

西部地域振興ふれあい拠点施設(仮称)整備事業
実施方針

埼 玉 県
川 越 市

平成 19 年 11 月 26 日

目次

第1	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
2	特定事業の選定方法等に関する事項	5
第2	民間事業者の募集及び選定に関する事項	7
1	民間事業者選定の方法	7
2	選定の手順、及びスケジュール	7
3	応募手続き等	7
4	応募者の備えるべき参加資格要件	9
5	選定及び審査に関する事項	12
6	審査結果及び評価の公表方法	12
7	応募に係る提出書類の取扱い	12
8	SPCの設立等	13
第3	選定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	予想される責任、及びリスクの分類と官民間での分担	14
2	選定事業者により提供されるサービス水準	14
3	選定事業者の責任の履行に関する事項	14
4	県・市による事業の実施状況の監視	14
第4	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	16
1	施設の立地条件	16
2	施設の規模等	16
3	土地の取得等に関する事項	16
4	都市計画の変更に関する事項	16
第5	事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項	17
第6	事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	18
1	事業の継続に関する基本的な考え方	18
2	事業の継続が困難となった場合の措置	18
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等に関する事項	20
1	法制上及び税制上の措置に関する事項	20
2	財政上及び金融上の支援に関する事項	20
第8	その他特定事業の実施に関し必要な事項	21
1	議会の議決	21
2	情報提供	21
3	提案に伴う費用負担	21
4	本実施方針に関する問い合わせ先	21
	資料リスト	22

第1 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

西部地域振興ふれあい拠点施設(仮称)整備事業(以下、「本事業」という。)

(2) 公共施設等の管理者等の名称

埼玉県知事 上田 清司

川越市長 舟橋 功一

本事業は、西部地域振興ふれあい拠点施設(仮称)整備事業の特定事業実施に関する協定書(資料1)(以下、「県市協定」という。)に基づき、埼玉県(以下、「県」という。)及び川越市(以下、「市」という)の連名により、本事業を実施する民間事業者(以下、「選定事業者」という。)と事業契約を締結することを予定している。

(3) 事業目的

西部地域振興ふれあい拠点施設(仮称)(以下、「ふれあい拠点施設」という。)は、県西部地域活性化のシンボリックな施設として、県西部地域の資源や特性を生かし、自立性の高い地域づくりに向け、次の3点を目的として整備する。

ア 「産業支援・次代を担う人づくり」の推進

県西部地域の企業に対する経営支援や創業支援などを行うとともに、企業の活動の場を提供することにより、地域産業の活力の維持・向上を図る。また、彩の国大学コンソーシアム等と連携し、人材育成を進めるとともに、県の行政機能を集約し、地域における利便性の高い行政サービスの提供を実現する。

イ 地域住民の活動・交流の促進

多様な世代の多様な目的に対応した情報の発信や学習、活動の場を提供し、地域住民がこれらの情報に直接触れ、気軽に学び、楽しむことにより、地域住民の主体的な活動や交流の一層の促進を図り、生き生きとした豊かな地域社会の形成を実現する。また、市民学習実績の向上とともに、市民芸術文化活動の振興、市民活動への支援及び交流促進等を図る。

ウ にぎわいの創出

川越市の中心市街地活性化に資する商業サービス施設や集客施設等を川越駅東口地区との連携・協調を踏まえ整備し、にぎわいの創出を図り、川越市の拠点都市としての機能を高める。

(4) 事業の概要

本事業の概要、各施設の機能及び目的は以下のとおりである。

それぞれの施設で行われる運営概要や財産区分については、施設運営計画の概要(資料2)及び拠点施設の概要(資料3)を、ホールに関してはホールの基本的な考え方(資料4)を参照すること。

ア 事業の概要

(ア) 県・市が実施する特定事業(PFI 事業)

県・市は、それぞれ下記イに定める各施設において効率的かつ効果的なサービスを提供するため、「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。)に基づく特定事業を実施する。

(イ) 附帯事業

上記(ア)とは別に、選定事業者は、本事業の用に供する敷地の余剰容積を活用して、自らの責任により下記イ(カ)に定める民間施設の整備及び運営を行う。

(ウ) 関連事業

上記(ア)、(イ)とは別に、施設の所有を希望する商工団体等に対して、選定事業者は設計及び建設を行い、施設の完成時に所有権を移転する。また、譲渡後は地代収受の代行業務を行う。

イ 各施設の機能

(ア) 産業支援施設(県施設、PFI 事業 / 一部関連事業)

地域産業の活性化を図るため、広域的な産業支援機関や地域の関係団体が有する資源の効率的・効果的な活用が可能となるよう、関係機関をふれあい拠点施設に誘致し、ワンストップサービス化を推進する。

また、既存企業間の連携を促進させるため、企業間のネットワーク拠点としての機能を導入するとともに、ニーズ先行型の産学連携の促進、展示機能や集会機能など企業間の自由な人的交流を深めるための場を提供する。

さらに、既存産業支援とともに地域における新たな創業の芽を育むため、大学との積極的交流の基に、創業支援などの事業活動の場を提供する。

(イ) 大学コンソーシアム施設(県施設、PFI 事業)

新たに大学間連携の拠点としての場を提供するとともに、地域社会の学習需要の増大に対応した生涯学習の推進や産学連携の推進など、大学の持つ知的・人的資源を地域住民に還元し「次代を担う人づくり」を促進する。

(ウ) 川越地方庁舎(県施設、PFI 事業)

行政サービスを取り巻く社会ニーズ等に柔軟に対応しつつ、利便性の高い県行政サービスを提供するための場を集約する。

(エ) 市民活動支援センター(市施設、PFI 事業)

自己発見、自己啓発、生きがいの追求や自己実現を目指す市民を対象とし、資格や技術取得など各人の目的に応じた活動を総合的に支援する場を提供する。また、子供から高齢者まで多世代にわたる市民やボランティア団体、NPO 団体などの利用者相互の交流を促進するための場を提供する。

(オ) ホール(市施設、PFI 事業)

地域文化の向上や交流の場、地域住民の芸術文化の場、地域のシンボルとして、音楽や演劇のみならず、ふれあい拠点施設の他の施設と連携した学会や学術会議などにも対応可能なホールを提供する。

(カ) 民間施設(附帯事業)

商業等の民間のにぎわい・集客施設を誘致し、施設利用者の利便性の向上を図り、ふれあい拠点施設の求心力を高め、川越駅西口地区のにぎわいの創出を図るものとする。

(キ) 交流広場(一部 PFI 事業)

にぎわいを創出するための交流広場を共用部分として整備する。

(ク) 駐車場(一部 PFI 事業)

県施設、市施設及び民間施設へのアクセスを高める駐車場を整備する。県・市はそれぞれ必要となる駐車台数分を PFI 事業に含める。

ウ 選定事業者の業務範囲

本事業は、PFI 法に基づき、選定事業者が本施設を設計・建設し、維持管理、運営を遂行することを業務範囲とする。選定事業者の主要な業務は、次のとおりを予定している。なお、業務範囲の詳細については、西部地域振興ふれあい拠点施設(仮称)整備事業業務要求水準書(案)(資料5)(以下、「業務要求水準書(案)」という。)を参照すること。

(ア) 設計及び施設整備業務

- ・施設整備に係る設計業務
- ・施設整備に係る建設工事業務及び工事監理業務
- ・各種調査及び近隣対策業務
- ・各種申請業務

(イ) 維持管理業務

- ・保全業務
- ・経常修繕業務
- ・備品等管理業務
- ・清掃業務
- ・警備業務

(ウ) 運營業務

a 総合マネジメント業務

- ・総務業務
- ・総合案内業務
- ・施設の広報業務
- ・利用統計作成業務
- ・利用者満足度調査に基づく改善提案業務
- ・緊急時対応業務
- ・供用開始前準備業務

b 産業支援施設 創業支援における業務

- ・創業支援ルーム賃貸業務
- ・創業支援、相談業務

c 産業支援施設 交流支援における業務

- ・多目的ホール、展示室・商談室、会議室の貸出業務
- ・産業振興イベントの企画及び実施業務

d 産業支援施設 商工団体等への施設貸出業務

- ・施設転貸業務
- ・施設管理業務

e 人材育成施設 大学コンソーシアムにおける業務

- ・施設貸出業務
- ・大学コンソーシアム事業の支援業務

- f 市民活動支援センター 生涯学習施設における業務
 - ・施設貸出業務
 - ・講座の企画及び実施業務
- g 市民活動支援センター 男女共同参画推進施設における業務
 - ・施設貸出業務
 - ・講座の企画及び実施業務
 - ・団体、グループ用ロッカー貸出業務
- h 市民活動支援センター NPO 支援施設における業務
 - ・施設貸出業務
 - ・情報資料室の管理業務
 - ・団体、グループ用ロッカー及びメールボックス貸出業務
- i 市民活動支援センター 事務室・共通施設における業務
 - ・印刷工房における業務
 - ・更衣ロッカー、シャワー室における業務
 - ・託児室における業務
 - ・施設利用者用コインロッカー管理業務
- j ホールにおける業務
 - ・自主事業の企画及び実施業務
 - ・市・大学等協働事業の企画・実施支援業務
 - ・ホール貸出業務
 - ・情報提供業務
 - ・事業評価業務
 - ・その他関連する業務
- k 駐車場、駐輪場、交流広場における業務
 - ・駐車場及び駐輪場運営業務
 - ・交流広場運営業務

エ その他、選定事業者が実施する業務

上記ウのほかに、選定事業者は以下の業務を行う。

- (ア) 附帯事業
 - ・民間施設の施設整備業務
 - ・民間施設の維持管理・運営業務
- (イ) 関連事業
 - ・施設譲渡業務
 - ・土地貸借管理業務

(5) 選定事業者の収入

本事業における事業者の収入は以下のとおり予定している。詳細については、**本事業の事業収支と県・市の支払について(資料6)**を参考とすること。

ア 県事業に係る収入

県は、選定事業者が実施する本事業に要する費用の内、県施設の設計及び施設整備業務、維持管理業務、運営業務に係る費用について選定事業者を支払う。

本施設の一部は公の施設とし、選定事業者を指定管理者として指定する予定である。公の施設となる部分の施設利用料金は、地方自治法第 244 条の 2 第 8 項に定める利用料金制度に

より、選定事業者が直接収受する。

イ 市事業に係る収入

市は、選定事業者が実施する本事業に要する費用の内、市施設の設計及び施設整備業務、維持管理業務、運営業務に係る費用について選定事業者を支払う。

本施設の一部は公の施設とし、選定事業者を指定管理者として指定する予定である。公の施設となる部分の施設利用料金は、地方自治法第 244 条の 2 第 8 項に定める利用料金制度により、選定事業者が直接収受する。

ウ 附帯事業に係る収入

附帯事業に係る収入は、直接選定事業者の収入とする。

エ 関連事業に係る収入

関連事業に係る収入は、直接選定事業者の収入とする。

(6) 事業方式

選定事業者は、PFI 法に基づき、自らの提案をもとに本施設の設計・建設を行った後、県及び市に所有権を移転し、20 年間にわたる維持管理並びに運営業務を行う方式(いわゆる BTO(Build Transfer Operate)方式)により実施する。

(7) 事業期間

事業期間は、事業契約締結の日から平成 44 年 3 月末までの期間とする。

(8) 事業スケジュール(予定)

ア 設計・建設期間 平成 21 年 4 月～平成 24 年 3 月

イ 供用開始 平成 24 年 4 月

ウ 維持管理・運営期間 平成 24 年 4 月～平成 44 年 3 月

(9) 事業に必要と想定される根拠法令等

本事業を行うに当たり必要とされる関連法、施行令・規則等のほかに、県・市の関連条例等についても遵守すること。

(10) 実施方針の変更

実施方針公表後における民間事業者等からの意見を踏まえ、特定事業の選定までに、実施方針の内容を見直し、実施方針の変更を行うことがある。なお、変更を行った場合は、速やかに、その内容を公表する。

2 特定事業の選定方法等に関する事項

(1) 考え方

本事業について、公共サービスが公共直営の場合と同一以上の水準で事業期間全体を通じた財政負担の縮減を期待できる場合又は財政負担が同一の水準で公共サービスの質の向上が期待できる場合に、特定事業として選定する。

(2) 選定方法

次の手順により客観的評価を行い、評価の結果を公表する。

ア コスト算出による定量的評価(VFM 評価)

本事業を県・市がそれぞれ自ら実施する場合の公共負担額と、PFI 事業で実施する場合の公共負担額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

イ PFI 事業として実施することの定性的評価

公共サービスの水準についてはできる限りの定量的な評価を行うが、定量化が困難な場合は客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

ウ 上記ア・イを踏まえた総合的評価

上記の定量的評価及び定性的評価並びに本実施方針に関する質問及び意見等を総合的に勘案して特定事業の選定適否を評価する。

(3) 選定結果の公表方法

前項の規定に基づき本事業を特定事業として選定した場合は、VFM の評価を明らかにした上で、県・市のホームページ等にて公表する。客観的な評価に基づき、特定事業の選定を行わないこととした場合においても同様に公表する。

第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1 民間事業者選定の方法

県・市は、本事業を特定事業とした場合、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。)を広く公募し、PFI事業の透明性及び公平性の確保に配慮しながら民間事業者を選定するものとする。民間事業者の選定に当たっては、総合評価一般競争入札方式(地方自治法施行令第167条の10の2)によるものとする。なお、本事業はWTO政府調達協定の対象であり、「地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令」(平成7年政令第372号)が適用される。

縣市協定(資料1)に基づき、民間事業者の選定作業は県・市共同で行う。なお、事務手続の窓口は県に一本化する予定である。

2 選定の手順、及びスケジュール

選定に当たっての手順、及びスケジュールは以下のとおりとする。

日 程(予定)	内 容
平成19年11月26日(月)	実施方針等の公表
平成19年11月30日(金)	実施方針等に関する説明会・現地見学会の開催
平成19年11月28日(水)～11月30日(金) 平成19年12月4日(火)～12月5日(水)	実施方針等に関する資料閲覧
平成19年11月28日(水)～12月10日(月)	実施方針等に関する意見・質問の受付
平成20年1月	実施方針等に関する質問の回答
平成20年1月	特定事業の選定・公表
平成20年4月	入札公告・説明会の開催・資料閲覧
平成20年4月	入札説明書等に関する質問の受付
平成20年5月	入札説明書等に関する質問の回答
平成20年6月	第一次審査書類の受付
平成20年6月	事前対話の申込
平成20年7月	第一次審査の結果通知
平成20年7月～8月	応募者及び県・市との事前対話
平成20年9月	第二次提案書の受付
平成20年11月	落札者の決定・公表
平成20年11月	基本協定の締結
平成21年2月	仮契約の締結
平成21年3月	事業契約の締結

3 応募手続き等

(1) 実施方針の説明会及び現地見学会

本事業に対する参入促進に向け、実施方針に関する説明会及び現地見学会を開催し、事業の内容、募集及び選定に関する事項等について県・市の考え方を提示する。また、都市計画変更や敷地条件に関する資料の一部を閲覧に供するが、閲覧資料は入札の前提条件となるので留意すること。

ア 説明会及び現地見学会

(ア) 日時及び場所

a 開催日時

- ・平成 19 年 11 月 30 日(金) 13:30
- ・説明会終了後、整備予定地及び解体建物等を確認するための現地見学会を実施する。
なお、現地見学会は入札公告時にも実施する予定である。

b 開催場所

- ・川越福祉センター：川越市新宿町 1-17-7

(イ) 当日連絡先

- ・埼玉県 産業労働部産業拠点整備室 TEL：048-830-3933

イ 資料閲覧

(ア) 閲覧期間

- ・平成 19 年 11 月 28 日(水)～11 月 30 日(金)、12 月 4 日(火)、12 月 5 日(水)
9:30～12:00

(イ) 閲覧場所

- ・埼玉県職員会館：さいたま市浦和区高砂 3-14-21

(2) 実施方針等に関する意見・質問の受付並びに回答

実施方針等の記載内容に関する質問及び意見の受付を以下の要領により行う。民間事業者から提出された意見等について、必要と判断した場合にはヒアリングを行うこともある。

ア 意見・質問の受付期間

- ・平成 19 年 11 月 28 日(水)～12 月 10 日(月)

イ 提出方法

- ・あて先：埼玉県 産業労働部産業拠点整備室
- ・電子メールアドレス：a3930-04@pref.saitama.lg.jp (1Mb を超えるデータは通信不能)

ウ 回答

実施方針等に関する質問に関しては、平成 20 年 1 月に回答を公表する。

(3) 特定事業の選定・公表

「第 1 2 特定事業の選定方法等に関する事項」を参照すること。

(4) 入札公告

県・市は、本事業を特定事業として選定した場合は、実施方針に対する事業者からの意見等を踏まえ、入札公告を行い、入札説明書等(入札説明書、業務要求水準書、審査基準書、事業契約書(案)等)を公表する。

(5) 入札説明書等に関する質問の受付及び回答の公表

入札説明書等に記載の内容について質疑応答を行うものとする。具体的な日程、場所等については入札説明書等にて提示する。

(6) 第一次審査書類の受付、確認通知の発送

本事業の応募者に、参加表明書及び資格審査等に必要な書類を、第一次審査として提出を求める。資格審査の結果は応募者に通知する。第一次審査の提出方法・時期及び必要な書類等の詳細については、入札説明書等にて提示する。

(7) 県・市との事前対話

有益で有効な事業者の選定を行うため、事前対話を行うことを予定している。事前対話の申込方法、実施方法、時期等の詳細については、入札説明書等にて提示する。

(8) 第二次提案書の受付

資格審査通過者に対し、入札説明書等に基づき本事業に関する提案書の提出を求める。提案書の審査に当たって、県・市が必要であると判断した場合は、入札参加者に対して個別にヒアリングを行うことを予定している。提案書の提出方法・時期及び提案に必要な書類等の詳細については、入札説明書等にて提示する。

(9) 落札者の決定・公表

提案書については、PFI 事業者選定審査委員会(仮称) (以下、「審査委員会」という。)にて総合的に評価を行うことを予定している。審査委員会での審査を受け、県・市は、落札者を決定し、入札参加者に通知するとともに公表する。

(10) 事業契約の締結

県・市は、落札者と契約内容の詳細について協議し、県議会及び市議会で事業契約にかかる議案の可決後、事業契約を締結する。

4 応募者の備えるべき参加資格要件

(1) 応募者の構成等

ア 応募者は、複数の企業等により構成されるグループとする。グループに含まれる企業のうち、ウに記載する特別目的会社(以下「SPC」という。)に対して出資する企業を「構成員」、出資を行わずに SPC から業務を受託する企業を「協力企業」とする。また、グループはグループを代表し、県・市との交渉窓口になる構成員を「代表企業」として定める。

イ 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。ただし、やむを得ない事情が生じた場合は、グループの代表企業以外の構成員の変更に関して県・市はその協議に応じるものとする。その結果、県・市が認めた代表企業以外の構成員又は協力企業については、入札参加資格の確認を受けた上で、第二次提出書の提出期限までに変更及び追加することができる。

ウ 落札者は、仮契約締結までに、本事業を実施する SPC を設立する。

エ 応募者の構成員及び協力企業は、他の応募者の構成員及び協力企業となることはできない。ただし、音響設計及び劇場コンサルティング並びに舞台機構・舞台音響・舞台照明等の舞台特殊設備の施工に関わる企業が、応募者の協力企業となる場合には、他の応募者の協力企業となることができる。

オ その他の事項については、入札説明書等にて提示する。

(2) 構成員及び協力企業の制限

次のいずれかに該当する者は、応募者の構成員及び協力企業になることはできない。

ア 地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号) 第 167 条の 4 の規定に該当する者

イ 第一次審査における参加表明書及び参加資格確認に必要な書類の提出時から、事業契約締結までに、県又は市より指名停止措置を受けている者

ウ 破産法(平成 16 年法律第 75 号)第 17 条若しくは第 18 条の規定による破産手続開始の申立て又は同法附則第 3 条の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件に係る同法施行による廃止前の破産法(大正 11 年法律第 71 号)第 132 条又は第 133 条の規定による破産申立てがなされている者

エ 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)第 17 条の規定による更生手続開始の申立て又は同法附則第 2 条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に係る同法施行による改正前の会社更生法(昭和 27 年法律第 172 号)に基づく更生手続開始の申立てがなされている者

オ 民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)第 21 条の規定による再生手続開始の申立て又は平成 12 年 3 月 31 日以前に、同法附則第 3 条の規定によりなお従前の例によることとされる和議事件にかかる同法施行による廃止前の和議法(大正 11 年法律第 72 号)第 12 条第 1 項の規定による和議開始の申立てがなされている者

カ 会社法(平成 17 年法律第 86 号)に基づき会社の整理の申立てがなされている者又は会社の整理の開始を命じられている者

キ 最近 2 年間の国税及び地方税を滞納している者

ク 本事業に係るアドバイザー業務に関与した者。また、以下の者と資本関係若しくは人的関係のある者。本事業の業務にかかわっている者は、以下のとおりである。

- ・ PwC アドバイザリー株式会社
- ・ 株式会社日総建
- ・ ランドブレイン株式会社
- ・ 株式会社シアターワークショップ
- ・ アンダーソン・毛利・友常法律事務所

ケ 本事業に係る審査委員会の審査委員及び審査委員と資本関係若しくは人的関係のある者。
なお、審査委員は、入札説明書等にて提示する。

(3) 応募者の参加資格要件

応募者は、本事業を円滑に遂行できる安定的かつ健全な財務能力、効率的かつ効果的に実施できる経験及びノウハウを有していなければならない。また、各業務に当たる企業は、以下の要件を満たす必要があり、複数の業務を同一の企業が兼ねる場合においても、当該要件を満たす必要がある。

なお、競争入札参加資格に関して、県は、H19・20 入札参加資格申請第 2 回追加受付(業種：建設工事、設計調査測量、土木施設維持管理 担当：県土整備部建設業課)を平成 19 年 12 月 10～21 日まで実施する予定である。また、それ以外の業種で県の名簿に登録のない者は出納局物品管理課に、市の名簿に登録のない者は財政部契約課に、所定の様式により、入

札公告後の指定する期間内に資格審査の申請を行うこと。

ア 設計に当たる企業

- (ア) 県及び市の競争入札参加資格者名簿に建築関連で登録されている者で、建築士法(昭和25年法律第202号)第23条の規定による一級建築士事務所の登録を行っていること。
- (イ) 次の a、b の要件を満たす者であること。なお、複数の企業が業務に当たる場合には、グループとしてすべての要件を満たすこと。
 - a 過去15年以内に、元請として延床面積 30,000 m²以上の複合施設の設計実績を有していること。
 - b 過去15年以内に、元請として客席数 1,000 席以上の固定席を有するホール又は劇場に係る新築工事の設計業務委託契約を履行した実績を有していること。
- (ウ) 配置予定の技術者の資格要件
 - a 過去15年以内に、客席数 1,000 席以上の固定席を有するホール又は劇場の新築に係る基本設計又は実施設計業務に責任がある担当者として従事し、完了した経験を有する管理技術者を配置することができること。

イ 建設に当たる企業

- (ア) 県及び市の競争入札参加資格者名簿に建設工事業で登録されている者で、建設業法(昭和24年法律第100号)第15条の規定による建築工事業に係る特定建設業の許可を有していること。
- (イ) 建設業法に規定する建築一式工事に係る経営事項審査結果の総合評点が850点以上であること。
- (ウ) 次の a、b の要件を満たす者であること。なお、複数の企業が業務に当たる場合には、少なくともそのうち一社が構成員となり、下記のすべての要件を満たすこと。
 - a 過去15年以内に、元請として延床面積 30,000 m²以上の複合施設の建築工事を施工した実績を有していること。
 - b 過去15年以内に、客席数 1,000 席以上の固定席を有するホール又は劇場の建築実績を有していること。
- (エ) 配置予定の技術者の資格要件
 - a 本事業に対応する建設業法の許可業種に係る一級建築施工管理技士又はこれと同等以上の資格を有する主任技術者を専任で施工現場に配置することができること。
 - b 客席数 1,000 席以上の固定席を有するホール又は劇場の建築実績をもつ者を専任で配置することができること。

ウ 維持管理に当たる企業

- (ア) 県及び市の競争入札参加資格者名簿に建物管理等で登録されている者で、建築物における衛生的環境の確保に関する法律第12条の2第1項第8号に掲げる事業の登録を受けていること。
- (イ) 次の a、b の要件を満たす者であること。なお、複数の企業が業務に当たる場合には、少なくともそのうち一社が下記のすべての要件を満たすこと。
 - a 過去15年以内に、延床面積 30,000 m²以上の区分所有建物で、5年以上の維持管理実績を有していること。

- b 過去 15 年以内に、敷地面積 20,000 m²以上に建つ施設で、5 年以上の維持管理実績を有していること。

エ 運営に当たる企業

- (ア) 県及び市の競争入札参加資格者名簿に建物管理等で登録されていること。
- (イ) 次の a、b の要件を満たす者であること。なお、複数の企業が業務に当たる場合には、グループとしてすべての要件を満たすこと。
 - a 複合施設全体をマネジメントするために、3,000 m²以上の複数用途を含む施設のプロパティマネジメント業務の実績を有すること。
 - b 資格確認基準日において、1 年以上のホール又は劇場の運営実績を有していること。(指定管理者としての業務実績を含む。)

(4) 参加資格確認基準日

資格確認基準日は第一次審査における参加表明書の提出期限日とする。

5 選定及び審査に関する事項

(1) 事業者の選定

審査は、第一次審査と第二次審査の二段階に分けて実施する。第一次審査に合格した者は、本事業に関する入札提出書類を提出することができる。提案方法等の詳細については、入札説明書等において示す。

各審査の主な視点は以下のとおりである。具体的な評価基準については、入札説明書等において示すが、第一次審査の審査結果は原則として第二次審査に持ち越さない。

ア 第一次審査：資格審査(資格要件審査等)

イ 第二次審査：提案審査(施設整備計画、維持管理計画、運営計画、事業計画、附帯事業に関する内容、提案入札価格等)

(2) 審査に関する基本的な考え方

提案審査は、透明性及び公平性を確保することを目的として、有識者及び県・市職員で構成される審査委員会において行う予定である。審査委員会の概要、審査委員等の詳細は、入札説明書等において示す。

6 審査結果及び評価の公表方法

審査の結果及び評価は県・市のホームページ等にて公表する。

7 応募に係る提出書類の取扱い

(1) 著作権

応募図書の著作権は、応募者に帰属する。但し、本事業において公表が必要と認めるときは、県・市は提案書の全部又は一部を使用できるものとする。なお、提出書類は、応募者に返却しない。

(2) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権及び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、施工方法及び維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として応募者が負う。

8 SPC の設立等

本事業に係る審査の結果、落札者として決定した選定事業者は、本事業を実施するために会社法に定める株式会社として SPC を川越市内に設立する。グループの構成員は、当該会社に出資し、その議決権比率の合計は、全体の 50% を超えるものとする。

すべての出資者は、県・市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行ってはならない。

第3 選定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、及びリスクの分類と官民間での分担

(1) 責任分担の考え方

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持って遂行し、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、県又は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、県又は市が責任を負うものとする。

なお、県市間の責任分担の考え方は、**県市協定(資料1)**のリスク分担表に示すとおりである。

(2) 予想されるリスクと責任分担

県、市及び選定事業者の責任分担は、原則として**西部地域振興ふれあい拠点施設(仮称)整備事業リスク分担表(資料7)**によることとする。ただし、選定事業者が責任を負うべきとしたリスクで県又は市が責任を負うべき合理的な理由があるものについては、応募者等からの発案、意見招請の結果を踏まえ、入札説明書等の公表までに分担の変更を行う。

2 選定事業者により提供されるサービス水準

本事業において実施する業務の要求性能及びサービス水準については、業務要求水準書として入札説明書等と併せて提示する。なお、現時点における**業務要求水準書(案)(資料5)**を示すので参照すること。

3 選定事業者の責任の履行に関する事項

選定事業者は、事業契約に従い、誠意をもって責任を履行する。なお、事業契約の締結に当たっては、事業契約の履行を確保するために、以下のいずれかの方法による事業契約の保証を行うことを想定している。

- ・ 契約保証金の納付
- ・ 履行保証保険付保等による保証措置
- ・ 保証会社による保証措置

なお、事業契約書(案)は入札説明書等の公表時において提示する。

4 県・市による事業の実施状況の監視

(1) モニタリングの実施

県・市は、選定事業者が定められた業務を確実に遂行し、事業契約に規定する要求水準を達成しているかを確認するため、事業の実施状況についてモニタリングを実施する。

(2) モニタリングの設定

モニタリングの基本的な設定については、**業績監視及び改善要求措置について(資料8)**を参照すること。

(3) モニタリングの費用の負担

モニタリングの実施のために県又は市に発生する費用は、県又は市の負担とする。その他の費用は選定事業者の負担とする。

(4) 事業者に対する支払額の減額等

モニタリングの結果、事業契約に定められた要求水準が満たされていない場合、県又は市は選定事業者に対するサービス購入料の支払額の減額を含めた改善要求措置等を行う。

第4 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

現時点における施設の立地条件は以下のとおりである。

本敷地を含む区域は、都市計画を変更することを目的に住民説明を行っている。敷地条件の詳細については、業務要求水準書(案)(資料5)に関係資料を添付しているので、参照すること。また、資料の一部は閲覧に供するので、留意すること。なお、敷地条件が、入札公告前に確定した場合には、速やかにその旨を公表し、資料の閲覧等を行う予定である。

所在地：埼玉県川越市新宿町1丁目地内

敷地面積：約21,400㎡

用途地域：近隣商業地域、一部商業地域

建ぺい率：80%

容積率：200%、一部400%

交通アクセス：JR川越駅、東武東上線川越駅より約350m

2 施設の規模等

本施設の主な概要と規模は業務要求水準書(案)(資料5)のとおりとする。

3 土地の取得等に関する事項

土地は、借地部分を除き、行政財産として県・市が所有する。

本事業の実施に当たって、選定事業者は、PFI事業の建設、維持管理及び運営に必要な範囲を、原則として事業契約締結日から県施設、市施設の引渡しまで無償で使用することができる。

また、附帯事業及び関連事業の実施に当たって県・市は、附帯事業の位置付けと借地権の設定条件について(資料9)に示す条件で有償にて土地を貸し付けることを予定している。なお、土地の管理は、借地権設定と同時に選定事業者が行うことを予定する。

4 都市計画の変更に関する事項

都市計画の変更に関する資料を閲覧に供する。なお、都市計画の変更は入札の前提条件となるので留意すること。

第5 事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合、県・市と選定事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、事業契約に規定する具体的な措置に従う。また、事業契約に関する紛争については、さいたま地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第6 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

1 事業の継続に関する基本的な考え方

本事業において、事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、事業契約で定める事由ごとに、県、市及び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ずることとする。選定事業者によって本事業の実施を継続することが困難となり、サービスの提供に支障が生じると判断される場合においては、事業契約の中途解約等を行うことがある。

2 事業の継続が困難となった場合の措置

事業の継続が困難となった場合には、次の措置をとることとする。

(1) 選定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

ア 県・市は、選定事業者の責めに帰すべき事由により業績等が要求水準を達成していない、又は要求水準を達成しないおそれがあると判断した場合に、選定事業者に対し改善勧告、支払の減額等の改善要求措置や契約解除等の措置を行う。選定事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業契約に基づく事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合も同様とする。

イ 前号の規定による事業の継続性の判断については、県、市それぞれの事業及び共同して行う事業について個別に継続の可否を決定できるものとする。

ウ 事業の一部を終了する場合の措置については、事業契約で別に定める。

(2) 県又は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

ア 県又は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、県・市の二者により事業継続の可否を協議する。協議に際しては、困難となる状況を選定事業者に通知し、必要に応じて選定事業者の意向等を聴取する。

イ 前号の協議は、通知の日から90日以内で選定事業者の意向を考慮して定めた期限までに終了するものとし、県・市は、協議の結果を基に選定事業者との協議を行う。

ウ 前号の協議に基づき選定事業者は事業契約を解約することができる。選定事業者が事業契約を解約した場合、県又は市は、選定事業者に生じる損害を賠償する。

(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

ア 不可抗力等により県、市又は選定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、県・市は事業継続の可否を判断し、それを受け選定事業者と事業継続の可否について協議を行う。

イ 県、市及び選定事業者が合意した期間内に協議が調わない時は、それぞれの相手方に事前に書面による通知を行うことにより、県、市及び選定事業者は、事業契約を解約することができる。

ウ 前号の規定により事業契約が解除される場合に生じる損害についての賠償の措置は、事業契約に定めるところに従う。

(4) 金融機関(融資団)との協議

事業の継続性を確保する目的で、県・市は、選定事業者に対し資金供給を行う者と直接協議を行い、協定を締結することがある。

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等に関する事項

1 法制上及び税制上の措置に関する事項

現時点で、県・市は、本事業に関する法制上及び税制上の措置等は想定していないが、法改正等により措置が適用される場合には、措置を行うことができるように努める。

2 財政上及び金融上の支援に関する事項

県・市は選定事業者に対する出資等の支援は行わない。市は、本事業が「暮らし・にぎわい再生事業制度要綱」に基づく、暮らし・にぎわい再生事業に認定された場合には、当該補助金交付要綱に基づく補助額相当を事業者に対して支払う予定である。

第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 議会の議決

県・市ともに債務負担の設定に関する議案は、県は平成20年2月定例会に、市は平成20年3月定例会に提出する予定である。

また、事業契約に関する議案は、県は平成21年2月定例会に、市は平成21年3月定例会に提出する予定である。

2 情報提供

本事業に係る情報提供は、適宜、県・市のホームページ等にて行う。

3 提案に伴う費用負担

提案に伴う費用については、すべて応募者の負担とする。

4 本実施方針に関する問い合わせ先

埼玉県 産業労働部産業拠点整備室

埼玉県さいたま市浦和区高砂三丁目15番1号

TEL: 048-830-3933

FAX: 048-830-4817

E-mail: a3930-04@pref.saitama.lg.jp (1Mbを超えるデータは通信不能)

資料リスト

資料1：西部地域振興ふれあい拠点施設(仮称)整備事業の特定事業実施に関する協定書

資料2：施設運営計画の概要

資料3：拠点施設の概要

資料4：ホールの基本的な考え方

資料5：西部地域振興ふれあい拠点施設(仮称)整備事業業務要求水準書(案)

資料6：本事業の事業収支と県・市の支払について

資料7：西部地域振興ふれあい拠点施設(仮称)整備事業リスク分担表

資料8：業績監視及び改善要求措置について

資料9：附帯事業の位置付けと借地権の設定条件について

様式1：実施方針に係る質問書

様式2：実施方針に係る意見書