

市川市立第七中学校校舎・給食室・公会堂整備等
並びに保育所整備 P F I 事業

実 施 方 針

平成 1 4 年 6 月 1 2 日

市川市

市川市立第七中学校校舎・給食室・公会堂整備等並びに保育所整備 P F I 事業 実施方針

市川市（以下「市」という。）は、市川市立第七中学校校舎・給食室・公会堂整備等並びに保育所整備 P F I 事業（以下「本事業」という。）を、「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「P F I 法」という。）に基づく事業（以下「P F I 事業」という。）として実施する。

この実施方針は、P F I 法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する民間事業者（以下「P F I 事業者」という。）の選定を行なうにあたって、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」（平成12年総理府告示第11号。以下「P F I 基本方針」という。）に則り、本事業の実施に関する方針として定める。

なお、事業者は、本事業を実施するにあたって市が定めた「市川市立第七中学校校舎建設等事業の実施にあたっての条件」を遵守すること。

目 次	頁
特定事業の選定に関する事項	1
1 事業内容に関する事項	1
(1) 事業名称	1
(2) 公共施設等の管理者等の名称	1
(3) 対象となる事業の概要	1
(4) 本事業の目的	1
(5) 事業方式	2
(6) 事業期間	2
(7) 事業範囲	2
(8) 事業者の収入	3
(9) 事業日程(予定)	3
(10) 法令等の遵守	4
2 特定事業の選定及び公表に関する事項	5
民間事業者の募集及び選定に関する事項	6
1 事業者の募集及び選定方法	6
2 事業者の募集及び選定の手順	6
(1) 募集及び選定の日程(予定)	6
(2) 要求する性能及びサービス水準	6
(3) 応募者の資格等	6
(4) 提案審査及び事業者の選定に関する事項	8
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	10
1 予想される責任及びリスクの分類・負担	10
(1) 基本的考え方	10
(2) 予想されるリスクと責任分担	10
2 提供されるサービス水準・仕様	10
3 市による事業の実施状況の監視	10
(1) 設計・施工	10
(2) 維持管理	11
公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	12
1 施設の立地条件	12
2 施設等の基本概念	12
3 施設内容	12
特定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	14
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	15
1 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合の措置	15
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の措置	15
3 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった	15

場合の措置	.....	1 5
4 金融機関と市との協議	.....	1 5
5 その他	.....	1 6
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 7
その他特定事業の実施に関し必要な事項	.....	1 8
1 議会の議決	.....	1 8
2 応募に伴う費用負担	.....	1 8
3 実施方針に対する意見等の受付及び回答	.....	1 8
4 連絡先	.....	1 8
別紙 1 市川市立第七中学校校舎建設等事業の概要	.....	1 9
別紙 2 市川市立第七中学校校舎建設等事業の基本コンセプト	.....	2 0
別紙 3 第七中学校のコンセプト	.....	2 1
別紙 4 事業者の事業範囲	.....	2 2
別紙 5 予想されるリスク並びに市と事業者の責任分担	.....	2 4
別紙 6 実施方針に関する意見・質問書	.....	2 5

特定事業の選定に関する事項

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

「市川市立第七中学校校舎・給食室・公会堂整備等並びに保育所整備 P F I 事業」

(2) 公共施設等の管理者等の名称

市川市長 千葉光行

(3) 対象となる事業の概要

市は、市川市末広1丁目1番9の市川市立第七中学校(敷地面積:23,518㎡)の校舎のうちA棟並びに給食室を建替え、余裕容積を有効活用して公会堂、保育所、ケアハウス^注、デイサービスセンターを新設した複合施設を整備する市川市立第七中学校校舎建設等事業を実施することとした。整備に際しては2つの事業部分に区切り、それぞれPFI手法を活用して施設整備及び維持管理並びに運営を行う事業とした(別紙1を参照)。

このうち本事業は中学校校舎、給食室を建替え、余裕容積を活用して公会堂と保育所からなる複合施設を合築で整備する事業である(以下「本事業」という。)。

注:ここに示すケアハウスとは、全室個室化したグループケアユニットに分かれた構造を原則とし、介護保険法に基づく「特定施設入所者生活保護」の指定を受け、特別養護老人ホームと同等の介護サービスを提供するものとする。

(4) 本事業の目的

市では、生徒の教育環境を良好に保つため、昭和38年建設の市川市立第七中学校A棟を、安全性の高い耐震性に優れた校舎に建替え、同時に調理環境向上を目的に給食室の建替えを行うことにした。

そして建替えによる余裕容積を活かしてその敷地に公会堂、保育所、ケアハウス、デイサービスセンターを併せて整備し、地域コミュニティの拠点とすることにより、中学校の教育環境上の相乗効果を期待するものである。

公会堂は、行徳地区の市民からのニーズが高く、同地域に不足している集会施設として整備が望まれているものであり、ケアハウス、デイサービスセンターは、市川市老人福祉計画で行徳地区において重点的に整備が求められている施設である。さらに、行徳地区は市内でも待機児童が多い地域であることから、この解消のために保育所も併せて整備するものである。

本事業は、市立第七中学校において、新時代の教育に対応できる中学校づくりを基本とし、各教室を有機的に結びつけ、多岐にわたる学習活動や学習形態に対応すること、生涯学習施設として地域に開放することを目指す。また、高齢者及び児童福祉施設は、少子高齢化、核家族化が進む地域にあって多世代が生活し交流する拠点として整備し、今は忘れかけられている「ふれあい・交流」を、新しい発想のもと、新しい組み合わせと運営の創意工夫により創造することを目指す。

これらの目的を達成するため、市川市立第七中学校校舎建設等事業を実施し、そのうち本事業は、中学校・給食室の建替えと公会堂・保育所の新設を対象とする。施設整備にあたっては、既存体育館の解体とテニスコートの移設・整備、屋外運動場の整備、駐車場の整備等を施設の一部として整備する。

(5) 事業方式

本事業の事業方式は、市川市立第七中学校校舎建設等事業の概要(別紙1)にあるとおり、BTO(Build-Transfer-Operate)方式とする。

本事業を実施する事業者(以下「事業者」という。)は、事業の実施に必要な資金の確保を自ら行なった上で、市の要求水準を満たす義務教育施設、公会堂、保育所施設等の設計及び建設等を行う。竣工後は、市が建物を所有し、事業者が建物・設備等の維持管理業務(保育所の運営業務を除く)を実施する。

(6) 事業期間

本事業の事業期間は、特定事業契約締結日の翌日を始期とし、施設の供用開始年度の翌年度4月1日より15年を経過した日までの期間とする。

但し、事業期間終了後、引き続いて事業を継続しようとするときは、事業期間の満了の1年前までに、市と事業者とが協議して定める。

(7) 事業範囲

ア 施設の設計、建設

本事業全体に係わる企画・設計及びその関連業務
新たな施設の企画・設計・建設業務(什器備品の整備を含む。)

既存施設の設計・建設・改修業務(仮設を含む。)

解体・撤去等業務(但し、一部は市が平成14年度に行う。)

工事監理業務

周辺影響調査

電波障害対策

開発許可、建築確認等の手続業務及び関連業務

(但し、設置認可等、文部科学省に対する諸手続は市が行う。)

イ 施設等の所有権移転業務

事業者は、各施設の竣工後直ちに、施設及び設備等の所有権を市に移転する。

ウ 施設の維持管理保守業務

建物保守管理（機能維持のための日常修繕を含む。）*1

設備保守管理（機能維持のための日常修繕を含む。但し、情報機器等に関する業務は市が行い本事業の対象外とする。）*1

外構施設等保守管理業務(植栽処理を含む。)

清掃業務

保安警備業務（機械警備とする。)

環境衛生管理業務

*1 「機能維持のための日常修繕」以外の修繕の取扱は特定事業契約で明確にする。

事業範囲の概要は事業者の事業範囲（別紙４）を参照のこと。

(8) 事業者の収入

ア 市が支払う建物、設備及び什器備品等の代金

事業者が実施する本事業に要する費用のうち施設等の設計・建設等にかかる初期投資に相当する費用については、事業期間中あらかじめ定める額を市が支払い、事業者の収入となる。

イ 市が支払う維持管理保守の代金

施設、設備等の維持管理及び保守にかかる代金は、事業者の収入となる。

(9) 事業日程（予定）

平成14年6月	実施方針の公表
平成14年7月	特定事業の選定・公表
平成15年2月	契約議案の議会への提出・承認
平成15年3月	特定事業契約締結
平成15年3月から 平成16年12月まで	施設の設計及び建設 (中学校校舎及び給食室の部分については平成16年9月より授業が可能となるよう工事を完了し、仮使用の手続きを終了させること。)
平成16年9月	中学校・給食室の供用開始
平成17年1月	施設の所有権移転
平成17年1月	公会堂の供用開始
平成17年4月	保育所の供用開始
平成16年9月から	施設の維持管理保守

平成32年3月まで	
-----------	--

なお、屋外運動場については、平成16年12月末までに完工して市に引渡しするものとする。

(10) 法令等の遵守

本事業を実施するにあたっては、関連する法令等を遵守すること。

- ア 学校教育法（昭和22年法律第26号）
- イ 社会福祉法（昭和26年法律第45号）
- ウ 児童福祉法（昭和22年法律第164号）
- エ 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- オ 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- カ 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- キ 道路法（昭和27年法律第180号）
- ク 消防法（昭和23年法律第186号）
- ケ 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（平成6年法律第44号）
- コ 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）
- サ 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）
- シ 騒音規制法（昭和43年法律第98号）
- ス 振動規制法（昭和61年法律第64号）
- セ 労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）
- ソ 電気事業法（昭和39年法律第170号）
- タ 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）
- チ 国等による環境物品等の調達の推進に関する法律（平成12年法律第100号）
- ツ 千葉県建築基準法施行条例
- テ 千葉県福祉のまちづくり条例
- ト 市川市環境基本条例
- ナ 市川市環境保全条例
- ニ 市川市廃棄物の減量及び適正処理等に関する条例
- ヌ 市川市宅地開発事業の施行における事前協議の手續及び公共施設等の整備に関する基準等を定める条例
- ネ 市川市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例
- ノ 市川市火災予防条例
- ハ 市川市地階の建築の関する指導要綱
- ヒ 市川市ワンルーム形式共同住宅・中高層建築物の建築に関する指導要綱
- フ その他関係法令及び条例等

2 特定事業の選定及び公表に関する事項

特定事業の選定及び公表にあたっては、次の点に留意する。

- (1) 本事業を P F I 事業として実施することにより、事業期間を通じた市の財政負担の縮減を期待できること。市の財政負担が同一の水準にある場合においては、公共サービスの水準の向上を期待できることを選定の基準とする。
- (2) 市の財政負担見込額の算定にあたっては、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出のうえ、これを現在価値に換算することにより評価を行う。
- (3) 公共サービスの水準は、できる限り定量的な評価を行うが、定量化が困難な場合には客観性を確保したうえで定性的な評価を行う。
- (4) 特定事業の選定を行ったときは、その判断の結果を評価の内容とあわせ、P F I 事業者の選定その他公共施設等の整備等への影響に配慮しつつ、速やかに公表する。
- (5) 前項の公表は、公告の手続きをもって行う。

民間事業者の募集及び選定に関する事項

1 事業者の募集及び選定方法

本事業は、民間事業者が募集要項に規定する事業参画に足る資格を有しており、かつ民間事業者の提案内容が、技術的観点から市川市が要求する性能要件を満足することが見込める提案内容であることを前提として、公募型プロポーザル方式によって民間事業者を選定する。

2 事業者の募集及び選定の手順

(1) 募集及び選定の日程（予定）

平成14年6月12日（水）～6月18日（火）	実施方針に関する意見の受付
平成14年7月 4日（木）	特定事業の選定・公表
平成14年7月 4日（木）～7月10日（水）	募集要項の配布
平成14年7月 8日（月）	説明会並びに現地確認
平成14年7月 9日（火）～7月15日（月）	募集要項に関する質問受付
平成14年7月22日（月）	質問回答書配付
平成14年7月29日（月）～8月 2日（金）	参加表明書及び資格審査申請書類の受付
平成14年8月 5日（月）	参加表明企業名の公表
平成14年8月 7日（水）	資格審査結果の通知
平成14年8月 9日（金）	提案要請書の送付
平成14年9月30日（月）	提案書等の受付
平成14年10月 2日（水）	提案書提出企業名の公表
平成14年10月 8日（火）～10月11日（金）	提案書に関するヒアリング、審査
平成14年10月中旬～下旬	審査結果通知、結果の公表 優先交渉権者の決定及び公表

(2) 要求する性能及びサービス水準

本事業の対象となる施設に要求する性能、運営並びに維持管理保守業務について要求するサービス水準は、募集要項とあわせて公表する施設及び業務の要求水準書にて提示する。

(3) 応募者の資格等

ア 応募者の構成等

プロポーザルに参加する民間事業者（以下「応募者」という。）の構成等は次のとおりとする。

中学校校舎・給食室・公会堂・保育所の施設整備・譲渡・維持管理事業（保育所の運営事業を含まない。）を実施する本事業の応募者は、建物等を設計する者及び建物等を建設する者を含む、単独企業もしくは複数の企業等により構成されるグループとし、代表者を定める。本事業の応募者は、特定事業契約締結までに本事業を実施する特別目的会社（事業者）を設立し、代表者は必ず特別目的会社への出資を行う。

保育所整備の提案等にあたり、千葉県、東京都、埼玉県、神奈川県の内1都3県内に本部のある社会福祉法人で保育所運営の実績があるものを参加させ、ノウハウ等を活かしたものとすること。

グループを構成する構成員は、他のグループの構成員となることはできない。

設計企業は、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の登録を行っていること。

建設企業は、建設業法（昭和24年法律第100号）第3条の規定により建築一式工事につき特定建設業の許可を受けた者であること。

グループには必ず建設企業を含め、事業者は、建設を当該建設企業に委託することとする。

参加表明書により参加の意思を表明した応募者の構成員の変更は認めない。但し、やむを得ない事情が生じた場合は、市と協議を行う。

事業の独立性を確保するため、事業部門の区分経理を実施するなど、本事業の独立性を確保できる体制をグループ構成員は措置すること。

イ 構成員の制限

次に該当する者は、応募者の構成員になれない。

（ア）地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者。

（イ）参加資格確認基準日において市の指名停止措置を受けている者。

（ウ）最近1年間の法人税、事業税、消費税、地方税を滞納している者。

（エ）下記の各法律の各規定による各申立てがなされている者。

a 商法第381条の規定による整理開始の申立て若しくは通告

b 破産法第132条若しくは第133条の規定による破産の申立て

c 旧和議法第12条の規定による和議開始の申立て

d 会社更生法第30条の規定による更生手続開始の申立て

e 民事再生法第21条の規定による再生手続開始の申立て

（オ）本事業にかかるアドバイザー業務に関与した者及びこの者と親会社・子会社の関係にある者。なお、本事業にかかるアドバイザーは次のとおりである。

- ・ 日本経営システム株式会社
- ・ 東京青山・青木法律事務所
- ・ 株式会社石本建築事務所

（カ）本事業の民間事業者選定審査会委員

ウ 参加資格確認基準日

参加資格確認基準日は、平成14年3月31日を予定している。

但し、優先交渉権者（またはこの者と協議が整わない場合は次点交渉権者）については、特定事業契約締結前までに上記参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には失格とする。

(4) 提案審査及び事業者の選定に関する事項

ア 審査会の設置

事業提案の審査は、透明性及び公平性を確保することを目的として設置した、学識経験者等の外部委員により構成される市川市立第七中学校校舎建設等事業に係る民間事業者選定審査会(以下「審査会」という。)において行う。

イ 審査内容

審査会は、次の内容により、事業提案に係る審査を行う。具体的な審査基準については、募集要項とあわせ公表する。

資格審査

本事業を事業期間中安定的に遂行する能力の有無等。

施設内容・業務提案審査

施設整備及び工期、維持管理業務の内容、事業の実施体制等を次の観点より評価・審査する。

- 事業コンセプトへの合致及び実現性
- 施設整備の内容（総合及び施設別）
- 維持管理保守の内容(総合及び施設別)

事業計画提案審査

各事業の施設整備並びに運営及び維持管理事業の実現性と安定性等を次の観点より評価・審査する。

- 参加企業の体制・役割分担
- 現実的な資金調達・返済計画
- 国庫補助金受給に対応した事務体制
- 事業の安定性を高める工夫

V F Mの検討による評価

ウ 事業者の選定

審査会は応募者からの提案書を審査し、全応募者グループの評価結果を市に報告する。

市は、審査会の当該審査結果と市川市ケアハウス整備等 P F I 事業に係る民間事業者選定審査会より報告された審査結果とを総合的に評価し、総合評価が最も優れるグループを優先交渉権者とし、市は優先交渉権者と協議を行う。協議が整った場合は、市はその者と特定事業契約を締結する。優先交渉権者との協議が整わない場合は、市は、次点交渉権者と協議を行う。

エ 審査結果の公表

審査結果は、これを公表する。

オ 著作権

提出書類に含まれる著作物の著作権は応募者に帰属するものとし、市に帰属しないが、公表、展示、その他市がこの事業に関し必要と認める用途に用いる場合は、市は、これを無償で使用することができるものとする。また、契約に到らなかった応募者の提案については本事業の公表の目的以外には使用しない。なお、提出を受けた書類は返却しない。

カ 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ことに起因する責任は、提案を行った応募者が負う。

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 予想される責任及びリスクの分類・負担

(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 - ビスの提供を目指す。本施設の設計・建設・維持管理の責任は原則として事業者が負い、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、別途事業者と協議の上、市が責任を負うこととする。

(2) 予想されるリスクと責任分担

市と事業者の責任分担は、原則として、予想されるリスク並びに市と事業者の責任分担（別紙5）の表による。その負担等については、特定事業契約において明文化する。なお、現段階で分担が決定されていないものについては、別途協議を行った上で特定事業契約において明文化する。

2 提供されるサ - ビス水準・仕様

選定された事業者は、募集要項等及び提案内容に基づく諸条件に沿って、設計、施工、資金調達及び維持管理を行う。

3 市による事業の実施状況の監視

市は、設計・施工及び維持管理事業の実施状況を確認・監視することができる。

また、市は、事業者が特定事業契約で定める仕様又は条件に違反した場合は、事業者に対して改善措置を求めることができるものとする。報告及び改善措置の方法、内容等については、募集要項で明示し、特定事業契約で定める。

(1) 設計・施工

ア 基本設計時

事業者は、適時状況の確認を受けるとともに、提出した工程表に基づき基本設計完了時に指定された図書を市に提出し、市はこれらの内容の確認を行う。

イ 実施設計時

事業者は、市から適時状況の確認を受けるとともに、提出した工程表に基づき実施設計完了時に指定された図書を市に提出し、市はこれらの内容の確認を行う。

ウ 工事施工時

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、市から適時工事施工、工事監理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、工事現場での施工状況の確認を行う。

エ 完成時

事業者は、施工記録を用意して、現場で市の確認を受ける。

(2) 維持管理

市は、事業者が提供するサービスの内容の確認及び事業者の財務状況を把握するため、事業者に対して定期的に業務の実施状況や財務状況の報告等を求めることができるものとする。

公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1 施設の立地条件

建設予定地：市川市末広 1 丁目 1 番 9
敷地面積：23,518 m²（ケアハウス・デイサービスセンターの施設を含む。）
地域地区等：用途地域 第一種住居地域
高さ制限 第 2 種高度地区
建ぺい率 60%、容積率 200%
日影規制 4 時間（5m）、2.5 時間（10m）、H = 4m

2 施設等の基本概念

市川市立第七中学校校舎建設等事業の施設は、中学校校舎 A 棟並びに給食室を建替え、余裕容積を有効活用して公会堂、保育所並びにケアハウス、デイサービスセンターから構成され、市川市立第七中学校校舎建設等事業の基本コンセプト（別紙 2）を実現する複合施設である。

本事業の対象施設は中学校校舎、給食室、公会堂、保育所である。

中学校校舎・給食室

第七中学校のコンセプト（別紙 3）を実現すること。

公会堂

集会及び関連催事が実施可能な施設とすること。

保育所

幼児、生徒、高齢者と地域住民とのふれあい・交流の機会を施設の運営を通じて提供し、共育、共住、共生による、ふれあい・交流を実現すること。

注：なお、市川市ケアハウス整備等 P F I 事業はケアハウス並びにデイサービスセンターを整備対象とする P F I 事業であり、保育所同様に幼児、生徒、高齢者と地域住民とのふれあい・交流を実現する施設である。

3 施設内容

施設構成、規模等については募集要項・要求水準書で明示する。但し、基本的な施設構成は以下のとおりである。

中学校校舎

配膳室（各階）	便所（各階）	相談室
多目的室	ワークスペース	校庭用便所
生徒用昇降口	更衣室（男女）	ランチルーム

職員用玄関	給湯室	職員用便所
事務室	印刷室	身障者用便所
特殊作業室	倉庫（各階）	英語科室
特殊学級（２）	帰国子女室	英語科準備室
特殊職員室	適応指導室	美術室（２）
保健室	放送室	美術準備室
特殊実習室	職員室	普通教室（８）
資料室（大）（２）	校長室	家庭科室（２）
資料室	会議室	家庭科準備室
学習情報センター	開放用出入口	

給食室

２６クラス、９００食の調理に対応できる給食室。調理業務は市から民間事業者への業務委託を想定している。調理業務は当ＰＦＩ事業の対象外とする。

公会堂

８００席を確保することが望ましい。また、控室やトイレ等の公会堂の付帯施設を設ける。

保育所

定員６０名で千葉県の認可基準を満たした認可保育所とする。

注：ケアハウス・デイサービスセンターの概要

ケアハウス：定員５０人のケアハウスとする。

デイサービスセンター：定員２５人のデイサービスセンターとする。

特定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

市と事業者との間で締結する特定事業契約の解釈について疑義が生じた場合は次のとおりとする。

- ア 市と事業者は、誠意をもって協議する。
- イ 市が事業者と締結する特定事業契約もしくはそれらの規定の解釈またはそれらの契約の規定にない事項について疑義が生じた場合、特定事業契約に基づき、学識経験者から市並びに事業者が各自指名により選任される委員 2 名と、かかる委員の合意による指名に基づき選任される委員 1 名から構成される計 3 名の委員からなる委員会の斡旋に基づき、市と事業者とはその解決のために協議するものとする。
- ウ かかる委員会による斡旋が功を奏せず不調に終わった場合は、裁判手続によって紛争を解決するものとする。特定事業契約に関する紛争については、千葉地方裁判所を合意による第一審の専属管轄裁判所とする。
- エ 斡旋手続の詳細については特定事業契約において規定する。

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

本事業においては、中学校校舎及び給食室は平成16年9月1日から新校舎での授業や給食業務が開始され、その運営が適切に行われるために、予定された期日までに施設等整備が行われ、維持管理業務が継続して行われることが必要である。そのため、事業の継続が困難となった場合には、次の措置を講じる。

1 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合の措置

- (1) 事業者の提供するサービスが特定事業契約に定める市の要求基準を下回る場合、その他、特定事業契約で定める事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行又はその懸念が生じた場合、市は、事業者に対して、修復勧告を行い、一定期間内に修復策の提出・実施を求めることができる。事業者が当該期間内に修復をすることができなかつたときは、市は、特定事業契約を解約することができる。
- (2) 事業者が倒産し、又は事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、特定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、市は特定事業契約を解約することができる。
- (3) 前2項の規定により市が特定事業契約を解約した場合、事業者は、市に生じた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の措置

- (1) 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、事業者は特定事業契約を解約することができるものとする。
- (2) 前項の規定により事業者が特定事業契約を解約した場合、市は、事業者に生じた損害をそれぞれ賠償するものとする。

3 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合の措置

不可抗力その他市並びに事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合には、市並びに事業者は、事業継続の可否について協議する。一定の期間内に協議が整わないときは、それぞれの相手方に事前に書面によるその旨の通知をすることにより、市並びに事業者は、特定事業契約をそれぞれ解約することができる。

4 金融機関と市との協議

事業の安定的な継続を図るために、市は、必要に応じて、一定の事項について、あらかじめ

め事業者に本事業に関して資金を融資する金融機関と適切な取決めをするための協議を行う。

5 その他

その他、事業の継続が困難となった場合の措置の詳細は、特定事業契約に定める。

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

P F I 法に規定する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措置が適用される場合は、それによる。

- ア 市と事業者との特定事業契約締結後、義務教育施設、児童福祉施設建設に係る国庫補助金の支給が実施される場合には、これを市が事業者を支払う代金の一部に充当するため、特定事業契約に基づき別途協議を行う。
- イ 事業者は金融上の支援が適用されるよう努力し、同支援が適用される場合には、これを市が事業者を支払う代金の一部に充当するため、特定事業契約に基づき別途協議を行う。
- ウ 市は、事業者が、ア項の国庫補助金を含め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を受けることができるよう協力する。
- エ 市は、事業者に対する補助、出資、保証等の支援は行わない。

その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 議会の議決

債務負担行為の設定に関する議案並びに特定事業契約に関する議案を平成15年2月市川市議会定例会に提出予定である。

2 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、すべて応募者の負担とする。

3 実施方針に対する意見等の受付及び回答

ア この実施方針に関する意見又は質問がある場合は、別紙6による実施方針に関する意見・質問書を、電子メール、郵送又は持参により、次に掲げる期間内に、4の連絡先に提出すること。

なお、郵送又は持参の場合は意見・質問書の内容を記録したフロッピーディスクも併せて提出すること。

(電子メール及び郵送)

平成14年6月12日(水曜日)から同月18日(火曜日)午後5時まで

なお、郵送の場合は、平成14年6月18日(火曜日)必着とする。

(持参)

平成14年6月12日(水曜日)から同月18日(火曜日)までの午前9時から午後5時まで

イ 提出された実施方針に対する質問の回答書については、特定事業の選定結果の公表時まで下記の連絡先にて配布する。

4 連絡先

本実施方針に関する問合せ先は、次のとおりとする。

郵便番号 272-8501

千葉県市川市八幡1丁目1番1号

市川市企画部企画政策課 (担当 浮ヶ谷、筋(アザミ))

電話 047-334-1111 内線 2302、2305

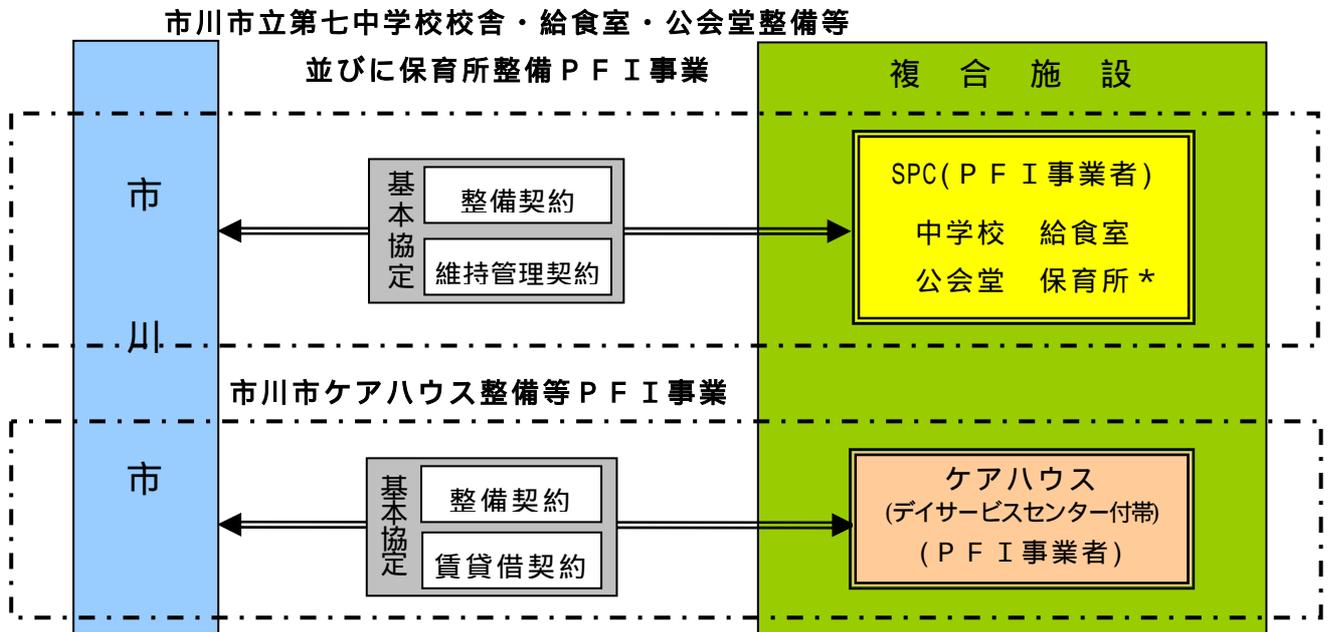
F A X 047-336-8033

メールアドレス kikaku@city.ichikawa.chiba.jp

当実施方針はインターネットでも閲覧できる

市川市役所ホームページアドレス <http://www.city.ichikawa.chiba.jp/>

【市川市立第七中学校校舎建設等事業のスキーム図】



* 保育所の運営事業はPFI事業の対象外

【市とPFI事業者との役割分担】

PF I 事業名	市川市立第七中学校校舎・給食室・公会堂整備等 並びに保育所整備 P F I 事業			
対象施設	中学校校舎	給食室	公会堂	保育所
設計・建設	事業者			
建設資金調達	事業者			
所有	市川市	市川市	市川市	市川市
事業者への 施設整備費支払	分割(一部一括を含む)			
運営	市川市	市川市	市川市	P F I 事業 の対象外 (市は、保育所施設 を保育所運営事業者 に貸与する予定)
市への賃借料支払	なし			
維持管理	事業者			
契約	特定事業契約 (施設整備契約 / 維持管理契約)			

< 市川市立第七中学校校舎建設等事業の基本コンセプト >

➤ 事業目的

第七中学校のA棟建替を機に、人口密集地における公共用地の有効活用という観点も織り込み、市民の要望と市の政策目標に合致した新たな施設の実現を目指す。

具体的な施設整備、運営に当たっては民間の技術、経営ノウハウ、資金を活用し、公民のパートナーシップのもと、公共サービスの充実を図っていく。

➤ 基本コンセプト

少子高齢化・核家族化の流れの中で、多世代が活動し交流できる拠点を整備し、忘れかけられている「ふれあい・交流」を施設の組み合わせと運営の創意工夫によって創造する。

校舎建替と合わせ、余裕容積を有効活用して、公会堂、ケアハウス、デイサービスセンター及び保育所などの施設を整備する。また、施設配置の工夫により、ふれあい・交流空間を設ける。

地域の多世代に亘るふれあい・交流事業を推進します。中学生と高齢者、幼児がともに活動する場の特性を活かし、運営面の創意工夫を通じて地域住民も参加する多様な交流の機会づくりに努める。

このため、中学校における交流プログラムの作成に加え、民間事業者や地域住民からも積極的な交流アイデアを募集する。

- ・一人ひとりの存在を感じ、認識する場
- ・多世代が互いに見る、話す、会食する、参加する、感動する場

第七中学校のコンセプト

1. 街の顔になるような特色づくり

- (1)街の中に建つ学校として、周辺環境にふさわしい学校環境づくりを行い、街との共存を心掛ける。
- (2)街の景観に調和しながら、個性のある表情づくりを行う。
- (3)周辺環境、さらに地球環境と調和を念頭に自然エネルギー資源活用の検討を行い、省エネルギー化を考慮した建物づくりをする。
- (4)生涯学習の起点とするため、学習情報センターは学校のシンボルとして位置づける。
- (5)未来を見据えた地域の学習センターとなる学校づくりをする。

2. 「ゆとり」ある学習環境づくり

- (1)「教える学校」から「学ぶ学校」へと意識が変化している。さらに、学ぶ場という機能以外に、遊ぶ・憩う・集う等の日常空間としての場である“生徒ラウンジ”“談話コーナー”等のゆとりの空間づくりを心がける。
- (2)学習内容、カリキュラム構成の変化に柔軟に対応できる空間作りを行い、将来のリニューアルを考慮した構造計画を行う。
- (3)学校施設の持つ「画一性」を見直し、多岐にわたる学習活動のニーズに対応する柔軟性を考慮した施設づくりを行う。
- (4)快適な学習・教育環境になるように、十分な採光・通風・防音安全性等に配慮した学校施設づくりが必要である。
- (5)将来のクラス数の増減にも柔軟に対応できるような設備配置、構造計画を行う。

3. 地域に開かれた施設づくり

- (1)学校はこれから生涯学習施設として、地域のコミュニティ活動をバックアップするために、開放しやすい施設づくりが必要である。
- (2)敷地周辺環境に適合した配置計画、動線計画を行う。また、周辺環境に調和しながら敷地内の緑化について、効果的な植栽計画、個性的な環境づくりをする。
- (3)地域社会の防災拠点としての機能を考慮し、不燃化された建物としての安全性を重視した施設づくりを行う。
- (4)身体障害者にとっても使いやすいバリアフリーの施設づくりを行う。

別紙 4 事業者の事業範囲

(1) 整備事業

業務内容	対象施設	備考
ア) 企画・設計・建設業務 ～提案事項	新設校舎 A 棟	含む校舎 B 棟との渡り廊下、指定の什器備品
	新設給食室	含む指定の什器備品
	公会堂	含む指定の什器備品
	保育所	含む指定の什器備品
	外構施設	全整備施設のエントランスと市整備以外の駐車場・駐輪場、雨水貯留施設設置（地下ピット）、その他整備施設外構工事及び植栽工事。 市からの指定箇所
イ) 設計・建設・改修業務 (含む仮設) ～見積事項	テニスコートの新設	含む防球対策等
	屋外運動場	雨水貯留施設設置、はしご車通路の確保（アスファルト舗装の上にダスト舗装）、花壇等の解体・新設
	北側歩道拡幅	
	移設業務	大気汚染測定所、地域防災無線
	仮設業務	受水槽、散水栓用受水槽、キュービクル
ウ) 解体撤去等業務 ～見積事項	体育館	
	給食室	
	その他	焼却炉、地下排水水槽

・改修に必要な解体撤去は改修業務に、仮設業務には使用後の解体撤去も含まれる

・市が行う主な業務

ア. 解体・撤去及び仮設業務：既設校舎 A 棟、校舎 A 棟・B 棟の渡り廊下、仮設校舎

イ. 設計・建設業務：行徳支所側の管理柵及び植栽、公会堂用駐車場

・なお、既設校舎 B 棟・C 棟とは、渡り廊下により各階とも接続することとし、建築基準法、消防法等について別棟認定となるようにすること。優先交渉権者決定後、改修項目の提示や現地調査を実施した上で別途実施価格交渉を行い、事業範囲に加える予定である

(2) 維持管理事業

維持管理業務内容	既 設	新 設				
	校舎 B、C 棟	校舎 A 棟	給食室	公会堂	保育所	ケアハウス デイサービス
建物保守管理業務						
設備保守管理業務	*1					

外構施設等保守管理業務 (工作物保守管理及び植栽処理)						
清掃業務	*2	*2				
保安警備業務(機械警備)						
環境衛生管理業務	*3	*3				

・保守管理には機能維持のための修繕も含む、設備保守は情報機器等の関連業務は除く

・凡例 ：市の負担で事業者の責任で行う業務、
 ：運営事業者の負担で事業者の責任で行う業務

・ の範囲 * 1 : 整備対象となった設備に限る保守管理
 * 2 : 年 1 回の校舎窓ガラス清掃
 * 3 : 害虫駆除に限る

別紙5 予想されるリスク並びに市と事業者の責任分担

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
共通	募集要項の誤り	募集要項の誤りによるもの		
	法令の変更	本事業に直接影響を及ぼす法令等の変更		
		その他		
	第三者賠償	調査・工事による騒音・振動・地盤沈下等による場合		
	利用者からの賠償責任請求	施工中に発見できなかった瑕疵による事業者の責めに帰すべき事故などでもたらされる利用者からの損害賠償請求		
	住民問題	施設の設置に関する住民反対運動、訴訟		
		調査・工事に関わる住民からのクレーム、反対運動、訴訟		
	安全性の確保	設計・建設・維持管理における安全性の確保		
	環境の保全	設計・建設・維持管理における環境の保全		
	構成員のリスク	構成員の能力不足等による計画変更、遅延に伴うコストの増大		
	金利	金利変動		
	支払遅延・不能	支払の遅延・不能によるもの		
	瑕疵担保	隠れた瑕疵の担保責任		
不可抗力	天災・暴動等による維持管理の変更・中止・延期			
事業の中止・延期	市の指示、議会の不承認、中学校、保育所認可遅延によるもの			
	施設建設に必要な許可などの遅延によるもの			
	事業者の事業放棄、破綻によるもの			
計画・設計段階	物価	急激なインフレ・デフレ		
	測量・調査の誤り	市が実施した測量・調査部分（想定部分を除く。）		
		事業者が実施した測量・調査部分		
	設計変更	市の提示条件・指示の不備、変更によるもの		
		設計期間中の法制度の変更に係わるもの		
		事業者の指示・判断の不備によるもの		
	環境アセス・公聴会等による計画変更	施設設置そのものに関すること 事業者の提案内容に関すること		
	設計監理	設計監理のミスによるもの		
応募コスト	落選時の応募コストの負担			
資金調達	必要な資金の確保に関すること			
建設段階	物価	急激なインフレ・デフレ		
	用地の確保	建設予定地の確保に関すること（建設期間中は無償貸与）		
		建設に要する資材置き場の確保に関すること		
	設計変更	市の提示条件・指示の不備、変更によるもの		
		事業者の指示・判断の不備によるもの		
	工事遅延	市に起因する事由によるもの		
		法制度の変更によるもの		
		事業者に起因する事由によるもの		
工事費増大	市の指示による工事費の増大			
	事業者に起因する工事費の増大			
未完工	市に起因する事由によるもの 事業者の責によるもの			
性能	要求仕様不適合（施工不良を含む。）			
一般的損害	引き渡し前に工事目的物・材料・他関連工事に関して生じた損害			

（次頁に続く。）

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
維持管理関連	物価	維持管理費用の市場価格の変動		
	計画変更	用途の変更等、市の責による事業内容の変更		
	維持管理費の上昇	上記以外の要因による維持管理費用の増大		
	施設損傷	事業者の責めに帰すべき事故・火災による施設の損傷		
		上記以外の要因による事故・火災による施設の損傷		
性能	要求仕様不適合（施工不良を含む。） 仕様不適合による施設・設備への損害、学校等各施設運営への障害			

負担者： 主分担 副分担

同一項目欄に が複数ついているものは、特定事業契約において定めるものとする。

別紙 6 実施方針に関する意見・質問書

市川市立第七中学校校舎・給食室・公会堂整備等並びに保育所整備 P F I 事業
実施方針に対する

(意見 ・ 質問) 書

平成 年 月 日

市川市長 千葉光行 様

企業名

職名・氏名

平成 1 4 年 6 月 1 2 日付け「市川市立第七中学校校舎・給食室・公会堂整備等並びに保育所
整備 P F I 事業実施方針」 - 3 の規定に基づき、(意見 ・ 質問) 書を提出します。

記

項目						
	該当 頁		行		項目番 号	
内容						