

藤沢市藤が岡二丁目地区再整備事業 実施方針

平成28年11月

藤沢市



目次

第1 特定事業の選定に関する事項

1 特定事業の事業内容に関する事項	
(1) 事業名称	1
(2) 事業の対象となる公共施設等の名称	1
(3) 公共施設等の管理者等	1
(4) 事業の目的	1
(5) 民間事業者に期待する事項	2
(6) 事業の概要	2
(7) 事業方式	3
(8) 特定事業の範囲	5
(9) 事業期間	6
(10) 事業スケジュール	6
(11) PFI事業者の収入	6
(12) 民間収益事業者の収入	7
(13) 土地の使用	7
(14) 本事業の実施に関する協定等	7
(15) 遵守すべき法令及び許認可等	7
(16) 事業期間終了時の措置	10
2 特定事業の選定方法に関する事項	
(1) 選定基準	11
(2) 評価方法	11
(3) 選定結果の公表	11

第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1 民間事業者の募集及び選定	12
2 民間事業者の選定方法	
(1) 参加資格の確認	12
(2) 提案審査	12
3 民間事業者の選定手順	12
4 審査委員会の設置と評価	13
5 提出書類の概要	
(1) 提出書類の内容	13
(2) 提出書類の取扱い	13
6 応募グループの参加資格要件	
(1) 応募グループの構成	14
(2) 応募グループを構成する企業に共通の参加資格要件	16
(3) 設計企業の参加資格要件	17
(4) 建設企業の参加資格要件	17
(5) 工事監理企業の参加資格要件	18
(6) 維持管理企業の参加資格要件	19
(7) 参加資格確認基準日	19

第3	民間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	民間事業者の責任の明確化に関する事項	
(1)	責任分担の基本的な考え方.....	20
(2)	想定されるリスクの責任分担.....	20
2	PFI事業者の責任の履行の確保に関する事項	
(1)	事業の実施状況のモニタリング及び改善要求措置.....	20
(2)	業務の履行の検査等.....	22
第4	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	
1	立地に関する事項	
(1)	立地条件.....	23
(2)	敷地の位置.....	23
(3)	現状配置図.....	24
2	本施設の計画に関する事項.....	24
第5	事業契約又は協定の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項	
1	疑義が生じた場合の措置.....	26
2	管轄裁判所の指定.....	26
第6	事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	
1	事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置.....	27
2	事業の継続が困難となった場合の措置	
(1)	PFI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.....	27
(2)	市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合.....	27
(3)	いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合.....	28
3	金融機関、融資機関又は融資団と市との協議.....	28
第7	法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項	
1	法制上及び税制上の措置に関する事項.....	29
2	財政上及び金融上の支援に関する事項.....	29
3	その他の措置及び支援に関する事項.....	29
第8	その他特定事業の実施に関し必要な事項	
1	使用言語、通貨単位及び単位.....	30
2	応募に係る費用.....	30
3	実施方針の公表に関する事項	
(1)	担当課.....	30
(2)	実施方針に関する説明会等の開催.....	30
(3)	実施方針に関する質問及び意見.....	31
(4)	実施方針の変更.....	31
4	その他	
(1)	情報公開及び情報提供.....	32
(2)	問合せ先.....	32

別紙 1	民間収益施設に期待すること等	33
別紙 2	土地の貸付料について	34
別紙 3	リスク分担表(案)	35

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予定しています。

この実施方針は、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の選定及び当該特定事業を実施する民間事業者の選定を行うに当たり、「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」（平成24年3月27日閣議決定。以下「基本方針」という。）及び「PFI事業実施プロセスに関するガイドライン」（平成13年1月22日内閣府）に基づき必要となる事項を定めます。

第1 特定事業の選定に関する事項

1 特定事業の事業内容に関する事項

(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等の名称

（仮称）藤沢市藤が岡二丁目地区複合施設

(3) 公共施設等の管理者等

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す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。

ア 「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。

イ 乳幼児及び児童が利用する機能及び安全・安心ステーション機能が含まれる施設であることから、施設利用者に対する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。

ウ 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。

エ 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(以下「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。

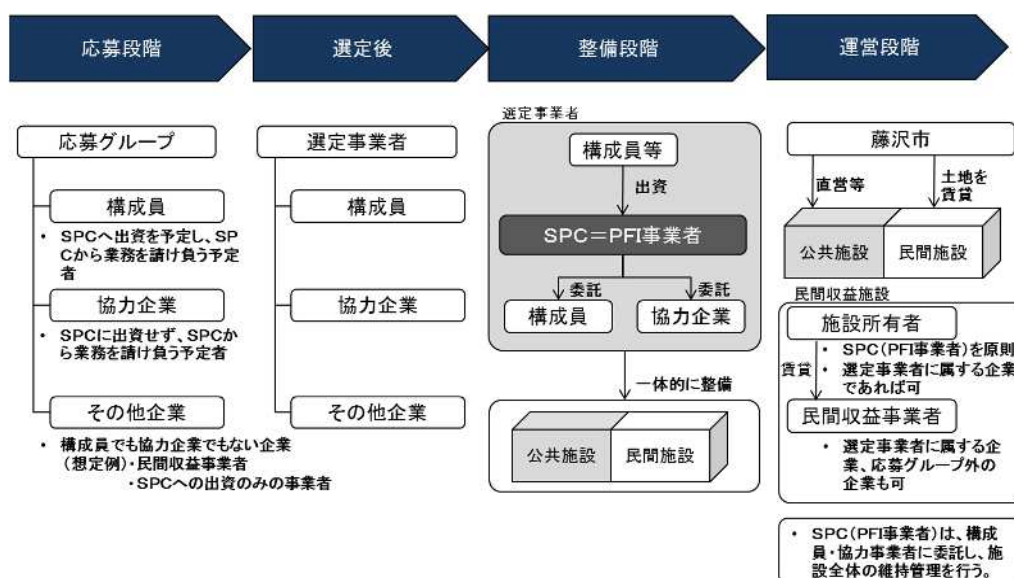


図 第 1 - 1 事業者の構成

(7) 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、設備に関しては、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕）は、含みません。

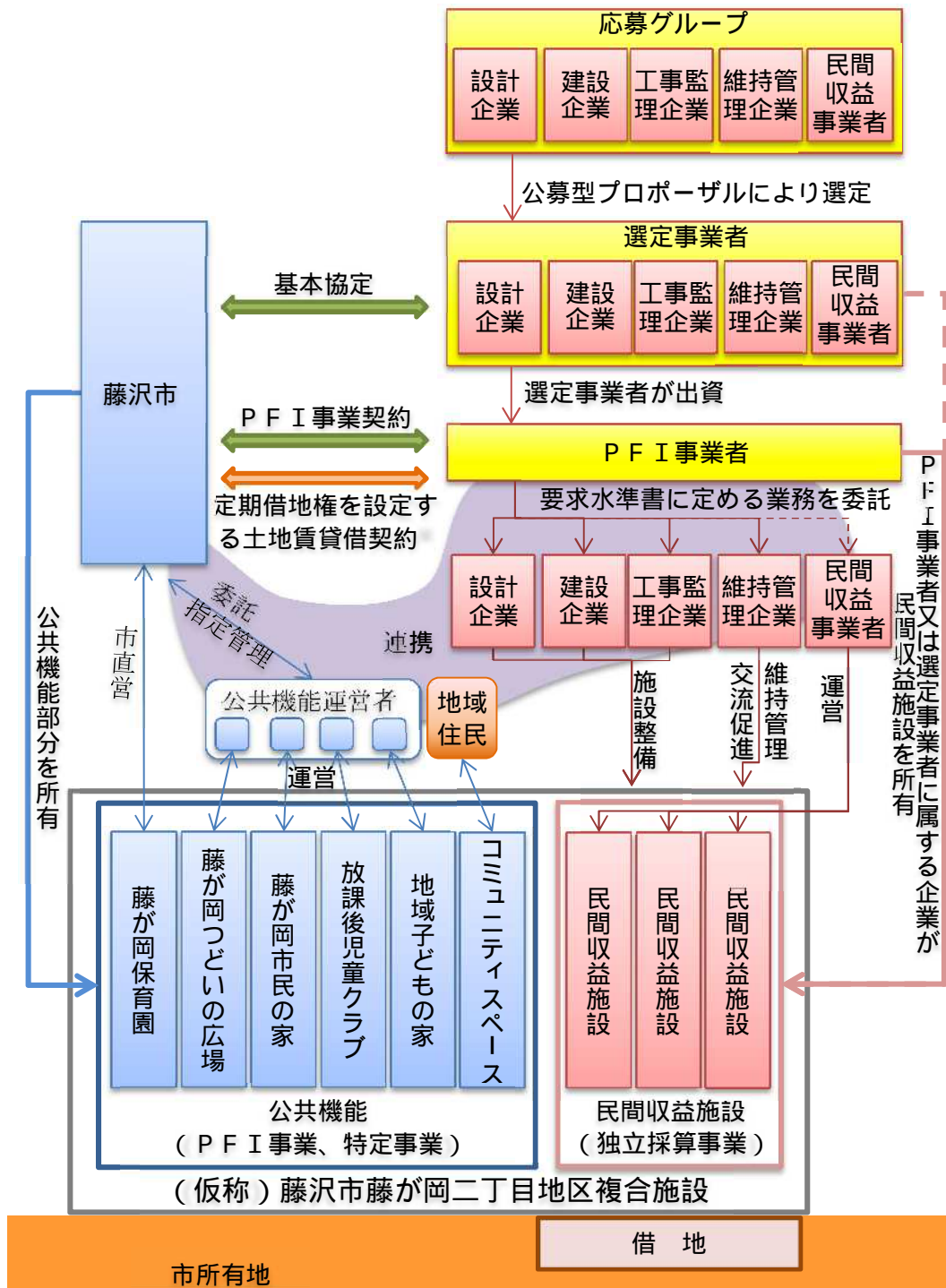


図 第1 - 2 事業スキーム図

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PFI事業者又は選定事業者に属する企業と締結します。

(8) 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、次のアからオに掲げるものとします。

ア 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

イ 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

ウ 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

エ 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

オ 維持管理業務

- (フ) 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
- (ロ) 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

(9) 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。

(10) 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。

- ア 事業契約の締結 2018年(平成30年) 3月頃
- イ 本施設の供用開始 2021年(平成33年)10月頃
- ウ 事業完了 2041年(平成53年) 3月

(11) 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。

ア 設計業務、建設業務及び工事監理業務に対する対価

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。

イ 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。

(12) 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。

(13) 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」を確認してください。

(14) 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、次のア及びイに掲げる協定等を締結します。

ア 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。

イ 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経た後に、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。

(15) 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。

ア 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
- (ホ) 資源の有効な利用の促進に関する法律
- (ヘ) 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) その他関連法令等

イ 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
- (ロ) 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
- (ハ) 神奈川県文化財保護条例
- (ニ) 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
- (ホ) 藤沢市緑の保全及び緑化の推進に関する条例
- (ヘ) 藤沢市保育所条例
- (ヘ) 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
- (ク) 藤沢市中高層建築物の日影に関する条例
- (ク) 藤沢市環境基本条例
- (ク) 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) その他関連条例等

ウ 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、すべて最新版を用いるものとし、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）
- (イ) 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）
- (ロ) 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- (ハ) 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）
- (ニ) 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）
- (ホ) 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）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）

- (4) 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)(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- (5) 建築工事標準詳細図(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- (6) 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)(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- (7) 公共建築工事積算基準(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- (8) 公共建築工事共通費積算基準(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- (9) 建築構造設計基準(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- (10) 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)
- (11) 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)
- (12) 建築工事監理指針(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- (13) 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)
- (14) 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)
- (15) 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)
- (16) 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)
- (17) 保育所設置認可に係る審査基準(神奈川県)
- (18) 保育所設置認可に係る行政指導の指針(神奈川県)
- (19) 藤沢市公共施設等に関する防犯上のガイドライン
- (20) 藤沢市景観計画
- (21) その他関連基準等

(16) 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、公共機能部分を事業期間終了時に、要求水準書に定める「事業期間終了時の水準」を満足する状態で本施設を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)3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。

2 特定事業の選定方法に関する事項

(1) 選定基準

市は、自らが本施設の施設整備及び維持管理をした場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値（以下「P S C」という。）と本実施方針に示した内容に基づいてP F I事業者の本施設の施設整備及び維持管理を委ねた場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値（以下「P F I事業のL C C」という。）とを比較し、P F I事業のL C CがP S Cを下回る場合に、V F M（Value For Money）があるものとし、P F I事業としての実施可能性等を勘案した上で、P F I事業として実施することが適切であると判断した場合においては、P F I法第7条に基づき特定事業として選定します。

(2) 評価方法

市は、P F I法、基本方針及び「V F M（Value For Money）に関するガイドライン」（2001年（平成13年）7月27日）などに基づき評価することとし、市自らが公共機能のみの施設として施設整備及び維持管理を実施した場合と、P F I事業者これらの実施を委ねた場合とで、達成される成果の水準が同一と認められ公的財政負担の縮減が期待できる場合にV F Mがあるものと評価します。

(3) 選定結果の公表

市は、P F I法第7条に基づき特定事業とした場合は、その判断の結果を評価の内容と併せて、市のホームページにおいて速やかに公表します。

また、客観的に評価した結果、特定事業の選定を行わないとした場合も同様の方法で公表します。

第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1 民間事業者の募集及び選定

本事業は、P F I 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、プロポーザル方式により民間事業者を選定します。

2 民間事業者の選定方法

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。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) 提案審査

「(1)参加資格の確認」において、本事業を実施するために必要な資格を有すると確認された応募グループから、P F I 事業に係る具体的な業務の実施方法や民間収益事業の内容等について提案を受け、提案内容を総合的に評価した上で、民間事業者を選定します。

なお、提案の評価基準、提案書の提出方法、提出時期及び提出書類の詳細等については、プロポーザル実施要綱等の公表時に示します。

3 民間事業者の選定手順

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。なお、具体的な日程については、プロポーザル実施要綱等の公表時に示します。

日程	実施事項
2016年(平成28年)11月	実施方針等の公表
2016年(平成28年)11月	実施方針等に関する説明・見学会参加申込み
2016年(平成28年)11月	実施方針等に関する説明・見学会の開催
2016年(平成28年)11月	実施方針等に関する質問・意見の受付
2017年(平成29年)2月	特定事業の選定・公表
2017年(平成29年)3月	プロポーザル実施要綱等公表
2017年(平成29年)4月	実施要綱等に関する説明会等の開催
2017年(平成29年)4月	実施要綱等に関する質問の受付・回答(1回目)
2017年(平成29年)5月	参加表明書の受付
2017年(平成29年)5月	実施要綱等に関する質問の受付・回答(2回目)

2017年(平成29年) 6月	提案書の提出
2017年(平成29年) 7月	プレゼンテーションの実施
2017年(平成29年) 8月	優先交渉権者の決定・公表
2017年(平成29年) 9月	基本協定の締結
2017年(平成29年) 12月	事業仮契約の締結
2018年(平成30年) 3月	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。

4 審査委員会の設置と評価

審査は、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。

審査委員会は、応募グループの提案内容を評価し、最優秀提案者及び優秀提案者を選定します。市は、審査委員会の選定結果を基に、最優秀提案者及び優秀提案者を決定します。

5 提出書類の概要

(1) 提出書類の内容

参加資格の確認として、参加表明書等の確認資料の提出を応募グループに求めます。

提案審査においては、次のアからエまでに掲げる事項を主な内容として含む提案書の提出を求めることを予定しています。

- ア 事業計画に関する提案
- イ 施設整備に関する提案
- ウ 維持管理に関する提案
- エ 民間収益事業に関する提案

(2) 提出書類の取扱い

ア 著作権等

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。また、提出された書類は、返却しません。

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。

ウ 資料の公表

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。

6 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1 - 1 - (8)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、参加資格確認の申請時に構成員、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。

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。

オ 応募に当たり、応募グループを構成する企業それぞれが「第 1 - 1 - (8) 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 2 - 6 - (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 応募グループを構成する企業の変更は、認めません。ただし、提案書の提出期限までに、応募グループを構成する企業を変更せざるを得ない事情が生じた場合は市と協議するものとし、その内容を勘案し市が認めた場合に限り変更を認めます。

ク 応募グループを構成する企業のいずれかが、他の応募グループを構成する企業でないこと。

ケ 応募グループを構成する企業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 2 - 6 - (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)又は(イ)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 6 7 条第 1 項又は民事再生法第 6 4 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

(ロ) 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 2 - 6 - (1) 応募グループの構成 - コ(ア)資本関係」又は「第 2 - 6 - (1) 応募グループの構成 - コ - (イ)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 2 2 年政令第 1 6 号)第 1 6 7 条の 4 に該当しない者。

イ 会社更生法(平成 1 4 年法律第 1 5 4 号)第 1 7 条及び改正前の会社更生法(昭和 2 7 年法律第 1 7 2 号)第 3 0 条の規定による更生手続開始の申立てがなされていない者。

ウ 民事再生法(平成 1 1 年法律第 2 2 5 号)第 2 1 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優先交渉権者の決定までの期間に、藤沢市競争入札参加資格者指名停止措置要綱(平成 1 6 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 7 7 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 2 3 年条例第 1 8 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、事業税、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、PFI法第9条第1項各号のいずれかに該当しない者。

サ「第2-6-(2)応募グループを構成する企業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2-6-(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2-(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、いずれの企業においても「第2-6-(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2-6-(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、次のアからオ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2-6-(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項に基づく特定建設業の許可を受けていること。

ウ 建設企業は、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定点が800点以上であること。

エ 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。

オ 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、いずれの企業においても「第2-6-(4)建設企業の参加資格要件ア及び同イ」を満たしていること。「第2-6-(4)建設企業の参加資格要件ウ及び同エ」については、いずれかの企業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2-6-(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の元請け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 役務の提供等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2-6-(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 維持管理業務を実施するに当たって必要な資格(許可、登録、認定等)を有すること。

ウ 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っては、いずれの維持管理企業においても「第2-6-(2)応募グループを構成する企業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、提案書の提出期限の最終日とします。

第3 民間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 民間事業者の責任の明確化に関する事項

(1) 責任分担の基本的な考え方

P F I 事業における統括管理業務、設計業務、建設業務、工事監理業務及び維持管理業務における業務遂行上の責任は、P F I 事業者が負うものとします。

ただし、市の責に帰すべき合理的な理由があるものについては、市が責任を負うものとします。

民間収益事業の実施に係る責任は、市の責に帰すべき合理的な理由があるものを除き、民間収益事業者が負うものとします。

なお、民間収益事業者の責めに帰すべき事由により、民間収益事業が実施できない場合には、P F I 事業者並びに選定事業者の構成員、協力企業又はその他企業は、民間収益事業者の代替事業者を確保するよう務めるものとします。

(2) 想定されるリスクの責任分担

P F I 事業の実施に際して想定されるリスクと当該リスクに対する責任分担は、事業契約書に定めます。

2 P F I 事業者の責任の履行の確保に関する事項

(1) 事業の実施状況のモニタリング及び改善要求措置

ア 市が実施するモニタリング

市は、P F I 事業者が実施する設計業務、建設業務、工事監理業務及び維持管理業務の実施状況について、モニタリングを行い、事業契約で定められた性能基準、サービス水準及び契約条項をP F I 事業者が遵守していることを確認します。

なお、モニタリングの方法等は、別途、事業契約書に定めますが、概要は、次のとおりとします。

(ア) 設計時

市は、P F I事業者による設計が、提案書及び要求水準書に適合するものであるか否かについて、確認を行います。

(イ) 工事施工前

市は、「第3 - 2 - (1) - ア 市が実施するモニタリング(ア)設計時」の実施後、工事施工前までに事業契約書で定めた工事の実施に必要な要件を充足しているか否かについて確認を行います。

(ロ) 工事施工中

市は、P F I事業者が設置する工事監理企業から定期的に報告を受け、工事施工及び工事監理の状況について確認を行うとともに、本施設が設計図書に従って建設されていることを確認するため、建設工事期間中、必要な事項に係る中間確認を実施します。

(ハ) 工事完成・引き渡し時

市は、P F I事業者から提出される施工記録及び完成検査結果の報告を受け、施設が要求水準書に適合している状況を現場で確認を行います。

(ニ) 施設供用開始後

市は、施設供用開始後において、要求水準書どおり維持管理業務が遂行されているか、随時又は定期的に業務の実施状況を確認します。

(ホ) 事業期間中

市は、P F I事業者の財務状況を把握するため、事業期間中の毎年度、P F I事業者より公認会計士等による監査を経た財務状況について報告書の提出を求め、P F I事業者がP F I事業を円滑に遂行しうる財務状況であるか確認します。

なお、財務状況については、P F I事業者に資金を融資する金融機関、融資機関、融資団から、財務状況のモニタリングに関して事業期間中継続的に協力を得ることを予定しています。P F I事業者は、その点につき、金融機関等から協力が得られるよう十分配慮してください。

イ P F I事業者が実施するセルフモニタリング

P F I事業者は、自らが実施する業務の実施状況について、セルフモニタリングを行い、サービス水準及び契約条項を遵守していることを確認し、その結果を市に報告するものとします。

セルフモニタリングの具体的な方法については、P F I事業者の提案を基に、市と協議の上、決定します。

ウ モニタリングに必要な費用

市が実施するモニタリングに必要な費用は、市が負担しますが、モニタリングに必要な書類の整備は、P F I事業者の費用負担により行うものとします。

また、P F I事業者が自ら実施するセルフモニタリング等については、P F I事業者の費用負担により自らの責任において行うものとします。

エ 改善要求、支払の減額等

市は、モニタリングの結果、P F I事業者の帰責事由により要求水準が達成されていないことが明らかになった場合には、P F I事業者に維持管理業務の方法の改善、当該業務を実施する者の変更等を求めるほか、P F I事業者に支払うべきサービス対価のうち、維持管理費及びその他の費用を減額することができるものとします。詳細は、プロポーザル実施要綱等の公表時に示します。

(2) 業務の履行の検査等

ア 施設の完成検査

市は、本施設の引渡しを受ける前に、本施設の状態が事業契約書に定められた水準を満たしているか否かについて検査を行います。市は、検査の結果、本施設が事業契約書に定めた条件に適合しない場合は、P F I事業者に補修を求め、検査の合格後、所有権の移転をもってサービス対価のうち設計業務、建設業務及び工事監理業務に係る費用を事業契約書に基づき支払うものとします。

イ 維持管理業務の検査

市は、各支払期の業務完了時に検査を行い、サービス対価のうち統括管理業務及び維持管理業務に係る費用を支払います。

なお、「第3 - 2 - (2) - ア施設の完成検査」による検査の結果、事業契約書に定めた条件に適合しない場合、市は、「第3 - 2 - (1) - エ改善要求、支払の減額等」の措置を講じます。

第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1 立地に関する事項

本施設の敷地の概要は、次のとおりです。詳細は、要求水準書において示します。

(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	3,104.23㎡(公簿面積)
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
オ 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4 - 1 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。

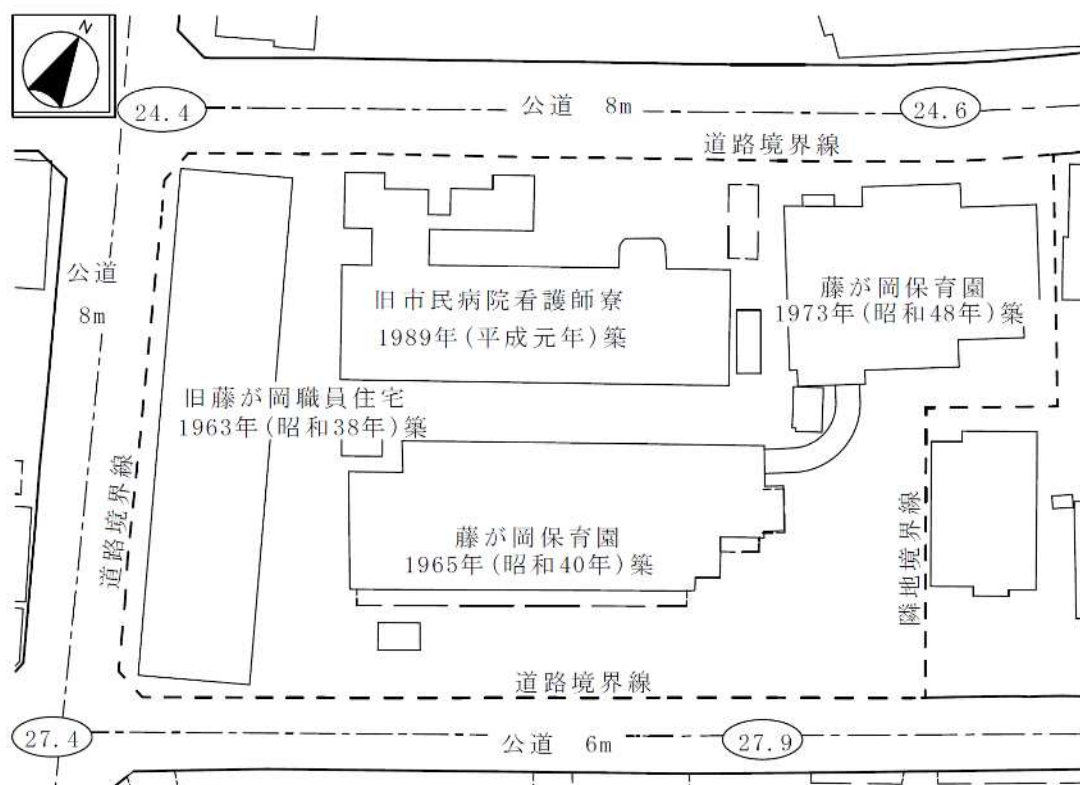


図 第4 - 2 現状配置図

2 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、主な利用者及び機能を配置上の留意事項は、次のとおりです。

施設・機能名称		主な利用者	配置上の留意事項
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(500㎡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。
	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。
	藤が岡市民の家	地域住民	-
	放課後児童クラブ	小学生	<ul style="list-style-type: none"> 地域子どもの家と施設外に出ることなく行き来できる計画としてください。
新規施設	地域子どもの家	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。
	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。
	防災備蓄倉庫	-	<ul style="list-style-type: none"> 備蓄品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。
民間収益施設			<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の提案によることとします。
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。

第5 事業契約又は協定の解釈について疑義が生じた場合 の措置に関する事項

1 疑義が生じた場合の措置

市が公募手続きにおいて配布した一切の資料、当該資料に係る質問回答書及び応募グループが提出した提案書並びに市と選定事業者との間で締結された協定等の解釈に疑義が生じた場合は、市とPFI事業者及び民間収益事業者が、本事業の円滑な遂行を前提とし、誠意をもって協議の上、解決を図るものとします。

なお、このため、事業契約の締結後、市、PFI事業者及び民間収益事業者が参画する関係者による協議会を設置することとします。

2 管轄裁判所の指定

基本協定及び事業契約に係る紛争については、横浜地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とします。

第6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

1 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置

本事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、事業契約書に定める事由ごとに市又はPFI事業者の責任に応じて、必要な修復その他の措置を講じるものとします。

2 事業の継続が困難となった場合の措置

修復その他の措置を講じたにもかかわらず、本事業の継続が困難となった場合は、事業契約書の定めるところにより本事業を終了します。

(1) PFI事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

ア PFI事業者が提供するサービスが、事業契約書に定める要求水準を達成していないことが明らかとなった場合、その他事業契約書に定めるPFI事業者の帰責事由に基づく債務不履行又はその懸念が生じた場合、市は、PFI事業者に対して改善勧告を行い、一定期間内に改善計画の提出及び実施を求めることができることとします。ただし、PFI事業者が当該期間内に改善することができなかつた場合、市は、事業契約を解除することができるものとします。

イ PFI事業者が倒産し又はPFI事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業契約書に基づく本事業の継続的な履行が合理的な理由により困難と考えられる場合、市は、事業契約を解除できるものとします。

ウ 「第6 - 2 - (1)PFI事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合ア及び同イ」の規定により市が事業契約を解除した場合、事業契約書の定めるところにより、市は、PFI事業者に対して損害賠償の請求等を行うことができるものとします。

(2) 市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

ア 市の帰責事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合、PFI事業者は、事業契約を解除できるものとします。

イ 「第6 - 2 - (2)市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合ア」の規定によりPFI事業者が事業契約を解除した場合、市は、

事業契約の定めるところにより、P F I 事業者が生じた損害を賠償することとします。

(3) いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合

ア 市又はP F I 事業者の責めに帰すことのできない不可抗力その他の事由により本事業の継続が困難となった場合、市及びP F I 事業者との間で本事業の継続の可否について協議します。

イ 一定の期間内に「第6 - 2 - (3)いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合ア」の協議が整わない場合は、市が協議の内容を踏まえ、本事業の継続の可否を決定することとし、市は、事前にP F I 事業者に通知することにより事業契約を解除します。

ウ 事業契約を解除する場合の措置については、事業契約書の定めに従います。

エ 不可抗力の定義については、事業契約書に定めます。

3 金融機関、融資機関又は融資団と市との協議

市は、本事業の安定的な継続を図ることを目的として、P F I 事業者にP F I 事業に関する資金を供給する融資機関又は融資団と協議を行い、当該融資機関又は融資団と直接、協定を締結することがあります。

第7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の 支援に関する事項

1 法制上及び税制上の措置に関する事項

市は、P F I事業者がP F I事業を実施するに当たり、法制上及び税制上の優遇措置等は想定していませんが、法改正等により措置が適用される場合には、これらの措置をP F I事業者が受けることができるように努めます。

2 財政上及び金融上の支援に関する事項

P F I事業者がP F I事業を実施するに当たり、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は、市は、これらの支援をP F I事業者が受けることができるように努めます。

3 その他の措置及び支援に関する事項

市は、P F I事業者がP F I事業を実施するに当たり必要な許認可等の取得について、必要に応じて協力します。

また、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、市及びP F I事業者で協議します。

第 8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 使用言語、通貨単位及び単位

提案書及びその他手続きに使用する言語、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 5 1 号）に定める単位とします。

2 応募に係る費用

参加表明書、提案書、質問の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。

3 実施方針の公表に関する事項

(1) 担当課

担当課 企画政策部企画政策課
住 所 藤沢市朝日町 1 番地の 1
電 話 0 4 6 6 - 2 5 - 1 1 1 1 内線 2 1 7 2
F A X 0 4 6 6 - 5 0 - 8 4 0 0
E メールアドレス kikaku@city.fujisawa.kanagawa.jp

(2) 実施方針に関する説明会等の開催

本実施方針に関する説明会及び現地見学会を次のとおり予定しています。

日 時	2 0 1 6 年（平成 2 8 年）1 1 月 2 1 日（月） （時間等詳細は、参加申込企業に別途、通知します。）
場 所	藤が岡市民の家（藤が岡二丁目 - 2 - D - 3）
申込期間 及び時間	ア 申込期間 2 0 1 6 年（平成 2 8 年）1 1 月 7 日（月）から 2 0 1 6 年（平成 2 8 年）1 1 月 1 6 日（水）まで イ 申込時間 午前 8 時 3 0 分から午後 5 時 1 5 分まで （正午から午後 1 時までを除く。）
参加申込	別紙「様式 1」を E メールで企画政策課に送付してください。 メール送信後、電話（0 4 6 6 - 2 5 - 1 1 1 1 内線 2 1 7 2） で Eメールの受信を確認してください。

その他	<p>ア 参加人数は、1企業2人までとしてください。</p> <p>イ 本実施方針等の資料は、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。</p>
-----	--

(3) 実施方針に関する質問及び意見

本実施方針等に関する質問及び意見の提出等については、次のとおりとします。

質問及び意見の提出方法	<p>別紙「様式2」をEメールで企画政策課に送付してください。</p> <p>メール送信後、電話(0466-25-1111 内線2172)でEメールの受信を確認してください。</p>
提出期間及び時間	<p>ア 提出期間</p> <p>2016年(平成28年)11月7日(月)から 2016年(平成28年)11月28日(月)まで</p> <p>イ 受付時間</p> <p>午前8時30分から午後5時15分まで (正午から午後1時までを除く。)</p>
回答及び公表等	<p>ア 質問に対する回答書については、2016年(平成28年)12月下旬に、類型化し市の考え方を付してすべての提出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。</p> <p>イ 質問に対する回答書は、本実施方針を補完するものとみなします。</p>
その他	<p>ア 電話による質問及び意見は、受け付けません。</p> <p>イ 意見についての著作権は、意見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。</p>

(4) 実施方針の変更

市は、民間事業者からの意見等を踏まえ、PFI法第7条に定める特定事業の選定までに実施方針の内容を見直し、変更することがあります。

実施方針の変更を行った場合は、市のホームページへの掲載等の方法により速やかに公表します。

4 その他

(1) 情報公開及び情報提供

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>

(2) 問合せ先

「第8 - 3 - (1)担当課」と同じです。なお、実施方針の内容について直接、電話等で回答は行いません。

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1-1-(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。 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、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、グループホーム、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

別紙 3 リスク分担表（案）

【凡例】

：主分担 リスクが顕在化した場合に原則として負担することとします。

：従分担 リスクが顕在化した場合に限定的に負担することとします。

リスクの種類		リスクの内容	負担者		
			市	P F I 事業者	
契約前	募集要綱リスク	募集要綱の誤り又は変更			
	応募リスク	応募費用に関するもの			
	契約リスク	市の事由による契約締結の遅延又は中止 P F I 事業者の事由による契約締結の遅延又は中止			
共通	制度関連リスク	政治行政リスク	市の議会承認が得られない場合（ただし、P F I 事業者の責めに帰すべき事由がある場合を除く） 市の政策変更による事業の変更、中断又は中止		
		法制度リスク	事業のうち公共施設部分に直接関係する法令の変更。新たな法律の成立（公共施設部分に係るもの） 事業のうち民間収益施設部分に直接関連する法令の変更。新たな法律の成立（民間収益施設部分に係るもの）		
	許認可リスク	市の事由による P F I 事業者の許認可取得遅延			
		P F I 事業者の事由による許認可取得遅延			
	税制度リスク	P F I 事業者の利益、民間収益施設の整備や運営に係る税制度の新設又は変更			
		P F I 事業者の利益、民間収益施設の整備や運営に係る税制度以外の税制度の新設又は変更			
	社会リスク	住民対応リスク	事業のうち公共施設部分の実施自体に関するもの 事業のうち公共施設部分の実施自体以外に関するもの		
		第三者賠償リスク	事業実施に起因して第三者に及ぼした損害		
		環境問題リスク	調査や工事による騒音、振動又は地盤沈下等に関する対応		
	債務不履行リスク		市の債務不履行による中断又は中止 P F I 事業者の債務不履行による中断又は中止		
	不可抗力リスク		天災や暴動等自然的又は人為的な事象（公共施設部分に係るもの） 同上（民間収益施設部分に係るもの）		
	ス経済リ	資金調達リスク	P F I 事業者等が実施する事業に必要な資金調達・確保		
		金利リスク	金利変動		
		地代上昇リスク	地代の変動に伴う経費の増加		
	民間収益事業に関するリスク		民間収益事業全般に関するもの		

リスクの種類	リスクの内容	負担者		
		市	P F I 事業者	
設計・建設段階	測量・調査リスク	市が実施した測量や調査に関するもの		
		P F I 事業者が実施した測量や調査に関するもの		
	用地の確保リスク	事業用地の確保に関するもの		
		事業用地以外で事業に必要な進入路や資材置き場等の確保に関するもの		
	埋蔵文化財リスク	埋蔵文化財の発掘調査等によるスケジュール遅延及び費用に関するもの		
	用地の瑕疵リスク	調査資料等で予見できることに関するもの		
		調査資料等で予見できないことに関するもの		
	設計変更リスク	公共施設部分において市の提示条件・指示の不備、市の指示による設計条件の変更に起因するもの		
		公共施設部分において市の提示条件・指示の不備、市の指示による設計条件の変更に起因する以外のもの		
	工期変更（遅延）リスク	市の指示及び市の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡遅延		
P F I 事業者の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡遅延				
建設コスト増大リスク	市の指示及び市の責めに帰すべき事由による工事費の増大			
	P F I 事業者の責めに帰すべき事由による工事費の増大			
物価変動リスク	契約時点以降の物価変動による公共施設部分に関する設計又は工事費の増加			
	契約時点以降の物価変動による民間収益施設部分に関する設計又は工事費の増加			
性能不適合リスク	要求性能不適合、施設又は設備の瑕疵			
維持管理運営段階	計画変更リスク	市の指示による公共施設維持管理業務の変更に関するもの		
		P F I 事業者の提案又は要望による公共施設維持管理業務の変更に関するもの		
		民間収益施設の事業内容や用途の変更により発生する一切のリスク		
	複合化によるリスク	民間収益施設の損傷等が公共施設に影響を与えるリスク		
	物価変動リスク	契約時点以降の物価変動による公共施設部分に関する維持管理費用の増加		
		契約時点以降の物価変動による公共施設部分に関する維持管理費用以外の費用の増加		
施設改修リスク	市の事由による公共施設改修の発生			
	要求水準に適合させるための公共機能部分の改修工事実施及び費用の負担			
	民間収益施設の改修に関連して発生する一切のリスク			

リスクの種類		リスクの内容	負担者	
			市	P F I 事業者
	需要リスク	需要低下により民間収益施設の需要が低下するリスク		
	支払い不能・遅延リスク	市の事由による費用の支払い不能又は遅延		
	施設の性能	事業期間終了時における要求性能水準の保持		
終了時	施設の性能 終了手続き	(民間収益施設部分を譲渡する場合)民間収益施設譲渡後に隠れた瑕疵が発生した場合の費用負担		
		事業の終了時の手続きに関する諸費用の発生及び事業会社の精算に必要な費用		