

杉並公会堂改築並びに維持管理及び運営事業

入札説明書

平成14年4月23日



杉並区

- 目 次 -

第1	入札説明書の定義	1
第2	対象事業の概要	1
1	事業名称	1
2	公共施設等の管理者等の名称	1
3	事業目的	1
4	施設等の概要	2
5	事業内容	3
第3	入札参加に関する条件	4
1	入札参加者の備えるべき参加資格要件	4
2	入札に関する留意事項	5
3	入札予定価格	7
4	入札手続	7
第4	入札書類等の審査	11
1	審査委員会の設置	11
2	審査の手順及び方法	11
3	審査事項	11
4	事務局	11
第5	提案に関する条件	12
1	事業フレーム	12
2	設計・建設	16
3	維持管理・運営	17
4	区による本事業の実施状況の監視	18
5	土地の使用等	19
6	事業者の契約上の地位	19
7	特別目的会社の設立	19
8	入札保証金	19
9	契約保証金	20
10	保険	20
11	区と事業者の責任分担	20
12	財務書類の提出	20
第6	事業実施に関する事項	21
1	誠実な業務遂行義務	21
2	構成企業の役割21
3	サービス購入料の支払手続	21
4	その他	21
第7	提出書類及び作成要領	21
1	提出書類	21
2	入札時提出書類の作成要領	24
3	入札金額の計算方法	24
第8	契約に関する事項	26

別紙	計画地の位置及び既存建物の配置等	27
別紙	入札手続の流れ	28
別紙	維持管理・運営期間中の業務水準低下に対する措置について	29
別紙	予想されるリスクと責任分担表	37
別紙	杉並公会堂改築並びに維持管理及び運営事業契約の締結に関する覚書（案）	39
別紙	の1 出資者保証書	41
別紙	の2 出資者誓約書	43

第1 入札説明書の定義

杉並区（以下「区」という。）は、杉並公会堂改築並びに維持管理及び運営事業（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「PFI法」という。）に基づく事業（以下「PFI事業」という。）として実施するため、平成13年12月21日に公表した「杉並公会堂改築並びに維持管理及び運営事業に関する実施方針」（以下「実施方針」という。）並びに実施方針に対する意見を踏まえ、本事業をPFI事業として実施することが適切であると認め、PFI法第6条の規定により、平成14年2月22日、本事業を特定事業として選定した。

本入札説明書（以下「本説明書」）は、区が本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を総合評価一般競争入札方式により募集及び選定するに当たり、入札に参加しようとする者に交付するものである。

本説明書に添付する要求水準書、落札者決定基準、様式集、契約書（案）及び土地使用貸借契約書（案）（本説明書、要求水準書、落札者決定基準、様式集、契約書（案）及び土地使用貸借契約書（案）を合わせて、以下「本説明書等」という。）は、本説明書と一体のものとする。なお、本説明書及び要求水準書と実施方針及び平成14年2月22日に公表した要求水準書（案）に相違がある場合は、本説明書及び要求水準書の規定が優先するものとし、本説明書に記載のない事項は実施方針によるものとする。

第2 対象事業の概要

1 事業名称

杉並公会堂改築並びに維持管理及び運営事業

2 公共施設等の管理者等の名称

杉並区長 山田 宏

3 事業目的

杉並公会堂は、昭和32年（1957年）に開館し、音響の優れたホールと集会室を持つ施設として、永年にわたり区民に親しまれ、多くの人々に利用されてきた。しかし、施設の老朽化に伴う設備の陳腐化が進み、多くの区民から施設の利便性、快適性の改善が求められるなど、抜本的な整備が必要となっている。

本事業は、杉並区基本計画に基づき、「杉並公会堂改築基本設計」を参考として、施設的设计、建設、維持管理運営をPFI事業として実施するものである。

本施設は、区の地域文化創造のため、杉並の文化拠点にふさわしいホール、練習室等の施設を整備し、区民が優れた文化・芸術に触れ合う場を提供するとともに、区民の多様な

文化活動や創造的な芸術活動に必要な練習・発表の場を提供する。

4 施設等の概要

本施設の立地条件及び施設内容等は、次のとおりである。また、計画地の位置及び既存建物の配置等は「計画地の位置及び既存建物の配置等」（別紙 ）に示すとおりである。なお、周辺道路、敷地高、地質等の概要は、基本設計図書等に記載のとおりである。

表1 本施設の立地条件及び施設内容等

事業予定地		杉並区上荻一丁目23番（住居表示）	
敷地面積		（現況）2,919.2㎡	
地域地区等	用途地域	近隣商業地域、一部商業地域	
	建ぺい率	80%（耐火建築物100%）	
	容積率	約317.4%	
	その他	第3種高度地区、防火地域	
主な施設内容	ホール	大ホール	1,200席程度のクラシックコンサートホールの音響性能及び舞台性能を確保し、集会、式典、講演会、舞踏等の演目にも対応できる多目的ホール
		小ホール	200席程度の演劇ホールとして、舞台性能及び音響性能を確保し、音楽発表会、小集会等、多様な催し物に対応できる多目的ホール
	練習室	練習室 （リサイタルホール）	オーケストラの練習、音楽発表会、舞踏会、展示会、レセプションなどの多様な催し物に対応できる練習室
		練習室	小ホール舞台リハーサルが行え、アンサンブル等の音楽練習、ダンスやバレエなどの舞踏練習にも対応できる練習室
		練習室	合唱やアンサンブル等のクラシック音楽の練習室
		練習室	合唱やアンサンブル等のクラシック音楽の練習室
		練習室	電気拡声装置などを用いた軽音楽用練習室
		練習室	電気拡声装置などを用いた軽音楽用練習室
	その他	カフェ	施設利用者だけでなく外部にも開放し、軽食や飲み物を提供
		駐車場	付置義務台数以上の駐車場
		駐輪場	自転車200台、オートバイ10台以上収容可能な駐輪場
	現公会堂の構造・規模		鉄骨鉄筋コンクリート造 地上3階・地下1階建て 延床面積 5,574.2㎡

5 事業内容

(1) 事業方式及び事業期間

本事業の事業方式は、事業者がPFI法に基づき杉並公会堂（以下「本施設」という。）の設計、建設、維持管理及び運営を行い、事業期間終了後、事業者が本施設を区に有償で譲渡するBOT（Build Operate and Transfer）方式とする。

本事業の事業期間は、平成15年3月から平成48年3月までの約33年間とする（維持管理・運営期間約30年間）。

(2) PFI事業の範囲

事業者が実施するPFI事業の範囲は次のとおりとする。

ア 本施設の設計・建設

- (ア) 提案に基づく設計及びその関連業務
- (イ) 建築確認等の手続業務及び関連業務
- (ウ) 周辺家屋影響調査・対策
- (エ) 電波障害調査・対策
- (オ) 既存杉並公会堂の解体・撤去
- (カ) 建設及びその関連業務（外構工事等を含む）
- (キ) 備品等の設置工事及びその関連業務
- (ク) 工事監理業務
- (ケ) 建設に伴う各種申請等の業務

イ 本施設の維持管理

- (ア) 建築物保守管理業務
- (イ) 建築設備保守管理業務
- (ウ) 舞台機構、舞台設備保守管理業務
- (エ) 備品等の保守管理業務
- (オ) 外構施設保守管理業務
- (カ) 清掃業務
- (キ) 植栽維持管理業務
- (ク) 警備業務
- (ケ) 環境衛生管理業務
- (コ) 修繕・リニューアル業務

ウ 本施設の運営

- (ア) ホール・練習室の貸出業務
- (イ) ホール・練習室・ロビー等活用業務
- (ウ) 情報提供業務（区主催事業等チケット販売、ポスター等の掲示等）
- (エ) 付帯業務（カフェ運営、駐車場の管理運営）

エ 本施設の譲渡、所有権移転業務

- (ア) 本施設の引渡し業務
- (イ) 本施設の所有権移転業務

(3) 事業に要する費用の負担

区は、事業者が実施する本事業に要する費用から本事業における運営収入を差し引いた額をあらかじめ定め、契約書に基づき、30年間にわたり事業者に支払う（詳しくは、「第5 提案に関する条件 1 事業フレーム」を参照のこと。）。

(4) 事業スケジュール

ア 契約等の締結

(ア) 仮契約 平成15年1月（予定）

(イ) 本契約 平成15年3月（予定）

イ 事業期間

(ア) 設計・建設期間 平成15年3月～平成18年6月

(イ) 維持管理・運営期間 平成18年7月～平成48年3月末（約30年間）

第3 入札参加に関する条件

1 入札参加者の備えるべき参加資格要件

(1) 入札参加者の構成等

入札参加者の構成等は、次のとおりとする。

ア 入札参加者は、複数の企業等により構成されるグループとし、あらかじめグループの代表企業（以下「代表企業」という。）を定め、グループを構成する企業等（以下「構成企業」という。）の全ての代表者印を押印した「参加表明書」を提出し、代表企業名で入札に参加する。

イ 入札参加者には、本施設を設計する企業（以下「設計企業」という。）、本施設を建設する企業（以下「建設企業」という。）及び本施設を運営する企業を少なくとも各一社含むものとする。ただし、設計企業及び建設企業を一社が兼ねることもできる。また、設計、建設又は運営の各業務を複数の企業が共同で行う場合は、各業務の幹事企業を定める。

ウ 入札参加者は、入札参加者の構成企業でない者（以下「協力企業」という。）に、業務の一部を委託又は請け負わせることができる。

エ 音響コンサルタント、舞台機構工事、舞台音響工事及び舞台照明工事に係る4業務に関しては、これらを専門とする協力企業に委託又は請け負わせなければならない（これら4業務に係る企業は、入札参加者の構成企業となることはできない。）。

ただし、入札参加者の構成企業自身が、担当する業務に加えて音響コンサルタント、舞台機構工事、舞台音響工事及び舞台照明工事に係る業務を行う場合は、この限りでない。

オ 入札参加者の構成企業は、他の入札参加者の構成企業となることができない。

カ 入札参加者の協力企業は、他の入札参加者の協力企業となることができる。

キ 参加表明書の提出により参加の意思を表明した入札参加者の構成企業の変更は認め

ない。ただし、代表企業以外の構成企業の変更について、やむを得ない事情が生じた場合、区と協議する。

(2) 入札参加者の参加資格要件

入札参加者の構成企業は、次の各号に掲げる要件を備えるものとする。

- ア 本事業を円滑に遂行できる、安定的かつ健全な財務能力を有していること。
- イ 本事業を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ること。
- ウ 建設企業は、以下の要件を満たしていること。
 - (ア) 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定により、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けていること。
 - (イ) 平成13・14年度杉並区競争入札参加有資格者で、建築工事に登録していること。
 - (ウ) 建設業法第27条の23の規定に基づく経営事項審査（平成14年6月14日現在で最新のもの）における建築一式の総合評点が1,100点以上のもの。ただし、複数の企業で参加する場合は、当該総合評点1,100点以上のものは幹事企業一社とする。
 - (エ) 平成9年4月1日から平成14年3月31日までの期間に完成した官公庁発注の建築工事で1件あたりの契約金額が20億円以上の実績のあるもの。ただし、複数の企業で参加する場合は、当該契約金額が20億円以上の実績のあるものは幹事企業一社とする。なお、建設共同企業体として契約した工事については、出資比率に応じた契約金額を実績の対象とする。
 - (オ) ホール、劇場の建築実績を有していること。
- エ 設計企業は、以下の要件を満たしていること。
 - (ア) 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登録を行っていること。
 - (イ) 1,000席以上のホール、劇場の設計実績があること。
 - (ウ) 2以上のホール、劇場を有する建物の設計実績があること。

(3) 構成企業の制限

次のいずれかに該当する者は、入札参加者の構成企業となることはできない。

- ア 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者
- イ 入札参加の表明時から落札者の決定までの間に、杉並区競争入札参加有資格者指名停止基準により指名停止措置を受けた者
- ウ 本事業に係る基本設計、技術アドバイザー業務及びゼネラルアドバイザー業務に関与した者
- エ 平成13年分の法人税、消費税及び法人事業税を滞納している者

2 入札に関する留意事項

(1) 入札説明書の承諾

入札参加者は、入札書類の提出をもって、本説明書等の記載内容を承諾したものとみなす。

(2) 費用負担

入札に必要な費用は、入札参加者の負担とする。

(3) 提出書類の取扱い・著作権

ア 著作権

区が提示する設計図書の著作権は区及び設計者に帰属し、入札参加者の提出する入札書類の著作権は入札参加者に帰属する。なお、本事業において公表する場合その他区が必要と認めるときには、区は入札書類の全部又は一部を使用できるものとする

イ 特許権

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（以下「特許権等」という。）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、原則として事業者が負う。

ただし、区が工事材料、施工方法、維持管理方法等を指定した場合で、設計図書等に特許権等の対象である旨が明示されておらず、事業者が特許権等の対象であることを過失なくして知らなかった結果生じた責任は、区が負う。

(4) 区からの提示資料の取扱い

区が提示する資料は、入札に係る検討以外の目的で使用することはできない。

(5) 入札参加者の複数提案の禁止

入札参加者は、1つの提案しか行うことはできない。

(6) 提出書類の変更禁止

提出書類の変更はできない。ただし、誤字等の修正についてはこの限りではない。

(7) 使用言語等

入札に関して使用する言語は日本語、単位は計量法に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

(8) 入札無効に関する事項

次のいずれかに該当する入札は、無効とする。

ア 参加表明書提出時から入札日までに不渡手形又は不渡小切手を出した構成企業を含む入札参加者が行った入札

イ 参加表明書に記載された入札参加者グループの代表企業以外の者が行った入札

ウ 記名押印のない入札書による入札、又は入札事項を明示しない入札

エ 誤字又は脱字により意思表示が不明確な入札

- オ 同一事項に対し、2通以上の書類が提出された入札
- カ 審査の公平性に影響を与える行為があった場合の入札
- キ 著しく信義に反する行為を起こした入札参加者が行った入札
- ク その他入札に関する条件に違反した入札

(9) 杉並区競争入札参加者心得

杉並区競争入札参加者心得の規定に従うこと。

(10) 入札参加者への通知

本説明書等に定めるもののほか、入札に当たって必要な事項が生じた場合には、入札参加者に通知する。

3 入札予定価格

入札予定価格を次のとおり公表する。

入札予定価格 26,076,039千円（消費税抜き）

（割引率を4%とした場合の現在価値 13,475,866千円）

4 入札手続

(1) 日程

入札手続は、次の日程で行う。

入札公告、入札説明書等の交付		平成14年 4月23日(火)
参考図書の有償頒布	申し込み	平成14年 4月23日(火) ~ 平成14年 4月26日(金)
	頒 布	平成14年 5月10日(金)
現公会堂現地見学会申込		平成14年 4月23日(火) ~ 平成14年 4月26日(金)
現公会堂現地見学会の開催		平成14年 5月 7日(金)
入札説明書等に関する第1回質問受付		平成14年 5月13日(月) ~ 平成14年 5月15日(水)
入札説明書等に関する第1回質問に対する回答		平成14年 6月 7日(金)
参加表明書、参加資格審査申請書類の受付		平成14年 6月14日(金)
参加資格審査結果の通知		平成14年 6月21日(金)
参加資格がないと認めた理由の説明要求受付		平成14年 6月21日(金) ~ 平成14年 7月 3日(水)
参加資格がないと認めた理由の説明要求に対する回答		平成14年 7月10日(水)

入札説明書等に関する第2回質問受付	平成14年 7月10日(水)～ 平成14年 7月12日(金)
入札説明書等に関する第2回質問に対する回答	平成14年 7月26日(金)
入札(入札書類受付)	平成14年 9月10日(火)
優秀提案の選定	平成14年10月(予定)
落札者の決定、公表	平成14年10月下旬(予定)
仮契約締結	平成15年 1月(予定)
本契約締結	平成15年 3月(予定)

(2) 手続

ア 入札公告、入札説明書等の交付

平成14年4月23日(火)、区公式ホームページにより入札公告を行い、本説明書等を公表する。なお、本説明書等は、平成14年4月23日(火)以降、政策経営部経理課契約担当においても交付する。

イ 現地見学会の開催

現公会堂に関する現地見学会を次のとおり開催する。

(ア) 日時 平成14年5月7日(火) 午前10時～正午

(イ) 会場 杉並公会堂大集会室

(ウ) 内容 現公会堂の敷地・立地状況、周辺環境状況等についての見学

ウ 現地見学会参加申込

現地見学会への参加希望者は、平成14年4月23日(火)～平成14年4月26日(金)に企業名及び参加人数を説明会参加申込書(第1号様式)に記入のうえ、区民生活部管理課施設計画担当あてに、Eメール又はファクシミリにより提出すること。

エ 参考図書等の有償頒布

希望者に対し、設計図書等の有料頒布を次の要領で行う。

(ア) 申込期間 : 平成14年4月23日(火)～平成14年5月2日(木)

(イ) 申込方法 : 設計図書等購入申込書(第2号様式)に記入のうえ、区民生活部管理課施設計画担当あてに、Eメール又はファクシミリにより提出すること。

(ウ) 頒布日時 : 平成14年5月10日(金) 午前9時～正午

(エ) 頒布場所 : 区民生活部管理課施設計画担当(区役所西棟7階)

(オ) 頒布価格 :

基本設計図書	1部	4,000円
地質調査報告書	1部	2,700円
現杉並公会堂新築工事設計図書	1部	6,800円
現杉並公会堂改修工事設計図書	1部	1,200円
現杉並公会堂外壁改修工事 及びその他工事設計図書	1部	1,000円
現公会堂使用実績		無料

オ 入札説明書等に関する第1回質問受付

本説明書等の内容等に関する第1回質問を次のとおり受け付ける。

(ア) 受付日時 : 平成14年5月13日(月)～5月15日(水)

午前9時～正午、午後1時～午後5時

(イ) 提出方法 : 質問書(様式第3号)に記入のうえ、区民生活部管理課施設計画担当あてにEメール又は持参により提出する。

カ 入札説明書等に関する第1回質問に対する回答

本説明書等の内容等に関する第1回質問に対する回答書を平成14年6月7日(金)に質問者に配付するとともに、区公式ホームページにおいて公表する。

なお、電話や口頭等による個別対応は行わない。また、回答書は、本説明書等と一体のものとして同等の効力をもつものとする。

キ 参加表明書、参加資格審査申請書類の受付

入札参加者は、参加表明書及び参加資格審査申請書類を次のとおり提出し、参加資格の審査を受けることを要する。

(ア) 受付日時 : 平成14年6月14日(金)、午前10時～正午

(イ) 提出方法 : 政策経営部経理課契約担当(区役所東棟5階)あてに、持参により提出する。

(ウ) 提出書類 : 「第7 提出書類及び作成要領 1 提出書類」を参照のこと。

ク 参加資格審査結果の通知

参加資格審査結果を平成14年6月21日(金)までに、参加表明書を提出した入札参加者(グループの代表企業)に対して書面により通知する。

ケ 参加資格がないと認められた理由の説明要求受付、説明要求に係る回答

参加資格がないとされた者は、参加資格がないと認められた理由について、書面により区に説明を求めることができる。区は、当該説明要求を次のとおり受けるとともに、説明要求に係る回答を平成14年7月10日(水)に行う。

(ア) 受付期間 : 平成14年6月21日(金)～平成14年7月3日(水)

(イ) 受付時間 : 午前9時～正午、午後1時～午後5時

(ウ) 提出方法 : 政策経営部経理課契約担当あてに、持参により提出する(様式自由)。

コ 入札説明書等に関する第2回質問受付

本説明書等の内容等に関する第2回質問を次のとおり受け付ける。

(ア) 受付日時 : 平成14年7月10日(水)～7月12日(金)

(イ) 提出方法 : 質問書(第3号様式)に記入のうえ、区民生活部管理課施設計画担当あてにEメール又は持参により提出する。

サ 入札説明書等に関する第2回質問に対する回答

本説明書等の内容等に関する第2回質問に対する回答書を、平成14年7月26日(金)に質問者に配付するとともに、区公式ホームページにおいて公表する。

なお、電話や口頭等による個別対応は行わない。また、回答書は、本説明書等と一体のものとして同等の効力をもつものとし、再質問は認めない。

シ 入札を辞退する場合

参加資格が確認された入札参加者が入札を辞退する場合は、入札辞退届(第12号様式)を政策経営部経理課あてに提出すること。

ス 入札

入札参加資格が確認された入札参加者は、参加資格があることが確認された旨の通知の写し、並びに入札書及び本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した提案書からなる入札書類（「第7 提出書類及び作成要領 1 提出書類」参照。）を持参により提出すること。入札は、次のとおり実施する。なお、入札日時に遅れた場合は、入札に参加できない。

(ア) 入札日時 : 平成14年9月10日(火) 午前10時

(イ) 入札場所 : 政策経営部経理課入札室

(ウ) 入札参加者 : 入札にはグループの代表企業のみが参加する。代理人が参加する場合は、委任状(業者様式)を入札書類と併せて提出する。提出のない場合は、入札に参加できない。

(I) 入札の手順

提出された入札書類がすべて揃っていることを確認し、揃っていない場合は失格とする。

入札書類がすべて揃っている入札参加者の入札書(第14号様式)を開札する。開札は、入札参加者又はその代理人の立会いのうえ行うものとし、入札参加者又はその代理人が開札に立ち会わないときは、当該入札事務に関係のない職員を立ち合わせるものとする。

入札書に記載する入札金額は、消費税抜きの金額を記載する。入札金額が、区の設定した予定価格を超えている場合は失格とし、その場で当該入札参加者に通知する。なお、全入札参加者の入札金額が予定価格を超えている場合でも、再度入札(2回目)は行わない。

入札金額が予定価格を超えていない入札参加者の入札書類について「落札者決定基準」に従って審査を行い、落札者を決定し、入札参加者(代表企業)に通知する。

入札金額が予定価格を超えていない場合であっても、当該入札金額によっては本事業を適切に履行されないおそれがあると認められるときは、その者を落札者としない場合がある。

セ 入札結果の通知及び公表

(ア) 入札結果は、平成14年10月下旬(予定)に入札参加者(代表企業)に文書で通知する。電話等による問い合わせには応じない。

(イ) 入札結果の公表は、入札書類の審査結果の講評と併せて行い、事業予定者との仮契約を締結後、PFI法に基づき事業予定者を公表する。

(3) 入札説明書等の閲覧について

本説明書等及び本説明書等に関する質問回答書並びに図面を除く基本設計図書等については、政策経営部区長室総務課情報公開係(区役所西棟2階)において、他の区発行出版物と同様の手続きにより行うことができる。

第4 入札書類等の審査

1 審査委員会の設置

入札書類等の審査に際しては、学識経験者及び区職員で構成する審査委員会を設置する。区は、審査委員会の審査により選定された優秀提案をもとに、落札者を決定する。

審査委員は次のとおりである。

委員長	宮 脇 淳（北海道大学大学院教授）
委員	大 束 百合子（杉並区文化・交流協会理事長）
委員	岡 村 一 弘（東京都公立中学校PTA協議会会長）
委員	前 田 博（弁護士）
委員	村 上 美奈子（杉並区都市計画審議会委員）
委員	滝 田 政 之（杉並区政策経営部長）
委員	四 居 誠（杉並区区民生活部長）

2 審査の手順及び方法

(1) 参加資格審査

参加表明時に提出する参加資格審査申請書類について、入札参加資格要件の具備を確認し、参加資格審査結果を入札参加者に通知する。

(2) 入札書類審査

あらかじめ設定した「落札者決定基準」に従って、審査委員会において入札書類の審査を総合評価の方法により行い、優秀提案を選定する。総合評価は、入札参加者の提出した提案内容について、各評価項目ごとに評価に応じ得点を付与し、得点の合計を入札金額で除して得た数値（以下「総合評価値」という。）により行い、総合評価値の最も高い者を優秀提案として選定する。

3 審査事項

審査事項は、「落札者決定基準」に示す。

4 事務局

事業者の募集及び選定に係る事務局は、次のとおりとする。

ア 事業の内容に関すること

杉並区区民生活部管理課施設計画担当

〒166-8570 杉並区阿佐谷南1-15-1 杉並区役所西棟7階

電 話 03-3312-2111（代表）

F A X （平成14年5月12日まで） 03-3314-3423

(平成14年5月13日から) 03-5307-0681

Eメールアドレスは、同担当に問い合わせること。

イ 入札及び契約の手続きに関すること

杉並区政策経営部経理課契約担当

〒166-8570 杉並区阿佐谷南1-15-1 杉並区役所東棟5階

電話 03-3312-2111(代表)

第5 提案に関する条件

1 事業フレーム

(1) 事業の遂行

ア 平成18年7月1日までに、本施設を開館すること。

イ 「第2 対象事業の概要 5 事業内容」に示す業務を確実に行うこと。

(2) サービス購入料の支払

区は、事業者が実施する本施設の整備及び維持管理・運営に係る費用の総額から、施設簿価購入費及び本施設の運営収入を差し引いた額をサービス購入料としてあらかじめ定め、事業期間にわたって平準化して支払う。当該サービス購入料には、各支払額の100分の5に相当する額(消費税)を含むものとする。サービス購入料の算定方法は次のとおりである。

ア 施設サービス購入料

(ア) 区は、施設整備に係る費用(金利等を含む)から施設簿価購入費を差し引いた額(以下「施設サービス購入料」という。)を60回に分けて事業者を支払う。

(イ) 施設サービス購入料の支払いは、平成18年10月を初回として、以後4月及び10月の年2回、平成48年4月まで行う。施設簿価購入費の支払いは、平成48年4月以降、施設の引き渡しを受けるのと引き換えに行う。

(ウ) 施設サービス購入料の支払方法は、10年ごとの元利均等払とし、各10年の支払元金は施設サービス購入料総額の3分の1ずつとする。また、各回の支払額は、当該年度の確定支払額の2分の1(金利計算は1年単利)とする。

(I) 金利は、契約日(契約議案議決翌日)の基準金利(6カ月LIBORベース10年物(円・円)金利スワップレート(午前10時に共同通信社より発表されるTokyo Swap Reference Rate(TSR)の中値))と提案されたスプレッドの合計とする。金利は本施設の開業日以降発生するものとし、初回の施設サービス購入料は、平成18年4月1日から本施設の開業日前日までに対応する金利(日割り計算)を差し引いて支払う。

(オ) 金利は、基準金利の変動に伴い平成28年度と平成38年度の2度、改定を行い、金利改定年度の10月支払分より変更する。金利改定年度の基準日は、平成28年4月1日及び平成38年4月1日とし、銀行営業日でない場合はその翌営業日とす

る。

表2 施設サービス購入料の計算方法

開業1年目 ～10年目	平成18年10月 ～平成28年4月	〔元金の3分の1の金額を10年間で元利金等返済する額〕+〔元金の3分の2に対する金利〕
11年目 ～20年目	平成28年10月 ～平成38年4月	〔元金の3分の1の金額を10年間で元利金等返済する額〕+〔元金の3分の1に対する金利〕
21年目 ～30年目	平成38年10月 ～平成48年4月	〔元金の3分の1の金額を10年間で元利金等返済する額〕

(カ) 施設サービス購入料の元金に相当する費用は、次にあげた費用の合計額とする。

設計費

工事監理費

建設工事費（建築工事費、空調換気工事費、給排水衛生工事費、電気設備工事費、昇降機設備工事費、外構工事費、舞台機構設備工事費、舞台照明設備工事費、舞台音響設備工事費、既存建物解体費、客席椅子工事費、駐車場設備工事費、サイン工事費、アート・モニュメント設置費、工事備品費、共通費等）

備品費

各種手続・申請費

各種調査・対策費

建設に伴う各種負担金

開業時公租公課

その他

）なお、印紙代を含む契約にかかる費用は、事業者の負担とする。

イ 維持管理・運営サービス購入料

(ア) 区は、維持管理・運営業務の対価として、事業期間中の維持管理・運営に係る費用の総額から本施設の運営収入を差し引いた額（以下「維持管理・運営サービス購入料」という。）を事業者に支払う。

(イ) 修繕等により施設の一部の利用を制限し、又は施設全体を休館とする場合、不要となる費用を維持管理・運営サービス購入料から差し引くこと。

(ウ) 維持管理・運営サービス購入料は、各年度の4～6月（第一期）、7月～9月（第二期）、10月～12月（第三期）、1月～3月（第四期）に分けて、各四半期終了後に支払う。

(エ) 維持管理・運営サービス購入料の各回の支払額は、(キ)による物価変動を勘案した改定を行う前の段階で、(オ)にあげた費用の事業期間中の合計額を支払回数で等分した額とする。

(オ) 維持管理・運営に係る費用は、次にあげた費用の合計額とする。

保守管理業務費（建物、設備、舞台機構、舞台設備、備品（更新費を含む）、外構施設等）

清掃業務費

植栽維持管理業務費
 警備業務費
 環境衛生管理業務費
 修繕・リニューアル業務費
 ホール・練習室貸出業務費
 ホール・練習室・ロビー等活用業務費
 情報提供業務費
 付帯業務費（カフェ、駐車場）
 公租公課
 保険料
 光熱水費
 区への所有権移転に伴う費用
 その他

- (カ) 次にあげた費用は、維持管理・運営サービス購入料には含まないものとする。
 企業等からの協賛金収入、施設内に設置する飲料等の自動販売機からの収入、その他事業者が提案して実施する事業による収入に対応した費用
- (キ) 維持管理・運営サービス購入料は、毎年1回、物価変動を勘案して改定を行う。
 改定の基準日は、前年度の7月1日とする。改定の基準額は、前々年度の維持管理・運営サービス購入料（初年度は四半期の支払額を4倍した額）とし、改定の計算方法は表3に示すとおりとする。改定率の算定に使用する指標は、表4に示すとおりとする。

表3 維持管理・運営サービス購入料の計算方法

修繕・リニューアル業務を除く維持管理・運營業務	$AP_t = AP_{t-1} \times (CSP I_{t-1} / CSP I_{t-2})$
修繕・リニューアル業務	$AP_t = AP_{t-1} \times (BCCI_{t-1} / BCCI_{t-2})$
AP_t : t年度のA業務に係る費用 AP_{t-1} : (t-1)年度のA業務に係る費用 $CSP I_{t-n}$: (t-n)年度の価格指数 $BCCI_{t-n}$: (t-n)年度の建築費指数 1) $CSP I$: Corporate Service Price Index (企業向けサービス価格指数) 2) $BCCI$: Building Construction Cost Index (建築費指数) 3) 改定率に小数点以下第四位未満の端数が生じた場合は、切り捨てとする。	

表4 使用する指標

	業務科目	使用する指標
維持管理業務	建築物・建築設備・舞台機構・舞台設備、外構施設、備品等の保守管理業務	企業向けサービス価格指数 設備管理（物価指数月報・日銀調査統計局）
	清掃業務	企業向けサービス価格指数 清掃（同上）
	植栽維持管理業務	企業向けサービス価格指数 清掃（同上）
	警備業務	企業向けサービス価格指数 警備（同上）
	環境衛生管理業務	企業向けサービス価格指数 衛生管理（同上）
	修繕・リニューアル業務	建設物価指数月報 建築費指数 / 標準指数 / ホテル / SRC-5,000㎡工事原価 / 東京（建設物価調査会）
運営業務	ホール・練習室貸出業務、ホール・練習室・ロビー等活用業務、情報提供業務	企業向けサービス価格指数 その他の専門サービス（同上）
	カフェ運営業務	企業向けサービス価格指数 不動産賃貸 / 店舗（同上）
	駐車場運営業務	企業向けサービス価格指数 設備管理（同上）
	保険料	企業向けサービス価格指数 保険サービス（同上）
	光熱水費	消費者物価指数 - 光熱・水道（総務省統計局統計センター）

ウ 運営収入

(ア) 事業者は、本施設の運営収入を事業者自らの収入とすることができる。

(イ) 運営収入は、次にあげた収入の合計額とする。

ホール・練習室を使用者（区及び関係団体を含む。）に貸与し、使用者から徴収する使用料金収入

ホール・練習室の利用されていない時間帯を使用して実施する自主事業による収入

ロビー等の活用による収入

カフェの運営収入又は賃貸料

駐車場の利用料金収入

(ウ) 次にあげた収入は、維持管理・運営に係る費用から差し引く運営収入には含まないものとする。

企業等からの協賛金収入

施設内に設置する飲料等の自動販売機からの収入

その他、事業者が提案して実施する事業による収入

(エ) 運営収入は、要求水準書（添付資料 ）別紙 に示す「ホール等使用料金（参考案）」を参考に適正かつリーズナブルな使用料金を設定し、具体的な根拠に基づく長期にわたる的確かつ妥当な額を見込むこと。

(オ) 想定した運営収入の見込額と実際に収受した運営収入額が異なる場合においても、サービス購入料の見直しは行わない。なお、事前に予測できない理由により、区の

使用が大幅に減少した場合は、別途、サービス購入料の見直しを行う。

エ その他

受領委任により、事業者以外の者にサービス購入料の支払を希望する場合は、適法な委任状を区に提出し、区の承諾を得ることを要する。

(3) 債権の取扱い

ア 債権の譲渡

区は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、事業者が区に対して有する支払請求権（債権）は一体不可分とする。事業者が債権を譲渡する場合には、事前に区の承諾を得ること。

イ 債権への質権設定及び債権の担保提供

事業者が区に対して有する債権に対し質権を設定する場合、及びこれを担保提供する場合には、事前に区の承諾を得ること。

ウ 建物等への抵当権等の設定

事業者が建物等について抵当権、質権その他の担保権、制限物権を設定する場合は、事前に区の承諾を得ること。

(4) 金融上の支援

政府系金融機関による低利融資等の活用は、事業者の判断により行うこととし、これによるサービス購入料の増減は行わない。

区は、事業者が政府系金融機関による低利融資等を活用する場合、これを受けることができるよう努めるが、事業者に対する補助、出資等の支援は行わない。

(5) 協議事項

法制上及び税制上の措置が適用される可能性がある場合には、区と事業者の間で協議を行う。

2 設計・建設

(1) 業務内容

「第2 対象事業の概要 5 事業内容 (2) PFI事業の範囲」のうち、設計・建設関連業務について、要求水準書（添付資料 ）に示す条件に従って業務を遂行すること。

(2) 業務の委託

ア 事業者から構成企業への委託等

事業者が(1)に示す業務の全部又は一部を、提案書に示すとおり、落札者の構成企業である設計企業に委託し、又は建設企業に請け負わせる場合は、事前に区に通知すること及び区の承諾を得ることを要しない。落札者の構成企業が当該業務の一部を、落札者の他の構成企業に委託し、又は請け負わせる場合も同様とする。

イ 事業者から協力企業への委託等

事業者が(1)に示す業務の一部を、協力企業（落札者の構成企業でない者で、業務の一部を受託又は請け負う者とする。）に委託し、又は請け負わせる場合は、事前に区の承諾を得なければならない。

ウ 構成企業から協力企業への委託等

落札者の構成企業が、事業者又は落札者の他の構成企業から委託され、又は請け負った(1)に示す業務の一部を、協力企業に委託し、又は請け負わせる場合、事業者は事前に区に通知しなければならない。事業者から(1)に示す業務を委託され、又は請け負った協力企業が、当該業務の一部をさらに別の協力企業に委託し、又は請け負わせる場合も同様とする。

エ 協力企業の決定

音響コンサルタント、舞台機構工事、舞台音響工事及び舞台照明工事に係る協力企業を除き、入札時点では想定される協力企業でも差し支えないが、協力企業に委託し、又は請け負わせる業務の開始日の原則1カ月前までに協力企業を決定し、区に対する承諾の申請又は通知を行うこと。

(3) 設計図書の使用権

区は、契約書（案）（添付資料 ）別紙6に記載の図書を本事業のために使用することができる。

3 維持管理・運営

(1) 業務内容

「第2 対象事業の概要 5 事業内容 (2) PFI事業の範囲」のうち、維持管理・運営関連業務について、要求水準書（添付資料 ）に示す条件に従って業務を遂行すること。

(2) 業務の委託

ア 事業者から構成企業への委託等

事業者が(1)に示す業務の全部又は一部を、提案書に示すとおり、落札者の構成企業である維持管理・運営企業に委託し、又は請け負わせる場合は、事前に区に通知すること及び区の承諾を得ることを要しない。落札者の構成企業が当該業務の一部を、落札者の他の構成企業に委託し、又は請け負わせる場合も同様とする。

イ 事業者から協力企業への委託等

事業者が(1)に示す業務の一部を、協力企業に委託し、又は請け負わせる場合は、事前に区の承諾を得なければならない。

ウ 構成企業から協力企業への委託等

落札者の構成企業が、事業者又は落札者の他の構成企業から委託され、又は請け負った(1)に示す業務の一部を、協力企業に委託し、又は請け負わせる場合、事業者は事前に区に通知しなければならない。事業者から(1)に示す業務を委託され、又は請

け負った協力企業が、当該業務の一部をさらに別の協力企業に委託し、又は請け負わせる場合も同様とする。

エ 協力企業の決定

入札時点では想定される協力企業でも差し支えないが、協力企業に委託し、又は請け負わせる業務の開始日の原則 1 カ月前までに協力企業を決定し、区に対する承諾の申請又は通知を行うこと。

4 区による本事業の実施状況の監視

区は、本事業の実施状況の監視を次のとおり行う。なお、(2)及び(3)についての詳細は、「維持管理・運営期間中の業務水準低下に対する措置について」（別紙 ）を参照のこと。

(1) 設計・建設状況の確認

ア 設計時

事業者は、区に対して定期的に状況の報告を行うとともに、契約書（案）（添付資料 ）別紙 3 に示す図書を区に提出して、内容の確認を受ける。

イ 各種申請時

事業者は、建築基準法（昭和 25 年 5 月 24 日法律第 201 号）に基づく建築確認申請書類等を作成し、東京都建築主事又は杉並区建築主事に建築確認申請を行うとともに、区に事前説明及び事後報告を行う。

ウ 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て、工事監理を行う。工事監理者は、事業者を通じ工事監理の状況を区に毎月報告し、区が要請したときは、随時報告を行う。また、事業者は、区が要請したときは、工事の事前説明及び事後報告、工事現場での施工状況の説明を行う。事業者は、定期的に区から施工、及び工事監理の状況の確認を受けることとする。

エ 工事完成時

工事監理者は、区に対し完成確認報告を行う。事業者は、施工記録を整備し、契約書（案）（添付資料 ）別紙 6 に示す図書を区に提出して、現場で区の確認を受ける。

(2) モニタリング

区は、施設供用開始後、書面及び現地調査により、提供されるサービスの水準を確認する。モニタリングの詳細は「維持管理・運営期間中の業務水準低下に対する措置について」（別紙 ）に示すとおりである。

(3) 支払の減額等

要求水準書及び維持管理・運営業務仕様書に定められた性能が維持されていないことが判明した場合は、サービス購入料の減額等を行うことがある。減額の対象となる支払いは、維持管理・運営に関するサービス購入料とする。減額等の詳細は「維持管理・運営期間中の業務水準低下に対する措置について」（別紙 ）に示すとおりである。

5 土地の使用等

本事業の区域は区有地であり、財産の種類は普通財産とする。事業者は、この土地を、土地使用貸借契約書（案）（添付資料 ）に基づく使用貸借契約により無償で使用できるものとする。

6 事業者の契約上の地位

区の事前の承諾がある場合を除き、事業者は契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供その他の方法により処分してはならない。

7 特別目的会社の設立

(1) 特別目的会社の設立

落札者は、仮契約の締結前までに、本事業に関する次の業務を目的とする特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立するものとする。なお、当該SPCは、商法（明治32年3月9日法律第48号）に規定する株式会社とする。

- ア 本施設の設計、建設工事
- イ 本施設の維持管理・運營業務
- ウ 本施設の区への所有権移転業務
- エ 上記各号に付帯する一切の業務

(2) 特別目的会社への出資

SPCへの出資についての条件は、次のとおりとする。

- ア 落札者の構成企業が主体となり、構成企業による出資割合が過半数となるよう、SPCへの出資を行う。ただし、構成企業全員の出資は要しない。
- イ 代表企業は必ずSPCへの出資を行うものとする。
- ウ 構成企業以外の者がSPCに出資することは可能とする。
- エ SPCの資本金額及び役員構成については、原則として制限は設けない。
- オ 事業者は、「第8 契約に関する事項 ウ」記載の、区と事業者との契約が正式の本契約となった時点でのSPCの株主から、当該株主が構成企業である場合には別紙の1の様式による出資者保証書を、当該株主が構成企業以外の企業である場合には別紙の2の様式による出資者誓約書を、それぞれ徴求して、速やかに区に提出すること。

8 入札保証金

入札に参加する資格があると確認された者は、その見積もった契約金額の100分の3以上の入札保証金を納付しなければならない。ただし、次に掲げる場合については、入札保証金の全部又は一部を納付しないことができる。

ア 入札に参加する者が、保険会社との間に杉並区を被保険者とする入札保証保険契約を締結したとき。

イ 入札参加資格審査結果の通知において、入札保証金の納付を要しないものとされたとき。

9 契約保証金

入札において落札者とされた者は、契約金額の100分の10以上（契約金額が5億円以上の場合、契約金額の100分の30以上）の契約保証金を契約書の提出前までに納付しなければならない。ただし、次に掲げる場合については、契約保証金の全部又は一部の納付を要しない。

ア 落札者が、保険会社との間に杉並区を被保険者とする履行保証保険契約を締結したとき。

イ 入札参加資格審査結果の通知において、入札保証金の全部又は一部の納付を要しないものとされたとき。

10 保険

事業者は、建設期間中の第三者賠償保険及び維持管理・運営期間中に自らが所有する建物について普通火災保険に加入すること。なお、保険金額は、再調達価格に相当する額とする。施設の建設期間中の損害保険や維持管理・運営期間中の賠償責任保険等の保険を付保することを条件とはしないが、自ら事業の安全に関する提案に記載した保険は必ず付保すること。

11 区と事業者の責任分担

(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めざすものであり、施設の設計・建設・維持管理・運営の責任は、原則として事業者が負うものとする。ただし、区が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、区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

区と事業者の責任分担は、契約書（案）（添付資料 ）によることとする。入札参加者は負担すべきリスクを想定したうえで提案を行うこと。なお、参考のため、実施方針で公表した「予想されるリスクと責任分担表」（別紙 ）を示す。

12 財務書類の提出

事業者は、毎事業年度経過後3カ月以内に、商法上の大会社に準じた公認会計士による

監査済みの当該事業年度の財務書類を自己の費用で作成し、区に提出する。区は、杉並区情報公開条例に基づいて当該財務書類を公開できるものとする。

第6 事業実施に関する事項

1 誠実な業務遂行義務

事業者は、提案内容及び契約の諸条件に則って、誠実に業務を遂行する。

2 構成企業の役割

構成企業は、グループ内で各自が担うべき業務を明確にしたうえで、各業務を遂行する。なお、代表企業は区との契約等諸手続を行うものとする。

3 サービス購入料の支払手続

ア 事業者は、業務報告の対象期間終了後、本施設の維持管理業務及び運営業務に関する月報及び四半期総括書を区に提出し、区の業務確認を受ける。

イ 事業者は、業務確認完了後、速やかに区に請求書を提出する。

ウ 区は事業者から請求書を受け取った後、契約書に定める日に支払いを行う。

4 その他

ア 区は、原則として事業者に対して連絡等を行うが、必要に応じて区と建設企業等との間で直接連絡調整を行う場合がある。この場合において、区と建設企業等との間で直接連絡調整を行った事項については、事業者に報告する。

イ 資金調達上の必要があれば、契約書に定める重要事項について、区は事業者に資金を提供する融資団と協議することもあり得る。

第7 提出書類及び作成要領

1 提出書類

(1) 参加表明、参加資格審査申請時の提出書類

参加表明及び参加資格審査申請時には、次の書類を一括して各1部提出すること。

ア 参加表明書（第4号様式）

イ 使用印鑑届（第5号様式）（必要な場合のみ）

ウ グループ構成企業表（第6号様式）

- エ 参加資格審査申請書（第7号様式）
- オ ホール、劇場の設計・建設実績（第8号様式）
- カ 音響コンサルタント等に係る協力企業名簿（第9号様式）
- キ 委任状（第10，11号様式）（必要な場合のみ）
- ク 参加資格審査申請書添付書類
 - (ア) 会社概要
 - (イ) 営業経歴書
 - (ウ) 企業単体の貸借対照表及び損益計算書（直近3期分）
 - (エ) 企業単体の減価償却明細表（直近3期分）
 - (オ) 連結決算の貸借対照表及び損益計算書（直近1期分）
 - (カ) 建築一式工事につき特定建設業の許可を受けていることが確認できる書類の写し
 - (キ) 建設業法第27条の23の規定に基づく経営事項審査の審査結果通知の写し
 - (ク) 平成9年4月1日から平成14年3月31日までの期間に完工した官公庁発注の建築工事で契約金額（1件契約額）が20億円以上の実績のあることが確認できる書類の写し
 - (ケ) ホール、劇場の建築実績を有していることが確認できる書類の写し
 - (コ) 一級建築士事務所の登録を行っていることが確認できる書類の写し
 - (サ) 1,000席以上のホール、劇場の設計実績があることが確認できる書類の写し
 - (シ) 2以上のホール、劇場を有する建物の設計実績があることが確認できる書類の写し
 - (ス) 最近1年間に法人税、消費税及び法人事業税を納税していることが確認できる書類の写し
 -) (ア)～(オ)及び(ス)については、グループのすべての構成企業のもを提出すること。

(2) 入札辞退時の提出書類

参加資格が確認された入札参加者が入札を辞退する場合は、入札辞退届（第12号様式）を1部提出すること。

(3) 入札時の提出書類

入札参加者は、次に掲げる入札書類を所定の部数提出すること。

- | | | |
|---|---------------------------|-----|
| ア | 入札書類提出届（第13号様式 - 1） | 1部 |
| イ | 入札書類一覧（第13号様式 - 2） | 1部 |
| ウ | 入札書（第14号様式） | 1部 |
| エ | グループ構成企業表（第6号様式） | 1部 |
| オ | 設計・建設計画提案書（第15号様式～第27号様式） | 30部 |
| | 提案書表紙（第15号様式） | |
| | 設計説明書 設計主旨（第16号様式） | |
| | 設計説明書 建築プログラム（第17号様式） | |
| | 設計説明書 環境計画（第18号様式） | |

設計説明書 建築計画（第19号様式）
設計説明書 構造計画（第20号様式）
設計説明書 設備計画（第21号様式）
設計説明書 施工計画（第22号様式）
法令関係記載事項（第23号様式）
設計概要（第24号様式）
仕上げ表（第25号様式）
工程計画書（第26号様式）
設計工程表（様式自由）
工事工程表（様式自由）
工事費等見積書（第27号様式）
設計図面 配置図
設計図面 平面図
設計図面 立面図
設計図面 断面図
設計図面 構造計画図
設計図面 設備計画図
透視図

力 維持管理・運営計画提案書（第15号様式、第28号様式～第39号様式）30部
提案書表紙（第15号様式）

維持管理計画提案書 維持管理業務総括説明書（第28号様式）
維持管理計画提案書 個別維持管理業務説明書（第29号様式）
長期修繕・リニューアル計画表（第30号様式）
維持管理費用見積書（第31号様式）
運営計画提案書 運営業務総括説明書（第32号様式）
運営計画提案書 個別運営業務説明書（第33号様式）
運営収入説明書（第34号様式）
運営収支計画実現方策説明書（第35号様式）
魅力向上・にぎわい創出方策説明書（第36号様式）
その他の魅力ある運営計画説明書（第37号様式）
運営費用見積書（第38号様式）
運営収入見積書（第39号様式）

キ 事業計画提案書（第15号様式、第40号様式～第45号様式）30部

提案書表紙（第15号様式）
事業スキーム図（第40号様式）
入札金額内訳書（第41号様式）
長期収支計画表（第42号様式）
資金調達計画書（第43号様式）
リスク管理方針（第44号様式）
協力企業名簿（第45号様式）

2 入札時提出書類の作成要領

「第7 提出書類及び作成要領 1 提出書類 (3) 入札時の提出書類」のオ、カ及びキに掲げる各提案書は、次の要領に従って作成する。

ア 様式集(添付資料)に示す所定の枚数で作成し、所定の表紙を付け、それぞれ1分冊としてA4版縦左ホッチキス綴じとする。各分冊ごとに、各ページの下中央に通し番号をふり、区から送付された参加資格審査結果通知書に記載された番号を右下の欄に記入する。

イ 言語は日本語とし、全て横書きとする。

ウ 使用ソフトはMicrosoftのWord又はExcel(バージョンは自由とする。)を使用する。

エ 各提出書類の指定部数に加え、様式集(添付資料)に指定された様式については、フロッピーディスクに保存し提出する。

オ 構成企業を含む企業名の記載は、必要最低限にとどめること。

カ 設計図面及び透視図については次のとおりとする。

(ア) 設計図面はJISの建築製図通則に従う。

(イ) 右下に図面名称及び区から送付された参加資格審査結果通知書に記載された番号を記入する。

(ウ) 設計図面の縮尺1/300、方位は基本設計図書と同じとし、A3版とする。

(エ) 透視図は、外観1枚、内観3枚(パブリックスペース、大ホール、小ホール各1枚)の計4枚とし、A3版とする。

(オ) 設計図面及び透視図は、A4に折り、設計・建設計画提案書の分冊に合わせて綴じる。また、A1版に拡大し、スチレンボード(厚さ7mm程度)に貼り付けたものを各1枚、合わせて提出する。

3 入札金額の計算方法

入札金額は、次に示す「ア 施設サービス購入料」及び「イ 維持管理・運営サービス購入料」を合わせたサービス購入料に「ウ 施設簿価購入費」を加えた金額とし、消費税は含まない。

(1) 施設サービス購入料

施設サービス購入料は、「第5 提案に関する条件 1 事業フレーム(2) サービス購入料の支払 ア 施設サービス購入料 (カ)」に示す費用を元金とし、これに金利を上乗せした費用とする。

入札金額における施設サービス購入料の金利は、基準金利を1.365%(平成13年3月1日~平成14年2月28日における6カ月LIBORベース10年物(円-円)金利スワップレートの平均値)と想定し、これに提案されたスプレッドの合計とする。また、10年ごとの改定を想定せずに計算すること。なお、金利は、提案による本施設の開業日より発生するものとし、初回の施設サービス購入料は、平成18年4月1

日から本施設の開業日前日までに対応する金利（日割り計算）を差し引いて計算すること。

(2) 維持管理・運営サービス購入料

維持管理・運営サービス購入料は、日常的な維持管理・運営費に大規模修繕費、部分修繕費及び改修費を合わせた費用の維持管理・運営業務開始日から事業期間終了までの総額から、運営収入、並びに修繕等により施設の一部の利用を制限し、又は施設全体を休館とする場合に不要となる維持管理・運営に係る費用を差し引いた額とする。

維持管理・運営サービス購入料の各回の支払額は、物価変動に基づく改定を想定せず、「第5 提案に関する条件 1 事業フレーム(2) サービス購入料の支払い イ 維持管理・運営サービス購入料 (オ)」に示す費用の事業期間中の合計額を支払回数で等分した額とする。

(3) 運営収入

入札参加者は、ホール、練習室の使用による使用料金収入の算定に際して、要求水準書（添付資料 ）別紙 に示す「ホール等使用料金（参考案）」を参考に適正かつリーズナブルな使用料金を設定する。また、区が特定事業の選定（PFI事業のLCC算定）に際して想定した以下のホール等稼働率を参考に適正な稼働率を設定するものとし、過度に高く、あるいは低く設定しないこと。

ア 稼働率

(ア) 大ホール 70%

(イ) 小ホール及び練習室 80%

イ 前提条件

(ア) 年間利用日数は、336日（月2日程度の保守点検等を除いた日数）とした。

(イ) 1日3コマ（午前、午後、夜間）とし、年間1,008コマを稼働率100%と想定した。

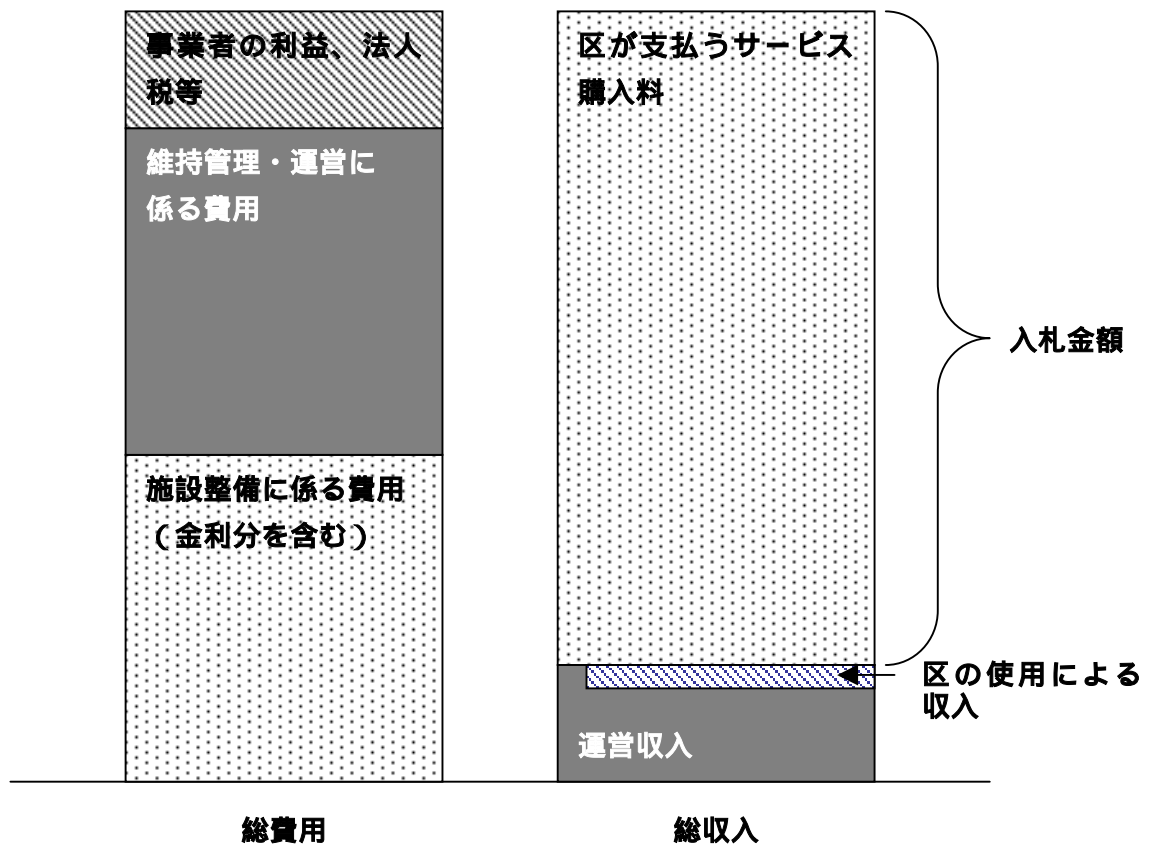
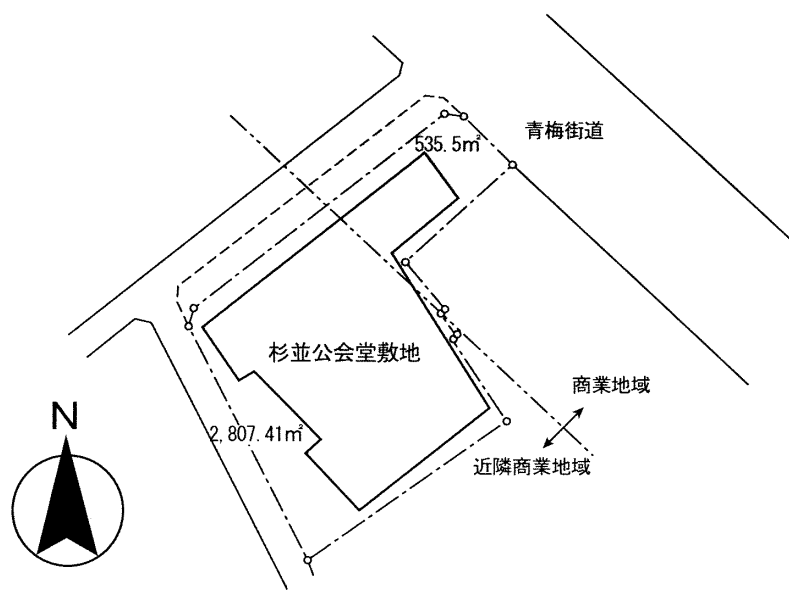
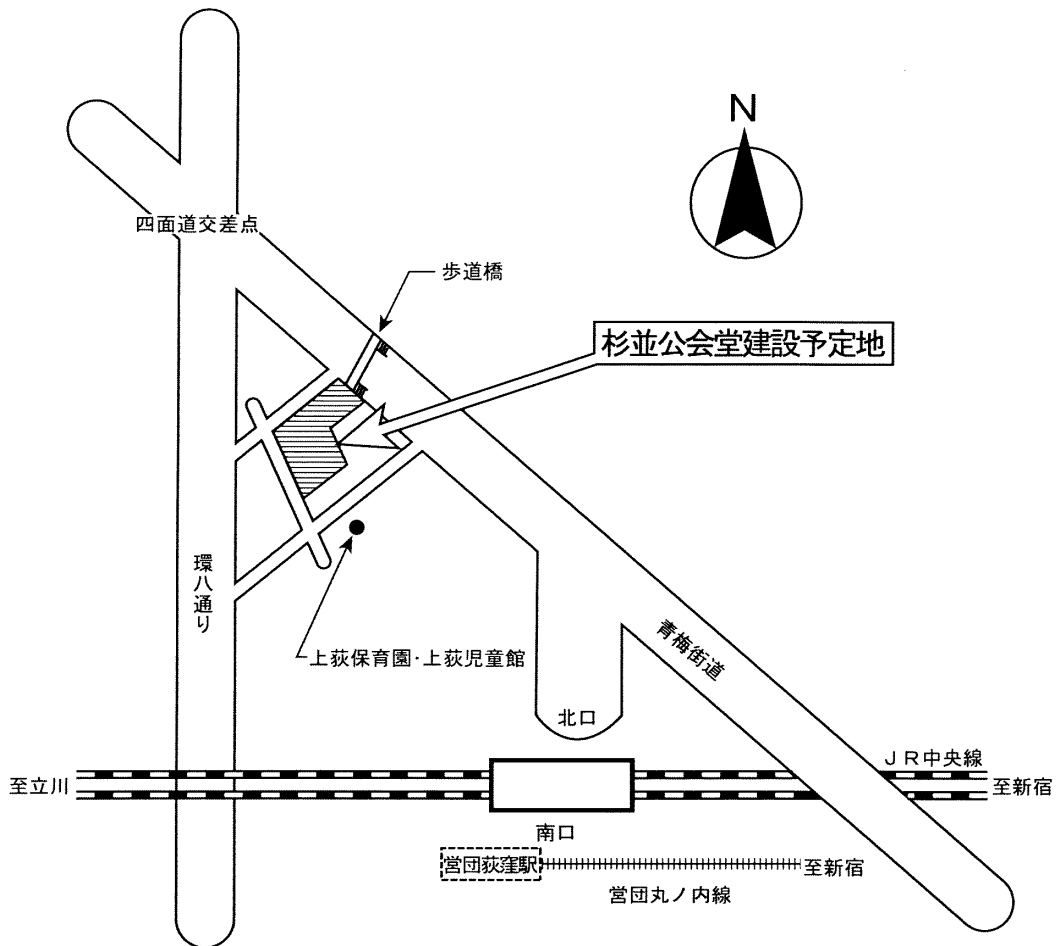


図1 サービス購入料の考え方

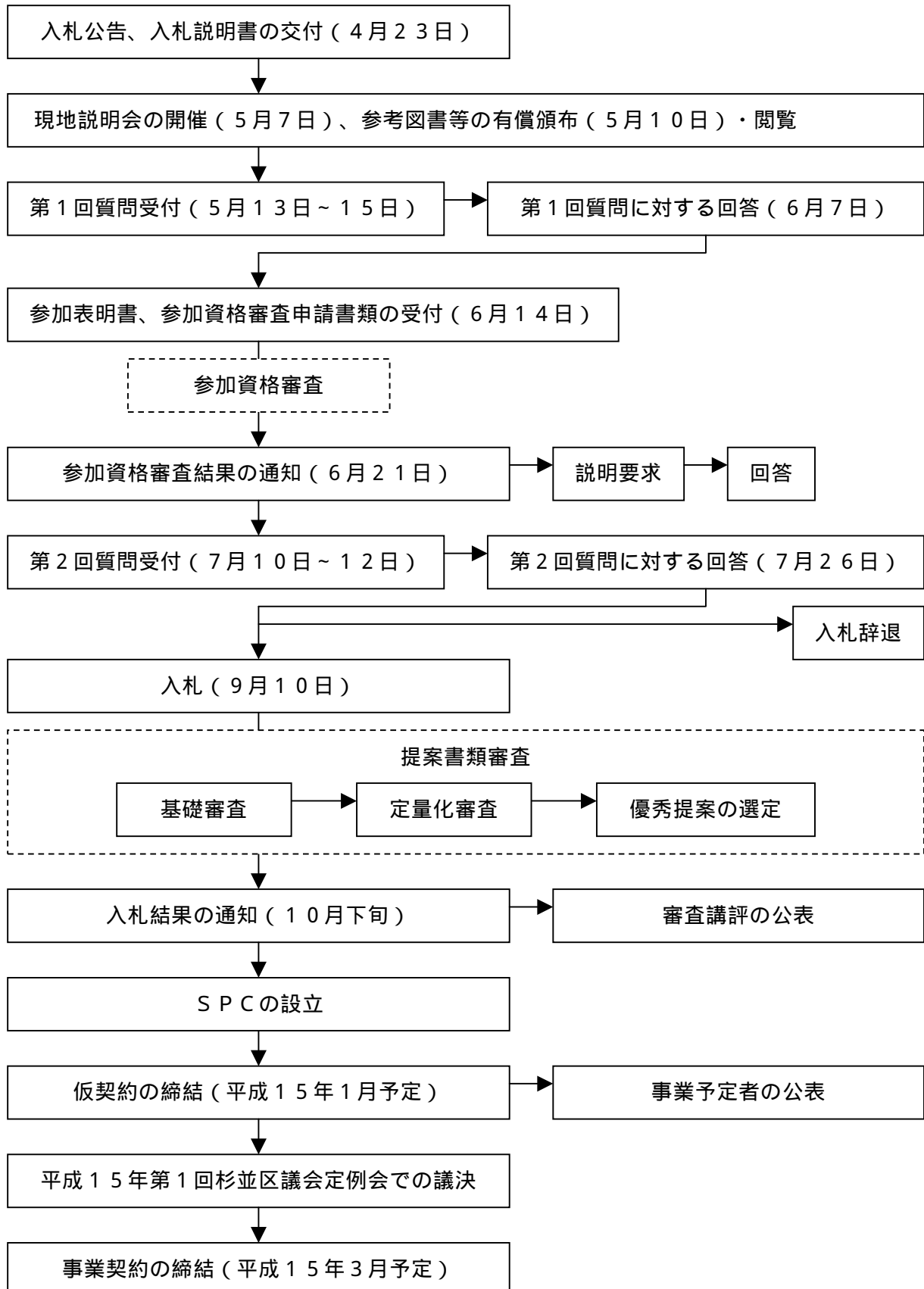
第8 契約に関する事項

- ア 落札者と区は、速やかに「杉並公会堂改築並びに維持管理及び運営事業契約の締結に関する覚書(案)」(別紙)について合意するとともに、契約書(案)(添付資料)及び土地使用貸借契約書(案)(添付資料)に基づき契約手続きを行う。
- イ 落札者はSPCを設立し、区はSPCと仮契約を締結する。
- ウ 仮契約は、PFI法第9条の規定に基づく杉並区議会の議決を得た場合に正式の本契約となる。
- エ 落札者決定後、議会の議決までの間に、構成企業が地方自治法第167条の4の規定に基づく入札参加資格の制限、又は区の指名停止措置を受けた場合には、契約を締結しないこととする。
- オ 契約書の検討に係る事業者側の弁護士費用、印紙代など、契約書の作成に要する費用(契約書(案)の作成費用及び区側の弁護士費用は除く。)は、事業者の負担とする。

計画地の位置及び既存建物の配置等

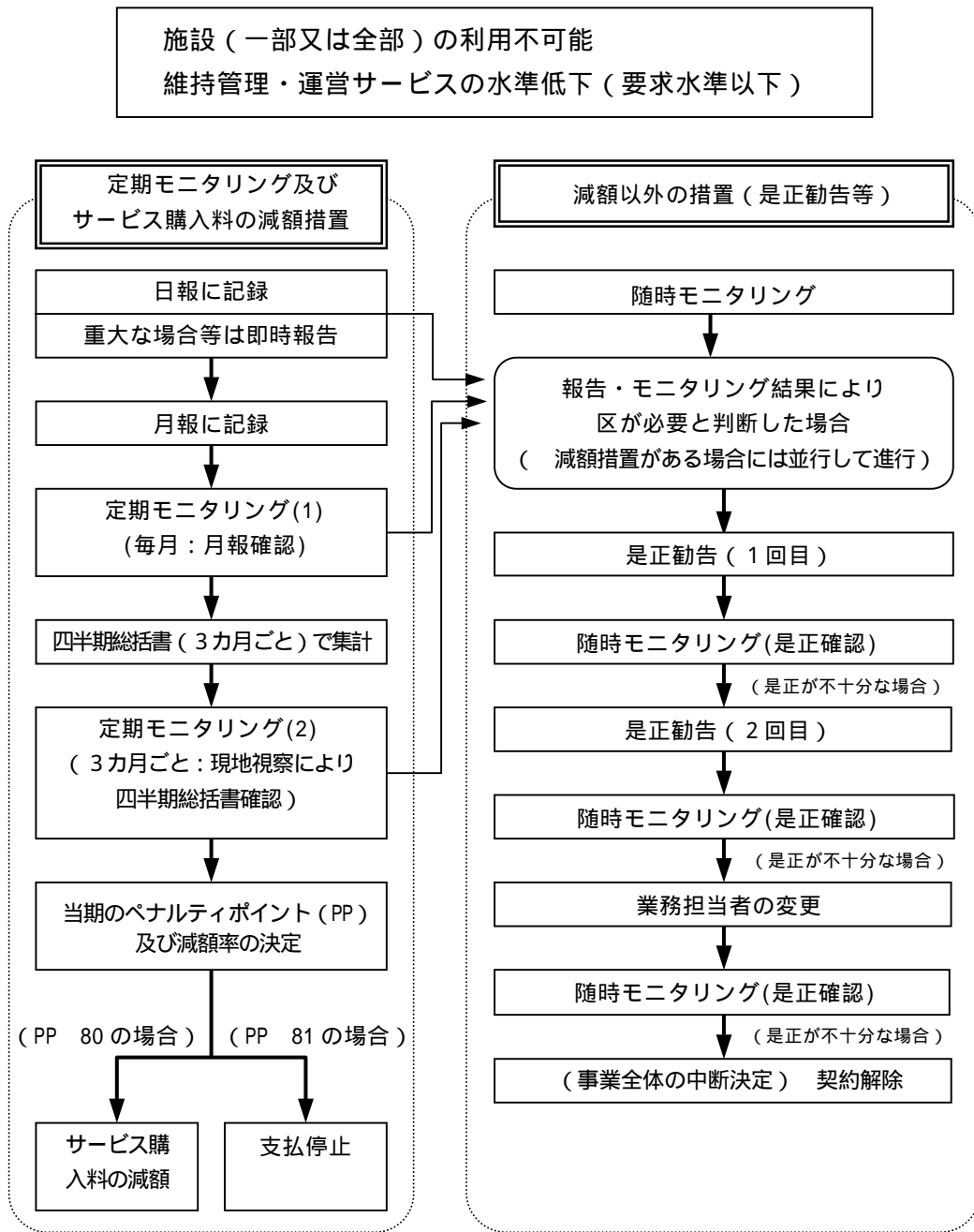


入札手続の流れ



維持管理・運営期間中の業務水準低下に対する措置について

区は、本施設の維持管理・運営開始後30年間にわたり、要求水準書及び維持管理・運営業務仕様書に示す内容をみたくサービスを提供していることを確認するためのモニタリングを実施する。その結果、事業者が要求水準書及び維持管理・運営業務仕様書に示す内容をみたくサービスを提供していないと判断した場合、以下のフローに示す手続きを踏んでサービス購入料の減額、是正勧告その他の措置を取るものとする。それぞれの措置の概要は次頁の表に示す。



業務水準低下に対する措置の一覧

措置の内容		手続きの概要	参照箇所
サービス購入料の減額 又は支払停止		業務水準低下の内容に応じて毎月 のペナルティポイントを計上し、 それを支払期（3カ月）ごとに集 計した当期ペナルティポイントに 応じて、その期のサービス購入料 の支払を減額もしくは停止する。	(2)提供されるサービスの 水準が低下した場合の措 置 ア(ア)サービス購入料 の減額措置 (3)サービス購入料の減額 方法
是正勧告	(一回目)	区は業務水準低下の内容に応じて 連絡会を開き、当該業務の是正を 事業者に請求する。	(2)提供されるサービスの 水準が低下した場合の措 置 ア(イ)是正勧告
	(二回目)	一回目の勧告による改善の効果が 認められない場合に再度是正勧告 を行うとともに、必要に応じてそ の内容を公表する。	(2)提供されるサービスの 水準が低下した場合の措 置 ウ 再度の是正勧告
業務担当 者の変更	協力企業 の変更請求	二度の勧告を経ても改善の効果が 認められない場合で、事業者が当 該業務を第三者企業に委託してい る場合には、区はその企業の変更 請求を行う。	(2)提供されるサービスの 水準が低下した場合の措 置 エ 改善効果が認め られない場合の措置(ア)
	第三者へ の業務委託	二度の勧告を経ても改善の効果が 認められない場合で、当該業務を 事業者が自ら行っている場合に は、当該業務を区が指定する第三 者に委託する。	(2)提供されるサービスの 水準が低下した場合の措 置 エ 改善効果が認め られない場合の措置(イ)
契約解除 等	契約解除	業務担当者の変更措置を採るた 後、12カ月経過後も改善が認め られない場合、区は連絡会を経て 事業全体の中断を決定し、事業契 約を解除する。	(2)提供されるサービスの 水準が低下が発生した場 合の措置 オ 事業の中 断（契約解除）の決定

以下に(1) モニタリング、(2) 提供されるサービスの水準が低下した場合の措置、及び(3) サービス購入料の減額方法のそれぞれについて、その内容と方法の詳細を示す。

(1) モニタリング

区は、自己の費用負担において、事業期間中に以下のモニタリングを実施する。

ア 定期モニタリング

(ア) 毎月の月報の提出・確認

事業者は、日報等をベースに月ごとの月報を作成し、区に提出する。区は提出された月報をもとに、要求水準書及び維持管理・運営業務仕様書に定める事項が達成されているかどうかを確認する。

(イ) 四半期総括書の提出及び現地モニタリング

事業者は3カ月に一度、過去3カ月間の業務内容を総括した「四半期総括書」を作成し、区に提出する。区は提出された当期分の書類（上記の月報を含む）に基づき現地モニタリングを行い、当期の債務履行を確認する。

(ウ) 報告書の書式

上記(1)のア に定める月報並びに(1)のア(イ)に定める四半期総括書の書式は、維持管理・運営業務仕様書に定める。

(I) モニタリング項目

モニタリング項目の詳細は維持管理・運営業務仕様書に定めるものとするが、概ね以下の二点に重点を置く。

施設の利用可能性（アベイラビリティ）

施設全体を、1）大ホール、2）小ホール、3）練習室、4）パブリックスペース、5）その他施設の5つのエリアに分け、それぞれのエリアが利用可能な状態かどうかを評価する。

利用可能かどうかの基準は、各エリアにおいて以下の諸点についての計画性能が保たれていることとし、それぞれについての具体的かつ客観的な判断基準は維持管理・運営業務仕様書に定める。

- a 物理的アクセス
- b 安全性
- c 防犯・防災機能
- d 電力供給・照明設備
- e 気密性・水密性
- f 空調設備
- g 通信設備
- h ガス及び給湯給排水設備
- i 舞台設備・舞台機構
- j 法的基準の遵守
- k その他各エリアの利用にとって中心的な設備・備品等

維持管理・運営業務のサービス水準

維持管理・運営業務のそれぞれについて、要求水準書及び維持管理・運営業務仕様書等の内容と当期の実績を比較し、サービスが適切に提供されているかどうかを評価する。

イ 随時モニタリング

区は、上記の定期モニタリングに加え、必要と認めたときに随時モニタリングを実施する。

ウ モニタリング結果の通知

区は、定期モニタリング及び随時モニタリングの実施後に、上記モニタリングの結果を総合し、事業者に通知する。定期モニタリング結果には、当期の支払額を確定した結果を含むものとする。

(2) 提供されるサービスの水準が低下した場合の措置

区は、モニタリングの結果、事業者のサービス内容が要求水準書及び維持管理・運営業務仕様書に定める事項を満たしていないと判断した場合に、以下の手続きを経てサービス購入料の減額、是正勧告その他の措置を取る。

ア 減額措置及び是正勧告(一回目)

区は、モニタリングの結果、事業者のサービス水準の低下を確認した場合、その内容に応じて適切な以下の初期対応を行う。

(ア) サービス購入料の減額措置

発生した不具合がサービス購入料の減額等の対象であれば、適切な減額措置を講ずる。なお、一日の運営時間を超えて施設が利用不可能となった場合（あるいはそうなることが見込まれる場合）には、事業者は区のモニタリングを待たず当該不具合の発生を直ちに区に通知するとともに、1日を超える回復期間を必要とする場合には具体的な日数を合理的な理由とともに申請する。

(イ) 是正勧告

確認された不具合（上記(ア)に当てはまるものを含む）が、繰返し発生しているものであるか、初発でも重大であると認めた場合、区は事業者に適切な是正措置を取ることを通告し、事業者に改善策の提出を求めることができる。この改善策の内容は、連絡会を経て区の承認を受けなければならない。

(ウ) やむを得ない事由による場合の措置

やむを得ない事由により要求水準書及び維持管理・運営業務仕様書の内容を満たすことができない場合、事業者は区に対して速やかに、かつ詳細にこれを報告し、その改善策について区と協議する。事業者の通知した事由に合理性があると区が判断した場合、区は、対象となる業務の中止又は維持管理・運営業務仕様書の変更を認め、当該期間は再度の勧告の対象としない。

イ 改善効果の確認

区は定期又は随時のモニタリングにより、改善策に基づく改善効果を確認する。

ウ 再度の是正勧告

上記イのモニタリングの結果、改善策に沿った期間・内容での改善効果が認められないと区が判断した場合、区は再度連絡会を開いて是正勧告を行うとともに、再度上記ア、イの手続きを行う。なお、ここでいう再度の是正勧告については、区が必要と判断したとき、その内容を公表することができる。

エ 改善効果が認められない場合の措置

上記ウの手順を経ても改善効果が認められないと区が判断した場合、区は連絡会で業務改善方法等を最長3カ月間協議のうえ、以下の措置を取ることができる。

(ア) 当該業務を担当している協力企業を変更することを事業者に請求する。

(イ) 事業者が直接当該業務を行っていた場合には、区が指定する第三者に最長6カ月間にわたり適切な範囲で業務を委託する。

オ 事業の中断（契約解除）の決定

上記エの措置を取った後、最長12カ月経ても改善効果が認められないと区が判断した場合、連絡会を経て、事業全体の中断を決定し、契約を解除する。

(3) サービス購入料の減額方法

ア 減額の対象

減額の対象となる支払いは、契約書（案）第82条に示すサービス購入料の支払いのうち、維持管理・運営に対するサービス購入料とする。

イ 減額措置を講ずべき対象

以下に挙げる事態が発生した場合には、区は予め定められた手続きに従って当期のサービス購入料の減額措置を取る。

(ア) 施設の一部又は全部が一定時間以上利用不可能となった場合

(イ) 維持管理・運營業務のサービス水準が要求水準書及び維持管理・運営仕様書を下回った場合

ウ 減額等の措置を講じる事態とその評価

(ア) 施設の一部又は全部が一定時間以上利用不可能となった場合の減額措置

減額措置の対象

施設を構成する5つのエリアについて、以下に示すレベル 又はレベル の状態に一定時間以上継続して陥ったことが明らかになった場合、減額措置の対象とする。なお、各エリアについてのレベル 又はレベル の判断は、維持管理・運營業務仕様書に定める具体的基準によるものとする。

レベル	エリアのほぼ全部が利用不可能か、そのエリアの基本的機能の利用が不可能あるいは極めて困難な状態。
レベル	エリアの一部が利用不可能か、ほぼ全部の利用が可能でも利用者が継続的な不便・不快を感じる事が明らかな状態。

ペナルティポイントの付与基準

上記の基準により減額措置が確定した場合、以下の表に基づき利用不可能事態の発生による当月のペナルティポイントを算定する。

対象エリア	ペナルティ基礎点	利用不可能事態の発生による 当月ペナルティポイント（ P P 1 ）
大ホール	レベル 18点	$P P 1 = \left[\text{ペナルティ基礎点} \times 1.5^{(d-1)} \right]$ の5エリアの月間合計値（小数点以下切り上げ） 注1 dは回復に要した日数とする。 注2 「回復に要した日数」にはエリアごとの運営時間外は含めず、4時間以上を切り上げて一日単位で計算する。
	レベル 9点	
小ホール	レベル 18点	
	レベル 9点	
練習室	レベル 12点	
	レベル 6点	
パブリックスペース	レベル 12点	
	レベル 6点	
その他施設	レベル 12点	
	レベル 6点	

ペナルティポイントを付与しない場合

以下に該当する場合には施設が利用不可能となってもペナルティポイントは付与しないものとする。

- a 予め区の承諾を得た修繕その他の作業により、施設が一時的に使えなくなった場合。
- b 明らかに区の責によって施設が利用不可能となった場合。

c 不可抗力により施設が物理的ダメージを受けて利用不可能となった場合。

区が必要上やむを得ず利用不可能と判断された施設を利用した場合の措置

エリアが定義上は利用不可能な状態であっても、区が必要上やむを得ず当該エリアを利用する場合には、通常の場合の半分のペナルティポイントを事業者に課す（利用継続中は日数にかかわらず「一日」と見なす）とともに、区及び利用者が当該エリアを完全に離れた時以降を基準として回復に要した日数を計上する。

(1) 施設におけるサービスの水準が低下した場合の減額措置

減額措置の対象

施設において提供されるサービスについて、下記 に示す各業務のサービス水準が以下に示すレベル 又はレベル の状態のいずれかに該当すると判断された場合、減額措置の対象となる。なお、各業務についてのレベル 又はレベル の判断は、維持管理・運營業務仕様書に定める作業の具体的な頻度及び品質等に基づく具体的基準による。

レベル	業務内容が要求水準を著しく下回る
レベル	業務内容が要求水準を下回る

ペナルティポイントの付与基準

上記の基準により減額措置が確定した場合、以下の表に基づきサービス水準低下による当月のペナルティポイントを算定する。

業 務	サービス水準低下による ペナルティポイント（PP2）
建築物保守管理業務	左記の各業務につき、以下の採点基準に従って与えられるペナルティポイントの月間合計値： レベル …………… 20点 レベル …………… 8点
建築設備保守管理業務	
舞台機構、舞台設備の保守管理業務	
備品等保守管理業務	
外構施設保守管理業務	
清掃業務	
植栽維持管理業務	
警備業務	
環境衛生管理業務	
修繕・リニューアル業務	
ホール及び練習室貸出業務	
ホール、練習室及びロビー等活用業務	
情報提供業務	
付帯業務	

ペナルティポイントを付与しない場合

以下に該当する場合にはサービスの水準が低下してもペナルティポイントは付与しない。

- a 予め区の承諾を得た作業等により、一時的にサービス水準が低下した場合。
- b 明らかに区の責によってサービス水準が低下した場合。
- c サービス提供に関わる不具合であっても、その全てが施設の利用可能性に対するペナルティに既に含まれているとみなされる場合（例えば舞台機構の整備不備による大ホールの一部利用不可能の発生等）。

(ウ) 当期ペナルティポイントの算定及び支払額への反映方法

区は、3 か月ごとの四半期総括書の内容確認及び現地モニタリングを経て、当期のペナルティポイントを以下の方法により算定し、当期の支払い額を決定する。

当期ペナルティポイントの算定方法

<div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px;"> 当期（3 か月）のペナルティポイント（PP） </div> =（当期の利用不可能事態の発生による PP 1） +（当期のサービス水準低下による PP 2）
--

当期のサービス購入料の計算方法

当期ペナルティポイントの確定後、区は、各年度のサービス購入料から、以下の減額割合部分を割引いた額を、当期の支払額として算定する。なお、サービス購入料の減額が生じた場合、区は減額に併せて「(2) 提供されるサービスの水準が低下した場合の措置」のア(イ)に示す是正勧告及びそれに続く一連の手続きを取る。

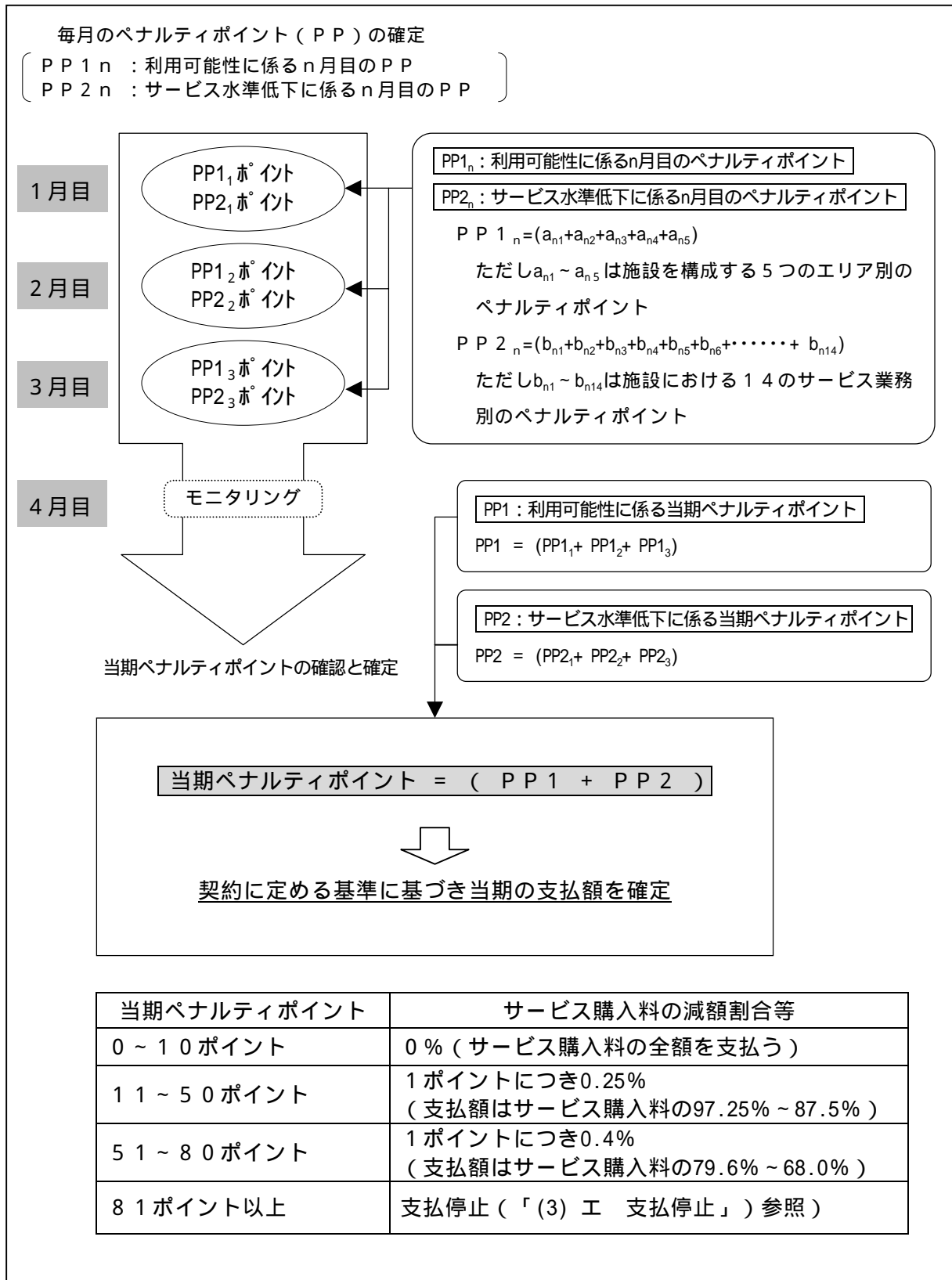
当期ペナルティポイント	サービス購入料の減額割合等
0 ～ 10 ポイント	0 %（サービス購入料の全額を支払う）
11 ～ 50 ポイント	1 ポイントにつき 0.25 % （支払額はサービス購入料の 97.25 % ～ 87.5 %）
51 ～ 80 ポイント	1 ポイントにつき 0.4 % （支払額はサービス購入料の 79.6 % ～ 68.0 %）
81 ポイント以上	支払停止（次項「エ 支払停止」）参照）

エ 支払停止

当期のペナルティポイントが 81 ポイント以上となった場合、区は当期の業務に対するサービス購入料の支払停止措置を取る。

(ペナルティポイント及び支払額の確定の流れ)

以下に一期(3カ月)のペナルティポイントの算定及び支払額の流れの概略を図として示す。



予想されるリスクと責任分担表

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			区	事業者
共通	入札説明書等の誤り	入札説明書等の誤りや内容の変更に関するもの		
	法令等の変更	法令等（税制度を除く）の新設・変更に関するもの		
	許認可の遅延	事業者の申請手続きの不備等による許認可等の遅延に関するもの		
	税制度の変更	法人税の変更に関するもの（法人の利益に係るもの）		
		法人税の変更に関するもの（上記以外のもの）		
		消費税の変更に関するもの		
		建物所有に係る新税又は税率の変更に関するもの		
	住民問題	その他の税制度の変更に関するもの		
		本事業を行政サービスとして実施することに係わる住民反対運動・訴訟・要望に関するもの等		
	環境問題	上記以外のもの（調査・設計・工事及び維持管理・運営に係わる住民反対運動・訴訟・要望に関するもの等）		
		調査・工事に伴い不可避の騒音・振動・地盤沈下等による損害		
		事業者が管理者の注意義務を怠ったことによる騒音・振動・地盤沈下等による損害		
	事故	有害物質の排出・漏洩		
		区の活動に係わる事故等の発生		
事業者が管理者の注意義務を怠ったことによる事故等の発生				
事業の中止・延期	上記以外で設計・建設・維持管理・運営上の事故等の発生			
	許認可等の遅延、事業者の事業放棄・破綻によるもの、事業者が提供するサービスの品質等が一定のレベルを下回った場合等			
不可抗力	区の指示、債務不履行、当該サービスが不要となった場合等			
計画・設計段階	入札参加費用	戦争、暴動、天災等による設計変更、事業の延期・中止		
	契約締結	入札参加費用の負担		
	測量・調査	選定事業者と契約が結べない、契約手続きに時間がかかる、又はPFI契約の議決が得られない場合等		
		区が実施した測量・調査に関するもの		
	設計等の完了遅延	事業者が実施した測量・調査に関するもの		
		区の提示条件、指示の不備・変更に関するもの		
	設計費等の超過	事業者の指示・判断の不備等、上記以外の要因による不備・変更に関するもの		
		区の提示条件、指示の不備・変更に関するもの		
設計図書等の瑕疵	上記以外の要因によるもの			
資金調達	設計図書等の成果物の瑕疵			
建設段階	用地	必要な資金の確保に関するもの		
		建設予定地の確保に関するもの		
		建設に要する資材置場の確保に関するもの		
		地中障害物に関し、区が把握し事前に公表したもの		
	工事の遅延	地中障害物に関する上記以外のもの		
		区の提示条件、指示の不備・変更により工事が遅延又は完工しないことにより、開業が契約より遅延する場合		
	施工監理	上記以外の理由により工事が遅延又は完工しないこと等により、開業が契約より遅延する場合		
		施工監理に関するもの		
	工事費の増大	区の提示条件、指示の不備・変更に関するもの		
		上記以外の要因によるもの		
性能	要求水準等の不適合（施工不良を含む）			
施設の損傷	使用前に工事目的物や材料、関連工事等に関して生じた損害			
物価変動	インフレ・デフレ			
金利変動	金利の変動			

維持管理・運営段階	支払遅延・不能	区のサービス購入料の支払遅延・不能に関するもの		
	事業内容の変更	用途変更等、区の責めによる事業内容等の変更に関するもの		
		上記以外の要因による事業内容等の変更に関するもの		
	性能	要求水準等の不適合		
	維持管理・運営費の増大	区の責めによる事業内容等の変更等に起因する維持管理・運営費の増大		
		上記以外の要因による維持管理・運営費の増大（物価・金利変動によるものを除く）		
	物価変動	インフレ・デフレ		
	金利変動	金利の変動		
	施設の損傷	劣化による施設・備品等の損傷		
		事故・火災等による施設・備品等の損傷		
修繕費の増大	修繕費が予想を上回った場合			
需要の変動	利用者数等の減少			
使用料金	使用料金等変更の不承認			
移管段階	瑕疵担保	隠れた瑕疵の担保責任		
	移管手続き	施設移管手続きに伴う諸費用の発生に関するもの、事業会社の清算手続きに伴う評価損益等		
	施設の健全性	事業終了時に施設の健全性（残存価値）が確保されない場合		

) 負担者 主分担 従分担

詳細は、杉並公会堂改築並びに維持管理及び運営事業契約書（案）を参照のこと。

杉並公会堂改築並びに維持管理及び運営事業契約の締結に関する覚書（案）

杉並公会堂改築並びに維持管理及び運営事業（以下「本事業」という。）に関して、杉並区（以下「区」という。）とグループ（以下「応募者」という。）代表企業 会社との間で、以下のとおり覚書を定める。

（趣旨）

第1条 本覚書は、本事業に関し応募者が落札者として決定されたことを確認し、応募者の設立する本事業の遂行者（以下「事業予定者」という。）と区との間で締結する基本事項、建物の建設・譲渡、施設の維持管理・運営の各事項に関する契約（以下「事業契約」という。）の締結に向けて、区及び応募者双方の協力について必要な事項を定めるものとする。

（努力義務）

第2条 区及び応募者は、区と事業予定者が締結する事業契約の締結に向けて、それぞれ誠実に対応するものとし、事業契約の区議会での承認を得て事業契約締結に至るよう最善の努力をする。

- 2 応募者は、事業契約締結のための協議にあたっては、本事業の入札手続きにかかる審査委員会及び区の要望をできる限り尊重する。

（事業予定者の設立）

第3条 応募者は、本基本協定締結後、速やかに事業予定者を設立し、その商業登記簿謄本を区に提出する。

（事業契約）

第4条 区及び応募者は、本事業契約にかかる事業契約の仮契約を、杉並区議会への事業契約にかかる議案提出日までに、区と事業予定者間で締結する。

- 2 区及び応募者は、前項の仮契約にかかる本契約を、区議会の議決後平成 年 月 日未までに、区と事業予定者間で締結する。

（準備行為）

第5条 事業契約締結前であっても、応募者は本事業に関して必要な準備行為を行うことができるものとし、区は、必要かつ可能な範囲で応募者に対して協力するものとする。

- 2 前項の協力の結果は、事業契約締結後、事業者が速やかに引き継ぐものとする。

（事業協定不調の場合の処理）

第6条 事業契約について、区議会の承認が得られない場合、その他事由の如何を問わず事業契約の締結に至らなかった場合は、すでに区及び応募者が本事業の準備に関して支出した費用は各自の負担とし、相互に債権債務関係の生じないことを確認する。

（紳士協定）

第7条 区及び応募者は、本覚書の第3条ないし第6条及び第8条を除いて、区及び応募者を法的に拘束しないことを確認する。

以上を証するため、本覚書を2通作成し、区及びグループ代表企業は、それぞれ記名押印の上、各1通を保有する。

平成 年 月 日

杉並区長

山田 宏

グループ代表企業

平成[]年[]月[]日

杉並区長 山田 宏 様

出 資 者 保 証 書

杉並区及び[](以下「事業者」という。)間で平成 年 月 日付で締結された杉並公会堂改築並びに維持管理及び運営事業契約(以下「本契約」という。)に関して、出資者である[](以下「当社」という。)は、本日付をもって、貴区に対して下記の事項を誓約し、かつ、表明及び保証致します。なお、特に明示の無い限り、本出資者保証書において用いられる語句は本契約において定義された意味を有するものとします。

記

- 1 事業者が、平成 年 月 日に、商法上の株式会社として、適法に設立され、本日現在有効に存在すること。
- 2 事業者の本日時点における発行済株式総数は[]株であり、うち、当社は[]株を保有していること。
- 3 事業者が本件事業を遂行するために行う資金調達を実現することを目的として、当社が保有する事業者の株式を銀行団に対して譲渡し、又は同株式上に担保権を設定する場合、事前に貴区の承諾を得た上で行うこと。また、担保権設定契約書及び融資契約書の写しをその締結後速やかに貴区に対して提出すること。なお、貴区は不合理に承諾を留保又は拒否しないものとします。
- 4 前項に規定する場合を除き、当社は、本契約が終了する時まで事業者の株式を保有するものとし、貴区の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権の設定その他一切の処分を行わないこと(ただし、他の出資者に対して当社が有する事業者の株式の一部を譲渡する場合には、貴区に対する事後報告をもって足りるものとします。)。なお、当社が事業者の株式を譲渡する場合に、譲渡後の構成企業による事業者の株式の出資割合が過半数に満たなくなる場合には、かかる譲渡は行いません。また、当社が保有する事業者の株式の譲渡について貴区の承諾が得られる場合には、譲渡に先立ち、あらかじめ譲受人から本項及び次項の誓約事項と同趣旨の誓約事項を内容とする誓約書を徴求して、貴区に提出します。

5 本契約終了の日から540日を経過する日まで、事業者の解散を目的とする議案に賛成する旨の議決権の行使を行わないこと、及び事業者の解散を目的とする議案を株主総会に提出しないこと。ただし、貴区が事前に承諾した場合、又は貴区が承諾した第三者が、事業者が本契約第91条に基づき負う瑕疵担保責任を引き受けた場合については、この限りではないものとします。

以上

[住所]

[会社名]

代表取締役社長 []

平成[]年[]月[]日

杉並区長 山田 宏 様

出 資 者 誓 約 書

杉並区及び[](以下「事業者」という。)間で平成 年 月 日付で締結された杉並公会堂改築並びに維持管理及び運営事業契約(以下「本契約」という。)に関して、出資者である[](以下「当社」という。)は、本日付をもって、貴区に対して下記の事項を誓約します。なお、特に明示の無い限り、本出資者保証書において用いられる語句は本契約において定義された意味を有するものとします。

記

- 1 事業者が本件事業を遂行するために行う資金調達を実現することを目的として、当社が保有する事業者の株式を銀行団に対して譲渡し、又は同株式上に担保権を設定する場合、事前に貴区の承諾を得た上で行うこと。また、担保権設定契約書の写しをその締結後速やかに貴区に対して提出すること。但し、貴区は不合理に承諾を留保又は拒否しないものとします。
- 2 前項に規定する場合を除き、当社は、本契約が終了する時まで事業者の株式を保有するものとし、貴区の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権の設定その他一切の処分を行わないこと(ただし、他の出資者に対して当社が有する事業者の株式の一部を譲渡する場合には、貴区に対する事後報告をもって足りるものとします。)。なお、当社が保有する事業者の株式の譲渡について貴区の承諾が得られる場合には、譲渡に先立ち、あらかじめ譲受人から本項及び次項の誓約事項と同趣旨の誓約事項を内容とする誓約書を徴求して、貴区に提出します。
- 3 本契約終了の日から540日を経過する日まで、事業者の解散を目的とする議案に賛成する旨の議決権の行使を行わないこと、及び事業者の解散を目的とする議案を株主総会に提出しないこと。ただし、貴区が事前に承諾した場合、又は貴区が承諾した第三者が、事業者が本契約第91条に基づき負う瑕疵担保責任を引き受けた場合については、この限りではないものとします。

以上

[住所]

[会社名]

代表取締役社長 []