

三浦市市民交流拠点整備事業

募集要項

令和4年10月28日
令和4年11月28日修正

三浦市

目次

第1	募集要項の位置づけ	1
第2	事業概要	1
1	事業内容に関する事項	1
第3	民間事業者の募集に関する事項	10
1	民間事業者の募集及び選定の基本的な考え方	10
2	募集及び選定のスケジュール	10
3	応募手続き等	11
第4	応募資格に関する事項	17
1	応募者の備えるべき参加資格要件	17
2	価格に関する要件	20
第5	事業提案書の審査に関する事項	21
1	審査に関する基本的な考え方	21
2	審議会	21
3	審査の方法	21
4	審査の結果	21
第6	その他の事項	22
1	責任分担の考え方	22
2	個人情報の取扱い	22
3	守秘義務	22
4	情報提供	22
5	提案に伴う費用負担	22
6	募集要項等に関する問い合わせ先	22
別紙1	用語集	23
別紙2	競争的対話及び追加提案等の事前確認の実施方法の概要	26
1	競争的対話の実施方法	26
2	追加提案等の事前確認の実施方法	27
別紙3	追加提案等に係る手続き	29
1	追加提案等の基本的な考え方	29
2	追加提案等の内容	29
3	追加提案等の採否と評価の方法	30
4	追加提案等の採否の結果の通知と優先交渉権者との協議	30
5	その他	31

第1 募集要項の位置づけ

三浦市市民交流拠点整備事業募集要項（以下「募集要項」という。）は、三浦市市民交流拠点整備事業（以下「本事業」という。）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。

募集要項に基づいて応募する民間事業者は、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。民間事業者は、募集要項及び以下に示す募集要項の別添資料（これらに関する添付資料を含む）並びにこれに対する質問回答書（公表後の追加及び変更を含む）（以下これらを総称して「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。

- 別添資料1 要求水準書
- 別添資料2 事業者選定基準
- 別添資料3 基本協定書（案）
- 別添資料4 基本契約書（案）
- 別添資料5 工事請負契約約款（設計・施工一括）（案）

なお、定期借地権設定契約書に関しては、選定された民間事業者の事業提案書をもとに基本契約書で定期借地権設定契約の大要を記載し、三浦市（以下「市」という。）と民間事業者との間で基本契約を締結した後（なお、基本契約を締結した民間事業者を「選定事業者」という。）、別途、市が提示した定期借地権設定契約に係る内容をもとに市と選定事業者で協議の上、締結する。

第2 事業概要

1 事業内容に関する事項

(1) 事業の名称

三浦市市民交流拠点整備事業

(2) 事業対象地の概要

本事業敷地	：	三浦市初声町下宮田字長作5番2
敷地面積	：	約27,500㎡（約2.75ha）
用途地域	：	第一種住居地域
形態規制	：	建ぺい率 60%
		容積率 200%
		防火地域 建築基準法第22条地域
		高さ規制 高度地区 第2種高度地区 最高限度15m （公益上必要な施設は最高高を20mに緩和）
		日影規制 H>10m 5時間・3時間 GL+4m

(3) 事業目的

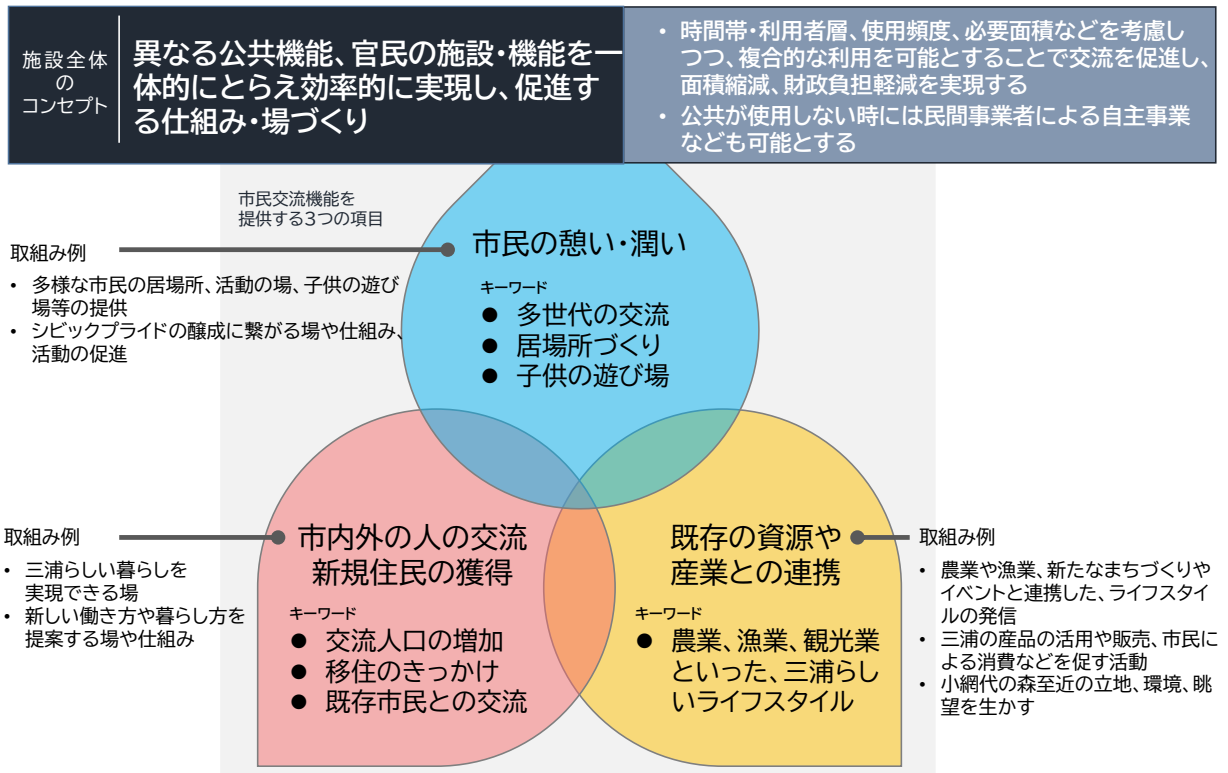
旧三崎高校跡地（以下「三高跡地」という。）は、市道路網の結節点であり、市の最重要立地である。市は、平成23年、24年の2回にわたり開発事業者を公募し関心を集めたものの事業者決定に至らなかったが、平成26年に敷地を限定して公募し、小売業者の進出が決まった。しかし、約3haの市有地が未開発のままである。

当該市有地は、令和3年に造成に着手している。また、近年の二町谷公有地開発、京浜急行電鉄株式会社の「都市近郊リゾートみうらの創生」、コロナ禍での三浦半島への注目等から、半島全体での当該立地の重要性も急速に高まり、需要不足の解消も期待できる状況である。

この機に官民連携の活用によって三高跡地に官民の多様な施設を整備することで、既設の消防署、商業施設、駐車場と相俟って市民交流の拠点となる施設の整備を実現するために本事業を実施する。

本事業のコンセプトは、「異なる公共機能、官民の施設・機能を一体的にとらえ効率的に実現し、促進する仕組み・場づくり」であり、「市民の憩い・潤い」、「市内外の人との交流・新規住民の獲得」、「既存の資源や産業との連携」を通じて、公共施設と民間施設による市の中心地にふさわしい良好な市民交流拠点を形成することを期待している。

本事業のコンセプト



(4) 事業概要

ア 導入機能・施設の内容

事業用地への導入機能・施設の内容は、次の(ア)、(イ)のとおりである。なお、導入機能・施設の内容の詳細は「別添資料1 要求水準書」を参照のこと。

(ア) 公共施設

三浦市役所、三浦市図書館、三浦市総合福祉センター、神奈川県鎌倉保健福祉事務所三崎センター及びその外構（駐車場、駐輪場、広場、緑地、通路等）

(イ) 民間施設

選定事業者が事業のコンセプトに沿って行った事業提案に基づき、事業用地のうち(ア)で示した公共施設を整備する土地以外の土地において、自らの資金負担と責任により整備、運営する施設（なお、民間施設は、原則として選定事業者が所有するものとする。民間施設を第三者に使用させ又は譲渡する場合の手続きは、基本契約書、その他の契約書、その他関係者間の合意に従うものとする。）。

また、民間施設の内容は、三浦市の市民交流拠点としてふさわしい事業コンセプトを反映し、かつ、選定事業者が安定して事業運営を行うことができるものを前提として、商業施設（店舗、飲食店、各種サービス施設等）、交流施設（市民のアクティビティや文化活動に資する施設、家族、移住者を対象とした集合住宅等）等の様々な用途を想定している。

イ 選定事業者の業務範囲

選定事業者は、公共施設整備業務及び民間施設整備運営業務を実施する。選定事業者の業務の概要は、以下のとおりである。また、市と選定事業者の役割分担の詳細及び各項目の具体的な内容については「別添資料1 要求水準書」に示すとおりである。

(ア) 公共施設整備業務

- a 設計等業務
- b 工事監理業務
- c 建設等業務

(イ) 民間施設整備運営業務

- a 民間施設設計等業務
- b 民間施設建設工事
- c 民間施設工事監理業務
- d 民間施設維持管理業務
- e 民間施設運営業務

(5) 事業方式及び契約の概要

本事業では、事業としての一体性を確保し、更に、民間事業者の創意工夫を活用して効率的、効果的な公共施設の整備と、民間施設の整備運営による市有地の活用を実施する。

そのため、市は公共施設整備業務を設計・施工一括発注方式（以下「DB方式」という。）で実施し、民間施設整備運営業務を定期借地権方式で実施すると共に、公共施設整備業務と民間施設整備運営業務を実施する民間事業者との間で基本協定書及び基本契約書を締結する。

これらの事業方式を総称して「DB+借地権方式」という。以下、各々の契約の概要を示す。

ア 事業全体に関する契約の概要

市は選定事業者との間で基本協定書及び基本契約書を締結する。選定事業者は、公共施設整備業務を行う民間事業者（以下「公共施設整備事業者」という。）及び民間施設整備運営業務を行う民間事業者（以下「民間施設整備運営事業者」という。）で構成される。

なお、基本協定書及び基本契約書の内容に関しては、「別添資料3 基本協定書（案）」及び「別添資料4 基本契約書（案）」を参照のこと。

主な項目	内容
契約形態	基本協定は、市が示した基本協定書（案）に基づき締結する。 基本契約は、市が示した基本契約書（案）に基づき締結する。
契約の当事者	基本協定書及び基本契約書のいずれも契約の当事者は、市、選定事業者（公共施設整備事業者及び民間施設整備運営事業者）
契約期間	基本協定書は、事業者選定後速やかに締結することとし、その期間は

	基本協定締結日から基本契約の締結日までとする。 基本契約書は、基本契約締結日から定期借地契約の終了予定日までとする。（定期借地契約が複数存在する場合には、契約の終了予定日が最も遅い契約の終期とする。）
代金等	なし
契約保証金	なし

イ 公共施設整備業務に関する契約の概要

市は、公共施設整備業務に関して、公共施設整備事業者と工事請負契約（設計・施工一括）を締結する。

なお、公共施設を整備する土地は市所有の行政財産とし、原則として公共施設整備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ものとする。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。

工事請負契約（設計・施工一括）の内容に関しては、「別添資料5 工事請負契約約款（設計・施工一括）（案）」を参照のこと。

主な項目	内容
契約形態	市が示した工事請負契約約款（設計・施工一括）に基づき DB 方式による公共施設の整備を行うための工事請負契約を締結する。
契約の当事者	市及び公共施設整備事業者
対象土地	事業用地のうち公共施設を整備する土地
契約期間	契約締結日から令和7年12月26日（金）までとする。なお、工事請負契約（設計・施工一括）は、議会の議決に付すべき契約のため、当該契約に関する議会の議決の日が契約締結日となる。
請負代金	請負代金は、選定事業者が提案した額とする。
請負代金の支払方法	請負代金の支払は、工事請負契約約款（設計・施工一括）及び市の条例規則等に定める方法に基づき、市と選定事業者で協議の上、市が定めることとする。
契約保証金	契約保証金は、工事請負契約約款（設計・施工一括）に基づく。

ウ 民間施設整備運営業務に関する契約の概要

市は、民間施設整備運営業務に関して、民間施設整備運営事業者と借地借家法第22条（一般定期借地権）又は同法第23条（事業用定期借地権）に定める定期借地権の設定を目的とする定期借地権設定契約を締結する。

なお、民間施設整備運営業務に係る土地は、現在は市の普通財産であり、分筆登記を行った後、定期借地権設定契約を締結する。

また、民間施設整備運営事業者から複数の民間施設が提案され、各々用途・期間等が異なる場合には、民間施設整備運営事業者の提案を踏まえ、市と民間施設整備運営事業者で協議の上、複数の定期借地権設定契約を締結する。

定期借地権設定契約の内容に関しては、選定事業者の事業提案書をもとに基本契約書で定期借地権設定契約の大要を記載し、市と選定事業者との間で基本契約を締結した後、別途、市が提示した定期借地権設定契約に係る内容をもとに市と選定事業者で協議の上、締結する。

主な項目	内容
契約形態	借地借家法第 22 条（一般定期借地権）又は同法第 23 条（事業用定期借地権）に定める定期借地権の設定を目的とする定期借地権設定契約を締結する。
契約の当事者	市及び民間施設整備運営事業者
貸付対象土地	事業用地のうち公共施設を整備する土地以外の土地
貸付期間	貸付期間は 20 年以上とし、これ以上の期間で借地借家法第 22 条又は同法第 23 条に定める期間において選定事業者が提案する期間をもとに、市と選定事業者が協議し決定する。なお、開始時期は、定期借地権契約の締結日とする。
貸付料	貸付料は、選定事業者が事業提案で提案した金額を基に、市と民間施設整備運営事業者が協議して、市が決定する額とする。
貸付料の支払方法	貸付料は、定期借地権設定契約締結日から発生する。その他、詳細については、定期借地権設定契約書に定めるものとする。
保証金	保証金は、貸付料の 12 ヶ月分とし、原則として、定期借地権設定契約締結時に支払うものとする。なお、保証金は、定期借地権設定契約終了後に返還するものとするが、利息は付さない。
定期借地権及び民間施設の譲渡及び転貸	民間施設整備運営事業者は、市の書面による承諾なくして、定期借地権及び民間施設の譲渡及び転貸を行ってはならない。ただし、定期借地権及び民間施設のうち、市が書面で承諾を不要とする旨を明示した部分を除く。なお、市は承諾にあたって又は承諾を不要とするにあたって条件を付す場合がある。

(6) 事業者の収入

本事業における選定事業者の収入は、以下のとおりである。

ア 公共施設整備業務に係る収入

工事請負契約（設計・施工一括）に基づき、公共施設整備業務に係る費用を市が公共施設整備事業者を支払う。

イ 民間施設整備運営事業に係る収入

定期借地権設定契約に基づき、民間施設整備運営者が自ら民間施設を整備運営して収入を得るものとする（独立採算方式）。なお、民間施設整備運営者は、市と締結した定期借地権設定契約書に基づいて、市に借地料を支払うものとする。

(7)再開発等促進区を定める地区計画の都市計画決定

選定事業者の提案により導入する民間施設は、本事業のコンセプトに沿ったものとし、具体的には、店舗や飲食店、事務所、住宅、宿泊・研修施設等様々な用途が考えられる。しかし、これらの用途の中には、現況用途地域の建築物等の用途制限において、床面積が制限されている用途も含まれる。

そこで市は、コンセプトに沿った事業を実現するため、必要に応じて、三高跡地を対象に再開発等促進区を定める地区計画¹の都市計画変更を行い、事業用地内について地区整備計画²を定め、現況用途地域の建築物等の用途制限のうち、床面積の制限に関する事項の緩和を目指す。また、効果的な土地利用と良好な市街地形成を図るうえで必要と判断した場合は、建築物等の高さの最高限度等その他の事項についても地区整備計画に定めるものとする。ただし、建築物等の用途制限のうち、床面積の制限に関する事項は緩和するが、マージャン屋、ぱちんこ屋、カラオケボックス、倉庫等の第一種住居地域において建てられない用途は引き続き建築不可とする。

なお、当該都市計画決定を行う場合は、事業者選定後に協議を開始し、令和5年度中に決定することを予定する³。

¹ ある程度まとまった低・未利用地の土地利用転換を円滑に推進し、市街地環境の向上に寄与する良好な都市開発の誘導を図るため、都市計画法第12条の5第3項の規定により定める都市計画であり、当該地区計画で決定する地区整備計画の内容に照らして特定行政庁が許可を行うことにより、用途地域による建築物等の制限を緩和することが可能になる。

² 地区施設（道路、公園等）の配置及び規模、建築物等の用途の制限、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限等、都市計画法第12条の5第7項に規定する事項の中から、地区の特性に応じて必要な事項を定める。

³ 都市計画審議会による調査審議等、都市計画決定手続の進捗により、都市計画決定の時期が予定と異なる場合もある。

(8) 遵守すべき法制度等

選定事業者は、本事業を実施するに際して必要な法制度を遵守しなければならない。想定される主な法制度は以下に示すとおりだが、これ以外にも事業実施に際して遵守すべき法制度があれば、それに従うものとする。

ア 関係法令等

- ・ 地方自治法
- ・ 建築基準法
- ・ 建築士法
- ・ 消防法
- ・ 屋外広告物法
- ・ 水質汚濁防止法
- ・ 土壌汚染対策法
- ・ 駐車場法
- ・ 水道法
- ・ 下水道法
- ・ 都市計画法
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新法）
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（ビル衛生管理法）
- ・ 食品衛生法
- ・ 建設業法
- ・ 労働基準法
- ・ 労働安全衛生法
- ・ 電気事業法
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・ 大気汚染防止法
- ・ 騒音規制法
- ・ 振動規制法
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）
- ・ 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（グリーン購入法）
- ・ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）
- ・ 地球温暖化対策の推進に関する法律
- ・ 資源の有効な利用の促進に関する法律
- ・ 健康増進法
- ・ 個人情報の保護に関する法律
- ・ その他関連法令

イ 関係条例等

- ・ 三浦市まちづくり条例
- ・ 三浦市個人情報保護条例
- ・ 三浦市情報公開条例
- ・ 三浦市行政手続条例
- ・ 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。

- ・ 三浦市水道事業給水条例
- ・ 三浦市下水道条例
- ・ 三浦市市道の構造の技術的基準及び市道に設ける道路標識の寸法を定める条例
- ・ 三浦市廃棄物の減量化、資源化及び適正処理に関する条例
- ・ 三浦市開発指導要綱
- ・ その他関連条例等

ウ 官庁営繕関係基準等

- ・ 新営一般庁舎面積算定基準
- ・ 官庁施設の基本的性能基準
- ・ 官庁施設の総合耐震計画基準
- ・ 官庁施設の環境保全性に関する基準（グリーン庁舎基準）
- ・ 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準
- ・ 公共建築工事標準仕様書
- ・ 公共建築設備工事標準図
- ・ 官庁施設の設計業務等積算基準
- ・ 建築設計基準
- ・ 建築構造設計基準
- ・ 建築工事設計図書作成基準
- ・ 建築工事標準詳細図
- ・ 構内舗装・排水設計基準
- ・ 擁壁設計標準図
- ・ 敷地調査共通仕様書
- ・ 建築設備計画基準
- ・ 建築設備設計基準
- ・ 建築設備工事設計図書作成基準
- ・ 雨水利用・排水再利用設備計画基準
- ・ 公共建築工事積算基準
- ・ 公共建築工事標準歩掛り
- ・ 公共建築数量積算基準
- ・ 公共建築設備数量積算基準
- ・ 公共建築工事共通費積算基準
- ・ 公共建築工事内訳書標準書式（建築工事編、設備工事編）
- ・ 公共建築工事見積標準書式（建築工事編、設備工事編）
- ・ 建設リサイクル法関連届出
- ・ 建設リサイクル推進計画 2020～「質」を重視するリサイクルへ～
- ・ 建設副産物適正処理推進要綱
- ・ 建設リサイクルガイドライン
- ・ 公共建設工事における再生資源活用の当面の運用について
- ・ 公共建設工事における分別解体等・再資源化等及び再生資源活用工事実施要領
- ・ 建築工事における建設副産物管理マニュアル
- ・ 室内空气中化学物質の室内濃度指針値及び標準的測定方法等について
- ・ その他関連する基準・指針等

(9) 本事業をより優れた内容とするための提案（追加提案等）に係る措置

民間事業者は、事業コンセプトの実現の観点から、本事業をより優れた内容とするために、募集要項等で示された条件に対する変更、追加等の提案（以下「追加提案等」という。）を行うことができる。

選定事業者の追加提案等が採用された場合には、市と選定事業者で協議の上、上記で示した契約等の内容を変更したり、新たに契約等を締結することがある。採用された追加提案等に係る措置は、それらの新たな契約等に従うものとする。

追加提案等の手続きの詳細は、別紙 2 及び別紙 3 を参照のこと。

第3 民間事業者の募集に関する事項

1 民間事業者の募集及び選定の基本的な考え方

民間事業者の募集及び選定は、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より行う。本事業としての一体性を確保しつつ、公共施設整備業務と民間施設整備運営業務を、最も効率的、効果的に実施できる民間事業者を選定するために、市はあらかじめ示した事業者選定基準（詳細は「別添資料2 事業者選定基準」を参照のこと。）に従って民間事業者から提案された事業提案を評価し（なお、事業提案書を提出した民間事業者を「応募者」という。）、公平性及び透明性の確保に十分留意して、応募者の中から市が契約の協議を行う民間事業者を選定する。なお、第一順位で契約の協議を行う民間事業者を優先交渉権者といい、第二順位の民間事業者を次点交渉権者、第三順位の民間事業者を次々点交渉権者という。以下、優先交渉権者、次点交渉権者、次々点交渉権者を合わせて「優先交渉権者等」という。

2 募集及び選定のスケジュール

民間事業者の募集及び選定のスケジュールは、次のとおりである。

日程	内容
令和4年（2022年）10月28日	募集要項及び別添資料の公表
令和4年（2022年）10月28日～11月14日	募集要項及び別添資料に関する質問の受付
令和4年（2022年）11月28日	募集要項及び別添資料に関する質問への回答
令和4年（2022年）10月28日～12月12日	参加表明及び資格確認申請書類の受付
令和4年（2022年）12月23日まで	参加資格審査結果通知
令和5年（2023年）1月18日～19日	競争的対話の実施、追加提案等の事前確認の実施
令和5年（2023年）2月6日	競争的対話結果の公表
令和5年（2023年）2月28日	事業提案書の提出期限
令和5年（2023年）3月中旬	応募者ヒアリング
令和5年（2023年）3月下旬	優先交渉権者等の公表
令和5年（2023年）4月上旬（予定）	基本協定の締結
令和5年（2023年）4月下旬（予定）	基本契約の締結及び仮工事請負契約（設計・施工一括）の締結
令和5年（2023年）6月下旬（予定）	工事請負契約（設計・施工一括）に関する契約議決（工事請負契約（設計・施工一括）の締結）

なお、選定事業者から提案された内容に基づき、市と選定事業者で協議により定めた時期に定期借地権設定契約の締結を行う予定である。また、基本協定書の締結以降の手続きは、選定事業者が行った追加提案等の内容によって変更となる場合がある。

3 応募手続き等

(1) 募集要項及び別添資料に関する質問の提出について

募集要項及び別添資料の内容に関する質問の受付を次のとおり行う。提出された質問について、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。

受付期間及び提出期限	令和4年10月28日（金）午前9時から11月14日（月）午後5時まで
提出方法	市のホームページで公表している「募集要項及び別添資料に関する質問書」（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。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「募集要項及び別添資料に関する質問（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	三浦市市長室 TEL：046-882-1111 E-mail：seisaku0202@city.miura.kanagawa.jp
回答及び公表	募集要項及び別添資料に関して提出された質問に対する回答は、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、質問者の名称は公表しない。 公表時期は令和4年11月28日（月）とする。

(2) 民間施設及び追加提案等に係る個別相談について

本事業において、民間施設整備運営事業に導入する民間機能・民間施設の内容、追加提案等の内容に関する事項は、民間事業者の提案内容に直接関わるものであり、当該事項に関する質問や回答の公表により、その内容の全部又は一部が一般に公表された場合、当該民間事業者の権利、競争上の地位、その他正当な利益を害するおそれがあることから、本事業への提案を行うことを予定している民間事業者は、これらの事項に関して、(1)の募集要項及び別添資料に関する質問の提出手続きとは別に市に個別に相談を行うことができる。

民間施設及び追加提案等に関して市に確認を行いたい場合には、次に示す手続きにより個別相談の依頼を行うこと。

受付期間	令和4年10月28日（金）午前9時から12月12日（月）午後5時まで
相談対象	個別相談の対象は、民間施設整備運営事業に導入する民間機能・民間施設の内容及び追加提案等の内容に関する事項とする。市は、当該相談を行った民間事業者が競争上優位にならない範囲で個別相談に応じる。
相談方法	下記問合わせ先に電子メールにて、市のホームページで公表している「民間施設及び追加提案等に係る個別相談依頼書」（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「個別相談依頼（企業名）」と明記のこと。窓口・電話・FAXでの受付は行わない。 市は依頼者と個別相談日時を調整し、三浦市役所において対面にて個別に相談を行う。
問合わせ先	三浦市市長室 TEL：046-882-1111 E-mail：seisaku0202@city.miura.kanagawa.jp

内容の公表	個別相談の内容は公表しない。なお、個別相談の内容から、募集要項等を修正することが必要となった場合には、市は当該修正を行うことがある。
-------	--

(3) 参加表明書及び参加資格申請書等の受付

受付期間及び提出期限	令和4年10月28日（金）午前9時から12月12日（月）午後5時まで
提出方法	市のホームページに公表している「様式集」より下記の提出書類を郵送又は持参により、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 三浦市市長室 問合せ先 TEL：046-882-1111
提出書類 各正副1部ずつ提出すること。	<p>参加表明書（様式3） 参加資格審査申請書兼誓約書（様式4） 参加資格審査添付書類チェックリスト（様式5） 参加資格確認書（設計企業）（様式6） 参加資格確認書（建設企業）（様式7） 参加資格確認書（工事監理企業）（様式8） 参加資格確認書（民間施設整備運営企業）（様式9） グループ構成表及び役割分担表（様式10） 委任状（構成企業→代表企業）（様式11） 委任状（代表企業代表者→代理人）（様式12） 特定建設工事共同企業体協定書（様式13）</p> <p>なお、三浦市の入札参加業者登録へ未登録の構成企業は、本事業での役割に応じて以下の書類のうち必要な書類を提出すること。</p> <p>役員名簿 貸借対照表（写し） 損益計算書（写し） 前年度の法人事業税納税証明書（本店分）（原本） 前年度の法人事業税納税証明書（県内営業所分）（原本） 消費税及び地方消費税納税証明書（その3）（原本） 商業登記簿謄本（履歴事項全部証明書）（原本） 第4 1 (1)応募者の構成等で示す建設企業に該当する場合 総合評定値通知書（写し） 建設業許可申請書の営業所一覧表（副本写し）</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4年12月23日（金）までに、民間事業者の代表企業に対し、書面にて通知する。なお、以下では資格審査に通過した民間事業者を資格審査通過者という。

(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民間事業者の代表企業は、令和4年12月28日（水）までに、書面（様式自由。ただし民間事業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)競争的対話及び追加提案等の事前確認の実施

市は、資格審査通過者に対して、競争的対話及び追加提案等の事前確認を実施する。

競争的対話に関しては、資格審査通過者は「競争的対話参加申込書（様式14）」「概要提案書（様式15）」「競争的対話に関する質問書（様式16）」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資格審査通過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、競争的対話の際に提出された書類による提案内容の評価は行わない。

追加提案等の事前確認に関しては、資格審査通過者は「追加提案等確認申請書（様式17）」、「追加提案等確認時の追加提案一覧表（様式18）」及び説明に必要な場合には「追加提案等確認時の追加提案等内容説明書（様式19）」を提出し、同書の内容に基づいて市は追加提案等の事前確認を実施する。追加提案等の事前確認は、当該追加提案等の必要性や実現性等を事前に確認することで、効果的な追加提案等を目的に実施するものであるが、追加提案等の事前確認は、市が追加提案等の採用を保証するものではないことに留意すること。

手続きの詳細は「別紙2 競争的対話及び追加提案等の事前確認の実施方法の概要」を参照のこと。

(7)応募の辞退

資格審査通過者が、応募を辞退する場合は、事業提案書の提出期限までに、「参加辞退届（様式20）」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)事業提案書の受付

資格審査通過者は、募集要項等に基づき本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した事業提案書を提出する。事業提案書は「様式集」で指定された様式等に提出する。

なお、事業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。また、追加提案等に関する手続きは、「別紙3 追加提案等に係る手続き」を参照のこと。

ア 受付期間及び提出期限

令和4年12月23日（金）午前9時から令和5年2月28日（火）午後5時

イ 提出書類

記号	書類名		様式番号	提出部数	
				正	副
1	提出書類リスト		様式 21	1	5
	要求水準に関する誓約書		様式 22		
	価格提案書		様式 23-1~2		
2	事業提案書表紙		様式 24	1	10
	事業提案書		様式 25-1~14		
	追加提案一覧表		様式 26		
	追加提案等内容説明書		様式 27		
	図面集	敷地全体	配置図、日影図、工事計画図		
公共施設		パース、各階平面図、立面図・断面図、面積表・仕上表、構造計画概要、建築設備計画概要、什器・備品リスト	—		
民間施設		パース、各階平面図、立面図・断面図	—		
3	上記の提出書類を記録した電子データ (図面集は JWCAD の他 PDF も提出すること)		—	1	2

ウ 提出先

三浦市市長室

E-mail : seisaku0202@city.miura.kanagawa.jp

(9) 事業提案書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、応募者から三浦市市民交流拠点整備事業者選定審議会（以下「審議会」という。）に対するプレゼンテーションを実施する。また、プレゼンテーション実施後に、事業提案書の内容の確認等のため、審議会から応募者に対してヒアリングを実施する。

事業提案書に関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5年3月中旬

イ 開催場所

別途、応募者に通知する。

ウ その他

応募者は、提出した事業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、事業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。

事業提案書に関する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、応募者に対し、別途通知する。

(10) 優先交渉権者等の選定並びに公表

事業提案書について審議会で総合的に評価を行った結果を踏まえ、市は、優先交渉権者等を選定する。選定結果は、応募者に通知するとともに市のホームページにおいて公表する。

なお、基本契約締結後に、これらの評価の経緯を記した審査講評を公表する。

(11) 優先交渉権者との基本協定の締結

市は、選定した優先交渉権者との間で速やかに基本協定を締結する。なお、次項に示す基本契約等に係る優先交渉権者との協議が整わなかった場合には、次点交渉権者と速やかに基本協定を締結し、協議を行う。なお、次点交渉権者との協議が整わなかった場合には、次々点交渉権者と速やかに基本協定を締結し、協議を行う。

(12) 優先交渉権者との交渉及び基本契約等の締結

市は、選定した優先交渉権者と契約内容等について協議した上で、選定した優先交渉権者との間で基本契約を締結し、また選定した優先交渉権者のうち公共施設整備事業者との間で仮工事請負契約（設計・施工一括）を締結する。優先交渉権者との協議が整わなかった場合、次点交渉権者と協議を行うものとする。次点交渉権者との協議が整わなかった場合、次々点交渉権者と協議を行うものとする。

仮工事請負契約（設計・施工一括）は三浦市議会の議決を得たときに本契約となる。

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。

- ・ 正当な理由なくして基本契約等の締結に応じないとき。
- ・ 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。
- ・ 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き。

追加提案等に係る事項を除き、選定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、原則として行わない。ただし、公募型プロポーザル方式による民間事業者の選定である性質上、設計業務等を進める中で市と選定事業者の協議において、提案内容を変更する場合がある。

(13) 定期借地権設定契約の締結

市は、基本契約等に基づき選定事業者と民間施設整備運営事業について協議した上で、選定事業者のうち民間施設整備運営事業者との間で定期借地権設定契約を締結する。

なお、民間施設整備運営業務に係る土地は、現在は市の普通財産であり、分筆登記を行った後、定期借地権設定契約を締結する。また、民間施設整備運営事業者から複数の民間施設が提案され、各々用途・期間等が異なる場合には、民間施設整備運営事業者の提案を踏まえ、市と民間施設整備運営事業者で協議の上、複数の定期借地権設定契約を締結する。

(14) 提出書類等に関する留意事項

ア 提出書類の返却

提出した提案書類の返却は行わない。

イ 著作権

応募者から提出された事業提案書の著作権は、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事業提案書は、特に市が必要と認める時には、市は事業提案書の全部又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事業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。

ウ 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又は損害を被った場合は、当該応募者は市に対し当該損失又は損害を賠償しなければならない。

エ 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。

オ 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 応募資格に関する事項

1 応募者の備えるべき参加資格要件

(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、次に掲載する企業について、それぞれを兼ねる単独企業又は複数の企業から成るグループとする。

(ア) 公共施設の設計等業務を担当する企業（以下「設計企業」という。）

(イ) 公共施設の建設等業務を担当する企業（以下「建設企業」という。）

(ウ) 公共施設の工事監理等業務を担当する企業（以下「工事監理企業」という。）

(エ) 民間施設整備運営業務を担当する企業（以下「民間施設整備運営企業」という。）

イ なお、(ア)から(ウ)の企業をまとめて「公共施設整備企業」という。応募者は、アに示す各業務を担当する各企業（以下「構成企業」という。）について、参加表明書提出時に構成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。なお、構成企業と契約して本事業に参画する民間事業者は協力企業とする。

ウ 構成企業がアの(ア)～(エ)までに示す企業のいくつかを兼ね備えることを認める。

エ 構成企業のうち1社を代表企業として定め、当該代表企業が応募手続き等を行うこととする。

オ 参加表明書提出以降、構成企業の変更は原則として認めない。ただし、(4)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。

カ 構成企業は、他の応募者の構成企業になることはできない。

キ 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、又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) 構成企業の参加資格要件

構成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 公共施設整備企業の参加資格要件

公共施設整備企業の参加資格要件については、次のとおりとする。

(ア) 設計企業と建設企業と工事監理企業は、それぞれを兼ねる単独企業又は設計企業と建設企業と工事監理企業を含む特定建設工事共同企業体とする。

(イ) 特定建設工事共同企業体の最低出資比率は、2社の場合30%以上、3社の場合20%以上とする。ただし、設計企業の最低出資比率は設けない。

(ウ) 公共施設整備企業のうち建設企業が設計等業務を兼ねている場合は、設計等業務と建設等業務を一体としてみなし、最低出資比率は(イ)のとおりとする。

(エ) 公共施設整備企業のうち設計企業は、次の要件を満たすこと。

a 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。

- b 平成 19 年度以降に完成及び引渡しが完了した延べ面積 4,500 ㎡以上の官公庁の庁舎、又は民間企業の事務所の実施設計実績があること。
- c 過去 3 か月以上の雇用関係にあり、一級建築士の資格を有する者を設計管理技術者として配置できること。

(f) 公共施設整備企業のうち建設企業は、次の要件を満たすこと。

- a 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。
- b 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。
- c 平成 19 年度以降に完成及び引渡しが完了した延べ面積 4,500 ㎡以上の官公庁の庁舎、又は民間企業の事務所の建築一式工事（躯体、外装、内装を含む新築、改築、増築の部分）の実績があること。なお、複合施設の場合は、当該用途が延べ面積の 4,500 ㎡以上を占める場合に限る。
- d 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。

(g) 公共施設整備企業のうち工事監理企業は、次の要件を満たすこと。

- a 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。
- b 過去 3 か月以上の雇用関係にあり、一級建築士の資格を有する者を工事監理管理技術者として配置できること。

イ 民間施設整備運営企業の参加資格要件

民間施設整備運営企業の参加資格要件については、次のとおりとする。

- (7) 民間施設整備運営企業は、民間施設整備運営事業に係る提案内容と同等又は類似の業務に係る実績を有していること。複数の民間施設整備運営企業で業務を分担する場合は、当該業務を代表する者が当該要件を満たすこと。

(3) 応募者の制限

次のいずれかに該当する者は、応募者の構成企業になることはできない。

- ア 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
- イ 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
- ウ 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
- エ 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
- オ 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又は通告がなされている者

- カ 破産法（平成16年6月2日法律第75号）第18条又は第19条の規定による破産の申立
がなされている者
- キ 市から入札参加停止の措置を受けている者
- ク 最近1年間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
完納しておらず、滞納している者
- ケ 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、暴力団員又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。
- コ 本事業に係る支援業務に委託した以下に示す者及び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
 - 株式会社アール・ピー・アイ
 - ソーシャルアクト合同会社
 - 株式会社アイ・エス・エス
 - 学校法人東洋大学
 - アンダーソン・毛利・友常法律事務所外国法共同事業
 - 須藤健公認会計士事務所
 - 有限会社富永謙建築設計事務所
- サ 審議会の委員又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

(4)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等決定日までの間に、資格審査通過者の構
成企業（事業提案書の提出後は応募者の構成企業）が参加資格要件を欠くこととなった
場合は、当該資格審査通過者（事業提案書の提出後は応募者）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）により構成企業の変更、追加の申し出を行い、構成企業の変更、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 優先交渉権者等決定日翌日から基本契約の締結日までの間に、構成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する。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。
- エ 追加提案等の事前確認において、市が当該追加提案等の全部又は一部の提案を認めなか
った場合に、当該認められなかった追加提案等に関連する構成企業（代表企業を含む）
の変更や除外をすることができるものとする。この場合、市へ書面（任意様式）により
構成企業の変更、除外の申し出を行い、構成企業の変更、除外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。

2 価格に関する要件

本事業に係る価格は以下に示すとおりである。なお、評価は「別添資料2 事業者選定基準」に示す方法で行う。

(1) 公共施設整備に係る請負代金

本事業の実施にあたり、現時点で市が想定する公共施設整備に係る請負代金は、下記のとおりであり、応募者はこの価格を上限として検討すること。また、検討にあたっては、消費税率を10%として検討すること。

37億円（税込み）

なお、公共施設整備に係る継続費に関する議案は、令和5年3月開催予定の令和5年第1回定例会に提出する。

(2) 民間施設整備運營業務に係る地代の単価

本事業に係る地代は、現段階では下記の算出式による額を下限として提案するものとする。なお、今後契約する定期借地権設定契約に基づいて提案内容をベースに3年毎に見直しを行う。

[固定資産路線価] × 4/100 = [1 m²あたり年間借地料]

※参考 路線価 47,242 円/m² (令和4年度)

第5 事業提案書の審査に関する事項

1 審査に関する基本的な考え方

事業提案書の審査は、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及び市の職員で構成する審議会で行うものとする。

審議会では、「別添資料2 事業者選定基準」に基づき総合的に事業提案書の審査を行う。

2 審議会

審議会は、次の委員により構成される。なお、応募者の構成企業が、優先交渉権者等の選定前までに、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又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。

区分	所属する団体名及び役職名	氏名	役割
学識経験者	中央大学 総合政策学部 教授	川崎 一泰	会長
学識経験者	東洋大学大学院 経済学研究科 公民連携専攻 教授	難波 悠	副会長
学識経験者	芝浦工業大学 建築学部 建築学科 教授	佐藤 宏亮	委員
学識経験者	東京工業大学 環境・社会理工学院 建築学系 准教授	村田 涼	委員
市の職員	三浦市 副市長	星野 拓吉	委員

3 審査の方法

応募者の審査は次に掲げる手順により行うこととする。詳細は「別添資料2 事業者選定基準」で示す。

(1) 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。

(2) 提案審査

応募者から提出された事業提案書について、提案価格のほか、事業計画、公共施設整備業務及び民間施設整備運營業務等に係る提案内容等の妥当性、確実性等を総合的に評価する。

4 審査の結果

市は審議会の審査結果に基づき優先交渉権者等を決定する。

なお、いずれの応募者も、市が定める条件を満たさない場合には優先交渉権者等を決定しないことがある。

市が定める条件を満たさない場合とは、以下のとおりである。なお、これらが複合的に生じた場合も含むものとする。

- ・ 事業提案書の評価点が事前に定めた一定の基準点数を満たさない場合（当該企業の事業提案の提案点が、提案点の合計点の40%を下回っていた場合）
- ・ 追加提案等の全部又は一部を市が採用しないことにより、要求水準、その他募集要項等に定める条件の達成が困難になる場合、又は事業提案書に基づく事業の実現が困難になる場合

第6 その他の事項

1 責任分担の考え方

本事業における責任分担は、基本契約書、工事請負契約約款（設計・施工一括）、その他市と選定事業者の間の合意によるものとするが、次のリスクについては以下に示すとおりとする。

(1) 議会の議決が得られない場合

議会の議決が必要な契約に関して、議会の議決が得られないことにより契約締結が遅延・中止した場合は、それまでに市及び選定事業者が生じた費用並びにその後の変更等において市及び選定事業者が生ずる費用は、それぞれの負担とする。

(2) 交通協議に伴う変更が生じた場合

交通管理者との交通協議の結果、事業提案の変更等が必要となった場合には、それまでに市及び選定事業者が生じた費用並びにその後の事業提案変更等により市及び選定事業者が生ずる費用は、それぞれの負担とする。

2 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。

3 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、又は何らかの事情により本事業に関して締結する各種契約が終了した後においても同様とする。

4 情報提供

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。

5 提案に伴う費用負担

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

三浦市市長室

TEL : 046-882-1111

seisaku0202@city.miura.kanagawa.jp

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

別紙 1 用語集

NO	大分類	中分類	用語	解説
1	公共施設	全体	本事業	三浦市における三浦市市民交流拠点整備事業をいう。
2	公共施設	全体	市	三浦市をいう。
3	公共施設	全体	公共施設整備事業	本事業のうち、公共施設の整備に関する事業をいう。
4	公共施設	事業者	公共施設整備事業者	公共施設の整備を行う民間事業者をいう。なお、募集要項 第 4 1 応募資格に関する事項においては「公共施設整備企業」という。
5	公共施設	業務	公共施設整備業務	公共施設の整備に関する業務をいう。
6	公共施設	業務	設計等業務	公共施設の整備に関する業務のうち、設計に係る業務をいう。
7	公共施設	業務	事前調査業務	公共施設の整備に関する設計等業務のうち、設計業務着手前に必要な測量調査、地盤調査、周辺影響調査、地質調査、電波障害調査等、民間事業者の責任により実施する調査等をいう。
8	公共施設	業務	設計業務	公共施設の整備に関する設計等業務のうち、要求水準書、事業者提案等に基づき、公共施設を整備するために必要な基本設計業務と実施設計業務をいう。なお、工事請負契約約款（設計・施工一括）約款では第 1 条で「設計」と定義している。
9	公共施設	業務	基本設計業務	公共施設の整備に関する設計等業務のうち、基本設計に係る業務をいう。
10	公共施設	業務	実施設計業務	公共施設の整備に関する設計等業務のうち、実施設計に係る業務をいう。
11	公共施設	業務	不動産登記等業務	公共施設の整備に関する設計等業務のうち、民間施設事業用地の分筆に係る測量及び建物表題登記に係る業務をいう。
12	公共施設	業務	その他設計等に関する業務	公共施設の整備に関する設計等業務のうち、設計等業務に関する各種申請等業務及びその他設計等業務上必要な業務をいう。
13	公共施設	業務	設計等業務に関する各種申請等業務	公共施設の設計等業務のうち、開発許可や計画通知およびその他必要となる業務をいう。
14	公共施設	業務	その他設計業務上必要な業務	公共施設の設計等業務のうち、市が実施するインフラ整備事業との間の調整業務等、設計業務上必要な業務をいう。
15	公共施設	業務	建設等業務	公共施設の整備に関する業務のうち、建設に係る業務をいう。
16	公共施設	業務	建設工事	公共施設の整備に関する業務のうち、建設工事に係る業務をいう。なお、工事請負契約約款（設計・施工一括）では第 1 条で「施工」と定義している。
17	公共施設	業務	周辺家屋影響対策業務	公共施設の整備に関する業務のうち、近隣に影響を及ぼす恐れのある、又は生じた時に対策を計画する業務をいう。
18	公共施設	業務	備品調達支援業務	新たに整備する公共施設に配置される備品について、市が実施する什器及び備品調達の支援及び提案を行う業務をいう。
19	公共施設	業務	備品調達及び搬入設置業務	新たに整備する公共施設に配置される備品について、選定事業者が調達した什器及び備品を、市の完成確認前に所定の位置に搬入・設置する業務をいう。
20	公共施設	業務	その他建設等に関する業務	公共施設の建設等業務のうち、建設等業務に関する各種申請等業務及びその他建設等業務上必要な業務をいう。
21	公共施設	業務	建設等業務に関する各種申請等業務	公共施設の建設等業務のうち、事前協議、申請及び検査の実施に係る業務をいう。
22	公共施設	業務	その他建設業務上必要な業務	公共施設の建設等業務のうち、市が実施するインフラ整備事業との間の工事工程や工事車両の動線調整等、建設業務上必要な業務をいう。
23	公共施設	業務	工事監理等業務	公共施設の整備に関する業務のうち、工事監理及び工事監理に関する他業務をいう。
24	公共施設	業務	工事監理業務	公共施設の整備に関する業務のうち、工事監理に係る業務をいう。
25	公共施設	業務	その他工事監理に関する業務	公共施設の工事監理業務のうち、工事監理等業務に関する各種申請等業務及びその他工事監理業務上必要な業務をいう。
26	公共施設	業務	工事監理等業務に関する各種申請等業務	公共施設の工事監理業務のうち、開発許可や計画通知およびその他必要となる業務をいう。
27	公共施設	業務	その他工事監理業務上必要な業務	公共施設の工事監理業務のうち市が実施するインフラ整備事業との間の工事監理者としての調整業務等、建設業務上必要な業務をいう。
28	民間施設	全体	民間施設整備運営事業	本事業のうち、民間施設の整備運営に関する事業をいう。
29	民間施設	事業者	民間施設整備運営事業者	民間施設の整備運営を行う民間事業者をいう。

N0	大分類	中分類	用語	解説
30	民間施設	業務	民間施設整備運営業務	民間施設の整備運営に関する業務をいう。
31	民間施設	業務	民間施設設計等業務	民間施設の整備運営に関する業務のうち、設計に係る業務をいう。なお、基本契約書においては第2条で「民間施設設計業務」と定義している。
32	民間施設	業務	民間施設建設工事	民間施設の整備運営に関する業務のうち、建設に係る業務をいう。
33	民間施設	業務	民間施設工事監理業務	民間施設の整備運営に関する業務のうち、工事監理に係る業務をいう。
34	民間施設	業務	民間施設維持管理業務	民間施設の整備運営に関する業務のうち、維持管理に係る業務をいう。
35	民間施設	業務	民間施設運営業務	民間施設の整備運営に関する業務のうち、運営に係る業務をいう。
36	民間施設	業務	民間施設事前調査業務	民間施設の設計等に関する業務のうち、近隣の住民や環境に与える悪影響を最小限にするよう対策を講じ、また、近隣住民との調整、「民間施設」の設計、工事等に関する説明を行う業務をいう。
37	民間施設	業務	民間施設設計業務	民間施設の設計に関する業務をいう。
38	民間施設	業務	民間施設設計図書	民間施設基本設計図書、民間施設実施設計書、及びこれに付随する図書をいう。
39	民間施設	業務	民間施設基本設計図書	募集要項等、提案書等及び関係機関協議に従い、民間事業者が作成する民間施設に関する基本設計の内容を示す図書をいう。
40	民間施設	業務	民間施設実施設計書	募集要項等、提案書等、関係機関協議及び民間施設基本設計図書に従い民間事業者が作成する民間施設建設工事に関する実施設計の内容を示す図書をいう。
41	民間施設	業務	民間施設実施工程表	民間施設の建設に関する実施工程表をいう。
42	民間施設	業務	民間施設施工計画書	民間施設の建設に関する施工計画書をいう。
43	民間施設	業務	民間施設完工検査	民間事業者が「民間施設建設工事」による「民間施設」の完成を検査する手続をいい、第三者機関により実施される工事完了検査を含む。
44	公共施設	事業者	公共施設整備企業	公共施設整備業務を担当する企業をいう。
45	公共施設	事業者	設計企業	公共施設整備業務のうち、設計業務を担当する企業をいう。
46	公共施設	事業者	建設企業	公共施設整備業務のうち、建設業務を担当する企業をいう。
47	公共施設	事業者	工事監理企業	公共施設整備業務のうち、工事監理業務を担当する企業をいう。
48	公共施設	担当者	現場代理人	発注者との窓口業務を行うとともに、設計業務、建設工事、工事監理業務を統括する者をいう。
49	公共施設	担当者	設計管理技術者	各設計主任技術者及びコスト管理主任技術者を統括し、設計業務の責任を負う者をいう。
50	公共施設	担当者	設計主任技術者	建築、構造、電気設備、機械設備の担当分野の技術的責任を負う者をいう。
51	公共施設	担当者	コスト管理主任技術者	設計段階における事業費の予算管理の責任を負う者をいう。
52	公共施設	担当者	設計照査技術者	設計成果物の内容の技術的責任を負う者をいう。
53	公共施設	担当者	工事主任技術者	建設工事における施工計画、コスト管理、建築施工、電気設備施工、機械設備施工各分野の技術的責任を負う者をいう。
54	公共施設	担当者	工事監理管理技術者	各工事監理主任技術者を統括し、工事監理業務の責任を負う者をいう。
55	公共施設	担当者	工事監理主任技術者	建設工事における建築、構造、電気設備、機械設備の担当分野の工事品質の監理を行い技術的責任を負う者をいう。
56	民間施設	事業者	民間施設整備運営企業	民間施設整備運営業務を担当する企業をいう。
57	事業全体	事業者	特定建設工事共同企業体	本事業のうち、公共施設の整備に関して設計企業と建設企業と工事監理企業を含む企業で結成する共同企業体をいう。
58	事業全体	事業者	代表企業	特定建設工事共同企業体を結成する複数の民間事業者を代表して応募の手続き及び市との連絡調整役を担当する者をいう。
59	事業全体	事業者	構成企業	特定建設工事共同企業体を結成する複数の民間事業者のうち、代表企業を除いた民間事業者を担当する者をいう。
60	事業全体	事業者	協力企業	市と直接契約を締結する相手方ではなく、構成企業と契約をして本事業に参画する者をいう。なお、公共施設整備業務に関する下請負人を含む。
61	事業全体	事業者	民間事業者	行政機関以外の企業・団体をいう。応募手続きにおいて、参加資格申請書等を提出し、市に参加資格が承認されるまでの間で、本事業に対して関心を持つ者をいう。
62	事業全体	事業者	資格審査通過者	資格審査を通過し、競争的対話及び追加提案等の事前確認に応募する資格を有する者をいう。
63	事業全体	事業者	応募者	資格審査を通過し、事業提案書を提出した者をいう。

N0	大分類	中分類	用語	解説
64	事業全体	事業者	優先交渉権者	三浦市市民交流拠点整備事業者選定審議会による評価を基に、市が優先順位第一位の契約協議交渉権を持つ者として決定した応募者をいう。
65	事業全体	事業者	次点交渉権者	三浦市市民交流拠点整備事業者選定審議会による評価を基に、市が優先順位第二位の契約協議交渉権を持つ者として決定した応募者をいう。
66	事業全体	事業者	次々点交渉権者	三浦市市民交流拠点整備事業者選定審議会による評価を基に、市が優先順位第三位の契約協議交渉権を持つ者として決定した応募者をいう。
67	事業全体	事業者	選定事業者	市と基本契約を締結した者をいう。「三浦市市民交流拠点整備事業者」と同義。
68	事業全体	事業者	審議会	三浦市市民交流拠点整備事業者選定審議会をいう。
69	事業全体	土地	事業用地	本事業を実施する旧三崎高校跡地をいう。
70	事業全体	土地	公共施設事業用地	事業用地のうち、選定事業者が提案する公共施設の整備用地をいう。
71	事業全体	土地	民間施設事業用地	事業用地のうち、選定事業者が提案する民間施設の整備運営用地をいう。
72	事業全体	施設	公共施設	本事業で整備する三浦市役所、三浦市図書館、総合福祉センター、神奈川県鎌倉保健福祉事務所三崎センター及び外構（駐車場、駐輪場、広場、緑地、通路等）を有する施設の総称をいう。
73	事業全体	施設	民間施設	本事業において、民間事業者が事業のコンセプトに沿って、事業用地のうち公共施設を整備する土地以外の土地において、自らの資金負担と責任により整備、運営する施設をいう。

別紙2 競争的対話及び追加提案等の事前確認の実施方法の概要

1 競争的対話の実施方法

(1) 競争的対話の基本的な考え方

市は、資格審査通過者の求めに応じて競争的対話を実施する。

競争的対話は、提案の善し悪しを評価するためのものではなく、要求水準書等について市と資格審査通過者の認識に齟齬がないこと、資格審査通過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ものであり、競争的対話の際に提出された書類による提案内容の評価は行わない。

なお、競争的対話は(3)実施期間に示す期間で行うことを想定しているが、具体的な日程や手続き等は、参加資格確認通知とともに参加資格確認を得た資格審査通過者に通知する。

(2) 競争的対話の実施手続き

ア 競争的対話の申し込み

資格審査通過者は競争的対話を行うことができる。資格審査通過者のうち競争的対話を希望するものは、「競争的対話参加申込書（様式14）」、「概要提案書（様式15）」、「競争的対話に関する質問書（様式16）」（以下「競争的対話参加申込書等」という。）を通知された期日までに提出すること。なお、概要提案書では、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することを想定している。

競争的対話参加申込書等を提出しなかった場合には、競争的対話を実施する意思がないものと判断する。なお、競争的対話の申し込みの有無によって不利益な扱いを受けることはない。

イ 概要提案書等に基づく競争的対話の実施

市と資格審査通過者は、「概要提案書（様式15）」、「競争的対話に関する質問書（様式16）」に基づき個別対面方式による競争的対話を実施する。競争的対話の日時、場所等は競争的対話参加申込書等の提出者に対して、市が個別に通知する。

ウ 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・公平性の観点から資格審査通過者との対話の中で、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、資格審査通過者は、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。

(3) 実施期間

令和5年1月18日（水）～1月19日（木）

(4) 提出書類

以下の書類を提出すること。

書類名		提出部数	
		正	副
様式 14	競争的対話参加申込書	1	—
様式 15	概要提案書	1	5
様式 16	競争的対話に関する質問書	1	5

なお、上記の他、資格審査通過者が提案前に市へ予め確認したい内容がある場合には、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。

(5) 提出方法

市から資格審査通過者に対して、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、郵送又は持参により、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 三浦市市長室

問合せ先 TEL：046-882-1111

2 追加提案等の事前確認の実施方法

(1) 追加提案等の事前確認の基本的な考え方

資格審査通過者は、事業コンセプトの実現の観点から、本事業をより優れた内容とするために、募集要項等で示された条件に対する変更、追加等の提案を行うことができる。

市は、資格審査通過者のうち、「別紙3 追加提案等の手続き」に基づいて追加提案等を行う予定の資格審査通過者に対して追加提案等の事前確認を実施する。なお、追加提案等の事前確認は、追加提案等を行うことを予定している資格審査通過者の全てが行うこととし、追加提案等の事前確認を経ずに追加提案等の提案を行うことは認めない。

(2) 追加提案等の事前確認の実施手続き

ア 追加提案等の事前確認の申し込み

資格審査通過者は追加提案等の事前確認の申し込みを行うことができるものとし、「追加提案等確認申込書（様式 17）」、「追加提案等確認時の追加提案一覧表（様式 18）」及び説明に必要な場合には「追加提案等確認時の追加提案等内容説明書（様式 19）」（以下「追加提案等確認申込書等」という。）を通知された期日までに提出すること。

イ 追加提案等概要書に基づく追加提案等の確認の実施

市と資格審査通過者は、「追加提案等確認時の追加提案等一覧表（様式 18）」及び説明に必要な場合には「追加提案等確認時の追加提案等内容説明書（様式 19）」に基づき個別対面方式による追加提案等の確認を実施する。追加提案等の確認の日時、場所等は追加提案等確認申込書等の提出者に対して、市が個別に通知する。なお、追加提案等確認申込書等の提出者のうち競争的対話を申し込んだ者は、原則として、同じ日時において追加提案等の確認を実施することを予定している。

ウ 追加提案等の確認を踏まえた追加提案等の提案の可否の通知

追加提案等の確認結果を踏まえ、市は資格審査通過者に対して、追加提案等の項目ごとに追加提案等の提案の可否を通知する。あわせて追加提案等番号を付与する。資格審査通過者は、可とされた追加提案等についてのみ事業提案書において提案することができる。なお、追加提案等の可否は、市が当該追加提案等を採用することを保証するものではなく、あくまで提案することを可とするものであることに留意すること。

また、資格審査通過者は、追加提案等の確認手続きで提案を可とされた追加提案等の全部又は一部について、事業提案書の提案時に提案しないことができる。提案を行わない場合には、当該提案項目につき追加提案等番号ごとに「追加提案等一覧表（様式 26）」の備考欄にその旨を記載すること。

追加提案等の提案可否の結果は、当該追加提案等を行った資格審査通過者に個別に通知することとし、原則として他の資格審査通過者には公開しない。

エ 追加提案等の確認に伴う構成企業の変更等に関する措置

追加提案等の事前確認において、市が当該追加提案等の全部又は一部の提案を認めなかった場合に必要となる、当該認められなかった追加提案等に関連する構成企業（代表企業を含む）の変更や除外の手続きは、第 4 1 (4)エを参照のこと。

(3)実施期間

令和 5 年 1 月 18 日（水）～1 月 19 日（木）

なお、追加提案等の提案の可否の通知は、2 月上旬頃を予定している。

(4)提出書類

以下の書類を提出すること。

書類名		提出部数	
		正	副
様式 17	追加提案等確認申請書	1	—
様式 18	追加提案等確認時の追加提案一覧表	1	5
様式 19	追加提案等確認時の追加提案等内容説明書	1	5

※「様式 19」は、「様式 18」の説明に必要な場合に提出すること。

(5)提出方法

市から資格審査通過者に対して、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、郵送又は持参により、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 三浦市市長室

問合せ先 TEL：046-882-1111

別紙3 追加提案等に係る手続き

1 追加提案等の基本的な考え方

資格審査通過者は、事業コンセプトの実現の観点から、本事業をより優れた内容とするために、募集要項等で示された条件に対する変更、追加等の提案（追加提案等）を行うことができる。

追加提案等が採用された場合には、市と選定事業者で協議の上、上記で示した契約等の内容を変更したり、新たに契約等を締結することがある。採用された追加提案等に係る措置は、それらの新たな契約等に従うものとする。

追加提案等は、現在、市が想定する事業の基本コンセプトをより優れたものにすることを前提とする。

追加提案等を行うことの可否は、競争的対話と同時に実施する追加提案の事前確認手続きで確認する。なお、追加提案等の事前確認に関する手続きは、「別紙2 競争的対話及び追加提案等の事前確認の実施方法の概要」を参照のこと。

ただし、追加提案等の事前確認は、当該追加提案等の提案の可否を確認するものであり、追加提案等の採用の可否を判断するものではない。事業の基本コンセプトをより優れたものにすることがどうか、追加提案等が採用可能かどうかの判断は事業提案書の審査の過程で行うものとする。

2 追加提案等の内容

(1) 追加提案等の内容

追加提案等は、事業コンセプトの実現の観点から、本事業をより優れた内容とするために、募集要項等で示された条件に対する変更、追加等の提案である。例えば、以下のような提案が考えられる。なお、以下は例示であって、追加提案等の内容はこれらに限られるものではない。

（追加提案等の内容に関する例）

- ・ 募集要項等では民間施設の設置に係る選定事業者への土地の権原設定は市と選定事業者との定期借地権設定契約によることを前提としているが、土地の一部を選定事業者売却することに変更する提案
- ・ 募集要項で公共施設内に設置するとされている機能の全部又は一部を民間施設の中に設置することとし、それに伴って要求水準や契約等の追加・変更を行う提案
- ・ 募集要項では公共施設内に民間施設を導入することは想定されていないが、選定事業者が想定する民間施設の機能の一部を公共施設の中に設置することとし、それに伴って要求水準や契約等の追加・変更を行う提案
- ・ 募集要項で示された公共施設に係る選定事業者の業務の範囲、実施方法、契約内容等の追加・変更を行う提案

(2) 追加提案等の方法

資格審査通過者が追加提案等を行う場合は、追加提案等の事前確認を経た上で、「事業提案書（様式25-1～14）」の一部として「追加提案一覧表（様式26）」を作成し、各「事業提案書（様式25-1～14）」の中で追加提案等の内容を記載する。なお、「事業提案書（様式25-1～14）」で追加提案等の内容を記載する場合には、それが追加提案等であることが区別できるように、当該箇所に追加提案等の事前確認の際に付された追加提案等番号を付記し、マーカー、下線、枠線、コメント等で対象を明確化すること。

「追加提案一覧表（様式26）」では、以下の事項を記載する。なお、追加提案等の内容の説明が必要な場合には、補足資料として、追加提案等番号が付された追加提案等の内容ごとに

「追加提案等内容説明書【追加提案番号●】（様式 27）」を提出することができる。

（「追加提案一覧表（様式 26）」での記載事項）

- ・ 追加提案等の内容
- ・ 追加提案等が、募集要項等に記載された公募条件と比較して、本事業のコンセプト実現に対して優れていることの説明
- ・ 追加提案等に伴って必要となる募集要項等の追加・変更事項

3 追加提案等の採否と評価の方法

(1) 市による追加提案等の採用可否の判断

提案された追加提案等に関しては、事業の基本コンセプトをより優れたものにするかどうか、追加提案等の採用可能かどうかの観点から市が行う。追加提案等の内容や態様により、事業の基本コンセプトをより優れたものにするかどうか、追加提案等の採用可能かどうかの判断の方法は異なると考えられることから、市は審議会の意見等も踏まえ、総合的な観点から追加提案等の採用可否の判断を行う。

追加提案等の採用可否の判断は、追加提案等番号を付された追加提案等ごとに行う。なお、追加提案等の全部の採用のみならず、追加提案等の一部の採用、追加提案等の内容の修正を前提とした条件付き採用等を行う場合がある。

(2) 審議会による追加提案等の評価

市により採用可と判断された追加提案等について、審議会は、事業者選定基準に基づいて評価を行う。評価は、個々の評価項目の中で行われると同時に、優れた提案に対しては、事業者選定基準に基づいて特別の加点を与えることがある。（詳細は、「別添資料 2 事業者選定基準」を参照のこと。）

(3) 追加提案等に係る審査期間中の応募者への確認

市及び審議会は、審査の期間中に、追加提案等の採否やその影響等に関して応募者に確認を行う場合がある。市が書面により確認を行った場合には、応募者は書面により回答することとする。なお、当該書面による確認と回答は、当該応募者が優先交渉権者として選定された際には契約等の一部を構成することに留意すること。

4 追加提案等の採否の結果の通知と優先交渉権者との協議

(1) 追加提案等の採否の結果の通知

市は審議会における審査結果に基づき優先交渉権者等を決定する。追加提案等の採否の結果は、優先交渉権者等に対して選定結果とあわせて通知する。

なお、応募者が、市が定める条件を満たさない場合には優先交渉権者等を選定しないことがある。（市が定める条件を満たさない場合は、第 5 4 審査の結果を参照のこと。）

(2) 市が行った追加提案等の採否等による優先交渉権者等による追加提案等の変更・修正等

市が行った追加提案等の採否や条件付保を踏まえ、応募者が追加提案等の変更や修正を希望する場合でも審査期間中の変更は認めない。ただし、当該追加提案等を提案したものが優先交渉権者となった場合には、市が行った追加提案等の採否や条件付保に伴う優先交渉権者の追加提案等の変更や修正に関して、市と優先交渉権者で協議の上、合理的な範囲での変更や修正を

認める場合がある。

また、市が行った追加提案等の採否や条件付保により、優先交渉権者が自ら提案した内容の実現が困難になったと考える場合には、応募者は優先交渉権者を辞退することができる。

優先交渉権者が辞退した場合には、市は次点交渉権者と上記の協議を行う。次点交渉権者が辞退した場合には、市は次々点交渉権者と上記の協議を行う。

(3) 契約等に係る協議と募集要項等の追加や変更等

市と優先交渉権者との協議において、追加提案等を採用したことにより、募集要項等の追加や変更（例えば、要求水準の内容の追加や変更、契約等の内容の追加や変更、手続きやスケジュールの追加や変更等）が必要となった場合には、市と優先交渉権者で協議の上、市がこれを定めることとする。

追加提案等に関して優先交渉権者決定の際に付された条件がある場合には優先交渉権者は、原則としてこれに対応しなければならない。なお、対応が困難な条件がある場合には、優先交渉権者からの提案に基づいて、市が同等水準と考える代替的な方法等を認める場合がある。

なお、追加提案等の採用により契約等の仕組みも変更となる場合には、当該契約に係る三浦市議会による議決の要否や時期が変更となる想定されるが、これらについては、市と優先交渉権者で協議の上、市が決定する。

追加提案等の採用に伴う契約等に係る協議と募集要項等の追加や変更等への対応は、必ずしも一時期に行うものではなく、段階的に行う場合がある。これらの対応の内容は、市と優先交渉権者で協議の上、市がこれを定める。

5 その他

(1) 追加提案等の実施

追加提案等を行った選定事業者は、追加提案等を実現する義務を負う。また、追加提案等に伴い必要となる許認可及び各種申請等の行政手続きも選定事業者が行うものとする。なお、手続きの性質上、市が行うべき手続きについては、市が承諾した場合には市が実施するものとする。

(2) 費用負担

追加提案等に要する費用は全て応募者の負担とする。また、事業の実施にあたり、追加提案等により必要となる許認可及び各種申請等の行政手続きに要する費用は、提案価格に含めるものとする。なお、追加提案等に伴い、新たに費用等が発生する場合には、当該費用の負担に関して、市が承諾した場合には市が負担するものとする。

(3) 責任の所在

募集要項等に関する責任は市が負担し、追加提案等を含む事業提案書の内容に関する責任は応募者が負担する。市が当該追加提案等の採用を認めることをもって、応募者の責任が軽減又は免除されるものではない。

(4) 追加提案等が実施できない場合

選定事業者が事業提案時に事業提案書に記載した提案（採用された追加提案等を含む）は、すべて契約内容となることから、必ず実施すること。

追加提案等が実施不可能となった場合で、それが選定事業者の責めに帰すべき事由による場合には、選定事業者は当該追加提案等に代わる代替案を市に提示し、市と協議した上、市が当該代替案を認めた場合には、選定事業者は当該追加提案に代わり、当該代替案を契約内容として実施することとする。なお、市が代替案を認めない場合には、契約上の不履行事由として、各々の契約に基づく対応を行う場合がある。