

本公郷改良アパート建替事業
入札説明書

平成 30 年 4 月 4 日

横須賀市

— 目次 —

【用語の定義】	1
第1 入札説明書の定義	2
第2 事業内容に関する事項	3
1 事業名称	3
2 事業に供される公共施設等の種類	3
3 事業対象地	3
4 公共施設等の管理者	3
5 事業目的	3
6 事業の概要	3
7 事業方式の概要	3
8 事業者の業務範囲	4
9 事業期間等	5
10 本事業の実施にあたり遵守すべき法規制・適用基準等	6
11 事業者の収入及び負担	6
第3 事業者の募集及び選定に関する事項	7
1 事業者の募集及び選定方法	7
2 落札者の決定、契約の手順及びスケジュール（予定）	7
3 入札参加者の備えるべき参加資格要件	7
4 入札に関する手続き等	13
5 審査及び選定に関する事項	21
6 契約に関する基本的な考え方	21
7 提出書類の取扱い	22
第4 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	23
1 市と事業者の責任分担	23
2 市による事業の実施状況の確認	23
3 事業期間中の事業者と市の関わり	25
第5 入札に関する条件	26
1 既存住宅等の概要	26
2 更新住宅等の整備に関する事項	27
3 土地に関する事項	27
第6 事業計画又は特定事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項	28
第7 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	29
1 事業の継続に関する基本的な考え方	29
2 事業の継続が困難となった場合の措置	29
第8 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	30
1 法制上及び税制上の措置に関する事項	30
2 財政上及び金融上の支援に関する事項	30
3 その他の支援に関する事項	30
第9 その他本事業の実施に関し必要な事項	31
1 議会の議決	31
2 債務負担行為の設定	31
3 事業者の地位の譲渡等	31
4 本事業に関する問い合わせ先	31
5 本事業に関するアドバイザー企業	31

【添付資料】

添付資料 1	事業対象地	位置図
添付資料 2	事業対象地	既存住宅等配置図

【用語の定義】

用語	定義
本事業	本公郷改良アパート建替事業をいう。
市	横須賀市をいう。
事業対象地	本事業の対象とする A～D 区画用地をいう。
事業者	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、特定事業を実施する民間事業者をいう。
既存住宅	既存の本公郷改良アパートをいう。
更新住宅	事業対象地に整備する建替え後の本公郷改良アパートをいう。
附帯施設	本公郷改良アパートに付帯する集会所、駐車場、駐輪場、ごみ置場等の総称をいう。
仮住居	仮移転者が、仮移転の間生活する住居をいう。
既存住宅等	既存の本公郷改良アパート、本公郷青少年の家、旧本公郷乳児保育園及び附帯施設（外構、駐車場、駐輪場、店舗等）をいう。
更新住宅等	建替え後の本公郷改良アパート及び附帯施設をいう。
仮移転	既存住宅を建替えるために、既存住宅の入居者が仮住居へ移転することをいう。
本移転	既存住宅又は仮住居から更新住宅への移転をいう。
退去	仮移転又は本移転することなく、民間賃貸住宅等に移転することをいう。
住替	既存住宅から本移転することなく、他の市営住宅に移転することをいう。
特定事業契約	市と事業者が締結する事業契約をいう。
更新住宅等整備費	更新住宅等整備業務に要する費用をいう。
入居者移転支援費	入居者移転支援業務に要する費用をいう。
入札参加グループ	本事業を推進する上で必要な企画力、資力、信用、技術的能力及び実績を有する複数の企業により構成されるグループをいう。
所在区分	横須賀市競争入札参加有資格者として事業者が登録されている所在地区分
選定委員会	市営住宅 PFI 事業者選定委員会をいう。

第1 入札説明書の定義

「本公郷改良アパート建替事業 入札説明書」（以下「入札説明書」という。）は、横須賀市（以下「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「本公郷改良アパート建替事業」（以下「本事業」という。）を実施する事業者の選定に係る総合評価一般競争入札を公告するにあたり、入札参加を希望する者を対象に配付するものである。

入札説明書に併せて交付する次の別添資料も入札説明書と一体の資料とし、これらの全資料を含めて「入札説明書等」と定義する。

- 別添資料1：本公郷改良アパート建替事業 要求水準書（更新住宅整備業務編）
（以下「要求水準書（更新住宅整備業務編）」という。）
- 別添資料2：本公郷改良アパート建替事業 要求水準書（入居者移転支援業務編）
（以下「要求水準書（入居者移転支援業務編）」という。）
- 別添資料3：本公郷改良アパート建替事業 落札者決定基準
（以下「落札者決定基準」という。）
- 別添資料4：本公郷改良アパート建替事業 基本協定書（案）
（以下「基本協定書（案）」という。）
- 別添資料5：本公郷改良アパート建替事業 特定事業契約書（案）
（以下「特定事業契約書（案）」という。）
- 別添資料6：本公郷改良アパート建替事業 特定事業契約書（案）別紙
（以下「特定事業契約書（案）別紙」という。）
- 別添資料7：本公郷改良アパート建替事業 様式集
（以下「様式集」という。）

なお、入札説明書等と「本公郷改良アパート建替事業 実施方針」（平成29年12月22日公表。以下「実施方針」という。）、「実施方針等に関する質問及び意見への回答」（平成30年2月14日公表）に相違のある場合は、入札説明書等の内容を優先する。

入札説明書等に記載のない事項については、入札説明書等に関する質問への回答による。

第2 事業内容に関する事項

1 事業名称

本公郷改良アパート建替事業

2 事業に供される公共施設等の種類

更新住宅（附帯施設を含む）

3 事業対象地

A区画：神奈川県横須賀市公郷町2丁目22番

B区画：神奈川県横須賀市公郷町2丁目21番2

C区画：神奈川県横須賀市公郷町2丁目23番5

D区画：神奈川県横須賀市公郷町1丁目52番1

※「添付資料1 事業対象地 位置図」及び「添付資料2 事業対象地 既存住宅等配置図」を参照

4 公共施設等の管理者

横須賀市長 上地 克明

5 事業目的

本事業は、耐震性が低く老朽化した本公郷改良アパートの建替えを行い、安全安心に生活できる快適な住まいの提供と誰もが暮らしやすい住環境の形成及び長期間の維持管理に配慮した住宅を整備することを目的とする。

なお、効率的かつ円滑な事業の推進及び事業費の縮減の実現を図るため、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。）に基づき、PFI事業により実施するものである。

6 事業の概要

本公郷改良アパートは、配置図（添付資料2）に示すとおり、A～C区画にA棟、B棟、C棟の3棟、D区画にD棟が1棟あり、その他、公郷町交番、本公郷青少年の家、旧日本公郷乳児保育園、公園、附帯施設が配置されている。

本事業は、以下の業務を実施するものである。

- ・ 既存住宅等を解体・撤去する。
- ・ 更新住宅等を段階的に整備する。
- ・ 既存住宅の入居者の仮移転や本移転、退居等に関する業務を行う。
- ・ A～C区画の更新住宅等建設後の余剰地については、事業者の提案により余剰地活用（付帯事業の実施）を可能とする。
- ・ 公郷町交番に係る業務（解体、撤去、移設）は本事業の対象外であるが、建替え用地として、南側市道沿いのA区画東角又は現に公郷町交番が存する敷地を含むA区画南側市道沿いに120㎡程度を確保する。

7 事業方式の概要

本事業は、PFI法に基づき実施する。

本事業は、事業者が、業務実施にあたり必要な調査、既存住宅等の解体撤去、更新住宅等の設計、建設を行った後に市に所有権を移転する、BT（Build Transfer）方式により実施する。

8 事業者の業務範囲

(1) 事業計画策定業務

事業者は、募集手続きにおいて提出した提案書に基づき、本事業の全体工程計画や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画を策定すること。

(2) 更新住宅等整備業務

事業者は、更新住宅等の整備に関わる業務として、下記の業務を行うこと。

ア 既存住宅等の解体撤去に関する業務

- (ア) 各種調査、申請、届出、協議等
- (イ) 既存住宅等の解体及び撤去設計
- (ウ) 既存住宅等の解体及び撤去工事
- (エ) その他、本業務を実施する上で必要な関連業務

イ 更新住宅等の設計に関する業務

- (ア) 各種調査、申請、届出、協議等
- (イ) 更新住宅等の設計（基本設計・実施設計）
- (ウ) 設計住宅性能評価の取得
- (エ) その他、本業務を実施する上で必要な関連業務

ウ 更新住宅等の建設に関する業務

- (ア) 各種調査、申請、届出、協議等
- (イ) 更新住宅等の建設
- (ウ) 市による完工確認
- (エ) 完工図書
- (オ) 建設住宅性能評価の取得
- (カ) その他、本業務を実施する上で必要な関連業務

エ 更新住宅等の工事監理に関する業務

- (ア) 更新住宅等の工事監理
- (イ) その他、本業務を実施する上で必要な関連業務

オ その他の業務

- (ア) 長期修繕計画策定等
- (イ) 交付金等申請関係書類等の作成支援
- (ウ) 会計実地検査の支援
- (エ) その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

(3) 入居者移転支援業務

事業者は、入居者移転支援業務として以下の業務を行うこと。

ア 移転計画・準備業務

- (ア) 仮移転に必要な住戸数の整理
- (イ) 入居者説明会等の実施
- (ウ) 利用可能な既存住宅空住戸の調査等
- (エ) 仮住居として使用する民間賃貸住宅の確保
- (オ) 仮移転・本移転に係る建設企業とのスケジュール調整

イ 移転支援窓口業務

- (ア) 移転支援窓口の設置
- (イ) 移転支援担当者の配置
- (ウ) 移転に係る窓口対応

ウ 仮移転支援業務

- (ア) 仮移転者の状況把握
- (イ) 仮移転説明会の実施
- (ウ) 仮住居抽選会等の実施
- (エ) 移転料の支払い等の手続
- (オ) 引越し支援等

エ 本移転支援業務

- (ア) 本移転者の状況把握
- (イ) 本移転意向確認
- (ウ) 住戸抽選会等の実施
- (エ) 本移転説明会の実施
- (オ) 移転料の支払い等の手続
- (カ) 引越し支援等

オ 仮住居の補修業務

カ 退去・住替手続支援業務

キ 入居者移転に係る交付金等申請関係書類等の作成支援業務

ク その他、上記業務を実施する上で必要なもの

(4) 余剰地活用業務（付帯事業）

事業者が、自らの提案により付帯事業として余剰地の活用に関する以下の業務を行うことを可能とする。

A～C区画のうち、更新住宅等を整備する用地（以下「更新住宅等用地」という。）、公郷町交番が存する用地及び交番建替用地（以下「交番用地」という。）（更新住宅等用地及び交番用地を併せて「建替等用地」という。）を除いた余剰地を市から行政財産の貸付として借り受け、自らの事業として土地活用等を行う。

なお、余剰地活用業務における余剰地の借地期間は、建物所有を目的とし借地借家法第22条及び第23条の定期借地権を活用する場合は同法に定める期間内の提案（50年を上限とする）とし、建物所有を目的としない場合は横須賀市公有財産規則第37条の2により準用される第39条に基づき、5年以内とする。

9 事業期間等

(1) 事業期間

本事業の事業期間は、特定事業契約の締結日から平成39年3月までとするが、竣工後2年目までの2年点検を含むものとする。なお、事業者提案により平成39年3月より前倒しすることができる。

余剰地活用事業の事業期間については、50年を上限とし、事業者の提案に基づき、協議のうえ決定する。

(2) 事業スケジュール

本事業のスケジュールは、概ね次表のとおりとするが、事業者の提案による工期の短縮を可能とする。詳細は、要求水準書を参照すること。

表 1 事業スケジュール

時期	内 容
平成 30 年 12 月	特定事業契約の締結
平成 31 年 1 月～	事前調査 設計各種申請等の行政手続き
平成 38 年 6 月末	更新住宅等の建設工事終了（全棟） 更新住宅等の引渡し完了（全棟）
平成 38 年 9 月末	入居者移転の終了
平成 39 年 3 月末	既存住宅（D棟）の解体撤去の完了

10 本事業の実施にあたり遵守すべき法規制・適用基準等

本事業を実施するにあたり、遵守すべき法規制及び適用される基準等については、要求水準書を参照すること。

11 事業者の収入及び負担

(1) 事業者の収入

事業者の収入は、市が事業者を支払う更新住宅等整備費及び入居者移転支援費から構成される。なお、事業計画策定業務については、更新住宅等整備費及び入居者移転支援費双方に含むものとする。また、余剰地活用事業における収入は、事業者の収入とする。

ア 更新住宅等整備費

- ① 原則、市は、事業者が更新住宅等整備業務に要する費用を、平成 30 年度から事業期間満了までの各年度の年度末において、完了している業務に係る費用及び継続中の業務の出来高部分の 10 分の 9 以内の額を支払う。（平成 30 年度分については平成 31 年度末に併せて支払う。）
- ② 市は、更新住宅等整備業務に要する費用のうち、①で支払済の費用を除いた額を、更新住宅等の引渡し時に事業者に一括して支払う。更新住宅等の引渡しが部分的に行われる場合には、引渡しが行われる部分に要する費用のうち、①で支払済の費用を除いた額を、部分引渡し時に一括して支払う。

イ 入居者移転支援費

- ① 市は、入居者移転支援業務に要する費用を、平成 30 年度以降の各棟の移転状況を踏まえて、各年度半期ごとの実績に応じた額を事業者からの請求に基づき支払う。（平成 30 年度分については平成 31 年度末に併せて支払う。）

(2) 事業者の負担

事業者は、更新住宅等整備費及び入居者移転支援費について、市から支払いがあるまで負担する。

余剰地活用事業を提案した事業者は、余剰地活用にかかる貸付料を市へ支払う。

第3 事業者の募集及び選定に関する事項

1 事業者の募集及び選定方法

市は、透明性の確保と公正な競争の促進に配慮しながら、参画を希望する事業者から本事業に関する提案を広く公募する。

事業者の選定に当たっては、入札説明書で規定する参加資格要件を満たし、かつ提案内容が要求水準書を満足する内容であることを前提に、総合評価一般競争入札方式によって決定する。総合評価における審査は、資格審査、提案内容審査及び価格審査等を総合的に行う。

2 落札者の決定、契約の手順及びスケジュール（予定）

落札者の決定及び契約にあたっての順序及びスケジュールは、下記のとおりである。

表 2 選定スケジュール（予定）

日程（予定）	内 容
平成 30 年 4 月 4 日	入札説明書等の公表（入札公告）
平成 30 年 4 月 13 日	入札説明書等に関する現地見学会
平成 30 年 4 月 23 日、24 日	入札説明書等に関する直接対話
平成 30 年 5 月 11 日	入札説明書等に関する質問の受付
平成 30 年 5 月 30 日	入札説明書等に関する質問回答の公表
平成 30 年 6 月 11 日	入札参加表明書、入札参加資格確認申請書の受付
平成 30 年 6 月 29 日	入札参加資格確認審査の結果通知
平成 30 年 7 月 31 日	提案書の受付
平成 30 年 9 月	事業者選定
平成 30 年 9 月	基本協定の締結、選定結果・審査講評の公表
平成 30 年 10 月	仮契約の締結
平成 30 年 12 月	特定事業契約の締結

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

ア 入札参加者の構成

- (ア) 入札参加者は、本事業を推進する上で必要な企画力、資力、信用、技術的能力及び実績を有する複数の企業（以下、「構成企業」という。）により構成されるグループ（以下、「入札参加グループ」という。）とすること。
- (イ) 入札参加グループは、設計業務を行う企業（以下「設計企業」という。）、解体業務及び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。）、入居者移転支援業務を行う企業（以下「入居者移転支援企業」という。）及び余剰地活用事業を行う企業（以下「余剰地活用企業」という。）により構成されるものとする。
- (ウ) 「(2) 入札参加者の参加資格要件」の要件を満たす者は、本事業の複数の業務を実施することができるものとする。ただし、建設企業は、工事監理企業を兼ねることはできない。
- (エ) 構成企業及び構成企業と資本関係又は人的関係のある者(下記①、②)は、他の入札参加グループの構成企業になることはできないものとする。
- ① 資本関係のある者
- 次のいずれかに該当する者。ただし、子会社（会社法第2条第3号及び会社法施行規則第3条の規定による子会社をいう。以下同じ。）若しくは子会社の一方が会社更生法第2条第7項に規定する更生会社（以下、「更生会社」という。）又は民事再生法第2条第4号に規定する再生手続が存続中の会社であり、かつ、国土交通省の入札参加資格認定を受けていない場合は除く。
- a 親会社（会社法第2条第4号及び会社法施行規則第3条の規定による親会社をい

- う。以下同じ。)と子会社の関係にある場合
- b 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合
- ② 人的関係のある者
 - 次のいずれかに該当する者。ただし、aについては、会社の一方が更生会社又は民事再生法第2条第4号に規定する再生手続が存続中の会社であり、かつ、国土交通省の入札参加資格認定を受けていない場合は除く。
 - a 一方の会社の代表権を有する者（個人商店の場合は代表者。以下同じ。）が、他方の会社の代表権を有する者を現に兼ねている場合
 - b 一方の会社の代表権を有する者が、他方の会社の会社更生法第67条第1項又は民事再生法第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

イ 特別目的会社の設立について

- 落札者は、会社法に定める株式会社又は合同会社として特別目的会社（以下、「SPC」という。）を設立することができる。
- ただし、SPCを設立する場合は、次の要件をすべて満たさなければならない。
- ① 落札者となった入札参加グループの構成企業のうち、代表企業及び建設企業は必ずSPCに出資すること。
 - ② 代表企業は、全出資者中、最大の株式を所有すること。
 - ③ 出資者である構成企業は、原則として本事業の事業契約が終了するまでのSPCの株式を保有することとし、市の事前の書面による承認がある場合を除き、譲渡、担保等の設定その他一切の処分を行ってはならないこと。

ウ 代表企業等の選定

- ① 入札参加グループは、構成企業の中から代表企業（単独企業）として建設企業（建設企業が特定建設工事共同企業体の場合はその代表構成員）を定め、入札参加表明書の提出時に明らかにすること。
- ② 代表企業は、本入札への応募手続きや、落札者となった場合の契約協議などの市との調整及び協議等における窓口役を担うほか、構成企業の債務すべてについて責任を負うものとする。なお、構成企業が負担する詳細な責任の内容については、事業契約書（案）を参照すること。

エ その他

- ① 構成企業から直接業務を受託し、又は請け負う者を協力企業とする。
- ② 落札者が、本事業を遂行するためにSPCを設立する場合に、SPCから直接業務を受託できるのは、構成企業のみとする。

(2) 入札参加者の参加資格要件

ア 入札参加者共通の参加資格要件

入札参加者は、下記のいずれにも該当しない者とする。

- (ア) 法人でない者
- (イ) 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。又はその者を代理人、支配人その他使用人若しくは入札代理人として使用する者
- (ウ) 横須賀市指名停止等措置規則に基づく指名停止期間中の者。
- (エ) 建設業法（昭和24年法律第100号）第28条に規定する指示又は営業の停止の措置を受けている者
- (オ) 建築士法第26条第2項の規定による事務所の閉鎖命令を受けている者
- (カ) 次のいずれかに該当する破産手続開始の決定を受けて復権を得ない法人又は外国の法令上これと同様に取り扱われている法人
 - ① 旧会社更生法（昭和27年法律第172号）第30条第1項若しくは第2項又は会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項若しくは第2項の規定に基

- づき更生手続き開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者
 - ② 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条第 1 項又は第 2 項の規定に基づき再生手続き開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者。ただし、国土交通省の入札参加資格認定を受けている者を除く
 - ③ 会社法（平成 17 年法律第 86 号）の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成 17 年法律第 87 号）第 64 条による改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条第 1 項の規定による会社整理の開始の申立て又は同条第 2 項の規定による通告がなされている者
 - ④ 旧破産法（大正 11 年法律第 71 号）又は破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づき破産の申立て又は旧和議法（大正 11 年法律第 72 号）に基づき和議開始の申立てがなされている者
- (キ) 役員のうち次のいずれかに該当する者がある法人
- ① 成年被後見人若しくは被保佐人又は外国の法令上これらと同様に取り扱われている者
 - ② 破産手続き開始の決定を受けて復権を得ない者又は外国の法令上これと同様に取り扱われている者
 - ③ 禁錮以上の刑（これに相当する外国の法令による刑を含む。）に処せられ、その執行を終わり又は執行を受けることがなくなった日から起算して 5 年を経過しない者
 - ④ 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 6 号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者
 - ⑤ 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が上記のいずれかに該当する者
- (ク) 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 6 号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者がその事業活動を支配する法人
- (ケ) 本事業に係る整備手法検討調査業務を受託した株式会社パスコと資本関係又は人的関係（3 - (1) - ア - (エ) を参照）がある者。
- (コ) 本事業に係るアドバイザー業務を受託した八千代エンジニアリング株式会社（同協力事務所としてアンダーソン・毛利・友常法律事務所）と資本関係又は人的関係（3 - (1) - ア - (エ) を参照）がある者
- (サ) 選定委員会の委員が所属する企業又はその企業と資本関係又は人的関係（3 - (1) - ア - (エ) を参照）のある者
- (シ) その者の親会社等が（カ）～（サ）までのいずれかに該当する法人

イ 設計企業の参加資格要件

設計企業は、下記の①～④の要件をすべて満たすこと。複数の者で業務を分担する場合は、統括する設計企業を置くものとし、全ての者が下記の、①～④を満たすこと。なお、所在区分や入札参加資格登録については横須賀市ホームページ〈<http://keiyaku.yokosuka-ebid.jp/keiyaku/shinki/shinki.html>〉を確認すること。

- ① 所在区分が市内業者、準市内業者、又は市外事業者であること。
- ② 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していること。
- ③ 横須賀市競争入札参加有資格者(委託)として「建築設計」の業種に登録があること。但し、建設企業が設計企業を兼ねる場合は、横須賀市競争入札参加有資格者(工事)「建築一式」の業種に登録があればよい。
- ④ 入札公告日から起算して過去 10 年間に完成した、次の要件をすべて満たす共同住宅（寄宿舍、寮、ワンルームマンション等を除く。）の新築工事に伴う実施設計を元請け（設計共同企業体によるものである場合は、代表者としての履行に

限る。)として履行した実績を有すること。

- a 鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造
- b 5階建て以上
- c 延べ面積 3,000 m²以上又は 70 戸以上

ウ 建設企業の参加資格要件

建設企業は、特定建設工事共同企業体（以下、「JV」という。）又は単体企業のいずれかとし、以下の要件を満たしていること。なお、所在区分や入札参加資格登録については横須賀市ホームページ

〈<http://keiyaku.yokosuka-ebid.jp/keiyaku/shinki/shinki.html>〉を確認すること。

また、市内下請負率は、市内事業者で受注可能な下請金額に対しての実際に市内事業者が発注する金額（本市が市内で受注不可能と判断した場合は、下請負金額の総額に含まない）であり、請負金額全体に対する金額ではない。

詳細は、下記の横須賀市ホームページを確認すること。

〈http://keiyaku.yokosukaebid.jp/keiyaku/n_seido/kouzi/nyusatsu/ogatakouzi.pdf〉

(ア) JVの場合

- ① 所在区分が代表構成員は準市内業者、その他の構成員は準市内業者又は市内業者であること。
- ② JVの組成にあたっては、共同施工方式又は分担施工方式のいずれかによるものとする。
共同施工方式の場合、a から d の要件をすべて満たすこと。
分担施工方式の場合、次の a 及び b の要件を満たすこととし、構成員の数及び分担工事額については参加グループの提案に委ねる。
 - a JVには、市内業者を構成員として1者以上含むこと。
 - b JVの代表構成員は出資比率または分担工事額が構成員中最大である者であって、単独の企業であること。
 - c JVの構成員数は2者又は3者であること。
 - d 1構成員当たりの出資比率は、構成員数が2者の場合は30%以上、3者の場合は20%以上であること。

また、代表構成員は下記の③～⑥の要件をすべて満たし、その他の構成員は、③～⑤の要件を満たすこと。なお、すべての建設企業は、工事監理企業を兼ねることはできない。

- ③ 構成企業は、横須賀市競争入札参加有資格者(工事)として「建築一式」、「土木一式」、「電気」、「管」のうち、当該構成企業が実施する工事に対応した業種に登録があること。
- ④ 構成企業ごとに建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）別表第 1 の上欄に掲げる建設工事の種類のうち、資格登録名簿の対象工種に該当する種類（「土木一式工事」、「建築一式工事」、「電気工事」又は「管工事」）について、同法に基づく特定建設業の許可を有し、この工事に対応する管理技術者又は主任技術者を同法に従い施工現場に専任かつ常駐で配置できること。
- ⑤ 横須賀市に登録されている経営事項審査の建築一式工事の総合評定値（総合評点）が準市内業者は 1,150 点以上、市内業者は 670 点以上であること。
- ⑥ 入札公告日から起算して過去 10 年間に完成（引渡し済みのものに限る。）した次の要件をすべて満たす共同住宅（寄宿舍、寮、ワンルームマンション等を除く。）の新築工事の元請施工実績を有していること（共同企業体によるものである場合は、代表者としての施工実績に限る）。
 - a 鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造
 - b 5階建て以上

- c 延べ面積 3,000 m²以上又は 70 戸以上

(イ) 単体企業の場合

- ① 所在区分が準市内業者であること。
- ② 横須賀市競争入札参加有資格者(工事)として「建築一式」の業種に登録があること。
- ③ 建築一式工事の特定建設業許可を有し、この工事に対応する監理技術者を同法に従い施工現場に専任かつ常駐で配置できること。
- ④ 横須賀市に登録されている経営事項審査の建築一式工事の総合評定値（総合評点）が 1,450 点以上であること。
- ⑤ 一次下請発注金額の内 40%以上を市内業者に発注すること。ただし、これを達成できない見込みである場合は、市内下請負率の最低限度を 25%とし、材料購入を含めた市内下請負率は 45%とする。
- ⑥ 入札公告日から起算して過去 10 年間に完成（引渡し済みのものに限る。）した次の要件をすべて満たす共同住宅（寄宿舍、寮、ワンルームマンション等を除く。）の新築工事の元請施工実績を有していること（共同企業体によるものである場合は、代表者としての施工実績に限る）。
 - a 鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造
 - b 5階建て以上
 - c 延べ面積 3,000 m²以上又は 70 戸以上

エ 工事監理企業の参加資格要件

工事監理企業は、1 者で業務を担当する場合は、下記の①～⑤の要件をすべて満たすこと。また、複数の者が業務を分担する場合は、全ての者が下記の①～⑤の要件を満たすこと。なお、所在区分や入札参加資格登録については横須賀市ホームページ〈<http://keiyaku.yokosuka-ebid.jp/keiyaku/shinki/shinki.html>〉を確認すること。

- ① 所在区分が市内業者、準市内業者、又は市外業者であること。
- ② 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していること。
- ③ 横須賀市競争入札参加有資格者(委託)として「建築設計」の業種に登録があること。
- ④ 建設企業の会社法に定める子会社でないこと。
- ⑤ 入札公告日から起算して過去 10 年間に完成した、次の要件をすべて満たす共同住宅（寄宿舍、寮、ワンルームマンション等を除く。）の新築工事に伴う工事監理を元請け（設計共同企業体によるものである場合は、代表者としての履行に限る。）として履行した実績を有すること。
 - a 鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造
 - b 5階建て以上
 - c 延べ面積 3,000 m²以上又は 70 戸以上

オ 入居者移転支援企業の参加資格要件

入居者移転支援企業は、下記①～③の要件をすべて満たすこと。なお、所在区分や入札参加資格登録については横須賀市ホームページ〈<http://keiyaku.yokosuka-ebid.jp/keiyaku/shinki/shinki.html>〉を確認すること。

- ① 所在区分が市内業者、準市内業者、又は市外業者であること。
- ② 横須賀市競争入札参加有資格者(工事、業務委託又は物件調達のいずれか)としての登録があること。
- ③ 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）の規定による宅地建物取引業者の免許を有すること。

カ 余剰地活用企業の参加資格要件

余剰地活用企業は、下記①、②の要件をすべて満たすこと。なお、所在区分や入札参加資格登録については横須賀市ホームページ〈<http://keiyaku.yokosuka-ebid.jp/keiyaku/shinki/shinki.html>〉を確認すること。

- ① 所在区分が市内業者、準市内業者、又は市外事業者であること。
- ② 横須賀市競争入札参加有資格者(工事、業務委託又は物件調達のいずれか)としての登録があること。

(3) 参加資格要件の確認

「(2) 入札参加者の参加資格要件」の確認基準日は、入札参加表明書の提出期限日とする。

提案書の受付期限日から落札者決定の日までに参加資格要件を欠く事態が生じた場合の対応は以下のとおりとする。

- ① 入札参加申込書の受付日から落札者決定日までの間に、入札参加グループの構成企業に入札参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、当該入札参加グループは原則として失格とする。ただし、入札参加グループの申し出により、市がやむを得ないと認め、承認した場合に限り、入札参加資格要件を欠く参加グループの構成企業（ただし、代表企業を除く）の変更ができるものとする。
- ② 落札者決定日の翌日から事業契約締結日までの間に、入札参加グループの構成企業に入札参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、市は仮契約を締結せず、又は仮契約の解除を行うことがある。これにより仮契約を締結せず、又は仮契約を解除しても、市は一切責を負わない。ただし、入札参加グループの申し出により、市がやむを得ないと認め、承認した場合に限り、入札参加資格要件を欠く参加グループの構成企業（ただし、代表企業を除く）の変更ができるものとし、市は変更後の参加グループと仮契約を締結できるものとする。

4 入札に関する手続き等

(1) 入札説明書等の公表（入札公告）

入札公告は平成30年4月4日（水）とし、横須賀市のホームページ上で公表する。
本件入札説明書等についても同様のホームページにおいて公表する。

(2) 入札説明書等に関する現地見学会

入札説明書等に関する現地見学会の開催日時、場所及び参加申し込みは以下に示す通りである。

表 3 現地見学会の概要

開催日時	平成30年4月13日（金） 原則、入札参加グループ毎に行う。 申込者多数により上記日時の開催が難しい場合の予備日は以下とする。 （予備日）平成30年4月16日（月）
集合場所	現地（詳細は申し込み後に通知する）
参加申込方法	「入札説明書等に関する現地見学会の参加申込書（様式1-1）」に必要事項を記入のうえ、電子メールにファイルを添付し、下記申込先に提出すること。 なお、メールタイトルは「入札説明書等に関する現地見学会参加申込（企業名）」と明記すること。また、窓口・電話での受付は行わない。電子メールの送信後、下記の申込先に着信確認を行うこと（土、日及び祝日を除き、平日9:00～17:00まで）。
申込先及び問い合わせ先	横須賀市 都市部市営住宅課 施設計画係 TEL：046-822-9781、E-mail：ho-ci@city.yokosuka.kanagawa.jp
参加人数	原則、入札参加グループごとの申込とし、参加者は1グループ10人以内とする。単独での参加を希望する場合は、参加者を1社3人以内とする。
申込期限	平成30年4月10日（火）12時必着
留意事項	当日は入札説明書等の配付を行わないため、参加者において持参すること。来場手段は公共交通機関とすること。

(3) 入札説明書等に関する直接対話及び質問の受付

ア 入札説明書等に関する直接対話

入札説明書等に記載の内容に関し、応募者の理解促進を図るため、市と事業者との直接対話を実施する。

表 4 直接対話の概要

開催日時	平成 30 年 4 月 23 日 (月) 10:00~12:00、13:00~17:30 平成 30 年 4 月 24 日 (火) 10:00~12:00、13:00~17:30
開催場所	横須賀市役所(詳細は申し込み後に通知する)
参加申込方法	「入札説明書等直接対話参加申込書(様式1-2)」に必要事項を記入のうえ、電子メールにファイルを添付し、下記申込先に提出すること。 なお、メールタイトルは「入札説明書等に関する直接対話参加申込(企業名)」と明記すること。また、窓口・電話での受付は行わない。電子メールの送信後、下記の申込先に着信確認を行うこと(土、日及び祝日を除き、平日 9:00~17:00 まで)。
申込先及び問い合わせ先	横須賀市 都市部市営住宅課 施設計画係 TEL: 046-822-9781、E-mail: ho-ci@city.yokosuka.kanagawa.jp
参加人数	1 入札参加グループ 6 名以内又は、1 社 3 名以内とする。
申込期限	平成 30 年 4 月 16 日 (月) 17 時必着
対話内容	原則、非公表 ※対話内容は市の判断により、入札説明書等の変更を公表する等により、反映する場合がある。
留意事項	当日は入札説明書等の配付を行わないため、参加者において持参すること。来庁の際は公共交通機関とすること。

イ 入札説明書等に関する質問並びに意見受付及び回答

入札説明書等に記載の内容に関する質問及び意見受付を以下のとおり行う。また、提出された質問及び意見について、市が必要と判断した場合にはヒアリングを行うこともある。

表 5 質問・意見受付、回答

提出期限	平成 30 年 4 月 25 日 (水) ~5 月 11 日 (金) 17 時必着
提出方法	「入札説明書等に関する意見・質問書(様式2)」に記入の上、電子メールでファイル添付にて提出すること。 なお、メールタイトルは「入札説明書等に対する質問・意見(企業名)」と明記すること。また、窓口・電話での受付は行わない。 電子メールの送信後、下記の申込先に着信確認を行うこと(土、日及び祝日を除き、平日 9:00~17:00 まで)。
提出先及び問い合わせ先	横須賀市 都市部市営住宅課 施設計画係 TEL: 046-822-9781、E-mail: ho-ci@city.yokosuka.kanagawa.jp
回答及び公表	入札説明書等に関して提出された質問及び意見に対する回答は、質問及び意見者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもの、質問及び意見者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、平成 30 年 5 月 30 日 (水) までに市のホームページで公表する予定である。 なお、個別に回答を行わないものとし、質問及び意見者の事業者名は公表しない。

(4) 入札参加表明書、入札参加資格確認申請書の受付

入札参加者は、構成企業名を記載した入札参加表明書及び入札参加資格確認申請書類を提出し、構成企業の入札参加資格の審査を受けることとする。市は、これらの提出を受け、入札参加グループの提案受付番号を代表企業に通知する。

なお、入札を辞退した場合に、今後、横須賀市の行う業務において不利益な扱いはされない。

ア 提出方法等

(ア) 提出日時

平成30年6月11日(月)の午前9時から12時及び午後1時から5時まで

(イ) 提出場所

〒238-8550 神奈川県横須賀市小川町11番地
横須賀市都市部市営住宅課 施設計画係

(ウ) 提出方法

提出日時に関し事務局に事前連絡の上、持参により提出すること。

(エ) 提出書類

各様式は「様式集」に従い、様式毎に指定された Microsoft Word 又は Microsoft EXCEL を使用して作成すること。提出書類は二穴 A4 サイズのファイルに綴じた状態で3部、提出すること。なお、取り外しが可能なものとする。

また、提出書類と同じ内容を保存した CD-R を2枚提出すること。当該 CD-R には、上段に「本公郷改良アパート建替事業 入札参加表明書等」、下段に「代表企業名」「提出日」を明記すること。

なお、提出書類とデータの内容が異なっている場合は、提出された書類の内容を優先する。その相違による不利益は、入札参加者が負うものとする。

書類名称	様式
入札参加表明書	3
委任状	4
入札参加資格確認申請書	5
共同企業体 申告書	6
資本的関係・人的関係調書	7
申立書	8
設計実績調書	9
配置予定技術者等調書(設計)	10
建設工事实績調書	11
配置予定技術者等調書(建設)	12
工事監理実績調書	13
配置予定技術者等調書(工事監理)	14
入居者移転支援企業に関する資格	15
入札辞退届	16

(5) 入札参加資格確認審査の結果通知

入札参加資格審査結果を平成30年6月29日（金）に代表企業に書面で通知する。

(6) 入札参加資格がないと認めた理由の説明要求及び説明要求に係る回答

入札参加資格がないとされた者は、入札参加資格がないと認めた理由について、平成30年7月6日（金）午後5時までに書面を持参により提出することで、市に説明を求めることができる。市は、平成30年7月13日（金）を目途に回答する。

(7) 提案書の受付

入札参加者は、提案内容を記載した審査資料（以下「提案書」という。）及び入札書を以下のとおり提出すること。

ア 提出方法等

(ア) 提出日時

平成30年7月31日（火）の午前9時から12時及び午後1時から5時まで

(イ) 提出場所

〒238-8550 神奈川県横須賀市小川町11番地
横須賀市都市部市営住宅課 施設計画係

(ウ) 提出方法

提出日時に関し事務局に事前連絡の上、事前連絡を行った上、持参により提出すること。

イ 提出書類等

(ア) 入札書等

下表様式を封筒に入れ密封し、入札参加者名を表記して1部提出する。各様式は「様式集」に従い、様式ごとに指定されたMicrosoft Word又はMicrosoft EXCELを使用して作成すること。

書類名称	様式
入札書	入札書
入札書の内訳（更新住宅等整備費及び入居者移転支援費）	17-1
入札書の内訳（更新住宅等整備費）	17-2
入札書の内訳（入居者移転支援費）	17-3
入札書の内訳（余剰地活用価格）	18

※入札価格（更新住宅等整備費及び入居者移転支援費）が予定価格を超えておらず、かつ余剰地活用価格が市の予定する下限価格以上であることを前提とする。

(イ) 予定価格

- ① 本事業における予定価格（更新住宅等整備費及び入居者移転支援費）は、以下のとおりである。

予定価格：4,971,718,000円（消費税及び地方消費税相当額を含まない。）

- ② 余剰地活用価格については、A～C区画において、下限価格をそれぞれ以下のとおり設定する。

A区画：306円/㎡・月

B区画：306円/㎡・月

C区画：264円/㎡・月

(ウ) 提案書

提案書は下表による。各様式は「様式集」に従い、様式毎に指定された Microsoft Word 又は Microsoft EXCEL を使用して作成すること。ただし、図面に関しては、データ容量の大きな様式は PDF による提出も可とする。提出書類は二穴 A4 サイズのファイルに綴じた状態で正 1 部、副 20 部提出すること。

また、取り外しが可能なものとし、(4) で市が通知する提案受付番号を記すこと。

当該 CD-R には、上段に「本公郷改良アパート建替事業 入札参加表明書等」、下段に「代表企業名」「提出日」を明記すること。なお、提出書類とデータの内容が異なっている場合は、提出された書類の内容を優先する。その相違による不利益は、入札参加者が負うものとする。

書類名称		様式	枚数	書式サイズ [※]	ファイル形式
要求水準に関する誓約書		19	1	A4	Word
提案書提出書		20	1	A4	Word
提案書表紙		21	1	A4	Word
事業計画	事業実施体制、安定性等に関する提案	22	1	A4	Word
	資金調達計画等に関する説明	23	任意	A3	Word
	余剰地活用に関する提案	24	1	A4	Word
	地域経済、地域社会貢献への配慮に関する提案	25	1	A4	Word
施設計画	全体計画、配置計画に関する提案	26	2	A4	Word
	住棟・住戸計画に関する提案	27	2	A4	Word
	高齢社会への対応に関する提案	28	1	A4	Word
	安全・防犯への配慮に関する提案	29	1	A4	Word
	環境負荷の低減に関する提案	30	1	A4	Word
	維持管理への配慮に関する提案	31-1	2	A4	Word
	(参考) 長期修繕計画書	31-2	3	A3	Excel
施工計画	施工計画、実施体制等に関する提案	32	1	A4	Word
	施工中の安全確保等に関する提案	33	1	A4	Word
入居者移転支援	入居者移転支援実施計画、体制等に関する提案	34	1	A4	Word
	移転負担軽減等に関する提案	35	1	A4	Word
その他 (建築計画概要等)	建築計画概要書	36	2	A3	Word
	更新住宅面積表	37	2	A3	Word
	公営住宅等整備基準適合チェックリスト	38	1	A3	Word
	事業工程表とその解説	39	1	A3	Word
提案書の概要 (公表用)	提案書の概要(公表用)表紙	40	1	A3	Word
	提案書の概要(公表用)その1	41	2	A3	Word
	提案書の概要(公表用)その2	42	2	A3	Word
図面集	表紙	43-0	1	A3	Word
	設計概要書(建築概要、構造概要、設備概要)	43-1	2	A3	Word
	更新住宅仕上表	43-2	1	A3	Word

書類名称	様式	枚数	書式サイズ	ファイル形式
全体配置図	43-3	1	A3	PDF
断面図（敷地全体）	43-4	1	A3	PDF
立面図（敷地全体）	43-5	1	A3	PDF
日影図	43-6	1	A3	PDF
外観透視図（鳥瞰・目線）	43-7	2	A3	PDF
更新住宅配置図兼1階平面図・基準階平面図	43-8	任意	A3	PDF
更新住宅断面図	43-9	任意	A3	PDF
更新住宅立面図	43-10	任意	A3	PDF
更新住宅住戸タイプ配置図	43-11	1	A3	PDF
更新住宅各住戸タイプ平面図	43-12	1	A3	PDF
民間施設配置図兼1階平面図・各階平面図 ※余剰地活用の提案がある場合	43-13	任意	A3	PDF
民間施設断面図・立面図 ※余剰地活用の提案がある場合	43-14	任意	A3	PDF
施工計画図	43-15	任意	A3	PDF

ウ 提案書の作成要領

審査の公平を期すため、入札参加者は匿名として審査を行う。よって、提案書は、各様式の所定の欄に、(4) で交付する提案受付番号を記載し、企業名、住所、企業を特定できるマーク（社章）、実績等、企業名を類推できる表記は記載しないこと。

(ア) 事業計画に関する提案書

「様式集」様式 22～25 の各様式に従い作成する。

資金調達計画のうち、自己資金については、預金残高証明等、自己資金残高を示すものを様式 23 に添付すること。落札者については、仮契約に先立ち、資金調達予定先からの融資承諾書の提出を求める。また、代表企業、設計企業、建設企業、工事監理企業、入居者移転支援企業及び余剰地活用企業の貸借対照表（直近 3 か年分及び当該期間の推移表）、損益計算書（直近 3 か年分及び当該期間の推移表）を添付すること。

(イ) 施設計画に関する提案書

「様式集」様式 26～31-2 の各様式に従い作成する。

(ウ) 施工計画に関する提案書

「様式集」様式 32、33 の様式に従い作成する。

(エ) 入居者移転支援に関する提案書

「様式集」様式 34、35 の様式に従い作成する。

(オ) その他（建築計画概要等）に関する提案書

「様式集」様式 36～39 の各様式に従い作成する。公営住宅等整備基準適合チェックリストについては、「様式集」様式 38 に従い、建替住宅の整備について提案者各自でチェックを行った内容を記入する。

(カ) 提案書の概要（公表用）

「様式集」様式 40～42 の各様式に従い作成する。

(キ) 図面集

図面集は、「様式集」様式 43-0 の表紙を付け、「様式集」様式 43-1～43-15 の各様式に従い作成する。A3 サイズ 1 面（折込可）で作成し横長左二か所綴じで（取り外しが可能なもの）提出する。図面集は適宜彩色しても構わない。

なお、縮尺については、指定したものを基本とするが、必要に応じて変更することも可とする。（変更した場合には、変更後の縮尺を明記すること。）

エ 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、入札すること。

(イ) 費用負担等

入札書類等の作成及び提出等本件入札に関し必要な費用は、すべて入札参加者の負担とする。

(ウ) 入札の辞退

参加資格申請を行った入札参加者が、入札を辞退する場合は、入札書類等の提出期限までに「様式集」様式 16 の辞退届を提出すること。

(エ) 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らない。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恐れがある場合は、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る。

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る。

(オ) 入札の中止・延期

入札に関して、天変地異があった場合又は入札参加者の談合や不穏な行動の情報があった場合など、入札を公正に執行することができないと判断されるときは、入札の執行を延期又は中止することがある。

(カ) 入札の無効

次のいずれかに該当する入札は無効とする。

- ① 入札参加資格がない者による入札
- ② 代表企業以外の者による入札
- ③ 委任状を持参しない代理人による入札
- ④ 入札書類等に虚偽の記載をした者による入札
- ⑤ 記名押印のない入札書による入札
- ⑥ 誤字、脱字等により意思表示が不明確な入札
- ⑦ 入札参加者及びその代理人のした 2 以上の入札
- ⑧ その他入札に関する条件に違反した入札

(キ) 本件事業に関する提案内容を記載した提案書の取扱い

① 著作権

本事業に関する提案書の著作権は入札参加者に帰属する。ただし、事業者の選定に関する情報の公表時及びその他市が必要と認める時には、市は提案書の全部又は一部を使用できるものとする。

「様式集」様式 40～42 の提案書の概要については、審査結果等の公表に用いるため、承諾を得ず使用することを念頭に作成すること。

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、原則として提案を行った入札参加者が負うものとする。

③ 市からの提示資料の取扱い

市が提供する資料は、本件入札に係る検討以外の目的で使用することはできない。

④ 入札書類等の変更禁止

入札書類等の変更はできない。ただし、提案書における誤字等の修正についてはこの限りではない。

⑤ 使用言語、単位及び時刻

本件入札に関して使用する言語は日本語、単位は計量法に定めるもの、通貨は円、時刻は日本標準時とする。

(8) プレゼンテーション等

選定にあたっては、必要に応じてプレゼンテーションやヒアリングなど、次頁から示す、市営住宅PFI事業者選定委員会への提案内容の説明を求める予定である。

また、選定委員会への説明に際し、模型を用いることは不可とする。

なお、詳細については、入札参加者に対して通知するものとする。

5 審査及び選定に関する事項

(1) 選定委員会

提案審査は、下記に示す学識経験者及び市職員等で構成する「市営住宅PFI事業者選定委員会」において、落札者決定基準に基づく審議を経て、最優秀提案者を選定する。

選定委員会の委員に対し、事業者選定に関して自己に有利になる目的のため、接触等の働きかけを行った場合は、失格とする。

表 6 市営住宅PFI事業者選定委員会 委員一覧 (50音順)

委員氏名	所属する団体名及び役職名
石渡 修	横須賀市 財政部長
植田 和男	日本PFI・PPP協会 会長兼理事長
濱野 伸治	横須賀市 福祉部長
八尾 紀子	TMI総合法律事務所 弁護士
柳澤 潤	関東学院大学 建築・環境学部准教授

(2) 審査及び選定の内容

選定委員会において、入札価格のほか、更新住宅等の整備計画、移転支援計画、資金計画等について総合的に評価を行う。

選定委員会は非公開とし、審査及び選定の具体的な内容については、落札者決定基準を参照すること。

(3) 審査結果及び評価の公表方法

ア 審査結果の公表

市は、審査結果を入札参加グループの代表企業に通知するとともに、市のホームページにて公表するものとする。

イ 落札者を決定しない場合

市は、事業者の募集において、入札参加者がいない場合、又は、いずれの入札参加者の提案内容も要求水準に達し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した場合には、落札者を決定せず、特定事業の選定を取り消すことができる。

6 契約に関する基本的な考え方

(1) 事業契約の概要

落札者は、市と、落札者の決定後速やかに、落札者又は落札者が横須賀市内に設立するSPCとの事業契約の調印（仮契約）に先立って、本事業に係る基本協定を締結する。

また、市は、基本協定の締結後、落札者と事業契約の協議を行い、落札者又はSPCと仮契約の調印をする。

(2) 特別目的会社（SPC）を設立する場合

落札者がSPCを設立する場合は、基本協定締結後、市との仮契約の調印までに、本事業を実施する会社法（平成17年法律第86号）に定める株式会社又は合同会社として、本社（会社法に規定する「所在地」の表現）を横須賀市とするSPCを設立するものとする。SPCの出資金の額は、事業者提案とする。

7 提出書類の取扱い

(1) 著作権

本事業に関する提出書類の著作権は入札参加者に帰属する。ただし、事業者の選定に関する情報の公表時及びその他市が必要と認める時には、市は提出書類の全部又は一部を使用できるものとする。

また、契約に至らなかった入札参加者の提出書類については、返却しないものとし、事業者の選定以外には使用しない。

(2) 特許権等

本事業に関する提出書類の著作権は入札参加者に帰属する。ただし、事業者の選定に関する情報の公表時及びその他市が必要と認める時には、市は提出書類の全部又は一部を使用できるものとする。

また、契約に至らなかった入札参加者の提出書類については、事業者の選定以外には使用しない。

第4 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 市と事業者の責任分担

(1) 責任分担の考え方

本事業における責任分担の考え方は、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すものであり、事業者が担当する業務については、原則として事業者が負うものとする。ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市が責任を負うものとする。

(2) 予想されるリスクと責任分担

市と事業者の責任分担は、特定事業契約書（案）によることとし、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。

(3) リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

市又は事業者のいずれかが責任を負うべきリスクが顕在化した場合に生じる費用は、その責任を負う者が負担することを基本とする。また、市及び事業者が分担して責任を負うべきリスクが顕在化した場合に生じる費用の負担方法は、特定事業契約書（案）において定める。

なお、事業者は、自らが負担するリスクのうち、保険により費用化できるリスクについては、合理的な範囲で保険を付保するものとする。

2 市による事業の実施状況の確認

(1) モニタリングの実施

市は、事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書等に規定した要求水準を達成しているか否かを確認するため、事業の実施状況についてモニタリングを実施する。

市は、事業者のセルフモニタリング結果に基づき市のモニタリングを実施する。また、市は、モニタリングの結果に基づき必要に応じて是正措置を事業者に指示する。

(2) モニタリングの時期

事業者は、入札説明書等及び事業者の提案に基づき、モニタリングの実施時期、実施内容、実施方法等を具体的にまとめた以下の資料を作成し、市に提出する。市は、各資料を確認し必要に応じて協議及び是正を行う。以下の資料の様式は、市と事業者の協議の上、決定する。

資料名称	資料内容	提出時期
要求水準等確認計画書	要求水準書の項目、内容及び事業者の提案に応じた各業務の業務水準達成の確認時期、確認者、確認の方法等	各業務の着手前
要求水準等適合チェックリスト（原則、要求水準項目を網羅し、かつ提案内容を該当項目に追記したもの）	要求水準書の項目、内容及び事業者の提案に応じた各業務の業務水準達成の確認状況	各業務の完了時
コスト管理計画書（計画書の構成や内容の詳細は事前に市と協議し作成すること）	各業務の実施段階に応じたコストの発生状況の確認	各業務の着手前、実施中、完了後（ただし設計は実施中を除く）

モニタリングは、上記の資料を活用しながら、下記に示す内容を実施することを予定している。ただし、別途、市がモニタリングを必要とする場合は、市の定める方法手段により随時実施するものとする。

ア 業務着手時

事業者は、業務着手前に業務全体に関する業務概要及び業務項目、実施方針、業務工程、照査計画、実施体制等を記載した事業計画書を市に提出し、市は、要求した事業スケジュール等に適合していることの確認を行う。

イ 事前調査時

市は、事前調査完了時に、事業者から提出された調査結果等について、要求水準等を満たしているか否かの確認を行う。

ウ 設計時

市は、基本設計及び実施設計の各完了時に、事業者から提出された設計図書について、要求水準書等を満たしているか否かの確認を行う。

設計の状況について、事業者は、打ち合わせ時や市から要請を受けた際には随時報告・資料提出を行うこと。

エ 既存住宅等の解体及び撤去時

市は、事業者の行う既存住宅等の解体撤去業務について、要求水準書等を満たしているか否かの確認を行う。

事業者は、解体撤去工事完了時に市に報告し、完了状況の確認を受けること。

オ 工事施工時

市は、更新住宅等が設計図書に従って建設されていることを確認するため、事業者の行う工事施工、工事監理の状況について定期及び随時に確認を行う。なお、市は事前の通知なしに建設工事に立ち会うことができるものとし、事業者は、施工に関する検査又は試験の実施について、事前に市に通知するものとする。また、市はこれらに立ち会うことができるものとする。

また、工事の施工状況について市から要請を受けた場合には、事業者は、説明及び報告、施工記録の提出を行うとともに、工事現場での施工状況について市の確認を受けること。

カ 工事完成及び施設引渡し時

市は、更新住宅等が要求水準書等に定められた水準を満たしているか否かの確認を行う。なお、事業者は、市の確認の際に施工記録を用意し、市の確認を受けること。

キ 入居者移転支援時

事業者は、入居者移転支援業務期間中、事業者による業務の実施状況について、市の求めに応じて随時市に報告し、業務水準を満たしていることの確認を受けること。

ク 余剰地活用時

市は、余剰地活用の提案がなされた場合は、余剰地活用の履行状況が要求水準書等に定められた水準を満たしているか否かについて確認するため、余剰地活用期間中、随時実地調査を行う。また、余剰地活用企業は、市が要請したときは、余剰地の整備状況について、市に報告し、市の実地調査（整備状況が事業者の提案に基づき特定事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かについての調査）に協力すること。なおこの調査は、借地期間の終期までとする。

ケ 随時

入札参加グループは、第3-3に示す入札参加者の備えるべき参加資格要件を満たし、建設企業がJV組成を行う場合、共同施工方式は各構成員の出資比率を、分担施工方式の場合は構成員数及び分担工事額が分かる集計表を作成する。また、単体企業の場合は、事業提案に従い市内下請負率がわかる集計表を作成し、これらが証明できる書類（契約書等）を備え、市の求めに応じ提出する。事業提案時から契約金額の変更や構成企業（建設企業がJVの場合、構成員を含む）の変更をする場合はその都度、修正し、JVの場合は出資比率や分担工事額、単体企業の場合は市内下請負率の条件を満たしていることを確認すること。

(3) モニタリングの費用の負担

市が実施するモニタリング実施のために市に発生する費用は、市の負担とする。その他の費用は事業者の負担とする。

(4) モニタリング結果への対応

モニタリングの結果、要求水準及び事業者が提案した内容が達成されていない場合には、市は、事業者に対して改善を指示する。事業者が、市からの指示に従わない場合は、市からの支払いの延期又は契約解除等の措置をとることがある。

(5) 事業の終了

事業期間が終了する以前に、事業の継続が困難となり、事業を終了する場合は、特定事業契約書に定める具体的な措置に従うものとする。

3 事業期間中の事業者と市の関わり

- (ア) 本事業は、事業者の責において遂行される。また、市は前項のとおり、事業実施状況について確認を行う。
- (イ) 原則として、市は事業者に対して連絡等を行うが、必要に応じて各業務を担当する企業（下請企業等）と直接、連絡調整を行う場合がある。
- (ウ) 資金調達上の必要があれば、直接協定の内容等、一定の重要事項について、市は事業者に資金を提供する金融機関と協議することがあり得る。

第5 入札に関する条件

1 既存住宅等の概要

事業期間が終了する以前に、事業の継続が困難となり、事業を終了する場合は、特定事業契約書に定める具体的な措置に従うものとする。

(1) 事業対象敷地

- A区画：神奈川県横須賀市公郷町2丁目22番
- B区画：神奈川県横須賀市公郷町2丁目21番2
- C区画：神奈川県横須賀市公郷町2丁目23番5
- D区画：神奈川県横須賀市公郷町1丁目52番1

(2) 既存住宅等

ア 既存住宅

	A棟(1棟)	B棟(1棟)	C棟(1棟)	D棟(1棟)	計
構造	SRCラーメン構造 11階建	RCラーメン構造 7階建 (一部5階建)	SRCラーメン構造 9階建	RCラーメン構造 5階建	
建設年度	S45(1970) 築46年	S46(1971) 築45年	S47(1972) 築44年	S47(1972) 築44年	
入居数※1	110世帯	70世帯	70世帯	10世帯	260世帯
管理戸数	140戸	88戸	90戸	12戸	330戸
住戸タイプ	2DK				
敷地面積※2	4,048.66㎡	2,942.76㎡	2,934.70㎡	669.38㎡	10,595.50㎡
延べ床面積	7,307.31㎡	4,488.28㎡	4,895.43㎡	562.20㎡	17,253.22㎡

※1：入居数は平成29年10月1日現在

※2：A～Dの各棟の敷地である、A～Dの各区画の面積を示す。

イ 附帯施設

- 店舗（平屋建）：2棟 238㎡
(A棟敷地北側126㎡、A棟敷地の青少年の家北側112.5㎡)
- 集会所（平屋建）：2棟 134.3㎡
(B棟集会所54.02㎡、C棟集会所80.28㎡)

ウ その他

- 本公郷青少年の家（2階建）：380㎡
- 旧本公郷乳児保育園（平屋建て、本公郷改良アパートD棟と隣接）：339.63㎡

(3) 都市計画等

項目	A・B・C区画	D区画
用途地域	近隣商業地域	第1種住居地域
建ぺい率・容積率	80%・300%	60%・200%
高度地区	第3種高度地区 (建築物の高さの最高限度31m)	第1種高度地区 (建築物の高さの最高限度15m)
防火・準防火地域	準防火地域	準防火地域
屋外広告物規制地域	種別第2種許可地域	種別第1種許可地域

2 更新住宅等の整備に関する事項

事業対象地は、添付資料 1 に示す区域となる。なお、整備の詳細については、要求水準書（更新住宅整備業務編）に示すとおりとする。

3 土地に関する事項

市は、PFI 法第 71 条第 2 項の規定により、更新住宅等の用地については工事着手の日から更新住宅等の所有権移転・引渡し日までの間、事業者は無償で貸し付ける。

第6 事業計画又は特定事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

事業計画又は特定事業契約の解釈について疑義が生じた場合は、市と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、特定事業契約に規定する具体的な措置に従う。また、特定事業契約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する。

第7 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

1 事業の継続に関する基本的な考え方

本事業において、事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、特定事業契約で定める事由ごとに、市及び事業者の責任に応じて、必要な是正その他の措置を講じるものとする。事業者によって本事業の実施を継続することが困難となり、サービスの提供に支障が生じると判断された場合においては、特定事業契約の中途解除等を行うことがある。

2 事業の継続が困難となった場合の措置

事業の継続が困難となった場合には、次の措置をとるものとする。

(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

- (ア) 事業者の提供するサービスが特定事業契約に定める市の要求水準を下回る場合又はその他特定事業契約で定める事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行若しくはその懸念が生じた場合には、市は、事業者に対して、是正勧告を行い、一定期間内に是正策の提出及び実施を求めることができるものとする。事業者が当該期間内に是正をすることができない場合には、市は、特定事業契約を解除することができるものとする。
- (イ) 事業者が倒産し、又は事業者の財務状況が著しく悪化し、特定事業契約に基づく事業の継続的履行が困難と考えられる場合には、市は、特定事業契約を解除することができるものとする。
- (ウ) 契約解除に至る事由及び措置については、特定事業契約で規定する。

(2) 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

- (ア) 市の責めに帰すべき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、特定事業契約を解除することができるものとする。
- (イ) 契約解除に至る事由及び措置については、特定事業契約で規定する。

(3) 不可抗力等の事由により事業の継続が困難となった場合

- (ア) 不可抗力、その他市又は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には、市と事業者は、事業継続の可否について協議を行うものとする。
- (イ) 一定の期間内に協議が調わない場合は、それぞれの相手方へ事前に書面による通知を行うことにより、市及び事業者は、特定事業契約を解除することができるものとする。
- (ウ) 前号の規定により特定事業契約が解除される場合に生じる損害についての賠償の措置は、特定事業契約で規定する。

第8 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

市は、本事業に関する法制上及び税制上の措置は想定していないが、法改正等により措置が適用される場合には、措置を行うことができるように努めるものとする。

2 財政上及び金融上の支援に関する事項

市は、本事業に関する財政上及び金融上の措置は想定していないが、法改正等により措置が適用される場合には、措置を行うことができるように努めるものとする。

3 その他の支援に関する事項

その他の支援については、下記のとおりとする。

(ア) 事業実施に必要な許認可等に関し、市は、必要に応じて協力を行う。

(イ) 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、市と事業者で協議を行う。

第9 その他本事業の実施に関し必要な事項

1 議会の議決

本事業の実施に係る議案の横須賀市議会への提出は、平成30年12月を予定している。

2 債務負担行為の設定

市は、本事業の実施について平成30年3月27日に横須賀市議会の議決を経て債務負担行為の設定を行っている。

3 事業者の地位の譲渡等

市の事前の承認がある場合を除き、事業者が、各種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することを禁止する。

4 本事業に関する問い合わせ先

横須賀市 都市部市営住宅課 施設計画係

〒238-8550 神奈川県横須賀市小川町11番地

電話：046-822-9781

FAX：046-822-8537

Eメールアドレス：ho-ci@city.yokosuka.kanagawa.jp

横須賀市ホームページアドレス：本公郷改良アパート建替事業

(<http://www.city.yokosuka.kanagawa.jp/4825/mitoosi.html>)

5 本事業に関するアドバイザー企業

八千代エンジニアリング株式会社

アンダーソン・毛利・友常法律事務所