室 1・2
申込期限	令和 3 年 4 月 16 日（金）正午まで
申込方法	別紙 3「(仮称) 千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備事業　第 1 回直接対話参加申込書」に記入し、上記の申込期限までに「８.４問い合わせ先」に示す E-mail 宛に送付する。 送付する際の件名は、「(仮称) 千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備事業・第 1 回直接対話参加申込　●●」（●●は提出企業名）とする。
参加人数	1 社 3 名以内とする。 ※参加が複数社となる場合は、各社につき 3 名以内とする。
対話内容	原則、非公表 ※対話内容は市の判断により、募集要項等に反映する。
留意事項	当日は公表資料（実施方針及び要求水準書（案））の配付を行わないため、応募者において持参すること。

（３） 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問受付

実施方針及び要求水準書（案）に関する質問の受付は、以下のとおりとする。

表 5　質問受付の概要

受付期間	令和 3 年 4 月 30 日（金）～令和 3 年 5 月 11 日（火）午後 5 時まで
提出方法	別紙 4「(仮称) 千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備事業に関する質問書」に記入し、上記の期間で「8.4 問い合わせ先」に示す E-mail 宛に送付する。 送付する際の件名は、「(仮称) 千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備事業に関する意見及び質問　●●」（●●は提出企業名）とする。

（４） 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問回答の公表

実施方針及び要求水準書（案）に関する質問回答は、以下のとおりとする。

表 6　質問回答概要

公表日時	令和 3 年 5 月 31 日（月）
公表方法	提出されたすべての質問については、原則として、市のホームページにおいて公表する。

（５） 本事業に関する資料の配付

本事業に関する資料（交差点及び敷地内市道計画図、1 号館図面、2 号館図面及び旧 UR 事務所解体工事竣工図）の配付は、以下のとおりとする。配付する資料の詳細は、要求水準書に示す。

表 7　資料の配付

配付日時	令和 3 年 4 月 9 日（金）～令和 3 年 5 月 11 日（火）まで 午前 9 時～正午、午後 1 時～午後 5 時 ※土、日及び祝日は除く。
配付方法	「8.4 問い合わせ先」において、CD-R により配付する。民間事業者は、事前連絡の上、空の CD-R を持参する。

（６） 実施方針の変更

直接対話等における民間事業者からの意見等を受けて、特定事業の選定までに実施方針の内容の変更を行うことがある。

なお、実施方針を変更した場合は、その内容を市のホームページにおいて、速やかに公表する。

２.４　審査及び選定に関する事項

（１）　審査に関する基本的な考え方

① 最優秀提案者の選定に係る審査は、各分野の知識経験者等で構成する「(仮称) 千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備事業事業者審査委員会(以下「審査委員会」という。)」にて行う。また、審査委員会の審議を経て市が定める事業者選定基準書は、募集要項等公表時に示す。

② 審査委員会において、提案価格及び施設整備計画、維持管理・運営計画、資金計画等の各面から総合的に提案書の審査を行い、最優秀提案者を選定する。

③ 最優秀提案者を選定するまでの間に、応募者が参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、当該応募者は失格する。

（２）　選定事業者の決定

審査委員会における最優秀提案者の選定結果を踏まえて、市が選定事業者を決定する。

（３）　選定事業者を選定しない場合

民間事業者の募集過程において、応募者がいない、又は、いずれの応募者も公的財政負担の縮減等が見込めない等の理由により、市が、本事業を PFI 事業として実施することが妥当でないと判断した場合には、選定事業者を選定せずに特定事業の選定を取り消すものとする。

（４）　審査結果及び評価の公表方法

審査結果及び評価は、市のホームページにおいて公表する。

２.５　提出書類の取扱い

（１）　著作権

提案書の著作権は、当該提案書を提出した応募者に帰属する。

ただし、市が公表、展示その他本事業に関して必要と認める範囲において、市は、これを無償で使用することができる。

また、契約に至らなかった応募者の提案書については、返却しないものとし、本事業の客観的評価の公表以外に使用しない。

（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、原則として提案を行った応募者が負う。

２.６　応募者の参加資格要件

（１）　応募者の構成等

応募者の構成等については、以下のとおりとする。

① 用語の定義

構成員：応募者を構成する企業のうち、SPC から業務を直接受託するものをいう。

構成企業：構成員のうち、SPC へ出資を行う企業をいう。

代表企業：構成企業のうち、応募手続を代表して行い、かつ、SPC への出資比率が最も高い企業をいう。

協力企業：構成員のうち、SPC への出資を行わない企業をいう。

設計企業：構成員のうち、設計業務、改修設計、解体及び撤去設計並びに道路協議及び道路設計を行う企業をいう。

建設企業：構成員のうち、建設業務、改修工事、解体撤去工事及び道路改良工事を行う企業をいう。

工事監理企業：構成員のうち、工事監理業務を行う企業をいう。

維持管理企業：構成員のうち、維持管理業務を行う企業をいう。

運営企業：構成員のうち、運営業務を行う企業をいう。

民間施設整備運営企業：構成員のうち、民間施設整備運営業務を行う企業をいう。

② 応募者は、複数の企業等により構成されるグループとし、構成企業の中から代表企業を定めること。

③ 応募者は、仮契約の締結時までに本事業を実施する SPC を会社法（平成 17 年法律第 86 号）に基づく株式会社として設立するものとする。SPC は、代表企業含む構成企業により構成し、構成企業の出資比率の合計は全体の 50%を超えるものとする。

④ 協力企業についても、参加表明書に協力企業として明記すること。

⑤ 本事業における同じ業務を複数の企業等により行うことができる。

⑥ 複数の要件を満たす企業は、本事業の複数の業務を実施することができる。ただし、建設企業と工事監理企業については、兼務することは認めない。また、資本面若しくは人事面において関連がある場合も同様とする。

（注）「資本面において関連がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有している者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いい、「人事面において関連がある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者をいう。以下同じ。

⑦ 応募者を構成する企業の変更は原則として認めない。ただし、市が承認した場合は、この限りではない。

⑧ 応募者を構成する企業のいずれかが、他の応募者を構成する企業でないこと。

（２） 応募者の参加資格要件

１） 共通事項

① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 及び PFI 法第 9 条の規定に該当しない者であること。

② 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更正手続開始の申立て、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立て又は破産法（平成 16 年法律第 75 号）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。

③ 印西市建設工事請負業者等指名停止措置要綱（平成 27 年告示第 69 号）に基づく入札参加資格停止の措置の対象となっていない者であること。

④ 印西市暴力団排除条例（平成 23 年条例第 14 号）第 2 条に定める暴力団、暴力団員、暴力団員等及び同条例第 9 条に定める暴力団密接関係者に該当しない者であること。

⑤ 手形又は小切手の不渡り等により銀行取引が停止されていない者であること。

⑥ 本事業のアドバイザリー業務に関与した者及び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でないこと。

なお、本事業のアドバイザリー業務に関与した者は以下のとおりである。

・八千代エンジニヤリング株式会社

・アンダーソン・毛利・友常法律事務所外国法共同事業

⑦ 最近 1 年間において国税、都道府県税及び市町村税を滞納していない者であること。

⑧ 審査委員会委員の所属する企業及びその企業と資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと。

２） 各業務を担う企業の参加資格要件

各業務を担う企業は、以下の参加資格要件を満たしていなければならない。

① 設計企業（建築）

「設計業務」、「改修設計」及び「解体及び撤去設計」を行う設計企業は、以下の要件を満たすこと。なお、複数の企業が分担して行う場合は、すべての企業が(ア)及び(イ)を満たした上で、1 者以上が(ウ)を満たすこと。

(ア) 令和 2・3 年度印西市競争入札参加資格者名簿の測量・コンサルタント部門の「建築関係建設コンサルタント業務」の「建築一般」に登載されている者であること。

(イ) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項又は第 3 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。

(ウ) 平成 23 年 4 月 1 日から参加資格確認基準日までの間に完了した業務において、延床面積 3,000 ㎡以上の公共施設の実施設計業務を元請として履行した実績を有すること。

② 設計企業（土木）

「道路協議及び道路設計」を行う設計企業は、以下の要件を満たすこと。

(ア) 令和 2・3 年度印西市競争入札参加資格者名簿の測量・コンサルタント部門の「土木

関係建設コンサルタント業務」の「道路」、「都市計画及び地方計画」、「交通施設設計」のいずれかに登載されている者であること。

(イ) 技術士（建設部門：道路）又はRCCM（道路）の資格を有する者を本業務に配置すること。

(ウ) 道路協議を伴う道路設計業務（交差点部を含む。）の実績を有すること。

③　建設企業（建築）

「建設業務」、「改修工事」及び「解体撤去工事」を行う建設企業は、以下の要件を満たすこと。なお、複数の企業が分担して行う場合は、すべての企業が(ア)及び(イ)を満たした上で、1者以上が(ウ)及び(エ)を満たすこと。

(ア) 令和2・3年度印西市競争入札参加資格者名簿の建設工事の「建築一式工事」に登載されている者であること。

(イ) 建設業法第3条第1項第2号の規定に基づく、特定建設業の許可を受けていること。

(ウ) 平成23年4月1日から参加資格確認基準日までの間に完了した工事において、延床面積3,000㎡以上の公共施設の建築一式工事（新築に限る。）を元請として施工した実績を有する者であること。なお、共同企業体での施工の場合は、代表者として施工した実績を有する者であること。

(エ) 建設業法第27条の23第1項の規定による経営事項審査に係る総合評定値通知書（申請書及び確認資料提出日前1年7月以内の審査基準日のうち直近のものに係る。）の「建築一式」の総合評点値が1,300点以上であること。

④　建設企業（土木）

「道路改良工事」を行う建設企業は、以下の要件を満たすこと。

(ア) 令和2・3年度印西市競争入札参加資格者名簿の建設工事の「土木一式工事」に登載されている者であること。

(イ) 建設業法第3条第1項第2号の規定に基づく、特定建設業の許可を受けていること。

(ウ) 平成23年4月1日から参加資格確認基準日までの間に完了した工事において、道路改良工事（交差点部の工事で信号機の設置又は移設を含む。）を元請として施工した実績を有する者であること。なお、共同企業体での施工の場合は、代表者として施工した実績を有する者であること。

⑤　工事監理企業（建築）

「建設業務」及び「改修工事」の「工事監理業務」を行う工事監理企業は、以下の要件を満たすこと。

(ア) 令和2・3年度印西市競争入札参加資格者名簿の測量・コンサルタント部門の「建築関係建設コンサルタント業務」の「建築一般」に登載されている者であること。

(イ) 建築士法第23条第1項又は第3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。

(ウ) 平成23年4月1日から参加資格確認基準日までの間に完了した業務において、延

床面積 3,000 ㎡以上の公共施設の実施設計業務又は工事監理業務を元請として履行した実績を有すること。

⑥　工事監理企業（土木）

「道路改良工事」の「工事監理業務」を行う工事監理企業は、以下の要件を満たすこと。

(ア) 令和 2・3 年度印西市競争入札参加資格者名簿の測量・コンサルタント部門の「土木関係建設コンサルタント業務」の「道路」、「都市計画及び地方計画」、「交通施設設計」のいずれかに登載されている者であること。

(イ) 技術士（建設部門：道路）又は RCCM（道路）の資格を有する者を本業務に配置すること。

(ウ) 道路協議を伴う道路設計業務（交差点部を含む。）又は道路工事監理業務（交差点部を含む。）の実績を有すること

⑦　維持管理企業

維持管理企業は、平成 23 年 4 月 1 日から参加資格確認基準日までの間に完了した業務において、延床面積 3,000 ㎡以上の建築物の維持管理業務を履行した実績を有すること。

⑧　運営企業

運営企業は、ホールを含む公共施設の運営業務を履行した実績を有すること。

⑨　民間施設整備運営企業

民間施設整備運営企業は、民間施設の運営に係る実績を有すること。

3）　その他

市は、随時、令和 2・3 年度印西市競争入札参加資格者名簿への登載を受け付けている。令和 2・3 年度印西市競争入札参加資格者名簿への登載を希望する者は、下記の URL を確認すること。

【参照ページ】

印西市ホームページ：令和３年度入札参加資格申請（随時申請２年目）の受付

https://www.city.inzai.lg.jp/0000012392.html

（3）　参加資格確認基準日

参加資格確認基準日は、参加資格確認申請書の提出期限の最終日とする。

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

３.１　　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り、民間事業者が担当する業務については、民間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、原則として民間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、市が責任を負うものとする。

（２）　想定されるリスクの責任分担

市と民間事業者の責任分担は、原則として「別紙１　想定されるリスク分担」によるものとし、今後、民間事業者との対話の結果を踏まえ、追加、変更等する事項については、募集要項等と併せて公表する事業契約書（案）において明らかにする。

（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負担する。

また、いずれの責めにも帰さないリスクが顕在化した場合に生じる費用については、市と民間事業者が共同又は分担して負担することとし、その負担、方法については、「別紙１　想定されるリスク分担」によるほか、募集要項等の公表時にあわせて公表する事業契約書（案）において示す。

なお、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、サービス水準の低下を最小限に留めるよう相互に協力し、努力するものとする。

３.２　　選定事業者の責任の履行に関する事項

選定事業者は事業契約書に従い、誠意をもって責任を履行する。

（１）　モニタリングの実施

市は、選定事業者が事業契約書に基づいて本事業の実施を適正かつ確実に実施していることを確認するために、選定事業者と本事業の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、選定事業者の財務状況をモニタリングし、必要に応じて是正又は改善を要求する。詳細は、募集要項等公表時に示す。

（２）　モニタリングの実施時期

１）　基本設計・実施設計時

市は、選定事業者によって行われた設計が市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。

２）　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、工事監理を行い、定期的に市から工事施工、工事監理等の状況の確認を受ける。また、市が要請したときは、工事施工の事前説明及び事後報告並びに工事現場での施工状況の確認を行う。

３）　工事施工完了時

市は、本施設の引渡しを受ける前に、本施設の状態が事業契約に定められた水準を満たしているか否かについて検査を行う。

４）　維持管理業務・運営業務の検査

市は、各支払期の業務完了時に検査を行い、サービス対価のうち、維持管理費及び運営費を支払う。

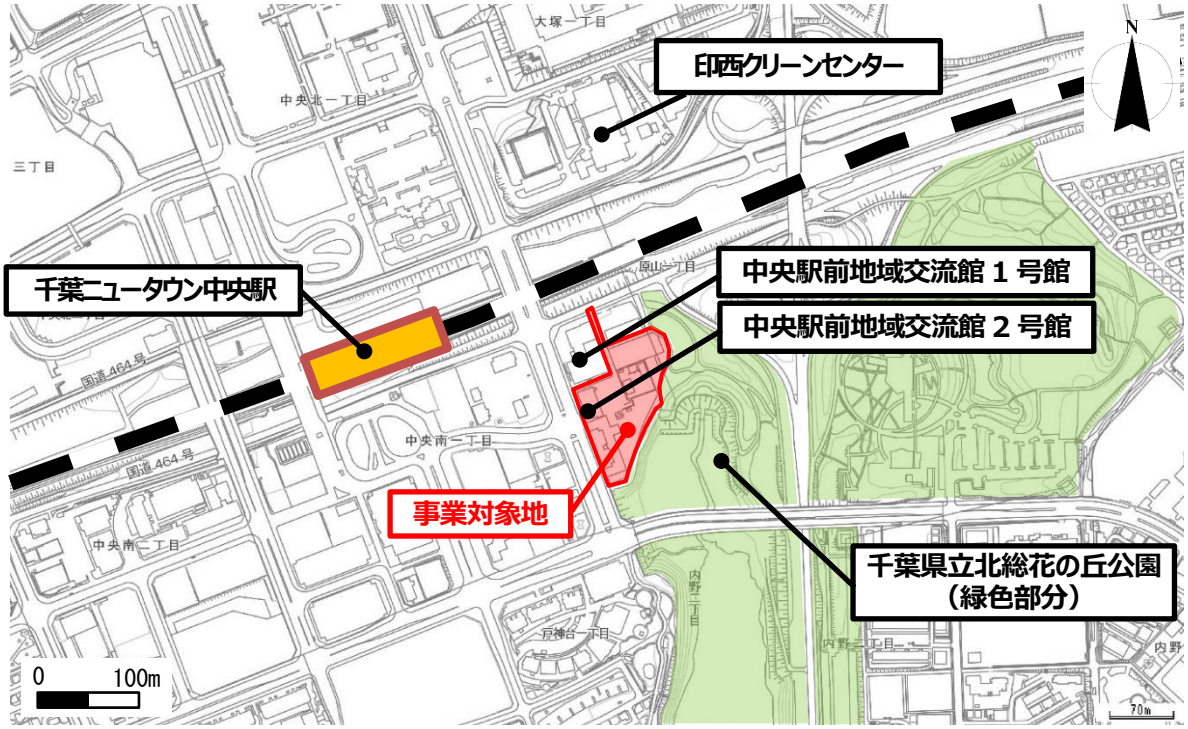
（３）　改善要求、支払の減額等

市は、選定事業者の帰責事由により事業契約書で定められた要求水準が達成されていないことが明らかになった場合には、選定事業者に維持管理業務や運営業務の方法の改善、当該業務を実施する者の変更、契約解除等を求めるほか、選定事業者に支払うべきサービス対価のうち、維持管理費、運営費その他の費用を減額することができる。詳細は、募集要項等公表時に示す。

4　本施設の立地並びに規模及び配置に関する事項

4.1　　立地に関する事項

事業対象地の概要は以下のとおりである。



地図出典：印西市わが街ガイド

図 8　事業対象地の位置図

事業対象地	：千葉県印西市中央南一丁目 2 番地の一部、4 番地 1 及び 4 番地 3 （北総鉄道北総線千葉ニュータウン中央駅から徒歩 5 分）
敷地面積	：約 11,800 ㎡（市有地）※図上計測
土地所有者	：市
敷地隣接道路等	：一般国道 464 号 市道 00-025 号線 千葉県立北総花の丘公園
地域地区	：商業地域、防火地域
形態規制	：ア）建蔽率　80% イ）容積率　400%
地区計画	：タウンセンター地区地区計画
地盤状況	：添付資料⑤地質調査図に示す 。
その他	：景観計画区域（国道 464 号沿道地区）

4.2　公共施設の計画に関する事項

（1）　新施設の概要

新施設の概要は、以下のとおりである。

表 8　新施設の概要（1／2）

機能	施設	諸室		室面積	合計面積
健康・福祉・子育て機能	①保健センター	1	診察室 1・2（母子保健）	各 25 ㎡	1,144 ㎡
		2	問診室（母子保健）	80 ㎡	
		3	健診室（母子保健）	80 ㎡	
		4	集団指導室	80 ㎡	
		5	検査室（視力・運動・発達）	50 ㎡	
		6	検査室（聴力）	15 ㎡	
		7	相談室 1・2（健康支援）	各 9 ㎡	
		8	薬品室	25 ㎡	
		9	収納庫（母子保健）	50 ㎡	
		10	待合スペース（母子保健）	120 ㎡	
		11	相談室 3（母子保健）	16 ㎡	
		12	倉庫 1	20 ㎡	
		13	倉庫 2	50 ㎡	
		14	書庫（カルテ等）	20 ㎡	
		15	書庫（行政文書）	20 ㎡	
		16	事務室 （②及び③の事務室を含む。）	450 ㎡	
	②子育て世代包括支援センター ③子ども家庭総合支援拠点	17	プレイルーム	100 ㎡	152 ㎡
		18	倉庫	25 ㎡	
		19	相談室 4	12 ㎡	
		20	相談室 5	15 ㎡	
	④児童館	21	子育てルーム（事務室を含む。）	160 ㎡	365 ㎡
		22	児童ルーム	145 ㎡	
		23	青少年（中高生）活動ルーム	60 ㎡	
	⑤ファミリーサポートセンター	24	事務室	35 ㎡	35 ㎡
	⑥印西南部地域包括支援センター	25	事務室	85 ㎡	103 ㎡
		26	相談室 6・7	各 9 ㎡	
	⑦福祉の相談窓口	27	事務室	28 ㎡	55 ㎡
		28	相談室 8・9	各 9 ㎡	
		29	倉庫	9 ㎡	
市民支援機能	⑧中央駅前出張所	30	事務室	188 ㎡	297 ㎡
		31	来客者待機場所	96 ㎡	
		32	書庫	13 ㎡	
	⑨市民活動支援センター	33	事務室	42 ㎡	332 ㎡
		34	作業室（印刷室）	20 ㎡	
		35	市民活動交流スペース	120 ㎡	
		36	活動室 1 ・ 2	各 50 ㎡	
		37	倉庫	50 ㎡	
	⑩市民安全センター ⑪男女共同参画センター ⑫市民相談センター	38	事務室	54 ㎡	181 ㎡
		39	倉庫（市民安全センター）	40 ㎡	
		40	倉庫（男女共同参画センター）	12 ㎡	
		41	多目的室	30 ㎡	
		42	待合スペース（個別スペース）	18 ㎡	
		43	相談室 10～12	各 9 ㎡	
	⑬消費生活センター	44	事務室	30 ㎡	30 ㎡

表 9　新施設の概要（２／２）

機能	施設		諸室	室面積	合計面積
文化芸術機能	⑭芸術ホール、アートギャラリー、図書の貸出窓口	45	芸術ホール	400 ㎡	1,075 ㎡
		46	ミニホール１・２	各 60 ㎡	
		47	リハーサル室	90 ㎡	
		48	ホワイエ	80 ㎡	
		49	バンドスタジオ１・２	各 30 ㎡	
		50	アートギャラリー1・2	各 75 ㎡	
		51	楽屋１・２	各 20 ㎡	
		52	事務室・図書の貸出窓口	55 ㎡	
		53	搬入口	80 ㎡	
防災機能	⑮防災機能	54	防災備蓄倉庫	250 ㎡	250 ㎡
交流機能	⑯エントランス・ロビー	55	エントランス・ロビー	200 ㎡	200 ㎡
その他機能	⑰共用する諸室	56	相談室Ａ	16 ㎡	425 ㎡
		57	相談室Ｂ	9 ㎡	
		58	会議室Ａ	50 ㎡	
		59	会議室Ｂ	50 ㎡	
		60	会議室Ｃ	60 ㎡	
		61	職員会議室	100 ㎡	
		62	休憩室	40 ㎡	
		63	更衣室	100 ㎡	
	⑱共用部		トイレ・バリアフリートイレ	適宜	―
			給湯室	適宜	
			授乳室・子ども用トイレ	適宜	
			管理事務室	適宜	
			医療用廃棄物・ごみ置き場	適宜	

（２）　１号館の概要

１号館は、既存諸室（子育てルーム、学習・図書コーナー及び遊戯室（児童ルーム）を除く。）に、「既存の 2 号館にある諸室」、「共同溝管理事務所」及び「備品庫」の機能を加えた上で、諸室の用途及びレイアウトを変更する。

なお、1 号館を改修し、整備する施設の概要は次のとおりである。

詳細は、要求水準書（案）に示す。

表 10　１号館を改修し整備する施設の概要

機能	施設		諸室	面積	合計面積
市民支援機能	⑲レクリエーションホール、工芸室、講座室、会議室等	1	レクリエーションホール	500 ㎡	1,442 ㎡
		2	調理実習室	110 ㎡	
		3	工芸室１	82 ㎡	
		4	工芸室２	55 ㎡	
		5	講座室１・２	各 54 ㎡	
		6	講座室３	120 ㎡	
		7	会議室１・２	各 52 ㎡	
		8	会議室３	42 ㎡	
		9	マルチルーム	99 ㎡	
		10	個人学習室	60 ㎡	
		11	倉庫１	63 ㎡	
		12	倉庫２	14 ㎡	
		13	備品庫	30 ㎡	
		14	事務室	55 ㎡	
その他機能	⑳共同溝管理事務所	15	共同溝管理事務所事務室	60 ㎡	60 ㎡

（３）　既存施設（中央駅前地域交流館（1 号館・2 号館））の概要

中央駅前地域交流館は、市民の交流機会の創出、自発的な学習活動等の促進をもって、健全で生き生きとした市民生活の形成に寄与することを目的とした複合公共施設である。

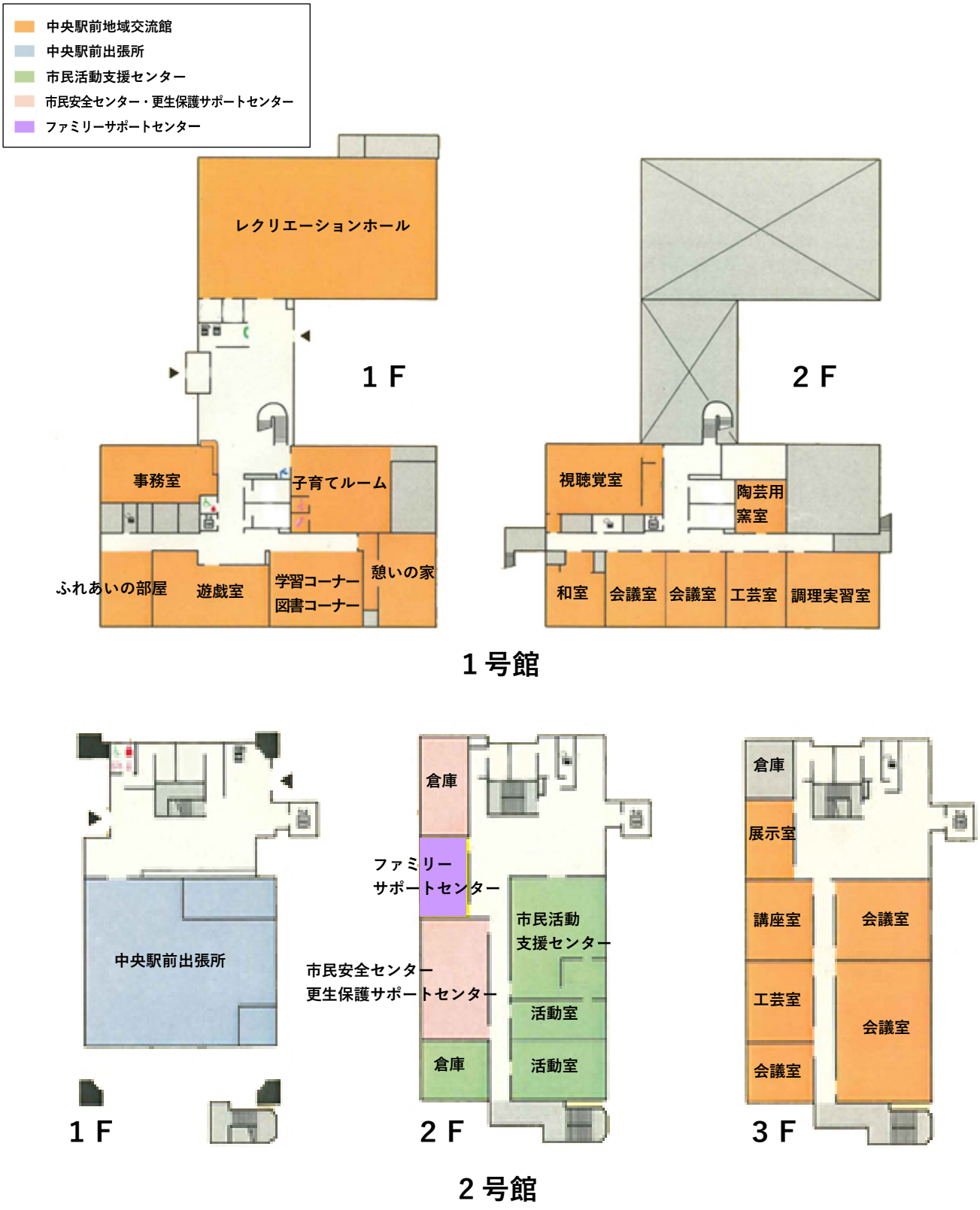
中央駅前地域交流館は 1 号館と 2 号館に分かれており、1 号館には、レクリエーションホールや子育てルーム等があり、2 号館には、中央駅前出張所や市民活動支援センター、市民安全センター等がある。

表 11　中央駅前地域交流館 1 号館及び 2 号館の概要

	1 号館	2 号館
建築年度	1986 年	1990 年
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
延床面積	2,499.44 ㎡	1,895.9 ㎡

図 9　中央駅前地域交流館 1 号館

図 10　中央駅前地域交流館 2 号館



出典：印西市 HP

図 11　中央駅前地域交流館 1 号館及び 2 号館の館内図

５　公表資料等の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

５.１　　疑義が生じた場合の措置

市が募集手続において配付した一切の資料、当該資料に係る質問回答書、選定事業者が提出した提案書、市と選定事業者との間で締結された協定等の解釈に疑義が生じた場合は、市と選定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。協議が整わない場合は、事業契約書に規定する具体的措置に従う。

５.２　　管轄裁判所の指定

事業契約に関する紛争については、千葉地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

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

６.１　　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市又は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。

６.２　　事業の継続が困難となった場合の措置

修復その他の措置を講じたにも関わらず、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。

（１）　選定事業者の帰責事由により事業の継続が困難となった場合

① 選定事業者が提供するサービスが、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、その他事業契約に定める選定事業者に基づく債務不履行又はその懸念が生じた場合は、市は選定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。ただし、選定事業者が当該期間内に修復することができなかった場合は、市は事業契約を解除することができる。

② 選定事業者が倒産し、又は選定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と合理的に考えられる場合は、市は事業契約を解除できる。

③ 上記①又は②の規定により、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、市は選定事業者に対して損害賠償の請求等を行うことができる。

（２）　市の帰責事由により事業の継続が困難となった場合

① 市の帰責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、選定事業者は事業契約を解除できる。

② 上記①の規定により、選定事業者が事業契約を解除した場合は、市は事業契約の定めるところにより、選定事業者に生じた損害を賠償する。

（３）　いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合

① 市又は選定事業者の責めに帰すことのできない不可抗力その他の事由により本事業

の継続が困難となった場合は、市及び選定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。

② 一定の期間内に上記①の協議が調わない場合は、市が協議の内容を踏まえ、本事業の継続の可否を決定することとし、市は、事前に選定事業者に通知することにより、事業契約を解除できる。

③ 事業契約を解除する場合の措置については、事業契約の定めに従う。

④ 不可抗力の定義については、事業契約に定める。

６.３ 融資機関又は融資団と市との協議

市は、本事業の安定的な継続を図ることを目的として、SPC 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。

７ 法制上及び税制上の措置等に関する事項

７.１ 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。

７.２ 財政上及び金融上の支援に関する事項

市は、PFI 法に規定する財政上及び金融上の措置の支援は予定していない。

なお、本事業は、地方債、補助金及び交付金（子ども・子育て支援交付金、次世代育成支援対策施設整備交付金、消防防災施設整備費補助金）の活用を予定している。

７.３ その他支援に関する事項

その他の支援については、以下のとおりとする。

① 本事業実施に必要な許認可等に関し、市は必要に応じて協力する。

② その他の支援が適用される可能性がある場合には、市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

８.１　議会の議決

① 本事業に当たり、その予算措置として、債務負担行為の設定に関する議案は、令和 3 年第 2 回市議会定例会（令和 3 年 6 月開会予定）に提出する予定である。

② 事業契約締結及び指定管理者の指定に関する議案は、令和 4 年第 1 回市議会定例会（令和 4 年 3 月開会予定）に提出する予定である。

８.２　情報提供

情報提供は、適宜、市のホームページにおいて行う。

８.３　応募に係る費用負担

応募に係る費用については、すべて応募者の負担とする。

８.４　問い合わせ先

印西市　企画財政部　資産経営課　資産経営係

〒270-1396　千葉県印西市大森 2364-2

電話：0476-33-4659（直通）

FAX：0476-42-7242（代表）

E-mail：shisankeieika@city.inzai.chiba.jp

別紙１　想定されるリスク分担

市と民間事業者とのリスク分担を以下に示す。

○：リスク負担者、△：一部リスク負担者

段階	リスクの種類	リスクの内容	市	民間事業者
共通	公募資料リスク	公募資料の誤り又は変更によるもの	○	
	内容変更リスク	要求水準の変更によるもの	○	
	法令等の変更リスク	本事業にのみ影響を及ぼす法令等（税制含む。）の新設・変更によるもの	○	
		上記以外の法令等（法人税等収益関連税等）の新設・変更によるもの		○
	応募リスク	応募費用に関するもの		○
	資金調達リスク	民間事業者が行う必要な資金の確保に関するもの		○
	許認可遅延リスク	市が取得するべき許認可の遅延	○	
		民間事業者が取得すべき許認可の遅延		○
	物価変動リスク	設計及び建設に関する業務に支払われる対価の物価変動		○
		維持管理業務及び運営業務に支払われる対価の物価変動※1	○	△
	金利変動リスク	提案時から金利基準日までの金利変動	○	
		金利基準日以降の金利変動		○
	本事業の中止・延期に関するリスク	市の責めに帰すべき事由によるもの（市の債務不履行、議会の不承認によるもの等）	○	
		民間事業者の責めに帰すべき事由によるもの（民間事業者の事業放棄、破たんによるもの等）		○
	不可抗力リスク※2	天災、暴動等不可抗力、感染症等の蔓延によるもの	○	△
	環境問題リスク	民間事業者が行う業務に起因する環境問題（騒音、振動、地盤沈下、地下水の断水、水質汚染、臭気、電波障害、有害物質の排出等）に関する対応		○
	近隣対応リスク	本事業実施に関するもの	○	
		民間事業者が行う業務に起因するもの		○
	契約締結リスク	市の帰責事由による契約締結の遅延に関するもの	○	
		民間事業者の帰責事由による契約締結の遅延に関するもの		○
	民間施設リスク	民間施設（設計、建設、維持管理、運営等）に関するもの		○
設計段階	用地リスク	市が事前に把握し、民間事業者に情報公開しているものに関するもの		○
		上記以外に予見できないもの	○	
	設計変更リスク	市の指示や提示条件の不備又は変更によるもの	○	
		民間事業者の判断による設計変更や提案内容の不備によるもの		○
	道路協議リスク	市又は交通管理者の遅れによるもの	○	
		市が事前に提示した交差点計画以外への変更により発生する道路協議に関するもの		○
解体・改修・建設段階	建設着工遅延リスク	市の指示や提示条件の不備又は変更による建設工事着工の遅延に関するもの	○	
		民間事業者の責に帰するべき設計変更等による建設工事着工の遅延に関するもの		○
	工事監理リスク	工事監理に関するもの		○
	性能リスク	要求仕様不適合（施工不良を含む。）によるもの		○

段階	リスクの種類	リスクの内容	市	民間事業者
	工事遅延リスク	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
		民間事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
	工事費増大リスク	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
		民間事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
	施設の損傷リスク	完工前の工事目的物や材料の損傷及び関連工事に関する損害		○
	第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき事由による建設工事の施工における第三者への損害	○	
		民間事業者の責めに帰すべき事由による建設工事の施工における第三者への損害		○
維持管理・運営段階	性能リスク	要求仕様不適合によるもの		○
	瑕疵担保リスク	施設、備品等に関する瑕疵担保責任		○
	維持管理費上昇リスク	市の責めに帰すべき事由による維持管理費の増大	○	
		民間事業者の責めに帰すべき事由による維持管理費の増大		○
	公共施設の損傷リスク	市の責めに帰すべき事由による公共施設等の劣化及び事故、災害等による公共施設等の損傷	○	
		民間事業者の責めに帰すべき事由による公共施設等の劣化及び事故、災害等による公共施設等の損傷		○
	民間施設の損傷リスク	市職員等の過失等による施設損傷	○	
		民間事業者の過失等による施設損傷		○
		利用者の過失等による施設損傷		○
	第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき事由による維持管理における騒音、悪臭、光害、交通渋滞その他の理由による第三者への損害	○	
		民間事業者の責めに帰すべき事由による維持管理における騒音、悪臭、光害、交通渋滞その他の理由による第三者への損害		○
	備品の紛失・損傷リスク	市の業務範囲についての備品の紛失・損傷	○	
		民間事業者の業務範囲についての備品の紛失・損傷		○
	セキュリティリスク	警備不備等による損失		○
契約終了	施設性能リスク	事業期間終了時における要求性能の保持		○
	移管手続リスク	移管手続に伴う諸経費の発生に関するもの		○

※1　物価変動リスク：一定範囲の物価変動は民間事業者、それ以上の物価変動は市を想定
※2　不可抗力リスク：一定範囲の損害は民間事業者、それ以上の損害は市を想定

別紙2〔提出期限:令和３年４月16日〕

（仮称）千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備事業　現地説明会　参加申込書

令和　３年　４月　　日

印西市長　板倉正直　あて

「(仮称) 千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備事業」における現地説明会への参加を希望します。

会　社　名		
会社所在地		
連絡先担当者	所属部署・役職	
	氏　名	
	電話番号	
	ＦＡＸ番号	
	メールアドレス	
参加予定者		所属部署・役職
１		
２		
３		

※　現地説明会への参加を希望する企業ごとに提出してください。

※　連絡先担当者は、実施日時の連絡をとれる方１名としてください。

※　参加人数は１社３名以内とします。

別紙3〔提出期限：令和３年４月16日〕

（仮称）千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備事業
第１回直接対話　参加申込書

令和　３年　４月　　日

印西市長　板倉正直　あて

「（仮称）千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備事業」における第１回直接対話への参加を希望します。

会　社　名		
会社所在地		
連絡先担当者	所属部署・役職	
	氏　名	
	電話番号	
	ＦＡＸ番号	
	メールアドレス	
直接対話希望日		希望時間帯（括弧内に希望順位を記入してください） 第一希望は「1」、第二希望は「2」、第三希望は「3」を記入
４月26日（月）		午前10時～正午（　）、午後１時～午後５時（　）、何時でも可（　）
４月27日（火）		午前10時～正午（　）、午後１時～午後５時（　）、何時でも可（　）
４月28日（水）		午前10時～正午（　）、午後１時～午後５時（　）、何時でも可（　）
直接対話参加予定者		所属部署・役職
1		
2		
3		

※　直接対話への参加を希望する企業ごとに提出してください。グループでの参加を希望する場合は、直接対話の参加手続きを代表する１社を選定し、当該企業から提出してください。
※　連絡先担当者は、直接対話の実施日時の連絡をとれる方１名としてください。
※　直接対話希望日は、第三希望まで記入してください。本参加申込書受信後に調整のうえ、実施日時及び場所をＥメールにてご連絡します（ご希望に添えない場合もございますので予めご了承ください）。
※　４月26日（月）は市役所会議棟204会議室、４月27日（火）・28日（水）は中央駅前地域交流館１号館会議室１・２を予定しております。会場が異なりますので注意ください。
※　会場の都合上、参加人数を１社３名以内（参加が複数社となる場合は、各社につき３名以内）とします。
※　直接対話参加予定者の記入欄は、適宜、追加してください。

別紙4

令和　3年　　月　　日

（仮称）千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備事業に関する質問書

１．担当者

会　社　名			
会社所在地			
所属部署・役職		氏　名	
電話番号		ＦＡＸ番号	
ﾒｰﾙｱﾄﾞﾚｽ			

２．項目と内容

質問件数	件

No.	資料名	頁	行	項　目				質問内容
例	実施方針	18	15	7	7.1			本事業への補助金や交付金等は想定されていますか。
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								

【記載要領】

① 質問内容は会社としてとりまとめ、主旨の重複する複数の質問を提出しないこと。
② 質問は１行につき１問とし、必要に応じて適宜行を追加すること。列の追加・移動、セルの結合は行わないこと。
③ １つの箇所を対象に複数の質問を行う場合には、それぞれを互いに別の質問と見なし、各々別のセルに記載すること。
④ 別々の質問文間の相互参照を行わないこと。
⑤ 「頁」の列には、当該質問対象箇所が記載されているページ番号を半角アラビア数字で記載すること。
⑥ 「行」の列には、当該質問対象箇所が記載されている行が当該ページ中で上から数えて何行目であるかを半角アラビア数字で記載すること。
なお、文章中の空白行は一行とは数えない。表が含まれるページに関しては表中の一行もページ中の一行として数えるものとする。
⑦ 「項目」の列には、当該質問に該当する大綱（章等）より記入すること。　記入例）Ⅰ－3－（1）－①
⑧ 上記⑤～⑦の記載をもとに質問別に、対象箇所の順に並べ、「No.」の列に「1」から順に通し番号を半角アラビア数字で記載すること。