
延岡市営住宅
一ヶ岡 D 団地・一ヶ岡 E 団地集約建替事業
(南街区)

募集要項

令和 7 年 3 月
延 岡 市

目 次

| | |
|---|----|
| 第1 募集要項の定義 | 1 |
| 第2 特定事業の選定に関する事項 | 2 |
| 1 事業内容に関する事項 | 2 |
| 第3 事業者の募集及び選定に関する事項 | 10 |
| 1 事業者選定に関する基本的事項 | 10 |
| 2 事業者の募集及び選定の手順 | 11 |
| 3 応募者の備えるべき参加資格要件 | 12 |
| 4 応募手続き等 | 17 |
| 5 提出書類の取扱い | 23 |
| 6 優先交渉権者の選定及び決定 | 24 |
| 第4 契約に関する基本的な考え方 | 26 |
| 1 契約内容についての協議 | 26 |
| 2 SPC を設立する場合 | 26 |
| 3 特定事業契約の仮契約締結及び本契約成立 | 26 |
| 第5 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項 | 27 |
| 1 基本的な考え方 | 27 |
| 2 予想されるリスクと責任分担 | 27 |
| 3 事業の実施状況のモニタリング | 27 |
| 第6 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項 | 28 |
| 1 公共施設等の位置 | 28 |
| 2 公共施設等の概要 | 29 |
| 第7 契約の解釈等について疑義が生じた場合における措置に関する事項 | 32 |
| 第8 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 | 33 |
| 1 事業の継続に関する基本的な考え方 | 33 |
| 2 事業の継続が困難となった場合の措置 | 33 |
| 第9 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項 | 34 |
| 1 法制上及び税制上の支援に関する事項 | 34 |
| 2 財政上及び金融上の支援に関する事項 | 34 |
| 3 その他の支援に関する事項 | 34 |
| 第10 その他事業の実施に関し必要な事項 | 35 |
| 1 情報公開及び情報提供 | 35 |
| 2 応募に関する費用負担 | 35 |
| 3 使用言語、単位及び通貨 | 35 |
| 4 募集要項等に関する問合せ先 | 35 |
| 別紙1 リスク分担表 | 36 |

用語の定義

| No | 用 語 | 定 義 |
|----|--------|---|
| 1 | 本事業 | 延岡市営住宅一ヶ岡D団地・一ヶ岡E団地集約建替事業（南街区）をいう。 |
| 2 | 市 | 延岡市をいう。 |
| 3 | PFI 法 | 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）をいう。 |
| 4 | 既存住宅 | 既存の一ヶ岡D団地（附帯施設及び共同施設を含む）のうち南街区に存するものをいう。 |
| 5 | 建替住宅 | 既存の一ヶ岡D団地敷地 南街区において、一ヶ岡D団地及び一ヶ岡E団地を集約して整備する新たな市営住宅（附帯施設及び共同施設を含む）をいう。 |
| 6 | 参加希望者 | 本事業に参加を希望する参加資格審査通過前の企業グループをいう。 |
| 7 | 応募者 | 本事業の参加資格を有する企業グループをいう。 |
| 8 | 選定事業者 | 選定審査会の意見を踏まえ、優先交渉権者として選定された応募者をいう。 |
| 9 | 選定審査会 | 延岡市営住宅一ヶ岡D団地・一ヶ岡E団地集約建替事業 事業者選定審査会をいう。 |
| 10 | 特定事業契約 | 市が民間事業者と締結する事業契約をいう。 |
| 11 | 事業者 | 本事業において市と特定事業契約を締結した民間事業者をいう。SPC を設立する場合は、本事業において市と特定事業契約を締結した SPC をいう。 |
| 12 | SPC | 選定事業者が本事業を遂行するために、会社法に定める株式会社として設立する特別目的会社をいう。なお、本事業での SPC の設立は任意とする。 |
| 13 | 設計企業 | 構成企業のうち、建替住宅の設計、既存住宅の解体設計及び造成工事設計を行う企業をいう。 |
| 14 | 工事監理企業 | 構成企業のうち、建替住宅の建設工事監理、既存住宅の解体撤去の工事監理及び造成工事監理を行う企業をいう。 |
| 15 | 建設企業 | 構成企業のうち、建替住宅の建設、既存住宅の解体撤去及び造成工事を行う企業をいう。 |
| 16 | 構成企業 | 事業者（応募者・選定事業者）を構成する企業をいい、設計企業、工事監理企業及び建設企業からなる。 |
| 17 | 代表企業 | 構成企業のうち、公募手続き等を代表して行う企業をいう。 |
| 18 | 構成員 | 選定事業者が SPC を設立する場合、構成企業のうち SPC に出資する企業をいう。 |

第1 募集要項の定義

この募集要項は、延岡市（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、特定事業として選定した「延岡市営住宅一ヶ岡D団地・一ヶ岡E団地集約建替事業（南街区）」（以下「本事業」という。）を実施する事業者を公募型プロポーザル方式により募集及び選定するための条件及び手続等を記載したものである。

また、要求水準書、優先交渉権者選定基準、様式集、基本協定書（案）及び特定事業契約書（案）についても募集要項と一体的なもの（以下これらを総称して「募集要項等」という。）として扱うものである。

第2 特定事業の選定に関する事項

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

延岡市営住宅一ケ岡D団地・一ケ岡E団地集約建替事業

(2) 対象となる公共施設等の種類

市営住宅、附帯施設及び共同施設

(3) 公共施設等の管理者

延岡市長 読谷山 洋司

(4) 事業目的

延岡市営住宅一ケ岡D団地は、昭和47年～48年にかけて整備され、耐用年数を経過し施設の老朽化も進んでいることから「延岡市営住宅長寿命化計画（令和6年3月改訂）」において、「建替」に位置付けられている。また、一ケ岡E団地は昭和49年に整備され、耐用年数を経過し施設の老朽化が進んでおり、それぞれの団地について、集約化による建替を計画している。

建替にあたっては、バリアフリー化や防災性能の向上といった住環境の改善のみならず、子育て支援、林業振興、脱炭素化など、本市が実施する様々な施策との連携を図り、波及効果のある事業とすることが求められる。特に、一ケ岡D団地の一部に整備を計画している「南部地域子育て支援施設」は、本事業と併せて、子育て世代の誘致と地域の活性化につながる可能性があり、様々なアイデアを取り入れながら進めることが有効と考えられる。

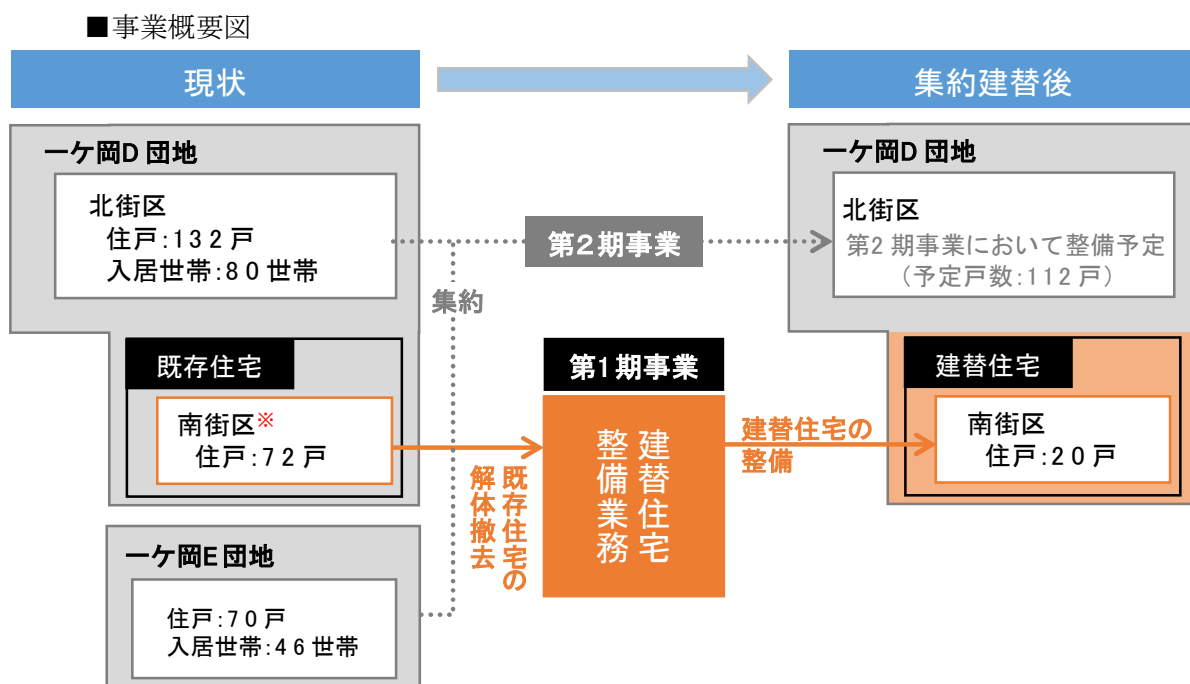
そこで、本事業では、民間事業者の創意工夫やノウハウを取り入れた質の高いサービスを提供するため、PFI法に基づく事業として実施する。これにより、事業を効率的かつ効果的に進めるとともに、民間事業者の新たな事業機会の創出や民間投資の喚起を図り、地域経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

(5) 事業の概要

市では、既存の一ヶ岡D団地及び一ヶ岡E団地を撤去し、既存の一ヶ岡D団地敷において新たな市営住宅を整備し集約することを計画している。当該住宅の集約整備は、一ヶ岡D団地を南街区及び北街区の2つの街区に区分して実施する。

このうち、本事業では、一ヶ岡D団地 南街区に存する既存住宅（附帯施設及び共同施設を含む）（以下「既存住宅」という。）を撤去し、一ヶ岡D団地敷 南街区において新たな市営住宅（附帯施設及び共同施設を含む）（以下「建替住宅」という。）の整備を行うものである。

市と特定事業契約を締結した民間事業者（以下「事業者」という。）が行う主な業務は次のとおりである。業務の詳細は要求水準書に示す。



※既存住宅のうち、集会所及び住戸36戸は本事業とは別途、市で解体撤去を行う。

図 2-1 事業概要図

ア 建替住宅整備業務

①調査業務

- (a) 測量調査
- (b) 地質調査
- (c) 土壌汚染調査
- (d) アスベスト調査
- (e) PCB含有調査
- (f) 鉛含有調査
- (g) 地下埋設物調査
- (h) 電波障害調査及び対策
- (i) 周辺家屋調査
- (j) その他事業実施に必要な調査等

②設計業務

- (a) 既存住宅の解体撤去設計業務
- (b) 建替住宅の設計業務
- (c) その他関連業務（許認可及び建築確認等の手続き等）

③既存住宅の解体撤去業務

- (a) 既存住宅の解体撤去工事
- (b) 既存住宅の解体撤去に関する施工管理

④建設業務

- (a) 施工管理
- (b) 安全対策
- (c) 廃棄物対策
- (d) 完工検査
- (e) 設計・建設住宅性能評価の取得
- (f) 化学物質室内濃度調査
- (g) 完成確認及び引き渡し

⑤工事監理業務

⑥会計実地検査の支援

⑦その他関連業務

- (a) 交付金申請支援業務
- (b) その他業務を実施するうえで必要な関連業務

(6) 事業方式等

ア 事業対象

本事業はPFI法に基づき実施する。

本事業の集約建替えに係る建替住宅整備業務は、PFI法に基づく民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業（以下「特定事業」という。）の対象とする。

表 2-1 事業方式・業務項目

| 事業方式 | 業務項目 | |
|---------------|----------|---------------------|
| PFI事業 特定事業 | 建替住宅整備業務 | 事前調査 |
| | | 既存住宅の解体撤去 |
| | | 造成工事（※既存擁壁の除却・更新のみ） |
| | | 建替住宅の整備 |
| | | 再生可能エネルギー設備の整備 |
| | | 会計実地検査の支援 |

イ 事業方式

本事業は、事業者が市の所有権を有する土地に存在する既存住宅を解体撤去し、新たに建替住宅を整備した後、市に所有権を移転するBT（Build Transfer）方式により実施する。

ウ 事業期間

本事業の事業期間は、特定事業契約の本契約としての成立日から建替住宅整備が完了するまでの間、令和7年度から令和11年度までの概ね5年間とする。

なお、解体工事及び造成工事（擁壁工事）は、令和8年度までに完了させるものとする。

【想定事業スケジュール】

| | R7 年度 | R8 年度 | R9 年度 | R10 年度 | R11 年度 |
|----------------|-------|--------|------------|--------|--------|
| 調査 | ←→ | | | | |
| 設計 | | ←→←→←→ | | | |
| 解体工事 | | ←→ | 完了 | | |
| 造成工事 (擁壁工事) | | ←→ | 完了 | | |
| 建設工事 | | | ←→←→←→←→←→ | | |

図 2-2 想定事業スケジュール

エ 事業者への支払い

本事業における事業者の収入及び負担は下記のとおりとする。市からの支払いに係る具体的な内容については、特定事業契約書に示す。

①事業者の収入

- (a) 調査業務費及び設計業務費については、業務完了時に一括で支払う。
- (b) 建設業務費及び解体撤去業務費については、工事の進捗にあわせて、延岡市工事請負契約約款に示す前金払、中間前金払、部分払及び完了払にて行う。
- (c) 工事監理業務費については、工事の進捗にあわせて、部分払及び完了払にて行う。

②事業者の負担

- (a) 事業者は、建替住宅整備業務に要する費用について、前項①(a) (b) (c) の市から支払いがあるまでの間、負担する。

オ 遵守すべき法令等

本事業を実施するにあたり、遵守すべき法令及び条例等は次に示すとおりである。このほか本事業に関連する法令等を遵守すること。

①法律・省令

(a) 建築関連

- ・ 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
- ・ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- ・ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- ・ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- ・ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- ・ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）
- ・ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）
- ・ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）
- ・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）
- ・ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成 19 年法律第 66 号）
- ・ 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）

(b) インフラ関連

- ・ 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- ・ ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- ・ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- ・ 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- ・ 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- ・ 特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）
- ・ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）

(c) 環境関連

- ・ 環境基本法（平成 5 年法律第 91 号）
- ・ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）

- ・ 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- ・ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ・ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ・ 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- ・ 資源の有効な利用の促進に関する法律（平成 3 年法律第 48 号）
- ・ 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号）
- ・ 都市の低炭素化の促進に関する法律（平成 24 年法律第 84 号）

(d)PFI 関連

- ・ 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）

(e)その他

- ・ 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- ・ 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- ・ 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- ・ 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- ・ 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- ・ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行細則（平成 28 年規則第 34 号）
- ・ 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）
- ・ 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）
- ・ 手すり先行工法等に関するガイドライン（厚生労働省平成 21 年 4 月策定）
- ・ 本事業を行うにあたり必要とされる関係法令についても遵守のこと。

②条例

(a)宮崎県

- ・ 宮崎県環境基本条例（平成 8 年条例第 8 号）
- ・ みやざき県民の住みよい環境の保全等に関する条例（平成 17 年条例第 20 号）
- ・ 宮崎県建築基準法施行条例（昭和 46 年条例第 37 号）
- ・ 宮崎県における自然環境の保護と創出に関する条例（昭和 48 年条例第 14 号）
- ・ 人にやさしい福祉のまちづくり条例（平成 12 年条例第 15 号）
- ・ 宮崎県文化財保護条例（昭和 31 年条例第 15 号）
- ・ 宮崎県暴力団排除条例（平成 23 年条例第 18 号）
- ・ 宮崎県屋外広告物条例（平成 5 年条例第 13 号）
- ・ 本事業を行うにあたり必要とされる条例についても遵守のこと。

(b)延岡市

- ・ 延岡市営住宅条例（平成 9 年条例第 28 号）
- ・ 延岡市営住宅条例施行規則（平成 11 年規則第 7 号）
- ・ 延岡市営住宅等の整備に関する基準を定める条例（平成 25 年条例第 12 号）
- ・ 延岡市営住宅等の整備に関する基準を定める条例施行規則（平成 25 年規則第 10 号）
- ・ 延岡市建築基準法施行細則（平成 11 年規則第 15 号）

- ・ 建築物の屋根を不燃材料で造り、又はふかなければならない区域の指定（平成 9 年告示第 48 号）
- ・ 延岡市建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行細則（平成 28 年規則第 34 号）
- ・ 延岡市都市計画法施行細則（平成 9 年規則第 13 号）
- ・ 延岡市景観条例（平成 23 年条例第 7 号）
- ・ 延岡市景観規則（平成 23 年規則第 18 号）
- ・ 延岡市環境基本条例（平成 11 年条例第 9 号）
- ・ 延岡市下水道条例（平成 10 年条例第 23 号）
- ・ 延岡市水道事業給水条例（昭和 34 年条例第 28 号）
- ・ 延岡市廃棄物の処理及び清掃に関する条例（平成 7 年 3 月 29 日条例第 16 号）
- ・ 延岡市個人情報の保護に関する法律施行条例（令和 4 年条例第 35 号）
- ・ 延岡市暴力団排除条例（平成 23 年条例第 22 号）
- ・ 本事業を行うにあたり必要とされる条例についても遵守のこと。

③要綱等

- ・ 延岡市開発指導要綱（平成 14 年告示第 189 号）
- ・ 延岡市産材の利用促進に関する基本方針
- ・ 本事業を行うにあたり必要とされる要綱についても遵守のこと。

④適用基準

本事業の実施にあたっては、以下にあげる基準等と同等以上の性能とすること。なお、基準等は全て業務実施時における最新版を適用すること。

- ・ 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 電気設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 機械設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共住宅建設工事共通仕様書（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・ 公共住宅建設工事共通仕様書解説書～総則編・機械編～（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・ 公共住宅建設工事共通仕様書解説書～総則編・調査編・建築編～（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・ 公共住宅建設工事共通仕様書解説書～総則編・電気編～（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・ 公共住宅建設工事共通仕様書別冊～部品及び機器の品質性能基準～（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・ 公共住宅標準詳細設計図集第 4 版（建設省住宅局住宅整備課監修）
- ・ 建築物解体工事共通仕様書・同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修）
- ・ 建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修）
- ・ 建築設備計画基準・同要領（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 構内舗装・排水設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修）
- ・ 石綿障害予防規則（平成 17 年厚生労働省令第 21 号）
- ・ 日本エレベーター協会標準（J E A S）

- ・ 敷地調査共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 本事業を行うにあたり必要とされるその他の適用基準についても遵守のこと。
- ・ 共同住宅の防犯設計ガイドブック防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針解説（財団法人ベタリービング、財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター企画編集）
- ・ 建築設備設計基準・同要領
- ・ 建築物の解体工事における外壁の崩落等による公衆災害防止対策に関するガイドライン（国土交通省通達平成 15 年 7 月 3 日）
- ・ 公共建築工事標準仕様書～建築工事編～（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築工事標準仕様書～電気設備工事編～（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築工事標準仕様書～機械設備工事編～（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築木造工事標準仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築設備工事標準図～電気設備工事編～（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築設備工事標準図～機械設備工事編～（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共工事コスト縮減対策に関する建設省新行動計画の解説（平成 9 年・建設大臣官房技術調査室監修）
- ・ 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針
- ・ 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル（国土交通省住宅局住宅整備課監修）
- ・ ユニバーサルデザインの考え方を導入した公共建築整備のガイドライン（全国営繕主管課長会議）
- ・ 本事業を行うにあたり必要とされる参考基準についても遵守のこと。

⑤積算基準

本事業の積算書の作成にあたっては、以下の基準を参考とすること。全て入札時点での最新版を適用すること。なお、解釈に関して基準等の間で相反する等疑義が生じた場合は、別途市と協議のうえ、適否について決定すること。

- (a) 公共建築工事積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- (b) 建築数量積算基準・同解説（建築工事建築数量積算研究会制定）
- (c) 公共住宅建築工事積算基準（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- (d) 公共住宅電気設備工事積算基準（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- (e) 公共住宅機械設備工事積算基準（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- (f) 公共住宅屋外整備工事積算基準（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）

※上記基準を遵守し、本事業を行うにあたり必要とされるその他の積算基準についても遵守のこと。なお、解釈に関して基準等の間で相反する等疑義が生じた場合は、別途市と協議の上、適否について決定する。

⑥その他

遵守すべき法令及び条例等については、上記①から⑤までにに関する全ての関連施行令、規則及び基準等についても含むものとし、また、必要とされるその他の市条例及び関係法令についても遵守すること。

第3 事業者の募集及び選定に関する事項

1 事業者選定に関する基本的事項

(1) 基本的な考え方

本事業は、建替住宅整備業務を通じて、民間事業者の効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、その幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定する。

(2) 募集及び選定の方法

市は、本事業への参加を希望する民間事業者を広く公募し、透明性及び公平性の確保に配慮しながら事業者を選定するものとする。事業者の選定にあたっては、本事業に係る対価及び提案内容等を総合的に評価する公募型プロポーザル方式（地方自治法施行令（昭和22年政令第16号））によるものとする。

(3) 事業者選定手続きの中止等

競売入札妨害又は談合行為の疑いがあるとき、不正又は不誠実な行為等により事業者選定手続きを公正に執行できないと認められるとき、又はプロポーザル参加者が無いときは、再公告又は募集手続きの取り止め等の対処を図る場合がある。

(4) 特定事業選定の取り消し

事業者の募集及び選定の過程において、市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。

2 事業者の募集及び選定の手順

(1) 事業者の募集・選定スケジュール

本事業における事業者の募集・選定スケジュールは次のとおりである。

表 3-1 事業者の募集・選定スケジュール

| 時 期 (予定) | 内 容 |
|--------------------------------|------------------------------------|
| 令和7年2月28日(金) | 特定事業の選定・公表 |
| 令和7年3月24日(月) | 募集要項等の公表 |
| 令和7年3月24日(月) ～3月31日(月) | 募集要項等に関する質問(第1回)の受付 |
| 令和7年4月4日(金)(予定) | 募集要項等に関する質問回答(第1回)の公表 |
| 令和7年4月7日(月) ～4月11日(金) | 参加申込の受付 |
| 令和7年4月18日(金) | 参加資格確認結果の通知 |
| 令和7年4月18日(金) ～4月25日(金) | 直接対話参加申込の受付 募集要項等に関する質問(第2回)の受付 |
| 令和7年5月8日(木)(予定) 5月9日(金)(予定) | 直接対話の実施 |
| 令和7年5月16日(金)(予定) | 募集要項等に関する質問回答(第2回)の公表 |
| 令和7年6月16日(月) ～6月20日(金) | 企画提案書及び見積書の受付 |
| 令和7年7月下旬～8月上旬 | 企画提案書に関するヒアリング、審査 |
| 令和7年7月下旬～8月上旬 | 優先交渉権者の決定及び公表 |
| 令和7年8月上旬 | 基本協定締結 |
| 令和7年9月上旬 | 特定事業契約の仮契約締結 |
| 令和7年9月下旬 | 特定事業契約の本契約成立 |

3 応募者の備えるべき参加資格要件

(1) 応募者の構成等

- ①本事業の応募者は、次に掲げる企業（以下「構成企業」という。）により構成するものとし、参加申込書提出時に構成企業の企業名を明らかにしなければならない。
 - (a) 建替住宅、既存住宅の解体及び造成工事等の設計を行う企業（以下「設計企業」という。）
 - (b) 建替住宅、既存住宅の解体及び造成工事等の工事監理を行う企業（以下「工事監理企業」という。）
 - (c) 建替住宅、既存住宅の解体及び造成工事等の建設を行う企業（以下「建設企業」という。）
- ②構成企業のうち、同一者が複数の業務に当たることを妨げない。ただし、建設企業は工事監理企業を兼ねることができないものとし、資本面又は人事面において関連がある場合も同様とする。

※「資本面において関連のある場合」とは当該企業が他の企業の発行済株式総数の50%を超える株式を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資をしている場合をいい、「人事面において関連のある場合」とは、当該企業が他の企業の代表権を有する役員を兼ねている場合をいう。
- ③応募者は、建設企業のうち建築一式工事に従事する者の中から 1 者を公募手続き等を代表して行う企業（以下「代表企業」という。）として定めるものとする。建設企業が複数の企業で組成される共同企業体となる場合、出資比率が最大の者を代表企業とする。
- ④構成企業は、本事業に関わる業務の一部を、構成企業以外の第三者及び当該第三者からさらに業務の一部を受託する別の第三者、以降同様に業務の一部を受託する構成企業以外の企業に再発注することも可能とする。ただし、構成企業は、当該第三者に業務の全部又は大部分を委託又は請負わせてはならない。
- ⑤参加申込書提出以降においては、応募者の構成企業の変更は原則として認めない。ただし、市がやむを得ないと認めた場合は、市の承認を条件として構成企業（ただし、代表企業を除く。）を変更できるものとする。
- ⑥応募者の構成企業は、他の応募者の構成企業となることは認めない。なお、参加申込書提出以降において、参加資格を失った場合等により応募者から脱退した構成企業についても同様である。
- ⑦応募者の構成企業のいずれかと、財務諸表などの用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和 38 年大蔵省令第 59 号）第 8 条第 3 項に規定する親会社及び子会社並びに同規則第 8 条第 5 項に規定する関連会社に該当する各法人は、他の応募者の構成企業になることはできない。
- ⑧同一応募者が複数の提案を行うことは禁止する。

(2) SPC を設立する場合の応募者の構成等

選定事業者が、本事業を遂行するためにSPCを設立する場合は、(1)に掲げる事項に加えて次の要件を満たすものとする。

- ①構成企業は、SPCに出資する企業（以下「構成員」という。）とSPCに出資しない企業で構成されるものとする。
- ②構成企業は、構成員のみとすることも可能とする。なお、構成員以外の者がSPCに出資することは認めない。
- ③選定事業者のうち、代表企業及び建設企業（共同企業体を組成する場合は、当該共同企業体の代表者）は必ず構成員となるものとする。
- ④代表企業は出資者中の最大の出資を行うものとする。
- ⑤代表企業の出資比率の合計は全体の50%を超えるものとする。
- ⑥出資者である構成員は、本事業が終了するまでSPC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、その他の一切の処分を行ってはならない。

(3) 構成企業の共通要件

下記のいずれかに該当する者は、応募者の構成企業になることはできない。

- ①PFI法第9条に定める欠格事由に該当する者。
- ②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。
- ③成年被後見人、被保佐人、契約の締結に関し同意権付与の審判を受けた被補助人、営業を許可されていない未成年者及び破産者で復権を得ない者のいずれかに該当する者。
- ④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正手続開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225条）に基づく再生手続開始の申立てをしている者。
- ⑤手形交換所における取引停止処分、主要取引先からの取引停止等の事実があり、経営状況が著しく不健全であると認められる者。
- ⑥民事執行法（昭和54年法律第4号）の規定による金銭債権に対する強制執行又は国税、地方税その他の公課について滞納処分の執行を受けた者。
- ⑦民事保全法（平成元年法律第91号）に基づく民事保全の手続が常態として行われていると認められる者。
- ⑧延岡市税及び国税について滞納がある者。
- ⑨役員等が延岡市暴力団排除条例（平成23年条例第22号）第2条第1号に規定する暴力団又は同条第3号に規定する暴力団関係者である者。
- ⑩延岡市の競争入札において指名停止措置を受けている者。
- ⑪市が、本事業に係るアドバイザー業務を委託した、次の企業及びその企業と資本面又は人事面において関連のある者。

(a) 株式会社エイト日本技術開発

(b) 豊原総合法律事務所

※「資本面において関連のある場合」とは当該企業が他の企業の発行済株式総数の50%を超える株式を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資をしている場合をいい、「人事面において関連のある場合」とは、当該企業が他の企業の代表権を有する役員を兼ねている場合をいう。

(4) 構成企業の個別参加資格要件

構成企業は、それぞれ次の要件を満たすこと。

ア 設計企業

設計企業が1社で業務を担当する場合は、下記の①～⑤の要件を全て満たすこと。複数企業で業務を分担する場合は、統括する企業を置くものとし、統括する企業は下記の①、②及び③の要件を満たし、その他の企業は少なくとも①、④及び⑤を満たすこと。

- ①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。
- ②参加申込書の提出日から過去 15 年間に於いて、次の要件を全て満たす公営住宅又は民間集合住宅の新築工事に関し、代表となる設計業務の実績があること。ただし、実績は設計業務が完了しているものに限る。
(a) 合計 600 ㎡以上又は 10 戸以上
- ③設計企業と参加申込書の提出日から起算して過去 3 ヶ月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にあり、上記②の実績を有する一級建築士である者を管理技術者として配置できること。
- ④令和 6 年度延岡市競争入札参加資格者名簿（建設コンサルタント等）掲載企業であり、希望業種が「建築設計」であること。
- ⑤延岡市内に本店（本社）を設置している法人であること。

イ 工事監理企業

工事監理企業が1社で業務を担当する場合は、下記の①～⑤の要件を全て満たすこと。複数企業で業務を分担する場合は、統括する企業を置くものとし、統括する企業は下記の①、②及び③の要件を満たし、その他の企業は少なくとも①、④及び⑤を満たすこと。

- ①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。
- ②参加申込書の提出日から過去 15 年間に於いて、次の要件を全て満たす公営住宅又は民間集合住宅の新築工事に関し、代表となる工事監理業務の実績があること。ただし、実績は設計業務が完了しているものに限る。
(a) 合計 600 ㎡以上又は 10 戸以上
- ③工事監理企業と参加申込書の提出日から起算して過去 3 ヶ月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にあり、上記②の実績を有する一級建築士である者を工事監理者として配置できること。
- ④令和 6 年度延岡市競争入札参加資格者名簿（建設コンサルタント等）掲載企業であり、希望業種が「建築設計」であること。
- ⑤延岡市内に本店（本社）を設置している法人であること。

ウ 建設企業

建設企業は、建築一式工事に従事する者の参加は必須とし、その他工事（電気工事、管工事、解体工事、造成工事等）の参加は任意とする。

①建設企業のうち建築一式工事に従事する者

- (a) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定により、建築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) 令和 6 年度延岡市競争入札参加資格者名簿（建設工事）登載企業であり、かつ、延岡市建設業者格付基準に基づき建築一式 A 等級に格付けされた者であること。
- (c) 市と災害に係る協定を締結している者であること。又は市と当該協定を締結している組織に属している者であること。

②建設企業のうち電気工事に従事する者（構成企業に含める場合）

- (a) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定により、電気工事業に係る建設業の許可を受けた者であること。
- (b) 令和 6 年度延岡市競争入札参加資格者名簿（建設工事）登載企業であり、かつ、延岡市建設業者格付基準に基づき A 等級に格付けされた者であること。

③建設企業のうち管工事に従事する者（構成企業に含める場合）

- (a) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定により、管工事業に係る建設業の許可を受けた者であること。
- (b) 令和 6 年度延岡市競争入札参加資格者名簿（建設工事）登載企業であり、かつ、延岡市建設業者格付基準に基づき A 等級に格付けされた者であること。

④建設企業のうち造成工事に従事する者（構成企業に含める場合）

- (a) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定により、土木工事業に係る建設業の許可を受けた者であること。
- (b) 令和 6 年度延岡市競争入札参加資格者名簿（建設工事）登載企業であり、かつ、延岡市建設業者格付基準に基づき、土木一式工事又は舗装工事 A 等級に格付けされた者であること。

⑤建設企業のうち解体工事に従事する者（構成企業に含める場合）

- (a) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定により、解体工事業に係る建設業の許可を受けた者であること。
- (b) 令和 6 年度延岡市競争入札参加資格者名簿（建設工事）登載企業であること。
- (c) 延岡市内に本店（本社）を設置している法人であること。

⑥上記以外の建設工事（建設業法別表第一に掲げるもの）に従事する者（構成企業に含める場合）

- (a) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）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建設業の許可を受けたものであること。
- (b) 令和 6 年度延岡市競争入札参加資格者名簿（建設工事）登載企業であること。
- (c) 延岡市内に本店（本社）を設置している法人であること。

(5) 参加資格の確認

- ①参加資格確認基準日は参加申込書の受付最終日とする。各証明書類の有効期限は、参加資格確認基準日から起算して3ヶ月以内とする。
- ②参加資格確認基準日から企画提案書提出日までの間に応募者の構成企業が参加資格を欠いた場合、当該応募者は公募に参加できない。ただし、代表企業以外の構成企業が参加資格を欠いた場合は、当該応募者は、参加資格を欠いた構成企業に代わって、参加資格を有する構成企業を補充し、参加資格を確認のうえ、市が認めた場合は公募に参加できるものとする。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、当初の構成企業が参加資格を欠いた日とする。
- ③企画提案書提出日から優先交渉権者決定日までの間に応募者の構成企業が参加資格要件を欠いた場合、市は当該応募者を優先交渉権者決定のための審査対象から除外する。ただし、代表企業以外の構成企業が参加資格を欠いた場合で、市がやむを得ない認めた場合は、市と協議を行うものとする。
- ④優先交渉権者決定日から特定事業契約の締結の承認に係る議会の議決日までの間に優先交渉権者の構成企業が参加資格を欠いた場合、市は優先交渉権者と特定事業契約の仮契約を締結せず、又はこれを本契約として成立させない場合がある。この場合において、市は優先交渉権者に対して一切の費用負担を負わないものとする。

4 応募手続き等

(1) 関係資料の配付

本事業に参加を希望する企業グループ（以下「参加希望者」という。）を対象に、以下に示す関係資料を配付する。配付を希望する者は、次の要領で配付を受けること。なお、当該資料はこれ以外による配付は行わない。

ア 関係資料

子育て支援施設の配置計画及び平面計画図のCADデータを提供予定である。詳細については、事前連絡時に配付を希望する者へ連絡する。

イ 配付方法

下記の配布場所において、関係資料を直接配布する。配布を希望する者は、事前に下記連絡先に電話で連絡を行った上で配布を受けること。

配付を受ける際には「様式1-4 関係資料の配布に係る誓約書」に記名押印して市に1部提出すること。提出の際は所属する企業の社員証等、身分を証するもの（ただし、名刺は不可とする。）を職員に提示すること。

| | |
|------------|--|
| 受付期間 | 令和7年3月24日（月）～3月31日（月） |
| 受付時間 | 平日9:00～17:00まで（土・日及び祝日を除く） |
| 配付方法 | 「様式1-4 関係資料の配布に係る誓約書」（記名押印）と引き換えに下記場所にて直接配付 （所属する企業の社員証・身分を証するものを提示すること。） |
| 配布場所・事前連絡先 | 延岡市都市建設部建築住宅課 工務第1係 メール：kentiku-j@city.nobeoka.miyazaki.jp TEL：0982-22-7067（工務第1係） |

(2) 募集要項等に関する質問（第1回）

参加希望者を対象に、募集要項等に関する質問の受付及び回答を次の要領で行う。

ア 受付期間・受付方法

受付期間内に「様式1-1 募集要項等に関する質問書（第1回）」に必要事項を記入のうえ、電子メールで提出すること。電子メールによる送信のみ受け付ける。なお、提出様式のファイル形式はMicrosoft Excelファイルとすること。

また、電子メールの送信後、下記の提出先に電話で着信確認を行うこと。

| | |
|------|--|
| 受付期間 | 令和7年3月24日（月）～3月31日（月） |
| 受付時間 | 平日9:00～17:00まで（土・日及び祝日を除く） |
| 提出方法 | 電子メール |
| 提出先 | 延岡市都市建設部建築住宅課 工務第1係 メール：kentiku-j@city.nobeoka.miyazaki.jp TEL：0982-22-7067（工務第1係） |

イ 回答及び公表

受け付けた質問及び意見に対する回答は、令和7年4月4日（金）を目途に、市のホームページにおいて公表する。

なお、質問者の競争上の地位その他正当な利益の保護の観点から、不開示とすることが妥当であると判断したものについては、質問及び意見、これらに対する回答を公表しない場合がある。

（３）参加申込書の受付

参加希望者は、以下の要領で参加申込書を提出すること。

ア 受付期間・提出方法

受付期間及び提出方法は下表による。

郵送により提出する場合には、配達確認ができる送付方法とすること。

| | |
|------|--|
| 受付期間 | 令和7年4月7日（月）～4月11日（金） |
| 受付時間 | 平日9:00～17:00まで（土・日及び祝日を除く） |
| 提出方法 | 持参又は郵送による |
| 提出先 | 延岡市都市建設部建築住宅課 工務第1係 TEL：0982-22-7067（工務第1係） |

イ 提出書類・提出部数

参加申込書は下表による。各様式は、様式集に記載の作成要領に従い作成すること。

提出書類は、正本1部、副本2部（副本は写しで可）を提出すること。

表 3-2 参加申込書

| 名称 | 様式 | 形式 |
|------------------|------|------|
| 提出書類一覧表（チェックリスト） | 2-1 | Word |
| 参加表明書 | 2-2 | Word |
| 構成企業一覧・役割分担表 | 2-3 | Word |
| 委任状 | 2-4 | Word |
| 参加資格確認申請書 | 2-5 | Word |
| 参加資格確認申請書添付書類 | 2-6 | Word |
| 設計企業に関する資格 | 2-7 | Word |
| 工事監理企業に関する資格 | 2-8 | Word |
| 建設企業に関する資格 | 2-9 | Word |
| 参加資格に関する誓約書 | 2-10 | Word |
| 延岡市暴力団排除条例に係る誓約書 | 2-11 | Word |

（４）参加資格確認結果の通知

参加資格の確認結果は、参加希望者の代表企業へ令和7年4月18日（金）に通知する。

ア 提案書符号の通知

提案書符号は、参加資格の確認結果の通知に付記する。

イ 参加資格がないと認められたものに対する理由の説明

参加資格がないと認められた者は、募集要項等に関する問合せ先に対して令和7年4月25日（金）までに書面を郵送にて提出し、理由の説明を求めることができる。市は説明を求められたときは、令和7年5月16日（金）を目途に書面による回答を郵送する。

（５）募集要項等に関する質問（第２回）

本事業の参加資格を有する企業グループ（以下「応募者」という。）を対象に、募集要項等に関する質問の受付及び回答を次の要領で行う。

ア 受付期間・受付方法

受付期間内に「様式1-2 募集要項等に関する質問書（第２回）」に必要事項を記入のうえ、電子メールで提出すること。当該様式の所定の欄に参加資格確認結果の通知時に付記する提案書符号を記載すること。提出様式のファイル形式はMicrosoft Excelファイルとすること。

提出は、電子メールによる送信のみ受け付ける。また、電子メールの送信後、下記の提出先に電話で着信確認を行うこと。

| | |
|------|--|
| 受付期間 | 令和7年4月18日（金）～4月25日（金） |
| 受付時間 | 平日9:00～17:00まで（土・日及び祝日を除く） |
| 提出方法 | 電子メール |
| 提出先 | 延岡市都市建設部建築住宅課 工務第1係 メール：kentiku-j@city.nobeoka.miyazaki.jp TEL：0982-22-7067（工務第1係） |

イ 回答及び公表

受け付けた質問及び意見に対する回答は、令和7年5月16日（金）を目途に、市のホームページにおいて公表する。

なお、質問者の競争上の地位その他正当な利益の保護の観点から、不開示とすることが妥当であると判断したものについては、質問及び意見、これらに対する回答を公表しない場合がある。

（６）直接対話の実施

本事業に係る企画提案書の受付に先立ち、市は応募者との十分な意思疎通を図ることにより、本事業の主旨に対する応募者の理解を深め、市の意図と応募者との間に齟齬が生じないようにすることなどを目的として直接対話を実施する。

ア 実施日・開催場所

実施日及び開催場所は下表のとおり予定している。実施日時や開催場所等の詳細は、代表企業に別途通知する。

なお、開催時間は応募者1者あたり90分程度を予定している。

| | |
|------|--|
| 実施日 | 令和7年5月8日（木）又は5月9日（金）（予定） ※1者あたり90分程度を想定 |
| 開催場所 | 延岡市役所（予定） |

イ 受付期間・受付方法

受付期間内に「様式1-3 直接対話参加申込書」に必要事項を記入のうえ、電子メールで提出すること。当該様式の所定の欄に参加資格確認結果の通知時に付記する提案書符号を記載すること。提出様式のファイル形式はMicrosoft Excelファイルとすること。

参加申込は、電子メールによる送信のみ受け付ける。また、電子メールの送信後、下記の提出先に電話で着信確認を行うこと。

| | |
|------|--|
| 受付期間 | 令和7年4月18日（金）～4月25日（金） |
| 受付時間 | 平日9:00～17:00まで（土・日及び祝日を除く） |
| 提出方法 | 電子メール |
| 提出先 | 延岡市都市建設部建築住宅課 工務第1係 メール：kentiku-j@city.nobeoka.miyazaki.jp TEL：0982-22-7067（工務第1係） |

（7）企画提案書の提出

応募者は、以下の要領で企画提案書を提出すること。

ア 受付期間・提出方法

受付期間及び提出方法は下表による。

郵送により提出する場合には、配達確認ができる送付方法とすること。

| | |
|------|----------------------------|
| 受付期間 | 令和7年6月16日（月）～6月20日（金） |
| 受付時間 | 平日9:00～17:00まで（土・日及び祝日を除く） |
| 提出方法 | 持参又は郵送による |
| 提出先 | 延岡市都市建設部建築住宅課 工務第1係 |

イ 提出書類・提出部数

企画提案書は下表による。各様式は、様式集に記載の作成要領に従い作成すること。

表 3-3 に示す提出書類のうち、「1 企画提案提出書等」及び「4 見積書」の各様式は正本1部を提出すること。「2 提案書」及び「3 図面集」は正本1部、副本13部を提出すること。また、「5 電子データ」は企画提案書一式の電子データをCD-R等に記録し、2部を提出すること。

表 3-3 企画提案書

| 名称 | | 様式番号 | 形式 |
|----------------------|--|-------|------|
| 1 企画提案提出書等 | | | |
| 企画提案提出書 | | 3-1 | Word |
| 提出書類一覧表（チェックリスト） | | 3-2 | Word |
| 要求水準に関する誓約書 | | 3-3 | Word |
| 要求水準チェックリスト | | 3-4 | Word |
| 2 提案書 | | | |
| （１）事業全体に関する提案 | | | |
| 事業全体に関する提案書（表紙） | | 4-1 | Word |
| 本事業への基本的な考え方に関する提案 | | 4-2 | Word |
| 事業実施体制に関する提案 | | 4-3 | Word |
| 事業の安定性・リスク管理に関する提案 | | 4-4 | Word |
| 地域経済への貢献に関する提案 | | 4-5 | Word |
| 延岡市産材の活用に関する提案 | | 4-6 | Word |
| （２）施設計画・設計に関する提案 | | | |
| 施設計画・設計に関する提案書（表紙） | | 5-1 | Word |
| 配置計画及び外部動線計画に関する提案 | | 5-2 | Word |
| 住棟計画及び住戸計画に関する提案 | | 5-3 | Word |
| 長寿命化・LCCへの配慮に関する提案 | | 5-4 | Word |
| 脱炭素の取組・環境への配慮に関する提案 | | 5-5 | Word |
| （３）施工・監理に関する提案 | | | |
| 施工・監理に関する提案書（表紙） | | 6-1 | Word |
| 工程管理に関する提案 | | 6-2 | Word |
| 品質管理に関する提案 | | 6-3 | Word |
| 安全管理に関する提案 | | 6-4 | Word |
| 3 図面集 | | | |
| 図面集（表紙） | | 7-1 | Word |
| 建築計画概要及び面積表 | | 7-2 | Word |
| 全体鳥瞰パース | | 7-3※ | PDF |
| 全体配置図（外構計画・外部動線計画含む） | | 7-4※ | PDF |
| 内外部仕上表 | | 7-5※ | PDF |
| 各階平面図 | | 7-6※ | PDF |
| タイプ別住戸詳細平面図 | | 7-7※ | PDF |
| 立面図 | | 7-8※ | PDF |
| 断面図 | | 7-9※ | PDF |
| 日影図 | | 7-10※ | PDF |
| 4 見積書 | | | |
| 見積書（表紙） | | 8-1 | Word |

| 名称 | | 様式番号 | 形式 |
|---------|-----------------|------|--------|
| | 見積書 | 8-2 | Word |
| | 見積内訳書 | 8-3 | Word |
| 5 電子データ | | | |
| | 上記企画提案書一式の電子データ | - | CD-R 等 |

※様式 7-3～7-10 は任意様式とする。用紙サイズ等は様式集に記載の作成要領に従い作成すること。

ウ 企画提案書作成の留意点

企画提案書は、様式集に記載の企画提案書作成要領に従って作成すること。

なお、応募者の企業名を伏せて企画提案書の審査を行う。そのため、表 3-3 に示す提出書類のうち、「2 提案書」及び「3 図面集」の各様式の作成に際して、企業名、ロゴなど応募者を特定できる記載は行わないこと。また、企画提案書作成要領に従い、各様式の所定の欄に参加資格確認結果の通知時に付記する提案書符号を記載すること。

エ 複数提案の禁止

同一応募者が複数の提案を行うことはできない。

(8) 応募の辞退

応募者が応募を辞退する場合は令和7年6月20日（金）午後5時00分までに「様式2-12 辞退届」を提出すること。

(9) 提案上限価格

本事業に係る提案上限価格は次のとおりとし、これを上回る提案を行った応募者は失格とする。なお、見積提案には造成工事費（擁壁工事費）を下記のとおり見込むこと。

提案上限価格：875,018,000円（消費税及び地方消費税の額を含む）

※内、造成工事費（擁壁工事費） 35,728,000円（消費税及び地方消費税の額を含む）

5 提出書類の取扱い

(1) 著作権

提出書類に含まれる著作物の著作権は応募者に帰属する。ただし、本事業において公表及びその他市が必要と認める用途に用いる場合は、応募者の承諾がある場合に限り、市は企画提案書の全部又は一部を無償で利用できるものとする。

また、契約に至らなかった応募者から提出された資料については、本事業の公表の目的以外には使用しない。

(2) 特許権

応募者の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き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、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、原則として提案を行った応募者が負うものとする。

(3) 市からの提供資料の取扱い

市が提供する資料は、応募に際して検討以外の目的で使用することはできない。

(4) 提出書類の変更

提出書類の変更は認めない。

(5) 提出書類の返却

提出書類の返却は行わない。

6 優先交渉権者の選定及び決定

(1) 審査の体制

市は、本事業において事業者選定を実施するに際し、中立かつ公正な事業者の選定が行われるよう審議を行うことを目的として「延岡市営住宅一ヶ岡D団地・一ヶ岡E団地集約建替事業者選定審査会」（以下「選定審査会」という。）を設置する。

選定審査会の委員は、学識者3名、市内団体関係者3名、法務・税務関係者2名及び庁内関係者3名で構成する。

応募者が故意に委員に接触するなど不正行為を行ったと認められる場合は、審査の対象から除外することとする。

(2) 審査の方法

ア 審査の基準

選定審査会において、優先交渉権者選定基準に基づき総合的に評価を行い、最優秀提案者を選定する。

なお、応募者が1者のみの場合においても、事業者選定は有効に成立するものとする。ただし、当該応募者の総合評価点が全体の60%未満となった場合には、最優秀提案者として選定しない。

イ 提案内容に関するヒアリングの実施

応募者に対して令和7年7月下旬から8月上旬を目途に提案内容に関するヒアリングを実施する。

ヒアリングは、選定審査会において応募者が提案内容に関するプレゼンテーションを行い、委員が質疑等のヒアリングを行うことを想定している。なお、当該ヒアリングには、応募者の構成企業のみが出席できるものとする。

実施日時及び開催場所、進行等の詳細については、応募者の代表企業に対して後日連絡を行う。

(3) 優先交渉権者の決定及び公表

ア 優先交渉権者の決定

市は、選定審査会の評価結果の報告を踏まえ、優先交渉権者を決定する。

イ 結果及び評価の公表

選定結果は令和7年7月下旬から8月上旬を目途に、全ての応募者の代表企業に通知するとともに、併せて審査結果を市のホームページ上で公表する。また、優先交渉権者選定基準に基づく審査結果の概要、審査講評についても併せて公表する。

なお、電話等による問い合わせには応じない。

第4 契約に関する基本的な考え方

1 契約内容についての協議

市は、優先交渉権者として選定された応募者（以下「選定事業者」という。）との間で基本協定を締結し、特定事業契約内容の詳細について協議する。当該協議の内容に基づき、選定事業者と契約を締結するものとする。

2 SPC を設立する場合

選定事業者は、基本協定の締結後、市との協議に基づき、会社法（平成17年法律第86号）上の株式会社の形態により本事業を実施するための特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立することができる。

選定事業者がSPCを設立する場合には、市は選定事業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と特定事業契約を締結するものとする。SPCは特定事業契約の仮契約の締結までに設立するものとする。

なお、SPCの設置は任意とする。

3 特定事業契約の仮契約締結及び本契約成立

市は、令和7年9月上旬に選定事業者と特定事業契約の仮契約を締結する予定としている。仮契約は、特定事業契約の締結に関する延岡市議会の議決を経て、特定事業契約の本契約として成立する。

特定事業契約の締結に関する議案は、令和7年9月の延岡市議会定例会に提出する予定である。

第5 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1 基本的な考え方

本事業における責任分担の考え方は、市と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、建替住宅の整備の責任は、原則として事業者が負うものとする。ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市が責任を負うものとする。

2 予想されるリスクと責任分担

予想されるリスク及び市と事業者との責任分担は、原則として「別紙1 リスク分担表」に定めるとおりとし、責任分担の程度や具体的な内容については、特定事業契約書に示す。

また、市及び事業者が分担して責任を負うべきリスクが顕在化した場合に生じる費用の負担方法は、特定事業契約において定める。

3 事業の実施状況のモニタリング

市、事業者が実施する建替住宅の整備について、定期的にモニタリングを行う。モニタリングの方法、内容等については、特定事業契約書に示す。

また、定期的なモニタリングの結果、事業者の提供する建替住宅の整備に係るサービスが特定事業契約に定める水準に達していないと判断される場合は、市は支払いの留保等を行うとともに、事業者に対して改善勧告を行い、改善策の提出・実施を求めることができる。

なお、市が実施するモニタリングにかかる費用のうち、市に生じる費用は市の負担とし、その他の費用は事業者の負担とする。

第6 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1 公共施設等の位置

既存住宅等の位置は次のとおりである。

建替住宅は一ヶ岡D団地の南街区敷地内に整備する。なお、一ヶ岡D団地の敷地のうち南街区の一部には、本事業とは別途、市が子育て支援施設を整備する予定である。

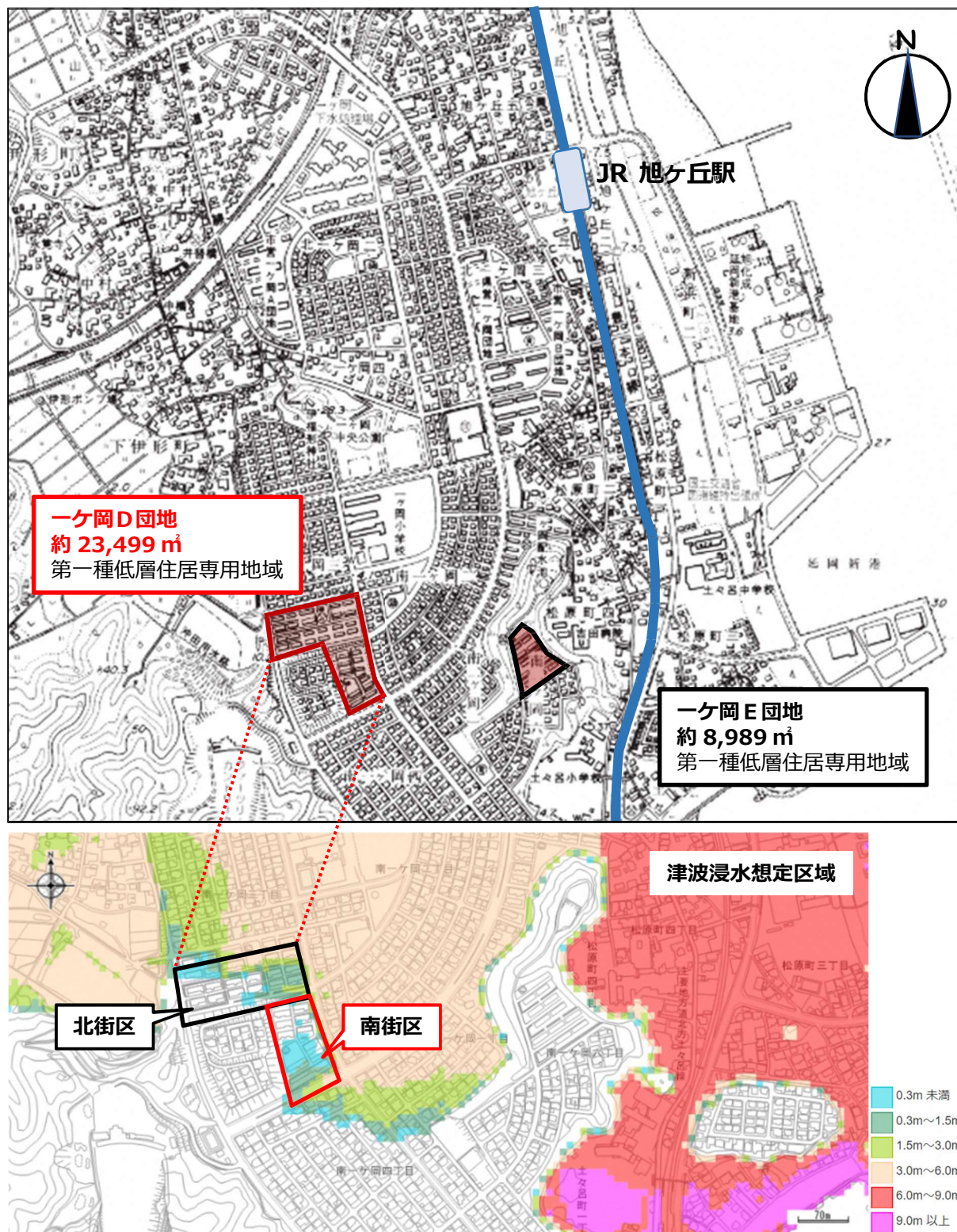


図 6-1 既存住宅等の位置

※敷地面積は固定資産台帳による。

2 公共施設等の概要

(1) 既存住宅等の概要

一ヶ岡D団地 南街区の概要は次のとおりである。

表 6-1 一ヶ岡D団地（南街区）の概要

| 団 地 名 称 | 一ヶ岡D団地 南街区 | |
|-----------|--|------------------------|
| 所 在 地 | 延岡市南一ヶ岡三丁目 16 番 外 | |
| |  | |
| 竣 工 年 度 | 昭和 47～49 年度 | |
| 構 造 | 簡易耐火構造 2 階建 | |
| 管 理 戸 数 | (南街区) 72 戸 | |
| 敷 地 面 積 | (南街区) | 約 8,690 m ² |
| | (事業用地 敷地面積) | 約 4,500 m ² |
| 用 途 地 域 | 第一種低層住居専用地域 | |
| 災 害 危 険 性 | 津波浸水想定区域 0.3m 未満 | |

※敷地面積は固定資産台帳による。

※一ヶ岡D団地の敷地のうち南街区の一部には、本事業とは別途、市が子育て支援施設を整備する予定である。

(2) 建替住宅の概要

建替住宅の概要は次のとおりとする。詳細は要求水準書に示す。

ア 建替住宅として整備する施設

表 6-2 建替住宅として整備する施設

| 項 目 | 一ヶ岡D団地（南街区） |
|------------|---|
| 用途 | 市営住宅 |
| 住棟 | 構造材に木材を用いた準耐火構造 3DK又は3LDK 20戸 |
| 附帯施設及び共同施設 | ・駐車場・駐輪場 ・脱炭素関連施設 ・敷地内通路 ^{注1} ・外構 等 |
| 事業用地敷地面積 | 約4,500m ² |
| 造成計画高 | 現況とおり |

注1 敷地内通路は、建替住宅側から子育て支援施設に通り抜けができるよう設置する。

注2 子育て支援施設の整備は本事業の対象外とする。

イ 整備する住戸の間取り及び占有面積

表 6-3 建替住宅の住戸間取り・占有面積

| 住戸の型別区分 | 間取り | 住戸専用面積 | 戸数 (合計) |
|-----------------|---------------|------------------------------------|------------|
| ファミリー世帯向け（3人以上） | 3DK又は 3LDK | 65m ² ～70m ² | 20戸 |

ウ 脱炭素化への取組

- ① 建替対象用地を含む一ヶ岡地区は、令和4年11月1日に脱炭素先行地域に選定されたことを踏まえ、ゼロカーボン都市に向けた脱炭素性能を確保した ZEH Oriented 相当以上の性能を有する住宅を整備すること。
- ② 令和4年4月1日より、国の公営住宅整備基準において義務付けられた太陽光発電設備を導入すること。

エ 地域産材の活用

- ① 構造材には延岡市産材を用いること。

オ 本事業用地の使用に関する条件

- ① 事業者は、既存住宅等の解体撤去の工事期間中及び建替住宅の着工から引渡しまでの間は、本事業用地を無償で使用できるものとするが本事業以外の用に使用してはならない。
- ② 本事業用地の使用期間中、事業者は、近隣建築物等の状況から見て、同建築物等からの飛来物が予想される場合には、本事業用地側で適切な対応を行う等、敷地の安全管理に努めること。

カ 土地利用の基本的な考え方

- ① 市では、都市計画法第 29 条第 1 項第 3 号に該当する「政令（都市計画法施行令 21 条）で定める建築物公益上必要な建築物等」に市営住宅を定めていることから、本事業では開発許可は不要である。ただし、手続きや技術的基準は手引きに準ずることとしており、本事業においても手引きの第 5 章に基づく開発許可基準を順守すること。
- ② 本事業では、不要となった住棟の廃止・転用など市営住宅ニーズに応じた柔軟な対応を可能とするため、建築基準法第 86 条に基づく一団地認定は受けず、各住棟に仮想敷地を設定し建築基準法に基づき市道との接道を確保すること。
- ③ 前面の市道との高低差により自動車が直接乗り入れできない仮想敷地の接道は、市道から敷地へのアプローチとなる階段を設置するか、団地内通路に市道認定を受けるか、いずれかの方法により接道を確保すること。

第7 契約の解釈等について疑義が生じた場合における措置に関する事項

事業計画又は特定事業契約の解釈について疑義が生じた場合は、特定事業契約等の規定に基づいて、市と事業者は、誠意をもって協議する。また、特定事業契約に関する紛争については、宮崎地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第8 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

1 事業の継続に関する基本的な考え方

本事業において、事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、特定事業契約で定める事由ごとに、市及び事業者の責任に応じて、必要な是正その他の措置を講じるものとする。事業者によって本事業の実施を継続することが困難となり、サービスの提供に支障が生じると判断された場合においては、特定事業契約の中途解除等を行うことがある。

2 事業の継続が困難となった場合の措置

事業の継続が困難となった場合には、次の措置をとるものとする。

(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事業者の提供するサービスが特定事業契約に定める市の要求水準を下回る場合又はその他特定事業契約で定める事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行若しくはその懸念が生じた場合には、市は、事業者に対して、是正勧告を行い、一定期間内に是正策の提出及び実施を求めることができるものとする。事業者が当該期間内に是正をすることができない場合には、市は、特定事業契約を解除することができるものとする。
- 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、特定事業契約に基づく事業の継続的履行が困難と考えられる場合には、市は、特定事業契約を解除することができるものとする。
- ③前項①及び②の規定により市が特定事業契約を解除した場合は、特定事業契約に定めるところに従い、市は事業者に対して、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。

(2) 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市の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合は、事業者は、特定事業契約を解除することができるものとする。
- ②前項①の規定により事業者が特定事業契約を解除した場合は、特定事業契約に定めるところに従い、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。

(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

- ①不可抗力その他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には、市と事業者は、事業継続の可否について協議を行うものとする。
- ②一定の期間内に協議が調わない場合は、それぞれの相手方へ事前に書面による通知を行うことにより、市及び事業者は、特定事業契約を解除することができるものとする。
- ③前項②の規定により市が特定事業契約を解除した場合の措置は、特定事業契約に定めるところに従うものとする。

(4) その他事業の継続が困難となった場合

その他、事業の継続が困難となった場合の措置の詳細は、特定事業契約に定める。

第9 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

1 法制上及び税制上の支援に関する事項

市は、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。

2 財政上及び金融上の支援に関する事項

市は、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。なお、事業者は、市が行う交付金申請業務に協力するとともに、会計実地検査等への対応にも協力すること。

3 その他の支援に関する事項

市は、事業者による事業実施に必要な許認可等の取得に関し、可能な範囲で必要な協力を行うものとする。また、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は、市と事業者で協議を行う。

第 10 その他事業の実施に関し必要な事項

1 情報公開及び情報提供

延岡市情報公開条例（平成 11 年 12 月 22 日条例第 25 号）に基づき情報公開を行う。また、本事業に係る情報提供は、適宜、市のホームページを通じて行う。

2 応募に関する費用負担

本事業への応募に係る費用は全て応募者の負担とする。

3 使用言語、単位及び通貨

使用する言語は日本語、単位は SI 単位、及び通貨は円とする。

4 募集要項等に関する問合せ先

募集要項等に関する問合せ先は、次のとおりとする。

| | |
|---------|-------------------------------------|
| 担 当 課 : | 延岡市都市建設部建築住宅課 工務第 1 係 |
| 所 在 地 : | 〒882-8686 宮崎県延岡市東本小路 2 番地 1 本庁舎 4 階 |
| T E L : | 0982-22-7067（工務第 1 係） |
| メ ー ル : | kentiku-j@city.nobeoka.miyazaki.jp |

別紙1 リスク分担表

■リスク分担案（全業務共通）

| リスク項目 | | リスクの内容 | 市 | 事業者 |
|-----------------|-------------|--|----|-----|
| 募集要項等リスク | | 募集要項等公募資料の誤り及び内容の変更等に関するもの | ● | |
| 応募リスク | | 応募費用に関するもの | | ● |
| 契約締結リスク | | 市議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延又は中止 | ※1 | ※1 |
| | | 上記以外の市の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延又は中止 | ● | |
| | | 事業者の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延又は中止 | | ● |
| 資金調達リスク | | 本事業の実施に必要な資金の確保(金利の変動を含む) | | ● |
| 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市の政策の変更に関するもの | ● | |
| | 法制度及び許認可リスク | 本事業に直接関連する法制度及び許認可の新設若しくは変更に関するもの | ● | |
| | | 上記以外の事業者が取得すべき法制度及び許認可の新設若しくは変更に関するもの | | ● |
| | 税制度リスク | 消費税の範囲変更及び税率変更に関するもの | ● | |
| | | 法人の利益や運営に係る税制の新設・変更 | | ● |
| | | 引渡し前の建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの | | ● |
| | | 本事業に直接影響を及ぼす税制の新設・変更に関するもの | ● | |
| | | 上記以外の法人税の新設・変更に関するもの | | ● |
| | 許認可遅延リスク | 市の事由による許認可の遅延に関するもの | ● | |
| | | 上記以外の事業者が取得すべき許認可の遅延に関するもの | | ● |
| 社会 リスク | 住民対応リスク | 本事業そのものに関する住民反対運動、訴訟、要望等に関するもの（募集要項等に記載されている範囲のもの） | ● | |
| | | 事業者の提案による調査・設計、工事に関わる住民反対運動、訴訟、要望等に関するもの | | ● |
| | 第三者賠償リスク | 市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 | ● | |
| | | 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 | | ● |

| リスク項目 | | リスクの内容 | 市 | 事業者 |
|------------|------------|--|----|-----|
| | 環境問題リスク | 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)に関するもの | | ● |
| 債務不履行 | 市に起因するもの | 市の債務不履行による事業の中断又は中止 | ● | |
| | 事業者に起因するもの | 事業者の債務不履行による事業の中断又は中止 | | ● |
| | | 事業者の提供する業務が、要求水準又は事業者からの提案書に示す水準を下回った場合によるもの | | ● |
| 不可抗力リスク | | 市及び事業者のいずれの責にも帰すことができず、かつ、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、落雷等)、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 | ※2 | ※2 |
| 物価変動リスク | | 物価変動によるコストの変動 | ※3 | ※3 |
| 支払遅延・不能リスク | | 市からのサービスの対価等の支払い遅延及び不能があった場合によるもの | ● | |
| 終了手続きリスク | | 終了手続きに伴う諸費用の発生に関するもの又は事業会社の清算手続きに伴う評価損益 | | ● |

※1 議会の議決が得られないことにより契約締結が遅延又は中止された場合には、それまでに市及び優先交渉権者が負担した費用は、それぞれの負担とする。ただし、優先交渉権者の構成企業が、本来備えるべき参加資格要件を欠いていたことが優先交渉権者決定後に発覚したことにより、市議会の議決が得られなかった場合には、市及び優先交渉権者が負担した費用は、全て優先交渉権者の負担とする。

※2 不可抗力事由により発生する追加費用その他損害にかかる市及び事業者の負担については、特定事業契約書において提示する。

※3 物価変動に一定程度の下降又は上昇があった場合には、調整する。具体的な調整方法については、特定事業契約書において提示する。

■リスク分担案（建替住宅整備業務）

| リスク項目 | | リスクの内容 | 市 | 事業者 |
|------------|----------------------|---|----|-----|
| 事前調査・設計リスク | 発注者責任リスク | 市の発注による契約の内容及び変更に関するもの等 | ● | |
| | | 事業者の発注による契約の内容及び変更に関するもの等 | | ● |
| | 調査及び設計リスク | 市が実施した測量、調査又は設計に関するもの | ● | |
| | | 事業者が実施した測量、調査又は設計に関するもの | | ● |
| | 計画及び設計リスク | 市の提示条件及び指示の不備、市からの要望による設計及び施工条件の変更によるもの | ● | |
| | | 上記以外の事業者の要因による不備及び変更によるもの | | ※4 |
| 建設工事リスク | 用地の確保リスク | 集約建替用地の確保に関するもの | ● | |
| | | 集約建替用地以外で、事業に必要な進入路や資材置き場等の確保に関するもの | | ● |
| | 用地の瑕疵リスク | 集約建替用地の土壌汚染、地中障害物等による計画変更、工期延長又は追加費用等に関するもの | ※5 | ※5 |
| | | 埋蔵文化財包蔵地の対象外であるが、工事中において埋蔵文化財が発見された場合に関するもの | ※5 | ※5 |
| | | 建設に要する仮設、資材置場に関するもの | | ● |
| | 工事遅延リスク | 市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 | | ● |
| | 解体作業リスク | 建築物、施設・設備の解体・撤去に関するもの | | ● |
| | | アスベスト使用の発覚による計画変更、工期延長又は追加費用等 | ※5 | ※5 |
| | 工事費増大リスク | 市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 | 施設完成後の検査において、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 | | ● |
| | 一般的損害リスク | 使用前に工事目的物、材料、その他関連工事に関して生じた損害に関するもの | | ● |
| | システム、設備機器、備品等納品遅延リスク | システム、設備機器、備品等の納品遅延に起因するもの | ● | |

| リスク項目 | | リスクの内容 | 市 | 事業者 |
|-------|-----------|---|---|---------|
| | 補助金未確定リスク | 補助金の交付に関するもの | ● | |
| | 施設瑕疵リスク | 施設の契約不適合が発見された場合又は契約不適合により施設の損傷等が発生した場合 | | ● ※6 |

- ※4 市の提示資料等と現場に相違がある場合には、事業者は、市に相違内容を通知し、必要な協議を行った上で、原則として現場の状況に応じて施工するものとする。この場合において、事業者による調査に不備等があり、これにより障害等を発見できずに追加費用が生じた場合又は損害が発生した場合には事業者の責任とし、それ以外の場合には市が合理的な範囲で追加費用を負担する。
- ※5 事業者が必要な事前調査を行った結果、土地の瑕疵、土壌汚染やアスベスト含有材等が発見された場合には、市は、当該瑕疵の除去修復に起因して事業者が発生した合理的な追加費用を負担する。ただし、事業者による事前調査の不備及び誤りがあり、かつ、そのために土地の瑕疵を発見することができなかった場合には、上記の費用は事業者が負担する。
- ※6 施設の契約不適合及び契約不適合による損害について、契約不適合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。契約不適合期間の詳細は、特定事業契約書において提示する。