

## 川崎市公告(調達)第257号

特定調達契約に関する総合評価一般競争入札について次のとおり公告します。

令和6年9月10日

川崎市長 福田 紀彦

### 1 競争入札に付する事項

- (1) 件名 川崎市中央卸売市場北部市場機能更新事業
- (2) 履行場所 川崎市宮前区水沢1丁目1番1号
- (3) 履行期間 本事業契約締結日から令和39年3月31日まで  
ただし、選定事業者からの提案により整備期間が異なる場合がある。

### (4) 調達概要

本事業は、開場から42年が経過した、川崎市中央卸売市場北部市場（以下、「本施設」という。）について、施設老朽化への対応、社会経済環境の変化に対応した機能強化を図るため、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、「PFI法」という。）に基づき本施設の機能更新を行うものである。

本事業の実施にあたっては、選定事業者が本施設の施設整備業務を行った後、市に所有権を移転し、事業期間中において維持管理業務を実施するBTO方式（Build Transfer Operate）とする。

また、本施設の機能更新に合わせ、本施設内の敷地の一部を選定事業者と事業用定期借地権設定契約を締結し、選定事業者が市場機能連携施設を設置・運営する事業を一体的に実施する。

### (5) 予定価格

60,466,302,728円（消費税及び地方消費税を含まない。）

### (6) 契約方法

価格と価格以外の要素を総合的に評価して落札者を決定する総合評価一般競争入札（地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の10の2第1項の規定により落札者を決定する入札をいう。以下同じ）により行う。

### 2 契約条項を示す場所等

- (1) 契約条項を示す場所、入札説明書等の閲覧場所及び契約に係る事務を担当する部局  
川崎市経済労働局 中央卸売市場北部市場（北部市場調整）  
住所：〒216-8522 川崎市宮前区水沢1丁目1番1号

電話：044-975-2225      FAX：044-975-2242  
メールアドレス：28hokan@city.kawasaki.jp

### 3 入札に参加する者に必要な資格に関する事項

#### (1) 入札参加者の構成等

##### ア 入札参加者の構成

(ア) 入札に参加する者は、本事業の設計業務に当たる者、解体・撤去業務に当たる者、建設業務に当たる者、工事監理業務に当たる者、維持管理業務に当たる者、その他業務に当たる者及び付帯事業者の複数の企業で構成されるグループ（以下、「参加グループ」という。）とすること。

(イ) 参加グループは、特別目的会社（以下、「SPC」という。）に出資する企業でSPCから直接業務を請け負う者（以下、「構成員」という。）、SPCに出資しない企業でSPCから直接業務を請け負う者（以下、「協力企業」という。）及び付帯事業者で構成すること。なお、参加グループは、少なくとも構成員と付帯事業者で構成すること。

(ウ) 構成員及び協力企業は、SPCから請け負った業務の一部について、第三者に委託し、又は下請人を使用することができるが、その際は、事前に市の承諾を得ることとし、当該委託又は請負に係る契約の締結後速やかに市に通知すること。

##### イ 構成員、協力企業及び代表企業の選定

参加グループを構成する企業は、資格審査の申請時に構成員、協力企業又は付帯事業者のいずれの立場であるかを明らかにすること。この場合において、構成員の中から代表企業を定め、代表企業が資格審査の申請及び入札手続を行うこと。

##### ウ 複数業務の禁止

同一者が複数の業務に当たることを妨げない。ただし、解体・撤去業務又は建設業務と工事監理業務を同一の者又は資本面若しくは人事面で関係のある者<sup>\*1</sup>が兼ねてはならない。

##### ※1 資本面若しくは人事面で関係のある者とは

資本面において関係のある者とは、総株主の議決権の100分の50を超える議決権を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資を行っている者をいい、人事面において関係のある者とは、当該企業の代表権を有している役員を兼ねている者をいう。

##### エ 複数提案の禁止

参加グループの構成員、協力企業及び付帯事業者と資本面若しくは人事面において関係のある者は、他の参加グループの構成員、協力企業又は付帯事業者になることができない。

#### (2) 入札参加者の参加資格要件

##### ア 入札参加者の参加資格要件（共通）

構成員、協力企業及び付帯事業者は、次の全てに該当する者とする。

- (ア) 本事業を円滑に遂行できる安定的かつ健全な財務能力を有していること。
- (イ) 本事業を効率的かつ効果的に実施できる経験及びノウハウを有していること。

イ 入札参加者の参加資格要件（業務別）

設計、解体・撤去、建設、工事監理及び維持管理の各業務に当たる者は、上記アの要件の他にそれぞれ次の資格要件を満たすこと。

(ア) 設計業務に当たる者

設計業務に当たる者は構成員又は協力企業とし、a から c の要件を満たすこと。ただし、設計業務に当たる者が複数である場合は、全ての企業は a 及び b の要件を満たし、c の要件を満たすものを 1 者以上入れること。

- 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行っていること。
- b 市の令和5・6年度業務委託有資格業者名簿に業種「建築設計」として登録されていること。なお、本事業契約は令和7年度に締結する予定であるため、令和7・8年度業務委託有資格業者名簿に継続登録すること。
- c 平成21年4月1日以降に、延床面積10,000㎡以上の卸売市場施設、事務所、倉庫、工場等のいずれかの整備に係る新築又は改築（一部を除く。）又は増築（別棟増築に限る。）の基本設計業務又は実施設計業務を元請として受託し、かつ、履行した実績を有していること。

(イ) 解体・撤去業務に当たる者

解体・撤去業務に当たる者は構成員又は協力企業とし、a から c の要件を満たすこと。

ただし、解体・撤去業務に当たる者が複数である場合は、全ての企業は a 及び b の要件を満たし、a から c の要件を満たす者を 1 者以上入れること。

- a 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条の規定に基づく工事業について、特定建設業の許可を受けていること。
- b 市の令和5・6年度工事請負有資格業者名簿において、業種「解体」種目「解体」として登録されていること。なお、本事業契約は令和7年度に締結する予定であるため、令和7・8年度工事請負有資格業者名簿に継続登録すること。
- c 平成21年4月1日以降に、延床面積5,000㎡以上の卸売市場施設、事務所、倉庫、工場等のいずれかの解体・撤去に係る工事の施工実績を単独又は共同企業体の構成員（いずれも元請）として有していること。ただし、共同企業体の構成企業としての実績は、出資比率が100分の20以上のものに限る。

(ウ) 建設業務に当たる者

建設業務に当たる者は構成員とし、a から d の要件を満たすこと。ただし、建設業務に当たる者が複数である場合は、全ての企業は a 及び b の要件を満たし、a から d の要件を満たす者を 1 者以上入れること。なお、a から d の要件を満たす構成員を 1 者含むことで、他の者は協力企業とすることも可能とする。

- a 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条の規定に基づく工事業について、特定建設

業の許可を受けていること。

- b 市の令和5・6年度工事請負有資格業者名簿において、業種「建築」種目「一般建築」として登録されていること。なお、本事業契約は令和7年度に締結する予定であるため、令和7・8年度工事請負有資格業者名簿に継続登録すること。
- c 令和5・6年度川崎市競争入札参加資格申請時における経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書の「建築一式」の総合評定値が1,100点以上の者であること。
- d 平成21年4月1日以降に、延床面積10,000㎡以上の卸売市場施設、事務所、倉庫、工場等のいずれかの整備に係る新築又は改築工事（一部を除く。）又は増築（別棟増築に限る）の施工実績を単独又は共同企業体の構成員（いずれも元請）として有していること。ただし、共同企業体の構成企業としての実績は、出資比率が100分の20以上のものに限る。

(エ) 工事監理業務に当たる者

工事監理業務に当たる者は構成員又は協力企業とし、a から c の要件を満たすこと。ただし、工事監理業務に当たる者が複数である場合は、全ての企業は a 及び b の要件を満たし、c の要件を満たすものを1者以上入れること。

- a 建築士法第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 市の令和5・6年度業務委託有資格業者名簿に業種「建築設計」として登録されていること。なお、本事業契約は令和7年度に締結する予定であるため、令和7・8年度業務委託有資格業者名簿に継続登録すること。
- c 平成21年4月1日以降に、延床面積10,000㎡以上の卸売市場施設、事務所、倉庫、工場等のいずれかの整備に係る新築又は改築（一部を除く。）又は増築（別棟増築に限る。）の工事監理業務を元請として受託し、かつ、履行した実績を有していること。

(オ) 維持管理業務に当たる者

維持管理業務に当たる者は構成員又は協力企業とし、a から c の要件を満たすこと。ただし、維持管理業務に当たる者が複数である場合は、全ての企業は a 及び b の要件を満たし、c の要件を満たすものを1者以上入れること。

- a 維持管理業務の遂行において、担当する業務に必要となる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。
- b 市の令和5・6年度業務委託有資格業者名簿に登録されていること。なお、本事業契約は令和7年度に締結する予定であるため、令和7・8年度業務委託有資格業者に継続登録すること。
- c 平成21年4月1日以降に、延床面積3,000㎡以上の卸売市場施設、事務所、倉庫、工場等のいずれかに係る2年以上の維持管理実績を有すること。

(カ) その他業務に当たる者

その他業務に当たる者は、構成員又は協力企業とし、市の令和5・6年度業務委託有資格業者名簿に登録されていること。なお、本事業契約は令和7年度に締結する予定であるため、令和7・8年度業務委託有資格業者名簿に継続登録すること。

(キ) 付帯事業者

付帯事業者は、募集の趣旨に沿った事業構想を有し、その実現にふさわしい企画力、資力、経験及び社会的信用などを有する事業者であり、市場機能連携施設用地に係る提案内容と同等の事業に係る実績を有していること。複数の者で業務を分担する場合、すべての者が業務の分担に応じて当該要件を満たしていること。

ウ 市の入札参加資格を有さない者の参加

市の令和5・6年度競争入札参加資格名簿に登録されていない者で、新たに登録を希望する者は、入札参加資格審査資料の提出期限までに登録認定を受けていること。登録を認められなかった場合は、入札の参加資格を欠くものとする。

エ 入札参加者の制限

以下のいずれかに該当する者は、入札参加者となることはできない。

(ア) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4に規定する者に該当する者。

(イ) 地方自治法施行令第167条の4第2項各号に該当する事実があった後3年を経過しない者（当該事実と同一の事由により川崎市競争入札参加資格者指名停止等要綱に基づく指名停止（以下、「指名停止」という。）を受けている者を除く。）又はその者を代理人、支配人その他の使用人若しくは入札代理人として使用する者。

(ウ) 入札の公告日から契約締結日までの期間において、川崎市競争入札参加資格者指名停止等要綱（昭和63年9月川崎市要綱）による指名停止等の措置を受けている者。ただし、指名停止期間が1か月以内のものである場合は、この限りではない。

(エ) 直近事業年度の法人税、法人住民税、法人事業税、消費税及び地方消費税を滞納している者。

(オ) 会社法（平成17年法律第86号）第511条の規定による特別清算開始の申立てがなされている者。

(カ) 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定による更生手続開始の申立てがなされている者（同法附則第2条の規定により、なお従前の例によることとされる更生事件にかかる同法による改正前の会社更生法（昭和27年法律第172号）第30条の規定による更生手続きの申立てを含む。）

(キ) 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者（同法に基づく再生手続開始の決定後、市競争入札参加資格の認定を受けている者を除く。）。

(ク) 破産法（平成16年法律第75号）第18条又は第19条による破産の申立てがなされている者（同法附則第3条の規定により、なお従前の例によることとされる破産事件にかかる同法による廃止前の破産法（大正11年法律第71号）第132条又は第133条による破産の申立てを含む。）。

(ケ) 手形交換所における取引停止処分を受けている者、主要な取引先から取引停止を受けている者及び経営状態が著しく不健全である者。

(コ) 債務不履行により所有する資産に対し、仮差押命令、差押命令、保全差押又は競売手

続の開始決定がなされている者。

- (サ) 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）第2条第2号に規定する暴力団である者。
- (シ) 役員のうち次のいずれかに該当する者がいる法人。
- a 成年被後見人若しくは被保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 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）第2条第6号に規定する暴力団員（以下、「暴力団員」という。）又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者
  - 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aからdまでのいずれかに該当する者
- (ス) 暴力団員等が出資、融資、取引その他の関係を通じて、その事業活動に支配的影響力がある法人。
- (セ) 川崎市中央卸売市場開設運営協議会北部市場機能更新事業者選定部会（以下、「選定評価委員会」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のある者。
- (ソ) PFI法第9条に示す欠格事由に該当する者であること。
- (タ) 参加グループの構成員が、他の参加グループの構成員と資本関係<sup>※2</sup>又は人的関係<sup>※3</sup>にある者。

※2 資本関係とは

親会社（会社法（平成17年法律第86号）第2条第4号及び会社法施行規則第3条の規定による。）と子会社（会社法第2条第3号及び会社法施行規則第3条の規定による。）の関係にある場合をいう。

※3 人的関係とは

- ・一方の会社の代表権を持つ役員が他方の会社の代表権を持つ役員を現に兼ねている場合をいう。
  - ・一方の会社の役員が他方の会社の会社更生法第67条第1項又は民事再生法第64条第2項の規定により選任された管財人を現に兼ねている場合をいう。
  - ・市の令和5・6年度競争入札参加資格名簿及び令和7・8年度競争入札参加資格名簿において、一方の会社の契約締結権者が、他方の会社の契約締結権者を現に兼ねている場合をいう。
- (チ) 市が本事業について、アドバイザー業務を委託した次の者と資本面又は人事面において関連のある者。
- ・株式会社地域計画建築研究所

- ・株式会社地域経済研究所
- ・弁護士法人御堂筋法律事務所
- ・株式会社技研エンジニアネットワーク

オ 入札参加資格要件の確認基準日

参加資格要件の確認基準日は、参加表明書、資格審査書類を受付した日とする。

ただし、参加資格を確認後、落札者決定の日までの間に、代表企業が参加資格要件を欠くこととなった場合には、失格とする。

カ 入札参加者の変更

参加表明書の提出後は、入札参加者の構成を変更又は追加することを原則として認めないものとする。

ただし、やむを得ない事情により入札参加者の構成を変更又は追加する必要がある場合、市が承諾した場合に限り、これを認めるが、この場合であっても代表企業の変更は認めないものとする。

#### 4 入札に関する手続等

(1) 参加表明書及び資格審査書類の受付

事業提案を提出する入札参加者は、入札参加資格確認審査に係る提出書類を次の期間に提出すること。

ア 受付期間

令和6年11月5日（火）から令和6年11月14日（木）の午前10時から正午まで及び午後1時から午後5時まで

イ 提出場所

「6（2）契約に係る事務を担当する部局の名称」に示す担当窓口

ウ 提出方法

持参または郵送により提出すること。なお、持参により提出する場合は、予め「6（2）契約に係る事務を担当する部局の名称」に示す担当窓口で電話で連絡を行い、指定された日時に提出すること。郵便により提出する場合は、令和6年11月14日（木）午後5時までに「6（2）契約に係る事務を担当する部局の名称」に示す担当窓口へ必着とし、必ず書留郵便により送付することとする。

エ 提出書類

入札説明書配付資料の「様式集」を参照

オ 結果通知

資格審査結果は、令和6年12月17日（火）までに、市から書面または電子メールにて通知する。

## (2) 提案に係る書類の受付

提案審査に係る提出書類を提出する入札参加者は、関係する書類を次の期間に提出しなければならない。入札日時に遅れた場合は、入札に参加できない。

### ア 受付期間

令和7年3月12日(水)から令和7年3月26日(水)の午前10時から正午まで及び午後1時から午後5時まで

### イ 提出場所

「6(2) 契約に係る事務を担当する部局の名称」に示す担当窓口

### ウ 提出方法

持参または郵送により提出すること。なお、持参により提出する場合は、予め「6(2) 契約に係る事務を担当する部局の名称」に示す担当窓口で電話で連絡を行い、指定された日時に提出すること。郵便により提出する場合は、令和7年3月26日(水)午後5時までに「6(2) 契約に係る事務を担当する部局の名称」に示す担当窓口へ必着とし、さらに、「入札書在中」と明記した封筒に入れて、必ず書留郵便により送付することとする。

### エ 提出書類

入札説明書配付資料の「様式集」を参照

### オ 入札の辞退

入札を辞退する者は、「入札辞退届(様式6)」を、令和7年3月26日(水)の午後3時までに、「6(2) 契約に係る事務を担当する部局の名称」に示す担当窓口まで提出すること。以降の辞退は認めないものとする。なお、予め「6(2) 契約に係る事務を担当する部局の名称」に示す担当窓口で電話で連絡を行い、指定された日時に提出すること。

## (3) 開札の手順

市は、入札参加者より提出のあった「入札書(様式8-1)」を次により開札する。

### ア 開札日時

令和7年3月28日(金) 午前10時

### イ 開札場所

川崎市中央卸売市場北部市場 管理棟 3階 第1会議室

## (4) ヒアリング等の実施

市は、入札参加者に対し、令和7年5月予定の提案書の内容に関するヒアリング(入札参加者によるプレゼンテーション、質疑応答等)を実施する。詳細については、該当者に別途連絡する。

また、市は、提案書の内容等について、ヒアリングまでの間に入札参加者に質問を行う場合がある。

(5) 入札保証金

入札保証金は免除する。

(6) 入札価格

入札書に記載する入札金額は、消費税及び地方消費税相当額を除いた金額を記載すること。

(7) 落札者の決定

本事業における事業者の募集及び選定については、競争性及び透明性の確保に配慮した上で、総合評価一般競争入札により行うものとする。

市は川崎市中央卸売市場業務条例（昭和 47 年 3 月 28 日条例第 1 号）に基づき設置された、選定評価委員会で提案審査を実施する。

選定評価委員会は、本事業の公募に参加する者から提出された提案書類を、入札公告時に合わせて公表する落札者決定基準に基づいて加点審査した「加点審査点」、提案された価格により換算した「価格審査点」と合算し、最も合計点が高い参加者を最優秀提案者として選定し、その結果を市に報告する。市は、選定評価委員会の選定結果を基に、落札者を決定する。

(8) 審査の基準

「落札者決定基準」のとおり

(9) 入札の中止等

競争入札妨害若しくは談合行為の疑い又は不正若しくは不誠実な行為等により入札を公正に執行できないと認められるとき又は競争性を確保し得ないと認められるときは、執行延期、再公告、審査の取りやめ等の対処を図る場合がある。

(10) 落札者を決定しない場合

市は、民間事業者の募集、審査及び落札者の選定において、入札参加者がいない等の理由により、本事業を PFI 事業等として実施することが適当でないと判断した場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

(11) 入札の無効

川崎市競争入札参加者心得で無効と定める入札は、これを無効とする。

## 5 事業契約に関する事項

(1) 基本協定の締結

市と落札者は、入札説明書等及び入札提案書類に基づき基本協定を締結する。

(2) 特別目的会社との契約手続

ア 契約手続

市は落札者と協議を行い、基本協定を締結する。基本協定に従い、落札者は仮事業契約

締結までに本事業を実施する特別目的会社を設立し、市は特別目的会社等と事業契約を締結する。この場合において、当該特別目的会社等を選定事業者とする。

#### イ 特別目的会社の設立等の要件

落札者は、本事業を実施するため、仮事業契約の締結前までに、会社法に定める株式会社として特別目的会社を市内に設立すること。

なお、参加グループの構成員は、特別目的会社に対して必ず出資するものとし、構成員による特別目的会社への出資比率が50%を超えるものとする。代表企業の特別目的会社への出資比率は出資者の中で最大とすること。

また、全ての出資者は、事業契約が終了するまで特別目的会社の株式を保有するものとし、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他一切の処分を行ってはならない。

#### (3) 仮事業契約の締結

市は、協定に基づいて落札者が設立した特別目的会社等と本事業についての仮事業契約を締結する。

#### (4) 契約書作成の要否

要する。

#### (5) 事業契約に係る議会の議決

市は、事業契約に関する議案を、令和7年12月定例会に提案する予定で、市議会の議決を経て本契約となる。

#### (6) 契約を締結しない場合

落札者決定日の翌日から事業契約締結日までの間、落札者の代表企業、構成員、協力企業又は付帯事業者が参加資格要件を欠くに至った場合、市は基本協定又は事業契約を締結しない場合がある。この場合において、市は落札者に対して一切の費用負担を負わないものとする。

なお、落札者の構成を変更又は追加する場合、市が承諾した場合に限り、これを認めるが、この場合であっても代表企業の変更は認めないものとする。

#### (7) 契約締結に係る費用の負担

契約締結に係る落札者側の弁護士費用及び印紙代等は、落札者の負担とする。

#### (8) 契約の手続きにおいて使用する言語及び通貨

日本語及び日本通貨に限る。

#### (9) 特定工事請負契約及び特定業務委託契約の準用

市と特別目的会社等との間で締結する事業契約は、川崎市契約条例（昭和39年条例第14号）第7条第1項に定める特定工事請負契約及び特定業務委託契約に準じた扱いとする。本事業の事業契約書には、特定工事請負契約及び特定業務委託契約に準じて、川崎市契約条例第8条各号に掲げる事項を定める。詳しくは、川崎市契約課のホームページ「入札情

報かわさき」内の、川崎市契約条例、川崎市契約規則、「特定工事請負契約及び特定業務委託契約の手引き」を参照すること。併せて、指定管理者制度に係る特定契約については、市ホームページの「特定契約制度について」（上記「入札情報かわさき」からリンクしている。）を参照すること。

## 6 その他

- (1) 詳細は、入札説明書等による。
- (2) 契約に係る事務を担当する部局の名称  
川崎市経済労働局中央卸売市場北部市場（北部市場調整）

## 7 Summary

- (1) Project Title  
Project for the Renewal of Northern Kawasaki Central Wholesale Market
- (2) Submission Date  
From 10:00 a.m. March 12 to 5:00 p.m. March 26, 2025
- (3) Contact point for the notice:  
KAWASAKI CITY OFFICE  
Northern Kawasaki Central Wholesale Market  
Economic and Labor Affairs Bureau  
1-1-1 , Mizusawa , Miyamae-ku  
Kawasaki, Kanagawa 216-8522 Japan  
TEL:044-975-2225  
E-mail:28hokan@city.kawasaki.jp