

調布市立若葉小学校・第四中学校・図書館若葉分館

施設整備 P F I 事業

入札説明書

令和 5 年 1 2 月

(令和 6 年 4 月 2 日修正)

調 布 市

目 次

第 1 入札説明書等の位置づけ	1
1 入札説明書等の位置づけ	1
2 遵守すべき法制度等	2
第 2 事業の目的及び内容	4
1 事業の目的	4
2 事業名称	5
3 事業実施場所	6
4 本事業の対象となる施設	6
5 本施設の管理者の名称	6
6 事業の対象範囲	6
7 事業方式	7
8 事業期間	7
9 事業スケジュール（予定）	8
10 事業期間終了時の措置	8
11 事業者の収入	8
12 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	8
第 3 入札参加者の備えるべき参加資格要件	10
1 入札参加者の構成	10
2 入札参加者及び協力企業の資格（各業務共通）	10
3 設計業務を行う者の資格	12
4 建設業務を行う者の資格	12
5 工事監理業務を行う者の資格	12
6 維持管理業務を行う者の資格	13
7 S P C の設立等	13
8 入札参加資格要件の確認基準日	13
9 入札参加者及び協力企業の変更	13
第 4 入札等のスケジュール	14
第 5 入札手続等	15
1 担当窓口	15
2 入札に関する手続	15
3 入札参加に関する留意事項	19

4 予定価格	20
第6 入札及び提案に係る書類の審査	22
1 事業者選定審査委員会	22
2 審査方法	22
3 審査項目等	22
第7 提案に関する条件	24
1 立地条件等	24
2 本施設の設計及び建設，維持管理対象施設の維持管理の提案に関する条件 ..	29
3 業務の委託	29
4 サービスの対価	29
5 資金計画・事業収支計画に関する条件	29
6 市の費用負担	30
7 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	30
8 土地の使用	30
9 保険	30
10 市と事業者の責任分担	30
11 財務書類の提出	31
第8 契約に関する事項	32
1 契約手続	32
2 契約の枠組み	32
3 契約金額	32
4 契約保証金	33
5 事業者の事業契約上の地位	33
第9 提出書類	34
第10 その他	36
1 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置	36
2 金融機関と市の協議（直接協定）	36

第 1 入札説明書等の位置づけ

1 入札説明書等の位置づけ

この入札説明書は、調布市（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「P F I 法」という。）に基づき、特定事業として選定した調布市立若葉小学校・第四中学校・図書館若葉分館施設整備 P F I 事業（以下「本事業」という。）を実施するに当たり、本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を総合評価落札方式による制限付き一般競争入札（以下「総合評価一般競争入札」という。）により選定するため、入札に参加しようとする者（以下「入札参加者」という。）を対象に公表するものである。

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）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、市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。

入札説明書とともに公表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熟知の上、入札に参加するものとする。

要求水準書（添付資料を含む。）：市が事業者に要求する具体的な設計、建設及び維持管理のサービス水準を示すもの

様 式 集 ： 提案書の作成等に使用する様式を示すもの

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

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

事業契約書（案）： 本事業の実施に係る契約（以下「事業契約」という。）の内容を示すもの（事業契約書（案）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。）

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。

2 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30年10月23日閣議決定。以下「基本方針」という。）並びに地方自治法のほか、次に掲げる関連法令（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，関連する要綱及び基準（最新版）についても，適宜参照すること。なお，これらの要綱及び基準等の見直しが行われた場合には，変更後の基準に準拠すること。

なお，次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。

事業者は，本事業の実施に当たり関係法令（関連する政令，条例等を含む。）等を遵守しなければならない。

【法令，条例等】

- ① 建築基準法
- ② 都市計画法，景観法，屋外広告物法
- 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
（バリアフリー新法）
- ⑤ 公共工事の品質確保の促進に関する法律（品確法）
- ⑥ 学校教育法，学校保健安全法，学校図書館法
- ⑦ 図書館法
- ⑧ 視覚障害者等の読書環境の整備の推進に関する法律
（読書バリアフリー法）
- ⑨ 文化財保護法
- ⑩ 水道法，下水道法，水質汚濁防止法，騒音規制法，振動規制法，
土壌汚染対策法
- ⑪ 宅地造成及び特定盛土等規制法
- ⑫ 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
- ⑬ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（ビル管法）その他各種
のビル管理関係法律
- ⑭ 地球温暖化対策の推進に関する法律
- ⑮ エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法
律（省エネルギー法），
建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）
- ⑯ 電気事業法
- ⑰ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）
- ⑱ 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）
- ⑲ 警備業法，労働安全衛生法及び労働関係法律
- ⑳ 建設業法その他各種の建築資格関係法律
- ㉑ 個人情報保護に関する法律

②② 条例

- ア 東京都建築安全条例
- イ 東京都福祉のまちづくり条例
- ウ 高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例
- エ 東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例
- オ 東京都景観条例
- カ 東京における自然の保護と回復に関する条例
- キ 東京都屋外広告物条例
- ク 東京都暴力団排除条例
- ケ 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例
- コ 調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例
- サ 調布市景観条例
- シ 調布市情報公開条例
- ス 調布市暴力団排除条例
- セ 調布市福祉のまちづくり条例

②③ その他関連法令，条例等

【要綱，基準等】

- ① 東京都土木工事標準仕様書（東京都財務局）
- ② 東京都建築工事標準仕様書（東京都財務局）
- ③ 東京都機械設備工事標準仕様書（東京都財務局）
- ④ 東京都電気設備工事標準仕様書（東京都財務局）
- ⑤ 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）
- ⑥ 官庁施設の基本的性能基準及び同解説
- ⑦ 建築構造設計基準及び参考資料
- ⑧ 建築設計基準及び同解説
- ⑨ 官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説
- ⑩ 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
- ⑪ 建築工事安全施工技術指針
- ⑫ 建設工事公衆災害防止対策要綱（建築工事編）
- ⑬ 建設副産物適正処理推進要綱
- ⑭ 小学校設置基準，中学校設置基準，小学校施設整備指針，
中学校施設整備指針
- ⑮ 学校図書館施設基準
- ⑯ 学校環境衛生基準
- ⑰ 学校給食施設管理基準
- ⑱ 東京都 都有施設等総合管理方針
- ⑲ 東京都 環境基本計画

- ⑳ 東京都 公共建築物等における多摩産材等利用推進方針
- ㉑ 調布市 開発事業指導要綱
- ㉒ 調布市 景観形成ガイドライン
- ㉓ 調布市 公共サイン整備ガイドライン
- ㉔ 崖線樹林地保全管理計画
- ㉕ 調布市 公共施設等総合管理計画
- ㉖ 調布市 公共施設マネジメント計画
- ㉗ 調布市 第4次調布市地球温暖化対策実行計画（事務事業編）
- ㉘ 調布市 地球温暖化対策実行計画（区域施策編）
- ㉙ 調布市 公共施設等シックハウス対策マニュアル
- ㊀ 調布市立学校における室内化学物質対応マニュアル
- ㊁ 調布市立学校食物アレルギー対応マニュアル
- ㊂ 調布市雨水浸透施設設置基準
- ㊃ 調布市下水道開発設置基準
- ㊄ 調布市道路網計画
- ㊅ 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

(1) 本事業の目的

調布市立若葉小学校（以下、「若葉小」という。）は、近年、学区域内において、大規模集合住宅の建設や宅地開発等が行われたことで、今後も、児童数の急激な増加が見込まれている。そのため、教室不足への早急な対応が必要な状況にある。また、保有する6棟の校舎等のうち4棟が築後50年以上経過しており、既存校舎と必要最低限の校庭を確保する以外に、新たな校舎の増築を行うスペースを確保することが困難な状況である。

一方、市道東91号線を挟んだ南側に近接する調布市立第四中学校（以下「第四中」という。）でも、今後の生徒数の増加に伴い教室不足が発生する可能性があり、また保有する3棟の校舎全てが築後50年を経過していることから、校舎の老朽化も課題となっている。

さらに、現小学校敷地に近接する調布市立図書館若葉分館（以下、「若葉分館」という）においても、施設の老朽化やバリアフリーの整備などが課題となっている。

こうした状況を踏まえ、市教育委員会では、若葉小及び第四中の両校の校舎及び屋内運動場を現中学校敷地に一体的に整備し、併せて、調布市公共施設等総合管理計画に基づき、若葉分館の複合化に向けた「調布市立若葉小学校・第四中学校・図書館若葉分館施設整備基本構想」（以下「基本構想」という。）を令和3年度に策定した。さらに、基本構想を基に、整備に向けた課題や設計・

敷地の与条件を整理するとともに、限られた面積や財源の中で適切な整備を実施していくため「調布市立若葉小学校・第四中学校・図書館若葉分館施設整備に伴う基本計画」を令和5年9月に策定した。

本事業は、若葉小、第四中、若葉分館の一体的な施設整備を実施するに当たり、PFI法に基づき、民間の資金、経営能力等の活用により、施設の設計、建設及び長期的な維持管理を一体的に実施し、良好な施設の整備や効率的かつ効果的な維持管理を図り、長期的な観点で事業コストの削減を目指すものである。

(2) 施設の基本コンセプト及び基本方針

基本構想で策定した、基本方針は下記のとおりである。

基本方針Ⅰ：高機能かつ多機能で変化に対応し得る弾力的な教育環境の整備

- 1) 小学校・中学校の連携につながる、新しい施設の特徴を生かした特色のある学校づくり
- 2) 対話的・協働的な学習として多様な学習スタイルに対応した学校づくり
- 3) 一人一台端末環境のもと、個別最適な学びの環境となる学校づくり

基本方針Ⅱ：健康的かつ安全で豊かな教育環境の確保

- 4) ポストコロナの「新たな日常」の実現に向けた学校づくり
- 5) 誰もが安全・安心に利用できることに加え、防犯面にも考慮し、児童・生徒が良好な教育環境の中で学習できる学校づくり
- 6) 特別な支援が必要な児童・生徒一人一人の能力を最大限伸ばすため、適切な支援が行うことができる学校づくり
- 7) 食育の重要性に鑑み、食物アレルギー対策を基軸とし給食環境の充実を図る学校づくり

基本方針Ⅲ：地域の生涯学習やまちづくりの核としての施設の整備

- 8) 地域コミュニティの拠点となる学校づくり
- 9) 地域開放を前提とし、地域との関わりを持った学校づくり
- 10) 避難所施設として防災機能・体制強化を図る学校づくり
- 11) 学校施設以外の公共施設との施設複合化を進める学校づくり

2 事業名称

調布市立若葉小学校・第四中学校・図書館若葉分館施設整備PFI事業

3 事業実施場所

(1) 現若葉小学校敷地

事業予定地：調布市若葉町3丁目17番地5

敷地面積：10,278.96 m²

(2) 現第四中学校敷地

事業予定地：調布市若葉町3丁目15番地1

敷地面積：20,753.94 m²（セットバック部分※を含む。）

※ 調布市道路網計画における地区内道路網計画に対応するためのセットバック部分

4 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から③までに掲げる（以下これらを総称して「本施設」という。）ものとし、複合化した施設整備を行う。

- ① 調布市立若葉小学校
- ② 調布市立第四中学校
- ③ 調布市立図書館若葉分館

また、本事業では、上記施設の整備に加え、現若葉小学校敷地（以下「現小学校敷地」という。）及び現第四中学校敷地（以下「現中学校敷地」という。）内の既存建築物（以下「既存校舎」という。）等の解体・撤去（アスベスト対策を含む。）及び現小学校敷地内の擁壁の調査・改修設計（工事費の算出を含む）等を行うものとする。

5 本施設の設置者の名称

調布市長 長友 貴樹

6 事業の対象範囲

本事業の対象範囲は、次のとおりとする。

(1) 設計業務

- ア 事前調査業務（現況測量，地盤調査等，アスベスト調査等）
- イ 設計業務
- ウ 近隣対応業務
- エ 電波障害調査業務
- オ 各種申請等の業務

カ その他，上記の業務を実施するうえで必要な関連業務

(2) 建設・工事監理業務

- ア 建設業務
- イ 什器備品等の調達・設置業務
- ウ 工事監理業務
- エ 既存校舎等の解体・撤去業務
- オ 施設利用者等への安全対策業務
- カ 近隣対応・対策業務（周辺家屋影響調査を含む）
- キ 電波障害対策業務
- ク その他上記の業務を実施するうえで必要な関連業務

(3) 維持管理業務^{※1}

- ア 建築物保守管理業務
- イ 建築設備保守管理業務
- ウ 外構等維持管理業務
- エ 環境衛生・清掃業務
- オ 保安警備業務
- カ 修繕業務^{※2}
- キ その他上記の業務を実施するうえで必要な関連業務

※1 学校給食調理業務（給食室の日常清掃を含む。）は，市が本事業とは別途契約する委託事業者が実施する。

※2 建築物，建築設備に係る大規模修繕は，市が直接行い，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，建築物の一側面，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。）。

7 事業方式

本事業は，PFI法第14条第1項の規定により，本施設の管理者である市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，本施設の設計及び建設・工事監理業務を行い，市に所有権を設定した後，事業契約に定める事業期間が終了するまでの間，維持管理業務を行う方式（BTO：Build Transfer Operate）により実施する。

8 事業期間

本事業の事業期間は，事業契約締結日から令和24年3月末日までとする。

9 事業スケジュール（予定）

本事業の事業スケジュール（予定）を次に示す。

事業契約締結	令和6年9月
事業期間	事業契約締結日～令和24年3月末日
第1期工事期間 （設計及び新校舎等の建設）	事業契約締結日～令和9年10月末日
第2期工事期間（既存校舎等の解体・撤去※、外構・校庭等の整備）	令和10年2月上旬～令和11年1月末日
新校舎等の開校日	令和10年1月上旬
維持管理期間	施設引渡し日～令和24年3月末日

※市及び学校と協議・調整し、学校運営に支障がない範囲において、第1期工事内で実施することは可能とする

10 事業期間終了時の措置

事業者の業務は、事業期間の終了をもって終了する。

なお、事業者は、事業期間満了後に市が敷地内の各施設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、事業契約期間満了日の約2年前から各施設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、事業の引継ぎに必要な協議及び協力を行うこと（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、事業契約において示す。）。

11 事業者の収入

市は、本事業において、事業者が提供するサービスに対し、事業契約書に定めるサービスの対価を、本施設の引渡し後、事業期間終了時までの間、一時又は定期的に支払う。サービスの対価は、設計及び建設・工事監理業務の対価並びに維持管理業務の対価からなる。

なお、本事業では、第1期工事（新校舎等の建設）、第2期工事（既存校舎等の解体・撤去、外構・校庭整備等）の各段階で引渡しを受けることとしており、サービスの対価は引渡しを受けた施設毎に一時又は定期的に支払うこととする。

12 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、市が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、工事施工時、工事完成時及び維持管理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従って市が実施する。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は、市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することとし、要求水準書に示されたサービス水準を一定程度下回る場合には、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

- 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。）とすること。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又は協力企業とすること。
- ② 一般競争入札参加資格確認申請書に代表企業名を明記し、必ず代表企業が入札手続を行うこと。
- 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、入札参加グループのうち、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こと。
- ④ 代表企業は、出資者中最大の出資割合を負担すること。
- ⑤ 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%未満とすること。
- ⑥ 代表企業、構成企業及び協力企業は、業務を適切に実施できる技術、知識、能力、実績、資金、信用等を備えた者であること。また、第3の2に掲げる要件を満たすこと。
- ⑦ 代表企業、構成企業及び協力企業のうち、設計、建設、工事監理及び維持管理の各業務を行う者（SPCからこれらの業務を受託する者を含む。）は、第3の3から第3の6に掲げる要件を満たすこと。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。
- ⑧ ただし、建設業務を行う者及びそれらの者と資本面又は人事面における関連がある者は、工事監理業務を行うことはできない。この場合、「資本面における関連」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50を超える株式の保有、又はその出資の総額の100分の50を超える出資をいい、「人事面における関連」とは、当該企業の役員を兼ねていることをいう。以下同じ。
- ⑨ 市は、市発注の工事や委託業務、物品の調達について、地域経済の振興や市内企業育成の観点から、市内企業に発注するよう努めているため、市内に本社・支社・支店を置く企業が入札参加グループとして本事業に加わる等、様々な形で地元経済貢献への配慮を期待している。

2 入札参加者及び協力企業の資格（各業務共通）

入札参加者及び協力企業は、市の入札参加資格保有者（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されている者をいう。以下同じ。）、かつ、次に掲げる要件を全て満たす者であること。

- ① 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当していないこと。
- ② 調布市指名停止等措置要綱（平成18年調布市要綱第220号）に基づく

指名停止期間中の者でないこと。

- ③ 調布市契約における暴力団等排除措置要綱（平成 25 年調布市要綱第 8 号）に基づく入札参加排除措置を受けている者でないこと。
- ④ 法人税，消費税，地方消費税及び調布市税を滞納していないこと。
- ⑤ 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ないこと。
- ⑥ 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を受けていないこと。
- ⑦ 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手続開始の申立てがなされていないこと。
- ⑧ 民事執行法（昭和 54 年法律第 4 号）に基づく仮差押等金銭債権に対する強制執行若しくは国税，地方税その他の公課について滞納処分による強制執行の措置を受け，支払が不能となっていないこと，又は第三者の債権保全の請求が常態となっていないこと。
- ⑨ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項の規定により更生手続開始の申立てをしている者又は同条第 2 項の規定により更生手続開始の申立てをなされている者でないこと。ただし，同法第 41 条第 1 項の更生手続開始の決定を受けた者が，市の再審査を受け，入札参加資格を有する場合を除く。
- ⑩ 会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 511 条の規定による特別清算開始の申立てがなされていないこと。
- ⑪ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条第 1 項の規定により再生手続開始の申立てをしていないこと又は同条第 2 項の規定により申立てをなされている者でないこと。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，市の再審査を受け，入札参加資格を有する場合を除く。
- ⑫ P F I 法第 9 条各号に掲げる欠格事由に該当しないこと。
- ⑬ 入札参加者のいずれかが，他の入札参加者として参加していないこと。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入札参加者が，事業者の業務等を支援し，又は協力することは可能である。
- ⑭ 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」に定める反社会的勢力でないこと。
- ⑮ 本事業に係るアドバイザリ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ける関連がないこと。なお，本事業に係るアドバイザリー業務に関与した者は，次のとおりである。

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

- ⑩ 第6の1に記載の事業者選定審査委員会の委員と資本面又は人事面における関連がないこと。なお、実施方針公表日以降に、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。

3 設計業務を行う者の資格

設計業務を行う者は、次に掲げる要件を全て満たす者であること。なお、設計業務を複数の設計企業で実施する場合は、1者は全てを満たし、他の者はア及びイの要件を満たすこと。

- ア 市の入札参加資格保有者であり、申請業種が建築設計であること。
- イ 建築士法第23条第1項の規定による一級建築士事務所の登録を受けていること。
- ウ 平成25年4月1日以降に、延床面積3,000㎡以上の小学校又は中学校の基本設計及び実施設計業務について履行を完了した実績を有する者であること。

4 建設業務を行う者の資格

建設業務を行う者は、次に掲げる要件を全て満たす者であること。なお、建設業務を複数の建設企業で実施する場合は、1者は全てを満たし、他の者はアを満たすこと。

- ア 市の建設工事に係る入札参加資格を有すること。
- イ 建設業法第3条の規定による建築一式工事に係る特定建設業の許可を受けている者であること。
- ウ 平成25年4月1日以降に、官公庁が発注した延床面積3,000㎡以上の小学校又は中学校の建築一式工事（改修工事を除く。）を元請として施工した実績を有すること。ただし、共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が20%以上のものに限る。
- エ 建設業法による経営事項審査の結果、建築一式工事の総合評定値P点が1,500点以上であること。総合評定値P点については、最新のものに限る。

5 工事監理業務を行う者の資格

工事監理業務を行う者は、次に掲げる要件を全て満たす者であること。なお、工事監理業務を複数の工事監理企業で実施する場合は、1者は全てを満たし、その他の者はア及びイを満たすこと。

- ア 市の入札参加資格保有者であり、申請業種が建築設計であること。
- イ 建築士法第23条第1項の規定による一級建築士事務所の登録を受け

ていること。

ウ 平成 25 年 4 月 1 日以降に、延床面積 3,000 m²以上の小学校又は中学校の建築一式工事（改修工事を除く。）に係る工事監理業務について履行を完了した実績を有する者であること。

6 維持管理業務を行う者の資格

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全ての者）は、次に掲げる要件を全て満たす者であること。

ア 市の入札参加資格保有者であること。

イ 維持管理業務の実施に当たり、必要な資格（許可、登録及び認定等という。）を有すること。

ウ 平成 25 年 4 月 1 日以降に、建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）第 2 条に規定する特定建築物の維持管理業務について履行を完了した実績を有する者であること。

7 S P C 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 S P C を市内に設立すること。なお事業予定地内に設立することは不可とする。

S P C の株式については、事前に書面により市の承諾を得た場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行ってはならない。

8 入札参加資格要件の確認基準日

入札参加資格要件の確認基準日は、一般競争入札参加資格確認申請書の提出期限の日とする。ただし、提出期限後、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、代表企業が参加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場合がある。

9 入札参加者及び協力企業の変更

代表企業は変更してはならない。ただし、構成企業及び協力企業については、資格、能力等において支障がないと市が判断した場合には、追加又は変更を可能とする。また、入札参加資格要件の確認基準日以降に構成企業及び協力企業が参加資格を欠くこととなった場合は、原則として失格とする。ただし、入札参加者の申し出により、市がやむを得ないと認めた場合は、市の承認及び入札参加資格の確認を受けたうえで、構成企業及び協力企業の追加又は変更を可能とする。

第4 入札等のスケジュール

入札及び事業者の募集・選定スケジュール（予定）は、次のとおりである。

日 程	内 容
令和5年12月28日(木)	入札の公告，入札説明書等の公表
令和6年1月14日(日)	入札説明書等に関する説明会の開催
令和6年1月19日(金)	入札説明書等に関する個別対話受付締切
令和6年1月26日(金)	入札説明書等に関する質問受付締切
令和6年1月30日(火)	入札説明書等に関する個別対話の実施
令和6年2月中旬	入札説明書等に関する個別対話，質問への回答の公表
令和6年3月15日(金)	一般競争入札参加資格確認申請書類の受付締切
令和6年5月15日(水)	入札及び提案に係る書類の受付締切
令和6年7月中旬	落札者の決定及び公表
令和6年8月上旬	基本協定の締結
令和6年8月下旬	仮事業契約の締結
令和6年9月下旬	事業契約の締結（市議会の議決）

第5 入札手続等

1 担当窓口

入札手続についての市の担当窓口を以下のとおり定める。手続ごとに所定の窓口に関連し、提出等行うこと。

調布市教育委員会 教育部 教育総務課（教育会館4階）

住 所：〒182-0026 東京都調布市小島町2丁目36番地1

電 話：042-481-7466

F A X：042-481-6466

E-mail：soumu@city.chofu.lg.jp

調布市 総務部 契約課（市役所本庁舎6階）

住 所：〒182-8511 東京都調布市小島町2丁目35番地1

電 話：042-481-7374

F A X：042-481-7136

E-mail：keiyaku@city.chofu.lg.jp

2 入札に関する手続

(1) 入札公告及び入札説明書等の公表

市は、特定事業の選定を踏まえ、令和5年12月28日（木）に、本事業の調達に係る入札公告を行い、併せて入札説明書等を市ホームページにおいて公表する。

【市ホームページアドレス】

<https://www.city.chofu.tokyo.jp/www/genre/1626311697905/index.html>

(2) 入札説明書等に関する説明会

市は、本事業への参加を予定している者に対し、入札説明書等に関する説明会を次のとおり開催する。なお、参加希望者は、様式「入札説明書等に関する説明会参加申込書」（様式4-1）に必要事項を記入のうえ、令和6年1月11日（木）午後3時までに、第5の1に記載の担当窓口（教育総務課）に電子メールにより提出すること。なお、電子メールの件名は必ず「若葉小等施設整備 P F I 事業／入札説明書等説明会参加申込書」と表記すること。

① 日時

令和6年1月14日（日）午前10時から午後2時まで
（受付は午前9時30分開始）

② 説明会会場

調布市立若葉小学校体育館（調布市若葉町3丁目17番地5）

- ③ 入札説明書等に関する説明会後、現地説明会を実施する。

(3) 資料の閲覧及び貸出し

要求水準書の閲覧資料の閲覧及び貸出しを、次のとおり行う。閲覧又は借受けを希望する者は、事前に第5の1に記載の担当窓口（教育総務課）に連絡すること。

- ① 閲覧及び貸出し期間 令和6年1月4日（木）から同年5月15日（水）まで

（調布市の休日に関する条例（平成元年調布市条例第23号）に規定する市の休日を除く。閲覧時間は午前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 貸出し場所 第5の1に記載の担当窓口（教育総務課）

- ③ 資料の貸出し

閲覧資料は、必要な場合はCD-ROM等にて貸し出す。

- ④ 閲覧又は借受けを希望する者は、様式「入札説明書等に関する資料閲覧申込書兼閲覧資料貸出申込書」（様式4-2）を提出すること。借受けを希望する場合は、様式「入札説明書等に関する閲覧資料貸出誓約書」（様式4-3）を併せて提出すること。

(4) 入札説明書等に関する質問の受付及び回答

入札説明書等に関する質問を次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令和6年1月26日（金）午後5時まで

- ② 受付方法

様式「入札説明書等に関する質問書」（様式4-4-1～4-4-8）に必要事項を記載のうえ、第5の1に記載の担当窓口（教育総務課）に電子メールにより提出すること。なお、電子メールの件名は必ず「若葉小等施設整備PFI事業／入札説明書等質問書」と表記すること。

- ③ 回答 令和6年2月中旬頃に市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個別対話の実施

市及び入札参加者が十分な意思疎通を図ることによって、入札参加者が本事業の趣旨や要求水準書等の意図を理解することを目的として、市と本件入札への参加を希望する者との個別対話を次のとおり実施する。

- ① 実施日時 令和6年1月30日（火）

※参加者が多数の場合は2日に分けて実施することがある。その場合は令和6年1月31日（水）を予定する。

② 参加者

本件入札への参加を希望する者とし、原則、入札参加グループの組成を予定している複数者で参加することとする。ただし、個別対話への参加申込書提出時点にて、入札参加グループの組成が予定されていない場合は、単独での参加も可能とする。なお、参加人数は、合計で 10 人以内とする。

③ 申込方法

様式「入札説明書等に関する個別対話参加申込書」(様式 4-5) 及び様式「入札説明書等に関する個別対話の議題」(様式 4-6) に必要事項を記載のうえ、入札説明書等公表の日から令和 6 年 1 月 19 日(金)午後 5 時までに、第 5 の 1 に記載の担当窓口(教育総務課)に電子メールにより提出すること。なお、電子メールの件名は必ず「若葉小等施設整備 P F I 事業／個別対話参加申込書」と表記すること。日時及び会場の詳細については、参加申込のあった者に個別に連絡する。

④ 公表等

個別対話の内容は、参加者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該参加者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると認められるものを除き、令和 6 年 2 月中旬頃までに市ホームページにおいて公表する。

(6) 参加表明書及び入札参加資格審査書類の受付

事業提案を提出する入札参加者は、参加表明書及び入札参加資格審査書類を次により提出すること。参加表明書及び入札参加資格審査書類の提出を行った者に対しては、受付番号(記号)を通知する。

① 提出期間

令和 6 年 3 月 11 日(月)から同年 3 月 15 日(金)まで
(受付時間は午前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時まで)

② 提出場所 第 5 の 1 に記載の担当窓口(契約課)

なお、封筒等のオモテの目立つ位置に「P F I 関係書類」と明記すること。

③ 提出書類 様式集及び作成要領「参加表明書、入札参加資格審査書類」(「第 9 提出書類」を参照)

④ 提出方法 郵送(書留郵便に限る。)又は持参により提出(令和 6 年 3 月 15 日(金)必着)すること。持参を希望する場合は、令和 6 年 3 月 8 日(金)午後 4 時までに、第 5 の 1 に記載の担当窓口(契約課)に電子メールを送信すること。電子メールの件名は必ず「若葉小等施設整備 P F I 事業／P F I 関係書類持参申込」と表記すること。申込確認後、電子メールの返信にて参加表明書及び入札参加資格審査書類の受付時間を市が指定する。

(7) 入札書類審査に関する提出書類の受付

入札書類審査に関する提出書類を提出する入札参加者は、関係する書類を次により提出すること。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

令和6年5月7日（火）から同年5月15日（水）まで

（受付時間は午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで）

なお、提出に当たっては市に事前に連絡すること。具体的時間については、市が指定する。

② 提出場所 第5の1に記載の担当窓口（契約課）

③ 提出書類 様式集及び作成要領「入札書類審査に関する提出書類」（「第9 提出書類」を参照）

④ 提出方法 持参により提出すること。

なお、入札を辞退する者は、入札辞退届（様式集及び作成要領「入札参加資格審査」様式3-1）を、令和6年5月14日（火）までに、担当窓口（契約課）まで提出すること。以降の辞退は認めないものとする。

(8) 入札の手順

（入札参加資格審査）

① 提出された入札参加資格審査書類が全てそろ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 入札参加資格審査書類が全てそろっている入札参加者の入札参加資格等が市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及び②の参加資格を確認し、審査結果を書面により令和6年4月9日（火）までに随時発送する。

（入札書類審査）

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書類が全てそろ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そろ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（様式集及び作成要領「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、入札参加者の立会のうえ行うものとする。

ア 開札日時：令和6年7月中旬（予定）

イ 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、見積もった契約金額（消費税及び地方消

費税を含む。)を入札書に記載すること。入札金額が、市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、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 3 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 市は、別に公表する落札者決定基準に基づき、審査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、令和 6 年 7 月下旬までに決定通知を行う。

(9) ヒアリング等の実施

市は、入札参加者に対し、令和 6 年 7 月中旬頃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、該当者に別途連絡する。

また、市は、提案書の内容等について、ヒアリングまでの間に入札参加者に質問を行う場合がある。

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) 著作権の利用等

入札参加者が提出した提案書に関する著作権は、入札参加者に帰属するが、市は P F I 法第 11 条の規定による客観的評価のために提案書を使用するものとする。また、市は、落札者として決定された入札参加者の提案内容について落札者の承諾を得て、全部又は一部を必要に応じて使用できるものとする。

(6) 特許権等

提案書において、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、原則として入札参加者が負うものとする。

(7) 提出書類の取扱い

入札参加者は、提出した書類について、変更できないものとする。
なお、審査後、提出書類は返却しない。

(8) 市からの提示資料の取扱い

市が提示する資料は、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 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
- ② 事業名及び入札金額のない入札
- ③ 入札参加者の記名及び押印のない又は判然としない入札
- ④ 事業名に誤りのある入札
- ⑤ 入札金額の記載が不明確な入札
- ⑥ 入札金額を訂正した入札
- ⑦ 虚偽の記載がある入札
- ⑧ 一つの入札について同一の者がした二つ以上の入札
- ⑨ 入札書類の受付期間締切までに到達しなかった入札
- 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
- 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
- ⑫ 予定価格を上回る価格を提示した入札
- ⑬ その他入札に関する条件に違反した入札

(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 予定価格

事業契約書（案）に定める設計及び建設・工事監理業務のサービスの対価並び

に維持管理業務のサービスの対価からなる事業期間全体のサービスの対価の予定価格は、第1期工事（新校舎等の建設）及び第2期工事（既存校舎等の解体・撤去、グラウンド整備等）の各段階における引渡し後に、市から一括で支払われる予定の一時支払金を含め、次のとおりとする。

予定価格 13,279,490,000 円（消費税及び地方消費税を含む。）

第6 入札及び提案に係る書類の審査

1 事業者選定審査委員会

事業者の選定に当たり、市に学識経験者等で構成する調布市立若葉小学校・第四中学・図書館若葉分館施設整備 PFI 事業事業者選定審査委員会（以下「選定審査委員会」という。）を設置する。選定審査委員会は、落札者決定基準や入札説明書等の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。

選定審査委員会の委員は、次のとおりである。

【選定審査委員会 委員】

（敬称略）

役 職	所 属 等	氏 名
委員	中央大学 総合政策部 教授	川 崎 一 泰
委員	千葉大学大学院 工学研究院 教授	柳 澤 要
委員	植草学園大学 発達教育学部 准教授	小 川 晶
委員	調布市行政経営部長	小 柳 栄
委員	調布市総務部長	野 澤 薫
委員	調布市教育委員会教育部長	阿 部 光

2 審査方法

審査は、落札者決定基準に従い、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する。ただし、総合評価点が最大の提案が複数あるときは、性能評価点が最大の提案を最優秀提案として選定する。

3 審査項目等

審査項目は、次のとおりとする。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 入札参加者独自の提案に関する審査 提案価格に関する審査

(1) 落札者の決定

市は、選定審査委員会における最優秀提案の選定結果を踏まえ、落札者を決定する。

(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入札結果を通知するとともに，審査結果を公表する。

第7 提案に関する条件

本事業の提案に関する条件は、次のとおりである。入札参加者は、これらの条件を踏まえて、入札及び提案に係る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

本施設が立地する事業予定地の前提条件は、次のとおりである。

① 事業予定地

- ・現小学校敷地
調布市若葉町3丁目17番地5
- ・現中学校敷地
調布市若葉町3丁目15番地1

② 敷地面積

- ・10,278.96 m²（現小学校敷地）
- ・20,753.94 m²（現中学校敷地）（セットバック部分※を含む）

※ 調布市道路網計画における地区内道路網計画に対応するためのセットバック部分

③ 用途地域

- ・現小学校敷地：第一種低層住居専用地域（建蔽率40％／容積率80％）
- ・現中学校敷地：第一種中高層住居専用地域（建蔽率60％／容積率200％）

④ その他地域地区

ア 防火地域等

- ・現小学校敷地：－
- ・現中学校敷地：準防火地域

イ 高度地区

- ・現小学校敷地：第一種高度地区
- ・現中学校敷地：25m 第二種高度地区

ウ 法22条地域

- ・現小学校敷地：法22条地域
- ・現中学校敷地：－

⑤ 日影規制

- ・現小学校敷地：3時間（5m）／2時間（10m） H＝1.5m
- ・現中学校敷地：3時間（5m）／2時間（10m） H＝4.0m

⑥ 接道状況

ア 現小学校敷地：

- ・ 東側 幅員 2.73m（市道 90-2 号線）
幅員 3.64～8.67m（市道東 89-4 号線）
- ・ 西側 幅員 3.64～8.88m（市道東 91 号線）
- ・ 南側 幅員 3.64～8.67m（市道東 89-4 号線）
- ・ 北側 幅員 2.73～4.00m（市道東 90 号線）

イ 現中学校敷地：

- ・ 東側 幅員 3.64～8.88m（市道東 91 号線）
- ・ 西側 ー
- ・ 南側 幅員 6.00m（市道東 95 号線）
幅員 4.50～7.50m（市道東 94 号線）
- ・ 北側 幅員 2.73～4.00m（市道東 91-1 号線）

⑦ インフラ

事業予定地のインフラ状況は次のとおりである。詳細については、別途公表する要求水準書を参照すること。

ア 給水

以下に給水本管がある。

a 現小学校敷地：

- ・ 東側（市道東 90-2 号線：管径 25φ，市道東 89-4 号線：管径 100φ）
- ・ 西側（市道東 91 号線：管径 150φ）
- ・ 南側（市道東 89-4 号線：管径 100φ）
- ・ 北側（市道東 90 号線：管径 100φ）

b 現中学校敷地：

- ・ 東側（市道東 91 号線：管径 150φ）
- ・ 南側（市道東 94 号線：管径 150φ，市道東 95 号線：管径 20φ）
- ・ 北側（市道東 91-1 号線：管径 150φ）

イ 排水

a 現小学校敷地：

- ・ 東側（市道東 89-4 号線：管径 600φ）
- ・ 西側（市道東 91 号線：管径 1800φ，2000φ）
- ・ 南側（市道東 89-4 号線：管径 600φ）
- ・ 北側（市道東 90 号線：管径 300φ）

b 現中学校敷地：

- ・ 東側（市道東 91 号線：管径 2000φ）
- ・ 南側（市道東 94 号線：管径 2000φ，市道東 95 号線：管径 350φ）

- ・ 北側（市道東 91-1 号線：管径 350 φ）

ウ 都市ガス

a 現小学校敷地：

- ・ 東側（市道東 90-2 号線：管径 50 φ）
- ・ 西側（市道東 91 号線：管径 100 φ）
- ・ 南側（市道東 89-4 号線：管径 100 φ，80 φ）
- ・ 北側（市道東 90 号線：管径 100 φ）

b 現中学校敷地：

- ・ 東側（市道東 91 号線：管径 100 φ，50 φ）
- ・ 南側（市道東 94 号線：管径 50 φ，市道東 95 号線：管径 100 φ）
- ・ 北側（市道東 91-1 号線：管径 50 φ）

エ 電力

事業予定地が隣接する道路に電線がある。

【整備対象施設の概要】

整備概要	想定面積等
[想定通常学級数] ・ 小学校：30 学級 ・ 中学校：15 学級 [想定児童・生徒数] ・ 小学校：960 名 ・ 中学校：450 名 [想定職員数] ・ 小学校：70 名 ・ 中学校：70 名 [新校舎等] ・ 小学校・中学校は一体の校舎として整備 ・ プールは屋外型, 中学校用・小学校用の 2 箇所を整備 ・ 現小学校敷地を中学校用の校庭として整備 ・ 現中学校敷地を小学校用の校庭として整備	新校舎等：約 17,500 m² 校庭（小学校）等（緑地含）：約 4,700 m² 校庭（中学校）等（緑地含）：約 5,800 m² 駐車場：約 10 台（職員・来客用） 駐輪場：約 90 台（職員・来客用）

【整備対象施設の諸室構成】

室名・室数	
普通教室等	普通教室：（小学校）30 室・（中学校）15 室
新しい学び	少人数教室：（小学校）3 室・（中学校）4 室 多目的室（共用）3 室
特別教室等	理科室：（小学校）2 室・（中学校）2 室 理科準備室：（小学校）2 室・（中学校）2 室 図工室：（小学校）1 室，図工準備室：（小学校）1 室 木工室：（中学校）1 室，木工準備室：（中学校）1 室 美術・金工室：（中学校）2 室，美術・金工準備室：（中学校）2 室 家庭科室：（小学校）1 室，家庭科準備室：（小学校）1 室 調理室：（中学校）1 室，調理準備室：（中学校）1 室 被服室：（中学校）1 室，被服準備室：（中学校）1 室 音楽室：（小学校）2 室，音楽準備室：（小学校）2 室 音楽室：（中学校）2 室，音楽準備室：（中学校）2 室 楽器庫：（小学校）1 室，楽器庫：（中学校）1 室 メディアセンター：（小学校・中学校共用）1 室 教育相談室：（小学校・中学校共用）1 室
管理諸室	職員室：（小学校・中学校共用）1 室 印刷室：（小学校・中学校共用）1 室 校長室：（小学校）1 室，校長室：（中学校）1 室 用務員室：（小学校・中学校共用）1 室 会議室（小）：（小学校・中学校共用）1 室 会議室（大）：（小学校・中学校共用）1 室

室名・室数	
	放送室：（小学校・中学校共用）1 室 保健室：（小学校・中学校共用）1 室 生徒会室：（中学校）1 室 教材・物品室（小学校）：3 室 教材・物品室（中学校）：2 室 職員更衣室：（小学校・中学校共用）2 室
その他	昇降口：（小学校）2 箇所，昇降口：（中学校）1 箇所 ※昇降口（小学校）は，メインエントランスとサブエントランスを設けること。 職員・来客玄関，地域開放用玄関 地域学校協働本部室：1 室，PTA 室：1 室 給食室：1 室，配膳室（1F）：1 室，配膳室（各階）：6 室 児童・生徒用 WC，職員・来客用 WC，だれでも WC 廊下，階段・EV，機械室
屋内運動場	サブアリーナ（小学校），ステージ（小学校） 器具庫：（小学校）2 室，更衣室：（小学校）2 室 放送機器室（小学校），サブアリーナ WC アリーナ（中学校），ステージ（中学校） 器具庫：（中学校）2 室，更衣室：（中学校）2 室 放送機器室（中学校），アリーナ WC 防災倉庫
プール	更衣室（小学校），WC（小学校） 更衣室（中学校），WC（中学校），器具庫，機械室
若葉分館	開架（一般，児童），開架 WC，おはなし室，集会室 事務室，給湯室，書庫，パッケージ室，玄関，廊下，階段・EV
屋外付帯施設	屋外体育倉庫：1 室，屋外部室：15 室 屋外 WC，ゴミ置き場など

2 本施設の設計及び建設，維持管理対象施設の維持管理の提案に関する条件

本施設の設計及び建設，維持管理対象施設の維持管理等の提案に関する条件は，第2の6事業の対象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うえで，入札及び提案に係る書類を作成するものとする。

3 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・工事監理及び維持管理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。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使用する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。

4 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。

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，その支払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，提案書の提出時に使用する基準金利は1.5%とすること。

② 設計及び建設・工事監理業務のサービスの対価に係る一時支払金は，国庫補助金等（公立学校施設整備費負担金，学校施設環境改善交付金，子ども・子育て支援整備交付金等），地方債及び一般財源をもって充てる予定であり，次の金額を，提案書の提出時に一時支払金として想定すること。

また，提案書には，消費税及び地方消費税相当額（消費税率：10%）を除いた金額を記載すること。ただし，設計及び建設・工事監理業務のサービスの対価にかかる消費税及び地方消費税については，一時支払い時の当該費用及び割賦原価を含めて，下欄のとおり各期の建設工事毎に本施設（各期該当部分）の引渡しが完了した時点ですべて一括して支払う。

【第一期建設工事一時支払金（令和9年11月支払）】

一時支払金の金額＝（ア）＋（イ）＋（ウ）＋（エ）

（ア）国補助金等相当額：1,132,969,000円

（イ）地方債相当額：2,138,273,000円

（ウ）一般財源相当額：1,120,468,000円

(エ) 第一期建設工事に係る消費税及び地方消費税（割賦原価分を含む）

【第二期建設工事一時支払金（令和 11 年 2 月支払）】

第二期建設工事については，第二期建設工事に係る消費税及び地方消費税のみを一時支払金として支払う。

なお，実際に支払うに当たり，この一時支払金の金額が減額した場合，事業者が発生する費用（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。ただし，事業者の事由により，一時支払金の金額が減額した場合の費用は，事業者の負担とする。

③ 提案書の提出時に使用する消費税及び地方消費税の税率の合計は 10% とする。

6 市の費用負担

以下の費用については，市が負担するものとする。

- ① 光熱水費（維持管理業務期間中に限る。）
- ② 大規模修繕費
- 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。）
- ④ アスベスト対策工事費

7 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

事業契約約款（案）別紙 2 に基づく。

8 土地の使用

本事業の事業用地は市有地であり，事業者は，工事着手予定日から本施設等の引渡し日までの期間，建設工事等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うことができる。

9 保険

事業契約約款（案）別紙 3 に基づく。

10 市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それを管理し，

発生時の影響についても自ら負担するものとする。ただし、事業者が適切かつ低廉に管理することができないと認められるリスクについては、市がその全て又は一部を負うこととする。

(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、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 1 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を作成し、毎会計年度の最終日から3箇月以内に、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市に提出し、市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

(1) 契約の条件

落札者と市は、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、S P C設立後、速やかに仮事業契約の締結を行う。また、P F I法第12条の規定により、調布市議会の議決を要するので、当該仮事業契約は、調布市議会での事業契約の締結に係る議案が可決された時に本契約となる。ただし、市は、当該議案が調布市議会でも可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の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

S P C

(2) 締結時期及び事業期間

仮事業契約 : 令和6年8月下旬

市議会の議決 : 令和6年9月下旬

事業期間 : 事業契約締結日から令和24年3月末日までとする。

(3) 事業契約の概要

事業者が市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、入札前に確定することができなかったもの及び軽微なもの以外は変更しない。

事業契約は、市の提示内容、事業者の提案内容及び事業契約書(案)に基づき締結するものであり、事業者が遂行すべき設計、建設・工事監理及び維持管理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、落札者の入札価格の金額とする。

4 契約保証金

事業契約約款(案)第 35 条及び第 56 条に基づくものとする。

5 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。株式、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 S P C の株式については、市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

入札参加者が提出する書類は、次表のとおりとする。提出部数、その他詳細は、「様式集及び作成要領」を参照のこと。

(1) 入札参加資格審査に関する提出書類

提出書類	様式
○参加表明書	—
・参加表明書	様式1-1
○入札参加資格審査書類	—
・資格審査申請書	様式2-1
・設計業務を行う者の参加資格等要件に関する書類	様式2-2
・建設業務を行う者の参加資格等要件に関する書類	様式2-3
・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2-4
・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2-5
・入札参加グループ構成表及び役割分担表（協力企業を含む）	様式2-6
・委任状（構成企業・協力企業→代表企業）	様式2-7
・事業実施体制	様式2-8
・会社概要書（代表企業、構成企業及び協力企業の全企業）	任意様式
・定款（代表企業、構成企業及び協力企業の全企業）	任意様式
・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年）	任意様式
・登記簿謄本（代表企業、構成企業及び協力企業の全企業）	任意様式
・納税証明書その3の3（代表企業、構成企業及び協力企業の全企業）	任意様式
○その他	—
入札辞退届（辞退する場合のみ）	様式3-1

(2) 入札書類審査に関する提出書類

提出書類	様式
○入札書類	—
・入札及び提案に係る書類 提出書	様式A-1
・入札参加グループ構成表（協力企業を含む。）	様式A-2
・入札書	様式A-3
・入札金額計算書（別表を含む。）	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
○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－1～6
・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－1～7
・入札参加者独自の提案に関する事項	様式F－1～2
・計画図面等提案書類	様式G－1～18
・事業スケジュール表	様式H－1
・事業収支等提案書類	様式I－1～2
・提案価格等提案書類	様式J－1～4
○基礎審査項目チェックシート	—
・基礎審査項目チェックシート	様式K－1

(3) その他

提出書類	様式
○入札説明書等に関する説明会及び現地説明会参加申込書	様式4－1
○入札説明書等に関する資料閲覧申込書	様式4－2
○入札説明書等に関する閲覧資料貸出申込書兼誓約書	様式4－3
○入札説明書等に関する質問書	様式4－4－1～8
○入札説明書等に関する個別対話参加申込書	様式4－5
○入札説明書等に関する個別対話の議題	様式4－6

第10 その他

1 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置

本事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、事業契約に定める事由ごとに、市又は事業者の責任に応じて、必要な措置を講じるものとする。

(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の措置

- 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、市は、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、市は、事業契約を解除することができる。
- 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、市は、事業契約を解除することができる。
- ③ ①又は②により事業契約が解除された場合、事業契約に定めるところに従い、市は事業者に対して、違約金及び損害賠償の請求等を行うことができるものとする。

(2) 市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の措置

- ① 市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、事業契約を解除することができる。
- ② ①により事業契約が解除された場合、事業契約に定めるところに従い、事業者は市に対して、損害賠償の請求等を行うことができるものとする。

(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の措置

- ① 不可抗力その他市及び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、市及び事業者の双方は、事業継続の可否について協議を行うものとする。
- ② 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、市又は事業者は、事業契約を解除することができるものとする。
- ③ ②の規定により市又は事業者が事業契約を解除した場合の措置は、事業契約の定めるところに従うものとする。

2 金融機関と市の協議（直接協定）

市は、本事業の安定的な継続を図るために、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等と協議を行い、直接協定を締結することがある。