

川崎市中央卸売市場北部市場機能更新事業 入札説明書

令和 6 年 9 月 10 日
(令和 6 年 10 月 25 日修正版)
(令和 6 年 11 月 12 日修正版)
(令和 7 年 1 月 28 日修正版)
(令和 7 年 2 月 14 日修正版)

川 崎 市

目 次

第 1	入札説明書等の位置づけ	1
第 2	事業内容に関する事項	2
1	本事業の目的	2
2	事業名称	2
3	事業の対象となる施設	2
4	公共施設等の管理者の名称	2
5	事業方式	2
6	事業範囲	3
7	選定事業者の収入	4
8	事業実施スケジュール（予定）	4
9	事業用定期借地権設定契約の締結	5
10	市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング	5
11	遵守すべき法制度等	6
第 3	入札参加に関する条件	7
1	入札参加者の備えるべき参加資格要件	7
2	入札に関する留意事項等	13
3	本体事業における予定価格	14
4	付帯事業の基準地代及び基準貸付料総額	14
5	市場機能連携施設用地の一時使用目的の賃貸借契約	15
第 4	募集及び選定の方法	16
1	民間事業者の募集及び選定の方法	16
2	募集及び選定のスケジュール	16
3	募集及び選定手続等	16
第 5	落札者の決定	22
1	選定評価委員会の設置	22
2	審査方法	22
3	審査の基準	22
4	落札者の決定	22
5	落札者決定通知及び公表	23
第 6	契約に関する事項	24
1	事業契約に関する事項	24
2	付帯事業の契約に関する事項	25

第7	事業実施に関する条件	28
1	業務の委託	28
2	サービス対価	28
3	市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング	28
4	土地の使用	28
5	保険	28
6	市と選定事業者の責任分担	28
7	財務書類の提出	29
8	その他	29
第8	その他	30
1	情報の提供	30
2	苦情申立て	30
3	特定工事請負契約及び特定業務委託契約の準用	30
4	問合せ先	30

第1 入札説明書等の位置づけ

川崎市中央卸売市場北部市場機能更新事業入札説明書（以下、「入札説明書」という。）は、川崎市（以下、「市」という。）が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、令和6年8月30日に特定事業として選定した川崎市中央卸売市場北部市場機能更新事業（以下、「本事業」という。）を実施するに当たり、本事業を実施する者（以下、「選定事業者」という。）を総合評価一般競争入札により募集及び選定するため、入札に参加しようとする者（以下、「入札参加希望者」という。）を対象に交付するものである。

また、この入札説明書は、地方自治法（昭和22年法律第67号）、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）及び本事業の調達に係る入札公告（以下、「入札公告」という。）のほか、市が発注する調達契約に関し、入札参加希望者が熟知し、かつ、遵守しなければならない一般的事項を明らかにするものである。

なお、本事業に係る入札は、地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令（平成7年政令第372号）第1条に規定する協定その他の国際約束が適用される。

入札説明書に合わせ配付する次の資料を含め、「入札説明書等」と定義する。入札参加希望者は入札説明書等の内容を踏まえ、入札に参加するものとする。

- ・ 川崎市中央卸売市場北部市場機能更新事業 基本協定書（案）：事業契約の締結に向けて、市と落札者との間の基本的な協約事項を示すもの
- ・ 川崎市中央卸売市場北部市場機能更新事業 仮事業契約書（案）：本事業の実施に係わる契約（以下、「事業契約」という。）の内容を示すもの
- ・ 川崎市中央卸売市場北部市場機能更新事業 事業用定期借地権設定契約締結に関する覚書（案）：民間収益事業を実施する活用用地における事業用定期借地権を設定する契約（以下、当該契約を「借地権設定契約」という。）の内容を示すもの
- ・ 川崎市中央卸売市場北部市場機能更新事業 要求水準書：市が選定事業者に要求する統括管理、設計、建設、維持管理及び付帯事業の具体的なサービス水準を示すもの
- ・ 川崎市中央卸売市場北部市場機能更新事業 落札者決定基準：入札に参加するもの（以下、「入札参加者」という。）から提出された提案書を評価する基準を示すもの
- ・ 川崎市中央卸売市場北部市場機能更新事業 様式集：提出書類の作成に使用する様式を示すもの

なお、「入札説明書等」、「公表済みの実施方針及び要求水準書（案）」、「公表済みの実施方針及び要求水準書（案）」に関する質問等に対する回答のそれぞれに相違のある場合は、入札説明書等の内容を優先するものとし、入札説明書等に記載がない事項については、実施方針、要求水準書（案）に関する質問等に対する回答によるものとする。

第2 事業内容に関する事項

1 本事業の目的

川崎市中央卸売市場北部市場（以下、「北部市場」という。）は、市域を中心とした食の安定供給に貢献してきたが、開場から42年が経過し、施設老朽化に対応するため、また、社会経済環境の変化に対応した機能強化を図るため、全体的な機能の更新が必要となっている。

令和5年度に策定した「川崎市中央卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画」（以下、「基本計画」という。）では、平成27年度に策定し、令和元年6月に卸売市場法の改正を受けて改訂した「川崎市卸売市場経営プラン」に基づき、卸売市場に必要な機能・規模、施設整備の考え方や事業対象地を有効活用するための土地活用の考え方など、機能更新の基本的な考え方を整理している。

本事業は、基本計画に示す、事業対象地全体の有効活用、PPP/PFI手法等による民間事業者のノウハウ・創意工夫の活用など、北部市場が持ちうる資源や手段を最大限に活用し、機能更新を契機とした新規機能の導入による食品流通機能の強化・補完、卸売市場事業特別会計の健全化・持続化、市民に親しまれる市場化の推進など、市の目指す食品流通拠点の実現を目指すものである。

2 事業名称

川崎市中央卸売市場北部市場機能更新事業

3 事業の対象となる施設

- ① 名称 川崎市中央卸売市場北部市場
- ② 種類 中央卸売市場

4 公共施設等の管理者の名称

川崎市長 福田 紀彦

5 事業方式

本事業は、PFI法に基づき、民間事業者の創意工夫やノウハウ等を活用するPFI方式を導入して北部市場の機能更新を行うものである。

市場施設の整備にあたっては、本事業を実施するために本体事業を実施する事業者（以下、「PFI事業者」という。）と付帯事業を実施する事業者（以下、「付帯事業者」という。）が、市と事業契約を締結し、施設の設計及び建設等を行った後、市に所有権を移転し、事業期間中における施設の維持管理業務等を遂行するPFI方式（BT0: Build Transfer Operate）により実施する。

なお、付帯事業者は、付帯事業において整備する市場機能連携施設の整備及び所有等を目的として、市と事業用定期借地権設定契約を締結することとし、同契約に定められた土地貸付料を市に支払うものとする。

6 事業範囲

選定事業者が実施する本事業の範囲は次のとおりとする。

具体的な事項については、入札説明書等において提示する。

ア 本体事業（市場施設の整備及び運営（維持管理））に関する業務

- (ア) 統括管理業務
 - a 統括マネジメント業務
 - b セルフモニタリング業務
 - c その他統括管理業務において必要な業務
- (イ) 調査業務
 - a 測量調査
 - b 地質調査
 - c 土壌汚染調査
 - d 事業損失調査
 - e アスベスト含有建材等の使用状況調査
 - f 近隣生活環境への影響調査
 - g その他調査業務において必要な業務
- (ウ) 環境影響評価手続業務
 - a 環境配慮計画書の作成
 - b 環境影響評価に係る手続
 - c 事後調査報告書の作成
 - d その他環境影響評価手続業務において必要な業務
- (エ) 設計業務
 - a 基本設計及び実施設計
 - b 各種申請等
 - c その他設計業務において必要な業務
- (オ) 工事監理業務
 - a 工事監理
 - b 各種申請等
 - c その他工事監理業務において必要な業務
- (カ) 解体・撤去業務
 - a 解体・撤去に係る事前調査
 - b 解体・撤去に係る設計
 - c 解体・撤去工事
 - d 各種申請等
 - e その他解体・撤去業務において必要な業務
- (キ) 建設業務
 - a 建設工事着手前業務
 - b 建設工事

- c 仮移転支援
- d 建設工事完成検査
- e 各種申請等
- f その他建設業務において必要な業務

(ク) 施設供用準備業務

- a 什器・備品等の調達、移転及び設置業務
- b 施設引渡業務
- c 場内事業者の移転支援に関する業務
- d 開場準備業務
- e その他施設供用準備業務において必要な業務

(ケ) 維持管理業務

- a 市場施設等保守管理業務
- b 外構等施設保守管理業務
- c 清掃に関する業務
- d 廃棄物関連業務
- e 警備保安業務
- f 修繕業務
- g 植栽維持管理業務
- h 駐車場・駐輪場管理業務
- i その他維持管理業務において必要な業務

(コ) 提案業務

イ 付帯事業に関する業務

- a 市場機能連携施設用地活用業務
- b その他付帯事業において必要な業務

7 選定事業者の収入

市は、本体事業における調査、環境影響評価手続、設計、工事監理、解体・撤去、建設、施設供用準備の各業務及びこれら業務の期間中における統括管理業務に係る費用については、事業契約書に定める額を、毎年度 1 回、各年度末の出来高に応じて、選定事業者に支払う。

施設の維持管理業務及び同業務の期間中における統括管理業務に係る費用については、事業契約書に定める額を、事業期間にわたり選定事業者に支払う。

提案業務及び付帯事業は、選定事業者が独立採算にて実施するものとし、その収入は選定事業者の収入とする。

なお、物価変動等に一定程度の下降及び上昇があった場合、契約金額について協議することができる。協議方法の詳細については、仮事業契約書（案）を参照すること。

8 事業実施スケジュール（予定）

本事業のうち本体事業の事業期間は、事業契約締結の日から本事業で建設する施設の最終引渡し後 20 年間とする。引渡し完了までの期間は概ね 12 年間を想定しているが、選定事業

者からの提案により、工区や移転支援の内容、整備手順及び解体手順が異なる場合がある。
また、付帯事業の事業期間は、事業用定期借地権設定契約締結の日から満了の日までの40年以上50年未満とする。

本事業において予定されている事業実施スケジュールは以下のとおりである。

(7) 基本協定の締結

令和7年8月上旬

(4) 仮事業契約の締結

令和7年10月中旬

(7) 事業契約の締結

令和7年12月

(1) 事業期間

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。

① 整備期間

令和19年3月31日までに整備施設の引き渡しを完了すること。

② 維持管理期間

整備施設の最初の引渡しから整備施設の最終引渡し後20年が経過した日まで。

9 事業用定期借地権設定契約の締結

市場機能連携施設用地は、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に規定する事業用定期借地権を設定し、付帯事業者に貸し付ける。

付帯事業に係る賃貸借期間は、市場機能連携施設用地の使用が可能となった日から40年以上50年未満の間で選定事業者が提案する期間（ただし、民間施設の解体・撤去工事期間を含む。）とする。

なお、当該用地に整備する施設を本体事業の仮移転施設として使用する場合は、一時使用目的の借地に関する契約により市場機能連携施設用地を付帯事業者に貸し付ける。

10 市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング

(1) モニタリングの実施

本事業の目的を達成するために、選定事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準及び選定事業者の提案に基づいて要求水準書において定められたサービス水準を達成しているか否かを確認するため、市でモニタリングを行う。

(2) モニタリングの時期

市が行うモニタリングは、設計時、工事施工時、工事完成時、維持管理期間の各段階、及び付帯事業実施期間において実施する。

(3) モニタリングの方法

モニタリングは、事業契約書によって提示する方法に従って市が実施する。選定事業者は、市からの求めに応じて、モニタリングのために必要な資料等を提出するものとする。

(4) モニタリングの費用

モニタリングに必要な費用のうち、市が実施するモニタリングに係る経費は、原則として市が負担する。選定事業者が自ら実施するモニタリングに係る費用や、市が実施するモニタリングに必要となる書類作成等に係る費用は、選定事業者の負担とする。

11 遵守すべき法制度等

選定事業者は、本事業の実施に当たり必要とされる関係法令（関連する施行令、施行規則、条例等を含む。）等を遵守しなければならない。

第3 入札参加に関する条件

1 入札参加者の備えるべき参加資格要件

(1) 入札参加者等の構成

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※¹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又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、協力企業及び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（付帯事業者にあつては付帯事業）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（付帯事業者にあつては付帯事業）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。
- c 平成 21 年 4 月 1 日以降に、延床面積 10,000 m²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、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 年度競争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。
- c 平成 21 年 4 月 1 日以降に、延床面積 5,000 m²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。
- 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。
- 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なとなる資格（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。
- 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。

(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 市の競争入札有資格業者名簿に登録のない者の参加

市の令和5・6年度競争入札有資格業者名簿に登録されていない者で、入札の参加を希望する者は、資格審査書類の提出期限（令和6年11月14日（木））までに財政局資産管理部契約課に所定の様式により資格審査申請を行うこと。

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（以下、「運営協議会」という。）に設置する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^{※2}又は人的関係^{※3}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年度競争入札有資格業者名簿において、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、資格審査書類の提出期限日とする。

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生じた場合、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。

(3) 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 SPC を設立し、市は、SPC 及び付帯事業者（以下、「SPC 等」という。）と事業契約、付帯事業者と事業用定期借地権設定契約等を締結する。この場合において、当該 SPC 等を選定事業者とする。

イ SPC 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 SPC を市内に設立すること。

参加グループの構成員は、SPC に対して必ず出資するものとし、構成員による SPC への出資比率が 50%を超えるものとする。代表企業の SPC への出資比率は出資者の中で最大とすること。なお、全ての市場施設を整備し、市へ引渡しを行う時点において、市が認めた場合に限り、SPC は代表企業の変更を行うことができる。

また、全ての出資者は、本体事業の事業期間が終了するまで SPC の株式を保有するものとし、事前に市の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。

(4) 参加資格の確認等

ア 資格確認通知を受けた入札参加者の構成員、協力企業及び付帯事業者のいずれかが、参加資格確認基準日から開札日までの間に、「第 3 1 入札参加者の備えるべき参加資格要件」に定める参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、当該入札参加者は、失格となる。ただし、代表企業を除く構成員、協力企業及び付帯事業者のいずれかが、参加資格要件を欠くに至った場合は、次の場合に限り、入札に参加できる。

(ア) 参加資格要件を欠いた構成員、協力企業又は付帯事業者に代わって、参加資格要件を満たす構成員、協力企業又は付帯事業者を補充し、必要書類を提出した上で、市が参加資格等を確認し、これを認めたとき。

(イ) 構成員、協力企業及び付帯事業者のいずれかが複数である場合で、参加資格要件を欠いたいずれかの構成員、協力企業又は付帯事業者を除いた入札参加者が、すべての競争参加資格等を満たすことを市が認めたとき。

イ 開札日の翌日から落札者決定日までの間に、入札参加者の構成員、協力企業又は付帯事業者のいずれかが、「第 3 1 入札参加者の備えるべき参加資格要件」に定める参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、当該入札参加者を落札者決定のための審査対象から除外する。ただし、代表企業を除く構成員、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は、次の場合に限り、当該入札参加者の参加資格を引き続き有効なもの

として取り扱う。

- (ア) 参加資格要件を欠いた構成員、協力企業又は付帯事業者に代わって、参加資格要件を満たす構成員、協力企業又は付帯事業者を補充し、必要書類を提出した上で、市が参加資格の確認及び設立予定の SPC 等の事業能力を勘案し、事業契約締結後の事業運営に支障を来たさないと判断したとき。なお、補充する構成員、協力企業又は付帯事業者の参加資格確認基準日は、当初の構成員、協力企業又は付帯事業者が参加資格要件を欠いた日とする。
- (イ) 構成員、協力企業又は付帯事業者が複数である場合で、参加資格要件を欠いたいずれかの構成員、協力企業又は付帯事業者を除いた入札参加者が、すべての参加資格等を満たし、かつ、設立予定の SPC 等の事業能力を勘案し、事業契約締結後の事業運営に支障を来たさないと市が判断したとき。

2 入札に関する留意事項等

(1) 入札説明書等の承諾

入札参加者は、参加表明書の市への提出をもって、入札説明書等の記載内容及び条件を承諾したものとする。

(2) 費用負担

入札に関し必要な費用は、入札参加者の負担とする。

(3) 入札保証金

免除する。

(4) 提出書類の取り扱い

ア 返却の有無

入札参加者から提出を受けた書類は返却しない。

イ 著作権等

市が示した図書の著作権は市に帰属し、その他の事業提案書の著作権は、入札参加者に帰属する。なお、市は、本事業においての公表時及び市が必要と認める場合には、入札参加者の承諾があるときに限り、事業提案書の全部または一部を無償で利用できるものとする。

また、入札参加者が提出した事業提案書類は、情報公開請求の対象となり、公開・非公開の決定に当たって、市は入札参加者の意見を聴くものとする。

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いて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結果生じた責任は、原則として入札参加者が負う。これによって市が損失又は損害を被った場合には、入札参加者は市に対して当該損失及び損害を補償及び賠償しなければならない。

エ 提出書類の変更等の禁止

提出書類の変更、差し替え若しくは再提出は、市から指示する場合を除き、認めないものとする。

オ 追加提出書類

市は、必要と認めた場合、追加的に書類の提出を要求することがある。

(5) 市からの提示資料の取扱い

市が本事業に関して提供する資料は、本事業の入札に係る検討以外の目的で使用することはできないものとする。

(6) 入札参加者の複数提案の禁止

入札参加者は、1つの提案しか行うことができないものとする。

(7) 虚偽の記載をした場合

入札参加者が提出書類に虚偽の記載をした場合は入札に関し不正の行為があった者とみなし入札を無効とするとともに、虚偽の記載をした者について、損害賠償の請求等の措置を講じることがある。

(8) 必要事項の通知

入札説明書等に定めるもののほか、入札に当たっての留意点等、必要な事項が生じた場合には、代表企業に通知する。

(9) 使用言語、単位及び時刻

入札その他の手続に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時を使用する。

3 本体事業における予定価格

事業契約書に定める本体事業に関する業務のサービスの対価の予定価格は、以下のとおりとする。

予定価格 60,466,302,728円（消費税及び地方消費税相当額を除く）

4 付帯事業の基準地代及び基準貸付料総額

基準地代（年額）は以下に示す金額以上とする。

ただし、提案の賃借料（年額）が基準地代（年額）を下回る場合、提案貸付期間における賃借料総額が基準貸付料総額を下回る場合は失格とする。

【基準地代（年額）】 東側敷地：12,504円/㎡ 西側敷地：12,788円/㎡

【基準貸付料総額（貸付期間）】 33,830,100,000円

市場機能連携施設を市場施設との合築（区分所有）とする場合の貸付面積は、合築する施設全体の延べ面積に対する市場機能連携施設の床面積割合に応じたものとする。

なお、選定事業者の提案賃借料は、事業用定期借地権設定契約の締結時点で、市の不動産鑑定評価額に基づき補正するものとする。（土地賃借料の補正方法については、事業用定期借地権設定契約締結に関する覚書（案）を参照すること）。

5 市場機能連携施設用地の一時使用目的の賃貸借契約

PFI 事業者が、付帯事業者が整備する市場機能連携施設を仮移転施設として使用する場合、当該期間中の土地の使用については、事業用定期借地権設定契約ではなく、市と別途、土地の一時使用目的の賃貸借に関する契約を付帯事業者と締結する。なお、市は仮移転施設に対する賃借料を付帯事業者と協議の上、支払うものとする。

土地の一時使用目的の賃貸借期間は、当該施設の建築確認がなされた日から、事業用定期借地権設定開始日の前日までの期間とする。

土地の一時使用目的の賃貸借期間の地代は、「4 付帯事業の基準地代」の $1/2$ とする。なお、支払方法は、基本協定締結後から事業契約までに定めることとする。

第4 募集及び選定の方法

1 民間事業者の募集及び選定の方法

民間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うえで、本事業に係る対価及び提案内容等を総合的に評価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）を採用する。

また、本事業は、WTO政府調達協定（平成6年4月15日マラケシュで作成された政府調達に関する協定、及び平成24年3月30日ジュネーブで作成された政府調達に関する協定を改正する議定書）の対象事業であり、「地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令」（平成7年政令第372号）が適用される。

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スケジュール（予定）は、以下のとおりとする。

日程	内容
令和6年9月10日	入札公告、入札説明書等の公表
令和6年9月20日	入札説明書等に関する説明会の開催
令和6年9月25日	現地見学会、資料閲覧会の開催
令和6年10月11日	入札説明書等に関する質問の受付締切
令和6年10月31日	入札説明書等に関する質問・回答の公表
令和6年11月14日	参加表明書、資格審査書類の受付締切
令和6年12月17日	資格審査結果の通知
令和6年12月23日	入札説明書等に関する個別対話の実施（第1回）
令和7年1月21日	入札説明書等に関する個別対話の実施（第2回）
令和7年2月7日	入札説明書等に関する個別対話の実施（第3回）
令和7年2月17～26日	資料閲覧会の開催
令和7年3月26日	提案に係る書類の受付締切
令和7年5月下旬	落札者の決定及び公表
令和7年8月上旬	基本協定の締結
令和7年10月中旬	仮事業契約の締結
令和7年12月	事業契約の締結（市議会の議決）

3 募集及び選定手続等

(1) 入札に関する手続

ア 入札公告、入札説明書等の公表

特定事業の選定を踏まえ、令和6年9月10日（火）に、本事業の調達に係る入札公告を行い、あわせて入札説明書等を川崎市公式ホームページ上で公表する。

（川崎市公式ホームページアドレス <https://www.city.kawasaki.jp/>）

イ 入札説明書等に関する説明会の実施

入札説明書等に関する説明会を次のとおり開催する。

- (ア) 実施日時 : 令和 6 年 9 月 20 日 (金) 午後 2 時 (受付は午後 1 時 30 分開始)
- (イ) 受付期間 : 入札説明書等公表の日から令和 6 年 9 月 18 日 (水) 午後 3 時まで
- (ウ) 提出方法 : 様式 1-1「入札説明書等に関する説明会参加申込書」に必要事項を記載の上、「第 8 4 問合せ先」に示す担当窓口で電子メールにより提出すること。電子メールの件名には【参加企業名等】〔説明会参加申込書〕と記載すること。なお、参加申込書の受領確認のため、提出した旨を必ず電話で連絡すること。
- (エ) 開催場所 : 川崎市中央卸売市場北部市場 管理棟 2 階 大会議室

ウ 現地見学会、資料閲覧会の実施

現地見学会、資料閲覧会を次のとおり開催する。現地見学会は、管理棟、青果棟、水産棟、花き棟、関連商品売場棟の設備関連諸室等の見学を予定している。

- (ア) 実施日時 : 令和 6 年 9 月 25 日 (水)
 - 午前の部 : 午前 10 時 (受付は午前 9 時 45 分開始)
 - 午後の部 : 午後 2 時 (受付は午後 1 時 45 分開始)※現地見学会と資料閲覧会への参加は、午前の部と午後の部のいずれか一方のみとなります。
※現地見学会と資料閲覧会の何れか一方のみの参加も可能とします。
- (イ) 受付期間 : 入札説明書等公表の日から令和 6 年 9 月 18 日 (水) 午後 3 時まで
- (ウ) 提出方法 : 様式 1-2「現地見学会等参加申込書」に必要事項を記載の上、「第 8 4 問合せ先」に示す担当窓口で電子メールにより提出すること。電子メールの件名には【参加企業名等】〔見学会等参加申込書〕と記載すること。なお、参加申込書の受領確認のため、提出した旨を必ず電話で連絡すること。
- (エ) 集合場所 : 川崎市中央卸売市場北部市場 管理棟 2 階 展示ホール
- (オ) 閲覧会場 : 川崎市中央卸売市場北部市場 管理棟 3 階 第 1 会議室

エ 入札説明書等に関する質問の受付及び回答

入札説明書等に関する質問を次のとおり受け付ける。

- (ア) 受付期間 : 入札説明書等公表の日から令和 6 年 10 月 11 日 (金) 午後 3 時まで
- (イ) 提出方法 : 様式 2「入札説明書等に関する質問書」に必要事項を記載の上、「第 8 4 問合せ先」に示す担当窓口で電子メールにより提出すること。電子メールの件名には【参加企業名等】〔入札説明書等質問書〕と記載すること。なお、質問書の受領確認のため、提出した旨を必ず電話で連絡すること。
- (ウ) 回答 : 令和 6 年 10 月 31 日 (木) に川崎市公式ホームページにおいて公表する予定である。なお、提出された質問への回答は、原則としてすべて公表するが、質問者からの申し出により、質問者の特殊な技術、ノウ

ハウ等に係るもので、当該質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると市が認めた場合に限り、非公表とする。
なお、市は、提出のあった質問及び意見のうち、内容の確認が必要と判断した場合は、提出者に直接ヒアリングを行うことがある。

オ 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 : 「第 8 4 問合せ先」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「第 8 4 問合せ先」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「第 8 4 問合せ先」に示す担当窓口に必着とし、必ず書留郵便により送付することとする。
- (エ) 提出書類 : 「様式集」を参照
- (オ) 提出部数 : 「様式集 (入札参加資格確認審査に関する提出書類)」を参照
- (カ) 審査 : 提出された入札参加資格確認審査書類が全て揃っていることを確認し、揃っていない場合は失格とする。入札参加資格確認審査書類が全て揃っている入札参加者について、入札参加資格等が市の要求を満たしていることを確認し、満たしていないと評価された場合は失格とする。
- (キ) 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。

なお、参加資格がないと認められた入札参加者の代表企業は、参加資格がないと認めた理由について、書面により説明を求めることができる。市は、説明を求められた場合、令和 6 年 12 月 26 日 (木) までに説明を求めた入札参加者の代表企業に対して書面により回答する。

カ 入札説明書等に関する個別対話 (入札参加資格審査通過者との対話)

市及び入札参加者が十分な意思疎通を図ることによって、入札参加者が本事業の趣旨や要求水準書等の意図を理解することを目的として、市と入札参加者との個別対話を実施する。対話内容は原則、非公表とするが、全入札参加者で共有することが望ましいと判断される対話内容については、対話参加者の承諾を得た上で公表する。

【第 1 回】

- (ア) 実施日時 : 令和 6 年 12 月 23 日 (月)
- (イ) 参加者 : 入札参加者とし、入札参加グループの組成を予定している複数者で参加することも可能とする。なお、参加人数は 1 企業あたり 5 名、複数企業の場合は合計で 10 名以内とする。
- (ウ) 受付期間 : 入札説明書等公表の日から令和 6 年 12 月 13 日 (金) 午後 5 時まで

- (エ) 提出方法 : 様式4「入札説明書等に関する個別対話参加申込書」及び様式5「入札説明書等に関する個別対話議題」に必要事項を記載の上、「第8 4 問合せ先」に示す担当窓口で電子メールにより提出すること。なお、電子メール送信後、受領確認のため、提出した旨を必ず電話で連絡すること。

【第2回】

- (ア) 実施日時 : 令和7年1月21日(火)
- (イ) 参加者 : 入札参加者とし、入札参加グループの組成を予定している複数者で参加することも可能とする。なお、参加人数は1企業あたり5名、複数企業の場合は合計で10名以内とする。
- (ウ) 受付期間 : 入札説明書等公表の日から令和7年1月10日(金)午後5時まで
- (エ) 提出方法 : 様式4「入札説明書等に関する個別対話参加申込書」及び様式5「入札説明書等に関する個別対話議題」に必要事項を記載の上、「第8 4 問合せ先」に示す担当窓口で電子メールにより提出すること。なお、電子メール送信後、受領確認のため、提出した旨を必ず電話で連絡すること。

【第3回】

- (ア) 実施日時 : 令和7年2月7日(金)
- (イ) 参加者 : 入札参加者とし、入札参加グループの組成を予定している複数者で参加することも可能とする。なお、参加人数は1企業あたり5名、複数企業の場合は合計で10名以内とする。
- (ウ) 受付期間 : 入札説明書等公表の日から令和7年2月5日(水)午後1時まで
- (エ) 提出方法 : 様式4「入札説明書等に関する個別対話参加申込書」及び様式5「入札説明書等に関する個別対話議題」に必要事項を記載の上、「第8 4 問合せ先」に示す担当窓口で電子メールにより提出すること。なお、電子メール送信後、受領確認のため、提出した旨を必ず電話で連絡すること。

キ 資料閲覧会の実施

資料閲覧会を次のとおり開催する。

- (ア) 実施日時 : 令和7年2月17日(月)～2月26日(水) ※土曜、日曜、祝日を除く
午前10時～午後5時 ※午前12時～午後1時を除く
※上記実施日から入札参加グループごとに1日を割当
- (イ) 受付期間 : 入札説明書等公表の日から令和7年2月19日(水)午後5時まで
- (ウ) 提出方法 : 「第8 4 問合せ先」に示す担当窓口で電子メールにより、参加申込を行うこと。電子メールの件名には【参加企業名等】〔見学会等参加申込書〕と記載すること。なお、確認のため、参加申込した旨を必ず電話で連絡すること。
- (エ) 閲覧会場 : 川崎市中央卸売市場北部市場 管理棟 3階 第1会議室

ク 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 : 「第 8 4 問合せ先」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「第 8 4 問合せ先」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「第 8 4 問合せ先」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 : 「様式集」を参照
- (オ) 提出部数 : 「様式集 (提案審査に関する提出書類)」を参照
- (カ) その他 : 提案審査に係る提出書類が全て揃っていることを確認し、揃っていない場合は失格とする。

なお、入札を辞退する者は、様式 6「入札辞退届」を、令和 7 年 3 月 26 日 (水) の午後 3 時までに、「第 8 4 問合せ先」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「第 8 4 問合せ先」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。

ケ 開札の手順

市は、入札参加者より提出のあった様式 8-1「入札書」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
- (ウ) 開札方法
 - a 開札は、入札参加者又はその代理人の立ち会いの上行うものとし、入札参加者又はその代理人が立ち会わないときは、当該入札事務に関係のない本市職員を立ち会わせるものとする。
 - b 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。当該開札では、入札金額が、市の設定した予定価格を超えていないことのみを確認し、入札価格の公表は行わない。入札価格が予定価格を超えている場合は、その入札参加者は失格とする。
 - c 全入札参加者の入札金額が予定価格を超えている場合でも、再度入札 (2 回目) は行わない。

コ 提案書の審査の手順

- (ア) 入札説明書等で示す要件を全て満たしている提案をした入札参加者の中から、地方自治法施行令第 167 条の 10 の 2 第 1 項に規定する総合評価一般競争入札により落札者を決定する。
- (イ) 市は、別に公表する落札者決定基準に基づき、選定評価委員会による提案内容の審査と

入札価格を総合的に評価し、落札者を決定する。

サ 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。

(2) 入札参加に関する留意事項

ア 一般的注意事項

- (ア) 入札参加者は、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号）に抵触する行為を行ってはならない。
- (イ) 入札参加者は、入札に当たっては、競争を制限する目的で他の入札参加者と入札価格又は入札意思についていかなる相談も行わず、独自に入札価格を定めなければならない。
- (ウ) 入札参加者は、落札者の決定前に他の入札参加者に対して入札価格を意図的に開示してはならない。
- (エ) 入札参加者が連合し、又は不穏の行動をなす等の場合において、入札を公正に執行することができないと認められるときは、当該入札参加者を入札に参加させず、又は入札の執行を延期し、若しくは取りやめることがある。

イ 入札無効に関する事項

川崎市競争入札参加者心得に規定する次のいずれかに該当する入札は、無効とする。

- (ア) 入札参加の資格がなくて入札した者
- (イ) 入札事項を記載しない入札書又は一定の数字をもって金額を表示しない入札書
- (ウ) 同一入札について、2 通以上の入札をした者
- (エ) 他人の代理人を兼ね、又は 2 人以上の代理をした者
- (オ) 入札者の記名押印のない、又は押印制度のない国においては署名のない入札書
- (カ) 入札書中その要領が不明確なもの
- (キ) 入札に関し不正の行為があった者
- (ク) 予定価格が事前公表されている場合に、その価格を超える価格で入札した者
- (ケ) 積算内訳書の提出を求めている入札において、その提出をしない者
- (コ) 指定した以外の方法により入札をした者

第5 落札者の決定

1 選定評価委員会の設置

民間事業者の選定に当たり、運営協議会に学識経験者等で構成する選定評価委員会を設置する。選定評価委員会は、落札者決定基準や入札説明書等事業者選定に関する書類の検討を行うとともに、入札参加者から提出された提案の審査を行う。運営協議会は、選定評価委員会における選定結果について審議し、市に最優秀提案者を報告する。市は、報告内容を踏まえ、落札者を決定する。

選定評価委員会の委員は、次のとおりである。

【選定評価委員会 委員】

(敬称略)

	種別	所属／役職	氏名
1	学識経験者	拓殖大学 商学部 教授	池田 真志
2		公益財団法人流通経済研究所 主席研究員	折笠 俊輔
3		青山学院大学大学院 会計プロフェッション研究科 教授	山口 直也
4		芝浦工業大学 建築学部 教授	村上 公哉
5		志村公認会計士事務所 公認会計士	志村 恵美子
6		道しるべ法律事務所 弁護士	青木 芙美子

なお、入札参加者各社が、選定評価委員会の委員に対し、事業者選定に関して自己に有利になることを目的として、接触等の働きかけを行った場合、失格とする。

2 審査方法

最優秀提案者を選定するための審査は、入札参加者の備えるべき資格、実績等に関する「資格審査」と、入札参加者の提案内容等に関する「提案審査」の二段階に分けて実施する。「資格審査」は、入札参加資格要件の適格性を審査するために行うものとする。「提案審査」は、「基礎審査」において入札参加者の提案内容等が要求水準をすべて満たしているか、入札参加者の事業遂行能力を確認する等の審査を行う。適格の場合は、提案内容等について「加点審査」を行い、価格及び価格以外の要素を総合的に評価する。

3 審査の基準

審査の基準は、落札者決定基準を参照すること。

4 落札者の決定

市は、選定評価委員会による最優秀提案者の選定に基づく運営協議会による報告結果を踏まえ、落札者を決定する。

最優秀提案者は、総合審査点（加点審査点と価格審査点の合計値）が最も高い者とするが、当該評価点が最も高い者が2者以上ある場合は、加点審査点が最も高い者を最優秀提案者と

する（落札者決定基準に定める加点審査点を満たない場合は、最優秀提案者として選定しないものとする）。

なお、選定評価委員会における最優秀提案者が 2 者以上ある場合、当該者にくじを引かせて最優秀提案者を決定する。

ア 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。

5 落札者決定通知及び公表

落札者決定後、入札参加者の代表企業に対して、令和 7 年 5 月下旬頃に落札結果を通知するとともに、市ホームページ等に公表する。

第6 契約に関する事項

1 事業契約に関する事項

(1) 契約手続き

ア 契約の条件

落札者と市は、基本協定書（案）について速やかに合意し、これを締結するものとし、基本協定書（案）の締結に向けては、軽微な事項を除き、落札者の入札価格及び入札説明書等に示した契約内容について、変更できないことに留意すること。また、SPC 設立後、SPC 等と市は、速やかに仮事業契約の締結を行うものとする。

なお、本契約の締結は、川崎市議会の議決されたときに、仮事業契約が本事業契約として効力を生じるものとする。ただし、市は、当該議案が市議会で議決されなかった場合でも、仮事業契約の相手方に対していかなる責任も負わない。

契約手続きに係る落札者側の弁護士費用、印紙代など、契約書の作成に要する費用は、落札者の負担とする。

イ 契約書作成の要否

要する。

ウ 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。

エ 契約の解除

落札者決定後、本事業契約に係る議案の議決があるまでの間に、当該落札者が第3の入札参加者の備えるべき参加資格要件に示すいずれかの要件を満たさなくなったときは、仮事業契約を解除することがある。

オ 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。

(2) 契約の枠組み

ア 対象者

落札者が設立した SPC 及び付帯事業者

イ 締結時期及び事業期間（予定）

仮事業契約の締結：令和7年10月中旬

事業契約の締結：令和7年12月下旬

事業期間は、事業契約締結日より維持管理期間終了日（整備施設の最終引渡し後 20 年が経過した日まで）までとする。

ウ 事業契約の概要

選定事業者が市を相手方として締結する事業契約は、仮事業契約書によるものとし、仮事業契約の締結に向けては、軽微な事項を除き、落札者の入札価格及び入札説明書等に示した契約内容について、変更できないことに留意すること。

なお、落札者決定後に、落札者による提案のうち市が認める提案内容を反映させるために仮事業契約書（案）等の修正を行う場合がある。

また、選定事業者が、市場機能連携施設を市場施設との合築とする提案を行ったことにより、入札説明書等に齟齬が生じる場合は、仮事業契約の締結までの間に、市は、選定事業者と協議の上、入札説明書等について最低限の修正を行う。

事業契約は、市の提示内容、選定事業者の提案内容及び仮事業契約書（案）に基づき締結するものであり、選定事業者が遂行すべき施設整備、維持管理業務及び付帯事業に関する業務内容、リスク分担、金額（付帯事業を除く）、支払方法等を定める。

(3) 契約金額

契約金額は、落札者の本体事業に係る入札価格に、当該入札価格中の消費税及び地方消費税課税対象額に係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額とする。

(4) 契約保証金

仮事業契約書（案）第 4 条及び第 5 条に基づくものとする。

(5) 選定事業者の事業契約上の地位

選定事業者は、市の事前の承諾がある場合を除き、事業契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡又は担保に供するその他の方法により処分してはならない。株式、新株予約権付社債を新たに発行しようとする場合も、同様とする。

なお、入札参加者等が保有する SPC の株式については、事前に市の承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行うことができないものとする。

2 付帯事業の契約に関する事項

(1) 契約手続き

ア 契約の条件

落札者と市は、基本協定書（案）について速やかに合意し、これを締結するものとし、基本協定の締結に向けては、軽微な事項を除き、落札者の入札価格及び入札説明書等に示した契約内容について、変更できないことに留意すること。また、付帯事業者と市は、付帯事業を開始するまでに借地権設定契約の締結を行うものとする。

契約手続きに係る落札者側の弁護士費用、印紙代など、契約書の作成に要する費用は、落札者の負担とする。

(2) 付帯事業者となる SPC を新たに設立する場合の要件

落札者は、付帯事業を実施するため、SPC を新たに設立することができる。SPC を新たに設立する場合は、借地権設定契約の締結前までに、付帯事業者となる SPC を川崎市内に設立するものとする。

落札者の構成員、協力会社又はその他企業のいずれかは、付帯事業者となる SPC に出資を行うものとする。

付帯事業者となる SPC への出資者が有する議決権の割合は、出資を行う構成員、協力会社又はその他企業のいずれかの議決権割合が最大となるものとし、構成員、協力会社又はその他企業全体の有する議決権の割合が、全議決権の 100 分の 50 を超えるものとする。

なお、付帯事業者となる SPC へ出資を行う構成員、協力会社又はその他企業は、事前に市の承諾がある場合を除き、その株式について、譲渡、担保権などの設定その他一切の処分を行ってはならない。

(3) 契約の枠組み

ア 対象者

付帯事業者

イ 締結時期及び事業期間（予定）

借地権設定契約の締結：選定事業者の提案に基づき、付帯事業を開始するまでの間

事業期間は、40 年以上 50 年未満の間で選定事業者が提案する期間（ただし、民間施設の解体・撤去工事期間を含む。）とする。

ウ 借地権設定契約の概要

付帯事業者が、市を相手方として締結する借地権設定契約は、事業用定期借地権設定契約締結に関する覚書（案）によるものとし、事業用定期借地権設定契約の締結に向けては、軽微な事項を除き、落札者の入札価格及び入札説明書等にした契約内容について、変更できないことに留意すること。

なお、落札者決定後に、落札者による提案のうち市が認める提案内容を反映させるために事業用定期借地権設定契約締結に関する覚書（案）等の修正を行う場合がある。

また、選定事業者が、市場機能連携施設を市場施設との合築とする提案を行ったことにより、入札説明書等に齟齬が生じる場合は、借地権設定契約の締結までの間に、市は、選定事業者と協議の上、入札説明書等について最低限の修正を行う。

借地権設定契約は、市の提示内容、選定事業者の提案内容及び基本協定書に基づき締結するものであり、付帯事業者が遂行すべき付帯事業に関する用途、貸付範囲、リスク分担、土地貸付料の金額、支払方法等を定める。

(4) 付帯事業者の借地権設定契約上の地位

付帯事業者は、市の事前の承諾がある場合を除き、借地権設定契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡又は担保に供するその他の方法により処分してはならない。株式、新株予約権付社債を新たに発行しようとする場合も、同様とする。

なお、付帯事業者が保有する SPC の株式等の権利については、市の事前の書面による承諾

がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行うことができないものとする。

第7 事業実施に関する条件

1 業務の委託

選定事業者は、事前に市の承諾を得た場合を除き、構成員及び協力企業以外の者に設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理業務及び付帯事業の全部又は一部を委託又は請け負わせることはできない。また、事前に市の承諾を得ることなく委託又は請負先を変更することはできない。なお、業務の委託又は請負は全て選定事業者の責任で行うものとし、選定事業者又はその受託者が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、全て選定事業者に帰すべき事由とみなして、選定事業者が責任を負うものとする。

2 サービス対価

仮事業契約書（案） 別紙6に基づく。

3 市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング

仮事業契約書（案） 別紙4に基づく。

4 土地の使用

整備用地について、選定事業者は、工事着手日から本施設の引渡し日までの期間、建設工事等の遂行に必要な範囲で、市が所有する事業予定地を無償で 사용할 ことができる。なお、選定事業者は、事業契約締結後、工事着手日までの期間、市の承認を得た上で事前調査業務を目的とした立ち入りを行うことができる。

5 保険

仮事業契約書（案） 別紙5に基づく。

6 市と選定事業者の責任分担

(1) 責任分担に関する基本的な考え方

本事業は、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している。選定事業者の担当する業務については、選定事業者自らが責任をもって遂行し、各業務の履行に伴い発生するリスクについては、選定事業者自らが責任をもって対応し、リスク発生による影響についても、選定事業者自らの負担で対応するものとする。ただし、選定事業者が選定事業者のみでは対応することが難しいと認められるリスク及び市が対応すべきと認められるリスクについては、市が責任の一部又は全部を負担することとする。

(2) 予想されるリスクと責任分担

市と選定事業者との基本的なリスク分担の考え方は、仮事業契約書（案）に示すとおりであり、入札参加者は、負担すべきリスクを想定した上で提案を行うこと。

7 財務書類の提出

選定事業者は、事業期間中、毎事業年度の財務書類（決算報告書及び監査報告書等）を作成し、毎会計年度の最終日から3箇月以内に、公認会計士又は監査能力のある第三者の会計監査を受けた上で、監査済財務書類の写しを市に提出し、市に監査報告を行うこと。

8 その他

(1) 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

本事業において、事業の履行が困難となった場合には、次の措置をとることとする。

ア 選定事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合の措置

- a 選定事業者の責めに帰すべき事由により、事業の継続が困難となった場合又はその懸念が生じた場合、市は、選定事業者に対して、改善勧告を行い、一定期間内に改善策の提出と実施を求めることができる。選定事業者が当該期間内に改善をすることができなかつたときは、市は、事業契約を解約することができる。
- b 選定事業者が倒産し又は選定事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業の継続が困難と合理的に認められる場合、市は、事業契約を解約することができる。
- c 市場施設が本事業における本業務の引渡しまでに供用開始の見込みがないことが明らかになったとき、市は、事業契約を解約することができる。ただし、市及び選定事業者の合意により供用開始予定日が変更された場合は、この限りでない。
- d 前号により事業契約が解約された場合、事業契約に定めるところに従い、市は選定事業者に対して、違約金及び損害賠償の請求等を行うことができるものとする。

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の措置

- a 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、選定事業者は、事業契約を解約することができる。
- b 前号により事業契約が解約された場合、事業契約に定めるところに従い、選定事業者は市に対して、損害賠償の請求等を行うことができるものとする。

ウ 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合の措置

- a 不可抗力その他市又は選定事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合、市及び選定事業者双方は、事業継続の可否について協議を行うものとする。
- b 一定の期間内に協議が調わないときは、それぞれの相手方に事前に書面でその旨を通知するとともに、市は、事業契約を解除することができるものとする。
- c 前号の規定により市又は選定事業者が事業契約を解除した場合の措置は、事業契約の定めるところに従うものとする。

第 8 その他

1 情報の提供

本事業に関する情報提供は、市ホームページを通じて適宜行う。

2 苦情申立て

本手続における入札参加資格の確認その他の手続に関する、「政府調達に関する苦情の処理手続」（平成 7 年 12 月 14 日付け政府調達苦情処理推進本部決定）による苦情申立ては、川崎市政府調達苦情検討委員会に対して苦情を申立てることができる。

3 特定工事請負契約及び特定業務委託契約の準用

市と SPC 等との間で締結する事業契約は、川崎市契約条例第 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、作業報酬の支払いについて、川崎市契約条例第 8 条各号に掲げる事項を定める。

詳細については仮事業契約書（案）を参照すること。

4 問合せ先

入札手続きについての市の担当窓口を次のとおり定める。各手続き、連絡先、提出先等は、特に指定のない限り下記を窓口とする。

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 1－1－1

電話：044-975-2225

FAX：044-975-2242

E-mail：28hokan@city.kawasaki.jp