

(仮称) 千葉ニュータウン中央駅圏
複合施設整備事業

募 集 要 項
【修正版】

令和3年7月5日

(令和3年9月10日 修正)

印 西 市

目 次

1	募集要項等の位置付け	1
2	事業の概要.....	2
2.1	事業名称.....	2
2.2	事業の対象となる公共施設等の名称.....	2
2.3	公共施設等の管理者等.....	2
2.4	事業の目的.....	2
2.5	本事業の対象施設.....	3
2.6	公共施設の位置づけ.....	4
2.7	事業範囲.....	4
2.8	事業方式.....	6
2.9	事業期間.....	9
2.10	事業スケジュール.....	9
2.11	選定事業者の収入.....	10
2.12	遵守すべき法令及び許認可等.....	11
2.13	事業期間終了時の措置.....	13
3	民間事業者の募集及び選定に関する事項.....	14
3.1	応募者の参加資格要件.....	14
3.2	民間事業者の募集及び選定スケジュール.....	19
3.3	応募手続等.....	20
3.4	応募に関する留意事項.....	23
3.5	予定価格等.....	25
4	選定事業者の決定等.....	26
4.1	審査委員会の設置.....	26
4.2	審査委員への接触の禁止.....	26
4.3	選定事業者の決定.....	26
4.4	審査結果の公表.....	26
5	提示条件.....	27
5.1	事業フレーム.....	27
5.2	市の支払.....	27
5.3	土地の使用.....	28
5.4	契約上の地位.....	28
5.5	SPC の設立.....	28
5.6	財務書類等の提出.....	28
5.7	保証金.....	29
5.8	保険.....	29
5.9	市と選定事業者の責任分担.....	29

6	本事業実施に関する事項.....	30
6.1	市による特定事業の実施状況の確認.....	30
6.2	付帯事業の実施について.....	30
6.3	土地の貸付条件.....	31
6.4	事業期間中の選定事業者と市の関わり.....	33
6.5	支払手続.....	33
7	契約の枠組み.....	34
7.1	基本協定.....	34
7.2	事業契約.....	34
7.3	指定管理者基本協定.....	34
7.4	土地賃貸借契約（合築の場合のみ）.....	34
7.5	定期借地権設定契約.....	35
7.6	駐車場賃貸借契約.....	35
8	本施設の立地並びに規模及び配置に関する事項.....	36
8.1	立地に関する事項.....	36
8.2	公共施設の計画に関する事項.....	37
9	その他.....	41
9.1	情報提供.....	41
9.2	応募に係る費用負担.....	41
9.3	問い合わせ先.....	41

別添資料1 要求水準書

別添資料2 事業者選定基準書

別添資料3 様式集及び記載要領

別添資料4 サービス対価の算定、支払及び改定方法

別添資料5 モニタリング及び改善要求措置並びに対価の減額手続等

別添資料6 基本協定書（案）

別添資料7 事業契約書（案）

別添資料8 定期借地権設定契約公正証書（案）

別添資料9 駐車場賃貸借契約書（案）

別添資料10 指定管理者基本協定書（案）

1 募集要項等の位置付け

この募集要項は、印西市（以下「市」という。）が「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、特定事業として選定した「(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。）」を実施するに当たり、民間事業者を公募型プロポーザル方式により募集及び選定をするために公表するものである。

よって、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、募集要項とこれに合わせて公表する次の資料（以下、募集要項と次の資料を合わせて「募集要項等」という。）の内容を踏まえ、公募に参加するものとする。

- ・ 要求水準書（別添資料 1）
- ・ 事業者選定基準書（別添資料 2）
- ・ 様式集及び記載要領（別添資料 3）
- ・ サービス対価の算定、支払及び改定方法（別添資料 4）
- ・ モニタリング及び改善要求措置並びに対価の減額手続等（別添資料 5）
- ・ 基本協定書（案）（別添資料 6）
- ・ 事業契約書（案）（別添資料 7）
- ・ 定期借地権設定契約公正証書（案）（別添資料 8）
- ・ 駐車場賃貸借契約書（案）（別添資料 9）
- ・ 指定管理者基本協定書（案）（別添資料 10）

なお、募集要項等と公表済みの実施方針（令和 3 年 4 月 9 日公表）、要求水準書（案）（令和 3 年 4 月 9 日公表）並びに実施方針等に関する質問及び回答（令和 3 年 5 月 31 日公表）に相違がある場合は、募集要項等の内容を優先するものとする。

また、募集要項等に記載がない事項については、募集要項等に対する質問回答によるものとする。

2 事業の概要

2.1 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

2.2 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

2.3 公共施設等の管理者等

印西市長 板倉正直

2.4 事業の目的

本事業は、市内において人口、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等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、PFI法に基づく特定事業として実施する。

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。

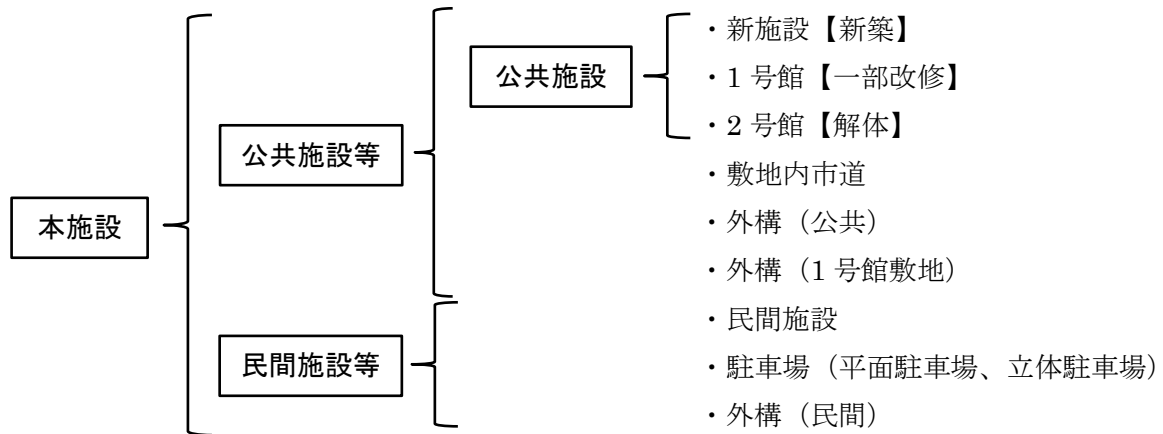
図 1 本事業の目的（本施設のコンセプト及び基本方針）

2.5 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、民間施設は、新施設と「合築」又は「分棟」のいずれも可とする。



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。）。

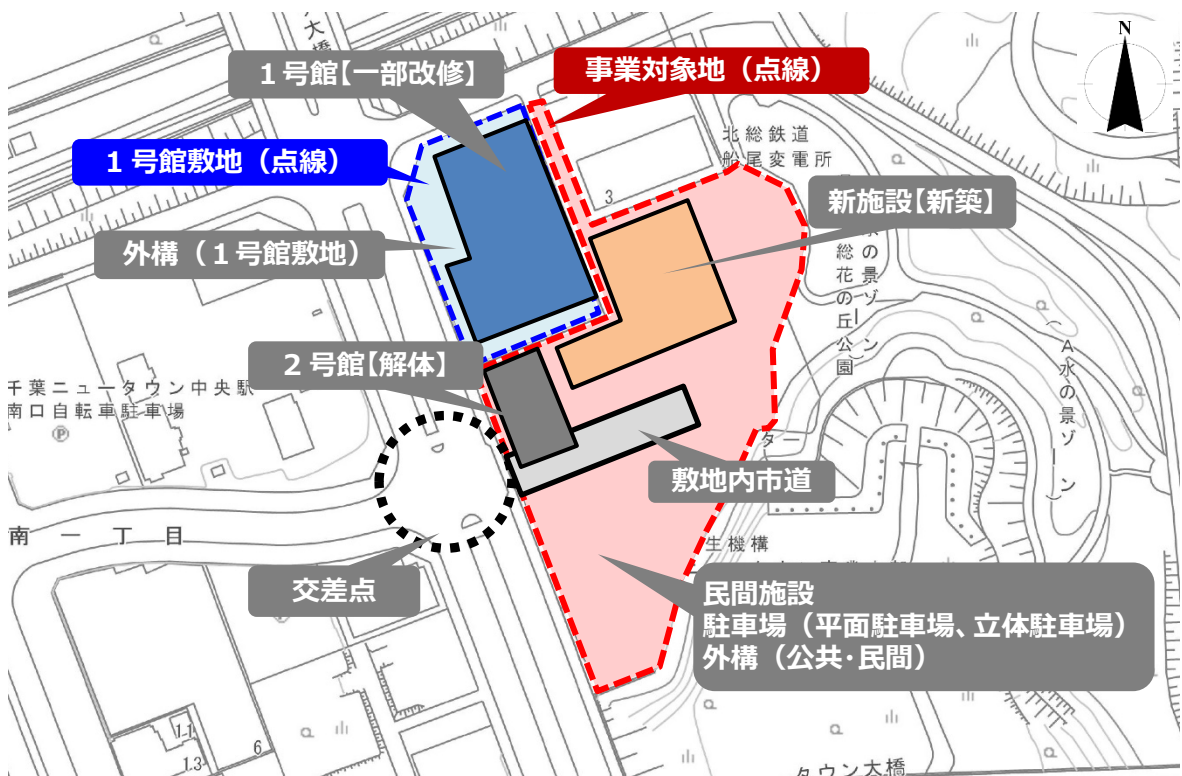


図 2 本事業の対象施設

2.6 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。

2.7 事業範囲

本事業は、健康、福祉、子育て、文化、芸術等の機能を備えた新施設の整備、2 号館の機能移転に伴う 1 号館の一部改修、利用者の安全性を確保するための交差点及び敷地内市道の整備及びこれに伴う 2 号館の解体を行った上で、公共施設等の維持管理及び公共施設の運営を行うもの（以下「特定事業」という。）である。

また、特定事業に併せて、事業対象地に市民の利便性を向上させる民間施設及び本施設の利用者のための駐車場を整備し、これらの維持管理及び運営を行うもの（以下「付帯事業」という。）とする。

なお、特定事業及び付帯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) 特定事業の業務内容

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 号館の一部改修に関する業務
 - ・ 改修設計業務（事前調査等、実施設計業務）
 - ・ 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
 - ・ 解体及び撤去設計業務（事前調査等、申請業務等、実施設計業務）
 - ・ 解体及び撤去工事
- 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) 総括管理業務

- ・ 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) 公共施設の運營業務

- ・ 中央駅前地域交流館（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。）並びに1号館（共同溝管理事務所を除く。））の運營業務

(2) 付帯事業の業務内容

1) 民間施設事業に関する業務

- ・ 民間施設及び外構（民間）の整備業務
- ・ 民間施設及び外構（民間）の維持管理業務
- ・ 民間施設及び外構（民間）の運營業務
- ・ その他、民間施設事業に関する業務を実施する上で必要な関連業務

2) 駐車場事業に関する業務

- ・ 駐車場の整備業務
- ・ 駐車場の維持管理業務
- ・ 駐車場の運營業務
- ・ その他、駐車場事業に関する業務を実施する上で必要な関連業務

2.8 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、維持管理及び運營業務を行う。

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 号館の一部改修を行ったのち、維持管理及び運營業務を行う。

民間施設及び外構 (民間) は、新施設と民間施設の施設形態により、適用する事業方式は異なる。

新施設及び民間施設が合築の場合、建物は区分所有建物として整備し、土地は PFI 法に基づき、SPC が市から建物の持ち分割合に応じて行政財産として借り受け、市と準共有とする。

新施設及び民間施設が分棟の場合、借地借家法 (平成 3 年法律第 90 号) に基づいた事業用定期借地権方式とし、民間施設整備運営企業が市から事業対象地の一部を借り受け、自らの事業として土地活用等を行う。

駐車場は、借地借家法に基づいた事業用定期借地権方式により、民間施設整備運営企業が市から事業対象地の一部を借り受ける。民間施設整備運営企業は駐車場の整備、維持管理及び運営を行い、市は公共施設の駐車場として、必要な台数を借り上げるものとする。

また、駐車場に係る敷地については、PFI 法に基づき、SPC が市から行政財産として借り受ける方法を提案することができる。その場合、駐車場に係る敷地の行政財産の貸付に係る契約は、市と SPC で締結する (詳細は 7 頁及び 8 頁の注釈「※」を参照)。

なお、新施設及び 1 号館の維持管理業務及び運營業務については、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し、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。

SPC は、自主事業として、新施設の一部を使用して「公共施設利用者の利便性の向上に資する事業 (カフェ事業等)」を実施することができる (任意提案)。SPC が当該事業を実施する場合、市は地方自治法第 238 条の 4 第 2 項の規定及び印西市公有財産管理規則 (平成 18 年規則第 20 号) に基づき SPC に新施設の一部を貸付ける。その場合の貸付料の額は、印西市行政財産目的外使用料条例 (平成 21 年条例第 1 号) に定める行政財産の使用料相当額とする。

本事業の事業方式の模式図や事業スキーム図は、次頁以降に示す。

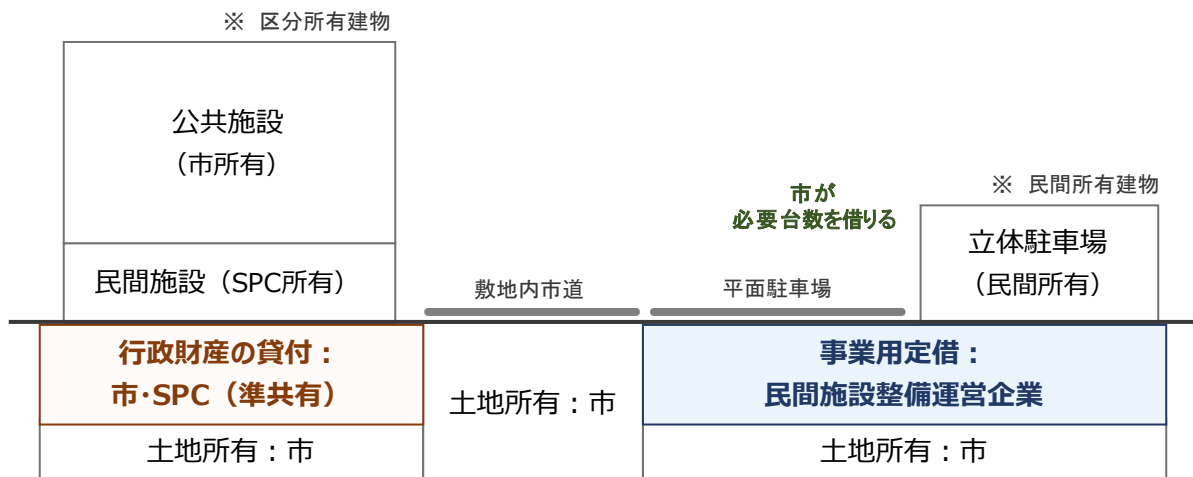


図 3 本事業の模式図（合築）

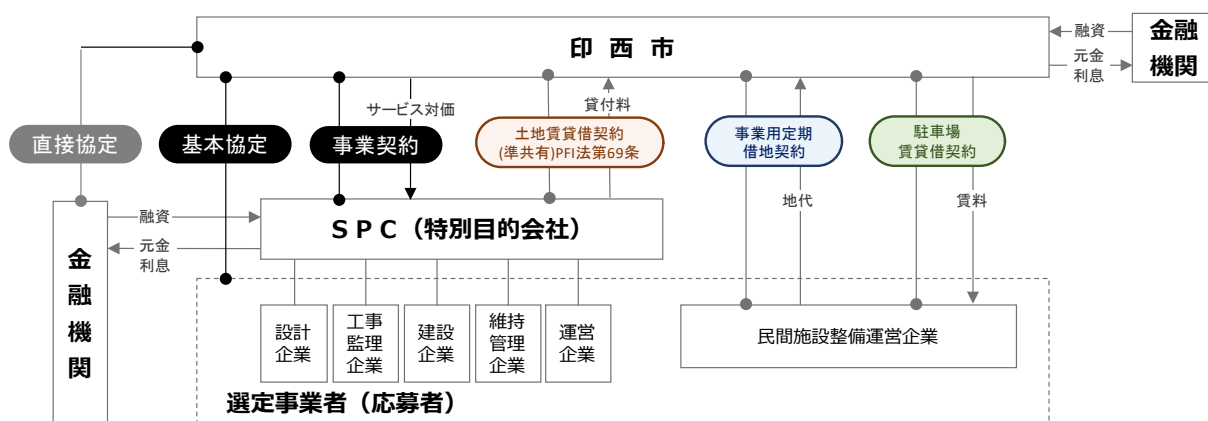


図 4 本事業の事業スキーム図（合築）

※ 応募者は、平面駐車場及び立体駐車場に係る敷地について、PFI法に基づき、SPCが市から行政財産として借り受ける方法を提案することができる。その場合、平面駐車場及び立体駐車場に係る敷地の行政財産の貸付に係る契約は、市とSPCで締結する。

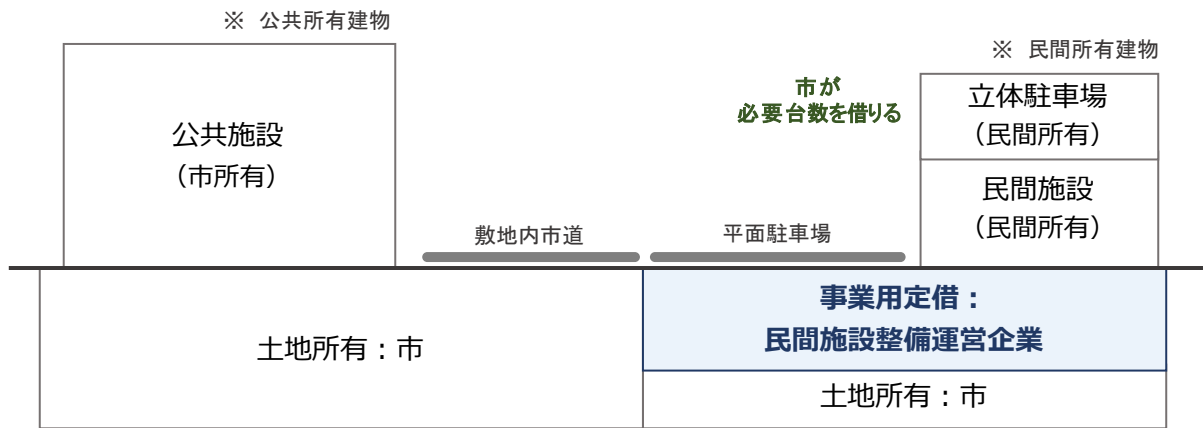


図 5 本事業の模式図（分棟①：民間施設と立体駐車場の合築）

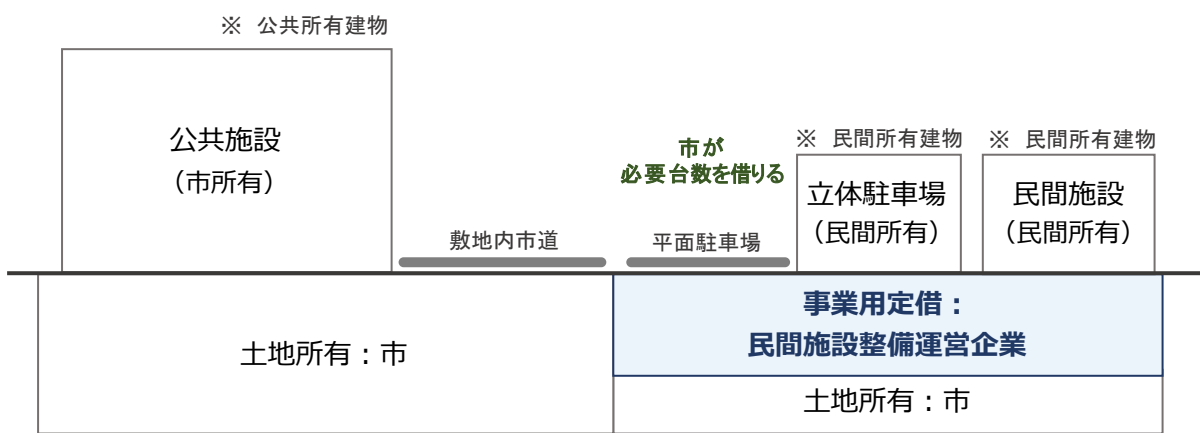


図 6 本事業の模式図（分棟②：民間施設と立体駐車場は分棟）

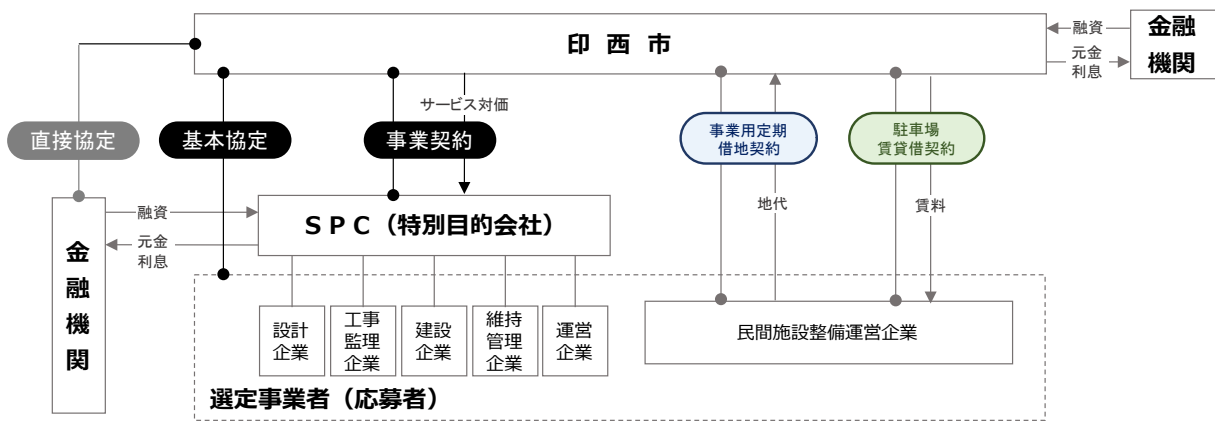


図 7 本事業の事業スキーム図（分棟）

※ 応募者は、分棟②の平面駐車場及び立体駐車場に係る敷地について、PFI 法に基づき、SPC が市から行政財産として借り受ける方法を提案することができる。その場合、平面駐車場及び立体駐車場に係る敷地の行政財産の貸付に係る契約は、市と SPC で締結する。

2.9 事業期間

特定事業の事業期間は、事業契約締結日から令和 27 年 3 月 31 日までとする。

付帯事業の事業期間は、民間施設の建設工事着手日（提案による。）から令和 27 年 3 月 31 日までとする。

2.10 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 31 日 開業準備期間：引渡～令和 7 年 3 月 31 日 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 31 日 開業準備期間：引渡～令和 7 年 3 月 31 日 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 号館の一部改修工事は、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
駐車場	賃貸期間：令和 8 年 4 月 1 日～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。

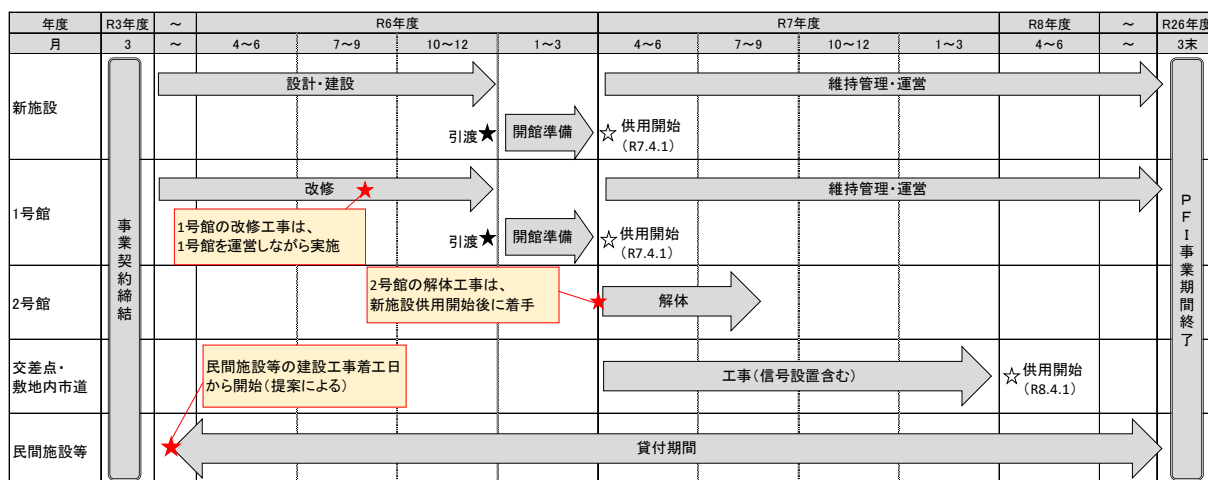


図 8 本事業のスケジュールイメージ

2.1.1 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、SPC が実施する業務（「2.7 (1) 特定事業の業務内容」を参照）の対価として、SPC 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、SPC に対し、事業契約に定める額を平準化して支払う。

「総括管理業務」、「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、SPC に対し、事業契約に定める額を平準化して支払う。

具体的な支払方法等については、別添資料 4「サービス対価の算定、支払及び改定方法」に示す。

(2) 駐車場賃料

市は、駐車場（平面駐車場及び立体駐車場）のうち、公共施設に係る駐車場の賃料を貸付期間（令和 8 年 4 月 1 日～令和 27 年 3 月 31 日）にわたって支払う。なお、支払回数は年 4 回とする。

(3) 公共施設の運営業務による収入

1) 利用料金収入

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、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等は、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、和室及び陶芸窯とする。

2) 主催事業の収入

公共施設の設置目的及び方針に基づき選定事業者が企画立案し、市の承認を得て実施する主催事業により利用者から得られる収入は、選定事業者の収入とする。

3) 自主事業の収入

選定事業者自らの提案により実施する自主事業の収入は、選定事業者の収入とする。

(4) 付帯事業の収入

付帯事業の実施による収入は、民間施設整備運営企業の収入とする。

2.1.2 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）
- 土壤汚染対策法（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官庁営繕部）
- 建築物修繕措置判定手法（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 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。

2.1.3 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。

3 民間事業者の募集及び選定に関する事項

3.1 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、公共施設等の維持管理業務を行う企業をいう。

運営企業：構成員のうち、公共施設の運営業務を行う企業をいう。

民間施設整備運営企業：付帯事業を行う企業をいう。

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、資本面又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。

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。
 - ・八千代エンジニアリング株式会社
 - ・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 年間に於いて国税、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 m²以上の公共施設（新築に限る。）の実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 m²以上の公共施設（新築に限る。）の建築一式工事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 m²以上の公共施設（新築に限る。）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、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委託部門の「建物管理・清掃」、「建物設備等保守・修繕」、「緑地管理・道路清掃」、「警備・受付・施設運営」のいずれかに登載されている者であること。
- (イ) 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、建築物の維持管理業務を履行した実績を有すること。
- (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 m²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、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委託部門の「警備・受付・施設運営」に登載されている者であること。
- (イ) 公共施設の運営業務を履行した実績を有すること。
- (ウ) 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、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、定期借地権設定契約公正証書の契約締結者は(ア)を満たした上で、契約締結者以外が(イ)を満たすこと。

- (ア) 民間施設の施設所有者としての実績を有すること。
- (イ) 民間施設の運営実績を有すること。

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。

(4) 参加資格確認基準日以降の取扱い

1) 参加資格確認基準日の翌日から提案書提出日まで

① 代表企業が参加資格要件を欠くに至った場合

代表企業が担当する予定であった業務を構成企業が代わり、かつ、構成企業の中から新たに代表企業を選定する場合に限り、公募に参加することができる。

その場合、参加資格要件を欠いた代表企業は、応募者から除外する必要がある。

② 代表企業以外の構成員又は民間施設整備運営企業が参加資格要件を欠くに至った場合

参加資格要件を欠いた者に代えて、参加資格要件を有する構成員、民間施設整備運営企業を補充した場合は、公募に参加することができる。なお、この場合、補充する者の参加資格確認基準日は、当初の構成員、民間施設整備運営企業が参加資格要件を欠いた日とする。

2) 提案書提出日の翌日から選定事業者決定日まで

提案書提出日の翌日から選定事業者決定日までの間、応募者の構成員又は民間施設整備運営企業のいずれかが参加資格要件を欠くに至った場合、市は当該応募者を選定事業者決定のための審査対象から除外する場合がある。この場合において、市は当該応募者に対して一切の費用負担を行わないものとする。

ただし、代表企業以外の構成員、民間施設整備運営企業が参加資格要件を欠くに至った場合は、当該応募者は参加資格要件を欠いた者に代えて、参加資格要件を有する構成員、民間施設整備運営企業を補充し、市が参加資格要件等の確認及び設立予定のSPCの事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該応募者の参加資格要件を引き続き有効なものとして取り扱うことができるものとする。なお、この場合、補充する者の参加資格確認基準日は、当初の構成員、民間施設整備運営企業が参加資格要件を欠いた日とする。

3) 選定事業者決定日の翌日から基本協定締結日まで

選定事業者決定日の翌日から基本協定締結日までの間、選定事業者の構成員又は民間施設整備運営企業のいずれかが参加資格要件を欠くに至った場合、市は当該選定事業者と基本協定を締結しない場合がある。この場合において、市は当該選定事業者に対して一切の費用負担を行わないものとする。

ただし、代表企業以外の構成員、民間施設整備運営企業が参加資格要件を欠くに至った場合は、当該選定事業者が参加資格要件を欠いた者に代えて、参加資格要件を有する構成員、民間施設整備運営企業を補充し、市が参加資格要件等の確認及び設立予定のSPCの事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該選定事業者と基本協定を締結することができるものとする。なお、この場合、補充する者の参加資格確認基準日は、当初の構成員、民間施設整備運営企業が参加資格要件を欠いた日とする。

3.2 民間事業者の募集及び選定スケジュール

市は、以下の手順により、民間事業者の募集及び選定を行うことを予定している。

表 2 民間事業者の募集・選定手順及びスケジュール

日 程 (予定)		内 容
令和3年	7月5日(月)	募集要項等公表
	7月16日(金)	第2回直接対話への参加申込締切
	7月28日(水)～30日(金)	第2回直接対話
	8月2日(月)～6日(金)	募集要項等に関する質問受付期間(第1回)
	9月6日(月)	募集要項等に関する質問回答の公表(第1回)
	9月13日(月)～9月17日(金)	募集要項等に関する質問受付期間(第2回)
	9月27日(月)～10月1日(金)	参加表明書及び参加資格確認申請書の受付
	10月11日(月)	募集要項等に関する質問回答の公表(第2回)
	10月18日(月)	参加資格確認結果の通知
	10月19日(火)～20日(水)	参加資格がないとされた場合の理由説明受付
	10月25日(月)	参加資格がないとされた場合の理由の回答
	10月26日(火)～11月1日(月)	提案書受付
	12月	選定事業者の決定
令和4年	1月	基本協定の締結
		仮契約の締結
	3月	事業契約の締結

3.3 応募手続等

(1) 第2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、市と応募者で直接対話を実施する。

表3 第2回直接対話の概要

日時	令和3年7月28日(水) 午前10時～正午、午後1時～午後5時 令和3年7月29日(木) 午前10時～正午、午後1時～午後5時 令和3年7月30日(金) 午前10時～正午、午後1時～午後5時
場所	令和3年7月28日(水)・29日(木)は市役所庁舎別館農業委員会会議室 令和3年7月30日(金)は市役所会議棟204会議室
申込期限	令和3年7月16日(金) 正午まで
申込方法	別添資料3の様式1-1「(仮称)千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備事業 第2回直接対話参加申込書」に記入し、上記の申込期限までに「9.3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2回直接対話参加申込 ●●」(●●は提出企業名)とする。
参加人数	1グループ15名以内とする。 ※原則、応募グループでの受付とする。
対話内容	原則、非公表 ※対話内容は市の判断により、募集要項等の変更を公表する場合、反映する場合がある。
留意事項	当日は公表資料(募集要項等)の配付を行わないため、応募者において持参すること。

(2) 募集要項等に関する第1回質問受付

募集要項等に関する第1回質問の受付は、以下のとおりとする。

表4 第1回質問受付の概要

受付期間	令和3年8月2日(月)～令和3年8月6日(金) 午後5時まで
提出方法	別添資料3の様式1-2「(仮称)千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備事業 募集要項等に関する質問書」に記入し、上記の期間で「9.3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 募集要項等に関する質問書(第1回) ●●」(●●は提出企業名)とする。

(3) 募集要項等に関する第1回質問回答の公表

募集要項等に関する第1回質問回答は、以下のとおりとする。

表5 第1回質問回答の概要

公表日時	令和3年9月6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。

(4) 募集要項等に関する第2回質問受付

募集要項等に関する第2回質問の受付は、以下のとおりとする。

表 6 第2回質問受付の概要

受付期間	令和3年9月13日(月)～令和3年9月17日(金)午後5時まで
提出方法	別添資料3の様式1-2「(仮称)千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備事業 募集要項等に関する質問書」に記入し、上記の期間で「9.3 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 募集要項等に関する質問書(第2回) ●●」(●●は提出企業名)とする。

(5) 募集要項等に関する第2回質問回答の公表

募集要項等に関する第2回質問回答は、以下のとおりとする。

表 7 第2回質問回答の概要

公表日時	令和3年10月11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。

(6) 参加表明書及び参加資格確認申請書の受付

応募者は、参加表明書及び参加資格確認申請書を市に提出し、確認を受けること。
参加表明書及び参加資格確認申請書の受付は、以下のとおりとする。

表 8 参加表明書及び参加資格確認申請書の受付の概要

受付日時	令和3年9月27日(月)～令和3年10月1日(金)まで 午前9時～正午、午後1時～午後5時
提出方法	別添資料3「様式集及び記載要領」に規定する各種提出書類等を下記への持参又は郵送(配達証明付書留郵便に限る。)により提出すること。 ファクシミリ及びE-mailによる提出は認めない。なお、持参の場合、事前に「9.3 問い合わせ先」に電話連絡すること。 また、郵送の場合に指定された日時内に提出場所に着かない場合は、いかなる理由があっても再提出はできない。
提出場所	「9.3 問い合わせ先」

(7) 参加資格確認結果の通知

参加資格確認結果は、書面により令和3年10月18日(月)までに応募グループの代表企業宛に発送する。

(8) 参加資格がないとされた場合の理由説明の受付

参加資格確認の結果、参加資格がないとされた者は、参加資格がないとされた理由について、以下のとおり説明を求めることができる。

表 9 参加資格がないとされた場合の理由説明の受付の概要

受付日時	令和3年10月19日(火)～令和3年10月20日(水)まで 午前9時～正午、午後1時～午後5時
提出方法	理由説明の書面(様式自由)を持参すること。なお、ファクシミリ及びE-mailによる提出は認めない。
提出場所	「9.3 問い合わせ先」
回答	令和3年10月25日(月)までに回答する。

(9) 提案書受付

提案書受付は、以下のとおりとする。

表 10 提案書受付の概要

受付期間	■持参する場合 令和3年10月26日(火)～11月1日(月)まで 午前9時～正午、午後1時～午後5時 ※11月1日(月)は午前9時～正午、午後1時～午後3時 ※土、日及び祝日は除く。 ■郵送する場合 令和3年11月1日(月)正午(必着)まで
提出方法	別添資料3「様式集及び記載要領」に規定する各種提出書類等を下記へ持参又は郵送(配達証明付書留郵便に限る。)により提出すること。 ファクシミリ及びE-mailによる提出は認めない。なお、持参の場合、事前に「9.3 問い合わせ先」に電話連絡すること。 また、郵送の場合に指定された日時に提出場所に着かない場合は、いかなる理由があっても再提出はできない。
提出場所	「9.3 問い合わせ先」

(10) 本事業に関する資料の配付

本事業に関する資料(別添資料6 基本協定書(案)、別添資料7 事業契約書(案)、別添資料8 定期借地権設定契約公正証書(案)、別添資料9 駐車場賃貸借契約書(案)、別添資料10 指定管理者基本協定書(案)、事業対象地現況図のCADデータ、交差点及び敷地内市道計画図(当該計画図のうち、計画平面図はCADデータとする。)、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。

表 11 資料の配付

配付日時	令和3年7月12日(月)～令和3年10月29日(金)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	「9.3 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。

(11) 募集要項等の変更

直接対話等における民間事業者からの意見等を受けて、募集要項等の内容の変更を行うことがある。

なお、募集要項等を変更した場合は、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。

3.4 応募に関する留意事項

(1) 募集要項等の承諾

応募者は、参加表明書の提出をもって、募集要項等の記載内容を承諾したものとす

る。

(2) 費用負担

応募に係る費用負担は、全て応募者の負担とする。

(3) 契約手続において使用する言語、通貨単位及び時刻

応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨単位は日本国通貨、時刻は日本標準時とする。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 提出書類の取扱い

提案書類等の提出後の変更、差替え又は再提出はできないものとする。ただし、誤字等の軽微な修正はこの限りでない。

(7) 複数の提案の禁止

応募者は、1つの提案しか行うことはできない。

(8) 市からの提示資料の取扱い

市が提示する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することはできない。

(9) 応募の辞退

参加表明書を提出した応募者が応募を辞退する場合は、様式 3-1「応募辞退届」を提出すること。提出は持参又は郵送で行うこと。郵送の場合は、事前に「9.3 問い合わせ先」に電話連絡の上、任意の封筒に入れ、封筒の表に「辞退届在中」と朱書きした上で、「特定記録郵便」又は「簡易書留」で送付すること。

(10) 公正な応募の確保

応募者は、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号）に抵触する行為を行ってはならない。

応募者は、応募に当たっては、他の応募者と応募の意思や提案価格について、いかなる相談も行わず、独自に提案価格を定めなければならない。

応募者は、選定事業者の決定前に、他の応募者に提案価格を開示してはならない。

(11) 応募の無効

次のいずれかに該当した場合、応募は無効とする。

- ① 提案に際して談合等による不正行為をした者の提案
- ② 必要な書類に応募者の署名又は押印がなされていない提案
- ③ 提案金額を訂正した提案
- ④ 本公募に関係のない事項を記載した提案
- ⑤ 提案書類の記載漏れ、誤字等により内容が確認できない提案
- ⑥ 提案に必要な書類が不足している提案
- ⑦ 委任状を提出しない代理人が行った提案
- ⑧ その他、募集要項等において示した提案に関する条件に違反した提案

(12) 公募の中止等

応募者がいない等、市は特に必要があると認めるとき、公募の延期、中止又は取り消しを行う場合がある。

3.5 予定価格等

本事業において、市が選定事業者に支払う PFI 事業のサービス対価の予定価格の総額（上限価格）、駐車場賃料の総額（上限価格）並びに民間施設等に係る貸付料単価及び地代単価（下限価格）は、以下のとおりとする。

(1) PFI 事業のサービス対価の予定価格の総額（上限価格）

8,590,000,000 円（消費税及び地方消費税を含む。）

※内訳及び算定根拠は公表しない。

(2) 駐車場賃料の総額（上限価格）

599,000,000 円（消費税及び地方消費税を含む。）

※内訳及び算定根拠は公表しない。

(3) 民間施設等に係る貸付料単価及び地代単価（下限価格）

174 円／ m^2 ・月

4 選定事業者の決定等

4.1 審査委員会の設置

市は、審査に係る公平性、透明性及び客観性を確保するため、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。)」を設置する。

審査委員会は、別添資料2「事業者選定基準書」に基づき、提案書類の審査を行い、最優秀提案者及び各応募者の順位付けを行う。

審査委員会の委員は、以下のとおりである。

表 12 審査委員会の委員一覧

役割	氏名	所属等
委員長	柳澤 要	千葉大学大学院工学研究院 教授
副委員長	池澤 龍三	一般財団法人建築保全センター 保全技術研究所第三研究部 次長
委員	足立 慎一郎	株式会社日本政策投資銀行 産業調査部長
委員	杉山 甚一	印西市副市長
委員	小林 正博	印西市企画財政部長

4.2 審査委員への接触の禁止

応募者やそれと同一と判断される団体等が、募集要項公表後から本事業の選定事業者の選定までの間に、審査委員に面談を求めたり、応募者の PR 資料を提出したりするなどによって、当該応募者を有利に又は他の応募者を不利にするよう働きかけることを禁止する。また、審査委員会での協議内容等について聴取することも禁止する。

これらの禁止事項に抵触したと審査委員会又は市が判断した場合には、当該応募者は参加資格を失うものとする。

4.3 選定事業者の決定

応募者から提出された提案書類を審査委員会が審査し、最優秀提案者及び次点を選定する。市は、その結果を踏まえ、優先交渉権者及び次順位優先交渉権者を決定し、優先交渉権者と契約協議を行い、選定事業者を決定する。なお、優先交渉権者との協議が整わない場合、市は次順位優先交渉権者と契約協議を行うものとする。

4.4 審査結果の公表

審査結果は、市ホームページにより公表する。

5 提示条件

5.1 事業フレーム

(1) 事業の遂行

選定事業者は、「2.7 事業範囲」に示す業務を確実に行うこと。

(2) 債権の取扱い

1) 債権の譲渡

市は選定事業者から提供されるサービスを一体のものとして購入することから、選定事業者が市に対して有する支払請求権（債権）は一体不可分のものとする。ただし、市の承諾を得た場合には、この限りでない。

2) 債権への質権設定及び債権の担保提供

選定事業者が市に対して有する債権に対し質権を設定すること及びこれを担保提供することはできない。ただし、市の承諾を得た場合には、この限りでない。

(3) 協議事項

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

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、本事業は地方債の活用を予定している。

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。

5.2 市の支払

(1) サービス対価

市は定期的にモニタリングを実施し、募集要項等に定められたサービス水準を満たしていることを確認した上で、選定事業者が提供したサービスに対し、サービス対価を支払う。サービス対価の構成、支払方法等については、別添資料4「サービス対価の算定、支払及び改定方法」に示す。

(2) 駐車場賃料

市は、駐車場（平面駐車場及び立体駐車場）のうち、公共施設に係る駐車場の賃料を貸付期間（令和8年4月1日～令和27年3月31日）にわたって支払う。なお、支払回数は年4回とする。

5.3 土地の使用

(1) 特定事業

市は、特定事業の用に供するため、設計・建設期間中は、事業対象地のうち、特定事業の実施に必要な敷地を選定事業者は無償で貸与する。

ただし、新施設及び民間施設を合築とする場合、SPCは新施設及び民間施設の建設工事着工日から地代として行政財産の貸付料を市に支払う。

(2) 付帯事業

1) 借地権の種類

市は、付帯事業の用に供するため、事業対象地のうち、民間施設等に係る敷地に事業用定期借地権を設定し、民間施設整備運営企業に有償で貸し付ける。

2) 貸付面積

貸付面積は、民間施設等に係る全ての面積とする。

3) 貸付期間

民間施設は、民間施設の建設工事着工日から令和27年3月31日までとし、駐車場は、駐車場の建設工事着工日から令和27年3月31日までとする。

5.4 契約上の地位

市の書面による事前の承諾がある場合を除き、選定事業者は事業契約上の地位及び権利義務を譲渡又は担保提供その他の方法により処分してはならない。

5.5 SPCの設立

選定事業者は事業契約の仮契約締結前までに、会社法に基づく株式会社として、本事業を実施するSPCを印西市内に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、本事業以外の事業を兼業することはできない。

応募グループ構成企業外の者がSPCに出資することは可能である。ただし、その出資比率は、50%未満とする。

全ての出資者は、事業期間が終了するまで、SPC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、担保権などの設定、その他一切の処分を行うことはできない。

5.6 財務書類等の提出

選定事業者は、別添資料7「事業契約書(案)」の定めに基づき、市に対して財務書類等を提出する。

5.7 保証金

(1) 提案保証金

応募者の提案保証金は免除する。

(2) 契約保証金

選定事業者は、別添資料 7「事業契約書（案）」の定めに基づき、契約保証金を納付する。

(3) 定期借地権設定契約に係る保証金

選定事業者は、別添資料 8「定期借地権設定契約公正証書（案）」の定めに基づき、保証金を納付する。

5.8 保険

選定事業者が付保すべき保険の内容は、提案によるものとするが、最低限、別添資料 7「事業契約書（案）別紙 3」に示す基準を満たす保険に加入する。また、その他、リスク対応のために必要である場合は、提案により担保する。

付帯事業については、選定事業者は必要な保険に適宜、加入する。

5.9 市と選定事業者の責任分担

(1) 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、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、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) 想定されるリスクと責任分担

市と選定事業者の基本的なリスク分担については、別添資料 7「事業契約書（案）」における該当条文の規定内容に委ねるものとする。

6 本事業実施に関する事項

6.1 市による特定事業の実施状況の確認

市による特定事業の実施状況の確認は、別添資料7「事業契約書（案）」及び別添資料5「モニタリング及び改善要求措置並びに対価の減額手続等」を参照すること。

6.2 付帯事業の実施について

(1) 民間施設の賃貸

SPC 又は民間施設整備運営企業は、以下の要件を満たしている場合に、自らの責任において、民間施設を第三者（以下「テナント事業者」という。）に賃貸することができる。

また、テナント事業者を変更する場合（提案時のテナント事業者の変更を含む。）についても同様とする。

- ① テナント事業者の名称、事業内容等について事前に市に通知し、書面による承諾を得ること。
- ② テナント事業者との間で締結される転貸借契約が借地借家法第38条1項に定める定期建物賃貸借契約であって、契約の更新がないこととする旨の定めがあり、契約の期間の満了日が本借地権の存続期間の満了日以前であること。

(2) 駐車場

民間施設整備運営企業は、駐車場利用者から利用料金を徴収することができるものとし、その利用料金は民間施設整備運営企業の収入とする。また、駐車場の利用料金は、民間施設整備運営企業の提案とするが、公共施設利用者については、最低2時間は無料とする。

なお、民間施設整備運営企業は、市に公共施設利用者用の駐車場を賃貸し、市は、これに係る賃料を民間施設整備運営企業に支払う。提案により、駐車場の区画を設定せず、駐車場を公共施設利用者と民間施設利用者が共用する場合は、上記の公共施設利用者（無料措置有）と民間施設利用者の料金徴収方法を含めた運営方法について提案で明確にすること。

6.3 土地の貸付条件

(1) 貸付方法等

1) 新施設と民間施設が合築の場合

SPC は、新施設及び民間施設の合築建物に係る敷地について、PFI 法に基づき、行政財産の貸付として市と土地賃貸借契約を締結し、借り受ける。行政財産の貸付期間は、新施設及び民間施設の建設工事着工日から令和 27 年 3 月 31 日までとする。

民間施設整備運営企業は、駐車場に係る敷地について、借地借家法に基づき、定期借地権設定契約を市と締結する。借地期間は駐車場の建設工事着工日から令和 27 年 3 月 31 日までとする。

なお、駐車場に係る敷地について、PFI 法に基づき、SPC が市から行政財産として借り受ける方法を提案することができる。その場合、駐車場に係る敷地の行政財産の貸付に係る契約は、市と SPC で締結する。行政財産の貸付期間は、駐車場の建設工事着工日から令和 27 年 3 月 31 日までとする。

2) 新施設と民間施設が分棟の場合

民間施設整備運営企業は、民間施設等に係る敷地について、借地借家法に基づき、定期借地権設定契約を市と締結する。借地期間は民間施設等の建設工事着工日から令和 27 年 3 月 31 日までとする。

なお、民間施設及び立体駐車場が分棟の場合における駐車場に係る敷地について、PFI 法に基づき、SPC が市から行政財産として借り受ける方法を提案することができる。その場合、駐車場に係る敷地の行政財産の貸付に係る契約は、市と SPC で締結する。行政財産の貸付期間は、駐車場の建設工事着工日から令和 27 年 3 月 31 日までとする。

(2) 貸付対象面積

1) 新施設と民間施設が合築の場合

新施設と民間施設の合築建物の土地及び合築建物に付随する外構は、市と SPC の準共有とする。

準共有の持分割合は、合築建物における新施設と民間施設の専有面積按分に基づいて算定した割合により定める。

事業対象地のうち、合築建物の土地及び合築建物に付随する外構、敷地内市道を除いた部分を定期借地権における貸付対象面積とする。

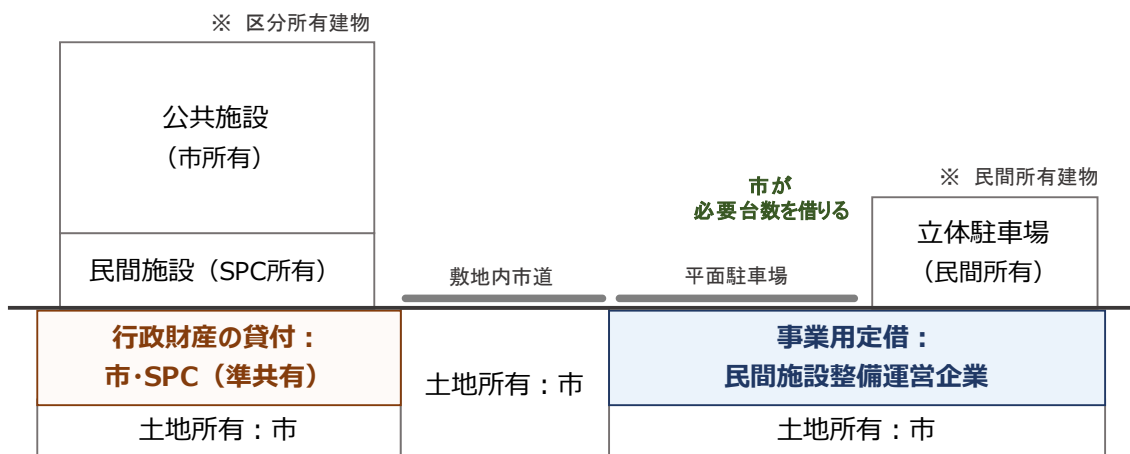


図 9 貸付対象 (合築)

2) 新施設と民間施設が分棟の場合

貸付対象面積は、事業対象地のうち、公共施設等に係る敷地を除いた面積とする。



※分棟の場合の貸付対象の例示として、分棟①を示す

図 10 貸付対象 (分棟)

(3) 貸付料及び地代の支払方法

貸付料及び地代は、毎年度ごとの支払とし、貸付期間及び借地期間にわたり、選定事業者が提案した提案単価 (円/㎡・月) に基づき、市に対して支払う。毎年度分の貸付料及び地代については、当該年度の 1 月中に、SPC 又は民間施設整備運営企業が市に対して支払う。

なお、SPC 又は民間施設整備運営企業の貸付料及び地代支払が遅延した場合、市は SPC 又は民間施設整備運営企業に対し、遅延損害金を請求することができるものとする。遅延損害金は、支払期日の翌日から当該支払の完了した日までの期間の日数に応じ年 14.6%の割合で計算した額とし、年 365 日の日割り計算とする。

(4) 貸付料及び地代の改定方法

「(2) 貸付対象面積」を対象に貸付料及び地代を改定する。以下に示す指標及び算定式において、令和10年を第1回とし、その後3年ごとに改定する。

表 13 貸付料及び地代の改定の指標及び算定式

指標	事業対象地の近傍宅地価格
算定式	(1) 令和10年3月までの貸付料及び地代 改定しない。 (2) 令和10年4月以降の貸付料及び地代 算定式： $P_t = P_r \times (W_t / W_r)$ ($10 \leq t \leq$ 賃貸借期限、3年ごと) (改定率： W_t / W_r) $P_r (=P_{t-3})$ ：前回改定時の貸付料及び地代。なお、初回は提案した 貸付料及び地代。 P_t ：近傍宅地価格に基づく改定後の貸付料及び地代 W_t ：上記に示す指標の令和[t]年4月の近傍宅地価格 $W_r (=W_{t-3})$ ：上記に示す指標の前回改定時の近傍宅地価格。なお、 初回は令和3年4月時点の近傍宅地価格

(5) 定期借地権の譲渡

民間施設整備運営企業は、原則、定期借地権の譲渡を行うことはできない。

(6) 定期借地権満了時の取扱い

定期借地権満了時の取扱いは、別添資料8「定期借地権設定契約公正証書(案)」に定めるとおりとする。

6.4 事業期間中の選定事業者と市の関わり

- ① 原則として市は選定事業者に対して連絡、調整等を行うが、必要に応じて業務担当企業と直接、連絡、調整等を行う場合がある。
- ② 資金調達上の必要があれば、一定の重要事項について、市は選定事業者に資金を提供する金融機関と協議することもある。

6.5 支払手続

支払手続は、別添資料4「サービス対価の算定、支払及び改定方法」に定めるとおりとする。

7 契約の枠組み

7.1 基本協定

- (1) 当事者 : 市と選定事業者
- (2) 締結時期 : 選定事業者の決定後、速やかに締結する。
- (3) 契約概要 : 事業契約締結に向けた双方の協力義務等を定める。詳細は、別添資料 6「基本協定書(案)」による。
- (4) 費用負担 : 協定書の作成に係る諸費用は、選定事業者の負担とする。

7.2 事業契約

- (1) 当事者 : 市と SPC
- (2) 締結時期 : 令和 4 年 1 月に仮契約を締結し、令和 4 年 3 月開会予定の令和 4 年第 1 回印西市議会定例会での本事業契約及び公共施設の指定管理者の指定に関する議案の議決を経て本契約(契約の効力発生)とする。
- (3) 契約概要 : 主に SPC が遂行すべき各業務に関する条件や金額等、本事業における事業条件等を定める。詳細は、別添資料 7「事業契約書(案)」によるが、選定事業者の決定後、提案内容に応じて規定内容を協議の上、契約内容を最終的に決定する。
- (4) 費用負担 : 契約書の作成に係る諸費用は、SPC の負担とする。

7.3 指定管理者基本協定

- (1) 当事者 : 市と指定管理者(SPC)
- (2) 締結時期 : 令和 4 年 3 月開会予定の令和 4 年第 1 回印西市議会定例会での公共施設の指定管理者の指定に関する議案の議決後に、市と指定管理者(SPC)で業務の詳細を協議の上、締結する。
- (3) 契約概要 : 公共施設等の管理の基準や業務の範囲など、指定管理者の業務遂行に必要な事項を定める。詳細は、別添資料 10「指定管理者基本協定書(案)」によるが、選定事業者の決定後、提案内容に応じて規定内容を協議の上、事業契約の規定内容との整合性に留意しつつ、協定の内容を最終的に決定する。
- (4) 費用負担 : 協定書の作成に係る諸費用は、指定管理者(SPC)の負担とする。

7.4 土地賃貸借契約(合築の場合のみ)

- (1) 当事者 : 市と SPC
- (2) 締結時期 : 新施設及び民間施設の建設工事着工日までに締結する。
- (3) 契約概要 : 新施設及び民間施設にて構成される区分所有建物(合築)の敷地に係る土地賃借権を、区分所有建物(合築)の占有面積按分の持ち分割合にて準共有する。別添資料 8「定期借地権設定契約公正証書(案)」における定期借地権設定契約の内容を基本としつつ当該契約の規定内容を修正(借地借家法特有部分の削除等を想定)の上、提案内容に応じて規定内容を協議し、契約内容を最終的に決定する。

(4) 費用負担 : 契約書の作成に係る諸費用は、SPC の負担とする。

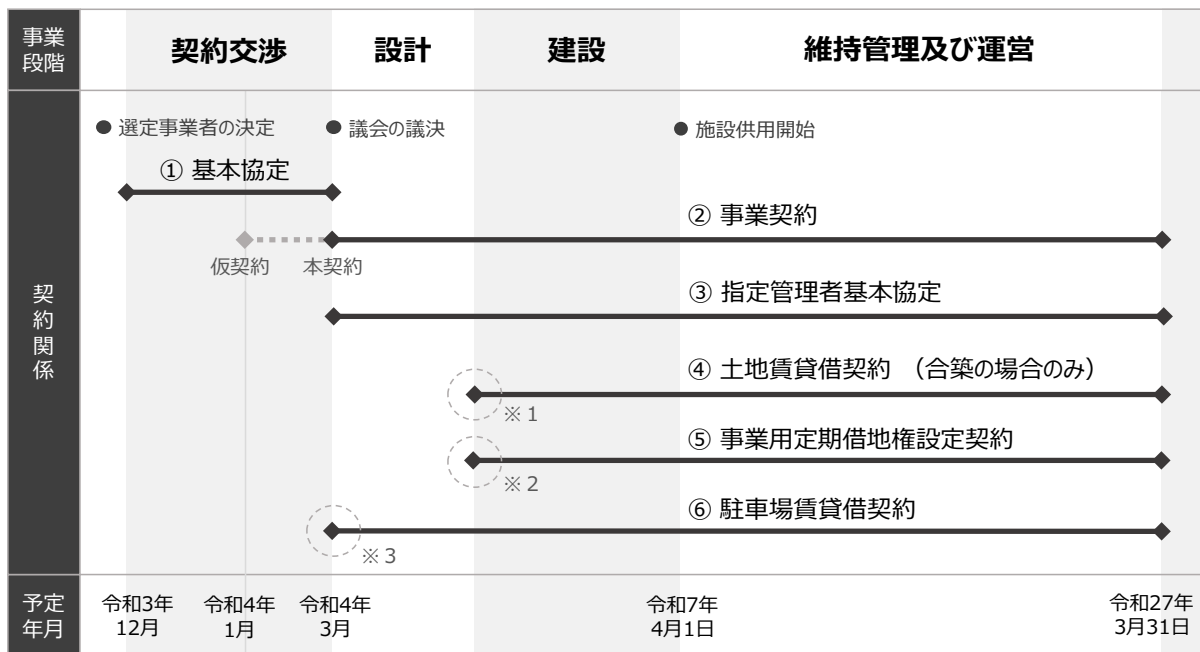
7.5 定期借地権設定契約

- (1) 当事者 : 市と民間施設整備運営企業
- (2) 締結時期 : 民間施設等の建設工事着工日までに締結する。
- (3) 契約概要 : 合築の場合の駐車場又は分棟の場合の民間施設等の敷地に係る定期借地権の設定の条件等を定める。詳細は、別添資料 8「定期借地権設定契約公正証書(案)」による。
- (4) 費用負担 : 公正証書の作成に係る諸費用は、民間施設整備運営企業の負担とする。

7.6 駐車場賃貸借契約

- (1) 当事者 : 市と民間施設整備運営企業
- (2) 締結時期 : 駐車場の基本設計の開始日までに締結する。
- (3) 契約概要 : 市が要求水準書に定める駐車台数を借りるための条件等を定める。詳細は、別添資料 9「駐車場賃貸借契約書(案)」による。
- (4) 費用負担 : 契約書の作成に係る諸費用は、民間施設整備運営企業の負担とする。

表 14 契約の枠組み

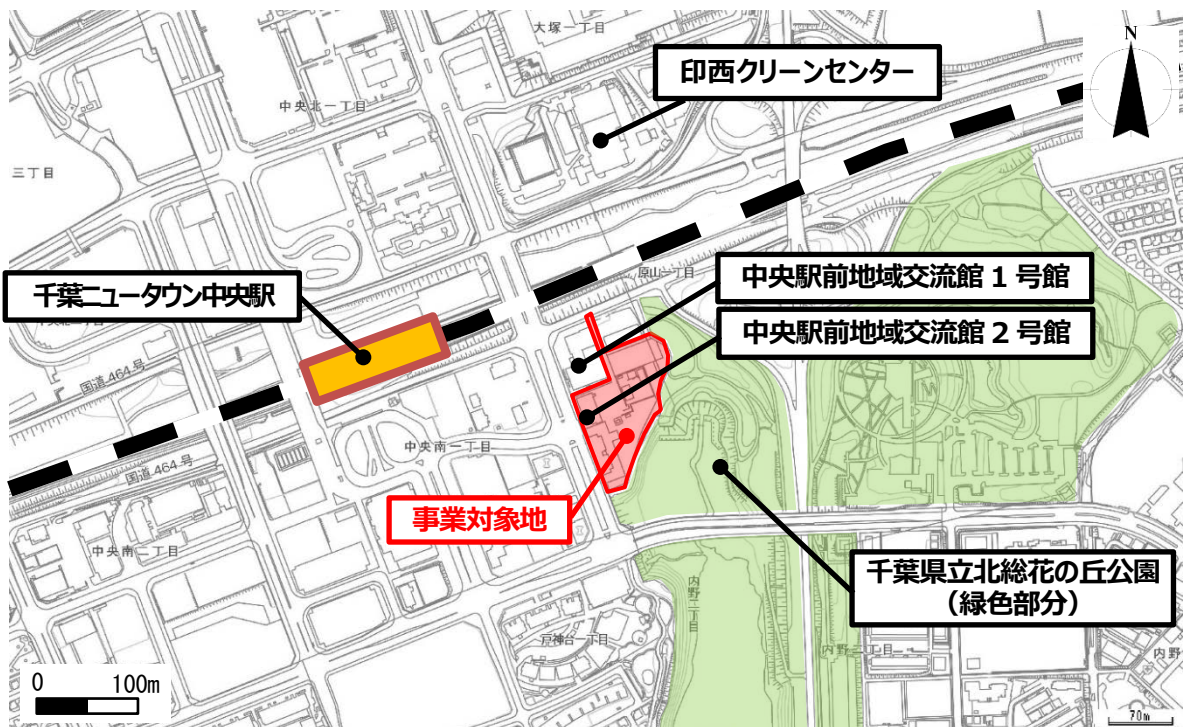


※ 1 「新施設及び民間施設」の建設工事着工日までに締結する。
 ※ 2 「立体駐車場(合築の場合)」又は「民間施設及び立体駐車場(分棟の場合)」の建設工事着工日までに締結する。
 ※ 3 「駐車場」の基本設計開始日までに締結する。

8 本施設の立地並びに規模及び配置に関する事項

8.1 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 11 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 2、2 番地 3、4 番地 1、4 番地 3 及び 4 番地 6 (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	: 11,857.93 m ²
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	: 要求水準書添付資料 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)

8.2 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 15 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 m ²	1,144 m ²	
		2 問診室 (母子保健)	80 m ²		
		3 健診室 (母子保健)	80 m ²		
		4 集団指導室	80 m ²		
		5 検査室 (視力・運動・発達)	50 m ²		
		6 検査室 (聴力)	15 m ²		
		7 相談室 1・2 (健康支援)	各 9 m ²		
		8 薬品室	25 m ²		
		9 収納庫 (母子保健)	50 m ²		
		10 待合スペース (母子保健)	120 m ²		
		11 相談室 3 (母子保健)	16 m ²		
		12 倉庫 1	20 m ²		
		13 倉庫 2	50 m ²		
		14 書庫 (カルテ等)	20 m ²		
		15 書庫 (行政文書)	20 m ²		
		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			16 事務室 (②及び③の事務室を含む。)
17 プレイルーム	100 m ²				
18 倉庫	25 m ²				
19 相談室 4	12 m ²				
④児童館		20 相談室 5	15 m ²	365 m ²	
		21 子育てルーム (事務室を含む。)	160 m ²		
		22 児童ルーム	145 m ²		
⑤ファミリーサポートセンター		23 青少年 (中高生) 活動ルーム	60 m ²	35 m ²	
		24 事務室	35 m ²		
⑥印西南部地域包括支援センター		25 事務室	85 m ²	103 m ²	
		26 相談室 6・7	各 9 m ²		
⑦福祉の相談窓口		27 事務室	28 m ²	55 m ²	
		28 相談室 8・9	各 9 m ²		
		29 倉庫	9 m ²		
市民支援機能	⑧中央駅前出張所	30 事務室	188 m ²	297 m ²	
		31 来客者待機場所	96 m ²		
		32 書庫	13 m ²		
	⑨市民活動支援センター		33 事務室	42 m ²	332 m ²
			34 作業室 (印刷室)	20 m ²	
			35 市民活動交流スペース	120 m ²	
			36 活動室 1・2	各 50 m ²	
			37 倉庫	50 m ²	
	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 m ²	181 m ²
			39 倉庫 (市民安全センター)	40 m ²	
			40 倉庫 (男女共同参画センター)	12 m ²	
			41 多目的室	30 m ²	
			42 待合スペース (個別スペース)	18 m ²	
43 相談室 10~12			各 9 m ²		
⑬消費生活センター		44 事務室	30 m ²	30 m ²	

表 16 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 m ²	1,075 m ²
		46 ミニホール1・2	各 60 m ²	
		47 リハーサル室	90 m ²	
		48 ホワイエ	80 m ²	
		49 バンドスタジオ1・2	各 30 m ²	
		50 アートギャラリー1・2	各 75 m ²	
		51 楽屋1・2	各 20 m ²	
		52 事務室・図書の貸出窓口	55 m ²	
		53 搬入口	80 m ²	
防災機能	⑮防災機能	54 防災備蓄倉庫	250 m ²	250 m ²
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 m ²	200 m ²
その他機能	⑰共用する諸室	56 相談室A	16 m ²	425 m ²
		57 相談室B	9 m ²	
		58 会議室A	50 m ²	
		59 会議室B	50 m ²	
		60 会議室C	60 m ²	
		61 職員会議室	100 m ²	
		62 休憩室	40 m ²	
		63 更衣室	100 m ²	
	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号館を一部改修し、整備する施設の概要は次のとおりである。

詳細は、要求水準書に示す。

表 17 1号館を一部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 m ²	1,442 m ²
		2 調理実習室	110 m ²	
		3 工芸室1	82 m ²	
		4 工芸室2	55 m ²	
		5 講座室1・2	各 54 m ²	
		6 講座室3	120 m ²	
		7 会議室1・2	各 52 m ²	
		8 会議室3	42 m ²	
		9 マルチルーム	99 m ²	
		10 個人学習室	60 m ²	
		11 倉庫1	63 m ²	
		12 倉庫2	14 m ²	
		13 備品庫	30 m ²	
		14 事務室	55 m ²	
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 m ²	60 m ²

(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 18 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 m ²	1,895.9 m ²

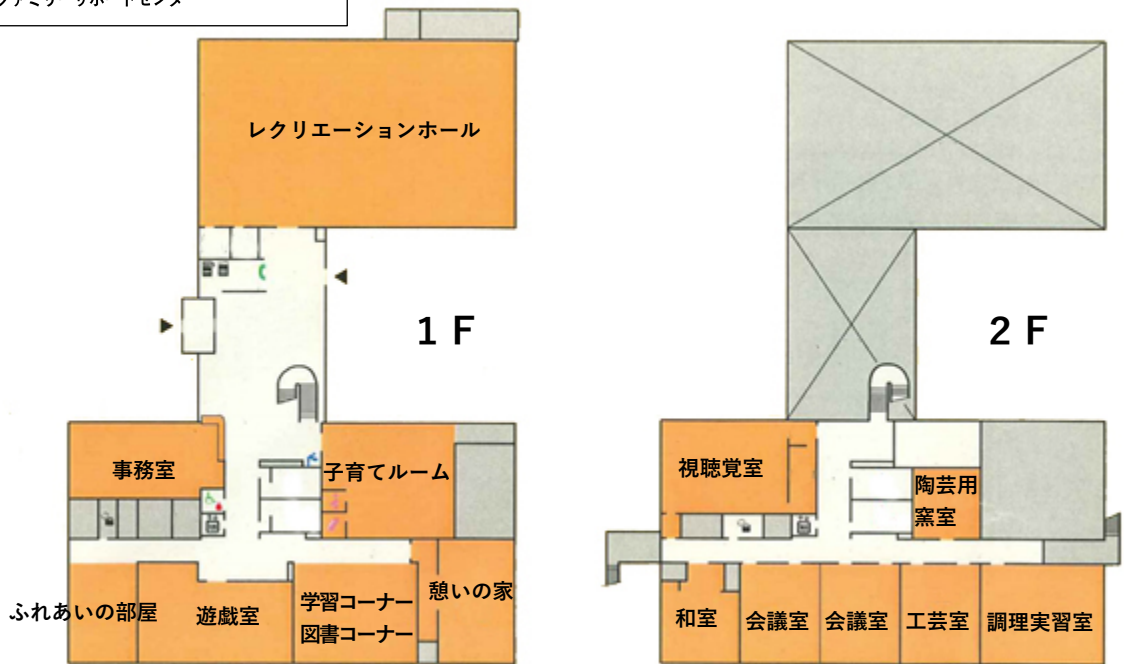


図 12 中央駅前地域交流館 1号館

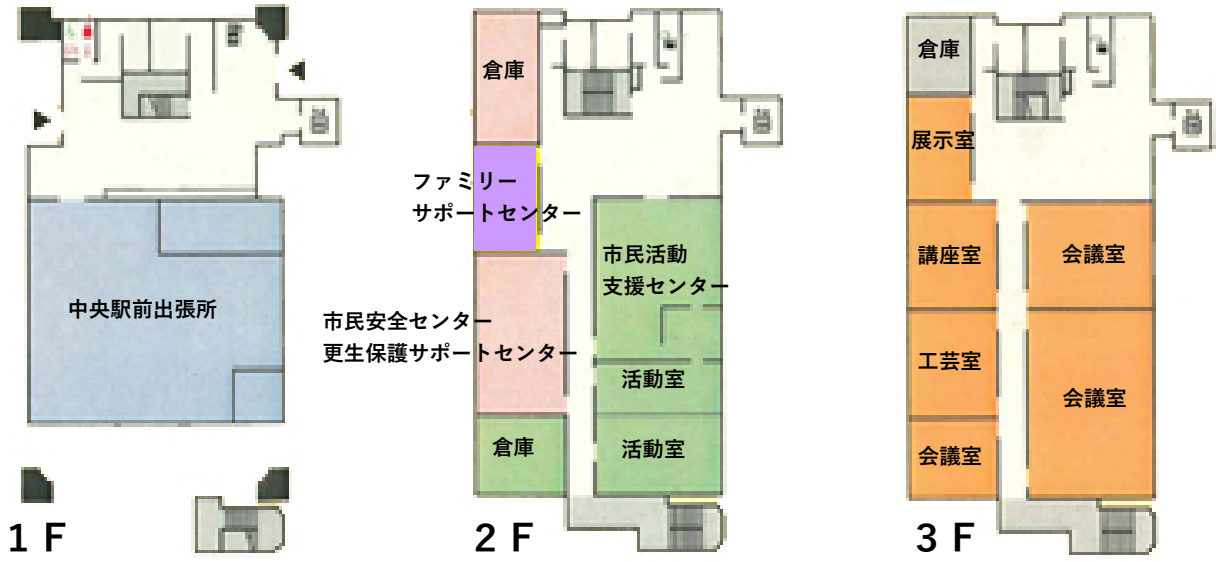


図 13 中央駅前地域交流館 2号館

- 中央駅前地域交流館
- 中央駅前出張所
- 市民活動支援センター
- 市民安全センター・更生保護サポートセンター
- ファミリーサポートセンター



1号館



2号館

出典：印西市 HP

図 14 中央駅前地域交流館 1号館及び 2号館の館内図

9 その他

9.1 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。

9.2 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。

9.3 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