

本事業では、単なる施設整備を目的にせず、エリアマネジメントの観点から未来のまちづくりにつながる公共施設再配置を目的に企画、設計、建設等の整備を開発企業が行い、地域を主体に組成する特別目的会社を買取るものとする。

## 2 買取業務の内容

本事業では、第1章2に記載する公共施設再配置プロジェクトについて、応募事業者と開発企業との共同により、次の各号に掲げる開発不動産を買取るものとする。ただし、第2号から第6号までについては、(1)以外の公共施設の改修、解体、用途変更、資産運用及び企画提案による整備は、地域経済の好循環を目的とする場合において買取以外にも、サービスプロバイダとなる特別目的会社から西尾市内に本社をおく民間事業者に対し、同事業者をを構成する構成企業または協力企業としてから直接発注し、あるいは特別目的会社から発注を受けた協力企業から西尾市内に本社をおく民間事業者に対し、同事業者を第3者（下請け）企業として発注する場合に限り、開発企業からの買取以外の方法を選択する第三者企業へ発注することができるものとする。

- (1) 新たに建築した公共施設
- (2) 既存の公共施設の改修（躯体の変更を伴う場合を含む）
- (3) 既存の公共施設の解体
- (4) 既存の公共施設の用途変更
- (5) 既存の公共施設の資産運用した施設
- (6) 既存の公共施設の機能の企画提案により整備された施設

## 3 買取業務に要求する性能・機能

応募事業者は、適正な買取業務のための品質チェック機能を備えるものとする。また、買取前と買取後のリスクを洗い出し、その対処方法を明らかにするものとする。ただし、特別目的会社から西尾市内に本社をおく民間事業者に対し、同事業者を、協力企業として直接発注し、あるいは特別目的会社から発注を受けたを構成する構成企業又は協力企業から直接西尾市内に本社をおく民間事業者に対し、同事業者を第3三者（下請け）企業としてへ発注する場合の改修、解体、用途変更、資産運用及び企画提案による施設に関するリスクは、特別目的会社から受託する直接発注する構成企業または協力企業が負うものとする。

## 4 買取業務に期待する水準

買取る開発不動産は、「どこでも、だれでも、自由に、使いやすく」というユニバーサルデザインの考え方を踏まえ、建物の長寿命化に有効なスケルトン・インフィル方式など将来のLCCとLCCO<sup>2</sup>の低減やメンテナンスビリティの向上に工夫されたものとする。また、色彩や材質等については、周辺の景観に配慮した施工がされているものとする。さらに、買取る開発不動産は、未来の環境面、経済面、教育面、コミュニティ面、定住促進面等新たなまちづくりの視点において、どのような効果を発揮するのかを検証したものとする。

# 第3章 施設の維持管理に関する性能水準

## 1 維持管理に関する基本方針

応募事業者は、買い取った開発不動産及び既存の対象不動産を、契約終了時までの期間、適切に維持管理を行うものとする。適切な維持管理は、全ての不動産について利用者の安全、環境保全、災害等に対する防災対策、防犯に対する対策、施設の長期的な活用策、さらには地域との連携に配慮した維持管理を行う。そのため、市民ニーズの反映と応募事業者の創意工夫を取入れ、PFI事業の特徴である長期間にわたるリスク分担を最大限に活かして業務を遂行するものとする。

- (1) 開発不動産は、買取後から契約終了時までの間に渡って維持管理を行う。
- (2) 既存の対象不動産は、契約に定める日より契約終了時までの間に渡って維持管理を行う。