

古河市子育て拠点施設西側敷地の利活用事業

募 集 要 項

令和4年 6月

古 河 市

<目次>

第1章 募集要項の位置づけ.....	1
第2章 活用方針.....	2
1 活用の背景	2
2 対象とする敷地名称	2
3 対象敷地の概要	2
(1) 対象敷地の立地	2
(2) 対象敷地	4
(3) 施設整備に際し順守すべき事項等	6
4 対象敷地の利活用に係る方針	7
5 導入機能に係る方針	8
(1) 導入する機能	8
(2) 独自提案事業として導入を期待する機能	10
(3) 導入を認めない機能	11
第3章 事業の実施条件及び提案条件.....	12
1 事業手法	12
(1) 土地	12
(2) 建物	15
2 費用負担方法	16
(1) 費用負担の範囲	16
(2) 古河市子ども家庭総合支援センターの借受条件	16
第4章 事業者の募集に関する事項.....	18
1 事業方式	18
2 募集スケジュール	18
3 プロポーザル参加資格に関する事項	18
(1) 参加者の構成等	18
(2) 参加者の資格要件	19
(3) 資格基準日	20
4 質問の受付及び直接対話	21
(1) 募集要項等に対する質問及び回答	21
(2) 事業者との直接対話	21
5 プロポーザル参加の手続き	23
(1) 募集要項等の公表	23
(2) 提出書類	23
(3) 事業提案書類	24

(4) プレゼンテーションの実施	26
(5) プロポーザルの参加に関する留意事項	26
6 担当窓口	27
第5章 提案の選定及び契約に関する事項	28
1 提案の選定	28
(1) 審査委員会の設置	28
(2) 提案内容等の評価方法	28
(3) 選定事業者等の公表	28
2 契約手続きなど	28
(1) 基本協定の締結	28
(2) 契約の締結	28
(3) 費用の負担	28

第1章 募集要項の位置づけ

この募集要項（以下、「本書」という。）は、古河市（以下、「本市」という。）が、古河市子育て拠点施設西側敷地の利活用事業（以下、「本事業」という。）の事業者を募集・選定するために実施する公募型プロポーザルの内容等について定めたものです。

別添の要求水準書、事業者選定基準、様式集、基本協定書（案）、定期借地権設定契約条項（案）は、本書と一体のものであり、これらの資料を総称して「募集要項等」といいます。

なお、本書と、本書に先行して市が配布した本事業に関する資料との間に異なる点がある場合には、本書を優先するものとします。

第2章 活用方針

1 活用の背景

古河市では、急激に進行する少子高齢化への対応として、子育てしやすい環境づくりを進め、若い世代に選ばれるよう、安心して産み育てられる子育て支援の充実に取り組んでいます。その取り組みの一つとして、日本赤十字社古河赤十字病院の跡地（以下、「日赤跡地」という。）を活用した子育て拠点施設の整備に取り組むこととし、平成27年11月に「日赤跡地利用全体計画」を策定し、日赤跡地の東側を利用して上辺見保育所を移転改築して低年齢層を中心とする定員拡大を行いました。

また、日赤跡地利用全体計画の策定以降、古河市では「古河市公共施設等総合管理（ファシリティマネジメント）基本方針」を平成27年3月に策定し、「行政改革」、「質の改革」、「量の改革」に取り組んでいます。これは、市が保有する土地・建物・インフラ等のファシリティを、市民共有の財産、貴重な経営資源として捉えた上で、市行政全般で総合的な管理・活用を図ることを目的としています。近年、自治体においては、民間活力を導入し、その活用を図りながら事業目的を完遂させることが求められているところであり、古河市も市の財産である日赤跡地の利活用を図りつつ市の負担を極力軽減させ、民間事業者のノウハウを活かすことで内容の充実も図ることが必要と考えています。

古河市が、子育てをする若い世代に選ばれる市であるためには、子育てで生じる多様で複雑な課題を解決するための支援が得られることが強く求められます。しかし、それは日赤跡地利用全体計画で想定したような、多機能化した1拠点のみがあることで達成されるものではありません。そこで、日赤跡地利用全体計画で示した内容について、新たに検討が必要と考えられる内容を考慮した上で整備すべき機能の精査を行い、そこから導き出された結果をもとに、実現すべき子育て拠点施設の内容を整理し、その整備・運営の実現に向けた方針を「古河市子育て拠点施設西側における施設導入基本計画」（以下、「施設導入基本計画」という。）としてとりまとめています。

2 対象とする敷地名称

古河市子育て拠点施設西側敷地（以下、「対象敷地」という。）

3 対象敷地の概要

（1）対象敷地の立地

対象敷地は、日本赤十字社古河赤十字病院跡地（以下、「日赤跡地」という。）の一部であり、日赤跡地は、JR 東北本線の古河駅から南東方面約2kmの距離に位置する12,031㎡の整形の土地です。日赤跡地は、平成22年の日本赤十字社古河赤十字病院の新築移転により、平成23年に市の所有となっており、敷地周辺は低層の戸建て住宅を中心とする住宅街や陸上自衛隊古河駐屯地と公務員宿舎等が立地しています。公共交通によるアクセスとしては、JR 古河駅より、敷地から徒歩10分程度のバス停までのバス利用、もしくは敷地前のバス停までのコミュニティバス利用となりますが、主は自動車によるアクセスと考えられます。

図表- 1 日赤跡地の位置



図表- 2 日赤跡地(拡大)



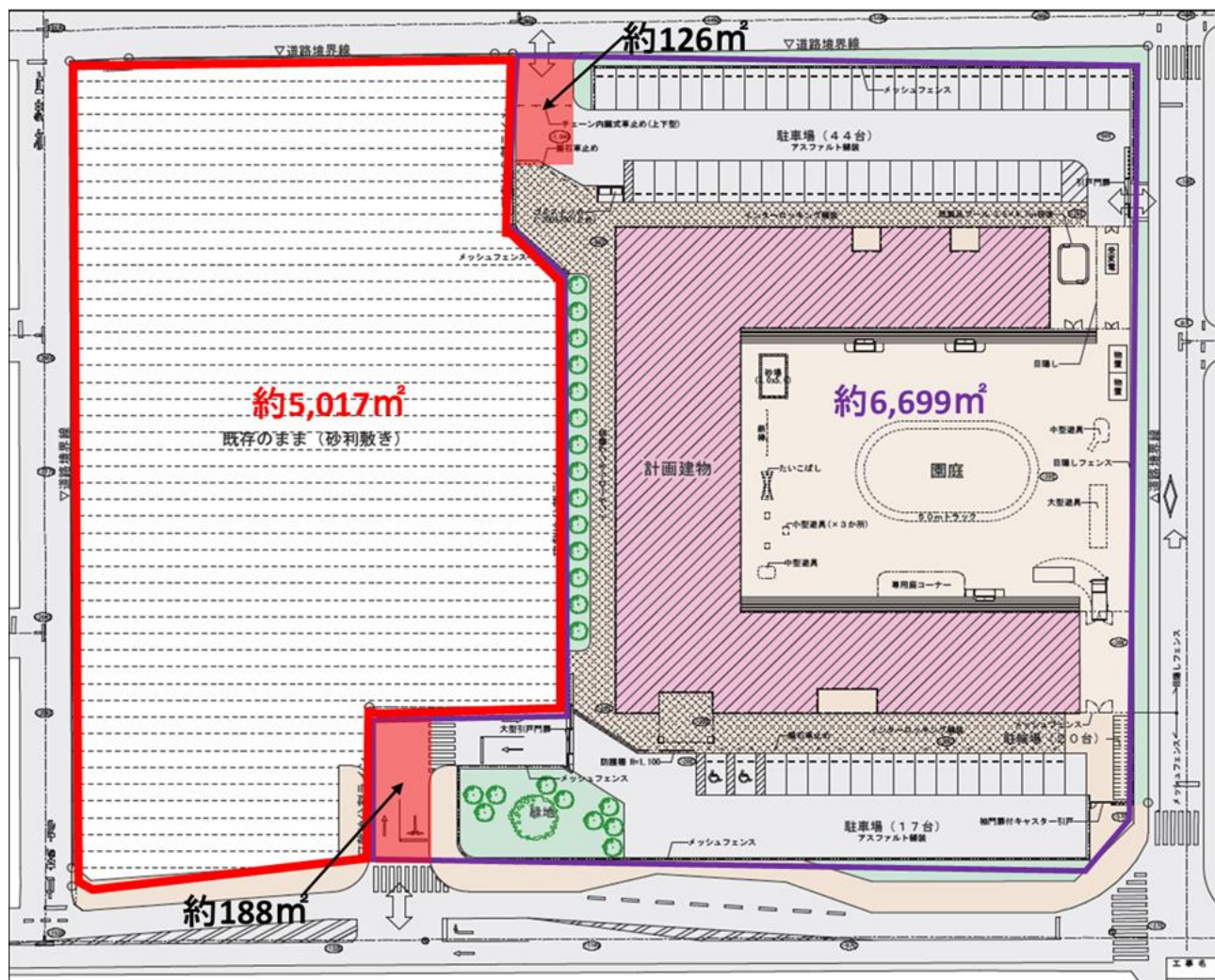
資料：「いばらきデジタルマップ」より作成

(2) 対象敷地

日赤跡地における子育て拠点の第1期整備として実施する上辺見保育所の移転改築工事は、市の直接発注によって進められ、平成31年4月に施設の供用を開始しています。

上辺見保育所の延床面積は、約1,680㎡で、日赤跡地全体の敷地面積12,031㎡のうち、約6,699㎡が上辺見保育所の敷地として設定されたことから、対象敷地の規模は約5,017㎡となっています。

図表-3 対象敷地



なお、対象敷地の性能及び土地利用条件は、次のとおりです。

図表- 4 対象敷地の性能及び土地利用条件

項目	内容		備考
所在地	茨城県古河市上辺見1300-91		・登記地目は宅地
敷地面積	5,017.69㎡		・日赤跡地全体は 12,031.02 ㎡、うち上辺見保育所敷地は 6,699.27 ㎡
用途地域	第一種中高層住居専用地域		・敷地周囲は第一種低層住居専用地域(陸上自衛隊古河駐屯地を除く)
その他地域地区	なし(法22条指定区域)		
指定建ぺい率	60%		
指定容積率	200%		
許容延床面積	10,680.24㎡		
建物高さの限度	日影規制(第一種中高層住居専用地域 4h/2.5h 4.0m)		斜線制限 日影規制(第一種低層住居専用地域 3h/2h 1.5m)
接道箇所及び道路幅員	南側道路:幅員10.4～6.0m 北側道路:幅員7.2m 西側道路:幅員6.0m		・メインの進入口は南側道路、バックヤードへの進入口は北側道路であり、上辺見保育所と共有する(敷地内で振り分け) ・敷地西側も接道するものの、高低差が生じている
その他インフラ	電気	架空引込	
	ガス	プロパンガス	
	上水道	南側 100φ 北側・西側75φ	
	下水道	北側・西側・南側 250φ	
	雨水排水	敷地内処理	・処理方法については今後協議
その他規制	なし		なし
備考	・日本赤十字社古河赤十字病院の移転改築時には土壌汚染調査を実施しており、問題がないことが確認済である ・上辺見保育所の整備に先立ち、日赤跡地東側に対してボーリング調査を実施済である		

① 周辺状況

西側敷地は第一種中高層住居専用地域ですが、敷地周囲の北側・西側は第一種低層住居専用地域であり、戸建ての低層住宅等が整備されていることから、工事实施時には、工事車両の動線・騒音についての対応が必要となります。

② アクセス

日赤跡地への進入口として、南側と北側の計2ヶ所に道路からの進入口と敷地内通路が整備されています。これは、上辺見保育所の移転改築工事時に検討・整備されたものであり、上辺見保育所敷地・西側敷地の両敷地とは分筆されています。南・北の進入口は上辺見保育所と子育て拠点施設が共用するものであり、基本的に利用者・来訪者は南側進入口、スタッフ等施設関係者は北側進入口を通して建物を利用することを想定します。

なお、新施設への車両の出入口位置の設定に際しては、周辺道路への交通負荷及び歩行者の安全に十分配慮することとします。特に北側入口正面には児童公園が道路を挟んで隣接していることから、北側進入路においては安全面の配慮が必要となります。

③ 敷地特性・形状等

西側敷地内に高低のレベル差はないものの、上辺見保育所敷地が東側道路レベルに合わせて盛土を行ったため、西側対象敷地は上辺見保育所より約1m低くなっています。また、日赤跡地周辺の土地は北西に向かって低くなっていることから、西側敷地と西側道路・北側道路とは最大1m程度の高低差が生じており、その箇所には擁壁が設置されています。

(3) 施設整備に際し遵守すべき事項等

西側敷地に施設整備を行う際に遵守すべき法令等については、「古河市子育て拠点施設西側敷地の利活用事業要求水準書 第2章3法令の遵守」を参照ください。

4 対象敷地の利活用に係る方針

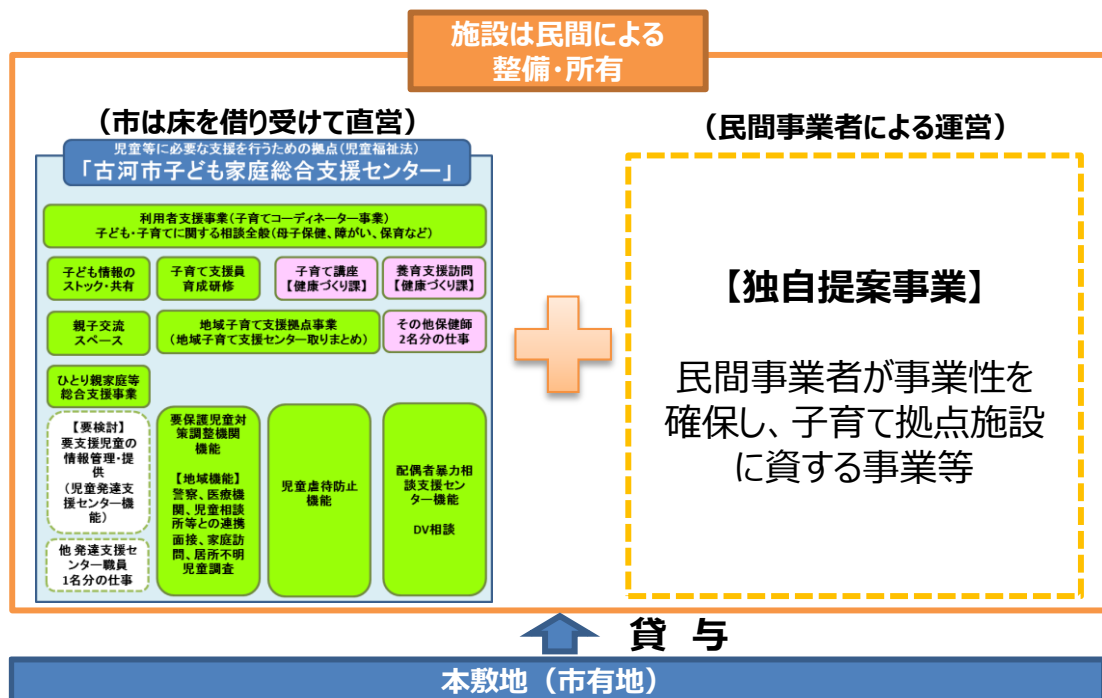
古河市が、子育てをする若い世代に選ばれる市であるためには、子ども及び子育てをする人々に
対し、子どもが育つ過程で生じる複雑な課題への対応が可能となるような連続した支援があること
が必要です。市内にはそうした支援のための機能や拠点は複数ありますが、それらを年齢や育ちの
プロセスに応じて連続的に、保健や福祉等の総合的な観点から横断的に取り組む機能を強化するこ
とが求められます。

また、「ニッポン一億総活躍プラン」（平成28年6月2日閣議決定）や、「『地域共生社会』
の実現に向けて（当面の改革工程）」（平成29年2月7日厚生労働省「我が事・丸ごと」地域共
生社会実現本部決定）に基づく地域共生社会の推進により、子育ての問題も子育て中の家庭に限定
するのではなく、他世代も含む地域全体で考えるべきもの・取り組むべきものとしてとらえられる
ようになる等、社会状況・事業環境にも変化が生じてきています。

以上に基づき検討を行った結果、対象敷地では、「古河市子ども家庭総合支援センター」と民間
事業者による独自提案事業（以下、「独自提案事業」という。）から成る子育て拠点施設を整備す
ることとしました。

本事業では、市が対象敷地を民間事業者に貸し付け、民間事業者は独自提案事業とあわせて古河
市子ども家庭総合支援センターを市の示す要求水準に則って整備し、所有します。施設竣工後、市
は民間事業者から古河市子ども家庭総合支援センターを借り受け、自ら運営します。独自提案事業
は、子育て拠点施設を形成するもう一つの事業として位置づけられるものであり、相乗効果による
機能の向上を期待します。

図表- 5 対象施設の利活用方針

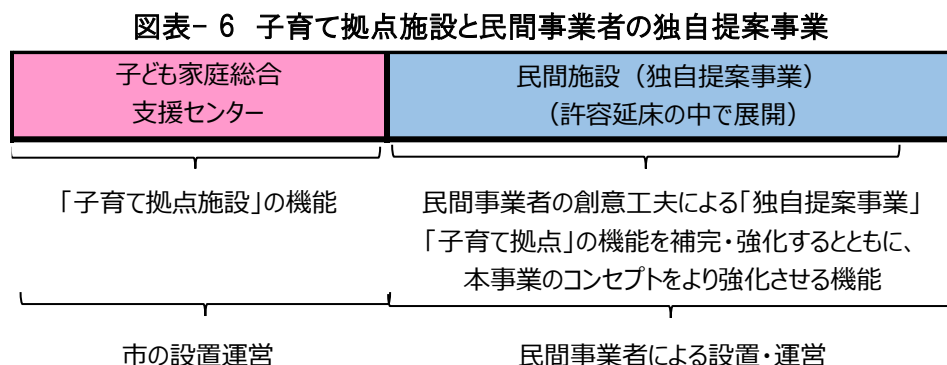


5 導入機能に係る方針

(1) 導入する機能

現在、市内にはさまざまな子育て支援の事業が展開されていますが、個々の子どもの育ちに応じた、きめ細やかで切れ目ない支援を実施する体制、子どもや子育て家庭に対して専門職や事業が連携して支援する体制の構築は、自治体にとって重要課題の一つであると考えています。そして、その体制には、課題の早期発見・対応ができるような相談窓口、多様な支援ニーズを総合的に受け止めて各種専門相談や適した支援に結びつける総合相談窓口の存在が必要です。また、市内には子育て支援センターなどをはじめとする子育てに関する資源や機能が整備されてきていることから、既存施設のネットワーク化を進め、連続した支援、連携した支援を実現するために、市が運営する子ども家庭総合支援センターを設置することとしました。子ども家庭総合支援センターの設置によって、子育て拠点施設は、個々の子どもの育ちに応じた、きめ細やかで切れ目ない支援を実施する体制の構築を目標に、子育てに対する情報を集約し提供する機能や、支援を必要とする人と支援を結びつけるための相談機能・コーディネート機能を強化する、子育てに関する総合相談窓口を有することになります。

そして、子育て拠点施設としての価値の向上、事業全体の安定を図ることを目的に民間事業者が実施する独自提案事業も、子育て拠点施設を形成するものと考えています。



【子ども家庭総合支援センターについて】

平成28年5月に成立した「児童福祉法等の一部を改正する法律」（平成28年法律第63号）において、基礎的な地方公共団体である市町村は、子どもの最も身近な場所における子ども及び妊産婦の福祉に関する支援業務を適切に行わなければならないことが明確化されたことから、子どもとその家庭及び妊産婦等を対象に、実情の把握、子ども等に関する相談全般から通所・在宅支援を中心としたより専門的な相談対応や必要な調査、訪問等による継続的なソーシャルワーク業務までを行う機能を担う拠点として位置づけられている。

(参考)

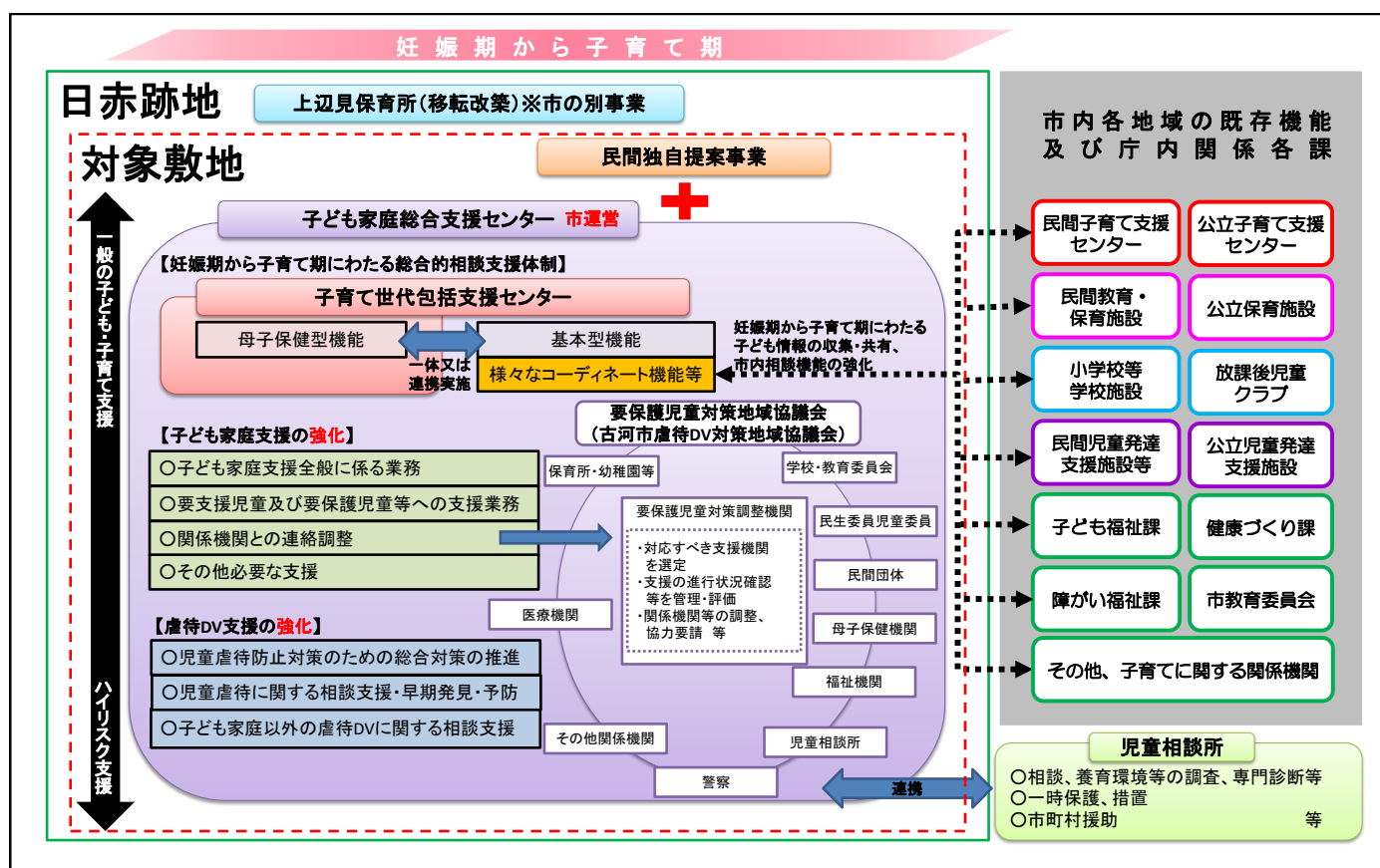
- 「市町村子ども家庭支援指針（ガイドライン）について（平成29年3月31日雇児発0331第47号）」
<https://www.mhlw.go.jp/content/11900000/000336313.pdf>
- 「市町村子ども家庭総合支援拠点設置に向けてスタートアップマニュアル（厚生労働省平成30年度 子ども・子育て支援推進調査研究事業）」
<http://suzukihidehiro.com/data/activity/246/article.pdf?20190425135700>

① 古河市子ども家庭総合支援センター

子ども家庭総合支援拠点である古河市子ども家庭総合支援センターは、古河市子育て世代包括支援センターと一体整備し、子育てに関する資源のネットワーク化を進め、総合的な対応力を強化し、妊娠期から子育て期への子どもの育ちに応じた支援体制を構築します。市の子育ての根幹を成すものであることから、その設置・運営は市が行います。

古河市子ども家庭総合支援センターを含む子育て拠点施設は、古河市の子育てに関する資源のネットワーク化を進めることで総合的な対応力を強化しようとするものであり、妊娠期から子育て期の個々の子どもたちの育ちに応じた、きめ細やかで切れ目のない支援体制の構築を推進するものです。子育て拠点施設の機能と市内既存資源との関係は、次のとおりとなります。

図表- 7 子育て拠点施設の機能と市内既存資源との関係



② 民間事業者の独自提案事業

子育て拠点施設の効果を高め、事業の安定を図るものとして、子育て拠点施設の子ども家庭総合支援センター以外の残面積を活用して実施するものとします。

子育て拠点施設のコンセプトを勘案し、民間事業者の発意で自主事業として実施するものであることから、民間事業者が設置・運営を行います。公序良俗に反するものや周辺環境の悪化につながるもの以外であれば、原則として機能の制限は行いません。

たとえば多世代交流・地域交流等の視点からは、高齢者や障害者等を対象とする支援事業、居住系事業等も含む住居機能も考えられます。用途地域による制限はあるものの、小規模店舗の設置も可能です。詳細については、民間事業者からの提案を受け、決定していきます。

(2) 独自提案事業として導入を期待する機能

対象敷地における子育て拠点施設の整備にあたっては、古河市における子育て支援の象徴として、市民に求められる機能を有し、地域の拠点の役割を担うことを目指します。提案にあたっては、土地のもつポテンシャルを最大限活かしつつ、次に示す視点に基づき、相乗効果を生み出せる機能の提案を求めます。

【視点1】子育て拠点としてのネットワーク機能の向上

対象敷地では、古河市の子育てに関する資源のネットワーク化を進め、総合的な対応力を強化することで、妊娠期からの子育て期への子どもの育ちに応じた支援体制の構築を目指しています。子育て拠点施設は、その支援体制の要であることから、ネットワーク機能をさらに高めるような提案を期待します。

【視点2】子育て機能の拡充

子ども・子育てを巡る課題は、健康・学び・遊び等、広範にわたります。現在、子育て拠点には既存施設のネットワーク化、各種相談に対応する古河市子ども家庭総合支援センターの設置を予定しているが、こうした機能の補完や、さらに子どもの育ちを充実させていくような機能の提案を期待します。

【視点3】多世代等交流機会の創出

地域共生社会の推進を背景に、子育てはあらゆる世代、地域全体で考えるべきもの・取り組むべきものとなってきました。子育て拠点施設が、子どもと子育て中の家族の課題のみのものとなるのではなく、高齢者や障害者などをはじめ、地域に暮らす多世代が参加できるような場、互いを支えあいながらも子どもの育ちを支援するような場を創出するような提案を期待します。

(3) 導入を認めない機能

用途地域による建築物の用途制限を前提としたうえで、原則として機能の制限は行いません。ただし、敷地東側の上辺見保育所と同様の保育施設は、機能が重複することから整備できません。また、本事業の主旨から、次の項目に該当する土地利用は認めないものとします。

- ・ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条に規定する風俗営業及び性風俗関連特殊営業に供する用途
- ・ 葬祭場等に類する多数の人が集まる施設、墓地・霊園、宗教施設など、その他近隣・周辺環境との調整が困難と想定される事業の用途
- ・ 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その他反社会的団体及びその構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用途
- ・ 前項目のほか、公序良俗に違反する用途又は公共の福祉に反する用途

深夜時間帯（午前0時から午前6時の時間帯をいう。）に営業を行う用途に供する場合は、事前に書面で市の承認を得るようにしてください。ただし、事業計画書に記載された駐車場等については、この限りではありません。

第3章 事業の実施条件及び提案条件

1 事業手法

(1) 土地

定期借地権方式による貸付け

① 対象

第2章3(2)に示す対象敷地

② 借地権

事業用定期借地権（借地借家法第23条）によるものとします。契約期間についても選定事業者の提案によるものとしますが、古河市子ども家庭総合支援センターは令和6年9月1日に開設したのち、その事業継続性の観点から開設後20年以上は本地において事業実施することを想定するため、提案可能な借地期間は最短で令和27年3月末以降に解体撤去の期間を見込んだ時期、最長で建設期間を除き50年までとします。

③ 借地期間終了時

選定事業者は、定期借地権設定契約終了日までに現状（更地）に復して、本市に返還することを原則とします。ただし、解体撤去の詳細範囲については、事業期間終了の事前に、選定事業者と本市との協議により定めることとします。

④ 土地賃借料

土地賃借料は、対象敷地に基準地代を乗じた金額以上であることを条件とします。

$\text{土地賃借料} = \text{対象敷地面積} \text{m}^2 \times \text{基準地代}$ 【基準地代：1,105円/㎡・年】

しかし、次に該当する土地は、広く市民に供される土地であると考えられることから、賃借料の発生する対象敷地面積から除外することができるものとします。

ア．古河市子ども家庭総合支援センターの事業で使用する土地

イ．独自提案事業が、公共性の高い事業や、子育て拠点としての機能を補完・増進すると考えられる事業と認められる場合、「ア．古河市子ども家庭総合支援センターの事業で使用する土地」および独自提案事業で使用する土地以外の土地

※後述の《土地賃借料の発生する対象敷地面積からの除外の可否の考え方》の「iii. 上記 i, ii 以外の土地（共有部分）」が該当

《イの適用事業の考え方》

「公共性の高い事業や、子育て拠点としての機能を補完・増進すると考えられる事業」とは、本要項 p.10 「(2) 独自提案事業として導入を期待する機能」に示す機能を有するものを指します。また、「第2次古河市総合計画第Ⅱ期基本計画（2020年～2023年）」の「第2章互いに支えあう古河をつくる」の健康福祉分野に資する事業もしくは他分野であっても、子ども・子育て分野に関連があり、その効果を増大させると判断できる事業とします。

ただし、各種個別計画において整備の必要がない施設、利用者が極めて限定的である施設等は該当しません。

《土地賃借料の発生する対象敷地面積からの除外の可否の考え方》

i.古河市子ども家庭総合支援センター事業で使用する土地		可
ii.独自提案事業で使用する土地		不可
iii. 上記 i , ii 以外の土地 (共有部分)	①上記 ii の事業が「公共性の高い事業や、子育て拠点としての機能を補完・増進すると考えられる事業」と認められる場合	可
	②上記と認められない場合	不可

《土地面積の算出方法》

a) 土地面積のうち、建物の立地部分¹

- ・ 建物が古河市子ども家庭総合支援センターと独自提案事業の合築の場合：
整備する建物の延べ床面積に対する古河市子ども家庭総合支援センター、独自提案事業、共有部分の延べ床面積の比を建築面積に乗じて算出したものを、i、ii、iiiそれぞれの土地面積分とする。
- ・ 建物が古河市子ども家庭総合支援センターと独自提案事業の分棟の場合：
それぞれ対象となる建物の建築面積分を、i、iiそれぞれの土地面積分とする。

b) 土地面積のうち、建物の立地部分以外

- ・ 古河市子ども家庭総合支援センターもしくは独自提案事業が使用する場所（専用の通路・スペース、駐車スペース等）については、その面積をそれぞれ i、ii の土地面積分とする。
- ・ 上記以外については、iiiの土地面積分とする。

独自提案事業は、「古河市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第4条の公共的団体に該当しない事業者からも受け付けます。ただし、条例第4条の公共的団体に該当しない場合は、「地方自治法第96条第1項第6号」の規定により、土地賃借料の決定に議会の議決が必要となります。

なお、議決後の土地賃借料が提案時に民間事業者が示した土地賃借料を下回る額となることはありません。

※建設工事が完了する月の前月末日までの土地の賃借料については、支払いを免除します。

※建物の所有権保存登記が完了し、登記識別情報通知又は登記済証の写しが本市に提出された時点をもって建設工事の完了とみなします。ただし、当該書面が令和6年6月1日までに提出されない場合は、建設工事の完了前であっても令和6年6月分より土地賃借料は発生します。

※本地での古河市子ども家庭総合支援センターの事業実施が終了しても事業用定期借地権契約期間が残っている場合は、事業用定期借地権契約の契約期間が優先されます。本地での古

¹ 建物の立地部分：水平投影面積部とする。よって、バルコニー、建物のオーバーハング部分も含む。

河市子ども家庭総合支援センターの事業実施終了後、その他による市の利用もない場合、当該部分は「第2章 5.(3)導入を認めない機能」を除く内容で事業実施をしても結構ですが、その利用用途に応じて土地賃借料を見直すことになります。

⑤ 土地賃借料の支払方法

土地賃借料の支払いを要する事業年度を、借地期間における毎年4月1日から翌年3月31日までの期間と設定します。ただし、初回の年度は、建設工事の完了が属する月の1日からその直後に到来する3月31日までの期間とし、最終の年度は、直前の年度末日の翌日から借地権の期間の末日とします。また、土地賃借料の支払いを要する年度が1年間に満たない場合は、月割りで土地賃借料を算出するものとします。

選定事業者は、事業用定期借地権の契約締結日から契約期限まで、各事業年度の土地賃借料年額を市が4月に発行する納入通知書により納入することとします。

なお、選定事業者の土地賃借料の支払いが遅延した場合、市は選定事業者に対し延滞金を請求することができるものとします。延滞金は、支払日の翌日から当該支払いの完了した日までの期間の日数に応じ年14.6%の割合を乗じて計算した額とし、いずれの場合も年365日の日割計算（うるう年の場合を含みます。）とし、1円未満の端数は切り捨てます。

⑥ 土地賃借料の改定

原則として契約期間の初日からその満了日までの期間につき、3年ごとに当該土地の固定資産税評価替えを考慮し改定を行うことができるものとします。改定賃借料の算定は、次に挙げる方式に基づくものとします。

$\text{改定基準地代 (円/㎡・年)} = \text{土地評価額 (円)} \div 5.017.69 \text{ ㎡} \times 4/100$
$\text{改定賃借料 (円)} = \text{対象敷地面積} \times \text{改定基準地代 (円/㎡・年)}$

小数点以下がある場合は、これを切り捨てるものとします。

⑦ その他条件

選定事業者は、書面による市の承諾を得ることなく、定期借地権の譲渡・転貸を行うことはできません。

本事業に係る定期借地権設定契約については、借地人による中途解約権を留保する旨の特約は付さないものとします。

(2) 建物

選定事業者は、市から対象敷地を借り受けて独自提案事業と古河市子ども家庭総合支援センターから成る建物を整備し、独自提案事業の運営、市への古河市子ども家庭総合支援センターの貸付、建物の維持管理を行います。

古河市子ども家庭総合支援センターの開設時期は令和6年9月1日であることから、建物は令和6年5月末頃までには竣工させ、令和6年6月1日より市に古河市子ども家庭総合支援センター部分を貸し付けます。古河市子ども家庭総合支援センターの事業継続性の観点から、市は、開設後20年以上は本地において事業実施することを想定しています。

なお、事業期間において、活用の主目的が変わるような用途の変更を行う場合は、本市に対する事前協議を要するものとします。いずれの場合においても、「古河市子ども家庭総合支援センター」は貸付期間終了時、もしくは制度改正や市の事由によって用途変更もしくは廃止と市が決定するまでは存続させるものとします。

① 建物の整備・所有

選定事業者は、募集要項等の内容に則り、民間事業者の創意工夫によって独自事業を計画し、独自事業と古河市子ども家庭総合支援センターを実施する建物（以下、「建物」という。）を整備し、所有します。

② 民間事業者の独自事業の運営

選定事業者は、建物において、自ら提案した独自提案事業を実施します。

③ 古河市子ども家庭総合支援センターの運営

市は、建物のうち、選定事業者が募集要項等の内容に則り整備した古河市子ども家庭総合支援センターを選定事業者から借り受けて運営します。

④ 建物の維持管理

建物の所有者である選定事業者は、建物が適切に使用できるよう、建物全体の維持管理を行います。

2 費用負担方法

(1) 費用負担の範囲

建物の設計・建設、維持管理・運営及び解体・撤去工事については、選定事業者が実施します。
なお、これらに係る費用負担の主体は、次のように整理します。

① 選定事業者の負担

建物の設計・建設・運営・維持管理及び解体・撤去工事に係る費用は、原則として全て選定事業者が負担するものとします。

② 市の負担

市は、要求水準に則って選定事業者が建物に整備する「古河市子ども家庭総合支援センター」を借り受けるにあたり、次の「古河市子ども家庭総合支援センターの借受条件」に示す金額を上限として、選定事業者が提案する賃借料を選定事業者に支払うものとします。

(2) 古河市子ども家庭総合支援センターの借受条件

市は、建物の竣工後、古河市子ども家庭総合支援センター部分を選定事業者から賃借し、賃貸借期間中にわたり賃借料を支払うものとします。

① 契約の種類

借地借家法第26条以下の規定に基づく普通建物賃貸借契約とします。

② 賃貸借期間

古河市子ども家庭総合支援センターの開設時期は令和6年9月1日であることから、選定事業者は、令和6年6月1日より市に古河市子ども家庭総合支援センターを貸し付けます。古河市子ども家庭総合支援センターの事業継続性の観点から、開設後20年以上は本地において事業実施することを想定します。

③ 賃借料

古河市子ども家庭総合支援センターの賃借料については、次に示す金額を上限として、選定事業者が提案する賃借料を選定事業者に支払うものとします。なお、下記金額は契約時の予定価格を示すものではなく、本プロポーザルにおける上限額を示すものであり、予算の議決後に効力を有するものとなります。

【年額：20,000,000円（消費税及び地方消費税を含む）】 (本プロポーザルにおける上限額)

④ 賃借料の支払方法

古河市子ども家庭総合支援センターの賃借料は、市は4月に選定事業者が発行する請求書を受け付けてから30日以内に各事業年度の建物賃借料年額を一括して支払うものとします。

ただし、初年度及び最終年度の賃借料については、年間賃借料から日割り計算で算出し、請求後 30 日以内に支払います。

⑤ 賃借料の改定

原則として契約期間の初日からその満了日までの期間につき、5 年ごとに社会経済情勢等を考慮し改定を行うことができるものとします。改定賃借料の算定は、次に挙げる方式に基づくものとします。

$\text{改定賃借料（円）} = \text{従前賃借料の金額（円）} \times \text{消費者物価指数の増減率}$
--

消費者物価指数の増減率とは、賃借料改定年の前年の年平均消費者物価指数（総務省統計局公表値）を、従前の賃借料決定時の前年の年平均消費者物価指数（総務省統計局公表値）で除したものとします。なお、消費者物価指数の増減率は、小数点以下第 2 位までとし、小数点以下第 3 位がある場合は、これを四捨五入するものとします。

⑥ 保証金

保証金（敷金）は支払わないものとします。

⑦ 造作取扱い

市は、借地借家法第 33 条に規定する造作買取請求権を行使しないものとします。

第4章 事業者の募集に関する事項

1 事業方式

本事業においては、事業者選定基準に定める審査基準に基づき、提案内容と価格を総合的に評価し、優先交渉権を得て選定された事業者（以下、「選定事業者」という。）を決定する公募型プロポーザル方式を採用します。

2 募集スケジュール

本提案協議のスケジュールは次のとおりです。

日程	内容
令和4年6月1日（水）	募集要項等の公表
令和4年6月1日（水）～令和4年6月15日（水）まで	募集要項等に関する質問の受付
令和4年6月27日（火）	質問に対する回答の提示
令和4年6月1日（水）～7月1日（金）まで	参加表明書類の受付
令和4年7月8日（金）	参加資格審査結果通知の発送
令和4年7月15日（金）～7月27日（水）まで	事業者との直接対話（第1回）
令和4年8月18日（木）～8月26日（金）まで	事業者との直接対話（第2回）
令和4年9月5日（月）～9月14日（水）まで	提案書の受付
令和4年10月上旬	プレゼンテーションの実施
令和4年10月中旬	選定事業者及び次点者の決定及び公表
令和4年10月中旬～	選定事業者との協議・調整
令和4年11月上旬	基本協定の締結
令和5年1月上旬	土地賃貸借契約の締結

3 プロポーザル参加資格に関する事項

本事業に対するプロポーザル参加資格に関する事項を以下に示します。

（1）参加者の構成等

参加者の構成等は、次のとおりとします。

- ア 参加者は、本事業を行う単独の事業者等（以下、「応募事業者」という。）又は本事業の各業務を行う複数の事業者等により構成されるグループ（以下、「応募グループ」という。）とする。
- イ 応募グループを構成する各事業者等（次に定義する代表事業者を含む。以下「構成員」という。）は、代表する事業者等（以下、「代表事業者」という。）を定め、代表事業者が参加手続を行うものとする。なお、参加資格確認後の代表事業者の変更は認めない。
- ウ 応募事業者及び代表事業者は建物の所有者であり、本事業の基本協定に定める事業用定期借地権設定契約を本市と締結することとなる。

- エ 構成員として参加申込みを予定している場合は、他の参加者の構成員として参加申込みをすることはできない。
- オ 応募グループは、各構成員の名称及び本事業での役割を示すとともに、建物の所有者及び本事業のマネジメントを行う者を、参加申込書（様式第2号）の提出時に明らかにしなければならない。
- カ オにより明らかにした構成員以外の者に、設計、建設、工事監理、運営、維持管理等を行わせる場合は、決定次第、速やかに本市に届け出ること。
- キ 参加資格確認後から契約締結までの期間については、構成員の追加・変更及び携わる業務の変更は、原則として認めない。

（２）参加者の資格要件

参加者は、本件敷地を借地し、借地期間中に安定して本事業を実施できる企画力、技術力及び経営能力を有する者であることとします。また、応募事業者及び応募グループの構成員のほか、応募事業者又は応募グループの構成員から業務を受託又は請け負う事業者等は、次の各要件のいずれにも該当しない者であることとします。

- ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- イ 会社更生法（平成14年法律第154号）、民事再生法（平成11年法律第225号）等に基づく更正又は再生手続を行っている法人
- ウ 銀行取引停止、主要取引先からの取引停止等の事実があり、客観的に経営状態が不健全であると判断される法人
- エ 本市から指名停止措置を受けている法人
- オ 公租公課の滞納がある法人
- カ 本事業の審査委員会委員と資本面又は人事面において関係があり、本事業に関して接触がある法人
- キ 本市が本事業に係るアドバイザー業務を委託している株式会社富士通総研並びに当該業務について提携関係にある「内藤建築事務所」及び「豊原総合法律事務所」と資本面又は人事面において関連のある法人
- ク 次の（ア）～（キ）までのいずれかに該当する法人
 - （ア） 自らが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。以下、「暴力団対策法」という。）第2条第2号に規定する暴力団（以下、「暴力団」という。）である者
 - （イ） 自らの役員等が暴力団対策法第2条第6号に規定する暴力団員（以下、「暴力団員」という。）である者
 - （ウ） 自らの経営に暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有するもの（以下、「暴力団関係者」という。）が実質的に関与している者
 - （エ） 自ら又は自らの役員等が、自社、自己若しくは第三者の不正の利益を図り、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団関係者を利用するなどしている者
 - （オ） 自ら又は自らの役員等が、暴力団又は暴力団関係者に対して資金等を供給し、若しくは便宜等を供与するなど、積極的に暴力団の維持若しくは運営に協力し、又は関

与している者

(カ) 自ら又は自らの役員等が、暴力団又は暴力団関係者と社会的に非難されるべき関係を有している者

(キ) 自ら又は自らの役員等が、暴力団又は暴力団関係者であることを知りながら、これを不当に利用するなどしている者

(3) 資格基準日

資格基準日は、参加申込書（様式第2号）の提出日とします。ただし、応募事業者又は応募グループの構成員に、選定事業者の決定日までに（2）に示す参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、応募事業者及び代表事業者の場合は失格となり、応募グループの構成員（代表事業者を除く。）の場合は、当該応募グループが継続して応募の意思を持ち、本市が承諾した場合に限り、当該構成員を応募グループから除外することによって応募を継続することが可能です。

また、選定事業者の決定日から事業用定期借地権設定契約の締結日までの間に、選定事業者の構成員に参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、本市は、契約を締結しないこと又は契約の解除を行うことがあります。これにより契約を締結せず、又は契約を解除しても、本市は一切責任を負わないこととします。

4 質問の受付及び直接対話

(1) 募集要項等に対する質問及び回答

① 質問提出の締切及び回答予定日

1) 質問の締切

令和4年6月15日（水）午後5時まで

2) 質問に対する回答予定日

令和4年6月27日（月）

② 質問の提出方法

募集要項等に関する質問は、①に示す質問の締切りまでに、指定様式（様式第1号）に記入の上、「6 担当窓口」に電子メールで提出してください。

なお、他の方法による質問は受け付けません。

③ 質問に対する回答

質問に対する回答は、回答予定日の午後5時までに本市ホームページで公表します。

なお、質問を提出した事業者名は公表しません。また、意見表明と解されるものには回答しないことがあります。

(2) 事業者との直接対話

本市は、参加者との十分な意思疎通を図ることによって、本事業の趣旨に対する参加者の理解を深め、本市の意図と参加者の提案内容との間に齟齬が生じないようにすることを目的として、各参加者に対し、対面方式による対話の場を設けることを予定しています。

この直接対話は、個別に行うこととし、原則として、直接対話参加申込書（様式9号）の受付時に、当該申込書に記載されている参加者を単位とします。なお、記載されている参加者のすべての構成員が参加する必要はありませんが、応募事業者又は応募グループの代表事業者に予定されている事業者は必ず参加してください。

① 申込方法

1) 直接対話への参加申込みの受付

令和4年6月27日（月）から令和4年7月1日（金）午後5時まで

2) 提出方法

質問に対する回答の提示後、直接対話参加申込書（様式第9号）に記入の上、「6 担当窓口」に電子メールで提出してください。参加表明書の提出と同時でも構いません。なお、参加資格審査において失格となった場合、直接対話に参加することはできません。

② 実施時期

令和4年7月（第1回）及び令和4年8月（第2回）を予定しています。直接対話参加申込書（様式第9号）を受け付けた後、速やかに具体的な日時および実施にあたっての留意点等を各参加者の代表事業者（予定）に通知します。

③ その他

直接対話の出席人数は、1 参加者につき原則 5 名以内とします。

直接対話は非公開で実施します。また、対話の内容も基本的に非公開としますが、対話の内容に、公平性の観点から他の参加者に対しても示すことが必要であると判断されるものが含まれる場合には、対話終了後に全参加者に共通して示すこととします。しかし、その場合においても、各事業者の独自性に係るものと判断されるものは非公開とします。

また、参加の有無は、選定事業者を選定する際の審査に影響するものではありません。

なお、直接対話は、対面・口頭による質疑・意見交換によって行うことを原則としますが、参加者が相互の意思疎通を円滑にするために必要があると判断した場合には、意見交換の場において図面や資料などを提示することも認めるものとします。

5 プロポーザル参加の手続き

(1) 募集要項等の公表

募集要項および添付資料（以下、「募集要項等」という。）を本市のホームページ（<https://www.city.ibaraki-koga.lg.jp/lifetop/index.html>）において公表します。

(2) 提出書類

提出書類は次のとおりです。各様式の記載方法については、当該資料を参照してください。

① 参加表明書類

次の資格審査に係る書類を全て1部ずつ提出してください。

様式	資料名
様式第2号	参加申込書
様式第3号	構成員調書
様式第4号	委任状
様式第5号	応募事業者・代表事業者の業務実績
様式第6号	応募事業者・代表事業者の概要
様式第7号	資格審査の附属資料提出確認書
任意様式	資格審査資料
	事業者の案内(パンフレット、定款等)
	登記簿謄本(履歴事項全部証明書、交付から3ヶ月以内のもの)
	決算報告書(貸借対照表、損益計算書、個別注記表(直近3期分))
	納税証明書(法人税、法人事業税(地方法人特別税を含む。)、消費税及び地方消費税に関する証明書)
	応募事業者もしくは応募グループの代表事業者における、平成21年以降の提案内容と同等規模以上の施設の同種・類似業務実績を証明する資料
	本提案に際し、代表事業者と構成員との間で行われた協議の状況を把握することができる資料(応募グループの場合に限る。)

※ 資格審査書類の作成にあたっては、次の事項に留意すること。

- ア 様式第2号を表紙とし、様式第3号から様式第7号までの各様式、資格審査資料の順番にまとめた上で、正本1部と副本（正本の写し）2部を提出すること。
- イ 応募グループの場合は、代表事業者を通じて、全ての構成員の会社概要及び資格審査資料に挙げる必要書類を提出すること。

② 申込方法

1) 参加表明書類の受付

令和4年6月1日（水）から令和4年7月1日（金）まで
午前9時から午後5時まで（土・日曜日及び祝日を除く。）

2) 提出方法

①に示す参加表明書類を必要部数用意した上で、「6 担当窓口」に持参又は郵送してください。なお、持参いただく場合は、必ず事前に電話連絡をお願いします。

③ 参加資格審査結果の通知

提出書類を基に参加資格の審査を行った上で、令和4年7月8日（金）までに、参加申込書等の提出者宛てに電子メールで通知します。

(3) 事業提案書類

① 事業提案書類

次の提案審査に係る書類を順番にまとめた上で、所定の部数を提出してください。また、事業提案書類の電子データ一式をまとめたCD-Rを2枚提出してください。

様式名	ページ数
◆提案書類提出届等 正本1部・副本2部	
(様式第10号)企画提案書	A4縦 1頁
(様式第11号)提案書類確認書	A4縦 2頁
(様式第12号)要求水準に関する確認書	A4縦 1頁
(様式第13号)金額提案書	A4縦 1頁
◆提案書 正本1部・副本12部	
(様式第14号)提案概要書	A3縦 1頁以内
事業全体の実施方針・コンセプト	
(様式第15号)事業の実施方針・コンセプト	A4横 2頁以内
(様式第16号)独自提案事業	A4縦 2頁以内
(様式第16-1号)独自提案事業(該当する事業者のみ作成)	A4縦 1頁以内
(様式第17号)地域共生社会への貢献	A4縦 2頁以内
事業の実現性	
(様式第18号)事業実施体制	A4縦 1頁以内
(様式第19号)リスク管理について	A4縦 1頁以内
(様式第20-1号)金額提案書	A4縦 1頁以内
(様式第20-2号)事業費内訳書	A4縦 1頁以内
(様式第21-1号)資金調達計画	A4縦 1頁以内
(様式第21-2号)損益計算書	A3横
(様式第21-3号)資金収支内訳書	A3横
(様式第21-4号)貸借対照表	A3横
(様式第21-5号)長期修繕計画書	A3横

様式名		ページ数
施設整備		
(様式第22号)施設設備計画の基本方針・コンセプト		A4縦 2頁以内
(様式第23号)空間構成・動線計画について		A4縦 2頁以内
(様式第24号)防災・防犯の備え		A4縦 2頁以内
(様式第25号)周辺地域・環境への配慮		A4縦 2頁以内
(様式第26号)景観計画について		A4縦 1頁以内
(様式第27-1号)施設計画概要		A4縦 1頁以内
(様式第27-2号)面積表		A4横 1頁以内
図面集	(任意様式)各階平面図(1/200)	A3横 任意
	(任意様式)立面図(1/300)	A3横 任意
	(任意様式)断面図(1/300)※ 直交する面の2方向	A3横 任意
	(任意様式)パース(外観図)	A3横 1枚
	(任意様式)パース(古河市子ども家庭総合支援センター内部)	A3横 1枚
	(任意様式)屋根伏図	A3横 1枚
	(任意様式)日影図	A3横 1枚
(様式第28-1号)工事計画・施工について		A4縦 1頁以内
(様式第28-2号)設計・建設業務工程計画書		A3横 2頁以内
維持管理		
(様式第29号)維持管理について		A4縦 1頁以内
その他 CD-R 2枚		
○提案書類に関する電子データ形式(CD-R)		

事業提案書類の作成にあたっては、次の事項に留意すること。

- ア 様式第10号から様式第29号までの各様式を順番にまとめた上で、所定の部数を提出すること。
- イ 各様式のうち、指定された枚数制限の記載があるものについては厳守すること。また、指定のないものについても、可能な限り簡易な記載とし、必要最小限の枚数とすること。
- ウ 提出書類で使用する文字の大きさは、設計図面及び提出書類に記載するイラスト、図表などを除き、10ポイント以上とすること。なお、図中又は表中の文字については、可能な限り8ポイント以上とし、行間は読みやすさを考慮すること。
- エ 各書類は、片面印刷とし、各ページの下段中央に通し番号を振ること。
- オ 各様式のページ数が複数にわたる場合は、右肩に番号を振ること。(例) 1 / 3 ページ
- カ 各様式の右上にある枠内に、本市から送付された参加資格確認結果通知書に記入されている受付番号を付すこと。
- キ 事業提案書類については、文章のほか、図表及び絵・写真等を追加してよいこととする。また、記載内容を補助する目的の範囲内で着色を行って構わないこととする。
- ク 参加者名は、正本の表紙にのみ記入し、その他の書類には社名やロゴマーク等、参加者を特定できる表記はしないこと。
- ケ 各様式で記述が必要とされている事項は、必ず記述すること。
- コ 正本の表紙には「正本」である旨を記入すること。

サ 電子データの提出は、ＣＤ－Ｒに保存した上で提出すること。なお、電子データは、様式配布時の Microsoft Word、Microsoft Excel の形式とするが、図面等についてはＰＤＦも可とする。ただし、ＰＤＦ化を行う場合は、紙媒体をスキャンするのではなく、必ず元の電子データからＰＤＦ化すること。

② 提出方法

1) 事業提案書類の受付

令和４年９月５日（月）から令和４年９月１４日（水）まで
午前９時から午後５時まで（土・日曜日及び祝日を除く。）

2) 提出方法

①に示す事業提案書類を必要部数用意した上で、「６ 担当窓口」に持参又は郵送してください。なお、持参いただく場合は、必ず事前に電話連絡をお願いします。

（４）プレゼンテーションの実施

プレゼンテーションの日程及び方法については、後日、事業提案書類等の提出者宛てに電子メールで通知します。

（５）プロポーザルの参加に関する留意事項

① 公正な参加の確保

参加者は、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）等に抵触することのないように留意してください。

② 提出書類差し替えの禁止

参加者は、提出期限以降における提出書類の差し替え及び再提出をすることができません。ただし、提案書の内容を確認するため、本市が資料提出を求める場合を除きます。

③ 募集の延期等

本市が必要を認めた場合には、募集を延期し、中止し、または取り消すことがあります。

④ 提案の無効

次に掲げる事項のいずれかに該当する提案は無効とします。

- ア 金額提案書に代表事業者の署名又は押印がなされていない提案
- イ 金額提案書の金額を訂正している提案
- ウ 提案書の記載事項の漏れ、誤記等により内容が確認できない提案
- エ 参加に関し不正な行為をした者の提案
- オ 提案書に虚偽の記載があった場合
- カ 参加する資格のない者がした提案
- キ 提案に必要な書類が不足している場合

⑤ 費用負担

参加者の応募に係る費用は、すべて参加者の負担とします。

⑥ 提案書類で使用する言語、単位及び通貨

提出書類の作成に際して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年5月20日 法律第21号）に定めるものとし、通貨単位は円、時刻は日本標準時を使用してください。

⑦ 本市の提供する資料の取扱い

参加者（提案書の提出までに辞退した者を含む）は、本市が提供する資料をこの募集に係る検討以外の目的で使用してはなりません。

⑧ 著作権

提出書類に含まれる著作物の著作権は参加者に帰属するものとします。ただし、本事業において公表およびその他市が必要と認めるときには、本市は提案書の全部または一部を無償で利用できるものとします。

契約に至らなかった参加者の提出書類の公表については、原則非公開とします。ただし、契約後について、審査結果採点表を公開対象とする場合があります。なお、提出を受けた書類は返却しません。

⑨ 特許権

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権などの日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利となっている工事材料、施工方法、維持管理方法などを使用したことに起因する責任は、提案を行った参加者が負うものとします。

6 担当窓口

古河市 福祉部 子ども福祉課 子ども政策係

（担当）根岸、針谷、林

茨城県古河市下大野2248 本庁舎第2庁舎2階

TEL. 0280-92-3111（内線3321）

FAX. 0280-92-3170

メール kodomo@city.ibaraki-koga.lg.jp

第5章 提案の選定及び契約に関する事項

1 提案の選定

(1) 審査委員会の設置

参加者から受け付けた提案書の審査は、公正及び公平の確保を目的として、学識経験者等にて構成される「古河市子育て拠点施設PFI事業等審査委員会」（以下、「審査委員会」という。）を設置し、当該審査委員会にて行います。審査委員会の会議は、非公開とします。

募集要項等の公表後、本事業の選定事業者が決定するまでの間に、事業者選定に関して参加者やそれと同一と判断される団体などが、審査委員会委員に面談を求めたり、参加者のPR資料などを提出することにより、自グループを有利に、又は他グループを不利にするように働きかけたりすることを禁止します。これらの禁止事項に抵触したと本市又は審査委員会が判断したときは、当該参加者は失格とします。

(2) 提案内容等の評価方法

選定事業者の決定にあたっての評価の方針は、事業者選定基準を参照してください。

(3) 選定事業者等の公表

事業者選定の結果は、優先交渉権者決定後、速やかに参加者に対して通知するとともに、本市のホームページにおいて公表します。

(2)で算出した総合評価点の得点が最も高い者が優先交渉権者となりますが、その選定事業者が辞退等により契約に至らなかった場合は、次点の者が選定事業者となります。

また、複数のプロポーザル参加者の得点が同じ場合は、くじ引きにより優先交渉権者を決定します。

2 契約手続きなど

(1) 基本協定の締結

本市は、優先交渉権事業者と今後の手続の定め方についての協議を行い、この協議結果に基づき、優先交渉権者と基本協定書について締結し、正式に事業を実施する選定事業者となります。

(2) 契約の締結

本市は、基本協定を締結した選定事業者と事業用定期借地権設定契約を締結します。これをもって、選定事業者は契約事業者となります。

(3) 費用の負担

契約書の作成に係る事業者側の弁護士費用、印紙代など、契約書の作成に要する費用は契約事業者の負担とします。

以上