旧荏原第四中学校跡地 PFI 事業

実施方針

【修正版：令和８年８月３１日】

令和８年３月

品　川　区

はじめに

品川区（以下「区」という。）は、旧荏原第四中学校跡地 PFI 事業（以下「本事業」という。）について、民間の資金、経営能力および技術的能力の活用を図り、民間と行政のパートナーシップのもとで、本事業を効果的・効率的に推進するため、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等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。）に基づく事業として実施することを検討している。

本事業について、PFI 法に基づく特定事業の選定および特定事業を実施する民間事業者の選定を行うに当たり、PFI 法第 5 条第 1 項の規定により、「旧荏原第四中学校跡地 PFI 事業実施方針」を定めたので、同条第 3 項に基づき、次のとおり公表する。

目　次

1.　**特定事業の選定に関する事項**..... 1
1.1.　事業内容に関する事項..... 1
1.2.　特定事業の選定および公表に関する事項..... 8
2.　**民間事業者の募集および選定に関する事項**..... 9
2.1.　民間事業者の選定に関する基本的事項..... 9
2.2.　民間事業者の募集および選定の手順に関する事項..... 11
2.3.　応募グループの備えるべき入札参加資格要件..... 14
2.4.　提出書類の取扱い..... 20
2.5.　PFI 事業者との契約手続等 20
3.　**民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項**..... 22
3.1.　基本的な考え方..... 22
3.2.　予想されるリスクと責任分担..... 22
3.3.　保険 22
3.4.　提供されるサービス水準..... 22
3.5.　PFI 事業者の責任の履行に関する事項 22
3.6.　関係者協議会の設置..... 22
3.7.　モニタリング等..... 22
4.　**公共施設等の立地ならびに規模および配置に関する事項**..... 24
4.1.　立地条件 24
4.2.　本事業の施設の構成..... 25
4.3.　土地の使用に関する事項..... 26
5.　**事業契約等の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項**..... 27
5.1.　基本的な考え方..... 27
5.2.　管轄裁判所の指定..... 27
6.　**事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項**..... 28
6.1.　PFI 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合 28
6.2.　区の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合..... 28
6.3.　いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合..... 28
6.4.　金融機関等と区の協議..... 28
7.　**法制上および税制上の措置ならびに財政上および金融上の支援に関する事項**..... 29
7.1.　法制上および税制上の措置に関する事項..... 29
7.2.　財政上および金融上の支援に関する事項..... 29
7.3.　その他の支援に関する事項..... 29
8.　**その他特定事業の実施に関し必要な事項**..... 30
8.1.　議会の議決..... 30
8.2.　情報公開および情報提供..... 30

8.3. 区からの提示資料の取扱い..... 30
8.4. 応募に伴う費用負担..... 30
8.5. 問合せ先 30
別紙1　予想されるリスクと責任分担 31

1. 特定事業の選定に関する事項

1.1.事業内容に関する事項

1.1.1.事業名称

旧荏原第四中学校跡地 PFI 事業

1.1.2.事業に供される公共施設等

図書館、体育館、多目的ルーム、教育支援センター（マイスクール）、屋内キッズプレイルーム、区民交流・飲食提供機能、防災機能、広場、グラウンド（屋外運動施設）等の機能を有した複合施設

1.1.3.公共施設等の管理者の名称

品川区長　森澤　恭子

1.1.4.事業目的

区は、旧荏原第四中学校跡地活用方針（令和６年（2024）４月策定）において、「多様な人々が集い・学び・助け合い・心と体の健康を育む交流拠点」をコンセプトとして設定し、それを支える場として、①安全安心を支える場、②みんなの学びの場、③誰も取りこぼさない助け合いの場、④豊かな心と体の健康を育む場を掲げている。コンセプトに基づき、事業化検討の深度化を進め、導入機能や想定規模、事業手法、概算事業費、事業スケジュールの検討に加えて、ワークショップを実施し、区民等の意向を幅広く反映させ、(令和７年(2025)４月に「旧荏原第四中学校整備基本計画」を策定した。

本事業の整備、運営等においては、設計・建設・維持管理・運営の一体化によって建設費の縮減効果や効率的な維持管理・運営が見込まれる PFI 手法を導入することとし、本事業の目的を実現可能な事業者を募集することとする。

機能の複合化や民間運営とすることで相乗効果を生み出す工夫を発揮し、居心地の良い場所として交流を生み出していく施設を実現することを目的とする。

1.1.5.事業内容

(1)本事業で整備する内容

本事業で整備する施設の機能は次のとおりである。

図表 1　本施設の機能

区分	機能区分	主な導入機能
建物	図書館	一般開架、雑誌・新聞コーナー、ティーンズコーナー、グループ学習室、児童図書コーナー、おはなしの部屋等
	体育館	競技場、教官室・係員室、トイレ・更衣室・シャワー室、倉庫、履き替えスペース、会議室等
	多目的ルーム	多目的ルーム、倉庫
	教育支援センター（マイスクール）	教室、個別学習室、受付ロビー・待合スペース、レクリエーションルーム等
	屋内キッズプレイルーム	遊具を配置したキッズプレイルーム
	区民交流・飲食提供機能※1	総合受付、区民交流スペース、飲食提供機能等
	防災機能（避難所・備蓄）	区民避難所（体育館）、災害対策備蓄倉庫、区民避難所備蓄倉庫等 ※2
	その他	授乳室、ベビーカー置き場、管理事務室、ポンプ倉庫、区用倉庫、冒険ひろば用倉庫等※2
屋外施設	広場	広場（冒険ひろば（区運営出前式））
	グラウンド（屋外運動施設）※3	グラウンド（フットサルコート）
	駐車場・駐輪場 ※1	利用者用駐車場および利用者用駐輪場

※1　飲食提供機能、駐車場は、独立採算事業とし、B 工事までをサービス対価とする。

※2　区民避難所備蓄倉庫、ポンプ倉庫、区用倉庫、冒険ひろば用倉庫の出入口は建物外部に面した位置に設置すること。（外部から直接倉庫にアクセス可とすること）

※3　グラウンド（屋外運動施設）は、建物上部に整備することも可能とする。

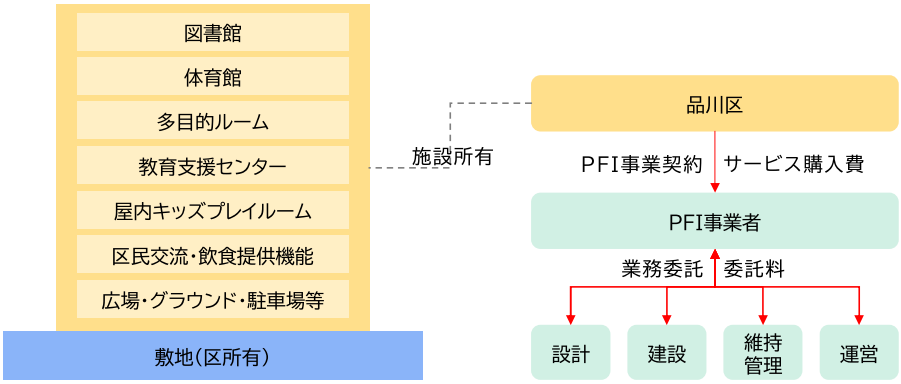
(2)事業対象

本事業では、図書館、体育館、多目的ルーム、教育支援センター（マイスクール）、屋内キッズプレイルーム、区民交流・飲食提供機能、防災機能（避難所・備蓄）、広場、グラウンド（屋外運動施設）、駐車場・駐輪場を公共施設として整備することとし、PFI 法に基づく特定事業として民間事業者により整備運営を行う方針である。

(3)事業方式

本事業は、PFI 法に基づく特定事業を実施する民間事業者（以下「PFI 事業者」という。）が、本施設の設計業務、工事監理業務および建設業務を行った後、区に所有権を移転し、事業期間を通じて、PFI 事業者が維持管理業務および運営業務を行う BTO（Build-Transfer-Operate）方式とする。

図表 2　本事業の事業スキーム（PFI 事業（BTO 方式））



(4) 指定管理者の指定

本施設のうち、図書館、体育館、多目的ルーム、屋内キッズプレイルーム、グラウンド（屋外運動施設）、広場、駐輪場の維持管理・運営においては、PFI 事業者を地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の 2 第 3 項に基づく指定管理者として指定する予定である。

(5) 事業期間

本施設の設計・建設期間および維持管理・運営期間は次のとおりとする。

なお、供用開始日程を早めることは可能とするが、供用開始の延期は原則として認めない。

a　本施設

設計・建設期間を含み、事業契約の締結から事業終了までを事業期間と定義し、事業契約の締結日から令和 29 年 3 月 31 日までの約 20 年間とする。

維持管理・運営期間については、区への施設所有権移転日（令和 14 年 4 月 1 日）から令和 29 年 3 月 31 日までの約 15 年間とする。

なお、令和 14 年 3 月 31 日までに設計図書に定められた工事を完成させ、PFI 事業者は区に施設を引き渡すこと。区は、その後速やかに所有権取得手続等を行う。

(6) 特定事業の業務範囲

PFI 事業者が実施する業務範囲は、次のとおりである。

a　共通

(a) 統括管理業務

i　統括マネジメント業務

ii　総務・経理業務

削除: の翌日

削除: 1

削除: 3

削除: 12

iii　セルフモニタリング業務

b　設計・建設段階

(a)設計業務

i　事前調査業務

ii　各種関係機関との協議・調整業務

iii　各種許認可・申請等業務

iv　設計および関連業務

v　補助金申請補助業務

(b)建設業務

i　着工前業務

ii　建設期間中業務

iii　竣工時業務

(c)工事監理業務

i　工事監理業務

c　維持管理・運営段階

(a)開業準備業務

i　図書館移転協力業務

ii　事前広報・機運醸成業務

iii　オペレーション整備業務

iv　開業イベントの企画運営業務

(b)維持管理業務

i　建築物保守管理業務

ii　建築設備保守管理業務

iii　外構管理業務

iv　植栽維持管理業務

v　清掃業務

vi　環境衛生管理業務

vii　警備業務

viii　修繕・更新業務（大規模修繕を除く）

ix　駐車場・駐輪場維持管理業務

(c)運営業務

i　窓口業務

ii　施設間連携・区民交流促進業務

iii　広報プロモーション業務

ⅳ　図書館運営業務
ⅴ　体育館運営業務
ⅵ　飲食提供業務（独立採算）
ⅶ　駐車場運営業務（独立採算）
ⅷ　就労支援業務
ⅸ　防災業務

削除:　ⅵ　屋内キッズプレイルーム運営業務
ⅶ…

削除: ⅷ

削除: ⅸ

削除: ⅹ

(7)PFI 事業者の収入

本事業における PFI 事業者の収入は、次のとおり予定している。
なお、区から PFI 事業者に支払われるサービス対価の支払方法について、割賦支払は想定しないものとし、詳細については入札説明書等において提示する。

a　区から PFI 事業者に支払われるサービス対価

(a)設計・建設・工事監理の対価

区は、本施設の設計業務、建設業務および工事監理業務の対価について、PFI 法第 14 条第 1 項に基づき区と PFI 事業者の間で締結する事業契約（以下「事業契約」という。）に定める額を PFI 事業者に支払う。

(b)維持管理・運営の対価

区は、本施設の開業準備、維持管理および運営業務の対価について、本施設の維持管理・運営期間にわたり、事業契約に定める額を PFI 事業者に支払う。

b　利用料金収入

PFI 事業者は、地方自治法第 244 条の 2 第 8 項に基づき、体育館、多目的ルーム、グラウンド（屋外運動施設）の利用料金を自らの収入として収受することができる。

削除: 屋内キッズプレイルーム、

c　飲食提供業務および駐車場運営業務による収入

PFI 事業者は、飲食提供業務および駐車場運営業務の収入を自らの収入とすることができる。なお、飲食機能提供業務および駐車場運営業務の実施に際して、PFI 事業者は、区に施設の使用料または貸付料を支払うものとする。

d　自主事業（任意）による収入

PFI 事業者は、本施設の用途および目的を妨げない範囲において、本施設を活用した農園などの自主事業（任意）による収入を自らの収入とすることができる。なお、収入を伴う自主事業（任意）の実施に際して、PFI 事業者は、原則として区に施設の使用料を支払う必要がある。

(8)PFI 事業者が独立採算により実施する事業の使用許可および貸付条件

PFI 事業者は、以下の独立採算事業の実施にあたり、区に対し使用料または貸付料を支払うものとする。各事業における貸付条件については以下のとおりとする。

		期間		根拠
飲食提供業務	施設	常設	15 年	PFI 法第 69 条第６項に基づく行政財産の貸付により、借地借家法第 38 条に基づく定期建物賃貸借契約を締結
	設備	常設	1～3 年	品川区公有財産管理規則（昭和 39 年品川区規則第７号）に基づく使用許可
	設備	臨時	単発	品川区公有財産管理規則に基づく使用許可
駐車場運営業務		常設	15 年	PFI 法第 69 条第６項に基づく行政財産の貸付により、借地借家法第 38 条に基づく定期建物賃貸借契約を締結または PFI 法第 69 条第６項に基づく行政財産の貸付により、品川区公有財産管理規則を準用し土地賃貸借契約を締結
		常設	1～3 年	品川区公有財産管理規則に基づく使用許可
自主事業（任意）		臨時	区と協議	品川区公有財産管理規則に基づく使用許可

A　行政財産の貸付

(a) 根拠法：PFI 法第 69 条第６項

(b) 貸付期間：事業者の提案する日（物件の引渡日）から事業期間終了日まで

(c) 貸付料：品川区公有財産管理規則第 23 条および第 3 節に基づき区が算定した額

B　行政財産の使用許可（目的外使用許可）

(a) 根拠法：行政財産の使用許可（品川区公有財産管理規則第 23 条の２～第 27 条）

(b) 使用許可期間：区と PFI 事業者が協議により決定

(c) 使用料：品川区行政財産使用料条例（昭和 42 年品川区条例第３号）第２条に基づき区が算定した額

1.1.6. 事業スケジュール（予定）

本事業のスケジュール（予定）は、次のとおりである。

(1) 共通

内　　容	日　　程
基本協定の締結	令和９年 10 月
事業契約の仮契約の締結	令和 10 年 1 月
事業契約にかかる議会議決（本契約の締結）	令和 10 年 3 月

削除: 8

削除: 9

削除: 9

削除: 9

削除: 10

(2) 本施設

内　　容	日　　程
設計期間・建設期間	令和 10 年 4 月～令和 14 年 3 月 31 日
完成・引渡し	令和 14 年 4 月 1 日
開業準備期間	※開始日は提案による ～令和 14 年 6 月 30 日
図書館引越し	令和 14 年 4 月～令和 14 年 6 月
供用開始	令和 14 年 7 月 1 日
維持管理期間	令和 14 年４月１日～令和 29 年３月 31 日
運営期間	令和 14 年４月１日～令和 29 年３月 31 日
事業終了	令和 29 年３月 31 日

削除: 9
削除: 10
削除: 3
削除: 12
削除: 1
削除: 3
削除: 1
削除: 1
削除: 3
削除: 4

1.1.7. 事業に必要とされる根拠法令等

本事業を実施するに当たり、遵守すべき法規制および適用される基準等については、別添資料「旧荏原第四中学校跡地 PFI 事業　要求水準書（案）　別紙２　遵守すべき法令等」を参照すること。

1.2.特定事業の選定および公表に関する事項

1.2.1.特定事業の選定基準

区は、本事業をPFI法に基づく特定事業として実施することで、事業期間を通じた区の財政負担の縮減が期待できる場合、または、区の財政負担額が同一の水準にあり、公共サービスの水準の向上が期待できる場合に、本事業を特定事業に選定する。

1.2.2.特定事業の選定方法

区の財政負担額の算定に当たっては、将来の費用と見込まれる財政負担総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

公共サービスの水準は、できる限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

1.2.3.選定手順

区は、次の手順により客観的評価を行う。

(a)コスト比較による定量的評価

(b)民間事業者に移転されるリスクに係る評価

(c)その他の質的な評価

(d)総合的評価

1.2.4.特定事業の選定結果の公表

区は、本事業を特定事業として選定した場合には、その結果を評価内容と併せて、区のホームページ等を用いて速やかに公表する。

なお、本事業の実施可能性についての客観的な評価の結果等に基づき、特定事業の選定を行わないこととした場合も、同様に公表する。

2. 民間事業者の募集および選定に関する事項

2.1.民間事業者の選定に関する基本的事項

2.1.1.基本的な考え方

本事業は、民間事業者が区の定める事業参画に必要な資格を有しており、かつ、提案内容が区の要求する性能要件を満たすことを前提として、民間事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービス提供を求めるものであり、民間事業者の幅広い能力・ノウハウ・実績等を総合的に評価して選定する必要があるため、民間事業者等の選定に当たっては、提案内容、区の財政負担額等を総合的に評価し、選定を行う予定である。

なお、本事業は多種多様な業務で構成される事業であることに鑑み、民間事業者には複数の企業によるグループ（以下「応募グループ」という。）での応募を求めるものとする。本実施方針では、応募グループを構成する法人の一部で、PFI 事業者に出資を行う法人（以下「構成員」という。）と、応募グループを構成する法人の一部で、PFI 事業者から設計業務、建設業務、工事監理業務、開業準備業務、維持管理業務、運営業務を受託し、または請け負う法人で、かつ、PFI 事業者に出資を行わない法人（以下「協力会社」という。）と定義する。

2.1.2.選定の方式

民間事業者の選定については、競争性および透明性の確保に配慮した上で、総合評価一般競争入札方式により行うものとする。

2.1.3.民間事業者の選定の方法

民間事業者の選定は、次のとおり実施することを予定している。

なお、詳細については、入札公告時に明らかにする。

(1)入札参加資格確認

入札参加資格の確認のため応募グループに参加表明書、資格審査に必要な書類の提出を求める。また、自主事業を行う者を除く、応募グループの構成員および協力会社は、東京電子自治体共同運営電子調達サービスによる該当の業種に関して、品川区の競争入札参加資格を有しているものまたは参加資格確認基準日までに有する見込みであること。なお、該当する業種とは、各業務に当たるものが該当すべき業種のことをいう。

(2)提案内容の審査

前項(1)入札参加資格確認により、本事業を実施するために必要な資格を有すると確認された応募グループから、本事業にかかる具体的な業務の実施方法やサービスの対価の額等について提案を受け、これらの提案内容を総合的に評価した上で、落札者を決定する。

なお、提案の評価基準、提案書の提出方法、提出時期および提出書類の詳細等については、入札公告時に明らかにする。

2.1.4.審査委員会の設置と評価

区は、学識経験者等で構成する「旧荏原第四中学校跡地 PFI 事業事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。)」を設置する。

選定委員会では、応募グループの提案内容を評価し、最優秀提案者を選定する。区は、選定委員会の選定結果を踏まえて、落札者を決定する。

なお、選定委員会の委員については、入札公告時に明らかにする。

2.1.5.審査の方法

審査は、資格審査と提案審査の２段階に分けて実施する。

なお､提案の評価基準､提案書の提出方法､提出時期および提出書類の詳細等については、入札公告時に明らかにする。

(1)資格審査

入札参加希望者に、参加表明書、資格審査に必要な書類の提出を求める。

(2)提案審査

資格審査通過者に対し、本事業に関する提案内容を記載した提案書の提出を求める。

2.1.6.入札の中止等

競売入札妨害または談合行為の疑い､不正または不誠実な行為等により入札を公正に執行できないと認められるとき、または競争性を確保し得ないと認められるときは、入札の執行延期、再入札公告または入札の取止め等の対処を図る場合がある。

2.1.7.落札者を決定しない場合

民間事業者の募集および落札者の決定の過程において､応募グループが無い、またはいずれの応募グループも区の財政負担額の縮減が見込めない等の理由により、本事業を PFI 事業として実施することが適当でないと判断された場合には､特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

2.2. 民間事業者の募集および選定の手順に関する事項

2.2.1. 民間事業者の募集および選定のスケジュール（予定）

民間事業者の募集および選定に当たっては、次の手順およびスケジュールで行うことを予定している。

図表 3　民間事業者の募集および選定のスケジュール（予定）

日　　程	内　　容
令和８年３月 19 日	実施方針、要求水準書（案）（以下「実施方針等」という。）の公表
令和８年４月２日～ 令和８年４月６日	実施方針等に関する質問および意見等の受付①
令和８年５月 11 日	実施方針等に関する質問および意見等への回答公表①
令和８年５月 25 日～ 令和８年５月 27 日	実施方針等に関する質問および意見等の受付②
令和８年６月 22 日	実施方針等に関する質問および意見等への回答公表②
令和８年６月 23 日～ 令和８年６月 25 日	個別対話の参加申込の受付
令和８年７月 13 日～ 令和８年７月 15 日	個別対話での確認事項の提出
令和８年８月 19 日～ 令和８年８月 21 日	民間事業者との個別対話の実施
令和８年 10 月 16 日	民間事業者との対話結果の公表
令和８年 12 月下旬	特定事業の選定・公表
令和８年 12 月下旬	入札公告（入札説明書、要求水準書、モニタリング基本計画、落札者決定基準、様式集、基本協定書(案)、事業契約書（案）（以下「入札説明書等」という。）の公表）
令和９年１月	入札説明書等に関する質問の受付
令和９年２月	入札説明書等に関する質問への回答公表
令和９年３月	入札参加資格確認申請書の受付
令和９年３月	入札参加資格確認結果の通知
令和９年３月	入札参加資格確認結果の理由説明の申立て
令和９年３月	入札参加資格確認結果の理由の回答
令和９年４月～ 令和９年６月	入札参加資格確認申請書提出者との対話（２回）
令和９年７月	入札および提案書の受付
令和９年７月	開札
令和９年８月	応募グループプレゼンテーション
令和９年９月	落札者の決定および公表
令和９年 10 月	落札者との基本協定の締結
令和 10 年１月	PFI 事業者との事業契約の仮契約の締結
令和 10 年３月	事業契約にかかる議会議決（本契約の締結）

削除: 1
削除: 上旬
削除: 1
削除: 上
削除: 8
削除: 11
削除: 8
削除: 12
削除: 1
削除: 2
削除: 2
削除: 2
削除: 3
削除: 4
削除: 6
削除: 6
削除: 6
削除: 7
削除: 8
削除: 9
削除: 9
削除: 9
削除: 10

2.2.2.実施方針等に関する質問および意見等の受付および回答

(1)質問および意見等の受付

実施方針等に関する質問および意見・提案の受付を、下記のとおり行う。

内　　容	説　　明
受付期間	令和８年４月２日（木）から 令和８年４月６日（月）午後５時まで
受付方法	上記期間に、電子メールによる送信のみ受け付ける。 なお、電子メール送信後、24 時間以内（土日は除く。）に当該電子メール到着の確認に関する返信がない場合は、速やかに問合せ先に連絡すること。
質問および意見・提案の様式	ホームページに掲載する指定様式を用いて、質問および意見等を添付ファイルとして電子メールにて、下記アドレス宛に送信すること。
電子メールアドレス	E-mail： kikaku-seisaku@city.shinagawa.tokyo.jp
電子メールの件名	電子メールの件名は【(企業名等)旧荏原第四中学校跡地 PFI 事業質問】とすること。
電子メール到着確認に関する問合せ先	品川区　企画経営部　企画課 旧荏原第四中学校跡地 PFI 事業担当宛 電話：03-5742-7863

(2)質問に対する回答

質問に対する回答については、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるものと区が認めたものを除き、次の要領にて公表する。

なお、提出のあった意見・提案は、原則として公表しない。

回答	令和８年５月 11 日（月）公表予定
ホームページアドレス（URL）	https://www.city.shinagawa.tokyo.jp/PC/kuseizyoho/kuseizyoho-siryo/kuseizyoho-siryo-zaisei/kuseizyoho-siryo-zaisei-plan/20251027113427.html

2.2.3.民間事業者との個別対話の実施

区が意図しているところと、民間事業者の理解または解釈との間において齟齬が生じないようにすることを目的として、民間事業者の任意により、対面での個別対話を行うことを予定している。特に民間事業者が自主事業の実施を検討している場合は個別対話で区と協議すること。個別対話の日程や申込方法については、別途公表する「対話実施要領」に示す。

2.2.4. 実施方針の変更

区は、実施方針等に関する質問および意見等ならびに実施方針等に関する個別対話の結果を踏まえ、実施方針の内容を見直し、変更を行うことがある。

変更を行った場合には、特定事業の選定までに区のホームページ等で速やかに公表する。

2.2.5. 特定事業の選定および公表

本事業をPFI事業として実施することが適当であると認められる場合、PFI法第7条に基づき、本事業を特定事業として選定し公表する。

2.2.6. 入札公告

本事業は、区のホームページにより入札公告するとともに、実施方針等に対する意見等を踏まえ、入札説明書等を公表する。

2.2.7. 入札説明書等に関する質問の受付、回答の公表

入札説明書等に関する質問を受け付け、回答を区のホームページで一括して公表する。

なお、質問の提出方法の詳細は入札公告時に提示する。

2.2.8. 資格審査書類の受付および審査

入札参加希望者は、参加表明書および入札参加資格確認申請書を提出すること。資格確認の結果は、入札参加希望者（代表企業）に対して入札参加資格確認通知の発送により通知する。

なお、提出方法の詳細は入札公告時に提示する。

2.2.9. 入札提出書類の提出

入札参加者は、本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した入札提出書類（提案書等）を提出する。

なお、提出方法の詳細は入札公告時に提示する。

2.2.10. 提案書に対する応募グループプレゼンテーション

選定委員会において、提案内容に関する応募グループプレゼンテーションを実施する。

2.2.11. 落札者の決定および公表

区は提案内容の評価等の案を作成し、選定委員会の意見聴取を踏まえて審査を行い、総合評価一般競争入札方式により落札者を決定する。

なお、結果については、入札参加者に通知するとともに、区のホームページ等で公表する。

2.2.12. 基本協定の締結、仮契約の締結

区は落札者と仮契約を締結する。なお、仮契約に先立って、双方の義務について必要な事項を規定することを主な目的として、区と落札者は基本協定を締結する。

2.2.13. 本契約の締結

仮契約は、品川区議会の議決を経たときに本契約となる。

2.3. 応募グループの備えるべき入札参加資格要件

2.3.1. 応募グループの構成等

a　応募グループは、本事業にかかる設計業務を行う企業（以下「設計企業」という。）、建設業務を行う企業（以下「建設企業」という。）、工事監理業務を行う企業（以下「工事監理企業」という。）および維持管理業務を行う企業（以下「維持管理企業」という。）、ならびに運営業務を行う企業（以下「運営企業」という。）を含む複数の企業等（社団・財団法人等(※)を含む。以下同じ。）により構成されるグループとする。

(※)「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律」（平成 18 年法律第 48 号）および「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律及び公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」（平成 18 年法律第 50 号）に定める法人

b　応募グループを構成する各企業等は、入札参加資格確認の申請時に構成員または協力会社のいずれの立場であるかを明らかにすること。

c　応募グループ以外で、PFI 事業者に出資を予定している者がいる場合には、提案時にその出資予定者を明らかにすること。

d　構成員の中から代表企業を定め、代表企業が入札参加資格確認の申請および入札手続を行うこと。

e　参加表明書により参加の意思を表明した構成員および協力会社の変更は原則として認めない。ただし、やむを得ない事情が生じた場合は、代表企業を除く企業の変更について、区と協議を行うことを妨げない。

2.3.2. 応募グループの入札参加資格要件

応募グループの構成員および協力会社は、次の入札参加資格要件を満たすものとする。

(1) 構成員および協力会社に求める資格要件

a　自主事業を行う者を除く、全ての応募者の構成員および協力会社は、東京電子自治体共同運営電子調達サービスによる該当の業種に関して品川区の競争入札参加資格を有している者または参加資格確認基準日までに有する見込みのある者であること。なお、該当する業種とは、各業務に当たる者が該当すべき業種のことをいう。

b　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でないこと。

c　「品川区工事請負業者指名停止基準」（昭和 55 年 10 月 22 日）に基づく指名停止措置を受けていない者であること。

d　次の法律の規定による申立てまたは通告がなされていない者であること。

(a)「会社更生法」（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条および改正前の「会社更生法」（昭和 27 年法律第 172 号）第 30 条の規定による更生手続開始の申立て
（ただし、更生手続開始の決定を受けている場合を除く。）

(b)「民事再生法」（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による再生手続開始の申立て
（ただし、再生手続開始の決定を受けている場合を除く。）

(c)「会社法」（平成 17 年法律第 86 号）第 511 条の規定による特別清算開始の申立て

e　区が本事業について、アドバイザリー業務を委託した株式会社三菱総合研究所、株式会社三菱総合研究所が本アドバイザリー業務において提携関係にある株式会社俊設計、および渥美坂井法律事務所弁護士法人、ならびにこれらの子会社または親会社でないこと。

f　審査委員会の委員の所属する企業、またはその子会社、もしくは親会社である者以外の者であること。

g　「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号に掲げる暴力団およびその構成員またはその構成員の統制下にある者でないこと。

h　国税、地方税を滞納している者でないこと。

i　構成員および協力会社については、PFI 法第９条第１項各号のいずれかに該当する者でないこと。

(2) 複数応募の禁止

応募グループの構成員および協力会社は、他の応募グループの構成員または協力会社となることはできない。また、各業務を担当する企業および同企業と資本面もしくは人事面において密接な関連のある者についても、他の応募者の構成員または協力企業になることはできない。なお、ここでいう「資本面もしくは人事面において密接な関連のある者」とは、以下のとおりとする。

a　資本関係

(a) 親会社（会社法第２条第４号および会社法施行規則（平成 18 年法務省令第 12 号）第３条の規定による。以下同じ）と子会社（会社法第２条第３号および会社法施行規則第３条の規定による。以下同じ）の関係にある場合

(b)親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合

b　人的関係

(a)一方の会社の役員が、他方の会社の役員を現に兼ねている場合

(b)一方の会社の役員が、他方の会社の会社更生法第 67 条第１項または民事再生法第 64 条第２項の規定により選任された管財人を現に兼ねている場合

(3)各業務に当たる者の資格要件

応募グループの構成員および協力会社のうち、設計、建設、工事監理、開業準備、維持管理および運営の各業務に当たる設計企業、建設企業、工事監理企業、維持管理企業、運営企業は、各々、次の資格要件を満たすものとし、各業務を複数の企業で実施する場合は、そのうち１者が資格要件を満たせば良いものとする。

各業務に当たる者の資格要件を満たす者が資格要件を満たす複数の業務に当たることは認めるものとする。

ただし、建設と工事監理については、同一企業(資本関係もしくは人的関係において関連がある場合も含む。）がこれを兼務することはできないものとする。

a　設計企業

設計企業については、次の(a)から(c)までの全ての要件を満たさなければならない。

(a)「建築士法」(昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。

(b)参加表明時点で、東京電子自治体共同運営電子調達サービスにおいて区に登録があり、申請業種が「建築設計」であること。

(c)平成 18 年４月１日から本事業の入札参加資格確認申請書の申請までの間に終了した以下の設計業務で、基本設計および実施設計の元請の実績（新築または改築に限る。）を有する者であること。なお、基本設計と実施設計を同一施設で実施した実績である必要はない。また、設計業務を複数の設計企業で実施する場合、各設計企業の実績を合わせて以下の全ての実績を有すれば良いものとする。

i　延床面積が 5,000 ㎡以上の複合施設

ii　延床面積が 1,500 ㎡以上の図書館

iii　延床面積が 2,000 ㎡以上の体育館

b　建設企業

建設企業については、次の(a)から(d)までの全ての要件を満たさなければならない。複数の者で実施する場合は、(a)(b)の要件は全ての者で該当し、(c)(d)の要件は１者以上が該当すること。

(a)参加表明時点で、東京電子自治体共同運営電子調達サービスにおいて区に登録があ

り、申請業種が「建築工事」であること。

(b)建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第３条第１項の規定による特定建設業の許可（建築一式工事）を受けた者であること。

(c)東京電子自治体共同運営電子調達サービスにおいて、申請業種が「建築工事」の共同格付順位がＡ１～Ａ70 であること。

(d)平成 18 年４月１日から本事業の入札参加資格確認申請書の申請までの間に完成した以下の工事で、建築工事の元請の実績（新築または改築に限る。）を有する者であること。なお、建築工事を複数の建設企業で実施する場合、各建設企業の実績を合わせて以下の全ての実績を有すれば良いものとする。

i　延床面積が 5,000 ㎡以上の公共施設

ii　延床面積が 1,500 ㎡以上の図書館

iii　延床面積が 2,000 ㎡以上の体育館

c　工事監理企業

前記「a 設計企業」に求める要件と同じものとする。 なお、「a 設計企業」の(c)の文中の「設計業務」、「基本設計および実施設計」はそれぞれ「工事監理業務」、「工事監理」と読み替える。

d　維持管理企業

維持管理企業については、次の(a)(b)の全ての要件を満たさなければならない。

なお、複数の者で実施する場合は、(a) の要件は全ての者で該当し、(b)の要件は 1 者以上が該当すること。

(a)参加表明時点で、東京電子自治体共同運営電子調達サービスにおいて区に登録があること。

(b)平成 28 年４月１日から本事業の入札参加資格確認申請締切日までの間に延床面積が 5,000 ㎡以上の公共施設の維持管理業務に 1 年以上従事した実績を有する者であること。ただし、1 年以上従事していれば当該業務の完了または未了は問わない。当該業務の対象が複数の施設または棟にわたり、かつ、当該業務が一つの契約に基づく場合は、対象の複数の施設または棟の床面積の合計をもって延床面積に係る条件への適否を判断する。

e　運営企業

運営企業については、次の(a)から(d)までの全ての要件を満たさなければならない。

なお、複数の者で実施する場合は、(a)(b)の要件は全ての者で該当し、(c)(d)の要件はそれぞれ 1 者以上が該当すること。ただし、運営業務のうち独立採算事業となる飲食提供業務ならびに駐車場運営業務を行う企業においては(b)の要件を求めない。

(a) 参加表明時点で、東京電子自治体共同運営電子調達サービスにおいて区に登録があること。

(b) 平成 28 年 4 月 1 日から本事業の入札参加資格確認申請締切日までの期間で、1 年以上の期間を対象とする延床面積が 300 ㎡以上の社会教育施設の運営業務の実績を有する者であること。ただし、1 年以上従事していれば当該業務の完了または未了は問わない。

(c) 平成 28 年 4 月 1 日から本事業の入札参加資格確認申請締切日までの間に終了した運営業務で、1 年以上の期間を対象とする延床面積が 1,500 ㎡以上の図書館の運営業務の実績を有する者であること。

(d) 平成 28 年 4 月 1 日から本事業の入札参加資格確認申請締切日までの間に終了した運営業務で、1 年以上の期間を対象とするコミュニティの活性化、地域住民の交流や活動の支援等に資する施設の実績を有する者であること。ただし、1 年以上従事していれば当該業務の完了または未了は問わない。

2.3.3. 入札参加資格確認基準日等

入札参加資格確認基準日は、別に定めるものを除き、入札参加資格確認申請書締切日とする。

2.3.4. 入札参加資格を欠くに至った場合の取扱い

入札参加資格を有すると認められた応募グループの構成員および協力会社が、参加資格確認基準日以降に入札参加資格要件を欠く事態が生じた場合の対応は、次のとおりとする。

a 入札参加資格確認基準日の翌日から開札日までの間、応募グループの構成員または協力会社のいずれかが入札参加資格を欠くに至った場合は、当該応募グループは入札に参加できない。
ただし、代表企業以外の構成員または協力会社が入札参加資格を欠くに至った場合は、次の場合に限り、入札に参加できるものとする。

(a) 当該応募グループが、入札参加資格を欠いた構成員または協力会社に代わって、入札参加資格を有する構成員または協力会社を補充し、必要書類を提出した上で、区が入札参加資格等を確認し、開札日までに、これを認めたとき。

(b) 入札参加資格を欠いた構成員または協力会社が担当する業務に当たる者が複数である応募グループの場合で、当該構成員または協力会社を除く構成員および協力会社で全ての入札参加資格等を満たすことを、開札日までに、区が認めたとき。

b　開札日の翌日から落札者決定日までの間、応募グループの構成員または協力会社が入札参加資格を欠くに至った場合は、区は当該応募グループを落札者決定のための審査対象から除外する。
ただし、代表企業以外の構成員または協力会社が入札参加資格を欠くに至った場合は、次のときに限り、当該応募グループの入札参加資格を引き続き有効なものとして取り扱うことができるものとする。

(a)当該応募グループが、入札参加資格を欠いた構成員または協力会社に代わって、入札参加資格を有する構成員または協力会社を補充し、必要書類を提出した上で、区が入札参加資格の確認ならびに設立予定の PFI 事業者の事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断したとき。
なお、補充する構成員または協力会社の入札参加資格確認基準日は、当初の構成員または協力会社が入札参加資格を欠いた日とする。

(b)入札参加資格を欠いた構成員または協力会社が担当する業務に当たる者が複数である応募グループの場合で、当該構成員または協力会社を除く構成員および協力会社で、全ての入札参加資格等を満たし、かつ設立予定の PFI 事業者の事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと区が判断したとき。

c　落札者決定日の翌日から事業契約が成立するまでの間、落札者の構成員または協力会社が入札参加資格を欠くに至った場合その他所定の条件に該当した場合は、区は落札者と本事業に関する基本協定を締結せず、または PFI 事業者と事業契約を締結しない場合がある。
ただし、落札者の構成員または協力会社が入札参加資格を欠くに至った場合でも、次のときに限り、当該落札者の入札参加資格を引き続き有効なものとして取り扱うことができるものとする。

(a)本事業とは別の事業での労働災害等の事故に起因して指名停止措置の対象となったとき

d　上記に加え、落札者決定日の翌日から事業契約が成立するまでの間、代表企業以外の構成員または協力会社が入札参加資格を欠くに至った場合は、次のときに限り、当該落札者の入札参加資格を引き続き有効なものとして取り扱うことができるものとする。

(a)当該落札者が、入札参加資格を欠いた構成員または協力会社に代わって、入札参加資格を有する構成員または協力会社を補充し、必要書類を提出した上で、区が入札参加資格を確認し、PFI 事業者（設立予定のものを含む。）の事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと区が判断したとき。 なお、補充する構成員または協力会社の入札参加資格確認基準日は、当初の構成員または協力会社が入

札参加資格を欠いた日とする。

(b)入札参加資格を欠いた構成員または協力会社が担当する業務に当たる者が複数である落札者の場合で、当該構成員または協力会社を除く構成員および協力会社で、全ての入札参加資格等を満たし、かつPFI事業者（設立予定のものを含む。）の事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと区が判断したとき。

2.4.提出書類の取扱い

2.4.1.著作権

応募グループから提出された提案書の著作権は、応募グループに帰属する。

本事業の落札者選定時の公表資料およびその他区が必要と認める場合の資料の取り扱い等については、入札公告時に明らかにする。

なお、提出を受けた書類は返却しない。

2.4.2.特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、応募グループが負うものとする。

2.4.3.提出書類の変更の禁止

入札参加者は、提出書類の変更を行うことはできない。

2.5.PFI事業者との契約手続等

2.5.1.PFI事業者との契約手続

区と落札者は、協議を行い、本事業に関する基本協定を締結する。

落札者は、本事業に関する基本協定に従い、事業契約の仮契約締結までに、本事業を実施するPFI事業者を特別目的会社（SPC）として設立するものとする。

区とPFI事業者は、事業契約を締結する。

2.5.2.入札参加資格を欠くに至った場合の取扱い

落札者決定日の翌日から事業契約が成立するまでの間、落札者の構成員または協力会社が入札参加資格を欠くに至った場合その他所定の条件に該当した場合は、区は落札者と本事業に関する基本協定を締結せず、またはPFI事業者と事業契約を締結しない場合がある。

ただし、代表企業以外の構成員または協力会社が入札参加資格を欠くに至った場合は、次のときに限り、当該落札者の入札参加資格を引き続き有効なものとして取り扱うことができるものとする。

a　当該落札者が、入札参加資格を欠いた構成員または協力会社に代わって、入札参加資

格を有する構成員または協力会社を補充し、必要書類を提出した上で、区が入札参加資格を確認し、PFI 事業者（設立予定のものを含む。）の事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと区が判断したとき。
なお、補充する構成員または協力会社の入札参加資格確認基準日は、当初の構成員または協力会社が入札参加資格を欠いた日とする。

b　入札参加資格を欠いた構成員または協力会社が担当する業務に当たる者が複数である落札者の場合で、当該構成員または協力会社を除く構成員および協力会社で、全ての入札参加資格等を満たし、かつ PFI 事業者（設立予定のものを含む。）の事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと区が判断したとき。

2.5.3.PFI 事業者となる特別目的会社（SPC）の設立等の要件

落札者は、本事業を実施するため、事業契約の仮契約の締結前までに、「会社法」に定める株式会社として、PFI 事業者となる特別目的会社（SPC）を品川区内に設立するものとする。

落札者の全ての構成員は、PFI 事業者となる特別目的会社（SPC）に対して出資を行うものとする。

PFI 事業者となる特別目的会社（SPC）への出資者が有する議決権の割合は、代表企業の議決権割合が最大となるものとし、構成員全体の有する議決権の割合は、全議決権の２分の１を超えるものとする。

なお、全ての構成員は、事業契約が終了するまで PFI 事業者の株式を保有するものとし、区の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権などの設定その他一切の処分を行ってはならない。

3. 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

3.1. 基本的な考え方

本事業に設計、建設、工事監理、開業準備、維持管理および運営における業務遂行上の責任は、PFI 事業者が負うものとする。

ただし、区が責任を負うべき合理的な理由があるものについては、区が責任を負うものとする。

3.2. 予想されるリスクと責任分担

予想されるリスクおよび区と PFI 事業者の責任分担は、その概略を別紙 1「予想されるリスクと責任分担」として示すが、詳細については、入札説明書に添付される事業契約書（案）に示すこととし、最終的に事業契約で規定する。

3.3. 保険

PFI 事業者は、保険により費用化できるリスクについては、合理的な範囲で付保するものとする。

なお、保険料は、PFI 事業者の負担とする。

3.4. 提供されるサービス水準

本事業において実施する業務の要求性能およびサービス水準については、入札説明書に添付する要求水準書において提示する。

3.5. PFI 事業者の責任の履行に関する事項

PFI 事業者は、事業契約に従い、誠意をもって責任を履行するものとする。また、事業契約締結にあたっては、契約の履行を確保するために、契約保証金の納付等の方法により事業契約の保証を行う。

なお、詳細については事業契約書等で規定する。

3.6. 関係者協議会の設置

事業契約締結後、区と PFI 事業者で構成する関係者協議会を設置し、契約における解釈上の疑義事項や、区と事業者との間において意見調整が必要となる事項等について協議を行う。

3.7. モニタリング等

区は、PFI 事業者が提供する業務内容の確認および PFI 事業者の財務状況の把握等を目的に、モニタリングを行う。

3.7.1. モニタリングの内容

(1) 設計・建設段階

区は、PFI 事業者が行う設計業務および建設業務等が、事業契約に定める水準に適合す

るものであるかの確認を行う。

PFI 事業者の実施する設計業務および建設業務等の水準が、事業契約に定める水準を下回ることが判明した場合は、区は業務内容の改善を求める。PFI 事業者は、区の改善要求に対し、自らの費用負担により、事業契約に定める水準に適合するよう改善措置を講ずるものとする。

なお、PFI 事業者は建設業務に当たり、「建築基準法」に規定する工事監理者を定め、工事監理を行うものとする。

その他、詳細なモニタリングの方法および内容等については、後に定めるモニタリング基本計画において明らかにする。

(2)維持管理・運営段階

区は、PFI 事業者の実施する維持管理業務および運営業務について定期的に確認を行うとともに、PFI 事業者の財務状況について確認する。

PFI 事業者の実施する維持管理業務および運営業務の水準が、事業契約に定める水準を下回ることが判明した場合は、区は業務内容の速やかな改善を求めるとともに、維持管理業務および運営業務の未達成の度合いに応じてサービスの対価の減額等を行う。PFI 事業者は、区の改善要求に対し、自らの費用負担により、速やかに改善措置を講ずるものとする。

また、PFI 事業者は、融資契約を締結した場合は、融資団に対して随時提出する事業者の財務諸表その他の資料を同時に区にも提出することとする。

なお、詳細なモニタリングの方法および内容、ならびにサービスの対価の減額基準等については、後に定めるモニタリング基本計画において明らかにする。

3.7.2.モニタリングの費用の負担

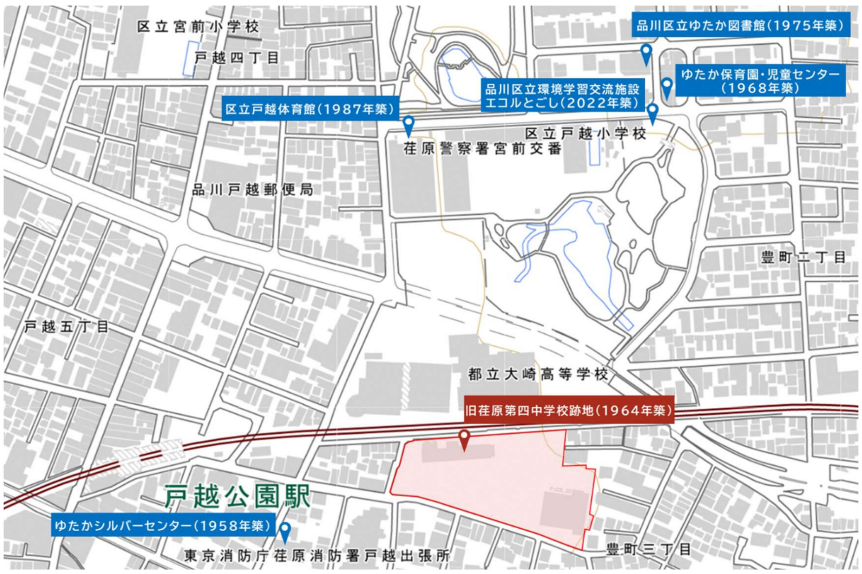
モニタリングにかかる費用のうち、区が実施するモニタリングにかかる費用は、区が負担する。PFI 事業者自らが実施するモニタリング、いわゆるセルフモニタリングにかかる費用は、PFI 事業者が負担する。

4. 公共施設等の立地ならびに規模および配置に関する事項

4.1. 立地条件

本事業の事業敷地は次のとおりである。

図表 4　事業敷地概要



図表 5　事業敷地概要

事業敷地概要	
事業予定地	品川区豊町３－５－31
土地所有者	品川区
敷地面積	8,644.02 ㎡ ※敷地の境界線確定（令和８年度予定）等により変動予定
用途地域 高度地区	第一種住居地域 第三種高度地区
道路斜線	勾配 1.25
建ぺい率	60%
容積率	200%
防火指定等	防火地域・新たな防火制度の対象区域
建物高さの制限	最高限度高さ 指定なし　／ 最低限度高さ ７．０ｍ
日影規制	対象　高さが 10m を超える建築物

	測定面水平面 平均地盤面から４ｍ 規制時間　５ｍライン ４時間以上、10m ライン ２．５時間以上 （北側近隣）対象　高さが 10m を超える建築物 測定水平面　平均地盤面から４m 規制時間　５m ライン　３時間以上、10m ライン　２時間以上
地区計画	戸越・豊町地区地区計画 A 地区
前面道路	敷地東側　私道 （建築基準法　第 42 条第２項道路） 敷地西側　特別区道　V-９-① （建築基準法　第 42 条第１項第１号道路） 敷地南側　特別区道　Ｖ-10 （建築基準法　第 42 条第１項第１号道路） 敷地北側　特別区道　V-９ （建築基準法　第 42 条第２項道路）

4.2.本事業の施設の構成

本事業の施設の構成は、次のとおりである。

なお、本事業の施設の詳細な整備内容、規模および整備条件等については、入札公告時に明らかにする。

図表 6　本事業で整備する施設（実施方針公表時点）

区分	機能区分	主な導入機能
建物	図書館	一般開架、雑誌・新聞コーナー、ティーンズコーナー、グループ学習室、児童図書コーナー、おはなしの部屋等
	体育館	競技場、教官室・係員室、トイレ・更衣室・シャワー室、倉庫、履き替えスペース、会議室等
	多目的ルーム	多目的ルーム、倉庫
	教育支援センター（マイスクール）	教室、個別学習室、受付ロビー・待合スペース、レクリエーションルーム等
	屋内キッズプレイルーム	遊具を配置したキッズプレイルーム
	区民交流・飲食提供機能※1	総合受付、区民交流スペース、飲食提供機能等
	防災機能（避難所・備蓄）	区民避難所（体育館）、災害対策備蓄倉庫、区民避難所備蓄倉庫等 ※2
	その他	授乳室、ベビーカー置き場、管理事務室、ポンプ倉庫、区用倉庫、冒険ひろば用倉庫等※2
屋外施設	広場	広場（冒険ひろば（区運営出前式））
	グラウンド（屋外運動施設）※3	グラウンド（フットサルコート）
	駐車場・駐輪場 ※1	利用者用駐車場および利用者用駐輪場

※1　飲食提供機能、駐車場は、独立採算事業とし、B 工事までをサービス対価とする。

※2　区民避難所備蓄倉庫、ポンプ倉庫、区用倉庫、冒険ひろば用倉庫の出入口は建物外部に面した位置に設置すること。（外部から直接倉庫にアクセス可とすること）

※3　グラウンド（屋外運動施設）は、建物上部に整備することも可とする。

4.3. 土地の使用に関する事項

本施設の建設予定地である区有地について、建設期間中、PFI 事業者は無償で使用することができる。なお、本事業の履行を目的とした土地の使用開始時期については、区と PFI 事業者が協議して決定するものとする。

5. 事業契約等の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

5.1.基本的な考え方

本事業に関する契約および契約に付帯する事業計画の解釈について疑義が生じた場合、区と PFI 事業者は、誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、各契約に規定する具体的措置に従うものとする。

5.2.管轄裁判所の指定

契約に関する紛争については、東京地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

6. 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

6.1.PFI 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

区は、PFI 事業者に対して修復勧告を行い、修復策の提出・実施を一定期間内に行うことを求めることができる。PFI 事業者が当該期間内に修復をすることができなかったときは、区は契約を解除することができるものとする。詳細は、事業契約等に規定する。

6.2.区の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

区の責めに帰する事由により事業の継続が困難となった場合は、PFI 事業者は契約を解除することができるものとする。詳細は、事業契約等に規定する。

6.3.いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合

不可抗力、その他区または PFI 事業者のいずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合は、区と PFI 事業者は事業継続の可否について協議を行う。

一定期間内に協議が整わない場合は、事前に書面による通知を行うことにより、区および PFI 事業者は事業契約を解除することができるものとする。詳細は、事業契約等に規定する。

6.4.金融機関等と区の協議

本事業が適正に遂行されるよう、区は、PFI 事業者に資金供給を行う金融機関等と協議を行い、直接協定を締結することがある。

7. 法制上および税制上の措置ならびに財政上および金融上の支援に関する事項

7.1. 法制上および税制上の措置に関する事項

PFI 事業者が本事業を実施するに当たり、法令の改正等により、法制上または税制上の措置が適用される場合は、それによるものとする。

7.2. 財政上および金融上の支援に関する事項

PFI 事業者が本事業を実施するに当たり、財政上および金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、区はこれらの支援を PFI 事業者が受けることができるよう努める。

7.3. その他の支援に関する事項

区は、PFI 事業者が本事業の実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で協力を行うものとする。

8. その他特定事業の実施に関し必要な事項

8.1. 議会の議決

区は、本事業の入札公告までに、議会の議決を経て債務負担行為の設定を行うものとする。

PFI 事業契約の締結に関しては、令和 10 年第一回品川区議会定例会に上程し、議決を得る予定である。

指定管理者の指定に関しては、別途品川区議会定例会に上程し、議決を得る予定である。

削除: 9

削除: 三

8.2. 情報公開および情報提供

「品川区情報公開条例」（平成９年品川区条例第 25 号）に基づき本事業に関する情報公開請求があった場合は、同条例に基づき必要な対応を行う。

本事業に関する情報提供は、区のホームページ等を通じて適宜行う。

8.3. 区からの提示資料の取扱い

区が提供する資料は、本事業の提案に関する検討以外の目的で使用してはならない。

8.4. 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、全て応募グループの負担とする。

8.5. 問合せ先

担当	品川区　企画経営部　企画課 旧荏原第四中学校跡地 PFI 事業担当宛
住所	〒140-8715 東京都品川区広町２－１－36　本庁舎５階
電話／FAX	03 - 5742 - 7863 ／ 03- 5742- 6870
E-mail	kikaku-seisaku@city.shinagawa.tokyo.jp

別紙１　予想されるリスクと責任分担

凡例：「○」主たる負担者　「△」従たる負担者

1.　共通事項

リスクの種類		リスク内容	負担者	
			区	PFI 事業者
構想・計画リスク	1	区の政策変更による事業の変更・中断・中止	○	
入札説明書類リスク	2	入札説明書等の誤り・内容の変更	○	
	3	事業提案書等の民間事業者が提案した内容の誤り・内容の変更		○
契約締結リスク	4	区の事由による契約締結の遅延・中止	○	
	5	民間事業者の事由による契約締結の遅延・中止		○
議会議決リスク	6	民間事業者の事由による議会の不承認		○
	7	上記以外の事由による議会の不承認	○	
許認可リスク	8	区の事由による許認可等取得遅延	○	
	9	上記以外の事由による許認可等取得遅延		○
法令変更リスク	10	法制度・許認可の新設・変更によるもの（本事業に直接の影響を及ぼすもの）	○	
	11	上記以外の法制度・許認可の新設・変更によるもの		○
消費税変更リスク	12	サービス対価にかかる消費税の変更によるもの	○	
	13	上記以外の消費税の変更によるもの		○
税制変更リスク	14	法人の利益にかかる税制度の変更によるもの（法人税率など）		○
	15	本事業に直接の影響を及ぼす税制度の変更によるもの	○	
住民対応リスク	16	本事業の実施そのものに関する住民反対運動、訴訟、要望への対応に関するもの	○	
	17	民間事業者の提案内容および民間事業者が行う業務（調査・工事・維持管理・運営等）に起因する住民対応に関するもの		○
環境リスク	18	民間事業者が行う設計・建設、維持管理・運営等の業務に起因する環境の悪化		○
	19	区が行う業務に起因する環境の悪化	○	
第三者賠償リスク	20	PFI 事業者の業務範囲に関する事故等によるもの		○
	21	上記以外によるもの	○	
安全確保リスク	22	設計・建設、維持管理・運営等における安全性の確保		○
保険リスク	23	設計・建設段階および維持管理・運営段階のリスクをカバーする保険		○
金利リスク	24	サービス対価にかかる基準金利確定前の金利変動によるもの	○	
	25	サービス対価にかかる基準金利確定後の金利変動によるもの		○
物価変動リスク	26	インフレ・デフレ（物価変動）にかかる費用増減リスク（一定の範囲内）		○
	27	インフレ・デフレ（物価変動）にかかる費用増減リスク（一定の範囲を超えた部分）	○	
資金調達リスク	28	PFI 事業者の資金調達に関するもの		○

リスクの種類	リスク内容		負担者	
			区	PFI事業者
構成員・協力会社リスク	29	構成員・協力会社の能力不足等による事業悪化		○
関連業務に関するリスク	30	区が本施設に関連して別途発注する業務において、区が使用する第三者にかかる責任	○	
債務不履行リスク	31	区の事由による（区の債務不履行、埋蔵文化財の発見など）事業の中止・延期	○	
	32	区の事由による支払の遅延・不能によるもの	○	
	33	PFI事業者の事由による（事業破綻、事業法規など）事業の中止・延期		○
不可抗力リスク	34	戦争、暴動、天災等による事業計画・内容の変更、事業の延期・中止に関するもの	○	△※

※　リスク分担の詳細は、入札公告時に明らかにする。

2.　設計・建設段階

リスクの種類	リスク内容		負担者	
			区	PFI事業者
測量・調査リスク	1	区が実施した測量・調査に関するもの	○	
	2	PFI事業者が実施した測量・調査に関するもの		○
設計リスク	3	区の事由による（区の事由による設計変更、提示条件等の不備・変更など）設計等の完了遅延・設計費の増大	○	
	4	PFI事業者の事由による（提案した設計内容の不備、基本設計・実施設計の不備、PFI事業者の事由による履行遅れなど）設計等の完了遅延・設計費の増大		○
用地リスク	5	建設予定地の確保に関すること	○	
	6	施設の建設に要する資材置き場等の確保に関すること		○
	7	土壌汚染、地下埋設物に関するもの（事前に提示した情報から合理的に判断できる範囲を超えるもの）	○	
工事遅延・未完成リスク	8	区の事由による（区の事由による設計変更、提示条件等の不備・誤りなど）工事の遅延・未完工工事費の増大	○	
	9	PFI事業者の事由による工事の遅延・未完項工事費の増大		○
施設性能リスク	10	要求水準不適合（施工不良を含む）		○
工事監理リスク	11	工事の監理に関するもの		○
引渡前損害リスク	12	区の事由による施設の損害	○	
	13	PFI事業者の事由による施設の損害		○
	14	上記以外の第三者等の事由による施設の損害	○	△

3.　維持管理・運営段階

リスクの種類	リスク内容		負担者	
			区	PFI事業者
事業開始遅延リスク	1	区の事由による事業開始の遅延	○	
	2	PFI事業者の事由による事業開始の遅延		○
備品等納品遅延リスク	3	区が設置する什器、備品等の納品遅延に起因するもの	○	
	4	PFI事業者が設置する什器、備品等の納品遅延に起因するもの		○
施設の瑕疵リスク	5	瑕疵担保期間中に発見された施設の瑕疵		○
	6	瑕疵担保期間終了後に発見された施設の瑕疵	○	
維持管理・運営の要求仕様不適合リスク	7	要求水準不適合		○
要求水準不適合による損害リスク	8	要求水準不適合による施設・設備への損害、維持管理・運営への損害		○
維持管理・運営内容変更リスク	9	区の事由による事業内容の変更（用途変更など）	○	
	10	PFI事業者の提案・要望による維持管理・運営業務の変更		○
維持管理・運営費の変動リスク	11	区の事由による事業内容等の変更等に起因する維持管理・運営費の変動	○	
	12	上記以外の要因による（物価変動を除く）維持管理・運営費の変動		○
光熱水費リスク	13	維持管理・運営にかかる光熱水費のうち、事業開始後一定期間における光熱水費の変動（独立採算により実施するものを除く）	○	
	14	維持管理・運営にかかる光熱水費のうち、事業開始後一定期間後の光熱水費の変動（独立採算により実施するものを除く）		○
需要リスク	15	本施設の需要に関するもの	○	
	16	利用者数変動に伴う収入・支出の増減（独立採算により実施するもの）		○
施設損傷リスク	17	区の責めによる事故・火災等による施設の損傷に関するもの	○	
	18	PFI事業者の責めによる（善良な管理者の注意義務を怠った場合など）施設の損傷に関するもの		○
	19	第三者等の事由による施設の損傷に関するもの	○	△
什器備品管理リスク	20	PFI事業者の責めによる備品等の盗難・破損・紛失		○
	21	上記以外の要因による備品等の盗難・破損・紛失	○	
修繕リスク	22	区の事由による修繕費の増大	○	
	23	要求水準に適合させるための施設の修繕・更新の発生		○
利用者対応リスク	24	PFI事業者の業務範囲に関する利用者からの苦情やトラブル		○
	25	上記以外の利用者からの苦情やトラブル等	○	
区とPFI事業者が運営する事業の費用変動リスク	26	PFI事業者が主体的に実施する施設間連携・区民交流促進業務等にかかる費用の変動		○
	27	区が主体的に実施する施設間連携・区民交流促進業務等にかかる費用の変動	○	

リスクの種類	リスク内容		負担者	
			区	PFI 事業者
	28	区と PFI 事業者が協働して施設間連携・区民交流促進業務等にかかる費用の変動	○ ※	○ ※
情報漏洩リスク	29	区の責に帰すべき事由による個人情報の流出等	○	
	30	PFI 事業者の責に帰すべき事由による個人情報の流出等		○
図書館資料の盗難・紛失リスク	31	PFI 事業者の責に帰すべき事由による開架資料の盗難・紛失等による損害		○
	32	上記以外の事由による開架資料の盗難・紛失等による損害	○	
技術革新リスク	33	技術革新等に伴う施設・設備の陳腐化に関し発生する増加費用	○	
	34	区の施設予約システムや図書館情報システムの更新・陳腐化に関するもの	○	
	35	PFI 事業者が導入した予約システム等各種情報システムの更新・陳腐化に関するもの		○

※　区または PFI 事業者が協働して運営する事業に関して支出した費用は各自の負担とする。

4.　事業終了時

リスクの種類	リスク内容		負担者	
			区	PFI 事業者
事業終了時の移管手続リスク	1	施設の移管に伴う諸費用発生、PFI 事業者の清算手続に伴う損益等		○
事業終了時の要求水準不適合リスク	2	事業終了時の施設の状態の要求水準不適合		○