

第1 募集要項の定義

西尾市（以下「市」という。）は、平成26年3月26日に策定、公表した『西尾市公共施設再配置実施計画2014→2018（以下「実施計画」という。）』で示す公共施設再配置プロジェクトについて、民間資金等の活用による公共施設等の整備の促進に関する法律（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）に基づく事業化を進め、平成26年11月29日に「新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクト（以下「本事業」という。）に関する実施方針（以下「実施方針」という。）」を公表した。

市では、本事業についてPFI事業として実施することが適切であると判断したため、PFI法第6条の規定により平成27年3月31日に特定事業として選定した。

この募集要項（以下「本要項」という。）は、市が本事業を実施する民間事業者の募集及び選定を行うにあたり、本事業に参画希望の民間事業者に示すものである。

また、別添書類の業務要求水準書【別添資料1】、事業契約書（案）【別添資料2】、優先交渉権者選定基準【別添資料3】、企画提案書作成要領【別添資料4】、様式集【別紙】は、本要項と一体のもの（以下「本要項等」という。）とする。

なお、本要項等と実施方針、実施方針に関する質疑応答集、「西尾市が新たなまちづくりの出発点として官民連携手法で進める公共施設再配置プロジェクト（仮称）実施方針公表のための事前方針（平成26年8月1日公表。以下「事前方針」という。）及び「事前方針・追加版（平成26年10月9日公表）」に相違のある場合は、本要項等に規定する内容を優先するものとする。

第2 本事業の概要

1 事業名称

新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクト

2 対象となる公的不動産

業務要求水準書【別添資料1】に示す公共施設再配置プロジェクト01、02、03、04及び08に該当する公的不動産（以下「対象不動産」という。）とする。

3 対象不動産の管理者

西尾市長 榊原 康正

4 事業目的

本事業は、実施計画で示す公共施設再配置プロジェクトを新たなまちづくり

の出発点として実現するため、民間事業者の資金調達力、企画力、開発力、技術力、エリアマネジメント力などの創意工夫を活用するPFI事業に市独自の新しい官民連携手法であるサービスプロバイダ方式を導入することにより、対象不動産の生産性（有効性・効率性）を高めるとともに、エリアマネジメントの視点から市民ニーズ等を満足させる新しい公共空間を創造することを目的とする。

5 本事業における官民連携の考え方

本事業は、単なる施設整備ではなく、地域の未来形成について市民と一緒に創造することを重要視し、民と官との連携事業として捉えている。「民」については第一を住民とし、次に市内の各種団体や企業と考えている。また、本事業は、市と市民が主体となって長期的な観点から事業スキームの構築や事業に関するサービス水準を設定する新たな官民連携手法により、魅力的な市の未来の創造につながるものとする。

6 事業範囲

本事業の範囲は、PFI法に基づき、市と契約した特別目的会社が自らを契約期間中適切に維持し、対象不動産のうち、不動産開発企業（以下「開発企業」という。）が開発する不動産（以下「開発不動産」という。）の買取、対象不動産の維持管理・運営及び有効活用を行うこととする。なお、本事業に対する市の要求水準は、業務要求水準書【別添資料1】のとおりとする。

(1) 特別目的会社の組成及び契約期間中の維持業務

- ア 特別目的会社の設立
- イ 適切な株式会社の財務管理
- ウ プロジェクトマネジャーによる業務のマネジメント

(2) 開発不動産の買取業務

- ア 開発期間中の開発不動産の監視業務
- イ 開発不動産の水準検査業務
- ウ 開発不動産の買取業務

(3) 施設の維持管理業務

- ア 建物維持管理業務
- イ 設備維持管理業務
- ウ 環境衛生管理業務
- エ 警備業務

- オ 外構維持管理業務
- カ 備品維持管理業務

(4) 運営業務

- ア 多目的新生涯学習施設「きら市民交流センター（仮称）」
- イ いっしき市民交流広場（仮称）：一色健康センター、一色町公民館、一色学びの館（図書館機能）
- ウ 学校給食センター機能
- エ 資料館（歴史公園内）、一色学びの館（資料館機能）

(5) 公的不動産の有効活用業務

- ア エリアマネジメントによる余剰資産の利活用
- イ 公的不動産の用途変更
- ウ 民間不動産の利活用

(6) 公共サービスに関する独立採算業務

- ア 本事業に係る運営業務のうち、特別目的会社自らの責任において実施する公共サービス
- イ 市と特別目的会社との負担割合を決定して実施する公共サービス

(7) 民間サービスに関する独立採算事業

- ア 特別目的会社が企画し、自らの責任において実施する民間サービス

7 サービス対価の支払い

市は、特別目的会社との契約期間中、事業契約書に基づくサービス対価については、事業契約書に従いサービス水準を確認の上、支払うものとする。サービス対価は、特別目的会社維持に係る対価、特別目的会社が実施する開発不動産の買取業務に係る対価、維持管理業務に係る対価、運営業務に係る対価及び公的不動産の有効活用業務に係る対価で構成する。

なお、各対価の支払方法は次のとおりを予定している。

(1) 特別目的会社維持に係る対価

市は、事業契約期間中の適切な特別目的会社の組成及び維持に関して、事業契約書に定める対価を支払う。

(2) 開発不動産の買取業務に係る対価

一括支払 対 価	買取業務に係る対価のうち、市は国等の補助金等を活用する場合に、その補助金等を充当する不動産について一括で支払う。
割賦支払 対 価	市は、一括支払対価を除き、毎年、事業契約書に定める対価を支払う。

(3) 維持管理業務に係る対価

市は、維持管理業務の契約期間中、事業契約書に定める対価を支払う。

(4) 運営業務に係る対価

市は、運営業務の契約期間中、事業契約書に定める対価を支払う。

(5) 公的不動産の有効活用業務に係る対価

市は、本事業の公的不動産を有効活用するための用途変更、賃貸借等の特別目的会社による提案に基づき、市が負担すべき費用について事業契約書に定める対価を支払う。

8 事業方式

事業方式については、対象不動産の適性に応じて、最適なリスク移転の観点から応募者が提案するものとし、提案された事業方式については市と協議を行い、決定するものとする。なお、契約期間中、必要に応じて市と特別目的会社の協議による変更を可能とするが、その場合は、必要に応じて外部有識者等の意見を参考にするものとする。

9 事業期間

本事業の事業期間は、契約締結日から30年間とする。

10 事業スケジュール

本事業の事業スケジュールは、次の表のとおり予定している。各事項の詳細については、本要項の第4を参照すること。

なお、対話及び質問については、個別に行うものとする。ただし、市が共通事項として応募者に対して公平に周知すべきと判断した内容については、公開することができるものとする。

実 施 事 項		日 程
1	特定事業の選定及び公表・募集要項等の公表	平成27年 3月 31日
2	募集要項等に関する説明会の参加申込期間	平成27年 4月 1日～ 4月 7日
3	募集要項等に関する説明会	平成27年 4月 9日

4	募集要項等に関する個別質問及び個別対話の期間	平成27年 4月10日 以降随時
5	参加表明書の提出期間（競争的個別対話の申込期間）	平成27年 7月 6日～ 7月10日
6	応募者との 競争的個別対話（一次審査）	平成27年 7月21日 7月28日 8月 4日 8月11日
7	応募者の参加資格審査（一次審査）	平成27年 7月29日
8	参加資格確認通知書（一次審査結果）の発送	平成27年 7月30日
9	企画提案書提出期限	平成27年12月 4日
10	企画提案書の要求水準審査（二次審査）	平成27年12月 7日～ 12月11日
11	有識者会議（仮称）による評価及び講評	平成27年12月14日～ 12月25日
12	応募者による 公開プレゼンテーション（公開審査）	平成28年 1月17日
13	選定委員会（仮称）による応募者のヒアリング及び選定	平成28年 1月19日
14	優先交渉権者等の決定及び公表	平成28年 1月下旬
15	本事業にかかる 基本協定の締結	平成28年 2月上旬
16	優先交渉権者との契約締結に向けた交渉協議期間	平成28年 2月上旬～ 平成28年 4月下旬
17	本事業の仮契約の締結	平成28年 5月
18	本事業の契約の締結	平成28年 6月
19	開発企業による開発期間及び特別目的会社による買取期間	平成28年～平成33年
20	特別目的会社による維持管理期間	平成29年～平成58年
21	特別目的会社による運営期間	平成29年～平成58年
22	特別目的会社による資産運用期間	平成29年～平成58年

11 指定管理者の指定

市は、本事業の対象施設について、特別目的会社を地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項の規定による指定管理者として指定することが適切と判断した場合には、当該施設の施設設置条例の定めるところにより所定の手続きを経て指定するものとする。

第3 民間事業者の募集に関する要件等

本事業の応募者に関する要件等は次のとおりとする。ただし、下記以外のことに