

「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4項の規定により、実施方針(変更)について公表します。

平成15年10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 ( 変 更 )

稲 城 市

平成 15 年 10 月 31 日

## 《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	11
1. PFI事業者の募集及び選定方法	11
2. PFI事業者の募集及び選定の手順	11
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	15
1. 基本的考え方	15
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	17
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	17
1. 立地に関する事項	17
2. 施設計画の考え方	18
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	20
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	20
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	20
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	20
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	21
第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項	21
1. 議会の議決	21
2. 応募に伴う費用負担	21
3. 本実施方針に関する担当部署	21
別紙 - 1 本事業敷地の案内図	22
別紙 - 2 リスク分担案	23

## (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(変更)

(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を行ってきた。

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、平成8年にこの建設計画は、諸般の社会情勢により凍結された。

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済みである。

##### (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できる。

## 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 本事業敷地の案内図 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原は、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 城山公園体験学習施設

- ・ 「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

(仮称)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,維持管理及び運営業務を一体的・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即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設計,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(車両入出庫管理装置の設計・建設工事及び保全業務を除く)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。)

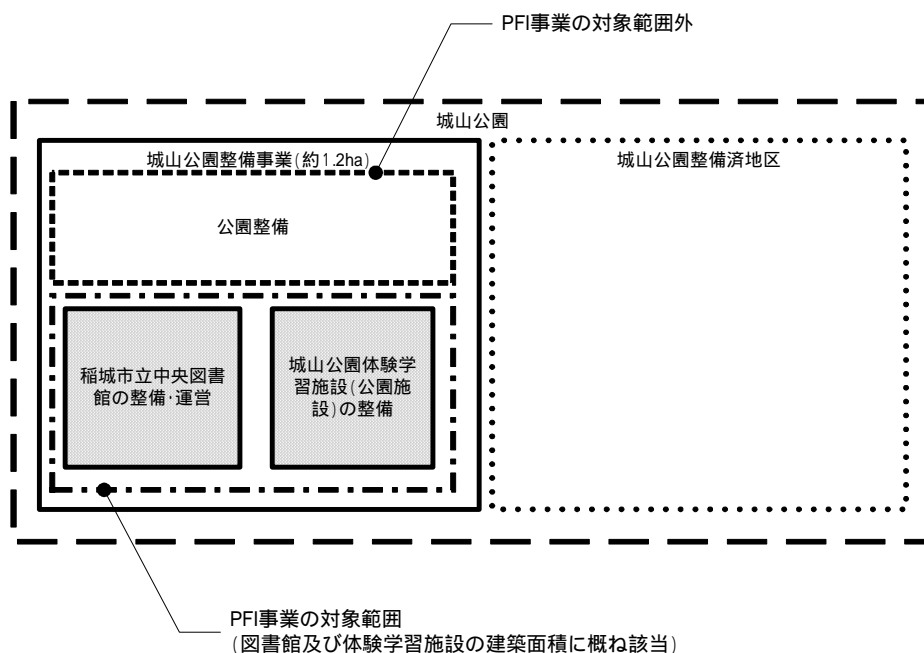


図1 PFI事業の対象範囲概念図

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。

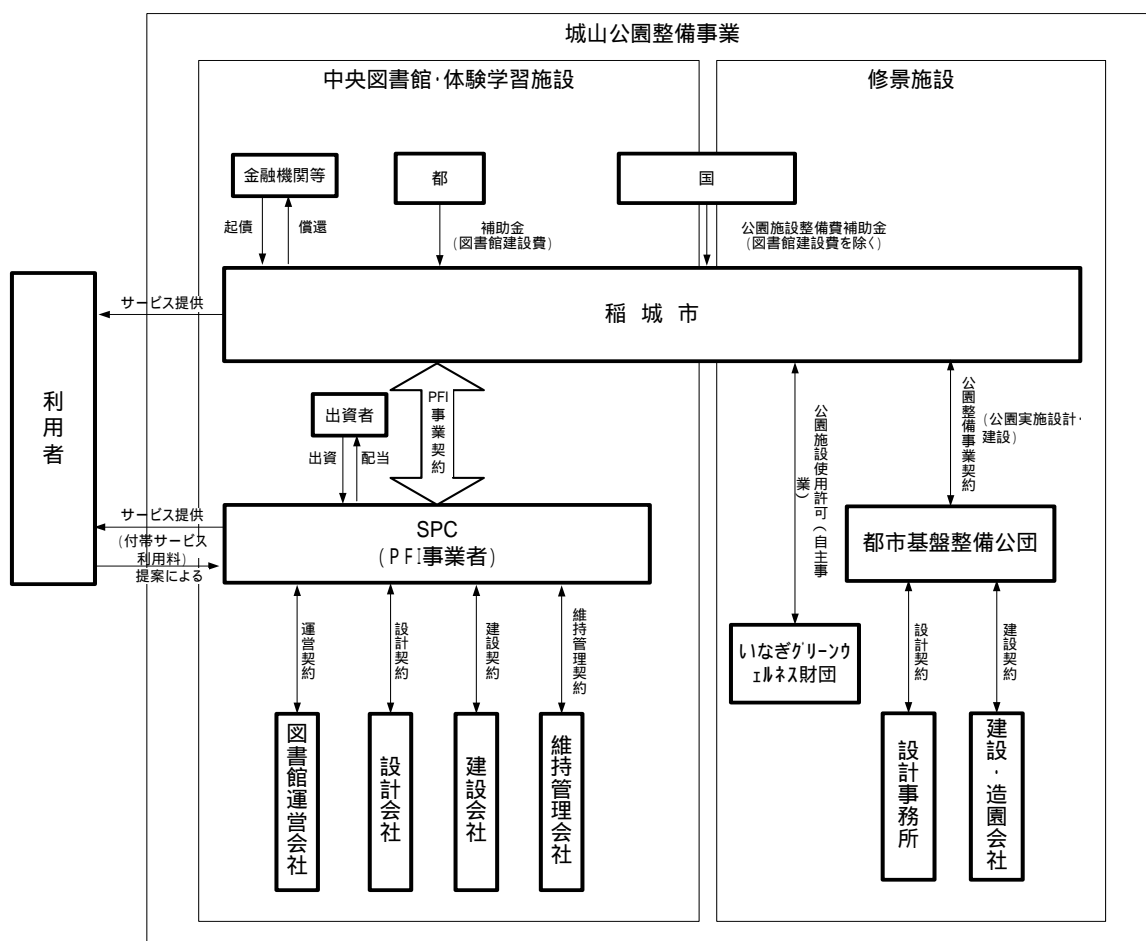


図2 本事業の契約関係及び公園整備事業との関係

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、維持管理及び運営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 本施設及び車両入出庫管理装置の設計、建設に関する業務

- 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
- 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

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 d. 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。

#### イ 本施設及び車両入出庫管理装置の維持管理に関する業務

- a. 本施設及び車両入出庫管理装置の保全業務
- b. 本施設の修繕業務
- c. 備品の調達、保全及び修繕業務
- d. 本施設の清掃業務
- e. 本施設の警備業務

上記項目中 a. 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 b. の修繕業務とは、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）については本市が行うこととし、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、別添の「業務要求水準書」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。

上記項目中c.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、維持管理を行うものとする。ただし、体験学習施設の備品については本市が所有し、P F I事業者は調達及び維持管理を行う。

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いなぎ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 図書館の運営に関する業務

- a. 開館準備業務
- b. 総括的業務
- c. 奉仕的業務
- d. 資料管理業務
- e. 喫茶室運営業務
- f. 図書館情報システムに関する業務

上記項目中d.については、中央図書館及び既存館が事業期間に購入する図書、新聞・雑誌、AV、地域資料、障害者用資料及びその他図書館利用者の閲覧に供すべきもの（以下、「図書館資料」という）の発注・受入業務を含む。

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」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。

#### エ P F I事業者が独立採算で行う付帯事業

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。

#### 図書館の運営に関する業務における公・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行う。
- ・ 他自治体の図書館との連携・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行う。
- ・ 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、PFI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。
- ・ 図書館資料の選定・調達にあたっては、本市が図書館資料選定の基本方針を示し最終的な決定権を持つ。PFI事業者は、示された図書館資料選定方針に基づき、PFI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図書館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。

ただし、本市とPFI事業者が互いに必要と認められた場合に限り、本市は役割分担の範囲を超えて事業者の業務についても従事する事ができる。

#### 事業期間

本事業の事業期間は本市がPFI事業者と締結するPFI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。ただし、図書館の運営業務のうち図書館情報システムに関する業務については本施設の開館より10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、PFI事業者が事業契約に従い施設の設計・建設・維持管理・図書館運営及び付帯事業を一体的に行うものである。また、本施設の所有形態は次のとおりである。

ア PFI事業者は、本事業敷地に本施設及び車両入出庫管理装置を設計・建設し、自らを本施設及び車両入出庫管理装置の原始取得者とする。

イ 本市は、PFI事業者が建設した本施設及び車両入出庫管理装置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 PFI事業者は、事業契約に従い、本施設及び車両入出庫管理装置の維持管理、図

書館の運営及びP F I事業者が独立採算で行う付帯事業を行う。

( 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 本施設及び車両入出庫管理装置の設計、建設に関する業務

イ 本施設及び車両入出庫管理装置の維持管理に関する業務

ウ 図書館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。

本施設及び車両入出庫管理装置の設計、建設工事に係る費用を開館時まで全額支払う。

本施設及び車両入出庫管理装置の維持管理に関する業務のうち、体験学習施設の備品の調達に関する費用については開館前の本市による検査（完工検査）後に一時金として支払う。

図書館運営業務のうち図書館情報システムに関する費用は開館年度から10年間にわたって支払う。

本施設及び車両入出庫管理装置の維持管理に関する業務に関する費用のうち上記を除く費用及び図書館運営業務に関する費用のうち上記を除く費用については、本施設の開館年度から事業期間終了年度にわたって支払う。なお、開館までに必要となる維持管理及び運営に関する業務についてはP F I事業者の負担とする。

( 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。

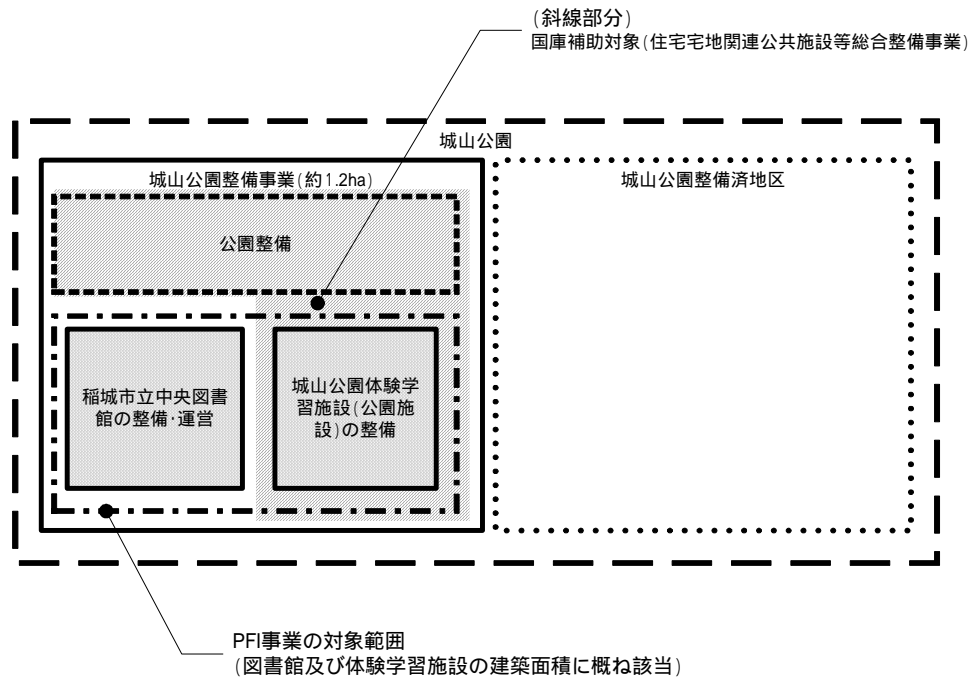


図3 国庫補助対象の概念

(11) 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・所有権移転	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
本施設維持管理業務	平成18年4月～平成38年6月
図書館運営業務	平成18年7月～平成38年6月
(図書館運営業務のうち、図書館情報システムに関する業務については 平成18年7月～平成28年6月)	

(12) 事業期間終了時の措置

事業期間の終了後、PFI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、PFI事業者が独立採算で行う付帯事業がある場合は、本市が買取りを希望する場合を除き、PFI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。

### (13) 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 P F I 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、P F I 事業者からの税込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落札者の選定を行う。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(公表済み)
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 (質問回答公表済み)
実施方針の変更	平成15年10月31日
特定事業の選定・公表	平成15年11月下旬
入札公告及び入札説明書の配布	平成15年11月下旬
入札説明書に関する質問受付	平成15年12月
入札説明書に関する質問回答公表	平成15年12月
参加表明の受付	平成16年1月
第一次審査受付	平成16年1月
第一次審査結果公表	平成16年1月
第二次審査受付	平成16年4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) PFI事業者の募集手続等

##### 実施方針(変更)の公表

平成15年10月31日(木)に実施方針(変更)を本市ホームページに公表する。なお、本実施方針変更内容に対する質問等については、入札公告時後に入札説明書等への質問と併せて受け付けるものとする。

##### 特定事業の選定・公表

実施方針に関する意見等を踏まえ、PFI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11月下旬に本市ホームページにおいて公表する予定である。

#### 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 11 月下旬に入札説明書及び付属資料（業務要求水準書、落札者決定基準、事業契約書案等）を公表する予定である。

#### 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、維持管理及び運営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、応募グループにあつては、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. 本事業において建設業務を行う企業、維持管理業務を行う企業、運営業務を行う企業（総括的業務（図書館情報システムに関する業務を除く）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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>以上）の建物



の維持管理業務の経験を有すること。

オ 図書館運営業務を行う企業は、図書館の運営受託経験を有すること。なお、「図書館の運営受託経験」とは以下のa及びbを満たすものをいう。

a. 図書館の種類は以下のいずれかであること。

- ・ 図書館法第2条に基づく図書館
- ・ 国又は特別な法律により設立された法人の図書館、図書室
- ・ 大学に付属する図書館

b. 運営受託経験とは上記aに示す図書館における以下のいずれかの実績があること。

- ・ 奉仕的業務に関するもの（カウンター業務、レファレンス業務）
- ・ 資料管理業務に関するもの（蔵書データ入力）

カ 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受け付ける。

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、あらかじめ定めた落札者決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科教授）
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	齋藤泰則（玉川大学教育学部教育学科助教授）
委員	田村静子（株式会社ライフエイドネクサスデザイン代表取締役）

##### 第一次審査の審査事項

第一次審査は、参加資格の審査及び以下に示す項目の第一次提案書の内容について審査を行い、第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者程度とする。

##### 審査項目案

- 本事業の基本的な考え方
- 設計・建設に関する考え方
- 維持管理に関する考え方
- 運営に関する考え方
- 事業の安定性及びリスク分担の考え方
- 付帯事業に関する考え方
- 提案の整合性

##### 第二次審査の審査事項

第二次審査は、第一次審査通過者の提出する第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-2に定めるとおりとし、具体的な事項については、入札説明書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. 契約に関する事項

### (1) 契約の構成

本市は落札者(応募企業又は応募グループ)と基本協定を締結し、落札者が設立するSPCと事業契約を締結する。

### (2) 基本協定の枠組み

#### 対象者

基本協定は本市と落札者(応募企業又は応募グループ)との間で締結する。

#### 締結時期

落札者決定後7日以内とする。

#### 基本協定の概要

基本協定は、本市と落札者が締結するものであり、落札者がSPCを設立すること、本事業の実施における落札者の各構成員の役割等を定めるものである。

### (3) 事業契約の枠組み

#### 対象者

本市はSPCとの間で事業契約を締結する。

#### 締結時期

ア 仮契約締結 平成16年7月(予定)

イ 事業契約締結 平成16年9月(予定)

#### 契約の概要

事業契約は入札説明書、PFI事業者の提案内容及び本市が入札にあたって予め提示する「事業契約書(案)」に基づき締結するものであり、PFI事業者の提供するサービスの内容、金額、支払方法等を定める。

### (4) PFI事業者の地位の譲渡等

本市の事前の承諾がある場合を除き、PFI事業者は事業契約上の地位、権利義務を譲渡、担保提供その他の方法により処分してはならない。

### (5) 入札保証金

入札保証金は免除する。

#### (6) 契約保証金等

P F I 事業者は、下記のいずれかの方法により事業契約の履行を保証する。

契約金額の 10%以上の契約保証金の納付。なお、納付された契約保証金は事業期間終了時に返還する。

契約保証金に代わる担保となる有価証券等( 国債証券、政府保証のある債権 )の提供。  
なお、提供された当該有価証券等は事業期間終了時に返還する。

P F I 事業者が建設業務を委任等する業務担当企業に対して、本施設の建設費の 10%以上に相当する額の履行保証保険（以下、「工事履行保証保険」という）の付保を行うこと。また、本施設及び車両入出庫管理装置の維持管理に関する業務のサービス対価と図書館の運営に関する業務に関するサービス対価の事業期間にわたる合計額の 5%以上の保証金（以下、「運営保証金」という）を納付すること。なお、運営保証金は運営開始 5 年後に返還する。

工事履行保証保険の付保及び運営保証金に代わる担保となる有価証券等の提供。なお、運営保証金に代わる担保となる有価証券等は運営開始 5 年後に返還する。

工事履行保証保険の付保及び運営保証金に代わる本市が認める銀行又は金融機関等による運営開始後 5 年間の保証。

#### 4. 本事業の実施状況の監視

本市は、P F I 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、P F I 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。

本事業敷地	: 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 力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 m<sup>2</sup>程度

城山公園体験学習施設 : 1,000 m<sup>2</sup>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, 体験型複合施設」

### 施設コンセプト

#### ア 自由度の高い平面計画

- ・ 図書館の主要エリア(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、搬入や事務作業室および閉架書架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	・ 年末年始 ・ 特別整理期間 ・ 館内整理日（月 1 回）	閉館中の職員出勤日は以下の通りとする。 ・ 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. 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

PFI事業者の提供するサービスが、事業契約で定めるPFI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PFI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。PFI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。PFI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、PFI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、PFI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PFI事業者が事業契約を解約した場合、本市は、PFI事業者に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月の定例市議会で議決を行った。また、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

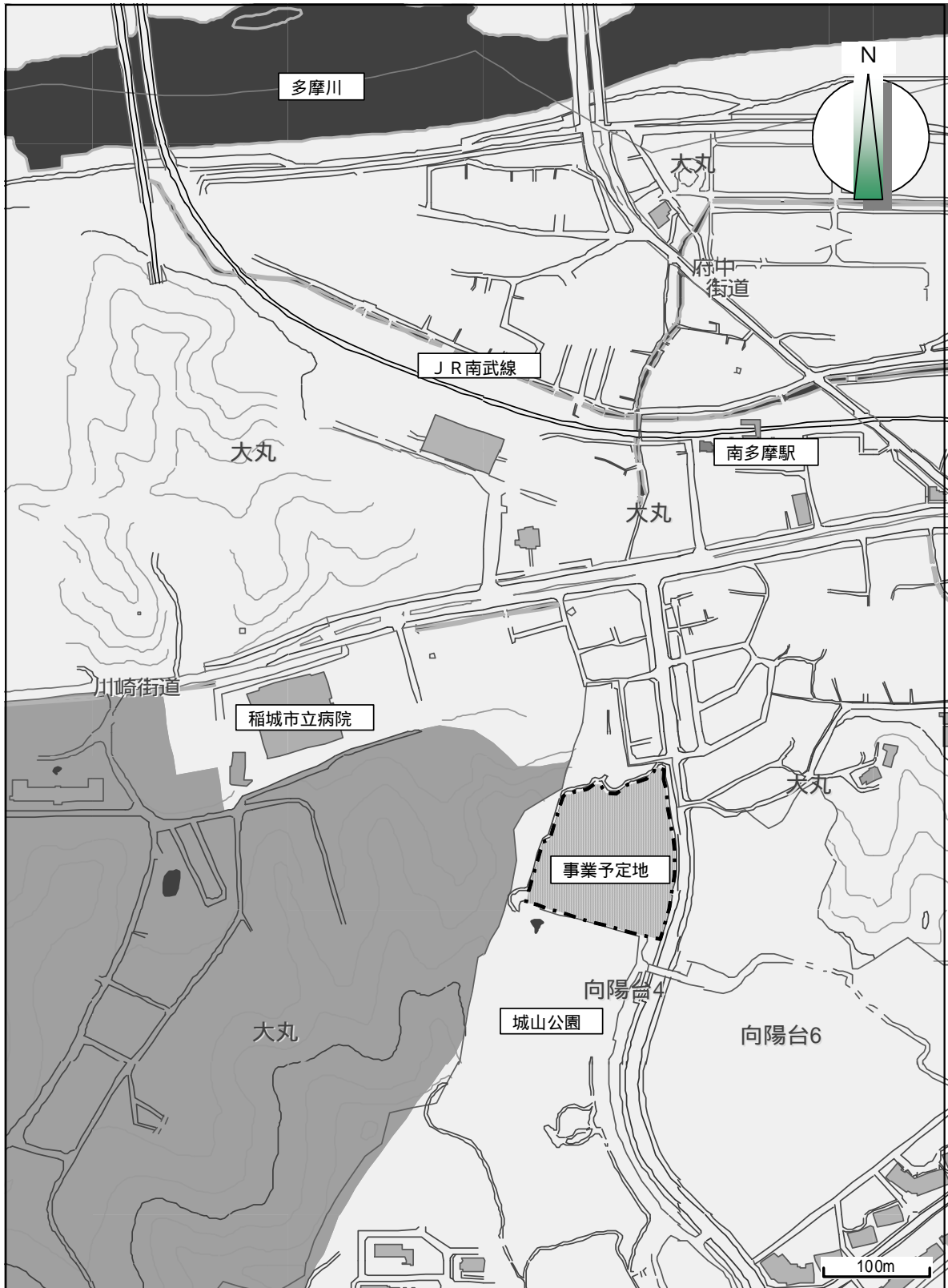
FAX 042-378-9612

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 本事業敷地の案内図



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(本市の債務不履行, 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	本施設の設置, 本市が行う調査, 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	本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		
	工事監理リスク	20	工事監理に関するもの		
	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	竣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(工事不良を含む。)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施設の劣化及び事故・災害等による施設の損傷		
		36	PFI事業者の責めに帰すべき事由による施設の劣化及び事故・災害等による施設の損傷		
	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		
	図書館資料盗難・紛失リスク	40	本施設の開架資料数の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	本施設の開架資料数の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)		
	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	備品の劣化リスク	48	PFI事業者から本市へ移管される図書館の備品の劣化による修繕		

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 P F I 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 P F I 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 P F I 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 P F I 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，P F I 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