

# 県営明野住宅建替事業

## 入札説明書

令和5年1月20日

大分県



## 目 次

<b>1</b>	<b>入札説明書の位置付け</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>事業の概要</b>	<b>2</b>
	(1) 公共施設等の管理者等の名称	2
	(2) 事業名称	2
	(3) 事業に供される公共施設等の種類	2
	(4) 事業目的・概要	2
	(5) 事業方式	2
	(6) 業務範囲	2
	(7) 選定事業者の収入及び負担	4
	(8) 事業期間	4
	(9) 事業期間終了時の処理	5
	(10) 事業スケジュール	5
	(11) 事業の実施に必要と想定される根拠法令等	5
<b>3</b>	<b>入札参加者の備えるべき要件等</b>	<b>6</b>
	(1) 入札参加者の構成等	6
	(2) 各業務を行う者の参加資格要件	7
	(3) 県の入札参加資格を有しない者の参加	12
	(4) 参加資格の確認基準日	13
	(5) 参加資格の喪失	13
	(6) 提出書類の取り扱い	13
	(7) 入札参加に関する留意事項	14
<b>4</b>	<b>入札手続等</b>	<b>15</b>
	(1) 入札等の日程	15
	(2) 入札説明書等に関する事項	15
	(3) 入札参加資格等に関する事項	16
	(4) 予定価格	19
	(5) その他留意事項	19
<b>5</b>	<b>落札者の選定</b>	<b>21</b>
	(1) 落札者の選定及び決定	21
	(2) 入札結果の通知及び公表	21
	(3) 契約手続き等	21
<b>6</b>	<b>提案に関する条件</b>	<b>24</b>
	(1) 業務対象敷地及び既存住宅概要	24
	(2) 建替住宅等の概要	25
	(3) 土地の使用に関する事項	25
	(4) 活用予定地事業の要件	26

<b>7</b>	<b>リスク分担等に関する事項</b> .....	<b>28</b>
	(1) 県と選定事業者のリスク分担 .....	28
	(2) 県による事業の実施状況のモニタリング .....	28
<b>8</b>	<b>入札等の実施に関する情報提供及び問い合わせ先</b> .....	<b>30</b>
	(1) 情報公開及び情報提供 .....	30
	(2) 本事業に関する県の担当部署 .....	30
	(3) 苦情申立て .....	30
<b>別紙 1</b>	<b>リスク分担表 (案)</b> .....	<b>31</b>

## 1 入札説明書の位置付け

県営明野住宅建替事業（以下「本事業」という。）における入札説明書（以下「入札説明書」という。）は、大分県（以下「県」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、特定事業として選定した本事業に対して、令和5年1月20日付け大分県報により公告した総合評価一般競争入札（以下「入札」という。）についての説明書である。

当該入札に係る調達は、WTO政府調達協定の対象であり、入札手続きは「大分県一般競争入札実施要領（WTO）」（令和4年1月24日 公入管第679号）及びPFI法に基づいて実施する。

入札説明書に添付する以下の資料は、入札説明書と一体のものとする。（以下「入札説明書等」という。）

- ・ 県営明野住宅建替事業 要求水準書《建替住宅整備業務、活用予定地事業編》（※）
- ・ 県営明野住宅建替事業 要求水準書《入居者移転支援業務編》（※）
- ・ 県営明野住宅建替事業 落札者決定基準
- ・ 県営明野住宅建替事業 様式集
- ・ 県営明野住宅建替事業 基本協定書（案）（SPC用を含む。）
- ・ 県営明野住宅建替事業 事業契約書（案）

※各要求水準書の添付資料を含む。

なお、入札説明書等は「県営明野住宅建替事業 実施方針」（令和4年10月14日公表）、  
「県営明野住宅建替事業」実施方針に関する質問及び回答」（令和4年10月14日公表）、  
「県営明野住宅建替事業 要求水準書（案）《建替住宅整備業務、活用予定地事業編》」（令和4年11月7日公表）、  
「県営明野住宅建替事業 要求水準書（案）《入居者移転支援業務編》」（令和4年11月7日公表）、  
「「県営明野住宅建替事業」要求水準書（案）に関する質問及び回答」（令和4年11月7日公表）、  
「県営明野住宅建替事業落札者決定基準（案）」（令和4年12月9日公表）及び  
「「県営明野住宅建替事業」落札者決定基準（案）に関する質問及び回答」（令和4年12月9日公表）を反映したものであり、これら既に公表した資料と相違がある場合は、入札説明書等の内容を優先するものとする。また、入札説明書等に記載のない事項については、既に公表した資料及び入札説明書等に関する質問及び回答によるものとする。

## 2 事業の概要

### (1) 事業名称

県営明野住宅建替事業

### (2) 事業に供される公共施設等の種類

県営住宅等（付帯施設等を含む）

### (3) 公共施設等の管理者等の名称

大分県知事 広瀬 勝貞

### (4) 事業目的・概要

明野住宅は、昭和 41 年から昭和 45 年にかけて整備され、建設から 50 年以上が経過して多くの住棟が更新時期を迎えている。

そこで、県は、入居者の住環境の向上を目途とした住宅整備及び当該住宅整備に係る財政負担の軽減の実現を図るため、複数の区画に分散している明野住宅を集約化し、新たな住棟に建て替える事業を実施する。

なお、事業実施に当たっては、「大分県公営住宅マスタープラン 2020（令和 2 年 5 月）」に掲げる基本目標を踏まえ、『住宅確保要配慮者が安心して入居・生活できる環境の整備』『長期的に安定した良質な住まいの提供』『地域とつながり共に支え合う暮らし』『適切な管理運営』の実現を図ることとし、民間活力の導入により民間の知識・ノウハウを活かして時代の要請に応えた住宅を効率的に整備するものとする。

また、集約化により創出される土地（以下「活用予定地」という。）については、民間活力の活用により地域の発展に資する利活用を行うものとする。

### (5) 事業方式

本事業は、P F I 法に基づき実施するものとし、P F I 法第 8 条第 1 項の規定により特定事業を実施するものとして選定された事業者（以下「選定事業者」という。）が、明野住宅を解体撤去し、新たに建替住宅を設計・建設後、県に所有権を移転するいわゆる B T（Build Transfer）方式により実施する。

また、本事業に付随する事業として、選定事業者は「活用予定地事業」を行う。

### (6) 業務範囲

選定事業者が行う本事業の業務範囲は次のとおりである。なお、業務範囲の詳細については、要求水準書《建替住宅整備業務、活用予定地事業編》及び要求水準書《入居者移転支援業務編》に示す。

#### ア 建替住宅整備業務

##### (ア) 設計業務

- a 調査業務（測量調査、地質調査、周辺家屋調査、電波障害予測調査、アスベスト事

- 前調査等)
- b 既存住宅等の解体撤去設計業務
- c 建替住宅等の基本・実施設計業務
- d その他関連業務（許認可及び建築確認等の手続き等）
- (イ) 建設業務
  - a 既存住宅等の解体撤去工事業務
  - b 建替住宅等の建設工事業務
  - c 建替住宅等の引渡業務
  - d その他関連業務
- (ウ) 工事監理業務
  - a 既存住宅の解体撤去工事監理業務
  - b 建替住宅の建設工事監理業務
- (エ) 交付金申請関連業務
  - a 社会資本整備総合交付金交付申請関係書類の作成支援業務
  - b 会計実地検査の支援業務

## イ 入居者移転支援業務

- (ア) 仮移転支援業務
  - a 仮移転説明会の実施業務
  - b 仮移転先仲介業務
  - c 仮移転確認業務
  - d 仮移転料支払い業務
- (イ) 本移転支援業務
  - a 本移転説明会の業務
  - b 本移転手続き支援業務
  - c 希望住戸の把握業務
  - d 住戸抽選会等実施業務
  - e 入居説明会の実施業務
  - f 内覧会の実施業務
  - g 本移転の調整等業務
  - h 本移転作業支援業務
  - i 本移転確認業務
  - j 本移転料支払い業務
  - k 仮移転先住宅の退去時営繕業務
- (ウ) 交付金申請関連業務
  - a 社会資本整備総合交付金交付申請関係書類の作成支援業務
  - b 会計実地検査の支援業務

## ウ 活用予定地事業

選定事業者は自らの提案に基づき、活用予定地について県から土地を貸付又は譲渡を受け、自己の責任及び費用において民間収益施設の整備、運営等を行うものとする。

## (7) 選定事業者の収入及び負担

### ア 選定事業者の収入

本事業における選定事業者の収入は、建替住宅整備業務に係る対価（以下「建替住宅整備費」という。）、入居者移転支援業務に係る対価（以下「移転支援費」という。）から構成される。

県は、事業期間中及び事業期間終了後に、選定事業者に対し、特定事業を実施するために県及び選定事業者が締結する事業契約に定める額を支払う。

#### (ア) 建替住宅整備費

県は、事業期間内において、建替住宅整備業務のうち完了している業務に係る費用及び各年度末の出来高の 10 分の 9 以内に相応する額で、事業契約に定める額を選定事業者に毎年度支払う。

#### (イ) 移転支援費

県は、移転者に対する移転料の支払い及び入居者移転支援業務（以下「移転支援業務」という。）の実績に応じて、県が査定した額を選定事業者を支払う。（実際の支払い回数・時期については、事業者提案スケジュールを踏まえて、県が決定する。）

#### (ウ) 活用予定地事業に関する収入

活用予定地事業に関する収入は、直接、選定事業者の収入とする。

### イ 選定事業者の負担

選定事業者は、建替住宅整備費及び移転支援費について、県からの支払いがあるまでの間、負担する。

また、活用予定地事業に関する費用は、全て選定事業者が負担する。

## (8) 事業期間

### ア 建替住宅整備業務及び移転支援業務の期間

建替住宅整備、移転支援業務（以下「本体業務」という。）の事業期間は、事業契約締結日から令和 12 年 3 月 31 日までとする。

### イ 活用予定地事業に関する期間

活用予定地事業に関する事業期間は、下記のとおりとする。

#### (ア) 活用予定地を借り受ける場合

借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）に定める一般定期借地権又は事業用定期借地権とし、選定事業者の提案する期間とする。なお、事業期間の上限は、同法第 22 条に基づき一般定期借地権の場合は 50 年とし、大分県県有財産規則第 25 条に基づき事業用定期借地権の場合は 30 年とする。



(イ) 活用予定地の譲渡を受ける場合

事業期間は、活用予定地の売買のために別途締結する契約に基づき、活用予定地に設定する買戻し特約の登記の抹消手続きが完了（10年以上を想定）する日までとし、この期間内は事業内容の変更及び選定事業者以外の第三者への譲渡を禁止する（やむを得ない事情により県が承諾した場合を除く）。

**(9) 事業期間終了時の処理**

事業期間の終了時、選定事業者は、維持管理に必要な書類に関し、以後必要となる書類等の提出等を行い、当該施設から速やかに退去するものとする。

**(10) 事業スケジュール**

本事業のスケジュールは以下を想定しているが、具体的なスケジュールは選定事業者の提案に基づき別途協議するものとし、早期に事業を進める提案は可能とする。

基本協定の締結	令和5年7月(予定)
仮契約の締結	令和5年7月(予定)
事業契約に係る議会議決（本契約締結）	令和5年9月(予定)
設計期間	令和5年9月(予定)～
建設期間	令和6年10月(予定)～
入居期間	令和7年10月(予定)～
既存住宅解体撤去期間	令和6年4月(予定)～
本体業務に係る事業期間終了	令和12年3月31日まで

**(11) 事業の実施に必要と想定される根拠法令等**

本事業を実施するに当たり、遵守すべき法規制及び適用される基準等については、要求水準書《建替住宅整備業務、活用予定地事業編》及び要求水準書《入居者移転支援業務編》を参照すること。

なお、これらに基づく許認可等が必要な場合は、選定事業者がその許認可等を取得するものとし、その費用は選定事業者の負担とする。

また、遵守すべき法規制・適用基準等の内容と要求水準書《建替住宅整備業務、活用予定地事業編》及び要求水準書《入居者移転支援業務編》の記載内容に齟齬等があるときは、法規制・適用基準等の内容が優先する（ただし、要求水準書《建替住宅整備業務、活用予定地事業編》及び要求水準書《入居者移転支援業務編》の記載内容が法規制・適用基準等の内容を上回るときは、その限度で要求水準書《建替住宅整備業務、活用予定地事業編》及び要求水準書《入居者移転支援業務編》の記載内容が優先する）ものとし、選定事業者は、自らの責任において、その齟齬等の有無や内容を精査した上で、事業を実施すること。

### 3 入札参加者の備えるべき要件等

#### (1) 入札参加者の構成等

##### ア 参加者の構成

入札参加者は、本事業に係る設計業務に当たる者（以下「設計企業」という。）、建設業務に当たる者（以下「建設企業」という。）、工事監理業務に当たる者（以下「工事監理企業」という。）、入居者移転支援業務に当たる者（以下「移転支援企業」という。）、活用予定地事業に当たる者（以下「活用予定地企業」という。）、その他本事業に必要な業務に当たる者（以下「その他企業」という。）の各企業（以下「構成企業」という。）により構成されるグループ（以下「入札参加グループ」という。）とする。ここで建設企業においては、建築一式工事に従事する者の参加は必須とするが、その他の専門工事（電気工事、管工事、解体工事等）に従事する者の参加は任意とする。

##### イ 代表企業の選定

- (ア) 入札参加者は、構成企業の中から代表企業を定め、資格審査時に明らかにすること。  
なお、代表企業は、建設企業のうち建築一式工事に従事する者で結成される共同企業体の代表者に限るものとする。
- (イ) 代表企業は、本事業に係る資格審査の申請、入札手続き及び落札者となった場合の契約協議など県との調整・協議等における窓口役を担うほか、本事業に係る業務の全てについて責任を負うものとする。

##### ウ 複数業務の禁止

構成企業のうち、(2) ア及びイの要件を満たす者は、複数の業務を実施することができないものとする。ただし、建設企業が工事監理企業を兼ねること又は建設企業の関連企業が工事監理企業となることはできないものとする。なお、ここでいう関連企業とは、資本金面若しくは人事面において関係のある者として、次に掲げる(ア)から(オ)のいずれかに該当する者をいう。

- (ア) 建設企業の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有している者
- (イ) 建設企業の資本総額の100分の50を超える出資をしている者
- (ウ) 建設企業が、発行済株式総数の100分の50を超える株式を有している者
- (エ) 建設企業が、資本総額の100分の50を超える出資をしている者
- (オ) 工事監理企業において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者

##### エ 複数提案の禁止

入札参加グループの構成企業は、他の入札参加グループの構成企業（以下「他の構成企業」という。）として重複して入札参加することはできない。

また、入札参加グループの構成企業は、他の構成企業と資本金面若しくは人事面において次の(ア)から(オ)のいずれかに該当する者でないこととする。

- (ア) 他の構成企業の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有している者

- (イ) 他の構成企業の資本総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者
- (ウ) 他の構成企業が、発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有している者
- (エ) 他の構成企業が、資本総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者
- (オ) 代表権を有する役員が、他の構成企業の代表権を有する役員を兼ねている者

#### オ 構成企業の変更・追加の禁止

参加表明書の提出後は、原則として入札参加グループの構成企業の変更及び追加は認めないものとする。ただし、県がやむを得ないと認めた場合は、県の承認を条件として入札参加グループの構成企業（ただし、代表企業を除く）の変更・追加ができるものとする。

## (2) 各業務を行う者の参加資格要件

### ア 構成企業の共通参加資格要件

構成企業は、次のいずれにも該当しない者とする。

- (ア) P F I 法第 9 条に定める欠格事由に該当している者
- (イ) 資格審査申請書類の提出期限の日から落札決定までの期間に、大分県が発注する建設工事等の契約に係る指名競争入札参加者の資格を有する者に対する指名停止等措置要領（昭和 60 年大分県告示第 267 号）に基づき、県から指名停止の措置を受けている者
- (ウ) 開札予定日以前 3 箇月以内に、手形交換所で不渡手形若しくは不渡小切手を出した事実又は銀行若しくは主要取引先からの取引停止等を受けた事実がある者
- (エ) 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
- (オ) 大分県が、落札候補者を選定するために設置する学識経験者及び大分県職員から構成される「県営明野住宅建替事業に伴う事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）の委員が属する企業又はその企業と資本面又は人事面において次の a から e のいずれかに該当する者
  - a 委員が属する企業の発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有している者
  - b 委員が属する企業の資本総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者
  - c 委員が属する企業が、発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有している者
  - d 委員が属する企業が、資本総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者
  - e 代表権を有する役員が、委員が属する企業の代表権を有する役員を兼ねている者
- (カ) 本事業に関連し、県が委託した下表に示す P F I 関連業務の受託者（以下「P F I 関連業務受託者」という。）又は P F I 関連業務受託者と資本面又は人事面において次の a から e のいずれかに該当する者

PFI 関連業務名	PFI 関連業務の受託者
令和3年度 建住委第1号 明野PFI等導入可能性調査委託	パシフィックコンサルタンツ株式会社 (東京都千代田区神田錦町三丁目22番地)
令和4年度 住委第1号 明野住宅建替事業に係るPFIアドバイザリー業務	日本工営都市空間株式会社 (名古屋市東区東桜二丁目17番14号) 西脇法律事務所 (愛知県名古屋市中区錦1丁目20番8号)

- a PFI 関連業務受託者の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有している者
- b PFI 関連業務受託者の資本総額の100分の50を超える出資をしている者
- c PFI 関連業務受託者が、発行済株式総数の100分の50を超える株式を有している者
- d PFI 関連業務受託者が、資本総額の100分の50を超える出資をしている者
- e 代表権を有する役員が、PFI 関連業務受託者の代表権を有する役員を兼ねている者

(キ) 次のいずれかに該当する者

- a 法人でない者
- b 破産法（平成16年法律第75号）の規定に基づく破産の申立て、会社更生法（平成14年法律第154号）の規定に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされている者
- c 役員のうち次のいずれかに該当する者がある法人
  - (a) 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) 禁固以上の刑（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上記のいずれかに該当する者
- d 暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者がその事業活動を支配する法人
- e その者の親会社等がbからdまでのいずれかに該当する法人

(ク) 自己若しくは自己の役員等が、次のいずれかに該当する者又は次に掲げる者が、自己の経営に実質的に関与しているものである者。なお、資格要件確認のため、大分県警察本部に照会する場合がある。

- a 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団及び暴力団員（以下「暴力団員等」という。）又は暴力団員等でなくなった日から5年を

経過しない者

- b 暴力団員が役員となっている事業者
- c 暴力団員であることを知りながら、その者を雇用・使用している者又はその者と下請契約又は資材若しくは原材料の購入契約等を締結している者
- d 暴力団員等に経済上の利益又は便宜を供与している者
- e 暴力団員等と社会通念上ふさわしくない交際を有するなど社会的に避難される関係を有している者
- f 暴力団員等であることを知りながらこれらを利用している者

## イ 構成企業の個別参加資格要件

入札参加グループの構成企業となる者は、上記アの要件の他にそれぞれ次に掲げる資格要件を満たすこと。

### (ア) 設計企業

設計企業が1者で業務を実施する場合は、次の a～f の要件を全て満たすこと。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する。統括する設計企業は、次の a～e の要件を満たし、その他の設計企業は、少なくとも a 及び b の要件を満たすものとし、そのうち1者は併せて f の要件を満たすものとする。

- 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受けていること。
- b 大分県が発注する測量等の契約に係る競争入札に参加する者に必要な資格及び資格審査の時期等（昭和 60 年大分県告示第 235 号）に基づく建築関係コンサルタント業務の入札参加資格の認定を受けている者であること。
- c 平成 19 年 4 月 1 日以降に工事が完了し引き渡された、次の要件を全て満たす共同住宅（ワンルームマンションを除く。以下同じ。）の新築又は改築（※）工事に伴う実施設計を元請け（共同企業体によるものである場合は、出資比率 30%以上のものに限る。）として履行した実績を有すること
  - (a) 鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造
  - (b) 5階建て以上

※改築とは、建築物の全てを除却し、引き続きこれと用途、規模及び構造の著しく異なる建築物を建てることをいう。以下同じ。

- D 設計企業と資格審査受付日から起算して過去 3 か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係がある一級建築士である管理技術者（設計業務全体を総括する責任者で、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 6 条第 1 項の建築確認申請書第 2 号様式における代表となる設計者、又は同等の責任を有する者をいう。）及び照査技術者（成果物の内容について技術上の照査を行う者をいう。）を配置できること。なお、管理技術者と照査技術者を同一の技術者が兼ねることはできない。
- e 意匠、構造、電気及び機械の各分野における主任技術者を配置すること。ただし、構造分野の主任技術者は一級建築士の資格を有していること。
- f 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 30 条の規定による申請書のうち、同法第

31 条に定める設計図書の作成の実績を有していること。なお、当該実績は、面積 1 ha 以上の開発行為に係るものに限る。

## (イ) 建設企業

### a 建設企業のうち建築一式工事に従事する者

建設企業のうち建築一式工事に従事する者は、2 者又は 3 者で (f) の要件を満たす建設工事共同企業体（以下「共同企業体」という。）を結成し、構成員のうち少なくとも 1 者が次の (a) から (e) の要件を満たし、その他の者は、次の (a) と (b) の要件を満たしていること。

(a) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号、以下同じ。）第 3 条第 1 項の規定により、建築一式工事に係る特定建設業の許可を受けていること。

(b) 大分県が発注する工事契約に係る競争入札に参加する者に必要な資格及び資格審査の時期に関する告示（昭和 39 年大分県告示第 481 号、以下同じ。）により、建設工事競争入札参加資格の建築一式工事に係る認定を受けた者であること。

(c) 建築一式工事について、建設業法第 27 条の 23 の規定による経営事項審査の結果の総合評定値が、1,050 点以上であること。

(d) 平成 19 年 4 月 1 日以降に工事が完了し引き渡された、次の要件を全て満たす共同住宅（ワンルームマンションを除く。以下同じ。）の新築又は改築工事を元請け（共同企業体によるものである場合は、出資比率 30% 以上のものに限る。）として履行した実績を有すること。

① 鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造

② 5 階建て以上

(e) 建設企業と資格審査受付日から起算して過去 3 か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にあり、次の要件を全て満たす建設業法 26 条第 2 項の規定による監理技術者を専任で配置できること。

① 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。

② 上記 (d) を満たす共同住宅の新築又は改築工事の施工管理の実績を有していること。なお、当該実績は平成 19 年 4 月 1 日以降に工事が完了し引き渡されたものに限る。

③ 建設業法第 27 条の 18 第 1 項の規定による建設工事業に係る監理技術者資格者証及び監理技術者講習修了証を有していること。

④ 本業務の工事着手日において、他の工事に従事していないことが確認できる者であること。

(f) 共同企業体の結成にあたっては、次の要件を全て満たしていること。

① 共同企業体の構成員数は 2 者又は 3 者であること。

② 共同企業体の代表者は、出資比率が構成員中最大である者であって単独の企業であること。

③ 共同企業体の形態は、共同施工方式（甲型）とし、1 構成員当たりの出資比率

は、構成員数が 2 者の場合は 30 パーセント以上、3 者の場合は 20 パーセント以上であること。

- b 建設企業のうち電気工事に従事する者（電気工事業を構成企業に含める場合）は、次の要件を全て満たしていること。
  - (a) 建設業法第 3 条第 1 項の規定により、電気工事業に係る特定建設業の許可を受けた者であること。
  - (b) 大分県が発注する工事契約に係る競争入札に参加する者に必要な資格及び資格審査の時期に関する告示により、建設工事競争入札参加資格の電気工事に係る認定を受けた者であること。
- c 建設企業のうち管工事に従事する者（管工事業を構成企業に含める場合）は、次の要件を全て満たしていること。
  - (a) 建設業法第 3 条第 1 項の規定により、管工事業に係る特定建設業の許可を受けた者であること。
  - (b) 大分県が発注する工事契約に係る競争入札に参加する者に必要な資格及び資格審査の時期に関する告示により、建設工事競争入札参加資格の管工事に係る認定を受けた者であること。
- d 建設企業のうち解体工事に従事する者（解体工事業を構成企業に含める場合）は、次の要件を全て満たしていること。
  - (a) 建設業法第 3 条第 1 項の規定により、解体工事業に係る特定建設業の許可を受けた者であること。
  - (b) 大分県が発注する工事契約に係る競争入札に参加する者に必要な資格及び資格審査の時期に関する告示により、建設工事競争入札参加資格の解体工事に係る認定を受けた者であること。
- e 建設企業のうち上記 a から d 以外の建設工事（建設業法第 2 条第 1 項に規定する工事）に従事する者（上記 a から d 以外の建設工事業を構成企業に含める場合）は、次の要件を全て満たしていること。
  - (a) 建設業法第 3 条第 1 項の規定により、当該建設工事の種類に応じて必要な特定建設業の許可を受けた者であること。
  - (b) 大分県が発注する工事契約に係る競争入札に参加する者に必要な資格及び資格審査の時期に関する告示により、建設工事競争入札参加資格の認定を受けている者であること。

#### (ウ) 工事監理企業

工事監理企業は、1 者で業務を実施する場合は、次の a～d の要件を全て満たすこと。複数の工事監理企業で業務を分担する場合も、全ての工事監理企業が次の要件を満たすこと。

- 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受けていること。
- b 大分県が発注する測量等の契約に係る競争入札に参加する者に必要な資格及び資格

審査の時期等に基づく建築関係コンサルタント業務の入札参加資格の認定を受けている者であること。

- c 平成 19 年 4 月 1 日以降に工事が完了し引き渡された、次の要件を全て満たす共同住宅（ワンルームマンションを除く。以下同じ。）の新築又は改築工事に伴う工事監理の実績を有すること。
  - (a) 鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造
  - (b) 5 階建て以上
- d 工事監理企業と資格審査受付日から起算して過去 3 か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係がある一級建築士である工事監理者（建築基準法第 2 条第 1 項第 11 号の規定による工事監理者をいう。）を配置できること。

#### **(エ) 移転支援企業**

移転支援企業は、次の要件を全て満たすこと。

- a 大分県税（法人事業税及び法人県民税）、消費税及び地方消費税を完納していること。
- b 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）の規定による宅地建物取引業の免許を有すること。複数の移転支援企業で業務を分割する場合は、全ての移転支援企業が当該免許を有すること。
- c 提案内容により、業務に関し法令上許認可等が必要とされる場合は、当該許認可等を受けていること。

#### **(オ) 活用予定地企業**

活用予定地企業は、1 者で業務を実施する場合は、次の a 及び b の要件を満たすこと。複数の活用予定地企業で業務を分担する場合は、全ての活用予定地企業が業務の分担に応じて当該要件を満たしていること。

- a 大分県税（法人事業税及び法人県民税）、消費税及び地方消費税を完納していること。
- b 提案内容により、業務に関し法令上許認可等が必要とされる場合は、当該許認可等を受けていること。

#### **(カ) その他企業**

その他企業は、次の要件を満たすこと。

大分県税（法人事業税及び法人県民税）、消費税及び地方消費税を完納していること。

### **(3) 県の入札参加資格を有しない者の参加**

(2) イにおいて、県の入札参加資格認定が必要である業務にあたる者は、次の入札参加資格申請の時期までに、県の入札参加資格の申請を行うこと。

なお、競争入札に参加する者に必要な資格及び資格審査の時期については、令和 5 年 1 月 20 日付け大分県報において、競争入札参加者の資格に関する公示を確認すること。

入札参加資格申請の時期 令和 5 年 2 月 21 日(火)～3 月 2 日まで



#### (4) 参加資格の確認基準日

参加資格の確認基準日は、資格審査申請書類の受付日とする。

#### (5) 参加資格の喪失

ア 参加資格の確認基準日の翌日から開札日までの間に、構成企業が入札参加資格を欠くに至った場合には、原則として当該入札参加者は失格とする。

ただし、代表企業以外の構成企業が入札参加資格を欠くに至った場合であって、当該入札参加者が入札参加資格を欠いた構成企業に代わって入札参加資格を有する構成企業を補充し、県が入札参加資格等を確認の上認めた場合は、この限りでない。

イ 開札日の翌日から落札者決定日までの間に、構成企業が入札参加資格を欠くに至った場合には、原則として当該入札参加者は失格とする。ただし、代表企業以外の構成企業が入札参加資格を欠くに至った場合であって、当該入札参加者が入札参加資格を欠いた構成企業に代わって入札参加資格を有する構成企業を補充し、県が入札参加資格の確認及び事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該入札参加者の入札参加資格を引き続き有効なものとして取り扱うことができるものとする。

なお、この場合の補充する構成企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業が入札参加資格を欠いた日とする。

ウ 落札者決定日の翌日から事業契約の締結日までの間に、落札者の構成企業が入札参加資格要件を欠くに至った場合には、県は仮契約を締結せず、又は仮契約の解除を行うことがある。この場合において、県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。ただし、代表企業以外の構成企業が入札参加資格を欠くに至った場合であって、当該入札参加者が入札参加資格を欠いた構成企業に代わって入札参加資格を有する構成企業を補充し、県が入札参加資格の確認及び事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、県は当該入札参加者と契約締結できるものとする。

なお、この場合の補充する構成企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業が入札参加資格を欠いた日とする。

#### (6) 提出書類の取り扱い

##### ア 著作権

本事業に関する提出書類の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、落札者決定の公表時及び県が必要と認めるときには、県は提案書の全部又は一部を使用できるものとする。

また、契約に至らなかった事業提案については、本事業の審査に関する公表以外には使用しないものとし、提出書類は返却しないものとする。

##### イ 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の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、原則として入札参加者が負う。

ただし、県が、工事材料、施工方法等で指定した場合で、設計図書等に特許権等の対象である旨が明示されておらず、入札参加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、県が費用を負担する。

## **(7) 入札参加に関する留意事項**

### **ア 入札説明書等の承諾**

入札参加者は、入札書及び提案書等の提出書類の提出をもって、入札説明書等の記載内容を承諾したものとする。

### **イ 費用負担**

入札参加者の応募にかかる費用については、全て入札参加者の負担とする。

### **ウ 提出書類の書換え等の禁止**

提出された入札提出書類の変更はできないものとし、また、返却しない。

### **エ 使用する言語及び単位、時刻**

入札に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年5月20日法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

### **オ 競争入札妨害又は談合行為に対する対応**

競争入札妨害又は談合行為の疑い、不正又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、入札の執行延期、再入札公告又は入札の取り止め等の対処を図る場合がある。

## 4 入札手続等

### (1) 入札等の日程

民間事業者の募集、選定及び契約までの手順及びスケジュールは、以下のとおりとする。

入札公告（入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、基本協定書(案)、事業契約書（案）の公表）	令和5年1月20日（金）
入札説明書等に関する質問の受付期間	令和5年1月21日（土） ～2月3日（金）
入札説明書等に関する質問の回答の公表	令和5年2月20日（月）
参加表明書、資格審査申請書類受付期限	令和5年3月2日（木）
資格審査結果の通知	令和5年3月16日（木）
入札及び提案書類の受付期間	令和5年5月10日（水） ～5月12日（金）
開札、落札者の決定及び公表	令和5年6月23日（金）
基本協定の締結	令和5年7月(予定)
仮契約の締結	令和5年7月(予定)

### (2) 入札説明書等に関する事項

#### ア 入札説明書等の公表

入札公告は、大分県報及び県のホームページへの掲載により公表する。

入札説明書等については、県のホームページへの掲載により公表する。

県のホームページ <https://www.pref.oita.jp/soshiki/18510/>

#### イ 入札説明書等に関する説明会

本事業においては、新型コロナウイルスの感染拡大防止の観点から、入札説明書等の説明会は実施しない。

#### ウ 入札説明書等に関する質問の受付

入札説明書等に関する質問・意見の受付は、次の手順により行う。

##### (ア) 質問の方法

入札説明書等に関する質問は、「入札説明書等に関する質問書」（様式1）に必要事項を簡潔に記入の上、当該電子ファイルを電子メールにて送信することとし、窓口、電話及びFAXでの受付は行わない。電子メールの件名には「入札説明書等に関する質問」と記載すること。

なお、電子メール送信後、(ウ)送付先に電話にて、メールの着信を確認すること（土曜・日曜・祝日を除き、平日午前9時から午後5時まで）。下記に示す受付期間に未着の場合は質問がなかったものとみなす。

##### (イ) 受付期間

令和5年1月21日（土）～令和5年2月3日（金）午後5時まで

##### (ウ) 送付先

8 (2) 本事業に関する県の担当部署のとおり

(エ) 入札説明書等に関する質問・意見への回答公表

質問及び質問に対する回答は、県のホームページにて公表する。ただし、質問提出者の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、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考えられるものは公表しない。

なお、提出された質問・意見に関して、県が必要と判断した場合は、質問提出者に直接ヒアリング等を行う場合がある。

回答公表予定日：令和5年2月20日（月）

**エ 現地確認の取扱い**

入札説明書等の内容を確認するため、現地確認を希望する場合は、現地確認予定日の前々日までに、電子メールにより、現地確認の希望日時、会社名、住所、代表者所属・氏名、連絡先（現地確認中の連絡先を含む。）、同行者全員の会社・所属、氏名を本事業窓口へ連絡すること。なお、複数の申込があり現地確認の希望日時が重複した場合は、県が調整し電子メールにて連絡する。

現地確認を希望する旨の電子メール送信後、県へ電話で着信確認を行い、県の下承を受けてから、現地確認を行うこと。また、代表者は現地確認の終了時に、県に連絡すること。

現場確認中は、路上駐車など、地域住民及び団地住民の迷惑となる行為は一切行わないこと。（現地確認中に苦情を受けた場合は、必ず県に報告すること。）

**(3) 入札参加資格等に関する事項**

**ア 参加表明書及び資格審査申請書類の提出**

入札に参加を希望する者は、入札参加資格確認に関する提出書類を下記のとおり提出すること。なお、期限までに提出書類を提出しない者及び入札参加資格を有しないとされた者は、本入札に参加することは不可とする。

(ア) 提出書類

様式2-1～2-12

(イ) 受付期間

令和5年2月21日（火）～令和5年3月2日（木）午後5時まで

(ウ) 提出先

8 (2) 本事業に関する県の担当部署

(エ) 提出方法

(ア) 提出書類を持参、郵送又は電子メールにより提出すること。

電子メールにより提出する場合、電子メールの件名は、「県営明野住宅建替事業 参加表明書等の提出」とし、電子メール送信後、(ウ) 提出先に電話にて、メールの着信を確認すること（土曜・日曜・祝日を除き、平日午前9時から午後5時まで）。

(オ) 入札参加資格の確認基準日

令和5年3月2日（木）

(県が、提出書類が完備されていることを確認し、受理した日とする。)

#### イ 資格審査結果の通知

資格確認結果は、競争入札参加資格確認申請を行った者に対し、書面により令和5年3月16日(木)までに発送する。併せて、提案受付番号を通知する。

#### ウ 入札参加資格を有しないとされた場合の扱い

入札参加資格がないとされた者は、その理由について書面により次のとおり説明を求められることができる。

(ア) 提出書類

様式2-13

(イ) 受付期間

令和5年3月17日(金)～令和5年3月28日(火)

(土曜・日曜・祝日を除き、平日午前9時～正午及び午後1時～午後5時まで)

(ウ) 提出先

8 (2) 本事業に関する県の担当部署

(エ) 提出方法

(ア) 提出書類を持参により提出すること

(土曜・日曜・祝日を除き、平日午前9時～正午及び午後1時～午後5時まで)。

(オ) 回答

県は、説明を求めた者に対し、令和5年4月7日(金)までに書面により回答する。

#### エ 入札の辞退

入札参加資格の確認通知を受けた入札参加者が入札を辞退する場合は、書類を次のとおり提出すること。

(ア) 提出書類

様式2-14

(イ) 受付期限

令和5年5月10日(水)午後5時まで

(ウ) 提出先

8 (2) 本事業に関する県の担当部署のとおり

(エ) 提出方法

(ア) 提出書類を持参、郵送又は電子メールにより提出すること。

電子メールにより提出する場合、電子メールの件名は、「県営明野住宅建替事業 入札辞退届の提出」とし、電子メール送信後、(ウ)提出先に電話にて、メールの着信を確認すること(土曜・日曜・祝日を除き、平日午前9時から午後5時まで)。

#### オ 構成企業の変更

参加表明書等の提出後に、代表企業を除く構成企業の変更をしようとする場合は、代表

企業は次のとおり提出すること。ただし、変更後の構成企業は入札参加資格を有する企業であり、県がやむを得ないと認めた場合を除き、原則として認めないものとする。

(ア) 提出書類

構成企業変更申請書（様式2-15）及び様式2-3～12のうち該当する書類

(イ) 受付期間

令和5年3月17日（金）～4月14日（金）

（土曜・日曜・祝日を除き、平日午前9時～正午及び午後1時～午後5時まで）

(ウ) 提出先

8 （2）本事業に関する県の担当部署

(エ) 提出方法

（ア）提出書類を持参、郵送又は電子メールにより提出すること。

電子メールにより提出する場合、電子メールの件名は、「県営明野住宅建替事業 構成企業変更・追加申請書の提出」とし、電子メール送信後、（ウ）提出先に電話にて、メールの着信を確認すること（土曜・日曜・祝日を除き、平日午前9時から午後5時まで）。

(オ) 承認結果の通知

構成企業変更申請に対する承認結果の通知は、代表企業に対して、書面により令和5年4月28日（金）までに発送する。

## カ 入札書類の提出

入札参加資格を有すると認められた入札参加者は、入札に係る書類を次のとおり、提出すること。なお、詳細は（「提案書作成要領」）を参照すること。

(ア) 提出書類

- ・入札価格に関する提出書類（以下「入札書等」という。）（様式3-1～4）
- ・提案書に関する提出書類（様式4-1～4）
- ・技術提案に関する提出書類（様式5-1～15）
- ・設計図書に関する提出書類（様式6-1～16）

(イ) 受付期間

令和5年5月10日（水）～5月12日（金）

（午前9時～正午及び午後1時～午後5時まで）

(ウ) 提出先

8 （2）本事業に関する県の担当部署のとおりに

(エ) 提出方法

（ア）提出書類を持参又は郵送により提出すること。電子メールによる提出は認めない。提出書類のうち入札書等は任意の封筒に入れ密封し、表には必ず宛名「大分県 土木建築部 公営住宅室 住宅整備班」、「入札参加者名」及び「県営明野住宅建替事業に係る入札書在中」（朱書）と記載すること。なお、郵送による場合は、書留とすること。

(オ) 留意事項

別添「要求水準書《入居者移転支援業務編》」における移転補償金については、現在の入居者が全て仮移転の後に本移転するものと想定し、次のとおり入札価格（移転支援費）に見込むこと。

- ・団地外移転 203,000 円
- ・団地内移転 199,000 円

なお、団地外移転とは、異なる県営住宅又は県営住宅以外へ移転することをいう。

**キ 開札**

次のとおり入札書等を開封する。県が設定する予定価格を超えている場合は、失格となる。

(ア) 開札日時

令和 5 年 5 月 12 日（金）13 時 30 分

(イ) 開札場所

大分県庁新館 6 階 入札室

開札は、入札参加者又はその代理人の立会の上行うものとし、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県の職員に立ち合わせるものとする。

**(4) 予定価格**

本事業の予定価格は、6,193,012,455 円（消費税及び地方消費税を除く）とする。なお、予定価格は、事業期間にわたる費用を単純に合計した金額であり、活用予定地事業に係る対価、事業契約書（案）に規定する金利変動及び物価変動に応じた改定は見込んでいない。

**(5) その他留意事項**

**ア 入札執行回数**

1 回とする。

**イ 入札の中止及び延期**

入札が公正に執行すること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、入札の執行の延期又は中止することがある。

**ウ 入札の無効**

次のいずれかに該当する入札は、無効とし、無効の入札を行った者を落札者とした場合には落札決定を取り消すものとする。

なお、入札参加資格のあることを確認された者であっても、開札の時に大分県が発注する建設工事等の契約に係る指名競争入札参加者の資格を有する者に対する指名停止等措置要領（昭和 60 年 3 月 8 日大分県告示第 267 号）に基づく指名停止を受けている者その他開札の時に、3（2）に掲げる資格のない者は、入札参加資格のない者に該

当する。

- (ア) 競争入札参加申込兼資格確認申請書に記載された代表者以外の者のした入札
- (イ) 入札参加資格のない者が行った入札
- (ウ) 委任状が提出されていない代理人のした入札
- (エ) 同一事項の入札につき他の代理人を兼ね、又は二人以上の代理人をした者の入札
- (オ) 所定の入札日時、場所に提出しない者の入札
- (カ) 記名押印を欠いた入札
- (キ) 入札金額を訂正した入札
- (ク) 誤字又は脱字等により意思表示が不明確な入札
- (ケ) 明らかに連合によると認められる入札
- (コ) 参加表明書その他の一切の提出した書類に虚偽の記載をした者の入札
- (サ) その他入札に関する条件に違反した者の入札



## 5 落札者の選定

### (1) 落札者の選定及び決定

本入札は、予定価格の範囲内の価格をもって入札した者の提案書を、価格及び価格以外の要素を総合的に評価して、最も優れた提案を行ったものを落札者として決定する総合評価一般競争入札方式（地方自治法施行令第167条の10の2）により行う。

落札候補者の選定は、選定委員会において行うものとし、県は選定委員会が選定した最優秀提案をもとに、落札者を決定する。なお、選定委員会を構成する学識経験者は住宅地マネジメント・団地再生、子育て支援・高齢者福祉、経済を専門とし、選定委員会の委員については、事業者選定後に明らかにする予定である。

事業者の募集及び選定の過程において、県の財政負担額の縮減が見込めない等の理由により本事業をPFI事業として実施することが適当でないと判断された場合には、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。

落札者の決定方法に関する詳細は、別添「落札者決定基準」を参照すること。

### (2) 入札結果の通知及び公表

入札結果は、落札者決定後、速やかに入札参加者に文書で通知する。電話等による問合せには応じない。

入札結果は、審査結果と併せて県のホームページにおいて公表する。

### (3) 契約手続き等

#### ア 基本協定・事業契約（仮契約）の締結

落札者決定後、県と落札者は事業契約の締結に先立ち、契約当事者双方の義務について必要な事項を規定することを主な目的として、すみやかに本事業に関する基本協定を締結するものとする。基本協定の締結後、事業契約書の確認及び文言の明文化を行い、事業契約（仮契約）を締結する。

#### イ 特別目的会社（SPC）の設立

##### (ア) SPCの設立について

落札者は自らの判断によりSPCを設立することができるものとする。SPCを設立する場合には、県は、落札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、SPCと事業契約を締結する。

なおSPCは、事業契約の仮契約の締結までに設立することを要する。

##### (イ) SPCの設立条件

SPCを設立する場合には、以下の条件に適合するものとする。

- a SPCは県内に設立するものとする。
- b 入札参加者の構成企業によるSPCに対する出資比率の合計は、全体の50%を超えるものとする。
- c 代表企業（建築一式工事に従事する者）の出資は必須とし、構成企業として参加する場合の電気及び管工事に従事する者も出資すること。また、代表企業の出資比率は、

出資者のうち最大となることとする。

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

#### ウ 事業契約の文言明確化、事業契約の締結

県と落札者は、事業契約書（案）に基づき事業契約に関する協議を行い、令和 5 年 7 月に仮契約を締結することを予定している。なお、仮契約締結までに行う協議では、条文の意味を明確化するために文言の修正を行うことはあるものの、入札条件の変更を伴う交渉は行わない。

また、仮契約は県議会における議決を経て本契約となる。県議会における議決は、令和 5 年 9 月を予定している。

#### エ 契約保証金

##### (ア) 建替住宅整備業務及び入居者移転支援業務

建替住宅整備費の 100 分の 10 以上及び入居者移転支援費の 100 分の 10 以上を納付すること。ただし、大分県契約事務規則第 5 条第 3 項の規定により、契約保証金の全部又は一部の納付が免除される場合がある。

##### (イ) 活用予定地事業

貸付にあつては活用予定地事業に係る賃料の 1 か年分以上、譲渡にあつては活用予定地事業に係る対価の 100 分の 10 以上若しくはそれらの合算金額を納付すること。

#### オ 契約保証金に代わる担保

契約保証金の納付は、大分県契約事務規則第 5 条第 2 項に掲げる担保の提供をもって代えることができる。

#### カ 保険

選定事業者は、事業契約書（案）に定める保険に加入すること。その他、リスク対応のために必要と考える場合は、選定事業者の提案に基づき加入すること。

#### キ 法制上及び税制上の措置に関する事項

県は、本事業に関する法制上及び税制上の措置は想定していない。

#### ク 財政上及び金融上の支援に関する事項

県は、本事業に関する財政上及び金融上の措置は想定していない。

#### ケ その他の支援に関する事項

(ア) 県は、選定事業者が事業実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を行うものとする。

(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、県と選定事業

者で協議を行う。

## 6 提案に関する条件

本事業の提案に関する条件は次のとおりであり、詳細は要求水準書《建替住宅整備業務、活用予定地事業編》及び要求水準書《入居者移転支援業務編》に示す。

### (1) 業務対象敷地及び既存住宅概要

名称		A区画	B区画	C区画	D区画
住所		大分市明野西 2丁目	大分市明野西 1丁目	大分市明野西 1丁目	大分市明野北 2丁目
敷地面積		9,120.13㎡(※)	13,963.04㎡(※)	12,093.64㎡(※)	5,415.15㎡(※)
既存住宅概要	建設年度	昭和44年	昭和41～42年	昭和43年	昭和45年
	構造・規模	RC造5階建：3棟	RC造4階建：5棟	RC造4階建：1棟 RC造5階建：4棟	RC造5階建：3棟
	管理戸数	120戸	151戸	174戸	120戸
都市計画区域		都市計画区域			
区域区分		市街化区域			
用途地域		第1種中高層住居専用地域（建ぺい率：60%/容積率：200%）			
立地適正化計画		居住推奨区域			
その他規制		宅地造成規制区域			
日影規制		冬至日の8～16時、地盤面から高さ4.0mの測定面において （ただし、第1種低層住居専用地域に対する日影に対しては、地盤面から高さ1.5mの測定面において） 5.0mを越え10.0m以下の範囲：4.0時間 10.0mを越える範囲：2.5時間			
その他		○建築計画に係る関係法令の協議 建築計画にあたっては、都市計画法、建築基準法及び消防法等の関係法令について、大分市をはじめとする関係機関と十分に協議すること。 ○建築基準法において特に注意すべき事項 本団地は建設当初より、建築基準法第86条第1項による一団地認定を取得しており、本事業の建替住棟や活用予定地の整備に伴い、同法第86条第2項による連担建築物設計制度による新たな認定手続きが必要と見込んでいる。			

※敷地面積は、A及びB区画については公簿面積、C及びD区画については実測面積であり、公募及び実測面積ともに法面を含む。

## (2) 建替住宅等の概要

### ア 建替住宅の構成と土地の利用

建替住宅の構成は以下のとおり、想定する。

なお、建替住宅は、A区画、B区画、C-1区画又はD区画若しくは各区画の組み合わせにおける区画に整備を行うものとする。

住戸タイプ	住戸専用面積	戸数割合
1DK タイプ	40 m <sup>2</sup> 程度	22% (20～24%)
1LDK 又は 2DK タイプ	50～55 m <sup>2</sup> 程度	40% (38～42%)
2LDK 又は 3DK タイプ	60～70 m <sup>2</sup> 程度	36% (34～38%)
2DK・2LDK タイプ (車いす対応)	55 m <sup>2</sup> 以上	2%程度
		300 戸

※住戸専用面積の算出方法は壁芯で計算するものとし、公営住宅法の床面積の算定方法によるものとする。なお、バルコニー部分及び廊下に面するPS及びMBの面積は含まないものとする。

### イ 工区区分、棟数等

建替住棟等の工区分け（各工区で整備する棟数及び戸数の設定を含む。）は、入居者への負担を軽減し円滑な移転に配慮すること等に留意し、事業者からの提案によるものとする。

なお、各工区・各住棟においても、アに示す整備戸数を参考とし、可能な限り多様な世代間交流が図られる計画とすること。

### ウ 附帯施設等

附帯施設等は以下の施設を予定しており、要求水準書において明らかにする。

- (ア) 駐輪場
- (イ) ごみ置場
- (ウ) 児童遊園
- (エ) 集会所
- (オ) 駐車場

## (3) 土地の使用に関する事項

本事業の対象の土地は県所有の行政財産であり、建替住宅整備業務及び入居者移転支援業務の実施に必要な範囲において、PFI法第71条第2項の規定により、選定事業者は無償で貸し付ける。

また、活用予定地事業の実施にあたっては、県は活用予定地を普通財産に変更し、取得対価と引き換えに、活用予定地企業に所有権移転を行う。

#### (4) 活用予定地事業の要件

##### ア 趣旨

活用予定地の有効活用、安全・安心な住環境の提供、地域コミュニティの維持・活性化等を図る観点から、事業者自らの提案による民間収益施設を計画すること。

##### イ 提案に係る主な要件

###### (ア) 立地要件

活用予定地事業は、D区画における実施を必須とし、A区画、B区画又はC-1区画若しくはそれぞれの区画の組み合わせにおける事業実施の提案も可とする。なお、C-2区画及びC-3区画については、県が本事業とは別に利活用を検討するため、当該区画への提案は認めないこととする。

また、土地の活用方法として、D区画は土地の貸付又は譲渡どちらの提案も可とするが、A区画、B区画及びC-1区画については、土地の譲渡に関する提案は認めないこととする。

###### (イ) 事業条件

活用予定地事業は選定事業者の独立採算とし、選定事業者は活用予定地事業において発生すると想定されるリスクをPFI事業から分離することとし、活用予定地事業に起因するリスクを自らの責任において負担し、貸付又は譲渡の相手方は構成企業又はSPCいずれでも可とする。

また、前項の貸付及び譲渡料については、次のとおりとする。

貸付料 3,860円/㎡以上(平米単価年額)

譲渡料 398,013,000円

###### (ウ) 用途条件

県は、地域ぐるみで子育てしやすい環境を提供することで“子育て満足度日本一”の実現を目指している。また、子どもからお年寄りまで、安全・安心な住環境の提供により居住の安定を図り、公営住宅が地域コミュニティの維持・活性化の拠点施設としての役割を果たすこと目指していることから、これらに配慮した事業とすること。また、風営法等により許可・届出が必要な施設等、周辺の景観や住環境に影響を与える可能性があり、本事業の趣旨、目的に沿わない提案は不可とする。

期待する機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 保育所等(子育て支援施設を含む)※</li> <li>・ 高齢者福祉施設等(サービス付き高齢者向け住宅等の高齢者住宅、高齢者支援施設、社会福祉施設を含む)</li> </ul>
自由提案機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 生活利便施設</li> <li>・ 共同住宅</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>

※ 保育所等とは、公営住宅整備事業等補助要領第3第2項による「保育所又は老人福祉法に定める施設若しくは同法に定める事業の用に供する施設その他の高齢者の生活支援に資する施設」をいう。

## 7 リスク分担等に関する事項

### (1) 県と事業者のリスク分担

#### ア 責任分担の考え方

本事業における責任分担の基本的な考え方は、県と選定事業者が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、選定事業者が担当する業務については、選定事業者が責任をもって遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則として選定事業者が負うものとする。ただし、県が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、県が責任を負うものとする。

#### イ 予想されるリスクと責任分担

県と選定事業者の責任分担は、原則として「リスク分担表（案）」（別紙1）及び「事業契約書（案）」に記載のとおりである。なお、リスク分担の程度や具体的な内容について事業契約書（案）に示されていない場合は、双方の協議により定めるものとする。

### (2) 県による事業の実施状況のモニタリング

#### ア モニタリングの実施

県は、選定事業者が事業契約等で規定された業務を確実に遂行し、要求水準書に規定した要求水準の達成状況の確認及び選定事業者の財務状況の把握等を目的にモニタリングを実施する。なお、県のモニタリングは、選定事業者のセルフモニタリングの後に実施するものとする。

#### イ モニタリングの実施時期等

モニタリングの実施時期及び内容は、概ね次のとおりとする。ただし、県が別途モニタリングが必要と判断した場合は、改めて通知するものとする。

##### (ア) 総合業務計画書

選定事業者は、事業の着手時に、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、実施体制等を記載した総合業務計画書を作成し、県に提出する。

県は、提出された総合業務計画書が要求水準書等に適合していることを確認するものとする。

##### (イ) 各業務の実施段階

2（6）に示す各業務におけるモニタリングの実施時期等の詳細については、事業契約書（案）において定めるものとする。

#### ウ モニタリングの費用の負担

県が実施するモニタリングに係る費用のうち、県に生じる費用は県の負担とし、その他の費用は選定事業者の負担とする。



#### **エ モニタリング結果への対応**

モニタリングの結果、選定事業者の実施する業務が県の要求水準に達しておらず、また選定事業者の提案内容を満たしていないことが判明した場合は、県は選定事業者には是正を通告するものとし、選定事業者は速やかにこれを是正しなければならない。

選定事業者が県からの是正通告に従わない場合は、業務の未達成の度合いに応じて支払額の減額等を行う場合がある。

#### **オ 事業期間中の選定事業者と県のかかわり**

本事業は、選定事業者の責において遂行される。また、県は前項のとおり、事業実施状況について確認を行う。

原則として県は代表企業に対して連絡等を行うが、必要に応じて業務担当企業と直接、連絡調整を行う場合がある。

#### **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、事業契約書（案）に定める具体的な措置に従うものとする。

## 8 入札等の実施に関する情報提供及び問い合わせ先

### (1) 情報提供の方法

本事業に関する情報提供は、県のホームページ等にて適宜公表する。

### (2) 本事業に関する県の担当部署

大分県土木建築部公営住宅室 住宅整備班

〒870-8501 大分県大分市大手町3丁目1番1号

T E L 097-506-4675

F A X 097-506-1779

E-mail a18510@pref.oita.lg.jp

ホームページ <https://www.pref.oita.jp/soshiki/18510/>

### (3) 苦情申立て

本手続きにおける競争入札参加資格の確認その他の手続に関しては、「政府調達に関する苦情の処理手続き」（平成8年6月14日大分県告示第584号）により、大分県政府調達苦情検討委員会（連絡先：大分県会計管理局会計課 電話 097-506-2914）に対して苦情を申し立てることができる。

## 別紙1 リスク分担表（案）

本リスク分担表（案）は、各項目に示すリスクの分担についての基本的な考え方を示すものである。詳細については、事業契約書（案）で明らかにする。なお、事業契約書（案）と重複する箇所については事業契約書（案）の規定が優先する。

○：主分担 △：従分担

リスクの種類		リスクの内容	負担者		
			県	事業者	
共通	募集書類リスク	入札説明書等の誤り及び内容の変更に関するもの	○	－	
	応募リスク	応募費用に関するもの	－	○	
	資金調達リスク	本事業の実施に必要な資金の確保(事業者負担分)	－	○	
	契約リスク	議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延・中止	※1	※1	
		上記以外の県の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延・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・中止	－	○	
	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県の政策の変更に関するもの	○	－
		法令変更リスク	本事業に直接関連する法令の変更、新たな規制立法の成立	○	－
			上記以外の法令の変更	－	○
		税制変更リスク	消費税の範囲及び税率の変更に関するもの	○	－
			事業に直接的影響を及ぼす税制の新設及び変更に関するもの	○	－
			上記以外の税制の変更	－	○
	許認可リスク	業務の実施に関して事業者が取得すべき許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合	－	○	
		県の事由による許認可の遅延に関するもの	○	－	
	社会リスク	住民対応リスク	本事業自体に関する近隣住民の反対運動、訴訟、要望などへの対応	○	－
			建替住宅等に関する調査・設計、工事、活用予定地及び入居者移転支援に関わる近隣住民の反対運動、訴訟、要望、苦情などへの対応	－	○
		環境リスク	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	－	○
			第三者賠償リスク	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	－
	県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	○		－	
	債務不履行リスク	事業者の責めに帰すべき事由による事業の中止・延期・遅延	－	○	
県の責めに帰すべき事由による事業の中止・延期・遅延		○	－		
不可抗力リスク	県及び事業者のいずれの責めにも帰すことができず、また計画段階において想定し得ない自然災害(暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷など)、疫病又は戦争、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	○	△		

リスクの種類		リスクの内容	負担者		
			県	事業者	
共通	物価変動リスク	物価変動によるコストの変動	△ ※2	○ ※2	
	事業終了時手続きリスク	事業場所の施設撤去・原状回復等の施設の移管手続きに伴う諸費用の発生・増加に伴うリスク	—	○	
設計・建設・解体	発注者責任リスク		県の指示の不備、変更による契約内容の変更	○	—
			事業者の指示、判断の不備、変更による契約内容の変更	—	○
	用地リスク	用地確保リスク	事業用地の確保に関するもの	○	—
			事業用地以外で事業に必要な進入路や資材置場等の確保に関するもの	—	○
		用地瑕疵リスク	県が事前に把握し、公表した文化財調査又は土壌汚染調査資料により、予見できることに関するもの	—	○
			上記資料により、予見できない文化財、土壌汚染に関するもの	○	—
			上記以外の地質障害、地中障害物その他の予見できないことに関するもの	○	—
		測量・調査リスク	県が実施した測量・調査に関するもの	○	—
	事業者が実施した測量、調査に関するもの		—	○	
	地中障害物及び埋蔵文化財の発見等により、新たに必要となった測量・調査に関するもの(ただし、譲渡後の活用予定地に関するものを除く)		○	—	
	設計変更リスク		県の提示条件・指示の不備、要望による設計・施工条件の変更によるもの	○	—
			事業者の提案内容、判断の不備若しくは、事業者による開発の影響によるもの	—	○ ※3
	工期変更・遅延リスク		県の責めに帰すべき事由により、契約期日までに工事又は手続きが完了しない場合に関するもの	○	—
			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又は手続きが完了しない場合に関するもの	—	○
	工事費増大リスク		県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に関するもの	—	○		
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に関するもの	—	○		
施設損傷リスク	引渡し前に工事目的物等に生じた損傷	—	○		
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	—	○ ※4		

リスクの種類		リスクの内容	負担者	
			県	事業者
入居者移転支援	入居者の要望、苦情リスク	事業者の業務に関するもの	—	○
		上記以外のもの	○	—
	個人情報管理リスク	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	○	—
	要求性能未達リスク	事業者が行う入居者移転支援業務が要求水準に達していない場合	—	○
	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	○	△
		県の指示及び県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入居者移転支援業務に要する費用の増大	○	—
		県の指示及び県の責めに帰すべき事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大	○	—
		事業者の事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大	—	○
	活用予定地事業	価格変動リスク	活用予定地の価格変動に関するもの	○ ※5
支払遅延・不能リスク		活用予定地の取得費用の支払遅延・不能に関するもの	—	○
用地瑕疵リスク		土壌汚染、地中障害物などによる計画変更及び工期延長、追加費用等	○ ※3	○ ※3
活用予定地事業リスク		活用予定地事業の提案及び事業実施に関するもの	—	○

- ※1 議会の議決が得られないことにより契約締結が遅延・中止した場合、それまでに要した県及び選定事業者の費用は、それぞれの負担とする。
- ※2 物価変動に一定程度の下降又は上昇があった場合には、一定調整する。
- ※3 県の提示資料等と現地に相違がある場合には、事業者は、県に相違内容を通知し、必要な協議を行った上で、原則として現地の状況に応じて施工するものとする。
- ※4 施設の瑕疵及び瑕疵による損害について、事業契約書（案）に定める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する。
- ※5 活用予定地の取得対価は、事業者が入札時に提案した取得価格について、活用予定地の取得時点での路線価等に基づき補正する。詳細は、事業契約書（案）において提示する。