宮崎県県営一ケ岡団地再整備事業

入札説明書

令和８年 10 月

【令和８年 11 月 26 日修正】

宮　崎　県

目次

第１ 特定事業に関する事項 1

１ 事業内容に関する事項 1

(1) 事業名称 1

(2) 事業に供される公共施設等 1

(3) 公共施設等の管理者の名称 1

(4) 本事業の目的 1

(5) 事業の概要 2

(6) 事業方式 2

(7) 業務の範囲 2

(8) 事業者グループの収入及び負担 4

(9) 事業期間及び事業実施スケジュール 5

(10) 事業の実施に必要と想定される根拠法令等 5

第２ 事業者グループの募集及び選定に関する事項. 6

１ 事業者グループ選定に関する基本的事項 6

(1) 基本的な考え方 6

(2) 事業者グループの募集及び選定方法 6

(3) PFI 事業者（落札者）を選定しない場合 6

２ 募集及び選定に係るスケジュール 6

３ 入札参加者が備えるべき参加資格要件 7

(1) 入札参加者の構成等 7

(2) 入札参加者の資格要件（共通） 8

(3) 各構成員の参加資格要件 10

(4) 競争入札に参加する者に必要な資格を有するかどうかの審査を申請する時期及び場所 14

(5) 共同企業体の入札参加資格認定書に関する事項 14

(6) 地域経済への配慮 14

(7) 参加資格の確認基準日 14

(8) 参加資格の喪失 14

(9) 提出書類の取り扱い 15

(10) 特別目的会社(SPC)の設立について 16

４ 事業者グループの募集手続き等 16

(1) 予定価格 16

(2) 契約条項を示す場所及び期間 16

(3) 入札説明書等の交付方法及び交付期間 16

(4) 入札説明書等に関する説明会 17

(5) 入札説明書等に関する質問の受付・回答の公表 17

(6) 入札説明書等に関する個別対話について 18

(7) 入札説明書等の変更 18

(8) 入札参加表明書等の受付 18
(9) 参加資格確認結果の通知 19
(10) 入札提出書類の受付 19
(11) 開札の場所及び日時 19
(12) 提案書に対するヒアリング等 19
(13) 入札保証金 20
(14) 入札の中止等 20
(15) 入札の無効に関する事項 20
5 審査及び落札者の決定に関する事項 20
(1) 審査委員会の設置 20
(2) 審査の方法 21
(3) 落札者の決定及び公表について 21
6 契約締結に関する事項 21
(1) 基本協定の締結 21
(2) 仮契約及び特定事業契約の締結等 21
第３ 事業者グループの責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施に関する事項 22
1 県と事業者グループのリスク分担 22
(1) 責任分担の基本的な考え方 22
(2) 予想されるリスクと責任分担 22
2 業務の要求水準 22
3 事業者グループの責任の履行確保に関する事項 22
4 県による事業の実施状況の監視（モニタリング） 22
(1) モニタリングの概要 22
(2) モニタリング費用の負担 22
(3) モニタリングの結果の活用 22
5 事業期間中の事業者グループと県の関わり 23
6 事業の終了 23
第４ 公共施設等の立地及び規模並びに配置に関する事項 24
1 立地に関する事項 24
2 土地に関する事項 24
3 建替住宅等の概要 24
4 建替えの手順 24
5 開発行為等の基本的な考え方 24
6 県営住宅整備に関する事項 25
(1) 県営住宅（建替住宅） 25
(2) 附帯施設等 25
7 用地活用に関する事項 25
(1) 民間収益施設の整備の条件 25

(2) 活用地の土地利用に関する事項 25
8 コミュニティ形成支援に関する事項 25
(1) コミュニティ形成支援業務を実施する場合 25
第５ 事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項 26
１ 基本的な考え方 26
２ 管轄裁判所の指定 26
第６ 事業の継続が困難になった場合における措置に関する事項 26
１ 事業者グループ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 26
２ 県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 26
３ いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合 26
４ 埋蔵文化財の発掘により事業の継続が困難となった場合 26
第７ 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等に関する事項 27
１ 法制上及び税制上の措置に関する事項 27
２ 財政上及び金融上の支援に関する事項 27
３ その他の支援に関する事項 27
第８ その他特定事業の実施に関し必要な事項 27
１ 情報公開及び情報提供 27
２ 使用言語、単位及び時刻 27
３ 県からの提示資料の取り扱い 27
４ 事業用地の現地調査 27
５ 入札参加に伴う費用分担 27
６ 問合せ先 28

様式
様式１　入札説明書等に関する説明会参加申込書
様式２　入札説明書等に関する質問書
様式３　入札説明書等に関する個別対話参加申込書

【用語の定義】

用語	定義
PFI	Private Finance Initiative の略。公共サービスの提供に際して公共施設が必要な場合に、従来のように公共が直接施設を整備せずに民間資金を利用して民間に施設整備と公共サービスの提供をゆだねる手法をいう。
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。
本事業	宮崎県県営一ケ岡団地再整備事業をいう。
PFI 事業	本事業のうち、県が PFI 法に基づく特定事業として選定し、PFI 事業者が実施する、建替住宅等の設計業務、建設業務、工事監理業務、入居者移転支援業務を総称した事業をいう。
県営住宅整備業務	建替住宅等の整備及び既存住宅等の解体撤去をいう。
入居者移転支援業務	移転対象入居者の仮移転、本移転及び退去の支援に関する業務をいう。
附帯事業	本事業のうち、用地活用業務、コミュニティ形成支援業務を総称した事業をいう。
PFI 事業者	PFI 法に基づき、特定事業を実施する事業者のグループであり、本事業の実施に際して県と事業契約を締結し、事業を実施する者をいう。
附帯事業者	用地活用企業とコミュニティ形成支援企業を総称した者をいう。
事業者グループ	PFI 事業者及び附帯事業者を総称した者をいう。
BT 方式	Build Transfer 方式の略。落札者が自ら資金調達を行い、施設を建設（Build）した後、施設の所有権を公共側に移管（Transfer）し、施設の運営は公共側が行う方式をいう。
VFM	Value for Money の略。支払い（Money）に対して最も価値の高いサービス（Value）を供給するという考え方。従来の方式と比べて、PFI の方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合。
事業用地	県営一ケ岡団地が現に立地する場所で、本事業を行うための土地をいう。
県営住宅整備用地	建替住宅等を整備する土地をいう。
活用地	事業用地から県営住宅整備用地を除いた土地をいう。
既存住宅	事業用地において現に立地する県営住宅をいう。
既存住宅等	既存住宅及び既存住宅に附帯する施設をいう。
建替住宅	本事業で、新たに整備する県営住宅をいう。
建替住宅等	本事業で、新たに整備する県営住宅及び附帯する施設をいう。
先行建替住宅	本事業とは別に県が従来方式で整備する県営住宅をいう。
落札者	本事業を落札した者をいう。
入札参加者	本事業の入札に参加するグループをいう。
構成員	入札参加者を構成する企業をいう。

構成企業	構成員のうち、PFI 事業を実施する企業をいう。
附帯企業	構成員のうち、附帯事業を実施する企業をいう。
協力企業	構成企業又は附帯企業から業務を直接受託する企業をいう。
代表企業	入札参加者の代表として参加手続きを行う企業をいう。
実施方針等	本事業の実施方針、要求水準書（案）及び添付書類等をいう。
入札説明書等	入札説明書と同時に公表する書類一式をいう。具体的には、入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、事業契約書（案）、様式集等をいう。
通知書	経営規模等評価結果通知書及び総合評定値通知書をいう。
入札提出書類	入札説明書に記載された様式に従い作成及び提出された入札書及び提案書をいう。
入札参加表明書等	入札参加者が提出する書類で、入札参加表明書及び入札参加資格の確認に必要な書類をいう。
SPC	落札者が本事業を遂行するために会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定める株式会社として設立する特別目的会社をいう。
特定事業契約	県が PFI 事業者と締結する事業契約をいう。

第１　特定事業に関する事項

１　事業内容に関する事項

(1)　事業名称

宮崎県県営一ケ岡団地再整備事業

(2)　事業に供される公共施設等

県営住宅（附帯施設を含む）

(3)　公共施設等の管理者の名称

宮崎県知事　河野　俊嗣

(4)　本事業の目的

この事業は、「宮崎県営住宅長寿命化計画」に基づき、県営一ケ岡団地の一部を再整備するものである。

一ケ岡団地は、23 棟 555 戸からなる大型団地で、北ブロックの８棟 201 戸は平成８年から 12 年度に建て替え済みであるが、南ブロックの 15 棟 354 戸は、昭和 43 年～50 年に建設され、建設後 50 年余りを経過しており、老朽化が進行している。

加えて、バリアフリー対応住戸等の不足、小家族・単身者世帯の増加といった住宅ニーズへの対応が急務であり、沿岸部に近い立地特性から、津波浸水被害を想定した災害に強い住環境の構築も求められている。

本事業の実施により、一ケ岡団地において、快適かつ安全・安心に暮らせる住環境の形成と、県の財政負担の軽減を図るとともに、コミュニティミックス及び多世代交流を促進することで地域コミュニティの活性化に貢献することを目的とする。

なお、事業実施に当たっては、民間ノウハウを活用した新たな賑わい形成につながる機能の導入や、効果的かつ効率的な事業推進のため、PFI 法に基づく事業として実施する。

(5)　事業の概要

県は、本事業において223戸の新たに整備する県営住宅及び附帯施設の整備を計画しており、事業期間の終了は、令和17年９月の予定である。

本事業の実施に際して、県と事業契約を締結しPFI事業及び附帯事業を実施する事業者グループは、事業用地において、次に示す業務を行う。

ア　事業用地内において現に立地する既存の県営住宅及びその附帯施設を解体撤去する。

イ　事業用地において新たに223戸の建替住宅等を整備するとともに、関連する公共施設等の整備を行う。

ウ　一部の入居者の仮移転、住替移転及び本移転に関する業務を行う。

エ　活用地を県から賃借し、自らの事業として周辺地域の活性化に貢献する施設の整備等を行う。

(6)　事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施し、PFI事業者が事業用地内に存在する既存住宅等を解体撤去し、新たに建替住宅等の設計・建設等を行い、県に所有権を移転するBT方式とする。また、落札者は用地活用業務を附帯事業として実施し、コミュニティ形成支援業務の提案を行った場合も同様とする。

(7)　業務の範囲

本事業において事業者が実施する業務範囲は、次のとおりとする。詳細な内容は、「要求水準書」を参照すること。

ア　事業計画の策定に関する業務

事業者は、入札手続きにおいて提出した入札提出書類に基づき、県営住宅の整備に関する業務、入居者移転支援業務の全体工程計画や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画を策定する。なお、附帯事業も同様に事業計画を策定するものとする。

イ　県営住宅整備業務

PFI事業者は、事業用地において以下の業務を行う。

(ｱ)　建替住宅等の事前調査及び設計に関する業務

a　事前調査業務（測量調査、地質調査、アスベスト事前調査等）

b　建替住宅等の基本設計及び実施設計

c　その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(ｲ)　既存住宅等の解体撤去に関する業務

a　既存住宅等の解体撤去に関する設計

b　既存住宅等の解体撤去工事

c　既存住宅等の解体撤去に関する工事監理

d　その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(ｳ)　建替住宅等の整備に関する業務

a　建替住宅等の建設工事
b　建替住宅等の建設に関する工事監理
c　設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価の取得
d　住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託
e　化学物質の室内濃度測定
f　内覧会開催協力
g　その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(ｴ)　その他業務

a　本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続
b　近隣対策及び対応（地元説明会の開催、電波障害対応、周辺家屋補償等）
c　完成確認、所有権の移転及び引渡し
d　確定測量・表示登記及び公有財産台帳登録関係書類等の作成支援
e　契約不適合検査の実施
f　交付金・補助金等申請関係書類等の作成支援
g　会計実地検査の支援
h　家賃算定資料の作成支援
i　建築・設備維持保全計画の作成支援

ウ　入居者移転支援業務

PFI 事業者は、入居者移転支援業務として以下の業務を行う。（先行建替住宅への移転支援も対象とする。）

(ｱ)　移転に関する事前業務
(ｲ)　仮移転支援業務
(ｳ)　本移転支援業務
(ｴ)　住替移転支援業務
(ｵ)　退去者支援業務
(ｶ)　移転先（県営住宅）の入居に係る修繕業務
(ｷ)　入居者に対する移転相談対応業務
(ｸ)　地域居住機能再生推進事業（補助金）申請関係書類等の作成の支援業務
(ｹ)　その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

エ　用地活用業務

用地活用業務を行う企業（以下「用地活用企業」という。）は、県から活用地を賃借し、自己の責任及び費用において、民間収益施設の整備、運営等を実施する。

オ　コミュニティ形成支援業務（任意提案）

コミュニティ形成支援業務は任意提案とし、コミュニティ形成支援を行う企業（以下「コミュニティ形成支援企業」という。）は、建替住宅等の整備期間中において、空き家となる既存住宅（１棟）又は事業用地内の空き地を無償で使用貸借し、自己の責任及び費用において活用することができる。

⑻　事業者グループの収入及び負担

ア　PFI 事業者の収入

支払いに関する事項を以下に示すが、詳細は事業契約書（案）で示す。

(ｱ)　県営住宅整備費用

a　県は、県営住宅整備業務期間内において、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書に定める額を事業者に毎年度支払う。なお、事前調査及び設計業務に要する費用については、同業務が完了している場合に限り、完了した業務に応じて県が査定した金額を支払う。

b　既存住宅等の解体撤去に関する業務及び建替住宅等の整備に関する業務に要する費用については、a 及び b で支払済の費用を除いた額を、建替住宅等及の引渡し時に PFI 事業者に一括して支払う。建替住宅等の引渡しが部分的に行われる場合には、引渡しが行われる部分に要する費用のうち、a 及び b で支払済の費用を除いた額を、部分引渡し時に一括して支払う。

(ｲ)　入居者移転支援に関する費用

a　県は、入居者移転支援業務の実績に応じて、県が査定した額を年１回支払う。支払時期については、事業者と協議の上、県が決定する。なお、入居者の移転料については、移転者が提出する移転料請求書に基づき、県が移転者に支払うものとする。

b　入居者移転支援に関する費用のうち、PFI 事業者が県内の県営住宅の空住戸を仮移転対象者の仮住戸として使用するために空家補修工事を行う場合の補修工事費については、補修内容に応じた補修費用を指定管理者が PFI 事業者に別途支払う。

(ｳ)　用地活用及びコミュニティ形成支援に関する費用

用地活用及びコミュニティ形成支援に関する収入は、直接、附帯事業者の収入とする。

イ　事業者グループの負担

(ｱ)　PFI 事業者は、県営住宅整備業務及び入居者移転支援業務に要する費用を、県からの支払いがあるまでの間、負担する。

(ｲ)　用地活用企業は、活用地の借地料を用地活用業務期間中、毎年度県へ支払う。なお、県の示す基準貸付料は、1,200 円/㎡・年とする。

(ｳ)　コミュニティ形成支援企業は、業務に必要な光熱水費を負担する。

(ｴ)　用地活用企業及びコミュニティ形成支援企業は、業務の実施や民間収益施設の整備及び運営等を自らの費用負担で行う。

(9)　事業期間及び事業実施スケジュール

ア　県営住宅整備業務、移転支援業務の事業期間

特定事業契約の締結日から令和 17 年９月 30 日までとする。

イ　用地活用業務に関する期間

借地借家法に基づく事業用定期借地権を設定し、設定期間は用地活用企業の提案する期間とする。ただし、期間は 10 年以上 30 年未満とする。

ウ　コミュニティ形成支援業務に関する期間

県営住宅整備業務開始日から当該既存住宅等の解体撤去工事着手の前日までとする。ただし、解体工事に支障が無いよう備品等の片付けを行うとともに、解体に必要な業務について協力すること。

エ　事業スケジュール

本事業のスケジュールは概ね以下を想定しているが、具体的なスケジュールは落札者の提案に基づき別途協議するものとし、事業者の提案による工期の短縮は可能とする。

内容	日程（予定）
基本協定の締結	令和９年６月
仮契約の締結	令和９年７月
本契約の締結（議会の議決）	令和９年９月
設計期間・許可申請等	令和９年９月～
移転事前調整・移転期間	令和９年９月～令和 17 年９月
解体工事・建設工事期間	先行建替住宅移転完了後～ 令和 17 年９月 （事業者の提案により短縮も可能）
コミュニティ形成支援業務期間	事業者の提案による
建替住宅の所有権移転	住棟単位で建替住宅の完成検査後
用地活用業務の開始※	事業者の提案による

※用地活用業務の開始時期は、県営住宅整備業務の終了後に限らず、当該整備業務の期間中においても実施可能とする。

(10)　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あたり、法令及び条例等を遵守すること。なお、遵守すべき法令等については、要求水準書に示す法令等に基づくものとする。

第２　事業者グループの募集及び選定に関する事項

１　事業者グループ選定に関する基本的事項

(1)　基本的な考え方

本事業は、施設の整備、入居者の移転支援、用地活用、コミュニティ形成までの各業務を通じて、事業者グループに効率的・効果的かつ継続的なサービスの提供を求めるものであり、事業者グループの幅広い能力及びノウハウを総合的に評価して選定する必要があることから、事業者グループの募集及び選定にあたっては、県から事業者グループに対するサービス購入費の支払額、施設の整備段階、入居者の移転支援段階の各業務の能力並びに用地活用の提案内容、その他の条件等を総合的に評価する。

(2)　事業者グループの募集及び選定方法

本事業における事業者グループの募集及び選定については、手続きの透明性及び競争性の確保に配慮した上で、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）によるものとする。

また、本事業は、WTO 政府調達協定の対象事業であり、入札手続きは「地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令（平成 7 年政令第 372 号)」に基づいて実施する。

(3)　PFI 事業者（落札者）を選定しない場合

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。

２　募集及び選定に係るスケジュール

事業者グループの募集及び選定にあたってのスケジュールは、概ね以下のとおりとする。

事業者グループ選定手順	日程(予定)
入札公告・入札説明書等の公表	令和８年 10 月 29 日（木）
入札説明書等に関する説明会	令和８年 11 月５日（木）
入札説明書等に関する質問受付期間（第１回）	令和８年 10 月 29 日（木）～ 令和８年 12 月 3 日（木）
入札説明書等に関する質問回答の公表(第１回)	令和８年 12 月 15 日（火）
添付資料申込書兼誓約書の受付期間（希望者）	令和８年 10 月 29 日（木）～ 令和８年 12 月 21 日（月）
参加表明書・参加資格確認申請書の受付期間	令和８年 12 月１日（火）～ 令和８年 12 月 21 日（月）
入札説明書等に関する個別対話申込の受付期間	令和８年 12 月 15 日（火）～ 令和８年 12 月 23 日（水）

参加資格審査結果の通知	令和９年１月８日（金）
入札説明書等に関する個別対話	令和９年１月 12 日（火）～ 令和９年１月 14 日（木）
入札説明書等に関する質問受付期間（第２回）	令和９年１月 27 日（水）～ 令和９年２月 10 日（水）
入札説明書等に関する質問回答の公表(第２回)	令和９年２月 26 日（金）
入札提出書類の受付期間	令和９年３月８日（月）～ 令和９年３月 30 日（火）
開札	令和９年３月 30 日（火）
提案審査・ヒアリング	令和９年５月
落札者の決定・公表	令和９年５月
基本協定の締結	令和９年６月
仮契約の締結	令和９年７月
本契約の締結（議会の議決）	令和９年９月

３　入札参加者が備えるべき参加資格要件

(1)　入札参加者の構成等

ア　入札参加者の構成

入札参加者の構成については、以下のとおりとする。

(ｱ)　入札参加者は、県の求める性能を備えた建替住宅等を設計、建設することができる企画力、資力、信用、技術的能力及び実績を有する複数の企業により構成されるグループとする。

(ｲ)　入札参加者は、建替住宅等を設計する企業（以下「設計企業」という。）、建替住宅等を建設する企業（以下「建設企業」という。）、建替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。）、入居者移転支援業務を行う企業（以下「移転支援企業」という。）、用地活用企業にて構成されるものとし、コミュニティ形成支援業務を実施する場合は、コミュニティ形成支援企業を含むこととする。なお、用地活用企業については、少なくとも活用地を借り受ける企業を特定していることとし、テナントを導入する場合は、少なくとも導入を予定する事業の業種を明らかにしていること。

業務の一部を構成員以外の第三者に下請又は委託する場合は、速やかに県に通知すること。当該第三者に委託する場合は、事業者グループの責任において当該業務の履行や委託先の法令遵守等を確保すること。

イ　代表企業の選定

(ｱ)　入札参加者は、構成員の中から代表企業を定め、資格確認時に明らかにすること。

(ｲ)　代表企業は、本事業に係る参加資格確認の申請、応募手続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、本事業に係る入札参加者内内の全ての調整、債務等の責任を負うものとする。

なお、代表企業から統括責任者を配置すること。

ウ　構成員の構成要件

同一企業が複数の構成員を兼ねることは可能とするが、建設企業が工事監理企業を兼ねることはできないものとする。ただし、特許工法等自社施工管理が必要な工法等はその部分について自社工事監理を可とする。

エ　複数応募の禁止

入札参加者の構成員及び構成員と資本関係又は人的関係がある者は、他の入札参加者の構成員になることはできない。

なお、資本関係がある者とは、当該企業の発行済株式総数の 100 分の 50 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者をいい、人的関係がある者とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている場合をいう。以下（2）オ及びカにおいて同じ。

オ　構成員の変更及び追加の禁止

入札参加表明書の提出後は、原則として入札参加者の構成員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者の構成員（ただし、代表企業を除く。）の変更及び追加ができるものとする。

(2)　入札参加者の資格要件（共通）

入札参加者の構成員は、次の要件を全て満たすこと。

ア　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）第９条に定める欠格事由に該当しない者であること。

イ　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。

ウ　入札公告日から契約が確定する日までのいずれの日においても、県が発注する建設工事等の契約に係る入札参加者の資格等に関する要綱（平成 20 年宮崎県告示第 369 号。以下「入札参加資格要綱」という。）第 10 条に規定する入札参加資格停止となっていない者であること。

エ　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２号に掲げる暴力団及びその構成員の統制下にある者でないこと。

オ　本事業に係るアドバイザリー業務を受託している次の者若しくはこれらの者と資本関係又は人的関係がある者でないこと。

(ｱ) 株式会社長大　東京都中央区日本橋蛎殻町１丁目 20 番４号

(ｲ) はぜのき法律事務所　東京都中央区築地２丁目３番４号

カ　宮崎県県営一ケ岡団地再整備事業審査委員会（以下「審査委員会という。」の委員が属する法人又はその法人と資本関係又は人的関係がある者でないこと。

キ　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でないこと。

ク　会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条に規定する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 条に規定する再生手続開始の申立ての事実がある者にあっては、当該手続開始決定後、一般競争入札参加資格に係る随時の審査による認定を受けている者であること。

ケ　民事執行法（昭和 54 年法律第４号）の規定に基づく差押等金銭債権に対する強制執行若しくは国税、地方税その他の公課について滞納処分の執行を受け支払いが不可能になった者でないこと、又は第三者の債権保全の請求が常態となったと認められる者でないこと。

コ　破産法（平成 16 年法律第 75 号）の規定に基づく破産手続開始の申立てがなされていない者であること。

サ　入札参加者の間に、次のいずれかに該当する資本関係又は人的関係がないこと。

(ｱ) 資本関係

次のいずれかに該当する二者の場合

a 子会社等（会社法（平成 17 年法律第 86 号）第２条第３号の２に規定する子会社等をいう。以下同じ。）と親会社等（同条第４号の２に規定する親会社等をいう。以下同じ。）の関係にある場合

b 親会社等を同じくする子会社等同士の関係にある場合

(ｲ) 人的関係

次のいずれかに該当する二者の場合。ただし、a については、会社等（会社法施行規則（平成 18 年法務省令第 12 号）第２条第３項第２号に規定する会社等をいう。以下同じ。）の一方が民事再生法第２条第４号に規定する再生手続が存続中の会社等又は更生会社（会社更生法第２条第７項に規定する更生会社をいう。）である場合を除く。

a 一方の会社等の役員（会社法施行規則第 2 条第 3 項第 3 号に規定する役員のうち、次に掲げる者をいう。以下同じ。）が、他方の会社等の役員を現に兼ねている場合

(a) 株式会社の取締役。ただし、次に掲げる者を除く。

① 会社法第２条第 11 号の２に規定する監査等委員会設置会社における監査等委員である取締役

② 会社法第２条第 12 号に規定する指名委員会等設置会社における取締役

③ 会社法第２条第 15 号に規定する社外取締役

④ 会社法第 348 条第１項に規定する定款に別段の定めがある場合により業務を執行しないこととされている取締役

(b) 会社法第 402 条に規定する指名委員会等設置会社の執行役

(c) 会社法第 575 条第１項に規定する持分会社（合名会社、合資会社又は合同会社をいう。）の社員（同法第 590 条第１項に規定する定款に別段の定めがある場合により業務を執行しないこととされている社員を除く。）

(d) 組合の理事

(e) その他業務を執行する者であって、(a) から (d) までに掲げる者に準ずる者

b 一方の会社等の役員が、他方の会社等の民事再生法第 64 条第２項又は会社更生法第 67 条第 1 項の規定により選任された管財人（以下「管財人」という。）を現に兼

ねている場合

c 一方の会社等の管財人が、他方の会社等の管財人を現に兼ねている場合

(ｳ) その他の入札の適正さが阻害されると認められる場合

組合とその構成員が同一の入札等に参加している場合その他(ｱ)又は(ｲ)と同視しうる資本関係又は人的関係があると認められる場合

シ　県が発注する建設工事の施工実績がある者にあっては、当該年度及び前年度のすべての工事成績が 60 点以上であること。

(3)　各構成員の参加資格要件

入札参加者の構成員は、上記（2）の要件の他にそれぞれアからオまでの要件を満たすこと。なお、コミュニティ形成支援企業を含む場合は、カの要件を満たすこと。

ア　設計企業

設計企業が一者で業務を実施する場合は、次の(ｱ)から(ｴ)まで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(ｱ)から(ｴ)までの要件を満たし、その他の設計企業は、少なくとも(ｱ)及び(ｲ)の要件を満たすこと。

(ｱ)　建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第１項又は第３項の規定による一級建築士事務所の登録を受けていること。

(ｲ)　入札参加資格要綱第７条第１項の規定による令和 8・9 年度の建築設計業務に係る入札参加資格の認定を受けている者であること。

(ｳ)　平成 23 年度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、改築（※）又は増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 20%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　延床面積 1,000 ㎡以上（用途に供する部分）

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

(ｴ)　設計企業と入札参加資格確認申請書の受付締切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を有している一級建築士である者を管理技術者（設計業務の技術上の管理等を行う者をいう。）として配置できること。

イ　建設企業

建設企業は、一ケ岡団地再整備事業共同企業体（以下、「ＪＶ」という。）とし、次の(ｱ)及び(ｲ)の要件を満たすこと。また、ＪＶの代表者である建設企業は次の(ｳ)の要件を、ＪＶの構成員である建設企業は次の(ｴ)の要件を全て満たすこと。

(ｱ)　代表者及び構成員の入札参加者名簿の登録業種がいずれも「建築一式工事」の場合は共同施工方式（以下、「甲型ＪＶ」という。）、それ以外の場合は分担施工方式（以下、「乙型ＪＶ」という。）とすること。

(ｲ)　甲型ＪＶの場合は、次のａからｃまでの要件を満たすこと。乙型ＪＶの場合は次のａ及びｂの要件を満たすこととし、構成員の数及び分担工事額については応募グループの提案に委ねる。

ａ　ＪＶの代表者は出資比率または分担工事額がＪＶを構成する企業の中で最大である者であって、単独の企業であること。

ｂ　ＪＶを構成する企業の数は二者、三者又は四者であること。

ｃ　ＪＶ構成員当たりの出資比率は、構成する企業の数が二者の場合は30%以上、三者の場合は20%以上、四者の場合15%以上であること。

(ｳ)　ＪＶの代表者である建設企業は、次の要件を全て満たすこと。

a　入札参加資格要綱第７条第１項の規定による令和８・９年度の建築一式工事に係る入札参加資格の認定を受けていること。

b　建設業法（昭和24年法律第100号）第15条第１項の規定による特定建設業の許可を得ていること。

c　建設業法第28条に規定する指示又は営業の停止の措置を受けていないこと。

d　建設業法施行規則（昭和24年建設省令第14号）第18条の２第１項に違反していないこと。

e　建築一式工事における建設業法第27条の29第１項に規定する経営事項審査の結果による総合評定値（入札参加資格申請書の提出日時点で有効かつ最新のもの。以下「総合評定値」という。）が、1,100点以上であること。

f　平成23年度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の新築、改築又は増築工事に伴う建設工事を元請け（共同企業体によるものである場合は、出資比率20%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)　延床面積1,000㎡以上（用途に供する部分）

g　本事業の工事着手日において、現場代理人を工事現場に常駐で配置できること。ただし、入札参加資格確認申請書の受付締切日から起算して、過去３か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係を有している者であって、経営業務の管理責任者又は営業所の専任技術者でない者であること。

h　本事業の工事着手日において、建築工事に対応する監理技術者を工事現場に専任で配置できること。ただし、入札参加資格確認申請書の受付締切日から起算して、３か月以上、直接的かつ恒常的な雇用関係を有している者であって、経営業務の管理責任者又は営業所の専任技術者でない者であること。監理技術者は現場代理人との兼務を可能とし、監理技術者は、次に掲げる全ての基準を満たすこと。

(a)　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築工事業に関して建設業法第７条第２号イ、ロ若しくはハのいずれかに該当する者。

(b)　建築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する者。

(c)　平成 23 年度以降に完成し引き渡しされた、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で延床面積が 1,000 ㎡以上の建物の工事を主任技術者若しくは監理技術者又は現場代理人として従事した経験を有する者。

(ｴ)　ＪＶの構成員である建設企業は、次の建設工事の種類に応じ、それぞれ次の要件を全て満たすこと。

a　建築一式工事の場合

(a)　(ｳ)a から d までに掲げる全ての要件を満たすこと。

(b)　建築一式工事における総合評定値が、890 点以上であること。

(c)　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築工事業に関して建設業法第７条第２号イ、ロ若しくはハのいずれかに該当する主任技術者若しくは監理技術者を専任で配置できること。監理技術者にあっては、建築工事業に係る監理技術者資格証及び監理技術者講習修了証を有する者であること。

b　電気工事の場合

(a)　入札参加資格要綱第７条第１項の規定による令和８・９年度の電気工事に係る入札参加資格の認定を受けていること。

(b)　建設業法第 15 条第１項の規定による特定建設業の許可を得ていること。

(c)　建設業法第 28 条に規定する指示又は営業の停止の措置を受けていないこと。

(d)　建設業法施行規則第 18 条の２第１項に違反していないこと。

(e)　電気工事における総合評定値が、930 点以上であること。

(f)　一級電気工事施工管理技士若しくは第一種電気工事士の資格を有する者又は電気工事業に関して建設業法第７条第２号イ、ロ若しくはハのいずれかに該当する主任技術者若しくは監理技術者を専任で配置できること。監理技術者にあっては、電気工事業に係る監理技術者資格証及び監理技術者講習修了証を有する者であること。

c　管工事の場合

(a)　入札参加資格要綱第７条第１項の規定による令和８・９年度の管工事に係る入札参加資格の認定を受けていること。

(b)　建設業法第 15 条第１項の規定による特定建設業の許可を得ていること。

(c)　建設業法第 28 条に規定する指示又は営業の停止の措置を受けていないこと。

(d)　建設業法施行規則第 18 条の２第１項に違反していないこと。

(e)　管工事における総合評定値が、900 点以上であること。

(f)　一級管工事施工管理技士又は管工事業に関して建設業法第７条第２号イ、ロ若しくはハのいずれかに該当する主任技術者若しくは監理技術者を専任で配置できること。監理技術者にあっては、管工事業に係る監理技術者資格証及び監理技術者講習修了証を有する者であること。

ウ　工事監理企業

工事監理企業は、一者で業務を担当する場合は、以下の(ｱ) から(ｴ)までの要件を全て満た

すこと。なお、複数の工事監理企業で業務を分担する場合は、統括する工事監理企業を置くものとし、総括する工事監理企業は以下の(ｱ)から(ｴ)までの要件を全て満たし、その他の工事監理企業は、少なくとも(ｱ)及び(ｲ)の要件を満たすこと。

(ｱ)　建築士法第 23 条第１項又は第３項の規定による一級建築士事務所の登録を受けていること。

(ｲ)　入札参加資格要綱に基づく令和８・９年度の建築設計業務に係る入札参加資格の認定を受けている者であること。

(ｳ)　平成 23 年度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の新築、改築又は増築工事に伴う工事監理業務を元請け（共同企業体によるものである場合は、出資比率 20%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　延床面積 1,000 ㎡以上（用途に供する部分）

(ｴ)　工事監理企業と応募参加資格確認申請書の受付締切日から起算して、過去３か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係を有している一級建築士である者を管理技術者（工事監理業務の技術上の管理等を行う者をいう。）として配置できること。

エ　移転支援企業

入居者移転支援企業は、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。複数の入居者移転支援企業で業務を分担する場合、全ての入居者移転支援企業が当該免許を有すること。

オ　用地活用企業

用地活用企業は次の(ｱ)及び(ｲ)の要件を満たすこと。

(ｱ)　用地活用企業は、活用地の活用に係る提案内容と同等又は類似の事業に係る実績を有していること。複数の用地活用企業で業務を分担する場合、活用地の提案貸付料の支払いが最大の用地活用企業が当該要件を満たしていること。

(ｲ)　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、当該許認可を受けていること。

カ　コミュニティ形成支援企業

コミュニティ形成支援企業は、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、当該許認可を受けていること。

キ　技術者の変更

県営住宅整備期間中、事業者グループから配置予定技術者（管理技術者や監理技術者等）の変更の申出があった場合、県は、監理技術者制度運用マニュアル（平成 16 年３月１日国総建第 316 号）に基づき協議に応じる。なお、変更後の技術者は原則、同等以上の技術力を有する技術者とする。

(4)　競争入札に参加する者に必要な資格を有するかどうかの審査を申請する時期及び場所

入札参加資格要綱第７条第１項の規定による入札参加資格を有さない者で、本入札への参加を希望する者は、次のとおり入札参加資格審査申請を行わなければならない。

ア　受付期間　令和８年 10 月 29 日から令和８年 11 月 19 日まで（宮崎県の休日を定める条例（平成元年宮崎県条例第 22 号）第２条第１項に掲げる休日（以下「県の休日」という。）を除き、午前８時 30 分から午後５時まで（正午から午後１時までを除く。）とする。）

イ　申請先及び申請に関する問合せ先　宮崎県県土整備部管理課　建設業担当　宮崎市橘通東２丁目 10 番１号 郵便番号 880-8501 電話番号 0985(26)7179

(5)　共同企業体の入札参加資格認定書に関する事項

共同企業体の入札参加資格認定申請にあたっては、次に掲げる書類を提出すること。

ア　一ケ岡団地再整備事業共同企業体協定書の写し

イ　ウが電子的方法によるものにあっては、協定の締結が証明できる資料

ウ　各構成員の経営事項審査結果通知書の写し

エ　その他入札参加資格の認定に必要と認める資料

(6)　地域経済への配慮

構成員及び協力企業には、可能な限り宮崎県内に本店、支店又は主たる営業所を有する企業（以下、「県内企業」という。）を加えるように努めるとともに、事業期間中に、必要な資機材・飲食物・消耗品等を県内企業から調達するなど、県内企業の育成や地域経済の振興に配慮を行うこと。

(7)　参加資格の確認基準日

参加資格確認基準日は、入札参加表明書の受付締切日とする。

(8)　参加資格の喪失

参加資格を有すると認められた入札参加者が、参加資格確認基準日以降に参加資格要件を欠くような事態が生じた場合の対応は、以下のとおりとする。

ア　参加資格確認基準日の翌日から入札提出書類提出日までの間、入札参加者の構成員のいずれかが参加資格を欠いた場合、当該参加グループは原則として失格とする。ただし、代表企業以外の構成員が参加資格を欠いた場合に、当該入札参加者は、参加資格を欠いた構成員に代わって参加資格を有する構成員を補充し、参加資格等を確認の上、県が認めた場合は、失格としない。

イ　入札提出書類提出日の翌日から落札者決定日までの間、入札参加者の構成員が参加資格要件を欠いた場合、当該参加グループは失格とする。ただし、代表企業以外の構成員が参加資格を欠いた場合で、当該入札参加者が、参加資格を欠いた構成員に代わって、参加資格を有する構成員を補充し、県が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員の参加資格確認基準日は、当初の構成員が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の本契約日までの間、落札者の構成員が参加資格を欠いた場合、県は落札者と事業契約を締結しない場合がある。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員が参加資格を欠くに至った場合で、当該落札者が、参加資格を欠いた構成員に代わって、参加資格を有する構成員を補充し、県が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、当該落札者と事業契約を締結する。なお、この場合の補充する構成員の参加資格確認基準日は、構成員が参加資格を欠いた日とする。

(9)　提出書類の取り扱い

ア　著作権等

入札参加者が県に提出した書類（以下「提出書類」という。）の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、選定された入札参加者の入札提出書類については、本事業において公表する場合その他県が必要と認める場合には、県は提出書類の全部又は一部を無償で使用できるものとする。

また、特定事業の契約に至らなかった入札参加者の提出書類については、県が本事業の審査に関する公表以外の目的には使用しないものとする。

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事業手法、工事材料、施工方法等を使用した結果生じる責任は、提案を行った入札参加者が負う。

ウ　提出書類の変更の禁止

入札参加者は、提出した書類の変更を行うことはできないものとする。

エ　入札参加社の複数提案の禁止

入札参加者は、1つの提案しか行うことができないものとする。

オ　提出書類の返却

一切の提出書類の返却は行わないものとする。

(10)　特別目的会社(SPC)の設立について

落札者は、自らの判断により、SPC を設立することを可能とする。

ア　落札者が SPC を設立する場合の要件

落札者が SPC を設立する場合は、以下(ｱ)～(ｵ)の要件を全て満たすこと。

(ｱ)　落札者が本事業を遂行するために SPC を設立する場合に、SPC から直接業務を受託することができるのは、構成員のみとする。

(ｲ)　落札者は、本事業を実施するための SPC を仮契約締結までに県内に設立すること。

(ｳ)　代表企業は、当該会社に対して出資すること。また、出資者の中で最大の出資を行うこと。

(ｴ)　構成員の議決権保有比率が全体の 50%を超えること。

(ｵ)　全ての出資者は、特定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、担保権等の設定及びその他の一切の処分を行ってはならない。

イ　SPC を設立する場合の特例

落札者が、上記の要件を満たした SPC を設立する場合は、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ものとする。

4　事業者グループの募集手続き等

(1)　予定価格

本事業の予定価格は、9,197,799,000 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、用地活用事業及びコミュニティ形成支援事業に係る対価、事業契約書（案）に規定する物価変動に応じた改定は見込んでいない。

(2)　契約条項を示す場所及び期間

ア　場所

宮崎県公共事業情報サービス及び宮崎県ホームページ並びに建築住宅課

イ　期間

令和８年 10 月 29 日から令和９年３月 30 日まで（宮崎県公共事業情報サービス及び宮崎県のホームページの運用時間に限る。ただし、建築住宅課においては、県の休日を除き、午前９時から午後５時まで（正午から午後１時までを除く。）とする。）

(3)　入札説明書等の交付方法及び交付期間

ア　交付方法

宮崎県公共事業情報サービス及び宮崎県ホームページによる提供並びに建築住宅課において交付

イ　交付期間

令和８年 10 月 29 日から令和９年３月 30 日まで（宮崎県公共事業情報サービス及び宮崎県ホームページの運用時間に限る。ただし、建築住宅課において交付する場合は、県の休日を除き、午前９時から午後５時まで（正午から午後１時までを除く。）とする。）

(4)　入札説明書等に関する説明会

入札説明書等に関する説明会を次のとおり開催し、事業の内容、募集及び選定に関する事項について県の考え方の説明を行う。

ア　開催日・場所

日時：令和８年 11 月５日(木)　午前 10 時開始予定

場所：宮崎県防災庁舎　５階　防 53 号室（web 参加も可能とする。）

参加希望者には参加申込後、詳細をメールで送付する。

イ　申込方法

様式１「入札説明書等に関する説明会参加申込書」に必要事項を記入の上、電子メールで提出すること。(文書形式は Microsoft-Excel とする)。その際、受信確認のためメールを送信後、事務局まで電話をすること。

ウ　提出先

事務局　：宮崎県県土整備部建築住宅課

メール　：kenchikujutaku@pref.miyazaki.lg.jp

電話番号：0985-26-7196

エ　受付期間

令和８年 10 月 29 日(木)～令和８年 11 月４日（水）　正午まで（必着）

(5)　入札説明書等に関する質問の受付・回答の公表

ア　入札説明書等に関する質問の受付

入札説明書等に記載された内容に関する質問を以下により受け付ける。これ以外による質問の提出は無効とする。

(ｱ)　提出方法

様式２「入札説明書等に関する質問書」に必要事項及び質問内容等を記入の上、電子メールで提出すること。(文書形式は Microsoft-Excel とする)。その際、受信確認のためメールを送信後、事務局まで電話をすること。

また、提出のあった質問のうち、県が必要であると判断した場合には個別にヒアリングを行うことがある。

(ｲ)　提出先

事務局　：宮崎県県土整備部建築住宅課

メール　：kenchikujutaku@pref.miyazaki.lg.jp

電話番号：0985-26-7196

(ｳ)　受付期間

第１回：令和８年 10 月 29 日(木)～令和８年 12 月 3 日（木）　正午まで（必着）
第２回：令和９年１月 27 日(水)～令和９年２月 10 日（水）　正午まで（必着）

イ　入札説明書等に関する質問の回答公表

質問に対する回答は、以下の期日までに県のホームページ等にて一括して公表する予定である。

第１回：令和８年 12 月 15 日（火）
第２回：令和９年２月 26 日（金）

ただし、質問者は公表しないものとし、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わるもの、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場合がある。

(6)　入札説明書等に関する個別対話について

入札説明書等に関する十分な意思疎通を図ることを目的として、入札説明書等に関する入札参加者との個別対話の場を設ける。実施方式については、対面又は web 形式を想定している。

ア　開催日・場所

日時：令和９年１月 12 日(火)～１月 14 日（木）予定

イ　申込方法

様式３「入札説明書等に関する個別対話参加申込書」に必要事項及び対話の内容を記入の上、電子メールの添付ファイルとして送信すること。(文書形式は Microsoft-Excel とする)。その際、受信確認のためメールを送信後、事務局まで電話をすること。

提出先は上記質問・意見受付の提出先と同様とする。

ウ　受付期間

令和８年 12 月 15 日(火)～令和８年 12 月 23 日（水）　正午まで（必着）

(7)　入札説明書等の変更

県は質問の内容を踏まえ、必要に応じて入札説明書等の内容を変更する場合がある。変更を行った場合は、県のホームページ等で公表する。

(8)　入札参加表明書等の受付

本事業の入札参加を希望する者は、入札参加表明書等を提出すること。なお、必要とする書類を期限までに提出しなかった者又は入札参加資格がないと認めた者は、この入札に参加することができない。

ア　提出方法

様式集の「様式１」を作成の上、持参又は郵送（書留郵便など配達記録ができるものとし、提出期間内に必着すること。以下同じ。）により提出するものとする。

イ　提出先

事務局　：宮崎県県土整備部建築住宅課
メール　：kenchikujutaku@pref.miyazaki.lg.jp

電話番号：0985-26-7196

ウ　受付期間

令和８年 12 月１日(火)～令和８年 12 月 21 日（月）　正午まで（必着）（県の休日を除き、午前９時から午後５時まで（正午から午後１時までを除く。）とする。）

(9)　参加資格確認結果の通知

参加資格確認結果は、令和９年１月８日（金）までに入札参加者の代表企業に通知する。なお、参加資格があると認められた者であっても、県に提出した書類等に虚偽の記載をし、若しくは重要な事実について記載をしなかったことが判明した場合は、当該結果を取り消すことがある。

(10)　入札提出書類の受付

(9)によりに入札参加資格を有する旨の通知を受けた入札参加者は、入札書及び本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した提案書を提出すること。

ア　提出方法

様式集の「様式２～５」を作成の上、持参又は郵送により提出するものとする。

イ　提出先

事務局　：宮崎県県土整備部建築住宅課

メール　：kenchikujutaku@pref.miyazaki.lg.jp

電話番号：0985-26-7196

ウ　受付期間

令和９年３月８日(月)～令和９年３月 30 日（火）　正午まで（必着）（県の休日を除き、午前９時から午後５時まで（正午から午後１時までを除く。）とする。）

(11)　開札の場所及び日時

開札は、代表企業の代表者又はその代理人を立ち会わせて行う。ただし、代表企業の代表者又はその代理人が立ち会わない場合においては、入札事務に関係のない県職員を立ち会わせて行う。なお、当該開札においては予定価格を超えていないことを確認し、入札書記載金額の公表は行わない。

ア　場所

宮崎県防災庁舎　５階　防 58 号室

イ　日時

令和９年３月 30 日（火）　午後２時

(12)　提案書に対するヒアリング等

入札提出書類を提出した者に対して、提案内容の説明及び提案書の内容等に関する質疑応答を行う場として、以下のとおり提案書に対するヒアリングを実施する。

ア　実施時期（予定）

令和９年５月中旬頃

※開催日時等の詳細は別途通知する

イ　実施方法（予定）

時間：１グループにつき約 40 分（説明 20 分・質疑 20 分）

出席者：１グループにつき 10 名まで

(13)　入札保証金

入札保証金については、宮崎県財務規則（昭和 39 年宮崎県規則第２号）第 100 条の規定による。

(14)　入札の中止等

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入札を公正に執行できないと認められるとき、又は入札参加者が無いときは、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。

(15)　入札の無効に関する事項

宮崎県財務規則第 125 条各号のいずれかに該当する入札のほか、次のいずれかに該当する入札は、無効とする。

ア　虚偽の申請を行った者のした入札

イ　本事業に係る入札公告等の規定に違反した者のした入札

ウ　本契約成立の日までに入札参加資格を満たさなくなった者のした入札

エ　入札価格内訳書を提出しない者又は入札価格内訳書に不備がある者のした入札

５　審査及び落札者の決定に関する事項

(1)　審査委員会の設置

落札者の選定にあたり、県は学識経験者等で構成する宮崎県県営一ケ岡団地再整備事業審査委員会（以下「審査委員会」という。）を設置する。

なお、審査委員会の委員については、審査の公平性を確保し、適切な事業者グループの選定を図るため、事業者グループの審査委員（前任者含む）に対しての接触を禁止する。

区分	氏名	所属する団体及び役職名
委員長	三宮　基裕	九州医療科学大学 社会福祉学部 スポーツ健康福祉学科 教授
副委員長	松田　真二	宮崎県 県土整備部次長（都市計画・建築）
委員	尾野　薫	宮崎大学 地域資源創成学部 講師
委員	横山　幸子	社会福祉法人宮崎県社会福祉協議会 副会長兼常務理事
委員	白石　美香	延岡市 都市建設部 建築住宅課長
（以下、前任者　※令和８年３月 31 日まで）		
副委員長	迫　節夫	前　宮崎県 県土整備部次長（都市計画・建築）

委員	工藤　俊一	前　延岡市 都市建設部 建築住宅課長

(2)　審査の方法

審査は、資格審査と提案審査の二段階に分けて実施し、審査委員会において、予定価格の範囲内をもって有効な入札を行った者の提案について、落札者決定基準に従い算出して得た定性評価値及び価格評価値の合計（以下「総合評価値」という。）が最大となる提案を行った者を、落札候補者として選定する。詳細は、落札者決定基準を参照すること。

(3)　落札者の決定及び公表について

県は、審査委員会による落札候補者の答申を踏まえ、落札者を決定する。

ただし、総合評価値の最も高い者が２者以上いる場合にあっては、当該同評価値の者によるくじで落札者を決定するものとする。

なお、結果については入札参加者に通知するとともに、県のホームページ等で公表する。

６　契約締結に関する事項

(1)　基本協定の締結

県と落札者は協議の上、特定事業契約の締結に向けて必要な基本事項を定めた基本協定を締結する。

(2)　仮契約及び特定事業契約の締結等

県は、落札者と入札説明書等に基づき、特定事業契約に関する協議を行い、協議が調った場合には仮契約を締結する。なお、仮契約の締結は令和９年７月を予定している。仮契約後、宮崎県議会における特定事業契約の議決を経て本契約を締結する。なお、県議会への議案の提案は令和９年９月を予定している。

第３　事業者グループの責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施に関する事項

１　県と事業者グループのリスク分担

(1)　責任分担の基本的な考え方

県と事業者グループは、それぞれのリスク管理能力に応じて適正にリスクを分担し、互いのリスクに関する負担を軽減することで、より低廉かつ質の高いサービスの提供を目指すものとする。

なお、本施設の設計業務、建設業務、工事監理業務、入居者移転支援業務は、原則として落札者が負うものとし、用地活用業務、コミュニティ形成支援業務の責任は、用地活用企業、コミュニティ形成支援企業が負うものとする。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。

(2)　予想されるリスクと責任分担

県と事業者グループのリスク分担は、事業契約書（案）によることとする。

２　業務の要求水準

現時点で想定している、本事業における各業務の要求性能及びサービス水準については、別紙「宮崎県県営一ケ岡団地再整備事業要求水準書〈県営住宅整備業務等〉」及び「宮崎県県営一ケ岡団地再整備事業要求水準書〈入居者移転支援業務〉」を参照すること。

３　事業者グループの責任の履行確保に関する事項

事業契約の締結にあたっては、事業の履行を確保するために、契約保証金を納付することとする。なお、宮崎県工事請負契約約款第４条に定める契約保証金の納付の免除条件を満たした場合は、契約保証金の全部又は一部の納付を免除することができる。詳細については、事業契約書（案）を参照すること。

４　県による事業の実施状況の監視（モニタリング）

(1)　モニタリングの概要

県は、事業者グループが事業契約及び入札提出書類等に基づいて本事業の実施を適正かつ確実に履行し、要求水準書に示す要求水準を達成していることを確認するため、本事業の実施に関する各業務の実績及び実施状況について監視し、必要に応じて是正又は改善を要求するものとする。

詳細については要求水準書及び事業契約書（案）に提示する。

(2)　モニタリング費用の負担

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、その他の費用は事業者グループの負担とする。

(3)　モニタリングの結果の活用

モニタリングの結果、事業者グループの提供するサービスが要求水準書で定める業務水準を下回ることが明らかになった場合、県はその内容に応じて是正勧告、支払いの延期、違約金の徴収、契約解除等の措置をとる。詳細については、要求水準書及び事業契約書（案）において提示する。

５　事業期間中の事業者グループと県の関わり

(1)　本事業は事業者グループ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。

(2)　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。

(3)　資金調達上の必要があれば、一定の重要事項について、県は事業者グループに資金を提供する金融機関と協議することもあり得る。

６　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、事業契約書に定める具体的な措置に従うものとする。

第４　公共施設等の立地及び規模並びに配置に関する事項

１　立地に関する事項

本事業の事業用地は以下のとおりである。

所有者	宮崎県
所在地	宮崎県延岡市北一ケ岡
対象敷地面積	約 20,062 ㎡（先行建替住棟の整備エリアを除いた面積）
都市計画（立地適正化計画）	第一種中高層住居専用地域
防火地域	指定なし（法 22 条区域）
日影規制	４時間-２．５時間　平均地盤面高さ 4m
容積率（建ぺい率）	200%（60%）
高さ制限	道路斜線制限/隣地斜線制限/北側斜線制限

２　土地に関する事項

事業者グループは、県営住宅整備着手から完了までの間、PFI 法第 71 条第２項の規定により、事業用地を無償で使用できるものとする。

３　建替住宅等の概要

建替住宅及び用地活用の詳細な内容については、「要求水準書〈県営住宅整備業務等〉」を参照すること。

４　建替えの手順

本事業では、建替えの工程計画は事業者グループの提案とする。

５　開発行為等の基本的な考え方

事業者グループは提案に応じて、「都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号)」、「建築基準法」等に基づき、開発許可等の必要な許認可手続き、建替住宅の整備、活用地における民間収益施設の整備に係る申請等に必要となる費用及び手数料を負担する。

６　県営住宅整備に関する事項

(1)　県営住宅（建替住宅）

整備戸数は 223 戸とする。住戸タイプ別の整備戸数・住戸面積は以下のとおりとする。

世帯人員	１人	２人	３人以上
住戸タイプ	１DK	２LDK	３LDK
戸数	44 戸程度	134 戸程度	45 戸程度
構成比	20%程度	60%程度	20%程度
住戸面積	38 ㎡程度	60 ㎡程度	78 ㎡程度

※整備戸数の合計が下回ることは認めないが、住戸タイプごとの住戸数は、構成比の±３%未満の増減を認める。また、車いす対応住戸を２LDK タイプ 134 戸程度のうち２戸整備する。

※住戸面積は、壁芯面積とし、上記面積の３%未満の増減（木造との混構造住棟は５%未満の増減）を認める。

※住戸面積には、バルコニー部分及び廊下に面する PS・MB の面積は含まないものとする。また、物置は、住戸部分に附属していても共用部（バルコニーは除く。）からのみ使用する形態は、住戸面積に含まないものとする。

(2)　附帯施設等

集会所、駐車場、駐輪場、ごみ置場、広場及び緑地・通路等の附帯施設等については、「要求水準書〈県営住宅整備業務等〉」において提示する。

７　用地活用に関する事項

(1)　民間収益施設の整備の条件

用地活用にあたっては、県営住宅整備業務と一体的に実施することによって、相乗効果を発揮できるように、附帯事業者の創意工夫やノウハウを最大限活用する。

(2)　活用地の土地利用に関する事項

用地活用については、住宅等及び良好な住宅地である周辺地域と調和した景観に配慮した計画とすること。

８　コミュニティ形成支援に関する事項

(1)　コミュニティ形成支援業務を実施する場合

ア　コミュニティ形成支援に係る整備の条件

コミュニティ形成支援の実施にあたっては、既存住宅又は事業用地内の空き地を活用し、入居者や周辺住民の交流促進、地域活性化、持続可能なまちづくりを図るため、附帯事業者の創意工夫やノウハウを最大限活用する。

イ　既存住宅等の利用に関する事項

既存住宅等の利用については、用途に特段の制限を設けないが、県営住宅整備業務期間内に解体を完了できるよう配慮した計画とすること。

第５　事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

１　基本的な考え方

事業計画、基本協定、又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合は、県と事業者グループは誠意をもって協議の上、その解決を図るものとする。

協議の方法や意思決定に要する期間、仲裁者の選定、方法及び期間、その他具体的措置については事業契約書(案)に規定する。

２　管轄裁判所の指定

基本協定及び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６　事業の継続が困難になった場合における措置に関する事項

１　事業者グループ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

事業者グループの責めに帰すべき事由により、事業者グループが本事業を継続することが困難であるとの懸念が生じた場合、県は、事業者グループに注意・是正勧告を行い、一定期間内に改善策の提出・実施を求めることができるものとする。事業者グループが当該期間内に改善することができなかった場合は、県は事業契約を解除することができるものとする。この場合は、県は事業者グループに対し、損害賠償の請求等を行うことができるものとする。事業契約解除に至る事由及び賠償措置については事業契約書(案)で規定する。

２　県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

県の責めに帰すべき事由により、事業者グループが本事業を継続することが困難となった場合、事業者グループは事業契約を解除できるものとする。この場合は、事業者グループは県に対し、損害賠償の請求等を行うことができるものとする。事業契約解除に至る事由及び賠償措置については事業契約書（案)で規定する。

３　いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合

不可抗力その他県又は事業者グループ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、県及び事業者グループ双方は、事業継続の可否について協議し、一定の期間内に協議が調わないときは、県又は事業者グループは、事業契約を解除することができるものとする。事業契約が解除される場合に生じる損害についての賠償措置は、事業契約書（案）で規定する。その他、事業契約書（案)に定めるその事由ごとに、責任の所在による対応方法に従うものとする。

４　埋蔵文化財の発掘により事業の継続が困難となった場合

発掘調査の結果、重要な遺跡等が発見され、事業規模の縮小や事業の継続が困難となった場合

は、県及び事業者グループは、計画内容の変更や事業継続の可否等について協議を行うものとする。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、県又は事業者グループは、特定事業契約を解除することができるものとする。

前号の規定により特定事業契約が解除される場合に生じる損害についての賠償の措置は、事業契約書（案）で規定する。

第７　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等に関する事項

１　法制上及び税制上の措置に関する事項

現時点において、本事業に関する法制上及び税制上の優遇措置等は想定していない。

２　財政上及び金融上の支援に関する事項

事業者グループが本事業を実施するに当たり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、県はこれらの支援を事業者グループが受けることができるよう努めるものとする。なお、県からの補助金、出資等の財政支援は行わない。

３　その他の支援に関する事項

事業実施に必要な許認可等に関し、県は必要に応じて協力する。また、法改正等によりその他の支援策等が適用される可能性がある場合には、県は必要に応じて協力する。

第８　その他特定事業の実施に関し必要な事項

１　情報公開及び情報提供

本事業に関する情報公開請求があった場合は、宮崎県情報公開条例（平成 11 年宮崎県条例第 36 号）に基づき提出書類を開示する。

本事業に関する情報提供は、県のホームページ等を通じて適宜行う。

２　使用言語、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 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こと。

３　県からの提示資料の取り扱い

県が提示する資料は、応募に際しての検討以外の目的で使用することはできない。

４　事業用地の現地調査

本事業に関し、事業者グループは、県に事前申込を行い、事業用地の調査を行うことができる。調査を希望する場合は個別に問合せを行うこと。

５　入札参加に伴う費用分担

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。

６　問合せ先

宮崎県県土整備部建築住宅課

住所　：〒880-8501 宮崎県宮崎市橘通東２丁目 10 番１号

電話　：0985-26-7196　FAX:0985-20-5922

メール：kenchikujutaku@pref.miyazaki.lg.jp