

## 鎌倉市営住宅集約化事業 募集要項

### 1 募集要項の定義

本市は、鎌倉市営住宅集約化事業の実施に当たり、「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「P F I 法」という。）に基づく特定事業に選定しました。

本募集要項は、鎌倉市営住宅集約化事業を実施する事業者を選定するために実施する公募型プロポーザル方式（以下「プロポーザル」という。）について必要な事項を定めた要項です。

なお、実施方針等に関する質問及び意見に関する回答と、募集要項及び添付書類（以下、「募集要項等」という。）に相違がある場合は、募集要項等の規定を優先するものとします。また、募集要項等に記載がない事項については、募集要項等に関する質問に関する回答、実施方針等に関する質問に関する回答、実施方針等の順に解釈が優先するものとします。

### 2 事業概要

#### (1) 業務内容に関する事項

##### ア 事業名称

鎌倉市営住宅集約化事業

##### イ 事業に供される公共施設等の種類

市営住宅、附帯施設及び関連公共施設

##### ウ 公共施設等の管理者

鎌倉市長 松尾 崇

##### エ 事業目的

本市では、昭和 30 年代から昭和 50 年代初期にかけて、住宅のセーフティネットとしての中核的な役割を果たす市営住宅の整備を進めてきました。

現在、本市が所有する深沢住宅、笛田住宅、梶原住宅、梶原東住宅、岡本住宅の市営住宅 5 団地は、老朽化が進んでいる状況であり、入居者の安全を確保するためにも、計画的なストックマネジメントに基づく早期の建替えや修繕が求められています。

そこで、本市は、平成 27 年（2015 年）3 月に策定した鎌倉市公共施設再編計画において、平成 31 年（2019 年）4 月 1 日に用途廃止した植木住宅を含めた市営住宅 6 団地を 2 団地程度に集約することで、有効な土地利用を図ることとしました。また、P F I 法に基づき、民間事業者の資金力、技術力、ノウハウ等を活用した良好な住環境整備や財政負担軽減等の実現を図るものとします。

##### オ 事業の概要

本事業は、令和 4 年度（2022 年度）に事業着手し、深沢クリーンセンター用地の一部及び隣接する笛田住宅用地において、市営住宅、附帯施設及び関連公共施設（以下「建替住宅等」という。）の整備を行います。併せて、笛田住宅、深沢住宅、梶原住宅、梶原東住宅、岡本住宅の入居者を対象に新しい市営住宅への移転支援を行い、令和 10 年（2028 年）3 月末までに事業を完了します。

本事業は 2 期に分けて実施し、第 1 期事業では、深沢クリーンセンターの西側用地の既

存施設を解体撤去した後、第1期建替住宅等を整備し、笛田住宅の入居者の移転を完了します。

第2期事業では、深沢クリーンセンターの東側用地及び笛田住宅の既存施設を解体撤去した後、一体的に第2期建替住宅等を整備し、深沢住宅、梶原住宅、梶原東住宅、岡本住宅の入居者の移転を完了します。

#### カ 事業方式の概要

本事業は、PFI法に基づき、本市と特定事業契約を締結した事業者が、深沢クリーンセンター及び笛田住宅を解体撤去し、第1期事業、第2期事業の整備に必要な調査、設計、建設を行った後、本市に所有権を移転するいわゆるPFI事業のBT(Build Transfer)方式により実施します。併せて、入居者の移転支援を行います。

#### キ 事業者の業務範囲

事業者の業務範囲と事業手順は、次に示すとおりです。

##### (ア) 事業計画策定業務

事業者は、プロポーザルの手続において提出した事業提案書に基づき、市営住宅整備業務及び入居者移転支援業務の全体工程計画、業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画を策定することとします。

##### (イ) 市営住宅整備業務（第1期事業）

深沢クリーンセンター西側用地の施設を解体撤去し、第1期建替住宅等の整備を行うこととします。

##### a 事前調査に関する業務

事業者の判断により、本市が提示した調査結果で不足する場合に実施することとします。

(a) 測量調査

(b) 地質調査

(c) その他必要な調査

##### b 深沢クリーンセンター西側用地の既存施設解体撤去等に関する業務

深沢クリーンセンター西側用地内の既存施設の解体撤去等を行うこととします。

(a) 解体撤去にかかる工事関係の申請・届出に必要な図書等の作成

(b) 土壌汚染対策法に基づく調査

・地歴調査（追加）及び土壌汚染状況調査

(c) 既存施設の解体撤去工事

##### c 第1期建替住宅等の整備

第1期建替住宅等の整備を行うこととします。

(a) 許認可及び各種申請等の手続（関係機関等との協議、開発協議、申請等の手続）

(b) 第1期建替住宅等の設計（基本設計、実施設計）

(c) 第1期建替住宅等の建設工事

(d) 第1期建替住宅等の工事監理

(e) 設計・建設住宅性能評価の取得

(f) 化学物質の室内濃度調査

- (g) 第1期建替住宅等の2年点検の実施
- d その他事業実施に必要な業務
  - (a) 周辺影響調査及び補償（周辺家屋、電波障害、その他）
  - (b) 近隣対策・対応（地元説明会の開催等）
  - (c) 完成確認及び引渡（確定地形測量、分筆、登記事務等を含む）
  - (d) 国費及び交付金等申請関係書類等の作成支援
  - (e) 会計実地検査における資料作成の支援
- (ウ) 市営住宅整備業務（第2期事業）
 

笛田住宅入居者の第1期建替住宅への移転完了後、深沢クリーンセンター東側用地及び笛田住宅の既存施設等を解体撤去し、第2期建替住宅等の整備を行います。

  - a 事前調査に関する業務
 

第1期事業と同様とします。
  - b 深沢クリーンセンター東側用地の既存施設解体撤去等に関する業務
 

深沢クリーンセンター東側用地内の既存施設の解体撤去等を行うこととします。

    - (a) 解体撤去にかかる工事関係の申請・届出に必要な図書等の作成
    - (b) 土壌汚染対策法に基づく調査
      - ・地歴調査（追加）及び土壌汚染状況調査
    - (c) 既存施設の解体撤去工事（撤去後の整地工事を含む）
  - c 笛田住宅の解体撤去等に関する業務
 

笛田住宅及び附帯施設等の解体撤去等を行うこととします。

    - (a) 解体撤去にかかる工事関係の申請・届出等に必要な図書等の作成
    - (b) 既存施設の解体撤去工事（撤去後の整地工事を含む）
  - d 第2期建替住宅等の整備に関する業務
 

第2期建替住宅等の整備を行うこととします。

    - (a) 許認可及び各種申請等の手続（関係機関等との協議、開発協議、申請等の手続）
    - (b) 第2期建替住宅等の設計（基本設計、実施設計）
    - (c) 第2期建替住宅等の建設工事
    - (d) 第2期建替住宅等の工事監理
    - (e) 設計・建設住宅性能評価の取得
    - (f) 化学物質の室内濃度調査
    - (g) 2年点検の実施
  - e その他事業実施に必要な業務
    - (a) 周辺影響調査及び補償（周辺家屋、電波障害、その他）
    - (b) 近隣対策・対応（地域説明会の開催等）
    - (c) 完成確認及び引渡（確定地形測量、分筆、登記事務等を含む）
    - (d) 国費及び交付金等申請関係書類等の作成支援
    - (e) 会計実地検査における資料作成の支援
- (イ) 入居者移転支援業務
 

第1期事業では、笛田住宅等の入居者約60世帯の移転支援を行うこととします。

また、第2期事業では、深沢住宅、梶原住宅、梶原東住宅、岡本住宅の入居者計290戸の移転支援を行うこととします。

(ウ) 提案業務

事業者の提案により、事業用地内の余剰空間を使って、例えば、地域コミュニティ活性化、地域防災力向上、省エネルギー施策、福祉施策などを行うことができます。

ただし、これらの空間は行政財産であるため売却はせず、目的外使用許可により対応する予定です。

ク 事業者の収入及び負担

事業者の収入及び負担については、概ね次のとおりとしますが、市からの支払にかかる具体的な内容については、特定事業仮契約書（案）において提示します。

(ア) 事業者の収入

市営住宅整備費については、令和4年度から令和9年度の各年度末における出来高に応じて、事業者を支払います。

また、入居者移転支援費については、第1期事業、第2期事業それぞれの完了後、事業者からの請求に基づき、速やかに支払います。ただし、入居者移転支援費に入居者に支払われる移転補償費は含まれません。

(イ) 事業者の負担

事業者は、上記の市営住宅整備費及び入居者移転支援費について、本市からの支払いがあるまで負担します。

ケ 事業期間

特定事業契約の締結日から建替住宅への入居者移転支援業務が完了した日までとします。ただし、竣工後2年目までの2年点検を含むものとします。

コ 事業スケジュール（予定）

本事業のスケジュールは、概ね次のとおりとしますが、事業者の提案による工期の短縮や第2期事業の早期着手等スケジュールの変更を可能とします。ただし、事業期間全体の延長は認めないものとします。

■本事業スケジュール（予定）

	時期（予定）	内容
第1期事業	令和4年（2022年）3月	特定事業契約の締結
	令和4年（2022年）4月～6月	深沢クリーンセンター西側用地の解体撤去準備
	令和4年（2022年）7月～9月	深沢クリーンセンター西側用地の解体撤去（整地工事を含む）
	令和4年（2022年）4月～令和5年（2023年）3月	事前調査、設計（基本設計・実施設計）、開発行為の許可申請等の手続
	令和5年（2023年）4月～令和6年（2024年）3月	第1期建替住宅等の整備
	令和5年（2023年）7月	第1期建替住宅への移転手続き開始
	令和6年（2024年）3月	第1期建替住宅等の引渡
	令和6年（2024年）4月～6月	第1期建替住宅への入居者移転

第2期事業	令和6年(2024年)7月～9月	笛田住宅及び深沢クリーンセンター東側用地の解体撤去準備
	令和6年(2024年)10月～令和8年(2026年)3月	笛田住宅の解体撤去及び深沢クリーンセンター東側用地の解体撤去(整地工事を含む)
	令和6年(2024年)7月～令和8年(2026年)3月	事前調査、設計(基本設計・実施設計)、開発行為の許可申請等の手続
	令和8年(2026年)4月～令和9年(2027年)9月	第2期建替住宅等の整備
	令和9年(2027年)1月	第2期建替住宅への移転手続開始
	令和9年(2027年)9月	第2期建替住宅等の引渡
	令和9年(2027年)10月～令和10年(2028年)3月	第2期建替住宅への入居者移転

サ 本事業の実施にあたり遵守すべき法規制・適用基準等

本事業の実施にあたり、遵守すべき法令(施行令及び施行規則等を含む。)及び条例等は、以下に示すとおりです。そのほかにも、本事業に関連する法令等を遵守することとします。

なお、関係法令に基づく許認可等が必要な場合は、事業者がその許認可等を取得するものとします。関係法令が改正されている場合は、最新の内容を遵守することとします。

(ア) 法律

a 建築関連

- (a) 建設業法(昭和24年法律第100号)
- (b) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(平成12年法律第104号)
- (c) 建築基準法(昭和25年法律第201号)
- (d) 建築士法(昭和25年法律第202号)
- (e) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律(昭和45年法律第20号)
- (f) 公営住宅等整備基準(平成10年建設省令第8号)
- (g) 公営住宅法(昭和26年法律第193号)
- (h) 宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号)
- (i) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成18年法律第91号)
- (j) 住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針(平成25年国土交通省告示第907号)
- (k) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(平成27年法律第53号)
- (l) 住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)
- (m) 消防法(昭和23年法律第186号)
- (n) 駐車場法(昭和32年法律第106号)
- (o) 電気設備に関する技術基準を定める省令(平成9年通商産業省令第52号)
- (p) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(平成19年法律第66号)
- (q) 都市計画法(昭和43年法律第100号)
- (r) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)

- (s) 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- b インフラ関連
  - (a) 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
  - (b) 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
  - (c) 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
  - (d) 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
  - (e) ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
  - (f) 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- c 環境関連
  - (a) 悪臭防止法（昭和 46 年 6 月 1 日法律第 91 号）
  - (b) エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）
  - (c) 環境基本法（平成 5 年法律第 91 号）
  - (d) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）
  - (e) 国等による環境物品等の調達の推進に関する法律（平成 12 年法律第 100 号）
  - (f) 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
  - (g) 作業環境測定法（昭和 50 年法律第 28 号）
  - (h) 資源の有効な利用の促進に関する法律（平成 3 年法律第 48 号）
  - (i) 循環型社会形成推進基本法（平成 12 年法律第 110 号）
  - (j) 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
  - (k) 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
  - (l) 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
  - (m) ダイオキシン類対策特別措置法（平成 11 年法律第 105 号）
  - (n) 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
  - (o) 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号）
  - (p) 特定製品に係るフロン類の回収及び破壊の実施に関する法律（平成 13 年法律第 64 号）
  - (q) 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
  - (r) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）
  - (s) 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- d P F I 関連
  - (a) 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）
- e その他
  - (a) 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）
  - (b) 借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）
  - (c) 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
  - (d) 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
  - (e) 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
  - (f) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）

- (g) 本事業を行うにあたり必要とされる関係法令についても遵守のこと。
- (イ) 条例等
  - a 神奈川県
    - (a) 神奈川県環境基本条例（平成8年条例第12号）
    - (b) 神奈川県里地里山の保全、再生及び活用の促進に関する条例（平成19年神奈川県条例第61号）
    - (c) 都市計画法に基づく開発許可関係事務の手引について（平成30年2月改訂版）
    - (d) 神奈川県犯罪のない安全で安心なまちづくり条例（平成16年神奈川県条例第65号）
    - (e) 神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例
    - (f) 本事業を行うにあたり必要とされる県条例等についても遵守のこと。
  - b 鎌倉市
    - (a) 鎌倉市建築基準条例（平成26年鎌倉市条例第29号）
    - (b) 建築基準法の施行に関する規則（昭和56年規則第14号）
    - (c) 鎌倉市営住宅条例（平成9年鎌倉市条例第7号）
    - (d) 鎌倉市営住宅条例施行規則（平成9年規則第9号）
    - (e) 鎌倉市都市景観条例（平成18年鎌倉市条例第16号）
    - (f) 鎌倉市都市景観条例施行規則（平成18年規則第19号）
    - (g) 鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例（平成14年鎌倉市条例第5号）
    - (h) 鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例施行規則（平成15年規則第18号）
    - (i) 鎌倉市犯罪のない安全安心まちづくり推進条例（平成23年鎌倉市条例第18号）
    - (j) 鎌倉市環境基本条例（平成6年12月鎌倉市条例第10号）
    - (k) 鎌倉市下水道条例（平成46年鎌倉市条例第2号）
    - (l) 鎌倉市下水道条例施行規則（平成46年規則第16号）
    - (m) 鎌倉市火災予防条例（昭和37年鎌倉市条例第2号）
    - (n) 鎌倉市火災予防条例施行規則（昭和48年規則第29号）
    - (o) 鎌倉市法定外公共物管理条例（平成23年鎌倉市条例第19号）
    - (p) 鎌倉市個人情報保護条例（平成5年鎌倉市条例第8号）
    - (q) 鎌倉市個人情報保護条例施行規則（平成5年規則第19号）
    - (r) 鎌倉市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例（平成28年鎌倉市条例第17号）
    - (s) 鎌倉市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例施行規則（平成28年規則第28号）
    - (t) 鎌倉市暴力団排除条例（平成23年鎌倉市条例第11号）
    - (u) 鎌倉市契約規則
    - (v) 本事業を行うにあたり必要とされている鎌倉市条例等についても遵守のこと。
- (ウ) 適用基準等

本事業の実施にあたっては、以下にあげる基準等と同等以上の性能又は仕様とするこ

とします。

なお、基準等は全て募集要項公表時点での最新版を適用することとします。

- a 公共建築工事標準仕様書～建築工事編～（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- b 公共建築工事標準仕様書～電気設備工事編～（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- c 公共建築工事標準仕様書～機械設備工事編～（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- d 公共建築設備工事標準図～電気設備工事編～（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- e 公共建築設備工事標準図～機械設備工事編～（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- f 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- g 電気設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- h 機械設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- i 公共住宅建設工事共通仕様書（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- j 公共住宅建設工事共通仕様書解説書～総則編・調査編・建築編～（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- k 公共住宅建設工事共通仕様書解説書～総則編・電気編～（公共住宅事業者連絡協議会編集）
- l 公共住宅建設工事共通仕様書解説書～総則編・機械編～（公共住宅事業者連絡協議会編集）
- m 公共住宅建設工事共通仕様書別冊～部品及び機器の品質性能基準～（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- n 公共住宅標準詳細設計図集 第4版（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- o 建築物解体工事共通仕様書・同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修）
- p 建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修）
- q 構内舗装・排水設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修）
- r 石綿障害予防規則（平成17年厚生労働省令第21号）
- s 内線規程（JESC 日本電気技術規格委員会規格）
- t 日本エレベーター協会標準（JEAS）
- u 建築設備計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- v 敷地調査共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- w 本事業を行うにあたり必要とされる適用基準についても遵守のこと。

※ 上記基準については、原則、「公共住宅建設工事共通仕様書」より「公共建築工事標準仕様書」を優先するものとします。尚、解釈に関して基準等の間で相反する等疑義が生じた場合は、別途市と協議の上、適否について決定します。

(エ) 参考基準

本事業の実施にあたっては、以下の基準を参考にするものとします。

- a 高齢者が居住する住宅の設計にかかる指針（国土交通省告示第1301号）
- b 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- c 長寿社会対応住宅設計マニュアル 集合住宅編（建設省住宅局住宅整備課監修）
- d 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）

- e 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）
- f 建築物の解体工事における外壁の崩落等による公衆災害防止対策に関するガイドライン（国土交通省通達 平成15年7月3日）
- g 建築設備設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- h 鉄筋コンクリート造のひび割れ対策（設計・施工）指針・同解説（日本建築学会編集）
- i 工事写真の撮り方 建築編（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- j 工事写真の撮り方 建築設備編（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- k 防護柵の設置基準・同解説（社団法人日本道路協会）

(オ) 積算基準

本業務の積算書の作成にあたっては、以下の基準を参考にするものとします。全て募集時点での最新版を適用することとします。

- a 公共建築工事積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- b 建築数量積算基準・同解説（建築工事建築数量積算研究会制定）
- c 公共住宅建築工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- d 公共住宅電気設備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- e 公共住宅機械設備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- f 公共住宅屋外整備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会編集）

※ 上記基準については、原則 a、b は c～f よりも優先するものとします。なお、解釈に関して基準等の間で相反する等疑義が生じた場合は、別途市と協議の上、適否について決定します。

(カ) その他

上記(ア)～(オ) までにに関する全ての関連施行令、規則及び基準等についても含むものとし、また、必要とされるその他の市条例及び関係法令についても遵守することとします。

### 3 事業者の募集及び選定に関する事項

#### (1) 事業者選定の方法

事業者の募集及び選定にあたっては、透明性、公平性及び競争性の確保に配慮した上で、本事業にかかる効率的かつ効果的な技術提案内容を評価するプロポーザルを採用します。

#### (2) 事業者の選定、契約の手順及びスケジュール

事業者の選定及び契約にあたっての手順及びスケジュールは、次のとおりです。

#### ■事業者の選定及び契約にあたっての手順及びスケジュール

日程	内容
令和3年(2021年)9月3日	募集要項等に関する質問・意見の受付
令和3年(2021年)9月21日頃	募集要項等に関する質問・意見に対する回答
令和3年(2021年)10月1日	応募表明書及び応募資格申請書の受付
令和3年(2021年)10月8日頃	応募資格決定通知
令和3年(2021年)11月10日	提案書の受付
令和3年(2021年)12月20日	プレゼンテーション
令和3年(2021年)12月27日頃	基本協定の締結
令和4年(2022年)1月下旬	仮契約の締結
令和4年(2022年)3月下旬	特定事業契約の締結

#### (3) 応募資格要件

##### ア 応募者等の構成等

##### (ア) 応募者の構成等

- a 応募者は、本事業を推進する上で必要な企画力、資力、信用、技術的能力及び実績を有する複数の企業により構成されるグループとします。
- b 応募者は、設計企業、建設企業、工事監理企業、入居者移転支援企業で構成するものとし、各企業の名称を応募者構成企業一覧表において明らかにしてください。
- c 応募者は、構成企業の中から代表企業を定め、応募表明時の応募資格審査申請書類にて明らかにしてください。
- d 代表企業は、本事業への応募手続や優先交渉権者となった場合の契約協議等、本市との調整、協議等における窓口役を担うほか、手続に伴う構成企業の債務すべてについて責任を負うこととします。
- e 構成企業が負担する詳細な責任の内容については、特定事業仮契約書(案)において提示します。

##### (イ) 応募者の構成要件

- a 構成企業のうち、後述の応募資格要件を満たす者は、当該複数の業務を実施することが出来るものとします。ただし、建設企業は、工事監理企業を兼ねる場合は、建設企業とは別に、工事監理企業にも管理技術者を配置することとします。
- b 構成企業は、協力企業に再発注することも可能とします。
- c 応募者の構成企業は、他の応募者の構成企業になることはできません。

d 他の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応募者の構成企業になることはできません。

※「資本面において関連のある場合」とは当該企業が他の企業の発行済株式総数の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場合をいい「人事面において関連のある場合」とは、当該企業が他の企業の代表権を有する役員を兼ねている場合をいいます。

e 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者で構成することとします。

#### イ 応募者の応募資格要件

##### (ア) 構成企業及び協力企業の共通要件

下記のいずれかに該当する者は、応募者の構成企業及び協力企業になることはできません。

a 法人でない者

b 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者。又はその者を代理人、支配人その他使用人若しくは入札代理人として使用する者

c 本市の指名停止措置を受けている者

d 建設業法第28条に規定する指示又は営業の停止の措置を受けている者

e 建築士法第26条第2項の規定による事務所の閉鎖命令を受けている者

f 次のいずれかに該当する破産手続開始の決定を受けて復権を得ない法人又は外国の法令上これと同様に取り扱われている法人

(a) 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項若しくは第2項の規定に基づき更生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者

(b) 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項又は第2項の規定に基づき再生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者。ただし、国土交通省の入札参加資格認定を受けている者を除く

(c) 会社法（平成17年法律第86号）第514条による特別清算開始の命令を受けている者

(d) 破産法（平成16年法律第75号）に基づき破産の申立て又は旧和議法（大正11年法律第72号）に基づき和議開始の申立てがなされている者

g 役員のうち次のいずれかに該当する者がある法人

(a) 被成年後見人若しくは被補佐人又は外国の法令上これらと同様に取り扱われている者

(b) 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者又は外国の法令上これと同様に取り扱われている者

(c) 禁錮以上の刑（これに相当する外国の法令による刑を含む。）に処せられ、その執行を終わり又は執行を受けることがなくなった日から起算して5年を経過しない者

(d) 鎌倉市暴力団排除条例（平成23年10月6日条例第11号）第2条第4号に規定する「暴力団員等」に該当する者

- (e) 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が上記のいずれかに該当する者
- h 鎌倉市暴力団排除条例（平成 23 年 10 月 6 日条例第 11 号）第 2 条第 5 号に規定する「暴力団経営支配法人等」
- i その者の親会社等が f ～ h までのいずれかに該当する法人
- k アドバイザリー業務を受託している下記の者と資本面又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
  - ・シリウス総合法律事務所
- l 鎌倉市営住宅集約化事業事業者選定審査会（以下「選定審査会」という。）の委員が属する企業又はその企業と資本面若しくは人事面において関連がある者
- ※「資本面において関連のある場合」とは当該企業が他の企業の発行済株式総数の 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場合をいい、「人事面において関連のある場合」とは、当該企業が他の企業の代表権を有する役員を兼ねている場合をいう。
- (イ) 構成企業の個別応募資格要件
- 構成企業のうち、設計企業、建設企業、工事監理企業及び入居者移転支援企業は、それぞれ次の要件を満たすこととします。
- なお、事業者が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特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立する場合にあっては、SPC から次の a ～ e の企業として業務を受託する者も同様とします。
- a 設計企業
- 設計企業が 1 者で業務を担当する場合は、次の (a) ～ (f) の要件をすべて満たすこととします。
- 複数の設計企業で業務を分担する場合は、統括する設計企業を置くものとし、統括する設計企業は下記の (a) ～ (f) の要件をすべて満たし、その他の設計企業は少なくとも (a) ～ (c) を満たすこととします。
- (a) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録をしていること。
- (b) 本市の入札参加資格者名簿掲載事業者であること。
- (c) 平成 28 年（2016 年）4 月 1 日以降に完成した、100 戸以上かつ 5 階建て以上の共同住宅（寄宿舍、寮、1 部屋あたり 25 m<sup>2</sup>未満のワンルームマンションを除く。）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 1 件以上有すること。
- (d) 平成 28 年（2016 年）4 月 1 日以降に完成した、延床面積 3,000 m<sup>2</sup>以上の公共施設（公営住宅含む）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 1 件以上有すること。
- (e) 都市計画法第 30 条の規定による申請書のうち、同法 31 条に定める設計図書の作

成の実績を有していること。ただし、同法 29 条に定める許可を受けたものに限る。  
当該実績は、開発面積 5,000 m<sup>2</sup>以上の開発行為にかかるものであり、かつ、入札  
公告日から起算して過去 10 年間に完成したものとする。

- (f) 設計企業と過去 3 か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にあり、上記(c)の実績を有する一級建築士である者を管理技術者（設計業務の技術上の管理等を行う者をいう。）として専任で配置すること。

#### b 建設企業

建設企業は、1 者で業務を担当する場合は、下記の(a)～(g)の要件をすべて満たすこととします。

複数で業務を行う場合は、統括する建設企業を置くものとし、統括する建設企業は下記の(a)～(g)の要件を満たし、その他の建設企業については、(a)～(c)の要件を満たすこととします。

- (a) 本市の入札参加資格者名簿「工事」掲載企業であり、登録営業種目が「建築一式」であること。
- (b) 建築一式工事について、特定建設業許可を有すること。
- (c) 神奈川県競争入札参加資格等級格付けにおいて、建築一式工事でランク A の認定を受けていること。
- (d) 平成 28 年（2016 年）4 月 1 日以降に完成した、100 戸以上かつ 5 階建て以上の共同住宅（寄宿舍、寮、1 部屋あたり 25 m<sup>2</sup>未満のワンルームマンション等を除く。）の新築工事の元請施工実績（共同企業体によるものである場合は、代表者としての施工実績に限る）を 2 件以上有していること。
- (e) 平成 28 年（2016 年）4 月 1 日以降に完成した、延床面積 3,000 m<sup>2</sup>以上の公共施設（公営住宅含む。）の新築工事の元請施工実績（共同企業体によるものである場合は、代表者としての施工実績に限る）を 1 件以上有していること。
- (f) 建設企業と入札公告日から起算して過去 3 か月以上の雇用関係にあり、次の要件をすべて満たす建設業法第 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すること。
- ・一級建築施工管理技士若しくは一級建築士の資格を有する者又は建設業法第 15 条第 2 号ハの規定による認定を受けたものであること。
  - ・上記(e)を満たす共同住宅の工事監理の実績を有していること。
  - ・建設業法第 27 条の 18 第 1 項の規定による建設工事業にかかる監理技術者資格者証を有していること。

#### c 工事監理企業

工事監理企業は、1 者で業務を担当する場合は、下記の(a)～(d)の要件をすべて満たすこととします。

なお、複数の工事監理企業で業務を分担する場合は、統括する工事監理企業を置くものとし、統括する工事監理企業は下記の(a)～(e)の要件をすべて満たし、その他の工事監理企業は少なくとも(a)～(c)を満たすこととします。

- (a) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録をしていること。
  - (b) 本市の入札参加資格者名簿掲載企業であること。
  - (c) 平成 28 年（2016 年）4 月 1 日以降に完成した、100 戸以上かつ 5 階建て以上の共同住宅（寄宿舍、寮、1 部屋あたり 25 m<sup>2</sup>未満のワンルームマンション等を除く。）の新築工事に伴う工事監理を元請け（設計共同企業体によるものである場合は、代表者としての履行に限る。）として履行した実績を 1 件有すること。
  - (d) 平成 28 年（2016 年）4 月 1 日以降に完成した、延床面積 3,000 m<sup>2</sup>以上の公共施設の新築工事に伴う工事監理を元請け（設計共同企業体によるものである場合は、代表者としての履行に限る。）として履行した実績を 1 件有すること。
  - (e) 工事監理企業と過去 3 か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にあり、上記 (c) の実績を有する一級建築士である者を本業務に専任で配置すること。
- d 入居者移転支援企業
- 入居者移転支援企業は、1 者で業務を担当する場合は、下記の (a)～(d) の要件をすべて満たすこととします。
- なお、複数の入居者移転支援企業で業務を分担する場合は、統括する入居者移転支援企業を置くものとし、統括する入居者移転支援企業は下記の (a)～(d) の要件をすべて満たし、その他の入居者移転支援企業は少なくとも (a) 及び (b) を満たすこととします。
- (a) プライバシーマーク認定又は ISO27001（ISMS）認証取得をしていること。
  - (b) 上記の資格を取得していない場合は、個人情報保護処置（企業内での個人情報保護規定が策定されている等）がなされていること。
  - (c) 個人情報を取り扱う企業名等を本市に届け出ること。
  - (d) 平成 28 年（2016 年）4 月 1 日以降に公的賃貸住宅（公営住宅、公社賃貸住宅、UR 賃貸住宅等）に係る入居者移転支援業務を完了した実績を 1 件以上有する、あるいは、50 戸以上の共同住宅（寄宿舍、寮、1 部屋あたり 25 m<sup>2</sup>未満のワンルームマンション等を除く。）に係る入居者移転支援業務を完了した実績を 1 件以上有すること。

#### ウ 留意事項

##### (ア) 応募資格審査基準日以降の取扱

応募資格審査基準日は、応募表明書の提出期限日とします。

応募者の構成企業が応募資格要件を欠くこととなった場合には、当該応募者は原則として失格とします。仮契約を締結している場合は、仮契約の解除を行い、本市は一切責任を負わないものとします。

ただし、応募者の申出により、本市がやむを得ないと認めた場合は、本市の承認及び応募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及び追加ができるものとします。その場合は、本市へ書面（様式自由）により構成企業の変更及び追加の申出を行い、構成企業の変更及び追加の申出を本市が認めた場合は、応募資格の確認を受けるための必要書類を速やかに提出してください。

(イ) S P Cを設立する場合の特例

優先交渉権者が、本事業を遂行するためにS P Cを設立する場合は、本市は優先交渉権者と契約内容の明確化のための協議を行い、当該協議の内容に基づき、S P Cと特定事業契約を締結するものとします。

優先交渉権者となった事業者が、S P Cを設立する場合は、下記の a～d の要件をすべて満たすこととします。

- a 優先交渉権者は、本事業を実施するためのS P Cを会社法に規定する株式会社として、仮契約締結までに鎌倉市内に設立することとします。
- b 代表企業は、当該会社に対して出資することとします。また、出資者の中で最大の出資を行うこととします。
- c 構成企業は、S P Cに出資を行うこととします。また、構成企業の議決権保有比率が全体の50%を超えることとします。
- d すべての出資者は、特定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、本市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定及びその他の一切の処分を行ってはなりません。

(4) 応募手続等

ア 募集要項等の公表

市は、本事業を特定事業として選定し、募集要項等を公表し、その内容等に関する質疑応答を行う期間を設けます。質疑応答の方法については以下において提示します。

イ 現地見学

期間	令和3年(2021年)8月26日(木)、27日(金)
申込方法	・現地見学への参加を希望する事業者は、「現地見学会申込書(様式1-1)」に必要事項を記入のうえ、電子メールにファイルを添付し、下記申込先に提出してください。 ・メールタイトルは「現地見学申込(事業者名)」と明記してください。窓口・電話・FAXでの質問・意見は受付しません。 ・電子メールの送信後、下記の申込先に着信を確認してください(平日の9時～12時、13時～17時)。
申込先及び 問合せ先	鎌倉市 都市整備部 都市整備総務課 住宅担当 TEL: 0467-61-3679 E-mail: jyutaku@city.kamakura.kanagawa.jp
申込期限	令和3年(2021年)8月24日(火)12時必着

※1 1事業者につき4名までとし、見学中は必ず市職員の指示に従ってください。なお、市職員の指示に従っていただけない場合は、その事業者を失格とする場合があります。

※2 車は指定する箇所に停めてください(1事業者につき1台まで)。指定する箇所以外の場所及び周辺の公道には絶対に駐車しないでください。

ウ 募集要項等に関する質問受付及び回答

募集要項等に記載の内容に関する質問受付を以下のとおり行います。また、提出された質問について、市が必要と判断した場合にはヒアリングを行うことがあります。

■募集要項等に関する質問受付

提出期限	令和3年(2021年)9月3日(金)12時必着
提出方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の参加を希望し質問の提出を希望する事業者は、質問の内容を簡潔にまとめ、「募集要項等に関する質問書(様式1-2)」に必要事項を記入の上、電子メールでファイル添付にて提出すること。電子メールに添付するファイル容量は5MBまでとする。</li> <li>・メールタイトルは「募集要項等に対する質問(事業者名)」と明記してください。窓口・電話・FAXでの受付は行いません。</li> <li>・電子メールの送信後、下記の申込先に着信を確認してください(土、日を除き、平日9:00~17:00まで)。</li> </ul>
提出先及び 問合せ先	鎌倉市役所 都市整備部 都市整備総務課 住宅担当 TEL:0467-61-3679 E-mail:jyutaku@city.kamakura.kanagawa.jp
回答及び公表	・提出された質問に対する回答は、令和3年(2021年)9月21日(火)を目途に鎌倉市ホームページで公表し、個別の回答は行いません。なお、質問の事業者名は公表しません。

エ 応募表明書等の受付

本事業の応募者に、応募表明書及び応募資格審査に必要な申請書の提出を求めます。応募資格審査に関する申請書類の提出は、応募者の代表企業が行うものとし、応募資格審査の結果は、応募者の代表企業に通知を行います。

なお、期限までに応募資格審査に関する申請書類の提出をしない応募者又は応募資格がないと認められた応募者は、本募集に参加することができません。

■応募表明書等の受付

提出期限	令和3年(2021年)10月1日(金)12時必着
提出方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・応募者は、応募表明書及び応募資格審査に必要な申請書を提出してください。</li> <li>・提出する部数は正本1部、副本2部とし、持参又は郵送により提出してください。</li> <li>(持参により提出する場合) 提出書類を入れた封筒又は箱に代表企業の名称及び「鎌倉市営住宅集約化事業応募表明書 在中」と朱書し、提出してください。</li> <li>(郵送により提出する場合) 提出書類を入れた封筒又は箱に代表企業の名称及び「鎌倉市営住宅集約化事業応募表明書 在中」と朱書し、提出期限までに配達証明郵便又は宅配便等追跡可能な手段で送付してください。また、発送後、発送した旨の報告を電話により行ってください。(土、日を除き、平日9:00~17:00まで)。</li> </ul>
審査基準日	令和3年(2021年)10月1日(金)
提出先及び	鎌倉市役所 都市整備部 都市整備総務課 住宅担当

問合せ先	TEL : 0467-61-3679 E-mail : jyutaku@city.kamakura.kanagawa.jp
審査結果の通知及び公表	・資格審査申請を行った応募者の代表企業に対して書面により令和3年(2021年)10月8日(金)を目途に審査結果を通知します。
説明要求	<ul style="list-style-type: none"> <li>・応募資格がないとされた応募者は、市に対して応募資格がないと認められた理由について、書面により説明を求める事ができます。</li> <li>・審査結果発送日から14日後の17時までに、説明要求書(様式3)を提出してください。</li> <li>・説明要求者に対して、説明要求書の受付から14日以内に書面により回答を行います。</li> </ul>

#### オ 提案書類の受付

応募資格確認審査通過者は、本事業に関する事業計画の内容を記載した提案書及びその他関連資料(以下「提案書類」)を提出することができます。

提出は、応募者の代表企業が行ってください。

#### ■ 提案書類の受付

提出期限	令和3年(2021年)11月10日(水)12時必着
提出方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・応募者は、提案書類に必要な申請書を提出してください。</li> <li>・提案書類は正本1部、副本6部及び提案書の電子データ(Word、Excel、PDF)CD-ROM2枚を持参により提出してください。</li> <li>・提出書類を入れた封筒又は箱に代表企業の名称及び「鎌倉市営住宅集約化事業提案書 在中」と朱書し、提出してください。</li> </ul>
提出先及び 問合せ先	鎌倉市役所 都市整備部 都市整備総務課 住宅担当 TEL : 0467-61-3679 E-mail : jyutaku@city.kamakura.kanagawa.jp

#### カ 提案内容の確認

提案書受付後、提案価格が予定価格を越えていないことや提案内容が要求水準書を満たしていることの確認を行います。提案価格が予定価格を超える場合や提案内容が要求水準書を満たしていない場合は失格とします。

#### キ 提案内容に関するプレゼンテーションの実施

令和3年(2021年)12月20日(月)に提案内容に関するプレゼンテーションを実施します(予定)。プレゼンテーションは、選定審査会において応募者が提案内容に関して行い、審査委員が質疑等を行うことを想定しています。

実施日時及び開催場所、進め方等の詳細については、応募者の代表企業に対して後日連絡を行います。

なお、プレゼンテーション開始時刻に遅刻及び欠席した応募者は失格とみなします。

(5) 応募にあたっての留意事項

ア 費用負担

応募に伴う費用については、すべて応募者の負担とします。

イ 募集要項等の承諾

応募者は、募集要項等の記載内容を承諾の上、応募することとします。

ウ 応募の棄権

応募資格審査結果通知書を送付された応募者が、提案書類の提出期限までに当該書類を提出しない場合は、棄権したものと見なします。

エ 応募の辞退

応募資格審査結果通知書を送付された応募者が応募を辞退する場合は、応募辞退届（様式4）を令和3年（2021年）11月10日（水）12時までに鎌倉市都市整備部都市整備総務課に提出すること。

オ プロポーザルの中止及び延期

公正なプロポーザルができないと認められる場合又は災害その他やむを得ない理由がある場合には、プロポーザルの延期又は中止することがあります。

カ 予定価格

市営住宅整備費及び入居者移転支援費の予定価格

9,045,119,000円也（消費税及び地方消費税含む）

※上記金額に対する市の算定根拠は公表しないこととします。

キ 保証金

応募に関する保証金は免除とします。

ク 応募の無効

下記のいずれかに該当する応募は、無効とします。

- (ア) 応募資格がない者が行った応募
- (イ) 委任状を提出しない代理人が行った応募
- (ウ) 代表企業以外の者が行った応募
- (エ) 記名及び押印を欠く応募
- (オ) 応募表明書等に虚偽の記載をした者が行った応募
- (カ) 誤字又は脱字等により意思表示が不明確な応募
- (キ) 応募者及びその代理人が行った2以上の応募
- (ク) その他応募に関する条件等に違反した応募

ケ 提出書類の取扱い

(ア) 著作権

提出された資料の著作権は、応募者に帰属します。ただし、本事業において公表及びその他市が必要と認める場合は、市は、提案書の全部又は一部を無償で使用できるものとします。

また、契約に至らなかった応募者から提出された資料については、本事業の公表以外には応募者に無断で使用しないものとします。

なお、提出された資料は返却しません。

(イ) 特許権等

応募者の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権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法システム、アプリケーションソフトウェア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応募者が負うものとします。

ただし、市が、工事材料、施工方法、維持管理方法等で指定した場合で、応募者が特許権等の対象であることを過失なくして知らなかった場合には市が負担します。

(ウ) 市からの提示資料の取扱

市が提供する資料は、応募に際しての検討以外の目的で使用することはできません。

(エ) 複数提案の禁止

1つの応募者につき、1つの提案しか行うことができません。

(オ) 提出書類の変更禁止

提出書類の変更はできません。

(カ) 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（1992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します。

(6) 優先交渉権者の選定

ア 優先交渉権者の選定方法

優先交渉権者の選定は、プロポーザルにより行います。

提案書の審査は、審査基準に基づき下記に示す学識経験者等で構成する選定審査会において行います。選定審査会は、提案内容に対して評価を行い、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定し、市に答申します。

■ 選定審査会 委員一覧

委員氏名（五十音順）	所属する団体名及び役職名
新井 洋一	神奈川県県土整備局建築住宅部公共住宅課長
大江 守之	慶應義塾大学名誉教授
澤岡 詩野	公益財団法人ダイヤ高齢社会研究財団主任研究員
増井 玲子	東洋大学 PPP 研究センターリサーチパートナー
柳澤 潤	関東学院大学建築環境学部建築環境学科准教授

なお、応募者の構成企業及び協力企業が、優先交渉権者及び次点交渉権者の選定前までに、選定審査会の委員に対し、事業者選定に関して自己に有利になる目的のため、接触等の働きかけを行った場合は失格とします。

イ 審査事項及び優先交渉権者の決定に関する事項

(ア) 審査事項

選定審査会において、審査基準に基づき、提案価格及び提案内容等を総合的に評価し、優先交渉権者として最も適当な者を選定します。

選定審査会は原則として非公開とし、審査及び選定の具体的な内容については、審査

基準書において提示します。

提案内容審査における審査項目の概要は次のとおりです。

a 基礎審査

応募者の提案内容が、基礎要件を満たしているか、審査を行います。

提案内容に信頼性があり、提案価格の根拠が明確で、かつ、要求水準を満たすための基礎審査項目を充足していない場合は失格とします。

b 書類審査

応募者の本事業と同種又は類似業務の設計・建設・工事監理に関する実績、整備施設、提案価格等から客観的に評価します。

c 提案審査

市が特に重視する審査項目をもとに、優れた工夫や配慮がなされている提案、その他、独自性、革新性の高い提案に対して、提案内容の具体性や実現可能性の観点から評価します。

(イ) 優先交渉権者等の決定

選定審査会による答申を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

ウ 審査結果及び評価の公表方法

(ア) 優先交渉権者の公表

優先交渉権者及び次点交渉権者を決定した場合は、すべての応募者に対して可否を通知するとともに、選定結果はホームページにおいて公表します。

(イ) 優先交渉権者決定の無効

a 優先交渉権者決定の無効

優先交渉権者として決定後、応募資格審査申請書、その他の提出書類に虚偽の記載が判明した場合には、優先交渉権者決定の結果は無効とします。

b 優先交渉権者決定の取消

選定された応募者の構成企業が、特定事業契約締結までに、募集要項に定める応募資格を喪失したときは、優先交渉権者の決定を取消します。

特定事業契約締結後に、構成企業が応募資格を喪失した場合の措置については、特定事業仮契約書（案）において提示します。

(7) 提示条件

ア 改定の考え方

物価変動等に一定程度の下降又は上昇があった場合は、契約金額について協議することがあります。調整方法の詳細については、特定事業仮契約書（案）において提示します。

イ 事業者の権利義務に関する事項

市の承諾がある場合を除き、事業者は特定事業契約上の地位及び権利義務の譲渡、担保提供並びにその他の処分をしてはなりません。

また、市に対して有する本事業の債権は、市の承諾がなければ、譲渡、質権の設定及び担保提供を行うことができません。

ウ 特定事業契約の締結等

(ア) 基本協定の締結

市と優先交渉権者との間で、本事業の円滑な実施に必要な基本事項を定めた基本協定を締結します。

(イ) 手続における交渉の有無

市は、契約手続において、選定条件の変更を伴う交渉は行いません。ただし、契約締結までの間に、条文の解釈を明確化するための文言の修正を行うことがあります。

事業計画及び契約の解釈について疑義が生じた場合には、市と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、特定事業仮契約書（案）に定める具体的な措置に従うこととします。

(ウ) 仮契約及び特定事業契約の締結

市は、優先交渉権者と募集要項に基づき、特定事業契約に関する協議を行い、令和4年（2022年）1月に仮契約の締結を予定しています。

なお、仮契約は市議会における特定事業契約の議決を経て本契約となります。市議会への議案上程は、令和4年（2022年）2月定例会を予定しています。

(エ) 違約金の支払

優先交渉権者は、市と特定事業契約を締結しない場合には、基本協定書に基づく違約金を支払うこととします。

(オ) 応募及び特定事業契約に伴う費用負担

応募者の応募にかかる費用及び特定事業契約締結にかかる費用は、すべて応募者の負担とします。

エ 特定事業契約の締結の相手方

優先交渉権者又は優先交渉権者が設立するSPCと特定事業契約を締結します。

オ 事業者の責任の履行に関する事項

選定された事業者は、特定事業仮契約書（案）に基づき締結された特定事業契約書に従い、誠意をもって責任を履行します。

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、以下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ます。

(ア) 契約保証金の納付

契約保証金は、事業者が自己の責任及び費用負担において、市又は事業者を被保険者とし、契約金額の100分の10以上に相当する金額を契約保証金として市へ支払うものとします。有効期間は、特定事業契約締結から本事業終了までとします。なお、鎌倉市契約規則第5条の各号に該当する場合は、契約保証金を免除します。

(イ) 履行保証保険の加入

事業者は、市を被保険者とする履行保証保険契約を締結し、特定事業契約締結後速やかに当該履行保証保険契約の保険証券を市に提出するものとします。ただし、事業者を被保険者とする履行保証保険契約を設計企業、建設企業、工事監理企業の全部又は一部の者が締結する場合は、事業者の負担により、その保険金請求権に特定事業仮契約書（案）に定める違約金支払請求権を被担保債権とする質権を市のために設定し、保険証券及び質権設定証書を市に提出してください。その他、リスク対応のために必要と考える場合

は、事業者の提案に基づき加入することとします。

カ 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

(ア) 法制上及び税制上の措置に関する事項

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

(イ) 財政上及び金融上の支援に関する事項

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

(ウ) その他の支援に関する事項

その他の支援については、下記のとおりとします。

- a 事業実施に必要な許認可等に関し、市は、必要に応じて協力を行います。
- b 法改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合には、市と事業者で協議を行います。
- c 事業者に対する出資等の支援は行いません。

#### 4 リスク分担等に関する事項

##### (1) リスク分担の考え方

本事業におけるリスク分担の考え方は、適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、事業者が担当する業務については、原則として事業者が責任を負うものとします。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します。

市と事業者の基本的なリスク分担の考え方は、特定事業仮契約書（案）において提示します。

##### (2) 予想されるリスクとリスク分担

市と事業者のリスク分担は、原則として別紙1「リスク分担表」及び特定事業仮契約書（案）によるものとします。

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、必要に応じてリスク分担の変更を行う場合があります。

##### (3) リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

市又は事業者のいずれかが責任を負うべきリスクが顕在化した場合に生じる費用は、その責任を負う者が負担することを基本とします。

また、市及び事業者が分担して責任を負うべきリスクが顕在化した場合に生じる費用の負担方法は、特定事業仮契約書（案）において定めます。

##### (4) モニタリングの実施

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

市のモニタリングは、事業者によるセルフモニタリングの後、実施します。

また、市は、モニタリングの結果に基づき必要に応じて是正措置を行います。

## 5 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

### (1) 事業の継続に関する基本的な考え方

本事業において、事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、特定事業契約書で定める事由ごとに、市及び事業者の責任に応じて、必要な履行の追完請求その他の措置を講じるものとします。

事業者によって本事業の実施を継続することが困難となり、サービスの提供に支障が生じると判断された場合においては、特定事業契約の中途解除等を行うことがあります。

### (2) 事業の継続が困難となった場合の措置

事業の継続が困難となった場合には、次の措置をとるものとします。

#### ア 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

(ア) 事業者の提供するサービスが特定事業契約書に定める市の要求水準を下回る場合又はその他特定事業契約書で定める事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行若しくはその懸念が生じた場合には、市は、事業者に対して、履行の催告を行い、一定期間内に追完策の提出及び実施を求めることができるものとします。事業者が当該期間内に追完をすることができない場合には、市は、特定事業契約を解除することができるものとします。

(イ) 事業者が倒産し、又は事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、特定事業契約書に基づく事業の継続的履行が困難と考えられる場合には、市は、特定事業契約を解除することができるものとします。

(ウ) 契約解除に至る事由及び措置については、特定事業仮契約書（案）で規定します。

#### イ 市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

(ア) 市の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合は、事業者は、特定事業契約を解除することができるものとします。

(イ) 契約解除に至る事由及び措置については、特定事業仮契約書（案）で規定します。

#### ウ 不可抗力等の事由により事業の継続が困難となった場合

(ア) 不可抗力、その他市又は事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合には、市と事業者は、事業継続の可否について協議を行うものとします。

(イ) 一定の期間内に協議が調わない場合は、それぞれの相手方へ事前に書面による通知を行うことにより、市及び事業者は、特定事業契約を解除することができるものとします。

(ウ) 前号の規定により特定事業契約が解除される場合に生じる損害についての賠償の措置は、特定事業仮契約書（案）で規定します。

#### エ 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になった場合

特定事業契約書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します。

## 6 提出書類等

### (1) 応募表明書及び応募資格審査に必要な書類

応募表明書及び応募資格審査に必要な書類は、下記のとおりとします。

#### ■ 応募資格審査申請時に提出する書類

様式	書類	枚数等
様式 2-1	応募表明書	A 4 片面 1 枚
様式 2-2	応募者構成企業一覧表	A 4 片面
様式 2-3	委任状	A 4 片面 1 枚
様式 2-4	応募資格審査申請書	A 4 片面 1 枚
様式 2-5	設計企業に関する応募資格届	A 4 片面 2 枚※
様式 2-6	建設企業に関する応募資格届	A 4 片面※
様式 2-7	工事实績調書	A 4 片面 2 枚※
様式 2-8	工事監理企業に関する応募資格届	A 4 片面 2 枚※
様式 2-9	入居者移転支援企業に関する応募資格届	A 4 片面 1 枚※
様式 2-10	応募資格要件に関する誓約書	A 4 片面 1 枚
様式 2-11	鎌倉市暴力団排除条例に伴う誓約書	A 4

#### ■ 応募資格がないと認めた理由の説明要求書類

様式	書類	備考
様式 3	応募資格がないと認めた理由の説明要求書	A 4 片面 1 枚

#### ■ 応募を辞退時に提出する書類

様式	書類	備考
様式 4	応募辞退届	A 4 片面 1 枚

※の様式については、資料を添付すること

### (2) 提案書

提案に必要な書類は、下記のとおりとします。

#### ■ 提案書

様式	書類	備考
様式 5-1	提案提出書	A 4 片面 1 枚
様式 5-2	価格提案書	A 4 片面
様式 5-3	業務実績確認書	A 4 片面※
様式 5-4	要求水準等の確認誓約書	A 4 片面 1 枚
様式 5-5	建築計画書	A 4 片面(棟毎)※
様式 5-6	技術提案概要書	A 3 片面 1 枚
様式 5-7	技術提案書 ①実施体制に関する提案 ②ライフステージに応じた住生活の実現に関する提案 ③住宅確保要配慮者の居住の安定に関する提案 ④安全で質の高い住宅ストックの確保に関する提案 ⑤人と人のつながりをはぐくむ住まいに関する提案 ⑥災害等に備えた住まいづくりに関する提案 ⑦環境にやさしく魅力ある住宅地の維持向上に関する提案 ⑧エリアマネジメントの促進に関する提案 ⑨施工計画に関する提案書	A 3 片面 8 枚以内

	⑩入居者移転支援に関する提案 ⑪その他提案業務に関する提案	
--	----------------------------------	--

※の様式については、資料を添付すること

## 7 その他本事業の実施に関し必要な事項

### (1) 情報提供

本事業にかかる情報提供は、適宜、鎌倉市ホームページにて行います。

ホームページアドレス <https://www.city.kamakura.kanagawa.jp/>

### (2) 事務局

鎌倉市 都市整備部 都市整備総務課 住宅担当

TEL：0467-61-3679

E-mail：[jyutaku@city.kamakura.kanagawa.jp](mailto:jyutaku@city.kamakura.kanagawa.jp)

別紙1 リスク分担表

リスク項目		リスクの内容	市	事業者	
共通	募集要項等リスク	募集要項等の誤り及び内容の変更等	●		
	応募リスク	応募費用に関するもの		●	
	契約締結リスク	市議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延及び中止	● ※1	● ※1	
		上記以外の市の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延及び中止	●		
		事業者の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延及び中止		●	
	資金調達リスク	事業者の事業の実施に必要な資金の確保（金利の変動を含む）		●	
	制度関連リスク	政策変更リスク	本事業に直接影響を及ぼす市の政策の変更	●	
		法制度、税制度及び許認可リスク	本事業に直接関連する法制度、税制度及び許認可の新設及び変更に関するもの	●	
			上記以外の事業者が取得すべき法制度、税制度及び許認可の新設及び変更に関するもの		●
		許認可遅延リスク	市の事由による許認可の遅延に関するもの	●	
	上記以外の事業者が取得すべき許認可の遅延に関するもの			●	
	社会リスク	住民対応リスク	本事業の設置そのものに関する住民反対運動、訴訟、要望等に関するもの（入居者移転に関するものを含む）	●	
			調査及び工事に関わる住民反対運動、訴訟、要望等に関するもの		●
		第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償	●	
	事業者の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償			●	
環境問題リスク	事業者が行う業務に起因する環境問題（騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚濁、臭気、電波障害、風害等）に関する対応		●		
債務不履行リスク	市に起因するもの	市の債務不履行による中断中止	●		
		事業者の債務不履行によるもの		●	
	事業者に起因するもの	事業者の提供する業務が要求水準書及び提案書に示す一定のレベルを下回った場合		●	

	不可抗力リスク	市及び事業者のいずれの責にも帰すことができずかつ計画段階において想定し得ない暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷等の自然災害、疫病及び戦争、暴動その他の人為的な事象による施設の損害によるもの	● ※2	● ※2	
	物価変動リスク	物価変動によるコストの変動	● ※3	● ※3	
	支払遅延及び不能リスク	市からのサービスの対価等の支払い遅延及び不能があった場合	●		
	終了手続きリスク	終了手続きに伴う諸費用の発生に関するもの 事業会社の清算手続きに伴う評価損益		●	
市営住宅整備業務	計画及び設計リスク	発注者責任等	市の発注による契約の内容及び変更に関するもの	●	
		リスク	事業者の発注による契約の内容及び変更に関するもの等		●
	計画及び設計リスク	調査及び設計	市が実施した測量、調査及び設計の不備に関するもの	●	
		設計	事業者が実施した測量、調査及び設計に関するもの		●
	計画及び設計リスク	計画及び設計	市の提示条件及び指示の不備、要望による設計及び施工条件の変更によるもの	●	
		設計	上記以外の事業者の要因による不備及び変更によるもの		● ※4
	用地の確保リスク	用地の確保	事業用地の確保に関するもの	●	
		リスク	事業者事業用地以外で事業に必要な、進入路や資材置き場等の確保に関するもの		●
	用地の瑕疵リスク	用地の瑕疵	事業用地の土壌汚染、地中障害物等による計画変更及び工期延長、追加費用等	● ※5	● ※5
		リスク	埋蔵文化財包蔵地の対象外であるが埋蔵文化財が発見された場合	● ※2	● ※2
		リスク	建設に要する仮設、資材置場に関するもの		●
	工事遅延リスク	工事遅延	市の責めに帰すべき事由により、契約期日までに工事及び手続きが完了しない場合	●	
		リスク	事業者の責めに帰すべき事由により、契約期日までに工事及び手続きが完了しない場合		●
	解体作業リスク	解体作業	建築物、施設・設備の解体撤去に関するもの		●
リスク		アスベスト使用の発覚による計画変更及び工期延長、追加費用等	● ※5	● ※5	
工事費増大リスク	工事費増大	市の責めに帰すべき事由による工事費の増大	●		
	リスク	事業者の責めに帰すべき事由による工事費の増大		●	

	要求性能未達リスク	施設完成後の検査で要求性能に不適合の部分、施工不良部分が発見された場合		●	
	工事監理リスク	工事監理の不備により工事内容、工期等に不具合が生じた場合		●	
	一般的損害リスク	使用前に工事目的物、材料、その他関連工事に関して生じた損害		●	
	工事リスク	システム、設備機器、備品等納品遅延リスク	システム、設備機器、備品等の納品遅延に起因するもの		●
		補助金未確定リスク	補助金の交付に関するもの	●	
		施設の契約不適合リスク	施設に契約不適合がある場合及び契約不適合があることにより施設の損傷等が発生した場合		● ※6
入居者移転支援業務	入居者の要望及び苦情リスク	入居者移転支援業務に関するもの		●	
		上記以外のもの	●		
	個人情報の管理リスク	事業者の管理する個人情報に関するもの		●	
		上記以外のもの	●		
	要求水準未達リスク	要求水準未達に関するもの		●	
	業務期間変更リスク	入居者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	●		
		市の責めに帰すべき事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	●		
		事業者の責めに帰すべき事由による業務期間の変更、事業終了の遅延		●	
	費用増大リスク	入居者の事由による業務に要する費用の増大	●		
		市の責めに帰すべき事由による業務費用の増大	●		
事業者の責めに帰すべき事由による業務費用の増大			●		
補助金未確定リスク	補助金の交付に関するもの	●			

- ※1 議会の議決が得られないことにより契約締結が遅延又は中止された場合には、それまでにかかった市及び事業者（優先交渉権者）の費用は、それぞれの負担とします。ただし、事業者の構成企業又は SPC から業務を受託する者が、参加者の備えるべき応募資格要件を欠いたことにより、市議会の議決が得られなかった場合には、市及び事業者（優先交渉権者）の費用は、事業者の負担とします。
- ※2 不可抗力事由により発生する追加費用その他損害にかかる市及び事業者の負担については、特定事業仮契約書（案）において提示します。
- ※3 物価変動に一定程度の下降又は上昇があった場合には、一定調整します。具体的な調整方法については、特定事業仮契約書（案）において提示します。
- ※4 市の提示資料等と現場に相違がある場合には、事業者は、市に相違内容を通知し、必要な協議を行った上で、原則として現場の状況に応じて施工するものとします。この場合において、事業者による調査に不備等があり、これにより障害を発見できずに追加費用が生じた場合及び損害が発生した場合には事業者の責任とし、それ以外の場合には市が合理的な範囲で追加費用を負担します。
- ※5 事業者が必要な事前調査を行った結果、土地の瑕疵、土壌汚染やアスベスト含有材等が発見された場合には、市は、当該瑕疵の除去修復に起因して事業者が発生した合理的な追加費用を負担します。ただし、事業者による事前調査の不備及び誤りがあり、かつ、そのために土地の瑕疵を発見することができなかった場合には、上記の費用は事業者が負担するものとします。
- ※6 施設の契約不適合及び契約不適合による損害について、事業者の責任と費用負担で補修又は損害の賠償等をするものとします。詳細は、特定事業仮契約書（案）において提示します。