

# 日見大曲・宿町団地第1期整備事業

## 入札説明書

【改定第1版】

令和5年12月  
令和6年2月7日（改定第1版）

長崎市

## 目 次

第 1.	入札説明書等の位置づけ	1
第 2.	事業内容	2
第 3.	入札参加者の備えるべき入札参加資格要件	6
第 4.	募集及び選定スケジュール	10
第 5.	入札手続等	11
第 6.	提案審査に関する書類の審査	16
第 7.	提案に関する条件	17
第 8.	契約に関する事項	19
第 9.	提出書類	20
第 10.	その他	22

## 第1. 入札説明書等の位置づけ

この入札説明書は、長崎市（以下「本市」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。）に準じて、特定事業として選定した日見大曲・宿町団地第 1 期整備事業（以下「本事業」という。）を実施するに当たり、民間事業者を総合評価一般競争入札方式により募集及び選定するために、公表するものである。

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）、長崎市契約規則（昭和 39 年長崎市規則第 26 号）のほか、本市が発注する調達契約に関し、入札に参加しようとする者（以下「入札参加者」という。）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。

入札説明書に併せて公表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 設計・施工請負契約書（案）：

本事業の実施に係わる契約（以下「設計・施工請負契約」という。）の内容を示すもの

### 2 要求水準書（添付資料を含む。）：

本市が事業者に要求する具体的な設計、建設のサービス水準を示すもの

### 3 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

### 4 様式集：

資格審査及び提案審査に関する書類の様式並びに作成要領を示すもの

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）に関する質問等に対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、実施方針及び要求水準書（案）に関する質問等に対する回答によるものとする。

## 第2. 事業内容

### 1. 事業名称

日見大曲・宿町団地第1期整備事業

### 2. 施設の管理者の名称

長崎市長 鈴木 史朗

### 3. 本事業の目的

本市では、長崎市公営住宅等長寿命化計画に基づき、公営住宅を耐震性の低い順に解消、大型団地の集約化、再編等の方針により、建替事業を実施することとしている。

日見大曲住宅、日見大曲アパート（4号棟を除く）、宿町アパートは、昭和38年から昭和54年にかけて建設された鉄筋コンクリート造の計29棟578戸の住宅である。これらの施設は、外壁、防水及び設備機器等が老朽化し、一部耐震性が不足している等、建替更新が必要となっており、当該団地においては、578戸を約290戸（約5割）へ縮減する計画としている。

本事業では、(仮称)長崎市営宿町住宅新1号棟（60戸）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、PFI法に準じて、設計・施工一括発注方式により、民間事業者の有するノウハウや創意工夫を活用し、懸念する安全性や居住性の課題、また少子高齢化といった本市を取り巻く社会情勢によるニーズの変化や効率的な維持管理等への対応及びコスト削減を図ることを目的として実施するものである。

### 4. 本事業の内容

#### (1) 事業予定地

所在地：長崎県長崎市宿町217番地ほか2筆

敷地面積：3,238.76 m<sup>2</sup>

#### (2) 事業概要

本事業は、第1期整備事業として、宿町第2アパート（1号棟、2号棟）を本市が解体した後、事業予定地において、事業者が浄化槽等附属施設（以下「既存施設等」という。）の解体撤去を行い、解体により生じた敷地に新たに整備住宅等を建設するものである。

#### (3) 事業方式

本事業は、本市が事業者と締結する設計・施工請負契約に従い、整備住宅等の設計、建設業務等を事業者が一括で行うDB方式（Design：設計、Build：施工）により実施する。

#### (4) 事業期間

本事業の事業期間は、設計・施工請負契約締結日から令和9年12月28日までとする。

### 5. 本事業の対象範囲

本事業の対象範囲は、次のとおりとする。

なお、具体的な業務の内容及びその他の詳細については、要求水準書において示す。

#### (1) 設計業務

##### ア. 調査業務

(測量調査、地質調査、電波障害調査、周辺家屋調査、アスベスト含有材使用状況調査など事業者が必要とする調査)

##### イ. 整備住宅等の基本設計、実施設計業務

##### ウ. 既存施設等の解体撤去に係る設計

##### エ. 設計住宅性能評価の取得

##### オ. 設計段階における各種申請手続き

##### カ. 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

##### ア. 整備住宅等の建設工事

##### イ. 整備住宅等の建設住宅性能評価の取得

##### ウ. 整備住宅等の化学物質の室内濃度測定

##### エ. 整備住宅等の完成確認及び引渡し

##### オ. 既存施設等の解体撤去工事

##### カ. 建設段階における各種申請手続き

##### キ. 近隣対応・対策業務

##### ク. 交付金・補助金等申請関係書類の作成支援

##### ケ. 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

##### ア. 既存施設等の解体撤去に係る工事監理

##### イ. 整備住宅等の建設に係る工事監理

##### ウ. その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務

### 6. 事業者の収入

事業者の収入は、「設計業務及び工事監理業務の対価」「建設業務の対価」で構成され、本市は、設計・施工請負契約書に定める請負代金額を、以下のとおり支払う。

### (1) 設計業務及び工事監理業務の対価

年度	支払い内容	支払額
令和6年度	前払い	設計費の30%（10万円未満の端数は切り捨て）
令和7年度	完了払い	設計費の残額
令和9年度	完了払い	工事監理費の総額

### (2) 建設業務の対価

年度	支払い内容	支払額
令和7年度	前払い	建設業務費（既存施設等解体撤去工事費及び敷地整備に係る工事費分）の40%（10万円未満の端数は切り捨て）
	完了払い	建設業務費（既存施設等解体撤去工事費及び敷地整備に係る工事費分）の残額
令和8年度	前払い	建設業務費（整備住宅等の工事分）の40%（10万円未満の端数は切り捨て）
	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	完了払い	建設業務費（整備住宅等の工事分）の残額

※中間前金払については、設計・施工請負契約書第44条の規定に基づく

## 7. 事業スケジュール（予定）

想定の実業スケジュールは以下のとおりであるが、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。

設計・施工請負契約締結	令和6年9月
設計・建設期間	設計・施工請負契約締結日～令和9年12月28日
施設引渡し日	令和9年12月28日

※入居者移転は、本市が令和10年1月より実施する。

## 8. 本市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング

### (1) モニタリングの実施

本事業の目的を達成するために、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サービス水準及び提案書において入札参加グループが提案した水準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、設計時、工事施工時、工事完成時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は、本市から事業者に対して支払われる業務の対価の算定等に反映され、要求水準書に示されたサービス水準を下回る場合には、改善勧告のほか、業務の対価の支払の延期や減額、契約解除等の措置の対象となる。

### 第3. 入札参加者の備えるべき入札参加資格要件

#### 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。）で参加することとする。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) 入札参加者は、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) 入札参加者は、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。）により構成される。
- (4) 代表企業、構成企業のうち、建設業務を行う者は、長崎市建設工事等競争入札参加者の資格審査及び選定要綱（昭和 55 年 8 月 1 日施行）第 11 条に規定する有資格業者名簿（以下「長崎市建設工事等競争入札参加資格者名簿」という。）において、地域区分が市内又は認定市内としての登録がある者を少なくとも 1 者以上含めること。
- (5) 代表企業は、入札参加グループのうち、最も高い出資割合を負担するものとする。
- (6) 入札参加手続きは必ず代表企業が行うこと。

#### 2. 業務実施企業の入札参加資格要件

代表企業、構成企業のうち設計、建設、工事監理の各業務を行う者は、それぞれ(1)から(4)までの要件を全て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において関連がある者は、工事監理業務を行うことはできない。なお、「資本面において関連がある者」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、「人事面において関連がある者」とは、一方の企業の役員（会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 329 条第 1 項の規定による役員をいう。）が他方の企業の役員を兼ねている者をいう。

##### (1) 共通事項

代表企業、構成企業は、次のアからクまでの要件を全て満たしていること。

- ア. 長崎市契約規則（昭和 39 年長崎市規則第 26 号）第 2 条第 1 項に規定する者（同項後段の規定により読み替えて適用する者を含む。）に該当しない者及び同条第 2 項各号に該当しないと認められる者であること。
- イ. 長崎市物品等競争入札有資格者名簿又は長崎市建設工事等競争入札参加資格者名簿に登録されている者であること。
- ウ. 長崎市競争入札参加資格者指名停止措置要領（平成 7 年 11 月 7 日施行）及び長崎市各種契約等における暴力団等の排除措置に関する要綱（平成 24 年長崎市告示第 85 号）の規



定に基づく指名停止措置の期間中でない者並びに長崎市事業所実態調査実施要領（平成16年長崎市告示第305号）及び長崎市元請・下請関係適正化指導要綱（平成24年長崎市告示第829号）の規定に基づく入札参加制限措置の期間中でない者であること。

- エ. 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あった者（更生計画の認可が決定された者又は再生計画の認可の決定が確定された者（建設工事にあつては、更生手続開始又は再生手続開始の決定日以後を審査基準日とする経営事項審査を受け、本市の入札参加資格審査申請書を再度提出し、その審査を経て有資格業者として認定された者に限る。）を除く。）でないこと。
- オ. 会社法（平成17年法律第86号）第475条若しくは第644条の規定に基づく清算の開始又は破産法（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があった者でないこと。
- カ. 本事業に係る「日見大曲・宿町団地第1期整備住宅アドバイザー委託」に関与した者又はこれらの者と資本金面若しくは人事面において関連がある者でないこと。「日見大曲・宿町団地第1期整備住宅アドバイザー委託」に関与した者は、以下のとおりである。
  - (7) 株式会社 建設技術研究所
  - (4) シリウス総合法律事務所
  - (5) 株式会社 日総建
- キ. 第6の1に記載の日見大曲・宿町団地第1期整備事業受注者選定審査会の委員と資本金面又は人事面において関連がある者でないこと。
- ク. 代表企業、構成企業が、他の入札参加者として参加していない者であること。

## (2) 設計業務を行う者

設計業務を行う者は、以下に示すアからウまでの要件を全て満たしていること。なお、設計業務を複数の企業で実施する場合は、ア及びイの要件については、全ての企業が満たし、ウの要件は、少なくとも1者が要件を全て満たしていること。

- ア. 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項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。
- イ. 長崎市建設工事等競争入札参加資格者名簿に登録されていること。
- ウ. 平成25年4月以降に完了した延べ面積2,000㎡以上の公共施設の設計実績（基本設計又は実施設計）又は延べ面積3,500㎡以上の共同住宅の設計実績（基本設計又は実施設計）を有していること。

## (3) 建設業務を行う者

建設業務を行う者は、以下に示すアからエまでの要件を全て満たしていること。なお、建設業務を複数の企業で実施する場合は、建築一式工事を担う者の中から建設業務の代表者（以下「建設代表者」という。）を定めること。建設代表者は、アからエの要件を満たしていること。また、建設代表者以外の企業にあつては、ア及びイの要件を満たしていること。

- ア. 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定による特定建設業の許可を受けた者であること。
- イ. 長崎市建設工事等競争入札参加資格者名簿に登録されていること。
- ウ. 本市の制限付一般競争入札発注基準における総合数値が、入札参加資格要件の確認基準日において、次に掲げる点数以上であること。なお、担当工事以外の点数を全て満たす必要はない。
  - (7) 建築一式工事 1,000 点
- エ. 平成 25 年 4 月以降に完了した延べ面積 2,000 m<sup>2</sup>以上の公共施設の施工実績を有していること。

#### (4) 工事監理業務を行う者

工事監理業務を行う者は、以下に示すアからエまでの要件を全て満たしていること。なお、工事監理業務を複数の企業で実施する場合は、ア及びイの要件については、全ての企業が満たし、ウ及びエの要件は、少なくとも 1 者が要件を全て満たしていること。

- ア. 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項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。
- イ. 長崎市建設工事等競争入札参加資格者名簿に登録されていること。
- ウ. 平成 25 年 4 月以降に完了した延べ面積 2,000 m<sup>2</sup>以上の公共施設の工事監理実績を有していること。
- エ. 平成 25 年 4 月以降に完了した公共施設の工事監理実績を有する一級建築士を工事監理者として配置し、工事監理を実施できること。

### 3. 入札参加資格要件の確認基準日

入札参加資格要件の確認基準日は、資格審査書類の提出期限日（以下「入札参加資格審査基準日」という。）とする。

### 4. 入札参加者の失格・変更

#### (1) 日見大曲・宿町団地第 1 期整備事業受注者選定審査会の委員との接触

第 6 の 1 に記載の日見大曲・宿町団地第 1 期整備事業受注者選定審査会の委員の公表日以降において、本事業に関わって、当該委員に接触を試みた者は失格とする。

#### (2) 入札参加資格審査基準日以降、落札者決定までの期間

- ア. 代表企業が入札参加資格要件を欠くような事態が生じた場合は失格とする。
- イ. 代表企業の変更は認められないが、構成企業が入札参加資格要件を欠くような事態が生じた場合は、資格・能力等の面で支障がないと本市が認めた場合に限り、変更できることとする。

(3) 落札者決定後、設計・施工請負契約締結までの期間

- ア. 代表企業が入札参加資格要件を欠くような事態が生じた場合は失格とする。
- イ. 代表企業の変更は認められないが、構成企業が入札参加資格要件を欠くような事態が生じた場合は、直ちに失格とはせず、資格・能力等の面で支障がないと本市が認めた場合に限り、変更できることとする。

#### 第4. 募集及び選定スケジュール

民間事業者の募集及び選定スケジュール（予定）は、次のとおりとする。

日 程	内 容
令和5年12月25日	入札公告・入札説明書等の公表
令和6年1月16日	入札説明書等に関する説明会、事業予定地の見学会の開催
令和6年1月22日	入札説明書等に関する第1回質問受付締切
令和6年2月上旬	入札説明書等に関する第1回質問・回答の公表
令和6年2月26日	入札説明書等に関する第2回質問受付締切
令和6年2月26日	資格審査に関する書類の提出期限（資格審査申請書等）
令和6年3月中旬	資格審査の通知
令和6年3月下旬	入札説明書等に関する第2回質問・回答の公表
令和6年4月22日	提案審査に関する書類の提出期限
令和6年5月下旬	提案審査及びヒアリング・開札等
令和6年6月上旬	落札者の決定及び公表
令和6年6月下旬	仮契約の締結
令和6年9月下旬	長崎市議会の議決、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、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。

長崎市建築部住宅政策室

住 所：〒850-8685 長崎県長崎市魚の町 4-1（長崎市役所 18 階）

電 話：095-829-1189

F A X：095-829-1168

電子メール：jutakuseisaku@city.nagasaki.lg.jp

本市ホームページアドレス：

<https://www.city.nagasaki.lg.jp/sumai/620000/629000/p040850.html>

### 2. 入札に関する手続

#### (1) 入札説明書等の公表

特定事業の選定を踏まえ、令和 5 年 12 月 25 日(月)に、入札公告を行い、入札説明書等を本市ホームページで公表する。

#### (2) 入札説明書等に関する説明会、事業予定地の見学会の開催

入札説明書等に関する説明会、事業予定地の見学会を次のとおり開催する。

##### ア. 入札説明書等に関する説明会

日時：令和 6 年 1 月 16 日（火）午前 11 時 00 分から午前 11 時 30 分まで

（受付：午前 10 時 30 分から午前 11 時 00 分まで）

会場：長崎県長崎市魚の町 4 番 1 号 長崎市役所 5 階第 1 委員会室

申込期限：令和 6 年 1 月 15 日（月）午後 5 時 30 分まで

申込方法：別紙様式 1「参加申込書」に必要事項を記入のうえ、第 5 の 1 に記載の担当窓口にて電子メールにより提出し、受信確認の連絡を行うこと。

##### イ. 事業予定地の見学会

日時：令和 6 年 1 月 16 日（火）午後 1 時 30 分から午後 2 時 30 分まで

事業予定地：長崎県長崎市宿町 217 番地ほか 2 筆

申込期限：令和 6 年 1 月 15 日（月）午後 5 時 30 分まで

申込方法：別紙様式 1「参加申込書」に必要事項を記入のうえ、第 5 の 1 に記載の問い合わせ先に電子メールにより提出し、受信確認の連絡を行うこと。

#### (3) 入札説明書等に関する第 1 回質問及び意見・回答

入札説明書等に関する質問及び意見を次のとおり受け付ける。

- ア. 受付期限：入札説明書等公表の日から令和 6 年 1 月 22 日（月）午後 5 時 30 分まで
- イ. 受付方法：別紙様式 2「入札説明書等に関する質問書」に記入の上、第 5 の 1 に記載の担当窓口で電子メールにより提出し、受信確認の連絡を行うこと。
- ウ. 回答：令和 6 年 2 月上旬に本市ホームページで公表する予定である。

**(4) 入札説明書等に関する第 2 回質問及び意見・回答**

入札説明書等に関する質問及び意見を次のとおり受け付ける。

- ア. 受付期限：第 1 回質問への回答の日から令和 6 年 2 月 26 日（月）午後 5 時 30 分まで
- イ. 受付方法：別紙様式 2「入札説明書等に関する質問書」に記入の上、第 5 の 1 に記載の担当窓口で電子メールにより提出し、受信確認の連絡を行うこと。
- ウ. 回答：令和 6 年 3 月下旬に本市ホームページで公表する予定である。

**(5) 資格審査に関する書類の受付**

入札参加者は、資格審査に関する書類を次の期限に提出すること。なお、受付期限に遅れた場合は、入札に参加できない。

- ア. 受付期限：持参の場合は令和 6 年 2 月 26 日（月）午後 5 時 30 分まで。郵送の場合は令和 6 年 2 月 26 日（月）必着。
- イ. 提出場所：第 5 の 1 に記載の担当窓口
- ウ. 提出方法：持参又は郵送（配達証明付き書留郵便に限る。また、封筒の表面に「日見大曲・宿町団地第 1 期整備事業入札参加資格審査関係書類在中」と朱書きすること。）の方法により提出すること。
- エ. 提出書類：資格審査に関する書類（「第 9 提出書類」を参照）

**(6) 提案審査に関する書類の受付期間、場所及び方法**

入札参加者は、提案審査に関する書類を下記の期限までに提出しなければならない。なお、受付期限に遅れた場合は、入札に参加できない。

- ア. 受付期限：持参の場合は令和 6 年 4 月 22 日（月）午後 5 時 30 分まで。郵送の場合は令和 6 年 4 月 22 日（月）必着。
- イ. 提出場所：第 5 の 1 に記載の担当窓口
- ウ. 提出方法：持参又は郵送（配達証明付き書留郵便に限る。また、封筒の表面に「日見大曲・宿町団地第 1 期整備事業提案審査関係書類在中」と朱書きすること。）の方法により提出すること。
- エ. 提出書類：提案審査に関する書類（「第 9 提出書類」を参照）
- オ. 提出部数：提案審査に関する書類は正本 1 部及び副本 5 部を提出すること。

**(7) ヒアリング及び開札の実施**

本市は、入札参加者に対し、令和 6 年 5 月下旬に提案書の内容に関するヒアリング及び開札を実施する。詳細については、該当者に別途通知する。

## (8) 入札の手順

- ア. 提出された資格審査に関する書類及び提案審査に関する書類が全て揃っていることを確認する。揃っていない場合は失格とする。
- イ. 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する。満たしていないと評価された場合は失格とする。
- ウ. 入札参加資格を満たしていると評価された入札参加者の提案審査に関する書類について落札者決定基準に従い、審査を行う。
- エ. 入札書に記載する入札額（消費税及び地方消費税相当額を除く。）が、本市の設定した予定価格を超えている場合は失格とする。
- オ. 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、別に公表する落札者決定基準に基づき、日見大曲・宿町団地第1期整備事業受注者選定審査会による提案内容の審査と入札額を総合的に評価し、落札者を決定する。
- カ. 落札者となった入札参加者の代表企業に対して、令和6年6月上旬に決定通知を行う。

## 3. 入札に関する留意事項

### (1) 入札説明書等の承諾

入札参加者は、提案審査に関する書類の提出をもって、入札説明書等（入札説明書等の公表日以降に追加で公表した資料を含む）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

提案書の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、本事業において公表等が必要と認めるときは、本市は提案書の全部又は一部を無償で使用できるものとする。

また、落札に至らなかった入札参加者の提案については、本市が民間事業者選定過程等を説明する以外の目的には使用しないものとする。

**(6) 特許権等**

提案のなかで特許権、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、維持管理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**

提出された入札書類については、変更及び返却はできない。

**(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) 入札の無効又は失格に関する事項**

次のいずれかに該当する場合は、無効又は失格とする。

- ア. 入札説明書に示した入札参加者の備えるべき入札参加資格のない者の提出した入札書類
- イ. 事業名及び入札額のない入札書類
- ウ. 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
- エ. 事業名に誤りのある入札書類
- オ. 入札額の記載が不明確な入札書類
- カ. 入札額を訂正した入札書類
- キ. 1つの入札について同一の者からの2以上の入札書類
- ク. 入札書類の受付期限までに到達しなかった入札書類
- ケ. 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
- コ. 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
- サ. 予定価格を上回る価格を提示した入札書類
- シ. 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、代表企業に通知する。

**(11) 入札の中止等**

入札の妨害又は、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は、入札の執行延期、再入札又は入札の取り止め等の対処を図る場合がある。



**(12) 落札者を決定しない場合**

本市は、民間事業者の募集、審査及び落札者の選定において、入札参加者がいない、あるいはいずれの入札参加者も公的財政負担の縮減等の達成が見込めない等の理由により、本事業を特定事業として実施することが適当でないと判断した場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに本市ホームページで公表する。

**4. 予定価格**

1,401,087 千円（消費税及び地方消費税相当額を除く。）

## 第6. 提案審査に関する書類の審査

### 1. 日見大曲・宿町団地第1期整備事業受注者選定審査会

事業者の選定に当たり、学識経験者等で構成する日見大曲・宿町団地第1期整備事業受注者選定審査会（以下「受注者選定審査会」という。）を本市に設置する。受注者選定審査会は、入札参加者から提出された提案の審査を行う。

〔敬称略〕

	氏 名	所 属
委 員	桑水流 和弘	長崎市社会福祉協議会 監事
委 員	源城 かほり	長崎大学 工学部 教授
委 員	鉄川 進	長崎県建築士会 会長
委 員	橋口 剛	活水女子大学 健康生活学部 特別選任准教授
会 長	安武 敦子	長崎大学 工学部 教授

※50音順で記載

### 2. 審査方法

審査は、落札者決定基準に従い資格審査と提案審査に分けて実施する。提案内容及び入札額を総合的に評価し、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。

資格審査	入札参加資格に関する審査
提案審査	事業計画の提案に関する審査 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 地域貢献の提案に関する審査 入札額に関する審査

#### (1) 落札者の決定

本市は、最優秀提案の選定結果を踏まえ、落札者を決定する。

ただし、最優秀提案が複数ある時（総合評価点が同点の時）は、技術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、速やかに入札参加者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

事業予定地の立地条件は、次のとおりである。

事業予定地	長崎県長崎市宿町 217 番地ほか 2 筆
敷地面積	3,238.76 m <sup>2</sup>
地域地区等	i) 用途地域：第 1 種中高層住居専用地域、一部、準住居地域（建蔽率 60%、容積率 300%） ii) なし（法第 22 条指定地域）、一部、準防火地域
接道道路	北側：約 27.6m（国道 34 号線）、西側：約 5.8m（市道宿町 13 号、15 号線）
インフラ	上水道：あり 下水道：公共下水道あり ガス：あり（プロパンガス） 電気：あり
その他	既存の駐車場には浄化槽が埋設されており、撤去すること。また、既存宿町第 2 アパート（3 号棟～6 号棟）のガス供給に係るプロパンガス庫が事業予定地内に設置されているため、既存住宅へのガス供給を確保した上、プロパンガス庫を撤去すること。 事業予定地内には高低差があるため、段差解消等に配慮し、必要に応じて造成工事を実施すること。

### 2. 施設の設計、建設及び工事監理の提案に関する条件

施設の設計、建設及び工事監理の提案に関する条件は、第 2 の 5 本事業の対象範囲で示す事業者の業務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、代表企業、構成企業以外の者に設計、建設及び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使用する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. 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、工事着手予定日から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。

#### 5. 本市と事業者の責任分担

##### (1) 責任分担に関する基本的考え方

本事業は、適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指している。事業者の担当する業務については、事業者が責任をもって遂行し、各業務の履行に伴い発生するリスクについては、自らが責任をもって対応し、リスク発生による影響についても自らの負担で対応するものとする。ただし、本市が負うべき合理的理由があるリスクについては、本市が責任の一部又は全部を負うこととする。

##### (2) 予想されるリスクと責任分担

本市と事業者の基本的なリスク分担の考え方は、設計・施工請負契約書(案)に示すとおりであり、入札参加者は、負担すべきリスクを想定した上で提案を行うこと。

## 第8. 契約に関する事項

### 1. 契約手続

#### (1) 契約の条件

落札者と本市は、速やかに設計・施工請負契約の仮契約の締結を行う。また、議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和39年長崎市条例第12号）第2条の規定により、長崎市議会で議決された時に本契約になるものとする。なお、契約に係る印紙代等の費用は、全て事業者の負担とする。ただし、本市は、当該議案が長崎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、設計・施工請負契約に係る議案の議決があるまでの間に、当該落札者が第3の入札参加者の備えるべき入札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、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) 契約締結時期及び事業期間

仮契約 令和6年6月下旬

長崎市議会の議決 令和6年9月下旬

事業期間は、設計・施工請負契約締結日から令和9年12月28日までとする。

#### (2) 設計・施工請負契約の概要

事業者が本市を相手方として締結する設計・施工請負契約は、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。

設計・施工請負契約は、本市の提示内容、事業者の提案内容及び設計・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施設整備に関する業務内容、金額、支払方法等を定める。

### 3. 契約金額

契約金額は、落札者の入札額（消費税及び地方消費税相当額を除く。）に、当該入札額中の消費税等課税対象額に係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額とする。

### 4. 契約保証金

設計・施工請負契約書(案)第6条に基づくものとする。

## 第9. 提出書類

### 1. 入札時の提出書類

入札時に提出する書類は、次表のとおりとする。詳細は、様式集（資格審査・提案審査）を参照すること。

#### (1) 資格審査に関する書類

① 資格審査に関する書類	
・ 資格審査申請書	様式 1-1
・ 設計業務を行う者の資格等要件に関する書類	様式 1-2
・ 建設業務を行う者の資格等要件に関する書類	様式 1-3
・ 工事監理業務を行う者の資格等要件に関する書類	様式 1-4
・ 入札参加グループの構成表及び役割分担表	様式 1-5
・ 委任状（構成企業→代表企業）	様式 1-6
・ 委任状（代表企業用）	様式 1-7
・ 事業実施体制	様式 1-8
・ 会社概要書（代表企業、構成企業の全企業）	書式自由
・ 定款（代表企業、構成企業の全企業）	書式自由
・ 決算報告書（代表企業、構成企業の全企業、直近 3 箇年）	書式自由
・ 登記簿謄本（代表企業、構成企業の全企業、直近の履歴事項全部証明書原本）	書式自由
・ 納税証明書（その 1）（代表企業、構成企業の全企業、直近 3 箇年）	書式自由
・ 納税証明書（県税：法人県民税、法人事業税）（代表企業、構成企業の全企業、直近 3 箇年）	書式自由
・ 納税証明書（市税：法人市民税）（代表企業、構成企業の全企業、直近 3 箇年）	書式自由
② その他	
・ 辞退届	様式 2-1
・ 構成企業に係る変更承諾願	様式 2-2

(2) 提案審査に関する書類

① 提案審査に関する書類	
・ 提案審査書類提出書	様式 A-1
・ 入札参加グループの構成表	様式 A-2
・ 入札書	様式 A-3
・ 入札価格内訳書（別表含む）	様式 A-4
・ 要求水準書及び添付書類に関する誓約書	様式 A-5
② 提案書	
・ 事業計画全般に関する事項	様式 B-1～3
・ 設計業務に関する事項	様式 C-1～3
・ 建設業務に関する事項	様式 D-1
・ 地域貢献に関する事項	様式 E-1～2
・ 計画図面等提案書類	様式 F-1～7
・ 事業スケジュール	様式 G-1
③ 基礎審査項目チェックシート	様式 H-1

※様式 F-5～F-7 については任意の提出とする。

## 第10. その他

### 1. 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

本事業において、本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し、詳細については設計・施工請負契約書（案）に定める。

#### (1) 事業者の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

- ア. 事業者の責めに帰すべき事由により、本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、設計・施工請負契約を解除することができる。
- イ. 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、本事業の継続が困難と合理的に認められる場合、本市は、設計・施工請負契約を解除することができる。
- ウ. ア及びイにより設計・施工請負契約が解除された場合、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本事業の継続が困難となった場合

- ア. 本市の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合、事業者は、設計・施工請負契約を解除することができる。
- イ. 前号により設計・施工請負契約が解除された場合、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) 本市及び事業者の責めに帰すことのできない事由により本事業の継続が困難となった場合

- ア. 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本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。
- イ. 一定の期間内に協議が整わないときは、本市が協議の内容を踏まえ、本事業の継続の可否を決定することとし、本市は、設計・施工請負契約を解除することができる。

### 2. 入札の辞退

本事業の入札を辞退する者は、令和6年5月下旬に予定するヒアリングの実施前までに辞退届（様式 2-1）を第5の1の担当窓口を持参又は郵送により提出すること。なお、ヒアリングの実施後の辞退は認めないものとする。

### 3. 地域経済への配慮

本事業の実施に当たっては、長崎市内に本店を有する者及び長崎市物品等競争入札有資格者名簿又は長崎市建設工事等競争入札参加資格者名簿において、地域区分が認定市内としての登



録がある者（以下「市内業者」という。）の積極的な活用（物資・飲食物・消耗品等の調達を含む。）や地元雇用の創出に努めるなど地域経済の振興に配慮すること。

なお、市内業者への発注額の考え方については、提案様式 E-1 に「市内企業への発注額の集計の考え方」として示しているため参照すること。

#### 4. 関係法令等の遵守

事業者は、本事業を実施するにあたり関係法令等（法律、政令、省令等）及び本市の条例等（条例、規則、告示、訓令等）並びにその他関連する要綱・基準等を遵守すること。

#### 5. 議会の議決

本市は、契約に関する議案を令和 6 年 9 月長崎市議会定例会に提出する予定であり、市議会の議決を得たときは、これを本契約とみなすものとする。なお、市議会の議決が得られなかった場合、本市は一切の責任を負わない。