

宮崎県県営一ヶ岡団地再整備事業

実施方針

令和8年3月

宮 崎 県

# 目次

<b>第1 特定事業の選定に関する事項</b> .....	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.....	6
2 特定事業の選定方法等に関する事項 .....	6
(1) 選定基準.....	6
(2) 選定方法.....	6
(3) 選定手順.....	6
(4) 選定結果の公表.....	6
<b>第2 事業者グループの募集及び選定に関する事項</b> .....	7
1 事業者グループ選定に関する基本的事項 .....	7
(1) 基本的な考え方.....	7
(2) 事業者グループの募集及び選定方法.....	7
(3) 審査の方法.....	7
(4) 審査委員会の設置.....	7
(5) 入札の中止等 .....	7
(6) PFI 事業者（落札者）を選定しない場合 .....	8
2 募集及び選定に係るスケジュール .....	8
3 事業者グループの募集手続き等.....	8
(1) 実施方針等に関する説明会 .....	8
(2) 実施方針等に関する質問及び意見の受付・回答の公表.....	9
(3) 実施方針等に関する個別対話について .....	9
(4) 実施方針等の変更 .....	10
(5) 入札公告・入札説明書等の公表 .....	10
4 入札者の備えるべき参加資格要件 .....	10
(1) 入札参加者の構成等 .....	10
(2) 構成員に求める資格要件 .....	12
(3) 各業務に当たる者の参加資格要件.....	14
(4) 宮崎県の入札参加資格を有しない者の参加 .....	17

(5) 地域経済への配慮 .....	18
(6) 参加資格の確認基準日 .....	18
(7) 参加資格の喪失 .....	18
(8) 提出書類の取り扱い .....	18
(9) 特別目的会社(SPC)の設立について .....	19
5 落札者の決定及び契約に関する事項 .....	20
(1) 落札者の決定及び公表について .....	20
(2) 事業契約の締結等 .....	20
<b>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 .....</b>	<b>21</b>
1 県と事業者グループのリスク分担 .....	21
(1) 責任分担の基本的な考え方 .....	21
(2) 予想されるリスクと責任分担 .....	21
2 業務の要求水準 .....	21
3 事業者グループの責任の履行確保に関する事項 .....	21
4 県による事業の実施状況の監視（モニタリング） .....	21
(1) モニタリングの概要 .....	21
(2) モニタリング費用の負担 .....	21
(3) モニタリングの結果の活用 .....	21
5 事業期間中の事業者グループと県の関わり .....	22
6 事業の終了 .....	22
<b>第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項 .....</b>	<b>23</b>
1 立地に関する事項 .....	23
2 土地に関する事項 .....	23
3 建替住宅等の概要 .....	23
4 建替えの手順 .....	23
5 開発行為等の基本的な考え方 .....	23
6 県営住宅整備に関する事項 .....	24
(1) 県営住宅（建替住宅） .....	24
(2) 付帯施設等 .....	24
7 用地活用に関する事項 .....	24
(1) 民間収益施設の整備の条件 .....	24
(2) 活用地の土地利用に関する事項 .....	24
8 コミュニティ形成支援に関する事項 .....	24
(1) コミュニティ形成支援業務を実施する場合 .....	24
<b>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 .....</b>	<b>25</b>
1 基本的な考え方 .....	25
2 管轄裁判所の指定 .....	25
<b>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 .....</b>	<b>25</b>

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.....	25
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.....	25
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.....	25
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.....	25
<b>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.....</b>	<b>26</b>
1 法制上及び税制上の措置に関する事項.....	26
2 財政上及び金融上の支援に関する事項.....	26
3 その他の支援に関する事項.....	26
<b>第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項.....</b>	<b>26</b>
1 情報公開及び情報提供.....	26
2 使用言語、単位及び時刻.....	26
3 県からの提示資料の取り扱い.....	26
4 事業用地の現地調査.....	26
5 入札参加に伴う費用分担.....	26
6 問合せ先.....	26

[別添資料]

様式

- 様式 1 実施方針等に関する説明会参加申込書
- 様式 2 実施方針等に関する質問書・意見書
- 様式 3 実施方針等に関する個別対話参加申込書

別紙

- 別紙 1 予想されるリスクと責任分担表

【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	宮崎県県営一ヶ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	県営一ヶ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	事業用地のうち、事業者の提案により行政財産として利用しない土地をいう。
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付帯する施設をいう。
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付帯する施設をいう。
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	入札説明書等の公表の際に県が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。
提案書類	入札説明書等に記載された様式に従い作成及び提出された価格提案書及び技術提案書をいう。
入札書類	本事業に関する入札書、提案書類をいう。
入札参加書類	入札参加者が提出する書類で、参加表明書及び入札参加資格確認申請書をいう。
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

宮崎県県営一ヶ岡団地再整備事業

#### (2) 事業に供される公共施設等

県営住宅（付帯施設を含む）

#### (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、「県営住宅長寿命化計画」に基づき、県営一ヶ岡団地の一部を再整備するものである。

一ヶ岡団地は、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～49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、一ヶ岡団地において、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戸程度の新たに整備する県営住宅（以下「建替住宅」という。）及び付帯施設（以下では建替住宅と付帯施設を併せて「建替住宅等」という。）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（以下「事業者」という。）は、当該団地の立地する区域（以下「事業用地」という。）において、次に示す業務を行う。

なお、整備戸数については、入札公告時に明示する予定である。

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付帯施設（併せて以下「既存住宅等」という。）を解体撤去する。

イ 事業用地において新たに223戸程度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。

なお、事業用地のうち建替住宅等を整備する用地を以下「県営住宅整備用地」という。

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（以下「入居者移転支援業務」という。）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（案）」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提案書類に基づき、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。

#### (7) 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 周辺影響調査（電波障害調査、周辺家屋調査等）
- c 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）
- d 完成確認、所有権の移転及び引渡し
- e 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
- f 契約不適合検査の実施
- g 交付金・補助金等申請関係書類等の作成支援
- h 会計実地検査の支援
- i 家賃算定資料の作成支援
- j 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) 仮・住替移転先（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、空き家となる既存住宅（1棟）又は解体後の空き地を建替住宅等の整備期間中に賃借し、自己の責任及び費用において活用することができる。

## (8) 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、詳細は本事業の入札公告時に公表する事業契約書（案）で示す。

#### (7) 県営住宅整備費用

- a 構成企業は、公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和27年法律第184号）第2条第4項に規定する保証事業会社と保証契約を締結した場合、その保証証書を県に預託することにより、前払金の支払いを請求することができる。なお、SPCを組成した場合、前払金は県からSPCに支払うものとする。
- b 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。
- c 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部分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、移転者の移転に要する実費及び入居者移転支援業務の実績に応じて、県が査定した額を支払う。支払回数・時期については、事業者と協議の上、県が決定する。
- 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事業者へ別途支払う。

**(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、入札公告時に、県が想定した評価条件のもとで、活用地の参考価格を提示する予定である（活用地の取得時の価格を保証するものではない）。
- (ウ) コミュニティ形成支援企業は、コミュニティ形成支援の提案を行った場合、原則として、賃借料又は使用料を県へコミュニティ形成支援業務期間中毎年度支払い、業務に必要な光熱水費を負担する。なお、提案内容踏まえた貸付料及び使用料の減免の協議に応じる。
- (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・仮移転期間	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（案）に示す法令等に基づくものとする。

## 2 特定事業の選定方法等に関する事項

### (1) 選定基準

PFI法、PFI基本方針及び「VFMに関するガイドライン」等を踏まえ、本事業を県自らが実施する場合と比較して、PFI事業としてPFI事業者が実施した方が事業期間を通じて、財政支出見込額の縮減かつサービス水準の向上など、効率的かつ効果的に実施されると判断できる場合に、PFI法第7条に基づき本事業を特定事業として選定する。

### (2) 選定方法

県の財政支出見込額の算定に当たっては、将来の費用と見込まれる財政支出額の総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行う。PFI事業者が県に提案する公共サービスの水準は、できる限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には、客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

### (3) 選定手順

県は、次の手順により客観的評価を行い、評価の結果を公表する。

- (ア) コスト算出による定量的評価（VFMの検討）
- (イ) PFI事業者に移転されるリスクの検討
- (ウ) PFI事業として本事業を実施することの定性的評価
- (エ) 上記の結果を踏まえた総合的評価

### (4) 選定結果の公表

前項に基づき特定事業として選定した場合、評価の内容と合わせて県のホームページにて速やかに公表する。なお、特定事業として選定しない場合も同様に公表する。

## 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) 審査の方法

##### ア 第一次審査（資格審査）

入札参加者から参加表明書及び入札参加資格確認書類の提出を求め、参加資格が確認できない場合は失格とする。

##### イ 第二次審査（提案審査）

資格審査を通過した者に対し、本事業に関する事業計画の内容を記載した提案書類の提出を求め、審査委員会において審査する。

#### (4) 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ヶ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、入札公告時に明らかにする予定であるが、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に対しての接触を禁止する。

#### (5) 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。

## (6) 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)
実施方針等の公表	令和 8 年 3 月 12 日 (木)
実施方針等に関する説明会	令和 8 年 4 月 8 日 (木)
実施方針等に関する質問及び意見の受付締切	令和 8 年 4 月 23 日 (木)
実施方針等に関する個別対話	令和 8 年 4 月 20 日 (月) ~ 4 月 22 日 (水)
実施方針等に関する質問及び意見の回答・公表	令和 8 年 5 月 22 日 (金) ※予定
特定事業の選定・公表	令和 8 年 9 月
入札公告・入札説明書等の公表	令和 8 年 10 月
入札説明書等に関する説明会	令和 8 年 11 月
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
参加表明書・参加資格確認申請書の受付	令和 8 年 12 月
参加資格審査結果の通知	令和 9 年 1 月
入札説明書等に関する個別対話	令和 9 年 1 月
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
提案書類の締切	令和 9 年 3 月
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 事業者グループの募集手続き等

### (1) 実施方針等に関する説明会

実施方針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 4 月 8 日(水) 午後 2 時開始予定

場所：宮崎県防災庁舎 7 階 74 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「実施方針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3月12日(木)～令和8年3月27日(金) 正午まで(必着)

### (2) 実施方針等に関する質問及び意見の受付・回答の公表

#### ア 実施方針等に関する質問及び意見の受付

実施方針等に記載された内容に関する質問及び意見を以下により受け付ける。これ以外による質問及び意見の提出は無効とする。

#### (7) 提出方法

様式2「実施方針等に関する質問書・意見書」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、提出のあった質問及び意見のうち、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。

#### (4) 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3月12日(木)～令和8年4月23日(木) 正午まで(必着)

#### イ 実施方針等に関する質問及び意見の回答公表

質問及びそれに対する回答は、令和8年5月22日(金)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。

ただし、質問者は公表しないものとし、質問者等の特殊な技術、ノウハウ等に関わるもの、質問者等の権利、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。

### (3) 実施方針等に関する個別対話について

実施方針等に関する十分な意思疎通を図ることを目的として、実施方針等に関する事業者グル

ープとの個別対話の場を設ける。実施方式については、web形式を想定している。

#### ア 開催日・場所

日時：令和8年4月20日(月)～4月22日(水) 予定

#### イ 申込方法

様式3「実施方針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3月12日(木)～令和8年4月14日(火) 正午まで(必着)

### (4) 実施方針等の変更

県は質問及び意見の内容を踏まえ、必要に応じて実施方針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。

### (5) 入札公告・入札説明書等の公表

本事業を特定事業として選定した場合には、入札公告を行い、入札説明書等を県のホームページ等で公表する。なお、入札説明書において予定価格を公表する。

#### ア 入札説明書等に関する質問及び意見の受付・回答の公表

入札説明書等に記載した内容に関する質問及び意見を受け付け、回答を県のホームページ等で一括して公表する予定である。なお、提出方法の詳細は入札説明書等に提示する。

#### イ 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事業者との個別対話の場を設ける予定である。なお、詳細な実施方法等は入札説明書等に提示する。

#### ウ 参加表明書・参加資格確認申請書の受付

本事業の入札参加者に、参加表明書及び参加資格確認申請書の提出を求める。資格審査の結果は、入札参加者の代表企業に通知する予定である。なお、提出方法の詳細及び様式は入札説明書等に提示する。

#### エ 提案書類の受付

資格審査通過者に、価格提案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技術提案書の提出を求める。提出方法の詳細及び様式は入札説明書等に提示する。

## 4 入札者の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、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にて構成されるグループとする。
- 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、構成企業の中から代表企業を定め、資格審査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審査の申請、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、本事業に係るグループ内のすべての調整、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 複数業務の禁止

同一企業が複数の業務に当たることは妨げないが、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事面において関連のある者は、他の入札参加者の構成員になることはできない。

なお、資本関係において関連のある者とは、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、「人事面において関連のある者」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。以下同じ。

県は、選定された落札者の構成員が、事業契約締結までに、入札説明書等に定める参加資格を喪失したときは、応募を取り消す場合がある。

#### オ 構成員の変更・追加の禁止

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・追加ができるものとする。

## (2) 構成員に求める資格要件

以下のいずれかに該当する者は、入札参加者の構成員になることはできない。

- ア PFI 法第 9 条に定める欠格事由に該当している者。
- イ 地方自治法施行令（昭和 22 年政令 31 第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者。
- ウ 公租公課を滞納している者。（公租公課とは、法人税、消費税及び地方消費税、市町村税を指す）
- エ 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。
- オ 契約の日までの間に、有資格業者の入札参加資格停止に関する要領（平成 16 年 4 月要綱）に基づく指名停止等の措置を受けている者。
- カ 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 6 号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者がその事業活動を支配する法人。
- キ 以下のいずれかに該当する破産手続開始の決定を受けて復権を得ない法人又は外国の法令上これと同様に取り扱われている法人以下のいずれかに該当する者。
  - (ア) 旧会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）第 30 条第 1 項若しくは第 2 項又は会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項若しくは第 2 項の規定に基づき更生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者。
  - (イ) 民事再生法（平成 12 年法律第 225 号）第 21 条第 1 項又は第 2 項の規定に基づき再生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者。
  - (ウ) 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成 17 年法律第 87 号）第 64 条による改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条第 1 項の規定による会社整理の開始の申立て又は同条第 2 項の規定による通告がなされている者。
  - (エ) 旧破産法（大正 11 年法律第 71 号）又は破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づき破産の申立て、又は旧和議法（大正 11 年法律第 72 号）に基づき和議開始の申立てがなされている者。
- ク 役員のうち以下のいずれかに該当する者がある法人。
  - (ア) 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 1 項第 1 号の規定に該当する者又は外国の法令上これらと同様に取り扱われている者。
  - (イ) 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者又は外国の法令上これと同様に取り扱われている者。
  - (ウ) 拘禁刑以上の刑（これに相当する外国の法令による刑を含む）に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して 5 年を経過しない者。
  - (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 6 号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者。
  - (オ) 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が上記のいずれかに該当する者。

- ケ その者の親会社等がキ及びクのいずれかに該当する法人。
- コ 本事業に係るアドバイザリー業務を委託している以下の者及び同社の子会社又は親会社である者。
- ・株式会社長大 東京都中央区日本橋蛸殻町1-20-4
  - ・はぜのき法律事務所 東京都中央区築地2-3-4
- サ 審査委員会の委員が属する法人又はその法人と資本関係又は人的面において関連のある者。
- シ 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。
- ス 民事執行法（昭和54年法律第4号）による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。
- セ 入札に参加する者の間に、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。bにおいて同じ。）と親会社等（同条第4号の2に規定する親会社等をいう。bにおいて同じ。）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（平成11年法律第225号）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（平成14年法律第154号）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つて、(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

ソ 県が発注する建設工事の施工実績がある者にあつては、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) 各業務に当たる者の参加資格要件

入札参加者は、事業を適切に実施できる能力（技術・実績・資金・信用等）を備える者であり、入札参加者の構成員は、上記（2）の要件の他にそれぞれア、イ、ウ、エ、オ、カの要件を満たすこと。

#### ア 設計企業

設計企業が 1 者で業務を実施する場合は、次の(ア)～(エ)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)～(エ)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) 建築士法第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録をしていること。

(イ) 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）第 7 条第 1 項に基づく令和 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ものであること。

(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 30%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 m<sup>2</sup>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) 設計企業と資格審査受付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がある一級建築士である管理技術者（設計業務の技術上の管理等を行う者をいう。）を配置できること。

#### イ 建設企業

建設企業は、特定建設工事共同企業体（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の代表企業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)の要件をすべて満たすこと。

- (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。
- (イ) 甲型JVの場合は、次のaからc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、構成員の数およ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を構成する企業数は2者、3者又は4者であること。
  - c 1構成員当たりの出資比率は、構成する企業数が2者の場合は30%以上、3者の場合は20%以上、4者の場合15%以上であること。
- (ウ) JVの代表企業である建設企業は、次の要件をすべて満たすこと。
- a 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に基づく令和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 「建築一式工事について、直近の建設業法第27条の23の規定する経営事項審査の結果による総合評価値が、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（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30%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 本工事の着工日において、現場代理人を工事現場に常駐で配置すること。ただし、本業務における応募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、経營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 本工事の着工日において、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、経營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、以下に掲げるすべ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又は建設業法第 15 条第 2 号ハの規定による認定を受けた者。
  - (b) 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 m<sup>2</sup>以上の建物の工事を監理技術者、建設業法第 26 条に定める主任技術者又は現場代理人として従事した経験を有する者。
- (イ) 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すべて満たすこと。
- 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」について、直近の建設業法第 27 条の 23 の規定する経営事項審査の結果による総合評定値が、910 点以上であること。
    - (c) 建築一式工事に係る監理技術者又は国家資格を有する主任技術者を専任で配置すること。
  - b 電気工事の場合
    - (a) 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に基づく令和 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」について、直近の建設業法第 27 条の 23 の規定する経営事項審査の結果による総合評定値が、910 点以上であること。
  - c 管工事の場合
    - (a) 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に基づく令和 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」について、直近の建設業法第 27 条の 23 の規定する経営事項審査の結果による総合評定値が、830 点以上であること。

## ウ 工事監理企業

工事監理企業は、1 者で業務を担当する場合は、以下の(ア)～(エ)の要件をすべて満たすこと。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)～(エ)の要件をすべて満たし、その他の工事監理企業は(ア)及び(イ)の要件を満たすこと。

- (ア) 建築士法第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録をしていること。

- (イ) 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ものであること。
- (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 30%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 m<sup>2</sup>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がある(ウ)の実績を有する一級建築士である管理技術者を配置できること。

## エ 移転支援企業

入居者移転支援業務企業は、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業務企業で業務を分担する場合、すべての入居者移転支援業務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、活用地取得費用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) 宮崎県の入札参加資格を有しない者の参加

県の入札参加資格認定が必要である業務に当たる者は、本事業の参加表明書の提出までに、県の入札参加資格の認定を受けること。なお、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に基づく令和8・9年度の入札参加資格の認定を受けていない者の申請方法等は、入札公告時に示す。

#### (5) 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。

#### (6) 参加資格の確認基準日

参加資格確認基準日は、参加表明書の受付締切日とする。

#### (7) 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提案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 提案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。

#### (8) 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提案書類については、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 応募者の複数提案の禁止

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。

## (9) 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)の要件をすべて満たすこと。

- (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) すべての出資者は、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。

## 5 落札者の決定及び契約に関する事項

### (1) 落札者の決定及び公表について

県は、審査委員会の結果を踏まえ、総合的に評価を行ったうえで落札者を決定する。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。

### (2) 事業契約の締結等

#### ア 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。

#### イ 仮契約及び特定事業契約の締結等

(ア) 県は、落札者と公募開始時に公表する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。

(イ) 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、原則として別紙1「予想されるリスクと責任分担表」によることとする。なお、具体的な責任分担については、入札説明書等の公表時に示す。

#### 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「宮崎県県営一ヶ岡団地再整備事業要求水準書（案）〈県営住宅整備業務等〉」及び「宮崎県県営一ヶ岡団地再整備事業要求水準書（案）〈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、入札説明書等において示す。

#### 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提案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、入札説明書公表時に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 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

### 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 m <sup>2</sup> (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

事業用地は、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 (案) <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戸程度とする。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	49戸程度	123戸程度	51戸程度
構成比	22%程度	55%程度	23%程度
住戸面積	40㎡程度	60㎡程度	80㎡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±2%未満の増減を認める。また、車いす対応住戸を全体の2戸程度整備することとし、詳細は入札公告時に示す。

※住戸面積は、壁芯面積とし、上記面積の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。

### (2) 付帯施設等

集会所、駐車場、駐輪場、ごみ置場、広場及び緑地・通路等の付帯施設等については、「要求水準書（案）〈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入札公告時に公表する入札説明書に添付する事業契約書(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整わないときは、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**

プロポーザル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](mailto:kenchikujutaku@pref.miyazaki.lg.jp)