

佐賀関復興市営住宅建設事業

実施方針

令和8年6月

大分市

目 次

第1 事業の目的及び内容	1
1 事業の目的	1
2 事業名称	1
3 事業実施場所	1
4 本施設の管理者の名称	1
5 事業の対象範囲	1
6 事業方式及びスケジュール（予定）	2
7 契約金額（消費税等相当額を含む金額）	2
8 契約金額の支払い	3
9 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
10 遵守すべき法令	3
第2 入札参加者の備えるべき参加資格要件	4
1 入札参加者の構成等	4
2 業務実施企業の参加資格要件	4
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	7
6 大分市入札参加資格者名簿の追加登録	7
第3 事業者募集及び選定スケジュール（予定）	8
1 募集及び選定方法	8
2 事業者選定スケジュール（予定）	8
第4 入札手続等	9
1 担当窓口	9
2 入札に関する手続	9
(1) 実施方針等の公表	9
(2) 実施方針等に関する質問・回答	9
(3) 実施方針等に関する個別対話	9
(4) 入札公告、入札説明書等の公表	10
(5) 入札説明会等	10
(6) 入札説明書等に関する質問・回答	10
(7) 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	10
(8) 2次審査（入札及び提案に係る書類）の受付	10

(9) 入札の手順	10
(10) ヒアリング等の実施	11
3 入札参加に関する留意事項	11
(1) 入札説明書等の承諾	11
(2) 費用負担	11
(3) 入札保証金	11
(4) 契約手続きにおいて使用する言語、通貨単位及び時刻	11
(5) 著作権	11
(6) 特許権等	11
(7) 提出書類の取扱い	11
(8) 本市からの提示資料の取扱い	11
(9) 入札無効に関する事項	12
(10) 必要事項の通知	12
第5 入札書類の審査	13
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	13
2 審査方法	13
3 審査項目等	13
(1) 落札者の決定	13
(2) 落札者決定通知及び審査結果の公表	13
第6 提案に関する条件	14
1 立地条件等	14
2 施設の設計・建設等の提案に関する条件	14
3 業務の委託	15
4 本市の費用負担	15
5 土地の使用	15
6 保険	15
第7 契約に関する事項	16
1 契約手続き	16
(1) 契約の条件	16
(2) 契約の解除	16
2 契約の枠組み	16
(1) 締結時期及び事業期間	16
(2) 契約の概要	16
3 契約金額	16
4 契約保証金	16

第 8 提出書類	17
1 入札時の提出書類	17
第 9 その他	17
1 事業の継続が困難となった場合の措置	17
(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	17
(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	17
(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	17
資料 1 リスク分担表	18

第1 事業の目的及び内容

1 事業の目的

大分市（以下「本市」という。）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（以下「本事業」という。）

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 4,110 m²

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。

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 契約金額（消費税等相当額を含む金額）

選定事業者が提案した入札金額（落札金額）に消費税相当額を加えた額を契約金額とする。なお、予定価格については入札説明書において提示する。

8 契約金額の支払い

契約金額の支払いは、概ね下記のとおりとする。詳細は、設計・施工請負契約書（案）に示す。

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
令和8年度	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98%程度
	完了払い	建設業務費相当額の残額	

9 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。

10 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（案）を参照すること。

第2 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金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、「資本金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（造園）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）

② 3 階建て以上

③ 延べ面積 1,000 m²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 e 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、e の要件は少なくとも 1 者が該当すること。

- 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、土木一式工事、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、土木一式工事、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. 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 m²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 m²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金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3 事業者募集及び選定スケジュール（予定）

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月上旬	入札公告・入札説明書等の公表
令和8年7月上旬	入札説明書等に関する説明会
令和8年7月中旬	入札説明書等に関する質問受付締切
令和8年7月下旬	入札説明書等に関する質問・回答の公表
令和8年7月下旬	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月下旬	入札参加資格審査の通知
令和8年8月中旬	提案審査に関する書類の受付締切
令和8年8月下旬	提案審査及びヒアリング・開札等
令和8年8月下旬	落札者の決定及び公表
令和8年9月上旬	仮契約締結 ※9月2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4 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

本事業における入札に関する手続きは以下のとおり予定している。詳細な内容については、入札説明書にて示す。

(1) 実施方針等の公表

令和8年6月5日（金）に実施方針等を本市ホームページ上で公表する。

(2) 実施方針等に関する質問・回答

実施方針等に関する質問を次のとおり受け付ける。

- ① 受付期間： 実施方針等の公表の日から令和8年6月15日（月）正午まで
- ② 受付方法： 別紙1「実施方針等に関する質問書」に記入の上、上記第4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
- ③ 回 答： 令和8年6月22日（月）に本市ホームページ上に公表する予定

(3) 実施方針等に関する個別対話

事業者の意見を聴取し、必要に応じて要求水準書等に反映することを目的として、本市と事業者との個別対話を実施する。

- ① 開催日時： 令和8年6月10日（水）
- ② 開催場所： 未定
- ③ 参加資格：

本事業の入札参加者となることを予定している事業者とし、参加人数は2名以内とする。なお、入札参加グループの組成を予定している複数社で出席することも可とし、この場合の参加人数は合計で4名以内とする。

- ④ 受付期間・方法：

個別対話参加申込書及び個別対話の議題に必要事項を記載の上、令和8年6月8日（月）午後5時までに、上記第4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。開催場所と日時の確定等については、参加申込のあった者全てに個別に連絡する。

- ⑤ 位置付け：

個別対話の内容は、参加者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあると認められるものを除き、公告時までには本市ホームページにおいて公表する。

(4) 入札公告、入札説明書等の公表

令和 8 年 7 月上旬頃に、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。

(5) 入札説明会等

令和 8 年 7 月上旬頃に入札説明書等に関する説明会を開催する。

(6) 入札説明書等に関する質問・回答

令和 8 年 7 月中旬頃に入札説明書等に関する質問・回答を行う。

(7) 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

入札参加者は、令和 8 年 7 月下旬頃に参加表明書及び入札参加資格審査に関する提出書類を提出すること。資格審査の結果は、参加表明書の提出を行った者に通知する。

(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、令和 8 年 8 月中旬頃に入札書類審査に関する提出書類を提出すること。なお、入札を辞退する者は、「入札辞退届（様式未定）」を、令和 8 年 8 月中旬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（様式未定）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 月下旬（予定）
 - 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月下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。

第5 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。

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	性能評価
	設計業務の提案に関する審査	
	建設業務の提案に関する審査	
	地域貢献等の提案に関する審査	
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1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使用することができる。

6 保険

設計・施工請負契約書(案)に基づくものとする。

第7 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9月2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 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8 提出書類

1 入札時の提出書類

入札時に提出する書類は、入札公告時に公表する様式集「入札参加資格審査」及び様式集「入札書類審査」作成要領を参照のこと。

第9 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。

資料1 リスク分担表

No	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			本市	事業者
1	入札関連書類	入札説明書等の入札関連書類の誤り・変更	●	
2	応募費用	応募費用に関するもの		●
3	契約締結	本市の事由による契約締結の遅延、締結不能	●	
4		事業者の事由による契約締結の遅延、締結不能		●
5	議会・行政	事業契約締結の議会承認が得られない場合、本市の政策転換による事業開始遅延・事業中断・事業契約解除等	●	
6	税制度	事業者の利益に係る税制度の新設・変更等		●
7		上記以外のもの（消費税の変更を含む）	●	
8	法制度	本事業に直接関わる法制度の新設・変更等（許認可・公的支援制度の新設・変更等を含む）	●	
9		上記以外のもの		●
10	許認可	事業者が取得すべき許認可の未取得、取得遅延・失効		●
11	※制度変更は法律制度リスクを含む。	上記のうち、本市が担う役割（資料提供等）の不履行に起因するもの	●	
12		本市が取得すべき許認可の取得遅延・失効	●	
13		上記のうち、事業者が担う役割（資料提供等）の不履行に起因するもの		●
14	公的支援制度	本市が獲得すべき公的支援制度の獲得不可又は条件変更	●	
15	※制度廃止や条件変更等は法律制度リスクを含む	上記のうち、事業者が担う役割（資料提供等）の不履行に起因するもの		●
16	共通 住民対応	本事業の実施に係る周辺住民等の反対運動、要望等による計画遅延、条件変更、費用の増大等	●	
17		事業者が実施する業務に起因するもの		●
18	環境問題	調査、設計、建設、振動、地盤沈下、有害物質の排出、漏洩等、環境保全に関する対応		●
19	第三者賠償	事業者の事由による第三者への賠償		●
20		本市の事由による第三者への賠償	●	
21		上記以外の第三者等の事由による第三者への賠償	●	▲
22	不可抗力	戦争、天災、暴動等の不可抗力による事業の中断・中止に伴う設計・建設に係る費用の増加その他の損害	●	▲
23	要求する業務仕様	事業者の実施する設計、建設の性能未達や瑕疵、不履行によるもの		●
24		上記以外のもの	●	
25	インフラ供給	事業者の事由によるもの		●
26		本市の事由によるもの（本市が供給元の場合を含む。）	●	
27		供給元等の第三者的な事由によるもの	●	
28	債務不履行	市の債務不履行による中断・中止	●	
29		事業者の債務不履行による中断・中止		●
30	事業の中断	事業者の契約不履行に起因する事業契約解除に伴う損害		●
31		本市の契約不履行に起因する事業契約解除に伴う損害	●	
32		法令変更等、両者の事由によらない事業中断に伴う損害	●	●

●は主分担、▲は従分を表す。

No	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			本市	事業者
33	測量・調査	本市が実施した測量・調査に関するもの	●	
34		事業者が実施した測量・調査に関するもの		●
35	設計	本市が提示した条件の誤りや要求事項の変更などによる設計変更に伴う費用の増大、工期の遅延など	●	
36		事業者の設計に係る瑕疵による費用の増大、工期の遅延など		●
37	地下埋設物	予め想定し得ない地下埋設物の顕在化による対応費用の増加や工期の遅延等	●	
38	土地の瑕疵	調査資料等で予見できることに関するもの		●
39		土地の瑕疵（土壌汚染等）に起因する対応費用の増加や工期の遅延等	●	
40	工事費用増大	提示条件の誤りや本市の追加指示、本市の事由による工事費の増大	●	
41		事業者の見積もりの誤りや下請け・雇用の不正行為など事業者の事由による費用の増大		●
42	工期遅延	本市の事由による工期の遅延	●	
43		事業者（下請業者を含む。）の事由による工期の遅延		●
44	計画変更	施設完成前に市が発案した軽微な変更		●
45		施設完成後に市が発案したレイアウト等の変更等	●	
46	引渡前施設損害	本市の事由による施設の損害	●	
47		事業者の事由による施設の損害		●
48		上記以外の第三者等の事由による施設の損害	●	▲
49	工事監理	工事監理の不備によるもの		●
50	一般的損害	設備・原材料の盗難、事故による第三者への賠償等に関するもの		●
51	譲渡手続き	施設譲渡の手続きに伴う諸費用に関するもの		●
52	支払遅延	本市の事由による事業者への契約金額の支払遅延・滞納	●	
53	計画変更	本市の事由による事業実施条件の変更	●	
54	施設損害	事業者の事由による施設の損害		●
55		本市の事由による施設の損害	●	
56		上記以外の第三者等の事由による施設の損害	●	▲
57	施設瑕疵	施設に瑕疵が見つかった場合		●
58	施設譲渡	本市に施設・設備を譲渡する際に、入居が可能な状態にするための費用		●

●は主分担、▲は従分を表す。