

中央区立人形町保育園等複合施設整備等事業 入札説明書



平成20年7月15日

中 央 区

目 次

1	入札説明書の位置づけ	1
2	特定事業の概要等	1
	（1）事業内容に関する事項	1
	（2）公共施設の立地並びに規模及び配置に関する事項	6
	（3）土地に関する事項	7
	（4）遵守すべき法令等	7
	（5）選定事業者の収入	10
3	入札参加に関する条件等	11
	（1）応募者の備えるべき参加資格要件	11
	（2）留意事項	13
4	入札手続き等	16
	（1）募集及び選定の日程	16
	（2）応募手続等	16
	（3）入札にあたっての留意事項	21
5	審査及び落札者の決定に関する事項	22
	（1）落札者の決定方法	22
	（2）提案審査委員会	22
	（3）審査及び落札者の決定に関する事項	22
6	事業契約に関する事項について	24
	（1）契約手続きに関する事項	24
	（2）契約の概要	24
	（3）入札金額と契約金額	24
	（4）選定事業者の権利義務に関する制限	25
	（5）区と選定事業者の責任及びリスクの分担	25
	（6）保証金	26
	（7）保険	26
	（8）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	28
	（9）事業実施に関する事項	29
7	提出書類（様式リスト）	32
8	その他	34

リスク分担表	35
--------------	----

1 入札説明書の位置づけ

本入札説明書は、中央区が「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成 11 年法律第 117 号、以下「P F I 法」という。）に基づき特定事業として選定した「中央区立人形町保育園等複合施設整備等事業」を実施するにあたり、応募者を対象に配布するものである。入札説明書等は、入札説明書、要求水準書及びその添付資料と参考資料、落札者決定基準、様式集から成る。応募者は、本入札説明書等の内容を踏まえ、入札に必要な提案書類を提出することになる。

事業の基本的な考え方は、平成 20 年 6 月 18 日に公表した実施方針と同様である。

なお、入札説明書等と実施方針及び実施方針に関する質問回答書に相違がある場合には、入札説明書等の規定が優先するものとする。入札説明書等に記載がない事項については、実施方針及び実施方針に関する質問回答書によることとする。

2 特定事業の概要等

（１） 事業内容に関する事項

ア 事業名称

中央区立人形町保育園等複合施設整備等事業（中央区立人形町保育園等複合施設の整備及び維持管理業務をいう。以下「本事業」という。）

イ 対象となる公共施設の概要

次の機能により構成される公共施設である。

- ・ 保育園（現・人形町保育園の改築）
- ・ 区民館（現・人形町区民館の改築）
- ・ 認知症高齢者グループホーム
- ・ 駐輪場
- ・ 防災倉庫
- ・ 町会倉庫

ウ 公共施設の管理者の名称

中央区長 矢田 美英

エ 事業目的と方針

区は、平成 18 年 4 月 4 日、長年の目標であった「定住人口 10 万」を達成し、現在も子

育て世代を中心に区民が増加し続けるなど、まちにはにぎわいと活気がみなぎっている。

しかし、一方では、子育て支援をはじめ、高齢者福祉、地域コミュニティ等さまざまな行政需要が浮上しつつある。特に、人口の増加や就労形態の変化に伴う保育園入所待機児童数は増加傾向にあり、保育基盤の強化が求められている。少子化と並行して高齢化は進行しており、本格化した団塊世代の高齢期突入が、今後、更に高齢化に拍車をかけることとなる。流入人口の増加に伴い、従来の地域コミュニティも変化しつつある。地域社会の基盤強化、コミュニティ基盤の醸成という視点からも、区民の地域活動の活発化は区の重要課題であり、その活動拠点の確保が求められている。

本事業では、人形町保育園改築に伴う定員増による区内保育需要への対応、認知症高齢者グループホーム新設による高齢者ケアの充実、人形町区民館の改築等による地域コミュニティ基盤の強化、防災倉庫の整備による地域防災機能の強化、駐輪場の設置による区内アクセスの利便性の向上と放置自転車対策による周辺地区の環境の向上等を行うことで、その需要にこたえようとするものである。したがって、施設整備に際しては、現在の人形町保育園と人形町区民館の敷地に対し、①保育園等複合施設棟、②駐輪場棟の2棟を一団地認定制度を活用して一体整備することで、区民が利用しやすい施設づくりを進めるものとする。

平成19年2月に発行の「中央区施設白書」では、今後区が事業を行う施設のあり方についての基本的な考え方として、①施設の再編、②小規模で多機能な施設のネットワーク化、③予防重視の保全・改修、④既存施設の有効活用、⑤施設の効率的な管理運営とサービスの向上、を挙げている。したがって、本事業についても、日本橋地域における希少な区有地と施設の有効利用を進めるという観点から2棟から成る複合施設として整備する。その整備等の方法については、PFIによる事業手法を導入することで、民間事業者が有するノウハウや資金を活用した効率的かつ良質な公共サービスの提供、財政負担の平準化、事業費の抑制等を図るものである。

区は、平成12年3月に「中央区環境保全行動計画」を策定し、環境施策を推進してきた。平成20年3月には、地球規模の気候変動や都市・生活型公害など、今日的な環境課題に対応するため、「中央区環境行動計画」を策定し、地球温暖化、ヒートアイランド対策等の各種環境施策の一層の推進に取り組んでいる。また、区の事務事業に係る環境負荷の低減に向けてISO14001の認証を取得するとともに、「中央区役所温室効果ガス排出抑制実行計画」に基づき省エネルギー・省資源に向けた取組を推進している。

本事業の実施にあたっては、区の環境施策と連携を図り、「中央区環境行動計画」に基づき、省エネルギー・省資源等に努めるものとする。また、「国等における温室効果ガス等の排出の削減に配慮した契約の推進に関する法律」(環境配慮契約法:平成19年法律第56号)に配慮することとする。

オ 事業方式

本事業の事業方式は、ＢＴＯ（Build-Transfer-Operate）方式とする。選定事業者は、本事業の実施に必要な資金の確保を自ら行った上で、区の要求水準を満たす本事業の施設の設計及び建設を行う。竣工後は、選定事業者が建物の所有権を区に有償で譲渡した上で区が建物を所有し、選定事業者が維持管理業務を受託するものとする。

カ 事業範囲

選定事業者が実施するＰＦＩ事業の範囲は、次のとおりとする。

（ア）設計・建設業務

- ① 設計業務
- ② 地盤調査、電波障害調査、家屋調査等、計画及び着工に際して必要となる調査
- ③ 本施設整備に伴う各種申請等の業務（一団地認定制度の申請を含む。※）
- ④ 建設業務
- ⑤ 工事監理業務
- ⑥ 什器・備品設置業務（新規購入什器・備品の設置の他、既存備品の人形町保育園仮園舎からの移動設置、現・区民館からの移動設置も含む。）
- ⑦ 設計及び建設業務の実施に際しての近隣対応
- ⑧ その他これらを実施する上で必要な関連業務

※ 本事業は一団地認定制度にのっとして整備されるため、その申請から検査済証の受領までの一連の業務は選定事業者が行うものとする。

（イ）施設等の所有権移転業務

選定事業者は、保育園等複合施設棟・駐輪場棟の各施設が竣工した後、それぞれ直ちに施設、設備等の所有権を区に移転するものとする。

（ウ）維持管理業務

- ① 建築物維持管理業務
- ② 設備維持管理業務
- ③ 外構等維持管理業務
- ④ 機械警備業務
- ⑤ 環境衛生管理業務（一部清掃業務含む。）
- ⑥ 施設を良好な状態で維持するのに必要となる修繕業務（※）
- ⑦ その他これらを実施する上で必要な関連業務

なお、運営時の光熱水費及び燃料費は、本事業の施設を利用して保育園、区民館等の各サービスを実施する事業者の負担となる。

※ 大規模修繕は想定しない。なお、大規模修繕とは、経年劣化が全体的に著しく、耐用に達しており、部分的かつ経常的な修繕では対応できない時若しくは全面的に

更新した方がライフサイクルコストが縮減される時に、これらの施設を計画的に全面更新することで以下等をいう。

- ・ 建築：建物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕
- ・ 電気：機器、配線の全面的な更新を行う修繕
- ・ 機械：機器、配管の全面的な更新を行う修繕

(エ) 現・人形町保育園・人形町区民館解体撤去業務

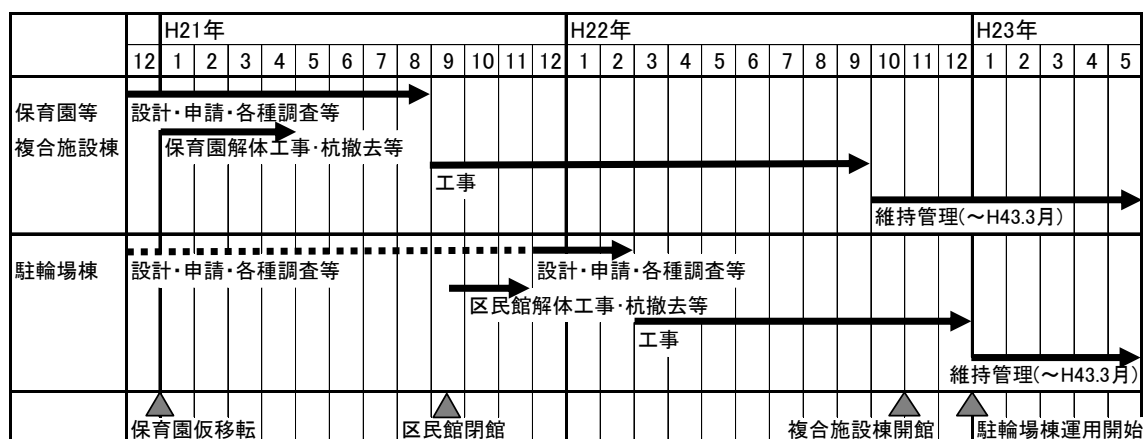
- ① 現施設解体のための設計業務
- ② 解体撤去業務
- ③ 工事監理業務
- ④ 設計及び解体撤去業務の実施に際しての近隣対応
- ⑤ 廃棄物処理業務
- ⑥ 備品預かり業務

キ 事業期間

事業期間は、契約締結日から平成 43 年 3 月までとする。

【事業スケジュール（予定）】

	①保育園等複合施設棟	②駐輪場棟
①設計・建設期間	平成 20 年 12 月～平成 22 年 9 月	平成 20 年 12 月～平成 22 年 12 月
うち 現施設解体撤去期間	平成 21 年 2 月～平成 21 年 4 月	平成 21 年 9 月～平成 21 年 11 月
②施設の引渡し時期	平成 22 年 9 月末	平成 22 年 12 月末
③施設の供用開始	平成 22 年 11 月	平成 23 年 1 月
④維持管理期間	平成 22 年 10 月～平成 43 年 3 月	平成 23 年 1 月～平成 43 年 3 月



ク 事業期間終了時の措置

本事業が終了したときは、選定事業者は当該事業期間中の維持管理業務を適切に行うことにより、公共施設を業務要求水準書に示す要求水準を満たした状態に保持していなければならない。

(2) 公共施設の立地並びに規模及び配置に関する事項

ア 施設の立地条件

項目	内容		備考
	現・保育園敷地	現・区民館敷地	
場所	日本橋人形町 2-14-5	日本橋人形町 2-12-1	
敷地面積	427.34 m ²	224.68 m ²	
用途地域	商業地域		
その他地域地区	人形町・浜町河岸地区地区計画		
防火地域	防火地域		
指定建ぺい率	80%		
指定容積率	500%		
前面道路幅員	8m		
前面道路幅員による容積率の低減	480%		8m×0.6×100% =480%<500%
最大延床面積	2,051.23 m ²	1,078.46 m ²	427.34 m ² ×480%=2,051.23 m ² 224.68 m ² ×480%=1,078.46 m ²
壁面位置の制限	道路境界線からの1mの後退		地区計画より
建物高さの最高限度	30m		3×(8m+2m)=30m<36m 地区計画より

イ 施設概要

本施設は次の施設から成る。なお、必要諸室については、「添付資料1. 必要諸室一覧」を含むものとする。

① 保育園（現・人形町保育園の改築）	計105名 0歳児12名、1歳児:15名、2歳児:18名、 3歳児:20名、4歳児:20名、5歳児:20名
② 区民館（現・人形町区民館の改築）	現状規模・内容と同程度
③ 認知症高齢者グループホーム	2ユニット、定員18名
④ 駐輪場	200台以上
⑤ 防災倉庫	
⑥ 町会倉庫	

ウ 施設の建て方

現在の人形町保育園と人形町区民館の敷地に対し、①保育園等複合施設棟、②駐輪場棟の2棟を、一団地認定制度を活用して一体整備する。

(3) 土地に関する事項

本事業用地は区有地であり、財産の分類は行政財産である。

(4) 遵守すべき法令等

本事業を実施するにあたり、選定事業者は、P F I 法及び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のほか、次に掲げる関連の各種法令（施行令及び施行規則を含む。）等及び条例等を遵守するとともに、各種基準・指針等については適宜参考にするものとする。

ア 法令等

- ・ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- ・ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- ・ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ・ 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- ・ 道路交通法（昭和 35 年法律第 105 号）
- ・ 駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）
- ・ 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- ・ 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- ・ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）
- ・ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ・ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ・ 振動規制法（昭和 61 年法律第 64 号）
- ・ 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）
（平成 12 年法律第 104 号）
- ・ 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）
- ・ 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）
（昭和 54 年法律第 49 号）
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新法）
（平成 18 年法律第 91 号）
- ・ 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号）
- ・ 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（グリーン購入法）
（平成 12 年法律第 100 号）
- ・ 国等における温室効果ガス等の排出の削減に配慮した契約の推進に関する法律（グリ

ーン契約法) (平成 19 年法律第 56 号)

- ・ 電気事業法 (昭和 39 年法律第 170 号)
- ・ 電気設備に関する技術基準を定める省令 (平成 9 年通商産業省令第 52 号)
- ・ 各種の建築関係資格法・建設業法・労働関係法
- ・ 社会福祉法 (昭和 26 年法律第 45 号)
- ・ 児童福祉法 (昭和 22 年法律第 164 号)
- ・ 老人福祉法 (昭和 38 年法律第 133 号)
- ・ 介護保険法 (平成 9 年法律第 123 号)
- ・ 高齢者の医療の確保に関する法律 (昭和 57 年法律第 80 号)
- ・ 健康保険法 (大正 11 年法律第 70 号)
- ・ 地方自治法 (昭和 22 年法律第 67 号)
- ・ 労働安全衛生法 (昭和 47 年法律第 57 号)
- ・ 労働基準法 (昭和 22 年法律第 49 号)
- ・ 食品衛生法 (昭和 22 年法律第 233 号)
- ・ その他関連法令等

イ 条例等

- ・ 東京都建築安全条例 (昭和 25 年東京都条例第 89 号)
- ・ 東京都駐車場条例 (昭和 33 年東京都条例第 77 号)
- ・ 高齢者、身体障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例
(平成 15 年東京都条例 155 号)
- ・ 東京都福祉のまちづくり条例 (平成 7 年東京都条例第 33 号)
- ・ 東京都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
(昭和 53 年東京都条例第 64 号)
- ・ 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例 (平成 12 年東京都条例第 215 号)
(第 37 条粒子状物質排出基準の遵守等(ディーゼル車の排出ガス規制:平成 15 年))
- ・ 東京における自然の保護と回復に関する条例 (平成 12 年東京都条例第 216 号)
- ・ 中央区立区民館条例 (昭和 32 年 12 月中央区条例第 18 号)
- ・ 中央区自転車の放置防止に関する条例 (昭和 63 年 12 月中央区条例第 48 号)
- ・ 中央区廃棄物処理及び再利用に関する条例 (平成 11 年 11 月中央区条例第 26 号)
- ・ 中央区公有財産管理規則 (昭和 39 年 3 月中央区規則第 9 号)
- ・ 中央区市街地開発事業指導要綱 (昭和 60 年 5 月 11 日 60 中建再発第 18 号)
- ・ 中央区建築物の解体工事の事前周知に関する指導要綱
(平成 17 年 3 月 31 日 16 中全都第 271 号)
- ・ 中央区中高層建築物の建築計画の事前公開等に関する指導要綱

(昭和 54 年 3 月 16 日 54 中建建発第 17 号)

- ・ 人形町・浜町河岸地区 地区計画 (中央区)
- ・ 社会福祉施設及び病院等に対する防火安全対策 (東京消防庁)
- ・ その他関連条例等

ウ 適用する基準類

本事業には、以下の基準類が適用される。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する。また、※印の基準類については参照する基準類として扱うものとする。

なお、基準類はすべて最新版が適用される。

- ・ 官庁施設の基本的性能基準 (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ・ 官庁施設の基本的性能に関する技術基準 (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ・ 官庁施設の総合耐震計画基準 (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ・ 環境配慮型官庁施設計画指針 (グリーン庁舎計画指針) (建設省営設発第 29 の 2 号)
- ・ 公共建築工事内訳書標準書式 (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修) ※
- ・ 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監修)
- ・ 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監修)
- ・ 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監修)
- ・ 公共建築設備工事標準図 (電気設備工事編) (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ・ 公共建築設備工事標準図 (機械設備工事編) (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ・ 土木工事共通仕様書 (国土交通省監修)
- ・ 国土交通省制定土木構造物標準設計第 1 巻及び第 2 巻 (国土交通省監修)
- ・ 建築構造設計基準 (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ・ 建築工事安全施工技術指針 (平成 7 年 5 月 25 日 建設省営監発第 13 号)
- ・ 建築工事公衆災害防止対策要綱 建築工事編 (平成 5 年 1 月 12 日建設省経建発第 1 号、最終改正平成 10 年 12 月 1 日建設省経建発第 333 号)
- ・ 建設副産物適正処理推進要綱 (平成 5 年 1 月 12 日建設省経建発第 3 号)
- ・ 官庁営繕事業に係る電子納品運用ガイドライン (案) (国土交通省) ※
- ・ 建築保全業務共通仕様書 (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修) ※
- ・ 建築保全業務積算基準 (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修) ※
- ・ 建築物の構造関係技術基準 (国土交通省住宅局建築指導課ほか監修)
- ・ 建築工事監理指針 (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ・ 電気設備工事監理指針 (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ・ 機械設備工事監理指針 (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)

- ・ 建築物解体工事共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 構造設計指針（平成 20 年 4 月 1 日 19 財建技第 259 号）
- ・ 建築構造設計指針（東京都建築構造行政連絡会監修）※特に第 12 章取扱事項については必ず遵守すること
- ・ 児童福祉施設最低基準
- ・ 保育所設置認可等事務取扱要綱（平成 10 年 3 月 31 日 9 福子推第 1047 号）
- ・ 平成 20 年版 東京都建築工事標準仕様書
- ・ 平成 20 年版 東京都電気設備工事標準仕様書
- ・ 平成 20 年版 東京都機械設備工事標準仕様書

（５） 選定事業者の収入

選定事業者が本事業の施設の設計、建設、所有権移転及び維持管理業務を行うことの対価として、区は維持管理期間中にわたり契約条項に定めるサービス対価（選定事業者が行う維持管理業務等に相当する費用等）を支払う。

なお、区は、認知症高齢者グループホーム施設整備についての東京都の補助金を申請する予定である。総建設費のうち、補助金の対象となる認知症高齢者グループホームに係る建設費（補助対象事業費）について一括支払いが求められるため、区は所有権移転後、その額を選定事業者に一括して支払うものとする。

なお、サービス購入費は、本施設の整備費、割賦利息及びサービス対価を合計したものであり、その詳細については、別途公開する事業契約書（案）を参照すること。

3 入札参加に関する条件等

(1) 応募者の備えるべき参加資格要件

ア 応募者の構成等

応募者の構成等については、次のとおりとする。

- (ア) 応募者は、設計、建設及び維持管理業務を実施することなどを予定する単独の企業（以下「応募企業」という。）又は複数の企業等により構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とする。
- (イ) 応募グループの場合は、代表する構成員として「代表企業」を定め、参加表明書の提出時に代表企業名を明記し、必ず代表企業が応募手続を行うこととする。なお、代表企業の変更は認めない。
- (ウ) 応募グループの各企業について、代表企業以外の者を「構成企業」とする。
- (エ) 応募企業又は応募グループ代表企業及び構成企業以外の者で、本事業を実施する企業から直接業務を受託、又は請け負うことを予定している者を「協力企業」とする。
- (オ) 応募企業又は応募グループの代表企業若しくは構成企業は、他の応募者の代表企業、構成企業及び協力企業にはなれない。
- (カ) 応募者の構成企業及び協力企業の変更は、原則として認めない。ただし、区が承認した場合は、この限りではない。
- (キ) 応募者が落札者に選定され、仮契約締結時までに本事業を実施する特別目的会社（以下、「SPC」という。）を設立する。応募企業又は応募グループの代表企業若しくは構成企業はSPCへの出資を行い、またSPCからは直接業務を受託又は請け負うものとする。
- (ク) 本事業の建設業務を担う主たる者は、応募企業又は応募グループの代表企業若しくは構成企業とする。
- (ケ) 本事業における同じ一つの業務は、複数の企業等によっても行うことができる。
- (コ) 設計・建設業務、施設等の所有権移転業務、維持管理業務、現人形町保育園・人形町区民館解体撤去業務は、それぞれ一企業が実施することも、複数の企業が共同で実施することも可能とするが、建設業務を担う者と工事監理業務を担う者が兼務すること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工事監理業務を兼務することは認めない。

イ 応募者の参加資格要件

応募企業又は応募グループの代表企業及び構成企業は、参加表明書を提出する時点で各業務における区の入札参加資格を有し、本業務を円滑に遂行でき、安定的かつ健全な財務

能力を有しているものとする。また、応募企業又は応募グループの代表企業、構成企業及び協力企業は、次の事項を満たすことを条件とする。

- (ア) 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定により、一般競争入札への参加を排除されていない者であること。
- (イ) 参加表明書及び資格審査申請書を提出する時点で、中央区競争入札参加有資格者指名停止等措置要綱（平成 9 年 3 月 31 日 8 中総経第 299 号）に基づく指名停止を受けていない者であること。
- (ウ) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定に基づく更生手続開始の申立て、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定に基づく再生手続申立て又は破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条若しくは第 19 条の規定に基づく破産手続開始の申立てがなされていない者であること。ただし、申立てがなされている者であっても、会社更生法にあっては更生手続開始、民事再生法にあっては再生手続開始が決定され、更生計画又は再生計画の認可の決定が確定された者を除く。
- (エ) 本事業のアドバイザー業務を受託している株式会社富士通総研、当該業務について提携関係にある日本技術開発株式会社、かん一級建築士事務所、東京青山・青木・狛法律事務所 ベーカー&マッケンジー外国法事務弁護士事務所(外国法共同事業)ではないこと。また、これらの者と資本面、人事面において関係がない者であること。
- (オ) 最近 1 年間に於いて法人税、事業税、市町村民税(特別区に於いては特別区税)、消費税及び地方消費税を滞納していない者であること。
- (カ) 中央区立人形町保育園等複合施設整備等事業提案審査委員会（以下「提案審査委員会」という。）の委員が所属する企業でないこと及びその企業と資本面若しくは人事面において関連がない者であること。

ウ 応募者の各資格要件

応募企業又は応募グループの代表企業、構成企業及び協力企業のうち建設業務を行う企業、設計業務を行う企業、工事監理業務を行う企業及び維持管理業務を行う企業は、次の資格要件を満たしていなければならない。

- (ア) 建設業務を行う企業
 - ・ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定に基づく建設工事業に係る特定建設業の許可を受けていること。
 - ・ 参加表明書を提出する時点で、区における建設工事等競争入札参加資格を有し、建築工事に格付けされていること。
 - ・ 経営事項審査（建設業法第 27 条の 23 第 1 項に規定する経営に関する客観的事項の審査を言う。）による建築一式工事に係る客観点数が 1200 点以上の者であること。

ただし、建設を複数企業で行う場合は、当該業務を担う主たる者が当該条件を満たしていれば可能とする。

- 平成 10 年 8 月 1 日から本事業の参加資格審査申請締切日の間に完成した工事で、RC 造延床面積 3,000 m²以上の公共施設又は本事業で整備される機能等を提供する類似施設の建築一式工事の元請の実績を有していること。

※ なお、複数企業等で行う場合は、当該業務を担う主たる者が当該条件を満たすこと。

(イ) 設計業務を行う企業

- 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。
- 参加表明書を提出する時点で、区における建設工事等競争入札参加資格を有していること。
- 平成 10 年 8 月 1 日から本事業の参加資格審査申請締切日までの間に完成した工事で、RC 造延床面積 3,000 m²以上の公共施設又は本事業で整備される機能等を提供する類似施設の設計の実績を有していること。

※ なお、複数企業等で行う場合は、当該業務を担う主たる者が当該条件を満たすこと。

(ウ) 工事監理業務を行う企業

- 建築士法第 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。
- 参加表明書を提出する時点で、区における建設工事等競争入札参加資格を有していること。
- 平成 10 年 8 月 1 日から本事業の参加審査申請締切日までの間に完成した工事で、RC 造延床面積 3,000 m²以上の公共施設又は本事業で整備される機能等を提供する類似施設の工事監理の実績を有していること。

※ なお、複数企業等で行う場合は、当該業務を担う主たる者が当該条件を満たすこと。

(エ) 維持管理業務を行う企業

- 該当する業務において、区における物品買入れ等競争入札参加資格を有し、業務遂行に必要な資格を取得していること。

※ 区の入札参加資格が未登録の場合、新たに登録する必要があるため、平成 20 年 7 月末日までにその社の担当する業務にあわせて登録を行うこと。

(2) 留意事項

ア 入札説明書の承諾

応募者は、入札提案書類等の提出をもって、入札説明書等の記載内容を承諾したものとする。

イ 入札に伴う費用負担

応募者の入札に係る費用については、すべて応募者の負担とする。

ウ 入札に係る入札提案書類の取扱い

(ア) 著作権

入札提案書類の著作権は、応募者に帰属する。ただし、落札者の入札提案書類については、本事業において公表その他区が必要と認める時には、区は入札提案書類の全部又は一部を使用できるものとする。

また、契約に至らなかった応募者の入札提案書類については、本事業の選定結果の公表以外には応募者に無断で使用しない。なお、入札提案書類は返却しない。

(イ) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他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事業手法、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、提案を行った応募者が負う。

(ウ) 区から提供する資料の取扱い

区から提供する資料は、入札に際しての検討以外の目的で使用することはできない。

(エ) 応募者の複数提案の禁止

応募者は、1つの提案しか行うことができない。

(オ) 提出書類の変更禁止

応募者は、入札提案書類の変更はできない。

(カ) 使用言語及び単位、時刻

入札に際して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

(キ) 参加資格確認基準日

参加資格確認基準日は、参加表明書の提出日とする。（資格審査申請書）

(ク) 予定価格

2,190,000,000円（消費税及び地方消費税を含む）

※入札金額が対象とする範囲については、事業期間におけるサービス購入費の合計額とし、入札書には、入札金額に消費税及び地方消費税を加算した金額（金利部分は非課税）を記載する。なお、サービス購入費は、本施設の整備費、割賦利息及びサービス対価（選定事業者が行う維持管理業務に相当する費用等）を合計したものである。

(ケ) 入札参加資格の喪失

応募者等を構成する法人が入札書類を提出するまでの間に、3（１）イの（ア）から（カ）までに掲げる制限に該当することとなった場合は、原則として当該応募者の入札参加資格を取り消す。

4 入札手続き等

(1) 募集及び選定の日程

選定にあたっての手順及びスケジュールは、次のとおりである。

平成 20 年	7 月 15 日 (火)	入札公告、入札説明書等の配布
	7 月 15 日 (火) ～29 日 (火)	入札説明書等に関する質問受付
	8 月 4 日 (月)	入札説明書等に関する回答の公表
	8 月 4 日 (月) ～ 5 日 (火)	参加表明書、資格審査申請書受付
	8 月 7 日 (木)	資格審査結果の通知
	8 月 18 日 (月) ～19 日 (火)	資格審査通過者と区との対話の実施(1 回目)
	9 月 3 日 (水) ～4 日 (木)	資格審査通過者と区との対話の実施(2 回目)
	9 月 29 日 (月) ～30 日 (火)	入札提案書の受付
	9 月 30 日 (火)	開札
	10 月下旬 (予定)	落札者の決定及び公表
	10 月下旬 (予定)	基本協定の締結
	11 月下旬 (予定)	仮契約の締結
	12 月初旬 (予定)	本契約の締結

(2) 応募手続等

ア 入札説明書等の問い合わせ先

電子メールアドレス	: kikaku_03-kikaku-pfi@city.chuo.lg.jp
電話番号	: 03 (3546) 5213 (直通)
あて先	: 〒104-8404 東京都中央区築地一丁目 1 番 1 号 中央区役所 企画部企画課

イ 入札説明書等の閲覧方法

【入札説明書等の閲覧】

- ・ 閲覧期間：平成 20 年 7 月 15 日 (火) ～平成 20 年 7 月 29 日 (火)
(ただし、土曜日、日曜日及び祝日は除く。)
- ・ 閲覧時間：午前 9 時から午後 5 時まで (正午～午後 1 時までを除く)
- ・ 閲覧場所：中央区役所 2 階 企画部企画課

※ 参考資料のうち既存施設に関する図面については、中央区役所 2 階企画部企画課で直接貸出するので、時間等を連絡の上、来庁し、受け取る。それ以外の入札説明書等は配布しないので、次の区ホームページからダウンロードすること。

URL <http://www.city.chuo.lg.jp>

ウ 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、質問の受付と回答を行い、閲覧に供する。

(ア) 質問受付期間

平成 20 年 7 月 15 日（火）～平成 20 年 7 月 29 日（火）

(イ) 提出方法

「入札説明書等に関する質問書」（様式 1）に必要事項及び質問内容を記入の上、電子メールの添付ファイルとして「4（2）ア 入札説明書等の問い合わせ先」に送ること。ファイル形式は、Microsoft Word2000 以上で対応可能なものとする。

(ウ) 回答

質問に対する回答は、平成 20 年 8 月 4 日（月）正午までに区ホームページにて公表する予定である。

URL <http://www.city.chuo.lg.jp>

エ 参加表明書及び資格審査申請書の提出方法

応募者に、参加表明書及び資格審査に必要な書類の提出を求める。

(ア) 受付期間

平成 20 年 8 月 4 日（月）～平成 20 年 8 月 5 日（火）

(イ) 受付時間

午前 9 時から午後 5 時まで（正午～午後 1 時を除く）

(ウ) 提出方法

入札提案書の様式集に示した参加資格確認申請時の提出書類に、必要事項を記入の上、「4（2）ア 入札説明書等の問い合わせ先」に持参すること。

(エ) 提出書類等

- 参加表明書（様式 2）
- メンバー構成表（協力企業を含む）（様式 3）
- 資格審査申請書（様式 4）
- 入札参加資格確認書類
 - ・ 会社概要、業務経歴書
 - ・ 登記簿謄本
 - ・ 代表企業及び全構成員の納税証明書（直前営業年度の法人税、消費税及び地方消費税に関する納税証明書、東京都税及び特別区民税の納税義務者にあたっては当該納税証明書）

- ・ 建設実績（様式 5）
- ・ 入札参加資格要件を証明する書類の写しなど
- ・ 入札参加資格を充たしていることの誓約書（様式 6）
- ・ 委任状（様式 7）
- ・ 印鑑届（様式 8）

オ 資格確認審査結果の通知

参加資格確認審査結果は、応募者の代表企業に対して、平成 20 年 8 月 7 日（木）までに書面にて通知する。

カ 参加資格なしとされた場合の説明受付

参加資格がないとされた者は、その理由について、書面により説明を求めることができる。

（ア） 受付期間

平成 20 年 8 月 8 日（金）～平成 20 年 8 月 22 日（金）

（ただし、土曜日及び日曜日は除く。）

（イ） 提出方法

説明要求の書面（様式自由）を「4（2）ア 入札説明書等の問い合わせ先」に持参すること。

（ウ） 回答

平成 20 年 9 月 5 日（金）までに行う。

キ 資格審査通過者と区との対話の実施

参加表明を行った者のうち、資格審査を通過した者の中で、入札説明書等の解釈や提案内容について区と対話を希望する者に対して対話を実施する。現在は、各社に対して 2 回行うことを想定している。

（ア） 実施予定時期

（第 1 回目）平成 20 年 8 月 18 日（月）、8 月 19 日（火）

（第 2 回目）平成 20 年 9 月 3 日（水）、9 月 4 日（木）

（イ） 実施方法

実施方法及び詳細については、別途「区との対話について」にて示す。

ク 入札提案書等の受付

資格確認審査を通過した応募者は、次により入札提案書等を提出する。なお、入札提案書等の作成方法については、「入札提案書・様式集」に従うこととする。

(ア) 受付日

平成 20 年 9 月 29 日 (月) 午前 9 時から午後 5 時まで (正午～午後 1 時を除く)

平成 20 年 9 月 30 日 (火) 午前 9 時から午後 3 時まで (正午～午後 1 時を除く)

(イ) 提出方法

封書で表に「中央区立人形町保育園等複合施設整備等事業に係る提案事業審査提出書類在中」と朱書きして、「4 (2) ア 入札説明書等の問い合わせ先」に持参による提出を行うこと。郵送、電子メール等による提出は受け付けない。

(ウ) 提出書類等

入札書類提出書 (様式 10) は 1 部、その他の書類は入札提案書として、正本 1 部、副本 12 部を提出する。

また、提出書類などの電子データとして、CD-ROM 1 部を作成し提出すること。

- 入札書類提出書 (様式 10)
- 事業提案書 (様式 13)
- 施設概要説明書 (様式 14) 及び資料 14-1～14-12
- 技術提案図書 (様式 15～様式 29)
- 提案図書参考資料 (様式任意)

(エ) 提案書作成要領

提案書は様式が提示されている場合はそれを使用し、特に指定がある場合を除き、用紙のサイズは日本工業規格「A4 判」縦置き横書き左綴じとする。

ただし、施設計画等に対する提案書として、資料 14-1～資料 14-7 については、資料名を明記の上、A3 用紙に作成し、様式 14 および資料 14-8～14-12 と合わせて別冊として綴じること。様式 15 以降については、様式 13 を表紙として綴じること。

提案書の本文の文字サイズは 10.5 ポイント以上を用いること。ただし、図表に用いる文字はその限りではない。

提案書の副本の表紙及び内容には、会社名やロゴマークは使用しないこととし、参加資格確認結果の通知に記載されている入札参加者番号を記入すること。

ケ 開札

(ア) 開札日時

平成 20 年 9 月 30 日 (火) 午後 4 時

(イ) 開札場所

中央区役所 別館 8 階入札室において行う。

(ウ) その他

入札提案書類等のうち、入札書（様式 11）は封入、封緘の上、開札日時に開札場所に直接持参する。また、委任状（様式 12）も必要に応じて持参する。

入札金額が対象とする範囲については、事業期間におけるサービス購入費の合計額とし、入札書には、入札金額に消費税及び地方消費税を加算した金額（金利部分是非課税）を記載する。なお、サービス購入費は、本施設の整備費、割賦利息及びサービス対価（選定事業者が行う維持管理業務に相当する費用等）を合計したものである。

この際、入札金額が予定価格から消費税及び地方消費税を除いた金額を超えている場合、また、入札金額に消費税及び地方消費税を加算した金額が予定価格を超えている場合は失格となり、その場で当該応募者に通知する。入札書及びそれを封入する封筒については、応募者の代表企業名及び資格審査結果の通知に記載されている入札参加者番号を記入すること。

コ 落札者の決定の公表

入札提案書類の審査結果をもとに落札者を決定する。この結果は、応募者に通知し、PFI 法に基づいて審査結果も区ホームページで公表する。

(3) 入札にあたっての留意事項

ア 一般的注意

- (ア) 入札参加者は、「入札書（様式 11）」に必要な事項を記載し、記名押印（あらかじめ届け出た印鑑に限る。）のうえ、封筒に入れ封緘し、あらかじめ指定した日時及び場所において区職員の指示により提出すること。
- (イ) 受付期限に遅れたときは、入札に参加できない。
- (ウ) 受付時には身分を証明できるものを持参すること。応募グループの場合は、代表企業のみが参加すること。なお、代理人の場合には、「委任状（様式 7）」を併せて持参すること。
- (エ) 入札にあたっては、「私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律」に違反する行為を行ってはならない。なお、後日、不正な行為が判明した場合には、契約の解除等の措置をとる。
- (オ) 開札は、入札またはその代理人を立ち合わせて行うものとする。
- (カ) 提案に対し総合評価を行い、落札者を決定し、結果を応募者の代表企業に通知する。
- (キ) 参加資格の確認を受けた入札参加者が入札を辞退する場合は、「入札辞退届（様式 9）」を「4（2）ア 入札説明書等の問い合わせ先」に送付する。

イ 入札無効に関する事項

参加資格確認基準日から本契約の決定の日までの期間に、入札参加者の制限に該当するか、もしくは次のいずれかに該当する場合は無効とする。ただし、区が承認した場合はその限りではない。

- (ア) 応募グループの代表者以外の者が行った入札
- (イ) 参加資格の無い者又は参加資格の確認通知を受けていない者の入札
- (ウ) 委任状が提出されていない代理人の入札
- (エ) 入札参加者又はその代理人が二通以上の入札を提出した入札
- (オ) 二人以上の者が同一の者の代理をした入札
- (カ) 入札者が他の入札者の代理をした入札
- (キ) 記名押印を欠いた入札
- (ク) 入札金額を訂正した入札
- (ケ) 入札金額又は事業名を欠いた、又は確認しがたい入札
- (コ) 誤字又は脱字により意思表示が不明確な入札
- (サ) 電送及び電話による入札
- (シ) その他入札に関する条件に違反した者、又は執行者の指示に従わなかった者の入札

5 審査及び落札者の決定に関する事項

(1) 落札者の決定方法

事業者の募集及び落札者の決定方法は、総合評価一般競争入札にて行う。なお、落札者の決定方法については、「落札者決定基準」を参照すること。

(2) 提案審査委員会

審査は、学識経験者、区職員で構成する提案審査委員会において行う。

なお、審査委員は次のとおりである。

区 分	役 職	氏 名
学識経験者 (3名)	特定非営利活動法人 日本PFI協会 理事長	植田 和男
	トシ・ヤマサキまちづくり総合研究所 代表取締役	山崎 敏
	日本女子大学 家政学部住居学科教授	定行 まり子
中央区職員 (3名)	企画部長	小泉 典久
	区民部長	小池 正男
	福祉保健部長	斎藤 裕文

(3) 審査及び落札者の決定に関する事項

本事業は、設計・建設段階から維持管理段階の各業務を通じて、選定事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定することが必要である。このため、選定にあたっては、入札金額及び設計能力、建設能力、技術能力、維持管理能力、資金調達能力等を総合的に評価することとする。

また、競争性の担保及び透明性の確保に配慮し、落札者の選定方式は、総合評価一般競争入札（地方自治法施行令第167条の10の2）を採用することとする。

ア 審査手順及び審査項目

審査手順及び審査項目は、「落札者決定基準」を参照すること。

イ 落札者の決定

提案審査委員会では、定性的審査及び定量的審査による各評価点の結果を合計して総合評価値を算定し、総合評価値が最も高い提案を最優秀提案として選定し、区はその報告を受けて落札者を決定する。

総合評価による数値の最も高い者が2者以上あるときは、定性的審査による評価点の最も高い提案を最優秀提案として選定する。それでもなお同点の場合には、選定委員会は選定結果としてその者たちを区に報告する。報告を受けて、区は速やかに当該入札者によるくじ引きを行い、落札者を決定する。

ウ 結果の公表

区は、落札者を決定した場合、その結果を区ホームページ等を通じて公表する。

6 事業契約に関する事項について

(1) 契約手続きに関する事項

ア 基本協定の締結

落札者決定後、区と落札者は速やかに基本協定を締結する。

イ 仮契約の締結

(ア) 落札者と区は事業契約者の内容について協議を行い、落札後 30 日（土曜・日曜・祝日を含む）を目途に、仮契約を締結するよう努める。

(イ) 落札者は落札後 30 日（土曜・日曜・祝日を含む）を目途に、会社法上の取締役会を設置する株式会社（ただし、監査役、監査役会又は委員会のいずれかを設置する。）として、本事業に関する次の業務を目的とする S P C を中央区内に設立する。なお、S P C は本事業以外の事業を兼業することはできない。この場合において、落札者が応募グループの場合は、代表企業及び構成企業は S P C に出資するものとする。また、代表企業及び構成企業以外の者が S P C に出資することは可能である。なお、応募企業又は応募グループの代表企業及び構成企業以外の株主は、議決権保有割合が出資者中最大とならないこと。

ウ 本契約の締結

(ア) 区は、中央区議会平成 20 年第四回定例会に財産の取得に関する議案を提出し、議決により仮契約は本契約となる。

(イ) 契約が締結された時点で、正式に当該 S P C を事業者として決定する。

(ウ) 落札者が事業契約を締結しない場合は、審査の得点の高い応募者から順に契約交渉を行うことができることとする（随意契約）。

(2) 契約の概要

事業契約は、事業契約書（案）及び提案内容に基づき締結するものであり、事業者が遂行すべき設計・建設業務、維持管理業務等に関する業務内容や金額、支払方法等を定める。

なお、維持管理業務の詳細の使用については、提案内容及び業務要求水準書、事業契約書に定められた水準に基づき、区と協議し、業務開始の 60 日前までに作成するものとする。

(3) 入札金額と契約金額

ア 入札金額

入札金額が対象とする範囲については、事業期間におけるサービス購入費の合計額とし、

入札書には、入札金額に消費税及び地方消費税を加算した金額（金利部分は非課税）を記載する。なお、サービス購入費は、本施設の整備費、割賦利息及びサービス対価（選定事業者が行う維持管理業務に相当する費用等）を合計したものである。

イ 契約金額

入札金額とする。

ウ 物価等の反映

物価変動等が一定程度の上昇を見せた場合、契約金額について見直すことがある。詳細は「事業契約書（案）」を参照のこと。

（４） 選定事業者の権利義務に関する制限

ア 選定事業者の事業契約上の地位

区の承諾がある場合を除き、選定事業者は事業契約上の地位及び権利義務を譲渡・担保提供その他処分してはならない。

イ S P Cの株式の譲渡・担保提供等

すべての出資者は、事業契約が終了するまでS P Cの株式を保有するものとし、本件の自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。

ウ 債権の譲渡

選定事業者は、区の承諾なしに債権を譲渡することはできない。

エ 債権への質権設定及び債権の担保提供

選定事業者は、区に対して有する債権に対し、区の承諾なしに質権を設定すること及びこれを担保提供することはできない。

（５） 区と選定事業者の責任及びリスクの分担

ア 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もって遂行し、業務の実施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、不可抗力、法令変更等、区又は選定事業者のい

ずれの責めにも帰すことのできない事由によるものについては、区と民間事業者との役割分担及びリスクへの対応能力の観点からリスクを分担することとする。

イ 予想されるリスクと責任分担

区と選定事業者の責任分担は、「事業契約書（案）」によることとする。

（６） 保証金

ア 入札保証金

免除する。

イ 契約保証金

「事業契約書（案）」によることとする。

（７） 保険

選定事業者（選定事業者と業務委託契約を締結する協力企業を含む。）は、次の保険に加入すること。その他、リスク対応のために必要である場合は、提案により加入するものとする。

ア 建設期間

建設業務に関して、次の保険を付保することとする。

（ア） 建設工事保険（本件工事）

保険契約者	: 事業者又は工事請負人
保険の対象	: 本件工事
保険期間	: 工事開始日を始期とし、本件引渡日を終期とする (ただし、本件引渡日が本件引渡予定日より後になった 場合においては、本件引渡日まで保険期間が延長ない し更新される契約とする。)
保険金額（補償額）	: 設計・建設業務費用
補償する損害	: 水害、危険を含む不測かつ突発的な事故による損害
その他	: 区を追加被保険者とする

（イ） 建設工事保険（解体撤去工事）

保険契約者	: 事業者又は工事請負人
保険の対象	: 解体撤去工事

保険期間	: 解体撤去工事開始日から解体撤去工事完了日 (ただし、解体撤去工事完了日が解体撤去工事完了予定日より後になった場合においては、解体撤去工事完了日まで保険期間が延長ないし更新される契約とする。)
保険金額（補償額）	: 解体撤去業務費用
補償する損害	: 水害、危険を含む不測かつ突発的な事故による損害
その他	: 区を追加被保険者とする

(ウ) 第三者賠償責任保険

保険契約者	: 事業者又は工事請負人
保険期間	: 解体撤去工事開始日を始期とし、工事完了予定日を終期とする (ただし、工事完了日が工事完了予定日より後になった場合においては、工事完了日まで保険期間が延長ないし更新される契約とする。)
てん補限度額（補償額）	: 対人：1名当たり1億円、1事故当たり10億円以上とする 対物：1事故当たり1億円以上とする。
補償する損害	: 本件事故に起因して第三者の身体障害及び財物損害が発生したことによる法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害
免責金額	: 50,000円以下
その他	: 区を追加被保険者とする

事業者又は工事請負人は、上記の保険契約を締結したときは、その保険証書を遅滞なく区に提示する。

事業者又は工事請負人等は、区の承諾無く保険契約及び保険金額の変更又は解約をすることができない。

事業者又は工事請負人は、業務遂行上における人身、対物及び車両の事故については、その損害に対する賠償責任を負い、これに伴う一切の費用を負担する。

イ 維持管理期間

(ア) 第三者賠償責任保険

保険契約者	: 事業者又は受託者等
保険期間	: 維持管理期間開始日から維持管理期間終了日までとする

る。(毎年度更新することでも可。)

てん補限度額(補償額): 対人: 1名当たり1億円、1事故当たり10億円以上とする

対物: 1事故当たり1億円以上とする。

補償する損害: 維持管理業務に起因して第三者の身体障害及び財物損害が発生したことによる法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害

免責金額: 50,000円以下

その他: 区を追加被保険者とする

(8) 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

ア 法制上及び税制上の措置に関する事項

現時点では、本事業に関する法制上及び税制上の措置等は想定していない。

イ 財政上及び金融上の支援に関する事項

PFI法第16条の規定に基づき、東京都による認知症高齢者グループホームの施設・設備の整備に対する補助金の支給が実施される場合には、これを選定事業者が負担する施設・設備整備費用の一部に充当する。また、区及び選定事業者は、共に当該補助金を受けられることができるよう努め、実施が決定した場合には、協力・連帯して申請手続、報告等を行う。

本事業は、日本政策投資銀行の「民間資金活用型社会資本整備」に対する融資の対象事業であり、応募者は自らの責任において当該融資を利用することが可能であるが、入札参加者は自らのリスクでその活用を行うこととする。

当該融資制度の趣旨は、民間事業者の提案喚起及び選定事業者の安定性向上にあることから、当該融資制度を提案に織り込む場合には、民間金融機関と同様の金利を前提とすることとしているので、この点に留意して入札提案を行うこと。なお、当該融資制度の詳細、条件等については、応募者が直接同行に問い合わせを行うこと。

ウ その他の支援に関する事項

選定事業者が事業を実施するにあたって必要な許認可等に関し、区は必要に応じて協力を行う。法改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合には、区と選定事業者で協議を行う。

区と選定事業者との間で締結する事業契約の解釈について疑義が生じた場合は、区と選

定事業者は誠意をもって協議するものとする。

また、本事業契約に係る訴訟については、東京地方裁判所を合意による専属的管轄裁判所とする。

(9) 事業実施に関する事項

ア 事業期間中の選定事業者と区との関わり

- (ア) 本事業は、選定事業者の責任において実施される。また、区は本入札説明書に示された方法により、事業実施状況の確認を行う。
- (イ) 原則として、区は選定事業者に対して連絡を行うが、必要に応じて業務担当企業と直接連絡調整を行う場合がある。
- (ウ) 事業の継続性を可能な限り確保する目的で、区は、選定事業者に資金を提供する金融機関と協議することがある。
- (エ) 事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合には、区と選定事業者は誠意を持って協議する。また、本事業契約に係る訴訟については、東京地方裁判所を合意による専属的管轄裁判所とする。

イ 事業の実施状況の確認

区は、選定事業者が定められた業務を確実に遂行し、業務要求水準書に規定した要求水準を達成しているか否かを確認すべく、事業の実施状況や財務状況の報告などを求めることができるものとする。

また、選定事業者が事業契約で定める仕様又は条件に違反した場合、区は選定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。

(ア) 設計の進捗状況の確認

① 基本設計時

選定事業者は、業務要求水準書及び提案書を基に、区と十分な協議の上、基本設計書を作成する。区は、この基本設計が、事業契約に規定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う。選定事業者は、設計管理者をして基本設計の内容について詳細に確認させ、区の確認業務を支援するとともに、選定事業者自らも協力するものとする。

② 実施設計時

選定事業者は、基本設計書を基に、区と十分な協議の上、実施設計書及び工事見積書を作成する。区は、この実施設計が、事業契約に規定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う。選定事業者は、設計管理者をして実施設計の内容について詳細に確認させ、区の確認業務を支援するとともに、選定事業者自らも協力する

ものとする。

③ 建築確認申請時

事業者は、工事着手前に建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に基づく建築確認の申請を行い、確認済書の交付を受けること。区は、確認済書の交付を受けたことを確認する。

（イ） 施工状況の確認

① 工事施工時

選定事業者は、建築基準法で規定される工事監理者を設置し、工事監理を行う。区は、定期的に工事施工、工事監理の状況の確認を行う。また、区は必要に応じ、事業者には工事施工の事前説明及び事後報告を要請し、工事現場での施工状況を確認する。

② 工事完成時

選定事業者は、その責任において完成検査を行った後、建築基準法・消防法等に基づく検査を受けた結果である検査済証等の写しを添えて区に提出する。

区は、事業者から完成検査結果に関する書類の提出を受け、完成確認を行う。完成確認後、問題がない場合には、区は事業者に完成確認を通知する。

（ウ） モニタリング

区は、施設供用開始後、サービスの質を確認するために定期的に業務の実施状況を確認する（モニタリング）。モニタリングは、業務要求水準書どおりの履行確認である検査に加え、質の低下の有無を確認するものである。

なお、モニタリングに係る費用は、事業者側に発生する費用を除き、区の負担とする。

（エ） サービス対価の減額

「事業契約書」及び「業務要求水準書」で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、サービス対価の減額を行うことがある。

ウ 支払い手続

（ア） 事業者は、事業契約書に定められた方法により業務完了届けを区に提出し、区のモニタリングを受ける。

（イ） 選定事業者は、モニタリング完了後、区に請求書を送付する。

（ウ） 区は、選定事業者から請求書を受け取った後、事業契約書に定める日に支払いを行う。

エ 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置

事業の継続が困難となる事由が発生した場合には、その発生事由ごとに次の措置をとることとする。

- (ア) 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
区は、事業契約の定めに従い、選定事業者に対する修復勧告、サービス対価の減額、業務実施者の変更又は事業契約を解除することができるものとする。
- (イ) 区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
選定事業者は、事業契約書の定めに従い、事業契約を解除できるものとする。
- (ウ) その他の事由により、事業の継続が困難となった場合
事業契約書中に定めるその事由ごとに、責任の所在による修復等の対応方法に従う。
- (エ) 金融機関（融資団）と区の協議
事業の安定的な継続を図るために、区は必要に応じて、選定事業者に対して資金供給を行う金融機関等の融資機関（融資団）と協議を行い、直接協定を締結することもある。

7 提出書類（様式リスト）

（１）入札説明書等に関する提出書類

様式 1	中央区立人形町保育園等複合施設整備等事業 質問書
------	--------------------------

（２）参加資格確認申請に関する提出書類

様式 2	参加表明書
様式 3	メンバー構成表
様式 4	資格審査申請書
様式 4 添付資料	入札参加資格確認書類 (1) 会社概要・業務経歴書 (2) 登記簿謄本 (3) 代表企業、構成員及び協力企業の納税証明書（直前営業年度の法人税、消費税及び地方消費税に関する納税証明書、並びに、東京都税及び特別区民納税義務者に当たっては当該納税証明書）
様式 5	建設実績（設計実績、工事監理実績の場合は適宜修正して使用すること）
様式 6	入札参加資格を満たしていることの誓約書
様式 7	委任状
様式 8	印鑑届
（添付書類）	印鑑証明書

（３）参加資格確認後の辞退・変更届

様式 9	入札辞退届
------	-------

（４）入札提案に関する提出書類

様式 10	入札書類提出書
-------	---------

（５）入札書

様式 11	入札書
様式 12	委任状

（６）提案書表紙

様式 13	事業提案書
-------	-------

（７）施設計画等に対する提案書

様式 14	施設概要説明書 ※ 以下、資料 14-1～資料 14-7 については、資料名を明記の上、A3 用紙に作成のこと。
資料 14- 1	①各階平面図（1/200）

資料 14- 2	②立面図
資料 14- 3	③断面図
資料 14- 4	④パース（外観図）
資料 14- 5	⑤パース（内観図）
資料 14- 6	⑥配置図
資料 14- 7	⑦屋根伏図
資料 14- 8	⑧施設規模と概要
資料 14- 9	⑨施設別面積算出表
資料 14-10	⑩階別面積算出表
資料 14-11	⑪按分率計算表
資料 14-12	⑫室別面積表

（８）設計・建物整備業務等に関する事項

様式 15	ア 地域に開かれた施設づくり
様式 16	イ 生活空間としての提案・利用者への配慮
様式 17	ウ 環境への配慮
様式 18	エ 安全性への配慮・防災
様式 19	オ 施設計画に対する提案
様式 20	カ 工事計画・施工に対する提案
様式 21	キ 提案のバランスと独自性

（９）維持管理業務等に関する事項

様式 22	ア 管理体制（ア）各業務水準を効率的に維持することができる体制
様式 23	ア 管理体制（イ）緊急時にも対応することができる体制
様式 24	イ 地球環境への配慮、L C C O 2 削減の方針
様式 24（参考）	L C C O 2 の想定値算出に係る計画前提条件
様式 25	ウ ライフサイクルコスト管理の方針 （ア）長期修繕計画上の工夫
様式 26	ウ ライフサイクルコスト管理の方針 （イ）本事業期間以降の大規模修繕を見据えた効果的で経済的な長期修繕計画

（１０）事業計画に関する事項

様式 27	ア 事業の安定性及び確実性（ア）事業長期安定性への配慮
様式 28-1	ア 事業の安定性及び確実性（イ）事業計画の確実性
様式 28-2	ア 事業の安定性及び確実性（イ）事業計画の確実性（事業収支計画）
様式 29	イ リスク管理の方針

8 その他

入札説明書に定めることのほか、入札の実施にあたって必要な事項が生じた場合には、応募者に通知する。

リスク分担保

段階	リスクの種類	リスクの概要	想定されるリスク分担	
			区	事業者 PFI
選定時	入札説明書リスク	募集内容の誤りに関するもの	○	
	応募リスク	応募コストの負担		○
	契約リスク	区の責めによる契約締結不能又は遅延	○	
		PFI事業者の責めによる契約締結不能又は遅延		○
共通	制度・法令リスク	関係法令・許認可・税制の変更・新設等に係るリスク。当該法令、制度等の変更・新設により本事業が遂行不能になった場合の損害等の負担、内容の変更に関するもの	○ ¹	△
	許認可リスク	区が取得すべき許認可変更に関するもの	○	
		PFI事業者が取得すべき許認可変更に関するもの		○
	税制変更リスク	法人税の変更に関するもの ²		○
		本事業に係る新税の成立や税率の変更	○	
	政治リスク	政策の変更	○	
	周辺住民リスク	施設の解体又は施設の設置自体に関する住民反対運動・訴訟に関するもの	○	
		解体工事・設計・建設工事・維持管理に係る住民反対運動・訴訟に関するもの		○
	第三者賠償リスク	PFI事業者が行う設計・建設業務及び現・保育園施設・区民館施設解体撤去業務に伴う騒音・振動・地盤沈下に関するもの		○
		PFI事業者が行う維持管理業務に伴う騒音・振動に関するもの		○
		施設の劣化・維持管理業務に伴う騒音・振動に関するもの		○
		区に起因する事故で第三者に損害を与えた場合	○	
		その他の事故で第三者に損害を与えた場合		○
	資金調達リスク	事業に必要な資金の確保		○
	物価変動リスク	設計・整備段階の物価変動	△	○
		維持管理段階の物価変動 ³	△	○
	金利変動リスク	基準金利の設定時点（施設引渡し時）までの金利変動	○	
		基準金利設定以降の金利変動 ⁴		○
	不可抗力リスク	暴風、豪雨、地震、落雷等の自然災害、及び、戦争、暴動その他の人為的な事象による施設の損害、事業の変更、中止等 ⁵	○	△
	民間事業者の債務不履行リスク	PFI事業者の事業破綻・事業放棄等		○
		PFI事業者の提供するサービス水準の低下		○
		PFI事業者の契約不履行		○
		契約の期限日までに工事未完成である場合		○
	区の債務不履行リスク	区の債務不履行	○	

¹ 本事業に直接関連する法制度・法令変更に伴うリスクについては区が負うが、それ以外については民間がリスクを負う。

² 法人に関する事業税について外形標準課税に関する法令の変更により生じる増加費用及び損害は、すべて事業者が負担するものとする。外形標準課税とは、現在、所得を基準として課税している法人事業税について、付加価値や資本金等の外形基準によって課税しようとする課税方法をいう。

³ 一定期間ごとに物価指数の変動に合わせてサービス対価の調整を行う予定である。

⁴ 急激な変動の場合には、一定期間ごとにサービス対価を調整する可能性がある。

⁵ 定額を民間が、超過部分を公共が負担する予定である。

段階	リスクの種類	リスクの概要	想定されるリスク分担	
			区	事業者 PFI
共通	環境リスク	PFI事業者が行う業務に起因する環境問題（騒音、振動、有害物質の排出等）に関する対応		○
	パートナーリスク	出資者、事業パートナーの経験・能力不足等に伴う計画の変更、遅延に伴うコスト増大		○
計画設計	計画変更リスク	区の要望による設計変更・計画変更など	○	
		PFI事業者に起因する設計変更・計画変更など		○
	公開資料リスク	区による公開資料に関するもの	○	
	測量・調査リスク	PFI事業者が行う現地調査等のミス、不備に伴う計画、仕様変更による費用増大		○
	設計リスク	PFI事業者の設計ミス等による設計変更、遅れによるコストの増大		○
建設段階	用地瑕疵リスク	計画地の土壌汚染、埋蔵物などによる計画変更	○	
	現施設に関するリスク	現・人形町保育園、人形町区民館の解体に際し、アスベストが発見された場合	○	
	地質・地盤リスク	当初では予見不可能な地質・地盤状況の結果により、工法、工期などに変更が生じた場合	○	
		事業者が実施した調査の不備によるもの		○
	工事遅延リスク 未完工リスク コストオーバーラン リスク	制度・法令リスク、区側の要因による設計変更等の事業者の責によらない遅延・未完工、工事費の増大	○	
		PFI事業者の責による工事の遅延・未完工、工事費の増大のリスク。		○
	工事監理リスク	工事監理の不備により、工事内容、工期等に不具合が発生した場合		○
	性能リスク	施設完成後、区の検査で要求水準未達成の部分や施工不良部分が発見された場合		○
維持管理段階	申請リスク	一団地認定制度、確認申請等による検査済証が受けられない場合		○
	施設損害リスク	使用前に工事目的物、関連工事に関して生じた損害		○
	支払遅延・不能リスク	支払いの遅延・不能によるもの	○	
	計画変更リスク	用途変更等、区の事由による事業内容の変更	○	
	維持管理費増大リスク	上記以外の要因による維持管理費用の増大		○
	性能リスク	PFI事業者の行う維持管理の内容が要求水準に未達である場合		○
	再整備等リスク	要求されている性能に不適合であるため、撤去又は改善工事が必要になるリスク		○
	施設瑕疵リスク	事業期間中(瑕疵担保期間内)に施設の瑕疵が発見された場合		○
	施設損傷リスク	PFI事業者が適切な維持管理を実施しなかったことに起因する施設の損傷		○
		PFI事業者の責めによる事故・火災に伴う施設の損傷		○
	陳腐化リスク	施設・設備の陳腐化	○	
	移管手続きリスク	事業期間終了に伴う、業務の移管に係る諸費用の発生、事業会社の清算に伴う評価損益の発生等		○
	性能評価リスク	事業期間満了時における施設の性能の保持		○

【凡例】 ○：主に負担する

△：場合によって負担する可能性がある