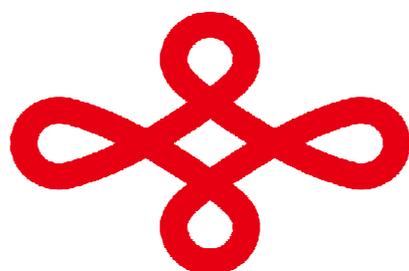


**新たな官民連携手法（西尾市方式）による**

**公共施設再配置第1次プロジェクト**

**募 集 要 項**

【西尾市公共施設再配置実施計画 2014→2018】



平成27年 3月31日

愛知県 西尾市

# 目 次

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| <b>第1 募集要項の定義</b>         | <b>1</b> |
| <b>第2 本事業の概要</b>          | <b>1</b> |
| 1 事業名称                    |          |
| 2 対象となる公的不動産              |          |
| 3 対象不動産の管理者               |          |
| 4 事業目的                    |          |
| 5 本事業における官民連携の考え方         |          |
| 6 事業範囲                    |          |
| (1) 特別目的会社の組成及び契約期間中の維持業務 |          |
| (2) 開発不動産の買取業務            |          |
| (3) 施設の維持管理業務             |          |
| (4) 運營業務                  |          |
| (5) 公的不動産の有効活用業務          |          |
| (6) 公共サービスに関する独立採算業務      |          |
| (7) 民間サービスに関する独立採算事業      |          |
| 7 サービス対価の支払い              |          |
| (1) 特別目的会社維持に係る対価         |          |
| (2) 開発不動産の買取業務に係る対価       |          |
| (3) 維持管理業務に係る対価           |          |
| (4) 運營業務に係る対価             |          |
| (5) 公的不動産の有効活用業務に係る対価     |          |
| 8 事業方式                    |          |
| 9 事業期間                    |          |
| 10 事業スケジュール               |          |
| 11 指定管理者の指定               |          |

**第3 民間事業者の募集に関する要件等 5**

- 1 応募者の構成要件
  - (1) 応募者の構成
  - (2) 参加表明書等提出時に明示する要件
  - (3) 参加表明書等提出後の構成企業及び協力企業の変更
- 2 応募者の参加資格要件等
- 3 応募者の参加資格確認基準日
- 4 応募に伴う費用負担
- 5 公正な応募
- 6 応募の無効

**第4 本要項等に関する説明会・対話・提出書類等 8**

- 1 本要項等に関する説明会
- 2 本要項等に関する個別質問及び個別対話の受付
- 3 参加表明書等の提出
- 4 応募者との競争的個別対話
- 5 参加資格確認通知書の発送
- 6 応募者の辞退
- 7 企画提案書等の提出
- 8 企画提案書等に関する著作権の取扱い
- 9 提案内容に含まれる特許権等

**第5 本事業のサービス対価予定額 11****第6 応募者の選定方法 11**

- 1 選定方式
- 2 選定方法
- 3 有識者会議（仮称）と選定委員会（仮称）
- 4 応募者による公開プレゼンテーション
- 5 応募者に対するヒアリング

## 6 審査結果

**第7 事業契約の締結** 12

- 1 契約について
- 2 事業契約書の作成
- 3 事業契約書の締結
- 4 契約保証金
- 5 直接協定

**第8 その他の事項** 13

- 1 情報公開及び情報提供
- 2 資金調達
- 3 法制度等の改正
- 4 市の担当窓口（問合先）

**第9 本要項に係る添付書類等** 13

- 【別添資料1】 業務要求水準書
- 【別添資料2】 事業契約書（案）
- 【別添資料3】 優先交渉権者選定基準
- 【別添資料4】 企画提案書作成要領
- 【別 紙】 様式集

**（参考資料）** 以下の資料はすべて西尾市のホームページから閲覧可能です。

『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次プロジェクトに関する実施方針（平成26年11月29日公表）』

『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・追加版（平成26年10月9日公表）』

『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）』

『西尾市公共施設再配置実施計画2014→2018（平成26年3月26日策定）』

『西尾市公共施設白書2013（平成26年3月26日公表）』

『西尾市公共施設白書2012（平成25年3月29日公表）』

『西尾市公共施設再配置基本計画（平成24年3月26日策定）』

## 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<br>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<br>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～<br>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<br>以降随時                    |
| 5  | <b>参加表明書の提出期間（競争的個別対話の申込期間）</b>  | 平成27年 7月 6日～<br>7月10日                  |
| 6  | 応募者との <b>競争的個別対話（一次審査）</b>       | 平成27年 7月21日<br>7月28日<br>8月 4日<br>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  | <b>企画提案書提出期限</b>                 | 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～<br>12月11日                 |
| 11 | <b>有識者会議（仮称）による評価及び講評</b>        | 平成27年12月14日～<br>12月25日                 |
| 12 | 応募者による <b>公開プレゼンテーション（公開審査）</b>  | 平成28年 1月17日                            |
| 13 | <b>選定委員会（仮称）による応募者のヒアリング及び選定</b> | 平成28年 1月19日                            |
| 14 | <b>優先交渉権者等の決定及び公表</b>            | 平成28年 1月下旬                             |
| 15 | 本事業にかかる <b>基本協定の締結</b>           | 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～<br>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

については、実施方針のとおりとする。

## 1 応募者の構成要件

### (1) 応募者の構成

応募者は、契約期間にわたって、本事業の開発を監視し、開発不動産を買取り、対象不動産の維持管理、運営、有効活用を安定的に実施することが可能な複数の法人等で構成される連合体とし、その代表者を定めるものとする。

### (2) 参加表明書等提出時に明示する要件

応募者は、参加表明書等の関係書類を提出する時に、構成企業及び協力企業の商号又は名称とそれぞれの担当する業務を明らかにすること。構成企業とは、市との契約締結後に特別目的会社から直接業務を受託することを予定している企業のうち、特別目的会社へ出資をする企業をいう。協力企業とは、特別目的会社から直接業務を受託することを予定している企業のうち、特別目的会社へ出資をしない企業をいう。ただし、構成企業及び協力企業として参画する企業は、他の応募者の構成企業及び協力企業にはなれないものとする（重複出資の禁止）。

### (3) 参加表明書等提出後の構成企業及び協力企業の変更

参加表明書等で参加の意志を表明した構成企業及び協力企業の変更は原則、認めないものとする。ただし、市がやむを得ない事情と判断できる合理的理由が明らかな場合は、この限りでない。また、構成企業間による出資比率の変更は、市と協議の上、可能とする。

## 2 応募者の参加資格要件等

本事業の応募者の参加資格要件等は次のとおりとする。

ア 愛知県内に本社がある法人事業者及び愛知県内の個人事業者に限る。ただし、開発企業はその限りでない。

イ 『平成 26・27 年度西尾市入札参加資格者名簿』に登載されている者とする。

ウ 『西尾市入札参加資格停止措置要綱』による入札参加停止措置を受けていない者とする。

エ 直近1年間の法人税、消費税及び地方消費税、法人事業税並びに法人住民税を滞納していない者であること。なお、個人事業主の場合は申告所得税、消費税及び地方消費税、個人事業税並びに個人住民税を滞納して

いない者であること。

オ 本事業の特性や事業内容を勘案し、10年以上の実務経験を有する経験豊富なプロジェクトマネジャーを選任すること。

カ 応募者のうち維持管理を担う者は、市との事業契約に含まれる維持管理業務と同等の業務の経験を2年以内に有すること。

キ 応募者のうち開発のモニタリングを担う者は、設計監理又は施工管理の業務の経験を2年以内に有すること。

ク 応募者と連携する開発企業は、1ha以上の開発の経験を有し、かつ単一機能の開発ではなく、複数機能が互いに相乗効果を目指した開発経験を有すること。

ケ 公共サービスの運営を担う者及び公共施設の用途変更(機能変更)を担う者は、何らかの公共サービス運営の経験を有すること。

### 3 応募者の参加資格確認基準日

応募者の参加資格確認基準日は、第一次審査については参加表明書の提出日とし、最終審査については本事業の仮契約締結日から契約に関する議会議決日までの期間を満たすものとする。

ただし、前記2のイ及びオについては、仮契約締結日から契約に関する議会議決日までの期間を満たすものとし、エについては参加表明書の提出時とする。

### 4 応募に伴う費用負担

応募者は、応募に伴う費用を全て負担する。

### 5 公正な応募

応募者は、応募に際し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）を遵守し、後日、この法律に抵触する行為が判明した場合は、契約解除等、市の措置に従うものとする。

### 6 応募の無効

応募は、次のいずれかに該当する場合に無効と判断する。

- ア 提案に虚偽の内容が含まれている場合
- イ 参加資格要件を満たさない応募者が行った場合
- ウ 予定金額を超える金額を提案した場合
- エ その他、応募に関する条件に違反した場合

## 第4 本要項等に関する説明会・対話・提出書類等

### 1 本要項等に関する説明会

- ア 日時：平成27年4月9日（木） 午後3時～4時30分（予定）
- イ 場所：一色健康センター（1階）ホール  
西尾市一色町一色前新田195番地
- ウ 対象：本事業に関心のある事業者
- エ 申込：電話または電子メールで市の担当窓口へ申し込むものとする。
- オ 参加申込期間：平成27年4月1日～4月7日 午後3時まで
- カ その他：説明会当日は本要項等の資料は配布いたしませんので、事前にご用意の上、ご参加ください。

### 2 本要項等に関する個別質問及び個別対話の受付

- ア 対象事業者：
  - ①個別質問 条件なし
  - ②個別対話 愛知県内に本社がある法人事業者及び愛知県内の個人事業者。ただし、県内事業者と同行する事業者については、この限りでない。
- イ 受付期間：平成27年4月10日以降随時
- ウ 受付方法：募集要項等に関する個別質問・個別対話申込書兼競争的個別対話申込書【別紙】様式1に記入の上、原則、電子メールで市の担当窓口へ提出するものとする。
- エ 個別質問に対する回答：個別質問に対する回答は随時、質問者へ個別に回答するものとする。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。
- オ 個別対話の方法：守秘義務協定を締結し、非公開にて実施する。対話を実施する日時及び会場については申込者へ個別に連絡するものとする。
- カ 個別対話の内容：応募者と本要項等について、内容に関する食い違いの解消や提案に関する課題の共有などを行う。

### 3 参加表明書等の提出

応募者は、次の書類を作成して、指定された提出期間中に、原則、持参により市の担当窓口へ提出し、参加表明書の受領書を受け取るものとする。

- ア 提出書類
  - ① 参加表明書【別紙】様式2
  - ② 参加資格確認申請書【別紙】様式3  
以下は②の添付資料
  - ③ 応募者の構成員一覧表（構成企業）【別紙】様式4

- ④ 応募者の構成員一覧表（協力企業）【別紙】様式5
- ⑤ 本事業で連携する不動産開発企業等の構成員一覧表【別紙】様式6
- ⑥ 維持管理企業の資格要件に関する書類（詳細は【別紙】様式3参照）
- ⑦ 開発のモニタリング企業の資格要件に関する書類（同上）
- ⑧ 不動産開発会社の資格要件に関する書類（同上）
- ⑨ 運営及び用途変更の企業の資格要件に関する書類（同上）
- ⑩ 委任状【別紙】様式7
- ⑪ 応募者の構成員にかかる納税に関する書類【別紙】様式8
- ⑫ 要求水準を実現するためのコンセプト及び考え方【別紙】様式9

※コンセプト及び考え方は、競争的対話の基礎資料とする。

イ 提出期間：平成27年7月6日～7月10日 午後3時まで

#### 4 応募者との競争的個別対話

市は、参加表明書等を提出した応募者と、一次審査として次の目的により競争的個別対話を実施するものとする。個別対話の内容は、守秘義務協定を締結し、非公開にて実施する。

- ア 業務要求水準の食い違いの解消
- イ 応募者の参加に対する負担軽減
- ウ 市の未来形成に対し、民間の活力導入効果の最大化

なお、競争的個別対話については次の期日に行う。参加を希望する応募者は参加表明書と合わせて事前に申し込みをすること。

- エ 競争的個別対話の開催日
  - 第1回：平成27年7月21日（火） 時間と場所は個別に連絡
  - 第2回： 7月28日（火） 時間と場所は個別に連絡
  - 第3回： 8月4日（火） 時間と場所は個別に連絡
  - 第4回： 8月11日（火） 時間と場所は個別に連絡

オ 申込方法：募集要項等に関する個別質問・個別対話申込書兼競争的個別対話申込書【別紙】様式1に必要事項を記入の上、原則、電子メールで市の担当窓口へ申し込むこと。

カ 申込期間：平成27年7月6日～7月10日 午後3時まで

#### 5 参加資格確認通知書の発送

参加資格審査（一次審査）の結果については、平成27年7月30日に応募者の代表企業に書面にて発送するものとする。なお、参加資格審査にて、参加資格が認められないと判断した場合は、その理由を明記の上、通知する。

#### 6 応募者の辞退

本事業の参加資格審査（一次審査）により資格を得た応募者が本事業への参加を辞退する場合は、辞退届【別紙】様式 11 を書面で持参により市の担当窓口へ提出すること。

## 7 企画提案書等の提出

本事業の参加資格審査（一次審査）により資格を得た応募者は、企画提案書等を次のとおり持参により市の担当窓口へ提出すること。

ア 提出期限：平成 27 年 12 月 4 日 午後 3 時まで

イ 提出物：次の内容を記載した書類を 2 部と、電子データ（CD-R）を 2 部とする。

① 企画提案書提出届【別紙】様式 12

② 業務要求水準に対する企画提案書【別紙】様式 13

※企画提案書には参加資格審査の結果通知に記載される応募者番号を右下に明記するものとする。

③ 提案金額書【別紙】様式 14

※提案金額に用いる基準金利は、平成 27 年 12 月 2 日の東京時間午前 10 時にページ 17143 に発表される T S R の 6 ヶ月 L I B O R ベース 3 年物金利スワップレートを使用すること。

④ 提案金額内訳書【別紙】様式 15

⑤ 代替案（ヴァリエントビッド）の企画提案書【別紙】様式 16

⑥ 資金調達計画書【別紙】様式 17

※資金調達計画書には参加資格審査の結果通知に記載される応募者番号を右下に明記するものとする。

⑦ 提案する不動産に関する図面集（鳥瞰図、平面図、立面図）

⑧ 企画提案書に関する電子データ（CD-R）

## 8 企画提案書等に関する著作権の取扱い

応募者が提出した企画提案書等に関する著作権は、応募者に帰属するが、P F I 法第 11 条の客観的評価を目的に市が使用するものとする。ただし、市は客観的評価の目的以外には使用しない。なお、優先交渉権者の提案内容は全部又は一部を必要に応じて使用できるものとする。

## 9 提案内容に含まれる特許権等

応募者の提案内容に含まれる特許権、意匠権及び商標権等の法令に基づいて保護される第三者への権利の対象となっている工法、維持管理方法及び材料等を使用した結果生じた責任は、応募者自らが負うものとする。

## 第5 本事業のサービス対価予定額

市は、次の額を本事業におけるサービス対価予定額とする。

金 32,743,931,000 円（税抜き）

金 35,363,445,480 円（消費税及び地方消費税を含む）

## 第6 応募者の選定方法

### 1 選定方式

本事業は、エリアマネジメントの観点から地域の公益性を重視した公共施設再配置を実施するため、性能発注及び性能評価の特性を活かせる公募型プロポーザル方式により行うものとする。

### 2 選定方法

応募者の選定については、「参加資格審査及び競争的対話」と「企画提案書等」の審査により行う。具体的な選定基準は、優先交渉権者選定基準【別添資料3】に示すとおりとする。

### 3 有識者会議（仮称）と選定委員会（仮称）

応募者の選定を公平かつ適正に実施するため、企画提案書等については、まず弁護士、会計士、建築士等で構成される「有識者会議（仮称）」が専門的見地から審査し、その講評について市が設置する「選定委員会（仮称）」へ答申する。

その後、選定委員会（仮称）は、応募者による公開プレゼンテーション、応募者ヒアリングを踏まえて、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

有識者会議（仮称）及び選定委員会（仮称）の構成員は、優先交渉権者等の公表時に発表する。

### 4 応募者による公開プレゼンテーション

本事業は、『西尾市公共施設再配置基本計画（平成24年3月26日策定）』で示す市民協働等の理念から、応募者による公開プレゼンテーションを行う。公開プレゼンテーションの詳細については、参加資格確認通知時に合わせて通知する。

### 5 応募者に対するヒアリング

選定委員会（仮称）は、有識者会議（仮称）の答申に基づき、応募者の提案内容について個別にヒアリングを行う。ただし、選定委員会（仮称）では、プレゼンテーションを行わないものとする。ヒアリングの詳細については、応募者に個

別に通知する。

## 6 審査結果

市は、選定委員会（仮称）による審査結果に基づき優先交渉権者及び次点交渉権者の決定を行い、その結果及び評価を市のホームページに公表し、個別に応募者へ通知する。なお、市は提案内容によりPFI法に基づき実施することが適切でないと判断した場合には、優先交渉権者等を選定せず、特定事業の選定を取り消すこととする。この場合は、速やかに公表するとともに、応募者に個別に通知する。

## 第7 事業契約の締結

### 1 契約について

市は、契約に向けて必要な事項を定める基本協定を優先交渉権者と締結し、提案内容及び提案対価について交渉を行う。ただし、優先交渉権者との交渉が成立しない場合は、次点交渉権者を優先交渉権者とみなして交渉を行う。その後、交渉が成立した場合は、優先交渉権者（次点交渉権者）が設立した特別目的会社と仮契約を締結し、市議会の議決がなされたときに本契約締結とする。

### 2 事業契約書の作成

市と優先交渉権者は、事業契約書（案）【別添資料2】をひな形に契約交渉を行い、事業契約書及びリスク分担表の作成を行うものとする。また、事業契約書等の作成には、弁護士等の意見を聞くことができるものとする。

### 3 事業契約書の締結

市は、事業契約締結に関する議案を西尾市議会平成28年6月定例会までに提出予定とし、市議会の議決がなされたときに本契約締結とする。

### 4 契約保証金

特別目的会社は、開発不動産の買取に係る費用に消費税及び地方消費税を加算した額の10%相当以上の契約保証金を本事業契約締結時までに市に納付するものとする。

ただし、事業契約書（案）【別添資料2】第117条の履行保証保険を締結した場合には、契約保証金の全部又は一部を納めないことができる。

## 5 直接協定

本事業は、事業契約に関する契約交渉において、直接協定の具体的内容について市と特別目的会社と金融機関とで協議を行い、事業契約書と同時に締結する。

## 第8 その他の事項

### 1 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、原則として市のホームページを通じて適宜行う。ただし、ホームページで提供できない情報については市役所での閲覧等に対応する。

### 2 資金調達

本事業は、PFI事業の特性を活かし、様々な資金調達が行えるものとする。具体的には、市民ファンドや株式会社民間資金等活用事業推進機構（インフラファンド）等の出資及び融資を想定している。ただし、市と応募者との協議により、活用の有無を決定するものとする。

### 3 法制度等の改正

市は、法改正や税制改正等による有益な新たな措置の適用が本事業に可能となった場合は、応募者と協議を行い、対応策を検討する。また、地方創生等による効果的な国等の支援策が発表された場合も同様とする。

### 4 市の担当窓口（問合先）

ア 担当部署：愛知県 西尾市 総務部 資産経営課

イ 住所：〒445-8501 愛知県西尾市寄住町下田2番地

ウ 電話番号：0563-65-2156（直通）

エ ファクス番号：0563-57-1321

オ Eメール：saihaichi@city.nishio.lg.jp

カ URL：http://www.city.nishio.aichi.jp/

## 第9 本要項に係る添付書類等

### 【別添資料1】 業務要求水準書

参考資料 市民ワークショップ「にしお未来まちづくり塾」

の振返記録（全7回分 + 番外編）

- 添付資料1 吉良支所（車庫・書庫）の倉庫区画割当平面予定  
図
- 添付資料2 公共施設包括マネジメント事業の対象施設（160  
施設）及び現状の維持管理業務一覧表

**【別添資料2】 事業契約書（案）**

**【別添資料3】 優先交渉権者選定基準**

**【別添資料4】 企画提案書作成要領**

**【別 紙】 様式集**

- 様式1 募集要項等に関する個別質問・個別対話申込書 兼  
競争的個別対話申込書
- 様式2 参加表明書
- 様式3 参加資格確認申請書
- 様式4 応募者の構成員一覧表（構成企業）
- 様式5 応募者の構成員一覧表（協力企業）
- 様式6 本事業で連携する不動産開発企業等の構成員一覧表
- 様式7 委任状
- 様式8 応募者の構成員に関する納税に関する書類
- 様式9 要求水準を実現するためのコンセプト及び考え方
- 様式10 応募者の構成員変更届
- 様式11 辞退届
- 様式12 企画提案書提出届
- 様式13 業務要求水準に対する企画提案書
- 様式14 提案金額書
- 様式15 提案金額内訳書
- 様式16 代替案（ヴァリエントビッド）の企画提案書
- 様式17 資金調達計画書