

鎌倉市営住宅集約化事業 実施方針

1 特定事業の選定に関する事項

(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

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 月に策定され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、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（以下「PFI 法」という。）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します。

オ 事業の概要

本事業は、鎌倉市営住宅集約化事業の第 1 次事業として令和 4 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等（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 B T（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 事業者の業務範囲と手順

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、公募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内の施設を解体撤去し、第1期建替住宅等の整備、関連公共施設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（敷地内でのガソリン保管による鉛にかかる資料採取調査）
- (c) 既存施設の解体撤去工事（撤去後の整地工事を含む）

c 第1期建替住宅等の整備及び市道の再整備に関する業務

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) 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) 完成確認及び引渡し（確定地形測量、分筆、登記事務等を含む）
- (d) 入居者の移転が完了した笛田住宅の仮囲い
- (e) 国費及び交付金等申請関係書類等の作成支援
- (f) 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）

笛田住宅の入居者の第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

内及び笛田住宅用地内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 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）

c 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

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

(イ) 入居者移転支援業務

第1期事業では、笛田住宅の入居者60世帯程度の移転支援を行うこととします。

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290世帯程度の移転支援を行うこととします。

(ロ) 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、本市からの支払いにかかる具体的な内容については、募集要項の公表時に添付する特定事業契約書（案）において提示します。

(ア) 事業者の収入

本市は、市営住宅整備費については各年度末における出来高に応じて、入居者移転支援費については第1期事業及び第2期事業それぞれの完了後に、支払います。なお、入居者移転支援費に入居者への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第2期事業建替住宅への入居者移転支援業務及び入居者の移転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を可能とします。

■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き開始
	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、

別紙3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。

(2) 実施方針等に関する事項

ア 現地見学

本事業にかかる理解向上等のため、事業者は、事業用地の現地見学をすることができます。ただし、現地見学には必ず事前の申込が必要となります。

■事業用地見学会

期間	令和3年(2021年)5月27日(木)～6月2日(水) 土日除く
申込方法	<ul style="list-style-type: none"> ・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)」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)5月26日(水)17時必着

※1 車は指定する箇所に停めてください(1事業者につき2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。

イ 実施方針等に関する質問及び意見受付並びに回答

実施方針等の内容に関する質問及び意見受付を次のとおり行います。

窓口や電話等の提出された質問及び意見について、本市が必要と判断した場合には、問い合わせ・ヒアリングを行うことがあります。

■実施方針等に関する質問・意見受付

提出期限	令和3年(2021年)6月9日(水)17時必着
提出方法	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の参加を希望し質問の提出を希望する事業者は、質問及び意見の内容を簡潔にまとめ、「実施方針等に関する質問書(様式2)」、「実施方針等に関する意見書(様式3)」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。 ・メールタイトルは「実施方針等に対する質問・意見(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。 ・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)。
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	<p>・実施方針に関して提出された質問及び意見に対する回答は、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、質問及び意見者の事業者名は公表しません。</p>
--------	--

ウ 実施方針等の変更

実施方針公表後における質問及び意見を踏まえ、実施方針等の内容を見直し、実施方針等の変更を行うことがあります。なお、変更を行った場合は、その内容を鎌倉市ホームページにて公表します。

(3) 特定事業の選定方法等に関する事項

ア 基本的な考え方

本市は、P F I 法、民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針、VFM に関するガイドライン、実施方針等への民間事業者の意見等を踏まえ、本事業を P F I 事業として実施することにより、本市自らが実施したときに比べて効果的かつ効率的に事業が実施されると判断される場合に特定事業として選定します。

イ 選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合は、その判断の結果を評価の内容と合わせて、鎌倉市ホームページにて公表します。なお、本事業の実施可能性についての客観的な評価の結果に基づき、特定事業の選定を行わないこととした場合にあっても、同様に公表します。

2 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公募型プロポーザル方式を採用します。

(2) 選定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（予定）	内容
令和3年（2021年）7月下旬頃	特定事業の選定及び公表
令和3年（2021年）8月上旬頃	募集要項等の公表
令和3年（2021年）8月下旬頃	募集要項等に関する質問・意見の受付
令和3年（2021年）9月上旬頃	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月上旬頃	応募表明書及び応募資格申請申請書の受付
令和3年（2021年）10月下旬頃	応募資格決定通知（第1次審査）
令和3年（2021年）12月上旬頃	提案書（見積書含む）の受付
令和3年（2021年）12月下旬頃	提案書の審査（第2次審査）
令和4年（2022年）1月上旬頃	プレゼンテーション
令和4年（2022年）1月上旬頃	優先交渉権者及び次点交渉権者の決定・公表
令和4年（2022年）1月中旬頃	基本協定の締結
令和4年（2022年）1月下旬頃	仮契約の締結
令和4年（2022年）3月下旬頃	特定事業契約の締結

(3) 応募手続等

ア 募集要項等の公表

本事業を特定事業として選定した場合には、募集要項等を公表します。

募集要項等の公表後、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、募集要項において提示します。

イ 応募表明書、応募資格審査申請書の受付及び応募資格審査結果の通知

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応募資格審査申請書の提出を求めます。応募資格審査の結果は、応募者に通知を行います。

なお、応募表明書の提出方法、時期及び応募資格審査に必要な書類等の詳細等については、募集要項等にて提示します。

(4) 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、募集要項と併せて公表する特定事業契約書（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できるものとします。ただし、建設企業は、工事監理企業を兼ねることができないものとし、資本金面又は人事面において次の(a)から(e)までのいずれにも該当しない者であることとします。
 - (a) 工事監理企業が、建設企業の発行済み株式の50%を超える株式を所有している。
 - (b) 工事監理企業が、建設企業の資本総額の50%を超える出資をしている。
 - (c) 建設企業が、工事監理企業の発行済み株式の50%を超える株式を所有している。
 - (d) 建設企業が、工事監理企業の資本総額の50%を超える出資をしている。
 - (e) 工事監理企業の代表権を有する役員が、建設企業の代表権を有する役員を兼ねている。
- 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金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。

※「資本金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) 旧会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）第 30 条第 1 項若しくは第 2 項又は会社更生法（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) 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成 17 年法律第 87 号）第 64 条による改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条第 1 項の規定による会社整理の開始の申立て又は同条第 2 項の規定による通告がなされている者
 - (d) 旧破産法（大正 11 年法律第 71 号）又は破産法（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実施した者と資本面又は人事面において関連がある者
- 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つては、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登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、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㎡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㎡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)～(f)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。

なお、すべての建設企業は、工事監理企業を兼ねることはできません。

- (a) 本市の入札参加資格者名簿「工事」登載企業であり、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) 建設業法施行規則第 18 条の 2 第 1 項に違反していないこと。
 - (d) 神奈川県競争入札参加資格等級格付けにおいて、建築一式工事で経営事項審査総合評定値がランク A の認定を受けていること。もしくは、令和元・令和 2 年度競争入札参加資格審査申請時に提出された経営規模等評価結果通知書及び総合評定値通知書の建築一式工事の総合評定値が 1,000 点以上であること。
 - (e) 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、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。
 - (f) 平成 28 年（2016 年）4 月 1 日以降に完成した、延床面積 3,000 ㎡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。
 - (g) 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登載企業であること。
 - (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、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 3000 ㎡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、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ますものとします。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。

(5) 応募に関する留意事項

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本市が必要と認める場合は、本市は、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、本市が、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本市が負担します。

ウ 提示資料の取扱い

本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、公募型プロポーザル方式により行います。

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、本市に答申します。

■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
会長	大江 守之	慶應義塾大学名誉教授
	新井 洋一	神奈川県県土整備局建築住宅部公共住宅課長
	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 審査の内容

選定審査会において、審査基準に基づき、事業提案書の提案内容等（以下「提案内容」という。）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、募集要項と併せて公表する審査基準書において提示します。

審査は次に掲げる手順により行うこととします。

(ア) 応募資格審査

応募者の応募資格要件、本事業と同種又は類似業務の設計・建設・工事監理に関する経験等から客観的に評価します。

(イ) 提案書審査

本事業の実施にかかる対価（以下「提案価格」という。）のほか、提案内容、本市の要求水準との適合性、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します。

(ウ) 優先交渉権者及び次点交渉権者の選定

本市は、選定審査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決定し、優先交渉権者との契約交渉及び手続を行います。

ウ 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

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る場合は合格とします。

b 加点審査

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。加点審査項目については、募集要項と併せて公表する審査基準において提示します。

(イ) 優先交渉権者の決定

本市は、選定審査会による審査結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。詳細については、募集要項と併せて公表する審査基準書において提示します。

エ 審査結果及び評価の公表方法

(ア) 優先交渉権者の公表

本市が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合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、募集要項と併せて公表する特定事業契約書（案）において提示します。

オ 事務局

応募者の審査、優先交渉権者の選定にかかる事務局は、次のとおりです。

鎌倉市 都市整備部 都市整備総務課 住宅担当

(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、募集要項等の公表時に、募集要項と併せて公表する特定事業契約書（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

本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、本市に対して有する本事業の債権は、本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

本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

本市は、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、本市と事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、特定事業契約書（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

本市は、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、仮契約後、鎌倉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。鎌倉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、本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

本市は、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

(イ) 履行保証保険付保等による保証措置

3 事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

(1) リスク分担

ア 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負うものとします。ただし、本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、本市が責任を負うものとします。

本市と事業者の基本的なリスク分担の考え方は、別紙4に示すとおりとします。なお、詳細事項については、実施方針等に対する質問及び意見の結果を踏まえ、募集要項と併せて公表する特定事業契約書（案）において提示します。

イ 予想されるリスクとリスク分担

本市と事業者のリスク分担は、原則として募集要項と併せて公表する特定事業契約書（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。

ウ リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

本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、本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、特定事業契約書（案）において定めます。

(2) 業務の要求水準

本事業において事業者が実施する業務の要求水準については、要求水準書として募集要項と併せて提示します。

なお、現時点で想定している要求水準については、要求水準書（市営住宅整備業務）（案）及び要求水準書（入居者移転支援業務）（案）に示します。

(3) 事業の実施状況の確認

ア モニタリングの実施

本市は、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。本市によるモニタリングは、事業者によるセルフモニタリングの後、実施します。

また、本市は、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。

イ モニタリングの概要

(ア) 各業務の着手・実施中・完了後における提出資料

事業者は、特定事業契約締結後、事業者の募集開始時に公表する募集要項等の規定及び事業者の提案に基づき、モニタリングの実施時期、実施内容、実施方法等の具体的な実施方法等をまとめた以下の資料を作成し、本市に提出します。

本市は、各資料を確認し、必要に応じて協議及び是正を行います。

- a 業務着手時

要求水準の項目、内容及び事業者の提案に応じた各業務の業務水準達成の確認時期、確認者、確認の方法等を記載した要求水準等確認計画書
 - b 各業務の完了後（ただし工事施工は主要部位の施工完了後）

要求水準の項目、内容及び事業者の提案に応じた各業務の業務水準達成の確認状況を反映した要求水準等適合チェックリスト
 - c 各業務の着手前、実施中、完了後（ただし設計は実施中を除く）

各業務の実施段階に応じたコストの発生状況を確認するためのコスト管理計画書（計画書の構成や内容の詳細は事前に本市と協議し、作成することとします）
- (イ) 各業務におけるモニタリング内容
- 上記(ア)による提出資料を活用しながら、本事業では、各業務内容に応じ、次に示すモニタリングの実施を予定しています。
- ただし、別途、本市がモニタリングを必要とする場合は、本市の定める手段により随時実施できるものとします。
- a 業務着手時

事業者は、業務着手前に業務全体に関する業務概要、業務項目、実施方針、業務工程、照査計画及び実施体制等を記載した総合業務計画書を本市に提出し、本市は、要求した事業スケジュール等に適合していることの確認を行います。
 - b 事前調査時

本市は、事前調査完了時に、事業者から提出された調査結果等について、要求水準書等を満たしていることの確認を行います。
 - c 設計時

本市は、基本設計及び実施設計の各完了時に、事業者から提出された設計図書について、要求水準書等を満たしていることの確認を行います。

設計の状況について、事業者は、打合わせ時や市から要請を受けた際には、随時報告・資料提出を行うこととします。
 - d 既存建物の解体撤去時

本市は、事業者の行う深沢クリーンセンター西側用地、深沢クリーンセンター東側用地、笛田住宅の既存建物の解体撤去業務について、要求水準書等を満たしていることの確認を行います。

事業者は、それぞれの用地の既存建物の解体撤去工事完了時に本市に報告し、完了状況の確認を受けることとします。
 - e 建替住宅等の整備工事中

本市は、建替住宅等が設計図書に従って建設されていることを確認するため、事業者の行う工事施工、工事監理の状況について定期及び随時確認を行います。なお、市は事前の通知なしに建設工事に立ち会うことができるものとし、事業者は、施工に関する検査又は試験の実施について、事前に本市に通知するものとします。なお、本市は、これらに立ち会うことができるものとします。

事業者は、建築基準法に規定される工事監理者及び建設業法に定められた主任技術

者又は監理技術者を配置し、工事監理を行うこととします。

また、工事の施工状況について本市から要請を受けた場合には、事業者は、説明及び報告、施工記録の提出を行うとともに、工事現場での施工状況について本市の確認を受けることとします。

f 整備完了及び施設引渡時

本市は、建替住宅等が要求水準書等に定められた水準を満たしていることの確認を行います。なお、事業者は、市の確認の際に施工記録を用意し、現場にて市の確認を受けることとします。

g 入居者移転支援業務時

事業者は、入居者移転支援業務期間中、事業者による業務の実施状況について、本市の求めに応じて随時市に報告し、業務水準を満たしていることの確認を受けることとします。

ウ モニタリングの費用の負担

モニタリング実施に伴い、市に直接発生する費用（職員人件費、交通費等）は本市の負担とします。

その他、モニタリングの実施に必要な説明・報告資料作成等の費用は事業者の負担とします。

エ モニタリング結果への対応

モニタリングの結果、要求水準及び事業者が提案した内容が達成されていない場合には、本市は、事業者に対して改善を指示します。事業者が、本市からの指示に従わない場合は、本市からの支払の延期、支払額の減額又は契約解除等の措置をとることがあります。

なお、詳細については、募集要項等において提示します。

オ 事業期間中の事業者と市の関わり

(ア) 本事業は、事業者の責任において遂行されます。また、本市は、事業実施状況についてモニタリングを行います。

(イ) 原則として、市は事業者の代表企業に対して連絡等を行います。必要に応じて各業務を担当する企業と直接、連絡調整を行う場合があります。

(ウ) 資金調達上の必要があれば、一定の重要事項について、市は事業者に資金を提供する金融機関と協議することもあり得ます。

カ 事業の終了

事業期間が終了する以前に、事業の継続が困難となり、事業を終了する場合は、特定事業契約書に定める具体的な措置に従うものとします。

4 公共施設等の立地並びに規模及び配置等に関する事項

(1) 本事業で配慮すべき事項

本事業の実施にあたり、配慮すべき事項については、要求水準書（案）を参照してください。

(2) 事業用地の立地条件

事業用地となる深沢クリーンセンター及び笛田住宅の立地条件は、次のとおりです。

■立地条件

	第1期事業	第2期事業
用地	深沢クリーンセンター西側用地	深沢クリーンセンター東側用地・笛田住宅用地
位置	鎌倉市笛田三丁目24番	鎌倉市笛田三丁目23番、24番
面積※1	2,706.83 m ²	14145.41 m ²
用途地域	第1種中高層住居専用地域	
指定建蔽率	60%	
指定容積率	150%	
高度地区	高さ制限 15m	
地区計画	なし	
防火・準防火地域	なし	
日影規制	4時間（5m）、2.5時間（10m）	

※1 市営住宅集約化候補地測量調査業務（平成31年（2019年）1月17日）の測量結果を基に、図上計測（CAD）による求積値

(3) 施設の配置、規模等

本事業において整備する建替住宅等の概要は、次のとおりとします。なお、詳細については、募集要項等と併せて公表する要求水準書において提示します。

現時点で想定している要求水準については、要求水準書（案）を参照してください。

ア 建替住宅等

(ア) 住戸数等

整備する住戸数は第1期事業60戸程度、第2期事業290戸程度の計350戸とし、間取りが可変できるなど、様々な世帯のライフスタイルに対応できる住戸計画とします。

(イ) 住棟の高さ、配置計画等

建替住宅は地上15m以下とし、日照の確保、圧迫感、周辺住民のプライバシー、電波障害等の影響の防止など、周辺環境に配慮した配置計画に努めることとします。

(ウ) 良好な居住環境の創出

入居者の利便性・安全性・防犯性の確保に努めるとともに、日照、通風及び入居者相互のプライバシーの確保、団地内のコミュニティ形成の促進など、良好な居住環境を創出することとします。また、居住環境の質を長期間維持するとともに、環境負荷低減のための工夫を施すこととします。さらに、入居者のライフスタイルの変化や将来のニー

ズに対応できるよう工夫を施すこととします。

イ 附帯施設

建替住宅には、鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例、同施行規則及び鎌倉市開発事業に関する技術的細目等に基づき、以下の附帯施設を整備します。

(ア) 集会所

地域に開かれた活動拠点として、近隣住民とのつながり交流を促すとともに、地域のコミュニティ形成に寄与する施設として、集会所を設置します。

(イ) 駐車場

敷地内に駐車場を整備します。

(ウ) 駐輪場

敷地内に駐輪場を設置します。

(エ) ごみ集積所

戸数に応じた面積のごみ集積所を確保します。ごみ置場は住棟内または住棟に接するように配置します。

(オ) 防災資機材倉庫

被災時に必要な資機材を常備するとともに、食料・飲料水等を備蓄するための倉庫を整備します。

(カ) 外構

原則として敷地出入り口を除く敷地境界沿いに植栽を施すとともに、周辺に対する圧迫感や景観、風害対策、入居者及び周辺住民のプライバシーの確保に配慮することとします。

また、敷地内通路は、安全性を確保するとともに、住棟や附帯施設を連続的につなぐよう機能性に配慮します。

(キ) 公園・緑地等

公園・緑地又は広場（以下「公園・緑地等」とします。）を設置することとします。

なお、外部からの見通しが確保できるとともに、幼児や児童が道路や車路に飛び出さないよう安全性に配慮します。

(ク) 雨水貯留施設

降雨時における下流河川への急激な雨水流出を抑制するため、敷地内に雨水貯留施設を設置します。

(4) 環境への配慮

ア 温暖化防止、LCCO₂※、リサイクル材、エコマテリアルの使用促進及び廃棄物の発生抑制等、地球環境に配慮することとします。

※「ライフサイクルCO₂」の略で、建築物などの建設に伴って発生する二酸化炭素（CO₂）の排出量を評価するために算出する建物寿命1年あたりのCO₂排出量のこと。

イ 建物配置の工夫や効果的な緑地の整備等、さらなる環境への配慮に努め、(財) 建築環境・省エネルギー機構が開発した建築物総合環境評価システム「CASBEE-新築」（以下「CASBEE」とします。）による評価のランクB+以上を確保することとします。

ウ ヒートアイランド対策など、温暖化防止に配慮することとします。

(5) 入居者移転支援における配慮

ア 円滑な業務実施

事業期間内に入居者移転が完了するよう、移転者への対応及び移転手続きにかかる事務
手続、本市への連絡・報告等を円滑に行うこととします。

イ 入居者への配慮

入居者に対しては、余裕を持ったスケジュールの設定やわかりやすい説明など、丁寧な
対応を行うこととします。

ウ 個人情報の保護

入居者の個人情報を漏えいしないよう十分配慮し、個人情報の保護に万全を期すことと
します。

エ 入居者の意向に沿った配慮

業務実施にあたり、入居者の意向を適切に把握し、可能な限り意向に合わせた対応を行
うこととします。

(6) 土地の使用に関する事項

事業期間中においては、事業者は事業用地を無償で使用できるものとします。ただし、第
1期事業において、笛田住宅には入居者がいるため、その用地については、原則使用できま
せん。

5 事業計画又は特定事業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

事業計画又は特定事業契約の解釈について疑義が生じた場合は、本市と事業者は誠意をもっ
て協議するものとし、協議が整わない場合は、特定事業契約書（案）に規定する具体的な措置
に従うものとします。

また、特定事業契約に関する紛争については、横浜地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所と
します。

6 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、特定事業契約で定める事由ごとに、本市及び事業者の責任に応じて、必要な是正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に定める本市の要求水準を下回る場合又はその他特定事業契約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、本市は、事業者に対して是正勧告を行い、一定期間内に是正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是正をすることができない場合には、本市は、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、本市は、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、特定事業契約書で規定します。

イ 本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) 本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、特定事業契約書で規定します。

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、その他本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、本市と事業者は、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、本市及び事業者は、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、特定事業契約書で規定します。

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。

7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項

(1) 法制上及び税制上の措置に関する事項

市は、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。

(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項

市は、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。

(3) 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。

ア 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。

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、市と事業者で協議を行います。

ウ 事業者に対する出資等の支援は行いません。

8 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) 問い合わせ先

鎌倉市 都市整備部 都市整備総務課 住宅担当

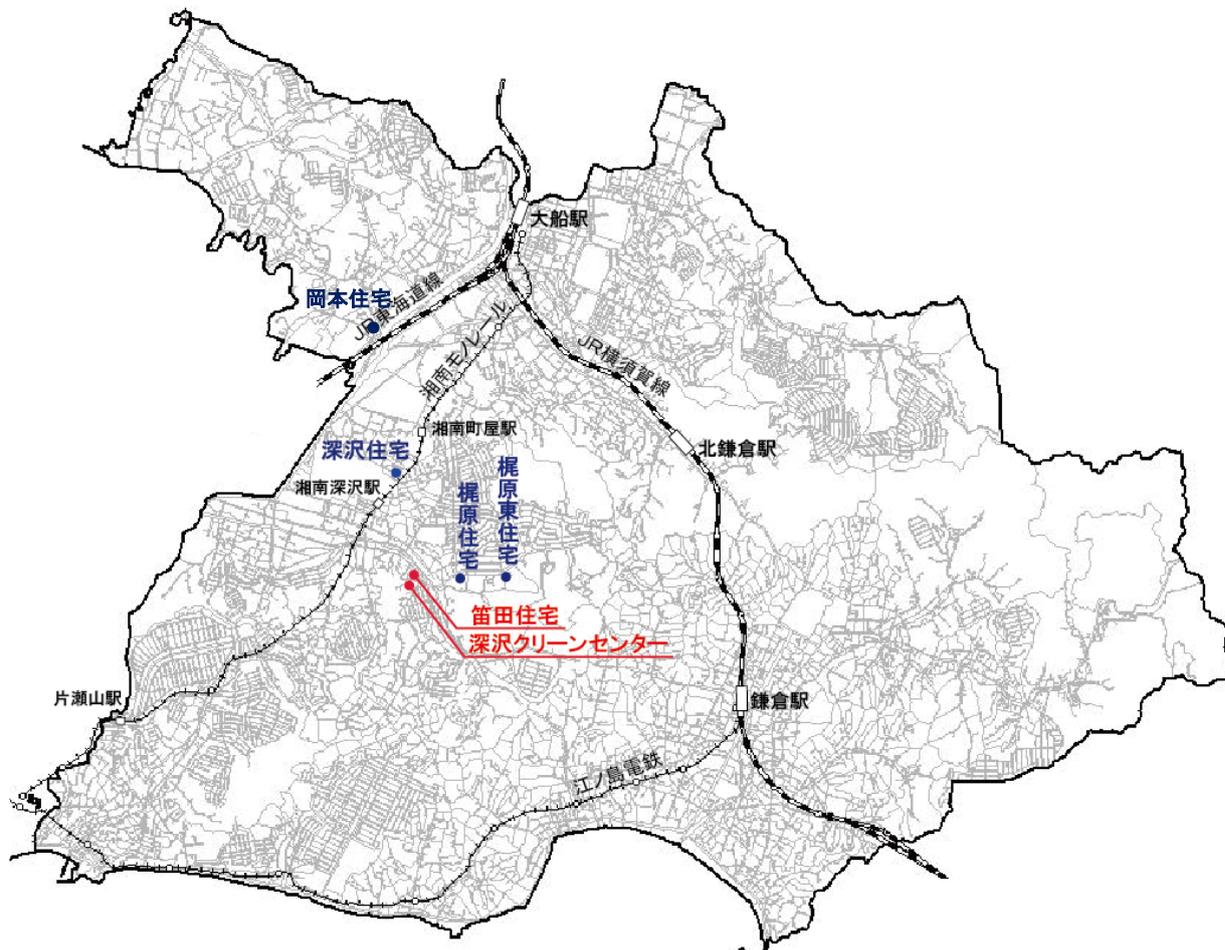
〒248-8686 鎌倉市御成町 18 番 10 号 鎌倉市役所本庁舎 4 階

TEL : 0467-61-3679

E-mail : jyutaku@city.kamakura.kanagawa.jp

別紙1 深沢クリーンセンター及び笛田住宅の位置

■深沢クリーンセンター及び笛田住宅位置図



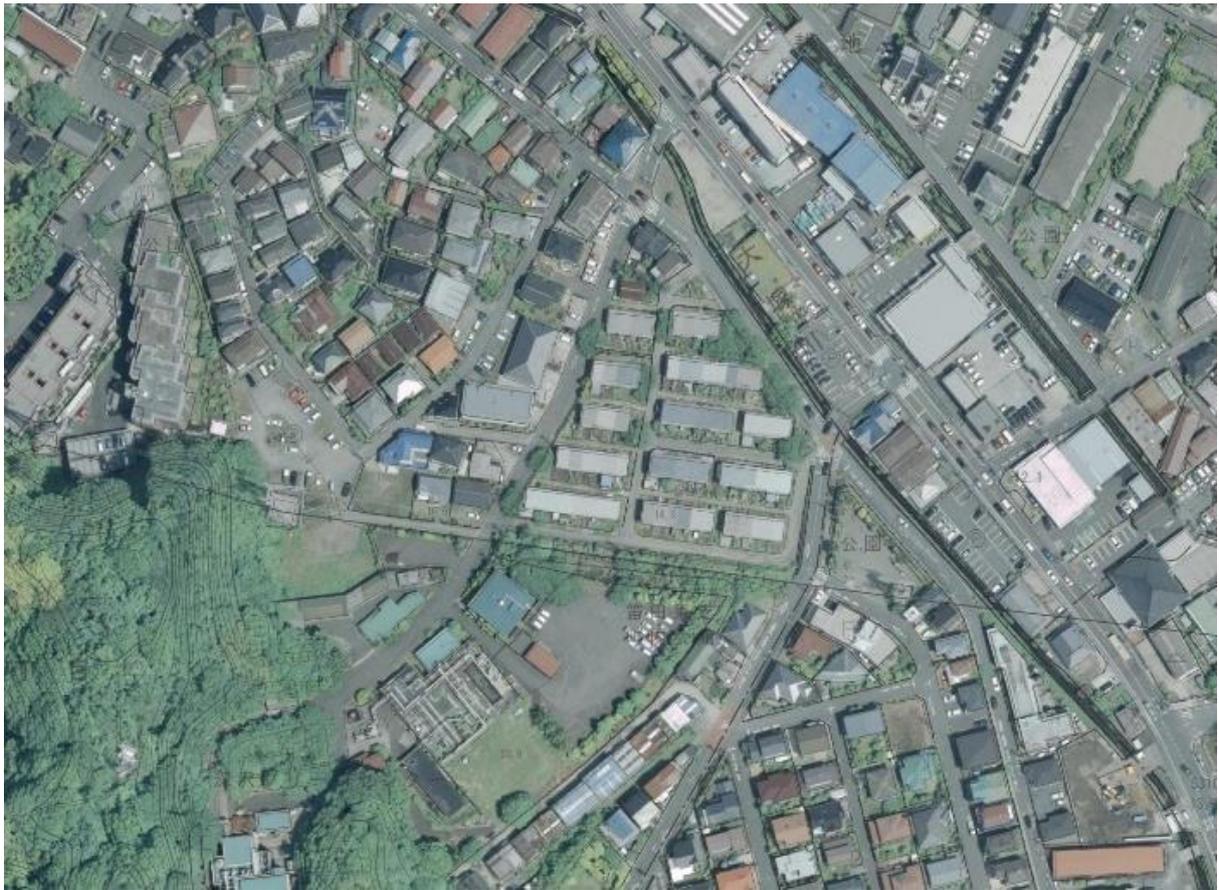
■住所及び住棟構造と管理戸数

名称	住所	構造・階数（棟数）	管理戸数
深沢クリーンセンター	鎌倉市笛田 3-24-1	—	
笛田住宅	鎌倉市笛田 3-23-1～13	簡易耐火 2 階（13 棟）	70 戸
深沢住宅	鎌倉市寺分 448	中層耐火 5 階（2 棟）	62 戸
		中層耐火 4 階（1 棟）	
梶原住宅	鎌倉市梶原 4-2-2～4	簡易耐火 2 階（16 棟）	80 戸
		簡易耐火 2 階（1 棟）	12 戸
梶原東住宅	鎌倉市梶原 4-2-8～9、 鎌倉市梶原 4-5-1～4	中高層耐火 4 階（2 棟）	44 戸
		中高層耐火 4 階（3 棟）	56 戸
岡本住宅	鎌倉市岡本 1324	中高層耐火 5 階（3 棟）	60 戸
		中高層耐火 4 階（2 棟）	20 戸
		中高層耐火 5 階（3 棟）	80 戸

■市営笹田住宅及び深沢クリーンセンター周辺図



■深沢クリーンセンター及び笹田住宅周辺の航空写真



■第1期事業



■第2期事業



別紙3 遵守すべき法規制・適用基準

(1) 法律

ア 建築関連

- (ア) 建設業法（昭和24年法律第100号）
- (イ) 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）
- (ウ) 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- (エ) 建築士法（昭和25年法律第202号）
- (オ) 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）
- (カ) 公営住宅等整備基準（平成10年建設省令第8号）
- (キ) 公営住宅法（昭和26年法律第193号）
- (ク) 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）
- (ケ) 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（平成6年法律第44号）
- (コ) 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）
- (サ) 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18年国土交通省令第378号）
- (シ) 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）
- (ス) 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）
- (セ) 消防法（昭和23年法律第186号）
- (ソ) 駐車場法（昭和32年法律第106号）
- (タ) 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）
- (チ) 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）
- (ツ) 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- (テ) 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）
- (ト) 労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）

イ インフラ関連

- (ア) 下水道法（昭和33年法律第79号）
- (イ) 水道法（昭和32年法律第177号）
- (ウ) 電気事業法（昭和39年法律第170号）
- (エ) 電波法（昭和25年法律第131号）
- (オ) ガス事業法（昭和29年法律第51号）
- (カ) 道路法（昭和27年法律第180号）

ウ 環境関連

- (ア) 悪臭防止法（昭和46年6月1日法律第91号）
- (イ) 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）
- (ウ) 環境基本法（平成5年法律第91号）
- (エ) 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）
- (オ) 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）
- (カ) 景観法（平成16年法律第110号）

- (キ) 作業環境測定法（昭和 50 年法律第 28 号）
- (ク) 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）
- (ケ) 循環型社会形成推進基本法（平成 12 年法律第 110 号）
- (コ) 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- (カ) 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- (シ) 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- (ス) ダイオキシン類対策特別措置法（平成 11 年法律第 105 号）
- (セ) 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- (ソ) 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）
- (タ) 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）
- (チ) 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- (ツ) 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）
- (テ) 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）

エ P F I 関連

- (ア) 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）

オ その他

- (ア) 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）
- (イ) 借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）
- (ウ) 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- (エ) 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- (オ) 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- (カ) 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）
- (キ) 本事業を行うにあたり必要とされる関係法令

(2) 条例等

ア 神奈川県

- (ア) 神奈川県建築基準条例（昭和 35 年神奈川県条例第 28 号）
- (イ) 神奈川県建築基準法施行細則（昭和 37 年規則 97 号）
- (ウ) 神奈川県環境基本条例（平成 8 年条例第 12 号）
- (エ) 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）
- (オ) 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）
- (カ) 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）
- (キ) みんなのバリアフリー街づくり条例
- (ク) 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。

イ 鎌倉市

- (ア) 鎌倉市建築基準条例（平成 26 年鎌倉市条例第 29 号）
- (イ) 鎌倉市営住宅条例（平成 9 年鎌倉市条例第 7 号）
- (ウ) 鎌倉市営住宅条例施行規則（平成 9 年規則第 9 号）
- (エ) 鎌倉市都市景観条例（平成 18 年鎌倉市条例第 16 号）
- (オ) 鎌倉市都市景観条例施行規則（平成 18 年規則第 19 号）
- (カ) 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）
- (キ) 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）
- (ク) 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）
- (ケ) 鎌倉市環境基本条例（平成 6 年 12 月鎌倉市条例第 10 号）
- (コ) 鎌倉市下水道条例（平成 46 年鎌倉市条例第 2 号）
- (サ) 鎌倉市下水道条例施行規則（平成 46 年規則第 16 号）
- (シ) 鎌倉市火災予防条例（昭和 37 年鎌倉市条例第 2 号）
- (ス) 鎌倉市火災予防条例施行規則（昭和 48 年規則第 29 号）
- (セ) 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）
- (ソ) 鎌倉市個人情報保護条例（平成 5 年鎌倉市条例第 8 号）
- (タ) 鎌倉市個人情報保護条例施行規則（平成 5 年規則第 19 号）
- (チ) 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）
- (ツ) 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）
- (テ) 鎌倉市暴力団排除条例（平成 23 年鎌倉市条例第 11 号）
- (ト) 鎌倉市契約規則
- (ナ) 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。

(3) 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。

- ア 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）
- イ 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）
- ウ 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）
- エ 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）
- オ 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）
- カ 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- キ 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）
- ク 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）
- ケ 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）
- コ 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）
- サ 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）
- シ 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）
- ス 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）
- セ 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）
- ソ 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）
- タ 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）
- チ 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）
- ツ 石綿障害予防規則（平成17年厚生労働省令第21号）
- テ 内線規程（JESC 日本電気技術規格委員会規格）
- ト 日本エレベーター協会標準（JEAS）
- ナ 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）
- ニ 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）
- ヌ 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中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。

(4) 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。

- ア 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）
- イ 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）
- ウ 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）
- エ 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）
- オ 公共工事コスト削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）
- カ 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）
- キ 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）
- ク 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）
- ケ 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）
- コ 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）
- サ 防護柵の設置基準・同解説（社団法人日本道路協会）

(5) 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。全て入札時点での最新版を適用することとします。

- ア 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）
- イ 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）
- ウ 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）
- エ 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）
- オ 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）
- カ 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中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。

(6) その他

上記(1)～(5)までに關する全ての關連施行令、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關係法令についても遵守することとします。

別紙4 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	建替住宅等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	●	
		事業者に起因するもの	事業者の債務不履行によるもの 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	発注者責任リスク	市の発注による契約の内容及び変更に関するもの等	●		
			構成企業の協力企業への発注による契約の内容及び変更に関するもの等		●	
		調査及び設計リスク	市が実施した測量、調査及び設計の不備に関するもの	●		
			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		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	●		
			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		事業用地の確保に関するもの	●		
			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		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	
			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	
			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		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	●		
			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		●	
	工事リスク	解体作業リスク		建築物、施設・設備の解体撤去に関するもの		●
				アスベストの発生による計画変更及び工期延長、追加費用等	● ※6	● ※6
		工事費増大リスク		市の責めに帰すべき事由による工事費の増大	●	
				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		●	
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	●			
施設瑕疵リスク		施設の瑕疵が発見された場合及び瑕疵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、募集要項と併せて公表する特定事業契約書（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、募集要項と併せて公表する特定事業契約書（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 施設の瑕疵及び瑕疵による損害について、瑕疵担保期間内に明らかになったものについては事業者の責任と費用負担で補修又は損害の賠償をするものとします。瑕疵担保期間の詳細は、募集要項と併せて公表する特定事業契約書（案）において提示します。