

子育て賃貸住宅等整備事業における  
P F I 事業者選定アドバイザー業務委託募集要項

平成31（2019）年4月

三浦市

## 目次

1	目的	1
2	業務の概要	1
3	参加資格等	1
4	選定スケジュール	2
5	プロポーザル方式等の実施の公告	3
6	質問書の提出等	4
7	参加者資格確認申請書の提出等	4
8	企画提案書の提出等	5
9	辞退届の提出	7
10	プロポーザルの審査方法等	7
11	選定基準	8
12	審査結果	8
13	契約手続	8
14	失格事項	8
15	その他留意事項	8
16	連絡先	9
	別表（プロポーザル審査表）	10

## 子育て賃貸住宅等整備事業におけるPFI事業者選定アドバイザー業務委託募集要項様式集

様式1	質問書
様式2	参加者資格確認申請書
様式3	誓約書
様式4	役員名簿
様式5	業務実績調書
様式6	グループ構成表
様式7	企画提案書表紙
様式8	業務体制表
様式9	見積書
様式10	参加辞退届

## 1. 目的

この募集要項は、現南下浦市民センター用地(三浦市南下浦町上宮田3274)を対象地とした子育て賃貸住宅等(現南下浦市民センターと同等の機能を有する施設を含む。)整備事業におけるPFI事業者選定アドバイザー業務について、最適な契約候補者をプロポーザル方式により選定するために必要な手続きを定めるものである。

## 2. 業務の概要

### (1) 業務名

子育て賃貸住宅等整備事業におけるPFI事業者選定アドバイザー業務委託

### (2) 業務の内容

別添「子育て賃貸住宅等整備事業におけるPFI事業者選定アドバイザー業務委託仕様書」のとおり

### (3) 履行期間

契約締結の日から平成33(2021)年1月29日(金)まで

### (4) 提案上限額

提案上限額は、各年度下記の金額以下とする。

① 平成31(2019)年度 25,003,000円(税抜価格 22,730,000円)

② 平成32(2020)年度 16,005,000円(税抜価格 14,550,000円)

なお、提案上限額を超える額で提案した事業者は失格とする。

## 3. 参加資格等

プロポーザルに参加できる事業者は、次に掲げる要件をすべて満たすものとする。ただし、一つの企業が複数の企画提案に参加することはできない。

### (1) 単独事業者又は共同企業体であること。単独事業者の場合は、次の(2)から

(11)の要件を全て満たしていること。共同企業体の場合は、代表者及びすべての構成員が次の(2)から(7)の要件を満たし、(8)から(11)の要件については、少なくとも代表者が満たしていること。

### (2) 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。(様式3に必要事項を記載し提出すること。)

### (3) 本プロポーザルの公募時点において、本市から指名停止措置を受けていないこと。(様式3に必要事項を記載し提出すること。)

### (4) 三浦市暴力団排除条例(平成23年三浦市条例第2号。以下「市条例」とい

う。)第2条第4号に規定する暴力団員等又は同条第5号に規定する暴力団経営支配法人等でない者であること。(様式3に必要事項を記載し提出すること。)

### (5) 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23条第1項又は第2項の規定に違反していない者であること。(様式3に必要事項を記載し提出す

- ること。)
- (6) 役員等（個人である場合にはその者を、法人等である場合にはその役員（市条例第2条第5号に規定する役員をいう。）又はその支店若しくは営業所（常時契約を締結する事務所をいう。）の代表者をいう。）が暴力団員等と密接な関係を有していない者であること。（様式3に必要事項を記載し提出すること。）
- (7) 直近決算年度に係る消費税及び地方消費税、法人事業税、法人市民税並びに固定資産税を完納し、滞納がないこと。（様式3に必要事項を記載し提出すること。）
- (8) 平成26年4月1日以降に、地方公共団体が発注したPFI等アドバイザリー業務の契約を、元請けとして受託し、完了した実績があること。（様式5-1に必要事項を記載し提出すること。）
- (9) 業務を受託しようとする事業者の総括責任者には平成26年4月1日以降に、地方公共団体が発注したPFI等アドバイザリー業務の実務経験があるものを配置すること。（様式5-2に必要事項を記載し提出すること。）
- (10) 業務を受託しようとする事業者の総括責任者又は担当者には一級建築士資格を取得後5年以上の実務経験があるものを配置すること。（様式5-3に必要事項を記載し提出すること。）
- (11) 法務・財務面に関するアドバイザリー業務について、弁護士の意見の聴き実施できる業務体制とすること。（様式8に必要事項を記載し提出すること。）

#### 4. 選定スケジュール

項目	日程
募集公告・参加申込受付開始	平成31(2019)年4月22日(月)
質問の提出期限	平成31(2019)年4月24日(水)午後5時まで
質問の回答期限	平成31(2019)年4月26日(金)
参加申込書提出期限	平成31(2019)年5月7日(火)午後5時まで
参加資格者と認めたものへの通知	平成31(2019)年5月14日(火)
企画提案書提出期限	平成31(2019)年5月17日(金)午後5時まで
提案説明会(プレゼンテーション)	平成31(2019)年5月27日(月)、28日(火)の中で実施
選考結果の通知	平成31(2019)年6月上旬
業務委託契約	平成31(2019)年6月中旬

なお、上記スケジュールは、変更となる場合がある。

## 5. 募集要項等の入手方法

- (1) 本プロポーザルの関係書類及び参加するために必要な書類は、三浦市ホームページからダウンロードする。
- (2) 本プロポーザルに参加を予定する事業者は平成30年度に実施した（仮称）子育て賃貸住宅整備事業におけるPPP／PFI導入可能性調査業務委託の成果物である報告書及び事業の詳細なスケジュール表を閲覧可能とする。同資料は次のとおり閲覧できるものとする。
  - ① 閲覧可能な資料
    - A （仮称）子育て賃貸住宅整備事業におけるPPP／PFI導入可能性調査業務委託報告書
    - B 目標スケジュール表
  - ② 閲覧期間  
平成31（2019）年4月23日（火）から平成31（2019）年5月16日（木）の平日午前9時から午後5時まで
  - ③ 閲覧場所  
住所：〒238-0298 神奈川県三浦市城山町1番1号  
三浦市総務部財産管理課 窓口（三浦市役所 第2分館2階）
  - ④ 閲覧のための手続き  
電話による予約を条件とする。予約による指定時間以外での閲覧及び予約なしでの閲覧は認めないものとする。  
電話：046-882-1111（内線255）
  - ⑤ その他
    - ・期間中の複数回の閲覧は可能とする。
    - ・一度の閲覧時間は90分以内とする。
    - ・閲覧できる人数は2名までとする。
    - ・閲覧者は閲覧場所で閲覧申出書を記載するとともに本人の名刺を提出するものとする。
    - ・資料の持ち出し及び写真撮影は認めないものとする。

## 6. 質問書の提出等

提案書等の作成に関する質問の提出及び回答は、次のとおりとする。

- (1) 提出書類：質問書【様式1】
- (2) 提出期限：平成31（2019）年4月24日（水）午後5時
- (3) 提出方法：質問書に質問事項を箇条書きで記載し、E-mailにより、件名を「子育て賃貸住宅等整備事業におけるPFI事業者選定アドバイザー業務に関する質問」とし送信すること。
- (4) E-mail：gyouseikanri0401@city.miura.kanagawa.jp
- (5) 回答方法：平成31（2019）年4月26日（金）までに、本市ホームページに掲載する。  
なお、質問のあった事業者名は公表しない。

## 7. 参加者資格確認申請書の提出等

参加者資格確認申請書等の作成にあたっては、次のとおりとする。

- (1) 提出書類：
  - ① 参加者資格確認申請書【様式2】
  - ② 誓約書【様式3】
  - ③ 役員名簿【様式4】
  - ④ 業務実績調書（事業者実績）【様式5-1】
  - ⑤ 業務実績調書（総括責任者実績）【様式5-2】
  - ⑥ 業務実績調書（一級建築士実績）【様式5-3】
  - ⑦ 商業登記簿謄本（法人の登記事項証明書）
  - ⑧ 印鑑証明書
  - ⑨ 納税証明書（直近決算年度に係る消費税及び地方消費税、法人事業税、法人市民税並びに固定資産税がそれぞれ完納されていることを証明するもの）  
※⑦、⑧、⑨は、申請日から3か月以内に発行したもの（写しも可とする。）。
  - ⑩ 共同企業体の場合は、グループ構成表【様式6】及びすべての構成員における上記の②から⑨を提出する。
- (2) 提出期限：平成31（2019）年5月7日（火）午後5時
- (3) 提出方法：持参又は郵送（書留郵便又は配達証明に限る。）とし、持参の場合は、平日の午前9時から午後5時までとする。
- (4) 参加資格者と認めたものへの通知：平成31（2019）年5月17日（金）までに、参加者資格確認申請書に記載されたE-mailアドレス宛に通知する。
- (5) 業務実績調書は、「3. 参加資格等（8）、（9）、（10）」記載の受託実績（参加者資格確認申請書の提出日時点での実績を有効とする。）を記入すること。なお、実績を証明する書類の写しを添付すること。

※ 自社以外の協力を受ける場合は、自社を含む協力事業者との共同企業体による業務実績の記入も可とする。ただし、提案書提出後に協力事業者の変更は原則認めない。

## 8. 企画提案書の提出等

企画提案書は次に定めるところにより作成すること。提出書類については、提出後の修正は認めない。

### (1) 提出書類

- ① 提案書表紙【様式7】
- ② 企画提案書【任意様式】
- ③ 業務体制表【様式8】
- ④ 見積書【様式9】及び積算内訳書【任意様式】

積算内訳書については、任意様式で添付し、積算にあたっての根拠等を明示すること。

### (2) 提出期限

平成31（2019）年5月17日（金）午後5時まで

### (3) 提出方法

持参又は郵送（書留郵便又は配達証明に限る。）とし、持参の場合は、平日の午前9時から午後5時までとする。

### (4) 提出部数

正本1部、副本7部

### (5) 提出先

〒238-0298 神奈川県三浦市城山町1番1号  
三浦市総務部財産管理課

### (6) その他留意事項

- ① 企画提案書は、上記「(1)提出書類」の①から④までを左端2箇所にはちぎってホッチキス止めし、正本の表紙には代表者印を押印することとし、他の企画提案書の表紙は副本（コピー）とする。
- ② 企画提案書は、原則A4版、文字は10.5ポイント以上とし、表紙・目次などを除き両面20枚（40ページ）以内とし、ページ番号を付すこと。
- ③ 企画提案書は、仕様書の業務目的・業務委託の内容を踏まえ、次の項目及び内容に従い業務を遂行するための具体的な手法等を記載すること。

項目		内容
実施計画	実施方針 及び 予定担当者 の実績	業務実施に当たっての実施方針、実施体制などについて記載すること。
	工程計画	仕様書に係る 3. 業務内容を踏まえた履行期間中（平成33（2021）年1月29日まで）の工程表を作成すること。
提案内容等	提案事項	実施方針や要求水準書、その他公募に係る各種文書の作成にあたり、PFI事業として確実、かつ効果的に事業を実施するために整理する事項やポイントについて提案すること。
		長期的な視野に立ち、市財政負担の軽減に配慮した上で、民間事業者及び金融機関の参画意欲が損なわれない事業スキームを構築するために整理する事項やポイントについて提案すること。（特に事業費に係る民間資金調達分について十分に検討すること。）
		入居者や市民が三浦市で暮らし続けたいと思える住まいやコミュニティを実現するために、地域の賑わい創出と市内外に向けた魅力的なプロモーションに関して、民間事業者から優れた事業案を引き出すために整理する事項やポイントについて提案すること。
		公的空間や住戸ユニットの計画及び意匠に関して、民間事業者から優れた提案を引き出すために整理する事項やポイントについて提案すること。
		上記以外に、本事業の魅力の向上に資する事業案を引き出すために整理する事項やポイントについて提案すること。
	見積金額	見積金額及び積算内訳書（根拠を含む）を明記すること。

## 9. 辞退届の提出

参加申込後、本プロポーザルへの参加を辞退する場合には、「8. 企画提案書の提出(2)提出期限」までに参加辞退届(様式10)を提出すること。

## 10. プロポーザルの審査方法等

子育て賃貸住宅等整備事業におけるPFI事業者選定アドバイザー業務委託審査委員会において、提案書、見積書及びプレゼンテーションの内容を審査のうえ、契約候補者を選定する。

参加業者が1者のみの場合においても、提案書、見積書及びプレゼンテーションの内容を審査のうえ、妥当であると判断された場合は、契約候補者として決定する。

### (1) 書類審査

応募者が6者以上の場合は、委員会で予備審査を行い、プレゼンテーション審査を受けることができる事業者を選定することがある。

### (2) プレゼンテーション審査

次によりプレゼンテーション審査を行うものとする。

#### ① 日時及び会場(状況により変更する場合がある。)

日時:平成31(2019)年5月27日(月)、28(火)の中で実施

会場:三浦市役所(三浦市城山町1番1号)で実施(プレゼンテーション参加者には別途連絡する。)

#### ② 出席者

3名以内とする。

#### ③ 時間配分

企画提案書に基づく説明(30分以内)及び審査委員による質疑(10分以内)とし、計40分とする。

#### ④ その他

(ア) プレゼンテーションは事前に提出された提案書を用いて行うこととし、当日の差し替え、再提出、追加、削除は認めないものとする。

(イ) プレゼンテーションは、非公開とする。

(ウ) プロジェクターを使用するの説明を可とする。

その場合、当市が用意するプロジェクター(EPSON EB-W41 最大輝度3600lm)及びスクリーン(EPSON ELPSC25 スクリーンサイズ 縦121cm×横194cm(90インチ))を使用するものとし、接続する使用機材は、提案者側で用意すること。

## 11. 選定基準

評価項目、配点等については、別表「子育て賃貸住宅等整備事業におけるPFI事業者選定アドバイザー業務委託プロポーザル審査表」に定めるとおりとし、すべての審査委員の評価点の合計点で競うものとする。また、得点の最も高い事業者を契約候補者とし、業務委託契約の締結交渉を行う。当該交渉がやむを得ない事由により不調となったときは、審査により順位付けられた上位の者から順に当該業務委託契約の締結交渉を行う。

なお、同点の場合は、重点項目（別表参照）の合計得点が高い者を選定する。

また、合計点が60%未満の場合は落選とし、すべての応募者が落選した場合は、該当者なしとする。

## 12. 審査結果

審査を受けた各事業者に対し、平成31（2019）年6月上旬に審査結果をE-mailにて通知し、本市ホームページに掲載する。（契約候補者については、その名称まで。）

## 13. 契約手続

- (1) 契約候補者は、本業務委託契約に係る締結交渉権を有する。
- (2) 契約締結交渉により本市との合意に至った場合は、提案書提出時の見積書の見積金額を超えない範囲で随意契約を行う。

## 14. 失格事項

次のいずれかに該当する場合は失格とする。

- (1) 提出書類の提出方法、提出期限等がこの要項に適合しない場合
- (2) 提出書類に虚偽又は不正の記載があった場合
- (3) プレゼンテーションに出席しない場合
- (4) 「3. 参加資格等」を満たさない場合
- (5) 提案書提出時の見積書の見積金額が委託上限額を超えている場合
- (6) 提出期限を過ぎて書類が提出された場合
- (7) 審査の公平性を損なうような不誠実な行為があった場合

## 15. その他留意事項

- (1) 本募集における書類の作成、提出等にかかる費用は、事業者の負担とする。
- (2) 提出書類について、その提出期限後は差替え、再提出、追加、削除は認めないものとし、事業者選定後に返却はしない。また、審査目的の範囲内で複製することがある。
- (3) 提案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、通貨は円、時刻は日本標準時とする。

- (4) 提案事業者から募集要項等に基づいて提出された書類の著作権は、原則として、書類の作成者に帰属する。ただし、採用した提案書等については、公表、報告、その他三浦市が必要と認めるときには無償で使用できるものとする。
- (5) 審査結果の異議申し立ては認めない。

## 16. 連絡先

三浦市総務部財産管理課（担当：坪井）

住所：〒238-0298 神奈川県三浦市城山町1番1号

電話：046-882-1111（内線255）

FAX：046-882-1160

E-mail：gyouseikanri0401@city.miura.kanagawa.jp

別 表

子育て賃貸住宅等整備事業におけるPFI事業者選定アドバイザー業務委託  
プロポーザル審査表

項 目		内 容	点 数
実施計画	実施方針、事業者及び担当者の実績	業務実施に当たっての実施方針が的確に提案されていること。また、事業者及び担当者の実績が業務遂行に十分だと認められること。	10
	工程計画	工程計画について、漏れが無く合理的であり、業務を十分に理解していると認められること。	5
提案内容等	提案事項	実施方針や要求水準書、その他公募に係る各種文書の作成にあたり、PFI事業として确实、かつ効果的に事業を実施するために整理する事項やポイントについての的確な提案がされていること。 【重点項目】	15
		長期的な視野に立ち、市財政負担の軽減に配慮した上で、民間事業者及び金融機関の参画意欲が損なわれない事業スキームを構築するために整理する事項やポイントについての的確な提案がされていること。（特に事業費に係る民間資金調達分について十分に検討すること。） 【重点項目】	15
		入居者や市民が三浦市で暮らし続けたいと思える住まいやコミュニティを実現するために、地域の賑わい創出と市内外に向けた魅力的なプロモーションに関して、民間事業者から優れた提案を引き出すために整理する事項やポイントについての的確な提案がされていること。 【重点項目】	15
		公的空間や住戸ユニットの計画及び意匠に関して、民間事業者から優れた提案を引き出すために整理する事項やポイントについての的確な提案がされていること。 【重点項目】	15
		上記以外に、本事業の魅力の向上に資する事業案を引き出すために整理する事項やポイントについて提案がされていること。	10
	見積金額		15
合 計			100