

むつざわスマートウェルネスタウン拠点形成事業

入札説明書

平成 28 年 10 月  
(平成 28 年 11 月改定)

睦 沢 町

# 目 次

第 1 入札説明書等の位置づけ .....	1
1 遵守すべき法制度等 .....	2
第 2 事業の目的及び内容 .....	3
1 事業の目的 .....	3
2 事業名称 .....	3
3 事業実施場所 .....	3
4 事業概要 .....	4
5 本施設の管理者の名称 .....	4
6 事業の対象範囲 .....	4
7 事業方式 .....	5
8 事業期間 .....	6
9 事業スケジュール（予定） .....	6
10 事業期間終了時の措置 .....	6
1 1 事業者の収入等 .....	7
1 2 本町による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング .....	8
第 3 入札参加者の備えるべき参加資格要件 .....	9
1 入札参加者の構成等 .....	9
2 業務実施企業の参加資格要件 .....	9
3 入札参加者及び協力企業の制限 .....	10
4 SPC の設立等 .....	11
5 参加資格要件の確認基準日 .....	12
6 入札参加者及び協力企業の変更 .....	12
7 睦沢町入札参加資格者名簿の追加登録 .....	12
第 4 事業者募集等のスケジュール .....	12
第 5 入札手続等 .....	12
1 担当窓口 .....	12
2 入札に関する手続 .....	13
3 入札参加に関する留意事項 .....	15
4 入札予定価格 .....	16
第 6 入札書類の審査 .....	16

1	むつざわスマートウェルネスタウン拠点形成事業事業者選定委員会	16
2	審査方法	17
3	審査項目等	17
<b>第7</b>	<b>提案に関する条件</b>	<b>17</b>
1	立地条件等	17
2	施設の設計・建設、維持管理及び運営等の提案に関する条件	18
3	付帯施設に関する条件	19
4	業務の委託	19
5	資金計画・事業収支計画に関する条件	20
6	本町の費用負担	21
7	サービスの対価	21
8	本町による事業の実施状況及びサービス水準の監視	21
9	土地の使用	21
10	保険	21
11	本町と事業者の責任分担	21
12	財務書類の提出	22
<b>第8</b>	<b>契約に関する事項</b>	<b>22</b>
1	契約手続き	22
2	契約の枠組み	22
3	契約金額	22
4	契約保証金	23
5	事業者の事業契約上の地位	23
<b>第9</b>	<b>提出書類</b>	<b>23</b>
1	入札時の提出書類	23
<b>第10</b>	<b>その他</b>	<b>25</b>
1	事業の継続が困難となった場合の措置	25
2	金融機関と本町の協議（直接協定）	25

**資料1：本事業の事業方式と事業形態の概要**

## 第1 入札説明書等の位置づけ

この入札説明書は、睦沢町（以下「本町」という。）が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。）に基づき、特定事業として選定したむつざわスマートウェルネスタウン拠点形成事業（以下「本事業」という。）を実施するに当たり、民間事業者（以下「事業者」という。）を総合評価一般競争入札により募集及び選定するため、入札に参加しようとする者（以下「入札参加者」という。）を対象に配付するものである。

また、この入札説明書は、地方自治法（昭和22年法律第67号）、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）、睦沢町財務規則（昭和59年規則第4号）及び本事業の調達に係る入札公告（以下「入札公告」という。）のほか、本町が発注する調達契約に関し、入札参加者が熟知し、かつ、遵守しなければならない一般的事項を明らかにするものである。

入札説明書に合わせ配付する次の資料を含め、「入札説明書等」と定義する。入札参加者は入札説明書等の内容を踏まえ、入札に参加するものとする。

事業契約書（案）：本事業の実施に係わる契約（以下「事業契約」という。）の内容を示すもの（仮契約書及び事業契約約款（案）により構成され、事業契約約款（案）には、別紙も含まれる。）

定期建物賃貸借契約書（案）：地域振興施設（交流広場を除く）の建物の賃貸借に係る契約の内容を示すもの

事業用定期借地権設定契約書（案）：健康支援BOO施設の敷地の賃貸借に係る契約の内容を示すもの

建物使用貸借契約書（案）：事業者が所有権を有する健康支援BOO施設を公の施設とするに当たり、建物の使用貸借に係る契約の内容を示すもの

要求水準書（添付資料を含む。）：本町が事業者に要求する具体的な統括管理、設計、建設、維持管理、運営のサービス水準を示すもの

落札者決定基準：入札参加者から提出された提案書を評価する基準を示すもの

様式集：提案書の作成に使用する様式を示すもの

基本協定書（案）：事業契約の締結に向けて、本町と落札者との間の基本的な協約事項を示すもの

指定管理に係る協定書（案）：指定施設の管理に関する基本的な協約事項を示すもの

なお、入札説明書等と公表済みの実施方針及び要求水準書（案）に関する質問等に対する回答に相違のある場合は、入札説明書等の内容を優先するものとし、入札説明書等に記載がない事項については、実施方針及び要求水準書（案）に関する質問等に対する回答によるものとする。

## 1 遵守すべき法制度等

本事業の実施に当たっては、PFI 法及び「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 12 年総理府告示第 11 号。以下「基本方針」という。）並びに地方自治法のほか、以下に掲げる関連法令（当該法律の施行令及び施行規則等の政令、省令等を含む。）を遵守するとともに、関連する要綱・基準（最新版）についても、適宜参照すること。

なお、以下に記載のない法令等についても、必要により適宜参照すること。

### 【法令・条例等】

- ① 建築基準法
- ② 都市計画法、道路法、駐車場法
- ③ 消防法
- ④ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- ⑤ 水道法、下水道法、水質汚濁防止法
- ⑥ 食品衛生法、農林物資の規格化等に関する法律、健康増進法、食品表示法
- ⑦ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律、大気汚染防止法、悪臭防止法
- ⑧ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ⑨ 地球温暖化対策の推進に関する法律
- ⑩ エネルギーの使用の合理化に関する法律
- ⑪ 電気事業法
- ⑫ 騒音規制法、振動規制法
- ⑬ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- ⑭ 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（グリーン購入法）
- ⑮ 行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（マイナンバー法）
- ⑯ 警備業法、労働安全衛生法その他各種のビル管理関係法律
- ⑰ 建設業法その他各種の建築関係資格法律及び労働関係法律
- ⑱ 条例
  - ・千葉県公衆浴場法施行条例
  - ・長生郡市広域市町村圏組合水道事業給水条例
  - ・長南町ガス供給条例
  - ・睦沢町道の駅の設置及び管理に関する条例
  - ・睦沢町地域優良賃貸住宅の設置及び管理に関する条例
  - ・睦沢町個人情報保護条例
  - ・睦沢町健幸のまちづくり基本条例

### 【要綱・基準等】

- ① 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）
- ② 官庁施設の基本的性能基準及び同解説
- ③ 建築構造設計基準及び同基準の資料
- ④ 建築設計基準及び同解説
- ⑤ 官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説
- ⑥ 建築工事監理指針、電気設備工事監理指針、機械設備工事監理指針
- ⑦ 建築工事安全施工技術指針
- ⑧ 建設工事公衆災害防止対策要綱（建築工事編）
- ⑨ 建設副産物適正処理推進要綱
- ⑩ ヒートアイランド現象緩和のための建築設計ガイドライン
- ⑪ 睦沢町地域防災計画
- ⑫ その他関連要綱及び基準

## 第2 事業の目的及び内容

### 1 事業の目的

国では、平成26年11月26日に公布された「まち・ひと・しごと創生法」のもと、同年12月に「まち・ひと・しごと創生長期ビジョン・総合戦略」が示され、人口急減・超高齢化という我が国が直面している大きな課題に対して、地方の各自治体がそれぞれの特徴を活かした自律的で持続的な社会を創生できるよう、政府一体となって取り組むこととなった。

睦沢町（以下、「本町」という。）においても少子高齢化・人口減少の進展が著しく、将来的な町勢の衰退が懸念されている。このため、平成27年度に人口の現状と将来の展望を取りまとめた睦沢町まち・ひと・しごと創生「人口ビジョン」及び人口ビジョンを達成するための今後5ケ年の施策をまとめた「総合戦略」を策定した。

一方、平成26年12月に「むつざわスマートウェルネスタウン（以下「むつざわSWT」という。）基本計画」を作成し、「誰もが健康でいきいきと生活できるための拠点」として、健康支援型の道の駅と住宅の一体開発の方向性を打ち出し、その後、国土交通省の官民連携手法検討調査の採択を受け、官民連携による事業開発・運営方針等を検討した。さらに、平成27年1月には既存の道の駅「つどいの郷むつざわ」の拡充計画等が評価され「重点道の駅」に選定された。

むつざわSWT整備事業（以下、「本事業」という。）は、元来、本町の活性化事業として検討されてきたが、複合的な事業効果を視野に入れていることから「総合戦略」の中核的事业に位置づけられている。

このように本事業は、持続可能なまちづくりの基幹となるプロジェクトであり、各分野での事業効果の発現が強く求められている。そこで、より実効的な事業展開を目指すために、「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（以下「PFI法」という。）第6条」に基づく民間提案を募集し、厳正なる審査により、応募企業の提案内容を採用（以下「採用提案」という。）した。また、採用提案を精査・検証しながら、本事業を計画的かつ円滑に進めていくために必要となる事業の方向性と具体的な事業内容等を整理した「むつざわSWT実施計画」を平成27年12月に策定した。

本事業は、上記の背景を踏まえ、上之郷交差点周辺地区において、「道の駅」及び「地域優良賃貸住宅」整備を一体的に進め、町外との交流を促進しながら、町民誰もが健康で幸せに、また安心して暮らし続けることができるまちづくりのため、PFI法に基づき、施設的设计、建設、維持管理及び運営業務を長期にかつ、一体的に民間事業者（以下、「事業者」という。）に委ね、効率的かつ効果的な事業実施を図ることを目指すものである。

### 2 事業名称

むつざわスマートウェルネスタウン拠点形成事業

### 3 事業実施場所

#### (1) 事業用地

千葉県長生郡睦沢町森地内、上之郷地内

#### (2) 敷地面積

全体敷地面積：約28,635.36㎡

##### ① 道の駅ゾーン

- a. 対象地 A : 14,835.71 m<sup>2</sup>
- b. 対象地 B : 4,809.86 m<sup>2</sup>
- ② 住宅ゾーン
  - a. 対象地 C : 8,008.57 m<sup>2</sup>
  - b. 対象地 D : 981.22 m<sup>2</sup>

なお、事業予定地は平成 28 年 8 月に町が取得済みである。

#### 4 事業概要

以下に掲げる施設の設計、建設・工事監理、維持管理及び運営を行う。

##### (1) 公共施設

本事業で整備・運営等を行う公共施設（以下、「本施設」という。）。

- ① 道の駅等
  - a. 休憩施設（駐車場、トイレ等）
  - b. 情報発信施設（情報発信施設、事務室等）
  - c. 地域振興施設（農産物等小売・物販施設、加工施設、花卉温室、飲食施設、交流広場等）
  - d. 健康支援施設（温浴施設、健康支援 BOO 施設<sup>※</sup>等）
  - e. 防災関連施設（防災広場、防災倉庫、駐車場等）

※ 健康支援 BOO 施設：医療費及び介護費の削減を目的とした、健康増進プログラムの実施を支援するための施設を含む施設。

- ② 地域優良賃貸住宅等
  - a. 地域優良賃貸住宅
  - b. 共同施設（交流施設<sup>※1</sup>、駐車場、広場<sup>※2</sup>等）
  - c. 道路等（街区内道路、歩行者用通路等）

※ 1 交流施設：入居者等のコミュニティ活動や、町外からの来訪者の本町との交流等の場となる集会場。

※ 2 広場：入居者等のコミュニティ活動や、町外からの来訪者の本町との交流等の場となる児童遊園。

##### (2) 付帯施設

事業者の自主的な創意により整備・運営等を行うことができる施設。

#### 5 本施設の管理者の名称

睦沢町長 市原 武

#### 6 事業の対象範囲

本事業の対象範囲は、以下のとおりである。

##### (1) 公共施設

- ① 統括管理業務
  - a. 統括マネジメント業務
  - b. 総務・経理業務
  - c. 事業評価業務

##### ② 設計業務

- a. 調査業務（必要に応じて現況測量、地盤調査等）
- b. 設計業務
- c. 電波障害調査業務
- d. 本事業に伴う各種申請等の業務
- e. その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

③ 建設・工事監理業務

- a. 建設業務
- b. 什器・備品等の調達及び設置業務
- c. 工事監理業務
- d. 近隣対応・対策業務（周辺家屋影響調査を含む）
- e. 電波障害対策業務
- f. 所有権設定に係る業務
- g. その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

④ 維持管理業務

- a. 建築物保守管理業務
- b. 建築設備保守管理業務
- c. 外構等維持管理業務
- d. 環境衛生・清掃業務
- e. 警備保安業務
- f. 修繕業務（※）
- g. その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務

※ 建築物、建築設備に係る大規模修繕については、本町が直接行うこととし、事業者の業務対象範囲外とする。ここでいう大規模修繕とは、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をいい、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をいう（「建築物修繕措置判定手法（（旧）建設大臣官房官庁営繕部監修）」（平成5年版）の記述に準ずる。）。ただし、本施設の屋根防水の全面更新及び温浴施設の設備更新については、事業者の修繕業務の対象範囲内とする。

⑤ 運營業務

- a. 道の駅等運營業務
- b. 地域優良賃貸住宅等運營業務
- c. 定住促進・地域活性化業務
- d. その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(2) 付帯施設

事業者は上記(1)に示す本施設の整備・運営等に係る事業の実施に資する事業で、本施設の用途または目的を妨げない範囲において、当該敷地を有効活用し、地域活性化及び利用者の利便性の向上に寄与する機能を有する付帯施設を整備し付帯事業を行うことができる。

この付帯施設（付帯事業）は、事業者の提案があれば可能とするもので、実施を義務づけるものではない。また、事業予定地の法的規制条件や目的とする公共事業の趣旨との適合性の観点から実施可能な範囲について制限がある場合があるため、付帯施設（付帯事業）について提案を予定する事業者は、提案書の提出前に事前に提案内容について町関係課等と協議のうえ、同意を得るものとする。

## 7 事業方式

本事業は、PFI法第14条第1項に基づき、本施設の管理者等である本町が、事業者と締結する本事業に係る契約（以下「事業契約」という。）に従い、事業者が本施設（健康支援BOO施設を除く）の設計及び建設等の業務を行い、本町に所有権を設定した後、事業契約により締結された契約書（以下「事

業契約書」という。)に定める事業期間が終了するまでの間、維持管理及び運営業務を遂行する方式 (BTO: Build Transfer Operate) により実施する。

また、健康支援 BOO 施設については、事業者が設計及び建設等の業務を行い、事業期間が終了するまでの間、施設を所有し、維持管理及び運営業務を遂行し、事業終了後は事業者により施設を解体・撤去する方式 (BOO: Build Own Operate) により実施する。

なお、本施設は地方自治法第 244 条の規定による公の施設とし、これら公の施設の運営にあたっては、事業者を地方自治法第 244 条の 2 第 3 項の規定による指定管理者として指定する予定である。

本事業の事業方式と事業契約の概要は、資料 1 に示すとおりである。

## 8 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日より平成 52 年 3 月 31 日までとする。

## 9 事業スケジュール (予定)

事業スケジュールは、概ね以下のとおりとする。

事業契約締結	平成 29 年 6 月
事業期間	事業契約締結日～平成 52 年 3 月末日
設計期間	事業契約締結日～平成 30 年 3 月末日 (申請業務まで)
建設期間 (※)	平成 30 年 7 月～平成 31 年 7 月末日
開業準備期間	施設引渡し日～平成 31 年 8 月末日
運用開始予定日	平成 31 年 9 月 1 日
維持管理期間	施設引渡し日～平成 52 年 3 月末日
運営期間	運用開始日～平成 52 年 3 月末日

※ 本事業は交付金の活用を前提としていることから、建設期間を平成 30 年度～平成 31 年度とする必要がある。ただし、交付金支給時期が前倒しできた場合はその限りではない。

## 10 事業期間終了時の措置

事業期間の終了時、事業者は、施設から速やかに退去する。

なお、事業者は、事業契約期間満了後に本町が本施設 (BOO 施設を除く) について継続的に維持管理及び運営業務を行うことができるように、事業契約期間満了日の約 2 年前から本施設の維持管理及び運営業務に係る必要事項や操作要領、申し送り事項その他の関係資料を本町に提供する等、事業の引き継ぎに必要な協議・協力を行うこと (事業契約期間満了以外の事由による事業終了時の対応については、事業契約書において示す)。

ただし、経済合理性を考慮し、事業終了後の当該施設の維持管理及び運営業務について、必要に応じ事業者と協議する場合がある。

また、事業者は、事業期間満了時には、町と事業者で別途締結する事業用定期借地権設定契約の規定に従い、健康支援 BOO 施設の建物 (杭等地中埋設物を含む) を自らの費用で解体・撤去し、原状に復して用地を本町に明渡すことを原則とするが、本町又は事業者から健康支援 BOO 施設の譲渡の要請又は申出があった場合、本町及び事業者は、協議に応じるものとする。

事業者は、本町への返還に際し、解体・撤去工事の着手に必要な一切の協議、申請及び届出等を行うものとする。

## 1.1 事業者の収入等

### (1) 施設整備費

本町は、本施設の引渡し後、本施設の設計及び建設・工事監理業務に係るサービスの対価について、事業契約書に定める額を、事業者に対し、事業期間終了時までの間、交付金の状況を勘案しながら、一時に又は定期的に支払う。ただし、健康支援 BOO 施設の設計及び建設・工事監理業務（解体・撤去含む）に係る費用は、事業者の負担とする。

### (2) 維持管理・運営費

本町は、本施設の維持管理及び運営業務のうち、事業者が独立採算事業として実施する業務を除く業務に係るサービスの対価について、事業契約書に定める額を、事業者に対し、事業期間終了時までの間、定期的に支払う。

### (3) その他の収入（独立採算型事業による運営収入）

本施設において、事業者が独立採算事業として実施する業務に係る売上又は販売手数料等は、事業者の収入とすることができる。

また、本町は、事業者を指定管理者に指定することで、地方自治法第 244 条の 2 の規定により、指定管理者に公の施設の利用に係る料金（以下「利用料」という。）を収入として収受させることができる「利用料金制度」を導入する。これにより、事業者は、公の施設の利用者からの利用料を収入とすることができる。

### (4) 使用料の負担

事業者は、地域振興施設（交流広場を除く）及び健康支援 BOO 施設の独立採算事業の実施に当たり、事業契約書に定める額を、使用料として、本町に対し、支払うものとする。

### (5) 光熱水費の負担

本施設の光熱水費は、地域優良賃貸住宅の入居者が負担するものを除き、全て事業者が支払うものとする。

このうち、道の駅等の地域振興施設（交流広場を除く）及び健康支援施設、地域優良賃貸住宅等の共同施設（交流施設）に係る光熱水費は、独立採算事業として、その全額を事業者が負担するものとする。

また、道の駅等の休憩施設、情報発信施設、地域振興施設（交流広場）及び防災関連施設、地域優良賃貸住宅等の共同施設（交流施設を除く）、道路等に係る光熱水費は、事業契約において予め定める額（毎事業年度一定額）を、サービスの対価として、本町が事業者に対し事業期間終了時までの間、定期的に支払うものとする。

本事業は、環境負荷低減に寄与する事業とするため、光熱水費の削減をできる限り図るよう業務を実施すること。

### (6) 自主事業による収入及び負担

事業者は、本施設及び敷地を有効活用した自主収益事業、地域優良賃貸住宅の入居者関連サービス事業を、独立採算事業として、本施設の運営・維持管理に支障のない範囲で実施することができる。

なお、自主事業の実施に必要な経費や光熱水費等は、全て事業者の負担とする。

### (7) 付帯施設（付帯事業）による収入及び負担

事業者が付帯事業を実施する場合の設計、建設・工事監理、維持管理及び運営の各業務は、全て事業者の負担で実施するものとする。

本施設における施設整備費、維持管理・運営費、光熱水費に係るサービスの対価、独立採算型事業による運営収入及び使用料の対象は、以下のとおりとする。

なお、詳細な条件は、要求水準書の「表 5 独立採算事業の実施に係る条件」及び要求水準書に添付の「資料 8 独立採算事業施設の事業形態」を参照のこと。

施設		施設整備	維持管理	運営	光熱水費	運営収入	使用料負担		
道の駅等	休憩施設	●	●	—	●	—	—		
	情報発信施設	●	●	●	●	—	—		
	地域振興施設	交流広場以外	●	○	○	○	あり	あり	
		交流広場	●	●	○	●	あり	—	
	健康支援施設	温浴施設	●	▲	○	○	あり	—	
		健康支援 BOO 施設※	○	○	○	○	あり	あり	
	防災関連施設	防災広場以外	●	●	—	●	—	—	
		防災広場	●	●	○	●	あり	—	
その他	外構等	●	●	—	●	—	—		
地域優良賃貸住宅等	地域優良賃貸住宅		●	●	●	入居者	—	—	
	共同施設	交流施設（集会場）	●	●	○	○	あり	—	
		広場等	駐車場	●	●	—	●	—	—
			広場（児童遊園）	●	●	—	●	—	—
			緑地	●	●	—	●	—	—
			ごみ置き場	●	●	—	●	—	—
	道路等	街区内道路	●	●	—	●	—	—	
歩行者用通路		●	●	—	●	—	—		
自主事業		○	○	○	○	あり	あり		
付帯施設（付帯事業）		○	○	○	○	あり	あり		

※ 健康支援 BOO 施設に係る外構等を含む。

●…サービスの対価に含まれるもの

▲…修繕業務を除き、サービスの対価に含まれるもの（修繕業務は独立採算型事業として、運営収入により賄う）

○…独立採算型事業として、運営収入により賄うもの

## 1.2 本町による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング

### ① モニタリングの実施

本事業の目的を達成するために、事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書に示されたサービス水準を達成しているか否かを確認するため、本町でモニタリングを行う。

### ② モニタリングの時期

本町が行うモニタリングは、設計時、工事施工時、工事完成時、維持管理及び運営時の各段階において実施する。

### ③ モニタリングの方法

モニタリングは、本町が提示した方法に従って本町が実施する。事業者は、本町からの求めに応じて、モニタリングのために必要な資料等を提出するものとする。

### ④ モニタリングの結果

モニタリングの結果は、本町から事業者に対して支払われるサービスの対価の算定等に反映され、要求水準書に示されたサービス水準を一定限度下回る場合には、サービスの対価の支払の延期や減額のほか、改善勧告、契約解除等の措置の対象となる。

### 第3 入札参加者の備えるべき参加資格要件

#### 1 入札参加者の構成等

- ① 入札参加者は、複数の企業で構成するグループ（以下「入札参加グループ」という。）とする。入札参加グループは、代表企業（以下「代表企業」という。）を定め、それ以外の企業は構成企業（以下「構成企業」という。）とする。
- ② 代表企業若しくは構成企業が業務に当たらない場合には、当該業務を実施させる企業を協力企業（以下「協力企業」という。）として、参加表明書において明記すること。また、参加表明書に代表企業名を明記し、必ず代表企業が入札手続きを行うこと。
- ③ 入札参加者は、入札の結果、落札者として選定された場合は、代表企業及び構成企業の出資により、SPCを仮事業契約締結時までに設立するものとする。なお、代表企業は、入札参加グループ中最大の出資割合を負担するものとする。
- ④ 代表企業及び構成企業以外の者がSPCの出資者になることは可能であるが、全事業期間を通じて、当該出資者の出資比率は出資額全体の50%未満とする。

#### 2 業務実施企業の参加資格要件

代表企業、構成企業及び協力企業は、入札参加資格者名簿に登録されており、かつ本業務を適切に実施できる技術・知識及び能力・実績・資金・信用等を備えた企業でなければならない。

また、代表企業、構成企業及び協力企業のうち統括管理、設計、建設、工事監理、維持管理、運営の各業務を行う者（事業者が設立するSPCからこれらの業務を受託する者を含む。）は、それぞれ①、②、③、④、⑤、⑥の要件を満たさなければならない。なお、複数の要件を満たす者は、当該複数業務を行うことができる。

ただし、建設業務を行う者及びその関連企業は、工事監理業務を行うことはできない。

- ① 統括管理業務を行う者  
統括管理業務を複数の企業で実施する場合は、以下に示すaの要件については、全ての企業が該当し、bの要件は、少なくとも1社が該当すること。
  - a. 本町の入札参加資格者名簿に登録されていること。
  - b. PFI事業における統括管理に係る業務実績を有していること。
- ② 設計業務を行う者  
設計業務を複数の設計企業で実施する場合は、以下に示すa及びbの要件については、全ての企業がいずれにも該当し、c及びdの要件は、少なくとも1社が該当すること。
  - a. 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた者であること。
  - b. 本町の入札参加資格者名簿に登録されていること。
  - c. 平成19年4月1日から平成28年10月31日までの間に完了した、延べ面積1,000㎡以上の公共施設等又は商業施設の基本設計業務および実施設計業務実績を有していること。
  - d. 平成19年4月1日から平成28年10月31日までの間に完了した、木造住宅の設計実績を有していること。
- ③ 建設業務を行う者  
建設業務を複数の建設企業で実施する場合は、以下に示すa及びbの要件については、全ての企業がいずれにも該当し、cからeの要件は、少なくとも1社が該当すること。

- 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た者であること。
  - b. 本町の入札参加資格者名簿に登録されていること。
  - c. 平成 28・29 年度睦沢町競争入札参加有資格者名簿（工事）における建築一式工事経営事項審査の評点が 890 点以上であり、かつ千葉県内に本店、支店、営業所その他これらに類する事業所を有すること。
  - d. 平成 19 年 4 月 1 日から平成 28 年 10 月 31 日までの間に完了した、延べ面積 1,000 m<sup>2</sup>以上の公共施設等又は商業施設の建築工事実績を有していること。
  - e. 平成 19 年 4 月 1 日から平成 28 年 10 月 31 日までの間に完了した、木造住宅の建築工事実績を有していること。
- ④ 工事監理業務を行う者  
 工事監理業務を複数の工事監理企業で実施する場合は、以下に示す a 及び b の要件については、全ての企業がいずれにも該当し、c 及び d の要件は、少なくとも 1 社が該当すること。
- a. 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた者であること。
  - b. 本町の入札参加資格者名簿に登録されていること。
  - c. 平成 19 年 4 月 1 日から平成 28 年 10 月 31 日までの間に完了した、延べ面積 1,000 m<sup>2</sup>以上の公共施設等又は商業施設の工事監理実績を有していること。
  - d. 平成 19 年 4 月 1 日から平成 28 年 10 月 31 日までの間に完了した、木造住宅の工事監理実績を有していること。
- ⑤ 維持管理業務を行う者  
 維持管理業務を複数の維持管理企業で実施する場合は、以下に示す a の要件については、全ての企業が該当し、b 及び c の要件は、少なくとも 1 社が該当すること。
- a. 本町の入札参加資格者名簿に登録されていること。
  - b. 平成 19 年 4 月 1 日から平成 28 年 10 月 31 日までの間に完了した、延べ面積 1,000 m<sup>2</sup>以上の公共施設等又は商業施設の維持管理業務実績を有していること。
  - c. 平成 19 年 4 月 1 日から平成 28 年 10 月 31 日までの間に完了した、住宅の維持管理実績を有していること。
- ⑥ 運營業務を行う者  
 運營業務を複数の運営企業で実施する場合は、以下に示す a の要件については、全ての企業が該当し、b 及び c の要件は、少なくとも 1 社が該当すること。
- a. 本町の入札参加資格者名簿に登録されていること。
  - b. 運營業務を行う各施設に類似した運営実績を有していること。
  - c. 住宅の家賃・敷金等の徴収実績を有していること。

### 3 入札参加者及び協力企業の制限

以下のいずれかに該当する者は、入札参加者及び協力企業となることはできない。

- ① 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。
- ② 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 26 条第 2 項の規定による事務所の閉鎖命令を受けている者。
- ③ 建設業法（昭和 24 年 5 月 24 日法律第 100 号）第 28 条第 3 項又は第 5 項の規定による営業停止命令を受けている者。
- ④ 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。）をしている者又は更生手続開始の申立てをなされている者。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

面の認可の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生計画の認可の決定を含む。）があった場合又はその者の一般競争入札参加資格の再認定がなされた場合を除く。

- ⑤ 平成 12 年 3 月 31 日以前に民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）附則第 2 条による廃止前の和議法（大正 11 年法律第 72 号）第 12 条第 1 項による和議開始の申立てをしている者。
- ⑥ 民事再生法第 21 条の第 1 項又は第 2 項の規定による再生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者。ただし、同法第 33 条第 1 項の再生手続開始の決定を受けた者が、その者に係る同法第 174 条第 1 項の再生計画認可の決定が確定した場合を除く。
- ⑦ 平成 18 年 4 月 30 日以前に会社法（平成 17 年法律第 86 号）の施行に伴う改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条第 1 項の規定による会社の整理の開始を命ぜられている者。
- ⑧ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条又は第 19 条の規定による破産の申立て（同法附則第 3 条の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件に係る同法による廃止前の破産法（大正 11 年法律第 71 号）第 132 条又は第 133 条の規定による破産の申立てを含む。）がなされている者。
- ⑨ 睦沢町公の施設に係る指定管理者の指定手続に関する条例（平成 17 年 9 月 22 日条例第 12 号）第 4 条第 3 項各号の規定に該当する者。
- ⑩ 参加表明書及び参加資格確認に必要な書類の提出期限から事業者の選定が終了するまでの期間に町から入札参加資格停止の措置を受けている者。
- ⑪ 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号）に違反し、公正取引委員会から排除措置等の命令を受けている者。
- ⑫ 本事業に係るアドバイザー業務に関与した者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 50 以上の株式を有し、又はその出資の総額の 100 分の 50 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、当該企業の役員を兼ねている者をいう。本事業に係るアドバイザー業務に関与した者は、以下のとおりである。
  - ・株式会社 建設技術研究所
  - ・株式会社 学校文化施設研究所
  - ・シリウス総合法律事務所
  - ・永井公認会計士事務所
- ⑬ 「第 6 入札書類の審査」に記載の「むつぎわスマートウェルネスタウン拠点形成事業事業者選定委員会」（以下「審査委員会」という。）の委員と資本面又は人事面において関連がある者。なお、委員の公表日以降に、本事業に関わって、当該委員に接触を試みた者は、入札参加資格を失うものとする。
- ⑭ 最近 1 年間に於いて法人税、事業税、消費税、地方税を滞納している者
- ⑮ 入札参加者及び協力企業のいずれかで、他の入札参加者又は協力企業として参加している者。ただし、町が事業者との基本協定書を締結後、選定されなかった他の入札参加者又は協力企業が、事業者の業務等を支援し、及び協力することは可能である。
- ⑯ 睦沢町暴力団排除条例（平成 24 年睦沢町条例第 4 号）に定める暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者。

#### 4 SPC の設立等

入札参加者は、本事業の事業者を選定された場合、会社法に定める株式会社として本事業を実施する SPC を睦沢町内に設立すること。なお事業予定地内に設立することとも可とする。

SPC の株式については、事前に書面により本町の承諾を得た場合、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行うことができる。

## 5 参加資格要件の確認基準日

参加資格要件の確認基準日は、参加表明書、資格審査書類を受付した日とする。ただし、参加資格を確認後、落札者決定の日までの間に、代表企業が参加資格要件を欠くこととなった場合には、失格とする。また、事業契約締結日までの間に、代表企業が資格要件を欠くこととなった場合には、事業契約を締結しないこととする。

## 6 入札参加者及び協力企業の変更

代表企業の変更は認めないが、構成企業及び協力企業については、資格・能力等の面で支障がないと本町が判断した場合には、追加及び変更を可能とする。

## 7 睦沢町入札参加資格者名簿の追加登録

平成 28・29 年度睦沢町入札参加資格者名簿への登録が済んでいない代表企業、構成企業及び協力企業については、参加表明書の提出までに登録を完了しておくこと。なお、登録には申請から最短で 2 ヶ月程度の期間を要する。また、登録方法等は、睦沢町公式ホームページ上で公表している。

# 第4 事業者募集等のスケジュール

事業者の募集及び選定に当たってのスケジュール（予定）は、以下のとおりである。

日 程	内 容
平成 28 年 10 月 14 日	入札の公告、入札説明書等の公表
平成 28 年 10 月 20 日	入札説明書等に関する説明会の開催
平成 28 年 10 月 28 日	入札説明書等に関する個別対話
平成 28 年 11 月 1 日	入札説明書等に関する第 1 回質問受付締切
平成 28 年 11 月下旬	入札説明書等に関する第 1 回質問・回答の公表
平成 28 年 12 月 5 日	入札説明書等に関する第 2 回質問受付締切
平成 28 年 12 月下旬	入札説明書等に関する第 2 回質問・回答の公表
平成 29 年 1 月 10 日	参加表明書及び入札参加資格審査に関する提出書類の受付締切
平成 29 年 1 月 31 日	入札書類審査に関する提出書類（入札書類、提案書等）の受付締切
平成 29 年 3 月中旬	落札者の決定及び公表
平成 29 年 3 月下旬	基本協定の締結
平成 29 年 5 月上旬	仮事業契約の締結
平成 29 年 6 月中旬	町議会の議決

# 第5 入札手続等

## 1 担当窓口

入札手続きについての本町の担当窓口を以下のとおり定める。また、各手続き、連絡先、提出先等は、特に指定のない限り下記を窓口とする。

睦沢町まちづくり課政策班 担当：麻生  
住 所：〒299-4492 千葉県長生郡睦沢町下之郷 1650-1  
電 話：0475-44-2501  
F A X：0475-44-1729  
E-mail：seisaku2@town.mutsuzawa.chiba.jp  
睦沢町公式ホームページアドレス：<http://www.town.mutsuzawa.chiba.jp/>

## 2 入札に関する手続

### (1) 入札公告、入札説明書等の公表

特定事業の選定を踏まえ、平成 28 年 10 月 14 日(金)に、本事業の調達に係る入札公告を行い、合わせて入札説明書等を睦沢町公式ホームページ上で公表する。

(本町公式ホームページアドレス <http://www.town.mutsuzawa.chiba.jp/>)

### (2) 入札説明会等

入札説明書等に関する説明会を以下のとおり開催する。

#### ① 入札説明会

日時：平成 28 年 10 月 20 日（木）午後 1 時 30 分から午後 3 時まで

会場：睦沢町役場 3 階 302 会議室

#### ② 現地見学会 入札説明書等に関する説明会終了後に行う。

日時：平成 28 年 10 月 20 日（木）午後 3 時 15 分から午後 4 時まで

#### ③ 申込方法：第 5 の 1 に記載の問い合わせ先に、原則 E メールにより提出すること。

### (3) 資料の閲覧

要求水準書の閲覧資料の閲覧を、以下のとおり行う。閲覧を希望するものは、事前に上記第 5 の 1 の担当窓口連絡すること。

#### ① 閲覧期間：平成 28 年 12 月 26 日（月）まで（閉庁日を除く）の午前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時まで

#### ② 閲覧場所：上記第 5 の 1 の担当窓口

#### ③ 資料の貸出し：行わない。

### (4) 入札説明書等に関する個別対話

事業者の意見を聴取し、必要に応じて入札説明書等に反映することを目的として、本町と事業者との個別対話を実施する。

#### ① 開催日時：平成 28 年 10 月 28 日（金）

#### ② 開催場所：睦沢町役場

#### ③ 参加資格：本事業の入札参加者となることを予定している事業者とし、参加人数は 3 名以内とする。なお、入札参加グループの組成を予定している複数社で出席することも可とし、この場合の参加人数は合計で 5 名以内とする。

#### ④ 申込方法：第 5 の 1 に記載の問い合わせ先に、原則 E メールにより提出すること。開催場所と日時の確定等については、参加申込のあった事業者全てに個別に連絡する。

#### ⑤ 位置づけ等：個別対話の内容は、事業者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあると認められるものを除き、11 月下旬に睦沢町公式ホームページにおいて公表する。

### (5) 入札説明書等に関する第 1 回質問及び意見・回答

入札説明書等に関する質問及び意見を以下のとおり受け付ける。

#### ① 受付期間：入札説明書等公表の日から 11 月 1 日（火）午後 5 時まで

#### ② 受付方法：別紙 1「入札説明書等に関する質問書」に記入の上、上記第 5 の 1 の担当窓口原則として E メールにより提出すること。

#### ③ 回答：平成 28 年 11 月下旬に睦沢町公式ホームページにおいて公表する予定である。

(6) 入札説明書等に関する第2回質問及び意見・回答

入札説明書等に関する質問及び意見を以下のとおり受け付ける。

- ① 受付期間：第1回質問への回答の日から12月5日（月）午後5時まで
- ② 受付方法：別紙1「入札説明書等に関する質問書」に記入の上、上記第5の1の担当窓口原則としてEメールにより提出すること。
- ③ 回答：平成28年12月下旬に睦沢町公式ホームページにおいて公表する予定である。

(7) 参加表明書及び入札参加資格審査に関する提出書類の受付

事業提案を提出する入札参加者は、参加表明書（様式集（入札参加資格審査）様式1-1）及び入札参加資格審査に関する提出書類を、以下の期間に提出すること。

- ① 受付期間：平成29年1月4日（水）から平成29年1月10日（火）までの平日、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時（最終日は午後3時）まで。
- ② 提出場所：上記第5の1の担当窓口
- ③ 提出方法：持参すること。
- ④ 提出書類：参加表明書、入札参加資格審査に関する提出書類（「第9提出書類」を参照）

(8) 入札書類審査に関する提出書類の受付期間、場所及び方法

入札書類を提出する入札参加者は、関係する書類を下記の期間に提出しなければならない。入札日時に遅れた場合は、入札に参加できない。

- ① 受付期間：平成29年1月25日（水）から平成29年1月31日（火）までの平日、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時（最終日は午後3時）までとする。
- ② 提出場所：上記第5の1の担当窓口
- ③ 提出方法：持参すること。
- ④ 提出書類：入札書類、提案書、基礎審査項目チェックシート（「第9提出書類」を参照）
- ⑤ 提出部数：入札書類は正・副各1部、その他の書類は正本1部並びに副本10部を提出すること。

なお、入札を辞退する者は、入札辞退届（様式集（入札参加資格審査）様式3-1）を、入札書類審査に関する提出書類の提出前までに、上記第5の1の担当窓口まで提出すること。以降の辞退は認めないものとする。

(9) 入札の手順

- ① 提出された入札参加資格審査に関する提出書類が全て揃っていることを確認し、揃っていない場合は失格とする。
- ② 入札参加資格審査に関する提出書類が全て揃っている入札参加者の入札参加資格等が本町の要求を満たしていることを確認し、満たしていないと評価された場合は失格とする。
- ③ ①、②の参加資格を確認し、審査結果を書面により平成29年1月18日（水）までに随時郵送する。参加資格を有するとされた者については、合わせて参加受付記号を通知する。
- ④ 入札参加資格を満たしていると評価された入札参加者について、提出された入札書類審査に関する提出書類が全て揃っていることを確認し、揃っていない場合は失格とする。
- ⑤ 入札書類審査に関する提出書類が全て揃っている入札参加者の提出書類について、落札者決定基準に従い、審査を行う。
- ⑥ 審査された入札参加者の入札書（入札書類審査に関する提出書類「様式A-3」）を開札する。開札は、入札参加者の立会いの上行うものとする。
  - a. 開札日時：平成29年3月中旬（予定）
  - b. 開札場所：決定後、入札参加者に連絡する

- ⑦ 入札書に記載する入札金額は、消費税等抜きの金額を記載する。入札金額が、本町の設定した予定価格を超えている場合は失格とし、その場で当該入札参加者に通知する。なお、全入札参加者の入札金額が予定価格を超えている場合でも、再度入札（２回目）は行わない。
- ⑧ 入札説明書等で示す要件を全て満たしている提案をした入札参加者の中から、地方自治法施行令第 167 条の 10 の 2 第 1 項に規定する総合評価一般競争入札により落札者を決定する。
- ⑨ 本町は、別に公表する落札者決定基準に基づき、むつざわスマートウェルネスタウン拠点形成事業に関するむつざわスマートウェルネスタウン拠点形成事業事業者選定委員会設置要綱に規定するむつざわスマートウェルネスタウン拠点形成事業事業者選定委員会による提案内容の審査と入札価格を総合的に評価し、落札者を決定する。
- ⑩ 落札者となった入札参加者の代表企業に対して、平成 29 年 3 月下旬までに決定通知を行う。

### 3 入札参加に関する留意事項

#### (1) 入札説明書等の承諾

入札参加者は、入札書類の提出をもって、入札説明書等及び追加資料の記載内容を承諾したものとみなす。

#### (2) 費用負担

入札に伴う費用は、全て入札参加者の負担とする。

#### (3) 入札保証金

入札保証金は免除する。

#### (4) 契約手続きにおいて使用する言語、通貨単位及び時刻

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。

#### (5) 著作権

提案書の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、本事業において公表等が必要と認めるときは、本町は提案書の全部又は一部を使用できるものとする。

また、契約に至らなかった入札参加者の提案については、本町が事業者選定過程等を説明する以外の目的には使用しないものとする。

#### (6) 特許権等

提案の中で特許権、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ている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、運営方法等を使用することとしている場合、これらの使用により生じる責任は、原則として入札参加者が負うものとする。

#### (7) 提出書類の取扱い

提出された書類については、変更できないものとする。

なお、審査後、落札者以外の提出書類は返却するものとする。

#### (8) 本町からの提示資料の取扱い

本町が提示する資料は、入札に係る検討以外の目的で使用することはできない。

#### (9) 入札無効に関する事項

以下のいずれかに該当する入札は、無効とする。

- ① 公告に示した入札参加者の備えるべき参加資格のない者の提出した入札書類
- ② 事業名及び入札金額のない入札書類
- ③ 入札参加者氏名及び押印のない又は判然としない入札書類
- ④ 事業名に誤りのある入札書類
- ⑤ 入札金額の記載が不明確な入札書類
- ⑥ 入札金額を訂正した入札書類
- ⑦ 虚偽の記載がある入札書類
- ⑧ 1つの入札について同一の者が行った2つ以上の入札書類
- ⑨ 入札書類の受付期間締切までに到達しなかった入札書類
- ⑩ 公正な価格を害し、又は不正な利益を得るために明らかに連合したと認められる者の提出した入札書類
- ⑪ 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号）に違反し、価格又はその他の点に関し、明らかに公正な競争を不法に阻害したと認められる者の提出した入札書類
- ⑫ 予定価格を上回る価格を提示した入札書類
- ⑬ その他入札に関する条件に違反した入札書類

#### (10) 必要事項の通知

入札説明書等に定めるもののほか、入札に当たっての留意点等、必要な事項が生じた場合には、代表企業に通知する。

### 4 入札予定価格

事業契約書に定める「①設計及び建設・工事監理業務のサービスの対価」と「②維持管理及び運営業務のサービスの対価」からなるサービスの対価の予定価格は、25億7,000万円（消費税及び地方消費税相当額を除く。）とする。ただし、「②維持管理及び運営業務のサービスの対価」の上限は、6億8,500万円（消費税及び地方消費税相当額を除く。）とする。

## 第6 入札書類の審査

### 1 むつざわスマートウェルネスタウン拠点形成事業事業者選定委員会

事業者の選定に当たり、本町に学識経験者等で構成するむつざわスマートウェルネスタウン拠点形成事業事業者選定委員会（以下「審査委員会」という。）を設置する。審査委員会は、落札者決定基準や入札説明書等事業者選定に関する書類の検討を行うとともに、入札参加者から提出された提案の審査を行う。

委員長	宮本 和明	東京都市大学都市生活学部 教授
副委員長	柳澤 要	千葉大学大学院工学研究科 教授
委員	藤澤 研二	江戸川大学社会学部経営社会学科 教授
委員	宮崎 登身雄	睦沢町 副町長
委員	鈴木 庄一	睦沢町 総務課長

## 2 審査方法

審査は、落札者決定基準に従い入札参加資格審査と入札書類審査に分けて実施する。提案内容及び入札価格を総合的に評価し、最も優れた提案を行った者を選定した後、本町が落札者を決定する。

## 3 審査項目等

審査項目は、以下のとおりとする。詳細は、落札者決定基準を参照すること。

資格審査	入札参加者の資格審査
提案審査	事業計画の提案に関する審査 設計業務の提案に関する審査 建設・工事監理業務の提案に関する審査 維持管理業務の提案に関する審査 運營業務の提案に関する審査 入札参加者独自の提案に関する審査 民間提案に関する審査 提案価格に関する審査

### (1) 落札者の決定

本町は、優秀提案の選定結果を踏まえ、落札者を決定する。

ただし、優秀提案が複数ある時（総合評価点が同点の時）は、性能評価点が最も高い者を落札者とする。

### (2) 落札者決定通知及び審査結果の公表

落札者決定後、速やかに入札参加者の代表企業に対して通知するとともに、審査結果を睦沢町公式ホームページ上で公表する。

### (3) 落札者を決定しない場合の措置

入札参加者の募集、評価及び落札者の決定において、最終的に入札参加者がいない、あるいはいずれの入札参加者の提案においても公的財政負担縮減の達成が見込めない等と判断された場合には、落札者を決定せず特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を睦沢町公式ホームページ上で公表する。

## 第7 提案に関する条件

本事業の提案に関する条件は、以下のとおりである。入札参加者は、これらの条件を踏まえて、入札書類を作成するものとする。なお、入札参加者の提案が要求水準書に示す要件を満たしていない場合は失格とする。

### 1 立地条件等

#### (1) 事業予定地の前提条件

対象事業予定地の前提条件は、以下のとおりである。対象地は、都市計画区域外としての土地利用となる。

事業予定地	千葉県長生郡睦沢町森地内、上之郷地内	
敷地面積	全体：28,635.36 ㎡ ①道の駅ゾーン 対象地 A：14,835.71 ㎡、対象地 B：4,809.86 ㎡ ②住宅ゾーン 対象地 C：8,008.57 ㎡、対象地 D：981.22 ㎡	
標高	約 18m（上之郷交差点付近）	
土地所有	平成 28 年 8 月頃を目途に、町が取得予定	
法的条件	用途地域	なし（都市計画区域外）
	建ぺい率／容積率	指定なし
	防火地域	なし
	日影規制	なし
接道状況	対象地 A	東側：一級町道山田谷芝原線（計画幅員 11.5m） 北側：町道 1572 号線（計画幅員 10.0m） 南側：県道大多喜一宮線（現況幅員 10.4m） （※対象地南側には、民有地（宅地）と接する範囲あり）
	対象地 B	西側：一級町道山田谷芝原線（計画幅員 11.5m） 南側：県道大多喜一宮線（現況幅員 10.4m） （※対象地東側、北側は農業用水路があり、接道はない）
	対象地 C	北側：町道 1572 号線（計画幅員 10.0m） 西側：町道 1572 号線（計画幅員 10.0m） （※対象地南側は、民有地（宅地）と接する）
	対象地 D	南側：町道 1572 号線（計画幅員 10.0m）
給水	対象地 A 及び B	県道大多喜一宮線に埋設されている水道管（φ=200mm）からの引き込み
	対象地 C	町道 1572 号線に埋設されている水道管（φ=150mm）からの引き込み
	対象地 D	町道 1572 号線に埋設されている水道管（φ=50mm）からの引き込み
排水	本町が指定する排水設備に放流すること	
その他	①本事業の実施に当たり、開発許可は不要である。 ②事業予定地は、埋蔵文化財包蔵地には含まれていない。 ③事業予定地には、農業用揚水管が埋設されている可能性がある。 ④事業予定地を含む本町周辺地域では、天然ガスの地表湧出現象が見られることから、本事業においても、基礎工事等において適切な対策を講じること。 ⑤本事業と並行して、計画対象地の造成工事及び周辺町道の拡幅工事を実施している。 ・造成工事：平成 29 年 3 月竣工（予定） ・道路改良工事：平成 31 年 3 月竣工（予定） （対象路線：一級町道山田谷芝原線、町道 1572 号線） ⑥本町が実施する地盤調査（ボーリング調査、CBR 調査）の結果をもとに、各施設の機能が損なわれないことがないよう、地盤改良等、適切な基礎工事を行うこと。また、道の駅等の舗装面（駐車場及び車路を含む）、地域優良賃貸住宅等の街区内道路については、CBR 調査にて 3.0%未満の箇所を対象に、地盤改良等を適切に行うこと。 ⑦対象地 A、C の敷地内に農業用水路（暗渠）が敷設されるため、水路上部への建築物及び工作物の設置は不可とする。	

## 2 施設の設計・建設、維持管理及び運営等の提案に関する条件

施設の設計・建設、維持管理及び運営等の提案に関する条件は、第 2 の 6 事業範囲で示す事業者の事業範囲、及び要求水準書に示すとおりとする。入札参加者は、これらの条件を踏まえた上で、入札書類を作成するものとする。

なお、付帯事業は任意とし、独立採算事業として提案すること。

### 3 付帯施設に関する条件

事業者の提案によって付帯施設（付帯事業）を実施する場合の条件は、以下のとおりとする。

#### a. 付帯施設に係る敷地に関する条件

本町は、事業者に限り、付帯施設に係る敷地を借地借家法第23条第2項に規定する借地権（以下「事業用定期借地権」という。）に基づく事業用借地として貸し付ける。なお、対象とする敷地は対象地Bとする。

敷地の一部に堅固な建物等を設置して付帯事業を行うことを原則とし、本施設と付帯施設との区分所有建物を設置することは認めないものとする。

#### b. 敷地の貸付期間

貸付期間10年以上20年未満とし、平成52年3月末日までを貸付終了の日及び付帯事業の終了日とする。

#### c. 賃料

付帯施設に係る敷地の賃料は、睦沢町使用料条例（昭和30年7月20日条例第42号）に基づき、以下のとおりに算出する。

・年間賃料（土地使用料）＝328（円/㎡・年）※×付帯施設用地面積

※事業予定地の平成28年度土地評価価格（9,100円/㎡）の1,000分の3の12ヵ月分（小数点以下は四捨五入）

#### d. 事業等の変更

付帯施設の改変（軽微な変更を除く）、運営事業内容の変更を行う場合には、事業者は事前に本町の書面による承認を得るものとする。

#### e. 本町の帰責事由による中途解除

貸付期間中に本町又は公共団体において公共用、公用又は本町の企業若しくは公益事業の用に供するため必要が生じたときは、本町は本付帯施設に係る事業用定期借地権設定契約を解除することができる。この場合、事業者は、これによって生じた損失の補償を求めることができる。

#### f. 本町への報告義務

事業者が健全な付帯施設の運営を行っているかどうかを確認するため、事業者は、本町に対し、事業報告書（収支決算書を含む）を毎会計年度の最終日から起算して60日以内に提出するものとする。

#### g. 事業期間終了後の措置

付帯施設に係る事業用定期借地権設定契約終了後、事業者は自らの負担により、本町が指定する期日までに借り受けた土地に存する付帯施設を収去し、付帯施設に係る土地を原状に復して土壌汚染の無いことを確認したうえで本町に返還するものとする。

本町と事業者は、貸付期間満了の2年以上前に貸付契約終了時の付帯施設の具体的な措置について協議を開始するものとする。

### 4 業務の委託

事業者は、事前に本町の承諾を得た場合を除き、代表企業、構成企業及び協力企業以外の者に統括管理、設計、建設・工事監理、維持管理及び運營業務の全部又は一部を委託又は請け負わせることはできない。また、事前に本町の承諾を得ることなく委託又は請負先を変更することはできない。本町は、事業者が承諾を求めた場合、承諾を拒む合理的理由がない限り、これらの承諾を速やかに与えるものとする。なお、業務の委託又は請負は全て事業者の責任で行うものとし、事業者又はその受託者が発生させた一切の第三者の責めに帰すべき事由は、全て事業者に帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

## 5 資金計画・事業収支計画に関する条件

- ① 割賦手数料の算出に当たっては、元利均等払いを前提とする支払金利によって算出し、割賦金利は基準金利と入札参加者の提案による利鞘（スプレッド）の合計とする。なお、提案提出時に使用する基準金利は0.8%とすること。
- ② 設計及び建設・工事監理業務に係る一時支払金は、国庫補助金（社会資本整備総合交付金（地域優良賃貸住宅、重点・道の駅）、農山漁村振興交付金、次世代自動車充電インフラ整備促進事業費補助金）、地方債、一般財源をもって充てる予定であり、以下の金額を、提案提出時の一時支払金として想定すること。

一時支払金の支払時期	一時支払金の金額	備考
平成 30 年 4 月頃支払	7,770 万円	設計業務分
平成 31 年 10 月頃支払	10 億 3,230 万円	建設・工事監理業務分

※いずれも消費税等相当額を除く

なお、実際に支払う段階で、この一時支払金の金額変更があった場合、事業者に発生するコスト（融資額の変更に伴い金融機関に支払う手数料等）は本町の負担とする。

- ③ 事業者が、地域振興施設（交流広場を除く）及び健康支援 BOO 施設の独立採算事業の実施に当たり、本町に対して支払う使用料は、以下の要領により算出すること。ただし、地域振興施設（交流広場を除く）については、以下の家屋使用料に消費税及び地方消費税相当額を加算した額を支払うものとする。

施設名	対象業務	区分	使用料の考え方	使用料の算定式（年額）
地域振興施設（交流広場を除く）	維持管理及び運営業務	家屋使用料	土地使用分及び家屋使用分の合計額を支払う 【土地使用分】 土地面積 <sup>※2</sup> に応じた金額 【家屋使用分】 延べ面積 <sup>※3</sup> に応じた金額	【土地使用分】 328（円/㎡・年） <sup>※1</sup> ×土地面積（㎡） <sup>※2</sup> 【家屋使用分】 家屋の評価価格（建設費単価 <sup>※4</sup> ×60%×延べ面積 <sup>※3</sup> ）に1,000分の5を乗じた額（円/月）×12か月
健康支援 BOO 施設	設計、建設・工事監理、維持管理及び運営業務	土地使用料	土地面積 <sup>※5</sup> に応じた金額を支払う	328（円/㎡・年） <sup>※1</sup> ×土地面積（㎡） <sup>※5</sup>

※1 事業予定地の平成 28 年度土地評価価格（9,100 円/㎡）の 1,000 分の 3 の 12 ヶ月分（小数点以下は四捨五入）の金額を示す。

※2 地域振興施設（交流広場を除く）の使用料の算定における「土地面積」は、事業者の提案による地域振興施設の建築面積とする。

※3 地域振興施設（交流広場を除く）の使用料の算定における「延べ面積」は、事業者の提案による地域振興施設の延べ面積とする。

※4 地域振興施設（交流広場を除く）の使用料の算定における「建設費単価」は、事業者の提案による地域振興施設の建設費単価（税別）とする。

※5 健康支援 BOO 施設の使用料の算定における「土地面積」は、事業者の提案による健康支援 BOO 施設の用地面積（建築面積及び広場・外構等の面積を含む）とする。

また、本施設を使用した自主収益事業を実施する場合は、別途、本町に対し、施設使用料を支払うものとする。

- ④ 提案提出時に使用する消費税率は 8% とすること。

## 6 本町の費用負担

以下の費用については、本町が費用負担するものとする。

- ① 光熱水費（維持管理及び運営期間中。道の駅等の休憩施設、情報発信施設、地域振興施設（交流広場）及び防災関連施設、地域優良賃貸住宅等の共同施設（交流施設を除く）、道路等に係る光熱水費のみとする。維持管理及び運営業務のサービスの対価に含まれるものとし、本町が事業者に対し事業期間終了時までの間、事業契約において予め定める額（毎事業年度一定額）を定期的に支払うものとする。）
- ② 電話料金等（インターネット通信費を含むが、事業者側に発生する費用を除く。独立採算事業は除く。維持管理及び運営業務のサービスの対価に含まれるものとし、本町が事業者に対し事業期間終了時までの間、事業契約において予め定める額（毎事業年度一定額）を定期的に支払うものとする。）
- ③ 大規模修繕費（本施設の屋根防水の全面更新及び温浴施設の設備更新は除く。）
- ④ モニタリングに係る費用（事業者側に発生する費用を除く。）

## 7 サービスの対価

事業契約約款(案)別紙4及び別紙5に基づく。

## 8 本町による事業の実施状況及びサービス水準の監視

事業契約約款(案)別紙2に基づく。

## 9 土地の使用

本事業の事業用地は本町の町有地であり、事業者は、工事着手予定日をもって、本施設等の引渡し日までの期間、本施設（健康支援 BOO 施設を除く）の建設工事等の遂行に必要な範囲で、本町が所有する事業用地を無償で使用することができる。

## 10 保険

事業契約約款(案)別紙3に基づく。

## 11 本町と事業者の責任分担

### (1) 基本的考え方

本事業は、適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指している。事業者の担当する業務については、事業者が責任をもって遂行し、各業務の履行に伴い発生するリスクについては、自らが責任を持って対応し、リスク発生による影響についても自らの負担で対応するものとする。ただし、事業者が事業者のみでは対応することが難しいと認められるリスク及び本町が対応すべきと認められるリスクについては、本町が責任の一部又は全部を負担することとする。

### (2) 予想されるリスクと責任分担

本町と事業者との基本的なリスク分担の考え方は、事業契約書(案)に示すとおりであり、入札参加者は、負担すべきリスクを想定したうえで提案を行うこと。

## 1 2 財務書類の提出

事業者は、事業期間中、毎事業年度の財務書類（決算報告書及び監査報告書等）を作成し、毎会計年度の最終日から起算して 2 ヶ月以内に、公認会計士又は監査能力のある第三者の会計監査を受けたうえで、監査済財務書類の写しを本町に提出し、本町に監査報告を行うこと。

## 第8 契約に関する事項

### 1 契約手続き

#### (1) 契約の条件

落札者と本町は、事業契約の締結に関する基本協定書について速やかに合意するとともに、SPC 設立後、速やかに仮事業契約の締結を行う。また、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 12 条の規定により、睦沢町議会の議決を要するので、当該仮事業契約は、町議会でこの仮事業契約の締結に係る議案が議決された時に本契約となる。ただし、本町は、当該議案が町議会で議決されなかった場合、仮事業契約の相手方に対していかなる責任も負わない。

#### (2) 契約の解除

落札者決定後、本事業契約に係る議案の議決があるまでの間に、当該落札者が「第 3 入札参加者の備えるべき参加資格要件」に示すいずれかの要件を満たさなくなったときは、当該仮事業契約を締結しないことがあり、又は仮事業契約を締結しているときはこれを解除することがある。

### 2 契約の枠組み

#### (1) 対象者

SPC

#### (2) 締結時期及び事業期間

仮事業契約 平成 29 年 5 月上旬

町議会の議決 平成 29 年 6 月中旬

事業期間は、事業契約締結日より平成 52 年 3 月 31 日までとする。

#### (3) 事業契約の概要

事業者が本町を相手方として締結する事業契約は、事業契約書(案)によるものとし事業契約書(案)の内容は、誤字脱字等の軽微なもの以外は変更しない。

事業契約は、本町の提示内容、事業者の提案内容及び事業契約書に基づき締結するものであり、事業者が遂行すべき施設整備、維持管理及び運営業務に関する業務内容、リスク分担、金額、支払方法等を定める。

### 3 契約金額

契約金額は、落札者の入札価格に、当該入札価格中の消費税等課税対象額に係る消費税等相当額を加えた金額とする。

#### 4 契約保証金

事業契約約款(案)第 37 条及び第 64 条に基づくものとする。

#### 5 事業者の事業契約上の地位

本町の事前の承諾がある場合を除き、事業者は事業契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡又は担保に供するその他の方法により処分してはならない。新株、新株予約権、新株予約権付社債を新たに発行しようとする場合も、同様とする。

なお、入札参加者等が保有する SPC の株式については、本町の事前の書面による承諾がある場合、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行うことができる。

### 第9 提出書類

#### 1 入札時の提出書類

入札時に提出する書類は、次表のとおりとする。詳細は、様式集に記載の「入札参加資格審査に関する提出書類及び作成要領」及び「入札書類審査に関する提出書類 作成要領」を参照のこと。

(1) 入札参加資格審査に関する提出書類

入札参加資格審査に関する提出書類	
・ 資格審査申請書	(様式 2-1)
・ 統括管理業務を行う者の参加資格等要件に関する書類	(様式 2-2)
・ 設計業務を行う者の参加資格等要件に関する書類	(様式 2-3)
・ 建設業務を行う者の参加資格等要件に関する書類	(様式 2-4)
・ 工事監理業務を行う者の参加資格等要件に関する書類	(様式 2-5)
・ 維持管理業務を行う者の参加資格等要件に関する書類	(様式 2-6)
・ 運營業務を行う者の参加資格等要件に関する書類	(様式 2-7)
・ 入札参加グループ構成表及び役割分担表	(様式 2-8)
・ 委任状 (構成企業→代表企業)	(様式 2-9)
・ 委任状 (代表企業用)	(様式 2-10)
・ 事業実施体制	(様式 2-11)
・ 会社概要書 (代表企業、構成企業及び協力企業の全企業)	(書式自由)
・ 定款 (代表企業、構成企業及び協力企業の全企業)	(書式自由)
・ 決算報告書 (代表企業、構成企業及び協力企業の全企業、直近 3 箇年)	(書式自由)
・ 登記簿謄本 (代表企業、構成企業及び協力企業の全企業、直近の履歴事項全部証明書原本)	(書式自由)
・ 納税証明書 (代表企業、構成企業及び協力企業の全企業、直近 3 箇年)	(書式自由)

(2) 入札書類審査に関する提出書類

① 入札書類	
・ 入札書類審査に関する提出書類提出書	(様式 A-1)
・ 入札参加グループ構成表	(様式 A-2)
・ 入札書	(様式 A-3)
・ 入札価格計算書 (別表含む)	(様式 A-4)
・ 要求水準書及び添付書類に関する確認書	(様式 A-5)
② 提案書	
・ 事業計画全般に関する事項	(様式 B-1～3)
・ 設計業務に関する事項	(様式 C-1～5)
・ 建設・工事監理業務に関する事項	(様式 D-1～2)
・ 維持管理業務に関する事項	(様式 E-1～6)
・ 運營業務に関する事項	(様式 F-1～9)
・ 入札者独自の提案に関する事項	(様式 G-1～2)
・ 計画図面等提案書類	(様式 H-1～18)
・ 事業収支等提案書類	(様式 I-1～6)
・ 提案価格等提案書類	(様式 J-1～3)
・ 事業スケジュール	(様式 K-1)
・ 付帯事業提案書類 (任意)	(様式 L-1～3)
③ 基礎審査項目チェックシート	(様式 M-1)

## 第10 その他

### 1 事業の継続が困難となった場合の措置

本事業において、事業の履行が困難となった場合には、以下の措置をとることとする。

#### (1) 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

- ① 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又はその懸念が生じた場合、本町は、事業者に対して、改善勧告を行い、一定期間内に改善策の提出と実施を求めることができる。事業者が当該期間内に改善をすることができなかつたときは、本町は、事業契約を解約することができる。
- ② 事業者が倒産し、又は事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業の継続が困難と合理的に認められる場合、本町は、事業契約を解約することができる。
- ③ 前2号により事業契約が解約された場合、事業者は、本町に生じた損害を賠償しなければならない。

#### (2) 本町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

- ① 本町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、事業者は、事業契約を解約することができる。
- ② 前号により事業契約が解約された場合、本町は、事業者に生じた損害を賠償しなければならない。

#### (3) 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合

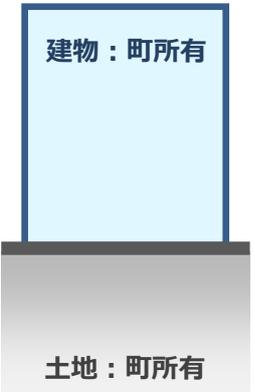
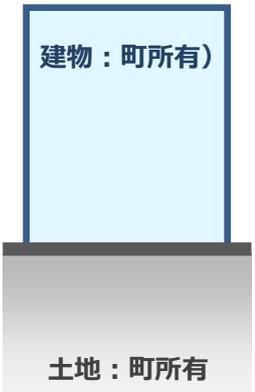
不可抗力その他町又は事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合、本町及び事業者双方は、事業継続の可否について協議する。

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を通知することにより、本町又は事業者は、事業契約を解約することができる。

### 2 金融機関と本町の協議（直接協定）

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、必要に応じて、事業者に資金提供を行う金融機関と本町とで協議し、直接協定を締結することがある。

資料1 本事業の事業方式と事業形態の概要

事業方式 (事業形態)		BT0方式 (サービス購入型)	BT0方式 (JV型) ※	BT0方式 (独立採算型)	B00方式
対象施設	道の駅等	・休憩施設 ・情報発信施設	・地域振興施設(交流広場) <sup>※1</sup> ・健康支援施設(温浴施設)	・地域振興施設(交流広場を除く)	・健康支援施設(健康支援B00施設:健康支援B00施設に係る外構等を含む)
	地域優良賃貸住宅等	・防災関連施設(防災広場を除く) ・外構等	・共同施設(交流施設) <sup>※1</sup>	・防災関連施設(防災広場) <sup>※1</sup>	
土地/建物の権利関係					
施設の管理等		・PFI事業者を指定管理者とし、管理を代行	・PFI事業者を指定管理者とし、管理を代行	・PFI事業者を指定管理者とし、管理を代行	・PFI事業者を指定管理者とし、管理を代行
PFI事業契約等		<ul style="list-style-type: none"> <li>基本協定:平成29年3月締結予定</li> <li>事業契約:平成29年6月締結予定</li> </ul>			
指定管理者の指定等		<ul style="list-style-type: none"> <li>指定管理者の指定:PFI事業契約締結時(平成29年6月)予定</li> <li>指定管理者協定書(年度協定書):平成31年度分は、施設の引渡し日に締結予定</li> </ul>			
賃貸借契約等の締結時期		—	—	—	事業用定期借地権設定契約:工事着手日までに締結予定 使用貸借契約:施設の引渡し日に締結予定
運営等の収入		—	利用料(利用料金制)、売上等	売上、販売手数料等	利用料(利用料金制)、売上等
使用料の支払い		—	—	家屋使用料(土地使用分、家屋使用分の合計額)	土地使用料(土地使用分)
その他			※1 町の承諾を得ることにより、自主収益事業の実施が可能な施設(ただし、売上の5%を使用料として支払う)。		※2 SPCから町への使用貸借契約の後、町がSPCに対し、使用を認める手続きを踏む

※ JV型(ジョイント・ベンチャー型):維持管理業務をサービス購入型事業として、運営業務を独立採算型事業として、両者の混在型として実施するものをいう。ただし、温浴施設の維持管理業務については、修繕業務を除き、サービスの対価に含まれるものとする。