

藤沢市藤が岡二丁目地区再整備事業
募集要綱



藤沢市

目 次

第 1	募集要綱の目的と構成.....	1
第 2	事業に関する事項	
1	事業名称	1
2	事業の対象となる公共施設の名称	1
3	公共施設の管理者	1
4	事業の目的.....	2
5	民間事業者に期待する事項.....	2
6	事業の概要.....	2
7	再整備を実施する敷地の概要	
(1)	立地条件.....	3
(2)	敷地の位置	4
(3)	現状配置図	4
8	本施設の計画に関する事項.....	5
9	再整備の基本的な考え方	7
10	事業方式.....	7
11	特定事業の範囲	
(1)	統括管理業務.....	10
(2)	設計業務.....	10
(3)	建設業務.....	10
(4)	工事監理業務.....	10
(5)	維持管理業務.....	11
12	事業期間.....	11
13	事業スケジュール	
(1)	事業契約の締結	11
(2)	本施設の供用開始	11
(3)	事業完了	11
14	P F I 事業者の収入	
(1)	設計業務，建設業務及び工事監理業務に係る対価	12
(2)	維持管理業務に係る対価.....	12
15	民間収益事業者の収入	12
16	土地の使用	12
17	本事業の実施に関する協定等	
(1)	基本協定.....	12
(2)	事業契約.....	12

1 8	遵守すべき法令及び許認可等	
(1)	法令	13
(2)	条例等	14
(3)	適用する基準類	14
1 9	事業期間終了時の措置	15

第3 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1	民間事業者の募集及び選定	16
2	募集及び選定スケジュール	16
3	予算額の上限	17
4	事業者の評価・選定に関する事項	
(1)	参加資格の確認	17
(2)	評価・選定方法	17
(3)	評価の項目	17
(4)	計画に対する評価	18
(5)	価格評価	18
5	応募グループの参加資格要件	
(1)	応募グループの構成	18
(2)	応募グループを構成する企業等に共通の参加資格要件	21
(3)	設計企業の参加資格要件	22
(4)	建設企業の参加資格要件	22
(5)	工事監理企業の参加資格要件	23
(6)	維持管理企業の参加資格要件	23
(7)	参加資格確認基準日	24
6	募集手続き等に関する事項	
(1)	担当課	24
(2)	募集要綱等の配布	24
(3)	募集要綱等に関する説明会及び見学会	24
(4)	募集要綱等に関する質疑	25
(5)	参加表明	26
(6)	構成員及び協力企業の変更等	27
(7)	募集要綱等に関する質疑（参加表明グループのみ）	27
(8)	競争的対話	27
(9)	参加登録申込み	28
7	提案書の提出に関する事項	
(1)	応募グループの複数提案の禁止	30
(2)	提出書類の変更禁止	30
(3)	提案書の提出方法等	30
(4)	提案書類及び部数等	30
(5)	作成要領	32
(6)	提出書類の取扱い	33
(7)	応募グループ等の取扱い	33

8	応募グループが多数となった場合	33
9	提案資格の喪失等	34
10	応募の辞退	34
11	プレゼンテーションについて	34
12	使用する言語，通貨単位及び単位	35
13	応募に係る費用	35
14	営業活動の禁止	35
15	その他	35
16	基本協定等に関する事項	
(1)	基本協定	36
(2)	事業契約	36
別紙 1	民間収益施設に期待すること等	37
別紙 2	土地の貸付料について	38

第1 募集要綱の目的と構成

藤沢市は、藤沢市藤が岡二丁目地区再整備事業について、民間の資金、運営能力及び技術力などのノウハウ等の活用により、効率的かつ効果的に施設整備等を行うため、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。）に基づく事業として実施することを検討してきました。2016年（平成28年）11月に「藤沢市藤が岡二丁目地区再整備事業実施方針」を公表し、この実施方針に関する質問及び意見を踏まえ客観的な評価から、本事業をPFI事業として実施することが適切であるとして、PFI法第7条の規定に基づき2017年（平成29年）2月、当該事業を「特定事業」として選定しました。

藤沢市藤が岡二丁目地区再整備事業募集要綱（以下「募集要綱」という。）は、藤沢市藤が岡二丁目地区再整備事業について、PFI法に基づく特定事業を実施する民間事業者を公募型プロポーザルにより選定することを目的として公表します。

募集要綱等は、次の書類により構成します。

- 1 募集要綱
- 2 要求水準書
- 3 提出書類の様式集
- 4 基本協定書（案）
- 5 事業契約書（案）

第2 事業に関する事項

- 1 事業名称
藤沢市藤が岡二丁目地区再整備事業
- 2 事業の対象となる公共施設の名称
（仮称）藤沢市藤が岡二丁目地区複合施設
- 3 公共施設の管理者
藤沢市長 鈴木 恒夫

4 事業の目的

「藤沢市藤が岡二丁目地区再整備事業」(以下「本事業」という。)は、「藤沢市公共施設再整備基本方針」(2014年(平成26年)3月)及び「藤沢市公共施設再整備プラン」(2014年(平成26年)11月)に基づき、耐震性の低い老朽化した施設を解体し、安全性を確保するとともに、機能集約・複合化による施設数の縮減を目的として「旧藤が岡職員住宅」及び「旧市民病院看護師寮」の解体、「藤が岡保育園」の建て替えにあわせて、保育園周辺に賃借している施設及び当該地域に不足している行政サービス機能を含めた複合施設(以下「本施設」という。)として整備します。加えて、民間事業者が保有し運営する民間収益施設(以下「民間収益施設」という。)を誘導することにより、入居予定の公共機能(以下「公共機能」という。)の補完、相乗効果による施設の魅力アップと世代間交流の機会の増加などを図ることを目的とします。

さらに、民間事業者の資金、運営能力及び技術力などのノウハウ等を導入し、運営方法を含め、より効果的かつ効率的なサービスの提供が可能となるPFI事業として構築することにより財政支出の削減及び平準化を図ることを目的とします。

5 民間事業者に期待する事項

本事業の実施に当たり、藤沢市は、次の事項の実現を民間事業者に期待しています。

- (1) 「藤沢市公共施設再整備基本方針」、「藤が岡二丁目地区再整備基本構想」(2016年(平成28年)3月)を踏まえ、「公共施設の安全性の確保」、「公共施設の長寿命化」等に配慮すること。
- (2) 乳幼児及び児童が利用する機能並びに安全・安心ステーション機能が含まれる施設であることから、施設の防犯性を高めるとともに、地域の防犯や防災機能に配慮すること。
- (3) 本施設に複合化する乳幼児期から高齢期まで、ライフステージの様々な段階で利用する公共機能に、保育学習機能や高齢者支援機能などを複合化することにより、施設利用者や地域居住者の利便性を高めるとともに、施設利用者の幅がより一層広がり、世代間の交流機会の拡大が図られること。
- (4) 効果的かつ効率的な業務遂行や、長期的な施設の維持管理・運営を見据えた施設計画とすること等、藤沢市の財政負担の一層の軽減が図られること。

6 事業の概要

本事業として、複合化施設の整備及び維持管理を実施します。

選定された民間事業者（以下「選定事業者」という。）は、本事業の遂行のみを目的とした会社法（平成17年法律第86号）に定められる株式会社（SPC。以下SPCを「PFI事業者」という。）を設立し、藤が岡保育園をはじめとする公共機能と民間機能とを一体的に整備するものとします。

本事業のうち、公共機能部分の統括管理業務、設計業務、建設業務、工事監理業務及び維持管理業務（以下「PFI事業」という。）は、PFI法に基づく特定事業の対象とします。なお、民間収益施設は、特定事業の範囲外とし、民間事業者の独立採算により事業を実施します。

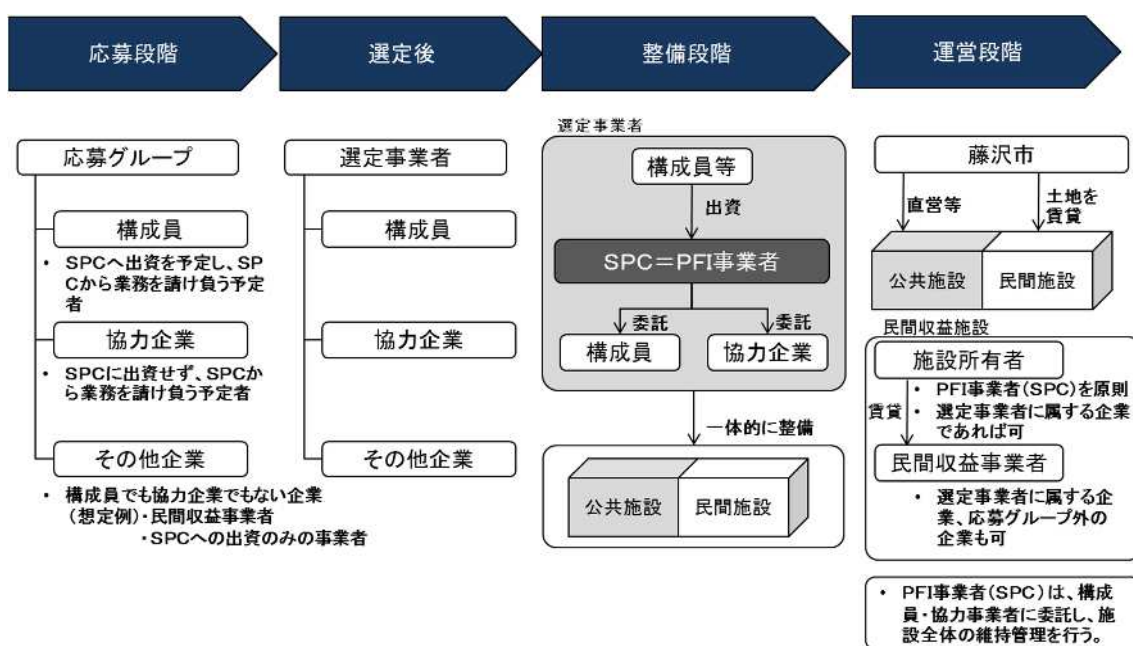


図 第2-1 事業者の構成

7 再整備を実施する敷地の概要

本施設の敷地の概要は、次のとおりです。詳細は、要求水準書に示しています。

(1) 立地条件

- | | |
|---------|--|
| ア 地名地番 | 藤沢市藤が岡二丁目3番1 他4筆 |
| イ 敷地面積 | 3,103.12㎡(実測面積) |
| ウ 用途地域等 | 第一種中高層住居専用地域
建ぺい率 60%
容積率 200%
準防火地域 |
| エ 日影規制 | 測定面の平均地盤面からの高さ...4m
敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範 |

- 敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲における日影時間... 3時間
- 敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲における日影時間... 2時間
- その他
 - 宅地造成工事規制区域
 - 埋蔵文化財包蔵地

(2) 敷地の位置

本事業の敷地は、藤沢駅の北東にある、小高い丘の上に位置しています。藤沢駅より約1km(徒歩14分程度)で、中高層の建物と戸建住宅が整然と区画された中で建設され、落ち着いた雰囲気の開静な住宅地です。

交通の便としては、藤沢駅北口からバス路線(藤101, 藤102, 藤103)があり、当該敷地の北側道路や至近の道路にそれぞれの停留所が設置され、公共交通の利便性の高い場所です。



図 第2 - 2 敷地位置図

(3) 現状配置図

対象敷地は、次の図の破線(道路境界線及び隣地境界線)で囲まれた部分とします。

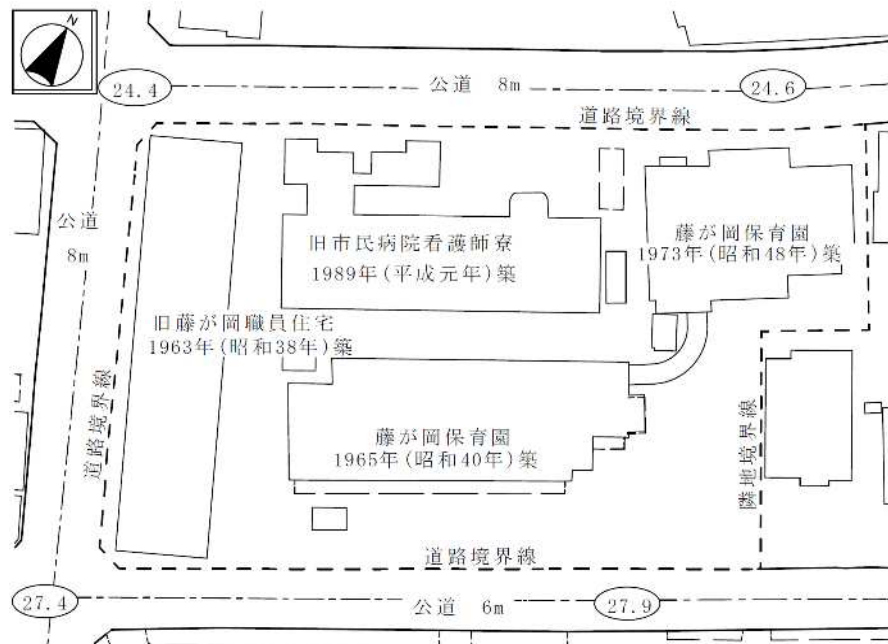


図 第 2 - 3 現状配置図

8 本施設の計画に関する事項

本施設の計画の概要は、次のとおりです。

施設規模	5,320㎡程度(民間収益施設を含む)
入居予定 公共機能	藤が岡保育園, 藤が岡つどいの広場, 藤が岡市民の家, 放課後児童クラブ, 地域子ども家, コミュニティスペース, 防災備蓄倉庫
駐車場	11台以上とし, 導入する民間機能に合わせ適宜設置してください。
駐輪場	50台以上とし, 導入する民間機能に合わせ適宜設置してください。
民間収益施設	民間収益事業者の提案によります。

導入する施設・機能名称，主な利用者，機能を配置する上で留意すべき事項及び想定床面積は，次のとおりです。

施設・機能名称		主な利用者	配置上の留意点	想定床面積
既存施設	藤が岡保育園	未就学児	<ul style="list-style-type: none"> 園庭は，敷地南東側に配置（500m²程度）し，児童が利用する室は，1階に配置することとします。 保育部門を複層化する場合には，保育園専用の階段及びエレベーターを設置することとします。 	1,300m ²
	藤が岡つどいの広場	未就学児と保護者	<ul style="list-style-type: none"> 保育園の園庭に面して設けるか，テラスなど屋外で遊べる空間を確保することとします。 保育園と連携して事業を展開するため，近接して配置することとします。 室内から園庭やテラスが死角なく見渡せるようにすることとします。 	130m ²
	藤が岡市民の家	地域住民	-	250m ²
	放課後児童クラブ	小学生	<ul style="list-style-type: none"> 地域子ども家と施設外に出ることなく行き来できる計画とします。 	150m ²
新規施設	地域子ども家	未就学児 小学生 中学生	<ul style="list-style-type: none"> 屋内遊具を設置することとします。 	190m ²
	コミュニティスペース	地域団体	<ul style="list-style-type: none"> 安全・安心ステーションの機能を兼ねるため，1階南西側付近に設けることとします。 	50m ²
	防災備蓄倉庫	-	<ul style="list-style-type: none"> 資機材の搬出入や災害時の利便性を考慮し，駐車場に近接して配置することとします。 	100m ²
公共機能合計				2,170m ²
民間機能			<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の提案によることとします。 	提案による
共用部 (駐車場，階段，廊下等)			<ul style="list-style-type: none"> 各機能の運営時間・開館日が異なるため，施錠管理等が行いやすいように配置することとします。 	
合 計				5,320m ² 程度

9 再整備の基本的な考え方

再整備の基本的な考え方については、「藤沢市公共施設再整備基本方針」に基づき、次のとおりとします。

(1) 安全性の確保

乳幼児を預かる施設が含まれていること、藤が岡市民の家が災害時に避難場所としても使用されることを想定し、耐震性をはじめとする施設の安全性を確保します。

(2) 長寿命化への対応

施設や設備の維持管理が行いやすく、行政ニーズの変更にも対応しやすい、シンプルな形状・構造とします。

(3) 機能集約・複合化による施設数の縮減

保育園並びに周辺で運営している施設や地域に不足している行政サービス機能を含めた複合施設とすることにより、スペースの効率化、運営面における連携を図るとともに、施設数を縮減します。

(4) 環境への配慮

施設の計画に当たっては、「官庁施設の環境保全性基準」(平成23年3月31日 国営環第5号)、「藤沢市地球温暖化対策実行計画」などを参考に、環境に配慮した建築計画を策定します。

(5) 施設の防災機能の強化

災害時に避難場所としても利用できるよう、必要最低限の電力、冷暖房機能、飲料水などの確保ができる計画とします。

(6) ユニバーサルデザインの導入

誰もが安全に安心して利用できる施設として、ユニバーサルデザイン化を行うとともに、サイン(案内板)、利用者動線などに配慮した施設の検討を行います。

10 事業方式

事業方式は、PFI事業者が、自らを本施設の原始取得者とし、藤沢市の所有地に本施設を整備した後、本施設の公共機能部分を未使用のまま藤沢市に引き渡し、本施設の維持管理、修繕等を行うBTO(Build Transfer Operate)方式の採用を基本とします。

PFI事業者は、公共機能と民間収益施設を一体的に整備し、民間収益施設部分を所有することを原則とします。ただし、PFI事業者が民間収益施設部分を所有しない場合、選定事業者に属する企業が所有することとします。

民間収益事業を実施する事業者(以下「民間収益事業者」という。)は、自らの独立採算事業として、公共機能と一体的に整備された施設を活用し、その

運営を行います。

施設の維持管理運営に当たっては、藤沢市（以下「市」という。）、市が委託する公共機能の指定管理者等、PFI事業者及び民間収益事業者が連携し、補完・相乗効果による施設の魅力アップと世代間交流の機会の増加などを図ることを期待しています。

民間収益施設の導入に当たっては、「別紙1 民間収益施設に期待すること等」を参照してください。

なお、大規模修繕（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や、設備に関する機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕）は含みません。

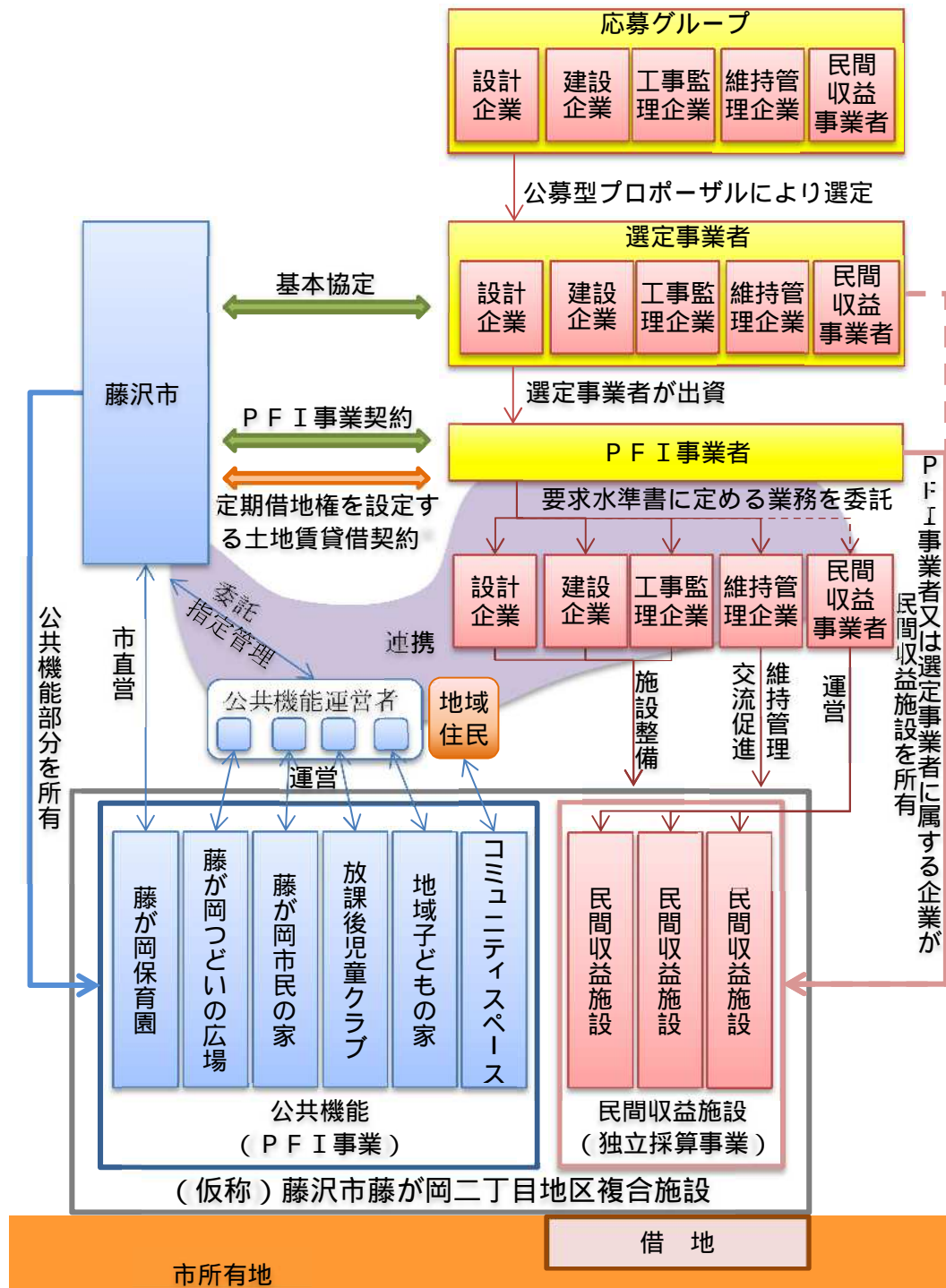


図 第 2 - 4 事業スキーム図

定期借地権を設定する土地賃貸借契約は，民間収益施設を所有することとなる P F I 事業者又は選定事業者に属する企業と締結します。

1 1 特定事業の範囲

P F I事業者が実施する特定事業の範囲は、次の(1)から(5)に掲げるものとします。

(1) 統括管理業務

- ア 統括マネジメント業務
- イ 総務・経理業務
- ウ 事業評価業務

(2) 設計業務

- ア 事前調査業務
- イ 家屋調査業務（事前及び事後）
- ウ 電波障害調査及び対策業務
- エ 地質調査及び対策業務
- オ 設計業務（解体設計，基本設計及び実施設計）
- カ 検査等対応業務
- キ 説明会等の地元住民対応業務
- ク 各種申請業務
- ケ 各種許認可業務に必要な審議会等対応業務
- コ 業務に伴う報告等に必要な書類作成業務
- サ その他，業務を実施する上で必要な関連業務

(3) 建設業務

- ア 着工前業務
- イ 既存施設解体業務
- ウ 埋蔵文化財調査業務
- エ 建設工事業務
- オ 備品等の設置業務
- カ 建設工事に関する地元住民説明会等対応業務
- キ 完工後業務
- ク 検査及び引渡し業務
- ケ その他，業務を実施する上で必要な関連業務

(4) 工事監理業務

- ア 着工前業務
- イ 工事監理業務
- ウ 定期報告業務
- エ 業務完了時業務

(5) 維持管理業務

- ア 建築物の点検・保守管理業務
- イ 外構施設の点検・保守管理業務
- ウ 建築設備の点検・保守管理業務
- エ 警備業務
- オ 備品等保守管理業務
- カ 清掃業務
- キ 植栽維持管理業務
- ク 環境衛生管理業務
- ケ 駐車場及び駐輪場の管理業務
- コ 修繕業務(施設を良好な状態に維持するための修繕をいい、大規模修繕は含みません。)
- サ 施設全体の開設準備業務
- シ 安全管理・防災・緊急時対応業務
- ス 事業運営に係る行政等への協力業務
- セ 事業期間終了後の引継ぎ業務

1.2 事業期間

本事業の期間は、市と選定事業者との間で締結する本事業に関する契約(以下「事業契約」という。)の締結日から2041年(平成53年)3月31日までとします。

1.3 事業スケジュール

2021年(平成33年)10月の本施設の供用開始を前提に、事業スケジュールを次のとおり予定します。

- (1) 事業契約の締結 2018年(平成30年) 3月頃
- (2) 本施設の供用開始 2021年(平成33年)10月頃

ただし、介護保険法に規定する地域密着型サービス事業、介護保険施設、特定施設(介護付き有料老人ホーム)等(以下「地域密着型サービス事業等」という。)を提案に含める場合、当該部分は2021年(平成33年)3月末日までに施設整備を完了し、2021年(平成33年)4月1日供用開始とすること。

- (3) 事業完了 2041年(平成53年) 3月末日

1.4 PFI事業者の収入

PFI事業者の収入は、次のとおり予定しています。

(1) 設計業務，建設業務及び工事監理業務に係る対価

市は，本施設の設計業務，建設業務及び工事監理業務に係る対価について，市への所有権移転後，事業期間終了までの間，事業契約書に定める額を支払います。

(2) 維持管理業務に係る対価

市は，本施設の統括管理業務，維持管理業務に係る対価について，事業期間終了までの間，事業契約書に定める額を支払います。

1 5 民間収益事業者の収入

民間収益事業者は，自らの提案により，P F I 事業者と連携して民間収益施設を整備し，その施設を利用した民間収益事業を実施します。当該事業は，民間収益事業者が独立採算で実施し，その収入は，民間収益事業者の収入となります。

1 6 土地の使用

民間収益施設に供する敷地について，民間収益施設の所有者は，定期借地権を設定する土地賃貸借契約書に基づき，市が定める貸付料を支払うものとします。土地賃貸借契約期間は，少なくとも事業期間中とし，それ以上の期間については，民間事業者の提案により協議します。

土地貸付料は，「別紙 2 土地の貸付料について」を参照してください。

1 7 本事業の実施に関する協定等

市は，P F I 法に定める手続きに従い，本事業を実施するため，次の(1)及び(2)に掲げる協定等を締結します。

(1) 基本協定

市は，本事業の円滑な実施に必要な基本的事項を定めた基本協定を選定事業者と締結します。

(2) 事業契約

市は，P F I 事業者との間で基本協定の定めるところにより，仮契約を締結し，藤沢市議会の議決を得た後に，事業契約締結となります。

市は，P F I 事業者又は選定事業者に属する企業と，基本協定の定めるところにより，行政財産に定期借地権を設定する土地賃貸借契約を締結します。

1 8 遵守すべき法令及び許認可等

P F I 事業者は，本事業の実施に当たり必要とされる関係法令（関係する

施行令，施行規則，条例等を含む。)を遵守してください。

(1) 法令

- ア 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
- イ 地方自治法
- ウ 社会教育法
- エ 都市計画法
- オ 建築基準法
- カ 宅地造成等規制法
- キ 消防法
- ク 景観法
- ケ 駐車場法
- コ 屋外広告物法
- サ 文化財保護法
- シ 建設業法
- ス 電波法
- セ 水道法
- ソ 下水道法
- タ 電気事業法
- チ ガス事業法
- ツ 道路法
- テ 環境基本法
- ト 騒音規制法
- ナ 振動規制法
- ニ 高齢者，障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- ヌ 労働基準法
- ネ 労働安全衛生法
- ノ 石綿障害予防規則
- ハ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ヒ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- フ エネルギーの使用の合理化に関する法律
- ヘ 資源の有効な利用の促進に関する法律
- ホ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- マ 公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律
- ミ 児童福祉法
- ム 特定都市河川浸水被害対策法
- メ 借地借家法

モ 子ども・子育て支援法

ヤ 介護保険法

ユ その他関連法令等

(2) 条例等

ア 神奈川県建築基準条例

イ 神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例

ウ 神奈川県児童福祉施設の設備及び運営に関する基準を定める条例

エ 神奈川県文化財保護条例

オ 藤沢市特定開発事業等に係る手続及び基準に関する条例

カ 藤沢市緑の保全及び緑化の推進に関する条例

キ 藤沢市保育所条例

ク 藤沢市地域市民の家条例

ケ 藤沢市放課後児童健全育成事業の設備及び運営に関する基準を定める
条例

コ 藤沢市都市景観条例

サ 藤沢市中高層建築物の日影に関する条例

シ 藤沢市環境基本条例

ス 藤沢市屋外広告物条例

セ 藤沢市地域子どもの家条例

ソ 藤沢市火災予防条例

タ 藤沢市介護保険指定地域密着型サービスの基準に関する条例

チ 藤沢市介護保険指定地域密着型介護予防サービスの基準に関する条例

ツ その他関連条例等

(3) 適用する基準類

本事業で次の基準類を適用する場合、各基準類が示す性能又は維持すべき性能や状態を仕様として求めるもので、当該性能や状態を満たす他の仕様を排除するものではありません。また、末尾に 印が付された基準類については、参照する基準類として扱うものとします。

なお、基準類は、すべて平成29年4月1日時点での最新版を用い、本事業期間中に改定された場合は、改定内容への対応等について市とPFI事業者で協議を行うものとします。

ア 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。以下「国土交通省監修」という。)

イ 官庁施設の基本的性能に関する技術基準(国土交通省監修)

ウ 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準(国土交通省監修)

エ 官庁施設の環境保全性基準(平成26年3月31日国営環第5号)(国

- 土交通省)
- オ 公共建築工事内訳書標準書式(国土交通省監修)
- カ 公共建築工事標準仕様書(建築工事編・電気設備工事編・機械設備工事編)(国土交通省監修)
- キ 公共建築改修工事標準仕様書(建築工事編・電気設備工事編・機械設備工事編)(国土交通省監修)
- ク 建築工事標準詳細図(国土交通省監修)
- ケ 公共建築設備工事標準図(電気設備工事編・機械設備工事編)(国土交通省監修)
- コ 公共建築工事積算基準(国土交通省監修)
- サ 公共建築工事共通費積算基準(国土交通省監修)
- シ 建築構造設計基準(国土交通省監修)
- ス 建築工事安全施工技術指針(平成7年5月25日営監発第13号)(国土交通省)
- セ 建築保全業務共通仕様書(国土交通省監修)
- ソ 建築工事監理指針(国土交通省監修)
- タ 電気設備工事監理指針(国土交通省監修)
- チ 機械設備工事監理指針(国土交通省監修)
- ツ 建築物解体工事共通仕様書(国土交通省監修)
- テ 放課後児童クラブ運営指針(平成27年3月31日雇児発0331第34号)(厚生労働省)
- ト 保育所設置認可に係る審査基準(神奈川県)
- ナ 保育所設置認可に係る行政指導の指針(神奈川県)
- ニ 藤沢市公共施設等に関する防犯上のガイドライン
- ヌ 藤沢市景観計画
- ネ その他関連基準等

19 事業期間終了時の措置

市は、事業期間終了後、本施設の公共機能部分を継続して公の施設として使用する予定です。PFI事業者は、事業期間終了時に、要求水準書に定める「事業期間終了時の水準」を満足する状態で市に引き継ぐものとします。

民間収益施設を使用した民間収益事業は、事業期間終了後においても事業を継続して実施する方策の検討を望みますが、やむを得ず事業を終了する場合、2041年(平成53年)4月以降にあっては、市は、民間収益施設を買い取ることができることとし、購入金額は事業期間終了の1年前より残存簿価を前提に民間収益施設の所有者と協議して決定することとします。

第3 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1 民間事業者の募集及び選定

本事業は、PFI事業と民間収益事業の複合事業であり、公共機能と民間収益施設との相乗効果を期待するもので、その効果について十分考慮した上で、提案書の内容を総合的に評価するプロポーザル方式によります。

市は、「藤沢市公共施設再整備等審査検討委員会」が選定した意見を参考とした上で、提案内容等を精査し最優秀提案者を優先交渉権者とします。なお、市と最優秀提案者との間で基本協定に係る協議が整わなかった場合は、優秀提案者が優先交渉権者となります。

2 募集及び選定スケジュール

市は、次の手順により、民間事業者を選定することを予定しています。

日程	実施事項
2017年(平成29年)4月 3日	募集要綱等公表
2017年(平成29年)4月 3日から 2017年(平成29年)7月 3日まで	募集要綱等の配布
2017年(平成29年)4月 3日から 2017年(平成29年)4月10日まで	募集要綱等に関する説明会及び見学会の参加 受付
2017年(平成29年)4月12日	募集要綱等に関する説明会及び見学会の開催
2017年(平成29年)4月17日から 2017年(平成29年)4月21日まで	募集要綱等に関する質疑の受付
2017年(平成29年)5月 8日頃	質疑への回答
2017年(平成29年)5月16日から 2017年(平成29年)5月19日まで	参加表明書の受付
2017年(平成29年)5月16日から 2017年(平成29年)5月19日まで	参加表明者からの募集要綱等に関する質疑の 受付
2017年(平成29年)5月31日頃	競争的対話(予定)
2017年(平成29年)6月 9日頃	質疑への回答
2017年(平成29年)6月12日及び 2017年(平成29年)6月13日	参加登録申込受付
2017年(平成29年)6月16日頃	参加登録の通知送付
2017年(平成29年)6月28日から 2017年(平成29年)7月 3日まで	提案書の受付
2017年(平成29年)7月18日頃	プレゼンテーションの実施(予定)
2017年(平成29年)8月 下旬	最優秀提案者等の選定、公表
2017年(平成29年)9月 中旬	基本協定の締結
2017年(平成29年)12月中旬	事業仮契約の締結
2018年(平成30年)3月 上旬	事業契約の締結

*市は、必要に応じて提案書の内容についてヒアリングを行う場合があります。

*今後、日程を変更する場合があります。

3 予算額の上限

4,630,679,000円(消費税及び地方消費税の額(10%)を含む)なお,本業務についてこの金額内で提案を募集するものであり,契約締結に関する予定金額ではありません。

4 事業者の評価・選定に関する事項

本事業は,複数の企業による民間事業者グループ(以下「応募グループ」という。)での応募を求めるものとします。評価・選定方法は,次のとおりです。

(1) 参加資格の確認

応募グループが参加資格を有していること及び一定の実績を有することなどについて,形式面での資格の確認を行います。

(2) 評価・選定方法

評価及び選定は,学識経験者等と市の職員とで構成する「藤沢市公共施設再整備等審査検討委員会」(以下「審査委員会」という。)で行います。

審査委員会において評価を実施し,最も点数が高い提案者を最優秀提案者として選定します。また,次に点数が高い提案者を優秀提案者として選定します。

なお,市の求める水準(満点の60%)に達していない場合には,最優秀提案者,優秀提案者を選定しないことがあります。

また,審査委員会の意見については,選定事業者が設立するPFI事業者との事業契約の締結に当たって尊重すべき事項として取扱います。

(3) 評価の項目

参加資格要件が満たされ,提出書類に不備がない提案について,評価を行います。

評価項目			配点	
計画に対する評価	全体計画	事業コンセプト	10点	70点
		S P Cのマネジメント方策		
		事業実施体制		
		セルフモニタリング方策		
	施設計画	配置計画	18点	
		建築計画		
		施工及び工事監理		
	公共機能部分	維持管理計画	8点	
	民間収益施設	用途	15点	
		事業計画		

	事業計画	地域経済への配慮	15点
		リスク管理方策	
		資金調達計画	
		事業収支計画	
	その他特徴的事項	4点	
価格評価			30点
合計			100点

(4) 計画に対する評価

計画に対する評価については、審査委員会において、提案書に記載された内容に基づき、募集要綱に規定するプレゼンテーションの結果等を踏まえ、各評価項目について絶対評価の加点による総合評価とします。

評価内容	得点の計算
A 非常に高い効果が期待できる	配点 × 100%
B 十分に高い効果が期待できる	配点 × 80%
C 高い効果が期待できる	配点 × 60%
D 効果が期待できる	配点 × 40%
E 普通（要求水準程度）	配点 × 20%
F 劣っている	配点 × 0%

(5) 価格評価

応募グループのうち、最も低い提案価格を提案した応募グループに30点を付与し、その他の応募グループは、その提案価格と最も低い提案価格との比率により付与する評価点を決定することとし、評価点の算出方法は次のとおりとします。ただし、小数点第3位以下は切捨てます。

提案価格の評価点 = (最も低い提案価格 / 当該応募グループの提案価格) × 配点30点

5 応募グループの参加資格要件

(1) 応募グループの構成

ア 応募グループは、「第2-11特定事業の範囲」に掲げる業務を実施することを予定する複数の企業並びに民間収益事業者を含む複数の企業等（社団、財団法人等を含む。以下同じ。）によって構成されるグループとします。

イ 応募グループを構成する企業等のうち、基本協定の締結後にPFI事業者に出資を行い、PFI事業に係る業務を請け負う者を「構成員」、PFI

Ｉ事業者に出資を行わず，ＰＦＩ事業に係る業務を請け負う者を「協力企業」，また，その他の者を「その他企業」とし，参加登録申込み時に構成員，協力企業，その他企業のいずれの立場であるかを明らかにしてください。ただし，地域密着型サービス事業等を行う者については，所在地，商号又は名称，代表者氏名等を記載せず，サービス名称のみの記載としてください。

また，ＰＦＩ事業者の株主は，次の(ア)及び(イ)の要件を満たすものとします。

(ア) 構成員である株主がＰＦＩ事業者の株主総会における全議決権の２分の１を超える議決権を保有し，かつ，構成員以外の株主の議決権保有割合が株主中最大とならないこと。

(イ) ＰＦＩ事業者の株主は，原則としてＰＦＩ事業の事業契約が終了するまでＰＦＩ事業者の株式を保有することとし，事前に市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一切の処分を行わないこと。

ウ 応募グループ以外で，ＰＦＩ事業者に出資を予定している者がいる場合には，提案書提出時にその出資予定者を明らかにしてください。

エ 構成員の中から代表企業を定め，当該代表企業が応募手続きを行ってください。ただし，地域密着型サービス事業等を行う者を代表企業とはしないでください。

オ 参加登録申込み時に，応募グループを構成する企業等それぞれが「第２ - １１ 特定事業の範囲」に掲げる業務のうち，いずれを実施するかを明らかにしてください。なお，一者が複数の業務を兼ねて実施することは，差し支えありません。ただし，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，建設業務と工事監理業務を行うことはできないものとします。

カ 「第３ - ５ - (1)応募グループの構成 - オ」において，「資本面若しくは人事面において関連のある者」とは，次の(ア)又は(イ)に該当する者をいいます。

(ア) 資本面

当該企業の発行済み株式総数の１００分の５０を超える普通株式を有し又はその出資の総額の１００分の５０を超える出資をしている者

(イ) 人事面

当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者

キ 応募グループの代表企業以外の構成員，協力企業，その他企業を変更しようとする者は，参加登録申込から提案書提出までの間のみ変更を可能

とします。

ク 応募グループを構成する企業等のいずれかが、他の応募グループを構成する企業でないこと。ただし、選定事業者に属さず（応募グループを構成する企業等として名前がない）に施設所有者から賃貸を受ける民間収益事業者であれば、他のグループの施設所有者から賃貸を受ける民間収益事業者となることは可能とします。

ケ 応募グループを構成する企業等のいずれかと資本関係又は人的関係のある者が、他の応募グループを構成する企業等でないこと。ただし、当該応募グループの協力企業又はその他企業と資本関係又は人的関係のある者が他の応募グループの協力企業又はその他企業である場合を除きます。

コ 「第3 - 5 - (1)応募グループの構成 - ケ」において、「資本関係又は人的関係のある者」とは、次の(ア)から(ウ)に該当する者をいいます。

(ア) 資本関係

「資本関係」とは、次の a 又は b のいずれかに該当する場合の二者の関係をいいます。ただし、a について子会社（会社法第2条第3号及び会社法施行規則（平成18年法務省令第12号）第3条の規定による子会社をいう。以下同じ。）又は b について、子会社の一方が、会社更生法（平成14年法律第154号）第2条第7項に規定する更生会社（以下「更生会社」という。）又は民事再生法（平成11年法律第225号）第2条第4号に規定する再生手続きが存続中の会社である場合を除きます。

- a 親会社（会社法第2条第4号及び会社法施行規則第3条の規定による親会社をいう。以下同じ。）と子会社の関係にある場合
- b 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合

(イ) 人的関係

「人的関係」とは、次の a 又は b のいずれかに該当する場合の二者の関係をいいます。ただし、a については、会社の一方が更生会社又は民事再生法第2条第4号に規定する再生手続きが存続中の会社である場合は除きます。

- a 一方の会社の役員が、他方の会社の役員を現に兼ねている場合
- b 一方の会社の役員が、他方の会社の会社更生法第67条第1項又は民事再生法第64条第2項の規定により選任された管財人を現に兼ねている場合

(ウ) その他、入札の適正さが阻害されると認められる場合

その他、「第3 - 5 - (1) 応募グループの構成 - コ(ア)資本関係又は同

- (1)人的関係」と同一視し得る資本関係又は人的関係が認められる場合
- (2) 応募グループを構成する企業等に共通の参加資格要件
次に掲げる者が本事業に参加することができます。
- ア 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4に該当しない者。
- イ 会社更生法(平成14年法律第154号)第17条第1項又は第2項の規定による更生手続開始の申立て(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(以下「旧更生事件」という。)に係る同法による改正前の会社更生法(昭和27年法律第172号。以下「旧法」という。)第30条第1項又は第2項の規定による更生手続開始の申立てを含む。(以下「更生手続開始の申立て」という。))をしていない者又は更生手続開始の申立てをなされていない者。ただし、同法第41条第1項の更生手続開始の決定(旧更生事件に係る旧法に基づく更生手続開始の決定を含む。)を受けた者が、その者に係る同法第199条第1項の更生計画の認可の決定(旧更生事件に係る旧法に基づく更生計画認可の決定を含む。)があった場合にあっては、更生手続開始の申立てをしなかった者又は更生手続開始の申立てをなされなかった者とみなします。
- ウ 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がなされていない者。
- エ 参加表明書の提出期限の日から事業契約締結の日までの期間に、藤沢市競争入札参加資格者指名停止措置要綱(平成16年7月1日施行)に基づく指名停止措置を受けていない者。
- オ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第3条又は第4条の規定に基づき都道府県公安委員会が指定した暴力団等の構成員を役員、代理人、支配人その他の使用人又は代理人として使用していない者。
- カ 個人にあっては、藤沢市暴力団排除条例(平成23年条例第18号)第2条に規定する暴力団員ではない者。法人にあっては、暴力団経営支配法人ではない者。
- キ 市が本事業のアドバイザー業務(藤が岡二丁目地区再整備PFI事業者選定アドバイザー業務委託)を委託した者と資本面若しくは人事面において関連がない者。
- ク 審査委員会の委員が所属する企業等と資本面若しくは人事面において関連のない者。
- ケ 直近1年間の法人税、法人事業税、法人住民税、消費税及び地方消費税を滞納していない者。

コ 構成員，協力企業及びその他企業については，P F I法第9条第1項各号のいずれかに該当しない者。

サ「第3-5-(2)応募グループを構成する企業等に共通の参加資格要件キ及び同ク」の「資本面若しくは人事面において関連がない者」とは，「第3-5-(1)応募グループの構成力」に該当しない者をいう。

(3) 設計企業の参加資格要件

応募グループを構成する企業等のうち，設計業務を実施する者（以下「設計企業」という。）は，次のアからエまでの要件を満たすものとします。

ア 建築設計に係るかながわ電子入札共同システム平成29・30年度競争入札参加資格登録認定を藤沢市長から受けていること。当該認定を受けていない場合には，同システム平成29・30年度競争入札参加資格登録認定申請を行い「第3-5-(7)参加資格確認基準日」に定める参加資格確認基準日までに審査を受け，当該認定を取得していること。

イ 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条に基づく一級建築士事務所の登録を行っている者であること。

ウ 2006年（平成18年）4月1日から2016年（平成28年）3月31日までの間に設計が完了した延べ床面積4,000㎡以上の庁舎又は事務所若しくはこれに類似する施設（公共施設を含めた複合施設，商業施設，学校，「高齢者支援機能」や「保育学習機能」を実施する施設を含む。）の基本設計及び実施設計の元請け（新築又は改築に限る。）の実績を有し，かつ，同期間に設計が完了した延べ床面積500㎡以上の保育園，幼稚園又はそれらを含む複合施設の基本設計及び実施設計業務の元請けの実績を有していること。

エ 設計業務を複数の設計企業が分担して行う場合にあっては，いずれの企業等においても「第3-5-(3)設計企業の参加資格要件ア及び同イ」を満たしていること。「第3-5-(3)設計企業の参加資格要件ウ」については，いずれかの企業等が満たしていることで足りるものとします。

(4) 建設企業の参加資格要件

応募グループを構成する企業等のうち建設業務を実施する者（以下「建設企業」という。）は，次のアからカまでの要件を満たすものとします。

ア 建築一式に係るかながわ電子入札共同システム平成29・30年度競争入札参加資格登録認定を藤沢市長から受けていること。当該認定を受けていない場合には，同システム平成29・30年度競争入札参加資格登録認定申請を行い「第3-5-(7)参加資格確認基準日」に定める参加資格確認基準日までに審査を受け，当該認定を取得していること。

イ 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項に基づく建築一式

の特定建設業の許可を受けていること。

- ウ 参加登録申込の日から事業契約の締結の日までの期間に、建設業法（昭和24年法律第100号）第28条第3項若しくは第5項の規定による営業停止の処分を受けていない者
 - エ 建設業法第27条の23第1項に定める経営事項審査において、直近で、かつ有効な建築一式の総合評点が800点以上であること。
 - オ 2006年（平成18年）4月1日以降に完成した、延べ床面積4,000㎡以上の庁舎又は事務所若しくはこれに類似する施設（公共施設を含めた複合施設、商業施設、学校、「高齢者支援機能」や「保育学習機能」を実施する施設を含む。）の施工実績があること。なお、その施工実績が共同企業体の場合は、当該共同企業体の構成員の中で最大の出資比率を有するものであること。
 - カ 建設業務を複数の建設企業が分担して行う場合にあっては、いずれの企業等においても「第3-5-(4)建設企業の参加資格要件アからウ」を満たしていること。「第3-5-(4)建設企業の参加資格要件エ及び同オ」については、いずれかの企業等が満たしていることで足りるものとします。
- (5) 工事監理企業の参加資格要件
- 応募グループを構成する企業等のうち、工事監理業務を実施する者（以下「工事監理企業」という。）は、次のアからウまでの要件を満たすものとします。
- ア 建築設計に係るかながわ電子入札共同システム平成29・30年度競争入札参加資格登録認定を藤沢市長から受けていること。当該認定を受けていない場合には、同システム平成29・30年度競争入札参加資格登録認定申請を行い、「第3-5-(7)参加資格確認基準日」に定める参加資格確認基準日までに審査を受け、当該認定を取得していること。
 - イ 建築士法第23条に基づく一級建築士事務所の登録を行っている者であること。
 - ウ 2006年（平成18年）4月1日から2016年（平成28年）3月31日までの間に設計が完了した延べ床面積4,000㎡以上の庁舎又は事務所若しくはこれに類似する施設（公共施設を含めた複合施設、商業施設、学校、「高齢者支援機能」や「保育学習機能」を実施する施設を含む。）の工事監理業務（新築又は改築に限る。）の実績を有し、かつ、同期間に設計が完了した延べ床面積500㎡以上の保育園、幼稚園又はそれらを含む複合施設の工事監理業務の実績を有していること。
- (6) 維持管理企業の参加資格要件
- 応募グループを構成する企業等のうち、維持管理業務を実施する者（以下

「維持管理企業」という。)は、次のアからウまでの要件を満たすものとします。

ア 一般委託に係るかながわ電子入札共同システム平成29・30年度競争入札参加資格登録認定を藤沢市長から受けていること。当該認定を受けていない場合には、同システム平成29・30年度競争入札参加資格登録認定申請を行い、「第3-5-(7)参加資格確認基準日」に定める参加資格確認基準日までに審査を受け、当該認定を取得していること。

イ 維持管理業務を複数の維持管理企業が分担して行う場合にあつては、いずれの維持管理企業においても「第3-5-(2)応募グループを構成する企業等に共通の参加資格要件ア及び同イ」を満たしていること。

(7) 参加資格確認基準日

参加資格確認基準日は、2017年(平成29年)6月13日とします。ただし、かながわ電子入札共同システム平成29・30年度競争入札参加資格登録認定のみ、2017年(平成29年)7月1日において市が同システム上で登録を確認できることを条件とします。

なお、同システム上で確認できない場合は、提案書の受付はできません。

6 募集手続き等に関する事項

(1) 担当課

担当課	藤沢市企画政策部企画政策課公共施設再整備担当
住所	藤沢市朝日町1番地の1 総合防災センター6階
電話	0466-25-1111 内線2172
FAX	0466-50-8400
Eメールアドレス	fj-kikaku@city.fujisawa.lg.jp

(2) 募集要綱等の配布

資料は、2017年(平成29年)4月3日から2017年(平成29年)7月3日までの市の休日(日曜日、土曜日、国民の祝日)を除く午前8時30分から午前12時まで、午後1時から午後5時15分までの間に「第3-6-(1) 担当課」で配布します。なお、資料は「藤沢市企画政策課ホームページ」にも掲載します。

URL

<https://www.city.fujisawa.kanagawa.jp/kikaku/fujigaokatop.html>

(3) 募集要綱等に関する説明会及び見学会

本募集要綱等に関する説明会及び見学会を次のとおり予定しています。

日 時	2017年(平成29年)4月12日(水) (時間等詳細は、参加を申し込んだ企業等に別途、通知します。)
場 所	未定 (参加申込企業等に別途通知します。)
申込期間 及び時間	ア 申込期間 2017年(平成29年)4月 3日(月)から 2017年(平成29年)4月10日(月)まで (本市の休日(日曜日,土曜日,国民の祝日)を除く) イ 申込時間 午前8時30分から午前12時まで,午後1時から午後5時15分まで
参加申込	「募集要綱等に関する説明会及び見学会参加申込書」(様式1)をEメールで「第3-6-(1) 担当課」に送付してください。 Eメール送信後,電話(0466-25-1111 内線2172)でEメールの到達を確認してください。
その他	ア 参加人数は,1企業2人までとしてください。 イ 本募集要綱等の資料は,市のホームページよりダウンロードし,各自持参してください。

(4) 募集要綱等に関する質疑

本募集要綱等に関する質疑の提出等については,次のとおりとします。

質疑の提出 方法	「募集要綱等に関する質疑」(様式2)をEメールで「第3-6-(1) 担当課」に送付してください。 Eメール送信後,電話(0466-25-1111 内線2172)でEメールの到達を確認してください。
提出期間 及び時間	ア 提出期間 2017年(平成29年)4月17日(月)から 2017年(平成29年)4月21日(金)まで イ 申込時間 午前8時30分から午前12時まで,午後1時から午後5時15分まで
回答及び公 表等	ア 質疑への回答書については,2017年(平成29年)5月8日(月)頃に,類型化し市の考え方を付してすべての参加者に一括して回答します。提出者ごとに個別に回答はしませんのであらかじめご承知おきください。 イ 質疑への回答書は,本募集要綱等を補完するものとみなします。

その他	<p>ア 電話による質疑は，受け付けません。</p> <p>イ 質疑についての著作権は，質疑の提出者に属しますが，必要な場合，市は，これを無償で利用できるものとしします。</p>
-----	---

(5) 参加表明

応募グループは，参加表明に係る書類を次のとおり提出してください。

参加表明	<p>次のアからカに掲げる書類を提出してください。</p> <p>ア 参加表明書（兼代表企業参加表明書）（様式 3 - 1）</p> <p>イ 構成等企業（様式 3 - 2）</p> <p>ウ グループ構成表（様式 3 - 3）</p> <p>エ 会社概要書（様式 3 - 4）</p> <p>オ 定款又は寄付行為（会社案内等で記載があるものの提出可）</p> <p>カ 決算報告書の写し 直近 3 事業年度分の決算諸表 公認会計士又は会計監査法人及び監査役の監査報告書のコピーを添付 連結財務諸表を作成している場合には，個別財務諸表の他，連結財務諸表も添付 「第 3 - 6 - (1) 担当課」に持参してください。（Eメール，郵送は不可）</p>
提出部数等	<p>「ア参加表明書」から「ウグループ構成表」については，1部提出してください。また，「エ会社概要書」，「オ定款又は寄付行為」及び「カ決算報告書の写し」については，すべての構成員，協力企業及びその他企業に係る書類を各 1部提出してください。また，別紙を添付する場合は，A 4（1枚の大きさを ISO 216 用紙サイズ（210mm×297mm）。以下同じ。）に規定する大きさとし，左ホチキス止めをしたもの 1部を提出してください。</p>
提出期間及び時間	<p>ア 提出期間 2017年（平成29年）5月16日（火）から 2017年（平成29年）5月19日（金）まで （本市の休日（日曜日，土曜日，国民の祝日）を除く）</p> <p>イ 受付時間 午前 8 時 30 分から午前 12 時まで，午後 1 時から午後 5 時 15 分まで</p>
参加表明書受領の通知	<p>参加表明書受領の通知については，2017年（平成29年）5月下旬に，参加表明書に記載された応募グループの代表企業に送付します。</p>

(6) 構成員及び協力企業の変更等

応募グループは、参加登録申込から提案書を提出するまでの間に構成員、協力企業又はその他企業を変更又は追加しようとする場合は、「構成員・協力企業変更追加申請書」(様式4-1)に関係書類を添付して、「第3-6-(1) 担当課」まで直接提出してください。なお、参加登録申込の際に提出した書類で変更等があった場合は提案書を提出するまでに最新のものを添付して申請してください。(Eメール、郵送は不可)

(7) 募集要綱等に関する質疑(参加表明グループのみ)

参加表明グループからの本募集要綱等に関する質疑の提出等については、次のとおりとします。

質疑の提出方法	「募集要綱等に関する質疑(参加表明グループのみ)」(様式5)をEメールで「第3-6-(1) 担当課」に送付してください。 Eメール送信後、電話(0466-25-1111 内線2172)でEメールの到達を確認してください。
提出期間及び時間	ア 提出期間 2017年(平成29年)5月16日(火)から 2017年(平成29年)5月19日(金)まで (本市の休日(日曜日、土曜日、国民の祝日)を除く) イ 受付時間 午前8時30分から午前12時まで、午後1時から午後5時15分まで
回答及び公表等	ア 質疑への回答書については、2017年(平成29年)6月9日(金)頃に、類型化し市の考え方を付してすべての参加表明書を提出した応募グループの代表企業に一括して回答します。提出者ごとに個別に回答はしませんのであらかじめご承知おきください。 イ 質疑への回答書は、本募集要綱等を補完するものとみなします。
その他	ア 電話による質疑は、受け付けません。 イ 質疑についての著作権は、質疑の提出者に属しますが、必要な場合、市は、これを無償で利用できるものとします。

(8) 競争的対話

市が求める要求水準を応募グループの提案内容に適切に反映していただくため競争的対話を実施します。

日 時	未定 (時間等詳細は,参加申込企業等に個別に連絡します。2017年(平成29年)5月31日(水)頃を予定)
場 所	未定 (参加申込企業等に個別に連絡します。)
申込方法	参加表明書の提出を行った応募グループから提出された質疑の提出をもって競争的対話の参加申込みとします。
その他	詳細については,応募グループの代表企業に個別に連絡します。

(9) 参加登録申込み

応募グループは,参加登録申込みに係る書類を次のとおり提出してください。

参加登録申込み	<p>次の書類を提出してください。</p> <p>ただし,「工会社概要書」,「才定款又は寄付行為」及び「カ決算報告書の写し」については,参加表明時と変更がない場合は,その旨記載することで省略可能です。</p> <p>ア 参加登録申込書(様式3-5) (発行後3箇月以内の印鑑証明書を添付)</p> <p>イ 構成等企業(様式3-2) (発行後3箇月以内の印鑑証明書を添付)</p> <p>ウ グループ構成表(様式3-3)</p> <p>エ 会社概要書(様式3-4)</p> <p>オ 定款又は寄付行為(会社案内等で記載があるものの提出可)</p> <p>カ 決算報告書の写し 直近3事業年度分の決算諸表 公認会計士又は会計監査法人及び監査役の監査報告書のコピーを添付 連結財務諸表を作成している場合には,個別財務諸表の他,連結財務諸表も添付</p> <p>キ 登記事項証明書(商業登記簿謄本,現在事項全部証明書)</p> <p>ク 事業所所在地の納税証明書原本(法人税,法人事業税,法人住民税,消費税・地方消費税)なお,未納がないことの証明でも可。 納税証明書については,過去3箇月以内に発行のもの。</p> <p>ケ 設計企業の一級建築士事務所の登録を行っていることを確認できる書類の写し</p> <p>コ 設計企業の設計業務の業務実績を確認できる書類の写し(委託契約書の写し及び物件概要等)</p>
---------	---

	<p>サ 建設企業の特定建設業の許可を受けた施工企業の経営事項審査の審査結果通知の写し</p> <p>シ 建設企業の建設業務の業務実績を確認できる書類の写し（請負契約書の写し及び物件概要等）</p> <p>ス 工事監理企業の一級建築士事務所の登録を行っていることを確認できる書類の写し</p> <p>セ 工事監理企業の工事監理業務の業務実績を確認できる書類の写し（委託契約書の写し及び物件概要等）</p> <p>ソ かながわ電子入札共同システム平成29・30年度競争入札参加資格登録認定を藤沢市長から受けていることが確認できる書類の写し（登録を申請中の事業者がある場合には、その旨を記載した書類（任意書式）を添付し、認定を受け次第、書類の写しを提出してください。）</p> <p>「第3-6-(1) 担当課」に持参してください（Eメール、郵送は不可）。</p>
提出部数等	<p>それぞれの書類について、1部提出してください。なお、「工会社概要書」から「ク事業所所在地の納税証明書原本」までについては、すべての構成員、協力企業及びその他企業に関する書類を各1部提出してください。ただし、「工会社概要書」、「才定款又は寄付行為」及び「カ決算報告書の写し」については、参加表明時と変更がない場合は、その旨記載することで省略可能です。</p> <p>なお、「ソかながわ電子入札共同システム平成29、30年度入札参加資格登録認定を藤沢市より受けていることが確認できる書類の写し」については、すべての構成員及び協力企業に関する書類を各1部提出してください。</p> <p>また、別紙を添付する場合は、A4とし、左ホチキス止めをしたもの1部を提出してください。</p>
提出期間及び時間	<p>ア 提出期間</p> <p>2017年（平成29年）6月12日（月）から 2017年（平成29年）6月13日（火）まで</p> <p>イ 受付時間</p> <p>午前8時30分から午前12時まで、午後1時から午後5時15分まで</p>
参加登録申込み結果の通知	<p>参加登録申込みをした民間事業者グループのうち資格基準を満たしているものを登録し、応募グループの代表企業に通知します。この登録を受けなければ、後日、提案書の提出はできません。</p>

	なお、かながわ電子入札共同システム平成29・30年度競争入札参加資格登録認定のみ条件付きとする場合があります。
--	---

7 提案書の提出に関する事項

応募グループは、提案書に係る書類を、次のとおり提出してください。

(1) 応募グループの複数提案の禁止

応募グループは、複数の提案を行うことはできません。

(2) 提出書類の変更禁止

提出後の書類の変更はできません。

(3) 提案書の提出方法等

提案書の提出方法	「第3-6-(1) 担当課」に持参してください（Eメール、郵送は不可）。
提出期間及び時間	<p>ア 提出期間 2017年（平成29年）6月28日（水）から 2017年（平成29年）7月 3日（月）まで （本市の休日（日曜日、土曜日、国民の祝日）を除く）</p> <p>イ 受付時間 午前8時30分から午前12時まで、午後1時から午後5時15分まで（時間厳守）</p>

(4) 提案書類及び部数等

提案書類は、次の表に記載のものを提出してください。用紙のサイズはA3（1枚の大きさをISO216 用紙サイズ（297mm×420mm）。以下同じ。）とし、「ア提案提出に関する書類」はバラのままクリップ留め、「イ全体計画」から「カ事業計画」までをファイル等に綴じて（うち1部はバラのままクリップ留め）提出してください。

	記載内容等	様式	部数
ア 提案提出に関する書類	(ア) 提案書兼要求水準に関する誓約書	様式6-1	1部
	(イ) 構成企業等別紙	様式6-2	
	(ウ) グループ構成表	様式6-3	
	(エ) 提出書類一覧表	様式6-4	
	(オ) 要求水準チェックシート	様式6-5	
	(カ) 業務実績表	様式6-6	

イ 全体 計画	(ア) 提案書(表紙)及び目次	様式7-1	20部
	(イ) 事業コンセプトに関する提案	様式7-2	
	(ウ) SPCのマネジメント, 事業実施体制及びセルフモニタリングに関する提案	様式7-3	
ウ 施設 計画	(ア) 配置計画に関する提案	様式7-4	20部
	(イ) 建築計画に関する提案	様式7-5	
	(ウ) 建築計画概要	様式7-6	
	(エ) 施工及び工事監理に関する提案	様式7-7	
エ 公共 機能部分	・維持管理計画に関する提案	様式7-8	20部
オ 民間 収益施設	(ア) 民間収益施設の用途に関する提案	様式7-9	20部
	(イ) 民間収益施設の事業計画に関する提案	様式7-10	
カ 事業 計画	(ア) 地域経済への配慮に関する提案	様式7-11	20部
	(イ) リスク管理方策に関する提案	様式7-12	
	(ウ) 提案価格表	様式7-13	
	(エ) サービス対価A(施設整備費)の算定根拠 1	様式7-14	
	(オ) サービス対価A(施設整備費)の算定根拠 2	様式7-15	
	(カ) サービス対価B(維持管理費)の算定根拠	様式7-16	
	(キ) 資金調達計画に関する提案	様式7-17	
	(ク) 事業収支計画(損益計算書)	様式7-18	
	(ケ) 事業収支計画(キャッシュフロー計算書)	様式7-19	
	(コ) 事業収支計画(貸借対照表)	様式7-20	
	(サ) 民間収益事業の事業収支計画(損益計算書)	様式7-21	
(シ) 民間収益事業の事業収支計画(キャッシュフロー計算書)	様式7-22		
(ス) 民間収益事業の事業収支計画(貸借対照表)	様式7-23		
アからカに記載するすべてのデータを記録したCD-R又はDVD-Rの電子媒体(Windows 7で読み込み可能なもの)			1部

(5) 作成要領

ア 一般的事項

- (ア) 提案書(様式7-1から7-23まで)には,各ページの下中央に通し番号を記載してください。
- (イ) 提案書(様式7-1から7-23まで)には,応募グループ名を記載しないでください。また,提案者(構成員を含む)の名称や提案者を類推できる表現,ロゴやマーク等を使用しないでください。
- (ウ) 提案書(様式7-1から7-23まで。ただし7-12に添付する書類及び様式7-13から7-23までを除く。)の用紙の大きさは,A3とし,枚数は60枚以内としてください。
- (エ) 提案書(様式7-1から7-23まで)は,横書き左綴じ合本(A3サイズ)としてください。
- (オ) 提案書は,パース等の図表や着色,模型写真は可とします。書類のパネル化又は模型その他これらに類するものの提出は認めないものとします。
- (カ) 必要に応じて「第3-7-(4)提出書類及び部数等」に定めるもの以外の資料の提出を求める場合があります。
- (キ) 図面は,JISの建築製図通則に従ってください。
- (ク) 文字の大きさは,図表中又は特に指定のある場合を除き,全て11ポイント以上とし,書体は任意とします。
- (ケ) 印刷は,特に指定のある場合を除き,全て片面としてください。
- (コ) 鉛筆,消せるボールペン書きによる提案書は,認めません。
- (サ) 電子媒体で提出するデータは,Microsoft Office Word,Excel,Power Point(いずれも2010又はそれ以前のバージョン)又は,ジャストシステム一太郎(2006又はそれ以前のバージョン)のいずれかにより読み込み編集が可能なものを作成し,ウイルス検査を実施した後Microsoft Windows 7で作動可能なCD-R又はDVD-Rにデータとして記録したものとします。
- (シ) 各様式には,「第3-4-(3)評価の項目」に対応した提案内容を記入してください。
- (ス) 各様式とも,各様式に記載の枚数以内で作成してください。なお,各様式の記載枠及び余白の設定は応募グループが自由に行ってよいものとし,様式集に示す各様式の記載指示事項及び備考等は記載不要です。
- (セ) 指定の様式及び資料以外のものが提出された場合,募集要綱等に特に指定のある場合を除き,該当する様式と関連する部分の提案は全て無効

とします。

イ 特定事項

- (ア) 民間収益施設の運営期間は、20年として提案してください。
- (イ) 民間収益施設の記載について、応募グループの民間収益事業者を地域密着型サービス事業等を行う者とする場合は、具体的な運営事業者は決めずに応募することとし、提案書類に具体的な事業者名を記載しないでください。運営事業者は、後に市が公募を行い選定します。

(6) 提出書類の取扱い

- ア 提出された書類等は一切返却しません。
- イ 提出書類の著作権は、当該書類を提出した応募グループに帰属します。ただし、市が必要と判断した場合は、無償で使用及び修正する権利を持つものとし、提案者は、著作者人格権を主張しないものとします。なお、公表する内容は、提案した提案書類提出者の同意を得て行います。
- ウ 市は、提出された書類について、本事業以外の目的で使用しません。
- エ 提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じる責任は、原則として提案を行った応募グループが負います。
- オ 市は、民間事業者の選定後、審査結果の公表の一環として、必要に応じて、応募グループから提出される書類の一部を公開する場合があります。

なお、公開に際しては、提案した応募グループのノウハウや手法を特定することができる内容等、公表することにより提案した応募グループの権利が阻害されると認められる内容を除くものとし、詳細については、市と各応募グループとの間で協議するものとします。

- カ 提案書の記載場所又は記載事項について確認するために、必要があると認める場合は、聞き取りを実施する場合があります。

(7) 応募グループ等の取扱い

応募グループ名及び提案内容については公表しません。

ただし、優秀提案者等を選定した際には、その提案者名及び選定理由の概要について公表します。なお、優秀提案者等に選定された応募グループが提案後、辞退した場合等においてもその提案の概要を公表する場合があります。公表する内容は、提案した応募グループの同意を得て行うものとします。

8 応募グループが多数となった場合

応募グループが多数あり、事業者の選定に支障が生ずると思われる場合は、

評価基準に基づき書類審査を行い、提案者を減じることがあります。なお、その場合は評価結果を郵送で通知します。

9 提案資格の喪失等

次のいずれかに該当する場合は、本業務に係る提案を行うことができません。また、既に提出された場合は原則として失格とし、提案書は無効とします。

- (1) 「第3 - 3 予算額の上限」を超える提案を提出したとき。
- (2) 「第3 - 5 応募グループの参加資格要件」に規定する当該業務に係る参加資格要件を満たさないこととなったとき。
- (3) 参加表明書及び提案書等に虚偽の記載をしたとき。
- (4) 所定の日時及び場所に提案書類を提出しないとき。
- (5) 2以上の提案をしたとき。
- (6) 自己のほか、他人の代理人を兼ねて提案したとき。
- (7) 提案に関して談合等の不正行為があったとき。
- (8) 正常な提案の執行を妨げるなどの行為をなすおそれがある者、又はなした者が提案したとき。
- (9) その他、市が指示した事項及び本提案に関する条件に違反したとき。

10 応募の辞退

応募グループは、参加表明以降に応募を辞退する場合は、「提案辞退届（様式8）」を、「第3 - 6 - (1)担当課」まで直接提出してください。なお、参加資格要件を満たさなくなった場合も同様とします。（Eメール、郵送は不可）

11 プレゼンテーションについて

提案書を提出した応募グループからのプレゼンテーションを予定しています。

日 時	未定 (時間等詳細は、応募グループ代表企業に個別に連絡します。2017年(平成29年)7月を予定)
場 所	未定 (応募グループ代表企業に個別に連絡します。)
その他	プレゼンテーションにおける審査委員の質問に対する応募グループの回答は、その応募グループが優先交渉権者となった際には、提案書の一部を構成するものとして取り扱います。

1 2 使用する言語，通貨単位及び単位

提案書等に使用する言語，通貨単位等は，日本語，日本国通貨，日本標準時及び計量法（平成4年法律第51号）に定める単位とします。

1 3 応募に係る費用

参加表明書，提案書，質疑書類の作成及び提出等，本事業の応募に係る費用は，応募グループの負担とします。なお，参加表明，参加登録及び応募については無料です。

1 4 営業活動の禁止

この募集の選定結果が公表される日時まで，審査委員会各委員への営業活動等一切の活動を禁止します。これらの行為を確認した場合は，確認した時点で提案書の不受理又は失格とします。

1 5 その他

- (1) 市に提出された書類について，本事業以外の目的で使用しません。
- (2) 募集要綱等の公表の日から事業契約の締結に至るまでの間，市又はその関係者に対して本プロポーザルの公正な執行を妨げるような行為を禁止します。
- (3) 募集要綱等に定めのない事項又は疑義が生じた場合は，質疑を通じて行うものとします。
- (4) 本プロポーザルに参加する者は，審査選考後において，この募集要綱の内容について，不明又は錯誤等を理由に異議を申し立てることはできません。
- (5) 募集に係る問合せは，2017年（平成29年）4月3日から2017年（平成29年）7月3日までの市の休日（日曜日，土曜日，国民の祝日）を除く午前8時30分から午前12時まで及び午後1時から午後5時15分までとします。
- (6) 本事業に関する情報提供は，次のホームページを通じて適宜行います。

URL

<https://www.city.fujisawa.kanagawa.jp/kikaku/fujigaokatop.html>

- (7) 問合せ先は次のとおりです。

担当課 藤沢市企画政策部企画政策課

住所 神奈川県藤沢市朝日町1番地の1 総合防災センター6階

電話 0466-25-1111 内線2172

FAX 0466-50-8400

E メールアドレス fj-kikaku@city.fujisawa.lg.jp

1 6 基本協定等に関する事項

(1) 基本協定

市及び選定事業者が本募集要綱等に基づき締結するものであり、選定事業者の決定に係る基本的合意に加えて、P F I 事業者の設立、事業契約の締結、その他必要な諸手続き並びにこれに係る市及び選定事業者の責務について定めるものです。

市は、最優秀提案者を優先交渉権者として、基本協定書（案）に基づき、最優秀提案者と協議等（基本協定の締結に必要な一切の手続きを含みます。）を行った上で基本協定を締結するものとし、最優秀提案者はこれに応じなければなりません。

また、最優秀提案者との間で基本協定の締結に係る協議等が整わなかった場合は、市は優秀提案者と協議を行った上で基本協定を締結するものとし、優秀提案者は、これに応じなければなりません。

基本協定を締結した応募グループが、選定事業者となります。

(2) 事業契約

事業契約は、本募集要綱等及び提案書に基づき締結するものであり、P F I 事業者が遂行すべき業務の内容、市が支払うサービス対価の算定及び支払方法、市及びP F I 事業者の債権債務に関する事項等を定めるものです。

また、契約に際しては藤沢市契約規則を遵守することとします。

市は、基本協定の締結後速やかに、事業契約書（案）に基づき、選定事業者と協議等（事業契約の締結に必要な一切の手続きを含みます。）を行った上で事業契約を締結するものとし、選定事業者はこれに応じなければなりません。

選定事業者は、市との間で契約の締結に係る協議等が整った場合、2017年（平成29年）12月を期限としてP F I 事業者を設立するとともに、当該P F I 事業者と市との間で仮契約を締結します。仮契約は、P F I 法第12条の規定に基づき藤沢市議会の議決を得た場合に、本契約となります。

なお、事業契約の締結に係る契約保証金は、藤沢市契約規則に基づくものとし、

別紙 1 民間収益施設に期待すること等

本事業において余剰となる床面積を有効活用し、民間事業者が民間収益施設を設けることにより、より地域に有益な施設とするとともに、市の財政負担の軽減への寄与を期待します。具体的には、「第2 - 5 民間事業者に期待する事項」に記載のとおりです。

項目	内容	
施設の規模	民間収益施設の面積は、提案によります。	
施設の形態	公共機能との複合化を原則とします。 敷地分割し、分棟配置とする場合には、複合化とする場合と比較して、施設利用者にとって公共機能の利便性が高まる計画としてください。	
施設の所有	P F I事業者は、公共機能と一体的に民間収益施設を整備し、民間収益施設を所有することを原則とします。ただし、P F I事業者が民間収益施設を所有しない場合、選定事業者に属する企業等が所有することとします。 建物は、市と民間収益施設の所有者で2041年（平成53年）3月31日まで、区分所有するものとします。 それ以降も民間収益事業を継続して実施する方策の検討を望みますが、やむを得ず事業を終了する場合、市は、施設を買い取ることができるものとし、購入価格は事業期間終了1年前より、施設の残存簿価を前提に市と民間収益施設の所有者との協議により決定することとします。	
土地の貸付	貸付期間は、少なくとも事業期間中とし、それ以上の期間については、民間事業者の提案により協議します。 貸付期間終了後、民間収益施設の所有者が引続き建物の所有を希望する場合には、別途協議します。	
用途	望ましい用途	保育学習機能又は高齢者支援機能 ・保育学習機能の例 子育て支援関係施設、学習塾、料理教室、放課後児童クラブ等施設を利用する乳幼児、小中学生及びその保護者並びに地域住民を対象とした生活支援、学習等を行う施設。 ・高齢者支援機能の例 老人短期入所施設、老人デイサービスセンター、通所リハビリテーション等、地域の高齢者等の生活支援や介護予防、交流機会の創出等を行う施設。
	自由提案用途	民間収益事業者の提案によるものとします。なお、市は、一般的な共同住宅の設置は望みません。
	その他	民間収益施設の提案に当たっては、第一種中高層住居専用地域で建築できる用途を原則とします。 第一種中高層住居専用地域で建築できない用途を提案する場合は、建築基準法の許可申請にかかる費用及び期間のリスクは、P F I事業者が負担するものとします。

別紙 2 土地の貸付料について

土地の貸付料は、次のとおり算定するものとし、市とPFI事業者との協議により決定します。なお、契約時の課税標準額を基に市が定める額については、導入する民間収益施設の業務内容等により、その額を減ずる場合があります。

民間収益施設所有者が負担する貸付料

$$\text{貸付面積} \times \text{負担割合} \times \text{課税標準額を基に市が定める額}$$

1 貸付面積

建築物の外壁から1m外側の範囲の面積を貸付面積とします。

2 負担割合

次の式で求めた値とします。

$$\text{負担割合} = \frac{\text{民間収益施設の専有面積}}{\text{公共機能の専有面積} + \text{民間収益施設の専有面積}}$$

3 提案時に用いる土地の貸付料

平成28年度の課税標準額に基づく土地の貸付料は、次のとおりです。提案時は、この額を用いて算定してください。

年間 1平方メートル当たり 3,969円