

(仮称) 神田錦町三丁目施設整備等業務

実施方針

令和5年4月

千代田区



## 【目次】

<b>第1章</b>	<b>本実施方針の位置づけ</b> .....	<b>1</b>
<b>第2章</b>	<b>本業務の概要</b> .....	<b>2</b>
1.	業務名称.....	2
2.	施設の管理者.....	2
3.	対象となる施設の概要.....	2
4.	事業の背景・目的.....	2
5.	基本理念・基本方針.....	2
6.	関連計画等.....	3
7.	福祉施設運営予定者の先行選定.....	3
8.	本施設の導入機能、面積等.....	4
9.	事業方式、事業期間.....	5
10.	本業務の内容.....	5
11.	本業務の実施に当たって遵守すべき根拠法令等.....	6
<b>第3章</b>	<b>整備等事業者の募集及び選定に関する事項</b> .....	<b>9</b>
1.	整備等事業者選定に関する基本的事項.....	9
2.	募集及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.....	14
4.	提出書類の取扱い.....	17
<b>第4章</b>	<b>整備等事業者の責任の明確化等業務の適正かつ確実な実施の確保に関する事項</b> .....	<b>18</b>
1.	リスク分担の基本的な考え方.....	18
2.	予想されるリスクと責任分担.....	18
3.	整備等事業者の責任の履行確保に関する事項.....	18
<b>第5章</b>	<b>計画地の立地並びに規模及び配置に関する事項</b> .....	<b>19</b>
1.	敷地条件.....	19
<b>第6章</b>	<b>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</b> .....	<b>21</b>
1.	疑義が生じた場合の措置.....	21
2.	準拠法及び管轄裁判所の指定.....	21
<b>第7章</b>	<b>業務の継続が困難となった場合における措置に関する事項</b> .....	<b>22</b>
1.	本業務の継続が困難となった場合の措置.....	22
<b>第8章</b>	<b>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に関する事項</b> .....	<b>23</b>
1.	法制上及び税制上の措置に関する事項.....	23
2.	財政上及び金融上の支援に関する事項.....	23
3.	その他の支援に関する事項.....	23
<b>第9章</b>	<b>その他事業の実施に関し必要な事項</b> .....	<b>24</b>
1.	議会の議決.....	24
2.	使用言語、通貨.....	24

3.	応募に伴う費用の負担.....	24
4.	情報提供.....	24
5.	問い合わせ先.....	24
	<b>(添付資料) リスク分担表.....</b>	<b>25</b>

## 第1章 本実施方針の位置づけ

本実施方針は、（仮称）神田錦町三丁目施設整備等業務（以下、「本業務」という。）の実施に当たって、本業務に関する千代田区（以下、「区」という。）の基本的な考え方や本業務を実施する事業者（以下、「整備等事業者」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、区は令和5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 本業務の概要

### 1. 業務名称

(仮称) 神田錦町三丁目施設整備等業務

### 2. 施設の管理者

千代田区長 樋口 高顕

### 3. 対象となる施設の概要

本施設は、次の施設により構成される。

- ・ 障害者支援施設
- ・ 高齢者施設
- ・ 共用施設（地域交流スペース等）
- ・ その他（駐車場、機械室等）

### 4. 事業の背景・目的

令和2年3月に「(仮称) 神田錦町三丁目福祉施設整備基本計画～障害者・高齢者施設の新たなかたち～」\*1を策定しました。

本施設は、地域共生社会の実現のため、障害者や高齢者に対する区民の理解の促進を図り、利用者間、世代間、地域との交流の場となる地域づくりの拠点となることを目指しています。

### 5. 基本理念・基本方針

#### (1) 基本理念

共生社会の実現に向け、誰もが自分らしく暮らせる、地域に親しまれる施設とします。

#### (2) 基本方針

##### ①安心・安全な施設

- ・ いきいきと安心して暮らし続けられる施設とします。
- ・ 災害時も運営を継続できるよう、災害に強い施設とします。
- ・ 自分らしく暮らし、利用できるよう、プライバシーに配慮した施設とします。

##### ②地域とつながり、活性化に寄与する施設

- ・ 文化・交流ゾーンという周辺環境を活かし、さまざまな人々の交流が生まれる拠点となる施設とします。
- ・ まちの活性化につながる施設や機能を導入します。
- ・ 賑わいの街並み形成に寄与する施設とします。

### ③人や環境にやさしい施設

- ・ 誰にでも分かりやすく、使いやすいユニバーサルデザインを導入します。
- ・ 緑のある空間を創出し、うるおいある魅力的な街並みを形成します。
- ・ 地球温暖化対策推進のため、環境負荷の低減を積極的に図ります。

### ④永く有効に活用できる施設

- ・ 社会状況や人口、ニーズの変化にも対応できるよう、施設改修がしやすい施設とします。
- ・ 民間の高度・専門的な知識・技術を活用します。
- ・ 地域との連携・協力を図り、永く親しまれ、活用できる施設とします。

## 6. 関連計画等

「（仮称）神田錦町三丁目福祉施設整備基本計画」の他、以下の計画等を踏まえた業務とします。

図表 1 関連計画等

種別	参照する計画等
区の基本構想	千代田区第4次基本構想（令和5年度～）
障害者・高齢者福祉に関する計画	千代田区地域福祉計画 2022（令和4年度～令和8年度）
	千代田区高齢者福祉計画・第8期千代田区介護保険事業計画（令和3年度～令和5年度）
	千代田区障害福祉プラン 障害者計画（平成30年～令和5年） 第6期障害福祉計画（令和3年～令和5年） 第2期障害児福祉計画（令和3年～令和5年）
地区計画等	神田錦町北部周辺地区地区計画 神田警察通り沿道賑わいガイドライン

## 7. 福祉施設運営予定者の先行選定

本施設の整備手法は DBO 方式\*2 とし、整備等事業者の選定に先立ち、障害者支援施設、高齢者施設の運営を実施する運営予定者（以下「福祉施設運営予定者」という。）を、令和3年度においてそれぞれ選定しました。これは、実際に施設を使用する福祉施設運営予定者の意見を本施設の設計に取り入れ、福祉施設運営予定者、本施設を利用する区民等にとってより利便性の高い施設にするためです。

選定された福祉施設運営予定者は、令和5年1月に区と協定を取り交わしており、福祉施設運営予定者として区が実施する実施計画の策定及び基本・実施設計に協力いただきます。また、整備等事業者選定後においても、福祉施設運営予定者には本施設の設計や運営に関する協議に参加いただきます。

\*1： <https://www.city.chiyoda.lg.jp/documents/26507/kihonkekaku.pdf>

\*2： DBO 方式 = Design Build Operate。公共が資金調達を行い、設計・建設・維持管理・運営を一括して民間に委ねる事業方式。

## 8. 本施設の導入機能、面積等

施設構成の想定は以下のとおりです。

本敷地は区の貴重な公有財産であることから、容積上限の600%（4,170.6㎡）を可能な限り効率的に活用してください。ただし、3階～8階の床面積は480㎡程度とすることとし、これよりもコンパクトに計画することは可とします。1階～2階の面積の基準は設けないものとします。地下の活用は提案によるものとします。高さは34m程度とし、これより低い計画とすることは可とします。

図表2 本施設の機能等

種別	導入機能		運営者
1. 障害者支援施設	日中サービス支援型共同生活援助		社会福祉法人 平成会
	短期入所		
	福祉施設運営予定者 提案施設	移動支援、就労支援 B 型	
	相談支援事業	障害者よろず相談、障害者就労支援センター	千代田区
2. 高齢者施設	認知症対応型共同生活介護		社会福祉法人 新生寿会
	看護小規模多機能型居宅介護		
	訪問看護ステーション		
3. 共用施設	地域交流機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業者提案により具体的な機能を決定</li> <li>災害時に福祉避難所*3として一定程度の面積を転用できることを要件とする</li> </ul>	整備等事業者
	防災備蓄倉庫	災害時に福祉避難所の利用者が3日間生活できるよう、備蓄を行う	千代田区
4. その他	駐車場		整備等事業者
	機械室		
	共用部	EVホール、廊下、エントランス等	
	その他	上記の他、施設の運営・維持管理に必要な機能を適宜導入	

### ※3 福祉避難所

障害者・高齢者・妊産婦・乳幼児等のうち、避難所での生活において、一定の配慮を要する方（要配慮者）とその介助人（家族・避難支援者等）が利用できる避難所です。基本的には、要配慮者と介助人の2人1組での避難を想定しております。

（例）疾患や障害等の特性により、一般の避難所での生活が困難である等



## 9. 事業方式、事業期間

本業務は、施設の設計から建設（解体を含む）、維持管理・運営までを一括して発注する DBO 方式により実施することとします。

本業務の事業期間の想定は、次のとおりです。

項目	期間（想定）
設計・解体・整備期間	令和 5 年度～令和 8 年度
維持管理・運営業務期間	令和 8 年度～10 年間

また、障害者支援施設（相談支援事業を除く）及び高齢者施設に関しては、区が福祉施設運営予定者に対して施設の貸付（10 年）を行います。

## 10. 本業務の内容

### (1) 対象業務

整備等事業者は、次に示す業務を行うこととします。

- ① 調査等業務
- ② 設計業務
- ③ 既存施設の解体業務
- ④ 建設業務（福祉施設運営予定者の専有部分の内装工事を含む）
- ⑤ 建物の維持管理業務（福祉施設運営予定者の専有部分の法定点検は含む、同専有部分の維持管理業務は除く、指定管理とする場合は下記「地域交流機能」と一体で想定）
- ⑥ 地域交流機能の運営業務（災害時の福祉避難所対応含む）  
障害者及び高齢者福祉の増進に資することを条件とし、地域交流機能に関する住民アンケート結果も参考に提案してください。運営手法は、提案内容に応じて「指定管理」「業務委託」「貸付」等から区で決定します。本業務に関する事業条件等については、「別紙 9 地域交流機能に関する考え方」を参照してください。
- ⑦ 任意事業（その他①～⑥以外の事業）

### (2) 区が実施する業務

次の業務については、本業務の範囲とはせず、区が実施します。

- ・ 障害者よろず相談、就労支援センターの運営
- ・ 防災備蓄物品の配備
- ・ 福祉避難所の開設・運営※福祉避難所は、整備等事業者と区で協力、連携して開設・運営を行います。

### (3) 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及び機能を発揮でき、損傷が無い状態で区へ引き継ぐこととします。性能及び機能を満たす限りにおいて、経年による劣化は許容することとします。

## ②業務の引継

区等への業務の引継は、事業期間内に行うこととします。

なお、整備等事業者は、本業務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、整備等事業者の引継業務に係る費用は整備等事業者自らが負担することとします。

## (4) 本業務における整備等事業者の収入

本業務における整備等事業者の収入は、次のとおりとします。

### ① 解体業務、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、区が整備等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 開業準備業務、維持管理・運営業務に関するもの

開業準備業務、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区が整備等事業者を支払います。

### ③ 任意事業の運営に関するもの

整備等事業者が賃貸借契約等に基づき、収益事業を実施する場合、その収入は整備等事業者に帰属することとします。

## 1.1. 本業務の実施に当たって遵守すべき根拠法令等

本業務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業務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、適用法令及び適用基準は、施設整備、解体撤去、維持管理及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。

### ① 法令等

- ・ 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）
- ・ 土壌汚染対策法（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）
- ・ 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）
- ・ 介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）
- ・ その他関連法令等

## ②条例等

- ・ 東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）
- ・ 東京都駐車場条例（昭和 33 年東京都条例第 77 号）
- ・ 高齢者、身体障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例（平成 15 年東京都条例 155 号）
- ・ 東京都福祉のまちづくり条例（平成 7 年東京都条例第 33 号）
- ・ 東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和 53 年東京都条例第 64 号）
- ・ 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成 12 年東京都条例第 215 号）  
（第 37 条粒子状物質排出基準の遵守等(ディーゼル車の排出ガス規制:平成 15 年)）
- ・ 社会福祉施設及び病院等に対する防火安全対策（東京消防庁）
- ・ 千代田区建築計画の早期周知に関する条例
- ・ 千代田区中高層建築物に係る紛争の予防と調整に関する条例
- ・ 千代田区公契約条例
- ・ その他関連条例等

## 第3章 整備等事業者の募集及び選定に関する事項

### 1. 整備等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

本業務は、応募者が区の定める事業参画に必要な資格を有しており、かつ、提案内容は、区が要求する性能要件を満たすことを前提として、応募者に効率的・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、応募者の幅広い能力・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) 選定委員会の設置及び評価

優先交渉権者の選定に当たり、区は、「（仮称）神田錦町三丁目施設整備等業務事業者選定委員会」（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、優先交渉権者選定までに選定委員会の委員に対し本業務に関連した接触を行った場合は失格とします。

## 2. 募集及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及びスケジュールは、以下を予定しています。

時期（予定）	内容
令和5年4月7日	実施方針等の公表
令和5年4月13日	実施方針等に係る説明会及び現地見学会の申込締切
令和5年4月14日	実施方針等に係る説明会及び現地見学会
令和5年4月14日～ 令和5年4月20日	実施方針等に関する質問及び意見の提出 区及び福祉施設運営予定者との個別対話（以下、「個別対話」という。）の申込締切
令和5年4月24日	個別対話の質問の提出（午後5時申込締切）
令和5年4月26日～ 4月27日	個別対話
令和5年5月中旬	実施方針等に関する質問及び意見に対する回答の公表
令和5年5月下旬	個別対話に関する回答の公表
令和5年7月中旬	募集要項等の公表
令和5年7月下旬	募集要項等に関する質問及び意見の提出締切
令和5年8月上旬	上記に対する回答の公表
令和5年8月中旬	参加表明及び参加資格確認書類の受付 個別対話の申込の受付
令和5年8月下旬	参加資格確認結果の通知
令和5年9月上旬 ～中旬	個別対話
令和5年11月上旬	提案審査書類の受付
令和5年11月下旬	提案内容のプレゼンテーション及び提案審査書類のヒアリング
令和5年12月下旬	優先交渉権者の決定
令和6年1月下旬	基本協定の締結
令和6年2月中旬	仮契約の締結
令和6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及び現地見学会

##### ア 実施日時及び場所

- ・ 日時：令和5年4月14日（金）午前10時～（午前9時45分受付開始）
- ・ 場所：千代田区役所 8階 第3委員会室
- ・ 現地見学会：午後3時～ 現地集合

## イ 申し込み方法

実施方針等に係る説明会及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及び現地見学会申込書」（別添様式）に記入の上、令和 5 年 4 月 13 日（木）正午までに、第 9 章 5.の【問い合わせ先】に記載の電子メールにより送信（送信後には電話で送信を確認）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または意見の受付及び回答の公表

### ア 受付期間

令和 5 年 4 月 14 日（金）から令和 5 年 4 月 20 日（木）午後 5 時（必着）まで

### イ 提出方法

実施方針等に関する質問または意見がある者は、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 の【問い合わせ先】に記載の電子メールにより送信（送信後には電話で送信を確認）することとします。

### ウ 回答方法

区は、質問・意見及びその回答を令和 5 年 5 月中旬【予定】までに区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 区及び福祉施設運営予定者との個別対話

区及び福祉施設運営予定者と十分な意思疎通を図ることにより、本業務の趣旨に対する応募者の理解を深め、区等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、対面方式による区等との対話を実施します。

なお、対話は可能な限り応募を予定するグループでの対応をお願いします。

### ア 受付期間

#### ■ 個別対話参加申込書

令和 5 年 4 月 14 日（金）から令和 5 年 4 月 20 日（木）午後 5 時（必着）まで  
個別対話の日程は令和 5 年 4 月 26 日（水）、27 日（木）を予定しています。令和 5 年 4 月 21 日（金）中に各事業者へ日程等を通知します。

#### ■ 個別対話における質問書

令和 5 年 4 月 24 日（月）午後 5 時（必着）まで

#### ■ 個別対話に関する回答方法

区は、個別対話における質問・意見及びその回答を令和 5 年 5 月下旬【予定】までに区のホームページで公表します。公表については応募者の承諾を得たものを対象とします。

## イ 提出方法

様式集における区等との個別対話参加申込書及び個別対話における質問書を添付ファイルとし、それぞれの期限内において第9章5の【問い合わせ先】に記載の電子メールにより送信（送信後には電話で送信を確認）することとします。

### (3) 実施方針等の公表以降における手続

#### ① 募集要項等の公表及び募集要項等に関する説明会

募集要項等は、区のホームページで公表します。なお、説明会の開催日時、開催場所等については、区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または意見の受付及び回答の公表

募集要項等については、公表後の一定期間内に質問または意見を受け付け、その要旨及び回答を区のホームページで公表します。

なお、質問または意見の提出及び回答方法については、募集要項等において示します。

#### ③ 参加表明書及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及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区の承認を得なければならないこととします。

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

#### ④ 個別対話の実施

区及び応募者との十分な意思疎通を図ることにより、本業務の趣旨に対する応募者の理解を深め、区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及び審査等

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。）を区に提出することができます。

なお、区は、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及び提案審査書類に対するヒアリングを行います。区は、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

区は、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または中止することがあります。

この場合、区は、速やかにその旨を区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

区と優先交渉権者は、基本契約の締結に先立って、本業務の円滑な遂行を果たすための基本的義務に関する事項、整備等事業者の本業務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、優先交渉権者は整備等事業者となります。

##### ② 仮契約の締結、基本契約の締結

区と整備等事業者は、本業務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、その後適切な時期に基本契約を締結します。

##### ③ 設計・施工一括契約の締結

区と整備等事業者のうち設計、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・運營業務委託契約の締結

区は整備等事業者のうち、維持管理・運營業務を担当する企業に対して、運営方式に応じて指定管理者の指定を行うか、または当該企業と維持管理・運營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 本業務に参加できる者は、本業務の業務を実施する予定の複数の企業【第3章 3. (3)①～⑥】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とし、その全ての企業の名称、本店の所在地、本業務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、区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、区に速やかに通知することとします。
- 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。
- ⑥ 応募者は、代表企業、構成企業または協力企業に、千代田区内に本店または支店等のある企業を1者以上含むこととします。

#### (2) 応募者の共通の参加資格要件

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 区の議会の議員が、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、支配人または清算人である団体でないこと。
- ② 区の区長、副区長または教育長が、役員等である団体でないこと。
- ③ 区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、区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、区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、区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、消費税及び地方消費税の租税または労働保険料及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、千代田区競争入札参加有資格者指名停止措置要領に基づく指名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またはその構成員の統制下にある団体でないこと。また、千代田区契約関係暴力団等排除要綱の入札参加資格除外に該当していないこと。なお、本事項の確認のため、区は警察当局に照会を行うことがある。

- ⑨ 区が発注した「神田錦町三丁目福祉施設整備にかかるアドバイザー業務」の受託者及びその協力企業である、株式会社日本総合研究所、株式会社大建設計及び渥美坂井法律事務所並びにこれらの者と資本また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 号または第 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また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) 応募者の業務別の参加資格要件

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、同一の企業また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 1 者が以下のアからイの全ての要件を満たし、その他の者は、アの要件を満たすこととします。

ア 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。

イ 平成 25 年度（2013 年度）以降に、延床面積 4,000 m<sup>2</sup>以上の公共施設または本業務で整備される機能等を提供する類似施設の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 既存施設の解体業務を行う者

以下の全ての要件を満たすこととします。ただし、解体業務を行う者が複数いる場合は、少なくとも 1 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、ア及びイの要件を満たすこととします。

ア 区における解体の入札参加資格を有していること。

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 25 年度（2013 年度）以降に、延床面積 3,500 m<sup>2</sup>以上の公共施設、または RC 造の建物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。

#### ③ 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 1 者が以下のアからエの全ての要件を満たすこととし、その他の者は、ア、イ及びエの要件を満たすこととします。

ア 区における建築工事の入札参加資格を有していること。

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 25 年度（2013 年度）以降に、延床面積 4,000 m<sup>2</sup>以上の公共施設または本業務で整備される機能等を提供する類似施設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。

エ 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）に係る総合評定値が 1,200 点以上の者であること。

④ 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 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。

イ 平成 25 年度（2013 年度）以降に、延床面積 4,000 m<sup>2</sup>以上の公共施設または本業務で整備される機能等を提供する類似施設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。

⑤ 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、警備業務及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 区における本業務の維持管理業務に関連する業種の参加資格を有していること。

イ 平成 25 年度（2013 年度）以降に、延床面積 4,000 m<sup>2</sup>以上の公共施設または本業務で整備される機能等を提供する類似施設の保守管理業務、建築設備保守管理業務、警備業務または清掃業務のうち、本業務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。

⑥ 運営業務を行う者

以下の要件を満たすこととします。

ア 平成 25 年度（2013 年度）以降に、本業務で行う業務に該当する業務と同種、または類似の事業を継続して 1 年以上実施（業務委託、指定管理の場合は受託）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区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ると認められる場合は、区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、区は、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、選定された整備等事業者の提出書類の著作権は、基本契約の締結により区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、区は、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 整備等事業者の責任の明確化等業務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

本業務における本施設の調査等、解体、設計、建設、工事監理、維持管理及び運営等における業務遂行上の責任は原則として整備等事業者が負うこととします。

ただし、区が責任を負うべき合理的な理由があるものについては、区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

区と整備等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、基本契約及び各契約で規定します。

### 3. 整備等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

整備等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、基本契約及び各契約に定めるところにより、整備等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、区による本業務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 整備等事業者によるセルフモニタリング

整備等事業者は、本業務の実施に関し、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。整備等事業者は、セルフモニタリングの結果について、基本契約及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、選定された整備等事業者の提案を基に区と協議の上決定することとします。

##### ② 区によるモニタリング

区は、基本契約及び各契約に定められた整備等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、基本契約及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、区は業務内容に対する改善指示等を行うことができることとし、整備等事業者は必要な改善措置を講ずることとします。

その他、モニタリングの詳細及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

区が実施するモニタリングに係る費用は、区が負担します。

## 第5章 計画地の立地並びに規模及び配置に関する事項

### 1. 敷地条件

本業務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。

#### ■ 敷地条件

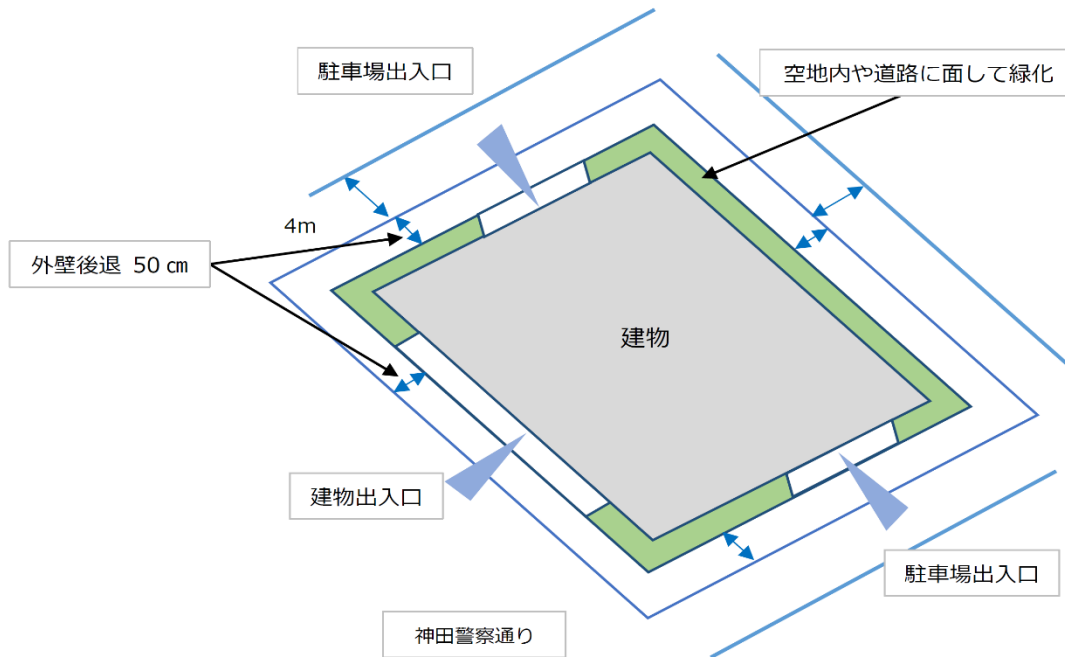
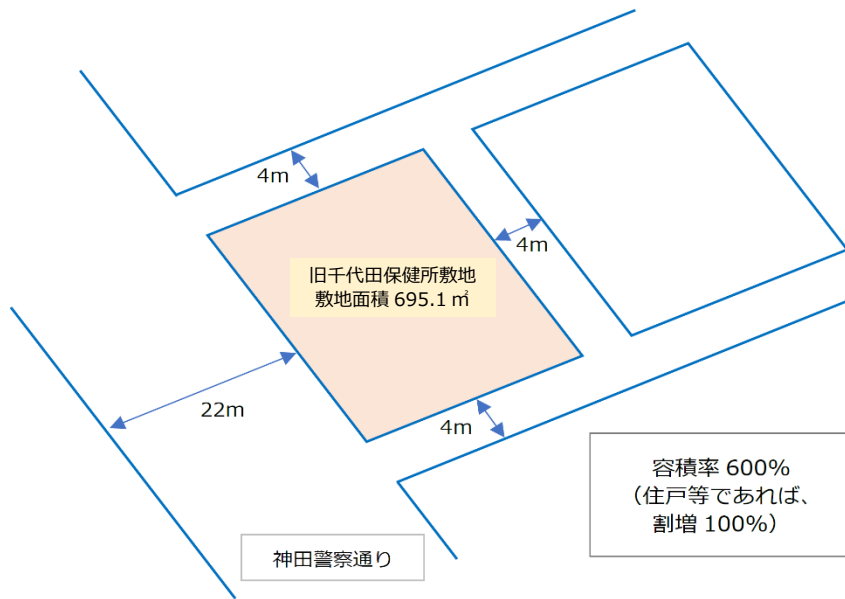
所在地	千代田区神田錦町三丁目10番地
敷地面積	695.1㎡
都市計画地域	千代田区駐車場整備地区 神田錦町北部周辺地区 地区計画 区域内（C-1地区）
用途地域等	商業地域、防火地域
建ぺい率	80%
容積率	600%（地区計画により+100%の緩和の余地あり） ※緩和部分は住宅等の用途に限る。

#### ■ 位置図



Copyright ©2017 Esri and its licensors. All right reserved.

■ 接道条件・建築条件



● 神田錦町北部周辺地区 地区計画 C-1 地区		● 千代田区緑化推進要綱		● 東京都駐車場条例 延床面積に応じた、 駐車場台数整備 (施設により、減免)
	制限内容		基準	
壁面後退	50 cm 以上	緑化割合	空地の 20%	
高さ制限	40m	接道緑化	6 割	
* 駐車場出入口は、神田警察通り側設置不可				



## 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

基本契約及び各契約の解釈について疑義が生じた場合、または基本契約及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、区と整備等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. 準拠法及び管轄裁判所の指定

基本契約及び各契約は日本国の法令に従い解釈されることとし、基本契約及び各契約に関連して発生した全ての紛争については、東京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 業務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. 本業務の継続が困難となった場合の措置

本業務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、整備等事業者は、基本契約の定めるところにより、区または区の指定する第三者に対する引継が完了するまでの間、自らの責任で本業務を継続することとします。

#### (1) 整備等事業者の責めに帰すべき事由により本業務の継続が困難となった場合

区は、基本契約に定めるところにより、整備等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、またはその懸念が生じた場合、整備等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整備等事業者の契約上の地位を区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、区が基本契約を解除した場合、区は整備等事業者に対し、区が被った損害の賠償を請求することができます。

#### (2) 区の責めに帰すべき事由により本業務の継続が困難となった場合

整備等事業者は、基本契約に定めるところにより、区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、整備等事業者が基本契約を解除した場合、整備等事業者は区に対し、整備等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業務の継続が困難となった場合

不可抗力、その他区及び整備等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、区及び整備等事業者は、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、または事業の継続が困難と区が判断した場合、基本契約を解除できることとします。

## 第8章 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に関する事項

### 1. 法制上及び税制上の措置に関する事項

現時点では、本業務に関する法令上及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、区及び整備等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. 財政上及び金融上の支援に関する事項

整備等事業者が本業務を実施するに当たり、財政上及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、区はこれらの支援を整備等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

区は、整備等事業者が本業務を実施するに当たり必要な許認可等について、必要に応じて整備等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

区は、本業務の公募開始までに、区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) 設計・施工一括契約

区は、設計・施工一括契約の締結に当たっては、区議会の議決を経ることとします。

#### (3) 指定管理者制度

区は、地域交流機能の運営手法として指定管理者制度を採用する場合には、公の施設としての設置条例の制定、ならびに指定管理者の指定に関する区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

本業務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

本業務に関する情報提供は、区のホームページを通じて適宜行います。

### 5. 問い合わせ先

#### ■保健福祉部障害者福祉課障害者福祉係

〒102-8688 千代田区九段南 1-2-1

電話番号：03-5211-4214

ファクス：03-3556-1223

メールアドレス：shogaishafukushi@city.chiyoda.lg.jp

#### ■保健福祉部高齢介護課高齢者施設担当

〒102-8688 千代田区九段南 1-2-1

電話番号：03-5211-3625

ファクス：03-3288-1365

メールアドレス：koureikaigo@city.chiyoda.lg.jp

(添付資料) リスク分担表

段階	リスク項目	リスクの内容	リスク分担		
			千代田区	整備等事業者	
共通	要求水準変更等	区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	○		
		区の事由による内容の変更によるもの	○		
	契約締結	区起因の契約締結の遅延・中止	○		
		整備等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	○	
			区が取得すべき許認可の遅延によるもの	○	
			整備等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	○		
		行政施設の取得及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		○	
政策的要因 による事項		政策の変更によるもの	○		
		議会承認に 関するもの	区の事由によるもの	○	
			整備等事業者の事由によるもの		○
住民問題		本業務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	○		
		区の責めに帰すべき事由による調査・設計・建設及び維持管理・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・建設及び維持管理・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		整備等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		○	
		区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		○	

段階	リスク項目		リスクの内容	リスク分担	
				千代田区	整備等事業者
			関するもの		
			維持管理・運營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		○
			施設の劣化及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		○
			整備等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	○	
			区の事由によるもの	○	
	債務不履行	事業者の責によるもの	整備等事業者の事業放棄・破綻や契約違反・債務不履行によるもの		○
		区の責によるもの	区の債務不履行	○	
	支払遅延・不能		整備等事業者の区への支払遅延・不能によるもの		○
			区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		区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	区の提示条件、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（整備等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	区が実施した測量・調査に関するもの	○		
		整備等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	○		
		区が事前に公表した資料に明示されているもの		○	
		区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	○		

段階	リスク項目	リスクの内容	リスク分担		
			千代田区	整備等事業者	
		区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	区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	区の指示による工事費の増大・予算超過	○		
		区の貸与資料の誤り・欠如・不明瞭等に起因する増加費用	○		
		整備等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	竣工前に区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及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	区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	区と整備等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		○	
		上記の他、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		○	
		区の事由に起因するもの	○		
		整備等事業者または区以外の第三者に起因するもの	○	△※2	

段階	リスク項目		リスクの内容	リスク分担	
				千代田区	整備等事業者
	運営	運営費用増大	区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	整備等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	整備等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		○
			整備等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%相当額までを整備等事業者が負担する。

※ 2：第三者に起因する施設損傷であっても、整備等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。



