

「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)第5条第1項の規定により、特定事業の実施に関する方針を定めたので、同条第3項の規定により、別冊のとおり公表します。

平成15年7月31日

稲城市長 石川 良一

(仮称) 稲城市立中央図書館等整備運営事業

実 施 方 針

稲 城 市

平成 15 年 7 月

《目 次》

第1 特定事業の選定に関する事項	1
1. 経緯	1
2. 事業内容に関する事項	2
3. 特定事業の選定及び公表に関する事項	10
第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項	10
1. PFI事業者の募集及び選定方法	10
2. PFI事業者の募集及び選定の手順	10
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	16
1. 基本的考え方	16
2. 予想されるリスクと責任分担	16
3. 本事業の実施状況の監視	16
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	16
1. 立地に関する事項	16
2. 施設計画の考え方	17
第5 事業計画又は協定等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	19
1. 係争事由に係る基本的な考え方	19
2. 管轄裁判所の指定	19
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	19
1. PFI事業者の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合	19
2. 本市の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合	19
3. いずれの契約当事者の責めにも帰すことのできない事由により本事業の継続が困難となった場合	20
4. 金融機関と本市との協議	20
5. その他	20
第7 財政上及び金融上の支援に関する事項	20
第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項	20
1. 議会の議決	20
2. 応募に伴う費用負担	20
3. 本実施方針に関する担当部署	20
別紙 - 1 事業予定位置図	21
別紙 - 2 リスク分担案	22
別紙 - 3 PFI事業者が独立採算で行う付帯事業について	24

(仮称)稲城市立中央図書館等整備運営事業に関する実施方針(案)

(仮称)稲城市立中央図書館等整備運営事業(以下「本事業」という。)は、稲城市(以下「本市」という。)における生涯学習推進を担う新たな施設として、現在市内にある4箇所の図書館の中央館機能と体験型学習の拠点として整備を行うものである。

本市は、本事業について、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図るため、「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しようとしている。

本実施方針は、本事業を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(以下「PFI事業」という。)として、PFI法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する民間事業者(以下「PFI事業者」という。)の選定等に関し定めるものである。

第1 特定事業の選定に関する事項

1. 経緯

(1) 基本方針答申(平成15年1月31日 稲城市図書館協議会)

本市ではこれまで、市民がいつでも、どこでも誰でも利用できる図書館という方針のもとに、本館を中心に第二、第三、第四図書館および向陽台分室により図書館サービスがなされてきた。

一方、図書館サービスの更なる充実を目指して、平成4年に稲城市立中央図書館建設審議会より、中心館としての役割を担うべき中央図書館の建設について「稲城市中央図書館基本計画」が答申されたが、この建設計画は、諸般の社会情勢により凍結されていた。

しかしながら、市民の間からは新しい中央図書館推進に向けての要望の聲が高かった。そうした声を受けて、平成13年度に策定された「第三次稲城市長期総合計画」の中で中央図書館の建設が改めて位置づけられたが、この9年の間に社会は大きく変化し、図書館の果たすべき役割や運営に関連する事柄にも大きな影響が生じてきているため、平成4年の基本計画を見直す必要が生じてきた。

そこで、本市としては、この時期本市に新しく誕生させることの意義、および、本市の基幹施設としての位置づけを正しく認識した上で、新しい中央図書館はどうあるべきかを模索し、そこから導き出された概念(コンセプト)をもとに、関係者すべてが共通のイメージを描けるものとして基本方針を策定した。

なお、基本方針答申の内容については別途本市のホームページに公表する。

(2) 稲城市立中央図書館基本計画調査(平成15年3月 稲城市)

上述の基本方針答申作成と平行して、具体的な施設イメージを基本計画案として作成した。

計画の基本方針は、「地域の情報拠点」となる“図書館”と「創造と交流の場」となる“体験学習施設”の併設により、豊富な情報により学ぶ「間接経験」と自然・社会・人

に係わる「直接経験」を繰り返し行うことのできる「新しい発想の図書館」の実現とし、施設の基本コンセプトは「森のメディアセンター 緑の丘に浮かぶ、体験型複合施設」とした。

なお、基本計画調査の概要については別途本市のホームページに公表する。基本計画調査報告書は市立図書館本館にて申込のうえ閲覧可能とする。

2. 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

「(仮称)稲城市立中央図書館等整備運営事業」

(2) 敷地

敷地：東京都稲城市向陽台4丁目(城山公園内)

面積：約1.2ha

別紙 - 1 計画対象地の案内図 参照

(3) 敷地の取得

上記(2)に示す敷地(以下、「本事業敷地」という)は現在、都市基盤整備公団の所有地であるが、平成15年度から平成17年度の3カ年にかけて段階的に本市が取得する予定である。なお、本事業の建設工期は後述の(11)で示すとおり平成16年度から平成17年度の2カ年を予定しており、PFI事業者が行う建設工事に必要な土地使用に関する権限は、本事業実施に先だって本市が都市基盤整備公団に対して取得する。

(4) 事業の対象となる公共施設等の名称及び種類

名称

(仮称)稲城市立中央図書館及び城山公園体験学習施設

種類

ア 稲城市立中央図書館

- ・ 「都市公園法」(昭和31年法律79号)第2条第2項第6号の政令で定める教養施設
- ・ 「図書館法」(昭和25年法律118号)第2条に定める地方公共団体が設置する施設
- ・ 「地方自治法」(昭和22年法律第67号)第244条に定める公の施設

イ 体験学習施設

- ・ 「都市公園法」第2条第2項第6号の政令で定める教養施設
- ・ 「地方自治法」第244条に定める公の施設

(5) 公共施設等の管理者等

稲城市長 石川 良一

(6) 事業目的

稲城市立中央図書館及び城山公園体験学習施設(以下「本施設」という。)を複合的に整備,維持管理及び運営を行い,市民へのサービス提供を行うことを本事業の目的とする。

本事業をPFI事業として行うにあたっては,施設整備,維持管理及び運營業務を一体的・長期的にPFI事業者を実施させることにより,本市の財政縮減のほか,技術革新や情報化,多様化する市民ニーズに則した民間事業者の斬新で柔軟な発想,最新技術の導入等をはじめ,付帯事業の提案実施などによる市民サービスの向上を期待する。

(7) 事業概要

城山公園整備事業

本市は,都市計画公園稲城第一公園(城山公園)の未整備箇所の整備として,本事業敷地全体を公園整備事業として整備する。なお,本公園整備事業は,国土交通省所管の「住宅宅地関連公共施設等総合整備事業」で行うことを予定している。

PFI事業の範囲

本事業は,前項の公園整備事業の一部として本施設の建設,維持管理及び運営を行うものである。また,本事業敷地のうち,本施設の外構部分に相当する敷地の整備,維持管理及び運営(駐車場の管理を除く)は本市がPFI事業とは別途行うものとする。

(PFI事業の対象範囲の概念について,図1を参照。)

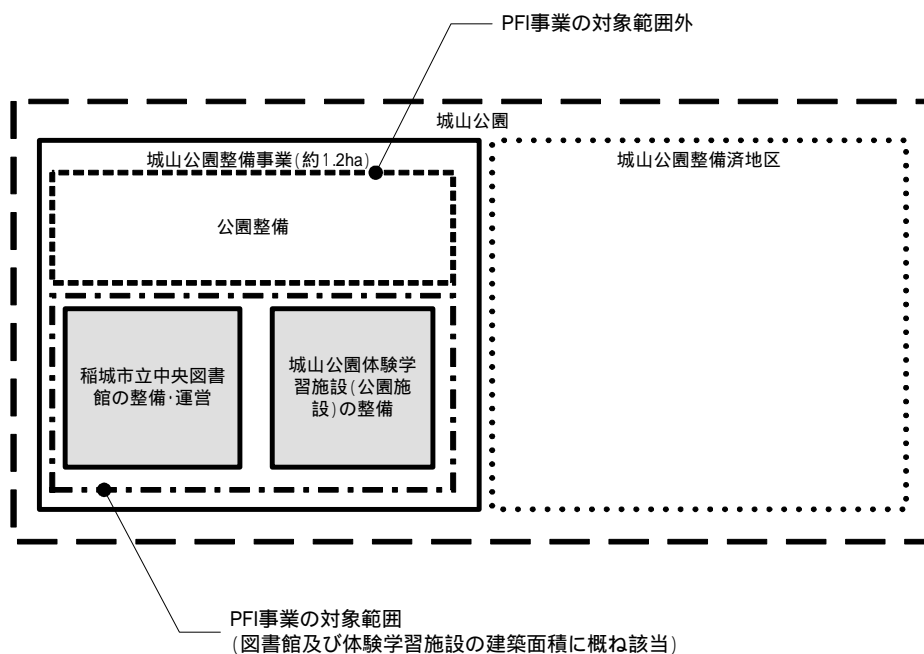


図1 PFI事業の対象範囲概念図

本事業の内容

本市は、本事業への参加を希望する民間事業者の募集、評価及び選定を行う。選定された民間事業者は事業契約締結までに、PFI事業者となる特別目的会社（SPC）を設立し、下記に示す業務を行うものとする。また、本事業の契約関係及び公園整備事業との関係を図2に示す。

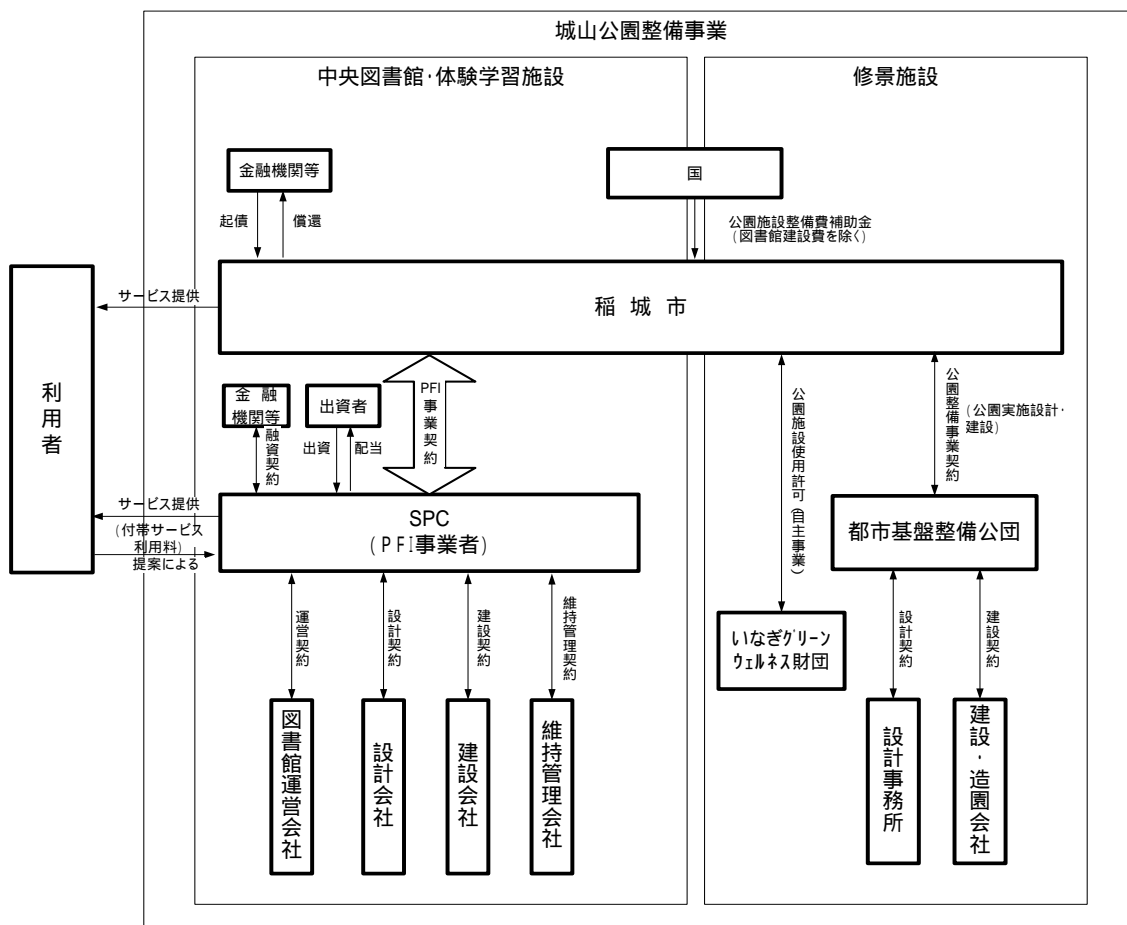


図2 本事業の契約関係及び公園整備事業との関係

PFI事業者の業務範囲

PFI事業者は本事業敷地に新たに本施設を建設し、維持管理及び運營業務を実施することを業務の範囲とする。PFI事業者の業務の詳細は以下の通りである。また、本市とPFI事業者の役割分担の詳細及び各項目の具体的な内容については別添の「業務要求水準書（案）」に示す通りである。

ア 本施設の設計、建設工事に関する業務

- a . 本施設の基本設計及び実施設計
- b . 本施設及び車両入出庫管理装置の建設工事
- c . 本施設及び車両入出庫管理装置の工事監理業務
- d . 建築確認申請等の手続業務及び関連業務
- e . 住宅宅地関連公共施設等総合整備事業に係る国庫補助金交付を受けるために必要となる諸作業
- f . 備品等整備及び維持管理業務

上記の項目中 a . については，P F I 事業者が行う設計範囲は図書館及び体験学習施設の建築物とするが，応募提案においては本事業敷地全体の配置計画を求める（建築物，修景施設，駐車場，本施設へのアプローチ路等を含む）。本施設の外構部は本市が P F I 事業者の提案を基に別途実施設計及び工事を行うことを予定しているが，補助事業上，本施設の工事と外構部の工事を同一年度内に行うことを予定しているため，本事業敷地全体の工事工程計画についても，P F I 事業者からの提案を受けることとする。

上記の項目中 b . については，P F I 事業者が行う業務は本施設及び車両入出庫管理装置の建設を対象とし，車両入出庫管理装置以外の外構部分の整備は本市が P F I 事業とは別途行うものとする。また，本施設の外構の整備は P F I 事業者が行う建設時期と重複して実施することを予定しており，当該工事に係る工事調整については本市の業務範囲とする。

上記項目中 e . については，P F I 事業者の業務範囲は体験学習施設の施設整備に対する国庫補助申請図書作成に係る補助業務とし，本施設の外構部に係る公園施設整備に係る国庫補助金交付を受けるために必要となる諸作業については，本市が行うものとする。

上記項目中 f . については，P F I 事業者が備品の調達，事業期間内の所有，維持管理を行うこととする。

イ 本施設の維持管理に関する業務

- a . 建築物保全業務
- b . 建築設備保全業務
- c . 建築物修繕更新業務
- d . 建築設備修繕更新業務
- e . 清掃業務
- f . 備品・什器等保守管理業務
- g . 警備業務
- h . 駐車場管理業務

上記項目中 a . 及び b . の保全業務とは、建築物等（設備含む）及び諸施設の全体又は部分の機能及び性能を使用目的に適合するために行う点検，保守，運転，監視，清掃及び執務環境測定をいう。

上記項目中 c . 及び d . の修繕更新業務とは、保全業務では対応できない建築物等の機能及び性能を維持するための作業及び設備機器の整備である。

保全業務又は修繕更新業務に含まれない修繕（大規模修繕含む）及び更新（設備更新含む）については市が行うこととし，P F I 事業者の業務範囲から外すものとする。なお，維持管理業務の公・民役割分担については，別紙「業務要求水準書（案）」を参照のこと。

本施設の光熱水費は，本市が実費を負担する。P F I 事業者は，可能な限り光熱水費を縮減する提案を行うと共に，施設の維持管理を行うにあたっては省エネに配慮すること。

本施設竣工後の表示登記は P F I 事業者が行う。保存登記については本市が行う。

本施設の外構部分に関する維持管理業務は稲城グリーンウェルネス財団が使用許可に基づく自主事業として行う予定である。

ウ 本施設の運営に関する業務

a . 図書館運営業務

- ・ 開館準備業務
- ・ 総括的業務（図書館情報システム管理を含む）
- ・ 奉仕的業務（配本所の運営を含む）
- ・ 資料管理業務（図書等の発注・受入業務を含む）
- ・ 喫茶室運営業務

b . P F I 事業者が独立採算で行う付帯事業

図書館運営に関する本市と P F I 事業者の役割分担の詳細については，別添の「業務要求水準書（案）」に示す通りである。

体験学習施設の運営業務は本市が行う。

上記 b . の P F I 事業者が独立採算で行う付帯事業は，応募者の提案により本市が許可した事業に限る。許可の条件案は別紙 3 に示す通りである。

運営業務における公・民役割分担の考え方

公共図書館は社会教育法において「社会教育のための機関とする」と定められ，社会教育施設として位置づけられている。本事業では，社会教育施設としての公共性・公

益性を十分確保したうえで民間のノウハウを最大限活かすことを基本とし、以下の視点に基づき公・民役割分担を行うこととする。

- ・ 図書館の運営理念や全市の図書館サービス網の構築といった運営の根幹に関わる事項については本市が担うものとする。
- ・ 他自治体や他市の図書館との連携・協力，市内の学校等教育施設との連携，ボランティアとの連携については従来通り本市が主体となっていく。
- ・ 奉仕的業務に係わる各種サービスの企画はこれまで培われた図書館職員のノウハウに加え，P F I事業者の新しい発想，企画力，技術力，効率的サービス提供能力を最大限に活かし，より質の高いサービス提供を目指す。
- ・ 図書等資料の選定・調達にあたっては，本市が資料選定の基本方針を示し，最終的な決定権を持つ。P F I事業者は，示された資料選定方針に基づき，P F I事業者の有する流通情報・ニーズ情報とあわせて市民ニーズを的確に捉えた新鮮な資料確保を実現する。
- ・ 体験学習施設の運営については積極的な市民参加，ボランティア参加を基本とし，市内の学校等との連携を重視するため本市が運営を行うこととする。

事業期間

本事業の事業期間は本市がP F I事業者と締結するP F I事業契約（以下「事業契約」という。）の締結日から以下に示す合計約22年間とする。

ア 本施設の設計，建設及び開館準備に係る約2年間

イ 本施設の開館から20年間

事業手法

本事業はB T O（Build，Transfer，Operate）方式により実施することとし，その詳細は，次のとおりである。

ア P F I事業者は，本事業敷地に本施設を設計・建設し，自らを本施設の原始取得者とする。

イ 本市は，P F I事業者が建設した本施設について検査を行い，検査合格後に本市に所有権を移転する。

ウ P F I事業者は，事業契約に従い，本施設の維持管理及び運営に関する業務を行う。

(8) 費用の負担

本市は，P F I事業者が実施する以下の業務への対価（以下，「サービス対価」という。）をP F I事業者に支払う。

ア 本施設の設計，建設工事に関する業務

イ 本施設の維持管理に関する業務

ウ 本施設の運営に関する業務

本施設の運営に関する業務のうち P F I 事業者が独立採算で行う付帯事業については，当該事業に係る一切の費用を P F I 事業者が負担する。

(9) サービス対価の支払い方法

サービス対価の支払い方法は下記の通りとする。

本施設の設計，建設工事に関する業務のうち，図書館施設に係る費用の約 75%相当及び体験学習施設に係る費用の 100%を施設開設時まで全額支払う。図書館施設に係る費用の約 25%相当については本施設の開館年度から 5 年間の割賦支払いとする。本施設の維持管理に関する業務及び図書館運営業務については，本施設の開館開始年度から事業期間終了年度にわたって支払う。

(1 0) 住宅宅地関連公共施設等総合整備事業

本施設の施設整備費のうち，体験学習施設の整備費に対して国庫補助の適用を予定している(図 3 参照)。補助対象及び補助の内容の詳細については現在，東京都を通じて国土交通省に確認中である。

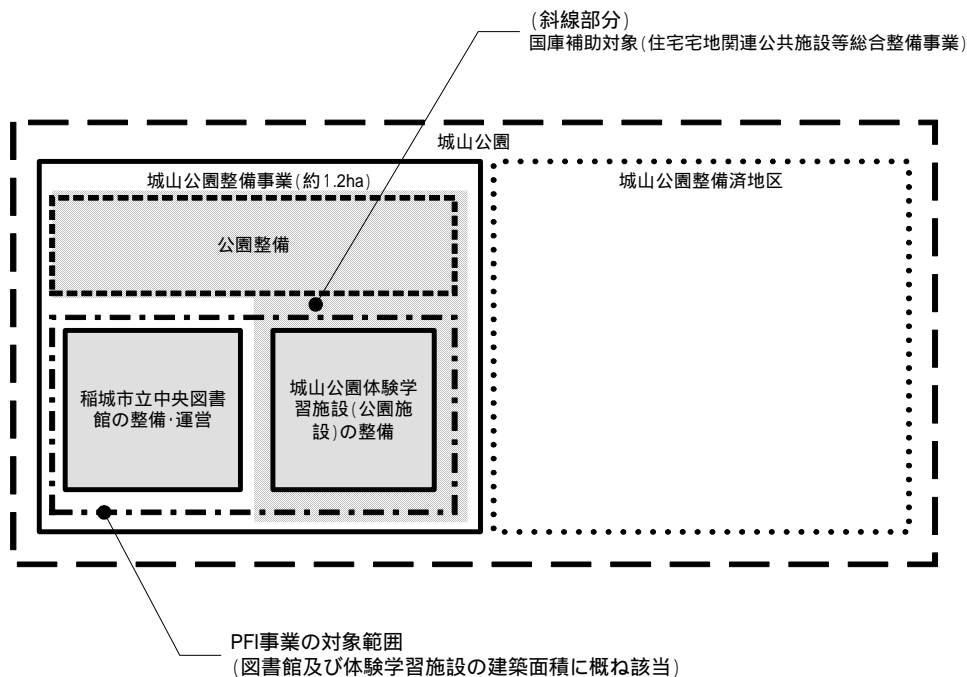


図 3 国庫補助対象の概念

(1 1) 本事業のスケジュール

本事業実施のスケジュール(予定)は以下のとおりである。

事業契約の締結	平成 16 年 9 月
設計・建設期間	平成 16 年 9 月～平成 18 年 3 月
施設竣工	平成 18 年 3 月
開館準備業務	平成 16 年 10 月～平成 18 年 6 月
開館	平成 18 年 7 月
維持管理業務	平成 18 年 4 月～平成 38 年 7 月
運營業務	平成 18 年 7 月～平成 38 年 7 月

(1 2) 事業期間終了時の措置

事業期間の終了後，P F I 事業者は本施設を事業契約に示す良好な状態で本市に明け渡す。

なお，P F I 事業者が独立採算で行う付帯事業がある場合は，P F I 事業者が付帯事業を行うために設置した設備，備品等の一切を撤去して本市に明け渡すこと。

(1 3) 法令等の遵守

P F I 事業者は，本事業を実施するに当たっては，以下の法令等を遵守すること。

- ・ 図書館法
- ・ 著作権法
- ・ 都市計画法
- ・ 都市公園法
- ・ 建築基準法
- ・ 消防法
- ・ 高齢者・身体障害者等が円滑に利用できる特定建設物の促進に関する法律(ハートビル法)
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ・ 労働安全衛生法
- ・ 下水道法
- ・ 水道法
- ・ 電気事業法・電気設備に関する技術的基準を定める省令
- ・ 水質汚濁防止法
- ・ 大気汚染防止法
- ・ 騒音規制法
- ・ 振動規制法
- ・ 駐車場法
- ・ 警備業法
- ・ 東京都建築安全条例
- ・ 東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例
- ・ 東京における自然の保護と回復に関する条例
- ・ 東京都福祉のまちづくり条例
- ・ 稲城市立図書館設置条例

- ・ 稲城市立公園条例
- ・ 稲城市下水道条例
- ・ 稲城市火災予防条例
- ・ 稲城市廃棄物の処理及び再利用の促進に関する条例及び規則

上記に関する全ての関連施行令・規則等についても含むものとし、また本事業を行うにあたり必要とされるその他の市条例及び関係法令についても遵守のこと。

3. 特定事業の選定及び公表に関する事項

(1) 選定方法

本事業をPFI事業として実施することにより、事業期間を通じた本市の財政負担の縮減を期待できること、又は本市の財政負担が同一の水準にある場合において本市が提供を受けるサービスの向上を期待できることを選定の基準とする。

本市の財政負担見込額の算定に当たっては、PFI事業者からの税収その他収入等を調整する等の適切な調整を行い、事業期間にわたる市の財政負担の総額を算出のうえ、これを現在価値に換算することにより評価を行う。また、本市が提供を受けるサービスの水準は、できる限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には客観性を確保したうえで定性的な評価を行う。

(2) 公表方法

特定事業の選定を行ったときは、その判断の結果を評価の内容とあわせ速やかに公表する。公表は、公告の手続きをもって行う。

第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1. PFI事業者の募集及び選定方法

PFI事業者の募集は総合評価型一般競争入札により行い、2段階の審査によって事業予定者の選定を行う。2段階審査の内容は、第一次審査として資格審査及び内容審査、第二次審査として価格審査、内容審査を総合的に行う。

2. PFI事業者の募集及び選定の手順

(1) PFI事業者の募集・選定スケジュール（予定）

PFI事業者の募集及び選定のスケジュールは下記の通りである。

実施方針の公表	平成 15 年 7 月 31 日
実施方針に関する質問・意見の受付	平成 15 年 8 月 1 日～8 月 20 日
特定事業の選定・公表	平成 15 年 10 月
入札公告及び入札説明書の配布	平成 15 年 10 月
入札説明書に関する質問受付	平成 15 年 10 月
入札説明書に関する質問回答公表	平成 15 年 10 月
参加表明の受付	平成 15 年 12 月
第一次審査受付	平成 15 年 12 月

第一次審査結果公表	平成 15 年 12 月
第二次審査受付	平成 16 年 3 月
落札者の選定	平成 16 年 5 月
事業契約締結	平成 16 年 9 月

(2) P F I 事業者の募集手続等

実施方針等の公表

本実施方針を平成 15 年 7 月 31 日に公表する。

実施方針等に関する質問の受付

本実施方針等に関する質問を次のとおり受け付ける。

ア 受付期間：平成 15 年 8 月 1 日（金）～8 月 20 日（水）

イ 提出方法：本実施方針に添付の質問・意見書（別記様式）に簡潔にまとめ、下記へ持参，郵送又は E-mail により提出すること。電話及びファクシミリによる提出は認めない。

持参又は郵送先：

〒206-8601 東京都稲城市東長沼 2111

稲城市立教育委員会 教育部図書館

E-mail による提出：

E-mail アドレス：inagil1@wonder.ocn.ne.jp

表題：「(仮称) 稲城市中央図書館等整備運営事業に関する質問・意見・提案書」

記載項目：本実施方針に添付の質問・意見・提案書（別記様式）に示す項目を記載すること。

提出の確認：提出者のアドレスへ返信を行う。

ウ 提案事項に関する質問について

質問及びこれに対する市の回答はすべて公表することを原則としているが、P F I 事業者が独立採算で行う付帯事業の提案に関する質問内容及び回答が公表されることにより応募者の不利益になると判断する質問については、本市は質問内容及びその回答の公表を行わない場合がある。この場合、質問者は本市に対して質問内容及びその回答を公表しない旨を質問書で要求すること。なお、ことから、質問の回答を公表しない要請があった場合でも、本市が質問・回答を公表することが必要と判断した項目については、質問者に調整を行ったうえで公表することがある。

実施方針等に関する質問への回答

事業者から提出のあった質問に対する回答の公表を平成 15 年 9 月 20 日までに本市ホームページにおいて行う。

実施方針等に関する意見・提案の受付

本市は、P F I 事業者が独立採算で行う付帯事業の提案も積極的に許可することを想定しているが、これらについての提案内容についても意見を求めるものとする。意見・提案の受付期間、提出方法は上記と同様とする。なお、本意見の提出の有無や内容が事業者の選定に影響を及ぼすものではない。

実施方針等に対する意見・提案に関するヒヤリング

事業者から提出のあった意見・提案のうち、本市が必要と判断したものについては下記のとおり直接ヒヤリングを行うことを予定している。

ヒヤリングの申込：

意見書又は質問書に記載されている連絡担当者に対して本市の担当者より、ヒヤリングの申込を電話にて行う。

ヒヤリングの日程・場所：

ヒヤリングの日程は概ね平成 15 年 8 月 25 日～9 月 5 日を予定する。場所は稲城市役所を予定する。

意見・提案への対応

事業者から提出のあった意見及び提案に関するヒヤリングの内容については公表しない。

実施方針の変更

実施方針公表後における市場調査の結果や民間事業者等からの意見等を踏まえ、特定事業の選定までに、実施方針の内容を見直し、変更を行うことがある。変更を行った場合には、本市ホームページへの掲載その他適宜の方法により速やかに公表し、その変更の内容がスケジュールに影響を及ぼすと考えられる場合には、変更後のスケジュールも示す。

特定事業の選定・公表

実施方針に関する意見等を踏まえ、P F I 事業として実施することが適切であると認める場合、本事業を特定事業として選定し、平成 15 年 10 月に本市ホームページにおいて公表する。

入札説明書等の配布

実施方針に関する意見等及び特定事業の選定の手続等を踏まえ、平成 15 年 10 月に入札説明書及び付属資料（要求水準書、落札者決定基準、契約書案等）を交付する。

入札に関する資料の公表方法

入札手続に関するスケジュールについては、適宜、本市のホームページ及び市広報等により公表する。

本事業敷地の見学

本事業敷地は現在任意に立ち入ることができないので、見学を希望する者は市立図書館に事前に申し出ること。

(3) 応募者の備えるべき参加資格要件

応募者の構成等

応募者の構成等は次のとおりとする。

ア 応募者は、本事業で実施する施設の設計、建設、維持管理及び運營業務を行う能力のある単独企業（以下「応募企業」という。）又は複数の企業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。なお、応募グループにあっては、代表企業（以下「代表企業」という。）を定める。

イ 応募企業又は応募グループの構成員は、事業契約締結までに商法に定める株式会社として設立する S P C に出資を行うこととする。なお、S P C の株主は以下の要件を満たすこととする。

- a. 応募企業又は応募グループの構成員である株主が S P C の全議決権の 2 分の 1 を超える議決権を有すること。なお、応募企業又は応募グループ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。
- b. S P C の株主は、原則として本事業の事業契約が終了するまで S P C の株式を保有することとし、本市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一切の処分を行ってはならないこと。
- c. 本事業において運營業務を行う企業のうち、総括的業務（図書館情報システム管理を除く）及び奉仕的業務を行う企業は S P C に出資すること。

ウ 応募企業又は応募グループの構成員以外の者で、P F I 事業者から業務を受託し、又は請負うことを予定する者（以下、「協力企業」という。）についても、参加表明書、応募参加資格確認申請書等の提出時に協力企業として明記すること。

エ 応募グループの構成員及び協力企業の変更は原則として認めない。ただし、やむを得ない事情が生じた場合は、本市の承諾を得て変更することができる。

オ 応募企業及び応募グループの構成員は、他の応募グループの構成員及び協力企業になることはできない。

カ 応募者は、PFI事業者から請け負った業務について、事前に本市の承諾が得られた場合には、第三者に委託し、又は下請人を使用することができるものとする。

応募企業及び応募グループの構成員並びに協力企業の参加資格要件

応募企業及び応募グループの各構成員並びに協力企業は、次の資格要件を満たすものとする。

ア 共通事項

- a. 本事業を円滑に遂行できる、安定的かつ健全な財務能力を有していること。
- b. 応募企業は本事業を効率的かつ効果的に実施できる経験を有していること。応募グループの構成員及び協力企業は本事業のうち担当するそれぞれの役割（設計、建設、維持管理、運営等）について効率的かつ効果的に実施できる経験を有し、応募グループ全体（協力企業がある場合はこれを含む）で本事業を効率的かつ効果的に実施できる経験を有していること。
- c. 平成 15 年 4 月時点で本市の入札参加資格者名簿に登録されていること。

イ 設計業務を行う企業は、以下の要件を満たしていること。

- a. 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。
- b. 図書館法（昭和 25 年法律第 118 号）第 2 条第 2 項に基づく公共図書館（延べ面積 2,700 m²以上）の基本設計又は実施設計を過去 10 年以内に行った実績があること。

ウ 建設業務を行う企業は、以下の要件を満たしていること。

- a. 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定により、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けていること。
- b. 建設業法第 3 条第 1 項に基づく建築工事業にかかる建設業の許可を受けた者のうち、経営事項審査点数（建築）1,400 点以上の者であること。なお、建設業務を複数企業で行う場合は当該業務を代表する者が当該要件を満たすこと。

エ 維持管理業務を行う企業は、本施設と同規模程度（延べ面積 3,600 m²以上）の建物の維持管理業務の経験を有すること。

オ 維持管理業務を行う企業及び運営業務を行う企業で平成 15 年 4 月時点に入札参

加資格者名簿に登録されていない企業については、別途期間を定めて追加登録を交付する。

応募企業及び応募グループの構成員並びに協力企業の制限

次のいずれかに該当する者は、応募企業又は応募グループの構成員並びに協力会社となることはできない。

ア 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者

イ 本市の指名停止措置を受けている者

ウ 本事業に係るアドバイザー業務を受託した八千代エンジニアリング株式会社並びに八千代エンジニアリング株式会社が本業務において提携関係にある三井安田法律事務所及び株式会社日本プロジェクトファイナンス、又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者。なお、「資本面において関連がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の 100 分の 20 以上の株式を有し、又はその出資の総額の 100 分の 20 以上の出資をしているものをいい、「人事面において関連がある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者をいう。

エ 審査委員会の委員が所属する企業

オ 最近 1 年間の法人税、消費税又は法人事業税を滞納している者

(4) 審査及び選定に関する事項

審査委員会の設置

PFI 事業者の選定にあたり、本市は学識経験者と本市の職員で構成する審査委員会を設置し、あらかじめ定めた事業者選定基準に基づいて提案書の審査を行い、優秀提案を選定する。

審査委員

審査委員会は以下の 5 名の外部委員及び本市の職員若干名により構成される。

審査委員長	山内弘隆（一橋大学大学院商学研究課教授）
委員長職務代理	木野修造（木野建築設計事務所代表）
委員	上野 淳（東京都立大学工学部建築学科教授）
委員	斉藤泰則（玉川大学教育学部教育学科助教授）
委員	田村静子（(株)ライフエイドネクサスデザイン代表）

一次審査の審査事項

一次審査は、参加資格の審査及び以下に示す項目の一次提案書の内容について審査を

行い、一次審査通過者を決定する。なお、一次審査通過者の数は、5者以内とする。

審査項目案

- 本事業の基本的な考え方
- 施設の設計・建設に関する考え方
- 施設の維持管理に関する考え方
- 運営に関する考え方
- 付帯事業に関する考え方
- 資金調達及びリスク分担の考え方
- 総合評価

二次審査の審査事項

二次審査は、一次審査通過者の提出する二次提案書を対象に、価格、本市が提供を受けるサービスの内容及びその他の事項について総合的に評価を行う。

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. 基本的考え方

本事業におけるリスク分担の考え方は、想定されるリスクをできる限り明確化した上で、適切なリスク分担を実現することにより、低廉で質の高いサービスの提供を目指そうとするものである。

2. 予想されるリスクと責任分担

予想されるリスク及び本市とPFI事業者の責任分担は、原則として別表に定めるとおりとし、具体的な事項については、募集要項及び事業契約において定めることとする。

なお、PFI事業者が独立採算で行う付帯事業に関するリスクはPFI事業者が負担すること。

3. 本事業の実施状況の監視

本市は、PFI事業者が実施する本施設の設計、建設、維持管理及び運営業務について、定期的に監視を行う。監視の方法、内容等については、事業契約に定める。

また、PFI事業者の提供する公共施設の維持管理及び運営に係るサービスが十分に達せられない場合には、本市は修復策の提出、実施を求めることができるものとし、改善されるまでの期間、サービスに対する支払の減額等を行う。なお、減額方法等具体的な事項については、事業契約に定めることとする。

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

本事業敷地に関する都市計画等の規制は下記の通りである。

- | | |
|-------|--------------------------|
| 事業計画地 | ： 稲城市向陽台4丁目（城山公園内） |
| 敷地面積 | ： 約1.2ha（公園整備も含めた事業対象面積） |

土地所有者	: 稲城市（現況は都市基盤整備公団所有地，平成 15 年度から平成 17 年度の 3 カ年にかけて段階的に本市が取得する予定）
敷地隣接道路	: 幅員約 20.0m（敷地東側道路名：稲城南多摩線）
区 域	: 都市計画区域（市街化区域）
用途地域	: 第二種住居地域 （平成 16 年 6 月に第一種中高層住居専用地域に変更予定）
形態規制	: ア) 建ぺい率 60% イ) 容積率 200% ウ) 斜線制限等 有り エ) 高さ制限 有り（第 2 種高度地区）
日影規制	: 有り 5m / 4 時間，10m / 2.5 時間 （平成 16 年 6 月に 5m / 3 時間，10m / 2 時間に変更予定）
防火指定	: 準防火地域
その他規制	: ア) 地区計画区域（向陽台地区） イ) 都市計画公園（稲城第 1 公園） ウ) 多摩ニュータウン区域（事業承認区域） エ) 宅地造成工事規制区域

2 . 施設計画の考え方

施設内容・規模

稲城市立中央図書館： 3,000 m²程度

城山公園体験学習施設：1,000 m²程度

基本コンセプト

「森のメディアセンター - 緑の丘に浮かぶ , 体験型複合図書館」

施設コンセプト

ア 自由度の高い平面計画

- ・ 図書館施設の主要エリア（関連性の高い諸室）は出来るだけ 1 フロアで確保する。配置等建築計画において可能な限り大きな矩形平面を確保し，将来のレイアウト変更や図書館情報システム変更等に柔軟に対応できる様，固定間仕切りのない自由度の高い平面となるように計画する。
- ・ 体験学習施設は用途を限定しない多目的に使える諸室とし，屋外スペースを積極的に取り込むよう配慮する。

イ 滞在型施設

- ・ 図書館施設の一般開架スペースは眺望を堪能しゆったりとした空間を提供

できる様に配慮する。

- ・ 体験学習施設は既設公園（城山公園）と一体的な空間を形成するように配慮し、くつろげる施設を設ける。

ウ 街に顔を向けた配置計画

- ・ 前面道路からの内部の活動が見えるように配慮する事で開放的な“顔”を持つ施設として気軽に立ち寄りやすい雰囲気を作るものとする。
- ・ 既設公園（城山公園）とのアクセスルートを確保し、公園からの動線にも配慮する。

エ 動線計画への配慮

- ・ 本施設は複合施設であり、兼用の室を多数含んでいるため、室の配置及び動線計画には十分配慮をする。利用者の動線と、搬入や事務室および閉架書庫への動線は明確に区別する。

オ 不特定多数の人が快適に利用できる施設

- ・ 当該施設は、不特定多数の人たちが集まり利用する施設である。そのすべての人たちができるだけ快適に施設を利用できるように各諸設備の計画や設置に配慮する。

カ 機能の補完

- ・ 図書館施設と体験学習施設は分棟とするが、互いの機能を補完しあうよう配慮する。

キ 周辺環境と調和した一体的な外観デザイン

- ・ 都市公園内における緑豊かな環境に配慮し、周辺環境との調和をはかり、図書館施設と体験学習施設の一体的なデザインに配慮する。

ク 自然環境との共生

- ・ 本施設が恵まれた自然環境の中に設置されることに留意し、環境への負荷を軽減した建築技術や建材などの利用や環境共生手法などを用いて自然環境との共生に配慮する。

施設の開館予定時間

開館日数	開館時間	閉館日	備考
約 330 日	午前 9 時 00 分 ~ 午後 8 時 00 分	・年未年始 ・特別整理期間 ・館内整理日（月 1 回）	閉館中の職員出勤日 ・特別整理期間 ・館内整理日

図書館と体験学習施設の開館日数・時間は同じとする。

第 5 事業計画又は協定等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

1. 係争事由に係る基本的な考え方

事業計画又は事業契約等の解釈について疑義が生じた場合、本市と P F I 事業者は、誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、事業契約中に規定する具体的措置に従う。

2. 管轄裁判所の指定

事業契約に関する紛争については、東京地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

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

本事業の継続が困難となった場合には、次の措置をとることとする。

1. P F I 事業者の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

P F I 事業者の提供するサービスが、事業契約で定める P F I 事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行が生じた場合、本市は P F I 事業者に対して修復勧告を行い、一定期間内に修復策の提出・実施を求めることができる。P F I 事業者が当該期間内に修復をすることができなかつた場合、本市は事業契約を解約することができる。P F I 事業者が倒産し、又は財務状況が著しく悪化し、その結果、事業契約に基づく本事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、本市は事業契約を解約することができる。

又はの規定により本市が事業契約を解約した場合、P F I 事業者は、本市に生じた損害を賠償しなければならない。

2. 本市の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

事業契約で定める本市の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により本事業の継続が困難となった場合、P F I 事業者は事業契約を解約することができるものとする。

により P F I 事業者が事業契約を解約した場合、本市は、P F I 事業者が生じた損害を賠償するものとする。

3. いずれの契約当事者の責めにも帰すことのできない事由により本事業の継続が困難となった場合

不可抗力事由その他本市又はPFI事業者のいずれの責めに帰すことのできない事由により本事業の継続が困難となった場合、本市及びPFI事業者双方は、本事業の継続の可否について協議する。

一定の期間内に協議が整わないときは、それぞれの相手方に事前に書面でその旨の通知をすることにより、本市及びPFI事業者は、事業契約を解約することができる。

4. 金融機関と本市との協議

本市は、本事業が適正に遂行されるよう、一定の重要事項について、PFI事業者に資金提供を行う金融機関と協議する。

5. その他

その他本事業の継続が困難となった場合の措置の詳細は、事業契約に定める。

第7 財政上及び金融上の支援に関する事項

本市は、PFI事業者に対し、補助、出資等の支援は行わないが、可能である場合には、PFI事業者が財政上及び金融上の支援を受けることができるよう努める。

第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1. 議会の議決

本事業に関する予算措置として、債務負担行為の設定に関しては平成15年9月の定例市議会で、事業契約に関しては平成16年9月の定例市議会で議決を受ける予定である。

2. 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する。

3. 本実施方針に関する担当部署

稲城市教育委員会 教育部図書館

〒206 - 8601 東京都稲城市東長沼 2111

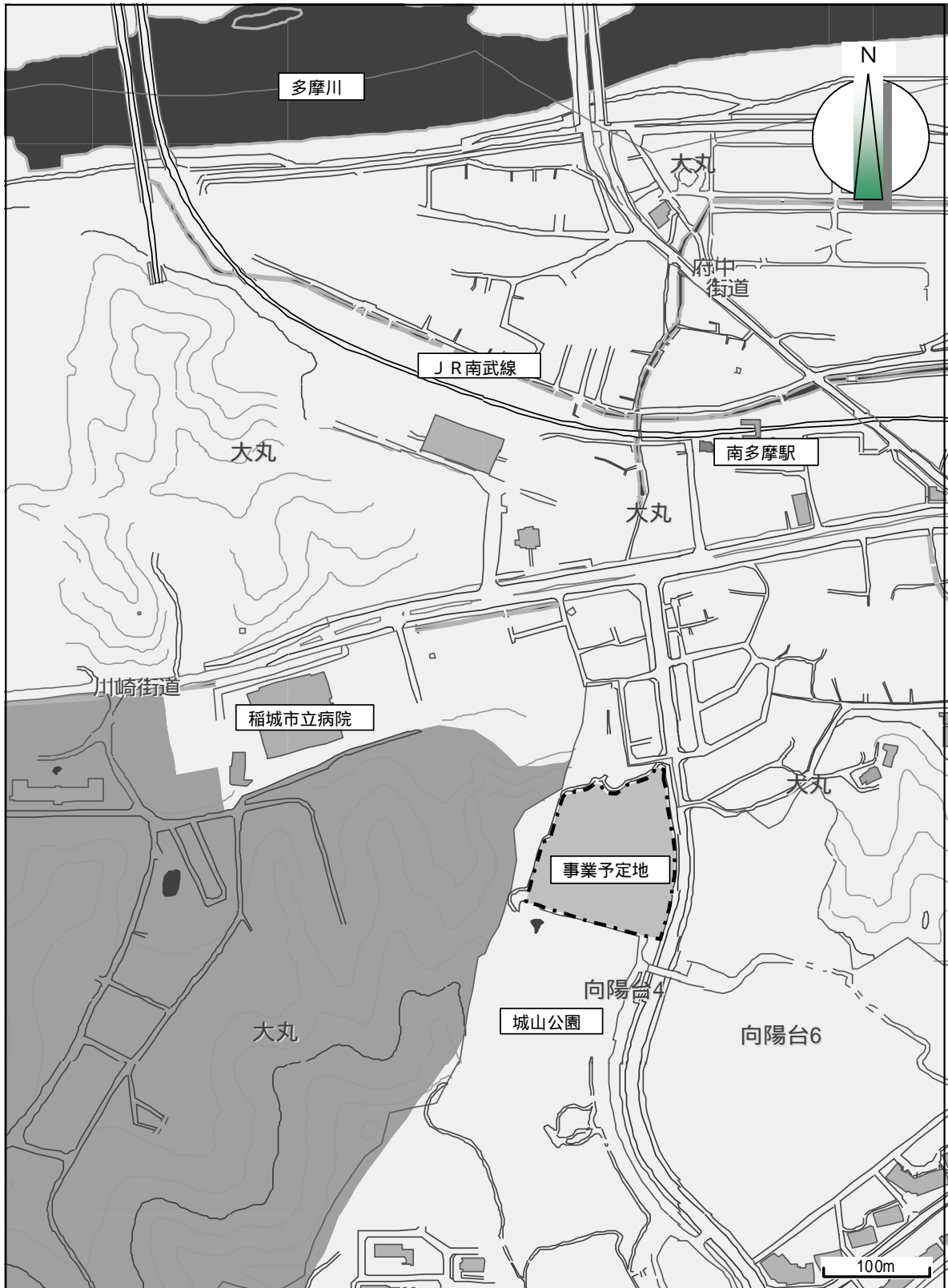
電話 042-377-2123

FAX 042-378-9612

Eメールアドレス inagil1@wonder.ocn.ne.jp

ホームページ <http://www.city.inagi.tokyo.jp>

別紙 - 1 事業予定位置図



別紙 - 2 リスク分担案

段階	リスクの種類	NO.	リスクの内容	負担者	
				市	PFI事業者
共通	入札資料リスク	1	入札資料の誤り又は変更によるもの		
	内容変更リスク	2	要求水準の変更によるもの		
	法令等の変更リスク	3	本事業に直接影響を及ぼす法令(税制含む。)の変更によるもの		
		4	上記以外の法令(税制含む。)の変更によるもの		
	許認可取得リスク	5	本事業遂行のための許認可の取得に関するもの		
	金利変動リスク	6	金利の変動によるもの		
	本事業の中止・延期に関するリスク	7	本市の責めに帰すべき事由によるもの(市の債務不履行,図書館等の閉鎖等)		
		8	PFI事業者の責めに帰すべき事由によるもの(PFI事業者の事業放棄,破たんによるもの等)		
	住民反対運動リスク	9	施設の設置,市が行う調査,工事,運営に対する住民反対運動,訴訟によるもの		
		10	PFI事業者が行う調査,工事,施設維持管理に対する住民反対運動,訴訟によるもの		
	不可抗力リスク	11	天災・暴動等不可抗力によるもの		
計画設計	用地の瑕疵	12	市が行った地質調査結果の誤り,埋蔵文化財の出土等		
	設計変更リスク	13	本市の提示条件・指示の不備,変更によるもの		
		14	PFI事業者の判断によるもの		
	応募コスト	15	応募費用に関するもの		
資金調達リスク	16	必要な資金の確保に関するもの			
建設段階	用地リスク	17	建設予定地の確保に関するもの		
	設計変更リスク	18	本市の提示条件・指示の不備,変更によるもの		
		19	PFI事業者の判断によるもの		
	施工監理リスク	20	施工監理に関するもの		
	性能リスク	21	要求仕様不適合(施工不良を含む。)によるもの		
	工事遅延リスク	22	本市の責めに帰すべき事由によるもの		
		23	PFI事業者の責めに帰すべき事由によるもの		
	工事費増大リスク	24	本市の責めに帰すべき事由によるもの		
		25	PFI事業者の責めに帰すべき事由によるもの		
	施設の損傷リスク	26	完工前の工事目的物や材料等に関する損害		
	第三者賠償リスク	27	本市の責めに帰すべき事由による建設工事の施工における第三者への損害		
28		PFI事業者の責めに帰すべき事由による建設工事の施工における第三者への損害			
物価変動リスク	29	インフレ・デフレ			

段階	リスクの種類	NO.	リスクの内容	負担者	
				市	PFI事業者
運営 段階	性能リスク	30	要求仕様不適合(施工不良を含む。)によるもの		
	瑕疵担保	31	施設, 備品等に関する瑕疵担保責任		
	維持管理費上昇リスク (大規模修繕を除く)	32	本市の責めに帰すべき事由による維持管理費(大規模修繕を除く)の増大		
		33	PFI事業者の責めに帰すべき事由による維持管理費(大規模修繕を除く)の増大		
	大規模修繕リスク	34	当初計画外の大規模修繕費用の負担		
	施設の損傷リスク	35	本市の責めに帰すべき事由による公共施設の劣化及び事故・災害等による公共施設の損傷		
		36	PFI事業者の責めに帰すべき事由による公共施設の劣化及び事故・災害等による公共施設の損傷		
	第三者賠償リスク	37	本市の責めに帰すべき事由による運営・維持管理における騒音, 悪臭, 光害, 交通渋滞その他の理由による第三者への損害		
		38	PFI事業者の責めに帰すべき事由による運営・維持管理における騒音, 悪臭, 光害, 交通渋滞その他の理由による第三者への損害		
	利用者増減リスク	39	利用者の増減による運営コストの増減		
	資料盗難・紛失リスク	40	開架資料数の1%以下の盗難・紛失(PFI事業者の責めに帰すべき事由によるものを除く)		
		41	開架資料数の1%を超える盗難・紛失(本市の責めに帰すべき事由によるものを除く)		
	什器備品損傷リスク	42	劣化によるもの, PFI事業者の責めに帰すべき事由による損傷		
		43	上記以外のもの		
	技術革新リスク	44	コンピューターシステムやAV機器の陳腐化		
利用者対応リスク	45	施設利用や施設保全に関するPFI事業者の業務範囲に係る利用者からのクレーム			
	46	上記以外の利用者からのクレーム			
物価変動リスク	47	インフレ・デフレ。			
契約 終了	備品等の劣化リスク	48	PFI事業者から市へ移管される備品等の劣化による修繕・更新		

表中凡例・・・ : リスク負担者又は主たるリスク負担者, : 一部リスク負担者

別紙 - 3 PFI事業者が独立採算で行う付帯事業について

1. 付帯事業に関する基本的な考え方

- ・ 図書館利用者，体験学習施設利用者の利便性の向上に寄与し，図書館サービスや体験学習サービスと連携した事業に限り，本施設を利用したPFI事業者が独立採算で行う事業を認める。
- ・ 付帯事業を行うことによりPFI事業者が本来行うべき図書館サービスに支障が出ることは認めない。
- ・ 付帯事業は独立採算とし，付帯事業による収入はPFI事業者の収入として算入することを認めるが，公共事業と付帯事業に関する収入及び支出とは明確に区分すること。

2. 基本条件

(1) 以下の法に合致する事業内容であること。また，本施設の設置目的から逸脱しないこと

- ・ 図書館法
- ・ 都市公園法
- ・ 著作権法

(2) 施設・設備の条件

- ・ 要求水準書に示された施設用途以外に，付帯事業を専用とする諸室等を設けないこと。
- ・ 付帯事業に必要な設備（LAN回線，販売ワゴン，カウンター等を含む）を設置する場合は，PFI事業者は本市から行政財産の使用許可を得るとともに，使用料を支払うこと。行政財産使用料の単価，金額，その他条件等については，稲城市行政財産使用料条例に定めるところとする。

3. 許可が可能な事業例

- ・ 図書のインターネット販売端末の設置
- ・ 図書の有料宅配事業
- ・ ライブラリグッズ，文房具の販売事業
- ・ パソコンの有料貸出