

越谷市立小中一貫校整備PFI事業  
入札説明書

令和4年（2022年）12月

越 谷 市

# 目 次

第1 入札説明書等の位置づけ	1
1 入札説明書等の位置づけ	1
2 遵守すべき法制度等	2
第2 事業の目的及び内容	4
1 事業の目的	4
2 事業名称	6
3 事業実施場所	6
4 本事業の対象となる施設	6
5 本施設の管理者の名称	7
6 事業の対象範囲	7
7 事業方式	8
8 事業期間	8
9 事業スケジュール（予定）	8
10 事業期間終了時の措置	9
11 事業者の収入	9
12 本市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング	9
第3 入札参加者の備えるべき参加資格要件	11
1 入札参加者の構成等	11
2 入札参加者及び協力企業の資格（各業務共通）	11
3 設計業務を行う者の資格	14
4 建設業務を行う者の資格	14
5 工事監理業務を行う者の資格	15
6 維持管理業務を行う者の資格	15
7 S P Cの設立等	15
8 入札参加資格要件の確認基準日	15
9 入札参加者及び協力企業の変更	15
第4 入札等のスケジュール	17
第5 入札手続等	18
1 担当窓口	18
2 入札に関する手続	18
3 入札参加に関する留意事項	21

4 予定価格	23
第6 入札及び提案に係る書類の審査	24
1 越谷市立小中一貫校整備PFI事業における越谷市PFI事業者選定審査会	24
2 審査方法	24
3 審査項目等	24
第7 提案に関する条件	25
1 立地条件等	25
2 本施設の設計及び建設、維持管理対象施設の維持管理の提案に関する条件	29
3 業務の委託	29
4 サービスの対価	30
5 資金計画・事業収支計画に関する条件	30
6 本市の費用負担	31
7 本市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング	31
8 土地の使用	31
9 保険	31
10 本市と事業者の責任分担	32
11 財務書類の提出	32
第8 契約に関する事項	33
1 契約手続	33
2 契約の枠組み	33
3 契約金額	33
4 契約保証金	34
5 事業者の事業契約上の地位	34
第9 提出書類	35
第10 その他	37
1 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置	37
2 金融機関と本市の協議（直接協定）	37

# 第1 入札説明書等の位置づけ

## 1 入札説明書等の位置づけ

この入札説明書は、越谷市（以下「本市」という。）が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。）に基づき、特定事業として選定した越谷市立小中一貫校整備PFI事業（以下「本事業」という。）を実施するに当たり、本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を総合評価方式による一般競争入札（以下、「総合評価一般競争入札」という。）により選定するため、入札に参加しようとする者（以下「入札参加者」という。）を対象に配付するものである。

また、この入札説明書は、地方自治法（昭和22年法律第67号）、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）及び本事業の調達に係る入札公告（以下「入札公告」という。）のほか、本市が発注する調達契約に関し、入札参加者が熟知し、かつ、遵守しなければならない一般的事項を明らかにするものである。

入札説明書とともに配付する次の資料を含め、「入札説明書等」と定義する。入札参加者は入札説明書等の内容を熟知の上、入札に参加するものとする。

- 要求水準書（添付資料を含む。）：本市が事業者に要求する具体的な設計、建設及び維持管理のサービス水準を示すもの
- 様式集：提案書の作成等に使用する様式を示すもの
- 落札者決定基準：入札参加者から提出された提案書を評価する基準を示すもの
- 基本協定書（案）：事業契約の締結に向けて、本市と落札者との間の基本的な協約事項を示すもの
- 事業契約書（案）：本事業の実施に係る契約（以下「事業契約」という。）の内容を示すもの（仮事業契約書（案）及び事業契約約款（案）により構成され、事業契約約款（案）には、別紙も含まれる。）

また、入札説明書等と令和4年4月27日までに公表済みの実施方針及び要求水準書（案）、実施方針及び要求水準書（案）に関する質問等に対する回答及び入札説明書等に関する質問等に対する回答に相違のある場合は、入札説明書等の内容を優先するものとし、入札説明書等に記載がない事項については、実施方針及び要求水準書（案）に関する質問等に対する回答によるものとする。

## 2 遵守すべき法制度等

本事業の実施に当たっては、PFI法及び「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」（平成12年総理府告示第11号。平成30年一部改正。以下「基本方針」という。）並びに地方自治法のほか、次に掲げる関連法令（当該法律の施行令及び施行規則等の政令、省令等を含む。）を遵守するとともに、関連する要綱及び基準（最新版）についても、適宜参照すること。

なお、次に記載のない法令等についても、同様とする。

### 【法令・条例等】

- ① 建築基準法
- ② 都市計画法、景観法、屋外広告物法
- ③ 消防法
- ④ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律  
（バリアフリー新法）
- ⑤ 公共工事の品質確保の促進に関する法律（品確法）
- ⑥ 学校教育法、学校保健安全法、学校図書館法
- ⑦ 文化財保護法
- ⑧ 水道法、下水道法、水質汚濁防止法、騒音規制法、振動規制法、  
土壌汚染対策法
- ⑨ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律、大気汚染防止法、悪臭防止法
- ⑩ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（ビル管法）
- ⑪ 地球温暖化対策の推進に関する法律
- ⑫ エネルギーの使用の合理化等に関する法律（省エネルギー法）、  
建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律  
（建築物省エネ法）
- ⑬ 電気事業法
- ⑭ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律  
（建設リサイクル法）
- ⑮ 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律  
（グリーン購入法）
- ⑯ 警備業法、労働安全衛生法その他各種のビル管理関係法律
- ⑰ 建設業法その他各種の建築資格関係法律及び労働関係法律
- ⑱ 条例
  - ア 埼玉県建築基準法施行条例
  - イ 埼玉県福祉のまちづくり条例
  - ウ 埼玉県景観条例
  - エ ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例
  - オ 埼玉県情報公開条例

- カ 埼玉県屋外広告物条例
- キ 埼玉県個人情報保護条例
- ク 埼玉県暴力団排除条例
- ケ 越谷市まちの整備に関する条例
- コ 越谷市景観条例
- サ 越谷市情報公開条例
- シ 越谷市屋外広告物条例
- ス 越谷市個人情報保護条例
- セ 越谷市暴力団排除条例
- ソ 越谷市公契約条例
- ⑱ その他関連法令、条例等

#### 【要綱、基準等】

- ① 公共建築工事標準仕様書  
(建築工事編、電気設備工事編、機械設備工事編)
- ② 官庁施設の基本的性能基準及び同解説
- ③ 建築構造設計基準及び参考資料
- ④ 建築設計基準及び同解説
- ⑤ 官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説
- ⑥ 建築工事監理指針、電気設備工事監理指針、機械設備工事監理指針
- ⑦ 建築工事安全施工技術指針
- ⑧ 建設工事公衆災害防止対策要綱(建築工事編)
- ⑨ 建設副産物適正処理推進要綱
- ⑩ 小学校設置基準、中学校設置基準、小学校施設整備指針、  
中学校施設整備指針
- ⑪ 学校図書館施設基準
- ⑫ 学校環境衛生基準
- ⑬ 埼玉県 県有資産総合管理方針、県有施設の中長期修繕計画
- ⑭ 埼玉県 環境基本計画
- ⑮ 埼玉県 県有施設の木造化・木質化等に関する指針
- ⑯ 埼玉県 開発許可制度の解説
- ⑰ 埼玉県 地球温暖化対策実行計画
- ⑱ 越谷市 公共施設等総合管理計画
- ⑲ 越谷市 環境管理計画
- ⑳ 越谷市 市有施設の木造化・木質化等に関する方針
- ㉑ 越谷市 地球温暖化対策実行計画
- ㉒ 越谷市(建築・電気設備・機械設備)工事特別共通仕様書
- ㉓ 越谷市 土木工事共通仕様書
- ㉔ その他関連要綱及び基準

## 第2 事業の目的及び内容

### 1 事業の目的

#### (1) 本事業の目的

本市では、平成27年度から「夢に向かって輝く子どもの育成」を目指し、市内全小中学校を中学校区の15ブロックに分け、小中一貫教育に取り組んできた。小中一貫教育は、9年間のつながりを意識した学習指導や生徒指導によって、様々な教育効果を生み出す制度として、現在も全国各地で地域の実情に応じた取組が進められている。実際に、本市でも5年間に亘る取組を通じて、児童・生徒の学力の向上や自己肯定感の高揚、中1ギャップの解消等、多くの成果や児童・生徒の変容を見ることができた。

そこで本市では、蒲生地区・川柳地区を対象として、市内初の小中一貫校を設立することとした。対象となる学校は小学校5校（蒲生小学校（以下「現蒲生小<sup>※1</sup>」という。）、蒲生第二小学校（以下「現蒲生第二小<sup>※1</sup>」という。）、蒲生南小学校、川柳小学校（以下「現川柳小<sup>※1</sup>」という。）、明正小学校）と中学校2校（南中学校（以下「現南中<sup>※1</sup>」という。）、光陽中学校）としており、今後、小学校の合併や中学校の新設を経て、令和9年度から小学校4校、中学校3校が3つの小中一貫校（3学園構想<sup>※2</sup>）として開始する予定である。

小中一貫校の開始に当たっては、築50年を超える蒲生小学校及び蒲生第二小学校の校舎の老朽化、川柳小学校における今後想定される児童の増加に対応するための新たな校舎等の整備が必要となっている。

本事業は、3学園構想のうち、新たな校舎を必要とする（仮称）蒲生学園、（仮称）川柳学園において、本市初の小中一貫校にふさわしい施設を整備・創出するため、PFI法に基づき、施設的设计、建設及び維持管理業務を長期に、かつ、一体的に実施することとし、民間の資金、経営能力等の活用を図り、良好な施設の整備や効率的かつ効果的な維持管理等により、長期的な観点で事業コストの削減を目指すものである。なお、本事業における施設整備のあり方についての骨格が示されている「越谷市立小中一貫校整備基本計画～（仮称）蒲生学園・（仮称）川柳学園新校舎建設に向けて～」（令和3年9月）を踏まえた整備とするものである。

※1 現蒲生小、現蒲生第二小の用語の定義は「要求水準書 添付資料【共通】資料1」を参照

※2 3学園構想については「小中一貫校設立に関する資料」を参照

#### (2) PFI手法の導入により本市が民間事業者に対して特に期待すること

第3期越谷市教育振興基本計画（令和3年3月策定）では、「生涯学習社会の実現をめざして～いきいきとだれもが夢に向かって輝く越谷教育～」を基本理念としている。また、「生きる力を育む学校教育を推進する」、「生涯にわたる学びを充実し、地域文化を振興する」、「生涯にわたりスポーツ・レクリエー

ションに親しめる環境をつくる」を3つの基本目標として掲げ、このうち、「生きる力を育む学校教育を推進する」に基づいて小中一貫校の整備を推進しているところである。

本事業は、上記の考え方を前提としつつ、P F I手法の導入により以下の内容を民間事業者に対して特に期待する。

#### ① 児童・生徒等がつながる環境の実現

小中一貫校として児童と生徒の動線に配慮するとともに、日常的な交流を促進する環境整備を目指す。また、児童・生徒と教師のコミュニケーションや、小中学校の教師間等の情報交換等を促進する環境整備についても目指す。

#### ② 質の高い教育環境の実現

生徒が質の高い教育環境のもとで教育を受けられるように、I C Tの活用※も含めた多様化する教育内容への対応や生徒数の減少を見据えた機能性・柔軟性の高い施設を目指す。

※ I C T設備に関する整備は市で実施予定

#### ③ 地球環境への配慮

本市が参加する埼玉県東南部地域5市1町による「ゼロカーボンシティ」共同宣言を受けて、本施設においてもゼロカーボンシティ実現に向けた再生可能エネルギーの活用や省エネルギーに配慮した施設整備を目指す。

#### ④ 防災拠点機能の充実

地震・水害等の災害発生時に児童・生徒等の生命を守り、地域の防災拠点として機能する災害に強い施設を目指す。

#### ⑤ 安全・安心な施設環境の確保

児童・生徒が安全・安心に学校生活を過ごせる施設であるとともに、様々な人々にとって利用しやすい、バリアフリー、ユニバーサルデザインに配慮した施設を目指す。

#### ⑥ 地域とのつながりの充実

地域に開かれた学校としてボランティアやゲストティーチャーなど地域の人々を学校に招き、児童・生徒が学校・家庭・地域の連携・協力のもと成長していける施設を目指す。

#### ⑦ ライフサイクルコストの縮減

建設時の初期費用を抑えるだけでなく、通常の利用における光熱水費の縮減や、施設の維持管理や改修におけるメンテナンス・設備更新のしやすさを考慮し、ライフサイクルコストの縮減を意識した施設を目指す。

## 2 事業名称

越谷市立小中一貫校整備 P F I 事業

## 3 事業実施場所

### (1) (仮称) 蒲生学園

事業用地：越谷市蒲生旭町 2375 番 1

敷地面積：約 29,353 m<sup>2</sup>

### (2) (仮称) 川柳学園

事業用地：越谷市川柳町一丁目 198 番

敷地面積：約 31,166 m<sup>2</sup>

## 4 本事業の対象となる施設

本事業で対象とする施設は、以下の (1)、(2) に掲げるものとする (以下を総称して「本施設」という。)

### (1) (仮称) 蒲生学園

現蒲生小及び現蒲生第二小敷地 (以下「事業予定地 (蒲生)」という。) に以下の施設を整備する。

- ① (仮称) 蒲生学園の小・中学校兼用の新校舎 (以下「新校舎」という。)
- ② 屋内運動場 (柔剣道場を含む) (中学校用)
- ③ プール (小・中学校兼用)
- ④ 現蒲生小の屋内運動場 (改修)
- ⑤ 校庭 (小・中学校兼用)
- ⑥ 外構 (駐車場、駐輪場、植栽、フェンス等)
- ⑦ 学童保育室

また、本事業では、上記施設の整備に加え、事業予定地 (蒲生) 内の既存小学校 (現蒲生第二小) 校舎等の解体・撤去 (アスベスト対策\*を含む。) を行うものとする。なお、現蒲生小校舎等の解体・撤去は本市で実施する (令和 4 年度中に完了予定)。

※現蒲生第二小外壁 (屋内運動場除く) のアスベスト調査結果は要求水準書を参照すること。ただし、外壁のアスベスト除去の作業レベルは全てレベル 1 で行うこと。なお、上記の範囲を除くアスベスト対策にはアスベスト調査を含む。

### (2) (仮称) 川柳学園

現南中敷地 (以下「事業予定地 (川柳)」という。) に以下の施設を整備する。

なお、(仮称) 川柳学園においては現南中の既存校舎等は活用し、以下の施

設の増築・改修等を実施する。

- ① (仮称)川柳学園の小学校用の高学年棟校舎(以下「高学年棟」という。)
- ② 高学年棟及び現南中校舎をつなぐ渡り廊下(接続部における現南中校舎の改修を含む。)
- ③ 柔剣道場(中学校用)
- ④ 外構等(駐輪場、植栽等)
- ⑤ 校庭(改修)

また、本事業では、上記施設の整備に加え、事業予定地(川柳)内の既存柔剣道場等の解体・撤去を行うものとする(アスベスト調査及びアスベスト除去を含む)。

## 5 本施設の管理者の名称

越谷市長 福田 晃

## 6 事業の対象範囲

本事業の対象範囲は、次のとおりである。

### (1) 設計業務

設計業務で想定される事業範囲は、次のとおりとする。

- ① 事前調査業務(必要に応じて現況測量、地盤調査等)
- ② 設計業務
- ③ 近隣対応業務
- ④ 電波障害調査業務
- ⑤ 各種申請等の業務
- ⑥ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

### (2) 建設・工事監理業務

建設・工事監理業務で想定される事業範囲は、次のとおりとする。

- ① 建設業務
- ② 什器・備品等の調達・設置業務
- ③ 工事監理業務
- ④ 既存校舎等の解体・撤去業務(アスベスト対策を含む)
- ⑤ 施設利用者への安全対策業務
- ⑥ 近隣対応・対策業務(周辺家屋影響調査を含む)
- ⑦ 電波障害対策業務
- ⑧ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

### (3) 維持管理業務

維持管理業務で想定される事業範囲は、次のとおりとする。なお、維持管理

業務は事業予定地（蒲生）内の各施設（以下「維持管理対象施設」という。）のみを対象とする。

- ① 建築物保守管理業務
- ② 建築設備保守管理業務
- ③ 外構等維持管理業務
- ④ 環境衛生・清掃業務
- ⑤ 保安警備業務
- ⑥ 修繕業務（※）
- ⑦ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

※建築物、建築設備に係る大規模修繕は、本市が直接行うこととし、事業者の業務対象範囲外とする。ここでいう大規模修繕とは、建築物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をいい、設備に関しては、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕をいう（「建築物修繕措置判定手法（（旧）建設大臣官房官庁営繕部監修）」（平成5年版）の記述に準ずる。）。

## 7 事業方式

本事業は、PFI法第14条第1項に基づき、本施設の管理者である本市が事業者と締結する事業契約に従い、事業者が、本施設の設計及び建設・工事監理業務を行い、本市に所有権を設定した後、事業契約に定める事業期間が終了するまでの間、維持管理業務を行う方式（BTO: Build Transfer Operate）により実施する。

## 8 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から令和23年3月末日までとする。

## 9 事業スケジュール（予定）

本事業の事業スケジュール（予定）を次に示す。

事業契約締結	令和5年9月
事業期間	事業契約締結日～令和23年3月末日
（仮称）蒲生学園	
設計・第1期建設工事 （新校舎等の整備）	事業契約締結日～令和8年7月末日
引渡し日（新校舎等）	令和8年7月末日
供用開始日（新校舎等）	令和8年8月下旬
第2期建設工事 （現蒲生第二小の解体・撤去、校庭等の整備）	令和8年8月下旬～令和9年3月下旬
引渡し日（校庭等）	令和9年3月末日

供用開始日（校庭等）	令和9年4月1日
維持管理期間	新校舎等の引渡し日～令和23年3月末日
<b>（仮称）川柳学園</b>	
設計・建設工事 （高学年棟、校庭等の整備 ※現柔 剣道場の解体・撤去を含む）	事業契約締結日～令和8年2月末日
引渡し日（高学年棟、校庭等）	令和8年2月末日
供用開始日（高学年棟、校庭等）	令和8年4月1日
（仮称）蒲生学園、（仮称）川柳学園 の開校	令和9年4月1日

※本市は、令和9年4月1日に（仮称）蒲生学園、（仮称）川柳学園の開校を予定している。ただし、児童数の増加や学校教育への影響を抑えるため、（仮称）蒲生学園の新校舎は令和8年8月下旬（2学期開始時）、（仮称）川柳学園の高学年棟は令和8年4月1日（新年度開始時）に供用開始する。

※（仮称）蒲生学園の校庭は第1期建設工事期間も含めて、現蒲生第二小の校庭が全面閉鎖としないことを考慮した上で、学校の長期休暇期間等を利用した先行着手は可能とする。

## 10 事業期間終了時の措置

事業者の業務は、事業期間の終了をもって終了する。

なお、事業者は、事業期間満了後に本市が維持管理対象施設について継続的に維持管理業務を行うことができるよう、事業契約期間満了日の約2年前から維持管理対象施設の維持管理業務に係る必要事項や操作要領、申し送り事項その他の関係資料を本市に提供する等、事業の引き継ぎに必要な協議及び協力を行うこと（事業契約期間満了以外の事由による事業終了時の対応については、事業契約書（案）において示す。）。

## 11 事業者の収入

本市は、本事業において、事業者が提供するサービスに対し、事業契約書に定めるサービスの対価を、本施設の引渡し後、事業期間終了時までの間、一時に又は定期的に支払う。サービスの対価は、設計及び建設・工事監理業務の対価並びに、維持管理業務の対価からなる。

## 12 本市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング

### (1) モニタリングの実施

本事業の目的を達成するために、事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書に示されたサービス水準を達成しているか否かを確認するため、本市がモニタリングを行う。

**(2) モニタリングの時期**

本市は、設計時、工事施工時、工事完成時及び維持管理時の各段階においてモニタリングを実施する。

**(3) モニタリングの方法**

モニタリングは、本市が提示した方法に従って実施する。事業者は、本市からの求めに応じて、モニタリングのために必要な資料等を提出するものとする。

**(4) モニタリングの結果**

モニタリングの結果は、本市から事業者に対して支払われるサービスの対価の算定等に反映することとし、要求水準書に示されたサービス水準を一定程度下回る場合には、サービスの対価の支払の延期や減額のほか、改善勧告、契約解除等の措置の対象となる。

### 第3 入札参加者の備えるべき参加資格要件

#### 1 入札参加者の構成等

- ① 入札参加者は、複数の企業で構成するグループ（以下「入札参加グループ」という。）とすること。入札参加グループは、代表企業（以下「代表企業」という。）を定め、それ以外の企業は構成企業（以下「構成企業」という。）とすること。
- ② 代表企業又は構成企業が実施しない業務がある場合には、当該業務を実施させる企業を協力企業（以下「協力企業」という。）として、参加表明書において明記すること。
- ③ 参加表明書に代表企業名を明記し、必ず代表企業が入札手続を行うこと。
- ④ 入札参加者は、入札の結果、落札者として選定された場合は、代表企業及び構成企業の出資により、特別目的会社（以下「SPC」という。）を仮事業契約締結時まで設立すること。
- ⑤ 代表企業は、出資者中最大の出資割合を負担すること。
- ⑥ 代表企業及び構成企業以外の者がSPCの出資者になることは可能であるが、全事業期間を通じて、当該出資者の出資比率は出資額全体の50%未満とすること。
- ⑦ 代表企業、構成企業及び協力企業は、業務を適切に実施できる技術、知識、能力、実績、資金、信用等を備えた者であること。また、2に掲げる要件を満たすこと。
- ⑧ 代表企業、構成企業及び協力企業のうち、設計、建設、工事監理及び維持管理の各業務を行う者（SPCからこれらの業務を受託する者）は、3から6に掲げる要件を満たすこと。なお、複数の要件を満たす者は、当該複数業務を行うことができる。

ただし、建設業務を行う者及びそれらの者と資本面又は人事面において関連がある者は、工事監理業務を行うことはできない。この場合、「資本面において関連がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資をしている者をいい、「人事面において関連がある者」とは、当該企業の役員を兼ねている者をいう（以下同じ。）。
- ⑨ 本市は、越谷市内に本社・支社・支店を置く企業が入札参加グループ又は協力企業として本事業に加わる等、地元経済貢献への配慮を期待している。

#### 2 入札参加者及び協力企業の資格（各業務共通）

入札参加者及び協力企業は、令和3・4年度越谷市建設工事等入札参加資格者名簿又は物品購入等入札参加資格者名簿に登録されており、かつ、次に掲げる要件を全て満たす者であること。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当していないこと。
- ② 越谷市の契約に係る指名停止等の措置要綱（平成 30 年告示第 349 号）に基づく指名停止期間中の者でないこと。
- ③ 越谷市の締結する契約からの暴力団排除措置に関する要綱（平成 9 年告示第 8 号）に基づく指名除外措置期間中の者でないこと。
- ④ 越谷市競争入札参加資格業者実態調査実施要綱（平成 26 年告示第 202 号）に基づく入札参加制限措置期間中の者でないこと。
- ⑤ 法人税、消費税、地方消費税及び越谷市税を滞納していないこと。
- ⑥ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 26 条第 2 項の規定による事務所の閉鎖命令を受けていないこと。
- ⑦ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 28 条第 3 項又は第 5 項の規定による営業停止を受けていないこと。
- ⑧ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条又は第 19 条の規定による破産手続開始の申立てがなされていないこと。
- ⑨ 民事執行法（昭和 54 年法律第 4 号）に基づく仮差押等金銭債権に対する強制執行若しくは国税、地方税その他の公課について滞納処分による強制執行の措置を受け、支払いが不能となっていないこと、又は、第三者の債権保全の請求が常態となっていないこと。
- ⑩ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続開始の申立てをしている者又は更生手続開始の申立てをなされている者でないこと。ただし、同法第 41 条第 1 項の更生手続開始の決定を受けた者が、市の再審査を受け、入札参加資格を有する場合を除く。
- ⑪ 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の申立てがなされていないこと。
- ⑫ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条第 1 項又は第 2 項の規定による再生手続開始の申立てをしていないこと又は申立てをなされていないこと。ただし、同法第 33 条第 1 項の再生手続開始の決定を受けた者が、市の再審査を受け、入札参加資格を有する場合を除く。
- ⑬ P F I 法第 9 条各号に規定する欠格事由に該当しないこと。
- ⑭ 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）に違反し、公正取引委員会から排除措置等の命令を受けていないこと。
- ⑮ 入札参加者及び協力企業のいずれかで、他の入札参加者又は協力企業として参加していないこと。ただし、本市が落札者との基本協定書を締結後、選定されなかった他の入札参加者又は協力企業が、落札者の業務等を支援

し、又は協力することは可能とする。

- ⑩ 過去において、以下の行為をした者でないこと。
- ア 本市との契約の履行に当たり、故意に工事若しくは製造を粗雑にし、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をした者。
  - イ 本市が執行した競争入札又はせり売りにおいて、その公正な執行を妨げた者又は公正な価格の成立を妨害し、若しくは不正な利益を得るために連合した者。
  - ウ 本市と落札者が契約を締結すること又は契約者が契約を履行することを妨げた者。
  - エ 本市の監督又は検査（地方自治法（昭和22年法律第67号）第234条の2第1項の規定によるもの）の実施に当たり職員の執行を妨げた者。
  - オ 本市との契約において正当な理由がなく契約を履行しなかった者。
- ⑪ 以下に規定する暴力団、暴力団員、暴力団準構成員若しくは暴力行為の常習者又はそのおそれのある者でないこと。
- ア 役員等（代表権を有する役員又は支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。）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6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。
  - イ 暴力団（暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
  - ウ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的による暴力団又は暴力団員の利用等が認められるとき。
  - エ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与すること等により、直接的あるいは積極的に暴力団の維持若しくは運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
  - オ 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
- ⑫ 法務省による「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に規定する反社会的勢力でないこと。
- ⑬ 本事業に係るアドバイザー業務に関与した者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がないこと。なお、本事業に係るアドバイザー業務に関与した者は、次のとおりである。
- 株式会社 建設技術研究所
  - 株式会社 日総建
  - 株式会社 学校文化施設研究所
  - シリウス総合法律事務所

永井公認会計士事務所

- ⑳ 第6の1に記載の「越谷市立小中一貫校整備PFI事業における越谷市PFI事業者選定審査会」（以下「審査会」という。）の委員と資本面又は人事面において関連がないこと。なお、入札公告日以降に、本事業に関わって、当該委員に接触を試みた者は、入札参加資格を失うものとする。

### 3 設計業務を行う者の資格

設計業務を行う者は、次に掲げる要件の全てを満たす者であること。なお、設計業務を複数の設計企業で実施する場合は、(仮称)蒲生学園及び(仮称)川柳学園の各学園に担当企業を定めること。その場合においては、各学園の担当企業の各1者（1者が両校を担当することは可能）は全ての要件を満たし、他の者は①及び②の要件を満たすこと。

- ① 令和3・4年度越谷市建設工事等入札参加資格者として、建築コンサルタント（登録有）の業種で登録があること。
- ② 建築士法第23条第1項の規定による一級建築士事務所の登録を受けていること。
- ③ 平成18年4月1日以降に、延床面積3,000㎡以上の小学校又は中学校（私立学校を含む。）の基本設計及び実施設計業務について履行を完了した実績を有する者であること。

### 4 建設業務を行う者の資格

建設業務を行う者は、次に掲げる要件の全てを満たす者であること。なお、建設業務を複数の建設企業で実施する場合は、(仮称)蒲生学園及び(仮称)川柳学園の各学園に担当企業を定めること。その場合においては、各学園の担当企業の各1者（1者が両校を担当することは可能）は全ての要件を満たし、他の者は①の要件を満たすこと。

- ① 令和3・4年度越谷市建設工事等入札参加資格者として、建設工事の業種に登録があること。
- ② 建設業法第3条の規定に基づく建築一式工事に係る特定建設業の許可を受けている者であること。
- ③ 平成18年4月1日以降に、官公庁が発注した延床面積2,000㎡以上の公共施設の建築一式工事（改修工事を除く。）を元請として施工した実績を有すること。ただし、共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が20%以上のものに限る。
- ④ 本市の令和3・4年度建設工事等競争入札参加資格者名簿における建築一式工事の経営事項審査の総合評定値（客観点）と工事成績評定に基づく発注者別評価点（主観点）の合計値が750点以上であること。

## 5 工事監理業務を行う者の資格

工事監理業務を行う者は、次に掲げる要件の全てを満たす者であること。なお、工事監理業務を複数の工事監理企業で実施する場合は、(仮称) 蒲生学園及び(仮称) 川柳学園の各学園に担当企業を定めること。各学園の担当企業の各1者(1者が両校を担当することは可能)は全ての要件を満たし、その他の者は①及び②の要件を満たすこと。

① 3①に同じ。

② 3②に同じ。

③ 平成18年4月1日以降に、延床面積3,000㎡以上の小学校又は中学校(私立学校も含む)の建築一式工事(改修工事を除く。)に係る工事監理業務について履行を完了した実績を有する者であること。

## 6 維持管理業務を行う者の資格

維持管理業務を行う者(維持管理業務を複数の維持管理企業で実施する場合は全ての者)は、次に掲げる要件を満たす者であること。

① 越谷市物品購入等入札参加資格に関する要綱(平成12年3月31日告示第52号)第2条に規定する入札参加資格を有する者であること。

② 維持管理業務の実施にあたり、必要な資格(許可、登録及び認定等)を有すること。

③ 平成18年4月1日以降に、官公庁が発注した教育文化施設の維持管理業務について履行を完了した実績を有する者であること。

## 7 S P Cの設立等

入札参加者は、本事業の事業者を選定された場合、会社法(平成17年法律第86号)に定める株式会社として本事業を実施するS P Cを本市内に設立すること。なお、事業予定地内に設立することは不可とする。

S P Cの株式については、事前に書面により本市の承諾を得た場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行ってはならない。

## 8 入札参加資格要件の確認基準日

入札参加資格要件の確認基準日は、参加表明書、資格審査書類を受付した日とする。ただし、参加資格を確認後、落札者決定の日までの間に、代表企業が参加資格要件を欠くこととなった場合には、失格とする。また、事業契約締結日までの間に、代表企業が参加資格要件を欠くこととなった場合には、事業契約を締結しない場合がある。

## 9 入札参加者及び協力企業の変更

代表企業は変更してはならない。ただし、構成企業及び協力企業については、

資格、能力等において支障がないと本市が判断した場合には、追加又は変更を可能とする。

#### 第4 入札等のスケジュール

入札及び事業者選定スケジュール（予定）は、次のとおりである。

日 程	内 容
令和4年12月23日（金）	入札の公告、入札説明書等の公表
令和5年1月11日（水）	入札説明書等に関する説明会の開催
令和5年1月18日（水）	入札説明書等に関する質問受付締切
令和5年1月18日（水）	入札説明書等に関する個別対話受付締切
令和5年1月26日（木）	入札説明書等に関する個別対話の実施
令和5年2月下旬	入札説明書等に関する質問、個別対話・回答の公表
令和5年3月24日（金）	参加表明書及び入札参加資格審査書類の受付締切
令和5年4月27日（木）	入札書類審査に係る書類の受付締切
令和5年6月下旬	落札者の決定及び公表
令和5年7月下旬	基本協定の締結
令和5年8月上旬	仮事業契約の締結
令和5年9月下旬	事業契約の締結（市議会の議決）

## 第5 入札手続等

### 1 担当窓口

入札手続きについての本市の担当窓口を以下のとおり定める。また、各手続、連絡先、提出先等は、特に指定のない限り以下を窓口とする。

越谷市教育委員会 学校教育部 学務課 小中一貫校整備室(越谷市役所第二庁舎  
3階)

住 所：〒343-8501 埼玉県越谷市越ヶ谷四丁目2番1号

電 話：048-940-8609

F A X：048-965-5954

E-mail：gakumu@city.koshigaya.lg.jp

### 2 入札に関する手続

#### (1) 入札公告及び入札説明書等の公表

本市は、特定事業の選定を踏まえ、令和4年12月23日(金)に、本事業の調達に係る入札公告を行い、併せて入札説明書等を本市ホームページにおいて公表する。

【本市ホームページアドレス】

[https://www.city.koshigaya.saitama.jp/kurashi\\_shisei/kosodate/syotyugakkou/pfi/index.html](https://www.city.koshigaya.saitama.jp/kurashi_shisei/kosodate/syotyugakkou/pfi/index.html)

#### (2) 入札説明書等に関する説明会

本市は、本事業への参加を予定している者に対し、入札説明書等に関する説明会を次のとおり開催する。なお、参加希望者は、様式「入札説明書等に関する説明会参加申込書」(様式4-1)に必要な事項を記載の上、令和5年1月6日(金)午後3時までに、1に記載の担当窓口にて電子メールにより提出すること。

##### ① 日時

令和5年1月11日(水) 午前9時30分から午前10時30分まで  
(受付は午前9時15分開始)

##### ② 説明会会場

蒲生交流館(越谷市蒲生寿町4番9号) 多目的室

##### ③ 入札説明書等に関する説明会後、現地説明会を実施する。

#### (3) 資料の閲覧及び貸出し

要求水準書の閲覧資料の閲覧及び貸出しを、次のとおり行う。閲覧又は借受けを希望する者は、事前に1に記載の担当窓口にて連絡すること。

##### ① 閲覧及び貸出し期間 令和4年12月23日(金)～令和5年4月27日

(木)

(越谷市の休日を定める条例(平成4年3月越谷市条例第14号)に規定する市の休日を除き、閲覧時間は午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとする。)

② 貸出し場所 1に記載の担当窓口

③ 資料の貸出し

閲覧資料は、必要な場合はCD-ROM等にて貸し出す。

④ 閲覧又は借受けを希望する者は、様式「入札説明書等に関する資料閲覧申込書」(様式4-2)又は様式「入札説明書等に関する閲覧資料貸出申込書兼誓約書」(様式4-3)を提出すること。

#### (4) 入札説明書等に関する質問の受付及び回答

入札説明書等に関する質問を次のとおり受け付ける。

① 受付期間

入札説明書等公表の日から令和5年1月18日(水)午後5時まで

② 受付方法

様式「入札説明書等に関する質問書」(様式4-4-1~4-4-8)に必要事項を記載の上、1に記載の担当窓口にて電子メールにより提出すること。

③ 回答 令和5年2月下旬頃に本市ホームページにおいて公表する。

#### (5) 入札説明書等に関する個別対話の実施

本市及び入札参加者が十分な意思疎通を図ることによって、入札参加者が本事業の趣旨や要求水準書等の意図を理解することを目的として、本市と本件入札への参加を希望する者との個別対話を次のとおり実施する。

① 実施日時 令和5年1月26日(木)

※参加者が多数の場合は2日に分けて実施することがある。その場合は令和5年1月27日(金)を予定する。

② 参加者

本件入札への参加を希望する者とし、入札参加グループの組成を予定している複数者で参加することも可能とする。なお、参加人数は、合計で10名以内とする。

③ 申込方法

様式「入札説明書等に関する個別対話参加申込書」(様式4-5)及び様式「入札説明書等に関する個別対話の議題」(様式4-6)に必要事項を記載の上、入札説明書等公表の日から令和5年1月18日(水)午後5時までに、1に記載の担当窓口にて電子メールにより提出すること。なお、日時及び会場の詳細については、参加申込のあった者に個別に連絡する。

#### ④ 公表等

個別対話の内容は、参加者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該参加者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると認められるものを除き、令和5年2月下旬頃までに本市ホームページにおいて公表する。

### (6) 参加表明書及び入札参加資格審査書類の受付

事業提案を提出する入札参加者は、参加表明書及び入札参加資格審査書類を次により提出すること。参加表明書及び入札参加資格審査書類の提出を行った者に対しては、受付番号（記号）を通知する。

#### ① 提出期間

令和5年3月20日（月）から令和5年3月24日（金）まで  
（受付時間は午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで）

#### ② 提出場所 1に記載の担当窓口

#### ③ 提出書類 様式集及び作成要領「参加表明書、入札参加資格審査書類」（「第9 提出書類」を参照）

#### ④ 提出方法 持参又は郵送（書留郵便に限る。）により提出すること。 （郵送の場合は令和5年3月24日（金）必着）

### (7) 入札書類審査に関する書類の受付

入札書類審査に関する提出書類を提出する入札参加者は、関係する書類を次により提出すること。入札日時に遅れた場合は、入札に参加できない。

#### ① 受付期間

令和5年4月21日（金）から令和5年4月27日（木）まで  
（受付時間は午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで）

#### ② 提出場所 1に記載の担当窓口

#### ③ 提出書類 様式集及び作成要領「入札書類審査に関する提出書類」（「第9 提出書類」を参照）

#### ④ 提出方法 持参により提出すること。

なお、入札を辞退する者は、入札辞退届（様式集及び作成要領「入札参加資格審査」様式3-1）を、令和5年4月20日（木）までに、担当窓口まで提出すること。以降の辞退は認めないものとする。

### (8) 入札の手順

#### ① 提出された入札参加資格審査書類が全て揃っていることを確認し、揃っていない場合は失格とする。

#### ② 入札参加資格審査書類が全て揃っている入札参加者の入札参加資格等

が本市の要求を満たしていることを確認し、満たしていないと評価された場合は失格とする。

- ③ ①及び②の参加資格を確認し、審査結果を書面により令和5年4月7日（金）までに随時郵送する。
- ④ 入札参加資格を満たしていると評価された入札参加者について、提出された入札書類審査に関する書類が全て揃っていることを確認し、揃っていない場合は失格とする。
- ⑤ 入札書類審査に関する提出書類が全て揃っている入札参加者の提出書類について、落札者決定基準に従い、審査を行う。
- ⑥ 審査された入札参加者の入札書（様式集及び作成要領「入札書類審査に関する提出書類」様式A-3）を開札する。開札は、入札参加者の立会いの上行うものとする。
  - ア 開札日時：令和5年6月中旬（予定）
  - イ 開札場所：決定後、入札参加者に連絡する
- ⑦ 入札書に記載する入札金額は、見積もった契約金額（消費税及び地方消費税を含む。）を入札書に記載すること。入札金額が、本市の設定した予定価格を超えている場合は失格とし、その場で当該入札参加者に通知する。なお、再度入札（2回目）は行わない。
- ⑧ 入札説明書等で示す要件を全て満たしている提案をした入札参加者の中から、地方自治法施行令第167条の10の2第1項に規定する総合評価一般競争入札により落札者を決定する。
- ⑨ 本市は、別に公表する落札者決定基準に基づき、審査会による提案内容の審査と入札価格を総合的に評価し、落札者を決定する。
- ⑩ 落札者となった入札参加者の代表企業に対して、令和5年7月上旬までに決定通知を行う。

#### (9) ヒアリング等の実施

本市は、入札参加者に対し、令和5年6月中旬頃に提案書の内容に関するヒアリング等を実施する。詳細については、該当者に別途連絡する。

また、本市は、提案書の内容等について、ヒアリングまでの間に入札参加者に質問を行う場合がある。

### 3 入札参加に関する留意事項

#### (1) 入札説明書等の承諾

入札参加者は、入札書類の提出をもって、入札説明書等及び追加資料の記載内容を承諾したものとみなす。

(2) **費用負担**

入札に伴う費用は、全て入札参加者の負担とする。

(3) **入札保証金**

入札保証金は、免除する。

(4) **契約手続において使用する言語、通貨単位及び時刻**

入札に関して使用する言語は日本語、単位は計量法(平成4年法律第51号)に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

(5) **著作権の利用等**

入札参加者が提出した提案書に関する著作権は、入札参加者に帰属するが、本市はPFI法第11条に基づく客観的評価のために提案書を使用するものとする。また、本市は、落札者として決定された入札参加者の提案内容について落札者の承諾を得て、全部又は一部を必要に応じて使用できるものとする。

(6) **特許権等**

提案書において、特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護されている権利の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用することとしている場合、これらの使用により生じる責任は、原則として入札参加者が負うものとする。

(7) **提出書類の取扱い**

入札参加者は、提出した書類について、変更できないものとする。  
なお、審査後、提出書類は返却しない。

(8) **本市からの提示資料の取扱い**

本市が提示する資料は、入札に係る検討以外の目的で使用することはできない。

(9) **入札無効に関する事項**

以下のいずれかに該当する入札は、無効とする。

- ① 公告に示した入札参加者の備えるべき参加資格のない者の提出した入

#### 札書類

- ② 事業名及び入札金額のない入札書類
- ③ 入札参加者の記名及び押印のない又は判然としない入札書類
- ④ 事業名に誤りのある入札書類
- ⑤ 入札金額の記載が不明確な入札書類
- ⑥ 入札金額を訂正した入札書類
- ⑦ 虚偽の記載がある入札書類
- ⑧ 1つの入札について同一の者がした2つ以上の入札書類
- ⑨ 入札書類の受付期間締切までに到達しなかった入札書類
- ⑩ 公正な価格を害し、又は不正な利益を得るために明らかに連合したと認められる者の提出した入札書類
- ⑪ 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）に違反し、価格又はその他の点に関し、明らかに公正な競争を不法に阻害したと認められる者の提出した入札書類
- ⑫ 予定価格を上回る価格を提示した入札書類
- ⑬ その他入札に関する条件に違反した入札書類

#### (10) 必要事項の通知

入札説明書等に定めるもののほか、入札に当たっての留意点等、必要な事項が生じた場合には、代表企業に通知する。

#### 4 予定価格

事業契約書（案）に定める設計及び建設・工事監理業務のサービスの対価並びに維持管理業務のサービスの対価からなる事業期間全体のサービスの対価の予定価格は、（仮称）蒲生学園 第1期建設工事及び第2期建設工事並びに（仮称）川柳学園建設工事のそれぞれの引渡し後に、本市から一括で支払われる予定の一時支払金を含め、次のとおりとする。

予定価格 17,372,210,000 円（消費税及び地方消費税を含む。）

## 第6 入札及び提案に係る書類の審査

### 1 越谷市立小中一貫校整備PFI事業における越谷市PFI事業者選定審査会

事業者の選定に当たり、本市に学識経験者等で構成する審査会を設置する。審査会は、落札者決定基準や入札説明書等の事業者選定に関する書類の検討を行うとともに、入札参加者から提出された提案の審査を行う。

審査会の委員は、次のとおりである。

#### 【審査会 委員】

(敬称略)

役 職	所 属 等	氏 名
会長	教育環境研究所 理事長、東洋大学 名誉教授	長澤 悟
副会長	日本大学生産工学部 教授	広田 直行
委員	共栄大学教育学部 学部長	濱本 一
委員	東洋大学理工学部 教授	工藤 和美
委員	日本工業大学建築学部建築学科 准教授	竹内 宏俊

### 2 審査方法

審査は、落札者決定基準に従い、提案内容及び提案価格を総合的に評価し、最も優れた提案を行った者を選定する。ただし、総合評価点が最大の提案が複数あるときは、性能評価点が最大の提案を最優秀提案として選定する。

### 3 審査項目等

審査項目は、次のとおりとする。詳細は、落札者決定基準を参照すること。

資格審査	入札参加者の資格審査
提案審査	事業計画の提案に関する審査 設計業務の提案に関する審査 建設・工事監理業務の提案に関する審査 維持管理業務の提案に関する審査 入札参加者独自の提案に関する審査
価格評価点の算定	入札価格に対する価格評価点の算定

#### (1) 落札者の決定

本市は、審査会における最優秀提案の選定結果を踏まえ、落札者を決定する。

#### (2) 落札者決定通知及び審査結果の公表

落札者決定後、速やかに入札参加者の代表企業に対して入札結果を通知するとともに、審査結果を公表する。

## 第7 提案に関する条件

本事業の提案に関する条件は、次のとおりである。入札参加者は、これらの条件を踏まえて、入札及び提案に係る書類を作成するものとする。なお、入札参加者の提案が要求水準書に示す要件を満たしていない場合は失格とする。

### 1 立地条件等

#### (1) (仮称) 蒲生学園

(仮称) 蒲生学園の対象施設が立地する事業予定地の前提条件は、次のとおりである。

- ① 事業予定地 越谷市蒲生旭町 2375 番 1
- ② 敷地面積 約 29,353 m<sup>2</sup>
- ③ 用途地域 第一種住居地域 (建蔽率 60%、容積率 200%)
- ④ その他地域地区 防火地域等：なし、高度地区：なし、地区計画等：なし
- ⑤ 日影規制 4 時間 (5 m)、2.5 時間 (10m)、H = 4 m
- ⑥ 接道状況
  - ・ 東側 約 4.2~5.3m (市道 90222 号線)
  - ・ 西側 約 7.1~8.1m (市道 90007 号線)
  - ・ 南側 約 4.0m (市道 90221 号線)
  - ・ 北側 約 4.0m (建築基準法第 42 条第 4 項 1 号指定道路)、約 6.0m (市道 90237 号線)
- ⑦ インフラ
  - ア 給水
    - ・ 西側 (市道 90007 号線)・東側 (市道 90222 号線) に給水本管がある。
    - ・ 防災対策として、受水槽方式 (耐震性受水槽) と直結増圧給水方式の併用とすること。
  - イ 排水
    - ・ 汚水排水 西側 (市道 90007 号線)・東側 (市道 90222 号線)・北側 (市道 90237 号線) に下水道本管がある。
    - ・ 雨水排水 原則として、敷地内で浸透処理とすること。事業予定地 (蒲生) の流域貯留施設貯留量と同等量の雨水貯留施設及び 500 m<sup>3</sup>/ha (現在の流域貯留施設流域面積外を対象とした面積) の雨水流出抑制施設を整備すること。現在の貯留量及び流域面積範囲は要求水準書を参照すること。
  - ウ 都市ガス
    - ・ 東側 (市道 90222 号線) にガス本管がある。

エ 電力

- ・ 西側（市道 90007 号線）・東側（市道 90222 号線）に電線がある。

また、（仮称）蒲生学園の既存施設の概要は、次のとおりである。

【蒲生学園敷地内の既存施設の概要】

建物名称	竣工年	築後年数 (R3.2時点)	構造※1	階数	延床面積 ※2	解体・ 改修区分
現蒲生小学校敷地						
普通教室棟	—	—	—	—	3,412 m <sup>2</sup>	解体※3
普通教室棟①	S38	58年	RC造	3階	2,086 m <sup>2</sup>	
普通教室棟②	S40	56年	RC造	3階	1,287 m <sup>2</sup>	
手洗い棟	S48	48年	S造	3階	39 m <sup>2</sup>	
特別教室棟	S43	53年	RC造	3階	2,143 m <sup>2</sup>	解体※3
倉庫	S38	58年	W造	1階	15 m <sup>2</sup>	解体※3
楽焼小屋	S53	43年	W造	1階	8 m <sup>2</sup>	解体※3
体育小屋	S44・ H4	52年・ 29年	S造	1階	45 m <sup>2</sup>	解体※3
機械室（プール付属）	S63	33年	S造	1階	18 m <sup>2</sup>	解体※3
灯油保管庫	H30	3年	S造	1階	7 m <sup>2</sup>	解体※3
プール（屋外）	—	—	—	—	—	解体※3
屋内運動場	H23	10年	S造	1階	937 m <sup>2</sup>	改修
小計					6,585 m <sup>2</sup>	
現蒲生第二小学校敷地						
普通特別教室棟1	—	—	—	—	3,257 m <sup>2</sup>	解体
普通特別教室棟①	S38	58年	RC造	3階	3,115 m <sup>2</sup>	
特別教室棟①	S39	57年	RC造	3階		
特別教室棟②	S41	55年	RC造	4階		
手洗い棟	S48	48年	S造	3階		
渡り廊下	H4	29年	S造	2階	142 m <sup>2</sup>	
普通特別教室棟2	—	—	—	—	2,308 m <sup>2</sup>	解体
普通教室棟	S49	47年	RC造	3階	2,250 m <sup>2</sup>	
渡り廊下	H4	29年	S造	2階	58 m <sup>2</sup>	
屋内運動場	S48	48年	RC造	2階	795 m <sup>2</sup>	
体育小屋	S54	42年	S造	1階	32 m <sup>2</sup>	解体
倉庫	H4	29年	S造	1階	9 m <sup>2</sup>	解体
屋外WC	—	—	W造	1階	6 m <sup>2</sup>	解体
石灰小屋	—	—	—	—	6 m <sup>2</sup>	解体
動物小屋	—	—	—	—	6 m <sup>2</sup>	解体
WC・更衣室（プール付属）	S47	49年	W造	1階	46 m <sup>2</sup>	解体
機械室（プール付属）	S47	49年	S造	1階	15 m <sup>2</sup>	解体
プール（屋外）	—	—	—	—	—	解体
自転車置場	—	—	—	—	22 m <sup>2</sup>	解体
学童保育室	H27	6年	W造	2階	283 m <sup>2</sup>	解体
小計					6,781 m <sup>2</sup>	—
仮設校舎	R4	—	S造	2階	745 m <sup>2</sup>	解体 (本事業外)
小計					745 m <sup>2</sup>	—
合計					14,111 m <sup>2</sup>	

※1 構造区分/RC造：鉄筋コンクリート造、S造：鉄骨その他造、W造：木造

※2 四捨五入の関係で、合計が合わない場合がある

※3 本市で実施（令和4年度中に完了予定）

## (2) (仮称) 川柳学園

(仮称) 川柳学園の対象施設が立地する事業予定地の前提条件は、次のとおりである。

- ① 事業予定地 越谷市川柳町一丁目 198 番
- ② 敷地面積 約 31,166 m<sup>2</sup>
- ③ 用途地域 市街化調整区域 (建蔽率 60%、容積率 200%)
- ④ その他地域地区 防火地域等：なし、高度地区：なし、地区計画等：なし
- ⑤ 日影規制 4 時間 (5 m)、2.5 時間 (10m)、H = 4 m
- ⑥ 接道状況
  - ・ 東側 約 8.0m (市道 90627 号線)
  - ・ 西側 約 4.8~5.3m (市道 90616 号線)
  - ・ 南側 約 7.3~7.5m (市道 90615 号線)、約 6.2m (市道 90585 号線)
  - ・ 北側 約 6.0m (市道 90626 号線)
- ⑦ インフラ
  - ア 給水
    - ・ 西側 (市道 90624 号線)・東側 (市道 90587 号線)・南側 (市道 90585 号線)・北側 (市道 90626 号線) に給水本管がある。
    - ・ 増築部分の給水引き込みは西側・北側の本管を想定している。詳細は越谷・松伏水道企業団と設計時に協議のこと。
    - ・ 給水方式は事業者の提案によるが、直結増圧給水方式が望ましい。直結増圧給水方式で引き込める本管は市道 90624 号線の給水本管となるが、敷地に面した西側道路 (市道 90616 号線) には給水本管がない。西側からの引き込みには市道 90624 号線の給水本管から事業予定地までの接続に係る工事も本事業で実施すること。
  - イ 排水
    - ・ 汚水排水 事業予定地周辺に下水道本管がない。事業予定地内の既存浄化槽を利用すること。
    - ・ 雨水排水 現南中敷地の流域貯留施設貯留量と同等量の雨水貯留施設及び 500 m<sup>3</sup>/ha (現在の流域貯留施設流域面積外を対象とした面積) の雨水流出抑制施設を整備すること。現在の貯留量及び流域面積範囲は要求水準書を参照すること。
  - ウ 都市ガス
    - ・ 西側 (市道 90616 号線) にガス本管がある。
  - エ 電力
    - ・ 東側 (市道 90627 号線)・南側 (市道 90615 号線) (市道 90585 号線)・北側 (市道 90626 号線) に電線がある。

(仮称) 川柳学園の既存施設の概要は、次のとおりである。

【(仮称)川柳学園敷地内の既存施設の概要】

建物名称	竣工年	築後年数 (R3.2時点)	構造 ※1	階数	延床面積※2	解体・既存のまま 区分
現南中学校敷地						
特別教室棟	—	—	—	—	6,367 m <sup>2</sup>	既存 のまま
特別普通教室棟①	S45	51年	RC造	4階	3,730 m <sup>2</sup>	
特別普通教室棟②	S56	40年	RC造	3階	1,400 m <sup>2</sup>	
管理特別教室棟	H4	29年	RC造	4階	1,237 m <sup>2</sup>	
屋内運動場	S45	51年	S造	2階	929 m <sup>2</sup>	既存 のまま
倉庫棟	S45	51年	S造	1階	33 m <sup>2</sup>	既存 のまま
更衣室棟	S45	51年	S造	1階	91 m <sup>2</sup>	既存 のまま
更衣室・WC棟	S45	51年	W造	1階	62 m <sup>2</sup>	既存 のまま
機械室棟	S45	51年	S造	1階	13 m <sup>2</sup>	既存 のまま
プロパン庫	S51	45年	RC造	1階	9 m <sup>2</sup>	既存 のまま
WC棟	H21	12年	RC造	1階	15 m <sup>2</sup>	既存 のまま
柔剣道場	S59	37年	S造	1階	149 m <sup>2</sup>	解体
駐輪場(生徒用)	—	—	—	—	—	解体
駐輪場(来客用)	—	—	—	—	—	既存 のまま
合計					7,668 m <sup>2</sup>	

※1 構造区分/RC造：鉄筋コンクリート造、S造：鉄骨その他造、W造：木造

※2 四捨五入の関係で、合計が合わない場合がある

## 2 本施設の設計及び建設、維持管理対象施設の維持管理の提案に関する条件

本施設の設計及び建設、維持管理対象施設の維持管理等の提案に関する条件は、第2の6事業の対象範囲で示す事業者の事業範囲、及び要求水準書に示すとおりとする。入札参加者は、これらの条件を踏まえた上で、入札及び提案に係る書類を作成するものとする。

## 3 業務の委託

事業者は、事前に本市の承諾を得た場合を除き、代表企業、構成企業及び協力企業以外の者に設計、建設・工事監理及び維持管理業務の全部又は一部を委託又は請け負わせることはできない。また、事前に本市の承諾を得ることなく委託又は請負先を変更することはできない。なお、業務の委託又は請負は全て事業者の責任で行うものとし、事業者又はその受託者が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、全て事業者に帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うもの

とする。

#### 4 サービスの対価

事業契約約款（案）別紙4及び別紙5に基づく。

#### 5 資金計画・事業収支計画に関する条件

- ① 割賦手数料の算出に当たっては、元利均等払いを前提とする支払金利によって算出し、その支払金利は基準金利と入札参加者の提案による利鞘（スプレッド）の合計とする。なお、提案書の提出時に使用する基準金利は1.5%とすること。
- ② 設計及び建設・工事監理業務のサービスの対価に係る一時支払金は、国庫補助金等（公立学校施設整備費負担金、学校施設環境改善交付金、子ども・子育て支援整備交付金等）、地方債及び一般財源をもって充てる予定であり、次の金額を、提案書の提出時に一時支払金として想定すること。

##### 【(仮称)川柳学園 建設工事一時支払金（令和8年4月支払い）】

一時支払金の金額（消費税及び地方消費税を除く。）＝（ア）＋（イ）＋（ウ）

（ア）国補助金等相当額：736,525,000円

（イ）地方債相当額：（i）＋（ii）

（i）学校教育施設等整備事業債等：669,182,000円

（ii）一般単独事業債等：{（事業契約約款（案）別紙4表2の「（1）施設費等 ア施設費」のうち（(仮称)川柳学園の建築工事費、電気設備工事費、機械設備工事費、太陽光発電設備設置工事費、昇降機設備工事費、校庭・外構等整備工事費、什器・備品の調達・設置費（造り付け備品として、建築工事に含めるものに限る。）及び解体・撤去工事費－（ア）－（i）－（ウ）}×75%（ただし、十万円未満切り捨て）

（ウ）一般財源相当額：74,490,000円

##### 【(仮称)蒲生学園 第1期建設工事一時支払金（令和8年9月支払い）】

一時支払金の金額（消費税及び地方消費税を除く。）＝（ア）＋（イ）＋（ウ）

（ア）国補助金等相当額：1,516,970,000円

（イ）地方債相当額：（i）＋（ii）

（i）学校教育施設等整備事業債等：1,436,545,000円

（ii）一般単独事業債：{（事業契約約款（案）別紙4表2の「（1）施設費等 ア施設費」のうち（(仮称)蒲生学園の建築工事費、電気設備工事費、機械設備工事費、太陽光発電設備設置工事費、昇降機設備工事費及び什器・備品の調達・設置費（造り付け備品として、建築工事に含めるものに限る。）－（ア）－（i）－（ウ）}×75%

(ただし、十万円未満切り捨て)  
(ウ) 一般財源相当額：202,961,000円

【(仮称)蒲生学園 第2期建設工事一時支払金(令和9年5月支払い)】  
一時支払金の金額(消費税及び地方消費税を除く。) = (ア) + (イ) + (ウ)

(ア) 国補助金等相当額：0円

(イ) 地方債相当額：(i) + (ii)

(i) 学校教育施設等整備事業債等：0円

(ii) 一般単独事業債：{(事業契約約款(案)別紙4表2の「(1)施設費等 ア施設費」のうち((仮称)蒲生学園の校庭・外構等整備工事費建築工事費及び解体・撤去工事費)}×75%

(ただし、十万円未満切り捨て)

(ウ) 一般財源相当額：0円

なお、実際に支払うに当たり、この一時支払金の金額に変更があった場合に、事業者が発生する費用(融資額の変更に伴い金融機関に支払う手数料等)は本市の負担とする。ただし、事業者の事由により、一時支払金の金額に変更があった場合の費用は、事業者の負担とする。

③ 提案書の提出時に使用する消費税及び地方消費税の税率の合計は10%とする。

## 6 本市の費用負担

以下の費用については、本市が負担するものとする。

- ① 光熱水費(維持管理業務期間中)
- ② 大規模修繕費
- ③ モニタリングに係る費用(事業者側に発生する費用を除く。)

## 7 本市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング

事業契約約款(案)別紙2に基づく。

## 8 土地の使用

本事業の事業用地は市有地であり、事業者は、工事着手予定日をもって、本施設等の引渡し日までの期間、建設工事等の遂行に必要な範囲で、本市が所有する事業用地を無償で使用することができる。

## 9 保険

事業契約約款(案)別紙3に基づく。

## 10 本市と事業者の責任分担

### (1) 基本的考え方

本事業は、適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指している。事業者の担当する業務については、事業者が責任をもって遂行し、各業務の履行に伴い発生するリスクについてはそれを管理し、発生時の影響についても自ら負担するものとする。ただし、事業者が適切かつ低廉に管理することができないと認められるリスクについては、本市がその全て又は一部を負うこととする。

### (2) 予想されるリスクと責任分担

本市と事業者との基本的なリスク分担の考え方は、事業契約書(案)に示すとおりであり、入札参加者は、負担すべきリスクを想定したうえで提案を行うこと。

## 11 財務書類の提出

事業者は、事業期間中、毎事業年度の財務書類を作成し、毎会計年度の最終日から3箇月以内に、公認会計士又は監査能力のある第三者の会計監査を受けた上で、監査済財務書類の写しを本市に提出し、本市に監査報告を行うこと。

## 第8 契約に関する事項

### 1 契約手続

#### (1) 契約の条件

落札者と本市は、事業契約の締結に関する基本協定書について速やかに合意するとともに、SPC設立後、速やかに仮事業契約の締結を行う。また、PFI法第12条の規定により、越谷市議会の議決を要するので、当該仮事業契約は、越谷市議会での事業契約の締結に係る議案が議決された時に本契約となる。ただし、本市は、当該議案が越谷市議会で議決されなかった場合、仮事業契約の相手方に対していかなる責任も負わない。

#### (2) 契約の解除

落札者決定後、本事業契約に係る議案の議決があるまでの間に、当該落札者が第3の入札参加者の備えるべき参加資格要件に示すいずれかの要件を満たさなくなったときは、当該仮事業契約を締結しないことがあり、又は仮事業契約を締結しているときはこれを解除することがある。

### 2 契約の枠組み

#### (1) 対象者

SPC

#### (2) 締結時期及び事業期間

仮事業契約 : 令和5年8月上旬

市議会の議決 : 令和5年9月下旬

事業期間 : 事業契約締結日から令和23年3月末日までとする。

#### (3) 事業契約の概要

事業者が本市を相手方として締結する事業契約は、事業契約書(案)によるものとし、事業契約書(案)の内容は、入札前に確定することができなかったもの及び軽微なもの以外は変更しない。

事業契約は、本市の提示内容、事業者の提案内容及び事業契約書(案)に基づき締結するものであり、事業者が遂行すべき設計、建設及び維持管理業務に関する業務内容、リスク分担、金額、支払方法等を定める。

### 3 契約金額

契約金額は、落札者の入札価格の金額とする。

#### **4 契約保証金**

事業契約約款(案)第 35 条及び第 56 条に基づくものとする。

#### **5 事業者の事業契約上の地位**

本市の事前の承諾がある場合を除き、事業者は事業契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡又は担保に供するその他の方法により処分してはならない。株式、新株予約権付社債を新たに発行しようとする場合も、同様とする。

なお、入札参加者等が保有する S P C の株式については、本市の事前の書面による承諾がある場合、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行うことができる。

## 第9 提出書類

入札参加者が入札時に提出する書類は、次表のとおりとする。提出部数、その他詳細は、「様式集及び作成要領」を参照のこと。

### (1) 入札参加資格審査に関する提出書類

提出書類	様式
○参加表明書	—
・参加表明書	様式1-1
○入札参加資格審査書類	—
・資格審査申請書	様式2-1
・設計業務を行う者の参加資格等要件に関する書類	様式2-2
・建設業務を行う者の参加資格等要件に関する書類	様式2-3
・工事監理業務を行う者の参加資格等要件に関する書類	様式2-4
・維持管理業務を行う者の参加資格等要件に関する書類	様式2-5
・入札参加グループ構成表及び役割分担表（協力企業を含む）	様式2-6
・委任状（構成企業・協力企業→代表企業）	様式2-7
・事業実施体制	様式2-8
・会社概要書（代表企業、構成企業及び協力企業の全企業）	任意様式
・定款（代表企業、構成企業及び協力企業の全企業）	任意様式
・確定申告書類一式、事業報告書及び収支計算書（代表企業、構成企業及び協力企業の全企業）	任意様式
・登記簿謄本（代表企業、構成企業及び協力企業の全企業）	任意様式
・納税証明書その3の3（代表企業、構成企業及び協力企業の全企業）	任意様式
○その他	—
入札辞退届（辞退する場合のみ）	様式3-1

### (2) 入札書類審査に関する提出書類

提出書類	様式
○入札書類	—
・入札及び提案に係る書類 提出書	様式A-1
・入札参加グループ構成表（協力企業を含む）	様式A-2
・入札書	様式A-3
・入札金額計算書（別表含む）	様式A-4
・委任状（代表企業用）	様式A-5
・要求水準書及び添付書類に関する確認書	様式A-6

○提案書	—
・ 事業計画全般に関する事項	様式B-1～3
・ 設計業務に関する事項	様式C-1～5
・ 建設・工事監理業務に関する事項	様式D-1～2
・ 維持管理業務に関する事項	様式E-1～7
・ 入札参加者独自の提案に関する事項	様式F-1
・ 計画図面等提案書類	様式G-1～17
・ 事業スケジュール表	様式H-1
・ 事業収支等提案書類	様式I-1～2
・ 提案価格等提案書類	様式J-1～4
○基礎審査項目チェックシート	—
・ 基礎審査項目チェックシート	様式K-1

### (3) その他

提出書類	様式
○入札説明書等に関する説明会及び現地説明会参加申込書	様式4-1
○入札説明書等に関する資料閲覧申込書	様式4-2
○入札説明書等に関する閲覧資料貸出申込書兼誓約書	様式4-3
○入札説明書等に関する質問書	様式4-4-1～8
○入札説明書等に関する個別対話参加申込書	様式4-5
○入札説明書等に関する個別対話の議題	様式4-6

## 第10 その他

### 1 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置

本事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、事業契約に定める事由ごとに、本市又は事業者の責任に応じて、必要な措置を講じるものとする。

#### (1) 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の措置

- ① 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又はその懸念が生じた場合、本市は、事業者に対して、改善勧告を行い、一定期間内に改善策の提出と実施を求めることができる。事業者が当該期間内に改善をすることができなかつたときは、本市は、事業契約を解除することができる。
- ② 事業者が倒産し、又は事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業の継続が困難と合理的に認められる場合、本市は、事業契約を解除することができる。
- ③ 前2号により事業契約が解除された場合、事業契約に定めるところに従い、本市は事業者に対して、違約金及び損害賠償の請求等を行うことができるものとする。

#### (2) 本市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の措置

- ① 本市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、事業者は、事業契約を解除することができる。
- ② 前号により事業契約が解除された場合、事業契約に定めるところに従い、事業者は本市に対して、損害賠償の請求等を行うことができるものとする。

#### (3) 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合の措置

- ① 不可抗力その他本市及び事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合、本市及び事業者の双方は、事業継続の可否について協議を行うものとする。
- ② 一定の期間内に協議が整わないときは、それぞれの相手方に、事前に書面でその旨を通知することにより、本市又は事業者は、事業契約を解除することができるものとする。

### 2 金融機関と本市の協議（直接協定）

本市は、本事業の安定的な継続を図るために、一定の重要事項について、必要に応じて、事業者に資金提供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。