

# 岡崎市こども発達センター等整備運営事業 募 集 要 項

## 修 正 版

修正箇所は赤字に黄色の網掛けとしています。

平成26年7月14日

岡 崎 市

－ 目次 －

|     |                                        |    |
|-----|----------------------------------------|----|
| 第 1 | 本書の位置づけ .....                          | 1  |
| 第 2 | 事業概要 .....                             | 2  |
| 1   | 事業内容に関する事項 .....                       | 2  |
| 第 3 | 応募に関する条件等 .....                        | 12 |
| 1   | 応募者の備えるべき参加資格要件 .....                  | 12 |
| 2   | 応募に関する留意事項 .....                       | 14 |
| 第 4 | 応募の手続き等 .....                          | 16 |
| 1   | 事業者の募集・選定スケジュール .....                  | 16 |
| 2   | 応募手続き等 .....                           | 17 |
| 第 5 | 提案に関する条件 .....                         | 21 |
| 1   | 施設の立地条件等 .....                         | 21 |
| 2   | 施設の規模等 .....                           | 23 |
| 3   | 事業計画に関する提案の条件 .....                    | 23 |
| 4   | 事業計画に関する提案の条件 .....                    | 24 |
| 5   | 提案価格 .....                             | 24 |
| 第 6 | 優先交渉権者の選定方法 .....                      | 25 |
| 1   | 選定方法 .....                             | 25 |
| 2   | 岡崎市こども発達センター等整備事業者選定審査委員会 .....        | 25 |
| 3   | 審査の手順及び方法 .....                        | 25 |
| 第 7 | 優先交渉権者の決定後の手続き .....                   | 26 |
| 1   | 基本協定の締結 .....                          | 26 |
| 2   | S P C の設立 .....                        | 26 |
| 3   | 優先交渉権者との交渉と事業契約の締結 .....               | 26 |
| 4   | 契約保証金 .....                            | 27 |
| 5   | 保険 .....                               | 27 |
| 6   | リスク管理方針 .....                          | 27 |
| 7   | 金融機関と市との協議（直接協定） .....                 | 27 |
| 第 8 | 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項 ..... | 27 |

|     |                                    |    |
|-----|------------------------------------|----|
| 1   | 法制上及び税制上の措置に関する事項.....             | 27 |
| 2   | 財政上及び金融上の支援に関する事項.....             | 28 |
| 3   | その他の支援に関する事項.....                  | 28 |
| 第9  | 事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項 ..... | 28 |
| 第10 | その他特定事業の実施に関し必要な事項 .....           | 28 |
| 1   | 議会の議決.....                         | 28 |
| 2   | 情報提供 .....                         | 28 |
| 3   | 提案に伴う費用負担.....                     | 28 |
| 4   | 本募集要項に関する問い合わせ先 .....              | 28 |

## 別紙

別紙1 募集要項説明会兼現地見学会参加申込書

別紙2 募集要項等に関する質問・意見書

別紙3 競争的対話に関する質問書

## 【用語の定義】

本実施方針では、次のように用語を定義する。

|                   |                                                                                                                                                                   |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 市                 | ：岡崎市のことをいう。                                                                                                                                                       |
| 本事業               | ：岡崎市こども発達センター等整備運営事業のことをいう。<br>なお、岡崎市こども発達センター等整備運営事業は、こども発達センターと新友愛の家の新築及び改修部分の整備、それぞれの施設の外構整備、福祉の村内の敷地内通路、ロータリー部分等の整備を含めた本事業で実施する整備事業及びそれらの施設の管理運営を行う事業を総称していう。 |
| P F I 法           | ：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。その後の改正を含む。）をいう。                                                                                                   |
| P F I 事業          | ：P F I 法に基づき実施する事業のことをいう。                                                                                                                                         |
| 本施設               | ：こども発達センター等をいう。なお、こども発達センターと新友愛の家を合わせた総称をいう。                                                                                                                      |
| 既存施設              | ：本事業において改修利用する施設をいう。なお、現在のめばえの家・友愛の家及び体育館並びに清楽荘・若葉学園の総称をいう。                                                                                                       |
| こども発達センター         | ：こども発達相談センター、こども発達医療センター、こども発達支援センターを導入する施設。新築整備する部分と、めばえの家・友愛の家及び体育館を改修して整備する部分からなる施設をいう。                                                                        |
| こども発達センター<br>新築部分 | ：こども発達センターのうち、新築整備する部分をいう。                                                                                                                                        |
| こども発達センター<br>既存部分 | ：こども発達センターのうち、めばえの家・友愛の家及び体育館を改修し、活用する部分をいう。                                                                                                                      |
| 有料貸出施設            | ：「こども発達センター」において貸館業務を行う体育館、調理体験室、研修室及び多目的室をいう。                                                                                                                    |
| 新友愛の家             | ：現在の清楽荘・若葉学園がある施設を大規模改修して整備する施設。現在の「友愛の家」の機能を拡充して移転する施設をいう。                                                                                                       |
| 新友愛の家<br>有料貸出施設   | ：「新友愛の家」において貸館業務を行う活動室及び多目的室をいう。                                                                                                                                  |
| 障害者総合支援法          | ：「障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成 17 年法律第 123 号）」をいう。                                                                                                             |
| 実施方針等             | ：実施方針、業務要求水準書(案)、審査基準書（案）等、実施方針の公表時に公表される書類をいう。                                                                                                                   |
| 募集要項等             | ：募集要項、業務要求水準書、審査基準書、様式集、モニタリング減額方法説明書、支払方法説明書、基本協定書（案）、事業契約書（案）等、募集要項の公表時に公表される書類をいう。                                                                             |
| 応募者               | ：施設の建設、運営及び維持管理の能力を有し、本事業に応募する事業者グループをいう。                                                                                                                         |
| 構成企業              | ：S P C に対して出資を行うものであり、S P C から直接業務を受託又は請け負うことを予定する者をいう。                                                                                                           |
| 協力企業              | ：応募者の構成企業以外の者で、事業開始後、S P C 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いう。                                                                                                         |
| 審査委員会             | ：岡崎市こども発達センター等整備事業者選定審査委員会をいう。                                                                                                                                    |
| S P C             | ：Special Purpose Company の略。本事業の実施のみを目的として選定事業者により設立される会社をいう。特別目的会社ともいう。                                                                                          |

## 第１ 本書の位置づけ

岡崎市こども発達センター等整備運営事業募集要項（以下「募集要項」という。）は、市が、P F I法に基づき、特定事業として選定した本事業を実施するにあたり、民間事業者の募集手続きを示したものである。

応募者は、本募集要項に既定する提示条件等に従い、応募手続きを行う。

応募者は、募集要項及び募集要項に併せて配布する次の資料（以下「募集要項等」という。）の内容を踏まえ、募集に参加するものとする。

- ・業務要求水準書
- ・審査基準書
- ・支払方法説明書
- ・モニタリング・減額方法説明書
- ・審査基準書
- ・事業契約書（案）
- ・基本協定書（案）
- ・様式集

なお、募集要項等と既に公表している実施方針、実施方針修正版、業務要求水準書（案）、支払方法説明書（案）、モニタリング・減額方法説明書（案）、実施方針及び要求水準書（案）等に関する回答に相違がある場合は、募集要項等の規定が優先する。

## 第2 事業概要

### 1 事業内容に関する事項

#### (1) 事業名称

岡崎市こども発達センター等整備運営事業

#### (2) 事業に供される公共施設等の種類

こども発達センター等（以下「本施設」という。）

#### (3) 公共施設等の管理者

岡崎市長 内田康宏

#### (4) 本施設の位置づけ

本施設は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条第 1 項に規定する「公の施設」として設置するものであり、選定された事業者（以下「選定事業者」という。）を同法第 244 条の 2 第 3 項に規定する「指定管理者」（以下「本事業における指定管理者」という。）として、「こども発達センター」及び「新友愛の家」のそれぞれに指定する予定である。

また、「こども発達センター」の一部の運営については、「こども発達支援センター」の運営者として別途、指定管理者（以下、「支援センター指定管理者」という。）を平成 27 年 12 月頃指定する予定である。

## (5) 事業目的

市では発達障がい児に対する支援を、保健所や医療機関、児童発達支援センター「若葉学園」、児童発達支援事業所「めばえの家」を始めとする療育機関等で個別に実施している。

これら関係機関がより機能的に働くよう、平成 22 年度に策定した「岡崎市福祉の村基本構想」を基に平成 24 年度に「岡崎市こども発達センター等基本計画」を策定し、関係機関が連携・役割分担を図りつつ、市全体で発達障がい児を支援する体制を整備することとした。

本事業は、その中核施設である「こども発達センター」の設計・建設、維持管理及び運営について、民間事業者の創意工夫を活用することにより財政負担の縮減及び公共サービスの水準の向上等を図りながら、「こども発達センター」内での相談、診療及び療育サービスを総合的に提供することを事業目的とする。

また、「岡崎市福祉の村基本構想」では福祉の村を障がい児・者を支援する総合拠点へと再整備する方針を示している。その一つとして、障がい者の地域活動支援センターの機能を拡充し、「新友愛の家」として清楽荘・若葉学園が使用していた建物に移転整備することで、障がい者通所施設が集積する「岡崎市福祉の村」内に障がい者や支援者が集い、障がいの有無に関わらず気軽に交流ができる場を提供することも本事業の目的とする。

## (6) 基本方針

本事業は、次の事項に基づいて本施設の整備を行うこととする。

### ア 共通事項

#### (ア) 障がい者の働く場となる施設

本事業の一部（維持管理や運営業務）に障がい者の労働力を活用することで、障がい者が社会経済活動に参加し、働く喜びや生きがいを見出すことができる施設とする。

#### (イ) 地域経済に貢献する施設

地元企業の活用や地域の雇用を推進することで、地域経済に貢献できる施設とする。

#### (ロ) ユニバーサルデザインの理念に沿った施設

段差を設けないことで誰もが利用しやすく、音声案内、電光掲示板の設置により利用者に必要な情報が簡単に伝えられる、ユニバーサルデザインの理念に沿った施設とする。

#### (ハ) 既存施設を活用した効率的な施設

時代ニーズに合ったレイアウトや設備を導入しつつ、構造上使用可能な状態である既存建築物は有効活用する。

#### (ニ) 環境にやさしい施設

本施設は、緑豊かな風致地区にあり、住宅も近接することから緑地保全に配慮しつつ周辺環境への影響を最小限に抑える必要がある。また、施設で使用する設備・機器は、省エネ、省CO<sub>2</sub>に配慮したものを導入し、エネルギー使用量及びコストの低減を図るとともに、地球環境にやさしい施設とする。

## イ こども発達センター

### (ア) 利便性の高い施設

こども発達センターでは、相談、診療及び療育サービスが提供され、目的の異なる利用者が多数訪れることが想定される。本事業では、利用者が目的に応じた確にサービスが受けられるよう受付窓口を統合し、利用予約や施設案内がスムーズに行われる利便性の高い施設とする。

### (イ) 安全に配慮した施設

こども発達センターを利用する子どもは、想定外の行動をとる場合がある。本事業では、施設内での事故防止に加え、施設外への飛び出し防止にも配慮したレイアウトや設備を導入し、利用者の安全が確保された施設とする。

### (ロ) 安心に配慮した施設

こども発達センターの立地は、高低差のある丘陵地で市道の一部が施設より高くなることが想定される。本事業では、施設外からの他者の視線が気にならず、利用者のプライバシーが確保された施設空間とし、利用者が安心して過ごせる施設とする。

## ウ 新友愛の家

### (ア) 気軽に立ち寄れる施設

今までの友愛の家は、地域活動支援センターとして有すべき社会との交流の場、いわゆる障がい者や支援者が気軽に立ち寄れるスペースが少なく、講座利用者主体の施設となっていた。本事業では、新友愛の家でお茶や軽食をとりながらゆったりした時間が過ごせるスペース（喫茶提供コーナー）を提供し、福祉の村内の通所施設利用者に加え、市内の障がい者や支援者が気軽に立ち寄れる施設とする。

### (イ) 地域に親しまれる施設

本施設が整備される福祉の村は 30 年以上の歴史があり、様々なイベントを通して地域住民に親しまれてきた。本事業では、民間事業者の創意工夫により新友愛の家を中心として多彩なイベントを実施し、より多くの地域住民や市民に親しまれる施設とする。

### (ロ) 障がい者スポーツの拠点を担う施設

福祉の村体育館は、車いすバスケットボールやサウンドテーブルテニス等障がい者の特性に合わせてスポーツを楽しむことができる市内では数少ない施設の一つである。本事業では、その優位性を活かし、新友愛の家の事業に多様な障がい者スポーツを取り入れ、スポーツを通じた地域交流を図りながら、障がい者スポーツの拠点を担う施設とする。

### (ハ) 福祉の村の中核的な役割を担う施設

今までの福祉の村は、一連施設として一つの指定管理者に委ねられていた。本事業の実施により、本施設と他の障がい者施設の指定管理者が分かれることが想定されるが、災害時やイベント開催時に互いに協力し助け合うことが不可欠である。本事業における、福祉の村全体での避難訓練やイベントの実施により、新友愛の家を、福祉の村の各施設の継続的な協力体制を構築する上で、中核的な役割を担う施設とする。

## (6) 事業の概要

### ア 各機能と主なサービス

こども発達センターには、「相談」「診療」「療育」を担う3つの機能を設置する。

| 機能   |                                 | 主なサービス            | 根拠法                                 |
|------|---------------------------------|-------------------|-------------------------------------|
| 相談機能 | こども発達相談センター<br>(以下「相談センター」という。) | 専門相談 他            | —                                   |
| 診療機能 | こども発達医療センター<br>(以下「医療センター」という。) | 診察・診断、<br>医学的リハビリ | 医療法<br>第1条の5第2項<br>(診療所)            |
| 療育機能 | こども発達支援センター<br>(以下「支援センター」という。) | 親子通所、<br>単独通所 他   | 児童福祉法<br>第43条第1号<br>(福祉型児童発達支援センター) |

新友愛の家には、障がい者支援に関する4つの機能を設置する。

| 機能                     | 主なサービス                                                       | 根拠法                 |
|------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------|
| 地域活動支援センター             | 創作的活動・生産活動機会の提供<br>自立した日常・社会生活を営むために<br>必要な支援<br>社会との交流の促進 他 | 障害者総合支援法<br>第5条第26項 |
| 基幹相談支援センター             | 地域における相談支援の中核的役割                                             | 障害者総合支援法<br>第77条の2  |
| 福祉の村管理事務所<br>(相談支援事業所) | 福祉の村(障がい者施設)の管理<br>障がい児・者の相談支援                               | —                   |
| 障がい者団体事務所              | 障がい児・者の支援                                                    | —                   |

各機能の運営業務に関する役割分担は次のとおりとする。

また、支援センターの運営については、本PFI事業とは別に支援センター指定管理者を選定する。

| 施設            |            | 運営業務の役割分担 |                 |       |     |
|---------------|------------|-----------|-----------------|-------|-----|
|               |            | 市         | 支援センター<br>指定管理者 | 選定事業者 | その他 |
| こども発達<br>センター | 相談センター     | ●         |                 |       |     |
|               | 医療センター     | ●         |                 |       |     |
|               | 支援センター     |           | ●               |       |     |
|               | 総合受付等      |           |                 | ●     |     |
| 新友愛の家         | 地域活動支援センター |           |                 | ●     |     |
|               | 基幹相談支援センター |           |                 |       | ●   |
|               | 福祉の村管理事務所  |           |                 |       | ●   |
|               | 総合受付等      |           |                 | ●     |     |
|               | 障がい者団体事務所  |           |                 |       | ●   |

## イ 選定事業者の業務範囲

選定事業者が実施する業務の範囲は、本施設の設計・建設、維持管理及び運営とする。

ただし、こども発達センターに導入される「相談センター」及び「医療センター」は、市が直接運営し、「支援センター」については、支援センター指定管理者が運営を行うため選定事業者の業務範囲外とする。また、新友愛の家に導入される「基幹相談支援センター」、「福祉の村管理事務所」及び「障がい者団体事務所」についても選定事業者の業務範囲外とする。

選定事業者の主要な業務は、次のとおり予定している。

### (7) 設計・建設業務

- ・ 事前調査業務
- ・ 設計業務
- ・ 建設工事業務（外構工事、建設工事、解体工事及びその関連業務）
- ・ 既存施設（清楽荘・若葉学園、めばえの家・友愛の家及び体育館）改修工事業務
- ・ 工事監理業務
- ・ 周辺家屋影響調査・対策業務
- ・ 備品等設置業務 ※既存施設からの備品搬入を含む。
- ・ 開業準備業務
- ・ 駐車場整備業務（屋外平面駐車場、自走式立体駐車場及び駐輪場の整備）
- ・ 敷地内通路整備業務
- ・ 所有権移転業務
- ・ 各種申請業務
- ・ その他設計・建設業務上必要な業務

### (8) 維持管理業務

- ・ 建築物保守管理業務（修繕業務を含む。）
- ・ 建築設備保守管理業務
- ・ 植栽・外構保守管理業務
- ・ 備品保守管理業務
- ・ 警備業務
- ・ 清掃業務
- ・ 廃棄物処理業務
- ・ その他維持管理上必要な業務

なお、大規模修繕については、本事業には含まない。

大規模修繕とは、岡崎市市有建築物管理保全基本方針に示す保全部材のうち、計画的改修を行う必要のある部材に対する大規模な修繕をいう。大規模修繕に該当するかについては建築物修繕措置判定手法（建設大臣官房庁営繕部監修）を参考として市と

協議するものとする。

(7) 運營業務

a こども発達センター運營業務

- ・相談センター運営支援業務
- ・医療センター運営支援業務
- ・総合受付業務
- ・その他関連業務

b 新友愛の家運營業務

- ・地域活動支援センター運營業務

創作的活動・生産活動機会の提供に関する業務

自立した日常生活及び社会生活を営むために必要な支援に関する業務

社会との交流の促進に関する業務

ボランティアの養成業務

障がい者団体支援業務

- ・総合受付業務
- ・その他関連業務

## (7) 選定事業者の収入

本事業における選定事業者の収入は次のとおり予定している。

- ア 市は、選定事業者が実施する本事業に要する費用のうち、本施設の設計・建設業務、維持管理業務及び運営業務に係る費用について、事業期間中に予め定める額を事業契約書に基づき選定事業者を支払う。
- イ 「こども発達センター」の体育館、調理体験室、研修室及び多目的室（以下「有料貸出施設」という。）並びに「新友愛の家」の活動室及び多目的室（以下「新友愛の家有料貸出施設」という。）の貸館業務による利用料金による収入
- ウ 「こども発達センター」の託児室の利用による利用料金による収入
- エ 独立採算事業で行う「こども発達センター」既存部分の休憩コーナーにおける飲食提供による収入
- オ 「新友愛の家」の地域活動支援センター運営業務の内、講座開催における利用者負担額（材料費の実費等）による収入
- カ 独立採算事業で行う「新友愛の家」の喫茶提供コーナーにおける飲食提供による収入
- キ 「新友愛の家」の総合受付業務の内、印刷室における利用者負担額（印刷機材の実費等）による収入

## (8) 事業方式

こども発達センター新築部分は、選定事業者が自らの提案をもとに設計、建設した後、市に所有権を移転し維持管理及び運営業務を行う方式（BT0（Build Transfer Operate）方式）により実施する。こども発達センター既存部分並びに新友愛の家は、市が所有権を持ったまま、選定事業者が自らの提案をもとに設計、改修、維持管理及び運営業務を行う方式（R0（Rehabilitate Operate）方式）により実施する。

## (9) 事業期間

事業期間は、事業契約締結の日から平成 46 年 3 月 31 日までの期間とする。

(10) 事業スケジュール

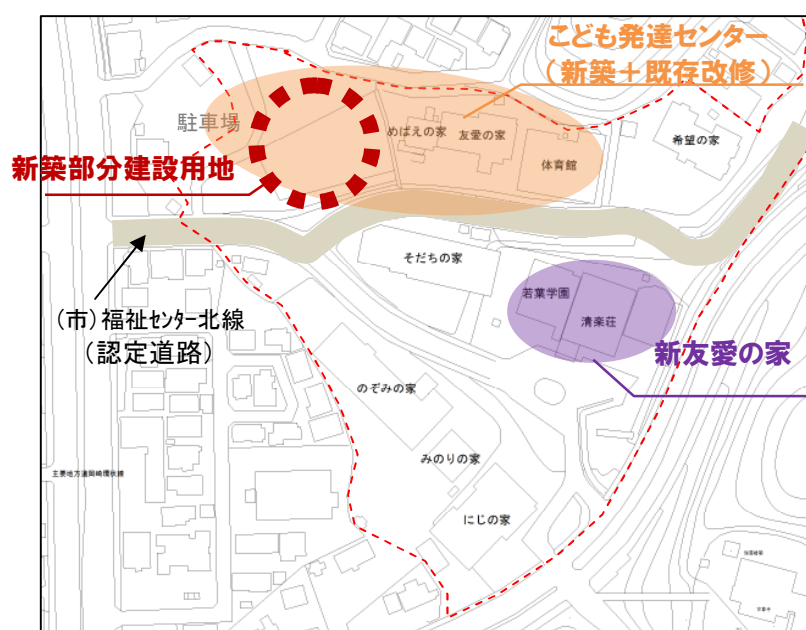
こども発達センター新築部分の建設工事は平成 29 年 3 月 15 日まで、既存部分の改修工事は平成 31 年 1 月 31 日までに終了すること。選定事業者の創意工夫により、設計及び工事期間を短縮し、供用開始日を早めることは認めるが、その場合においても、事業期間の終了は「(9)事業期間」に示す期間とする。

また、供用開始は、工事終了後、開業準備期間を経て順次行うこととし、開業準備は設計・建設業務に含むものとする。なお、こども発達センター新築部分については、工事終了後、開業準備を経て、所有権の移転を行い、既存部分の供用開始までの間は、提案の内容により仮使用期間となる場合がある。

各施設の運営期間は、それぞれ平成 46 年 3 月 31 日まで、17 年以上（こども発達センター新築部分）、15 年 2 か月以上（こども発達センター既存部分）、16 年以上（新友愛の家）とする。

| 想定スケジュール                                    | H27 年度 | H28 年度                | H29 年度              | H30 年度                            |
|---------------------------------------------|--------|-----------------------|---------------------|-----------------------------------|
| こども発達センター<br>新築部分                           | 設計     | 新築工事※1<br>H29.3.15 まで | 供用開始<br>H46.3.31 まで |                                   |
| こども発達センター<br>既存部分<br>(めばえの家・友愛の<br>家の建物を活用) |        | めばえの家                 | 移転                  | 改修工事<br>H31.1.31 まで<br>友愛の家<br>移転 |
| 新友愛の家<br>(若葉学園・清楽<br>荘の建物を活用)               | 設計     | 若葉学園                  | 改修工事※1              | 供用開始<br>H46.3.31 まで               |
|                                             | 清楽荘    | 廃止                    | 移転                  |                                   |

※1 工事終了後に開業準備期間（1～2か月程度、点線部分）を設ける



(11) 事業に必要と想定される法令・施行令・施行規則・条例等

- ・ 地方自治法
- ・ 建築基準法
- ・ 都市計画法
- ・ 砂防法
- ・ 道路法
- ・ 駐車場法
- ・ 宅地造成等規制法
- ・ 消防法
- ・ 騒音規制法
- ・ 振動規制法
- ・ 水道法
- ・ 下水道法
- ・ 水質汚濁防止法
- ・ 大気汚染防止法
- ・ 土壤汚染対策法
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ・ エネルギーの使用の合理化に関する法律
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・ 資源の有効な利用の促進に関する法律
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- ・ 医療法
- ・ 児童福祉法
- ・ 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（以下「障害者総合支援法」という。）
- ・ 電気事業法
- ・ 労働安全衛生法
- ・ 愛知県人にやさしい街づくりの推進に関する条例
- ・ 愛知県建築基準条例
- ・ 愛知県風致地区内における建築等の規制に関する条例
- ・ 愛知県砂防指定地内における行為の規制等に関する条例
- ・ 愛知県県民の生活環境の保全等に関する条例
- ・ 愛知県指定通所支援の事業の人員、設備及び運営に関する基準等を定める条例
- ・ 岡崎市地域活動支援センターの設備及び運営の基準に関する条例
- ・ 岡崎市水と緑・歴史と文化のまちづくり条例
- ・ 岡崎市環境基本条例
- ・ 岡崎市生活環境保全条例

- ・岡崎市公の施設に係る指定管理者の指定の手続等に関する条例
- ・岡崎市防災基本条例
- ・岡崎市予算決算及び会計規則
- ・その他関係法令、条例等

※ 上記に関するすべての関連施行令・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公共条例及び関連法令等についても遵守のこと。

**(12) 事業に必要と想定される要綱各種基準等**

- ・ 建築工事安全施行技術指針
- ・ 建築工事公衆災害防止対策要綱（建築工事編）
- ・ 建築副産物適正処理推進要綱
- ・ 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修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）
- ・ 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修建築工事監理指針
- ・ 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修機械設備工事監理指針
- ・ 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修電気設備工事監理指針
- ・ 国土交通省大臣官房官庁営繕部設備課監修建築設備設計基準
- ・ 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修公共建築改修工事標準仕様書  
（建築工事編、電気設備工事編、機械設備工事編）
- ・ 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修建築物解体工事共通仕様書
- ・ 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修建築保全業務共通仕様書
- ・ 国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修建築設計基準及び同解説
- ・ 建設大臣官房官庁営繕部監修官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説
- ・ 建設大臣官房官庁営繕部監修官庁施設の総合耐震診断・改修基準及び同解説
- ・ 内閣府障害者施策推進本部発行の公共サービス窓口における配慮マニュアル
- ・ 愛知県砂防指定地内行為技術審査基準
- ・ 岡崎市公共建築物等の木材利用の促進に関する基本方針
- ・ 開発行為に係る消防水利の指導基準
- ・ その他の関連要綱・各種基準等

### 第3 応募に関する条件等

#### 1 応募者の備えるべき参加資格要件

##### (1) 応募者の構成等

応募者の構成等については、次のとおりとする。

ア 応募者は、次に記載する複数の企業により構成されるグループとし、代表企業を定め、当該代表企業が応募手続き等を行うこととする。

(ア) 本施設を設計する企業（以下「設計企業」という。）

(イ) 本施設を建設する企業（以下「建設企業」という。）

(ロ) 本施設の工事監理を行う企業（以下「工事監理企業」という。）

(ハ) 本施設を維持管理する企業（以下「維持管理企業」という。）

(ニ) 本施設を運営する企業（以下「運営企業」という。）

(ホ) 本事業において上記以外の役割を担う企業（以下「その他の企業」という。）

イ 応募者は、構成企業及び協力企業により構成されるものとし、参加表明書提出時に構成企業及び協力企業の企業名並びに各企業が担当する業務を明らかにするものとする。

ウ 参加表明書提出以降、応募者の構成企業又は協力企業の変更は原則として認めない。ただし、(5)で認める範囲で変更を要する事情が生じた場合は、市と協議を行う。

エ 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又は協力企業になることはできない。ただし、運営企業として参画する協力企業については、この限りではない。

オ 実施しようとする業務について、関係法令に基づく資格等を有する者で構成する。

##### (2) 構成企業及び協力企業の業務の兼務

構成企業及び協力企業が上記（1）アの(ア)から(ホ)までに示す企業のいくつかを兼ねることを認める。

ただし、建設企業と工事監理企業を兼ねること、資本又は人事面において関連がある企業同士が建設企業と工事監理企業になることは認めない。なお、「資本面において関連がある企業」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資をしている者をいい、「人事面において関連がある企業」とは、当該企業の役員を兼ねている者をいう。

##### (3) 応募者の参加資格要件

応募者の構成企業及び協力企業は次の要件を満たすこと。なお、複数の要件を満たす企業は当該複数の業務を実施することができることとし、また、同一業務を複数の者で実施する場合もそれぞれ次の要件を満たすこと。

ア 参加資格確認基準日において、市の競争入札参加資格者名簿に登録されていること。

イ 本事業を円滑に遂行できるだけの安定かつ健全な財務能力を有していること。

ウ 本事業を効率的かつ効果的に実施できる知識及び経験を有していること。

エ 設計企業は、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。

オ 建設企業は、次の要件を満たしていること。

(ア) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定による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。

(イ) 岡崎市内に建設業法上の主たる営業所（一般的には「本社」、「本店」のことをいう。）を有する者については、岡崎市総合評定値算定要領に基づく総合評定値が 1,200 点以上、それ以外の者については、建設業法の規定に基づく経営事項審査結果における総合評定値が 1,200 点以上であること。ただし、複数で参加する場合は、主たる建設企業以外の企業の総合評定値が 880 点以上であること。

カ 工事監理企業は、建築士法第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。

キ 維持管理企業は、本事業を実施するために法令上必要とする資格等がある場合は、当該資格等を有していること。

ク 運営企業は、本事業を実施するために法令上必要とする資格等がある場合は、当該資格等を有していること。

#### (4) 応募者の制限

次のいずれかに該当する者は、応募者の構成企業又は協力企業になることはできない。

ア P F I 法第 9 条の規定に該当する者

イ 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

ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続き開始の申立をしている者

エ 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続き開始の申立をしている者

オ 清算中の株式会社である民間事業者について、会社法（平成17年法律第86号）に基づく特別清算開始命令がなされている者

カ 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年法律第87号）による改正前の商法（明治32年法律第48号）第381条の規定による整理開始の申立又は通告がなされている者

キ 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がなされている者

ク 市から入札参加停止の措置を受けている者

ケ 最近1年間の法人税、消費税、法人事業税を滞納している者

コ 本事業の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

本事業のアドバイザー業務に関与した者は、次のとおりである。

- ・ランドブレイン株式会社（東京都千代田区平河町 1-2-10 平河町第一生命ビル）
- ・株式会社昭和設計（大阪府大阪市北区豊崎 4-2-10 昭和設計大阪ビル）
- ・アンダーソン・毛利・友常法律事務所  
（東京都港区元赤坂一丁目 2 番 7 号赤坂Kタワー）

サ 「岡崎市こども発達センター等整備事業者選定審査委員会」（以下「審査委員会」という）の委員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

#### (5) 参加資格確認基準日及び参加資格確認基準日以降の取扱い

資格資格確認基準日は、参加表明書の提出期限日とする。

なお、参加資格確認基準日以降に参加資格要件を欠くような事態が生じた場合の対応は、次のとおりとする。

ア 参加資格確認基準日から優先交渉権者決定日までの間に、応募者の構成企業又は協力企業が参加資格要件を欠くこととなった場合は、当該応募者は原則として失格とする。ただし、市がやむを得ないと認めた場合は、市の承認及び参加資格の確認を受けた上で、代表企業を除く構成企業又は協力企業の変更、追加ができるものとする。この場合、市へ書面（様式自由）により構成企業又は協力企業の変更、追加の申し出を行い、構成企業又は協力企業の変更、追加の申し出を市が認めた場合は、参加資格の確認を受けるための必要書類を速やかに提出すること。

イ 優先交渉権者決定日から事業契約の締結日までの間に、構成企業又は協力企業が参加資格要件を欠くこととなった場合は原則として失格とし、仮契約の解除を行う。この場合は、市は一切責任を負わないものとする。ただし、市がやむを得ないと認めた場合は、参加資格要件を満たす範囲で代表企業を除く構成企業又は協力企業の変更を認めるものとする。その場合は、市へ書面（様式自由）により構成企業又は協力企業の変更を申し出ること。

## 2 応募に関する留意事項

### (1) 費用負担

提案に伴う費用については、すべて応募者の負担とする。

### (2) 募集要項等の承諾

応募者は、募集要項等に記載された内容を承諾のうえ、応募に参加すること。

### (3) 応募に係る提案書類の取扱い

#### ア 著作権

応募者から提出された提案書の著作権は、応募者に帰属するものとし、審査結果の公表以外には使用しないものとする。

ただし、選定事業者から提出された提案書は、特に市が必要と認める時には、市は提案書の全部又は一部を無償で利用できるものとする。

なお、応募者から提出された提案書については返却しないこととする。

イ 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき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ことに起因する責任は、提案を行った応募者が負う。これにより市が損失又は損害を被った場合は、当該応募者は市に対し当該損失又は損害を賠償しなければならない。

(4) 市が提示する資料の取扱い

市が提供する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用してはならない。

(5) 応募グループの複数提案の禁止

応募グループは、1つの提案しか行うことはできない。

(6) 応募書類の変更禁止

応募書類の変更、差し替え、又は再提出は認めない。ただし、市が認めた場合はこの限りではない。

(7) 使用言語、単位及び時刻

応募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。

(8) 応募無効に関する事項

次のいずれかに該当する応募は、無効とする。

ア 応募者の参加資格要件の無い者が行った応募

イ 「参加表明書」に記載されたグループ代表企業以外の者が行った応募

ウ 応募者の記名及び押印を欠く応募、又は応募事項を明示しない応募

エ 参加表明書等に虚偽の記載をした者が行った応募

オ 誤字、又は脱字等により意思表示が不明確な応募

カ 同一事項に対し、2通以上の書類提出がなされた応募

キ 参加資格審査様式6「情報管理誓約書」を提出した応募者の運営企業が、情報の漏えい等により適正な競争を阻害したと市が判断した場合の、当該運営企業を含む応募者による応募

ク その他募集要項等において示した条件等応募に関する条件に違反した応募

## 第4 応募の手続き等

### 1 事業者の募集・選定スケジュール

事業者の募集・選定スケジュールは、次のとおり予定している。

| 日程                                   | 内容                                                                                          |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 平成 26 年 6 月 3 日（火）                   | 募集要項、業務要求水準書、審査基準書、様式集、モニタリング減額方法説明書、支払い方法説明書、基本協定書（案）、事業契約書（案）及びこれらに関する書類（以下「募集要項等」という）の公表 |
| 平成 26 年 6 月 16 日（月）                  | 募集要項等に関する説明会                                                                                |
| 平成 26 年 6 月 3 日（火）～<br>6 月 27 日（金）   | 募集要項等に関する質問の受付                                                                              |
| 平成 26 年 7 月 14 日（月）                  | 募集要項等に関する質問への回答                                                                             |
| 平成 26 年 7 月下旬                        | 新築部分敷地造成工事に関する資料の公表                                                                         |
| 平成 26 年 7 月 31 日（木）<br>～ 8 月 4 日（月）  | 参加資格審査書類受付期間                                                                                |
| 平成 26 年 8 月 25 日（月）                  | 参加資格審査結果の通知                                                                                 |
| 平成 26 年 9 月 24 日（水）<br>～ 9 月 26 日（金） | 競争的対話                                                                                       |
| 平成 26 年 10 月 16 日（木）                 | 募集要項等の変更・修正公表<br>※募集要項等に変更・修正がある場合                                                          |
| 平成 26 年 12 月 8 日（月）<br>～ 9 日（火）      | 提案書受付期間                                                                                     |
| 平成 27 年 1 月 27 日（火）                  | 提案に関するヒアリングの実施                                                                              |
| 平成 27 年 2 月                          | 優先交渉権者の決定及び公表                                                                               |
| 平成 27 年 3 月定例会                       | 本事業実施に係る債務負担行為の設定議案の提出                                                                      |
| 平成 27 年 3 月                          | 基本協定の締結                                                                                     |
| 平成 27 年 4 月                          | 仮契約の締結                                                                                      |
| 平成 27 年 6 月定例会                       | こども発達センター等設置関係条例議案の提出<br>事業契約及び指定管理者指定議案の提出<br>(議決により仮契約を本契約とする)                            |

市は、こども発達センター新築部分の敷地について、平成 26 年 4 月から造成工事に係る実施設計を行い、平成 27 年 12 月末に造成工事を完了する予定である。

## 2 応募手続き等

### (1) 募集要項等に関する説明会及び現地見学会

本事業に対する民間事業者の参入促進に向け、募集要項等に関する説明会及び現地見学会を開催し、事業の内容、募集及び選定に関する事項等について市の考え方を提示する。なお、募集要項等は市のホームページで公表する。

募集要項等に関する説明会及び現地見学会への詳細は次に記載する。なお、参加希望者は平成 26 年 6 月 11 日（水）17 時までに別紙 1 を使用して、電子メールでファイル添付及び開封確認メールで提出のこと。また、説明会では募集要項等の配布は行わないので、参加希望者各自で用意すること。

- ・あて先：岡崎市福祉部障がい福祉課
- ・電子メールアドレス：[shogai@city.okazaki.aichi.jp](mailto:shogai@city.okazaki.aichi.jp)

#### ア 説明会

##### (ア) 日時及び場所

###### a 開催日時

- ・平成 26 年 6 月 16 日（月）10 時 30 分～12 時

###### b 開催場所

- ・岡崎市役所西庁舎 7 階 701 号室

##### (イ) 当日連絡先

- ・岡崎市福祉部障がい福祉課（電話番号 0564-23-6566）

#### イ 現地見学会

整備予定地等について確認するための現地見学会を行う。

##### (ア) 日時及び場所

###### a 開催日時

- ・平成 26 年 6 月 16 日（月）13 時 30 分～15 時 30 分

###### b 開催場所

- ・岡崎市福祉の村内

###### c 集合場所

- ・岡崎市福祉の村清楽荘前

##### (イ) 当日連絡先

- ・岡崎市福祉部障がい福祉課（電話番号 0564-23-6566）

なお、別紙 1 において、建設事業者等が既存建物に関する詳細な現地調査を希望する場合は、市は、6 月 16 日以降で別途日程を調整し、希望者に連絡する。なお、既存建物に関する現地調査は、目視以外の調査は認めない。調査希望者が多い場合は、市で調整する。

## (2) 募集要項等に関する質問・意見の受付

募集要項等に記載の内容に関する質問・意見の受付を次の要領により行う。また、民間事業者から提出された意見等について、市が必要と判断した場合には市から問い合わせを行うこともある。

### ア 質問・意見の受付期間

- ・平成 26 年 6 月 3 日（火）～平成 26 年 6 月 27 日（金）17 時まで

### イ 提出方法

質問・意見の内容を簡潔にまとめ、別紙 2 に記入の上、電子メールでファイル添付及び開封確認メールで提出のこと。

- ・あて先：岡崎市福祉部障がい福祉課
- ・電子メールアドレス：[shogai@city.okazaki.aichi.jp](mailto:shogai@city.okazaki.aichi.jp)

### ウ 質問・意見に対する回答

募集要項等の記載内容に関する質問・意見に対しては、平成 26 年 7 月 14 日（月）までに次の市のホームページにおいて回答を公表する。ただし、提出者名は公表しない。

- ・ホームページアドレス：<http://www.city.okazaki.aichi.jp/1100/1105/1137/p012565.html>

## (3) 参加表明書及び参加資格申請書等の受付

応募者は、以下イに示す書類を「参加資格審査様式集」に従い作成し、市へ持参により提出すること。

### ア 受付期間

- 平成 26 年 7 月 31 日（木）～平成 26 年 8 月 4 日（月）  
9 時～17 時（閉庁日を除く）

### イ 提出書類

- |                               |       |       |
|-------------------------------|-------|-------|
| (ア) 参加表明書（様式 1）               | 正 1 部 | 副 1 部 |
| (イ) 参加資格審査申請書（様式 2）           | 正 1 部 | 副 1 部 |
| (ウ) グループ構成表及び役割分担表（様式 3）      | 正 1 部 | 副 1 部 |
| (エ) 委任状（構成企業・協力企業→代表企業）（様式 4） | 正 1 部 | 副 1 部 |
| (オ) 委任状（代表企業内）（様式 5）          | 正 1 部 | 副 1 部 |
| (カ) 情報処理誓約書（様式 6）             | 正 1 部 | 副 1 部 |

### ウ 提出先

- ・岡崎市福祉部障がい福祉課

#### (4) 参加資格審査の結果通知

参加資格審査の結果については、平成26年8月25日（月）までに、応募者の代表企業に対し、書面にて通知する。なお、この際に通知する登録番号を用い、提案書の作成を行うこと。

#### (5) 参加資格がないと認められた者に対する理由の説明

参加資格審査の結果通知により、参加資格がないと認められた応募者の代表企業は、平成26年9月1日（月）から平成26年9月3日（水）までの各9時から17時までの間に、書面（様式自由。ただし応募者の代表企業印を要する。）により、説明を求めることができる。

#### (6) 競争的対話参加申込み及び質問の受付

市は、資格審査通過者に対して、競争的対話を実施する。資格審査を通過した応募者のうち、競争的対話を希望する応募者は、「概要提案書」を提出し、「概要提案書」に基づいて競争的対話を実施する。競争的対話は、業務要求水準書等について市と民間事業者の認識に齟齬がないこと、より適確な提案につなげることを目的に実施するものであり、概要提案書による提案内容の評価は行わない。

競争的対話に参加するものは、下記イに示す書類を提出すること。

##### ア 受付期間

平成26年9月3日（水）～平成26年9月5日（金）17時

##### イ 提出書類

- (ア) 競争的対話に関する質問書（別紙3） 1部

募集要項等に関し、対話の中で市に直接確認したい事項を示すこと。

- (イ) 概要提案書（任意様式） 20部

以下の項目について、提案の概要及び市への確認事項をわかりやすく示すこと。

- ・ こども発達センター及び新友愛の家の施設内の平面計画及び動線計画（災害時の避難に係る動線を含む。）
- ・ こども発達センター及び新友愛の家の施設内のセキュリティへの配慮
- ・ こども発達センター及び新友愛の家の緑地計画
- ・ 新友愛の家における講座受講者への配慮方法、対応方法について
- ・ こども発達センター及び新友愛の家の有料貸出施設の運用方法について
- ・ 災害時における初期措置の考え方について
- ・ その他、応募者の提案内容について、確認のために必要な項目

##### ウ 提出方法

提出書類(ア)は E-mail で、提出書類(イ)は、郵送又は持参により、受付期間内に提出する

こと。なお、提案書類(イ)を郵送にて提出する場合は、受付期間内に必着とすること。

E-mail 及び郵送で提出する場合は、必ず電話にて着信確認を行うこと。

- ・あて先：岡崎市福祉部障がい福祉課
- ・電子メールアドレス：[shogai@city.okazaki.aichi.jp](mailto:shogai@city.okazaki.aichi.jp)

## (7) 応募の辞退

参加資格の確認を受けた応募者が、応募を辞退する場合は、応募書類提出期限までに、応募辞退届（参加資格審査様式7）を市へ持参により提出すること。

なお、応募を辞退した場合に、今後、市の行う業務において不利益な取扱いをされることはない。

## (8) 提案書の受付

資格審査通過者は、下記イに示す書類を、「提案審査様式集」に従い作成し、市へ持参により提出すること。

### ア 受付期間

平成 26 年 12 月 8 日（月）～9 日（火）

9 時～17 時

### イ 提出書類

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| (ア) 提案書提出届（様式 1－1）              | 1 部          |
| (イ) 要求水準に関する誓約書（様式 1－2）         | 1 部          |
| (ロ) 要求水準セルフチェックシート（様式 1－3）      | 正 1 部 副 19 部 |
| (エ) 提案価格書（様式 2）                 | 1 部          |
| (カ) 設計図書（様式 3～3－5）              | 正 1 部 副 19 部 |
| (キ) 設計・建設業務に関する提案書(様式 4～4－8)    | 正 1 部 副 19 部 |
| (ク) 維持管理・運営業務に関する提案書（様式 5～5－11） | 正 1 部 副 19 部 |
| (ケ) 事業計画に関する提案書（様式 6～6－14）      | 正 1 部 副 19 部 |
| (コ) 上記(ア)～(ケ)を記録した電子データ         | 3 部          |

※ 上記(エ)については、封筒に封かんして提出すること。

※ 上記(カ)については、各ページの下に通し番号を振り、A 3 判横型左綴じで提出すること。

※ 上記(カ)～(ケ)については、各ページの下に通し番号を振り、A 4 判縦型左綴じ（A 3 判は横型で一連とし折り込むこと。）で提出すること。

### ウ 提出先

- ・岡崎市福祉部障がい福祉課

### (9) 提案に関するヒアリング

提案書の内容の確認のために、応募者に対するヒアリングを平成 27 年 1 月 27 日（火）に実施する。

なお、ヒアリングの実施方法については、提案書を提出した応募者に対し、別途通知する。

### (10) 提案書の返却

提出した提案書類の返却は行わない。

## 第 5 提案に関する条件

### 1 施設の立地条件等

#### (1) 施設の立地条件

| 項目     | 概要                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①所在地   | 愛知県岡崎市欠町字清水田 7 番地 1                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ②敷地面積  | 45,186 m <sup>2</sup> （福祉の村全体）<br>うち、岡崎市こども発達センター敷地は約 8,571 m <sup>2</sup><br>新友愛の家敷地は約 8,662 m <sup>2</sup><br>＊詳細図は要求水準書で示す。                                                                                                                                                               |
| ③地域地区等 | ア 用途地域：第 1 種住居地域<br>イ 建ぺい率：第 3 種風致地区指定により 40%<br>ウ 容 積 率：200%<br>エ 日影規制：高さが 10m を超える場合<br>5m4 時間、10m 2.5 時間<br>オ 第 3 種風致地区指定に関する制限等<br>高さ制限：15m 以下<br>外壁後退：接道部分 2 m 以上 その他 1 m 以上<br>緑 地：敷地の 30% 以上<br>カ 砂防指定区域：一部指定あり<br>＊区域図は要求水準書で示す。<br>キ 保安林指定：一部指定あり<br>＊区域図は要求水準書で示す。<br>ク 宅地造成工事規制区域 |

#### (2) 既存施設の概要

##### ア めばえの家

|      |                                               |
|------|-----------------------------------------------|
| 建築面積 | 143.6 m <sup>2</sup>                          |
| 延床面積 | 249.3 m <sup>2</sup>                          |
| 現況用途 | 概ね 0 ～ 3 歳児を対象とした親子通所型の療育事業（児童福祉法による児童発達支援事業） |
| 構造   | 鉄筋コンクリート造                                     |
| 階数   | 地上 2 階（EV 無し）                                 |

|      |                                         |
|------|-----------------------------------------|
| 建築年  | 昭和 59 年 4 月                             |
| 耐震診断 | —                                       |
| 劣化調査 | 平成 25 年 7 月実施（コンクリート圧縮強度試験・コンクリート中性化試験） |

イ 友愛の家

|      |                                                                      |
|------|----------------------------------------------------------------------|
| 建築面積 | 520.4 m <sup>2</sup>                                                 |
| 延床面積 | 482.7 m <sup>2</sup>                                                 |
| 現況用途 | 身体障がい者を対象とした各種講座の開催等（身体障害者福祉法による身体障がい者福祉センター及び障害者総合支援法による地域活動支援センター） |
| 構造   | 鉄筋コンクリート造                                                            |
| 階数   | 地上 1 階                                                               |
| 建築年  | 昭和 55 年 2 月                                                          |
| 耐震診断 | 平成 16 年 1 月実施                                                        |
| 劣化調査 | 平成 25 年 7 月実施（コンクリート圧縮強度試験・コンクリート中性化試験）                              |
| その他  | P C B 廃棄物について、要求水準書を参照すること。                                          |

ウ 体育館

|      |                                         |
|------|-----------------------------------------|
| 建築面積 | 751.6 m <sup>2</sup>                    |
| 延床面積 | 666.9 m <sup>2</sup>                    |
| 構造   | 鉄筋コンクリート造一部鉄骨造                          |
| 階数   | 地上 1 階                                  |
| 建築年  | 昭和 55 年 4 月                             |
| 耐震診断 | 平成 16 年 1 月実施                           |
| 劣化調査 | 平成 25 年 7 月実施（コンクリート圧縮強度試験・コンクリート中性化試験） |

エ 清楽荘・若葉学園

|      |                                                                                            |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築面積 | 909.1 m <sup>2</sup> （浴室棟を除く）                                                              |
| 延床面積 | 1,846.3 m <sup>2</sup> （浴室棟を除く）                                                            |
| 現況用途 | 高齢者を対象としたレクリエーション、教養講座、入浴施設等の実施（清楽荘）<br>概ね 3～5 歳児を対象とした単独通所型の療育事業（若葉学園、児童福祉法による児童発達支援センター） |
| 構造   | 鉄筋コンクリート造                                                                                  |
| 階数   | 地上 2 階（EV 無し）                                                                              |
| 建築年  | 昭和 49 年 3 月                                                                                |
| 耐震診断 | 平成 16 年 11 月実施                                                                             |
| 劣化調査 | 平成 25 年 7 月実施（コンクリート圧縮強度試験・コンクリート中性化試験）                                                    |
| その他  | P C B 廃棄物について、要求水準書を参照すること。                                                                |

オ 清楽荘・若葉学園 浴室棟

|      |                                                        |
|------|--------------------------------------------------------|
| 建築面積 | 90 m <sup>2</sup>                                      |
| 延床面積 | 239 m <sup>2</sup> （車庫部分を含む場合は 447.82 m <sup>2</sup> ） |
| 構造   | 鉄筋コンクリート造一部鉄骨造                                         |
| 階数   | 地上 2 階（EV 無し）                                          |
| 建築年  | 昭和 49 年 3 月                                            |

## 2 施設の規模等

### (1) こども発達センター

- ア 新たに整備する部分（以下「新築部分」という。）は延床面積3,900㎡程度（±5％程度の増減は認める）とし、既存部分と連結させ、一体的に利用できるようにすること。
- イ 活用する既存施設は、めばえの家・友愛の家及び体育館とする。
- ウ 65台程度が駐車可能な屋外平面駐車場を整備すること。
- エ 10台程度が駐輪可能な平置き駐輪場を整備すること。

### (2) 新友愛の家

- ア 既存施設の活用により整備すること。
- イ 活用する既存施設は、清楽荘・若葉学園とする。
- ウ 清楽荘東側に隣接する浴室棟を解体、除却し、跡地に50台以上が駐車可能な自走式立体駐車場を整備するほか、20台以上が駐車可能な平面駐車場を整備すること。
- エ 既存駐輪場及び国旗掲揚台を撤去すること。
- オ 10台程度が駐輪可能な平置き駐輪場を整備すること。なお、整備にあたっては、利用者の利便性を考慮すること。
- カ 敷地内通路の補修を行うこと。

### (3) 既存施設の改修利用

- ア 既存施設の改修については、次の要領で行うこと。
  - (イ) 建築  
躯体は、撤去する部分を除き、既存利用しても良い。
  - (ロ) 設備  
既設の設備は、原則として配線・配管を含む全てを撤去し、新設する。ただし、体育館の照明設備（配線・配管）については、平成17年に更新を行っているため、応募者の提案による。
  - (ハ) 備品類  
既存施設において使用している備品のうち、こども発達センター等においても引き続き使用するものについては、それぞれの施設において市の完成確認後に適宜移設すること。なお、不要な備品については、市が他施設で使用又は処分を行うので、既存施設ごとにまとめておくこと。備品について、詳細は要求水準書を参考にする。

## 3 事業計画に関する提案の条件

本施設の設計・建設業務並びに維持管理・運営業務については、「要求水準書」及び「提

案審査様式集」に従い、提案書を作成すること。

#### 4 事業計画に関する提案の条件

##### (1) サービスの対価

市は、選定事業者から提供されたサービスの対価を支払う。支払条件の詳細については、「支払方法説明書」を参照すること。

##### (2) 金利変動又は物価変動等によるサービスの対価の改定

サービスの対価の改定の詳細については、「支払方法説明書」を参照すること。

##### (3) モニタリング及びサービスの対価の減額等

市は、モニタリングを行い、「業務要求水準書」で定められた要求水準が満たされていない場合は、サービスの対価の減額等を行う。モニタリングの考え方、手法等の詳細については、「モニタリング・減額方法説明書」を参照すること。

##### (4) 利用料金の設定

以下の項目については、選定事業者が市の利用方針に沿って利用料金並びに材料費等利用者負担額等を設定すること。

- ・ こども発達センター有料貸出施設及び新友愛の家有料貸出施設の利用料金
- ・ こども発達センター託児室の利用料金
- ・ 独立採算事業で行うこども発達センター既存部分の休憩コーナー及び新友愛の家の喫茶提供コーナーの飲食物の料金
- ・ 新友愛の家の講座開催における利用者負担額（材料費の実費等）
- ・ 新友愛の家の印刷室における利用者負担額（印刷機材の実費等）

##### (5) 土地の使用等に関する事項

土地は市所有の行政財産とし、添付資料の区分に応じて原則として事業契約締結から設計・建設業務が終了するまで選定事業者は無償で使用する事ができる。

#### 5 提案価格

##### (1) 提案価格の算定方法

支払方法説明書に示す市が支払うサービス購入料A-1～H（光熱素費相当額は含まない）の合計金額を提案価格とすること。なお、サービス購入料A-2、A-4、B-2の算定に用いる割賦手数料は、次の基準金利に応募者の選定するスプレッドを加えたものとする。なお、事業期間中の金利変動は見込まないこと。

|                                          |                                                                                                                     |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| サービス購入料 A-2、A-4、B-2 の算定に用いる基準金利（提案用基準金利） | 平成 26 年 11 月 7 日（金）東京時間午前 10 時にテレレート 17143 ページに発表される東京スワップレファレンスレート（TSR）として表示される 6 ヶ月 LIBOR ベース 15 年物（円/円）金利スワップレート |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## (2) 市の支払総額の上限価格

5,414,344,000 円（現在価値換算前の実額ベースで、消費税及び地方消費税を含まない。）

なお、市の算定根拠は公表しない。

## 第 6 優先交渉権者の選定方法

### 1 選定方法

本事業では、施設の建設及び既存施設の改修と維持管理そして運営が良質な公共サービスの提供として、適正なコストで実施できる事業者の参加を広く募集する。事業者の選定に当たっては、透明性及び公平性の確保に十分留意して公募型プロポーザル方式で行う。詳しくは審査基準書を参照すること。

### 2 岡崎市こども発達センター等整備事業者選定審査委員会

提案書等の審査は事業者の選定を公平かつ適正に実施するために設置した「岡崎市こども発達センター等整備事業者選定審査委員会（以下「審査委員会」という。）」において行う。

審査委員会は、以下の 5 名の委員で構成される。なお、応募者の構成企業又は協力企業が、優先交渉権者及び次点交渉権者の選定前までに、審査委員会の委員に対し、事業者選定に関して自己に有利になる目的のため又は他の応募者を不利にする目的のため、接触等の働きかけを行った場合は失格とする。

| 区分  | 氏名    | 所属・役職                   |
|-----|-------|-------------------------|
| 委員長 | 奥野 信宏 | 中京大学 総合政策学部教授           |
| 委員  | 安藤 基紀 | 公認会計士                   |
| 委員  | 木全 和己 | 日本福祉大学 社会福祉学部教授         |
| 委員  | 永野 義紀 | 愛知産業大学大学院 造形学研究科建築学専攻教授 |
| 委員  | 早川 文雄 | 岡崎市民病院 副院長              |

### 3 審査の手順及び方法

#### (1) 資格審査

参加表明時に提出する参加資格申請書等について、応募者の備えるべき参加資格要件の具備の有無を確認する。

#### (2) 提案審査

提案価格のほか、設計・建設・維持管理・運営等の提案内容及び市の要求水準との適合性並びに資金調達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。詳細は審査基準書による。

### (3) 審査項目

審査項目は「審査基準書」に示す。

### (4) 審査結果

市は、審査委員会による審査結果に基づき優先交渉権者及び次点交渉権者の決定を行い、その結果を、市ホームページ等で公表する。

なお、市は、最終的に応募者がいない場合、又は本事業をPFI法に基づく事業として実施する事が適当であると客観的に評価された提案が無い場合には、優先交渉権者を選定せず、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 優先交渉権者の決定後の手続き

### 1 基本協定の締結

優先交渉権者は、優先交渉権者決定後速やかに、基本協定書（案）に基づき、基本協定を市と締結しなければならない。

### 2 SPCの設立

応募者は、本事業に係る審査の結果、選定事業者として決定された場合は、仮契約締結までに本事業を実施する会社法に定める株式会社としてSPCを市内に設立する。なお、応募者の構成企業は、SPCに出資するものとする。構成企業全体の出資比率の合計は、全体の50%を超えるものとする。また、代表企業はSPCに出資する全ての企業の中で最大出資比率とすること。

すべての出資者は、原則として、事業契約が終了するまでSPCの株式を保有するものとし、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の一切の処分を行ってはならない。

### 3 優先交渉権者との交渉と事業契約の締結

市は、選定した優先交渉権者と契約内容の詳細について協議し、事業契約に関する議会の議決を経た後、事業契約を締結する。協議が調わなかった場合、次点交渉権者と協議を行う。

なお、市は、事業契約に関する議案、公の施設の設置条例に関する議案、指定管理者の指定に関する議案を、平成27年6月定例会に上程する予定である。

#### (1) 契約内容

事業契約書について、事業契約を締結するSPCが遂行すべき業務内容、サービス購入料の算出方法、支払方法及び損害賠償等を定める。

#### (2) 事業契約に係る契約書作成費用

事業契約の検討に係る優先交渉権者側の弁護士費用及び印紙代等、契約書の作成に要する費用は、優先交渉権者の負担とする。

## 4 契約保証金

契約保証金は、選定事業者が自己の責任及び費用負担において、市又は選定事業者を被保険者とし、施設整備に係る対価（サービス購入料A－1～B－2）から割賦金利相当額を控除した額の10分の1以上に相当する金額を保証金額とする履行保証保険契約を自ら締結し、もしくは工事請負人等をして履行保証保険契約を締結させることにより、これを免除する。

なお、SPCは、自らを被保険者とする履行保証保険契約を締結した場合には、保険金請求権の上に、事業契約書(案)【第77条第2項】に基づく違約金支払請求権を被担保債権として、市を第一順位とする質権を設定する。かかる質権設定の費用はSPCが負担する。

## 5 保険

選定事業者は事業に関連する保険に加入することとする。詳細については事業契約書(案)を参照のこと。なお、市は、火災保険を付保する。

## 6 リスク管理方針

### (1) 基本的考え方

本事業における責任分担の考え方は、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すものであり、選定事業者が担当する業務については、選定事業者が責任を持って遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則として選定事業者が負うものとする。ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市が責任を負うものとする。

### (2) 予想されるリスクと責任分担

市とSPCのリスク分担については、事業契約書（案）に示すとおりである。なお、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。

## 7 金融機関と市との協議（直接協定）

市は、プロジェクトファイナンスを想定していることから、本事業の安定性、継続性の確保のために必要がある場合には、SPCに資金提供を行う金融機関と協議を行い、直接協定を結ぶことがある。

## 第8 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項

### 1 法制上及び税制上の措置に関する事項

市は、本事業に関する法制上及び税制上の措置等は想定していないが、法改正等により措置が適用される場合には、市は、選定事業者が法制上及び税制上の措置を受けることができるように努める。

## 2 財政上及び金融上の支援に関する事項

市は、本事業に関する財政上及び金融上の支援等は想定していないが、選定事業者が支援を受けることができる可能性がある場合には、市は、選定事業者が当該支援を受けられるように努める。

## 3 その他の支援に関する事項

その他の支援については、次のとおりとする。

- ・事業実施に必要な許認可等に関し、市は、必要に応じて協力を行う。
- ・法改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合には、市と選定事業者で協議を行う。
- ・市は、選定事業者に対する補助、出資等の支援は行わない。

## 第9 事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

事業契約の解釈について疑義が生じた場合、市と選定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、事業契約書に規定する具体的な措置に従う。

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

## 第10 その他特定事業の実施に関し必要な事項

### 1 議会の議決

債務負担の設定に関する議案は、平成27年3月定例会に提出する予定である。

PFI契約、公の施設設置条例及び本事業における指定管理者の指定に関する議案は、平成27年6月定例会に提出する予定である。

### 2 情報提供

本事業に係る情報提供は、適宜、市のホームページ等で行う。

### 3 提案に伴う費用負担

提案に伴う費用については、すべて応募者の負担とする。

### 4 本募集要項に関する問い合わせ先

岡崎市福祉部障がい福祉課

住所 〒444-8601 岡崎市十王町 2 丁目 9 番地

電話 0564-23-6566

電子メール shogai@city.okazaki.aichi.jp

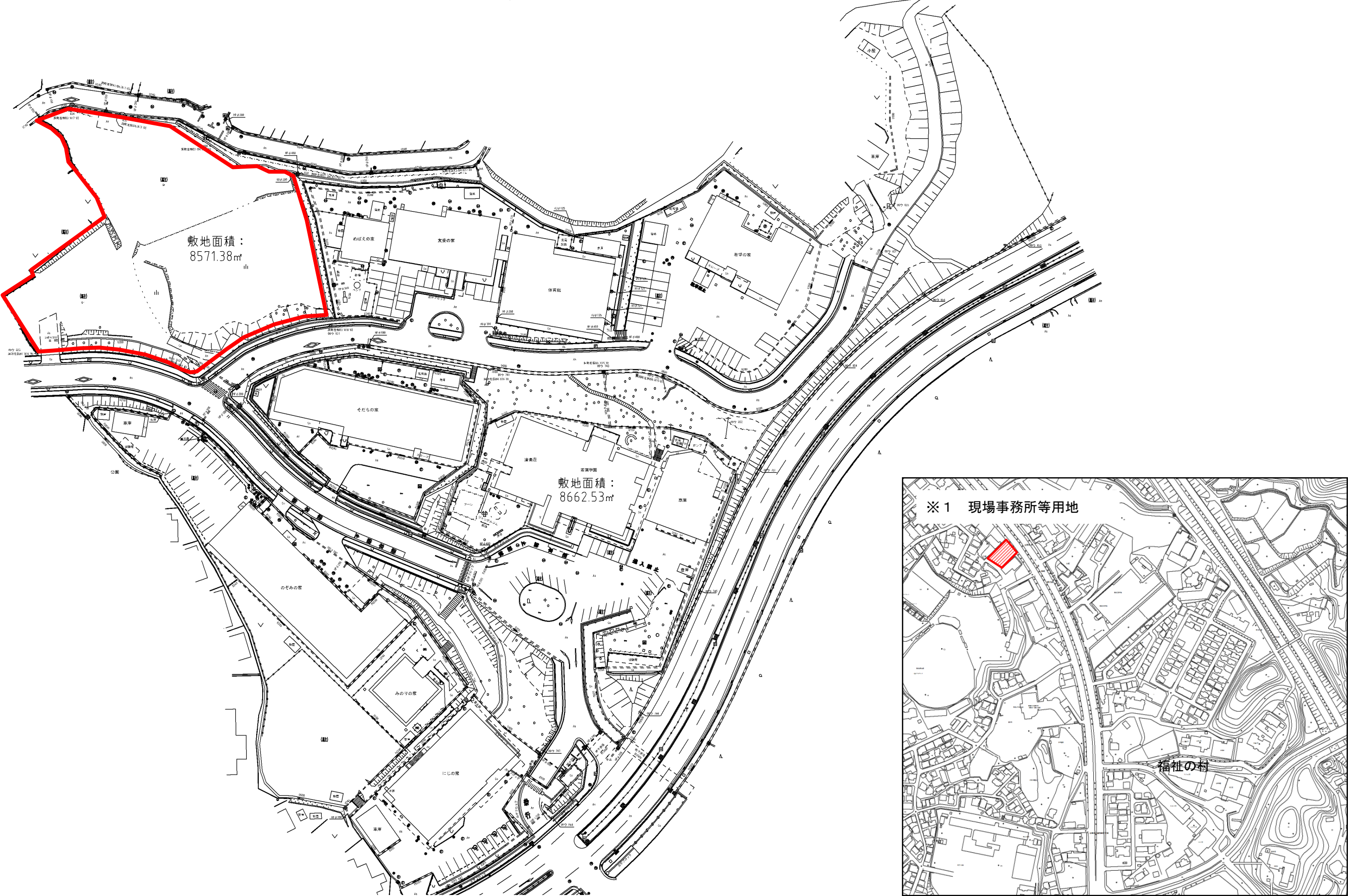
ホームページ <http://www.city.okazaki.aichi.jp/1100/1105/1137/p012565.html>

添付資料 土地の使用可能範囲図

(1) こども発達センター新築部分の供用開始まで

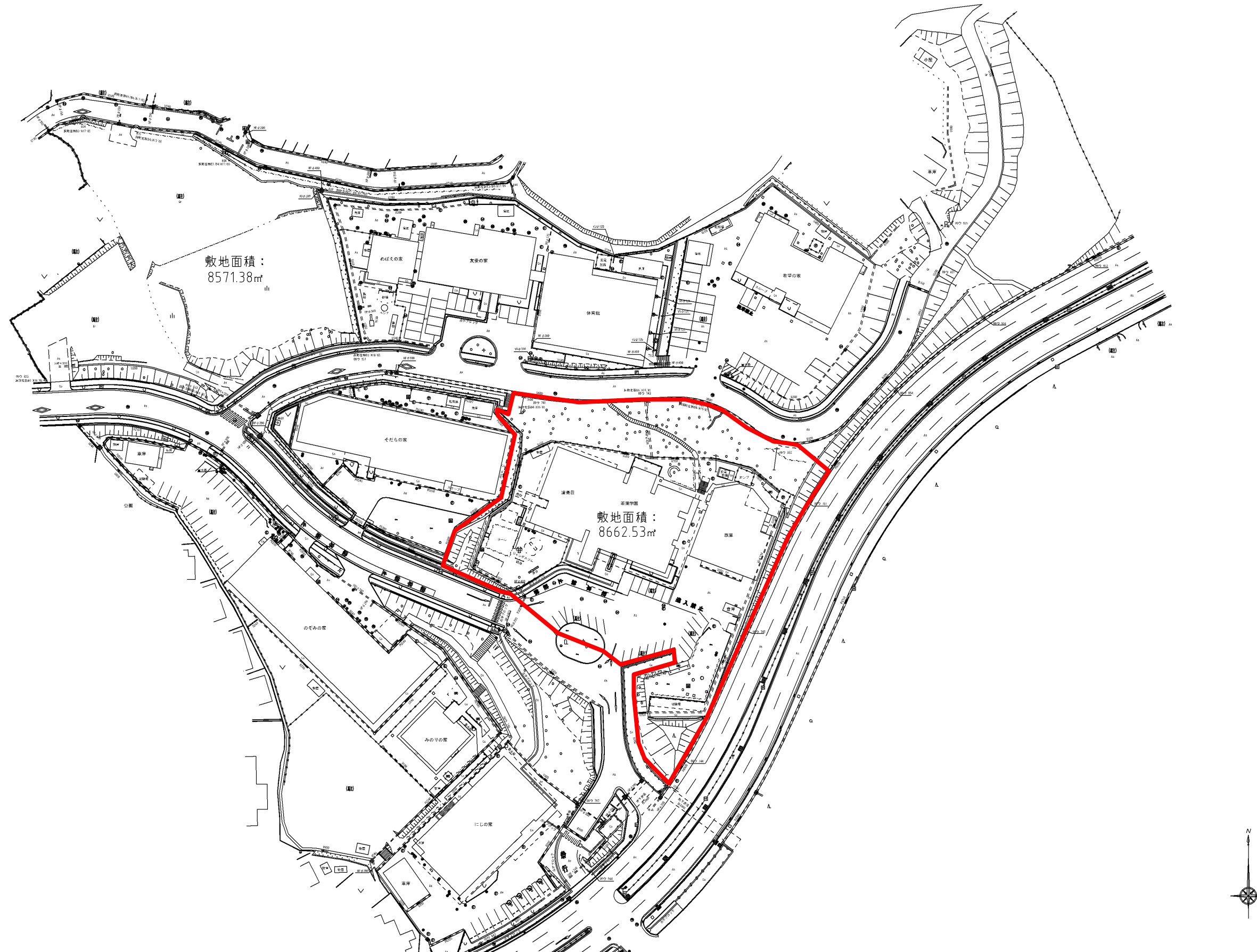
こども発達センター新築部分の工事着工から供用開始までの間に無償で利用できる土地の範囲は下図のとおりとする。

なお、全ての建設業務が完了するまでの間、別途、岡崎市欠町字三田田南通4番1の土地(約1,200㎡)※1を現場事務所等の用地として使用することを認める。



(2) こども発達センター新築部分の供用開始から新友愛の家の供用開始まで

こども発達センター新築部分の供用開始から新友愛の家の供用開始までの間に無償で利用できる土地の範囲は下図のとおりとする。



(3) こども発達センター既存部分の着工後

こども発達センター既存部分の着工後、本事業の終了までの間に無償で利用できる土地の範囲は下図のとおりとする。

