

別府総合庁舎建替事業  
実施方針

令和4年6月

大分県

## 目次

第1 事業内容	1
1 事業名称	1
2 公共施設の管理者の名称	1
3 事業目的	1
4 事業の範囲	1
(1) 庁舎建替事業	1
(2) 余剰地活用事業	2
5 事業の方式	2
6 事業者の収入	2
(1) 庁舎建替事業	2
(2) 余剰地活用事業	2
7 事業期間	2
8 事業スケジュール(予定)	2
(1) 庁舎建替事業	2
(2) 余剰地活用事業	3
9 関係法規制等	3
(1) 法令	3
(2) 条例等	4
10 事業期間終了時の措置	5
第2 事業者の募集及び選定に関する事項	5
1 事業者選定に関する基本的事項	5
(1) 基本的な考え方	5
(2) 選定の方法	5
(3) 入札の中止等	5
2 選定の手順及びスケジュール(予定)	5
3 入札手続き等	6
(1) 現地見学について	6
(2) 実施方針及び要求水準書(案)に関する質問受付及び意見招請	6
(3) 実施方針及び要求水準書(案)に関する質問回答の公表	7
(4) 実施方針の変更	7
(5) 入札公告	7
(6) 入札公告に関する質問受付及び回答の公表	7
(7) 参加表明、資格確認書類の受付、資格確認結果の通知	7
(8) 入札書及び提案書の受付	8
(9) 落札者の決定	8
4 入札参加者の備えるべき参加資格要件	8
(1) 入札参加者の構成等	8

(2)	入札参加者に共通する参加資格要件	8
(3)	入札参加者の業務別の参加資格要件	10
(4)	参加資格確認基準日等	11
(5)	参加資格の喪失	11
5	審査及び選定に関する事項	12
(1)	審査に関する基本的な考え方	12
(2)	審査手順に関する事項	12
(3)	事業者の選定	12
(4)	落札者を選定しない場合	12
6	審査結果及び評価の公表方法	13
7	提出書類の取扱い	13
8	契約手続き	13
(1)	議会の議決	13
(2)	契約の手続き	13
<b>第3</b>	<b>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</b>	<b>14</b>
1	予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担	14
(1)	責任分担の考え方	14
(2)	予想されるリスクと責任分担	14
2	提供されるサービス水準	14
3	事業者の責任の履行に関する事項	14
4	事業の実施状況の監視（モニタリング）	14
(1)	モニタリングの実施	14
(2)	モニタリングの時期	14
(3)	モニタリングの方法	14
(4)	事業者に対する支払額の減額等	14
<b>第4</b>	<b>立地並びに規模及び配置に関する事項</b>	<b>15</b>
1	立地条件	15
2	事業用地に関する事項	15
(1)	庁舎建替事業	15
(2)	余剰地活用事業	15
3	庁舎の施設機能の概要等	16
4	民間収益施設の概要	17
(1)	提案できない施設	17
(2)	避難場所としての利用	17
<b>第5</b>	<b>本事業について疑義が生じた場合の措置に関する事項</b>	<b>18</b>
<b>第6</b>	<b>事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項</b>	<b>18</b>
1	事業者契約不履行の懸念が生じた場合	18
2	県の事由により事業の継続が困難となった場合	18

3	その他の事由により事業の継続が困難となった場合.....	18
第7	その他事業の実施に関し必要な事項.....	19
1	情報公開及び情報提供.....	19
2	応募に伴う費用負担.....	19
3	問い合わせ先.....	19
添付資料1	想定されるリスクと責任分担.....	20
様式1	現地見学参加申込書	
様式2	実施方針等に関する質問書	
様式3	実施方針等に関する意見書	

## 第1 事業内容

### 1 事業名称

別府総合庁舎建替事業

### 2 公共施設の管理者の名称

大分県知事 広瀬 勝貞

### 3 事業目的

別府市にある別府総合庁舎には、別府県税事務所、東部保健所、別府土木事務所及び別府教育事務所の4つの県地方機関が配置されている。これら庁舎機能のある4棟のうち2棟は築後49年を経過しており、各所で機能低下が散見される。敷地内には18棟の建物が林立しており、来庁者にとって各機関の配置が不明瞭であり、かつ敷地の有効利用ができていない。またエレベーターが設置されていない等、バリアフリー性が十分ではないことから、庁舎機能を集約化した新庁舎に建替えを行うこととした。

別府総合庁舎建替事業(以下「本事業」という。)の実施に当たっては、新たな庁舎の設計・建設及び維持管理並びに庁舎機能の集約化により生じた余剰地を有効活用する事業を一体的に実施することで、事業者の創意工夫や経験、ノウハウを活かした施設計画や事業計画により、庁舎施設に求められる役割・機能が最大限発揮されることを期待する。さらには、民間収益事業の実施による地域振興や、災害時避難場所としての活用等、周辺のまちづくりに寄与することも期待する。

### 4 事業の範囲

#### (1) 庁舎建替事業

本事業を実施する事業者(以下、「事業者」という。)は、以下に示す業務を行う。

#### ア. 設計・建設業務

庁舎の設計・建設業務において以下の各業務を行う。

- ・ 設計業務
- ・ 工事監理業務
- ・ 建設業務

#### イ. 維持管理業務

- ・ 建築物保守管理業務
- ・ 建築設備保守管理業務
- ・ 外構施設維持管理業務
- ・ 植栽管理業務
- ・ 清掃業務
- ・ 環境衛生管理業務
- ・ 警備業務
- ・ 修繕業務

- ・ 新庁舎施設への引越し業務

## (2) 余剰地活用事業

事業者は、自らの責任と負担により、庁舎建替事業により敷地内に生じた余剰地を活用し民間収益施設の整備・維持管理・運営を行う。なお災害時には、周辺住民の一時避難場所としての利用や、関係機関の車両が駐留するため駐車場等を利用する場合があるため、可能な限り協力することを条件とする。

この場合において、大分県（以下、「県」という。）は事業用地の一部に借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に定める定期借地権（事業用定期借地権）を設定し、当該事業者の有償にて貸し付ける。

## 5 事業の方式

本事業における庁舎建替事業は、設計・建設・維持管理一括発注方式（「DBO（Design-Build-Operate）方式」という。）により実施する。

## 6 事業者の収入

本事業における事業者の収入は、次のとおりとする。

### (1) 庁舎建替事業

ア．設計業務、工事監理業務及び建設業務に係る対価

県は、事業者が実施する設計業務、工事監理業務及び建設業務に要する費用を、契約に予め定めるとおり支払う。

イ．維持管理業務に係る対価

県は、事業者が実施する維持管理業務に要する費用を、契約に予め定めるとおり支払う。

### (2) 余剰地活用事業

余剰地活用事業は、独立採算にて実施する。その収入は事業者の収入とする。

## 7 事業期間

本事業の事業期間は、基本契約締結日の翌日から始まり、庁舎の引渡し日の翌日から15年間の経過した日までとする。ただし、余剰地活用事業は最大20年までの提案を可能とする。

## 8 事業スケジュール(予定)

本事業に係るスケジュール(予定)は次のとおりとする。

### (1) 庁舎建替事業

- ・ 基本協定<sup>\*1</sup>の締結

令和5年3月

- ・ 基本契約<sup>※2</sup>締結及び事業契約<sup>※3</sup>の仮契約の締結 令和5年6月
- ・ 建設工事請負契約に係る議会議決 令和5年7月
- ・ 基本契約及び事業契約の締結 令和5年7月
- ・ 設計・建設期間 令和5年8月～令和8年3月
- ・ 新庁舎の引渡し 令和8年3月31日まで
- ・ 維持管理業務 新庁舎の引渡し後、15年間
- ・ 旧庁舎等の解体期間 新庁舎に移転後実施

## (2) 余剰地活用事業

- ・ 基本協定の締結 令和5年3月
- ・ 余剰地貸付期間 旧庁舎等の解体後、最大20年間

※1 落札者と県との基本契約<sup>※2</sup>、事業契約<sup>※3</sup>の締結に向け、県、落札者の義務の確認や基本的事項を定めるために締結する協定を「基本協定」、基本協定に係る協定書を「基本協定書」という。

※2 本事業の全般にわたる事項や本事業を円滑に実施するために必要な基本的事項等を定めることを目的に締結する契約を「基本契約」、基本契約に係る契約書を「基本契約書」という。

※3 本事業に係る設計業務委託契約、建設工事請負契約及び維持管理業務委託契約をまとめて「事業契約」、事業契約に係る契約書を「事業契約書」という。

## 9 関係法規制等

本事業の実施に当たっては、以下に記載の主たる関連法令等のほか、事業の実施に伴い必要とされるその他の関連法令等を遵守すること。

なお、改定があった場合は最新版によるものとする。

### (1) 法令

- ・ 建築基準法
- ・ 都市計画法
- ・ 宅地造成規制法
- ・ 都市緑地法
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新法）
- ・ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律
- ・ 電波法
- ・ 消防法
- ・ 駐車場法
- ・ 下水道法
- ・ 水道法
- ・ 水質汚濁防止法
- ・ 土壌汚染対策法
- ・ 地球温暖化対策の推進に関する法律

- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・ 大気汚染防止法
- ・ 悪臭防止法
- ・ 騒音規制法
- ・ 振動規制法
- ・ 電気事業法
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）
- ・ 資源の有効な利用の促進に関する法律
- ・ 官公庁施設の建設等に関する法律
- ・ 脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律
- ・ 建築士法
- ・ 建設業法
- ・ 地方自治法
- ・ 警備業法
- ・ 労働基準法
- ・ 労働安全衛生法
- ・ 労働安全衛生規則
- ・ 労働者派遣事業の適正な運営の確保及び派遣労働者の就業条件の整備等に関する法律
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（ビル管法）
- ・ 屋外広告物法
- ・ 食品衛生法
- ・ 食品循環資源の再利用等の促進に関する法律
- ・ 道路法
- ・ 道路交通法
- ・ 道路構造令
- ・ 会社法
- ・ 図書館法
- ・ 著作権法
- ・ 個人情報保護に関する法律
- ・ 特定秘密の保護に関する法律
- ・ その他、本事業に関連する法令等

## (2) 条例等

- ・ 大分県建築基準法施行条例および細則
- ・ 大分県生活環境の保全に関する条例
- ・ 大分県自然環境保全条例
- ・ 大分県屋外広告物条例
- ・ 大分県福祉のまちづくり条例
- ・ 別府市風致地区内における建築等の規制に関する条例
- ・ 別府市景観条例

- ・ 別府市環境保全条例
- ・ その他、本事業に関連する条例等

## 10 事業期間終了時の措置

県は、業務委託期間終了後も庁舎及び付帯施設を継続使用するため、事業者は、業務委託期間終了後も庁舎を継続使用可能な状態で県へ引き渡すものとする。事業者は当該事業期間中の維持管理業務を適切に行うことにより、庁舎施設及び付帯施設が事業開始時に県が要求した性能要件を満たす性能及び機能を発揮でき、損傷が無い状態で県へ引継がなければならない。ただし、経年による劣化は許容するものとする。

## 第2 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、事業者が県の定める事業を実施するに当たり必要な資格を有しており、かつ、提案内容は県が要求する性能要件を満たすことを前提として、事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービス提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力・ノウハウ・実績等を総合的に評価して選定する。

#### (2) 選定の方法

本事業における事業者の募集及び選定については、入札説明書及び要求水準書（詳細は入札公告時に公表）に規定する要件を満たすことを前提として、入札価格に加えて、提案内容等について妥当性及び確実性を総合的に評価する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。

#### (3) 入札の中止等

競争入札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、又は競争性を確保し得ないと認められるときは、入札の執行延期、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。

### 2 選定の手順及びスケジュール(予定)

募集及び選定のスケジュールは下記のとおり予定している。

日程(予定)	内容
令和4年7月13日	現地見学
令和4年7月13日～令和4年7月20日	実施方針、要求水準書(案)に関する質問受付及び意見招請
令和4年8月3日(予定)	実施方針、要求水準書(案)に関する質問回答公表
令和4年9月中旬	入札の公告及び入札説明書等の配布

日程(予定)	内容
令和4年10月中旬	入札説明書等に関する質問受付及び質問回答公表
令和4年11月	事業者からの参加表明、資格確認書類の提出期限、資格確認結果の通知
令和4年12月中旬	入札書及び提案書の提出期限
令和5年2月	落札者決定・公表
令和5年3月	基本協定締結
令和5年6月	基本契約、事業契約の仮契約締結
令和5年7月	建設工事請負契約に係る議会の議決
令和5年7月	基本契約、事業契約の締結

### 3 入札手続き等

#### (1) 現地見学について

別府総合庁舎の現地見学については、次のとおりとする。

##### ア. 日時

令和4年7月13日(水) ①10:00～、②14:00～

##### イ. 申込方法

既存施設の見学を希望するものは、申込用紙(様式1)に必要事項を記載し、電子メールにて提出すること。なお、見学は上記アの①、②のいずれか1つを選択することとし、1社または1グループにつき人数は2名までとする。

##### ウ. 参加申込期限

令和4年7月7日(木) 午後4時まで

##### エ. 提出先の電子メールアドレス

beppu11150@pref.oita.jp

##### オ. 見学方法

参加申込のあった事業者に対し、別途、連絡を行う。

#### (2) 実施方針及び要求水準書(案)に関する質問受付及び意見招請

##### ア. 受付期間

令和4年7月13日(水)から7月20日(水)午後4時まで

##### イ. 提出方法

・内容を簡潔にまとめ、質問書(様式2)、意見書(様式3)に記入の上、電子メールへの添付により下記アドレスに提出すること。なお、実施方針及び要求水準書(案)の

- 公表日以降、電話等の口頭による質問には応じない。
- ・電子メールの件名は、「別府総合庁舎建替事業質問等」とすること。
  - ・電子メール送信後、土日を除く 24 時間以内に当該電子メール到着の確認に関する返信が無い場合は、「第 7 3. 問い合わせ先」へ連絡すること。

ウ. 提出先の電子メールアドレス  
beppu11150@pref.oita.jp

### (3) 実施方針及び要求水準書(案)に関する質問回答の公表

ア. 公表日時

令和 4 年 8 月 3 日(水) (予定)

イ. 公表方法

別府総合庁舎建替事業についてのホームページを県ホームページ内に掲載し、質問回答を公表する。なお、意見についての回答は行わない。

※別府総合庁舎建替事業のホームページ

<https://www.pref.oita.jp/soshiki/11150/beppu11150.html>

### (4) 実施方針の変更

実施方針公表後における事業者等からの意見を踏まえ、実施方針の内容を見直し、変更を行うことがある。

なお、変更を行った場合は、速やかに、その内容を別府総合庁舎建替事業のホームページへの掲載により公表する。

### (5) 入札公告

実施方針等に対する事業者からの意見等を踏まえ、入札公告を「大分県報」及び別府総合庁舎建替事業のホームページへの掲載により公表する。入札説明書、要求水準書、審査基準、契約書(案)等は別府総合庁舎建替事業のホームページへの掲載により公表する。

### (6) 入札公告に関する質問受付及び回答の公表

入札公告に関する内容について質問回答を行うものとする。具体的な日程は、入札説明書等にて提示する。

### (7) 参加表明、資格確認書類の受付、資格確認結果の通知

入札に参加しようとする者(以下「入札参加者」という。)に参加表明書及び資格確認に必要な書類の提出を求める。資格確認の結果は、入札参加者に通知する。

なお、参加表明書の提出方法・時期、資格確認に必要な書類の詳細等については、入札説明書により提示するが、入札参加者の負担を最小限に抑えながらも、県が求める事業者を選定するため、書類審査により本事業の入札参加者の備えるべき参加資格要件の確認を行

う。

#### (8) 入札書及び提案書の受付

資格確認通過者に対し、入札説明書に基づき本事業に関する事業計画の提案内容を記載した入札書及び提案書の提出を求める。提案書の審査に当たって、県が必要であると判断した場合は、入札参加者に対してヒアリングを行う。

なお、入札書及び提案書の提出方法・時期、提案に必要な書類の詳細等については、入札説明書により提示する。

#### (9) 落札者の決定

入札書及び提案書の審査により落札者を決定し、結果を入札参加者に通知する。

### 4 入札参加者の備えるべき参加資格要件

#### (1) 入札参加者の構成等

- ・ 入札参加者は、単独企業又は複数で構成した企業グループとする。なお、個人の応募は認めない。
- ・ 入札参加者が、複数で構成した企業グループの場合は、代表企業を定めること。
- ・ 代表企業は、本事業の中心的立場で本事業に関する企画・運営及び本事業の関係者の相互調整を統括して行う役割を担うとともに、県との連絡調整及び必要手続を行い、事業の円滑な遂行に責任を持つこと。
- ・ 入札参加者である単独企業又は複数で構成した企業グループの構成員は、他の入札参加者として重複参加をしてはならない。
- ・ 事業予定者は、事業契約締結までに特別目的会社を設立することができる。この場合、事業予定者は、特別目的会社に出資すること。
- ・ 参加表明書により、参加の意思を表明した構成員及び協力会社の変更は原則として認めない。

#### (2) 入札参加者に共通する参加資格要件

##### ア. 入札参加者の資格要件

入札参加者は、次に掲げる事項を全て満たす場合でなければ、本事業に応募することができない。

- a. 地方自治法施行令(昭和22年政令第16条)第167条の4に定められる一般競争入札に参加できない者又は参加させないことができる者に該当しないこと。
- b. 本事業者選定の公告の日から契約の前日までの間に大分県知事から競争入札参加資格の停止措置を受けていないこと。
- c. 入札書提出日以前3箇月以内に、経営不振の状態(会社の特別清算を開始したとき、破産の申立てがされたとき、会社更生法(平成14年法律第154号)第17条第1項に基づき更生手続開始の申立てがなされたとき、民事再生法(平成11年法律第225号)第21条第1項に基づき再生手続開始の申立てがなされたとき及び手形又は小切手が不渡りになったとき。)でないこと。

- d. 県税を滞納していないこと。
- e. 入札参加者又は入札参加者の役員等が、次のいずれにも該当しない者であること及び次の各号に掲げる者が、その経営に実質的に関与していないこと。なお、資格要件確認のため、大分県警察本部に照会する場合がある。
  - ・ 暴力団(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号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)
  - ・ 暴力団員(同条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)
  - ・ 暴力団員が役員となっている事業者
  - ・ 暴力団員であることを知りながら、その者を雇用・使用している者
  - ・ 暴力団員であることを知りながら、その者と下請契約又は資材、原材料の購入契約等を締結している者
  - ・ 暴力団又は暴力団員に経済上の利益又は便宜を供与している者
  - ・ 暴力団又は暴力団員と社会通念上ふさわしくない交際を有するなど社会的に非難される関係を有している者
  - ・ 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれらを利用している者
- f. 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律第8条第2項第1号に掲げる処分を受けている団体に所属していないこと又は関与していないこと。

#### イ. 関係会社の参加制限

入札参加者は、他の入札参加者の構成員及び協力企業と次の資本関係又は人的関係にない者であること。

- a. 資本関係
  - ・ 親会社(会社法第2条第4号及び会社法施行規則第3条の規定による。以下同じ)と子会社(会社法第2条第3号及び会社法施行規則第3条の規定による。以下同じ)の関係にある場合。
  - ・ 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合。
- b. 人的関係
  - ・ 一方の会社の役員が他方の会社の役員を現に兼ねている場合。
  - ・ 一方の会社の役員が、他方の会社の会社更生法第67条第1項又は民事再生法第64条第2項の規定により選任された管財人を現に兼ねている場合。
  - ・ 大分県の競争入札参加資格者名簿において、一方の会社の契約締結権者が、他方の会社の契約締結権者を現に兼ねている場合。

#### ウ. その他の参加不適格者

- a. 次の本事業の事業者募集等の業務に携わっている者と前記「イ 関係会社の参加制限」と同視し得る資本関係又は人的関係があると認められる者。
  - ・ 株式会社 日本経済研究所
  - ・ 株式会社 昭和設計
  - ・ 長島・大野・常松法律事務所

- b. 本事業の審査委員会の委員本人及び委員が属する企業並びに同社と前記「イ 関係会社の参加制限」と同視し得る資本関係又は人的関係があると認められる者。

### (3) 入札参加者の業務別の参加資格要件

入札参加者のうち、以下アからエに示す業務を担当する者は、それぞれ以下に掲げる資格及び実績を有する者とする。

各業務にあたる者の資格要件を満たす者が資格要件を満たす複数の業務にあたることは認めるものとする。

#### ア. 設計業務にあたる者

設計業務にあたる者は、次の要件をすべて満たすこと。ただし、業務にあたる者が複数である場合は、b. の要件については、すべての者が満たすことを要し、a. 及び c. の要件は、1 者以上が満たすこと。

- a. 令和4年度において「大分県が発注する測量等の契約に係る競争入札に参加する者に必要な資格及び資格審査の申請の時期(昭和60年大分県告示第235号)」に基づく建築関係コンサルタント業務に係る入札参加資格を有する者であること。
- b. 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行っていること。
- c. 平成24年4月1日以降に3,000㎡以上の庁舎又は事務所の実設計業務を請け負い、その工事が令和4年3月31日までに履行された実績を有すること。(特定設計共同体の設計構成員としての実績は、出資比率が20%以上の場合のものに限る)

#### イ. 工事監理業務にあたる者

工事監理業務にあたる者は次の要件をすべて満たすこと。ただし、業務にあたる者が複数である場合は、b. の要件については、すべての者が満たすことを要し、a. 及び c. の要件は、1 者以上が満たすこと。

- a. 令和4年度において「大分県が発注する測量等の契約に係る競争入札に参加する者に必要な資格及び資格審査の申請の時期(昭和60年大分県告示第235号)」に基づく建築関係コンサルタント業務に係る入札参加資格を有する者であること。
- b. 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行っていること。
- c. 平成24年4月1日以降に3,000㎡以上の庁舎又は事務所の工事監理業務を請け負い、その工事が令和4年3月31日までに履行された実績を有すること。(特定設計共同体の設計構成員としての実績は、出資比率が20%以上の場合のものに限る)

#### ウ. 建設業務にあたる者

建設業務にあたる者は、次のすべての要件を満たすこと。ただし、業務にあたる者が複数である場合は、そのうちの1者はすべての要件を満たすこと。

- a. 建築一式工事の業種について、建設業法に基づく特定建設業の許可を有し、「大分県が発注する工事契約に係る競争入札に参加する者に必要な資格及び資格審査の

申請の時期等に関する告示(昭和 39 年大分県告示第 481 号)」の資格を受けている者であること。

- b. 平成 24 年 4 月 1 日以降に 3,000 m<sup>2</sup>以上の庁舎又は事務所の新築工事を元請として請け負い、その工事を令和 4 年 3 月 31 日までに履行した実績を有すること。
- c. 建設業法第 27 条の 23 の規定に基づく直前の経営事項審査(建築一式工事)に係る総合評定値(P 点)が 1,000 点以上の者であること。

#### エ. 維持管理業務にあたる者

維持管理業務にあたる者は、次のすべての要件を満たすこと。

- a. 「大分県が発注する物品等の調達、売払い及び役務の提供に係る競争入札に参加する者に必要な資格」に基づく県庁舎等維持管理業務に係る入札参加資格を有する者であること。
- b. 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)第 12 条の 2 第 1 項第 8 号の登録をしている者であること。
- c. 維持管理業務の遂行において、担当する業務に必要となる資格(許可、登録、認定等)及び資格者を有すること。
- d. 平成 24 年 4 月 1 日以降に、延べ床面積 3,000 m<sup>2</sup>以上の庁舎または事務所の維持管理業務について 1 年以上の実績を有していること。

#### (4) 参加資格確認基準日等

参加資格確認基準日は参加資格確認申請書締切日とする。

#### (5) 参加資格の喪失

- ア. 参加資格確認基準日の翌日から開札日までの間、入札参加者の構成員のいずれかが資格要件を欠くに至った場合、当該入札参加者は入札に参加できない。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は、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、入札に参加できるものとする。
- イ. 開札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資格要件を欠くに至った場合、県は当該入札参加者を落札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員が参加資格を欠くに至った場合で、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入札参加者の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基本協定締結日までの間、落札者の構成員が資格要件を欠くに至った場合、県は落札者と基本協定を締結しない場合がある。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者の事業能力を勘案し、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、当該落札者と基本協定を締結する。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、当初の構成員が参加資格を欠いた日とする。

- エ. 基本協定締結日の翌日から基本契約及び事業契約までの間、事業者の構成員が資格要件を欠くに至った場合、県は事業者と契約を締結しない場合がある。この場合において、県は事業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、当該事業者が、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者の事業能力を勘案し、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、当該事業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、当初の構成員又は協力会社が参加資格を欠いた日とする。

## 5 審査及び選定に関する事項

### (1) 審査に関する基本的な考え方

審査は資格確認と提案審査の二段階に分けて実施する。資格確認は県が行い、提案審査は選定委員会において行う。

提案審査では、入札価格のほか提案内容に関し総合的に評価し、優秀提案を選定する。なお、具体的な評価基準については入札説明書と併せて公表する。

選定委員会による優秀提案の選定を受け、県が落札者を決定する。

### (2) 審査手順に関する事項

審査は、次の手順により行う。

#### ア. 資格確認

- ・ 入札参加者の基本的な参加資格要件確認
- ・ 入札参加者の業務別の参加資格要件確認

#### イ. 提案審査

- ・ 入札価格の確認
- ・ 提案書類審査(基礎審査)
- ・ 提案書類審査(加点項目審査)

提案内容につき、予め設定する評価基準に従い各審査委員が評価を行い、最も評点の高い提案を最優秀提案として選定する。

### (3) 事業者の選定

県は、審査結果をもとに落札者を決定する。

### (4) 落札者を選定しない場合

事業者の募集において、応募がない、又は、落札者の選定において、県の要求水準を満たしていない等の理由により、本事業を実施することが適当でないと判断された場合には、

県は落札者を選定せず、この旨を速やかに公表する。

## 6 審査結果及び評価の公表方法

審査の結果及び評価は、別府総合庁舎建替事業のホームページへの掲載により公表する。

## 7 提出書類の取扱い

提出を受けた書類は返却しない。

入札参加者から提出された提案書の著作権は、入札参加者に帰属する。

ただし、県は、本事業の公表及びその他県が必要と認める場合、落札者の提案書の一部又は全部を無償で使用でき、また、落札者選定結果の公表に必要な範囲で落札者以外の入札参加者の提案書の一部を無償で使用できるものとする。

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、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、入札参加者が負うものとする。

## 8 契約手続き

### (1) 議会の議決

本事業における建設工事請負契約は、議会の議決に付さなければならないため、建設工事請負契約締結に関する議案を、令和5年7月大分県定例議会に提出する予定である。

### (2) 契約手続き

県は、協定書（案）及び契約書（案）に基づき、落札者と契約を締結する。なお、協定書（案）及び契約書（案）で提示した契約内容については、軽微な場合を除いて、原則変更できないことに留意する。

最初に県は、落札者と協議を行い、契約の締結に向けた取り決め等を定める基本協定を締結する。この基本協定の締結により、落札者を事業予定者とする。

県と事業予定者は、基本協定に基づいて基本契約を締結するとともに、別途、設計業務委託契約、建設工事請負契約、維持管理業務委託契約、定期借地権設定契約を締結する。

なお、本事業における建設工事請負契約について、県議会での議決を経た後、契約を締結する。

なお、落札者決定日の翌日から基本契約及び事業契約の締結までの間、事業予定者の構成員が競争参加資格を欠くに至った場合、県は落札者と契約を締結しない場合がある。

### 第3 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 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担

##### (1) 責任分担の考え方

本事業の業務遂行上の責任は、原則として事業者が負うものとする。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

県と事業者の責任分担は、原則として添付資料 1「想定されるリスクと責任分担」によることとし、意見受付の結果を踏まえ、必要な事項については入札公告時において公表する。

#### 2 提供されるサービス水準

本事業において実施する業務の要求性能及びサービス水準については、要求水準書として提示する。

#### 3 事業者の責任の履行に関する事項

事業者は、基本契約書及び事業契約書に従い、責任をもって履行する。

#### 4 事業の実施状況の監視（モニタリング）

##### (1) モニタリングの実施

モニタリングとは、業務の実施やサービスの提供に関し、要求水準書に規定した要求水準、県と事業者との間で締結した契約書、及び仕様書や設計図書等に基づき適正かつ確実に履行されているかどうかについて監視・チェックを行うものである。

県は、事業者が定められた業務を確実に履行されているか否かを確認すべく、事業の実施状況についてモニタリングを実施する。

##### (2) モニタリングの時期

事業のモニタリングは設計、建設、維持管理及び余剰地活用事業の実施・運営等の各段階において実施する。維持管理段階及び余剰地活用事業の実施・運営等の段階では定期的に実施する。

##### (3) モニタリングの方法

モニタリングの具体的な方法については、詳細は入札公告時において公表する。

##### (4) 事業者に対する支払額の減額等

モニタリングの結果、県の定める水準を下回ることが判明した場合、県は業務内容の速やかな改善を求め、事業者は、県の改善要求に対し、自らの費用負担により改善措置を講ずるものとする。また、改善措置を講じない場合、県は事業者に対して支払額を減額することができる。減額の考え方については、入札説明書にて提示する。

## 第4 立地並びに規模及び配置に関する事項

### 1 立地条件

項目	内容
所在地	別府市大字鶴見字下田井 14-1
敷地面積	敷地 A 約 12,268 m <sup>2</sup> 敷地 B 約 2,785 m <sup>2</sup>
用途地域	①商業地域(都市計画道路境界から 70m 以内 5,725 m <sup>2</sup> ) ②第二種住居地域(上記以外の部分)
建ぺい率	①80% ②60%
容積率	①400% ②200%
防火地域	なし
高さ制限	日影規制 4-3h/4m

### 2 事業用地に関する事項

#### (1) 庁舎建替事業

県は、新庁舎施設の設計・建設期間中は、事業用地のうち事業者から提案された範囲を新庁舎施設の整備用地とし、事業者は無償で貸与する。ただし、建設期間中もそれぞれの地方機関は、原則既存庁舎にて業務を行うため、事業者が提案する範囲は、それらの業務を遂行するために必要な機能を損なわない程度とすること。来庁者、公用車及び職員用の駐車場も現在と同程度の台数（270 台）を維持すること。

事業者は、新庁舎施設の整備・維持管理に係る要求水準を十分に満たす整備用地の位置・規模を提案することとする。

#### (2) 余剰地活用事業

県は、余剰地活用事業の用に供するため、事業用地のうち事業者から提案された範囲を民間施設用地とし、事業用定期借地権を設定し、事業者の有償で貸し付ける。

民間施設用地の使用に係る条件の詳細は入札公告時に示すものとする。

##### ア. 民間施設用地の位置・規模

民間施設用地の位置・規模は事業者からの提案事項とする。ただし、庁舎施設の整備・維持管理に係る要求水準を十分に満たすことを条件とする。

##### イ. 貸付期間

事業用定期借地権設定契約の締結日から、事業者が提案した貸付期間満了日までとする。ただし、貸付期間は最大 20 年間とする。

事業用定期借地権設定契約の締結日は、民間収益施設整備用地を分筆し行政財産か

ら普通財産に移行した後、民間収益事業者が土地の使用を開始する日までの間とし、提案をもとに、県と協議の上、定めるものとする。

ウ. 貸付料

貸付料は、事業者の提案に基づき決定する。

なお、不動産鑑定結果に基づき算定した単価(参考価格:年額金 2,800 円/㎡程度)に、貸付対象面積を乗じた基準地代以上を予定している。

3 庁舎の施設機能の概要等

庁舎施設の延べ床面積は、下表による基準面積とし、+10%、-5%の範囲内とする。なお、地上から直接アクセスすることができる1階には、エントランスの他に東部保健所の諸室を配置することを想定しており、その必要面積は900㎡程度を見込んでいる。

○ 庁舎施設

	地方機関等	必要な諸室等	基準面積※	備考
庁舎	別府土木事務所	執務室、受付 等	750 ㎡	
	東部保健所	執務室、検査室、X線室、処置室、相談室 等	1,100 ㎡	
	別府県税事務所	執務室、受付、相談室 等	400 ㎡	
	別府教育事務所	執務室、相談室 等	150 ㎡	
	共用部	各階便所・休憩所、会議室、倉庫・書庫、階段室 等	2,100 ㎡	
		計	4,500 ㎡	
その他	車庫、倉庫等	大型車、普通車、倉庫、軽油検査室 等	500 ㎡	
		合計	5,000 ㎡	

※基準面積とは、地方機関等が必要とする諸室の合計を示す。

○ 屋外駐車場(車庫を除く)

	施設	基準面積	備考
駐車場	公用車、来庁者・職員用駐車場	-	250 台以上

本事業では、建設期間中もそれぞれの地方機関の業務を継続できるよう配慮すること。新庁舎の整備に必要な場所を確保するため、既存の車庫や倉庫、植栽などを先に解体・撤去する必要がある場合は、県と協議の上、事業者の負担により解体・撤去することができる。

#### 4 民間収益施設の概要

余剰地活用事業における民間収益施設の用途は事業者の提案に委ねるものとする。

庁舎機能での公共サービスを妨げることなく、県に財政負担を生じさせないことを条件とする。

##### (1) 提案できない施設

ア. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23 年法律第 122 号)第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する営業の用に供する施設

イ. 以下の団体等が利用する施設

- a. 大分県暴力団排除条例(平成 22 年大分県条例第 33 号)第 2 条第 1 号に規定する暴力団またはその構成員の統制下にある団体
- b. 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成 11 年法律第 147 号)第 8 条第 2 項第 1 号に掲げる処分を受けている団体
- c. 政治的用途・宗教的用途に供する施設
- d. 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供する施設
- e. 青少年に有害な影響を与える施設
- f. 悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途に供する施設

##### (2) 避難場所としての利用

災害時には、周辺住民の一時避難場所としての利用や、関係機関の車両が駐留するため駐車場等を利用する場合がある。事業者は可能な限り協力するものとする。

## 第5 本事業について疑義が生じた場合の措置に関する事項

事業契約等について疑義が生じた場合、県と事業者は誠意をもって協議する。なお、契約に関する紛争については、大分地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

## 第6 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

### 1 事業者が契約不履行の懸念が生じた場合

- ・ 事業者の提供するサービスが、事業契約書に定める県の要求基準を下回る場合、その他事業契約書に定める事業者の責めに帰すべき事由により、債務不履行又はその懸念が生じた場合、県は事業者に対して修復勧告を行い、一定期間内に修復策の提出・実施を求めることができる。事業者が当該期間内に修復をすることができなかつたときは、県は、事業契約を解除することができる。
- ・ 事業者が倒産し、又は事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業契約に基づく事業の継続が困難と合理的に考えられる場合、県は事業契約を解除することができる。
- ・ 上記において、県が事業契約を解除した場合、県は事業者に対し、これにより県が被った損害の賠償を請求することができる。

### 2 県の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の継続が困難となった場合、事業者は事業契約を解除することができる。
- ・ 上記において、事業者が事業契約を解除した場合、事業者は県に対し、これにより事業者が被った損害の賠償を請求することができる。

### 3 その他の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、県及び事業者双方は、事業継続の可否について協議する。
- ・ 一定の期間内に協議が整わないときは、それぞれの相手方に事前に書面でその旨の通知をすることにより、県又は事業者は、事業契約を解除することができる。

## 第7 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

本事業に関する情報提供は、適宜、別府総合庁舎建替事業のホームページなどを通じて行う。

### 2 応募に伴う費用負担

事業者の応募にかかる費用については、すべて事業者の負担とする。

### 3 問い合わせ先

大分県 総務部 県有財産経営室 公共施設総合管理班  
住 所 〒870-8501 大分県大分市大手町3丁目1番1号  
電 話 097-506-2975 ファックス 097-506-1830  
E-mail beppu11150@pref.oita.jp  
URL <http://www.pref.oita.jp/soshiki/11150/>

# 添付資料 1 想定されるリスクと責任分担

## 1. 庁舎建替事業

項目	リスクの種類	No	リスクの内容	リスク分担		
				県	民間	
共通	入札説明書	1	入札説明書等の誤り、内容の変更	○		
	応募	2	応募費用に関するもの		○	
	契約締結	3	県の事由による契約締結の遅延・中止	○		
		4	事業者の事由による契約締結遅延・中止		○	
	議会	5	事業者の事由による議会の不承認、遅延		○	
		6	上記以外の事由による議会の不承認、遅延	○		
	制度関連	政治・行政	7	県の政策変更による事業の変更・中止など	○	
		法制度	8	法制度・税制度・許認可の新設・変更に関するもの(本件事業に類似的または特別に影響を及ぼすもの)	○	
			9	消費税の変更による事業者の収支への影響	○	
		税制度	10	法制度・税制度・許認可の新設・変更に関するもの(上記以外のもの)		○
			11	県の事由による許認可等取得遅延	○	
		許認可取得	12	上記以外の事由による許認可等取得遅延		○
	社会	住民対応	13	本事業に対する(県の要求に起因する)反対運動等	○	
			14	事業者の提案内容・業務に対する苦情等		○
		環境問題	15	県の要求に起因する環境問題(有害物質の排出・漏えいや騒音、光、臭気に関するもの)	○	
			16	事業者の提案内容・業務に起因する環境問題(有害物質の排出・漏えいや騒音、光、臭気に関するもの)		○
		第三者賠償	17	事業者の事由による第三者賠償(建設工事に伴う騒音、振動等により、近隣住民に損害を加えた際の賠償金支払い義務の発生)等		○
			18	上記以外の事由による第三者賠償等	○	
	発注者責任	19	事業者が発注する契約の管理・内容変更等		○	
	不可抗力	20	不可抗力(地震・風水害等の自然災害、又は戦争・暴動等の人為的な事象であって県及び事業者双方の責に帰すべからざる事由)による損害、増加費用等 ※1	○	△	
	資金調達	21	県が確保すべき必要な資金の調達に関するもの	○		
	物価	22	契約締結後のインフレ・デフレ※2	○	○	
計画設計段階	測量・調査	23	県が実施した測量・調査の不備、誤り等に関するもの	○		
		24	上記以外の測量・調査に関するもの		○	
	計画・設計・仕様変更	25	県の事由(提示条件、指示の不備や要求水準の変更等)による変更・遅延	○		
		26	上記以外の事由による変更・遅延		○	
	用地	27	県が事前に公表した資料から予見できるもの		○	
		28	県の公表資料から予見できない文化財・土壌汚染・埋設物等の障害物、地質障害等に関するもの	○		

項目	リスクの種類	No	リスクの内容	リスク分担	
				県	民間
建設段階	工事用地確保	29	事業用地以外に建設に要する用地の追加的確保		○
	工事遅延	30	県の事由(提示条件、指示の不備や要求水準の変更等)による完工遅延	○	
		31	上記以外の事由による完工遅延		○
	工事監理	32	工事監理の不備により発生した工事内容・工期等の不具合に関するもの		○
	工事費増大	33	県の事由(提示条件、指示の不備や要求水準の変更等)による工事費増大	○	
		34	上記以外の事由による工事費増大		○
	サービス水準未達	35	要求水準への不適合によるもの		○
維持管理段階	計画変更	36	県の指示による事業内容・用途の変更に関するもの	○	
	サービス水準未達	37	要求水準への不適合によるもの		○
	維持管理費	38	県の事由(提示条件、指示の不備や要求水準の変更等)による維持管理費増大	○	
		39	上記以外の事由による維持管理費の増大		○
	契約不適合	40	契約不適合責任期間内に発見された契約不適合に関するもの		○
		41	契約不適合責任期間終了後に発見された契約不適合に関するもの※3	○	
	施設損傷	42	県の事由による施設の損傷に関するもの	○	
		43	施設の劣化に対して事業者が適切な維持管理業務を実施しなかったことに起因する施設の損傷に関するもの		○
		44	上記のほか、事業者の事由による施設の損傷に関するもの		○
		45	第三者(利用者)の過失など、県及び事業者のいずれの事由によらない施設の損傷に関するもの	○	△
技術革新	46	設備等における技術革新による技術の陳腐化リスク	○		
終了段階	移管手続	47	事業終了時の業務移管に関する諸費用		○

凡例)「○」主たる負担者、「△」従たる負担者

※1 原則、県の負担とするが、一定の金額・割合等までは事業者が負担する。

※2 基準値を定め、基準値を超えた部分につき県が負担する。

※3 当該契約不適合について事業者に帰責性がある場合には事業者のリスク負担とする。

## 2. 余剰地活用事業

リスクの種類	No	リスクの内容	リスク分担	
			県	民間
計画変更	1	県の事由による事業内容の変更	○	
入札説明書	2	入札説明書等の誤り、内容の変更	○	
住民対応	3	本事業に対する(県の要求に起因する)反対運動等	○	
	4	事業者の提案内容・業務に対する苦情等		○
契約締結	5	事業者の事由により事業契約が締結できない場合		○
	6	上記以外により事業契約が締結できない場合	○	
用地	7	県が事前に公表した資料から予見できるもの		○
	8	県の公表資料から予見できない文化財・土壌汚染・埋設物等の障害物、地質障害等に関するもの	○	
需要変動	9	民間施設(独立採算事業)に係る需要変動		○

凡例)「○」主たる負担者、「△」従たる負担者

(あて先) 大分県総務部県有財産経営室  
beppu11150@pref.oita.jp

現地見学参加申込書

「別府総合庁舎建替事業」に関する現地見学に、次のとおり申し込みます。

会社名			
所在地			
担当者名 (連絡窓口)	氏名		
	部署名		
	電話		
	F A X		
	E-mail		
希望参加日時 (右の欄に○を選択)	第1回	令和4年7月13日(水) 午前10時～	
	第2回	令和4年7月13日(水) 午後14時～	
参加者	1	(役職名)  (氏名)	
	2	(役職名)  (氏名)	

- ※1 現地見学会は、第1回・第2回ともに同じ内容です。
- ※2 参加は、第1回・第2回のいずれかのみとしてください。
- ※3 1社または1グループにつき、人数は2名までとします。

(あて先) 大分県総務部県有財産経営室  
beppu11150@pref.oita.jp

実施方針等に関する質問書

「別府総合庁舎建替事業」に関する実施方針等について、質問書を提出します。

提出者	会社名	
	所在地	
	部署名	
	担当者名	
	電話	
	F A X	
	E-mail	
提出質問数		

書類名	
-----	--

No.	頁	該当項目						項目名	質問の内容
		I	第	1	(1)	ア	a		
例	1		1	4				業務の範囲	
1									
2									
3									
4									
5									

- ※1 質問する書類ごとに本様式を作成してください。
- ※2 書類名欄は、質問のある書類を選択してください(例:実施方針)。
- ※3 項目欄は、質問内容に関連する頁・見出しを記載してください(例:業務範囲、○○業務 等)
- ※4 行の高さは、適宜変更してください。行が不足する場合には、適宜増やしてください。
- ※5 Microsoft社製 Excel(Windows版)のファイル形式で提出してください。

(あて先) 大分県総務部県有財産経営室  
beppu11150@pref.oita.jp

### 実施方針等に関する意見書

「別府総合庁舎建替事業」に関する実施方針等について、意見書を提出します。

提出者	会社名	
	所在地	
	部署名	
	担当者名	
	電話	
	F A X	
	E-mail	
提出意見数		

書類名	
-----	--

No.	頁	該当項目						項目名	意見の内容
		I	第	1	(1)	ア	a		
例	1		1	4				業務範囲	
1									
2									
3									
4									
5									

- ※1 意見する書類ごとに本様式を作成してください。
- ※2 書類名欄は、意見のある書類を選択してください(例:実施方針)。
- ※3 項目欄は、意見内容に関連する頁・見出しを記載してください(例:業務範囲、〇〇業務 等)
- ※4 行の高さは適宜変更してください。行が不足する場合には、適宜増やしてください。
- ※5 Microsoft社製 Excel(Windows版)のファイル形式で提出してください。