

(仮称) 稲城市立中央図書館等整備運営事業

入 札 説 明 書

稲 城 市

平成 15 年 11 月 28 日

## 《目 次》

第1 入札説明書の位置付け .....	1
第2 事業の概要等 .....	1
1. 事業名称 .....	1
2. 事業の目的 .....	1
3. 事業の概要 .....	1
4. 公共施設の概要 .....	2
5. 事業手法 .....	3
6. 事業期間等 .....	3
第3 入札に関する事項 .....	4
1. 入札に関するスケジュール .....	4
2. 入札に関する事務局等 .....	4
3. 入札函書の提出先 .....	5
4. 入札手続等 .....	5
第4 入札の条件 .....	7
1. 応募者の備えるべき参加資格要件 .....	7
2. 入札に関する留意事項 .....	9
第5 提案の審査 .....	11
1. 審査委員会の設置 .....	11
2. 選定方法 .....	11
3. 審査結果の公表 .....	11
第6 本事業に関する提示条件 .....	11
1. 土地の使用 .....	11
2. 特別目的会社(SPC)の設立 .....	12
3. PFI事業者の収入 .....	12
4. サービス対価の支払い .....	12
5. 入札金額と契約金額について .....	13
6. 図書館資料の調達 .....	13
7. 図書館情報システムについて .....	14
8. PFI事業者の地位の譲渡等 .....	14
9. 入札保証金及び契約保証金 .....	14
10. 保険 .....	14
11. 責任の分担 .....	15
12. 財務書類の提出 .....	15
13. 業務の委託等 .....	15
第7 PFI事業者の業務範囲に関する提示条件 .....	15
1. 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 .....	15

2.	本施設及び車両入出庫装置の維持管理に関する業務.....	16
3.	図書館の運営に関する業務.....	17
4.	PFI事業者が独立採算で行う付帯事業.....	17
第8	契約に関する事項.....	17
1.	契約の構成.....	17
2.	基本協定の枠組み.....	18
3.	事業契約の枠組み.....	18
4.	契約手続き.....	18
第9	本事業の実施状況の監視.....	18
1.	設計・施工状況の確認.....	18
2.	維持管理運営に関する確認.....	19

## 第1 入札説明書の位置付け

稲城市（以下「本市」という。）は「（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。）を「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）に基づく事業（以下「PFI事業」という。）として実施するために、平成15年7月31日に公表した「（仮称）稲城市立中央図書館等整備運営事業実施方針（案）」（以下「実施方針」という。）及びこれに対する質問・意見により、本事業をPFI事業として実施することが適切であると認め、平成15年11月27日に特定事業に選定した。

この入札説明書は本事業を実施する民間事業者（以下「PFI事業者」という。）を総合評価型一般競争入札（以下「本入札」という。）で選定するにあたり入札参加者を対象に配布するものであり、入札参加者は入札説明書の内容を踏まえ入札に必要な書類を提出する。

入札説明書の添付資料「資料-1」から「資料-8」、別添資料である「設計、建設に関する業務要求水準書」「維持管理に関する業務要求水準書」「運営に関する業務要求水準書」「落札者決定基準」「基本協定書（案）」「事業契約書（案）」「提出書類の作成・提出要領」及び「様式集」は入札説明書と一体のもの（以下「入札説明書等」という。）である。なお、入札説明書と公表済みの実施方針及び実施方針に関する質問への回答に相違がある場合は入札説明書の内容が優先するものとし、入札説明書に記載がない事項については実施方針によるものとする。

## 第2 事業の概要等

### 1. 事業名称

（仮称）稲城市立中央図書館等整備運営事業

### 2. 事業の目的

本事業は稲城市が取得を予定する敷地（以下「本事業敷地」という。）に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事業者と契約す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PFI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。

### 3. 事業の概要

#### （1）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。

## (2) P F I 事業の範囲

本事業は、前項(1)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（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 P F I 事業とは別途行うものとする。（P F I 事業の対象範囲の概念について、図 1 を参照。）

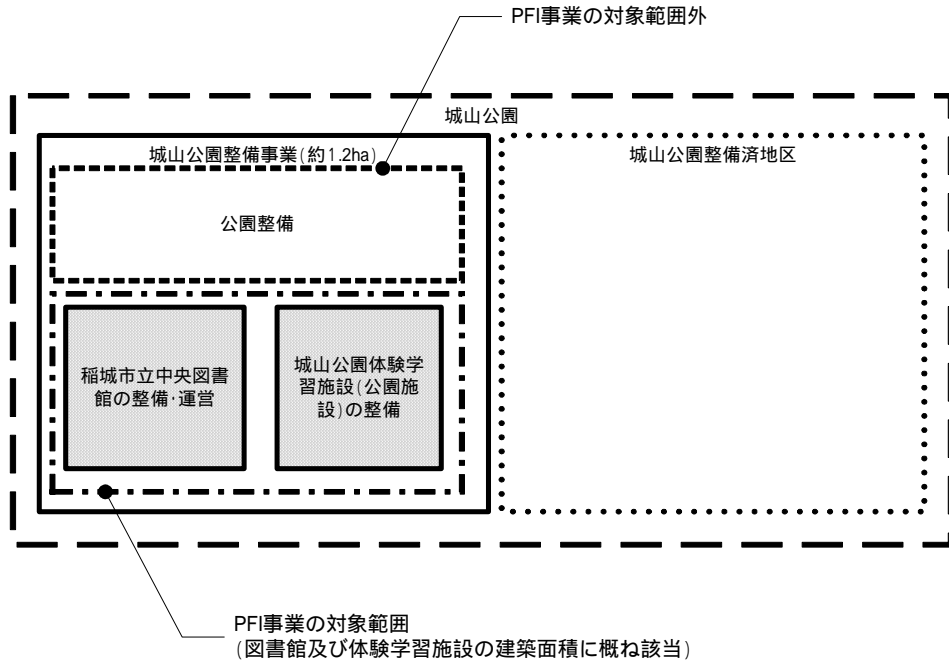


図 1 P F I 事業の対象範囲概念図

## 4. 公共施設の概要

### (1) 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

### (2) 種類

稲城市立中央図書館

ア 「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

イ 「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

ウ 「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  
城山公園体験学習施設

ア 「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

イ 「地方自治法」第 244 条に定める公の施設

### (3) 施設内容・規模

- ア 稲城市立中央図書館 : 3,000 m<sup>2</sup>程度
- イ 城山公園体験学習施設 : 1,000 m<sup>2</sup>程度

### (4) 立地に関する事項

- ア 本事業敷地 : 稲城市向陽台4丁目(城山公園内)
- イ 敷地面積 : 約1.2ha(公園整備も含めた事業対象面積)
- ウ 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)
- エ 敷地隣接道路 : 幅員約20.0m(敷地東側道路名:稲城南多摩線)
- オ 区 域 : 都市計画区域(市街化区域)
- カ 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)
- キ 形態規制 : 建ぺい率 60%  
容積率 200%  
斜線制限等 有り  
高さ制限 有り(第2種高度地区)
- ク 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)
- ケ 防火指定 : 準防火地域
- コ その他規制 : 地区計画区域(向陽台地区)  
都市計画公園(稲城第1公園)  
多摩ニュータウン区域(事業承認区域)  
宅地造成工事規制区域

## 5. 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。

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。

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。

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業務、図書館の運営に関する業務及びPFI事業者が独立採算で行う付帯事業を行う。

## 6. 事業期間等

### (1) 事業期間

本事業の期間は本市及びPFI事業者が締結する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、図書館の運營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。

本施設の設計、建設及び開館準備に係る約 2 年間

本施設の開館から 20 年間

## (2) スケジュール

本事業期間中のスケジュールは以下のとおりを予定している。

事業契約の締結	平成 16 年 9 月 30 日(木)
設計・建設期間	平成 16 年 9 月末～平成 18 年 3 月末
施設竣工・所有権移転	平成 18 年 3 月末
開館準備業務	平成 16 年 10 月～平成 18 年 6 月末
開館	平成 18 年 7 月 1 日
本施設維持管理業務	平成 18 年 4 月～平成 38 年 6 月末日
図書館運營業務	平成 18 年 7 月～平成 38 年 6 月末日

( 図書館運營業務のうち、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 月末日 )

## 第 3 入札に関する事項

### 1. 入札に関するスケジュール

本入札のスケジュールは下記の通りを予定する。

入札公告及び入札説明書の配布	平成 15 年 11 月 28 日(金)
入札説明書等に関する質問受付(第 1 回)	平成 15 年 12 月 10 日(水)
入札説明書等に関する質問回答公表(第 1 回)	平成 15 年 12 月 24 日(水)
参加表明の受付	平成 16 年 1 月 15 日(木)
応募者番号の交付(発送)	平成 16 年 1 月 16 日(金)
第一次審査書類受付	平成 16 年 1 月 29 日(木)
第一次審査結果通知(発送)	平成 16 年 2 月 13 日(金)
入札説明書に関する質問受付(第 2 回)	平成 16 年 2 月 20 日(金)
入札説明書に関する質問回答公表(第 2 回)	平成 16 年 3 月 5 日(金)
第二次審査書類受付	平成 16 年 4 月 1 日(木)
落札者の選定	平成 16 年 5 月 28 日(金)
仮契約締結	平成 16 年 7 月 30 日(金)
事業契約締結	平成 16 年 9 月 30 日(木)

### 2. 入札に関する事務局等

#### (1) 事務局

本入札に関する事務局は次の通りである。

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

## (2) 入札に関する資料公表

本入札に関する入札説明書等は、本市ホームページに公表する。ホームページのURLは以下のとおりである。

<http://www.city.inagi.tokyo.jp>

## 3. 入札図書の提出先

本入札に関する提出書類（入札説明書等に関する質問書を除く）は以下の窓口を持参提出すること。

稲城市役所 5階 契約管財課契約係窓口

## 4. 入札手続等

### (1) 入札公告及び入札説明書等の配布

#### 入札公告

平成 15 年 11 月 28 日(金)に本市の掲示板に掲示のほか、本市ホームページに公表する。

#### 入札説明書等の配布

平成 15 年 11 月 28 日(金)に本市ホームページに公表する。

#### 追加説明資料の配布

本市は、入札説明書等の補足説明等について、随時追加資料を配布する場合がある。配布の方法は、本市ホームページに公表する。

### (2) 入札説明書等に関する質問の受付及び回答（第1回）

#### 質問の受付

ア 受付期限 平成 15 年 12 月 10 日(水) 16:00

#### イ 提出方法

様式 1-1「入札説明書等に関する質問書」に簡潔にまとめ、事務局へ持参、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。

#### E-mail による提出

タイトル 「(企業名)\_中央図書館 P F I 質問書」

記載項目 様式 1-1「入札説明書等に関する質問書」に示す項目を記載すること。

到達の確認 提出者のアドレスへ返信を行う。



なお、第1回の質問では、10月31日に公表した実施方針（変更）に対する質問についても受け付ける。

入札説明書に関する質問への回答

PFI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12月24日(水)16:00までに本市ホームページに公表する。

### (3) 参加表明及び応募者番号の交付

参加表明の提出

- ア 受付期限 平成16年1月15日(木) 16:00
- イ 提出方法 様式2-1「参加表明書」に必要事項を記載し、契約管財課契約係へ持参又は郵送により提出すること。電話、ファクシミリ及びE-mailによる提出は認めない。

応募者番号の交付

平成16年1月16日(金)までに、に参加表明提出者に対して応募者番号を郵送にて発送する(応募グループの場合は代表企業に発送)。応募者番号は応募企業又は応募グループに1つ交付される。

### (4) 第一次審査書類受付

応募者は第一次審査書類を以下のとおり提出する。

- a. 提出日時 平成16年1月29日(木) 10:00～16:00
- b. 提出方法 契約管財課契約係へ持参すること。
- c. 提出書類 入札説明書添付書類「提出書類の作成・提出要領」に規定する様式等を提出すること。
- d. その他
- ・提出日時に遅れた応募者は入札に参加できない。
  - ・第一次審査書類の提出は応募企業又は応募グループの代表企業が行うこと。なお、提出時には身分を証明できるもの(社員証、運転免許証等)の提示を求める場合がある。

### (5) 第一次審査の結果通知

第一次審査の結果は平成16年2月13日(金)までに各応募者に郵便にて発送する。応募グループの場合は代表企業に発送する。

### (6) 入札説明書等に関する質問の受付及び回答(第2回)

質問の受付

- ア 受付期限 平成16年2月20日(金) 16:00
- イ 提出方法 第1回質問と同様とする。

入札説明書に関する質問への回答

P F I 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 16 年 3 月 5 日 (金)16:00 までに本市ホームページに公表する。

(7) 第二次審査書類受付

- a. 提出期限 平成 16 年 4 月 1 日(木) 16:00
- b. 提出方法 契約管財課契約係へ持参すること。
- c. 提出書類 入札説明書添付書類「提出書類の作成・提出要領」に規定する様式等を提出すること。
- d. その他
  - ・提出日時に遅れた応募者は入札に参加できない。
  - ・第二次審査書類の提出は応募企業又は応募グループの代表企業が行うこと。なお、提出時には身分を証明できるもの(社員証、運転免許証等)の提示を求める場合がある。

(8) 応募者へのヒヤリング

第二次審査提案書の受付後、本市は応募者が提出した提案内容に関するヒヤリングを行うことがある。

(9) 落札者の選定

平成 16 年 5 月 28 日(金)までに第二次審査結果通知書を第二次審査応募者に発送する。応募グループの場合は代表企業宛に発送する。

## 第 4 入札の条件

### 1. 応募者の備えるべき参加資格要件

#### (1) 応募者の構成等

応募者の構成等は以下のとおりとする。

- 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SPC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、PFI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㎡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（平成5年1月1日以降に契約した業務）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㎡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，平成 15 年 12 月 15 日(月)～12 月 16 日(火)に追加登録を受付ける。追加登録の方法は別添資料 - 1「入札参加資格追加登録について」を参照のこと。

#### 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。また本要件は参加表明提出時から契約締結時に至るまでの期間これを満たしていることを要す。

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リ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，又はこれらのもの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

## 2. 入札に関する留意事項

### (1) 入札説明書等の承諾

入札参加者は，様式 2-1「参加表明書」の提出をもって，入札説明書等の記載内容を承諾したものとする。

### (2) 費用負担

入札に関し必要な費用は，入札参加者の負担とする。

(3) 提出書類の取扱い・著作権等

ア 入札提出書類の変更等の禁止

入札提出書類の変更，差し替え若しくは再提出は認めない。

イ 著作権

入札提出書類の著作権は，入札参加者に帰属する。また，入札参加者の入札提出書類については，PFI事業者の選定に関わる審査及び公表以外に入札参加者に無断で使用しない。なお，入札提出書類は返却しない。

ウ 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に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法，工事材料，施工方法，維持管理方法等を使用した結果生じた責任は，原則として提案を行なった入札参加者が負う。

(4) 入札参加者の複数提案の禁止

入札参加者は，複数の提案を行うことはできない。

(5) 使用言語及び単位，時刻

別添「提出書類の作成・提出要領」及び各様式に特別に指定するもの以外は，入札に関して使用する言語は日本語，単位は計量法（平成4年5月20日法律第51号）に定めるもの，通貨単位は円，時刻は日本標準時とする。

(6) 入札の辞退

参加表明を提出した者は下記に示す期限までは，いつでも入札を辞退することができる。この場合，様式3-1「入札辞退届」を下記のとおり提出する。

ア 提出期限：平成16年4月1日(木) 16:00

イ 提出方法：契約管財課契約係へ持参し提出すること。

(7) 入札無効に関する事項

次のいずれかに該当する入札は無効とする。

ア 入札説明書に規定する入札参加資格のない者が行った入札

イ 参加表明書に記載された応募企業又は代表企業の者以外の者が行った入札

ウ 談合その他不正行為があったと認められる入札

エ 入札参加者の記名又は並びに入札参加者の代理人の署名及び押印を欠く入札又は入札事項を明示しない入札

オ 入札提案書等に虚偽の記載をした者が行った入札

カ 同一事項に対し2通以上の書類提出がなされた入札

キ その他入札説明書等において示した条件等入札に関する条件に違反した入札

## 第5 提案の審査

### 1. 審査委員会の設置

P F I事業者の選定にあたり、5名の学識経験者からなる外部委員及び本市の職員3名の計8名で構成される（仮称）稲城市立中央図書館等整備運営事業に関するP F I事業者選定審査委員会（以下、「審査委員会」という。）を設置し、あらかじめ定めた別添「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。

### 2. 選定方法

本事業を実施する事業者には本事業の設計、建設、維持管理及び運営に関する専門的な知識やノウハウが求められるため、事業者選定にあたっては総合評価一般競争入札を採用し、入札価格のほか、施設計画、維持管理・運営計画の提案内容、本市の要求水準との適合性並びに資金計画及びリスク分担を含む事業計画の妥当性・確実性等の各面から総合的に評価する。

入札は2段階で行う。第一次審査の通過者は5者程度とし、第一次審査通過者を対象に行う第二次審査において最も優秀な提案を行った者を落札者とする。

### 3. 審査結果の公表

第一次審査の結果は、各応募者に個別に通知する。第二次審査の結果については各応募者へ個別に通知するほか、結果の概要、審査講評を本市のホームページに公表する。

## 第6 本事業に関する提示条件

### 1. 特別目的会社（S P C）の設立

落札者は、本事業を実施する商法（明治32年3月9日法律第48号）に定める株式会社として特別目的会社（S P C）を事業契約締結の時までに稲城市内に設立する。なお、応募企業又は応募グループの構成員は、当該会社に対して出資するものとし、出資の条件等は前述の第4.1.イを満たすこととする。

### 2. 土地の使用

#### （1）土地の使用権原

本事業敷地は入札公告日現在、都市基盤整備公団の所有地であるが、平成15年度末から平成17年度末の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平成16年度から平成17年度の2カ年を予定しており、P F I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。

本市は、本施設の建設期間中P F I事業者に対して本事業敷地を無償で貸与する。

#### （2）土地の引き渡し及び工事着工

P F I事業者が行う本施設及び車両入出庫管理装置の建設工事を目的とする本事業敷

地の引き渡し期日は平成 17 年 3 月 1 日以後で応募者の提案とし事業契約に定める。ただし、体験学習施設の工事着工は平成 17 年 4 月 1 日以後とする。

また、P F I 事業者が建設工事着工前に本施設及び車両入出庫管理装置の設計及び工事に必要な本事業敷地内での調査（敷地測量，地盤調査等）を行う場合は，事前に本市に申し出，必要な手続きをとること。

### 3．P F I 事業者の収入

P F I 事業者の収入は，下記 4．に示すサービス対価，喫茶室売上げ及び付帯事業収入とする。

### 4．サービス対価の支払い

#### (1) サービス対価

本市はP F I 事業者が本事業における事業契約書に規定する業務を提供する対価としてサービス対価を支払う。

#### (2) サービス対価の構成

サービス対価は以下の 4 項目に区分される（詳細は別添資料 - 2「サービス対価の支払方法について」参照）。

「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」に対して支払うサービス対価（以下「サービス対価 A」という。）

「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」に対して支払うサービス対価（以下「サービス対価 B」という。）

「図書館の運営に関する業務」のうち下記 を除く業務に対して支払うサービス対価（以下「サービス対価 C」という。）

「図書館の運営に関する業務」のうち「図書館情報システムに関する業務」に対して支払うサービス対価（以下「サービス対価 D」という。）

#### (3) サービス対価の支払額及び時期

本市はサービス対価の種類に応じて支払い時期を設定し，事業期間を通して P F I 事業者にサービス対価を支払うものとする。（詳細は別添資料 - 2「サービス対価の支払方法について」参照）

#### (4) 支払額の減額措置

本市は本事業の実施に関するモニタリング（第 9 . 2 . (3) 参照）を行い，「業務要求水準書」に規定する水準を満たすサービスが提供されていない場合，又は P F I 事業者の債務不履行が認められた場合，サービス対価の減額を行うことができる。減額の具体的方法については別添資料 - 6「モニタリング及び維持管理運営業務にかかる対価の減額について」に示す。

(5) サービス対価の改定

サービス対価 B 及びサービス対価 C については物価変動に基づき、また図書館運営費については、物価変動及び貸出冊数の増減に基づく改定を毎年行う。

(詳細は別添資料 - 2「サービス対価の支払方法について」参照)

(6) 喫茶室の運営費について

本施設の喫茶室の運営に関する費用については以下の通りとする。

ア 喫茶室の売上げは P F I 事業者の収入とし、入札金額に喫茶室売上げ収入予測額を算入すること。

イ 喫茶室運営に係る費用はサービス対価 C として本市が P F I 事業者に支払う。

5. 入札金額と契約金額について

(1) 入札金額

入札金額は第 6.4. に示すサービス対価の合計額とし、以下の条件とする。

ア 消費税及び地方消費税は含めない。

イ 物価変動は見込まない。

ウ 下記(2)に示すサービス対価 A の提案上限額の範囲内とする。なお、サービス対価 B、C 及び D についての入札予定額の事前公表は行わない。

エ 付帯事業収入は含めない。

(2) サービス対価 A の提案上限額

サービス対価 A の提案上限額は下記の金額を超えないこと。

サービス対価 A の提案上限額：1,746,000,000 円

(上記金額には消費税及び地方消費税を含まない。また、物価変動は見込まないものとし、物価変動リスク及び金利変動リスクは P F I 事業者の負担とする。)

(3) 契約金額

契約金額は入札金額に消費税及び地方消費税を加えたものとする。

6. 図書館資料の調達

P F I 事業者は図書、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。)の調達を事業期間を通じて行う。

(詳細は別添資料 - 3「図書館資料の調達について」参照)



## 7. 図書館情報システムについて

P F I 事業者は、本施設及び既存館の図書館情報システムの機器及びシステムソフトの調達、維持管理を行う。また、図書館情報システムの契約期間は開館から10年後までとし、11年目以後の契約の継続については契約終了の1年前までに本市とP F I 事業者の協議により決定する。(詳細は別添資料 - 4「図書館情報システムについて」参照)

## 8. P F I 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、P F I 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。

## 9. 入札保証金及び契約保証金

### (1) 入札保証金

入札保証金は免除する。

### (2) 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。

## 10. 保険

P F I 事業者(P F I 事業者と契約する業務担当企業を含む)は以下の保険に加入すること。またP F I 事業者の判断で建設期間中及び維持管理・運営期間中に必要と思われる保険に加入する場合は様式13-3-4「リスクへの対応策[保険の付保]」においてその保険の内容を提案するものとする。

### (1) 建設期間

建設工事保険(建設中の物件の保全に関するもの)

## 第三者賠償責任保険（工事に起因する第三者の損害に関するもの）

### （２）維持管理・運営期間

第三者賠償責任保険（PFI事業者が行う維持管理業務及び運営業務に起因する損害に関する第三者の損害に関するもの）

## 1.1. 責任の分担

### （１）基本的考え方

本事業における本市とPFI事業者の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、原則として別添「事業契約書（案）」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事業者が負担するものとする。

## 1.2. 財務書類の提出

PFI事業者は毎事業年度、事業期間終了まで当該事業年度の財務書類（商法第281条第1項に規定する計算書類）を作成し、自己の費用をもって公認会計士又は監査法人による監査を受けたうえで、監査報告書とともに毎事業年度の最終日から3ヶ月以内に監査報告書とともに本市に提出する。また、本市は当該財務書類を公開できるものとする。

## 1.3. 業務の委託等

PFI事業者は業務の全部又は一部を第三者に委託することができる。ただしPFI事業者の出資者以外の者へ委託する場合は事前に本市の承諾を得るものとする。

## 第7 PFI事業者の業務範囲に関する提示条件

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事業者の業務は以下の通りとし、公・民の役割分担及び各業務内容の詳細については、「設計、建設に関する業務要求水準書」、「維持管理に関する業務要求水準書」、「運営に関する業務要求水準書」によるものとする。

### 1. 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

#### （１）業務内容

- 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

## (2) 特記事項

前項(1) 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。

前項(1) 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。

前項(1) 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、本施設の外構部におけ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。

## 2. 本施設及び車両入出庫装置の維持管理に関する業務

### (1) 業務内容

- 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

### (2) 特記事項

前項(1) 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。

前項(1) 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。

前項(1) 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。

### 3. 図書館の運営に関する業務

#### (1) 業務内容

- 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

#### (2) 特記事項

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「運営に関する業務要求水準書」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。

### 4. P F I事業者が独立採算で行う付帯事業

#### (1) 業務内容

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。

#### (2) 特記事項

P F I事業者が独立採算で行う付帯事業の詳細については別添資料 - 5「付帯事業について」を参照のこと。

## 第8 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、本市と落札者が別添「基本協定書(案)」に基づき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 S P C との間で事業契約を締結する。

### 締結時期

- a．仮契約締結 平成 16 年 7 月 30 日(金)まで(予定)
- b．事業契約締結 平成 16 年 9 月 30 日(木)まで(予定)

### 契約の概要

事業契約は入札説明書、P F I 事業者の提案内容及び別添「事業契約書(案)」に基づき締結するものであり、P F I 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．契約手続き

落札者は落札者決定後 7 日以内に本市と基本協定を締結する。

落札者は平成 16 年 7 月 30 日(金)(予定)までに S P C を設立する。

落札者は事業契約の内容について本市と協議を行い、平成 16 年 7 月 30 日(金)(予定)までに落札者の設立する S P C と本市が仮契約を締結する。

仮契約締結後、稲城市議会の議決を経て本市と SPC は平成 16 年 9 月 30 日(木)(予定)までに本契約を締結する。

## 第 9 本事業の実施状況の監視

本市による P F I 事業者の業務実施状況の監視については以下のとおりとする。詳細については別添資料 - 6「モニタリング及び維持管理運営業務にかかる対価の減額について」を参照のこと。

### 1．設計・施工状況の確認

#### (1) 設計時

設計図書の作成にあたっては、本市とその内容について協議を行い、本市の確認を得

る。

(2) 建築確認申請時

P F I 事業者は、建築基準法(昭和25年5月24日法律第201号)に基づく建築確認等の書類を作成し、建築確認の申請を行うとともに、本市に事前説明及び事後報告を行う。

(3) 工事施工時

P F I 事業者は、工事監理者を設置し、工事監理者は工事の進捗状況等を本市に毎月報告する。また、P F I 事業者は、本市が要請したときは工事施工の事前説明および事後報告、工事現場での施工状況の説明を行う。

(4) 竣工検査

P F I 事業者は、本施設について竣工図書及び施工記録に基づき本市の竣工検査を受ける。竣工時にP F I 事業者が提出する図書リスト及び本施設の引渡し条件は「事業契約書(案)」に示す。

2. 維持管理運営に関する確認

(1) 完工検査

P F I 事業者は、開館予定日までに「運営に関する業務要求水準書」及び「維持管理に関する業務要求水準書」に規定される開館準備業務及び竣工後の本施設の維持管理業務を行い、開館予定日までに本市に対して開館準備業務完了報告を行い本市による開館準備等完了検査を受けることとする。開館準備等完了検査の内容は別添「事業契約書(案)」に示す。

なお、P F I 事業者は本市が要請したときは、開館準備業務の進捗状況について説明を行う。

(2) 契約期間満了時

本事業期間の終了に際してP F I 事業者は本施設内の設備及び図書館内の備品について、通常の業務に支障をきたさない良好な状態で本市に引き渡すものとし、事業期間終了前に本市は設備・備品についてP F I 事業者が行うべき修繕・更新の必要性を判断する。

なお、図書館内の備品については無償で本市へ引き渡すものとする。

また、P F I 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、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。

### (3) モニタリング

本市は、維持管理運営に係る各業務について、入札時に本市が提示した要求水準及びPFI事業者が作成した事業者提案書並びに業務計画書（以下、「事業契約書等」という）に基づいて適正かつ確実なサービス提供の確保がなされているかどうかを確認するため、PFI事業者により提供される公共サービスの水準を監視、測定、評価する。モニタリングにより事業契約書等に規定する業務水準が達成されていない、又は達成されないおそれがあると判断した場合には、是正勧告、対価の減額、契約解除等の措置を行うものとする

（詳細は別添資料 - 6「モニタリング及び維持管理運営業務にかかる対価の減額について」参照）