

(仮称) 座間市上下水道局庁舎等整備事業

実 施 方 針

平成 28 年度

座間市上下水道局

(余白)

目次

1. 事業の目的.....	1
2. 事業内容.....	1
2.1 事業名称.....	1
2.2 事業概要.....	1
2.3 事業スキーム.....	1
2.4 事業用地.....	2
2.5 提案を求める施設等の条件.....	2
2.6 提案内容.....	5
2.7 事業者の業務範囲.....	6
3. 事業者の選定等に関する事項.....	6
3.1 募集方式.....	6
3.2 選定審査等.....	6
3.3 事業者の選定.....	7
3.4 スケジュール.....	7
3.5 応募者の構成及び資格等.....	7
3.6 応募資格要件について.....	7
4. 事業者との契約及びリスク分担.....	9
4.1 契約形態.....	9
4.2 事業実施に係るリスク・責任の分担.....	9
5. 意見の受付.....	11
5.1 意見の受付.....	11
6. 事業者の募集等について.....	11
6.1 費用負担.....	11
6.2 虚偽の記載.....	11
6.3 応募書類の取り扱い.....	11
6.4 その他.....	11
7. 担当事務局.....	11
(別紙1)	
(別紙2)	

1. 事業の目的

本事業は、座間市上下水道局が計画する「座間市上下水道局庁舎」（以下、「庁舎」という。）の建設を行い、庁舎の維持管理を行うものである。

本事業は、官民連携の手法（PPP 事業方式）を用いた公共施設の整備を行うものとし、民間事業者には、資金調達、設計、建設、維持管理等を一括発注して行うものとする。

2. 事業内容

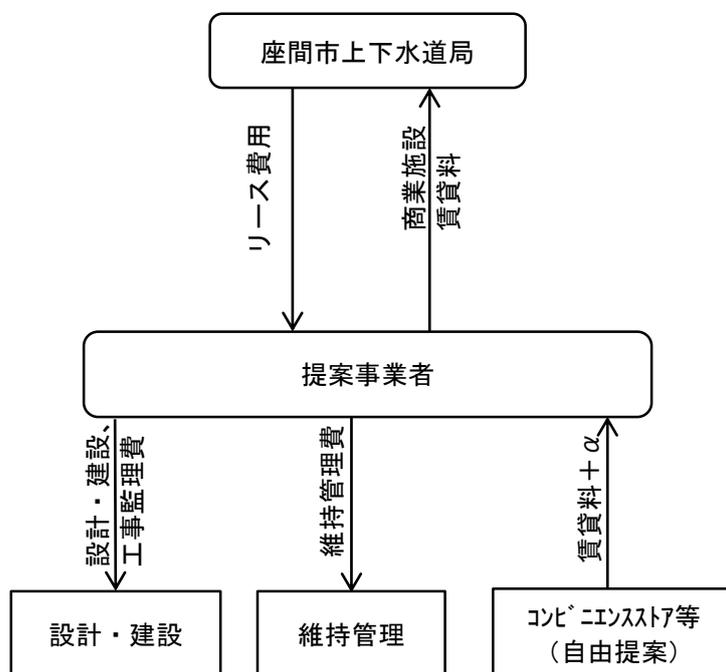
2.1 事業名称

（仮称）座間市上下水道局庁舎等整備事業

2.2 事業概要

本事業は、民間事業者が現行の水道料金お客様センターの窓口・事務スペース及び座間市上下水道局（以下、「局」という。）の事務スペース等の機能を有する施設を建設し、定期借家権（施設整備に要する費用を含む毎期定額支払い）等により、局は民間事業者から賃借することで、局が支払うコストの平準化を図るものである。

2.3 事業スキーム



事業終了時に建物・附帯設備全体を無償で座間市へ譲渡することを基本とする。

2.4 事業用地

事業者が実施する事業予定地は、以下のとおりである。

(1) 敷地概要

表 2-1 敷地概要

地名地番	座間市緑ヶ丘一丁目3-1
敷地面積	642.64 m ²
都市計画区域	都市計画区域 内
用途地域	第一種住居地域
容積率・建ぺい率	200% 60%
防火地域の指定	なし
地区計画の指定	緑ヶ丘地区計画 沿道地区(A) 座間市緑ヶ丘地区街づくり申し合わせ

本予定地の詳細を別紙1に示す。

2.5 提案を求める施設等の条件

20年間にわたり、安全かつ効率的・効果的な建物とするため、以下の事項を条件とする。

(1) 建設概要

別添建物概要図を参考に、上下水道局の事務所及び水道料金お客様センターと商業施設（コンビニエンスストア等）を併設した庁舎とする。

なお、庁舎は次の業務ができる事務所と窓口業務が可能となる計画を予定している。

※4階建てと限定するものではありません。

- ・ 1階 お客様センター窓口、商業施設（コンビニエンスストア等：自由提案事項）
- ・ 2階 検針業務、徴収等業務、給水・排水設計審査業務等事務室
- ・ 3階 水道施設課、下水道施設課、倉庫等事務室
- ・ 4階 経営総務課、会議室、倉庫等事務室
- ・ 駐車場

(2) 必要機能

表 2-2 必要諸室一覧

機能区分	室名	面積・規模	仕上の種類	天井高さ
上下水道局事務機能	事務スペース(2F 事務室)	176 m ² 程度の審査受付スペースを確保する。 ＜①②は事務スペースにおける共通事項＞ ①カウンターにて外来者の事務室内への立入を制限できるようにする。②組織変更や人員の増減に対応できる余裕を確保すること。	A	CH=2700
	事務スペース(3F 水道施設課)	職員 15 名を想定し、96 m ² 以上のスペースを確保する。 ※①②は共通。	A	CH=2700
	事務スペース(3F 下水道施設課)	職員 11 名を想定し、72 m ² 以上のスペースを確保する。 ※①②は共通。	A	CH=2700
	事務スペース(4F 経営総務課)	職員 15 名を想定し、104 m ² 以上のスペースを確保する。 ※①②は共通。	A	CH=2700
	管理者室	15 m ² 程度のスペースを確保する。	B	CH=2700
	局長室	10 m ² 程度のスペースを確保する。	B	CH=2700
	会議室	50 m ² 程度として、可動間仕切りで2室に分割できるようにする。	A	CH=2700
	PCサーバ室	9 m ² 程度のスペースを確保する。	A	CH=2700
	ロッカー室兼更衣室	男性用として 10 m ² 以上のスペースを確保する。 女性用として 7 m ² 以上のスペースを確保する。	C	CH=2500
	倉庫	2階、3階、4階で 30 m ² 以上を確保する。	C	CH=2500
	お客様センター窓口	31 m ² 程度 他の部分と区画できる計画とする。窓口は 8:30～20:00 まで対応できるようにする。		CH=2700
お客様センター	商業スペース 169 m ² 以上 外部から直接出入りできるようにする。 管理部分が異なるので、事務室及びお客様センターとの区画できる計画とする。		-	
商業スペース	玄関ホール	風除室を設ける。	F	CH=2700
共通	便所	各階毎に各設備を設ける。 男子用として 32 m ² 程度 女子用として 30 m ² 程度	E	CH=2500
	多目的便所	2ヶ所以上とし、1階と3階には必ず設置する。	E	CH=2500
	給湯室	事務スペースの設置階ごとに 10 m ² 程度 電気式給湯器を設置する。	D	CH=2500
	エレベータ	11人用 60m/min 機械室レスタイプ		-
	廊下通路	W2000 以上を確保する	A	CH=2700

(3) 仕上げ計画

表 2-3 内部仕上げ性能

仕上の種類	用途	床	壁	天井
A	事務室関係	タイルカーペット OAフロア (H=150)	ビニルクロス	化粧石膏ボード
B	管理者、局長室	タイルカーペット	エステル樹脂系 フィルム張り	化粧石膏ボード
C	倉庫関係	床用塗料	EP塗装	石膏ボード 塗装
D	水周り関係	ビニル床シート	シーリングボード	石膏ボード 塗装
E	便所	ビニル床シート	磁器質タイル	石膏ボード 塗装
F	玄関ホール	タイル	木質シート張り	化粧石膏ボード

表 2-4 外部仕上げ性能

外壁	床	屋根
押し出し成形セメント板 +磁器質タイル	磁器質タイル	デッキプレートの上 コンクリート 断熱材 (t=30) 塩ビシート防水

(4) 耐震計画における目標性能

官庁施設の耐震計画における要求性能は以下のとおりとする。

構造体	: I 類
建築非構造部材	: A 類
建築設備	: 甲類

(5) 施設の耐久性に関する目標性能

耐用年数 35 年として、鉄骨造を基本とした構造として計画すること。但し、非構造部材や設備機器など更新できる設備・機材の選定や更新性（メンテナンス性）、保全性を考慮した計画とする。

(6) 環境性能

CASBEE 評価による A 以上の性能を確保する。

(7) バリアフリー

「神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例」に基づく設備を設置する。

(8) 設備計画

- 設備仕様 : 建築設備設計基準による。
省資源、省エネルギーを考慮した設備とすること。
- 電気設備としては、更新性、メンテナンス性を考慮し、容易に保守点検、改修工事を行えるよう計画すること。また、将来の電気機器及び電気容量の増加に備え、受変電設備、配電盤内に電灯、動力ともに予備回路を計画すること。
- 電灯、コンセント設備 : LED 照明とする。(便所は人感センサーの設置を行う。)
- 消火災害防止設備 : 場内の消防設備は、関係法令に従い必要数量を設置する。

(9) 外構計画

- 駐車場計画
敷地内には、9 台以上の駐車スペースを確保することとし、うち 1 台は車いす対応スペースとする。また駐車場への進入については、東側道路からの進入とする。
- 駐輪場計画
駐輪スペースは 6 台以上確保する。

2.6 提案内容

「2.5 提案を求める施設等の条件」を満たす建物等に対して、市が 20 年間利用可能とする事業スキーム、施設計画、維持管理、事業収支計画、市に要求する支払い等の提案を求める。

なお、商業施設の有無にかかわらず、民間事業者は局へ一定の賃貸料を支払うこととし、局からの支払額が少なくなる提案を行うものとする。そのため、途中での業態の変更を可能とするが、商業施設について局が行う別途発注業務との調整は行わないものとする。

2.7 事業者の業務範囲

(1) 施設提供業務

事業者は20年間にわたり、2.4で示した事業用地を局から賃借し、上下水道局庁舎を建設し、局に事業期間にわたり上下水道局庁舎を提供するとともに、維持管理業務を実施する。

(2) 維持管理業務

事業者は提供する施設において、市が要求水準書で提示する維持管理業務を実施する。

(3) 事業スケジュール

事業スケジュールは以下のとおりとする。

表 2-5 事業スケジュール予定表

項目	予定
事業契約の締結	平成28年11月
設計及び工事の着手	平成29年1月
設計及び工事期間	平成29年1月～平成30年2月（14ヶ月）
建設完了	平成30年2月
維持管理期間	平成30年4月～平成50年3月（20年間）
契約終了	平成50年3月

3. 事業者の選定等に関する事項

3.1 募集方式

事業者の選定は、「公募型プロポーザル方式」とし、事業者から幅広く柔軟な発想に基づく提案を求める。

3.2 選定審査等

審査は、外部有識者及び庁内関係者から構成する（仮称）座間市上下水道局庁舎等整備事業者選定審査委員会（以下「審査委員会」という。）を設置し、実施する。選定委員の詳細は、募集要項で示す。

3.3 事業者の選定

審査委員会における選定結果を踏まえ、局は優先交渉権者及び次点交渉権者を決定し、文書で応募者に通知するとともに、速やかに市ホームページ等で公表する。

3.4 スケジュール

本事業における事業者の募集・選定スケジュール（予定）は以下のとおり。

表 3-1 事業者の募集・選定スケジュール（予定）

項目	予定
実施方針の公表	平成 28 年 5 月 20 日
実施方針に関する意見の受付開始	平成 28 年 5 月 20 日
実施方針に関する意見の受付締切	平成 28 年 5 月 27 日
募集の公告	平成 28 年 7 月 4 日
募集に関する説明会の実施及び質問受付	平成 28 年 7 月 4 日
募集に関する質問に対する回答の公表	平成 28 年 7 月 19 日
参加表明書及び参加資格確認申請書の受付	平成 28 年 8 月 8 日
参加資格確認結果の通知	平成 28 年 8 月 16 日
提案書類の受付	平成 28 年 10 月 11 日
最優秀提案者決定・公表	平成 28 年 11 月 14 日

3.5 応募者の構成及び資格等

応募者は、単独の企業もしくは複数の企業等により構成されたコンソーシアムであることとし、コンソーシアムの場合には応募手続きを行う代表者を定めるものとする。また、事業実施段階において、コンソーシアムが SPC（特別目的会社）等の事業法人を設立することを妨げるものではない。

3.6 応募資格要件について

(1) 参加資格要件

応募企業、応募グループの構成員及び協力企業は以下の参加資格要件を満たすこと。

- (ア) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しないものであること。
- (イ) 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者であること。
- (ウ) 建設業法（昭和 24 年 5 月 24 日法律第 100 号）第 28 条第 3 項または第 5 項の規定による営業停止命令を受けていない者であること。
- (エ) 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 65 条第 2 項または第 4 項の規定による業務の停止命令を受けていない者であること。

- (カ) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項または第 2 項の規定による更生手続開始の申立て（同法附則第 2 条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件（以下「旧更生事件」という。）に係る同法による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号。以下「旧法」という。）第 30 条第 1 項または第 2 項の規定による更生手続開始の申立てを含む。以下「更生手続開始の申立て」という。）をしていない者または更生手続開始の申立てをなされていない者であること。ただし、同法第 41 条第 1 項の更生手続開始の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生手続開始の決定を含む。）を受けた者が、その者に係る同法第 199 条第 1 項の更生計画の認可の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生計画の認可の決定を含む。）があった場合またはその者の一般競争入札参加資格の再認定がなされた場合を除く。
- (キ) 平成 12 年 3 月 31 日以前に民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）附則第 2 条による廃止前の和議法（大正 11 年法律第 72 号）第 12 条第 1 項による和議開始の申立てをしていない者であること。
- (ク) 民事再生法第 21 条の第 1 項または第 2 項の規定による再生手続開始の申立てをしている者または申立てをなされていない者であること。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、その者に係る同法第 174 条第 1 項の再生計画認可の決定が確定した場合を除く。
- (ケ) 平成 18 年 4 月 30 日以前に会社法（平成 17 年法律第 86 号）の施行に伴う改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条第 1 項の規定による会社の整理の開始を命ぜられていない者であること。
- (コ) 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条または第 19 条の規定による破産の申立て（同法附則第 3 条の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件に係る同法による廃止前の破産法（大正 11 年法律第 71 号）第 132 条または第 133 条の規定による破産の申立てを含む。）がなされていない者であること。
- (カ) 参加表明書及び参加資格確認に必要な書類の提出期限から民間事業者の選定が終了するまでの期間に市から入札参加資格停止の措置を受けていないこと。
- (キ) 地方自治法施行例第 167 条の 4 第 2 項の各号による者でないこと。
- (ク) 最近 1 年間の法人税、事業税、消費税、地方税を滞納していない者であること。
- (ケ) 局が本事業について、以下に示すアドバイザー業務を委託する企業及びかかる企業と当該アドバイザー業務において提携関係に入る企業、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でないこと。
 - ・株式会社日水コン
- (コ) 「3.2 選定審査等」に規定する審査委員会の委員が属する組織、企業又はその組織、企業と資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと。
- (カ) 応募企業、あるいは応募グループの構成員及び協力企業のいずれかが、他の応募企業、応募グループの構成員又は協力企業として参加していないこと。ただし、局が事業者との基本協定書を締結後、選定されなかったグループの構成員もしくは協力企業が、事業者の業務等を支援及び協力することは可能である。

(2) 参加要件

- (ア) 参加表明書により参加の意思を表明した応募グループの構成員及び協力企業の変更は認めない。ただし、構成員及び協力企業が入札参加資格停止に該当する場合その他その理由がやむを得ないと局が認めた場合は、局と協議を行うことができる。協議の結果、市が承認した場合には、応募者の構成員及び協力企業を追加・変更することができる。なお、代表企業が参加資格要件を欠くような事態が生じた場合は、いかなる理由においても失格は免れない。
- (イ) 優先交渉権者（またはこの者と協議が整わない場合は次点交渉権者）については、事業契約締結前までに本項に記載した参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には失格とする。ただし、構成員及び協力企業が入札参加資格停止に該当する場合その他その理由がやむを得ないと局が認めた場合は、局と協議を行うことができる。協議の結果、局が別途指定する期間内に、当該構成員又は協力企業を除外し、かつ、提案内容の継続性を担保するために必要な手当を行い、その内容を市が承認した場合に限り、優先交渉権者又は次点交渉権者の選定決定に影響がないものとするところがある。なお、代表企業が参加資格要件を欠くような事態が生じた場合は、いかなる理由においても失格は免れない。

4. 事業者との契約及びリスク分担

優先交渉権者は、事業の進め方等に関する基本的な考え方、遵守事項などを定めた基本協定を締結した後、事業者として事業を実施する。基本協定締結後、優先交渉権者は局と関連契約を締結する。

4.1 契約形態

募集要項発表時に提示する定期借家契約を基本としつつも、局の使用権が関係法制度、契約等により20年間確保されるとともに、以下に示すリスク分担が実現されることを前提として、応募事業者から別途提案を受けることを可能とする。

4.2 事業実施に係るリスク・責任の分担

市と事業者とのリスク分担は、原則としてリスク分担表のとおりとする。なお、詳細な事業実施に係る責任の分担については、優先交渉権者決定後、局と優先交渉権者との協議において明確にする。

表 4-1 リスク分担表

リスクの種類		リスクの内容	負担者		
			市	事業者	
共通リスク	募集要項リスク	募集要項の誤り・変更	●		
	応募リスク	応募費用に関するもの		●	
	制度関連リスク	法制度リスク	事業に直接関係する法令の変更、新たな法律の成立	●	
		許認可リスク	民間側の事由による事業者の許認可取得遅延		●
			局の事由による事業者の許認可取得遅延	●	
		税制度リスク	事業者の利益や運営に係る税制度の新設・変更		●
	上記以外の税制度の新設・変更		●		
	社会リスク	住民対応リスク	募集要項に示す範囲のもの	●	
			上記以外のもの		●
		第三者賠償リスク	事業実施に起因して第三者に及ぼした損害		●
		環境問題リスク	調査・工事による騒音・振動・地盤沈下等に関する対応		●
	債務不履行リスク	市の債務不履行による中断・中止	●		
		事業者の債務不履行による中断・中止		●	
	不可抗力リスク	天災・暴動等自然的または人為的な事象		●	
		同上(市が取得した土地に関するもの)	●		
経済リスク	資金調達リスク	事業者等が実施する事業に必要な資金調達・確保		●	
	金利リスク	金利変動		●	
	物価リスク	インフレ・デフレ(施設提供業務)		●	
インフレ・デフレ(維持管理・運營業務)		△	△		
設計・建設リスク	測量・調査リスク	局が実施した測量・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		●	
	用地の確保リスク	事業用地以外で事業に必要な進入路や資材置き場等の確保に関するもの		●	
	用地・施設継続使用リスク	土地賃借等における20年間継続使用の確保		●	
	用地の瑕疵リスク	調査資料等で予見できることに関するもの		●	
上記資料により予見できないことに関するもの		△	△		
施設の瑕疵リスク	局の施工によるもの	●			
	上記以外のもの		●		
維持管理リスク	施設の劣化リスク	老朽化の進行による補修費の発生(局が施工した内装部分を除く)		●	
	計画変更リスク	局の指示による維持管理運營業務の変更等に起因するもの	●		
		事業者の提案・要望による維持管理運營業務の変更に関するもの		●	
	維持管理運営コストリスク	局の指示による維持管理運營業務の変更等に起因する維持管理運営費の増大	●		
上記以外の要因による維持管理運營業務の変更等に起因する維持管理運営費の増大			●		
事業者の経営破綻リスク	事業者の経営破綻等により、施設・用地等の所有者が異動した場合における、局の使用の継続		●		

5. 意見の受付

5.1 意見の受付

実施方針等に関する意見を下記のとおり受け付ける。

(1) 受付期間

平成28年5月20日(金)～5月27日(金)17時必着

(2) 提出方法

意見の内容を簡潔にまとめ、意見書(別紙3)に記入の上、Eメールにて担当事務局宛に提出すること。なお、24時間以内に電子メール到着の確認に関する返信がない場合は、速やかに担当事務局に連絡すること。

6. 事業者の募集等について

6.1 費用負担

提案書の作成等、応募に必要な費用は応募者の負担とする。

6.2 虚偽の記載

応募者が提出した提案書等に虚偽の記載がある場合は、応募を無効とする。

6.3 応募書類の取り扱い

応募書類は、公表、返却はしない。

6.4 その他

その他詳細事項については、募集要項で公表する。

7. 担当事務局

座間市上下水道局 経営総務課 経営係

〒252-8566 神奈川県座間市緑ヶ丘一丁目1番1号

電話：046-252-7480 FAX：046-257-4155

メールアドレス：suidoul@city.zama.kanagawa.jp

(別紙1)

(1) 概況図

本敷地は、図 1 に示す高低差 (0~1.4m 程度) があり、敷地内の東側は擁壁がある。
擁壁は土地区画整理事業により設置されたものであるため、「緑ヶ丘地区街づくり申し合わせ」により原則保全となっているため、撤去・移設のために協議を行う必要がある。

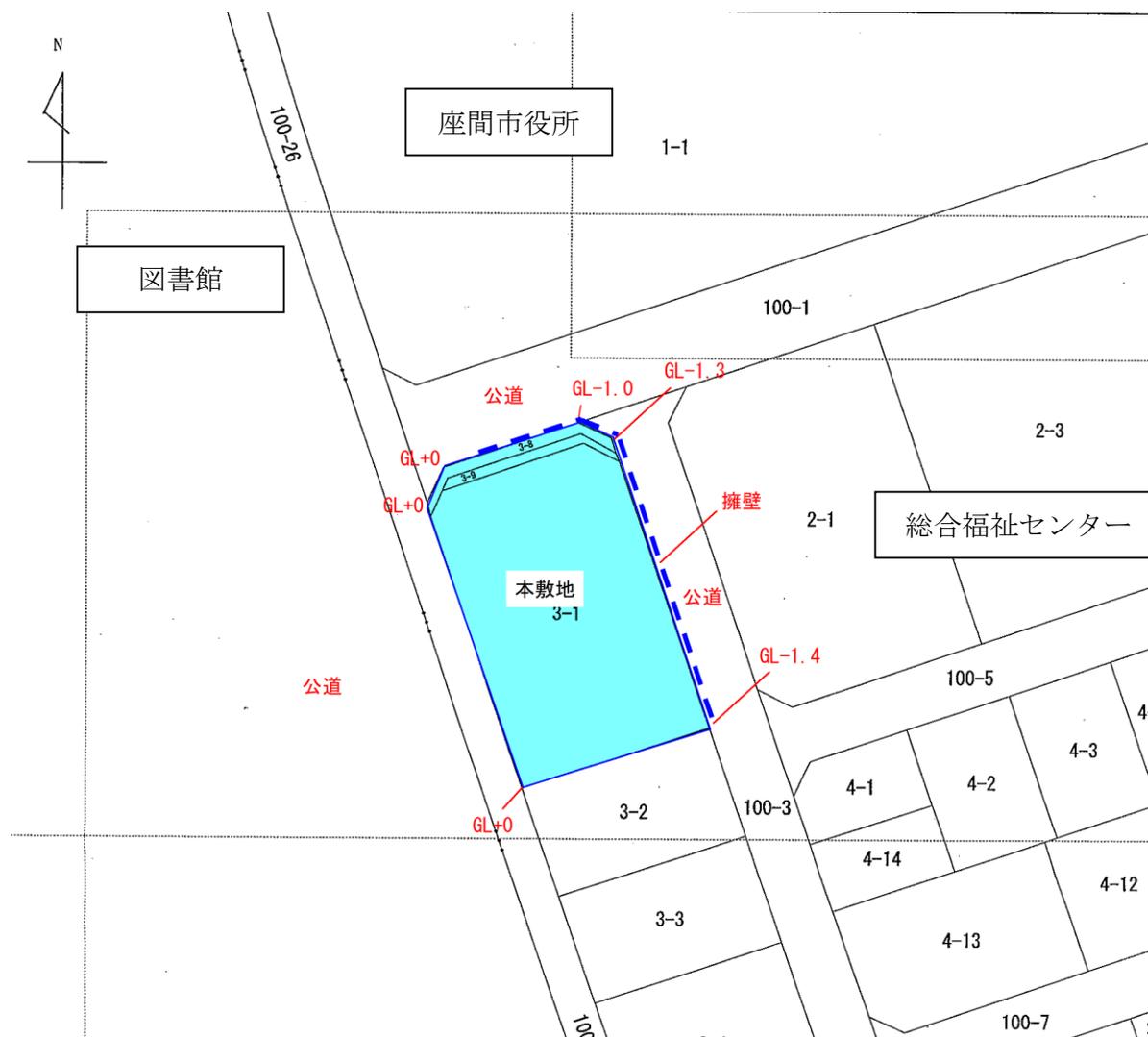


図 1 敷地周辺概況図

(2) 配置条件

施設配置における条件としては、以下の点を留意すること。

- ・ 上下水道局およびお客様センターの職員の出入り口動線と、外来者の動線は区分を行う。
- ・ 商業スペースには、外部から直接出入りできるようにする。

(別紙2)

平成 28 年 月 日

意見書

「(仮称) 座間市上下水道局庁舎等整備事業 業務実施方針」について意見がありますので提出いたします。

提出者	法人名・団体名	
	所在地	
	担当部署	
	電話	
	F A X	
	Eメール	

意見No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目	意見内容
1	1	2	2.1		記載例 事業名称	

※意見は本様式に応じて行数または枚数を増やし、意見No.の欄に通し番号をご記入下さい。