

県営上溝団地建替事業

実施方針

令和3年3月9日

神奈川県

はじめに

神奈川県（以下「県」という。）は、県営上溝団地建替事業（以下「本事業」という。）について、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図り、民間と行政のパートナーシップのもとで、効率的・効果的に推進するため、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）に基づく事業として実施することを検討している。

本事業に関し、PFI法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する事業者（以下「PFI事業者」という。）の選定を行うに当たって、PFI法第5条第1項の規定により実施方針を定めたので、同条第3項に基づき、次のとおり公表する。

令和3年3月9日

神奈川県知事 黒岩 祐治

— 目 次 —

1	特定事業の選定に関する事項	1
(1)	事業内容に関する事項	1
(2)	特定事業の選定方法等に関する事項	4
2	民間事業者の募集及び選定に関する事項	5
(1)	事業者選定に関する基本的事項	5
(2)	募集及び選定に係る想定スケジュール	6
(3)	募集及び選定手続き等	7
(4)	入札参加者の備えるべき参加資格要件	10
3	民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	17
(1)	責任分担の基本的な考え方	17
(2)	予想されるリスクと責任分担	17
(3)	保険	17
(4)	提供されるサービス水準	17
(5)	P F I事業者の責任の履行に関する事項	17
(6)	関係者協議会の設置	17
(7)	県による事業の実施状況の監視（モニタリング）	17
4	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	19
(1)	立地に関する事項	19
(2)	土地に関する事項	19
(3)	全体に関する事項	19
5	事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	21
(1)	基本的な考え方	21
(2)	管轄裁判所の指定	21
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	22
(1)	P F I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	22
(2)	県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	22
(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	22
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	23
(1)	法制上及び税制上の措置に関する事項	23
(2)	財政上及び金融上の支援に関する事項	23
(3)	その他の支援に関する事項	23

8	その他特定事業の実施に関し必要な事項.....	24
(1)	議会の議決.....	24
(2)	債務負担行為の設定.....	24
(3)	情報公開及び情報提供.....	24
(4)	県からの提示資料の取り扱い.....	24
(5)	入札に伴う費用分担.....	24
(6)	本事業に関する県の担当部署.....	24

様式第1号 実施方針等現地説明会参加申込書

様式第2号 実施方針等に関する質問・意見書

別紙1 リスク分担表

別紙2 事業者ヒアリングに関する要綱

1 特定事業の選定に関する事項

(1) 事業内容に関する事項

ア 事業名称

県営上溝団地建替事業

イ 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）

ウ 公共施設等の管理者の名称

神奈川県知事 黒岩 祐治

エ 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、建替え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る。

上溝団地について、立地条件や事業規模等を勘案して P F I 方式による建替が適していると判断し、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する。

オ 事業の概要

本事業は、上溝団地のうち東側 7 街区の既存住棟（80 棟 561 戸）及び附属する施設、屋外工作物その他外構等（以下「付帯施設」という。）を解体除却し、新たな県営住宅（建替後の住棟（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。))の整備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ある。

P F I 事業者が行う主な業務は次のとおりである。具体的な事項については、入札説明書等において提示する。

(ア) 県営住宅等整備業務

P F I 事業者は、既存住宅等の解体除却を行い、新たに 460 戸以上の建替住宅を整備（調査・設計・監理・建設）するとともに、付帯施設、コミュニティ機能を有する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、次の業務を行う。

- a 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）
- b 設計業務（全体整備計画、建替移転計画、基本設計・実施設計）
- c 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）
- d 地元説明等団地及び近隣対応（建替計画の説明を含む。）
- e 既存住宅等の解体除却（付帯施設を含む。）
- f 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。）

- g 電波障害実測調査
- h 工事監理
- i 設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価の取得
- j 化学物質の室内濃度測定
- k 事後調査（周辺家屋調査等）
- l 事後対策（周辺家屋補償等、電波障害対策工事等）
- m 確定地形測量（公共施設管理者への移管資料作成を含む。）
- n 余剰地の分筆（余剰地と民有地との分筆等）
- o 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
- p 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託
- q 補助金・交付金申請等関係書類の作成支援業務
- r 会計実地検査の支援業務
- s その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

(イ) 入居者移転支援業務

P F I 事業者は、上溝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、次の業務を行う。

- a 移転計画業務
- b 仮移転支援業務
- c 本移転支援業務
- d 補助金・交付金関係書類の作成支援業務
- e 会計実地検査の支援業務
- f その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(ウ) 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。）の整備を行う。

土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（以下「用地活用業務企業」という。）との間で別途契約を取り交わすこととする。

カ 事業方式

本事業は、P F I 法に基づき実施するものとし、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) 方式とする。

キ P F I 事業者の収入及び負担

P F I 事業者の収入及び負担については、概ね次のように予定しているが、県からの支払いに係る具体的な内容については、入札公告時に公表する入札説明書等において提示する。

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、P F I 事業者から提供されたサービスに対し、県と P F I 事業者との間で締結する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 P F I 事業者に対し支払う。

(ア) P F I 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、事業契約書に定める額を支払う。

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 項の保証事業会社から保証を受けた場合には、県営住宅等整備業務（設計業務、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る。ただし、前払金の支払いには限度額を設けるものとし、その額は事業契約書に定める。

なお、整備に要する費用の残額は、建替住宅等の所有権移転・引渡し後に P F I 事業者へ支払う。

(イ) P F I 事業者の負担

- a P F I 事業者は、本事業に要する費用を、(ア)の県からの支払いがあるまでの間、負担する。
- b 用地活用業務企業は、余剰地の取得費用を別途契約後、県に支払う。
- c 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う。

ク 事業実施スケジュール

本事業において予定されている事業実施スケジュールは次のとおりである。

なお、用地活用業務については、建替住宅等整備後速やかに実施することを基本として、提案書に基づき別途協議するものとする。

事業実施スケジュール（予定）

時 期（予定）	内 容
令和 4 年 10 月	本契約締結（神奈川県議会第三回定例会の議決後）
令和 10 年度	建替住宅等の整備、既存住宅等の解体及び外構整備の完了
令和 11 年度	本移転の完了

※具体的なスケジュールについては、P F I 事業者からの提案によるものとし、上表より期間を短縮することを可能とする。

ケ 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すること。

なお、これらに基づく許認可等が必要な場合、事業者がその許認可等を取得すること。

(2) 特定事業の選定方法等に関する事項

ア 選定基準

本事業をPFI事業として実施することで、従来方式と比較し、次のいずれかを満たす場合、県はPFI法第7条に基づき本事業を特定事業に選定する。

- ・ 公共サービスが同一の水準にある場合において事業期間全体を通じた県の財政負担の縮減を期待できること。
- ・ 県の財政負担が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上を期待できること。

イ 選定方法

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

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

ウ 選定手順

県は、次の手順により客観的評価を行う。

- (ア) コスト比較による定量的評価
- (イ) 民間事業者に移転されるリスクに係る評価
- (ウ) その他の質的な評価
- (エ) 総合的評価

エ 選定結果の公表方法

本事業を特定事業として選定した場合には、その判断の結果を評価内容と併せて速やかに県ホームページ等で公表する。また、事業の実施可能性についての客観的な評価の結果等に基づき特定事業として選定しないこととした場合も、同様に公表する。

2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

(1) 事業者選定に関する基本的事項

ア 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ある。

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選定する必要があることから、民間事業者の募集及び選定にあたっては、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する。

イ 民間事業者の募集及び選定方法

本事業における事業者の募集及びP F I 事業者（落札者）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により行う。

ウ 評価委員会の設置

県は、P F I 事業者選定にあたり、学識経験者等で構成される「県営上溝団地建替事業に係るP F I 事業者選定評価委員会」（以下「評価委員会」という。）を設置する。

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、適切な事業者の選定を図るため、入札参加者が評価委員に対して接触することを禁止する。

区分	氏名（敬称略）	所属機関（団体）・役職名
委員長	山内 弘隆	一橋大学大学院経営管理研究科・特任教授
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）

エ 審査の方法

審査は、資格審査と提案審査の2段階に分けて実施する。

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

(ア) 資格審査

入札に参加する者（以下「入札参加者」という。）に、参加表明書、資格審査に必要な書類の提出を求める。

(イ) 提案審査

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

オ 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る。

カ P F I 事業者（落札者）を選定しない場合

事業者の募集及びP F I 事業者の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P F I 事業として実施することが適当でないと判断された場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

(2) 募集及び選定に係る想定スケジュール

事業者の募集及びP F I 事業者の選定は、次のスケジュールにより行うことを想定している。

日 程		内 容
令和3年	3月9日	① 実施方針及び要求水準書（案）の公表
	3月9日～4月9日	② 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問受付及び意見招請
	3月25日	③ 実施方針等現地説明会
	3月30日～4月2日	④ 事業者ヒアリングの実施
	5月20日	⑤ 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問及び意見への回答の公表
	5月下旬	⑥ 特定事業の選定及び公表
	8月	⑦ 入札公告
	9月	⑧ 入札説明書等に関する説明会の開催
		⑨ 入札説明書等に関する質問受付
	10月	⑩ 入札説明書等に関する質問に対する回答及び公表
11月	⑪ 資格審査書類の受付及び審査	
	⑫ 事業者ヒアリングの実施	
令和4年	1月	⑬ 入札提出書類の提出
	3月	⑭ 提案書に対する事業者ヒアリング及びプレゼンテーション
	5月	⑮ 落札者の決定及び公表
	6月	⑯ 基本協定の締結（S P Cを設立しない場合は除く）
	8月	⑰ 仮契約締結
10月	⑱ 本契約締結（神奈川県議会第三回定例会の議決後）	

(3) 募集及び選定手続き等

ア 実施方針及び要求水準書（案）の公表（①）

本事業の実施方針及び要求水準書（案）（以下「実施方針等」という。）を県ホームページ等で公表する。

イ 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問受付及び意見招請、回答の公表（②、⑤）

実施方針等に記載した内容に関する質問及び意見を次のとおり受け付ける。

(ア) 受付期間

令和3年3月9日（火）から令和3年4月9日（金）17時00分（必着）

(イ) 提出方法

質問及び意見の内容を簡潔にまとめ、「実施方針等に関する質問・意見書」（様式第2号）に必要事項を記入の上、電子メールで提出すること（文書形式はMicrosoft-Excelとする）。

なお、メールを送信後、速やかに電話等で当該電子メールの着信確認を行うこと。

(ウ) 提出先

神奈川県 県土整備局 建築住宅部 公共住宅課 住宅整備グループ

電話 045-210-6561

ファクシミリ 045-210-8884

電子メール jutakuseibi.u4mk@pref.kanagawa.jp

(エ) 回答の公表

質問及び意見に対する回答は県ホームページで一括して公表する。ただし、質問者等の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、質問者等の権利、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考えられるものは公表しない場合がある。

なお、質問者等から提出のあった質問及び意見のうち、県が必要であると判断した場合には直接ヒアリングを行うことがある。

(オ) 実施方針等の変更

県は質問及び意見の内容を考慮して、実施方針等の内容を変更する場合がある。変更を行った場合は、県ホームページ等で公表する。

ウ 実施方針等現地説明会（③）

実施方針等の内容について、次のとおり現地説明会を開催する。

(ア) 開催日時

令和3年3月25日（木）

※ 開催時間など説明会の案内は、参加申込者へ別途連絡する。

(イ) 開催場所

県営上溝団地 集会室

(ウ) 参加者

本事業への参加を希望する事業者とする。

(エ) 申込方法

「実施方針等現地説明会 参加申込書」(様式第1号)を電子メール(文書形式はMicrosoft-Wordとし、件名に「説明会申込書」と表記すること。)もしくはファクシミリで申し込むこと。

また、送信後、速やかに電話等で当該電子メールもしくはファクシミリの着信確認を行うこと。

なお、説明会場の収容人数に制約があるため、申込みの状況によっては、1社当たりの参加人数を調整することもある。

(オ) 申込先

(3)イ(ウ)に同じ。

(カ) 申込期限

令和3年3月18日(木)17時00分まで(必着)

(キ) 留意事項

説明会当日は、実施方針等は配付しないので、県ホームページからダウンロードして持参すること。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ない。

エ 事業者ヒアリングの実施(④)

本事業では、従来の実施方針等に対する質問回答及び意見招請に加え、契約条件等の設定の一助とするため、事業者ヒアリングを実施する。

※事業者ヒアリングへの参加には事前申込みが必要(事前に申し込まずに、当日来場しても事業者ヒアリングには参加できない。)

事業者ヒアリングの実施は、令和3年3月30日(火)から令和3年4月2日(金)を予定しており、実施日程等については、参加者に別途連絡する。詳細は別紙2「事業者ヒアリングに関する要綱」を参照。

オ 特定事業の選定及び公表(⑥)

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

カ 入札公告(⑦)

本事業はWTO政府調達協定が適用されることから、神奈川県公報により入札公告をするとともに、実施方針等に対する意見等を踏まえ、入札説明書及び付属資料(要求水準書、基本協定書(案)、事業契約書(案)、落札者決定基準等)(以下「入札説明書等」という。)を県ホームページ等で公表する。

キ 入札説明書等に関する説明会の開催(⑧)

入札説明書等の内容について、説明会を開催する。

なお、説明会の日程等については入札公告時に提示する。

ク 入札説明書等に関する質問の受付、回答の公表（⑨・⑩）

入札説明書等に記載した内容に関する質問を受け付け、回答を県ホームページで一括して公表する。

なお、質問の提出方法の詳細は入札公告時に提示する。

ケ 資格審査書類の受付及び審査（⑪）

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

なお、提出方法の詳細は入札公告時に提示する。

コ 事業者ヒアリングの実施（⑫）

県は、入札参加者との十分な意思疎通を図ることによって、本事業の趣旨に対する入札参加者の理解を深め、県の意図と入札参加者の提案内容との間に齟齬が生じないようにすることを目的として、各入札参加者に対し、対面方式による事業者ヒアリングの場を設けることを予定している。

なお、具体的な実施方法等は入札公告時に提示する。

サ 入札提出書類の提出（⑬）

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

なお、提出方法の詳細は入札公告時に提示する。

シ 提案書に対する事業者ヒアリング及びプレゼンテーション（⑭）

評価委員会において、提案内容に関する事業者ヒアリング及びプレゼンテーションを実施する。

ス 落札者の決定及び公表（⑮）

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

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

セ 基本協定の締結、仮契約の締結（⑯・⑰）

落札者は会社法に定める株式会社として、神奈川県内に特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立することとする。SPCを設立する場合の要件は、落札者の構成企業によるSPCへの出資比率は2分の1を超えることとし、代表企業のSPCへの出資比率は出資者中最大とすること。

なお、すべての出資者は、事業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。

ただし、事業契約に定める事業の区分経理上の独立性が確保されている場合は、SPCを設立しないことができるものとする。

(ア) 落札者がSPCを設立する場合は、会社法に定める株式会社として、神奈川県内に設立するものとし、県はSPCと仮契約を締結する。

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

(イ) 落札者がSPCを設立しない場合は、県は落札者と仮契約を締結する。

ソ 本契約の締結 (18)

仮契約は、神奈川県議会の議決を経たときに本契約となる。

(4) 入札参加者の備えるべき参加資格要件

ア 入札参加者の構成等

(ア) 入札参加者の構成

a 入札参加者は、次に掲げる企業から構成されるものとする。

(a) 建替住宅等を設計する企業（以下「設計企業」という。）

(b) 建替住宅等の建設及び既存住宅等の解体除却（以下「建設等」という。）を行う企業（以下「建設企業」という。）

(c) 建設等工事を監理する企業（以下「工事監理企業」という。）

(d) 入居者移転支援業務を行う企業（以下「入居者移転支援業務企業」という。）

(e) 用地活用業務企業

b 入札参加者は、入札手続きを代表して行う企業（以下「代表企業」という。）を定める。

c 代表企業は、本事業を遂行する上で中心的な役割を果たす建設企業とする。

(イ) 複数業務について

入札参加者を構成する企業（以下「構成企業」という。）のうち、イ(イ)a～eの要件を満たす者は、当該複数の業務を実施することができるものとする。（すべての業務を単一の企業で実施することも可能とする。）

(ウ) 構成企業の変更等について

入札参加表明書及び入札参加資格審査申請書の受付日後においては、原則として入札参加者の構成企業の変更及び追加は認めないものとする。

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入札参加者の構成企業（代表企業を除く。）の変更・追加ができるものとする。

(エ) 複数応募の禁止

入札参加者の構成企業及びそれらの企業と資本関係もしくは人的関係において関係のある者は、他の提案を行う入札参加者の構成企業になることはできない。

a 資本関係

以下のいずれかに該当する二者の場合

① 子会社等と親会社等の関係にある場合

② 親会社等を同じくする子会社等同士の関係にある場合

b 人的関係

以下のいずれかに該当する二者の場合。ただし、①については、会社等の一方が再生手続が存続中の会社等又は更生会社である場合を除く。

① 一方の会社等の役員が、他方の会社等の役員を現に兼ねている場合

② 一方の会社等の役員が、他方の会社等の管財人を現に兼ねている場合

③ 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

c その他の入札の適正さが阻害されると認められる場合

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 a 又は b と同視しうる資本関係又は人的関係があると認められる場合

イ 入札参加者の参加資格要件

入札参加者の構成企業は、入札参加表明書の受付締切日（以下「参加資格確認基準日」とする）において次の入札参加資格要件を満たすこと。

(ア) 入札参加者の参加資格要件（共通）

次の要件を全て満たしていること。

a P F I 法第 9 条の各号のいずれにも該当しない者であること。

b 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当する者でないこと。

c 神奈川県 の 指 名 停 止 期 間 中 の 者 で ない こと 。

d 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については、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者を除く。

e 参加資格確認基準日前 6 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については、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者を除く。

f 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。

g 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。

h 県が本事業について、アドバイザー業務を委託している次の者（協力会社を含む。）及びこれらと資本関係もしくは人的関係において関係のある者でないこと。

・株式会社地域計画建築研究所

・株式会社地域経済研究所（協力会社）

・北口・繁松法律事務所（協力会社）

i 評価委員会の委員が属する企業又はその企業と資本関係もしくは人的関係において関係のある者が参加していないこと。

j 神奈川県暴力団排除条例（平成 22 年神奈川県条例第 75 号）第 2 条第 2 号から第 5 号に該当する者及びこれらの者と密接な関係を有する者でないこと。

(イ) 入札参加者の参加資格要件（業務別）

入札参加者は、事業を適切に実施できる能力（技術・実績・資金・信用等）を備える者であり、資格審査書類の参加資格確認基準日において、それぞれ次に掲げる要件を全て備えていなければならない。

a 設計企業

設計企業は、次の要件をすべて満たしていること。なお、本業務を複数の者で行う場合は、すべての者が当該要件をすべて満たしていること。

- (a) 神奈川県の入札参加資格認定を受けていること。
- (b) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っており、かつ、一級建築士が 3 名以上在籍していること。
- (c) コンクリート系構造（SRC、PC を含む）で、一の建築物における新築（改築を含む）又は増築に係る部分の延べ面積が 2,000 m²以上、階数が地上 3 階以上の建築物（以下「参加資格要件建築物」という。）の実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 日以降に竣工したものに限る。
- (d) 設計企業と入札参加申込書の受付日から起算して過去 3 カ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、設計企業は配置予定技術者（管理技術者）を変更することができる。

b 建設企業

建設企業は、単体企業、事業協同組合、経常建設共同企業体、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する。

ただし、本事業において単体企業、事業協同組合又は事業協同組合、経常建設共同企業体若しくは特定建設工事共同企業体の構成員は、他の事業協同組合、経常建設共同企業体若しくは特定建設工事共同企業体の構成員になることはできない。

- ① 単体企業、事業協同組合若しくは経常建設共同企業体又は経常建設共同企業体若しくは特定建設工事共同企業体における各構成員に共通する要件
 - (a) 神奈川県の建築一式工事の請負に係る競争入札参加資格を有することについて知事の認定を受けた者及びその者の営業を継承したと認められる者であること。
 - (b) 入札日の 1 年 7 月前の日の直後の営業年度終了の日以後に、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（以下「経営事項審査結果通知」という。）を受けた者であること。

- (c) 単体企業、事業協同組合又は事業協同組合、経常建設共同企業体若しくは特定建設工事共同企業体の構成員のいずれかは、経営事項審査結果通知（等級格付(総合点数)の基礎となったもの又はその後の最新の有効なものに限る。）の「建築一式」に係る完成工事高の「2年（又は3年）平均」が20億円以上あること。
 - (d) 「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。
 - (e) 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。
 - (f) 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。）
- ② 単体企業、事業協同組合若しくは経常建設共同企業体又は特定建設工事共同企業体における代表構成員の要件
- (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) 建築一式工事の有効な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構成員中最高の値の者であること。
 - (c) 一級建築士もしくは一級建築施工管理技士で入札参加資格確認申請の日の前日において代表構成員等と直接的かつ恒常的な雇用関係にある者を監理技術者として配置できる者であること。
- ③ 特定建設工事共同企業体の要件
- (a) 構成員の数は、二者又は三者とする。
 - (b) 特定建設工事共同企業体の結成方法は、自主結成方式とする。
- ④ 構成員の数が二者の特定建設工事共同企業体である場合の要件
- (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5.5以内かつ、構成員中最大であること。
 - (b) 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4.5以上であること。
 - (c) 構成員は、建築一式工事の有効な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) 構成員は、主任技術者で入札参加資格確認申請の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る者で営業所の専任技術者でない者を施工現場に専任で配置できる者であること。
- ⑤ 構成員の数が三者の特定建設工事共同企業体である場合の要件
- (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、かつ、構成員中最大であること。
 - (b) 構成員①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以上であることとし、構成員②以上とする。

- (c) 構成員②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 以上であることとする。
- (d) 構成員①及び構成員②は、建築一式工事の有効な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) 構成員①及び構成員②は、建築一式工事に係る主任技術者で、入札参加資格確認申請の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者を施工現場に専任で配置できる者であること。

c 工事監理企業

工事監理企業は、次の要件をすべて満たしていること。なお、本業務を複数の者で行う場合は、すべての者が当該要件をすべて満たしていること。

- (a) 神奈川県の入札参加資格認定を受けていること。
- (b) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っており、かつ、一級建築士が 3 名以上在籍していること。
- (c) 参加資格要件建築物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 日以降に竣工したものに限る。

d 入居者移転支援業務企業

入居者移転支援業務企業は、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の免許を有していること。

e 用地活用業務企業

県に提出した提案書のうち活用用地に係る提案内容と同等の事業に係る実績を有していること。

ウ 資格審査書類の受付日以降の取り扱い

入札参加資格を有すると認められた入札参加者の構成企業が、参加資格確認基準日以降に入札参加資格要件を欠く事態が生じた場合の対応は、次のとおりとする。

- (ア) 参加資格確認基準日の翌日から開札日までの間、入札参加者の構成企業のいずれかが入札参加資格を欠くに至った場合、当該入札参加者は入札に参加できない。
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は、当該入札参加者は、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は、入札に参加できるものとする。
- (イ) 開札日の翌日から落札者決定日までの間、入札参加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する。
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する。

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する。

- (ウ) 落札者がSPCを設立する場合において、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る。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する。

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する。

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する。

- (エ) 落札者がSPCを設立する場合において、基本協定締結日の翌日から事業契約に係る神奈川県議会の議決日までの間、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SPCと事業契約を締結しない場合がある。この場合において、県は落札者又はSPCに対して一切の費用負担を負わないものとする。

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、SPCと事業契約を締結する。

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する。

- (オ) 落札者がSPCを設立しない場合において、落札者決定日の翌日から事業契約に係る神奈川県議会の議決日までの間、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、県は落札者と事業契約を締結しない場合がある。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する。

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、当該落札者と事業契約を締結する。

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する。

エ 提出書類の取り扱い

- (ア) 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、民間事業者の選定に関する情報の公表時及びその他県が必要と認める時には、県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、P F I 事業者の選定以外には使用しない。

(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事業手法、工事材料、施工方法、アプリケーションソフトウェア、サービス提供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。

(ウ) 提出書類の変更の禁止

入札参加者は、提出書類の変更を行うことはできない。

(エ) 提出書類の返却

入札参加者は、提出書類の返却を求めることはできない。

オ 落札者が S P C を設立する場合の契約手続き

県と S P C との契約手続等は次による。

(ア) 契約手続き

仮契約の締結後、神奈川県議会の議決後に本契約となる。

S P C 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、随意契約による事業契約締結の手続きを行う場合がある。

(イ) S P C を設立する場合の要件

落札者の構成企業による S P C への出資比率は2分の1を超えることとし、代表企業の S P C への出資比率は出資者中最大とすること。

なお、すべての出資者は、事業契約が終了するまで S P C 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。

カ 落札者が S P C を設立しない場合の契約手続き

県と落札者との契約手続等は次による。

(ア) 契約手続き

仮契約の締結後、神奈川県議会の議決後に本契約となる。

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、随意契約による事業契約締結の手続きを行う場合がある。

3 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

(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、本施設の設計業務、建設業務、工事監理業務、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する。

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する。

(2) 予想されるリスクと責任分担

予想されるリスク及び県とPFI事業者の責任分担は、原則として「別紙1 リスク分担表」のとおりとし、責任分担の程度や具体的な内容については、事業契約書（案）で明らかにする。

(3) 保険

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

なお、保険料はPFI事業者の負担とする。

(4) 提供されるサービス水準

本事業において実施する業務の要求性能及びサービス水準（以下「要求水準」という。）については、入札説明書に添付する要求水準書において提示する。

(5) PFI事業者の責任の履行に関する事項

PFI事業者は、事業契約書に従い、誠意をもって責任を履行するものとする。

なお、事業契約締結にあたっては、契約の履行を確保するために、契約保証金の納付等の方法により事業契約の保証を行う。

また、PFI事業者がSPCの場合、落札者の各構成企業は、SPCが県に対して負担する一切の債務につき、SPCと連帯して債務を負担する。

PFI事業者がSPCでない場合は、PFI事業者である各構成企業は、本事業において県に対して負担する一切の債務につき、連帯して債務を負担する。

なお、詳細については事業契約書等で規定する。

(6) 関係者協議会の設置

事業契約締結後、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事業者との間において意見調整が必要となる事項等について協議を行う。

(7) 県による事業の実施状況の監視（モニタリング）

県は、要求水準をPFI事業者が順守していることを確認するため、本事業の実施状

況についてモニタリングを行う。

モニタリングに必要な費用は原則として県が負担することとするが、P F I 事業者自らが実施するモニタリングにかかる費用や県が実施するモニタリングに必要な書類の整備等については、P F I 事業者の責任及び費用負担により行うこととする。

県によるモニタリングの結果、P F I 事業者が実施する業務が事業契約に定める県の要求水準を満たしていないと判明した場合は、県はP F I 事業者は業務内容の速やかな改善を求めるとともに、業務の未達成に応じて支払い金額の減額、契約解除等を行うこととする。P F I 事業者は県の改善勧告に対し、自らの費用負担により改善措置を講ずるものとする。

現段階におけるモニタリングについての考え方は、入札公告時に公表する「モニタリング基本要領（案）」に示す。県とP F I 事業者は、関係者協議会において、「モニタリング基本要領（案）」を基にモニタリング実施要領を作成する。

4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

(1) 立地に関する事項

所在地	神奈川県相模原市中央区光が丘 3-1 外 (要求水準書(案)添付資料1参照)
敷地面積	約 4.71ha
用途地域	第一種低層住居専用地域
容積／建ぺい率	100％／50％
地域・地区	準防火地域 絶対高さ 10m
日影規制	対象建築物：軒高 7m 超または地上 3 階建て以上の建物 平均地盤面からの高さ：1.5m 日影規制時間：5m ライン 3.0 時間、10m ライン 2.0 時間
一団地認定	現在、東側の計 6 街区と西側の計 2 街区のそれぞれに 1 団地認定がなされている状況である。

(2) 土地に関する事項

県は、PFI 事業者が建替住宅等の用地及び余剰地（以下「事業用地」とする。）について、事業契約の契約日から建替住宅等の所有権移転・引渡し日までの間、PFI 法第 71 条第 2 項の規定により、PFI 事業者の無償による使用を認める。

(3) 全体に関する事項

事業用地は、要求水準書(案)添付資料 2 の「事業用地現況図」に示す区域とする。整備の概要は、次のとおりである。なお、各項目の詳細については、入札説明書に添付する要求水準書による。

ア 事業用地

(ア) 事業区域の設定

本事業では、建替住宅等の用地と余剰地の設定を行い、境界の位置は事業者の提案による。

(イ) 建替え手順

本事業では、建替えの工程計画は PFI 事業者の提案とする。

(ウ) 開発行為における基本的考え方

必要に応じて、都市計画法、市の開発関係条例等に基づき許認可申請を行う。

(エ) 一団地認定における基本的考え方

事業区域内に、既存の建築基準法第 86 条に基づく認定区域が含まれる。詳細については、要求水準書(案)による。

(オ) 余剰地における基本的考え方

余剰地は、事業区域内に 1,400 m²以上の規模で県営住宅の利用に影響が出ない範囲で提案する。

イ 施設計画

施設計画の詳細については、要求水準書(案)による。

ウ 施工計画

施工計画の詳細については、要求水準書（案）による。

5 事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

(1) 基本的な考え方

事業契約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する。

(2) 管轄裁判所の指定

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。

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

本事業の継続が困難になった場合には、その発生事由ごとに次の措置をとる。

(1) P F I 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

P F I 事業者の提供するサービスが事業契約に定める県の要求水準を下回る場合、又はその他事業契約で定める P F I 事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行もしくはその懸念が生じた場合は、県は、P F I 事業者に改善勧告を行い、一定期間内に改善策の提出・実施を求めることができるものとする。P F I 事業者が一定期間内に改善することが出来なかった場合は、県は事業契約を解除することができる。

P F I 事業者の破産等により事業契約に基づく事業の継続が困難な場合は、契約を解除することができるものとする。契約解除に至る事由及び賠償措置については事業契約書で規定する。

(2) 県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

県の責めに帰する事由により事業の継続が困難となった場合は、P F I 事業者は契約を解除することができる。

契約解除に至る事由及び賠償措置については事業契約で規定する。

(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

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

一定期間内に協議が整わない場合は、事前に書面による通知を行うことにより、県及び P F I 事業者は、事業契約を解除することができる。

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措置は、事業契約で規定する。

その他、事業契約に定めるその事由ごとに、責任の所在による対応方法に従うものとする。

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る。

(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る。

(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う。

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 事業者と協議を行う。

8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

(1) 議会の議決

本事業の本契約に係る議案については、令和4年神奈川県議会第三回定例会に提案する予定である。

(2) 債務負担行為の設定

債務負担行為の設定に係る議案については、令和3年神奈川県議会第二回定例会に提案予定である。

(3) 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う。

本事業に関する情報提供は、神奈川県のホームページ等を通じて適宜行う。

(4) 県からの提示資料の取り扱い

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

(5) 入札に伴う費用分担

入札参加者の入札にかかる費用については、すべて入札参加者の負担とする。

(6) 本事業に関する県の担当部署

本実施方針に関する問い合わせ先は、次のとおりとする。

神奈川県 県土整備局 建築住宅部 公共住宅課 住宅整備グループ

電 話 045-210-6561

ファクシミリ 045-210-8884

住 所 〒231-8588 横浜市中区日本大通1

電子メール jutakuseibi.u4mk@pref.kanagawa.jp

ホームページ <https://www.pref.kanagawa.jp/>