

三浦市子育て賃貸住宅等整備事業

募集要項

令和3年(2021年) 7月12日

令和3年(2021年) 8月31日修正

令和3年(2021年) 10月29日修正

三 浦 市

目次

第1	本書の位置づけ.....	1
第2	事業概要	2
1	事業内容に関する事項（※実施方針 第1 1に同じ）	2
第3	民間事業者の募集及び選定に関する事項.....	11
1	民間事業者選定の方法（※実施方針 第2 1に同じ）	11
2	選定の手順及びスケジュール.....	11
3	応募手続き等	12
4	応募者の備えるべき参加資格要件（※実施方針 第2 4に同じ）	18
5	審査及び選定に関する事項（※実施方針 第2 5に同じ）	22
6	審査結果及び評価の公表方法（※実施方針 第2 6に同じ）	22
7	応募に係る提出書類の取扱い（※実施方針 第2 7に同じ）	24
第4	提案価格	25
1	提案価格の算定方法.....	25
2	市の支払総額の上限価格.....	25
第5	立地、規模及び配置に関する事項.....	26
1	本事業用地の立地条件（※実施方針 第4 1に同じ）	26
2	施設の規模等（※実施方針 第4 2に同じ）	26
3	土地の使用に関する事項（※実施方針 第4 3に同じ）	27
第6	優先交渉権者の決定後の手続き.....	28
1	基本協定の締結	28
2	優先交渉権者との交渉と特定事業契約の締結.....	28
3	契約保証金	28
4	保険（※実施方針 第3 1(9)に同じ）	28
第7	選定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....	29
1	予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担.....	29
	（※実施方針 第3 1(1)～(8)に同じ。）	29
2	選定事業者の責任の履行に関する事項（※実施方針 第3 3に同じ）	30
3	市による事業の実施状況のモニタリング（※実施方針 第3 4に同じ）	30
第8	事業計画・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 （※実施方針 第5に同じ）	31
第9	事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項.....	32
1	事業の継続に関する基本的な考え方（※実施方針 第6 1に同じ）	32
2	事業の継続が困難となった場合の措置（※実施方針 第6 2に同じ）	32
第10	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	34

1	法制上及び税制上の措置に関する事項（※実施方針 第7 1に同じ）	34
2	財政上及び金融上の支援に関する事項（※実施方針 第7 2に同じ）	34
3	その他の支援に関する事項（※実施方針 第7 3に同じ）	34
第11	その他特定事業の実施に関し必要な事項	35
1	議会の議決（※実施方針 第8 1に同じ）	35
2	市への協力（※実施方針 第8 2に同じ）	35
3	情報提供（※実施方針 第8 3に同じ）	35
4	本事業に関する情報の取り扱い（※実施方針 第8 4に同じ）	35
5	提案に伴う費用負担（※実施方針 第8 5に同じ）	35
6	募集要項等に関する問い合わせ先	35

【添付資料】

- 別紙 1 リスク分担表
- 別紙 2 事業用地の現況
- 別紙 3 事業用地の測量図

【様式】

- 募一様式 1 募集要項等に関する説明会参加申込書
- 募一様式 2 募集要項等に関する質問・意見書

【用語の定義】〔実施方針と同じ〕

本事業	三浦市における子育て賃貸住宅等整備事業をいう。
市	三浦市をいう。
本施設	本事業において整備する子育て賃貸住宅、それらの附帯施設及び現南下浦市民センターと同等の機能を有する施設の総称をいう。
子育て賃貸住宅	南下浦市民センターに併設する子育て世帯向け賃貸住宅をいう。
市民センター	南下浦市民センター（三浦市南下浦町上宮田 3274）をいう。
図書館分館	南下浦市民センター内にある図書館南下浦分館をいう。
市役所出張所	南下浦市民センター内にある三浦市役所南下浦出張所をいう。
事業用地	本事業を実施する南下浦市民センターの用地をいう。
附帯施設	駐車場、駐輪場、ごみ集積所、防災資機材庫、植栽等の外構、緑地、事業用地に整備する本施設に附帯する施設をいう。
PFI 法	「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 最終改正：平成 30 年 6 月 20 日法律第 60 号）」をいう。
PFI 事業	PFI 法に基づき民間の資金と経営能力・技術力（ノウハウ）を活用し、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う公共事業をいう。
特定事業契約	市が応募者である民間事業者と締結する本事業に関する事業契約（PFI 法第 14 条）をいう。
実施方針等	実施方針、要求水準書（案）、選定基準書（案）及びこれらの添付書類をいう。
募集要項等	募集要項、要求水準書、選定基準書、参加資格様式集、提案審査様式集、支払方法説明書、モニタリング減額方法説明書、基本協定書（案）、特定事業契約書（案）をいう。
応募者	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。
選定事業者	本事業を実施する者として市が契約した応募者をいう。
設計企業	本施設を設計する企業をいう。
建設企業	本施設を建設する企業をいう。
工事監理企業	本施設の建設工事を監理する企業をいう。
維持管理企業	本施設の維持管理業務を担当する企業をいう。なお、当該企業は、指定管理者が実施することを想定している。
運営企業	本施設の運営業務（子育て賃貸住宅の入居者募集・管理業務を含むが、市役所出張所の運営は含まれない）を担当する企業をいう。なお、当該企業は、指定管理者が実施することを想定している。
コミュニティ・デザイン企業	本施設に係るコミュニティのデザイン・形成支援を担当する企業をいう。なお、当該企業は、指定管理者が実施することを想定している。
代表企業	応募者を代表して応募手続き及び市との連絡調整役を担当する者で、SPC を設立する場合、応募者のうち、SPC へ最大の出資を予定している企業をいう。
構成企業	SPC を設立する場合、応募者のうち、SPC に出資を予定しており、SPC から直接、PFI 事業に係る業務を受託または請け負うことを予定している者をいう。SPC を設立しない場合、応募者の全ての企業を構成企業とする。

協力企業	SPC を設立する場合、応募者のうち、SPC に出資をせず、SPC から直接、PFI 事業に係る業務を受託または請け負う者をいう。(構成企業や協力企業から PFI 事業に係る業務を受託または請け負うことを予定している者は含まない。) SPC を設立しない場合、協力企業は想定しない。
SPC	本事業を遂行するために会社法に定める株式会社として設立された特別目的会社をいう。
優先交渉権者	第 6 回三浦市子育て賃貸住宅等 PFI 事業審議会による評価を基に、市が優先順位第 1 位の契約協議交渉権を持つ者として決定した応募者。
次点交渉権者	第 6 回三浦市子育て賃貸住宅等 PFI 事業審議会による評価を基に、市が優先順位第 2 位の契約協議交渉権を持つ者として決定した応募者。
アドバイザー企業	市が本事業に係るアドバイザー業務を委託した企業及びその協力企業をいう。
審議会	三浦市子育て賃貸住宅等 PFI 事業審議会をいう。
官民対話	事業内容や事業スキーム等に関して、直接の対話により民間事業者の意見や新たな提案の把握等を行うことで、対象事業の検討を進展させるための情報収集を目的とする市と民間事業者間の直接の対話をいう。
特定事業選定	PFI 事業として実施することの妥当性を詳細に検討・評価し、PFI 事業として実施することが適切であると認められる事業の実施を決定する行為をいう。
債務負担行為	契約等で発生する債務の負担を設定する行為をいう。予算の「内容の一部」として、議会の議決によって設定されるが、歳出予算には含まない。現実に現金支出が必要となった場合にあらためて歳出予算に計上(現年度化)する。
競争的対話	事業者選定段階において、公募資料に関する質疑応答や意見把握等を行うことで、主として事業者選定を円滑に進めることを目的とする市と民間事業者間の直接の対話をいう。
提案ヒアリング	提案書の内容確認のため、応募者に対し実施するヒアリングをいう。
地域優良賃貸住宅(地優賃)	子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する、居住環境の良好な賃貸住宅の供給を促進するため、賃貸住宅の整備等に要する費用に対する助成や家賃の減額に対する助成を行う制度の対象となる住宅をいう。
社会資本整備総合交付金	道路、港湾、治水、下水道、海岸、都市公園、市街地整備、住宅及び住環境整備等といった政策目的を実現するため、地方公共団体が作成した社会資本総合整備計画に基づき、目標実現のための基幹的な社会資本整備事業のほか、関連する社会資本整備やソフト事業を総合的・一体的に支援する国土交通省の制度における交付金をいう。
試掘調査	遺跡の近接地で、未発見の遺跡が存在する可能性が高い場合に、事業者から依頼を受けて市が実施する調査をいう。試掘は、契約締結後から解体工事の間(令和 4 年 11 月～令和 5 年 2 月と想定)に市が実施する。
本発掘調査	埋蔵文化財を記録保存するための発掘調査をいう。試掘の結果、本掘となった場合、市が選定事業者に発掘調査を発注する。
大規模修繕	要求水準書に示す機能を維持するために行う日常的修繕・更新とは別に、長期修繕計画に基づき、一定の期間が経過した後まとめて行う大規模な修繕をいう。

第1 本書の位置づけ

三浦市子育て賃貸住宅等整備事業募集要項（以下「募集要項」という。）は、市が、PFI法に基づき、特定事業として選定した本事業を実施するにあたり、民間事業者の募集手続きを示したものである。

応募者は、本募集要項に規定する提示条件等に従い、応募手続きを行う。

応募者は、募集要項及び募集要項に併せて公表する次の資料（以下「募集要項等」という。）の内容を踏まえ、募集に参加するものとする。

- ・要求水準書
- ・選定基準書
- ・参加資格審査様式集
- ・提案審査様式集
- ・支払方法説明書
- ・モニタリング減額方法説明書
- ・基本協定書(案)
- ・特定事業契約書(案)

なお、募集要項等と令和2年5月18日に公表した実施方針、要求水準書(案)、選定基準書(案)等に関する回答に相違がある場合は、募集要項等の規定が優先する。

第2 事業概要

1 事業内容に関する事項（※実施方針 第1 1に同じ）

(1) 事業の名称

三浦市子育て賃貸住宅等整備事業

(2) 事業に供される公共施設等の種類

地域優良賃貸住宅、市民センター、図書館分館、市役所出張所及び附帯施設

(3) 公共施設等の管理者

三浦市長 吉田 英男

(4) 事業目的

本事業では、南下浦市民センターの用地において、地域優良賃貸住宅（公的賃貸住宅）による子育て賃貸住宅整備と南下浦市民センター（南下浦出張所機能を含む）の再整備を実施し、市の『第4次三浦市総合計画（2017年版）三浦みらい創生プラン』、及び『第2期 三浦市まち・ひと・しごと創生総合戦略』に基づき、同戦略の目標の1つである「三浦市への新しいひとの流れ」を実現するために、子育て世帯の転入促進、転出抑制、並びに定住促進を進めることを目的としている。

子育て世帯が生活しやすい住宅と、地域の交流が生まれる市民センターの複合施設を整備・運営することにより、入居者、施設利用者、地域住民のコミュニティ形成が促進されることを期待する。

また、三浦海岸駅の周辺市街地における利便性を享受しながら、海や農地と近接した大らかな環境の中で、上記の関係者が実践する「住」「遊」「学」を通じて、「三浦市ならではのライフスタイル」を具体化し、発信してゆく事業としたい。

なお、事業実施にあたっては、次の3点に配慮すること。

ア 市民ひとり一人が三浦市での暮らしの楽しさを発見できる場所、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の実現

三浦市は、豊かな農水産物、過ごしやすい気候、半島を囲む海や、関東地方で唯一森林から海までが連続して残されている小網代の森などの自然環境があり、古くから伝わる文化や街並み、都心までのアクセスに優れた利便性などの資源や特長を兼ね備えている。本施設の整備により、これらの恵みを享受しながら、市民ひとり一人が三浦市での暮らしの楽しさを発見できる「場所」、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」の実現を図るものとする。

イ 三浦市への移住のきっかけとなる施設の整備

市外から観光等で訪れる人が本施設に立ち寄り、三浦市の暮らしの魅力に触れることで、転入のきっかけとなる施設とする。

ウ 良好な子育て環境の実現

本施設の整備にあたっては、安心して子どもを産み育てることができ、子どもが健やかに成長できる環境づくりを進めるため、子どもが安心して遊べること、学べることのできる施設となるよう配慮するものとする。また、子育て賃貸住宅において、間

取りや設備などが子育てに適した住宅となるよう配慮するものとする。

上記ア～ウの3点の実現には、良質なコミュニティが形成されることが重要であり、成り行きに任せるのではなく、ハード、ソフトの両面から積極的に、居住者間や居住者と近隣住民、市民センター利用者との良質なコミュニティ形成に向け、選定事業者が働きかけることが求められる。特に、ソフト面では、自治会行事等の運営代行にとどまらない、コミュニティをデザインして行く発想が求められる。

(5) 指定管理者制度の適用

市は、本事業において整備する施設を、地方自治法第 244 条第 1 項の規定に基づく「公の施設」として位置付ける予定である。

また、市は、選定された民間事業者が出資して設立する特別目的会社（SPC）または維持管理企業、運営企業及びコミュニティ・デザイン企業を、同法 244 条の 2 第 3 項に規定する「指定管理者」として指定する予定であり、指定の手続については、別途条例で定める。

なお、指定管理者の指定の後に、市と指定管理者は、年度ごとの実施事項を定めた年度協定を締結することとし、指定管理者が業務を行う際は、指定管理者により管理運営されている施設であることを利用者に示すため、指定管理者名等を施設内の見やすい場所に表示すること。

(6) 基本方針（導入機能、施設の概要）

本施設の整備に際して、入居者間や入居者と近隣住民間、市民センター利用者とのコミュニティ形成のベースとなるよう、次の事項に基づいて行うこととする。

ア 子育て世帯に配慮した住戸：多様なニーズに柔軟に対応し、子育てに配慮した賃貸住宅をデザイン・整備することで、子育て世帯に選んでもらえる住戸を提供する。本住戸により、子育て世帯の負担を軽減し、日常において周囲の自然を楽しめる余裕を生み出すことで、入居者は、海に近く自然が豊富な三浦らしい生活を体現することとなる。なお、本住宅では、12 歳以下の子ども若しくは妊婦のいる世帯を入居対象とする。

イ 市民センター事務室：諸室の予約等市民センター利用者に利便を提供する。

ウ 市民センター諸室：市民の活発な利用ニーズにこたえる。

エ 図書館分館：図書の貸し出し・取り寄せや静謐な図書閲覧の場を提供する。

オ 市役所出張所：従来同様に市役所出張所としての機能を効率的に提供する（運営業務は対象外）。

カ 事業者提案エリア：選定事業者は、自らの提案により事業の目的に資する施設を提案・整備するものとする（市民センター内に 70 m²以上とし、当該エリアは原則として、原状回復を要する。）。選定事業者は、当該エリアを含む市民センター内や、建物外の空間を利用し、自ら提案した、提案事業を実施するものとする。事業者提案エリアは、市民センターの他の諸室を含めたエリアの設定はできない。

(7) 事業の概要（事業用地の活用方針）

本事業は、令和 4 年 6 月に特定事業契約の締結をし、その後設計に着手、南下浦市民

センター用地において、新たに子育て賃貸住宅を整備し、市民センター、図書館分館、市役所出張所及び附帯施設の更新を行うものである。整備完了後は、本事業用地において、子育て賃貸住宅の入居者募集や管理、市民センター、図書館分館に係る運營業務、コミュニティ形成支援、施設全体に係る維持管理や、提案事業を行い、令和21年5月に事業を完了するものである。

(8) 本事業で整備する施設

本事業で整備する主な施設、住戸、諸室等は下表のとおりとする。

住戸、諸室等の面積は原則であり、その増減について、以下のとおり規定する。

- ・住戸について、55㎡を下限として、下表の面積の±5%を可とする。
- ・諸室等について、上限は設けず、-10%を下限とする。

ただし、「●㎡以上」と下限を指定する諸室の面積を、当該下限未満（「●㎡」未満）で提案する場合は、面積を減少させる理由を添えて提案できるものとする。

※下表では、代表的な施設を表示している。

施設区分	機能	施設名及び概要
子育て賃貸住宅	賃貸住宅機能	<p>○地域優良賃貸住宅（下記ア～ウの3タイプの住戸を全体で27戸程度(26～28戸)を整備すること）</p> <p>ア 75㎡程度（3戸または4戸）</p> <p>イ 65㎡程度（住戸数は提案による）</p> <p>ウ 55㎡程度（住戸数は提案による）</p> <p>※面積は±5%の範囲内とすること。また、55㎡を下回らないこと。</p> <p>・住宅は、12歳以下の子ども若しくは妊婦のいる世帯を入居対象とし、子育てのしやすさやコミュニティの形成に配慮したものとすること。</p> <p>○入居者各戸向け駐車場、駐輪場</p> <p>○ごみ集積施設</p>
市民センター	市民センター機能（市民活動の場を提供し、市民の交流やコミュニティ形成に資する施設）	<p>○エントランスホール 80㎡以上</p> <p>・市民センター、図書館分館、事業者提案エリアの全ての利用者が通過し、集う箇所であり、コミュニティ形成の核になる場所とすること</p> <p>○多目的ホール 200㎡以上 利用例：講演会、会議、研修、合唱等</p> <p>○多目的室1 100㎡以上 利用例：会議、研修、合唱、ダンス、ヨガ、卓球等</p> <p>○多目的室2 46㎡以上 利用例：英会話、俳句、囲碁・将棋、詩吟、絵画、民謡等</p> <p>○調理室 68㎡以上 利用例：料理教室、和菓子づくり、貼り絵等</p> <p>○スタジオ(土足不可、壁面ミラー付き) 56㎡以上 利用例：ダンス、ヨガ、民舞、ストレッチ、体操等</p> <p>○和室(10～12畳) 30㎡以上 利用例：着物の着付け、茶道、編み物、ダンス、ヨガ、民舞、リトミック等</p> <p>○市民センター事務室・受付 28㎡程度</p>

		○事業者提案エリア 70 m ² 以上 ○その他 ・保護樹木を保存すること ・海防陣屋跡碑を事業用地内に再設置すること ・コミュニティの憩いの場となるオープンスペースを創出すること ・上記以外の各種外構を整備すること（生垣、フェンス等）
	附帯機能	○市民センター利用者向け駐車場、駐輪場
図書館分館	図書館機能	○開架書架エリア 75 m ² 以上 ・書架は、児童や車いす利用者でも、気軽に図書を探し、手に取ることが可能な配置とすること ・その他のオープンスペースとの連続性を確保し、一体的な利用が可能な構成とすること ○読書室 45 m ² 以上 ・静謐な空間とすること ・利用例：読書、新聞・雑誌の閲覧や勉強など
市役所出張所	市民サービス機能	○出張所の窓口及び事務室（市による運営）72 m ² 程度 住民票、戸籍謄本・抄本、市税に関する証明書等の発行業務を行う窓口及び事務室を整備すること ○待合スペース 68 m ² 程度 証明書の記載台やベンチ、ソファ等を適宜配置できるスペースを確保するとともにその他オープンスペースとの連続性を確保し、一体的な利用が可能な構成とすること

- ・保護樹木は郷土の緑を代表する樹木であることから、十分な保護対応方法を施し、枯損させることのないよう配慮すること。
- ・市民センターは、市により風水害及び土砂災害時の避難所とする予定である。
- ・現在、避難所や公共施設の整備に関して市より新型コロナウイルス対策にかかる方針は示していない。新たな対策が示されたときは、費用を含め市と事業者間で対策を協議する。

(9) 事業方式

本事業は、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7月30日法律第117号）（PFI法）に基づくPFI事業として実施するもので、民間事業者が施設整備と、施設整備完了から15年間にわたる施設運営を任せるBT0方式とする。PFI事業（BT0方式）は、包括的に事業を民間に任せ、施設設計段階から維持管理・運営を担う者が参画できることで、効率的な施設整備が可能となり、民間事業者の施設設計やデザインの能力の活用とともに、運営段階におけるコミュニティ形成に関する知見の活用や情報発信能力の発揮が期待される。

(10) 業務内容

本事業における、選定事業者の業務内容は、次のとおりである。

アの事前調査業務において、現地での敷地の測定、地盤調査は南下浦市民センターの運営に支障のない範囲で可能だが、事前に市と協議の上、調査すること。

また、イ～カの業務は、指定管理者が実施することを想定している。なお、自動販売機等の設置に係る行政財産目的外使用許可に係る業務は、市が行うこととし、指定管理

者が行う業務には含まない。

ア 設計・建設業務

- ・事前調査業務
- ・設計業務
- ・既存施設解体撤去工事業務
- ・建設工事業務
- ・工事監理業務
- ・周辺家屋影響調査、同対策業務
- ・備品搬入設置業務(市役所出張所を除く)
- ・開業準備業務(施設供用開始前における地域優良賃貸住宅の入居者募集業務、広報・情報発信業務、コミュニティ形成支援業務を含む)
- ・完成式典支援業務
- ・不動産登記等業務
- ・各種申請業務
- ・国庫等補助金申請補助業務
- ・その他設計・建設業務上必要な業務

イ 維持管理業務

- ・建築物保守管理業務
- ・建築設備保守管理業務
- ・植栽・外構保守管理業務
- ・備品等保守管理業務(市役所出張所を除く)
- ・警備業務
- ・清掃業務
- ・廃棄物処理業務
- ・長期修繕計画策定業務
- ・その他維持管理上必要な業務

※維持管理業務には、経常的な修繕・更新業務を含むが、大規模修繕を含まない。

ウ 運營業務

(ア) 子育て賃貸住宅

- ・地域優良賃貸住宅の入居者募集業務(施設供用開始後)、入退去管理支援業務
- ・家賃等徴収業務
- ・入居者向けカスタマーサービス業務
- ・駐車場・駐輪場運營業務

(イ) 市民センター

- ・施設貸出、利用予約受付業務
- ・広報・情報発信業務(施設供用開始後)
- ・駐車場・駐輪場運營業務

(ウ) 図書館分館

- ・ 図書の貸出業務
- ・ 予約受付・取寄せ業務
- ・ 図書の整理業務
- ・ 図書の選書支援業務

※図書の選書支援業務は、選定事業者が利用者からのリクエストを取りまとめ、図書を新規購入する際に教育委員会にリクエストを行い、承認された図書を市の予算で購入するもの。

また、同業務では、選定事業者が自ら図書を調達することも可能とする。その場合、購入費用は選定事業者の負担とし、図書名やその内容について事前に市に提示するとともに、配架について承認を得るものとする。

- ・ 読書普及業務

エ コミュニティ形成支援業務

居住者間や居住者と近隣住民、市民センター利用者との良質なコミュニティ形成に向け、選定事業者が積極的に働きかけることが重要であり、自治会行事等の運営代行にとどまらない、コミュニティデザインを求める。

具体的には、①施設供用前に、ワークショップ形式による住民、入居に関心を持つ者、地域住民・地域の子どもたちが参加するプレオープニングやオープニングイベントの実施（上記ア 設計・建設業務内 開業準備業務として実施）、②供用開始後の定期的なイベントの実施を通じて、人と人との協調的な関係の創出を求める。（供用開始後3年間は選定事業者が主体となって実施する。4年目以降はコミュニティが主体となって実施することとし、選定事業者は、必要に応じてサポートする等コミュニティの伴走者としての役割を負う。）

また、上記ウ(ア)、(イ)、(ウ)の業務の実施を通じて、本業務で求めるコミュニティデザインを図ること。

併せて、選定事業者が、運営期間にわたりコミュニティの活動を広く内外に発信（広報・情報発信）することで、本施設への愛着の創出や、地域の子育て支援団体等地元グループと入居者や施設利用者間のつながりを創出するとともに、三浦市が子育てに適したまちであるとのイメージの向上を図るものとする。

オ 提案事業

選定事業者は、自らの提案により、本事業の目的に合致する範囲において、三浦市らしいライフスタイルを発信し、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の実現、子育て支援に資する事業を実施するものとする。

カ その他必要な業務

(11) 事業期間

本事業の事業期間は、特定事業契約締結の日から本施設引渡し後 15 年間とする。

時期（予定）	内容
令和 4 年（2022年） 3 月	基本協定の締結
令和 4 年（2022年） 3 月～ 令和 4 年（2022年） 6 月	契約交渉・特定事業契約の締結
令和 4 年（2022年） 7 月～ 令和 5 年（2023年） 2 月	住民向け説明会、事前調査、基本設計、実施設計、建築確認申請、開発行為の許可申請等
令和 5 年（2023年） 3 月～ 令和 6 年（2024年） 5 月	建設工事
令和 6 年（2024年） 6 月	本施設の引渡し、入居開始、市民センターの供用開始
令和 6 年（2024年） 6 月～ 令和21年（2039年） 5 月	子育て賃貸住宅、市民センター、図書館分館の運営 15年間

(12) 選定事業者の収入

本事業における選定事業者の収入は、次のとおり予定している。設計・建設、維持管理、運営及びコミュニティ・デザイン業務等に係る費用について、事業期間中にあらかじめ定める額を特定事業契約書に基づき選定事業者（SPC を設立しない場合は、設計・建設業務に係る費用については設計企業、建設企業、その他企業に支払い、維持管理、運営、及びコミュニティ形成支援業務に係る費用については指定管理者）に支払う。

ア 設計・建設の対価の支払い（詳細は支払い方法説明書を参照）

市は、本施設の設計・建設業務の費用について、95%の金額（サービス購入料A-1）を、本施設の引渡しを受けた後に一括で支払う。引渡しまでに完了する業務に要する費用のうち、A-1 を差し引いた金額を割賦元金とし、「提案用基準金利+スプレッド（選定事業者の提案による金利）」により定めた金利により返済期間15年間の元利均等償還方式で算出される割賦金利の合計額（サービス購入料A-2）を、本施設の引渡しから2024年（令和 6 年） 9 月末分までの分を第一回目とし、3ヶ月ごとに、それぞれ年 4 回、計59回の元利均等で支払う。（支払回数について、令和 6 年度は 3 回、令和 7 年度から令和20年度は年 4 回を想定。）。

選定事業者は、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、当該債権について譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行ってはならない。

イ 維持管理、運営及びコミュニティ形成支援の対価の支払い

市は、本施設の維持管理、運営及びコミュニティ形成支援業務に係るサービス対価について、市への施設の引渡し完了した日から特定事業契約期間中に、選定事業者に対し、特定事業契約に定める額を事業期間にわたり、年 4 回に平準化して支払うものとする。支払いは、本施設の供用開始（令和 6 年（2024年） 6 月）から同年 9 月までの分を第一回目とし、3 カ月毎に年 4 回、計60回支払う。サービス購入料の支払いの最終回は、令和21年（2039年） 4 月から 5 月分の 2 ヶ月分とする。（支払回数について、令和 6 年度は 3 回、令和21年度は 1 回を想定。）なお、維持管理、運営及びコミュニティ形成支援業務に係るサービス対価の額は、維持管理業務対価内訳書及び運営業

務対価内訳書をもとに以下の算出方法により対価を算定するものとする。

※《維持管理、運営及びコミュニティ形成支援の対価》＝《維持管理、運営及びコミュニティ形成支援に係る費用》－《想定施設利用料金収入等》

想定施設利用料金収入等には、市民センターの諸室、その他の屋内空間及び屋外空間等の利用料金、貸ロッカー等備品利用料金、時間貸を想定する市民センター駐車場の利用料金を含むものとする。

ウ 市民センターについて利用者から得る収入

選定事業者は、地方自治法第244条の二第8項に基づき、別途市が定める条例において利用料金の単価の上限を規定する市民センター諸室、その他の屋内空間及び屋外空間等の利用料金、貸ロッカー等備品利用料金、時間貸を想定する市民センター駐車場利用料金を自らの収入として収受することができる。

市は、選定事業者の創意工夫により利用料金収入を高める運営が行われることを期待する。

エ 提案事業に係る収入

選定事業者は、自らの提案により、本事業の目的に合致する範囲において、市民センターを利用した提案事業を実施するものとし、その参加者から参加費等収入を得ることができる。市は、選定事業者の創意工夫により施設の効率的・効果的な運営が行われることを期待する。

なお、この提案事業に必要となる市民センターの諸室等の利用料金、事業実施に係る費用等は、選定事業者が負担するものとする。

(13) PFI 事業者から本市への支払い（プロフィットシェアリング）

選定事業者は、想定以上の施設利用料金収入等（以下「増加収入」という。）が得られた場合は、あらかじめ特定事業契約書に定める算定方法に従い、増加収入の一部を市へ支払う。納付額については、選定事業者が提案する納付割合に基づく納付額とする。この施設利用料金収入等には提案事業の実施に係る施設利用による施設利用料金収入を含む。詳細については、支払方法説明書で示す。

なお、施設利用料金収入の減少など選定事業者の運営に起因する不足額が生じた場合は、市は補填を行わない。

(14) 遵守すべき法制度等

本事業の実施にあたっては、提案内容に応じ必要とされる法令等（法律、政令、省令等）や以下に挙げる例規等（条例、規則等）を遵守するとともに、各種基準、指針等についても本事業の要求水準と照らし合わせて適宜参考とすること。

ア 三浦市まちづくり条例（平成20年9月26日三浦市条例20号）

イ 三浦市個人情報保護条例（平成9年三浦市条例第12号）

ウ 三浦市情報公開条例（平成15年三浦市条例第21号）

エ 三浦市行政手続条例（平成9年三浦市条例第13号）

オ 開発許可等の基準及び手続に関する条例（平成17年3月31日横須賀市条例第49

号)

※三浦市、横須賀市の消防広域化に伴い、上記の条例が適用されます。

- カ 地域優良賃貸住宅制度要綱（平成 19 年 3 月 28 日国住備第 160 号）
- キ 地域優良賃貸住宅整備基準（平成 19 年 3 月 28 日国住備第 164 号住宅局長通知）
- ク 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）最新版（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ケ 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）及び同標準図最新版（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- コ 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）及び同標準図最新版（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- サ 「子育てに配慮した住宅及び居住環境に関するガイドライン(案)」(国交省国土技術政策総合研究所)
- シ 「子育てにやさしい住まいと環境」認定基準（賃貸 RC マンションタイプ）及び「小学生に贈りたい住まいと環境」（賃貸 RC マンションタイプ）（ミキハウス・NTT 東日本）
- ス 共同住宅の防犯設計ガイドブック 防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針解説（財団法人ベターリビング、財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター企画編集）
- セ 公共工事コスト縮減対策に関する建設省新行動計画の解説（平成 9 年・建設大臣官房技術調査室監修）

第3 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1 民間事業者選定の方法（※実施方針 第2 1に同じ）

本事業では、事業期間における施設の整備と維持管理、施設運営を、良質な公共サービスの提供として、適正なコストで実施できる民間事業者を選定する。その民間事業者の選定方法は、設計・建設能力、維持管理能力、運営能力等をあらかじめ示した基準に従って評価し、公平性及び透明性の確保に十分留意して、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する、公募型プロポーザル方式による競争性のある随意契約にて行う予定である。

2 選定の手順及びスケジュール

選定にあたっての手順及びスケジュールは、次のとおり予定している。

日 程（予定）	内 容
令和3年（2021年）7月上旬	募集要項等の公表
令和3年（2021年）7月下旬	募集要項等説明会
令和3年（2021年）7月中旬～下旬	募集要項等に関する質問・意見の受付
令和3年（2021年）8月中旬	募集要項等に関する質問への回答 募集要項等の修正公表
令和3年（2021年）8月中旬～9月上旬	参加表明書及び資格確認申請書類の受付
令和3年（2021年）10月上旬	参加資格審査結果通知
令和3年（2021年）10月中旬	競争的対話（必須）
令和3年（2021年）10月下旬	対話結果の公表
令和3年（2021年）12月上旬	提案書の提出期限
令和3年（2021年）12月上旬～ 令和4年（2022年）2月上旬	提案書の審査
令和4年（2022年）2月上旬	提案ヒアリング
令和4年（2022年）2月中旬	優先交渉権者及び次点交渉権者の決定
令和4年（2022年）2月中旬	優先交渉権者及び次点交渉権者の公表
令和4年（2022年）3月下旬	基本協定の締結
令和4年（2022年）4月下旬	仮契約の締結
令和4年（2022年）6月下旬	特定事業契約の締結

3 応募手続き等

(1) 募集要項等に関する説明会

本事業に対する民間事業者の参入促進にかかる理解向上等のため、次のとおり募集要項等に関する説明会を開催する。

開催日時	令和3年7月30日（金）14時から（受付：13時30分から）
開催場所	三浦市 南下浦市民センター（三浦市南下浦町上宮田3274）
参加申込方法	<ul style="list-style-type: none">・市のホームページに公表している「募集要項等に関する説明会参加申込書（募-様式1）」に必要事項を記入の上、電子メールにより、下記提出先に提出のこと。・参加者は1社につき、原則として2名までとする。・メールタイトルは「募集要項等に関する説明会への参加希望（企業名）」と明記すること。窓口・電話・FAXでの受付は行わない。
提出先及び問合せ先	三浦市 総務部 財産管理課 TEL：046-882-1111(内線255) E-mail：kosodatejutaku@city.miura.kanagawa.jp
申込期限	令和3年7月26日（月）

(2) 募集要項等に関する質問・意見書の提出について

募集要項等の内容に関する質問及び意見の受付を次のとおり行う。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、問合せ・ヒアリングを行うことがある。

提出期間	令和3年7月12日（月）～7月30日（金）
提出方法	<ul style="list-style-type: none">・市のホームページに公表している「募集要項等に関する質問・意見書」（募-様式2）に必要事項を記入の上、電子メールにより、下記提出先に提出のこと。電子メールに添付するファイルの容量は10MBまでとする。・メールタイトルは「募集要項等に関する質問・意見書（企業名）」と明記のこと。窓口・電話・FAXでの受付は行わない。
提出先及び問合せ先	上記(1)と同様とする。
回答及び公表	<ul style="list-style-type: none">・募集要項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、ノウハウ等にかかるもの、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場合を除き、市のホームページで公表する。・個別に回答は行わない。公表に際して、質問者及び意見者の名称は公表しない。・公表時期は令和3年8月中旬とする。

(3) 参加表明書及び参加資格申請書等の受付

提出期間	令和3年8月16日（月）～9月3日（金）
提出方法	・市のホームページに公表している「参加資格審査様式集」より下記の提出書類 ア 様式によるものに必要事項を記入の上、イ 様式によらないものと併せて、郵送または持参により、上記期間内に提出すること。なお、提案書類を郵送にて提出する場合は、上記期間内に必着とすること。
提出先及び 問合せ先	・提出先 三浦市 総務部 財産管理課 ・問合せ先 TEL：046-882-1111(内線255)
提出書類 （各正副1部 ずつ提出する こと。 ア 様式によ るものうち、 （エ）、（オ）につい て、SPCを設立 する場合は参 様式4-1及 び5-1を、 SPCを設立しな い場合は参-様 式4-2及び 5-2を提出 すること）	<p>ア 様式によるもの</p> <p>（ア）参加表明書（参-様式1）</p> <p>（イ）参加資格審査申請書兼誓約書（参-様式2） 参加資格審査添付書類チェックリスト（参-様式2（別紙1）） 参加要件確認書（維持管理企業）（参-様式2（別紙2）） 参加要件確認書（運営企業）（参-様式2（別紙3）） 参加要件確認書（コミュニティ・デザイン企業）（参-様式2（別紙4）） 参加要件確認書（その他企業）（参-様式2（別紙5））</p> <p>（ウ）グループ構成表及び役割分担表（参-様式3）</p> <p>（エ）委任状（構成企業・協力企業→代表企業）（参-様式4-1（SPCを設立する場合）（参-様式4-2（SPCを設立しない場合）</p> <p>（オ）委任状（代表者→代理人）（参-様式5-1（SPCを設立する場合）（参-様式5-2（SPCを設立しない場合）</p> <p>イ 様式によらないもの</p> <p>（ア）団体の定款、寄附行為、規約その他これらに準ずる書類</p> <p>（イ）団体の組織及び運営に関する事項を記載した書類</p> <p>（ウ）申請書を提出する日の属する年度の事業計画書及び過去3年の事業報告書</p> <p>（エ）申請書を提出する日の属する年度の収支予算書</p> <p>（オ）役員名簿</p> <p>（カ）登記事項証明書（複写可・申請日前3月以内に交付されたもの）</p> <p>（キ）申請の前年度の納税証明書（法人税・法人事業税・法人市民税・消費税及び地方消費税・固定資産税・複写可・申請日前3月以内に交付されたもの）</p> <p>（ク）法人開設届出書（写し可。市内に支店等を有する場合のみ。）</p> <p>（ケ）過去3年の貸借対照表、損益計算書及び財産目録</p> <p>（コ）過去3年の常勤従業員数と非常勤従業員（パートタイマー、アルバイト等）数が分かる資料</p> <p>（サ）上記の書類を作成できない事情等がある団体は、経営状況を説明する書類がない旨及びその理由を記載した理由書を提出すること。</p>

(4) 参加資格審査の結果通知

参加資格審査の結果については、令和3年10月1日（金）までに、応募者の代表企業

に対し、書面にて通知する。なお、この際に通知する登録番号を用い、提案書の作成を行うこと。

(5) 参加資格がないと認められた者に対する理由の説明

参加資格審査の結果通知により、参加資格がないと認められた応募者の代表企業は、令和3年10月8日（金）までに、書面（様式自由。ただし応募者の代表企業印を要する。）により、説明を求めることができる。

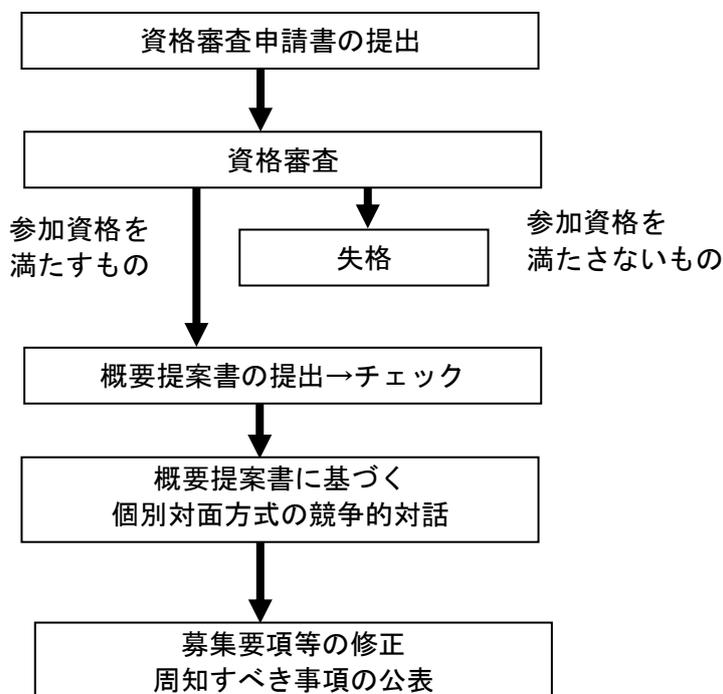
(6) 競争的対話の実施（※ア～ウを除き 実施方針 第2 3(10) に同じ）

市は、資格審査通過者に対して、競争的対話を実施する。応募者は、「概要提案書」を提出し、同書の内容に基づいて競争的対話を実施する。競争的対話は、要求水準書等について市と民間事業者の認識に齟齬がないこと、より適確な提案につなげることを目的に実施するものであり、概要提案書による提案内容の評価は行わない。

■競争的対話の実施フロー

- ① 概要提案書の提出
事業者選定基準等を踏まえ、市が指定するテーマについて提案いただく。
- ② 概要提案書に基づく競争的対話の実施
競争的対話は、概要提案の善し悪しを評価するためのものではなく、応募者の能力を引き出し、より適切な提案、期待以上の提案に結びつけるために実施する。
- ③ 競争的対話を踏まえた募集要項等の修正
競争的対話を踏まえ、募集要項等において市の意図が伝わっていない点等があれば、募集要項等に追記や追加資料の提示を行う。透明性・公平性の観点から応募者との対話の中で、全体に周知すべき事項がある場合は、対話結果の公表時に合わせて公表する。ただし、対話者名は公表しない。なお、事業者は、市が提供する資料を、応募に際しての検討以外の目的で使用することはできない。

【競争的対話の実施フロー(案)】



ア 実施期間

令和3年10月11日（月）～10月15日（金）

イ 提出書類

概要提案書として以下の書類を提出すること。

書類名		提出部数	
		正	副
(ア)	事業者提案エリアについて（任意様式） ・事業者提案エリア及び近接するエリアの平面図素案、動線計画 ・事業者提案エリアの活用による事業目的の達成について	1	3
(イ)	コミュニティ形成支援業務について（任意様式） ・コミュニティ形成支援の考え方 ・自立して活動できるコミュニティを形成するための具体的な方策	1	3

※上記の他、応募者が提案前に市へ予め確認したい内容がある場合には、提案審査様式集の各種様式の中から必要な様式を選択し、素案として提出すること。

ウ 提出方法

市から応募者に対して、参加資格を満たすことの通知に併せて受付期間を通知する。

提出書類は、郵送または持参により、受付期間内に提出すること。なお、提案書類を郵送にて提出する場合は、受付期間内に必着とすること。

- ・提出先 三浦市 総務部 財産管理課
- ・問合せ先 TEL：046-882-1111(内線255)

(7) 応募の辞退

参加資格の確認を受けた応募者が、応募を辞退する場合は、応募書類提出期限までに、応募辞退届（参-様式6）を市へ持参により提出すること。

なお、応募を辞退した場合に、今後、市の行う業務において不利益な取扱いをされることはない。

(8) 提案書の受付

資格審査通過者に対し、募集要項等に基づき本事業に関する事業計画の提案内容を記載した「提案審査様式集」より下記の書類の提出を求める。提案書の審査にあたって、市が必要と判断した場合は、応募者に対して個別に確認を行うこともある。

ア 受付期間

令和3年11月1日（月）～12月6日（月）

イ 提出書類（②の「記号」欄の記載は、選定基準書 第4 2 評価項目(1)～(8)に対応するものとする。）

	記号	書類名	様式番号 (提-様式)	提出部数	
				正本	副本
①基礎審査に関する提出書類	(ア)	提出書類リスト	1-1	1	1
	(イ)	要求水準に関する誓約書	1-2	1	1
	(ウ)	価格提案書	2-1	1	-
	(エ)	設計・建設業務対価内訳書	2-2	1	1
	(オ)	維持管理業務対価内訳書	2-3	1	1
	(カ)	運營業務対価内訳書	2-4	1	1
②事業提案審査に関する提出書類	-	提案書表紙	任意	1	10
	-	企業名対応表	任意	1	-
	(1)	全体計画に関する提案書	3-1～ 3-6	1	10
	(2)	整備計画に関する提案書	4-1～ 4-8	1	10
	(3)	整備計画（事業者提案エリア）及び提案事業に関する提案書	5	1	10
	(4)	施工計画に関する提案書	6	1	10
	(5)	維持管理計画に関する提案書	7-1～ 7-2	1	10
	(6)	運営計画に関する提案書	8-1～ 8-5	1	10
	(7)	コミュニティ形成支援計画に関する提案書	9-1～ 9-5	1	10
	(8)	その他に関する提案書	10	1	10
	-	計画図（配置図、平面図、立面図、透視図（パース））	11	1	10
③電子データ		上記②の提出書類を記録した電子データ	-	1	1

※① (ウ) については、封筒に封かんして提出すること。

※②各提出書類については、各ページの下に通し番号を振り、A4判縦型左綴じ（A3判は横型で一連とし折り込むこと。）で提出すること。

※②(2)（提-様式4-1～4-8）には事業者提案エリアを除く提案とし、事業者提案エリアに関する提案は②(3)（提-様式5）によること。

ウ 提出先

三浦市総務部財産管理課

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

(9) 提案に関するプレゼンテーション及びヒアリング

本事業に係る審査の一環として、応募者から審議会に対するプレゼンテーションを実施し、プレゼンテーション実施後に、提案書の内容の確認のため、審議会から応募者に対するヒアリングを実施する。プレゼンテーション及びヒアリングは、企業秘密に係る項目について流出の恐れがあることから、非公開により行うものとする。

ア 開催日

令和4年2月上旬

イ 開催場所

三浦市南下浦市民センター 2階 講堂（三浦市南下浦町上宮田3274）

ウ その他

プレゼンテーション及びヒアリングの実施に係る詳細については、資格審査通過者に対し、別途通知する。

(10) 優先交渉権者及び次点交渉権者の選定並びに公表

提案書について審議会ですべて総合的に評価を行い、市は、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定し、応募者に通知するとともに公表する。

(11) 優先交渉権者との交渉と特定事業契約の締結

市は、選定した優先交渉権者と契約内容の詳細について協議した上で、仮契約を締結する。優先交渉権者との協議が調わなかった場合、次点交渉権者と協議を行うものとする。

また、仮契約について、市が議会の議決を得たときは、本契約に切り替わるものとする。

なお、優先交渉権者が次に掲げる事項に該当するときは、交渉権を取り消すことがある。

ア 正当な理由なくして特定事業契約の締結に応じないとき。

イ 財務状況の悪化等により、本業務の履行が確実にないと認められるとき。

ウ 著しく社会的信用を損う等により、選定事業者としてふさわしくないと認められるとき。

(12) 提案書の返却

提出した提案書類の返却は行わない。

4 応募者の備えるべき参加資格要件（※実施方針 第2 4に同じ）

(1) 応募者の構成等

応募者の構成等については、次のとおりとする。

ア 応募者は、次に記載する複数の企業から成るグループとする。

- (ア) 設計業務を担当する企業（以下、「設計企業」という。）
 - (イ) 建設工事を担当する企業（以下、「建設企業」という。）
 - (ウ) 工事監理業務を担当する企業（以下、「工事監理企業」という。）
 - (エ) 維持管理業務を担当する企業（以下、「維持管理企業」という。）
 - (オ) 運営業務を担当する企業（以下、「運営企業」という。）
 - (カ) コミュニティ・デザインを担当する企業（以下、「コミュニティ・デザイン企業」という。）
 - (キ) 本事業において上記以外の役割を担う企業（以下、「その他の企業」という。）
- なお、(キ)「その他の企業」は必須とはしない。

イ 応募者は、構成企業及び協力企業から成るものとし、参加表明書提出時に構成企業及び協力企業の企業名並びに各企業が担当する業務を明らかにするものとする。

ウ 構成企業及び協力企業の定義は次のとおり。

SPCを設立する場合、構成企業とは、応募者のうち、SPCに出資を予定しており、SPCから直接、PFI事業に係る業務を受託または請け負う者をいう。また、協力企業とは、応募者のうち、SPCに出資をせず、SPCから直接、PFI事業に係る業務を受託または請け負う者をいい、構成企業や協力企業からPFI事業に係る業務を受託または請け負うことを予定している者は含まない。

SPCを設立しない場合、応募者の全ての企業を構成企業とし、協力企業は想定しない。

エ 代表企業を構成企業から定め、当該代表企業が応募手続き等を行うこととする。

オ 構成企業は複数とすること。

カ 参加表明書提出以降、応募者の構成企業または協力企業の変更は原則として認めない。ただし、(5)で認める範囲で変更を要する事情が生じた場合は、市と協議を行う。

キ 応募者の構成企業及び協力企業は、他の応募者の構成企業または協力企業になることはできない。また、応募者の構成企業と資本面若しくは人事面において関連がある者は、他の応募者の構成企業になることはできない。

なお、「資本面において関連がある企業」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有し、またはその出資の総額の100分の50を超える出資をしている者をいい、「人事面において関連がある企業」とは、当該企業の役員を兼ねている者をいう（以下同様）。

ク 実施しようとする業務について、関係法令に基づく資格等を有すること。

(2) 構成企業及び協力企業の業務の兼務

構成企業及び協力企業が上記(1)アの(ア)～(キ)までに示す企業のいくつかを兼ねることを認める。

ただし、建設企業が工事監理企業を兼ねること、資本または人事面において関連がある企業同士が建設企業と工事監理企業になることは認めない。

(3) 構成企業及び協力企業の参加資格要件

構成企業及び協力企業は次の要件を満たすこと。なお、複数の要件を満たす企業は、当該複数の業務を実施することができることとし、また、同一業務を複数の者で実施する場合もそれぞれ次の要件を満たすこと。

ア 本事業を円滑に遂行できるだけの安定かつ健全な財務能力を有していること。

イ 本事業を効率的かつ効果的に実施できる知識及び経験を有していること。

ウ 設計企業は、次の要件を満たしていること。

(ア) 建築士法（昭和25年5月24日法律第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いること。

(イ) 平成21年以降に完成した、鉄筋コンクリート造または鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅（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。

エ 建設企業は、次の要件を満たしていること。

(ア) 建設業法（昭和24年5月24日法律第100号）第3条第1項の規定による建設一式工事につき特定建設業の許可を受けていること。

(イ) 同法第27条の二十九第1項に規定する総合評定値（経営事項審査総合評定値）について「建築一式」の値が1,001点以上であること。ただし、複数で参加する場合は、主たる建設企業以外の企業の総合評定値の「建築一式」の値が801点以上であること。

(ウ) 平成21年以降に完成した、鉄筋コンクリート造または鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅（寄宿舍、寮、ワンルームマンション等を除く。）の元請け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、代表者としての履行実績に限る。）

(エ) 過去3か月以上の雇用関係にあり、一級建築施工監理技士若しくは一級建築士の資格を有する者で、建設業法26条第2項の規定による監理技術者を専任で施工現場に常駐可能であること。

オ 工事監理企業は、建築士法第23条に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。

カ 維持管理企業は、本事業を実施するために法令上必要とされる資格等がある場合は、当該資格等を有していること。

キ 運営企業は、次の要件を満たしていること。

(ア) 本事業を実施するために、法令上必要とする資格等がある場合は、当該資格等を有していること。

(イ) 賃貸住宅の運営に関して実績を有していること。当該実績は、現在履行中の案件も可とする。

(ウ) 子育て賃貸住宅と市民センター、図書館分館の運営を別の運営企業が担う場

合、子育て賃貸住宅を運営する企業は(ア)(イ)の条件を、市民センター、図書館分館を運営する企業は(ア)の条件をそれぞれ満たしていればよい。

ク コミュニティ・デザイン企業は、業としてコミュニティ・デザインに従事しているか否かにかかわらず、コミュニティのデザインやコミュニティの形成支援を行った実績を有していること。

ケ その他の企業は、本事業を実施するために法令上必要とする資格等がある場合は、当該資格等を有していること。

(4) 応募者の制限

次のいずれかに該当する者は、応募者の構成企業、協力企業になることはできない。

ア PFI 法第 9 条の規定に該当する者

イ 地方自治法施行令（昭和 22 年 5 月 3 日政令第 16 号）第 167 条の四の規定に該当する者

ウ 会社更生法（平成 14 年 12 月 13 日法律第 154 号）に基づき更生手続き開始の申立をしている者

エ 民事再生法（平成 11 年 12 月 22 日法律第 225 号）に基づき再生手続き開始の申立をしている者

オ 清算中の株式会社である民間事業者について、会社法（平成 17 年 7 月 26 日法律第 86 号）に基づく特別清算開始命令がなされている者

カ 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成 17 年 7 月 26 日法律第 87 号）による改正前の商法（明治 32 年 3 月 9 日法律第 48 号）第 381 条の規定による整理開始の申立または通告がなされている者

キ 破産法（平成 16 年 6 月 2 日法律第 75 号）第 18 条または第 19 条の規定による破産の申立がなされている者

ク 市から入札参加停止の措置を受けている者

ケ 最近 1 年間の法人税、消費税、法人事業税を滞納している者

コ 三浦市暴力団排除条例（平成 23 年 3 月 22 日三浦市条例第 2 号）第 2 条に定める暴力団、暴力団員またはこれらの者と社会的に非難されるべき関係を有する者。

サ 次の本事業の業務に関与した者またはこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者

- ・ランドブレイン株式会社（東京都千代田区平河町 1-2-10 平河町第一生命ビル）
- ・アンダーソン毛利友常法律事務所（東京都千代田区大手町 1-1-1 大手町パークビルディング 20 階）

シ 審議会の委員またはこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者

(5) 参加資格確認基準日及び参加資格確認基準日以降の取扱い

参加資格確認基準日は、参加表明書の提出期限日とする。なお、参加資格確認基準日の翌日以降に参加資格要件を欠くような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優先交渉権者決定日までの間に、応募者の構成企業または協力企業が参加資格要件を欠くこととなった場合は、当該応募者は原則として失格とする。ただし、市がやむを得ないと認めた場合は、市の承認及び参加資格の確認を受けた上で、代表企業を除く構成企業または協力企業の変更、追加ができるものとする。この場合、市へ書面（任意様式）により構成企業または協力企業の変更、追加の申し出を行い、構成企業または協力企業の変更、追加の申し出を市が認めた場合は、参加資格の確認を受けるための必要書類を速やかに提出すること。

イ 優先交渉権者決定日翌日から特定事業契約の締結日までの間に、構成企業または協力企業が参加資格要件を欠くこととなった場合は原則として失格とし、仮契約を締結済みの場合、仮契約の解除を行う。この場合は、市は一切責任を負わないものとする。ただし、市がやむを得ないと認めた場合は、参加資格要件を満たす範囲で代表企業を除く構成企業または協力企業の減少は認めるものとする。その場合は、市へ書面（任意様式）により構成企業または協力企業の変更を申し出ること。

ウ 参加資格申請書及び提案内容に虚偽の記載があった場合は失格とする。

(6) 特別目的会社（SPC）の設立について

応募者は、本事業に係る審査の結果により選定事業者として決定された場合、仮契約締結までに、本事業を実施する会社法に定める株式会社を設立することができる。なお、設立する場合、同社は特別目的会社（SPC）とし、三浦市内に設立すること（本施設の所在地を本事業用地として登記することも可能。）。

特別目的会社（SPC）を設立する場合、出資比率について、全構成企業の出資の合計は、全体出資の50%を超えるものとする。代表企業はSPCに出資する全ての企業の中で最大出資比率とすること。また、すべての出資者は、原則として、特定事業契約が終了するまでSPCの株式を保有するものとし、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行ってはならない。

SPCを設立しない場合、4 応募者の備えるべき参加資格要件(1)から(5)に関し次の点を留意すること。

ア 応募者のすべての企業を構成企業とすることから、協力企業は想定しない。

イ 本事業では複数の企業で業務を実施することから、応募者の企業は連帯して債務を負うこととし、当該企業は上記(3)及び(4)を満たすこと。また、代表企業への委任状を、提案書とともに提出すること。

ウ 代表企業及び構成企業の役割が明確になっていること。

エ 代表企業または構成企業が、市または第三者に与えた損害は、代表企業及び構成企業がこれを連帯して負担すること。

5 審査及び選定に関する事項（※実施方針 第2 5に同じ）

(1) 審査に関する基本的な考え方

ア 審査は、事業者選定を公平かつ適正に実施するために学識経験者等で構成する審議で

行うものとし、選定基準書は募集要項と合わせて公表する。

イ 審議会において、建築計画、事業計画、維持管理計画、運営計画、資金計画等の各面から総合的に提案書の審査を行う。

ただし、審査の過程は公表せず、優先交渉権者、次点交渉権者の名称及び採点結果等を公表する。応募者は、提出した提案書を基に提案や支援体制等の内容をプレゼンテーションするものとし、提案書に記載の文章を補完するために必要な概念図や表、イメージ図のスライド資料及び模型の使用を可とするが、動画は使用不可とする。

ウ 市が設置した審議会は、次の委員により構成される。

区分	所属する団体名及び役職名	氏名
学識経験のある者	C-まち計画室 代表	柳 沢 厚
学識経験のある者	工学院大学 建築学部 教授 設計組織ADH 代表	木下 庸子
学識経験のある者	東洋大学大学院 経済学研究科公民連携専攻 教授	難 波 悠
学識経験のある者	NPO法人 南房総リパブリック 代表理事	馬場 未織
神奈川県 <small>の職員</small>	神奈川県横須賀土木事務所 計画建築部長	竹山 幸夫
市 <small>の職員</small>	三浦市 副市長	星野 拓吉
市 <small>の職員</small>	三浦市 教育長	及川 圭介

なお、応募者の構成企業または協力企業が、優先交渉権者及び次点交渉権者の選定前までに、審議会の委員に対し、事業者選定に関して自己に有利になる目的のためまたは他の応募者を不利にする目的のため、接触等の働きかけを行った場合は失格とする。

(2) 事業者の選定等

選定事業者の審査は次に掲げる手順により行うこととする。

ア 参加資格審査

応募者の備えるべき参加資格要件の具備の有無を確認する。

イ 提案審査

提案価格のほか、設計・建設、維持管理及び運営等の提案内容及び市の要求水準との適合性並びに資金調達及びリスク分担を含む事業計画の妥当性、確実性等の各面から総合的に評価する。詳細は選定基準書による。

ウ 事業者の選定

市は、審議会による評価の結果を基に優先交渉権者及び次点交渉権者を選定し、優先交渉権者との契約交渉及び契約手続を行う。ただし、優先交渉権者との契約交渉が調わなかった場合には、次点交渉権者と契約の交渉及び手続を行う。

なお、事業者の選定後の実質的な提案内容の変更（諸室構成の変更、提案事業の取り下げ等）は、提案点の変更につながるため、原則行わない。ただし、公募型プロポーザル方式による事業者の選定である性質上、設計業務を進める中で市と事業者の協議において、事業計画を変更する場合がある。

6 審査結果及び評価の公表方法（※実施方針 第2 6に同じ）

審査の結果及び評価は、市のホームページ等で公表する。

7 応募に係る提出書類の取扱い（※実施方針 第2 7に同じ）

(1) 著作権

応募者から提出された提案書の著作権は、応募者に帰属するものとし、審査結果の公表以外には使用しないものとする。ただし、選定事業者から提出された提案書は、特に市が必要と認める時には、市は提案書の全部または一部を無償で使用できるものとする。なお、応募者から提出された提案書については返却しないこととし、開示請求があった場合は三浦市情報公開条例に基づき取り扱う。

(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、商標権その他日本国の法令に基づき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ことに起因する責任は、提案を行った応募者が負う。これにより市が損失または損害を被った場合は、当該応募者は市に対し当該損失または損害を賠償しなければならない。

(3) 使用言語、単位及び時刻

選定に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年5月20日法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

(4) 禁止事項

応募者は、複数の提案を提出することはできない。また、提出期限以降、提出した提案を市の承諾なく修正することはできない。

第4 提案価格

1 提案価格の算定方法

支払方法説明書に示す市が支払うサービス購入料A-1～Cの合計金額を提案価格とすること。なお、サービス購入料A-2の算定に用いる割賦手数料は、次の基準金利に応募者の選定するスプレッドを加えたものとする。なお、事業期間中の金利変動は見込まないこと。

サービス購入料A-2の算定に用いる基準金利（提案用基準金利）	令和3年10月1日（金）東京時間午前10時時点でテレレート17143ページに発表される東京スワップレファレンスレート（TSR）として表示される6ヶ月LIBORベース15年物（円/円）金利スワップレート
--------------------------------	--

・金利確定日の基準金利がマイナスになった場合は、基準金利は0%とする。

2 市の支払総額の上限価格

2,114,516,000 円（現在価値換算前の実額ベースで、消費税及び地方消費税を含む。）

第5 立地、規模及び配置に関する事項（※実施方針 第4に同じ）

本施設の計画内容については、要求水準書を参照すること。

1 本事業用地の立地条件

	内容	備考
地名地番	三浦市南下浦町上宮田 3258-4、-5、-6, 3274-1（4筆）	
敷地面積	4,053.521 m ²	境界調査図による
前面道路（南西側）	市道 87 号（幅員約 6.0m） 建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路	
南東側	市道 90 号（幅員約 3.0m） 建築基準法第 42 条第 2 項道路	建築基準法、三浦市まちづくり条例等の規定により拡幅が必要
北東側	民有地（住宅等）	
北西側	民有地（商業施設）	
用途地域	近隣商業地域	
建ぺい率／容積率	80％／200％	
高度地区	第3種高度地区	
日影規制	5h-3h/GL+4m	
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・三浦海岸交流核（三浦市都市計画マスタープラン） ・三浦海岸駅周辺緑化重点地区（三浦市緑の基本計画） ・埋蔵文化財包蔵地内 ・津波浸水深 0～2.0m（三浦市津波ハザードマップ） 	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内に保護樹木 3 本あり。 ・大芝原遺跡

※事業提案に際して、既存施設の運営に支障のない範囲内で、応募者が独自に現地調査を行うことを可能とする。現地調査を希望する場合は、本市の担当窓口まで連絡すること。

2 施設の規模等

(1) 整備を行う施設の概要

第2 1(8) 本事業で整備する施設のとおりとする。

3 土地の使用に関する事項

土地は市所有の行政財産とし、原則として現行の南下浦市民センターの休止から設計・建設業務が終了するまで選定事業者は無償で使用することができる。ただし、詳細な期間については、市と協議の上で決定するものとする。

第6 優先交渉権者の決定後の手続き

1 基本協定の締結

優先交渉権者は、優先交渉権者決定後速やかに、基本協定書(案)に基づき、基本協定を市と締結しなければならない。

2 優先交渉権者との交渉と特定事業契約の締結

市は、選定した優先交渉権者と契約内容の詳細について協議し、特定事業契約に関する議会の議決を経た後、特定事業契約を締結する。協議が調わなかった場合、次点交渉権者と協議を行う。

なお、以下、第6 2 (1) (2)、3, 4において、市が契約を締結する優先交渉権者または次点交渉権者を選定事業者と表示する。

(1) 契約内容

特定事業契約書について、特定事業契約を締結する選定事業者が遂行すべき業務内容、サービス購入料の算出方法、支払方法及び損害賠償等を定める。

(2) 特定事業契約に係る契約書作成費用

特定事業契約の検討に係る選定事業者側の弁護士費用及び印紙代等、契約書の作成に要する費用は、選定事業者の負担とする。

3 契約保証金

契約保証金は、選定事業者が自己の責任及び費用負担において、市または選定事業者を被保険者とし、建設業務にかかる対価(サービス購入料A-1及びA-2)から割賦金利相当額を控除した額の10分の1以上に相当する金額を保証金額とする履行保証保険契約を自ら締結し、若しくは工事請負人等に履行保証保険契約を締結させることにより、これを免除する。

なお、選定事業者は、自らを被保険者とする履行保証保険契約を締結した場合には、保険金請求権の上に、特定事業契約書に基づく違約金支払請求権を被担保債権として、市を第一順位とする質権を設定する。かかる質権設定の費用は選定事業者が負担する。

4 保険(※実施方針 第3 1(9)に同じ)

選定事業者の責任と費用負担により付す保険及びその条件は、特定事業契約書において定める。

第7 選定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 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担（※実施方針 第3 1(1)～(8)に同じ。）

(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、選定事業者が担当する業務については、選定事業者が責任を持って遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則として選定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

ア 市と選定事業者の責任分担は、原則として添付資料1 リスク分担表によることとし、責任分担の程度や具体的な内容については、実施方針等に関する質問回答及び意見の結果を踏まえ作成した、特定事業契約書(案)で提示する。

イ 応募者との質疑応答及び応募者からの意見の結果を踏まえ、当該リスク分担を変更する合理的な理由がある場合は、市はリスク分担の変更を行う場合がある。

(3) リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

市または選定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、その責任を負うものが負担する。また、市及び選定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、特定事業契約書において定める。

(4) 業務の一括委託の禁止

選定事業者は、本事業を一括して第三者に委託し、又は請け負わせることはできない。ただし、業務の一部についてあらかじめ市長が認めた場合は、この限りではない。

(5) 個人情報の取扱い

選定事業者が業務を行うに当たり、三浦市個人情報保護条例の規定を準用する。本業務に関連して取得した個人情報を取り扱う場合は、その取扱いに十分留意し、漏えい等の防止その他個人情報の適切な管理に努め、個人情報を保護するために必要な措置を講じること。

(6) 情報公開

選定事業者が業務を行うに当たり作成し、又は取得した文書等で選定事業者が管理しているものの公開については、別途、情報公開規程等を定めるなど適正な情報公開に努めること。

(7) 行政手続

選定事業者が指定管理者として行う利用許可等に係る処分及び指導は、三浦市行政手続条例の規定を適用するものとし、同条例の定めに従うこと。

(8) 守秘義務

選定事業者は、業務の実施によって知り得た秘密を第三者に漏らし、又は他の目的に

使用することはできない。事業期間が満了し、又は特定事業契約を取り消された後においても同様とする。

2 選定事業者の責任の履行に関する事項（※実施方針 第3 3に同じ）

選定事業者は、特定事業契約書（案）に基づき作成された特定事業契約書に従い、誠意をもって責任を履行する。なお、特定事業契約締結に当たっては、特定事業契約の履行を確保するために、次のいずれかの方法による特定事業契約の保証を行うことを想定している。

- ア 契約保証金の納付
- イ 履行保証保険の付保等による保証措置
- ウ その他、市が認める保証

3 市による事業の実施状況のモニタリング（※実施方針 第3 4に同じ）

(1) モニタリングの実施

市は、選定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された水準並びに提案書において選定事業者自らが提案した水準を達成しているか否かを確認すべく、本事業の実施状況についてモニタリングを実施するものとする。

(2) モニタリングの時期

モニタリングの時期については、次のとおりとする。

- ア 基本設計・実施設計時
- イ 工事施工時
- ウ 工事完成・施設引渡し時
- エ 施設供用開始後（維持管理・運営段階）においては、月1回（財務の状況に関するモニタリングについては毎年決算報告書公表後）
- オ 特定事業契約終了時

(3) モニタリングの方法

モニタリングの具体的な方法については、募集要項等に含まれるモニタリング減額方法説明書で提示する。

(4) モニタリングの費用の負担

モニタリングの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（セルフモニタリングに要する費用等）は選定事業者の負担とする。

(5) 選定事業者に対する支払額の減額等

モニタリングの結果、特定事業契約書で定められた要求水準が満たされていない場合、市は、選定事業者に対して支払額を減額または支払いを停止する。減額または支払いの停止の考え方については、募集要項等に含まれるモニタリング減額方法説明書で提示する。

第8 事業計画・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（※実施方針 第5に同じ）

事業計画または特定事業契約の解釈について疑義が生じた場合、市と選定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な措置に従うものとする。また、本事業に関する紛争については、横浜地方裁判所 横須賀支部又は横須賀簡易裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第9 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（※実施方針 第6 1に同じ）

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、市及び選定事業者の責任に応じて、必要な改善その他の措置を講じることとする。

2 事業の継続が困難となった場合の措置（※実施方針 第6 2に同じ）

事業の継続が困難となった場合には、次の措置をとることとする。

(1) 選定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 選定事業者の経営破綻、またはその懸念が生じた場合等により本事業の継続が困難となった場合、市は選定事業者との特定事業契約を解除できるものとする。

イ 選定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、その他特定事業契約で定める選定事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行またはその懸念が生じた場合、市は、選定事業者に対して、改善勧告を行い、一定期間内に改善策の提出及び実施を求めることができる。選定事業者が当該期間内に改善することができなかった場合、市は選定事業者との特定事業契約を解除できるものとする。

ウ アまたはイの規定により市が、特定事業契約を解除した場合、選定事業者は市に生じた損害を賠償するものとする。

エ 選定事業者との契約解除にあたっては、融資を実行している金融機関と市が協議し、契約解除後の事業継承について決定するものとする。

オ 市がやむを得ないと認めた場合は、参加資格要件を満たす範囲で代表企業を除く構成企業または協力企業の変更を認めるものとする。その場合は、市へ書面（任意様式）により構成企業または協力企業の変更を申し出ること。

(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、選定事業者は市に対し、一定期間内に当該違反の是正を求めることができる。市が当該期間内に是正しない場合には、選定事業者は市に対し、特定事業契約の解除を求めることができる。

イ アの規定により市が本事業の特定事業契約を解除した場合、市は、選定事業者に生じる損害を賠償するものとする。

(3) 当事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

ア 不可抗力、その他市または選定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、市と選定事業者は事業継続の可否について協議を行う。

イ 一定の期間内に協議が調わない時は、それぞれの相手方に事前に書面による通知を行うことにより、市は本事業における特定事業契約を解除することができ、選定事業者は、本事業における特定事業契約を解除することができる。

ウ イの規定による特定事業契約の解除の場合に生じる損害についての賠償の措置は、特定事業契約に定めるところに従うものとする。

(4) 融資機関（融資団）と市との協議（直接協定）

事業の継続性をできる限り確保する目的で、市は、選定事業者に対し融資を行う金融機関等の融資機関（融資団）と協議を行い、直接協定を結ぶことがある。

第10 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（※ 実施方針 第7に同じ）

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等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、市は、選定事業者が法制上及び税制上の措置を受けることができるように努める。

2 財政上及び金融上の支援に関する事項

市は、本事業に社会資本整備総合交付金の活用を想定するが、金融上の支援等は想定していない。他方、選定事業者が支援を受けることができる可能性がある場合には、市は、選定事業者が当該支援を受けられるように努める。

3 その他の支援に関する事項

その他の支援については、次のとおりとする。

ア 事業実施に関し必要とする許認可等に関し、市は必要に応じて協力を行うものとする。

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、市は選定事業者と協議を行うものとする。

ウ 市は、選定事業者に対する補助、出資等の支援は行わない。

第11 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 議会の議決（※実施方針 第8 1に同じ）

債務負担の設定に関する議案は、令和3年第1回定例会にて議決を得ており、令和4年3月開催予定の令和4年第1回定例会に改めて提出する予定である。

また、特定事業契約、公の施設設置条例、指定管理者指定は、令和4年6月開催予定の令和4年第2回定例会における議決を想定している。

2 市への協力（※実施方針 第8 2に同じ）

選定事業者は、議会の常任委員会又は特別委員会から参考人として出頭を求められた場合は、これに応ずるものとする。

3 情報提供（※実施方針 第8 3に同じ）

本事業に係る情報提供は、適宜、市のホームページ等で行う。

4 本事業に関する情報の取り扱い（※実施方針 第8 4に同じ）

本事業に関する情報は、市担当課および本事業の業務に関与するコンサルタント会社にて、業務に携わる者のみが利用・格納できるエリアにて管理する。業務で利用するPCはウイルス・不正プログラム対応済みのもののみとし、USBや他のメディアへの複製等、外部環境への持ち出しは行わない。

5 提案に伴う費用負担（※実施方針 第8 5に同じ）

提案に伴う費用については、すべて応募者の負担とする。

6 募集要項等に関する問い合わせ先

三浦市総務部財産管理課

TEL：046-882-1111(内線255)

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

ホームページ：<http://www.city.miura.kanagawa.jp>