

平内町役場庁舎整備事業実施方針

令和6年6月

平内町

目次

はじめに.....	1
第1 事業内容.....	2
1. 事業名称.....	2
2. 事業の対象となる公共施設等の名称.....	2
3. 事業の目的.....	2
4. 業務の範囲.....	2
5. 事業方式.....	3
6. 事業期間.....	3
7. 事業スケジュール.....	3
8. 支払方法.....	3
9. 本事業の実施に関する協定等.....	3
10. 遵守すべき法令及び許認可等.....	3
第2 事業者の募集及び選定に関する事項.....	5
1. 募集方式.....	5
2. 選定審査等.....	5
3. 事業者の選定.....	5
4. スケジュール.....	5
5. 応募者の構成及び資格等.....	5
6. 応募資格要件について.....	5
第3 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.....	6
1. 事業者の責任の明確化に関する事項.....	6
(1) 責任分担の基本的な考え方.....	6
(2) 想定されるリスクの責任分担.....	6
(3) リスクが顕在化した場合の費用負担の方法.....	6
2. 事業者の責任の履行の確保に関する事項.....	6
(1) 事業の実施状況の監視及び改善要求措置.....	6
(2) 業務の履行の検査等.....	6
第4 公共施設等の立地、規模及び配置に関する事項.....	7
1. 立地に関する事項.....	7
2. 本庁舎の計画に関する事項.....	7
第5 事業計画又は協定の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項.....	9
1. 疑義が生じた場合の措置.....	9
2. 管轄裁判所の指定.....	9
第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.....	10
1. 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置.....	10
2. 事業の継続が困難となった場合の措置.....	10
(1) 事業者の帰責事由により事業の継続が困難となった場合.....	10
(2) 町の帰責事由により事業の継続が困難となった場合.....	10
(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.....	10
第7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項.....	11
1. 法制上及び税制上の措置に関する事項.....	11
2. 財政上及び金融上の支援に関する事項.....	11
3. その他の措置及び支援に関する事項.....	11

第8 その他事業の実施に関し必要な事項.....	12
1. 本事業において使用する言語.....	12
2. 応募に係る費用.....	12
3. 実施方針の公表に関する事項.....	12
(1)担当課.....	12
4. その他.....	12
(1) 情報公開及び情報提供.....	12
(2)問合せ先.....	12
別紙 リスク分担表.....	13

はじめに

平内町役場庁舎は、昭和42年に建設され、老朽化や設備の劣化が進み、平成 25年に実施した耐震診断において耐震基準を大きく下回る結果となり、大地震が発生したときに倒壊し、防災拠点としての機能が果たせないことが懸念されている。

平内町(以下「町」という。)は、庁舎を取り巻く様々な問題点や課題を整理し、新庁舎の整備に関する基本的な方針を定めるため、令和4年9月に「平内町役場庁舎建設基本計画(以下「基本計画」という。)」を定めた。

基本計画に基づき、平内町役場庁舎整備事業(以下「本事業」という。)について、民間資金、経営能力及び技術的能力を活用し、早期に防災拠点機能を確保するため、民間資金活用方式を採用し、事業を実施することを予定している。

この実施方針は、本事業に関する基本的な考え方や本事業を実施する民間事業者の選定を行うにあたり、必要となる事項を定めている。

第1 事業内容

1. 事業名称

平内町役場庁舎整備事業

2. 事業の対象となる公共施設等の名称

平内町役場庁舎(以下「本庁舎」という。)

3. 事業の目的

本事業は、基本計画に基づき、現在の耐震基準を大きく下回る平内町役場庁舎(以下「旧庁舎」という。)について、耐震安全性を確保した本庁舎を新たに旧青森少年院跡地に整備し、その維持管理(一部)を行うものである。

4. 業務の範囲

事業者が実施する業務は、次の①から②に掲げるものとし、各業務の詳細については要求水準書において示す。

① 本庁舎の施設整備業務

ア 設計等業務(設計、開発許可申請、敷地測量・地質調査、その他必要となる調査、手続き等)

イ 建設業務(工事及び必要となる調査、手続、工事に伴う近隣対応、電波障害対策等)

ウ 工事監理業務(工事の監理)

エ 什器・備品等整備支援業務

※1 設備等については、旧庁舎から移設しないもの(電話交換システム、空調設備等)、本庁舎において新たに整備するもの(議場システム、提案により新たに導入する設備等)については本事業に含み、引越しや既存システム、設備等の移設は町で行うことを想定している。

なお、情報ネットワークについて、現在と同等の情報ネットワークを再構築する予定である。情報通信システムの再構築は町が行うが、再構築に必要な建物内の配管、機器設置スペースの確保、管路敷設及び配線工事は本事業の対象とする。

また、防災無線のアンテナ設備については、町が本庁舎屋外に鉄塔等により整備することを検討している。その配置場所について検討すること。

※2 什器・備品等は、建築工事、設備工事で整備するような固定して建物と一体として使用するもの、大型で容易に移動できないもの以外について、町で移設、調達・設置することを想定している。

※3 町で移設、調達・設置する設備、備品等について、設備・機器選定や配置等に関して必要な協議、調整を行うこと。また、町が発注時に必要となる備品、設備、機器等のレイアウト図を作成すること。

② 本庁舎の維持管理業務

ア 建築物・建築設備点検保守業務

※ 維持管理業務については、建築物・建築設備の点検保守業務のうち、法定業務を事業者の分担、それ以外の保守業務、修繕等を町の分担とすることを想定している。

5. 事業方式

事業者は、旧青森少年院跡地に町が使用する本庁舎を整備し、維持管理(一部)を行う。事業費の範囲内において事業期間、業務範囲と財政負担の平準化要件を遵守し、事業目的を実現する事業方式について提案すること。

6. 事業期間

本事業の実施期間は、町と事業者との間で締結する本事業の実施に関する契約(以下「事業契約」という。)の締結日から令和28年3月31日までの期間(約23年間)とする。

7. 事業スケジュール

事業者選定	令和6年11月から令和6年12月
設計整備期間	令和7年4月から令和9年8月
供用開始	令和9年10月
事業完了	令和29年8月

8. 支払方法

料金は、本庁舎の引渡し後、月ごとの支払いとし、事業期間完了までの間、提案された料金を均等に支払う。当該月分の料金を翌月末までに、事業者に対して支払うこととするが、具体的な支払方法については、基本協定締結後、契約締結までの間に協議の上決定する。

9. 本事業の実施に関する協定等

町は本事業を実施するため、次の①から②に掲げる協定等を締結する。

① 基本協定の締結

町は、選定された民間事業者との間で、本事業の円滑な実施に必要な基本的事項を定めた基本協定を締結する。なお、基本協定書(案)については募集要項公表時に示す。

② 事業契約の締結

町は、基本協定の定めるところにより、選定された民間事業者との間で本事業を実施するために必要な一切の事項を定める事業契約を締結し、事業者は、当該事業契約に基づいて本事業を実施する。なお、契約書(案)については、募集要項公表時に示す。

10. 遵守すべき法令及び許認可等

事業者は、本事業の実施に当たり必要とされる関係法令(関連する施行令、施行規則、条例等を含む。)等を遵守する。

- ア 都市計画法
- イ 建築基準法
- ウ 消防法
- エ 駐車場法
- オ 屋外広告物法
- カ 文化財保護法
- キ 建設業法
- ク 電波法

- ケ 水道法
- コ 下水道法
- サ 電気事業法
- シ ガス事業法
- ス 道路法
- セ 騒音規制法
- ソ 振動規制法
- タ 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律
- チ バリアフリー新法
- ツ 労働安全衛生法
- テ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ト 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ナ 石綿障害予防規則
- ニ 省エネルギー法(エネルギーの使用の合理化に関する法律)
- ヌ ラージリサイクル法(資源の有効な利用の促進に関する法律)
- ネ 建設リサイクル法
- ノ 公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律
- ハ その他関連する法令等

第2 事業者の募集及び選定に関する事項

1. 募集方式

事業者の選定は、「公募型プロポーザル方式」とし、事業者から幅広い柔軟な発想に基づく提案を求める。

2. 選定審査等

審査は、外部有識者及び庁内関係者から構成する平内町役場庁舎整備事業プロポーザル審査委員会(以下「審査委員会」という。)を設置し、実施する。

3. 事業者の選定

審査委員会における選定結果を踏まえて、町は優先交渉権者及び次点交渉権者を決定し、文書で応募者に通知するとともに、速やかに町ホームページ等で公表する。
優先交渉権者と協議の上、基本協定を締結する。ただし、優先交渉権者との協議が整わなかった場合には、次点交渉権者と協議を行う。

4. スケジュール

本事業における事業者の募集・選定スケジュール(予定)は以下のとおり。

内容	日程
実施方針・実施要項・審査基準の公表	令和6年6月28日
実施要項等に関する質問意見の受付	令和6年7月1日～8月14日
実施要項等に関する質問・意見回答公表	令和6年8月23日
資格審査書類の提出	令和6年8月30日
提案書の提出	令和6年11月15日
提案審査	令和6年12月中旬
審査結果	令和6年12月下旬

5. 応募者の構成及び資格等

応募者は、単独の企業又は複数の企業等により構成されるグループであることとし、グループの場合には応募手続きを行う代表者を定めるものとする。

6. 応募資格要件について

① 応募資格

ア 令和6・7年度競争入札参加資格者名簿に登録されていること、又は、参加表明書提出期限までに競争入札参加資格申請を町が受理した者であること。

イ 設計・工事監理企業は、建築士法第23条の規定に基づく一級建築士事務所名簿に登録された者であること。

ウ 建設企業は建設業法第3条第1項の規定に基づく建築一式工事において特定建設業の許可を受けており、直近の経営事項審査総合点の建築一式工事が1,700点以上の者であること。

エ 平内町建設業者指名停止要領に基づく町長の指名停止の措置を、参加表明書の提出期限の日から契約締結の時までの間に受けていないこと。

オ 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4に規定する者に該当しない者であること。

第3 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

1. 事業者の責任の明確化に関する事項

(1) 責任分担の基本的な考え方

町及び事業者は、それぞれのリスク管理能力に応じて適正にリスクを分担し、互いにリスクに関する負担を軽減することを目指す。

(2) 想定されるリスクの責任分担

本事業の実施に際して想定されるリスクと当該リスクに対する責任分担は、「リスク分担表」(別紙)による。

(3) リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

町及び事業者のいずれかの責めに帰するリスクが顕在化した場合に生じる費用は、原則としてその帰責者が全額負担する。

また、いずれの責めにも帰さないリスクが顕在化した場合に生じる費用については、町と事業者が共同又は分担して負担することとし、その負担、方法については「リスク分担表」(別紙)による。

なお、町及び事業者は、いかなる場合でも、費用の増加、事業の遅延等を最小限にとどめるよう相互に協力し、努力するものとする。

2. 事業者の責任の履行の確保に関する事項

(1) 事業の実施状況の監視及び改善要求措置

① 監視の方法等

町は、事業者が事業契約に基づいて本事業の実施を適正かつ確実に実施していることを確認するために、事業者と本事業の各業務を実施する者との間における契約内容、各業務の実施状況、事業者の財務状況を監視し、必要に応じて是正又は改善を要求する。

② 改善要求、支払の減額等

町は、維持管理業務において、事業者の帰責事由により要求水準が達成されていないことが明らかになった場合には、事業者に維持管理業務の方法の改善、当該業務を実施する者の変更等を求めるほか、事業者に支払うべき対価のうち維持管理費及びその他の費用を減額することができる。

(2) 業務の履行の検査等

① 施設の完成検査

町は、本庁舎の引渡しを受ける前に、本庁舎の状態が事業契約に定められた水準を満たしているか否かについて検査を行う。町は上記の検査の結果、本庁舎が事業契約に定めた条件に適合しない場合は事業者に修補を求めることができる。

② 維持管理業務の検査

町は、維持管理業務完了時に検査を行う。事業契約に定めた条件に適合しない場合は上記(1)②の措置を講ずる。

第4 公共施設等の立地、規模及び配置に関する事項

1. 立地に関する事項

本庁舎の敷地の概要は次のとおりである。詳細は要求水準書において示す。

計画地	平内町大字沼館字家岸 25-1
用途地域	第一種住居地域(一部)、第二種住居地域(一部)
敷地面積	37,150.03 m ²
建ぺい率	60%
容積率	200%

(土地利用計画図については基本計画21ページ参照)

2. 本庁舎の計画に関する事項

本庁舎の計画の概要は次のとおりである。詳細は要求水準書において示す。

事業費20年間の総事業費 3,500,000 千円(税込)

(20年間で支払いを平準化した場合 175,000 千円/年)

施設規模等 2階建て若しくは平屋建てとし、延床面積は3,600m²(±10%の範囲内)程度。諸室については町民へのサービス向上を考慮したグルーピングを行い、配置することとし、機能を確保しながらスペースを共有化するなど、限られたスペースの有効活用、コンパクト化を図ること。

諸室計画

執務室、町長室、副町長室、議場、議長室、委員会室、議員控室、教育長室、選挙管理委員会室、防災対策室、会議室、相談室、トイレ、電算室、印刷室、書庫、倉庫、ホール、更衣室、給湯室、休憩室、守衛・宿直室、売店等

庁舎外;車庫、倉庫、バス待合スペース

入居予定課等

町長、副町長、教育長 3名

議員 12名

職員等 167名

窓口業務;会計課(4, 指定金融機関派出所 1)、町民課(14)、福祉介護課(19)、健康増進課(21)、税務課(13)

事業課;地域整備課(17)、農政課(13, 農業委員会会長 1)、水産商工観光課(9)
総務企画;総務課(20)、企画政策課(7)

議会;議会事務局(3)

教育委員会;学校教育課(9)、生涯学習課(12)選挙管理委員会(4)

駐車場等

種類	必要台数	備考
来庁者用駐車場	51	うち車いす使用者用2台分以上
町議会議員用駐車場	12	公用車用や来庁者用と兼用できることとし、庁舎に隣接して確保すること。
公用車用駐車場	34	うち町長車1台、副町長車1台、バス3台の車庫を設置する。その他公用車の駐車場についても、雪の影響等考慮し、適切に対策をすること。
職員用駐車場	150	
駐輪場	20	
合計	267	

防災性能

- ・耐震安全性の基準については、国土交通省による「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」に準じ、構造体「Ⅰ類」、建築非構造部材「A類」、建築設備「甲類」に相当する性能を持たせること。
- ・施設の出入口、各室の出入口等、防犯カメラ等のセキュリティ計画には十分な配慮を行うこと。
- ・72時間程度の無給油運転ができる自家発電設備を備えること。なお、電源供給範囲は建築設備設計基準(国土交通省大臣官房官庁営繕部設備課監修)の第1章第8節「発電機回路とする負荷(事務庁舎)」の甲類を基準とすること。
- ・火災等災害時には、容易かつ安全に避難することができる計画とし、特に障がい者、子どもなど自力で避難が困難な利用者には十分配慮すること。また、緊急車両等の動線にも配慮すること。

環境性能

- ・環境資源に配慮した材料の選定、建設副産物の発生制御、再資源化等に配慮し、環境への負荷低減、省エネルギー対策、自然エネルギーの利用を考慮した施設計画とすること。

第5 事業計画又は協定の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

1. 疑義が生じた場合の措置

町が配布した一切の資料、当該資料に係る質問回答書及び民間事業者が提出した提案書並びに町と民間事業者との間で締結された協定等の解釈に疑義が生じた場合は、町と事業者が本事業の円滑な遂行を前提とし、誠意をもって協議の上解決を図る。

なお、このため町及び事業者は、事業契約の締結後に双方が参画する関係者協議会を設置する。

2. 管轄裁判所の指定

基本協定及び事業契約に係る紛争については青森地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第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

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町又は事業者の責任に応じて、必要な修復その他の措置を講じる。

2. 事業の継続が困難となった場合の措置

修復その他の措置を講じたにもかかわらず、本事業の継続が困難となった場合は事業契約の定めるところにより本事業を終了する。

(1) 事業者の帰責事由により事業の継続が困難となった場合

- ① 事業者が提供するサービスが、事業契約に定める要求水準を達成していないことが判明した場合、その他事業契約に定める事業者の帰責事由に基づく債務不履行又はその懸念が生じた場合は、町は事業者に対して改善勧告を行い、一定期間内に改善復旧計画の提出及び実施を求めることができる。ただし、事業者が当該期間内に修復することができなかつた場合は、町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、事業契約に基づく本事業の継続が困難と合理的に考えられる場合は、町は事業契約を解除できる。
- ③ 上記①又は②の規定により町が事業契約を解除した場合は、事業契約の定めるところにより、町は事業者に対して損害賠償の請求等を行うことができる。

(2) 町の帰責事由により事業の継続が困難となった場合

- ① 町の帰責事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合は、事業者は事業契約を解除できる。
- ② 上記①の規定により事業者が事業契約を解除した場合は、町は事業契約の定めるところにより、事業者に生じた損害を賠償する。

(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

- ① 町又は事業者の責めに帰すことのできない不可抗力その他の事由により本事業の継続が困難となった場合は、町及び事業者との間で本事業の継続の可否について協議を行う。
- ② 一定の期間内に上記①の協議が調わない場合は、町が協議の内容を踏まえ、本事業の継続の可否を決定することとし、町は、事前に事業者に通知することにより、事業契約を解除できる。
- ③ 事業契約を解除する場合の措置については、事業契約の定めに従う。
- ④ 不可抗力の定義については、事業契約に定める。

第7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

1. 法制上及び税制上の措置に関する事項

事業者が本事業を実施するにあたり、法制上又は税制上の措置が適用される場合には、それによることとする。

2. 財政上及び金融上の支援に関する事項

事業者が本事業を実施するにあたり、財政上及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、町はこれらの支援を事業者が受けることができるように努める。

3. その他の措置及び支援に関する事項

町は、事業者が事業を実施するにあたり必要な許認可等の取得について、必要に応じて協力する。

また、法改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合には、町及び事業者で協議する。

第8 その他事業の実施に関し必要な事項

1. 本事業において使用する言語

本事業において使用する言語は、日本語とする。

2. 応募に係る費用

応募に係る費用は、応募者の負担とする。

3. 実施方針の公表に関する事項

(1) 担当課

課名 総務課

住所 青森県東津軽郡平内町大字小湊字小湊 63

電話 017-755-2111

FAX 017-755-2145

メール somu@town.hiranai.aomori.jp

4. その他

(1) 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、町ホームページを通じて適宜行う。

(2) 問合せ先

上記3. (1)に同じ。なお、実施方針の内容について電話等での直接回答は行わない。

別紙 リスク分担表

町と事業者のリスク分担は、下記の内容を想定する。詳しくは、町と優先交渉権者が協議の上、事業契約において定める。

(○…リスクを負担する者。△…一定の割合でリスクを分担する者。)

1. 共通(基本協定締結日～事業期間満了日)

リスク項目	リスク内容	リスク負担者	
		町	事業者
事業手続き	提案募集要項、付属書類等の誤り、募集手続きの不備等に起因するリスク	○	
契約不締結	議会の議決が得られない場合など、町の帰責事由により、事業者と契約締結できない又は契約締結に時間を要する場合	○	
	事業者の帰責事由により、町と契約締結できない又は契約締結に時間を要する場合		○
	町、事業者のいずれの責めでもない事由により、契約締結できない又は契約締結に時間を要する場合	△	△
不可抗力	暴風、豪雨、豪雪、洪水、高潮、地震、津波、地滑り、落盤、落雷等の自然災害及び争乱、暴動、その他の自然的又は人為的な現象に伴う施設等の損害および維持管理業務の変更、中止	△	△
法令の変更	本事業に係る法令の変更、新設	○	
	上記以外で、一般的に適用される法令の変更、新設		○
税制変更	本事業に係る法令の変更、新設	○	
	消費税率の変更	○	
	上記以外の一般的な税制変更		○
許認可	町の事由による許認可の遅延等に関するもの	○	
	上記以外の事由による許認可の遅延等に関するもの		○
住民反対	施設の設置等に対する住民の反対運動等	○	
	事業者の提案に基づく施設の建設及び維持管理に対する地域住民の要望、訴訟に起因する費用の増加等		○
第三者賠償	事業者の帰責事由によるもの		○
	上記以外の事由によるもの	○	
資金調達	施設整備に必要な資金調達に係るもの		○
事業の延期、中止、契約解除	事業者の債務不履行によるもの		○
	議会の議決が得られない場合など、町の債務不履行によるもの	○	
	町、事業者いずれの責めでもない事由によるもの	△	△
債務不履行	町の支払不履行(支払の遅延・不能)	○	
	事業者の債務不履行に起因し、本事業の実施が困難となった場合		○

2. 設計段階(契約締結日～施設建設着工日の前日)

リスク項目	リスク内容	リスク負担者	
		町	事業者
測量・調査	町が実施した測量、調査に関するもの	○	
	事業者が実施した測量、調査に関するもの		○
設計品質不適合	町が提示した設計に関する条件の内容に不備があった場合	○	
	事業者が実施した設計に不備があった場合		○
設計変更	町の事由による設計変更	○	
	事業者の帰責事由による設計変更		○
設計遅延	町の事由による設計の遅延	○	
	事業者の帰責事由による設計の遅延		○
用地	土壌汚染、埋蔵物等による設計変更又は事業者の費用増加等、予見不可能な地質・地盤の状況による工期や工法の変更	○	

3. 施工段階(施設着工日～施設使用開始日)

リスク項目	リスク内容	リスク負担者	
		町	事業者
事業手続き	建設現場における労働災害、建設設備の盗難、損傷等		○
着工遅延	町の指示、事由による着工遅延	○	
	事業者の帰責事由による着工遅延		○
完工遅延	町の指示、事由による完工遅延	○	
	事業者の帰責事由による完工遅延		○
建設費増大	町の指示、事由によるもの	○	
	事業者の帰責事由によるもの		○
	物価高等いずれの責めでもない事由によるもの	△	△
建設品質不適合	施設が要求水準等に規定される性能を満たさない場合		○

4. 事業期間(施設使用開始日～事業期間満了日)

リスク項目	リスク内容	リスク負担者	
		町	事業者
施設等の品質不適合	施設や維持管理業務等において、要求水準等を満たしていないために必要となる改善、その他損害に関するもの		○
施設用途の変更	事業期間中の施設用途の変更に関するもの	○	
施設の損傷	事業者の帰責事由(施設の契約不適合、維持管理業務に起因する事故、火災等)による損傷		○
	町の帰責事由による損傷	○	
	施設の劣化による損傷	△	△
	不可抗力による施設損傷(火災保険対象)	△	△
	不可抗力による施設損傷(火災保険対象外)	○	
施設の修繕、更新	施設の修繕及び更新に関するもの	○	