

(仮称) 富士見こども施設整備計画

実施方針〔修整版〕

平成18年 12月

千代田区



# 目次

## I. 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            | 1 |
| (2) 公共施設等の管理者の名称    | 1 |
| (3) 対象となる事業の概要      | 1 |
| (4) 施設全般に対する基本的な考え方 | 2 |
| (5) 事業の対象施設         | 2 |
| (6) 事業方式            | 3 |
| (7) 事業期間            | 3 |
| (8) 事業範囲            | 3 |
| (9) 事業者の収入          | 4 |
| (10) 事業の日程(予定)      | 4 |
| (11) 法令等の遵守         | 5 |
| (12) 事業期間終了時の措置     | 8 |
| (13) 実施方針の変更        | 8 |

|                      |   |
|----------------------|---|
| 2. 特定事業の選定及び公表に関する事項 | 8 |
|----------------------|---|

## II. 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

- (1) 募集の告示 ..... 9
- (2) 事業者選定に係る基本的な考え方 ..... 9
- (3) 評価の方法 ..... 9
- (4) 審査委員会の設置 ..... 9
- (5) 提案審査及び事業者の選定 ..... 9

### 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） ..... 9
- (2) 応募者の備えるべき参加資格条件 ..... 1 1
- (3) 参加資格確認基準日 ..... 1 3
- (4) 提案審査及び事業者の選定に関する事項 ..... 1 3
- (5) 提出書類の取扱い ..... 1 3

## III. 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) 基本的な考え方 ..... 1 5
- (2) 予想されるリスクと責任分担 ..... 1 5
- (3) 提供されるサービス水準・仕様 ..... 1 5

### 2. 区による事業の実施状況の監視

- (1) モニタリングの実施 ..... 1 6
- (2) モニタリングの時期 ..... 1 6
- (3) モニタリングの方法 ..... 1 7
- (4) モニタリングの費用の負担 ..... 1 7
- (5) 事業者に対する支払額の減額等 ..... 1 7

## IV. 公共施設等の立地並びに規模及び配慮に関する事項

|                  |    |
|------------------|----|
| 1. 施設の立地条件       | 18 |
| 2. 施設等の概要        |    |
| (1) 小学校          | 18 |
| (2) こども園         | 19 |
| (3) 児童健全育成機能     | 19 |
| (4) 地域活性化機能      | 19 |
| 3. 施設の規模         |    |
| (1) 校舎・屋外運動場等    | 19 |
| (2) 体育館、体育室兼遊戯室  | 19 |
| 4. 施設の整備条件等      |    |
| (1) 施設等の整備条件     | 20 |
| (2) 施設等の維持管理の条件  | 20 |
| (3) 敷地（区有地）の貸付条件 | 20 |
| 5. 新施設の運営の概要     |    |
| (1) 小学校          | 20 |
| (2) こども園         | 21 |
| (3) 児童健全育成機能     | 21 |
| (4) 地域活性化機能      | 22 |
| (5) 地域開放事業       | 23 |

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| V. 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 | 24 |
|------------------------------------|----|

## VI. 事業の継続が困難になった場合における措置に関する事項

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) サービス内容等の不足による事業契約の解約 …………… 2 5
  - (2) 事業者の債務不履行の場合の措置 …………… 2 5
  - (3) 損害賠償 …………… 2 5
2. 不可抗力等の事由により事業の継続が困難になった場合の措置…………… 2 5
3. 金融機関等と区の協議 …………… 2 5

## VII. 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. 法制上及び税制上の措置に関する事項 …………… 2 6
2. 財政上及び金融上の支援に関する事項
  - (1) 国庫補助金 …………… 2 6
  - (2) その他の財政上又は金融上の支援 …………… 2 6

## VIII. その他特定事業の実施に関し必要な事項

1. 議会の議決 …………… 2 7
2. 債務負担行為の設定 …………… 2 7
3. 特別目的会社の設立 …………… 2 7
4. 応募に伴う費用負担 …………… 2 7
5. 事業契約の締結に至らなかった場合の措置 …………… 2 7
6. 情報公開及び情報提供 …………… 2 7
7. 本件に関する区の担当部署（事務局） …………… 2 7

# I. 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

(仮称) 富士見こども施設整備計画

### (2) 公共施設等の管理者の名称

千代田区長 石川 雅己

### (3) 対象となる事業の概要

近年の社会構造・就業構造の著しい変化等を踏まえ、地域において児童を総合的に育み、のびのびと健やかなこどもの成長を支援するという観点から、従来の縦割りの複合施設ではなく、施設全体で児童の健全育成が図れるよう、新たな形の『総合こども施設』を設置いたします。

「富士見小学校」及び「富士見幼稚園」は、築後約 50 年を経過し、老朽化が著しく、教育活動に支障をきたすような状況も生じています。そのため、校舎を改築し、新たな時代に対応した教育環境を整備いたします。

この改築を契機に、平成 14 年 4 月全国に先駆けて創設した幼保一元化園「いずみこども園」の経験やノウハウを生かし、本区としては 2 番目のこども園を整備いたします。「富士見こども園」は、「富士見幼稚園」と「飯田橋保育園」を母体とし、地域のこどもたちを年齢や保護者の就労形態で区別することなく、こどもと保護者双方の視点に立って、一つの施設で一貫した方針に基づき乳幼児育成を行います。

加えて、「富士見児童館」も、築後 30 年以上経過し老朽化が進んでおり、施設そのものが主に小学生の利用を想定した造りになっているため、幅広い年齢層のこどもの多様な要望に十分応えきれなくなっています。こうしたこどもたちを取り巻く時代の要請に応えるため、本事業では、0 歳から 18 歳までのこどもの地域活動の拠点として、新たに「児童健全育成事業」を実施いたします。

さらに、地域のまちづくりの観点から、地域の求めるまちのイメージや街並みの形成などに寄与する機能を「地域活性化機能」として、本施設に求めていきます。

そして、本施設は、こどもの安全を最大限配慮しながら「区民に開かれた施設」を目指し、あらゆる方々から親しんでいただける「地域コミュニティの核」となるよう整備いたします。

また、震災をはじめとする災害対策は区政の重要課題であり、学校施設は、災害発生時にこどもを守るとともに、地域住民の一時的な避難所としての役割を担うことから、十分な防災機能を備えることとします。

こうした考え方にに基づき、本事業は、施設全体として、未来を担う児童の教育の振興やこどもの健全育成支援を主軸に、地域活性化の視点も踏まえて、『総合こども施設』として整備してまいります。

#### (4) 施設全般に対する基本的な考え方

- ① こどもたちが健康的で安全・快適に過ごすことができる施設とします。
- ② 富士見小学校・こども園・児童健全育成機能・地域活性化機能それぞれの開館日・開館時間帯に合わせて適切な入館・来訪者チェックを行うなど、セキュリティーを重視した施設とします。また、ユニバーサルデザインやバリアフリー化など、全ての人が安心して快適に利用できる施設とします。
- ③ 校庭・屋内運動場や会議室・特別教室等は地域開放を原則とします。また、施設の有効活用を図る観点から、こどもたちの安全安心に配慮しながら、各施設間の相互利用を推進します。
- ④ 区の環境方針（ISO14001 など）に従い、自然エネルギー、省エネルギー・省資源、エコマテリアルの採用に努めるとともにヒートアイランド対策などに配慮し、環境問題に先駆的に取り組みながらコストとエネルギー効率を総合的に考慮した施設にします。
- ⑤ 耐久性に優れた施設とするとともに、将来起こり得る学級編成の増減といった、時々の改修要請にも柔軟に対応可能な施設とします。
- ⑥ 民間の能力活用により、ライフサイクルコストを踏まえた効率的かつ効果的な施設整備、維持管理・運営を推進します。
- ⑦ こども園の園庭は、土に親しんでいる現在の環境を継承しつつ最適な配置とし、敷地の有効利用を図ります。
- ⑧ 校庭・園庭は可能な限り広くなるように配慮します。

#### (5) 事業の対象施設

「富士見小学校」の校舎、体育館、屋外運動場、プール等の施設、その他附属施設、「富士見こども園」の園舎、プール、園庭、その他附属施設、施設全体での「児童健全育成機能」を考えています。あわせて地域の活性化に寄与する機能も併設していきたいと考えています。

「富士見こども園」は、現在富士見小学校に併設されている「富士見幼稚園」と「飯田橋保育園」を統合した幼保一元施設として整備します。

なお、当該施設は、災害発生時における避難所施設となるため、必要な物資及び資器資材等の収納スペースとして「災害用備蓄倉庫」を整備します。

## (6) 事業方式

本事業は、「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」(以下「PFI法」といいます。)に基づき、区による要求水準を満たす施設の整備を行い、完工後は区が本施設を所有し、事業者が本施設の維持管理業務及び一部の運営業務を実施する、BTO (Build-Transfer-Operate) 方式とします。

## (7) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約の締結日から平成37年3月31日までとします。また、本施設の維持管理及び運営期間は、平成22年4月1日から平成37年3月31日までの15年とします。(但し、引渡しから供用開始までの開業準備及びその準備に支障がないよう維持管理業務を実施することとします。)

## (8) 事業範囲

事業者が実施する本事業の範囲及び内容は、次に掲げるとおりとします。

① 富士見小学校・こども園・児童健全育成機能・地域活性化機能の設計及び建設  
事業者は、富士見小学校・こども園・児童健全育成機能・地域活性化機能の設計、建設及び施工監理、その他これらを実施する上で必要とされる各種手続きを行います。

ア. 事前調査業務及びその他関連業務 (事業者が必要とする地質調査を含みます。)

イ. 施設整備に係る設計及びその関連業務

ウ. 施設整備に係る建設工事及びその関連業務

エ. 工事監理業務

オ. 工事に伴う近隣対策 (周辺家屋影響調査等)

カ. 建設工事及びその関連業務に伴う各種申請の業務 など

キ. 既存施設解体に係る関連業務

なお、事業者の提案により造成工事が生じる場合はそれを含みます。

② 区の所有権取得支援業務

事業者は、各施設の竣工後、施設を区に引き渡し、区が主体となる表示登記、保存登記に必要な事務を行うものとします。

③ 施設の維持管理業務

事業者は、次の項目について維持管理業務を行うものとします。

ア. 建築物保守管理業務

- イ. 建築設備保守管理業務
- ウ. 植栽・外構維持管理業務
- エ. 環境衛生・清掃業務（建築物内及び敷地内の清掃業務）
- オ. 安全管理業務
- カ. 備品等保守管理業務

なお、業務要求水準書に示す要求水準を満たすために必要な一切の修繕を含みます。

#### ④ 施設の運營業務

- ア. 全体マネジメント支援業務
- イ. 児童健全育成機能の運營業務
- ウ. 地域開放事業の運營業務
- エ. 給食の運營業務

※地域活性化機能の運營業務の扱いにつきましては、募集要項公表時に提示します。

### (9) 事業者の収入

本事業における事業者の収入は、区が事業者に対して支払う「施設の建設・整備に係る費用」と「運営段階の維持管理等に関する費用」からなります。

施設の建設・整備に係る費用については、所有権移転後、事業期間終了時までの間、区と事業者との間で締結する事業契約書に定める額を割賦方式にて支払います。また、維持管理等に関する費用については、所有権移転後、事業期間終了時までの間、事業契約書に定める額を支払います。

なお、本事業は、公立学校施設整備に係る国庫負担・補助事業を予定しています。このため施設整備費のうち、国庫補助対象となる経費については、所有権移転後に一括支払施設整備費として事業契約書（案）に定める金額を支払うこととし、国庫補助対象額の減額等を理由に変更は行わないものとします。詳細は募集要項の公表に併せ提示する事業契約書（案）示します。

### (10) 事業の日程（予定）

- 設計及び施工期間 : 事業契約締結日～平成 22 年 1 月
- 竣工・引渡し : 平成 22 年 1 月 31 日
- 開業準備期間 : 平成 22 年 2 月 1 日～平成 22 年 3 月 31 日
- 供用開始 : 平成 22 年 4 月 1 日
- 維持管理運営期間 : 平成 22 年 4 月 1 日～平成 37 年 3 月 31 日

## (11) 法令等の遵守

事業者は、本事業を実施するに際しては、次に掲げる法令等を含む、関連する法令等を遵守することとします。

### ① 法令・施行令・施行規則等

- 建築基準法
- 都市計画法
- 消防法
- 道路法
- 道路交通法
- 下水道法
- 水道法
- 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- 大気汚染防止法
- 労働基準法
- 労働安全衛生法
- 石綿障害予防規則
- 振動規制法
- 悪臭防止法
- 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（ハートビル法）
- 建築工事に係わる資材の再資源化に関する法律
- 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- エネルギーの使用の合理化に関する法律（省エネルギー法）
- 駐車場法
- 電気事業法
- 学校教育法
- 学校給食法
- 学校保健法
- 社会福祉法
- 児童福祉法
- 食品衛生法
- 食品循環資源の再利用の促進に関する法律（食品リサイクル法）
- その他本事業に関連する法令

## ② 条例等

- 東京都建築物安全条例
- 東京都中高層建築物の建築にかかる紛争の予防と調整に関する条例
- 東京都文教地区建築条例
- 東京都自然環境保護条例
- 東京都福祉のまちづくり条例
- 千代田区景観まちづくり条例
- 千代田区建築計画の早期周知に関する条例
- 千代田区中高層建築物の建築に係る紛争の予防に関する条例
- 千代田区雨水流出抑制施設設置に関する指導要綱
- 千代田区緑化推進要綱
- 千代田区テレビ電波障害対策要綱
- 千代田区建築物の解体工事計画の事前周知に関する要綱
- 千代田区個人情報保護条例
- 千代田区文書編さん保存規定
- 千代田区保育の実施に関する条例
- 千代田区保育の実施に関する条例施行規則
- 千代田区保育所条例
- 千代田区保育所入所等に関する取扱い要綱
- 千代田区立こども園条例
- 千代田区立こども園条例施行規則
- 千代田区立こども園の管理運営に関する規則
- 千代田区児童館条例
- 千代田区児童館条例施行規則
- 千代田区学童クラブ条例
- 千代田区学童クラブ条例施行規則
- 千代田区一時預かり保育事業実施要綱
- 千代田区立小学校の校庭開放に関する規則
- 千代田区立学校施設使用条例
- 千代田区立学校施設使用条例施行規則
- 千代田区立幼稚園使用条例
- 千代田区立幼稚園使用条例施行規則
- 千代田区スポーツ開放実施要綱
- 千代田区立学校施設の使用に関する要綱
- 千代田区立学校施設使用に係る使用料減免要綱
- その他本事業に関連する条例等

### ③ 適用基準等

適用する内容は、原則として各基準類が示す性能又は維持すべき性能・状態とし、当該内容を満たすことを証明することにより、各基準類が示す仕様以外の仕様とすることができるものとします。なお基準類はすべて提案時点における最新版が適用されます。

- 小学校設置基準
- 小学校施設整備指針
- 幼稚園設置基準
- 幼稚園施設整備指針
- 児童福祉施設最低基準
- 千代田区環境配慮指針
- 公共建築物整備の基本指針（東京都財務局）
- 東京都福祉のまちづくり条例 施設整備マニュアル
- 建築物の遮音性能基準と設計指針（日本建築学会）
- 構造設計指針（東京都建築構造連絡会）
- 鉄筋コンクリート造構造計算基準・同解説（日本建築学会）
- 建築基礎構造設計指針・同解説（日本建築学会）
- 建築物荷重指針・同解説（日本建築学会）
- 建築物の構造関係技術基準解説書（日本建築センター）
- 地震力に対する構造物の基礎の設計指針（日本建築センター）
- 建築工事標準仕様書・同解説 J A S S 5 鉄筋コンクリート工事（日本建築学会）
- 東京都建築工事標準仕様書・特記仕様書
- 東京都電気設備工事標準仕様書・特記仕様書
- 東京都機械設備工事標準仕様書・特記仕様書
- 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）
- 公共建築物設備工事標準図〔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）
- 公共建築物設備工事標準図〔機械設備工事編〕（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 電気設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 機械設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 建設リサイクルガイドブック（東京都財務局）
- 建設リサイクル法に関する工事実施要領（東京都財務局）

- 石綿処理に係る特記仕様書（東京都財務局）
- 学校環境衛生の基準
- 学校給食衛生管理の基準
- 一般的衛生管理基準
- 大量調理施設衛生管理マニュアル（厚生労働省通知）
- 調理業務等作業基準
- 主な設備・器具の手入れ基準表

### **（12）事業期間終了時の措置**

事業期間の終了時には、事業者は、当該施設を募集要項の公表に併せ提示する業務要求水準書に示す良好な状態で引き渡すこととします。なお、この場合は双方で確認・協議することを原則とします。

### **（13）実施方針の変更**

実施方針公表後において、実施方針の内容の変更を行うことがあります。

なお、変更を行った場合は、速やかに、その内容を区のホームページへの掲載その他の方法により公表します。

## **2. 特定事業の選定及び公表に関する事項**

区は、平成17年11月16日に公表したとおり、本事業を特定事業として選定しました。

なお、公表資料のうち、事業期間や支払期間については、事業スケジュールの変更に伴い、後日修正を公表する予定です。

## II. 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

#### (1) 募集の告示

後記の日程を目処に募集要項の公表を行います。

#### (2) 事業者選定に係る基本的な考え方

本事業は、設計、建設、維持管理等の各業務を通じて、効率的かつ効果的なサービスの提供を求めるものであり、民間事業者の発想及び事業能力とともに施設整備等の目的を含めた総合的な評価を行うことが必要です。事業者の選定に当たっては、区が要求する施設整備及び維持管理業務などに関する要求水準を満たしていることを前提として、公募型プロポーザル方式により事業者を選定します。

#### (3) 評価の方法

提案の評価を行うに当たっては、客観的に評価し、その結果を速やかに公表します。

#### (4) 審査委員会の設置

事業提案審査は、公平性、透明性の確保を図ることを目的として設置した、学識経験者等で構成される（仮称）富士見こども施設整備計画にかかる選定事業者審査委員会（以下、「審査委員会」といいます。）において行います。

審査委員会の構成は募集要項において示す予定です。

#### (5) 提案審査及び事業者の選定

提案審査は、応募資格審査及び事業提案審査を行います。審査委員会による審査結果を踏まえ、区は最も優れた提案を行った者を優先交渉権者とします。優先交渉権者との事業契約にかかる協議が整わない場合は、区は、次点提案を行った次点交渉権者と事業契約の交渉及び契約締結の手続きを行います。

### 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）

##### ア. 日程

事業者の募集及び選定のスケジュールは、次に掲げるとおりとします。

| 日程 (予定)               | 内容                                   |
|-----------------------|--------------------------------------|
| 業務要求水準書(案)の公表         | 平成 18 年 12 月 22 日頃                   |
| 業務要求水準書(案)に関する質問受付    | 業務要求水準書 (案) 公表の日から平成 19 年 1 月 12 日まで |
| 説明会及び現地見学会            | 平成 18 年 12 月 26 日                    |
| 業務要求水準書(案)に関する質問・回答公表 | 平成 19 年 1 月下旬                        |
| 募集要項等の公表              | 平成 19 年 1 月下旬                        |
| 事業契約の締結               | 平成 19 年 10 月下旬                       |

※スケジュールの詳細につきましては、募集要項とあわせて公表いたします。  
(なお、提案書等の受付は 5 月上旬を予定しています。)

#### イ. 説明会及び現地見学会

下記要領にて、説明会及び現地見学会を開催します。

##### ① 開催日時

【説明会】 平成 18 年 12 月 26 日 (火) 午前 11 時 00 分から午前 11 時 30 分

【現地見学会】平成 18 年 12 月 26 日 (火) 午後 1 時 30 分から午後 3 時

##### ② 開催場所

【説明会】 千代田区役所 6 階 603 会議室

千代田区九段南 1-6-11

【現地見学会】千代田区立富士見小学校

千代田区富士見 1 丁目 1 の 3, 4, 5, 7 番地

##### ③ 説明会及び現地見学会への参加申し込み方法

説明会及び現地見学会に参加を希望する者は、申し込み用紙(様式 1)を利用して、下記の通り法人名・氏名・人数等を電子メールにて前日正午までに連絡してください。

なお、説明会への参加については、誠に勝手ながら 1 社 2 名までとします。また、当日は本書及び業務要求水準書(案)を持参してください。

|          |  |
|----------|--|
| 参加申し込み期限 | 平成 18 年 12 月 25 日 (月曜日)<br>正午まで (時間厳守) |
| 受付方法     | 電子メールによる申し込みのみ受け付けます。                  |

|                      |   |
|----------------------|---|
| 申込書の様式               | Microsoft-Word で作成した様式 1 の書式を用いて、添付ファイルとして E メールにて下記アドレス宛に送信することとします。その際、電子メールの件名は“PFI 説明会”としてください。なお、電子メール送信の後、土曜、日曜を除く 48 時間以内に当該電子メール到着の確認に関する返信がない場合は、速やかに下記問い合わせ先まで連絡すること。 |
| 申込書の提出先アドレス          | E-mail : fjm-pfi@city.chiyoda.tokyo.jp  |
| 電子メール等到着確認に関する問い合わせ先 | 教育委員会事務局教育総務課<br>(電話) 03-5211-4360  |

## ウ. 設計図書の閲覧等

設計図書の閲覧を、次の通り行う。

設計図書（既存の富士見小学校・幼稚園）の閲覧を希望するものは、下記の通り閲覧が可能です。

|    |   |
|----|---|
| 期間 | 業務要求水準書（案）公表の翌日 ～ 平成 19 年 1 月 10 日<br>ただし土曜、日曜、年末年始（12/29～1/3）は除く |
| 時間 | 午前 8 時 30 分～午後 5 時  |
| 場所 | 千代田区役所 1 階区政情報ルーム   |

※コピー（A3・A4 版及び B4 版） 1 枚 10 円

## (2) 応募者の備えるべき参加資格条件

### ① 応募者等の定義

- 「応募者」 複数の法人で構成されるグループと協力会社。  
なお、児童健全育成機能を担う事業者は事業の特性を踏まえて、社会福祉法人、NPO 等の法人も含まれます。
- 「応募グループ」 複数の法人で構成されるグループ
- 「代表企業」 応募グループを代表する法人。
- 「構成員」 応募グループを構成する法人。構成員は設立する特別目的会社（後述）に出資します。
- 「協力会社」 選定された応募グループが設立する特別目的会社から直接一部の業務を受託又は請負する法人

### ② 特別目的会社の設立

本事業に係る事業者選定の結果、優先交渉権者として決定された応募グループは、本事業を実施するため、仮契約締結までに会社法（平成 17 年第 86 号）に定める株式会社として、特別目的会社（「SPC」といい、SPC が本書にいう

「事業者」となります。) を設立します。

応募グループの構成員はSPCに必ず出資することとし、その出資比率が全議決権の50%を超える議決権を有し、かつ、他の出資者の議決権保有割合が出資者中最大とならないこととします。

SPCの株主のうち、構成員は、事業終了まで変更を認めないこととします。なお、特別な事情による変更を余儀なくされる場合は、千代田区が承認した時のみ変更を認めます。

### ③ 応募手続き

応募者は参加表明書において、次の業務に携わる、応募グループの構成員及び協力会社を明らかにするものとします。なお、建設業務に携わるもののうち、一者以上は必ず構成員であることとします。

また、応募者の構成員または協力会社のうち、一者以上は必ず、千代田区の区域内に事務所(本店又は支店・営業所等)を所有する者であることとします。なお、代表企業は、本事業に対して、千代田区内の中小企業者が積極的に参加できるよう配慮願います。

- ア 設計業務 本施設の設計
- イ 監理業務 本施設の工事監理業務
- ウ 建設業務 本施設の建設業務
- エ 維持管理業務
  - ①建築物保守管理業務
  - ②建築設備保守管理業務
  - ③植栽・外構施設保守管理業務
  - ④環境衛生・清掃業務
  - ⑤安全管理業務
  - ⑥備品等保守管理業務
- オ 運營業務
  - ①全体マネジメント支援業務
  - ②児童健全育成機能の運營業務
  - ③地域開放事業の運營業務
  - ④給食の運營業務

※地域活性化機能の運營業務の扱いにつきましては、募集要項公表時に提示します。

なお、応募グループの構成員又は協力会社のうち一者が上記の複数の業務を兼ねて実施することは妨げないものとするが、同一の者又は相互に資本面若しくは人事面において関連のある者が、建設業務と監理業務を兼ねることはできないも

のとします。また、各業務は、応募グループの構成員又は協力会社の間で分担することは差し支えないものとします。

※「資本面において関連のある者」・・・当該企業の発行株式総数の 50%を超える株式を有し、又はその出資の総額の 50%を超える出資をしている者  
「人事面において関連のある者」・・・当該企業の代表権を有する役員をかねている者

応募グループの構成員並びに協力会社は、他の応募者に関する応募グループの構成員又はその協力会社となることはできないものとします。ただし、児童健全育成機能を運営する法人が協力会社の場合にのみ、他の応募グループの協力会社となることを認めます。

また、応募グループの構成員又は協力会社の変更は認めないこととします。ただし、やむを得ない事情が生じた場合は、区はその事情を検討のうえ、可否の決定をするものとします。

#### ④ 応募者の参加資格要件

募集要項の公表時に提示します。

### (3) 参加資格確認基準日

募集要項の公表時に提示します。

### (4) 提案審査及び事業者の選定に関する事項

提案審査は、応募者が提出する提案書を対象に、区の財政負担の総額、技術的要件の適合性、施設的设计、建設、維持管理、運営に関する提案及び事業実施の確実性等について、総合的に評価を行います。

なお、具体的な審査基準は、募集要項等の公表時に提示します。

### (5) 提出書類の取扱い

#### ① 著作権

応募者から提出された図書の著作権は、応募者に帰属します。ただし、本事業において公表するとき及びその他区が必要と認めるときには、区は提案書の全部又は一部を使用できるものとします。

また、契約に至らなかった応募者の提案については、PFI 法第 8 条に基づく客観的評価の公表（審査講評の公表）以外には使用しないものとします。

② 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理・運営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ものとします。

③ 提案書等

提案書は採用案以外、1部を除き、審査の手続き終了後すみやかに全て返却します。

### Ⅲ. 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) 基本的な考え方

本事業におけるリスク分担の考え方は、最も良くそのリスクを管理できるものがリスクを管理することにより最適なリスク分担を実現し、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものです。業務の遂行に伴うリスクについては、原則として事業者がリスクを負うものとします。また、事業者が負担するリスクについては、保険等の方法で適宜外部化することが望まれます。

##### (2) 予想されるリスクと責任分担

区と事業者のリスク分担の程度や具体的内容については、募集要項の公表時において提示し、最終的には事業契約において定めるものとします。

##### (3) 提供されるサービス水準・仕様

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、後日公表する業務要求水準書（案）で示し、最終的には募集要項の公表時に提示します。

## 2. 区による事業の実施状況の監視

### (1) モニタリングの実施

区は、事業者が提供する業務の内容の確認及び事業者の財務状況の把握等を目的に、定期的、及び必要に応じて随時モニタリングを実施します。モニタリングの方法及び内容等については、募集要項等で提示します。

なお、モニタリングの結果または、それ以外において事業者が提供する業務の内容が事業契約に定めた水準に達していない事実が判明した場合には、区は設計、建設、維持管理、運營業務に関する対価の減額等を行うものとし、具体的な減額方法は、区が、事業契約において定めるものとします。

### (2) モニタリングの時期

#### ①基本設計・実施設計時

区は、事業者によって行なわれた設計が区の要求した水準に適合するものであるか否かについて確認を行います。

#### ②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、定期的に工事施工及び工事監理の状況に関する区の確認を受けます。また、事業者は、区が要請したときは、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います。

#### ③工事完成・施設引渡し時

事業者は、施工記録を用意して、現場で区の確認を受けます。この際、区は、施設の状態が事業契約に定められた水準を満たしているか否かについて確認を行います。確認の結果、事業契約において定められた水準を満たしていない場合には、区は補修又は改善を求めることができます。

#### ④施設供用開始後（維持管理・運営段階）

区は、維持管理・運営段階において、定期的に業務の実施状況を確認します。確認の結果、事業契約において定められた水準を満たしていない場合には、区は補修又は改善を求めることができます。

#### ⑤財務の状況に関するモニタリング

事業者は、毎年度、公認会計士による監査を経た財務の状況について、区に報告しなければなりません。

**(3) モニタリングの方法**

モニタリングの具体的な方法については、募集要項等において提示します。

**(4) モニタリングの費用の負担**

区が実施するモニタリングに係る費用は、原則として区の負担とします。

**(5) 事業者に対する支払額の減額等**

モニタリングの結果、事業契約で定められた要求水準が達成されていない又はそのおそれがある場合、区は事業者に対して支払額の減額措置又は修復勧告を行います。減額の考え方については、募集要項等にて提示します。

## IV. 公共施設等の立地並びに規模及び配慮に関する事項

### 1. 施設の立地条件

|         |  |
|---------|--|
| 事業場所    | : 東京都千代田区富士見1丁目1の3、4、5、7番地   |
| 敷地面積    | : 約7,356.39 m <sup>2</sup>   |
| 用途地域    | : 第1種住居地域  |
| 建蔽率     | : 60% (耐火建築物・緩和で70%)   |
| 容積率     | : 400%   |
| その他地域地区 | : 防火地域・第1種文教地区   |
| 前面道路    | : 早稲田通り (幅員・約11.00m)<br>0～12時は南向き、12～13時は車輛通行禁止、13～24時は<br>北向き一方通行<br>その他道路 (北側・約3.98m～3.35m)<br>(西側・約7.56m～5.28m) |

### 2. 施設等の概要

#### (1) 小学校

##### ① 校舎

普通教室12教室、特別教室8教室(理科室、音楽室、図工室、家庭科室、国際理解教室、視聴覚室、ラーニングルーム、コンピュータールーム)、多目的スペース、多目的ホール、校長室、職員室、図書室、メモリアルホール、ランチルーム、PTA室、教育相談室、事務室、印刷室、放送室、保健室、会議室、防災備蓄倉庫等

##### ② 給食厨房

ドライ方式

九段中等教育学校(前期課程分)の給食も提供します。

こども園の調理室を兼ねることができます。

##### ③ 体育館

アリーナ、ステージ、倉庫、ピアノ庫等

##### ④ プール

プール附属施設等

##### ⑤ 屋外運動場

グラウンド、学校遊具、散水施設、防球施設、排水施設、夜間照明施設等

##### ⑥ 屋外附属施設

理科園、動物飼育小屋、外構施設、植栽等

## (2) こども園

### ① 園舎

保育室9室、午睡室9室、病後時保育室、遊戯室、多目的ルーム、調乳室、沐浴室、医務室、園長室、職員室、会議室等

### ② 調理室

ドライ方式

### ③ 専用園庭

### ④ 幼児専用プール

## (3) 児童健全育成機能

### ① 諸室

乳幼児のスペース、集会室、図書室（小学校と兼用）、交流室兼創作活動室、学童クラブ室、軽音楽スタジオ、事務室等

### ② 体育室兼遊戯室

小学校の体育館を網ネット等で区分して使用します。

## (4) 地域活性化機能

飯田橋・富士見地域まちづくりプラン（注）の基本理念に則り、この地域の活性化に寄与する施設とする予定です。詳細につきましては、募集要項公表時に提示します。

（注）千代田区まちづくり推進部のホームページ（千代田区総合ホームページとリンク）でご覧いただけます。

URL <http://cdp.city.chiyoda.tokyo.jp/>

## 3. 施設の規模

### (1) 校舎・屋外運動場等

#### <校舎棟>

11,000 m<sup>2</sup>程度（ただし、地域活性化機能は別途とします。）

階数 5階から6階程度

#### <屋外運動場>

100mトラック、50mレーン

幼児専用園庭 400 m<sup>2</sup>程度

#### <プール>

小学校、こども園のプールは屋外に設置します。

### (2) 体育館、体育室兼遊戯室

〈体育館〉

天井高 12 m以上の成人バスケットボール競技が可能なスペース（900～1000 m<sup>2</sup>程度）を確保します。

〈体育室兼遊戯室〉

体育館のうち、3分の1程度の床面積を確保します。

#### 4. 施設の整備条件等

##### (1) 施設等の整備条件

施設等の整備条件は、後日公表予定の要求水準書（案）で示し、最終的には募集要項等の公表時に提示します。

##### (2) 施設等の維持管理の条件

施設等の維持管理の条件は、後日公表予定の要求水準書（案）で示し、最終的には募集要項等の公表時に提示します。

##### (3) 敷地（区有地）の貸付条件

本事業は BTO 方式によるため、事業者への敷地の貸付は発生しないものとします。ただし、地域活性化機能に関連する部分の取り扱いについては、募集要項の公表時に提示します。（なお、工事期間中は、事業者への土地の使用を認めます。）

#### 5. 新施設の運営の概要

##### (1) 小学校

###### ①開校期間・時期

○開校時期(年度) 4月1日～3月31日

閉校日 土曜日（区事業等により、登校日あり）、日曜日、祝休日

開校記念日 9月6日

夏休み

冬休み

春休み

○開校時間 登校：午前8：00～午前8：15

下校：午後3：50

###### ②人員数等

○職員数 30名程度

○児童数 450名程度

○クラス数 12クラス

## (2) こども園

### ①開園期間・時期

○開園時期(年度) 4月1日～3月31日

閉園日

(0～5歳児)

- ・日曜日、国民の祝日
- ・年末年始

うち3～5歳児のうち短時間保育児は上記に加えて下記を追加

- ・土曜日
- ・夏季・冬季・春季休業期間(区立幼稚園と同じ)

(注)短時間保育児とはいわゆる幼稚園児に相当する児童

○開園時間

- ・午前7:30～午後7:30(予定)

### ②人員数等

○職員数 50名程度

○園児数 200名程度

○クラス数 9クラス

(内訳)

- ・0～2歳児 各1クラス 18名程度
- ・3～5歳児 各2クラス 計48名程度(内 短時間保育児20名程度)

### ③預かり時間

○保育時間

(通常保育)

- ・0～5歳児 午前7:30～午後6:30

(短時間保育)

- ・3～5歳児 午前8:40～午後1:50

(延長保育)

- ・1～5歳児 午後6:30～午後7:30(予定)

(預かり保育—3～5歳の短時間保育児のみ)

- ・平日 午後1:50～午後5:50(2時間単位で4時間まで)

(年末保育—12月29日～12月30日)

- ・希望者は、年末保育実施園に申し込む。

## (3) 児童健全育成機能

### ① 開館時間・時期

○開館時期（年度） 4月1日～3月31日

閉館日

- ・日曜日、国民の祝日（こどもの日を除く）
- ・年末年始（12月31日～1月3日）

○開館時間 午前9時～午後7時

② 人員数等

○職員数 提案による

（参考）現在の富士見児童館は常勤6名、非常勤1名、再雇用1名の計8名

○利用者数 70,000名（見込み・学童クラブ等含む）

（参考・平成17年度 富士見児童館実績）

38,204名

|      |      |         |
|------|------|---------|
| （内訳） | 幼児   | 3,695名  |
|      | 小学生  | 24,368名 |
|      | 中学生  | 693名    |
|      | 高校生  | 476名    |
|      | 保護者等 | 8,972名  |

③ 学童クラブ

○実施日・実施時間

- ・学校登校日（月曜日～金曜日）

放課後～午後7時

- ・学校休業日（土曜日・開校記念日・夏休み等の長期休業期間等）

午前8時～午後7時

\*ただし、日曜日・祝祭日（こどもの日を含む）、年末・年始は休業

- ・定員 60名（予定）

④ その他の特記事項

- ・中高生の専用の時間帯を設ける。
- ・一時預かり保育を実施する。

（原則として生後6ヶ月から小学生までのこども対象）

なお、詳細は後日公表する業務要求水準書（案）を参照ください。

**（4） 地域活性化機能**

詳細につきましては、募集要項公表時に提示します。

## (5) 地域開放事業

小学校及び児童健全育成機能が運営されていない時間帯、期間は次の施設を地域に開放します。

- ① 校庭
- ② 体育館
- ③ プール
- ④ 小学校特別教室等（音楽室、図工室、家庭科室、視聴覚室、多目的ホール、会議室、ランチルーム）
- ⑤ 児童健全育成機能特別教室等（集会室、交流室兼創作活動室、軽音楽スタジオ）

## V. 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

区が事業者と締結する事業契約、もしくはその規定の解釈、または、かかる契約に規定のない事項について疑義が生じた場合、事業契約に定める方法により区と事業者とはその解決のために協議するものとします。

事業契約に定める方法が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します。なお、本事業に関する紛争は、東京地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とします。

## VI. 事業の継続が困難になった場合における措置に関する事項

### 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) サービス内容等の不足による事業契約の解約

事業者の提供するサービスが事業契約に規定する区の要求する基準を下回る場合、その他事業契約の定めによる場合、区は事業者に対し、一定の期間内にその改善を図るように求めるものとします。また、区は事業契約で定められた条件に従って事業者に対して支払うべき対価につき減額等を行うことができます。

また、事業者が当該期間内にかかる改善をすることができなかつたときは、区は事業契約を解約することができるものとします。

#### (2) 事業者の債務不履行の場合の措置

事業者が倒産し、または事業者の財務状況が著しく悪化する等により、その結果事業契約に従った事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、区は事業契約を解約できるものとします。

#### (3) 損害賠償

上記(1)あるいは(2)により区が事業契約を解約した場合、事業者は区に生じた損害を賠償しなくてはなりません。

### 2. 不可抗力等の事由により事業の継続が困難になった場合の措置

不可抗力、その他区及び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、区及び事業者は、事業契約を解約することができるものとします。その場合は両者で協議することとします。

### 3. 金融機関等と区の協議

事業の継続的な実施のために、一定の重要な事項について、事業者に資金提供を行う金融機関等と区で協議を行い、金融機関等と直接協定を締結することがあります。

## **VII. 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**

事業者がPFI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を受けることができる可能性がある場合には、区は、事業者が措置並びに支援を受けることができるよう努めます。

また、事業者は、区が本事業に係る補助金等を申請するにあたり、区が行う作業につき協力をを行うものとします。

さらに、事業者が事業を実施するにあたり許認可が必要な場合、区は必要な支援を行うものとします。

### **1. 法制上及び税制上の措置に関する事項**

現段階では、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ません。

事業者が本事業を実施するにあたり、法改正等により、法制上又は税制上の措置が適用される事となる場合は、区と事業者で協議することとします。

### **2. 財政上及び金融上の支援に関する事項**

#### **(1) 国庫補助金**

区は、本事業において教育施設建設に係る国庫補助金の支給を受けることを前提としているため、事業者は国庫補助金申請に必要な書類等の作成及び支援を行います。

#### **(2) その他の財政上又は金融上の支援**

事業者が本事業を実施するにあたり、国庫補助金以外の財政上又は金融上の支援を受けることができる可能性がある場合には、区はこれらの支援を事業者が受けることができるように協力します。但し、区は事業者に対する補助、出資、保証等の支援は行いません。

## VIII. その他特定事業の実施に関し必要な事項

### 1. 議会の議決

区は、事業契約の締結にあたっては、予め区議会の議決を経るものとします。

### 2. 債務負担行為の設定

区は、平成 18 年第 4 回定例会で区議会の議決を経て債務負担行為の設定を行いました。

### 3. 特別目的会社の設立

応募者のうち、応募グループの構成員は必ず、SPC に対して出資するものとします。出資者のうち、構成員は事業契約が終了するまで SPC の株式を保有するものとし、区の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を禁止します。区は落札者と募集要項とともに公表する事業契約書（案）に基づき、SPC と事業契約を締結するものとします。

### 4. 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します。

### 5. 事業契約の締結に至らなかった場合の措置

事業者の責に帰すべき事由により事業契約の締結に至らなかった場合の措置については、募集要項の公表時に提示します。

### 6. 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、適宜、ホームページなどを通じて行います。

### 7. 本件に関する区の担当部署（事務局）

|                 |   |
|-----------------|---|
| 担当部署（事務局）       | 千代田区教育委員会事務局  |
| ホームページアドレス（URL） | <a href="http://kyoiku.city.chiyoda.tokyo.jp/">http://kyoiku.city.chiyoda.tokyo.jp/</a> |
| Eメール アドレス       | E-mail:fjm-pfi@city.chiyoda.tokyo.jp  |