

町田市（仮称）子ども・子育てサポート等複合施設整備等事業

募集要項

2024 年 4 月

(2024 年 6 月 7 日修正)

町 田 市

目 次

第 1 章	募集要項の位置づけ	1
第 2 章	事業の目的及び内容	2
第 1 節	事業名称	2
第 2 節	本事業の事業用地	2
第 3 節	公共施設等の管理者の名称	2
第 4 節	本事業の対象となる施設	2
第 5 節	本事業の目的	4
第 6 節	本事業のコンセプト	5
第 7 節	事業方式	5
第 8 節	事業期間	7
第 9 節	本事業（BTO 方式）の対象範囲	8
第 10 節	事業期間終了時の措置	9
第 11 節	民間収益事業	9
第 12 節	民間収益事業に係る条件	10
第 13 節	事業者によるセルフモニタリング	12
第 14 節	市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	12
第 15 節	事業者の収入	13
第 16 節	光熱水費、通信費等の負担	13
第 17 節	遵守すべき法制度等	14
第 3 章	応募者の備えるべき参加資格要件	15
第 1 節	応募者の構成等	15
第 2 節	業務実施企業の参加資格要件	16
第 3 節	応募者の制限	18
第 4 節	SPC の設立等	19
第 5 節	参加資格要件の確認基準日	20

第 6 節	応募者の変更	21
第 4 章	事業者の募集及び選定のスケジュール	22
第 5 章	事業者の募集手続き等	23
第 1 節	担当窓口	23
第 2 節	事業者の募集手続き等	23
第 3 節	応募に関する留意事項	26
第 4 節	市内事業者の受注機会の増大	28
第 5 節	提案価格の上限	28
第 6 節	借地料（基準借地料単価年額）	30
第 6 章	提案書類の審査	31
第 1 節	町田市（仮称）子ども・子育てサポート等複合施設整備等事業候補者選考委員会	31
第 2 節	審査方法	31
第 3 節	審査及び選定に関する事項	32
第 7 章	提案に関する条件	33
第 1 節	業務の委託	33
第 2 節	資金計画・事業収支計画に関する条件	33
第 3 節	市の費用負担	34
第 4 節	土地の使用等	34
第 5 節	市と事業者の責任分担	34
第 6 節	財務書類の提出	34
第 8 章	契約に関する事項	35
第 1 節	契約の枠組み	35
第 2 節	契約手続き	36
第 3 節	契約金額	36

第 4 節	契約保証金	37
第 5 節	事業者の事業契約上の地位	37
第 6 節	事業契約書作成費用	37
第 9 章	提出書類	38
第 10 章	その他	38
第 1 節	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	38
第 2 節	金融機関と市の協議（直接協定）	38

第1章 募集要項の位置づけ

この「町田市（仮称）子ども・子育てサポート等複合施設整備等事業募集要項」（以下「募集要項」という。）は、町田市（以下「市」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、2024年3月11日に特定事業として選定した、「町田市（仮称）子ども・子育てサポート等複合施設整備等事業」（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、民間事業者（以下「事業者」という。）を公募型プロポーザルにより募集及び選定するため、本事業への参加希望者を対象に公表するものである。

募集要項と合わせて公表する次の資料は、募集要項と一体のもの（以下「募集要項等」という。）とする。

- ・ 要求水準書（添付資料及び閲覧資料を含む。）
- ・ 事業者選定基準
- ・ 様式集及び作成要領
- ・ 基本協定書（案）
- ・ 民間収益事業に係る基本協定書（案）
- ・ 事業契約書（案）
- ・ 事業用定期借地権設定契約書（案）

なお、本事業の基本的な考え方は、2023年12月1日に公表した実施方針等と同様であるが、本事業の条件等は、実施方針等に関する質問・意見及び個別対話の回答を反映している。募集要項等と実施方針等、及び実施方針等に関する質問・意見・個別対話の回答に相違のある場合は、募集要項等の内容を優先するものとする。また、募集要項等に記載がない事項については、実施方針等に関する質問・意見・個別対話の回答、及び募集要項等に関する質問・意見・個別対話の回答によるものとする。

第2章 事業の目的及び内容

第1節 事業名称

町田市（仮称）子ども・子育てサポート等複合施設整備等事業

第2節 本事業の事業用地

(1) 事業用地

町田市木曽東3丁目1番地3

(2) 敷地面積

13,783.26 m²

第3節 公共施設等の管理者の名称

町田市長 石坂 丈一

第4節 本事業の対象となる施設

本事業で対象とする施設は、以下の(1)及び(2)に掲げるものとする。(1)は新設、(2)は解体・撤去する。(1)の新設する施設における施設構成を図1に示す。

なお、本事業の事業用地は分筆しないこととし、公共施設と民間施設は合築とする。

(1) （仮称）子ども・子育てサポート等複合施設（以下「本施設」という。）【新設】

1) 公共施設等

ア 公共施設

- i) 教育センター
- ii) 子ども発達センター
- iii) 子ども家庭支援センター
- iv) 保健センター
- v) 休日・準夜急患こどもクリニック
- vi) 市機能一体利用エリア
- vii) サポートセンターまちだ
- viii) 木曽地区協議会
- ix) 東京都立児童相談所（以下「児童相談所」という。）
- x) 公共施設内の共用部（※1）

※1 公共施設として市が専有する部分における共用部。

xi) 共用部分の公共施設分（※2）

※2 公共施設と民間施設の合築建物（以下「合築建物」という。）の共用部分（以下「共用部分（合築建物全体）」という。）のうち、公共施設と民間施設の専有面積按分に基づいて算出した、公共施設分の共用部分（以下「共用部分（公共施設分）」という。）

イ 外構（外構共用部分の公共施設分（※3）を含む）

※3 合築建物に付随する外構（本施設の外構のうち、公共専有の外構及び民間専有の外構を除く部分）（以下「外構共用部分（合築建物全体）」という。）のうち、公共施設と民間施設の専有面積按分に基づいて算出した、外構共用部分の公共施設分（以下「外構共用部分（公共施設分）」という。）

ウ 駐車場（公用）

エ 駐輪場

2) 民間施設等

ア 民間施設

i) 提案施設

ii) 居場所（民間収益事業の必須事業）

iii) 民間施設内の共用部（※4）

※4 民間施設として事業者が専有する部分における共用部。

iv) 共用部分の民間施設分（※5）

※5 合築建物の共用部分のうち、公共施設と民間施設の専有面積按分に基づいて算出した、共用部分の民間施設分（以下「共用部分（民間施設分）」という。）

イ 外構（外構共用部分の民間施設分（※6）を含む）

※6 外構共用部分（合築建物全体）のうち、公共施設と民間施設の専有面積按分に基づいて算出した、外構共用部分の民間施設分（以下「外構共用部分（民間施設分）」という。）

ウ 駐車場（民間収益事業の必須事業）

(2) 町田市教育センター（以下「既存教育センター」という。）【解体・撤去】

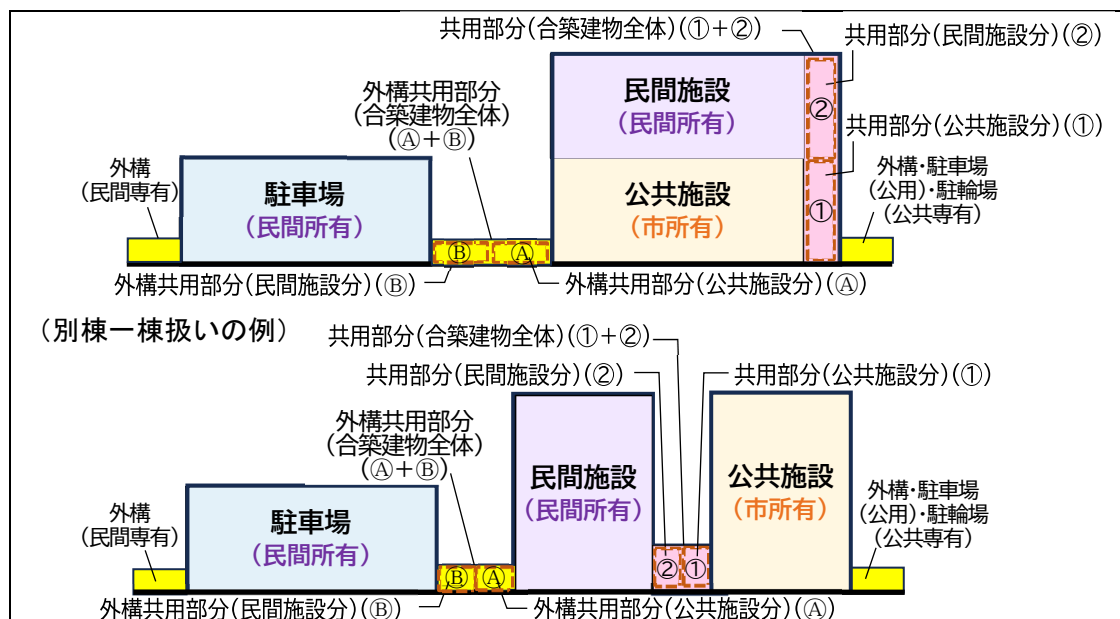


図 1 本事業対象施設の施設構成

第5節 本事業の目的

市では、多くの公共施設が更新の時期を迎えるにあたり、健全に維持・管理できるように、施設の総量を減らしつつもサービスの質を向上させ、将来につながる「公共空間・公共施設のより良いかたち」を目指し、公共施設マネジメントに取り組んでいる。本事業においても、市の公共施設マネジメントの考え方を踏まえ、新たな魅力の創出、地域の価値向上、費用削減の実現を目指す。

また、「まちだ未来づくりビジョン2040」では、子育て世帯をはじめ周囲や地域の人たちみんなで楽しく子育てができるまちの姿や、大人と子どもが共に成長し、まちづくりに取り組んでいけるようなまちの姿を目指している。子どもを取り巻く状況や課題が複雑化・多様化している中で、市としても、子ども・子育てに関する様々な支援を切れ目なく受けることができる拠点として本施設を整備することで、より一層の支援の充実を図る。

さらに、新たな都立児童相談所について、本施設に複合化されることが東京都により決定している。市としても、子ども家庭支援センターと保健センターを一体的に運営し、改正児童福祉法で求められる「子ども家庭センター」機能を本施設において提供する。この子ども家庭センターを中心とした本施設の各機能と、児童相談所との連携を深め、市の子ども・子育て施策のさらなる推進を図る。

また、本施設の計画地を含む境川団地地区は、「町田市境川団地地区 まちづくり構想」において、「多様な人が集い、地域の魅力を育むまちづくり」を目標に掲げ、まちづくりの方向性を「①便利で賑わいのあるまち」、「②安心して暮らせるまち」、「③楽しく交流できるまち」、「④身近な自然を活かしたまち」としている。本事業においても、まちづくりの目標・方向性を踏まえ、子育て世帯だけではなく、広く人々が集まりコミュニケーションや憩いの場となる、地域に開かれた日常的に使える心地よい居場所となる施設を目指す。

地区の中心に、子ども・子育てに関する様々な公共サービスを提供する拠点と、地域の利便性や教育に対する付加価値を創出できる民間サービスを導入することで、多様な人々の交流による賑わいと地域の魅力づくりの核となる施設を目指す。

これらの市の目指す姿について、市と民間事業者のコラボレーションにより、互いのノウハウ等を活用し、効率的・効果的に実現することを目的とする。

第6節 本事業のコンセプト

「子ども・子育て支援を切れ目なく受けることができる施設」

- ・ 母子保健機能と子ども・子育てに関する支援機能を複合化することで、「こども家庭センター」に対応することに加えて、子ども・子育てに関する様々な支援を切れ目なく受けることができる拠点をを目指す。
- ・ 児童発達支援機能と教育支援機能を複合化することで、幼児期から学齢期まで切れ目のないサポートを受けることができるなど、子どもの発達や子育て・教育上の課題に対する総合的支援体制の一層の充実につなげる。
- ・ 子育て世帯の交流が自然と生まれる施設を目指す。

「地域に開かれた日常的に使える心地よい居場所」

- ・ 子育て世帯など、目的があって施設を訪れる方だけではなく、地域にお住まいの高齢者など、様々な市民が気軽に立ち寄って時間を過ごせるような施設を目指す。
- ・ 境川や河川沿いの緑地帯、そして、境川団地や住宅などの周辺環境と調和し、かつ、地域の象徴（シンボル）となる施設を目指す。
- ・ 広い敷地を活かし、地域の利便性や教育に対する付加価値を創出できる民間サービスの誘致を図る。

第7節 事業方式

事業者は、PFI 法に基づき、公共施設等の管理者である市が事業者と締結する本事業（BTO 方式）に係る契約（以下「事業契約」という。）に従い、既存教育センターの解体撤去を含む公共施設等の施設整備（設計、建設等）を行った後、市に所有権を移転し、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。）に定める事業期間の終了までの間、維持管理及び運営業務を行う方式（BTO 方式）により実施する。

また、事業者は、民間収益事業として、敷地に係る公共施設等で使用しない容積（以下「未利用容積」という。）を活用し、地域の利便性や教育に対する付加価値の創出に資する機能を有する民間施設を公共施設と合築して整備し、運営する。

なお、本事業の事業構成は表 1 本事業の事業構成に示すとおりである。また、本事業の概念図を図 2 本事業の概念図に示す。

表 1 本事業の事業構成

既存教育センター【解体・撤去】				本事業 (BTO 方式)	本事業
本施設 【新設】	公共施設等	公共施設	教育センター		
			子ども発達センター		
			子ども家庭支援センター		
			保健センター		
			休日・準夜急患こども クリニック		
			市機能一体利用エリア		
			サポートセンターまちだ		
			木曽地区協議会		
			児童相談所		
			公共施設内の共用部		
			共用部分（公共施設分）		
			外構（外構共用部分（公共施設分） を含む）		
			駐車場（公用）		
			駐輪場		
民間施設等	民間施設	提案施設			
		居場所（必須事業）			
		民間施設内の共用部			
		共用部分（民間施設分）			
		外構（外構共用部分（民間施設分） を含む）			
		駐車場（必須事業）			

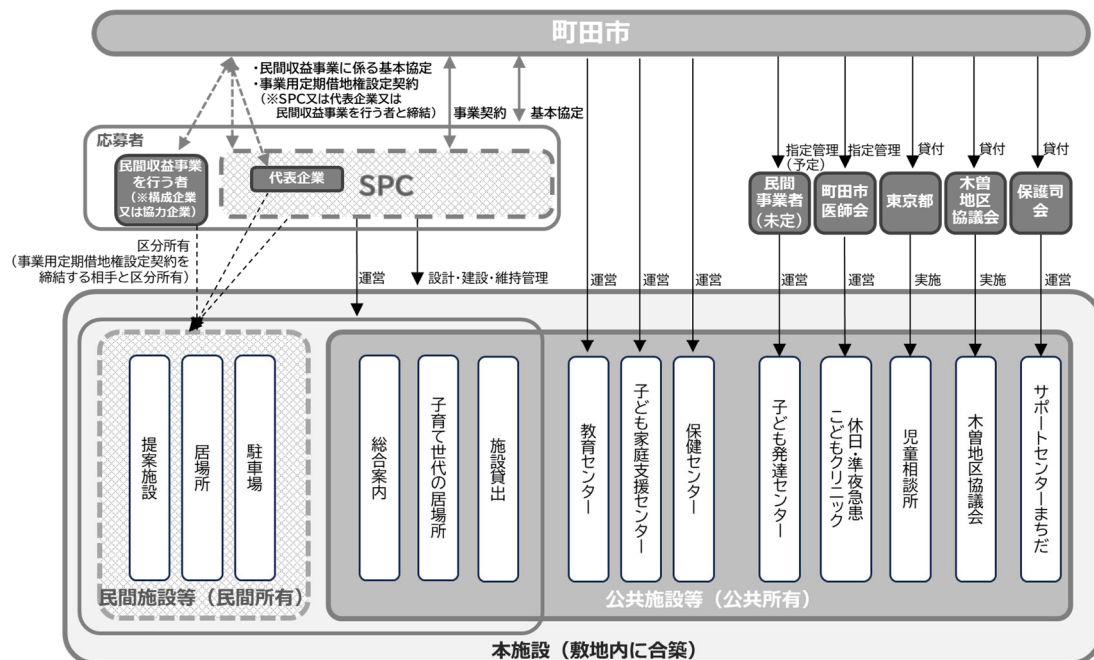


図 2 本事業の概念図

第8節 事業期間

本事業（BTO 方式）の事業期間は、事業契約締結日から 2044 年 3 月末日までとする。

民間施設等に係る賃貸借期間は、公正証書による事業用定期借地権設定契約締結日から事業者の提案による日まで（50 年未満）とする。ただし、本事業（BTO 方式）の事業期間終了時点（2044 年 3 月末日）までを下限とする。なお、民間収益事業における事業終了後の措置として、民間施設等を解体・撤去する場合は、解体・撤去工事期間を含むものとする。公正証書による事業用定期借地権設定契約締結日は、民間施設等の建設工事着手日以前とする。

また、公正証書による事業用定期借地権設定契約締結日から民間施設等の工事完了日までは土地の借地料は発生しないものとする。

(1) 本事業（BTO 方式）

事業契約成立日	2025 年 3 月
事業期間	事業契約締結日～2044 年 3 月
設計・建設期間	事業契約締結日～2028 年 12 月 15 日（引渡し日まで）
公共施設等の引渡し日	2028 年 12 月 15 日
維持管理期間	施設引渡し後～2044 年 3 月
供用開始日	2029 年 4 月 1 日

※公共施設等の引渡し以降から供用開始までの間に、市は公共施設に係る引越し及び供用開始準備を行う予定である。

(2) 民間収益事業

公正証書による事業用定期借地権設定契約締結日	事業者の提案による。ただし、民間施設等の建設工事着手日以前とする。
賃貸借期間開始日	公正証書による事業用定期借地権設定契約締結日
供用開始日	事業者の提案による。ただし、必須事業（駐車場事業）における駐車場の供用開始日は、公共施設の供用開始日より以前で、事業者の提案によるものとする。
賃貸借期間終了日	公正証書による事業用定期借地権設定契約締結日から 50 年未満で、事業者の提案による。 ただし、本事業（BTO 方式）の事業期間終了時点（2044 年 3 月末日）までを下限とする。 なお、民間施設等における事業終了後の措置として、民間施設等を解体・撤去する場合は、解体・撤去工事期間を含むものとする。

第9節 本事業（BTO 方式）の対象範囲

本事業（BTO 方式）の対象範囲は、以下のとおりである。

(1) 設計業務

- i) 事前調査業務（必要に応じて、現況測量、地盤調査等）
- ii) 設計業務
- iii) 電波障害調査業務
- iv) 本事業（BTO 方式）に伴う各種申請等の業務
- v) その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(2) 建設・工事監理業務

- i) 既存教育センターの解体・撤去業務
- ii) 建設業務
- iii) 工事監理業務
- iv) 什器・備品等の調達及び設置業務
- v) 近隣対応・対策業務
- vi) 電波障害対策業務
- vii) その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(3) 維持管理業務

- i) 建築物保守管理業務
- ii) 建築設備保守管理業務
- iii) 外構維持管理業務
- iv) 環境衛生・清掃業務
- v) 警備保安業務
- vi) 修繕業務（大規模修繕は除く（※1））
- vii) その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

※1 「大規模修繕」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（「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。）とする。

(4) 運営業務

- i) 総合案内業務
- ii) 子育て世代の居場所の提供・運営業務（※1）
- iii) 施設貸出業務（※2）
- iv) その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

- ※1 「子育て世代の居場所の提供・運營業務」とは、子育て世代の市民（特に妊婦や乳幼児期の子どもを連れた市民）が気軽に立ち寄り、交流しながら安心して時間を過ごせるようなスペースを提供し、子育てに関する簡易な相談の対応及び情報の提供を行う業務である。
- ※2 「施設貸出業務」とは、公共施設内の多目的ホール、会議室（特大・大）の貸出手続きを行う業務である。

第10節 事業期間終了時の措置

(1) 公共施設等

本事業（BTO 方式）の事業期間の終了時、事業者は、要求水準書等に示す良好な状態で市に引き継ぐこと。

また、事業者は、警備や清掃等の引き継ぎを完了の上、公共施設等から速やかに退去するものとする。

この場合、事業者は、事業期間終了後に市が公共施設等について継続的に維持管理業務を行うことができるように、事業期間終了日の約 2 年前から公共施設等の維持管理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市に提供する等、事業の引き継ぎに必要な協議・協力を行うこと（事業期間終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。）。

(2) 民間施設等

民間施設等における賃貸借期間終了後の措置は、事業者の提案とする。ただし、市の追加負担が生じないことを前提とし、民間施設等の取扱いについては、賃貸借期間終了日の 2 年前までに市と協議を行うこと（賃貸借期間終了以外の事由による事業終了時の対応については、事業用定期借地権設定契約書において示す。）。

第11節 民間収益事業

事業者は、公共施設の用途又は目的を妨げない範囲において、未利用容積を活用し、地域の利便性や教育に対する付加価値の創出に資する機能を有する民間施設を公共施設と合築して整備し、運営すること。

(1) 必須事業

1) 居場所事業

事業者は、民間収益事業のひとつとして、子育て世帯など、目的があつて施設を訪れる市民だけではなく、地域にお住まいの高齢者など、様々な市民が気軽に立ち寄って時間を過ごせるようなスペースを提供するものとする。

2) 駐車場事業

事業者は、80 台分の駐車場を確保することを条件に、民間収益事業のひとつとして駐車場事業を行うものとする。

(2) 提案施設

事業者は、必須事業とは別に、地域の利便性や教育に対する付加価値の創出に資する機能を有する提案施設を整備し、運営すること。ただし、次の用途として使用することができないものとする。

- i) 風俗営業又はそれに類する用途、犯罪に関わる又は助長する用途、公序良俗に反する用途及びその他周辺環境の品位や価値を損なう用途
- ii) 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等周囲に迷惑を及ぼすような用途
- iii) 政治的用途・宗教的用途
- iv) 以下の団体等による利用
 - a. 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号。以下「暴力団対策法」という。）第 2 条に規定する団体又はその構成員等の統制下にある団体。
 - b. 法務省による「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に規定する反社会的勢力。
 - c. 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 5 条及び第 8 条に規定する処分を受けている団体又はその構成員の統制下にある団体。

第12節 民間収益事業に係る条件

(1) 収入

民間収益事業による売上等は、事業者の収入とする。

また、事業者は、駐車場利用者から利用料金を徴収することができるものとし、その利用料金は事業者の収入とする。ただし、公共施設利用者の利用料金は一定時間分を無料とし、その無料処理に係る詳細は、事業者の提案を踏まえ、別途市と協議の上決定する。

(2) 負担

事業者が実施する民間施設の設計、建設、維持管理及び運営は、全て事業者の負担で実施するものとする。

事業者は、事業用定期借地権設定契約に基づき、民間施設等の運営に係る土地の借地料を、市に納付する。

なお、民間施設に係る土地の貸付条件については、以下のとおりとする。

- i) 財産区分：行政財産
- ii) 形態：事業用定期借地権設定契約（借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 23 条）
- iii) 賃貸借期間：公正証書による事業用定期借地権設定契約締結日から事業者の提案による日まで（50 年未満）とする。ただし、本事業（BTO 方式）の事業期間終了時点（2044 年 3 月末日）までを下限とする。なお、民間施設等における事業終了後の措置として、民間施設等を解体・撤去する場合は、解体・撤去工事期間を含むものとする。公正証書による事業用定期借地権設定契約締結日は、民間施設等の建設工事着手日以前とする。また、公正証書による事業用定期借地権設定契約締結日（民間施設等の建設工事着手日）から民間施設等の工事完了日までは土地の借地料は発生しないものとする。
- iv) 借地料：事業者の提案によるものとし、市が提示する基準借地料年額以上とすること。また、借地料の改定については、社会経済情勢等を考慮して、原則として 3 年ごと（固定資産税評価額の評価替えごと）に、協議して決定するものとする。

$$\text{基準借地料年額（円／m}^2\text{）} = 2,250 \text{ 円／m}^2 \cdot \text{年}$$
- v) 借地料の支払い方法：借地料の支払いは、民間施設等の工事完了日から行うものとし、それ以降は、毎年 4 月に市が定める方法により当該年度分の借地料を支払うものとする。
- vi) 賃貸借期間満了時の取扱い：「第 2 章第 10 節(2)民間施設等」のとおりとする。
- vii) 貸付対象面積：貸付対象面積は、民間が専有する建物の土地及び民間が専有する外構の面積（図 3 に示す①）並びに合築建物の土地及び付随する外構の一部（図 3 に示す②）とする。なお、合築建物の土地及び付随する外構における定期借地権は、市と事業者の準共有とする。この定期借地権の準共有持分割合は、合築建物における公共施設と民間施設の専有面積按分に基づいて算定した割合により定める。

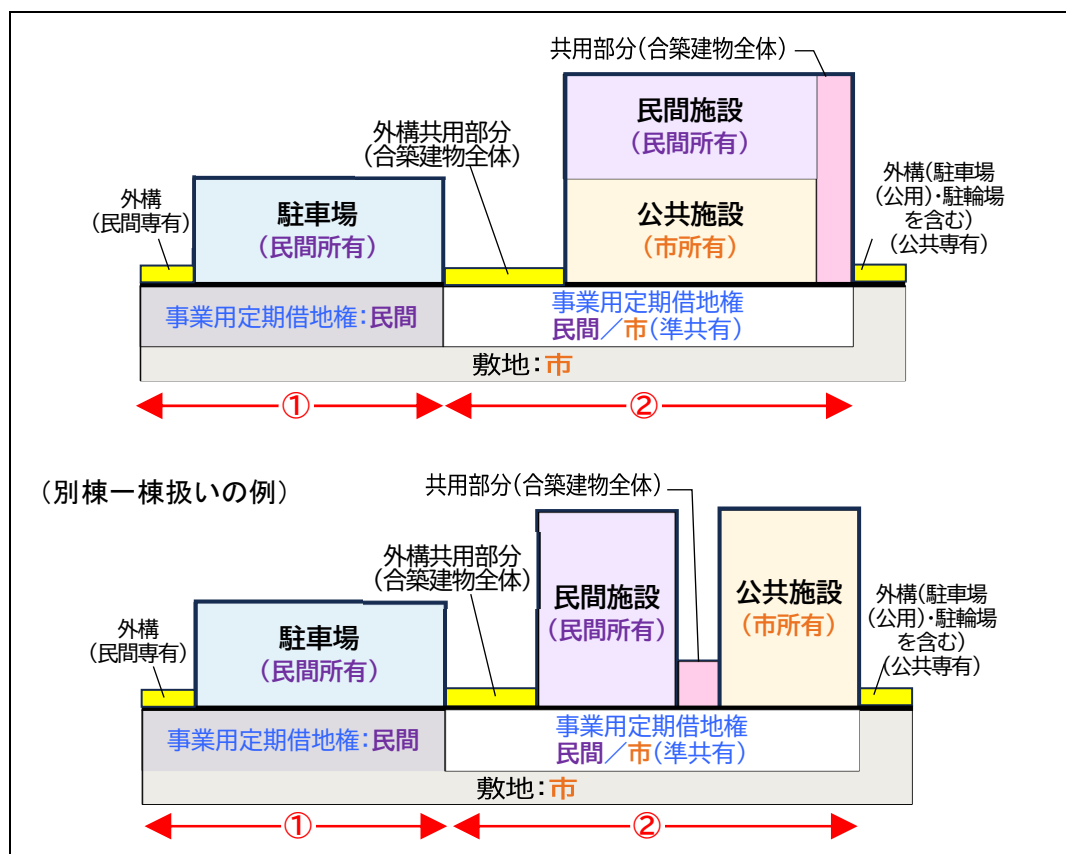


図3 貸付対象面積

第13節 事業者によるセルフモニタリング

事業者は、本事業で実施する全ての業務の実施状況について、セルフモニタリングを実施するとともに、本事業の事業効果に関する達成状況等の検証を行い、その結果を市に報告するものとする。

第14節 市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、市でモニタリングを行う。

(2) モニタリングの時期

市が行うモニタリングは、設計時、建設時、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、市が提示した方法にしたがって市が実施する。事業者は、市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、事業者の実施する業務の内容が、要求水準書等に定められた要求水準を満たしていないことが判明した場合、市は業務内容の速やかな改善を求めるとともに、改善勧告、サービス対価の支払延期や減額、債務不履行による損害賠償請求、契約解除等の必要な措置を講ずる。

第15節 事業者の収入

(1) 設計、建設・工事監理業務の対価

公共施設等の設計、建設・工事監理業務に係るサービス対価について、事業契約書に定めるとおり、国庫補助金及び市が借入する地方債に相当する金額を施設引渡し時に一括して支払い、その残額を引渡し後から本事業（BTO 方式）の事業期間終了時までの間、定期的に支払う。

(2) 維持管理業務の対価

公共施設等の維持管理業務に係るサービス対価について、事業契約書に定める額を、施設引渡し後から本事業（BTO 方式）の事業期間終了時までの間、定期的に支払う。

(3) 運営業務の対価

公共施設等の運営業務に係るサービス対価について、事業契約書に定める額を、施設引渡し後から本事業（BTO 方式）の事業期間終了時までの間、定期的に支払う。

第16節 光熱水費、通信費等の負担

本事業において、公共施設等に係る光熱水費及び通信費等は、全て市が負担する。民間施設等に係る光熱水費及び通信費等は、全て事業者が負担する。共用部分（合築建物全体）に係る光熱水費及び通信費等は、合築建物における公共施設と民間施設の専有面積に基づいて算出した按分割合に応じて、市と事業者がそれぞれ負担する。

第17節 遵守すべき法制度等

本事業の実施にあたっては、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、要求水準書に掲げる関連法令（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、要求水準書に記載のない法令等（法律、関連する政令、省令等を含む。）、条例等（条例、規則、告示、訓令等）並びに関連する要綱及び基準等（以下、これらを総称して「関係法令等」という。）についても事業者の責任において調査を行うとともに、事業者は、各関係法令等に関する行政窓口等と協議を行い、本事業の実施にあたり関係法令等（最新版）を遵守しなければならない。

第3章 応募者の備えるべき参加資格要件

第1節 応募者の構成等

- (1) 本事業の応募者は、公共施設等の設計業務を行う者、建設業務を行う者、工事監理業務を行う者、維持管理業務を行う者、運營業務を行う者、民間収益事業を行う者等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。同一の者が複数の業務を兼ねて行うことを妨げない。
- (2) 応募者を構成する者のうち、「第4節 SPC の設立等」に示す SPC に出資を予定し、SPC から直接業務を受託し又は請け負うことを予定している者を「構成企業」、構成企業以外の者で、SPC から直接業務を受託し又は請け負うことを予定している者を「協力企業」とする。応募者を構成する者は、参加表明書提出時に構成企業又は協力企業のいずれの立場であるかを明らかにすること。民間収益事業を行う者については、本事業（BT0 方式）の各業務を行わない場合であっても、SPC に出資する場合は構成企業として、出資しない場合は協力企業として、それぞれ位置づけること。
- (3) 応募者は、参加表明書提出時に構成企業の中から「代表企業」を定め、必ず当該代表企業が応募手続を行うこと。
- (4) 構成企業及び協力企業には、できるだけ市内企業又は市内に営業所を有する企業を加えるように努めるとともに、工事開始から維持管理・運営期間が満了するまでの間、必要な資器材・飲食物・消耗品等を市内企業から調達するなど、市内企業の育成や地域経済の振興に配慮しながら、本事業を実施すること。
- (5) 応募者の構成企業及び協力企業は、他の応募者の構成企業及び協力企業になることはできない。また、応募者の構成企業及び協力企業と資本関係及び人的関係にある者は、他の応募者の構成企業又は協力企業として参加することはできない。なお、資本関係及び人的関係にある者とは、以下の基準に該当する者をいう。
 - i) 資本関係
次のいずれかに該当する者。ただし、子会社（会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 2 条第 3 号及び会社法施行規則第 3 条の規定による子会社をいう。以下、同じ。）又は子会社の一方が更生会社（会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 2 条第 7 項の規定による更生会社をいう。以下、同じ。）又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 2 条第 4 号の規定による再生手続が存続中の会社である場合は除く。
 - a. 親会社（会社法第 2 条第 4 号及び会社法施行規則第 3 条の規定による親会社をいう。以下、同じ。）
 - b. 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合
 - ii) 人的関係

次のいずれかに該当する者。ただし、a.については、会社の一方が更生会社又は民事再生法第2条第4号の規定による再生手続が存続中の会社である場合は除く。

- a. 一方の会社の役員が、他方の会社の役員を現に兼ねている場合
- b. 一方の会社の役員が、他方の会社の管財人（会社更生法第67条第1項又は民事再生法第64条第2項の規定により選任されたものをいう。）を現に兼ねている場合
- iii) その他事業者選定手続の適正さが阻害されると認められる場合
 - a. その他
 - i)又はii)と同視しうる資本関係又は人的関係があると認められる場合

第2節 業務実施企業の参加資格要件

(1) 設計業務を行う者

次に掲げる要件を満たすこと。ただし、設計業務を複数の事業者で実施する場合は、少なくとも1者が全ての要件を満たし、以下に示すi)、ii)及びiii)の要件については、全ての事業者がそれぞれ全て満たすこと。

- i) 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。
- ii) 参加表明書の受付締切日から提出書類（事業提案書）の提出締切日までの間において、建築士法第26条第2項の規定による監督処分を受けていないこと。
- iii) 参加表明時点で、東京電子自治体共同運営電子調達サービスにおいて市に登録があり、申請業種が「建築設計」であること。
- iv) 2014年4月1日から参加表明書の受付締切日までの間に、国、地方公共団体が発注した延床面積7,000㎡以上の公共施設の実施設計実績を有していること。
- v) 配置技術者は、参加表明書提出の日以前から設計者と直接的雇用関係にあり、一級建築士の資格を有する者を主任技術者として配置できること。

(2) 建設業務を行う者

次に掲げる要件を満たすこと。ただし、建設業務を複数の事業者で実施する場合は、少なくとも1者が全ての要件を満たし、以下に示すi)、ii)及びiii)の要件については、全ての事業者がそれぞれ全て満たすこと。

- i) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定に基づく建築工事に係る特定建設業の許可を有していること。
- ii) 参加表明書の受付締切日から提出書類（事業提案書）の提出締切日までの間において、建設業法第 28 条の規定による監督処分を受けていないこと。
- iii) 参加表明時点で、東京電子自治体共同運営電子調達サービスにおいて市に登録があり、申請業種が「建築工事」であること。
- iv) 東京電子自治体共同運営電子調達サービスにおいて、建築一式工事の総合点数が 1,150 点以上であること。総合点数については、最新のものに限る。
- v) 2014 年 4 月 1 日から参加表明書の受付締切日までの間に、国、地方公共団体が発注した延床面積 7,000 m²以上の公共施設の施工を履行した実績を有していること。
- vi) 工事監理業務を行う者と、同一企業又は資本面若しくは人事面において関連がないこと。

(3) 工事監理業務を行う者

次に掲げる要件を満たすこと。ただし、工事監理業務を複数の事業者で実施する場合は、少なくとも 1 者が全ての要件を満たし、以下に示す i)、ii)及び iii)の要件については、全ての事業者がそれぞれ全て満たすこと。

- i) 建築士法第 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。
- ii) 参加表明書の受付締切日から提出書類（事業提案書）の提出締切日までの間において、建築士法第 26 条第 2 項の規定による監督処分を受けていないこと。
- iii) 参加表明時点で、東京電子自治体共同運営電子調達サービスにおいて市に登録があり、申請業種が「建築設計」であること。
- iv) 2014 年 4 月 1 日から参加表明書の受付締切日までの間に、国、地方公共団体が発注した延床面積 7,000 m²以上の公共施設の工事監理実績を有していること。
- v) 配置技術者は、参加表明書提出の日以前から工事監理者と直接的雇用関係にあり、一級建築士の資格を有する者を主任技術者として配置できること。
- vi) 建設業務を行う者と、同一企業又は資本面若しくは人事面において関連がないこと。

(4) 維持管理業務を行う者

次に掲げる要件を満たすこと。

- i) 参加表明時点で、東京電子自治体共同運営電子調達サービスにおいて市に登録があること。
- ii) 2014 年 4 月 1 日から参加表明書の受付締切日までの間に、国、地方公共団体が発注した延床面積 3,000 m²以上の公共施設の維持管理実績を有していること。

(5) 運營業務を行う者

次に掲げる要件を満たすこと。

- i) 参加表明時点で、東京電子自治体共同運営電子調達サービスにおいて市に登録があること。

(6) 民間収益事業を行う者

次に掲げる要件を満たすこと。

- i) 事業提案内容と同等の各業務実績を有していること。

第3節 応募者の制限

次のいずれかに該当する者は、応募者となることはできない。

- i) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当する者。
- ii) 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。
- iii) 建設業法（昭和 24 年法律第 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。
- iv) 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 項の更生計画の認可の決定（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。
- v) 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。

- vi) 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がなされている者。
- vii) 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、町田市から指名停止の措置を受けている者。
- viii) 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。
- ix) 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（以下同じ）。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
 - ・ シリウス総合法律事務所
 - ・ 竹澤建築設計工房
 - ・ 永井公認会計士事務所
- x) 選考委員会の委員と資本面又は人事面において関連がある者。なお、募集要項等公表日以降に、本事業に関わって、当該委員に接触を試みた者も応募者となることはできない。
- xi) 法人税、事業税、消費税、地方消費税、及び町田市内に本店、支店を置く企業においては市税を滞納している者。
- xii) 応募者のいずれかで、他の応募者として参加している者。また、応募者のいずれかで、他の応募者と資本面又は人事面において関連がある者。ただし、市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応募者が、事業者の業務等を支援及び協力することは可能である。
- xiii) 暴力団対策法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員又は同条第 2 号に規定する暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者。

第4節 SPC の設立等

応募者は、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 を町田市内に設立すること。なお、公共施設内に設立することは不可だが、民間施設内に設置することは問わないものとする。

また、応募者の構成企業は SPC に出資することとする。構成企業のうち代表企業の出資率は、本事業（BTO 方式）の全事業期間を通じて、出資者中最大となるようにすることとし、構成企業の出資比率の合計は、全体の 50%を超えることとする。

SPC の株式については、原則として、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行うことができない。詳細は基本協定書（案）において示す。

第5節 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、参加表明書及び資格審査書類を受付した日とする。

参加資格要件の確認基準日から事業契約締結日までの間に、応募者の代表企業、構成企業、協力企業のいずれかが参加資格要件を欠く事態が生じた場合は、原則として当該応募者は参加資格を喪失するものとする。ただし、参加資格確認基準日から提案書提出までの間に、構成企業又は協力企業が参加資格要件を喪失した場合においては、次の場合に限り、提案書の受付を認める。なお、この項目でいう「構成企業」とは、代表企業を除いた構成企業を指す。

- ① 応募者が、参加資格要件を欠いた構成企業又は協力企業に代わって、参加資格要件を満たす構成企業又は協力企業を補充し、必要書類を提出した上で、市が参加資格等を確認し、これを認めたとき。
- ② 構成企業又は協力企業が複数である応募者の場合で、参加資格要件を欠いた構成企業又は協力企業を除く構成企業及び協力企業ですべての参加資格等を満たすことを市が認めたとき。

また、提案書提出から事業契約締結日までの間に、代表企業、構成企業、協力企業のいずれかが参加資格要件を喪失した場合においては、原則として、当該応募者は失格となる。このとき、優先交渉権者となった応募者が失格となった場合は、次点候補者を繰り上げる。

ただし、構成企業又は協力企業が参加資格要件を喪失した場合においては、次の場合に限り、当該応募者の参加資格、優先交渉権者又は次点候補者としての地位を引き続き有効なものとして取り扱うこととする。

- ① 当該応募者が、参加資格要件を欠いた構成企業又は協力企業に代わって、参加資格要件を満たす構成企業又は協力企業を補充し、必要書類を提出した上で、市が参加資格の確認及び設立予定の SPC の事業能力を勘案し、事業契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断したとき。なお、補充する構成企業又は協力企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業又は協力企業が参加資格要件を欠いた日とする。
- ② 構成企業又は協力企業が複数である応募者の場合で、参加資格要件を欠いた構成企業又は協力企業を除く構成企業及び協力企業で、すべての参加資格等を満

たし、かつ、設立予定の SPC の事業能力を勘案し、事業契約締結後の事業運営に支障をきたさないと市が判断したとき。

第6節 応募者の変更

参加表明書の提出後は、応募者の構成を変更又は追加することを原則として認めないものとする。ただし、優先交渉権者決定の日までの間に、やむを得ない事情により応募者の構成を変更又は追加する必要がある場合、市が承諾した場合に限り、これを認めるが、この場合であっても代表企業の変更は認めないものとする。

第4章 事業者の募集及び選定のスケジュール

事業者の募集及び選定スケジュール（予定）は、以下のとおりとする。

日 程	内 容
2024 年 4 月 1 日（月）	募集要項等の公表
2024 年 4 月 16 日（火）	既存施設見学会の開催
2024 年 4 月 23 日（火）	募集要項等に関する第 1 回質問及び個別対話参加申込みの受付締切
2024 年 5 月中旬	募集要項等に関する第 1 回質問回答の公表
2024 年 5 月 22 日（水）・ 5 月 23 日（木）	募集要項等に関する第 1 回個別対話
2024 年 6 月上旬	募集要項等に関する第 1 回個別対話結果の公表
2024 年 6 月 18 日（火）	募集要項等に関する第 2 回質問受付締切
2024 年 7 月上旬	募集要項等に関する第 2 回質問回答の公表
2024 年 7 月 10 日（水）	参加表明書及び資格審査書類の受付締切
2024 年 7 月 18 日（木）	募集要項等に関する第 2 回個別対話参加申込みの受付締切
2024 年 8 月 6 日（火）・ 8 月 7 日（水）	募集要項等に関する第 2 回個別対話
2024 年 8 月下旬	募集要項等に関する第 2 回個別対話結果の公表
2024 年 9 月 27 日（金）	事業提案書の受付締切
2024 年 11 月中旬	事業提案書のプレゼンテーション審査
2024 年 11 月下旬	優先交渉権者、次点候補者の決定及び公表
2024 年 12 月下旬	基本協定の締結
2025 年 1 月中旬頃	民間収益事業に係る基本協定の締結、 仮事業契約の締結
2025 年 3 月頃	本契約の締結（市議会の議決）
事業者の提案による	事業用定期借地権設定契約の締結

第5章 事業者の募集手続き等

第1節 担当窓口

事業者の募集手続きについての市の担当窓口を次のとおり定める。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。

町田市 政策経営部 企画政策課

住 所：〒194-8520 東京都町田市森野 2-2-22

電 話：042-724-2103

E-mail：mcity2980@city.machida.tokyo.jp

町田市ホームページアドレス

<https://www.city.machida.tokyo.jp/>

第2節 事業者の募集手続き等

(1) 既存施設見学会の開催

既存施設見学会を以下のとおり開催する。また、希望者には併せて、既存教育センター解体に向けた確認の時間を設ける。

- ① 日時：2024 年 4 月 16 日（火）11 時 15 分～（17 時頃終了予定）
- ② 開催場所：市庁舎、健康福祉会館、子ども発達センター、教育センター
- ③ 参加資格：本事業への参加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、応募グループの組成を予定している複数社で出席することとも可とし、この場合の現地参加人数は合計で 6 名以内とする。
- ④ 受付期間：募集要項等公表の日～2024 年 4 月 11 日（木）
- ⑤ 受付方法：「既存施設見学会 参加申込書」（様式 1）に必要事項を記載の上、第 5 章第 1 節に記載の担当窓口にて E メールにより提出すること。既存教育センター解体に向けた確認を希望する場合は、様式 1 の該当欄に希望する旨を示すこと。
- ⑥ 留意事項：本見学会においては、質問・意見等は受け付けない。

(2) 募集要項等に関する第 1 回質問及び意見の受付

募集要項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：募集要項等公表の日～2024 年 4 月 23 日（火）
- ② 受付方法：「募集要項等に関する質問及び意見書」（様式 2）に必要事項を記載の上、第 5 章第 1 節の担当窓口にて E メールにより提出すること。

(3) 募集要項等に関する第 1 回質問及び意見への回答

市は、募集要項等に関する第 1 回質問及び意見への回答を 2024 年 5 月中旬頃までに市ホームページにおいて公表する。なお、提出された質問及び意見への回答は、質問者及び意見者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該質問者及び意見者の権利、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公表する。

(4) 募集要項等に関する第 1 回個別対話

募集要項等に関する第 1 回個別対話を以下のとおり実施する。本事業への参加を予定している事業者は参加すること。また第 1 回個別対話又は第 2 回個別対話において、共用部分の考え方、公共施設及び民間施設への動線の考え方、提案施設の用途及び居場所事業の内容について議題とすること。

- ① 開催日時：2024 年 5 月 22 日（水）・5 月 23 日（木）
- ② 開催場所：町田市役所
- ③ 参加資格：本事業への参加を予定している事業者とし、参加人数は現地参加を 3 名以内とする。なお、応募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、この場合の現地参加人数は合計で 6 名以内とする。
- ④ 受付期間・方法：「募集要項等に関する第 1 回個別対話参加申込書及び個別対話の議題」（様式 3）に必要事項を記載の上、2024 年 4 月 23 日（火）までに、第 5 章第 1 節の担当窓口で 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、参加申込のあった者全てに個別に連絡する。
- ⑤ 留意事項：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、2024 年 6 月上旬頃までに市ホームページにおいて公表する。

(5) 募集要項等に関する第 2 回質問及び意見の受付

募集要項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：募集要項等に関する第 1 回質問及び意見への回答公表の日～2024 年 6 月 18 日（火）
- ② 受付方法：「募集要項等に関する質問及び意見書」（様式 2）に必要事項を記載の上、第 5 章第 1 節の担当窓口で E メールにより提出すること。

(6) 募集要項等に関する第 2 回質問及び意見への回答

市は、募集要項等に関する第 2 回質問及び意見への回答を 2024 年 7 月上旬頃までに市ホームページにおいて公表する。なお、提出された質問及び意見への回答は、質

問者及び意見者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該質問者及び意見者の権利、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公表する。

(7) 参加表明書及び資格審査書類の受付

参加表明書及び資格審査書類は、次の期間に提出すること。

- ① 受付期間：2024 年 7 月 3 日（水）～2024 年 7 月 10 日（水）までの午前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時までとする。
- ② 提出場所：第 5 章第 1 節の担当窓口
- ③ 提出方法：持参又は郵送（簡易書留）にて提出すること。
- ④ 提出書類：参加表明書、資格審査に関する提出書類

なお、提案を辞退する者は、「応募辞退届」（様式集「様式 3-1」）を、2024 年 9 月 27 日（金）までに、第 5 章第 1 節の担当窓口まで持参又は郵送（簡易書留）にて提出すること。以降の辞退は認めないものとする。

(8) 資格審査結果の通知

資格審査結果は、応募者の代表企業に対して、2024 年 7 月下旬までに書面により通知する。なお、参加資格を有する応募者に受付番号（記号）を通知する。

(9) 募集要項等に関する第 2 回個別対話

募集要項等に関する第 2 回個別対話を以下のとおり実施する。本事業への参加を予定している事業者は参加すること。また第 1 回個別対話又は第 2 回個別対話において、共用部分の考え方、公共施設及び民間施設への動線の考え方、提案施設の用途及び居場所事業の内容について議題とすること。

- ① 開催日時：2024 年 8 月 6 日（火）・8 月 7 日（水）
- ② 開催場所：町田市役所
- ③ 参加資格：本事業への参加を予定している事業者とし、参加人数は現地参加を 3 名以内とする。なお、応募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、この場合の現地参加人数は合計で 6 名以内とする。
- ④ 受付期間・方法：「募集要項等に関する第 2 回個別対話参加申込書及び個別対話の議題」（様式 4）に必要事項を記載の上、募集要項等に関する第 1 回個別対話結果の公表（6 月上旬）から 2024 年 7 月 18 日（木）までに、第 5 章第 1 節の担当窓口にて 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、参加申込のあった者全てに個別に連絡する。
- ⑤ 留意事項：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、2024 年 8 月下旬頃までに市ホームページにおいて公表する。

(10) 事業提案書の受付

事業提案書は、次の期間に提出すること。受付期間に遅れた場合は、応募できない。

- ① 受付期間：2024 年 9 月 20 日（金）～2024 年 9 月 27 日（金）までの午前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時までとする。
- ② 提出場所：第 5 章第 1 節の担当窓口
- ③ 提出方法：持参又は郵送（簡易書留）にて提出すること。
- ④ 提出書類：提案審査に関する提出書類及び提案書
- ⑤ 提出部数：提案審査に関する提出書類は正・副各 1 部、合計 2 部を、提案書は正本 1 部並びに副本 15 部、合計 16 部を提出すること。

(11) ヒアリング等の実施

市は、応募者に対し、2024 年 11 月中旬に提案書の内容に関するヒアリング等を実施する。詳細については、当該者に別途連絡する。

第3節 応募に関する留意事項

(1) 募集要項等の承諾

応募者は、提案に係る書類の提出をもって、募集要項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

応募に伴う費用は、全て応募者の負担とする。

(3) 契約手続きにおいて使用する言語、通貨単位及び時刻

本事業におい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。

(4) 著作権

提案書の著作権は、応募者に帰属する。ただし、優先交渉権者の提案書についての著作権は、市及び優先交渉権者の共有に帰属するものとし、著作権の利用等については、事業契約書（案）に準じるものとする。また本事業において公表等が必要と認めるときは、市は応募者の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応募者の提案については、市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。

(5) 特許権等

提案書の中で特許権、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、原則として応募者が負うものとする。

(6) 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、書類は返却しない。

(7) 市からの提示資料の取扱い

市が提示する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することはできない。

(8) 応募無効に関する事項

次のいずれかに該当する提案は、無効とする。

- ① 参加表明書、資格審査に関する提出書類等及び提案審査に関する提出書類が全て揃っていないとき
- ② 応募者の備えるべき参加資格のない者が提出したとき
- ③ 事業名及び提案価格の記載がないとき
- ④ 応募者の氏名及び押印のない又は判然としないとき
- ⑤ 事業名、日付に誤りがあるとき
- ⑥ 提案価格の記載が不明確なとき
- ⑦ 提案価格を訂正したとき
- ⑧ 提案価格と内訳（提案価格計算書）が一致しないとき
- ⑨ 1つの応募について同一の者が2以上の提案をしたとき
- ⑩ 受付期間締切までに到達しなかったとき
- ⑪ 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が提出したとき
- ⑫ 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が提出したとき
- ⑬ 本事業の予算規模を上回る価格を提示したとき
- ⑭ その他応募に関する条件に違反したとき

(9) 必要事項の通知

募集要項等に定めるもののほか、応募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。

第4節 市内事業者の受注機会の増大

市は、町田市産業振興基本条例第4条第5項に基づき、市内事業者が本事業の業務を受注する機会の増大に努めるため、本事業に参加を希望する市内事業者を広く募集し、参加を希望する市内事業者に関する情報（事業者名、連絡先、参画希望業務等）の登録を受け付け、その情報を「参加希望市内事業者リスト」として公開することにより、市内事業者を含んだ応募者構成とすることや、本事業契約を締結した事業者が契約後に市内事業者と連携して本事業を推進することを促している。

事業者の選定にあたっては、応募者に市内事業者とどのように連携して事業を推進するかについて提案書に記載を求めその内容を評価する。なお、連携する市内事業者は参加希望市内事業者リストに掲載された事業者に限らない。

第5節 提案価格の上限

事業契約書に定める設計及び建設・工事監理業務のサービス対価と維持管理及び運営業務のサービス対価からなる本事業（BTO方式）におけるサービス対価の構成は表2に示すとおりとする。

応募にあたっては、提案上限額の範囲内で提案価格を算出すること。提案価格の提案額が本金額を上回る場合は提案の内容によらず失格とする。

提案上限額 15,111,184 千円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）

表2 本事業（BTO方式）におけるサービス対価の構成

設計及び建設・工事監理業務のサービス対価	① 公共施設等の設計業務 ② 公共施設等の建設・工事監理業務 ※上記①及び②には共用部分（公共施設分）も含む。
維持管理及び運営業務のサービス対価	① 公共施設等の維持管理業務 ② 公共施設等の運営業務 ※上記①には共用部分（公共施設分）も含む。

※外構について、外構（民間専有）部分は含まない。

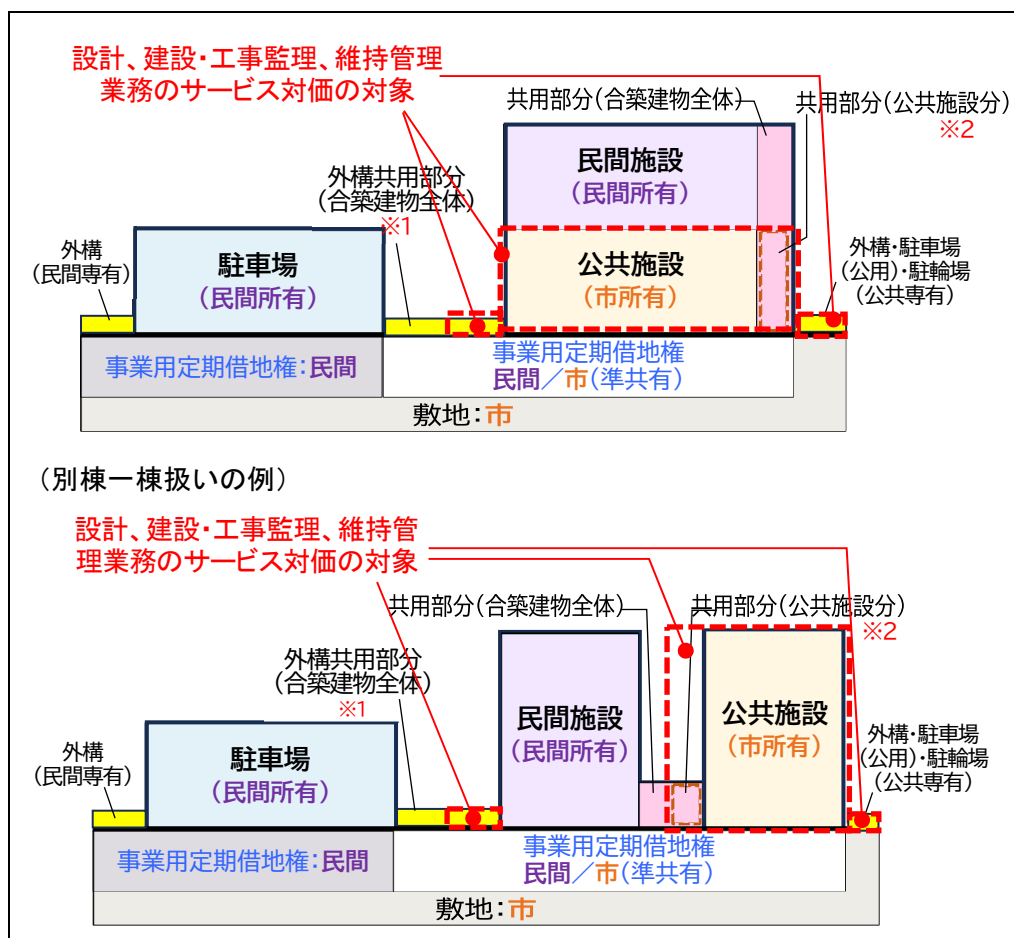


図4 サービス対価の対象

※1：外構共用部分（合築建物全体）の設計、建設・工事監理、維持管理業務にかかる費用は、【公共施設】と【民間施設】の専有面積で按分する。

- ・市の負担額＝外構共用部分（合築建物全体）の設計、建設・工事監理、維持管理業務にかかる費用×（【公共施設】の専有面積／【公共施設】【民間施設】の専有面積の合計）

※2：共用部分（合築建物全体）の設計、建設・工事監理、維持管理業務にかかる費用は、【公共施設】と【民間施設】の専有面積で按分する。

- ・市の負担額＝共用部分（合築建物全体）の設計、建設・工事監理、維持管理業務にかかる費用×（【公共施設】の専有面積／【公共施設】【民間施設】の専有面積の合計）

第6節 借地料（基準借地料単価年額）

事業用定期借地権設定契約書に定める事業者が市に支払う借地料の平米単価年額について、提案書へ記載する価格は、提案書提出時点の単価で算定するものとし、2,250 円／㎡以上とする。

第6章 提案書類の審査

第1節 町田市（仮称）子ども・子育てサポート等複合施設整備等事業候補者選考委員会

事業者の選定にあたり、市に学識経験者等で構成する「町田市（仮称）子ども・子育てサポート等複合施設整備等事業候補者選考委員会」（以下「選考委員会」という。）を設置する。選考委員会は、事業者選定基準等の検討を行うとともに、応募者から提出された提案の審査を行う。

なお、選考委員会の委員は次のとおりである。

	氏 名	所属・役職
委員長	神山 和美	株式会社日本経済研究所 常務執行役員
委員	伊藤 大貴	株式会社ソーシャル・エックス 代表取締役
委員	菅野 幸恵	青山学院大学コミュニティ人間科学部コミュニティ人間科学科 教授
委員	中板 育美	武蔵野大学大学院地域看護研究科 教授
委員	神蔵 重徳	町田市政策経営部長
委員	原田 功一	町田市財務部営繕担当部長
委員	横山 法子	町田市市民部市民協働推進担当部長

第2節 審査方法

審査は、事業者選定基準に従い資格審査と提案審査に分けて実施する。提案審査では、提案内容及び提案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、市が優先交渉権者を決定する。

第3節 審査及び選定に関する事項

審査項目は、以下のとおりとする。詳細は、事業者選定基準を参照すること。

資格審査	応募者の資格審査
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 民間収益事業に関する審査 応募者独自の提案に関する審査 提案価格に関する審査

(1) 優先交渉権者及び次点候補者の決定

市は、選考委員会の審査結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点候補者を決定する。

(2) 優先交渉権者決定通知及び審査結果の公表

優先交渉権者決定後、速やかに全ての応募者の代表企業に対して通知するとともに、審査結果を市ホームページにおいて公表する。

(3) 優先交渉権者を決定しない場合の措置

市は、事業者の募集、審査及び優先交渉権者の選定において、応募者がいない、あるいはいずれの応募者も公的財政負担の縮減等の達成が見込めない等の理由により、本事業を PFI 事業として実施することが適当でないと判断した場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

第7章 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。応募者は、これらの条件を踏まえて、事業提案に係る書類を作成するものとする。なお、応募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。

第1節 業務の委託

事業者は、事前に市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、事前に市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。市は、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。

第2節 資金計画・事業収支計画に関する条件

- ① 設計、建設及び工事監理業務のサービス対価に係る一時支払金は、財政融資資金（公共施設等適正管理推進事業債）をもって充てる予定であり、次に示す金額を、原則、一時支払金として想定すること。また、施設費のうち、事業者が調達する割賦原価に係る消費税については、公共施設等の引渡しが完了した時点ですべて一括して支払う。

なお、実際に支払う段階で、これらのうち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）は市の負担とする。

一時支払い金の金額

5,029,880 千円（消費税及び地方消費税相当額を除く。）

5,532,868 千円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）

- ② 提案書の提出時に使用する消費税率は 10% とすること。

第3節 市の費用負担

以下の費用については、市が費用負担するものとする。

- ① 公共施設等の光熱水費（維持管理・運営期間中）
- ② 公共施設等の電話料金等（維持管理期間中。インターネット通信費を含む。）
- ③ 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。）

第4節 土地の使用等

本事業の事業用地は市有地であり、事業者は、工事着手予定日をもって、公共施設等の引渡し日までの期間、公共施設等の建設・工事監理業務の遂行に必要な範囲で、市が所有する事業用地を無償で使用するができる。また、事業者は、維持管理及び運営業務着手日をもって、維持管理及び運営業務終了までの期間、公共施設等の維持管理及び運営業務の遂行に必要な範囲で、市が所有する事業用地及び本施設を無償で使用するができる。

第5節 市と事業者の責任分担

(1) 基本的考え方

市と事業者は、それぞれのリスク管理能力に応じて適正にリスクを分担し、互いのリスクに関する負担を軽減することで、低廉で質の高いサービスの提供を目指している。

(2) 予想されるリスクと責任分担

市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、応募者は、負担すべきリスクを想定したうえで提案を行うこと。

第6節 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90日以内に、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市に提出し、市に監査報告を行うこと。

第8章 契約に関する事項

第1節 契約の枠組み

(1) 基本協定

1) 対象者

優先交渉権者

2) 概要

優先交渉権者と市は、事業契約の締結に関する基本協定について、優先交渉権者の決定後速やかに合意する。基本協定は、基本協定書（案）によるものとし、基本協定書（案）の内容は、誤字脱字等の軽微なもの以外は変更しない。

(2) 民間収益事業に係る基本協定

1) 対象者

SPC、代表企業又は民間収益事業を行う者

2) 概要

SPC、代表企業又は民間収益事業を行う者と市は、民間収益事業に係る基本協定について、事業契約の締結に関する基本協定の締結後速やかに合意する。民間収益事業に係る基本協定は、民間収益事業に係る基本協定書（案）によるものとし、民間収益事業に係る基本協定書（案）の内容は、誤字脱字等の軽微なもの以外は変更しない。

(3) 事業契約

1) 対象者

SPC

2) 概要

SPC 設立後、2025 年 1 月中旬までに仮事業契約の締結を行う。また、PFI 法第 12 条の規定により、町田市議会の議決を要することから、当該仮事業契約は、市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、市は、当該議案が市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。なお、仮事業契約の締結に係る議案に関する議決については、令和 7 年第 1 回町田市議会定例会に提出する予定である。

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。

(4) 事業用定期借地権設定契約

1) 対象者

SPC、代表企業又は民間収益事業を行う者

2) 概要

事業用定期借地権設定契約は、民間施設等の建設工事着工までに締結する。

事業用定期借地権設定契約書に基づく賃借人への土地の引渡しは、事業用定期借地権設定契約書締結日とし、賃貸借期間はその日を始期として民間収益事業に係る基本協定に定めた借地期間を経過した日を終期とする。

事業用定期借地権設定契約は、事業用定期借地権設定契約書（案）によるものとし、事業用定期借地権設定契約書（案）の内容は、誤字脱字等の軽微なもの以外は変更しない。

第2節 契約手続き

(1) 契約の条件

市と優先交渉権者との間で、基本協定の締結に至らなかった場合には、民間収益事業に係る基本協定は締結しないものとする。

市と SPC、代表企業又は民間収益事業を実施する者との間で、民間収益事業に係る基本協定書の締結に至らなかった場合には、事業契約は締結しないものとする。

市と SPC との間で事業契約の締結に至らなかった場合には、事業用定期借地権設定契約は締結しないものとする。

市と SPC、代表企業又は民間収益事業を実施する者との間で、事業用定期借地権設定契約の締結に至らなかった場合には、市は、SPC との間で締結した事業契約を解除することができる。

(2) 契約の解除

優先交渉権者決定後、事業契約に係る議案の議決があるまでの間に、当該優先交渉権者が「第 3 章 応募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。

第3節 契約金額

事業契約における契約金額は、優先交渉権者の提案価格に、当該提案価格中の消費税

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。

第4節 契約保証金

(1) 公共施設等

事業契約書（案）に基づくものとする。

(2) 民間施設等

民間収益事業に係る基本協定書（案）及び事業用定期借地権設定契約書（案）に基づくものとする。

第5節 事業者の事業契約上の地位

市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、応募者等が保有する SPC の株式については、原則として、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行うことができない。詳細は基本協定書（案）において示す。

第6節 事業契約書作成費用

事業契約書の検討に係る SPC 側の弁護士費用、印紙代など、事業契約書の作成に要する費用はすべて、事業者の負担とする。

第9章 提出書類

提案時に提出する書類は、様式集及び作成要領を参照のこと。

第10章 その他

第1節 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

本事業において、事業の履行が困難となった場合における措置に関しては、事業契約書（案）に示すとおりである。

第2節 金融機関と市の協議（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市とで協議し、直接協定を締結することがある。