

# 県営追浜第一団地特定事業

## 入札説明書

令和3年8月31日

神奈川県



— 目 次 —

|     |                       |    |
|-----|-----------------------|----|
| 第 1 | 入札説明書の定義              | 1  |
| 第 2 | 事業概要                  | 2  |
| 1   | 事業内容に関する事項            | 2  |
| 2   | 事業の目的                 | 2  |
| 3   | 事業の概要                 | 2  |
| 4   | 事業方式                  | 3  |
| 5   | P F I 事業者の収入及び負担      | 4  |
| 6   | 事業スケジュール              | 4  |
| 7   | P F I 事業として求めるサービスの水準 | 5  |
| 8   | 遵守すべき法令等              | 5  |
| 第 3 | 事業者選定方法               | 6  |
| 1   | 事業者選定に関する基本的事項        | 6  |
| 2   | 入札等スケジュール             | 6  |
| 3   | 落札者の選定手順              | 7  |
| 第 4 | 応募要件等                 | 8  |
| 1   | 入札に参加する者に必要な資格        | 8  |
| 第 5 | 入札参加資格確認手続等           | 15 |
| 1   | 入札参加手続                | 15 |
| 2   | 入札方法等                 | 20 |
| 3   | 提案書の受付等               | 23 |
| 4   | 落札者の決定方法等             | 24 |
| 第 6 | 契約手続等                 | 27 |
| 1   | 基本協定の締結及び仮契約の締結       | 27 |
| 2   | 契約保証金                 | 27 |
| 3   | その他                   | 27 |

|    |                                  |    |
|----|----------------------------------|----|
| 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等に関する事項 | 29 |
| 1  | 法制上及び税制上の措置に関する事項                | 29 |
| 2  | 財政上及び金融上の支援に関する事項                | 29 |
| 3  | その他の支援に関する事項                     | 29 |
| 第8 | その他事業の実施に関し必要な事項                 | 30 |
| 1  | 県とPFI事業者の責任分担                    | 30 |
| 2  | 関係者協議会の設置                        | 30 |
| 3  | 県による事業の実施状況の監視（モニタリング）           | 30 |
| 4  | 事業計画又は特定事業契約書の解釈について疑義が生じた場合の措置  | 30 |
| 5  | 土地に関する事項                         | 30 |
| 6  | 情報公開及び情報提供                       | 31 |
| 7  | 入札に伴う費用分担                        | 31 |
| 8  | その他                              | 31 |

## 付属資料

- 付属資料 1 県営追浜第一団地特定事業に係る入札説明書等に関する事業者ヒアリング要綱
- 付属資料 2 リスク分担表

## 別添資料

- 別添資料 1 県営追浜第一団地特定事業 要求水準書
- 別添資料 2 県営追浜第一団地特定事業 落札者決定基準
- 別添資料 3 県営追浜第一団地特定事業 様式集
- 別添資料 4 県営追浜第一団地特定事業 特定事業契約書（案）
- 別添資料 5 県営追浜第一団地特定事業 基本協定書（案）

## 第 1 入札説明書の定義

県営追浜第一団地特定事業における入札説明書（以下「入札説明書」という。）は、神奈川県（以下「県」という。）が民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図るため、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（以下「PFI 事業」という。）として特定事業の選定を行った県営追浜第一団地特定事業（以下「本事業」という。）に対して令和 3 年 8 月 31 日付け神奈川県公報により公告した総合評価一般競争入札（以下「入札」という。）についての説明書です。

当該入札に係る調達は、1994 年 4 月 15 日にマラケシュで作成された政府調達に関する協定（以下「WTO 政府調達協定」という。）の適用を受けます。

入札説明書に添付されている、以下の資料は、入札説明書と一体のものとし（以下「入札説明書等」という。）。

- ・ 県営追浜第一団地特定事業 要求水準書（以下「要求水準書」という。）
- ・ 県営追浜第一団地特定事業 落札者決定基準（以下「落札者決定基準」という。）
- ・ 県営追浜第一団地特定事業 様式集（以下「様式集」という。）
- ・ 県営追浜第一団地特定事業 特定事業契約書（案）（以下「特定事業契約書（案）」という。）
- ・ 県営追浜第一団地特定事業 基本協定書（案）（以下「基本協定書（案）」という。）

なお、入札説明書等は、令和 3 年 3 月 9 日に公表した実施方針等（要求水準書（案）を含む。）、令和 3 年 5 月 20 日に公表した実施方針等に関する質問及び意見に対する回答等、令和 3 年 8 月 26 日に公表した実施方針等に関する事業者ヒアリング結果、及び令和 3 年 8 月 26 日に公表した実施方針（修正版）等（以下「既公表資料」という。）を反映したものであり、入札説明書等と既公表資料に相違がある場合には、入札説明書等の規定内容が優先するものとします。また、入札説明書等に記載がない事項については、既公表資料及び入札説明書等に対する質問・回答によるので、入札参加者は、これらを踏まえ、入札等に必要な手続を行ってください。

## 第2 事業概要

### 1 事業内容に関する事項

- (1) 事業名称  
県営追浜第一団地特定事業
- (2) 事業に供される公共施設等  
県営住宅等（付帯施設等を含む）
- (3) 公共施設等の管理者の名称  
神奈川県知事 黒岩 祐治

### 2 事業の目的

県では、「神奈川県県営住宅 健康団地推進計画」（平成31年3月策定）に基づき、財政負担や業務負担の軽減、民間のノウハウ活用、建替のスピードアップ等を図ることを目的として、民間活力の導入を積極的に検討しています。

追浜第一団地について、立地条件や事業規模等を勘案してPFI方式による建替が適していると判断し、調査、設計、建設、監理及び入居者の移転支援等の業務を一体的に民間事業者に委ねることで、民間の創意工夫を活用し、公共サービスの質の向上や財政負担の軽減を図ることを目的とします。

### 3 事業の概要

本事業は、追浜第一団地の既存住宅（6棟176戸）並びに住宅に附属する施設及び屋外工作物等（以下「付帯施設」という。）を解体除却し、新たな県営住宅（以下「建替住宅」という。）及び付帯施設（建替住宅と併せて、以下「建替住宅等」という。）並びにコミュニティ機能を有する施設及び広場等を整備する業務並びにこれらを実施する上で必要となる関連業務を一体的に行うものです。

#### (1) 県営住宅等整備業務

本事業を遂行する者（以下「PFI事業者」という。）は、既存住宅及び付帯施設の解体除却を行い、新たに120戸以上の建替住宅を整備（調査・設計・建設・監理）するとともに、付帯施設、コミュニティ機能を有する施設、広場等の整備工事を一体的に行い、県に引き渡すものとし、次の業務を行います。

- ア 事前調査（地質調査、測量調査、周辺家屋調査、電波障害予測調査）
- イ 設計業務（全体整備計画、建替移転計画、基本設計・実施設計）
- ウ 許認可申請等業務（必要な許認可、建築確認、その他必要な関係機関等との協議及び申請等の手続）
- エ 地元説明等団地及び近隣対応（建替計画の説明を含む。）
- オ 既存住宅等の解体除却（付帯施設を含む。）

- カ 建替住宅等の建設工事（仮移転先住戸（以下「仮住居」という。）の修繕を含む。）
- キ 電波障害実測調査
- ク 工事監理
- ケ 設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価の取得
- コ 化学物質の室内濃度測定
- サ 事後調査（周辺家屋調査等）
- シ 事後対策（周辺家屋補償等、電波障害対策工事等）
- ス 確定地形測量（公共施設管理者への移管資料作成を含む。）
- セ 余剰地（県営住宅等整備業務において生じた余剰地をいう。以下同じ。）の分筆（余剰地と県有地との分筆等）
- ソ 建替住宅、付帯施設、コミュニティ施設、広場等の引渡し及び所有権の移転
- タ 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託
- チ 補助金及び交付金申請等関係書類の作成支援業務
- ツ 会計実地検査の支援業務
- テ その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

## (2) 入居者移転支援業務

P F I 事業者は、追浜第一団地の現入居者が仮移転先や建替住宅へ移転するにあたり、次の業務を行います。

- ア 移転計画業務
- イ 仮移転支援業務
- ウ 本移転支援業務
- エ 補助金及び交付金関係書類の作成支援業務
- オ 会計実地検査の支援業務
- カ その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

## (3) 用地活用業務（付帯事業）

P F I 事業者は、県から余剰地を取得し、自らの事業として提案した住宅や施設等（以下「民間施設等」という。）の整備を行います。

余剰地の売買については県が実施する不動産鑑定を踏まえ、県と用地活用業務（付帯事業）を行う企業との間で別途契約を締結することとします。

## 4 事業方式

本事業は、P F I 事業者は既存住宅等を解体除却し建替住宅等を整備した後、県へ所有権を移転する方式に、入居者の移転支援を加えたB T a（Build Transfer assist）方式とします。



## 5 PFI事業者の収入及び負担

県は、本事業の実施について、地方自治法（昭和22年法律第67号）第214条に規定する債務負担行為に基づき、PFI事業者から提供されたサービスに対し、県とPFI事業者との間で締結する特定事業契約書に定めるところにより、契約期間にわたって、本事業の実施に必要なサービスの対価をPFI事業者に対し支払います。

### (1) PFI事業者の収入

県は、本事業に要する費用として、令和4年度以降、毎年度1回、各年度末の出来高に応じ、特定事業契約書に定める額の範囲内で支払います。

PFI事業者は、公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和27年法律第184号）第2条第4項の保証事業会社（以下「保証事業会社」という。）から保証を受けた場合には、県営住宅等整備業務（設計、解体除却、建設工事に限る）に要する費用について、前払金を請求することができます。ただし、前払金の支払いには限度額を設けるものとし、その額は特定事業契約書に定めます。

なお、整備に要する費用の残額は、建替住宅等の引渡し及び所有権移転の完了後にPFI事業者へ支払います。

### (2) PFI事業者の負担

ア PFI事業者は、本事業に要する費用を、(1)の県からの支払いがあるまでの間、負担します。

イ 用地活用業務企業は、余剰地の売買のために別途締結する県との契約に基づき、余剰地の取得費用を県に支払います。

ウ 用地活用業務企業は、自らの事業として民間施設等の整備を行います。

## 6 事業スケジュール

本事業の事業期間は、次のとおりとします。

### (1) 県営住宅等整備業務及び入居者移転支援業務

契約締結日から令和9年8月31日まで

### (2) 用地活用業務（付帯事業）

余剰地の売買のために別途締結する契約に基づき余剰地に設定する買戻し特約の登記の抹消手続が完了する日まで

なお、具体的なスケジュールについては、PFI事業者からの提案によるものとし、期間を短縮することを可能とします。

## 事業実施スケジュール

| 時 期       | 内 容                                               |
|-----------|---------------------------------------------------|
| 令和4年10月   | 契約締結（神奈川県議会の議決後）                                  |
| 令和8年度     | 既存住宅等の解体除却、建替住宅等、コミュニティ機能を有する施設、広場等の引渡し及び所有権移転の完了 |
| 令和9年8月31日 | 本移転の完了                                            |

### 7 PFI事業として求めるサービスの水準

別添資料1「要求水準書」によるものとします。

### 8 遵守すべき法令等

本事業を実施するにあたり、法令及び条例等を遵守してください。詳細については、要求水準書を参照してください。

なお、これらに基づく許認可等が必要な場合、PFI事業者がその許認可等を取得するものとし、その費用はPFI事業者の負担とします。

### 第3 事業者選定方法

#### 1 事業者選定に関する基本的事項

##### (1) 基本的な考え方

本事業は、施設の整備や入居者の移転支援の各業務を通じて、P F I 事業者に効率的かつ効果的なサービスの提供を求めるものです。

そのため、民間事業者の幅広い能力及びノウハウを総合的に評価して事業者を選定することとし、事業者の選定にあたっては、県からP F I 事業者に対するサービス購入費の支払の額並びに施設の整備や入居者の移転支援の各業務の能力、その他の条件等を総合的に評価します。

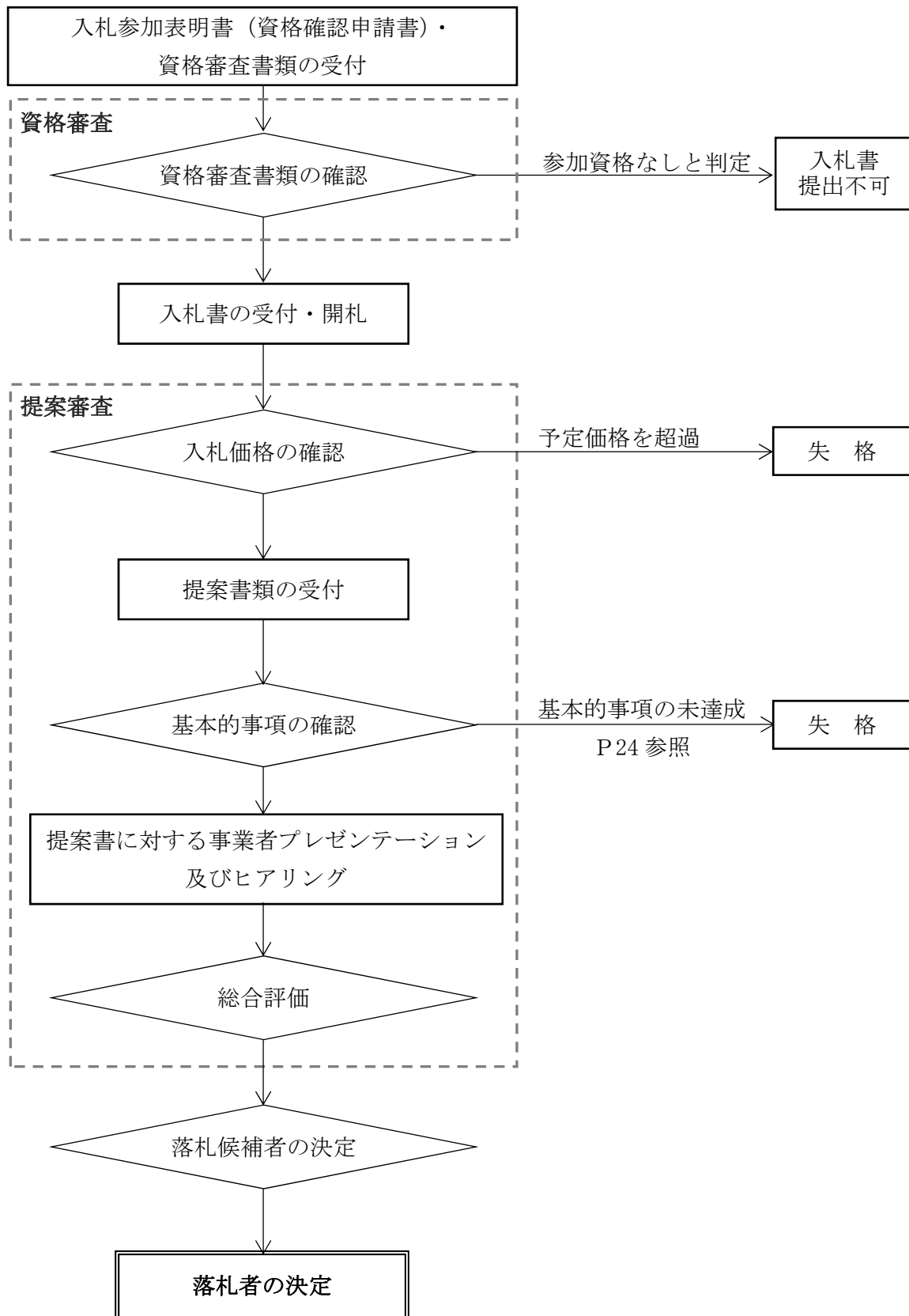
##### (2) 民間事業者の選定方法

本事業のP F I 事業者の選定については、競争性・透明性の確保に配慮した上で、総合評価一般競争入札（地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の10の2）によるものとします。なお、本事業はW T O 政府調達協定の対象であり、「地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令」（平成7年政令第372号）が適用されます。

#### 2 入札等スケジュール

|      | 日 程       | 内 容                         |
|------|-----------|-----------------------------|
| 令和3年 | 8月31日     | 入札公告、入札説明書等の公表              |
|      | 9月10日     | 入札説明会兼現地見学会                 |
|      | 9月16日～22日 | 入札説明書等に関する質問受付              |
|      | 10月22日    | 入札説明書等に関する質問に対する回答及び公表      |
|      | 10月26日    | 入札参加表明書（資格確認申請書）及び資格審査書類の受付 |
|      | 11月11日まで  | 入札参加資格確認結果の発送               |
|      | 11月25日    | 入札説明書等に関する事業者ヒアリング          |
| 令和4年 | 1月17日     | 入札書の受付及び開札、提案書の提出           |
|      | 3月（予定）    | 提案書に対する事業者プレゼンテーション及びヒアリング  |
|      | 5月（予定）    | 落札者の決定及び公表                  |
|      | 6月（予定）    | 基本協定の締結                     |
|      | 8月（予定）    | 仮契約締結                       |
|      | 10月（予定）   | 契約締結                        |

### 3 落札者の選定手順



## 第4 応募要件等

### 1 入札に参加する者に必要な資格

入札に参加する者は、次に掲げる要件を満たす者であることを要します。

#### (1) 入札参加者の構成等

##### ア 入札参加者の構成

(ア) 入札参加者の構成は、次に掲げる業務を実施する単体企業又は複数の企業によって構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とします。

##### a 設計業務

建替住宅等並びにコミュニティ機能を有する施設及び広場等を設計する業務

##### b 建設等業務

既存住宅及び付帯施設の解体除却並びに建替住宅等並びにコミュニティ機能を有する施設及び広場等の建設の建設を行う業務

##### c 工事監理業務

建設等業務に係る工事を監理する業務

##### d 入居者移転支援業務

入居者の移転を支援する業務

##### e 用地活用業務（付帯事業）

余剰地の用地活用を行う業務

(イ) 入札参加者となる単体企業は、他の入札参加者となる応募グループを構成する者（以下「構成企業」という。）になることはできません。また、入札参加者となる応募グループの構成企業は、他の入札参加者となる単体企業又は他の入札参加者となる応募グループの構成企業になることはできません。

(ウ) 入札参加者が応募グループである場合、建設等業務を担当する企業が入札手続を代表して行う企業（以下「代表企業」という。）とし、本事業を遂行する上で中心的な役割を果たすこととします。

(エ) 入札参加者が応募グループである場合、一の構成企業が複数の業務に係る業務別の参加資格要件を満たすときは、複数の業務を一の企業が担当できることとします。また、複数の構成企業が一の業務に係る業務別の参加資格要件を満たすときは、一の業務を複数の企業が担当できることとします。

##### イ 特別目的会社の設立について

落札者は、原則として、仮契約締結時までには会社法（平成17年法律第86号）に規定される株式会社として特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立し、本店所在地を県内に置くものとします。

SPCを設立する場合の要件は、次に掲げる（ア）～（エ）の要件を満たすものとします。ただし、「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」に定める事業部門の区分経理上の独立性の確保及び情報の隔離措置をする場合は、SPCを設立しないことができるものとします。

- (ア) 落札者によるSPCへの出資比率は2分の1を超えること。
- (イ) 代表企業のSPCへの出資比率は出資者中最大とすること。
- (ウ) すべての構成企業がSPCに対して出資すること。
- (エ) すべての出資者は、契約が終了するまでSPCの株式を保有するものとし、県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。

#### ウ 構成企業の変更等について

入札参加表明書（資格確認申請書）の受付日後においては、原則として構成企業の変更及び追加並びに担当する業務の変更は認めないものとします。ただし、県がやむを得ないと認めた場合は、県の承認を条件として構成企業（代表企業を除く。）を変更し、若しくは追加し、又は担当する業務を変更することができるものとします。

#### エ 資本関係及び人的関係について

入札参加者となる単体企業又は入札参加者となる応募グループの構成企業と次のいずれかの関係を有する者は、他の入札参加者となる単体企業又は他の入札参加者となる応募グループの構成企業になることはできません。

##### (ア) 資本関係

次のいずれかに該当する場合

- a 子会社等（会社法第2条第3号の2に規定する子会社等をいう。bにおいて同じ。）と親会社等（同条第4号の2に規定する親会社等をいう。bにおいて同じ。）の関係にある場合
- b 親会社等を同じくする子会社等同士の関係にある場合

##### (イ) 人的関係

次のいずれかに該当する場合。ただし、aについては、会社等（会社法施行規則第2条第3項第2号に規定する会社等をいう。以下同じ。）の一方が民事再生法第2条第4号に規定する再生手続が存続中の会社等又は更生会社（会社更生法第2条第7項に規定する更生会社をいう。）である場合を除きます。

- a 一方の会社等の役員（会社法施行規則第2条第3項第3号に規定する役員のうち、次に掲げる者をいう。以下同じ。）が、他方の会社等の役員を現に兼ねている場合
  - (a) 株式会社の取締役。ただし、次に掲げる者を除きます。
    - a' 会社法第2条第11号の2に規定する監査等委員会設置会社における監査等委員である取締役
    - b' 会社法第2条第12号に規定する指名委員会等設置会社における取締役
    - c' 会社法第2条第15号に規定する社外取締役
    - d' 会社法第348条第1項に規定する定款に別段の定めがある場合により業務を執行しないこととされている取締役

- (b) 会社法第 402 条に規定する指名委員会等設置会社の執行役
  - (c) 会社法第 575 条第 1 項に規定する持分会社（合名会社、合資会社又は合同会社をいう。）の社員（同法第 590 条第 1 項に規定する定款に別段の定めがある場合により業務を執行しないこととされている社員を除く。）
  - (d) 組合の理事
  - (e) その他業務を執行する者であって、(a)から(d)までに掲げる者に準ずる者
- b 一方の会社等の役員が、他方の会社等の民事再生法第 64 条第 2 項又は会社更生法第 67 条第 1 項の規定により選任された管財人（以下「管財人」という。）を現に兼ねている場合
  - c 一方の会社等の管財人が、他方の会社等の管財人を現に兼ねている場合
- (ウ) その他の入札の適正さが阻害されると認められる関係  
組合（共同企業体を含む。）とその構成員が同一の入札に参加している場合  
その他上記(ア)又は(イ)と同視し得る資本関係又は人的関係があると認められる場合

## (2) 入札参加者の参加資格要件

入札参加表明書（資格確認申請書）の受付日である令和 3 年 10 月 26 日（火）を参加資格確認基準日とし、入札参加者（応募グループにあつては、各構成企業。以下(2)において同じ。）は、同日において次の入札参加資格要件を満たすことを要します。ただし、ア(ウ)については同月 25 日（月）までに満たすことを要します。

### ア 入札参加者に共通の参加資格要件

- (ア) P F I 法第 9 条各号のいずれにも該当しない者であること。
- (イ) 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 1 項各号のいずれにも該当しない者で、同条第 2 項の規定により一般競争入札に参加させないこととした者に該当しない者であること。
- (ウ) 県の指名停止期間中の者でないこと。
- (エ) 参加資格確認基準日 2 年以内に、手形交換所の取引停止処分を受けた者でないこと。ただし、会社更生法に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法に基づく再生手続開始の申立てがなされている者で、手続開始の決定後、別に定める手続に基づく競争入札参加資格の再認定を受けたものを除きます。
- (オ) 参加資格確認基準日前 6 か月以内に、不渡手形又は不渡小切手を出していない者であること。ただし、会社更生法に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法に基づく再生手続開始の申立てがなされている者で、手続開始の決定後、別に定める手続に基づく競争入札参加資格の再認定を受けたものを除きます。
- (カ) 債務不履行があり、所有する資産に対し、仮差押命令、差押命令、保全差押又は競売手続の開始決定がなされていない者であること。

- (キ) 事業税並びに消費税及び地方消費税を滞納していない者であること。
- (ク) 県が本事業について委託するアドバイザー業務に関与している者又はその者と資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと。  
 なお、アドバイザー業務に関与している者は、株式会社地域計画建築研究所、株式会社地域経済研究所及び北口・繁松法律事務所です。
- (ケ) 神奈川県暴力団排除条例第2条第2号から第5号までに該当する者又はこれらの者と密接な関係を有する者でないこと。
- (コ) 神奈川県競争入札参加資格者名簿（以下「資格者名簿」という。）に登載されている者又はその営業を継承したと認められる者であること。また、設計業務を担当する企業、工事監理業務を担当する企業及び建設等業務を担当する企業については、担当する業務ごとに次の表の右欄に掲げる営業種目に登載されているものであること。

| 担当する業務      | 資格者名簿における営業種目（コード） |
|-------------|--------------------|
| 設計業務、工事監理業務 | 建築設計（302）          |
| 建設等業務       | 建設工事業（020）         |

また、入居者移転支援業務を担当する企業及び用地活用業務を担当する企業については、資格者名簿に登載されている営業種目は問いません。

なお、資格者名簿に登載されていない者で入札に参加しようとするものは、かながわ電子入札共同システム（URL <https://nyusatsu.e-kanagawa.lg.jp/>）の資格申請システムのWTOの申請メニューにより競争入札参加資格認定申請を行うとともに、資格申請に必要な書類を次の提出先へ提出してください。

- a 設計業務、工事監理業務及び建設等業務に係る書類提出先  
 神奈川県 県土整備局 事業管理部 建設業課  
 横浜駐在事務所 建設業審査担当  
 横浜市神奈川区鶴屋町2-24の2 かながわ県民センター  
 電話（045）313-0722
- b 入居者移転支援業務及び用地活用業務に係る書類提出先  
 神奈川県 会計局 調達課 資格審査グループ  
 横浜市中区日本大通1 神奈川県庁本庁舎1階  
 電話（045）210-6721

#### イ 業務別の参加資格要件

- (ア) 設計業務を担当する企業  
 設計業務を担当する企業（以下「設計企業」という。）は、次の要件を全て満たすこと。
- a 建築士法第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っており、かつ、一級建築士が3名以上在籍していること。
- b コンクリート系構造（SRC及びPCを含む。）で、1棟の延べ面積が



2,000 m<sup>2</sup>以上、階数が地上5階以上の新築工事（以下「参加資格要件工事」という。）の実施設計の実績を有していること。なお、当該実績は、平成23年8月1日以後に竣工したものに限り、

- c 設計企業と参加資格確認基準日の前日において過去3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係がある一級建築士である管理技術者（設計業務の技術上の管理等を行う者をいう。）を配置できること。

なお、落札後、県が必要と認めた場合、設計企業は管理技術者を変更することができる。

(イ) 建設等業務を担当する企業

建設等業務を担当する企業（以下「建設企業」という。）は、単体企業、事業協同組合、経常建設共同企業体又は特定建設工事共同企業体のいずれかとし、必要な要件は次のとおりとします。

- a 単体企業又は事業協同組合、経常建設共同企業体若しくは特定建設工事共同企業体を構成する者に共通する要件

- (a) 入札日の1年7か月前の日の属する営業年度が終了する日以後に、建設業法第27条の23第1項の規定による審査（以下「経営事項審査」という。）を受け、その結果の通知を受けた者であること。

- (b) 単体企業又は事業協同組合、経常建設共同企業体若しくは特定建設工事共同企業体を構成する者のいずれかは、最新で有効な(a)の通知（以下「最新の経営事項審査結果通知」という。）の「建築一式」に係る完成工事高の「2年（又は3年）平均」が20億円以上であること。

- (c) 「営業所実態調査における指導事項の改善について（通知）」を県から受けた者は、改善確認通知を受けていること。

- (d) 退職一時金制度若しくは企業年金制度を導入している者（経営事項審査の対象であるものに限る。）又は中小企業退職金共済法に基づく建設業退職金共済契約を締結している者であること。

- (e) 健康保険、年金保険及び雇用保険に加入している者であること（当該保険の加入義務がない者を除く。）。

- b 単体企業又は事業協同組合、経常建設共同企業体若しくは特定建設工事共同企業体を代表する者の要件

- (a) 建設業法第3条第1項の規定により、建築一式工事業につき特定建設業の許可を受けた者であること。

- (b) 建築一式工事の最新の経営事項審査結果通知の総合評定値が1,000点以上の者で、特定建設工事共同企業体の場合は当該特定建設工事共同企業体を構成する者の中で最高の値のものであること。

- (c) 一級建築士又は一級建築施工管理技士で参加資格確認基準日の前日において単体企業又は事業協同組合、経常建設共同企業体若しくは特定建設工事共同企業体を代表する者と直接的かつ恒常的な3か月以上の雇用関係にあるものを監理技術者として専任で配置できる者であるこ

- と。
- c 特定建設工事共同企業体の要件
    - (a) 特定建設工事共同企業体を構成する者の数は、2者又は3者であること。
    - (b) 特定建設工事共同企業体の結成方法は、自主結成方式であること。
  - d 特定建設工事共同企業体を構成する者の数が2者である場合の要件
    - (a) 特定建設工事共同企業体を構成する者を代表する者（以下「代表構成員」という。）の出資比率は、当該特定建設工事共同企業体の総出資額の10分の5.5以内であり、かつ、当該特定建設工事共同企業体を構成する者の中で最大であること。
    - (b) 特定建設工事共同企業体を構成する者で代表構成員でないもの（以下「構成員」という。）の出資比率は、当該特定建設工事共同企業体の総出資額の10分の4.5以上であること。
    - (c) 構成員が、建築一式工事の最新の経営事項審査結果通知の総合評定値が900点以上の者であること。
    - (d) 構成員が、建築一式工事に係る主任技術者で、参加資格確認基準日の前日において直接的かつ恒常的な3か月以上の雇用関係にあり、営業所の専任技術者でないものを施工現場に専任で配置できる者であること。
  - e 特定建設工事共同企業体を構成する者の数が3者である場合の要件
    - (a) 代表構成員の出資比率は、当該特定建設工事共同企業体の総出資額の10分の5以内であり、かつ、当該特定建設工事共同企業体を構成する者の中で最大であること。
    - (b) 構成員のうち出資比率の大きい者の出資比率は、当該特定建設工事共同企業体の総出資額の10分の3以上であり、構成員のうち出資比率の小さい者の出資比率以上であること。
    - (c) 構成員のうち出資比率の小さい者の出資比率は、当該特定建設工事共同企業体の総出資額の10分の2以上であること。
    - (d) いずれの構成員も、建築一式工事の最新の経営事項審査結果通知の総合評定値が900点以上の者であること。
    - (e) いずれの構成員も、建築一式工事に係る主任技術者で、参加資格確認基準日の前日において直接的かつ恒常的な3か月以上の雇用関係にあり、営業所の専任技術者でないものを施工現場に専任で配置できる者であること。

また、入札参加表明書（資格確認申請書）の提出時点において、監理技術者又は主任技術者を決定できないことにより、複数名の候補者をもって入札参加表明書（資格確認申請書）を提出することは差支えありません。

なお、工事着手時において、入札参加表明書（資格確認申請書）に記載の監理技術者又は主任技術者（候補者を含む）と同等の資格を有することを県が確認した上で、技術者の変更を認めます。

- (ウ) 工事監理業務を担当する企業  
工事監理業務を担当する企業（以下「工事監理企業」という。）は、次の要件を全て満たすこと。
- a 建築士法第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っており、かつ、一級建築士が 3 名以上在籍していること。
  - b 参加資格要件工事の工事監理の実績を有していること。なお、当該実績は、平成 23 年 8 月 1 日以後に竣工したものに限る。
- なお、落札後、県が必要と認めた場合、工事監理者を変更することができる。
- (エ) 入居者移転支援業務を担当する企業  
入居者移転支援業務を担当する企業（以下「入居者移転支援業務企業」という。）は、宅地建物取引業法の規定による宅地建物取引業の免許を有していること。
- (オ) 用地活用業務を担当する企業  
用地活用業務を担当する企業（以下「用地活用業務企業」という。）は、入札参加表明書（資格確認申請書）提出の際に示した用地活用の内容と同種用途の施設等の整備を行った実績を有していること。
- なお、用地活用業務を複数の構成企業で行う場合は、一の用地活用業務企業が当該実績を有すれば足りることとします。

## 第5 入札参加資格確認手続等

### 1 入札参加手続

#### (1) 入札説明書に関する事項

##### ア 入札説明書等の閲覧

(ア) 期間 令和3年8月31日（火）～令和3年10月21日（木）

（ただし、「神奈川県の日を定める条例」（平成元年条例第12号）に定める県の休日を除く。以下、期間を指定している場合において同じ。）

(イ) 時間 午前8時30分～正午及び午後1時～午後5時15分

(ウ) 場所 横浜市西区岡野2-12の20 横浜西合同庁舎3階  
神奈川県住宅営繕事務所入札室前

県のホームページにおいても閲覧に供します。

なお、入札説明書の配布はしませんので、必要に応じて県のホームページからダウンロードしてください。

県のホームページ

[https://www.pref.kanagawa.jp/docs/j4t/oppamadaiichi\\_tatekaejigyou\\_pfi.html](https://www.pref.kanagawa.jp/docs/j4t/oppamadaiichi_tatekaejigyou_pfi.html)

##### イ 入札説明会兼現地見学会

(ア) 開催日時 令和3年9月10日（金） 午前9時30分～午後5時まで（予定）

新型コロナウイルス感染症緊急事態宣言下であることを踏まえ、開催方法については、令和3年9月1日（水）以降、県ホームページで詳細を示します。

(イ) 受付場所等

##### 【受付・説明会場所】

県営追浜第一団地 集会所（横須賀市追浜本町1-119）

##### 【見学場所】

県営追浜第一団地（横須賀市追浜本町1-119）

県営鷹取団地（横須賀市鷹取2丁目18）

(ウ) 申込期日

令和3年9月2日（木）から令和3年9月3日（金） 午後5時15分

(エ) 申込方法

別添資料3「様式集」様式1-1-1に必要事項を記入の上、電子メールにより第8の8(4)に記載のアドレス（神奈川県住宅営繕事務所管理課あて）に申し込んでください（電子メール以外での申込みは不可とします。）。

(オ) 注意事項

- a 説明会当日は、入札説明書等は配布しませんので、第8の8(4)に記載の県ホームページからダウンロードして持参してください。
- b 事前に申し込まずに、当日来場しても説明会には参加できません。
- c 説明会場の収容人数に制限があるため、申込みの状況によっては1社当たりの参加人数を制限するか、説明会を複数回に分けて実施することもあります。

(カ) 説明会会場への交通

京浜急行電鉄追浜駅から徒歩10分

※車での来場はできません。

ウ 入札説明書に関する質問受付、回答の公表

入札説明書に記載した内容に関する質疑応答を次のとおりに行います。

(ア) 質問の方法

添付資料一覧に記載する資料ごとに質問の内容を簡潔にまとめ、別添資料3「様式集」様式1-2-1・1-2-2を提出してください。

(イ) 受付期間

令和3年9月16日(木)から令和3年9月22日(水)午後5時(必着)

(ウ) 提出方法

電子メールにより第8の8(4)に記載のアドレス(神奈川県住宅営繕事務所管理課あて)に提出してください。

(エ) 回答の公表

令和3年10月22日(金)から第8の8(4)に記載の県ホームページに回答を掲載するとともに、次のとおり閲覧に供します。

- a 期間 令和3年10月22日(金)～令和3年10月28日(木)
- b 時間 8時30分～正午及び午後1時～午後5時15分
- c 場所 横浜市西区岡野2-12の20 横浜西合同庁舎3階  
神奈川県住宅営繕事務所入札室前

エ 入札説明書等に関する事業者ヒアリング

(2)に示す入札参加資格の確認を受け、入札参加資格を有しているとされた者を対象に、入札説明書に関する共通理解を図ること等を目的として、事業者ヒアリングを次のとおり行います。また、新型コロナウイルス感染症緊急事態宣言下であることを踏まえ、開催方法の変更をさせていただく場合があります。その場合は、県ホームページにてその旨を連絡しますので、参加前に事業者ヒアリングの開催について確認いただきますようお願いいたします。

(ア) 日時 令和3年11月25日(木)

(イ) 場所 横浜市西区岡野2-12の20 横浜西合同庁舎6階会議室

(ウ) 申込方法等

a 提出様式

別添資料3「様式集」様式1-3-1「事業者ヒアリング参加申込書」及び様式1-3-2「事業者ヒアリング質問票」に記入し提出してください。

b 受付期間

令和3年11月15日(月)～令和3年11月18日(木)午後5時15分(必着)

c 申込方法

電子メールにより第8の8(4)に記載のアドレス(神奈川県住宅営繕事務所管理課あて)に提出してください。

(エ) 回答の公表

ヒアリングの回答は、令和3年12月下旬に公表を予定しており、第8の8(4)に記載の県ホームページに掲載するとともに、次のとおり閲覧に供します。

a 期間 公表日(令和3年12月下旬)～令和4年1月7日(金)

b 時間 午前8時30分～正午及び午後1時～午後5時15分

c 場所 横浜市西区岡野2-12の20 横浜西合同庁舎3階  
神奈川県住宅営繕事務所入札室前

(オ) その他

詳細については、付属資料1「県営追浜第一団地特定事業に係る入札説明書等に関する事業者ヒアリング要綱」によります。

オ 入札説明書等の変更

入札説明書等の内容を変更する場合があります。変更を行った場合は、県ホームページ等で公表します。

## (2) 入札参加資格の確認

入札に参加しようとする者は、別添資料3「様式集」Ⅱ 2に記載の入札参加表明書(資格確認申請書)及び資格確認資料(以下「参加表明書等」という。)を以下により提出し、入札参加資格を有することについて確認を受けることを要します。

なお、期限までに参加表明書等を提出しない者及び入札参加資格がないとされた者は、本入札に参加することはできません。

ア 参加表明書等の受付の日時、場所及び方法

(ア) 日時 令和3年10月26日(火)

午後 1 時～午後 5 時 15 分（厳守）

(イ) 場所 横浜市西区岡野 2-12 の 20 横浜西合同庁舎 6 階会議室

(ウ) 提出方法 参加表明書等の提出は、(イ)の場所へ持参することにより行うものとし、送付され、又は電送されたものは受け付けません。

イ 入札参加資格の確認基準日

令和 3 年 10 月 26 日（火）

ウ 資本関係又は人的関係申告書の提出

参加表明書等提出の際に、別添資料 3「様式集」様式 2-10「資本関係又は人的関係申告書」（以下「申告書」という。）を提出してください。申告書は、資本関係又は人的関係の有無にかかわらず提出する必要があります。

また、入札担当部署において、第 4 の 1 (1)エの基準に該当する者同士が同一入札に参加しているかどうかを確認し、基準に該当する者が行った入札はすべて無効として取り扱います。ただし、基準に該当する者のうち、他の者が開札前に辞退届の提出を行えば、残った一者の行った入札は有効とします。なお、基準に該当する者同士が、辞退する者を決めることを目的に当事者間で連絡を取ることは、特に問題はありません。

入札期間中に「資本関係又は人的関係情報」に変更が生じた際は、変更申請（再申請）を済ませた上で、入札担当部署に変更内容を速やかに連絡してください。

詳細については、別添資料 3「様式集」様式 2-10 別紙「資本関係又は人的関係にある者同士の同一入札への参加制限について」を参照ください。

エ 資格確認結果の通知

入札参加資格の確認結果通知は、参加表明書等を提出した者に対して、書面により令和 3 年 11 月 11 日（木）までに発送します。

オ 入札参加資格がないとされた場合の扱い

入札参加資格の確認により、入札参加資格がないとされた者は、参加資格がないと判断された理由について、書面により次のとおり説明を求めることができます。

(ア) 日時 令和 3 年 11 月 12 日（金）～令和 3 年 11 月 19 日（金）

午前 8 時 30 分～正午及び午後 1 時～午後 4 時（厳守）

(イ) 場所 横浜市西区岡野 2-12 の 20 横浜西合同庁舎 3 階

神奈川県住宅営繕事務所管理課

(ウ) 提出方法 (イ)の場所へ説明要求の書面（様式自由）を持参してください。送付され、又は電送されたものは受け付けません。

(エ) 説明要求があった場合は、令和 3 年 11 月 26 日（金）までに回答します。

## カ 入札参加を辞退する場合

参加表明以後、入札参加者が入札を辞退する場合は、参加表明書等の入札辞退届（様式 2-11）を令和 4 年 1 月 11 日（火）午後 5 時 15 分（厳守）までに第 8 の 8 (4) に記載の場所に持参し提出するものとし、送付され、又は電送されたものは受け付けません。

## キ 入札参加資格の確認基準日以降の取扱い

(ア) 入札参加資格を有するとの確認を受けた者が、入札日において、第 4 の 1 (2) で定める要件の一つでも満たさない場合は、原則として入札に参加することはできません。ただし、以下の場合を除きます。

a 第 4 の 1 (2) イ (イ) b (b) において、建築一式工事の最新の経営事項審査結果通知の総合評定値が 1,000 点以上である特定建設工事共同企業体における代表構成員が、構成員中最高の値の者であるという要件のみを満たさなくなった場合。落札者が S P C を設立する場合も同様に取り扱うものとし、ます。

b 代表企業以外の構成企業が入札参加資格を欠くに至った場合であって、当該入札参加者が、入札参加資格を欠いた構成企業に代わって、入札参加資格を有する構成企業を補充し、県が入札参加資格等を確認の上認めた場合。

(イ) 入札日の翌日から落札者決定日までの間、入札参加者となる単体企業又は入札参加者となる応募グループの各構成企業が入札参加資格要件を欠くに至った場合、県は当該入札参加者を P F I 事業者決定のための審査対象から除外します。ただし、代表企業以外の構成企業が入札参加資格を欠くに至った場合であって、当該入札参加者が、入札参加資格を欠いた構成企業に代わって、入札参加資格を有する構成企業を補充し、県が入札参加資格の確認及び事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該入札参加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します。

なお、この場合の補充する構成企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業が入札参加資格を欠いた日とします。

(ウ) 落札者決定日の翌日から基本協定締結日までの間、落札者である単体企業又は落札者の構成企業が入札参加資格要件を欠くに至った場合、県は落札者と基本協定を締結しない場合があります。この場合において、県は落札者に対して一切の費用負担を負わないものとします。

ただし、代表企業以外の構成企業が入札参加資格を欠くに至った場合で、当該落札者が、参加資格を欠いた構成企業に代わって、入札参加資格を有する構成企業を補充し、県が入札参加資格の確認及び事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該落札者と基本協定を締



結します。

なお、この場合の補充する構成企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業が入札参加資格を欠いた日とします。

- (エ) 基本協定締結日の翌日から契約に係る神奈川県議会の議決日までの間、落札者である単体企業又は落札者である応募グループの構成企業並びに落札者が設立したSPCの構成企業（以下この項において「落札者等」という。）が入札参加資格要件を欠くに至った場合、県は当該落札者等と契約を締結しない場合があります。この場合において、県は落札者等に対して一切の費用負担を負わないものとします。ただし、応募グループ又はSPCの代表企業以外の構成企業が入札参加資格を欠くに至った場合で、当該応募グループ又はSPCが、参加資格を欠いた構成企業に代わって、入札参加資格を有する構成企業を補充し、県が入札参加資格の確認及び事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、県は当該応募グループ又はSPCと契約を締結します。

なお、この場合の補充する構成企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業が入札参加資格を欠いた日とします。

#### ク その他

- (ア) 参加表明書等の作成及び提出に係る費用は、提出者の負担とします。
- (イ) 県は、提出された参加表明書等を入札参加資格の確認以外に提出者に無断で使用しません。
- (ウ) 第4の1(1)ウのただし書に該当する場合を除き、提出期限経過後における参加表明書等の差替え及び再提出は認めません。

## 2 入札方法等

入札参加資格の確認を受けた入札参加者は、別添資料3「様式集」II 3(1)に記載された入札書等及び、(2)～(10)に記載された提案書等（以下「提案書」という。）を提出してください。

### (1) 入札及び開札の日時及び場所

ア 日時 令和4年1月17日（月）午後2時

イ 場所 横浜市西区岡野2-12の20 横浜西合同庁舎6階会議室

### (2) 入札にあたっての留意事項

ア 入札説明書等の承諾

入札参加者は、入札説明書等の記載内容を承諾の上、入札してください。

イ 費用負担

入札書等及び提案書の作成、並びに提出等、本入札に関し必要な費用は、すべて入札参加者の負担とします。

#### ウ 入札書等の提出方法

持参又は郵便によります。入札書は、様式集に定めるところにより作成し、必ず入札価格内訳書を添付してください。持参による場合は、(1)に示した日時に提出してください。使者による入札は認められません。郵便による場合は、書留郵便とし、神奈川県住宅営繕事務所住宅整備課に令和4年1月14日(金)必着とします。入札価格内訳書の提出がない場合は失格となります。

#### エ 入札の立会い

入札参加者又はその代理人は開札に立ち会ってください。入札参加者又はその代理人が開札に立ち会わない場合においては、当該入札事務に関係のない県の職員を立ち会わせるものとします。代理人は、委任状を持参してください。

なお、入札時には入札参加者又はその代理人の本人確認書類（運転免許証等）を持参してください。

#### オ 入札の辞退

入札参加資格の確認を受けた入札参加者が、入札書について、(1)までに当該書類を提出しない場合は、辞退したものとみなします。

#### カ 公正な入札の確保

入札参加者は「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）に抵触する行為を行ってはなりません。また、公正に入札を執行できないと認められる場合又はそのおそれがある場合は、当該入札参加者を参加させず、又は入札の執行を延期し、若しくは取り止めることがあります。

なお、後日、不正な行為が判明した場合には、契約の解除等の措置をとることがあります。

#### キ 入札価格の記載等

##### (ア) 予定価格

県は本事業のサービス購入料の総額について、税抜で予定価格を設定します。予定価格を超える入札書を提出した入札参加者は失格とします。

##### (イ) 参考価格

予定価格は公表しませんが、目安として、以下の参考価格を示します。（消費税及び地方消費税を含みません。また、県の算定根拠は公表しません。）

参考価格： 3,600,000,000円

(ウ) 入札価格の記載

入札価格の算定については、別添資料3「様式集」様式3-1-1及び様式3-1-2を参照してください。また、別添資料1「要求水準書」(入居者支援移転編)における移転補償料については、次のとおり入札価格に見込んでください。(現在の入居者が全て仮移転すると想定し、住替移転者、退去者及び不適正居住者等がないものとして移転補償料を見込んでください。)

- ・仮移転料 25 万円/戸
- ・本移転料 23 万円/戸

なお、落札決定にあたっては、入札書に記載された金額に、当該金額の100分の10に相当する金額を加算した金額(当該金額に1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた金額)をもって落札金額としますので、入札参加者は、消費税及び地方消費税に係る課税事業者であるか免税事業者であるかを問わず、見積った契約希望金額の110分の100に相当する金額を入札書に記載することを要します。

ク 入札執行回数

1回とします。

ケ 入札の無効

次のいずれかに該当する入札を無効とし、無効の入札を行った者を落札者としていた場合には落札決定を取り消します。

- (ア) この公告に示した入札参加資格のない者のした入札及び入札の条件に違反した入札
- (イ) 第5の1(2)キ(ア)に定めるところにより入札に参加することができない者が行った入札
- (ウ) 委任状に記載のない代理人のした入札
- (エ) 参加表明書等に記載された入札参加者の代表企業以外の者のした入札
- (オ) 参加表明書等その他の提出書類に虚偽の記載をした者のした入札
- (カ) 記名のない入札書による入札又は入札事項を表示しない入札
- (キ) 誤字、脱字等により意思表示が不明確な入札
- (ク) 2通以上行った入札
- (ケ) その他入札に関する条件に違反した入札

コ 留意事項

- (ア) 入札参加者又はその代理人は、入札説明書等を熟読の上、入札してください。入札説明書等についての不知又は不明を理由として、入札後に異議を申し立てることはできません。
- (イ) 入札参加者又はその代理人は、入札書の提出前に、その記載事項を訂正する場合は、当該訂正部分について押印をしておかなければなりません。ただし、入札金額の訂正は認めません。

- (㉔) 入札参加者は、その提出した入札書の引換え、変更又は取消しをすることができません。
- (㉕) 入札は、入札参加者又はその代理人が出席して行うものとします。
- (㉖) 入札会場には、入札参加者又はその代理人並びに入札執行事務に関係のある職員(以下「入札関係職員」という。)及び入札立会職員以外の者は入場することができません。入札会場には、入札参加者又はその代理人いずれか1名のみ入場することができます。また、入札参加者又はその代理人は、入札開始後においては、会場に入場することができません。
- (㉗) 入札参加者又はその代理人は、入札中は、入札関係職員が特にやむを得ない事情があると認めた場合のほか、入札会場を退場することはできません。
- (㉘) 入札会場において、次に該当する者は、当該会場から退去させます。
  - 公正な競争の執行を妨げ、又は妨げようとした者
  - 公正な価格を害し、又は不正な利益を得るため連合した者
- (㉙) 入札参加者又はその代理人は、本件に係る入札について他の入札参加者の代理人になることができません。

### 3 提案書の受付等

#### (1) 提案書受付の日時等

開札の結果、予定価格の制限の範囲内の価格で入札をした者は、次のとおり提案書を持参してください。

##### ア 提案書受付の日時・場所

- (ア) 日時 令和4年1月17日(月)  
午後2時30分～午後5時(厳守)

- (イ) 場所 横浜市西区岡野2-12の20 横浜西合同庁舎6階会議室

##### イ 提案書提出にあたっての留意事項

別添資料3「様式集」を参照し、提出してください。

その際、提出書類を全く提出しなかった場合は、失格となります。

##### ウ 提案書の取扱い

###### (ア) 著作権

県が提示した参考図書等の著作権は県に帰属します。また、提案書の著作権は、入札参加者に帰属します。

また、本事業における公表及びその他県が必要と認めるときには、県は提案書の全部又は一部を使用できるものとします。

なお、一旦提出された入札参加者の提案書は一切返却しません。

###### (イ) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令

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工事材料、施工方法等を使用した結果生じた責任は、原則として応募者が負ってください。

(ウ) 複数提案の禁止

入札参加者は、1つの提案しか行うことができません。

(エ) 提案書の変更禁止

提案書の変更はできません。ただし、提案資料における誤字等の修正についてはこの限りではありません。

エ 入札保証金

入札保証金は免除します。

#### 4 落札者の決定方法等

本入札は、予定価格の範囲内の価格をもって入札した者の提案書を、価格と価格以外の要素を総合的に評価して落札者を決定する総合評価一般競争入札方式により行います。

##### (1) 提案書の評価方法

ア 審査の手順

審査は、資格審査と提案審査の2段階にて実施します。

(ア) 資格審査

参加表明書等をもとに、県は、第4の1で示した入札参加資格について審査を行い、その結果を通知します。

(イ) 提案審査

a 入札価格の確認

県は、入札参加者が提示する入札価格が予定価格を超過していないかの確認を行います。入札価格が予定価格を超える場合は、その入札参加者は失格とします。

b 標準点の付与

別添資料2「落札者決定基準」表1に掲げる基本的事項を達成していると認められる提案には、標準点として100点を付与します。基本的事項を明らかに満たしていないと確認される場合は失格とします。

c 加算点の審査

加算点は、落札者決定基準表2に掲げる審査項目ごとに審査を行い、表3に掲げる評価ランクに応じて加算を行います。加算点は最高100点とします。

端数処理は、審査項目ごとに小数点第3位を四捨五入し、同第2位までとします。

d 評価値の算定

総合評価の方法は、提案内容の標準点と企業の技術力の評価に基づく加算点の合計である技術評価点を入札価格（税抜き）で除して得た評価値をもって行う除算方式とします。また、評価値の算定に当たり、判定を容易にするため、品質確保保証価格（3,139,878,000円（税抜き））を2で除した値を乗じた値とし、次の評価値算定方法によります。ただし、入札価格が品質確保保証価格を下回った場合は、品質確保保証価格を評価値算定上の入札価格に置き換えて評価値を算定します。

$$\begin{aligned} \text{評価値} &= (\text{技術評価点} \div \text{入札価格}) \times (\text{品質確保保証価格} \div 2) \\ &= \{ (\text{標準点}[100点] + \text{加算点}) \div \text{入札価格} \} \times (\text{品質確保保証価格} \div 2) \end{aligned}$$

入札価格 < 品質確保保証価格の場合

$$\begin{aligned} \text{評価値} &= (\text{技術評価点} \div \text{品質確保保証価格}) \times (\text{品質確保保証価格} \div 2) \\ &= (\text{標準点}[100点] + \text{加算点}) \div 2 \end{aligned}$$

なお、品質確保保証価格を評価値算定上の入札価格に置き換えて算定した者が落札者となった場合でも、契約金額は、その者が入札した価格とします。

e 「県営追浜第一団地建替事業に係るPFI事業者選定評価委員会」（以下「評価委員会」という。）からの意見聴取

県は、PFI事業者選定にあたり、学識経験者等で構成される評価委員会から意見を聴取します。

なお、評価委員会の委員については、次のとおりとし、審査の公平性を確保し、適切なPFI事業者の選定を図るため、入札参加者が各委員に対して接触することを禁止します。

| 区分   | 氏名（敬称略） | 所属機関（団体）・役職名        |
|------|---------|---------------------|
| 委員長  | 山内 弘隆   | 一橋大学・名誉教授           |
| 副委員長 | 光多 長温   | （公益財団法人）都市化研究公室・理事長 |
| 委員   | 大江 守之   | 慶應義塾大学・名誉教授         |
| 委員   | 岡本 慎司   | 神奈川県・総務局財産経営部長      |
| 委員   | 塩川 圭一   | 神奈川県・県土整備局建築住宅部長    |
| 委員   | 中島 正夫   | 関東学院大学・教授           |

（委員の順序は五十音順で掲載）

f 提案書に対する事業者プレゼンテーション及びヒアリングの実施

提案審査に当たり、提案者による提案内容について、プレゼンテーション

及び提案者へのヒアリングを実施します。

また、プレゼンテーションに際し、提案書提出後の新たな資料及び模型等を用いることは不可とします。

なお、プレゼンテーション及びヒアリングの実施日時及び場所については、後日、県から単体企業又は応募グループの代表企業へ連絡します。

## (2) 落札者の決定

県は、落札者決定基準に基づき評価を行い、評価委員会からの意見聴取の結果を参考に、評価値が最も高い者を落札者とします。

県と落札者は入札説明書等に基づき契約手続を行い、落札者又は落札者が設立したSPCと契約を締結します。ただし、契約締結までの間に、落札者の構成企業が入札参加資格要件を欠くに至った場合は、その限りではありません。

## (3) 入札結果の通知及び公表

入札結果は、入札参加者に書面で通知するとともに、審査結果及び審査の講評と併せて県のホームページへの掲載その他の方法により公表します。電話等による問合せには応じません。

## (4) 入札の中止等

競売入札妨害又は談合行為の疑い、不正又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、又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、再度公告入札又は入札の取り止め等の対処を図る場合があります。

## (5) 落札者を選定しない場合

事業者の募集及び選定の過程において、入札参加者が無い、あるいは、いずれの入札参加者も県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します。

## 第6 契約手続等

### 1 基本協定の締結及び仮契約の締結

県と落札者は、契約当事者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、仮契約の締結に先立って、すみやかに基本協定を締結することとします。基本協定締結後、県はS P C又は落札者と仮契約を締結します。ただし、落札者が設立するS P Cは、会社法に定める株式会社として、県内に設立するものとします。

なお、S P C又は落札者が自らの事由により仮契約の締結に至らない場合には、県は総合評価一般競争入札の総合評価の得点の高い者から順に契約交渉を行い、合意に達した場合、随意契約による契約締結の手続を行う場合があります。

### 2 契約保証金

P F I事業者は、契約保証金（県営住宅等整備業務に係る対価の100分の10に相当する金額以上の金額）を納付するものとします。ただし、P F I事業者が次の(1)に掲げる場合に該当するときは、当該担保又は保証は契約保証金に代わる担保の提供として行われたものとし、(2)に掲げる場合に該当するときは、契約保証金の納付を免除します。

#### (1) 契約保証金の納付に代える場合

- ア 契約保証金に代わる担保となると県が認めた有価証券等を提供する場合
- イ 出資の受入れ、預り金及び金利等の取締りに関する法律第3条に規定する金融機関の保証を付す場合

#### (2) 契約保証金を免除する場合

- ア 公共工事履行保証証券による保証を付す場合
- イ 県を被保険者とする契約による債務の不履行により生ずる損害をてん補する履行保証保険契約を締結する場合
- ウ P F I事業者を被保険者とする履行保証保険契約を、設計企業、建設企業及び工事監理企業の全部又は一部の者に締結させる場合。ただし、保険金請求権に、特定事業契約書に定める違約金支払債権を被担保債権とする質権を県のために設定することを条件とします。

### 3 その他

#### (1) 特定事業契約書（案）の内容変更

特定事業契約書（案）の内容変更は行いません。ただし、契約締結までの間に、条文の意味を明確化するために文言の修正を行うことがあります。

#### (2) 契約に要する費用

契約の検討に係るS P C又は落札者側の弁護士費用、印紙代など、特定事業契約に



要する費用（県の弁護士費用は除く。）は、S P C又は落札者の負担とします。

**(3) P F I 事業者の契約上の地位**

県の事前の承諾がある場合を除き、P F I 事業者は契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供その他の方法により処分してはなりません。

**(4) 議会の議決**

契約の締結については、議会の議決に付すべき事件に関する条例第2条の規定に基づき、神奈川県議会の議決を要します。

## 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等に関する事項

### 1 法制上及び税制上の措置に関する事項

P F I 事業者が本事業を実施するにあたり、法令の改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、改正された法律等によります。

### 2 財政上及び金融上の支援に関する事項

P F I 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、県はこれらの支援をP F I 事業者が受けることができるよう努めます。

### 3 その他の支援に関する事項

県はP F I 事業者が事業実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を行います。

なお、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、県はP F I 事業者と協議を行います。

## 第8 その他事業の実施に関し必要な事項

### 1 県とPFI事業者の責任分担

#### (1) 責任分担の基本的な考え方

本事業における責任分担の考え方は、県とPFI事業者が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すものであり、県営住宅等整備業務、入居者移転支援業務及び用地活用業務の責任は、原則としてPFI事業者が負うものとします。

ただし、県が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、県が責任を負うものとします。

#### (2) 予想されるリスクと責任分担

県とPFI事業者の責任分担は、原則として付属資料2「リスク分担表」及び別添資料4「特定事業契約書（案）」によります。入札参加者は負担すべきリスクを想定した上で、提案をしてください。

### 2 関係者協議会の設置

契約締結後、県と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県とPFI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います。

### 3 県による事業の実施状況の監視（モニタリング）

県は、PFI事業者が契約に定められた業務を適正かつ確実に実施し、入札説明書等に記載された要求水準及びPFI事業者の事業提案における業務水準を満たしていることをモニタリングにより確認します。

詳細は別添資料4「特定事業契約書（案）」別紙12「モニタリング基本要領」を参照してください。

### 4 事業計画又は特定事業契約書の解釈について疑義が生じた場合の措置

事業計画又は特定事業契約書の解釈について疑義が生じた場合、県とPFI事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が調わない場合は、特定事業契約書に規定する具体的措置に従うものとします。また、本事業に関する紛争については、横浜地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とします。

### 5 土地に関する事項

県は、事業用地については、契約締結の日から建替住宅等の引渡し及び余剰地の所有権移転の完了日までの間、PFI法第71条第2項の規定により、PFI事業者に無償

で使用することを許可する予定です。

## 6 情報公開及び情報提供

神奈川県情報公開条例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います。

本事業に関する情報提供は、県ホームページ等を通じて適宜行います。

## 7 入札に伴う費用分担

入札参加者の入札に係る費用については、すべて入札参加者の負担とします。

## 8 その他

- (1) 入札参加者は、入札説明書等を熟読し、かつ、遵守してください。
- (2) 契約手続において使用する言語は日本語とし、単位は計量法に定めるものとし、通貨は日本国通貨とし、時刻は日本標準時とします。
- (3) 入札説明書等に定めるもののほか、入札の実施にあたって必要な事項が生じた場合には、入札参加者に通知します。
- (4) 本入札に関する問合せ先は、次のとおりとします。

神奈川県住宅営繕事務所

電 話 045-311-8080 (代)

F A X 045-311-8107

住 所 〒220-0073 横浜市西区岡野2-12の20(横浜西合同庁舎3階)

電子メール [juei.pfi-pj.h6ww@pref.kanagawa.lg.jp](mailto:juei.pfi-pj.h6ww@pref.kanagawa.lg.jp)

ホームページ

[https://www.pref.kanagawa.jp/docs/j4t/oppamadaiichi\\_tatekaejigyoku\\_pfi.html](https://www.pref.kanagawa.jp/docs/j4t/oppamadaiichi_tatekaejigyoku_pfi.html)