

佐賀関復興市営住宅建設事業

入札説明書

令和8年7月

大分市

目 次

第 1 入札説明書等の位置づけ	1
第 2 事業の目的及び内容	2
1 事業の目的	2
2 事業名称	2
3 事業実施場所	2
4 本施設の管理者の名称	2
5 事業の対象範囲	2
6 事業方式及びスケジュール（予定）	3
7 事業の実施状況及び要求水準書に示された業務内容のモニタリング	3
8 建設工事成績評定	4
9 遵守すべき法令	4
第 3 入札参加者の備えるべき参加資格要件	5
1 入札参加者の構成等	5
2 業務実施企業の参加資格要件	5
3 入札参加者の制限	7
4 参加資格要件の確認基準日	7
5 入札参加者の変更	8
6 大分市入札参加資格者名簿の追加登録	8
第 4 事業者募集及び選定スケジュール	9
1 募集及び選定方法	9
2 事業者選定スケジュール（予定）	9
第 5 入札手続等	10
1 担当窓口	10
2 入札に関する手続	10
3 入札参加に関する留意事項	13
4 予定価格	14
第 6 入札書類の審査	15
1 大分市佐賀関復興市営住宅建設事業受託候補者選定委員会	15
2 審査方法	15
3 審査項目等	15
第 7 提案に関する条件	16
1 立地条件等	16
2 施設の設計・建設等の提案に関する条件	16
3 業務の委託	16
4 本市の費用負担	17
5 土地の使用	17
6 保険	17

第 8 契約に関する事項	18
1 契約手続き	18
2 契約の枠組み	18
3 契約金額	18
4 支払条件	18
5 契約保証金	19
第 9 提出書類	20
1 1次審査時の提出書類	20
2 2次審査時の提出書類	20
第 10 その他	20
1 事業の継続が困難となった場合の措置	20

第1 入札説明書等の位置づけ

この入札説明書は、大分市（以下「本市」という。）が設計・施工一括発注方式により実施する「佐賀関復興市営住宅建設事業」（以下「本事業」という。）について、民間事業者（以下「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「入札参加者」という。）を対象に配付するものである。

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）、大分市契約規則（昭和 51 年規則第 1 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、本市が発注する調達契約に関し、入札参加者が熟知し、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。

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。

- ① 要求水準書（添付資料を含む。）：本市が事業者に要求する施設の設計、建設、工事監理に関する要求水準を示すもの
- ② 落札者決定基準：入札参加者から提出された提案書を評価する基準を示すもの
- ③ 様式集：入札書及び提案書類（以下「入札書類」という。）の作成に使用する様式を示すもの
- ④ 設計・施工請負契約書（案）：本事業の実施に係る契約の内容を示すもの

なお、入札説明書等と、公表済みの実施方針及び要求水準書（案）、並びに実施方針等に関する回答及び個別対話に関する回答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、実施方針等に関する回答及び個別対話に関する回答によるものとする。

第2 事業の目的及び内容

1 事業の目的

本市では、令和7年11月18日に発生した佐賀関大規模火災の被災者のうち、自力で住宅再建が困難な世帯に対し、復興市営住宅を整備することとしている。

本事業では、(仮称)佐賀関復興市営住宅及びその付帯施設等(以下「整備住宅等」という。)の整備については、「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。)に準じて、設計・施工一括発注方式により、民間企業の参加を広く求め、本市の求める要望等に最も適した提案を採用し、より効率的かつ効果的に質の高い公共サービスの提供を図ることを目的とする。

2 事業名称

佐賀関復興市営住宅建設事業

3 事業実施場所

1) 事業対象施設

本事業で対象とする施設は、以下に掲げるものとする。なお、整備住宅等の諸室の構成、規模、設計要件等の詳細については、要求水準書において提示する。

1. (仮称)佐賀関復興市営住宅(以下「復興市営住宅」という。)
2. 駐輪場

2) 事業用地

所在地：大分市大字佐賀関2510番地

敷地面積：約4,741㎡

4 本施設の管理者の名称

大分市長 足立 信也

5 事業の対象範囲

1) 設計業務

- ① 調査業務(測量調査、地質調査、電波障害調査、周辺家屋調査など事業者が必要とする調査)
- ② 整備住宅等の基本設計、実施設計業務(外構設計含む)
- ③ 設計住宅性能評価等の取得
- ④ 設計段階における各種申請手続き
- ⑤ その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務

2) 建設業務

- ① 整備住宅等の建設工事(外構工事含む)
- ② 建設住宅性能評価の取得

- ③ 整備住宅等の化学物質の室内濃度測定
- ④ 整備住宅等の完成確認及び引渡し
- ⑤ 建設段階における各種申請手続き
- ⑥ 近隣対応・対策業務
- ⑦ 交付金・補助金等申請関係書類の作成支援
- ⑧ 入居に必要な資料作成業務（パンフレット、施設の利用説明書等）
- ⑨ その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務

3) 工事監理業務

- ① 整備住宅等の建設に係る工事監理
- ② その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務

6 事業方式及びスケジュール（予定）

本事業は、本市が事業者と締結する設計・施工請負契約（案）に従い、事業者が、本施設に係る設計・建設等の業務を一括で行う（DB：Design Build）方式により実施する。

本事業の事業期間は、契約締結日より令和9年12月17日までとする。また、事業スケジュールは、以下のとおりとする。なお、設計・建設期間及び施設引渡し日の各日程は、事業者の提案により前倒しして設定することができるものとし、早期入居開始の実現を大いに期待する。

契約締結	令和8年9月
事業期間	契約締結日～令和9年12月17日
想定設計期間	契約締結日～令和9年2月
想定施工期間	本市が承認した日～施設引渡し日
想定工事監理期間	本市が承認した日～施設引渡し日
施設引渡し日	令和9年12月17日以前で事業者が提案した日
運用開始、入居者移転	施設引渡し日～

7 事業の実施状況及び要求水準書に示された業務内容のモニタリング

① モニタリングの実施

本事業の目的を達成するために、事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書に示された業務内容を達成しているか否かを確認するため、本市でモニタリングを行う。

② モニタリングの時期

本市が行うモニタリングは、設計・建設・工事監理の各段階において実施する。

③ モニタリングの方法

モニタリングは、本市が提示した方法に従って本市が実施する。事業者は、本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 モニタリングの結果

モニタリングの結果、要求水準書に示された業務内容を一定限度下回る場合や是正に従わない場合には、改善勧告、契約解除等の措置の対象となる。

8 建設工事成績評定

本事業は、建設工事成績評定の対象とし、建築工事として建設工事成績評定を行うものとする。

9 遵守すべき法令

本事業を実施するにあたり、遵守すべき法規制及び適用される基準等については、要求水準書を参照すること。

第3 入札参加者の備えるべき参加資格要件

1 入札参加者の構成等

- ① 入札参加者は、複数の企業で構成するグループ（以下「入札参加グループ」という。）とする。入札参加グループは、代表企業を定め、それ以外の企業は構成企業とする。
- ② 入札参加グループは、特定建設工事共同企業体（甲型又は乙型）を結成すること。
- ③ 入札参加グループは、整備住宅等を設計する企業（以下、「設計企業」という。）、整備住宅等を建設する企業（以下、「建設企業」という。）、整備住宅等の建設工事を監理する企業（以下、「工事監理企業」という。）により構成され、入札参加手続きは必ず代表企業が行うこと。
- ④ 代表企業は全構成員中最大の出資者であること。

2 業務実施企業の参加資格要件

入札参加者は、令和8年度大分市競争入札参加有資格者名簿（以下「入札参加資格者名簿」という）に登録されており、かつ本業務を適切に実施できる技術・知識及び能力・実績・資金・信用等を備えた企業でなければならない。

また、設計、建設、工事監理の各業務を行う者は、それぞれ①、②、③の要件を満たさなければならない。なお、複数の要件を満たす者は、当該複数業務を行うことができる。

ただし、建設業務を行う者及びこれらの者と資本面若しくは人事面で関係のある者は、工事監理業務を行うことはできない。なお、「資本面において関係がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50以上の株式を有し、又はその出資の総額の100分の50以上の出資をしている者をいい、「人事面において関係がある者」とは、当該企業の役員を兼ねている者をいう。

① 設計業務を行う者

設計業務には、大分市内に本社を有する業種区分 建築コンサル（建築一般）を1者以上入れること。なお、業種区分 土木コンサルについては、提案内容等を鑑み必要に応じて入れること。また、設計業務を行う者は、以下に示す a から d までの要件を全て満たすこと。なお、設計業務を複数の設計企業で実施する場合は、a から c の要件については全ての企業がいずれにも該当し、d の要件は少なくとも1者が該当すること。

- a. 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた者であること。（業種区分土木コンサルの事業者を除く。）
- b. 本市の入札参加資格者名簿に登録されていること。
- c. 公告日において、本市に本店があること。
- d. 平成23年4月1日以降に工事が完了し引き渡された、次の要件をすべて満たす共同住宅の新築又は改築（※）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

①鉄筋コンクリート造

（鉄筋コンクリート造以外の構造を提案する場合は、その構造）

②3階建て以上

③延べ面積 1,000 ㎡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

② 建設業務を行う者

建設業務を行う者は、以下に示す a から f までの要件を全て満たすこと。なお、建設業務を複数の建設企業で実施する場合は、以下に示す a から d の要件については全ての企業がいずれにも該当し、少なくとも 1 者が e 及び f の要件に該当すること。

- a. 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項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た者であること。
- b. 大分市建設工事競争入札参加資格審査要綱（平成 17 年大分市告示第 1616 号）により、建築一式工事、電気工事又は管工事について、本市の入札参加資格者名簿に登録されていること。
- c. 本市内に建設業法に基づく主たる営業所（本店）を有すること。
- d. 令和 8 年度において、建築一式工事、電気工事又は管工事が A 等級に格付けされていること。
- e. 令和 8 年度において、建築一式工事が A 等級に格付けされていること。
- f. 平成 23 年 4 月 1 日以降に工事が完了し引き渡された、次の要件をすべて満たす共同住宅の新築又は改築（※）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

（鉄筋コンクリート造以外の構造を提案する場合は、その構造）

② 3 階建て以上

③ 延べ面積 1,000 ㎡以上

③ 工事監理業務を行う者

工事監理業務を行う者は、以下に示す a から d までの要件を全て満たすこと。なお、工事監理業務を複数の工事監理企業で実施する場合は、以下に示す a から c の要件については全ての企業がいずれにも該当し、d の要件は少なくとも 1 者が該当すること。

- a. 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた者であること。
- b. 本市の入札参加資格者名簿に登録されていること。
- c. 公告日において、本市に本店があること。
- d. 平成 23 年 4 月 1 日以降に工事が完了し引き渡された、次の要件をすべて満たす共同住宅の新築又は改築（※）工事に伴う工事監理の実績を有すること

① 鉄筋コンクリート造

（鉄筋コンクリート造以外の構造を提案する場合は、その構造）

② 3 階建て以上

③ 延べ面積 1,000 ㎡以上

3 入札参加者の制限

次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。

- ① 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。
- ② 大分市建設工事等に係る指名停止等の措置に関する要領（平成 12 年大分市告示第 477 号）及び大分市物品等供給契約に係る指名停止等の措置に関する要領（平成 21 年告示第 553 号）に基づく指名停止期間中である者。
- ③ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）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。
- ④ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 28 条第 3 項又は第 5 項の規定による営業停止命令を受けている者。
- ⑤ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条若しくは第 19 条の規定に基づく破産手続開始の申立て、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条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）第 21 条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（会社更生法の規定に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされた者であって、更生計画の認可が決定し、又は再生計画の認可の決定が確定したものを除く。）。
- ⑥ 参加表明書及び参加資格確認に必要な書類の提出期限から事業者の選定が終了するまでの期間に市から入札参加資格停止の措置を受けている者。
- ⑦ 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）に違反し、公正取引委員会から排除措置等の命令を受けている者
- ⑧ 第 5 の 1 に記載の大分市佐賀関復興市営住宅建設事業受託候補者選定委員会の委員と資本面又は人事面において関連がある者。なお、実施方針公表日以降に、本事業に関わって、当該委員に接触を試みた者は、入札参加資格を失うものとする。
- ⑨ 最近 1 年間に於いて法人税、事業税、消費税、地方税を滞納している者。
- ⑩ 入札参加者が、他の入札参加者として参加している者。
- ⑪ 公告日から落札者決定の日までの間のいずれの日においても、大分市が行う契約からの暴力団排除に関する措置要綱（平成 24 年大分市告示第 377 号）に基づく排除措置期間中である者。
- ⑫ 公告日以前 3 月以内に、手形交換所で手形若しくは小切手の不渡り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。

4 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、入札参加資格審査に関する提出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、入札参加グループの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。

また、契約締結日までの間に、入札参加グループの代表企業が資格要件を欠くこととなった場合には、契約を締結しないこととする。

5 入札参加者の変更

入札参加グループの代表企業の変更は認めないが、共同企業体の構成員については、資格・能力等の面で支障がないと本市が判断した場合には、追加及び変更を可能とする。

6 大分市入札参加資格者名簿の追加登録

本市の入札参加資格者名簿への登録が済んでいない場合は、参加表明書の提出までに登録を完了しておくこと。なお、登録方法等は、本市ホームページ上で公表している。

第4 事業者募集及び選定スケジュール

1 募集及び選定方法

本事業では、事業者による効率的・効果的な施設整備を求めることから、事業者の選定に当たっては、事業者の設計能力、施工能力を総合的に評価することが必要である。従って、入札公告時に公表を予定している入札説明書等で定める条件や要求水準書を満たしたうえで、競争性の担保及び透明性の確保に配慮して、総合評価一般競争入札方式により事業者を選定する。

2 事業者選定スケジュール（予定）

事業者の募集及び選定に当たってのスケジュール（予定）は、以下のとおりである。

日 程	内 容
令和8年6月5日	実施方針等の公表
令和8年6月15日	実施方針等に関する質問受付締切
令和8年6月22日	実施方針等に関する質問・回答の公表
令和8年7月6日	入札公告・入札説明書等の公表
令和8年7月13日	入札説明書等に関する説明会
令和8年7月17日	入札説明書等に関する質問受付締切
令和8年7月23日	入札説明書等に関する質問・回答の公表
令和8年7月27日	資格審査に関する書類の提出期限（参加表明書、資格審査申請書等）
令和8年7月29日	入札参加資格審査の通知
令和8年8月10日	提案審査に関する書類の受付締切
令和8年8月中旬	提案審査及びヒアリング・開札等
令和8年8月中旬	落札者の決定及び公表
令和8年8月下旬	仮契約締結 ※8月24日までの仮契約締結を想定
令和8年9月中旬	大分市議会の議決、設計・施工請負契約の締結

第5 入札手続等

1 担当窓口

入札手続きについての本市の担当窓口を次のとおり定める。また、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。

大分市土木建築部住宅課

住 所：〒870-8504 大分県大分市荷揚町2番31号（大分市役所本庁舎6階）

電 話：097-537-5978 FAX：097-534-6255

電子メール：jyutaku3@city.oita.oita.jp

本市ホームページアドレス：<https://www.city.oita.oita.jp/index.html>

2 入札に関する手続

（1）入札公告、入札説明書等の公表

令和8年7月6日に、本事業に係る入札公告を行い、合わせて入札説明書等を本市ホームページ上で公表する。

（2）入札説明会等

入札説明書等に関する説明会を次のとおり開催する。

1）開催日及び開催場所

① 入札説明会

日時： 令和8年7月13日（月）午後1時30分～午後2時30分

会場： 佐賀関公民館研修室

（大分市佐賀関1407番地の27：佐賀関市民センター内）

② 事業予定地見学会 入札説明会終了後に行う。

日時： 令和8年7月13日（月）午後3時00分～午後4時00分

会場： 大分市大字佐賀関2510番地（事業予定地）

※説明会会場から現地までの移動手段は各自で手配すること。

2）申込期間

入札公告の日から令和8年7月10日（金）正午まで

3）申込方法

別紙1「入札説明会及び事業予定地見学会 参加申込書」に記入の上、上記第5の1の担当窓口にて原則としてEメールにより提出すること。

なお、入札説明会の参加者は1企業体5名までとする。

（3）資料の閲覧

入札説明書等の閲覧資料の閲覧を、次のとおり行う。閲覧を希望するものは、事前に上記第5の1の担当窓口にて連絡すること。

1）閲覧期間

入札公告の日から令和8年8月10日（月）までの土曜日、日曜日及び祝日等の休日（以下「休日」という）を除く、午前9時から午後5時まで

2）閲覧場所

上記第5の1の担当窓口

3) 資料の貸出し

行わない

(4) 入札説明書等に関する質問・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。

1) 受付期間

入札公告の日から令和8年7月17日（金）正午まで

2) 受付方法

別紙2「入札説明書等に関する質問書」に記入の上、上記第5の1の担当窓口に原則としてEメールにより提出すること。

3) 回答

令和8年7月23日（木）に本市ホームページ上に公表する予定である。

(5) 1次審査（参加表明書及び入札参加資格審査に関する提出書類）の受付

入札書類の提出を予定する入札参加者は、参加表明書及び入札参加資格審査に関する提出書類を次の期間に提出すること。

1) 受付期間

令和8年7月27日（月）午前9時から午後5時まで

2) 提出場所

上記第5の1の担当窓口

3) 提出方法

持参すること（事前に連絡した上で、持参すること）

4) 提出書類

様式集を参照すること

5) 提出部数

1部

(6) 1次審査結果通知

1次審査結果については、入札参加者の代表企業に対し、令和8年7月29日（水）に書面により通知する。この際、入札書類作成に係る「提案者番号」を合わせて通知する。

(7) 入札参加資格がないと認められた者に対する理由の説明

1次審査の結果、入札参加資格がないと認められた者は、1次審査結果通知日の翌日から起算して7日以内（休日を除く。）に書面（様式は任意）を上記第5の1の担当窓口を持参して説明を求めることができる。

市は、当該書面を受理した日の翌日から起算して8日以内（休日を除く。）に、説明を求めた入札参加者に対し、書面により回答するものとする。

(8) 2次審査（入札及び提案に係る書類）の受付

入札書類を提出する入札参加者は、入札書類審査に関する提出書類を次の期間に提出すること。受付期間に遅れた場合は、入札に参加できない。

1) 受付期間

令和8年8月7日（金）および10日（月）午前9時から午後5時まで

2) 提出場所

上記第5の1の担当窓口

3) 提出方法

持参すること（事前に連絡した上で、持参すること）

4) 提出書類

様式集を参照すること

5) 提出部数

正本1部並びに副本9部を提出すること。

なお、入札を辞退する者は、「入札辞退届（様式3-1）」を、令和8年8月10日（月）までに提出すること。以降の辞退は認めないものとする。

(9) 入札の手順

- ① 入札参加資格審査に関する提出書類及び入札書類審査に関す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。
- ② 入札参加資格審査に関する提出書類及び入札書類審査に関する提出書類が全て揃っている入札参加者の入札参加資格等が本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。
- ③ 入札参加資格を満たしていると認められた入札参加者の入札書類について落札者決定基準に従い、審査を行う。
- ④ 審査された入札参加者の入札書（様式 A-3）を開札する。開札は、入札参加者の立会の上行うものとする。
 - a. 開札日時： 令和8年8月中旬
 - b. 開札場所： 決定後、入札参加者に連絡する
- ⑤ 入札書に記載する入札金額は、消費税等抜きの金額を記載する。入札金額が、本市の設定した予定価格を超えている場合は失格とし、その場で当該入札参加者に通知する。なお、全ての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。
- ⑥ 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。
- ⑦ 落札者の決定にあたっては、落札者決定基準に基づき、大分市佐賀関復興市営住宅建設事業受託候補者選定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するものとする。
- ⑧ 落札者となった入札参加グループの代表企業に対して、令和8年8月下旬までに決定通知を送付する。

(10) ヒアリング等の実施

本市は、入札参加者に対し、令和8年8月中旬に提案書の内容に関するヒアリング等を実施する。詳細については、該当者に別途連絡する。

3 入札参加に関する留意事項

(1) 入札説明書等の承諾

入札参加者は、入札書類の提出をもって、入札説明書等及び追加資料の記載内容を承諾したものとみなす。

(2) 費用負担

入札に伴う費用は、全て入札参加者の負担とする。

(3) 入札保証金

入札保証金は免除する。

(4) 契約手続きにおいて使用する言語、通貨単位及び時刻

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。

(5) 著作権

入札参加者が提出した提案書に関する著作権は、入札参加者に帰属するが、本事業において公表等が必要と認められる時、本市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入札参加者の提案については、本市による受託候補者選定過程等の説明以外の目的には使用しないものとする。

(6) 特許権等

提案の中で特許権、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ている権利の対象となっている工事材料、施工方法等を使用することとしている場合、これらの使用により生じる責任は、原則として入札参加者が負うものとする。

(7) 提出書類の取扱い

提出された書類については、変更できないものとする。

(8) 本市からの提示資料の取扱い

本市が提示する資料は、入札に係る検討以外の目的で使用することはできない。

(9) 入札無効に関する事項

次のいずれかに該当する入札は、無効とする。

- ① 公告に示した入札参加者の備えるべき参加資格のない者の提出した入札書類
- ② 事業名及び入札金額のない入札書類
- ③ 入札参加者氏名及び押印のない又は判然としない入札書類
- ④ 事業名に誤りのある入札書類
- ⑤ 入札金額の記載が不明確な入札書類
- ⑥ 入札金額を訂正した入札書類
- ⑦ 虚偽の記載がある入札書類
- ⑧ 1つの入札について同一の者がした2つ以上の入札書類
- ⑨ 入札書類の受付期間締切までに到達しなかった入札書類
- ⑩ 公正な価格を害し、又は不正な利益を得るために明らかに連合したと認められる者の提出した入札書類

- ⑪ 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）に違反し、
価格又はその他の点に関し、明らかに公正な競争を不法に阻害したと認められる者の提
出した入札書類
- ⑫ 予定価格を上回る価格を提示した入札書類
- ⑬ その他入札に関する条件に違反した入札書類

（ 10 ） 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、入札参加グループの代表企業に通知する。

4 予定価格

予定価格 958,152,000 円（消費税及び地方消費税を除く）

第6 入札書類の審査

1 大分市佐賀関復興市営住宅建設事業受託候補者選定委員会

事業者の選定に当たり、本市に学識経験者等で構成する大分市佐賀関復興市営住宅建設事業受託候補者選定委員会（以下「事業候補者選定委員会」という。）を設置する。事業候補者選定委員会は、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。

	氏名	所属
委員	島岡 成治	学校法人 文理学園 日本文理大学 工学部建築学科 教授
委員	川田 菜穂子	国立大学法人 大分大学 教育学部 教授
委員	伊東 幸子	大分県 土木建築部 建築住宅課 課長
委員	橋本 陽嗣	大分市 都市計画部 部長
委員	小野 晃正	大分市 土木建築部 部長

2 審査方法

審査は、落札者決定基準に従い入札参加資格審査と入札書類審査に分けて実施する。提案内容及び入札価格を総合的に評価し、最も優れた提案を行った者を選定した後、本市が落札者を決定する。

3 審査項目等

審査項目は、以下のとおりとする。詳細は、落札者決定基準を参照すること。

入札参加資格審査	入札参加者の資格審査
入札書類審査	基礎項目（要求水準の充足）の審査
	事業計画の提案に関する審査
	設計の提案に関する審査
	建設の提案に関する審査
	地域貢献等の提案に関する審査
	性能評価
	提案価格に関する審査
	価格評価

（1）落札者の決定

本市は、優秀提案の選定結果を踏まえ、落札者を決定する。

ただし、優秀提案が複数ある時（総合評価点が同点の時）は、性能評価点が最も高い者を落札者とする。

（2）落札者決定通知及び審査結果の公表

落札者決定後、速やかに入札参加グループの代表企業に対して通知するとともに、審査結果を公表する。

第7 提案に関する条件

本事業の提案に関する条件は、次のとおりである。入札参加者は、これらの条件を踏まえて、入札書類を作成するものとする。なお、入札参加者の提案が要求水準書に示す要件を満たしていない場合は失格とする。

1 立地条件等

立地条件については、現地調査及び机上調査を行うとともに、各種法令等を確認すること。

1) 地域地区等

用途地域：指定なし（佐賀関準都市計画区域）

建蔽率：70%

容積率：400%

防火指定：なし

2) 接続道路

西側：幅員約 5.2m（市道浦河内線） ※拡幅計画あり（時期未定）

3) インフラ

上水道：あり

下水道：公共下水道なし

ガス：プロパンガス

電気：あり（要引込工事）

4) その他

本事業は、本市が別途発注する工事で事業予定地を造成した後、新たに整備住宅等を建設するものである。

敷地周辺の市道田中線及び市道浦河内線は拡幅計画（時期未定）がある。市道田中線の拡幅工事中は仮設道路として整備する計画がある。市道浦河内線については、拡幅計画があることを踏まえた建築計画とすること。（別添資料④ 開発計画図 土地利用計画図参照）

工事車両は、市道本町西町線（通称 関あじ関さば通り）の通行を避けること。

2 施設の設計・建設等の提案に関する条件

施設の設計・建設等の提案に関する条件は、第2の5で示す事業の対象範囲及び要求水準書に示すとおりとする。入札参加者は、これらの条件を踏まえた上で、入札書類を作成するものとする。

3 業務の委託

事業者は、事前に本市の承諾を得た場合を除き、入札参加者以外の者に設計、工事監理業務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、事前に本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。本市は、事業者が承諾を求めた場合、承諾を拒む合理的理由がない限り、これらの承諾を速やかに与えるものとする。なお、業務の委託又は請負は

全て事業者の責任で行うものとし、事業者又はその受託者が発生させた一切の第三者の責めに帰すべき事由は、全て事業者に帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

4 本市の費用負担

本市が実施するモニタリングに係る費用は、本市が負担するものとする（事業者側に発生する費用を除く）。

5 土地の使用

本事業の事業用地は本市の市有地であり、事業者は、工事着手予定日をもって、本施設等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、本市が所有する事業用地を無償で 사용할ことができる。

6 保険

設計・施工請負契約書(案)に基づくものとする。

第8 契約に関する事項

1 契約手続き

(1) 契約の条件

落札者決定後、落札者と本市は、速やかに仮契約の締結を行う。本契約には、大分市議会の議決を要するので、当該仮契約は、大分市議会でこの仮契約の締結に係る議案が議決された時に本契約となる。ただし、本市は、当該議案が大分市議会で議決されなかった場合、仮契約の相手方に対していかなる責任も負わない。

(2) 契約の解除

落札者決定後、本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2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、当該仮契約を締結しないことがあり、又は仮契約を締結しているときはこれを解除することがある。

2 契約の枠組み

(1) 締結時期及び事業期間（予定）

仮契約 令和8年8月24日まで

大分市議会の議決 令和8年9月

事業期間は、契約締結日より令和9年12月17日までとする。

なお、工期の変更を行う場合は、設計・施工請負契約書（案）に基づくものとする。

(2) 契約の概要

事業者が本市を相手方として締結する契約は、設計・施工請負契約書（案）によるものとし、設計・施工請負契約書（案）の内容は、誤字脱字等の軽微なもの以外は変更しない。

契約は、本市の提示内容、事業者の提案内容、設計・施工請負契約書に基づき締結するものであり、事業者が遂行すべき設計業務、建設・工事監理業務に関する業務内容、金額、支払方法等を定める。

3 契約金額

契約金額は、落札者の入札価格に、当該入札価格中の消費税等課税対象額に係る消費税等相当額を加えた金額とする。

なお、契約金額の変更を行う場合は、設計・施工請負契約書（案）に基づくものとする。

4 支払条件

令和8年度の支払い限度額は、51,200,000円（消費税及び地方消費税を除く）

なお、市が想定する業務ごとの支払い限度額は次のとおりとする。詳細は、協議による。

1) 設計業務（各種調査業務を含む）・工事監理業務

年度	支払い内容	支払限度額	備考
令和8年度	前払い	設計費相当額の30%	契約書に定める 各期限までに各 業務が完了しない 場合を除く
	完了払い	設計費相当額の残額	
令和9年度	完了払い	工事監理費相当額	

2) 建設業務

年度	支払い内容	支払限度額	備考
令和8年度	前払い	令和8年度末の出来高金額の40%以内	建設業務費相当 額の2%程度
	部分払い	令和8年度末の出来高金額の90%以内	
令和9年度	前払い	令和9年度末の出来高金額の40%以内	建設業務費相当 額の2%程度
	完了払い	建設業務費相当額の残額	

5 契約保証金

設計・施工請負契約書（案）に基づくものとする。

第 9 提出書類

1 1次審査時の提出書類

様式集を参照すること。

2 2次審査時の提出書類

様式集を参照すること。

第 10 その他

1 事業の継続が困難となった場合の措置

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。

(1) 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

- ① 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、本市は、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。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、本市は、契約を解約することができる。
- ② 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、事業の継続が困難と合理的に認められる場合、本市は、契約を解約することができる。
- ③ 前 2 号により契約が解約された場合、事業者は、本市に生じた損害を賠償しなければならない。

(2) 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

- ① 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、事業者は、契約を解約することができる。
- ② 前号により契約が解約された場合、本市は、事業者に生じた損害を賠償しなければならない。

(3) 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

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、本市及び事業者双方は、事業継続の可否について協議する。

一定の期間内に協議が整わないときは、それぞれの相手方に、事前に書面でその旨を通知することにより、本市又は事業者は、契約を解約することができる。