

入間市新庁舎等整備事業
実施方針（案）

令和4年4月

【目次】

第1章	本実施方針の位置づけ	1
第2章	本事業の概要	2
1.	事業名称	2
2.	本事業に供される公共施設等の種類.....	2
3.	公共施設等の管理者.....	2
4.	事業の背景・目的	2
5.	施設コンセプトおよび整備の基本方針.....	2
6.	施設の特徴	3
7.	本事業の事業内容.....	4
8.	本事業の実施に当たって遵守すべき根拠法令等	7
第3章	民間事業者の募集および選定に関する事項	9
1.	事業者選定に関する基本的事項	9
2.	募集および選定の手続きに関する事項	10
3.	応募者の参加資格要件	13
4.	提出書類の取扱い	16
第4章	民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項 ..	17
1.	リスク分担の基本的な考え方	17
2.	予想されるリスクと責任分担.....	17
3.	事業者の責任の履行確保に関する事項	17
第5章	公共施設等の立地並びに規模および配置に関する事項	19
1.	敷地条件	19
2.	既存施設等.....	21
第6章	契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項.....	22
1.	疑義が生じた場合の措置	22
2.	準拠法および管轄裁判所の指定	22
第7章	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	23
1.	本事業の継続が困難となった場合の措置.....	23
第8章	法制上および税制上の措置並びに財政上および金融上の支援に関する事項	24
1.	法制上および税制上の措置に関する事項.....	24
2.	財政上および金融上の支援に関する事項.....	24
3.	その他の支援に関する事項	24
第9章	その他事業の実施に関し必要な事項	25
1.	議会の議決	25
2.	使用言語、通貨	25
3.	応募に伴う費用の負担.....	25
4.	情報提供	25

5.	問い合わせ先	25
----	--------------	----

第1章 本実施方針の位置づけ

本実施方針は、入間市新庁舎等整備事業（以下、「本事業」という。）の実施に当たって、本事業に関する入間市（以下、「本市」という。）の基本的な考え方や本事業を実施する事業者（以下、「事業者」という。）の選定等について定めるものです。

実施方針等に対する意見を踏まえ、本市は令和4年7月に募集要項、要求水準、審査基準、様式集、契約書案等を公表する予定です。

第2章 本事業の概要

1. 事業名称

入間市新庁舎等整備事業

2. 本事業に供される公共施設等の種類

庁舎等

3. 公共施設等の管理者

入間市長 杉島 理一郎

4. 事業の背景・目的

本市では、昭和 40 年代から 60 年代にかけて整備されてきた公共施設の老朽化や耐震性能不足等の問題が指摘されていました。そのような状況への対応として、本市では老朽化が進む公共施設を計画的に維持管理していくため、平成 25 年から公共施設マネジメントに取り組んできました。

耐震基準を満たしていない市庁舎の耐震化に向けては、これまで既存庁舎の補強や建替え、民間施設への移転、他の公共施設への分散配置など様々な整備方法について検討してきました。検討の結果、防災性能や市民サービスの向上、費用対効果といった視点から、C 棟は使い続け、A・B 棟は現在の敷地内で建て替えることとし、令和 3 年 9 月に「入間市新庁舎等整備実施計画」¹（以下、「実施計画」という。）を策定しました。

5. 施設コンセプトおよび整備の基本方針

本施設のコンセプトおよび整備の基本方針は、これまでの検討の経過を踏まえて下記のとおりとします。

（1）施設コンセプト

「交流と協働」～市民と行政のエネルギを 1 つに！～

市民どうし、市民と行政の交流と対話からまちづくりを始める場

（2）施設整備の基本方針

① 市民に親しまれる開かれた施設

- ・ 誰もが気軽に利用でき、市民が日常的に集い、ふれあい、交流する場としての機能。
- ・ コミュニティや市民活動の場として、活用できる機能。
- ・ 市民と行政が力を合わせて協働を推進し、政策を創造していく場となる機能。
- ・ 市民、行政の情報発信の拠点となる機能。
- ・ 優しさが感じられ、利用者の動線、待合などに配慮した施設。

¹「参考資料 1 入間市新庁舎等整備実施計画」参照

② 災害に強く環境にやさしい施設

- ・ 十分な耐震性能を確保するとともに、災害時に自立可能な設備や備蓄があり、防災・災害復興拠点としての機能を発揮できる施設。
- ・ 市民の大切な財産や情報を預かるためのセキュリティを備えた施設。
- ・ 計画（設計）、建築から運用、廃棄までの施設の維持管理期間を通じて、環境負荷が少なく環境保全対策の模範となる施設。
- ・ 地球温暖化対策への対応、脱炭素化に最大限配慮した施設。

③ 市民が使いやすい施設

- ・ 市民ニーズの多様化、高度化、地方分権・地方創生の推進、人口減少や少子化、高齢化など、行政需要の変化に柔軟に対応できる施設。
- ・ バリアフリー化、ユニバーサルデザインを積極的に導入し、子どもや外国人を含めた全ての人々が使いやすい施設。

④ 時代の変化に対応できる施設

- ・ 業務間の連携や効率的な事務執行が図れるよう執務室や会議室、来庁者に対応する空間が効率的に配置された施設。
- ・ 建物本体と比較して耐用年数が短い設備機器については、交換しやすくニーズに合わせて拡張・収縮が柔軟に行える施設。

⑤ 経済性に優れ長期間使い続けられる施設

- ・ 耐久性に優れ、長期間使い続けられる施設。
- ・ 施設整備の初期投資額だけに捉われず、長期間使用し続けることを前提に、計画（設計）、建築から運用、廃棄までの施設の維持管理期間を通して経済性の高い施設。

⑥ 公共施設マネジメントのモデルとなる施設

- ・ 市民との意見交換などの検討プロセスや整備手法など、公共施設マネジメントのモデルケースとなる施設。
- ・ 整備に当たって持続可能な開発目標（SDGs）²の理念を取り入れている施設。

6. 施設の特徴

本施設は、官民連携事業により、「コンパクト・ロングライフ・ローコスト」を実現することを目指しています。また、次の6つの特徴を有する施設とします。

- ① 窓口を低層階（1・2階）に配置し、関連窓口を近接
- ② 来庁者の用件によっては職員が出向くことで、ワンストップで用件が済むスペース等を設置
- ③ デジタル技術やデータを駆使
- ④ 防災拠点としての機能の充実
- ⑤ 誰もが使いやすい施設
- ⑥ 市民協働棟の設置

² 持続可能な開発目標（SDGs）：2015年9月の国連サミットで採択された国際共通目標であり、国際貧困や飢餓、エネルギー、気候変動、平和的社会など持続可能な開発のための指標のこと。

7. 本事業の事業内容

(1) 本事業の対象施設

本事業においては、既存市庁舎 A・B 棟（以下、「A・B 棟」という。）、既存市庁舎 C 棟（以下、「C 棟」という。）のうち、A・B 棟は解体撤去し、C 棟は改修して使用します。その上で、敷地内に新庁舎新棟（以下、「新庁舎」という。）および市民協働棟を整備します。また、既存駐車場棟（公用車用）（以下、「駐車場棟」という。）は改修し、引き続き使用します。西側の構内通路は残置し、新しく整備する駐車場および駐車場棟の出入りに使用し、通り抜け可能な状態を維持します。

本事業において整備等を行う施設（以下、「本施設」という。）の構成は以下のとおりです。

- ① 新設施設
 - ・ 市庁舎新棟
 - ・ 市民協働棟
- ② 改修対象施設
 - ・ C 棟
 - ・ 駐車場棟
- ③ 解体撤去対象施設
 - ・ A・B 棟
- ④ その他施設
 - ・ 平面駐車場
 - ・ 外構等

(2) 対象業務

本事業に関し、事業者は、次に示す業務を行うこととします。なお、現段階における具体的な業務の内容およびその他詳細については、別紙「入間市新庁舎等整備事業 要求水準書（案）」を参照することとします。

- ① 調査等業務
- ② 設計業務
- ③ 工事監理業務
- ④ 建設業務
- ⑤ 開庁準備業務
- ⑥ 維持管理・運営業務

(3) 任意事業

本事業に関し、事業者は、次に示す業務を行うことができます。

- ・ 民間収益事業
- ・ その他事業者による提案事業

(4) 本市が実施する業務

次の業務については、本事業の範囲とはせず、本市が実施します。

- ・ A・B 棟（一部 C 棟）から新庁舎への移転業務
- ・ C 棟から A・B 棟への移転業務
- ・ A・B 棟から改修した C 棟への移転業務
- ・ 什器備品等の調達業務
- ・ 行政施設の運営業務（電話交換業務、窓口案内業務を除く）
- ・ 売店（コンビニエンスストア等）の運営業務（別途事業者を選定）
- ・ 自動販売機等の運営業務（別途事業者を選定）
- ・ 来庁者用平面駐車場の維持管理・運営業務（別途事業者を選定）

(5) 事業方式

本事業は、施設の設計から建設（改修、解体を含む）、維持管理運営までを一括して発注する DBO 方式（Design：設計、Build：建設、Operate：運営）により実施することとします。

(6) 事業期間

本事業の事業期間は、次のとおりです。

項目	期間（想定）
施設整備業務期間	令和 5 年 4 月～令和 10 年 3 月
改修業務期間	令和 7 年 4 月～令和 9 年 3 月
解体撤去業務期間	令和 8 年 4 月～令和 10 年 3 月
維持管理・運営業務期間 ※施設整備・改修期間中の既存庁舎の維持管理 期間を除く	新庁舎棟 令和 8 年 4 月～令和 23 年 3 月 C 棟 令和 9 年 4 月～令和 23 年 3 月 市民協働棟 令和 10 年 4 月～令和 23 年 3 月

(7) 事業期間終了時の取扱い

① 本施設の取扱い

事業期間終了時において、本施設の全てが要求水準書で提示した性能および機能を発揮でき、損傷が無い状態で本市へ引き継ぐこととします。性能および機能を満足する限りにおいて、経年による劣化は許容することとします。

② 業務の引継

本市への業務の引継は、事業期間内に行うこととします。

なお、事業者は、本事業が円滑に継続されるように適切な引継業務を行うとともに、事業者の引継業務に係る費用は事業者自らが負担することとします。

(8) 本事業における事業者の収入

本事業における事業者の収入は、次のとおりとします。

① 設計業務、工事監理業務、建設業務に係るもの

設計業務、工事監理業務、建設業務に係る対価については、設計・施工一括契約においてあらかじめ定める額とし、本市が事業者に支払います。詳細は募集要項等において示します。

② 開庁準備業務、維持管理・運営業務に関するもの

開庁準備業務、維持管理・運営業務に係る対価については、維持管理・運営契約においてあらかじめ定める額とし、本施設の維持管理・運営業務期間にわたり本市が事業者に支払います。

なお、来庁者用の平面駐車場については維持管理・運営業務の業務範囲からは除外することとします。

③ 任意事業の運営に関するもの

事業者が任意事業を実施する場合は、その収入は事業者に帰属することとします。

また、庁舎外での民間収益事業を提案する場合は、本市は民間事業者と事業用定期借地権設定契約を締結し、必要な土地を貸し付けることを想定しています。

8. 本事業の実施に当たって遵守すべき根拠法令等

本事業の実施に当たっては、業務の提案内容に応じて関連する関係法令、条例、基準等を遵守するとともに、各種指針等についても本事業の要求水準と照らし合わせて適宜参考にすることとします。

また、適用法令および適用基準は、施設整備、解体撤去、維持管理および運営等の各業務の開始時に最新のものを採用することとします。

なお、本施設の整備に関して遵守すべき主な関係法令等は次のとおりです。

- ・ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- ・ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）
- ・ 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）
- ・ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ・ 駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）
- ・ 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- ・ 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- ・ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- ・ 土壤汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- ・ 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号）
- ・ 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成 12 年法律第 100 号）
- ・ フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律（平成 13 年法律第 64 号）
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）
- ・ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ・ 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）
- ・ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ・ 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- ・ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）
- ・ 資源の有効な利用の促進に関する法律（平成 3 年法律第 48 号）
- ・ 官公庁施設の建設等に関する法律（昭和 26 年法律第 181 号）
- ・ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- ・ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- ・ 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- ・ 警備業法（昭和 47 年法律第 117 号）
- ・ 労働基準法（昭和 22 年法律第 49 号）
- ・ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ・ 労働安全衛生規則（昭和 47 年労働省令第 32 号）

- ・ 石綿障害予防規則（平成 17 年厚生労働省令第 21 号）
- ・ 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- ・ エネルギーの使用の合理化等に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）
- ・ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(平成 27 年法律第 53 号)
- ・ 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- ・ 会社法（平成 17 年法律第 86 号）
- ・ 建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）
- ・ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- ・ 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- ・ 健康増進法（平成 14 年法律第 103 号）
- ・ 災害対策基本法（昭和 36 年法律第 223 号）
- ・ 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）
- ・ 食品衛生法（昭和 22 年法律第 233 号）
- ・ 食品循環資源の再利用等の促進に関する法律（平成 12 年法律第 116 号）

第3章 民間事業者の募集および選定に関する事項

1. 事業者選定に関する基本的事項

(1) 選定の基本的な考え方

本事業は、事業者が本市の定める事業参画に必要な資格を有しており、かつ、提案内容が、本市が要求する性能要件を満たすことを前提として、事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービス提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力・ノウハウ・実績等を総合的に評価して選定します。

(2) 選定の方式

公募型プロポーザル方式とします。

(3) 選定委員会の設置および評価

優先交渉権者の選定に当たり、本市は、「入間市新庁舎等整備事業民間事業者選定委員会」(以下、「選定委員会」という。)を設置します。

なお、選定委員会は非公開とし、応募者が、委員会の委員に対し、優先交渉権者選定までに本事業に関連した接触を行った場合は失格とします。

2. 募集および選定の手続きに関する事項

(1) 募集スケジュール

選定に当たっての手順およびスケジュールは、以下を予定しています。

時期（予定）	内容
令和4年4月上旬	実施方針等の公表
令和4年4月28日（木）	実施方針等に係る説明会および現地見学会
令和4年5月17日（火）	実施方針等に関する質問および意見の提出締切
令和4年6月1日（水）	実施方針等に関する質問および意見に対する回答の公表
令和4年7月上旬	募集要項等の公表
令和4年7月上旬	応募資格に関する質問および意見の提出締切
令和4年7月中旬	募集要項等（応募資格以外）に関する質問および意見の提出締切
令和4年7月中旬	応募資格に関する質問および意見に対する回答の公表
令和4年7月下旬	募集要項等（応募資格以外）に関する質問および意見に対する回答の公表
令和4年7月中旬～8月上旬	参加表明および参加資格確認書類の受付
令和4年8月上旬	参加資格確認結果の通知
令和4年8月上旬～8月中旬	募集要項等に関する個別対話の申込の受付
令和4年8月下旬～9月上旬	個別対話の実施
令和4年9月中旬～10月下旬	提案審査書類の受付
令和4年11月下旬	提案内容のプレゼンテーションおよび提案審査書類のヒアリング
令和4年12月下旬	優先交渉権者の決定
令和5年1月下旬	基本協定の締結
令和5年2月中旬	仮契約の締結
令和5年3月下旬	基本契約の締結

(2) 実施方針等に関する手続

① 実施方針等に係る説明会および現地見学会

ア 実施日時および場所

- ・ 日時：令和4年4月28日（木）午後1時30分～
- ・ 場所：入間市役所 C棟5階 501会議室

イ 申し込み方法

実施方針等に係る説明会および現地見学会に参加を希望する者は、「実施方針等に係る説

明会および現地見学会申込書」(別添様式)に記入の上、令和4年4月21日(木)午後5時まで第9章 5. 問い合わせ先に記載の電子メールにより送信(送信後には電話で着信を確認)することとします。なお、当日の質疑応答は行いません。

② 実施方針等に関する質問又は意見の受付および回答の公表

ア 受付期間

令和4年4月28日(木)から令和4年5月17日(火)午後5時(必着)まで

イ 提出方法

実施方針等に関する質問又は意見がある者は、その内容を簡潔にまとめ、実施方針等に関する質問・意見書(別添様式)にそれぞれ記入し、質問・意見書を添付ファイルとし、第9章 5. 問い合わせ先に記載の電子メールにより送信(送信後には電話で着信を確認)することとします。

ウ 回答方法

本市は、質問・意見およびその回答を令和4年6月1日(水)【予定】までに本市のホームページで公開します。(質問・意見は、質問・意見者名を伏せた上で要旨を掲載する予定ですが、内容は公開することが前提となるため、その点を承知した上で質問・意見を提出してください。)

(3) 実施方針等の公表以降における手続

① 募集要項等の公表および募集要項等に関する説明会

募集要項等は、本市のホームページで公表するとともに、その内容に係る説明会を開催します。なお、説明会の開催日時、開催場所等については、本市のホームページで案内します。

② 募集要項等に関する質問又は意見の受付および回答の公表

募集要項等については、公表後の一定期間内に質問又は意見を受け付け、その要旨および回答を本市のホームページで公表します。

なお、質問又は意見の提出および回答方法については、募集要項等において示します。

③ 参加表明書および参加資格確認申請の受付・参加資格確認結果の通知

応募者は、募集要項等で定めるところにより参加表明書および参加資格確認に必要な書類を提出し、応募者が備えるべき参加資格要件を充足していること等について事前に本市の確認を得なければならないこととします。

なお、参加表明書および参加資格確認に関する詳細な手続および様式は、募集要項等において示します。

④ 個別対話の実施

本市および応募者との十分な意思疎通を図ることにより、本事業の趣旨に対する応募者の理解を深め、本市の意図と応募者の解釈との間に齟齬が生じないようにすることを目的として、対面方式による対話を実施します。

個別対話に関する詳細な手続等については、募集要項等において示します。

⑤ 提案審査書類の提出および審査等

参加資格確認審査において必要な資格を有すると確認された応募者は、募集要項等の定めるところにより、審査に必要な書類（以下、「提案審査書類」という。）を本市に提出することができます。

なお、本市は、提案審査書類を提出した者を対象に、選定委員会を通じて提案内容のプレゼンテーションおよび提案審査書類に対するヒアリングを行います。本市は、提出された提案審査書類に関する総合的な評価に基づき優先交渉権者を決定し、その旨を通知します。

⑥ 募集手続の中止等

本市は、公正に募集手続を執行できないと認められる場合、あるいは競争性が確保できないと認められる場合には、募集手続の執行を延期又は中止することがあります。

この場合、本市は、速やかにその旨を本市のホームページにおいて公表します。なお、この場合であっても応募の準備に要した費用は各応募者の負担とします。

（４） 優先交渉権者選定後の手続

① 基本協定の締結

本市と優先交渉権者は、基本契約の締結に先立って、本事業の円滑な遂行を果たすための基本的義務に関する事項、事業者の本事業における役割に関する事項等を規定した基本協定を締結します。

基本協定の締結をもって、優先交渉権者は事業者となります。

② 仮契約の締結、基本契約の締結

本市と事業者は、本事業に関する事項を包括的かつ詳細に規定した仮契約を締結し、議会での議決を経た上で基本契約を締結します。

③ 設計・施工一括契約の締結

本市と事業者のうち設計、施工、工事監理を担当する企業は、設計・施工一括契約を締結します。なお、設計、施工、工事監理を担当する企業は JV（共同事業体）を組成することとします。

④ 維持管理・運営業務委託契約の締結

本市と事業者のうち什器備品調達支援業務、移転支援業務、維持管理・運営業務を担当する企業は、維持管理・運営業務委託契約を締結します。

3. 応募者の参加資格要件

(1) 応募者の構成

- ① 本事業に参加できる者は、本事業の業務を実施する予定の複数の企業（第3章 3. (3)①～⑤）によって構成されるグループ（以下、「応募者」という。）とします。
- ② 応募者は、代表となる企業（以下、「代表企業」という。）の他に、構成企業から構成されることがし、その全ての企業の名称、本店の所在地、本事業の遂行上果たす役割等を明らかにすることとします。
- ③ 代表企業は、応募者を代表して応募手続を行うこととします。
- ④ 参加表明書の提出以降、代表企業、構成企業の変更は認めません。ただし、構成企業を変更せざるを得ないやむを得ない事情が生じた場合で、本市が変更を認めた場合はこの限りではありません。なお、応募者が第3章 3. (1)から(3)までの参加資格要件を満たさなくなった場合、本市に速やかに通知しなければなりません。
- ⑤ 参加表明書の提出以降、応募者となる代表企業、構成企業は、同時に他の応募者となることはできないこととします。

(2) 応募者の共通の資格要件

応募者は、以下の要件を全て満たしていなければならないこととします。

- ① 本市の議会の議員が、無限責任社員、取締役、執行役、監査役若しくはこれらに準じるべき者、支配人又は清算人である団体でないこと。
- ② 本市の市長、副市長又は教育長が、役員等である団体でないこと。
- ③ 本市の教育委員会の委員が、委員等である団体でないこと。
(※①～③は、市が資本金その他これに準じるもの2分の1以上を出資している団体、市からの財政支出を受けている団体その他の公共的団体であって、当該団体が応募者となることについて相当の理由がある場合には、適用しない。)
- ④ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定により、本市における一般競争入札の参加を制限される団体でないこと。
- ⑤ 会社更生法・民事再生法による更生・再生手続き中である団体でないこと。
- ⑥ 法人税、法人市民税、消費税および地方消費税の租税又は労働保険料および社会保険料を滞納している団体でないこと。
- ⑦ 参加表明書の提出期限から優先交渉権者の決定の日までの期間に、入間市建設工事等の契約に係る指名停止等の措置要領に基づく資格停止を受けていない者であること。

- ⑧ 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）第 2 条第 2 号に規定する暴力団又はその構成員の統制下にある団体でないこと。なお、本事項の確認のため、本市は警察当局に照会を行うことがあります。
- ⑨ 本市が発注した「入間市新庁舎等整備事業 PFI アドバイザリー業務」の受託者およびその協力会社である、株式会社日本総合研究所、株式会社梓設計および渥美坂井法律事務所並びにこれらの者と資本又は人事等において一定の関連のある者（会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 2 条第 3 号又は第 4 号に規定する親会社・子会社の関係がある場合をいう。以下同じ。）でないこと。
- ⑩ 第 3 章 1. (3)に示す選定委員会の委員が属する企業又は当該企業と資本若しくは人事等において一定の関連のある者でないこと。

（３）応募者の業務別の資格要件

応募者は、それぞれ次に掲げる要件を全て満たすこととします。

なお、複数の業務に係る要件を満たす者は、当該複数業務を実施することができますが、建設業務と工事監理業務は、同一の企業、又は資本若しくは人事等において一定の関連がある者同士が実施しないこととします。

① 設計業務を行う者

以下の全ての要件を満たすこととします。ただし、設計業務を行う者が複数いる場合は、少なくとも一者が以下のアからウの全ての要件を満たし、その他の者は、アおよびイの要件を満たすこととします。

ア 入間市競争入札参加資格者名簿（大分類「設計・調査・測量」）に登録されていること。

イ 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登録を行っていること。

ウ 平成 19 年度（2007 年度）以降に、延床面積 8,000 ㎡以上の庁舎又は事務所の実施設計を元請として受託し、かつ履行完了した実績を有すること。

② 建設業務を行う者

以下の全ての要件を満たすこととします。ただし、建設業務を行う者が複数いる場合は、少なくとも一者が以下のアからカの全ての要件を満たす、あるいはアイカおよびウからオのそれぞれを満たす者を含むこととし、その他の者は、アイおよびカの要件を満たすこととします。

ア 入間市競争入札参加資格者名簿（大分類「建設工事」）に登録されていること。

イ 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一式工事に係る特定建設業の許可を受けていること。

ウ 平成 19 年度（2007 年度）以降に、延床面積 10,000 ㎡以上の庁舎又は事務所の解体工事を元請として請け負い、かつ履行完了した実績を有すること。

エ 平成 19 年度（2007 年度）以降に、延床面積 8,000 m²以上の庁舎又は事務所の建設工事を元請として請け負い、かつ履行完了した実績を有すること。

オ 平成 19 年度（2007 年度）以降に、延床面積 7,000 m²以上の庁舎又は事務所の改修工事を元請として請け負い、かつ履行完了した実績を有すること。

カ 建設業法第 27 条の 23 の規定に基づく直前の経営事項審査（建築一式）に係る総合評価値が 1,200 点以上の者であること。

③ 工事監理業務を行う者

以下の全ての要件を満たすこととします。

ア 入間市競争入札参加資格者名簿（大分類「設計・調査・測量」）に登録されていること。

イ 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登録を行っていること。

ウ 平成 19 年度（2007 年度）以降に、延床面積 8,000 m²以上の庁舎又は事務所の建設工事の工事監理を元請として受託し、かつ履行完了した実績を有すること。

④ 維持管理業務を行う者

以下のアの要件を満たすこととします。ただし、建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、警備業務および清掃業務を行う者については、イの要件も満たすこととします。

ア 入間市競争入札参加資格者名簿（本事業における維持管理業務に関連する業種）に登録されていること。

イ 平成 19 年度（2007 年度）以降に、延床面積 5,000 m²以上の庁舎又は事務所の建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、警備業務又は清掃業務のうち、本事業で行う業務に該当する業務を継続して 1 年以上受託した実績を有すること。

⑤ 運営業務を行う者

以下の要件を満たすこととします。

ア 入間市競争入札参加資格者名簿（本事業における運営業務に関連する業種）に登録されていること。

イ 平成 19 年度（2007 年度）以降に、電話交換業務又は窓口案内業務のいずれかに該当する業務を継続して 1 年以上受託した実績を有すること。

（４）参加資格確認基準日

参加資格確認基準日は、参加資格確認審査書類の受付日とします。

なお、参加資格確認基準日の翌日から本市による優先交渉権者の決定の日までの間に、応募者が参加資格を満たさなくなったと認められる場合は、本市はその時点で当該応募者を審査の対象としません。

4. 提出書類の取扱い

(1) 著作権

提出書類の著作権は、原則として応募者に帰属します。ただし、本市は、広報活動等に必要な範囲において、無償で使用できることとします。

なお、選定された事業者の提出書類の著作権は、基本契約の締結により本市に使用許諾が付与されることとします。

(2) 特許権等

応募者が提出書類において、第三者が有する特許権等の権利を使用したことによって生じる責任は、応募者が負うこととします。

(3) その他

提出書類は返却しません。

優先交渉権者選定後、優先交渉権者とならなかった応募者の提出書類について、本市は、情報公開が必要な範囲においてその一部を公開する場合があります。

第4章 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1. リスク分担の基本的な考え方

本事業における本施設の調査等、設計、建設、工事監理、開庁準備、維持管理および運営等における業務遂行上の責任は原則として事業者が負うこととします。

ただし、本市が責任を負うべき合理的な理由があるものについては、本市が責任を負うこととします。

2. 予想されるリスクと責任分担

本市と事業者の責任分担は、添付書類「リスク分担表」によることとしますが、責任分担の程度や具体的な内容については基本契約および各契約で規定します。

3. 事業者の責任の履行確保に関する事項

(1) 基本的な考え方

事業者が基本契約に定められた業務を適正かつ確実に履行し、要求水準を達成しているか否かを確認するため、基本契約および各契約に定めるところにより、事業者による自己点検等（以下、「セルフモニタリング」という。）に加え、本市による本事業の実施状況の確認等（以下、「モニタリング」という。）を行います。

(2) モニタリングの内容

① 事業者によるセルフモニタリング

事業者は、本事業の実施に関し、要求水準書に定める基準に基づく業務の遂行状況についてセルフモニタリングを行い、その結果を適切に保存することとします。事業者は、セルフモニタリングの結果について、基本契約および各契約の規定に基づき、報告書を作成して提出することとします。

セルフモニタリングの具体的な方法については、選定された事業者の提案を基に本市と協議の上決定することとします。

② 本市によるモニタリング

本市は、基本契約および各契約に定められた事業者の業務の実施状況についてモニタリングを行い、要求水準書に規定された要求水準を達成しているか確認します。

モニタリングの結果、各業務の成果が要求水準、基本契約および各契約に定めた条件に適合しないと判断される場合には、本市は業務内容に対する改善指示等を行うことができるとし、事業者は必要な改善措置を講じることとします。

その他、モニタリングの詳細および要求水準未達の場合の措置等については、募集要項等において示します。

(3) モニタリングの費用

本市が実施するモニタリングに係る費用は、本市が負担します。

(4) その他

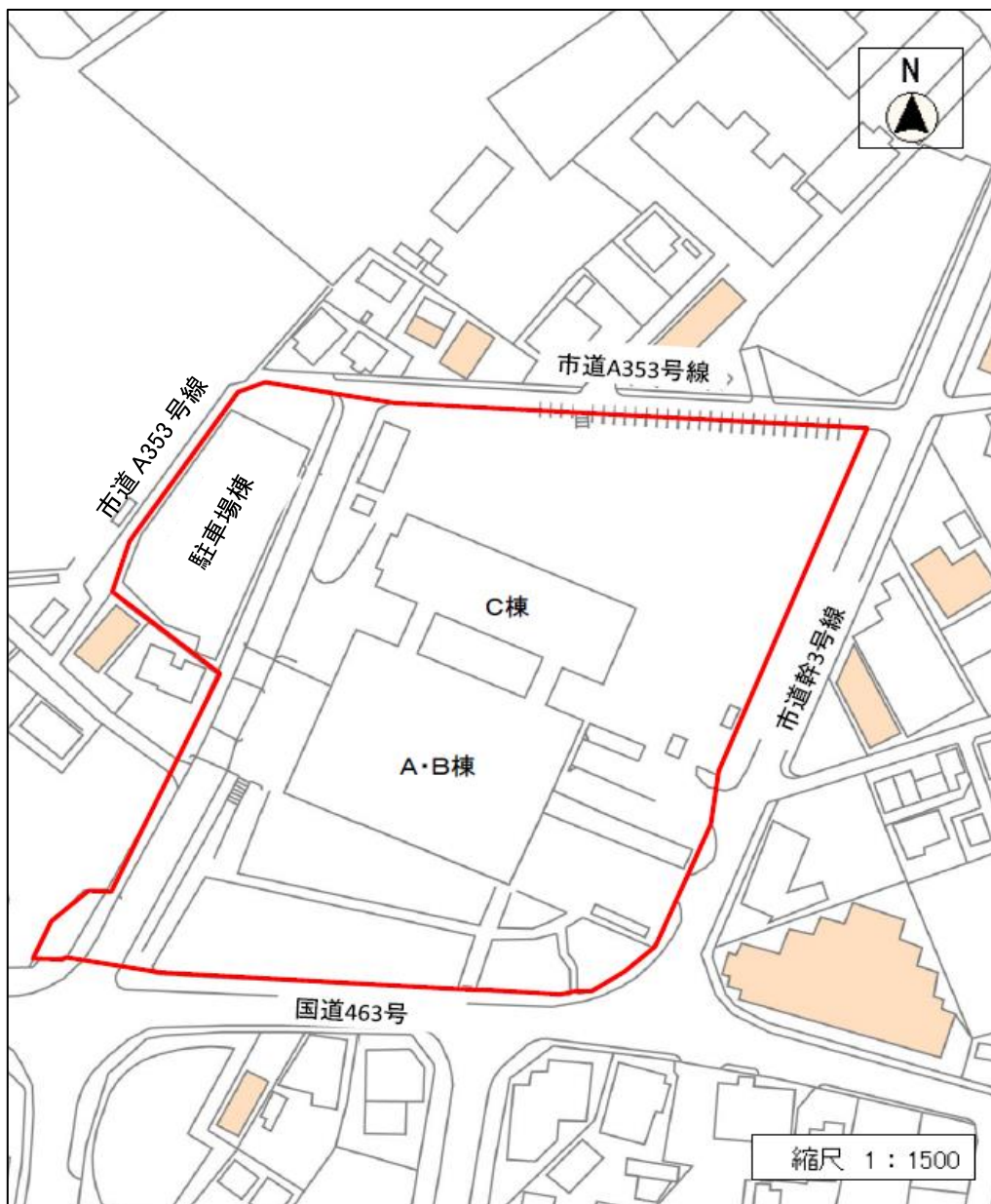
本市は本事業において、コンストラクションマネージャー（別途事業者を選定）による業務支援を受ける可能性があります。

第5章 公共施設等の立地並びに規模および配置に関する事項

1. 敷地条件

本事業を実施するための敷地（以下、「事業敷地」という。）の概要等は以下のとおりです。現況の詳細は要求水準書（案）によります。

敷地位置図・現況図



敷地概要

所在地		入間市豊岡 1 丁目 950-1
敷地面積		20,233.01 m ²
地域地区等	用途地域	商業地域
	容積率	400%
	建蔽率	80%
	防火指定	無し
	高度地区	無し
	日影規制	無し※

※ 北側の第一種住居地域（4.0h/2.5h、測定面 4.0m）に規制あり。

2. 既存施設等

既存施設等の概要は以下のとおりです。

施設概要		
A・B 棟 (本庁舎)	建築年月	昭和 49 年 3 月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC 造) / 地上 5 階地下 1 階
	面積(建築/延床)	3,196 m ² / 11,487 m ²
C 棟 (第 2 庁舎)	建築年月	平成 2 年 10 月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造 (RC 造) / 地上 5 階地下 1 階
	面積(建築/延床)	1,603 m ² / 7,133 m ²
駐車場棟 (公用車等)	建築年月	平成 2 年 10 月
	構造・階数	鉄骨造 (S 造) / 地上 2 階地下 1 階
	面積(建築/延床)	1,255 m ² / 3,764 m ²
	収容台数	141 台
平面駐車場		駐車場 166 台 (令和 2 年 4 月より時間貸駐車場として運用)、地下駐車場 26 台 (公用車等。うち A・B 棟地下 17 台、C 棟地下 9 台)

第6章 契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

1. 疑義が生じた場合の措置

基本契約および各契約の解釈について疑義が生じた場合、又は基本契約および各契約に規定のない事項について定める必要が生じた場合には、本市と事業者は誠意をもって協議することとし、協議が調わない場合は、事業契約に規定する具体的措置に従うこととします。

2. 準拠法および管轄裁判所の指定

基本契約および各契約は日本国の法令に従い解釈されることとし、基本契約および各契約に関連して発生した全ての紛争については、さいたま地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とします。

第7章 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

1. 本事業の継続が困難となった場合の措置

本事業の継続が困難となった場合には、基本契約の定めにより、その発生事由ごとに次の措置をとることとします。ただし、いずれの場合においても、事業者は、基本契約の定めるところにより、本市又は本市の指定する第三者に対する引継が完了するまでの間、自らの責任で本事業を継続することとします。

(1) 事業者の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

本市は、基本契約に定めるところにより、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、事業者に対してその改善を図ることを求めることとし、改善が認められない場合、基本契約を解約することができ、若しくは解約せずに事業者の契約上の地位を本市が選定した第三者に移転させることができることとします。

上記において、本市が基本契約を解除した場合、本市は事業者に対し、本市が被った損害の賠償を請求することができます。

(2) 本市の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

事業者は、基本契約に定めるところにより、本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、基本契約を解除することができることとします。

上記において、事業者が基本契約を解除した場合、事業者は本市に対し、事業者が被った損害の賠償を請求することができます。

(3) その他の事由により本事業の継続が困難となった場合

不可抗力、その他本市およ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、本市および事業者は、事業継続の可否について協議を行います。

協議の結果、事業の継続が困難と両者が合意した場合、又は事業の継続が困難と本市が判断した場合、基本契約を解除することができることとします。

第8章 法制上および税制上の措置並びに財政上および金融上の支援に関する事項

1. 法制上および税制上の措置に関する事項

現時点では、本事業に関する法令上および税制上の措置等は想定していませんが、新たな措置が適用可能となった場合は、本市および事業者はその適用について協議の上決定することとします。

2. 財政上および金融上の支援に関する事項

事業者が本事業を実施するに当たり、財政上および金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、本市はこれらの支援を事業者が受けることができるよう努めます。

3. その他の支援に関する事項

本市は、事業者が本事業を実施するに当たり必要な許認可等について、必要に応じて事業者に協力することとします。

第9章 その他事業の実施に関し必要な事項

1. 議会の議決

(1) 債務負担行為

本市は、本事業の公募開始までに、市議会の議決を経て債務負担行為の設定を行うこととします。

(2) 基本契約

本市は、基本契約の締結に当たっては、あらかじめ市議会の議決を経ることとします。

2. 使用言語、通貨

使用する言語は日本語、通貨は円に限ります。

3. 応募に伴う費用の負担

本事業の応募に伴う費用は、いかなる場合であっても、応募者の負担とします。

4. 情報提供

本事業に関する情報提供は、本市のホームページを通じて適宜行います。

5. 問い合わせ先

入間市 総務部 公共施設マネジメント推進課 市役所整備担当

住所：埼玉県入間市豊岡1-16-1

電話：04-2964-1111（内 3222, 3223）

E-mail：ir144000@city.iruma.lg.jp

(別紙) リスク分担表

段階	リスク項目		リスクの内容	リスク分担		
				本市	事業者	
共通	要求水準変更等		本市の指示による要求水準の変更による増額	○		
	募集要項等		募集要項等の誤り	○		
			本市の事由による内容の変更によるもの	○		
	契約締結		本市起因の契約締結の遅延・中止	○		
			事業者起因の契約締結の遅延・中止		○	
			上記以外により各契約が締結できない場合・契約解除の場合	○	○	
	社会 情勢	法制度変更	法制度の新設・変更に関するもの	○		
		許認可	事業に影響を及ぼす許認可の新設・変更によるもの	○		
			本市が取得すべき許認可の遅延によるもの	○		
			事業者が取得すべき許認可の遅延によるもの		○	
			上記以外の許認可に関するもの		○	
		税制度	事業に直接関係する税制度の新設・変更によるもの	○		
			法人の利益に課される税制度の変更によるもの		○	
			消費税の変更によるもの	○		
			行政施設の取得および所有に関する税制度の変更による増減	○		
			その他税制度の新設・変更によるもの		○	
		政治関連	政策の変更によるもの	○		
			議会承認に関するもの	本市の事由によるもの	○	
				事業者の事由によるもの		○
		住民問題	本事業の実施自体に関する住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの		○	
			本市の責めに帰すべき事由による調査・設計・建設および維持管理・運営に係わる住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの		○	
			上記以外の調査・設計・建設および維持管理・運営に係わる住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの			○

		環境問題	事業者が行う業務に起因する環境問題（有害物質の排出・漏洩、工事に伴う水枯れ、騒音、振動、大気汚染、水質汚濁、光・臭気等）に関するもの		○
			本市が行う業務に起因する環境の悪化	○	
		第三者賠償	設計・建設業務に起因する騒音・振動・地盤沈下等に関するもの		○
			維持管理・運営業務に起因する騒音・振動等に関するもの		○
			施設の瑕疵による事故に関するもの		○
			施設の劣化および維持管理の不備による事故に関するもの		○
			第三者の知的財産権を侵害した場合		○
			事業者の業務に関する事故等		○
			上記以外の事故等に関するもの	○	
			本市の事由によるもの	○	
	債務不履行	事業者の責によるもの	事業者の事業放棄・破綻や契約違反・債務不履行によるもの		○
		本市の責によるもの	本市の債務不履行	○	
	支払遅延・不能		事業者の本市への支払遅延・不能によるもの		○
			本市の事由による支払遅延・不能によるもの	○	
	不可抗力		戦争・内乱・軍事紛争、台風・風水害・地震・その他自然災害・第三者の行為（予測不可能なもの）	○	△※1
	資金調達		本市が調達する補助金や地方債の額の変動により生じるもの	○	
	物価変動		インフレ・デフレ（物価変動）に係る費用増減（一定の範囲内）		○
			インフレ・デフレ（物価変動）に係る費用増減（一定の範囲を超えた部分）	○	
計画設計段階	計画・設計		本市の提示条件、指示の不備・変更によるもの	○	
			上記以外の事由に起因するもの（事業者の発注による工事請負契約の締結、内容、内容変更に関するもの・事業者の発注の際の指示、判断の不備による設計変更）		○
			要求水準未達		○

	測量・調査		本市が実施した測量・調査に関するもの	○	
			事業者が実施した測量・調査に関するもの		○
	土壌汚染・地中障害物・埋蔵文化財発見に関するもの		事業敷地の土壌汚染によるもの	○	
			本市が事前に公表した資料に明示されているもの		○
			本市があらかじめ把握している事業用地についての情報として提示した資料から合理的に想定できなかった地質障害、地中障害物等	○	
			本市が事前に公表した資料からは予見できない埋蔵文化財が発見された場合	○	
建設 工事 段階	工事	工事遅延	本市の事由に起因する工事完了の遅延	○	
			上記以外の事由に起因する工事完了の遅延		○
		工事監理	工事監理に関するもの		○
		工事費増大	本市の指示による工事費の増大・予算超過	○	
			本市の貸与資料の誤り・欠如・不明瞭等に起因する増加費用	○	
			事業者による調査の未実施・不備・誤り等に起因する増加費用		○
			上記以外の工事費の増大・予算超過		○
		部分使用	竣工前に本市が本施設を利用した場合における増加費用	○	
		事業敷地の維持保全	施設整備期間中の事業敷地の維持保全およびこれに要する費用		○
		性能	要求水準未達（施工不良含む）		○
		施設損傷	竣工前に工事目的物や材料他、関連工事に関して生じた損害		○
維持 管理 運営 段階	維持 管理	性能	要求水準未達（施工不良含む）		○
		施設に係る契約不適合	契約不適合責任に係る権利行使期間内に発見された、施設に関する契約の内容への不適合に関するもの		○
			契約不適合責任に係る権利行使期間終了後に発見された、施設に関する契約の内容への不適合に関するもの	○	
		維持管理費用増大	本市の事由による事業内容・用途の変更等における維持管理費の増大	○	
			上記以外の事由による維持管理費の増大（物価変動によるものは除く）		○

		光熱水費 変動	本市と事業者の協議により定められた一次エネルギー消費量のベンチマーク指標から著しく乖離した場合		○
			上記以外の事由による光熱水費の増大	○	
		施設損傷	施設の劣化に対して事業者が適切な維持管理業務を実施しなかったことに起因する施設の損傷に関するもの		○
			上記のほか、事業者の責に帰すべき事由による施設の損傷によるもの		○
			本市の事由に起因するもの	○	
			事業者又は本市以外の第三者に起因するもの	○	△※2
	運営	運営費用 増大	本市の事由に起因する事業内容・用途の変更等における運営費の増大	○	
			上記以外の事由による運営費の増大（物価変動によるものは除く）		○
		需要変動	任意事業に関する需要変動		○
		性能	要求水準未達		○
		利用者対応	事業者の業務範囲についての利用者からの苦情やトラブル等への対応		○
			上記以外の利用者からの苦情やトラブル等への対応	○	
		個人情報 保護	事業者の管理の不備によるもの		○
			上記以外の事由によるもの	○	
事業 終了 段階	移管	施設の性能 確保	事業期間終了時における要求水準の保持・原状回復		○
		移管手続	事業の終了手続に関する諸費用の増加に関するもの		○
			事業者の清算手続に伴うもの		○

※ 1：整備期間中に生じた不可抗力による被害は、施設整備費の 1 %相当までを、維持管理・運営期間中に生じた不可抗力による被害は、当該年度の維持管理費の 1 %相当額までを事業者が負担する。

※ 2：第三者に起因する施設損傷であっても、事業者が適切な維持管理業務を実施しなかったことに起因するものは、事業者が負担する。