

別府総合庁舎建替事業
入札説明書

令和4年10月

(令和4年11月22日修正版)

大分県

目 次

第 1 入札説明書の定義	1
第 2 事業の概要	2
1 事業概要等	2
2 事業範囲	2
3 業務の要求水準	3
4 事業期間等	3
5 事業実施スケジュール（予定）	3
6 事業に必要と想定される根拠法令等	4
第 3 入札参加要件等	6
1 入札参加者の構成等	6
2 入札参加者の備えるべき参加資格要件	6
3 応募に関する留意事項	9
4 選定スケジュール	11
5 入札手続等	11
6 その他	14
7 予定価格	14
第 4 落札者の決定	15
1 落札者の選定及び決定	15
2 入札結果の通知及び公表	15
3 事務局	15
第 5 提示条件	16
1 施設整備の要件	16
2 事業用地に関する事項	17
3 庁舎建替事業に係る事業者の収入	18
4 余剰地活用事業に係る事業者の収入	18
5 事業者の事業契約上の地位	18
6 入札保証金及び契約保証金	18
7 保険	19
8 県と事業者の責任分担	19
第 6 事業実施に関する事項	19
1 誠実な事業遂行義務	19
2 県による本事業の実施状況のモニタリング	19
3 支払い手続	19
4 技術者の配置	19

第7 契約に関する事項.....	20
第8 提案書等.....	20
第9 その他.....	21

添付資料 想定されるリスクと責任分担

別紙 1 入札説明書等に関する質問書・事業者対話への参加確認書

- 別添資料 1 要求水準書
- 別添資料 2 審査基準
- 別添資料 3 提出書類作成要領及び様式
- 別添資料 4 基本協定書（案）
- 別添資料 5 基本契約書（案）
- 別添資料 6 設計業務委託契約書（案）
- 別添資料 7 工事監理業務委託契約書（案）
- 別添資料 8 工事請負契約書（案）
- 別添資料 9 維持管理業務委託契約書（案）
- 別添資料 10 事業用定期借地権設定契約書（案）

第 1 入札説明書の定義

この入札説明書は、大分県（以下「県」という。）による「別府総合庁舎建替事業」（以下「本事業」という。）を実施する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布するものである。

本事業の基本的な考え方については、令和4年6月30日に公表した実施方針等と同様であるが、本事業の条件等について、実施方針等に関する質問・回答及び意見等を反映している。したがって、入札に参加しようとするもの（以下「入札参加者」という。）は本入札説明書の内容を踏まえた上で応募するよう、留意されたい。

また、別添資料（要求水準書、審査基準、提出書類作成要領及び様式、基本協定書（案）等）、添付資料（リスク分担表）等は、本入札説明書と一体のもの（以下本入札説明書と合わせて「入札説明書等」と総称する。）である。

入札説明書等と実施方針等及び実施方針等に関する質問回答に相違のある場合は、入札説明書等の規定内容を優先するものとする。また、入札説明書等に記載がない事項については、実施方針等及び実施方針等に関する質問回答によることとする。

第2 事業の概要

1 事業概要等

(1) 公告日

令和4年10月3日（月）

(2) 事業名

別府総合庁舎建替事業

(3) 公共施設の管理者の名称

大分県知事 広瀬 勝貞

(4) 事業の目的

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。

本事業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等、周辺のまちづくりに寄与することも期待する。



2 事業範囲

(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。

この場合において、県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。

3 業務の要求水準

県が事業者に要求する具体的な設計、建設、維持管理の業務の水準を示すものは、要求水準書によるものとする。

4 事業期間等

本事業の事業期間は、基本契約締結日から始まり、庁舎の引渡し日の翌日から15年間が経過した日までとする。ただし、余剰地活用事業は最大30年までの提案を可能とする。

5 事業実施スケジュール（予定）

本事業に係わるスケジュール（予定）は次のとおりとする。

(1) 庁舎建替事業

- | | |
|---------------------------------|---------------|
| ・ 基本協定※1の締結 | 令和5年4月 |
| ・ 基本契約※2及び事業契約※3の締結（工事請負契約は仮契約） | 令和5年6月 |
| ・ 工事請負契約に係る議会議決 | 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 | 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4月 |
| ・ 基本契約の締結 | 令和5年6月 |
| ・ 余剰地貸付 | 旧庁舎等の解体後、事業用定期借地権設定契約を締結し最大30年間 |

※1 落札者（競争入札に参加しようとする者（以下「入札参加者」という）のうち、落札者と選定された者。以下同じ。）と県との基本契約※2、事業契約※3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、工事監理業務委託契約、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。

(3) 事業方式

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 事業に必要と想定される根拠法令等

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
- ・ 高圧ガス保安法
- ・ ガス事業法
- ・ 砂防法
- ・ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律
- ・ 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
- ・ 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

第3 入札参加要件等

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、県との連絡調整役及び必要な手続の窓口となり、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（以下「入札参加者等」とする。）は、他の入札参加者等として重複参加をしてはならない。
- ・ 事業者は、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。ただし、建設業法等の各種法令との関係を整理した上で提案すること。
- ・ 参加表明書により、参加の意思を表明した構成員の変更は原則として認めない。

2 入札参加者等の備えるべき参加資格要件

(1) 入札参加者等に共通する参加資格要件

入札参加者等は、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。

ア 入札参加者等の資格要件

- a. 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しない者であること。
- b. 公示の日以降契約の前日までの間において、大分県が発注する建設工事等の契約並びに物品等の調達、売払い及び役務の提供に係る競争入札参加者の資格を有する者に対する指名停止の措置を受けていない者であること。
- c. 開札予定日以前3箇月以内に、手形交換所で不渡手形若しくは不渡小切手を出した事実又は銀行若しくは主要取引先からの取引停止等を受けた事実がある者でないこと。
- d. 破産法（平成16年法律第75号）の規定に基づく破産の申立て、会社更生法（平成14年法律第154号）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）の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされていない者であること（会社更生法の規定に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされた者であって、更生計画の認可が決定し、又は再生計画の認可の決定が確定した者を除く。）。
- e. 県税を滞納していないこと。
- f. 入札参加者等又は入札参加者等の役員等が、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若しくは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
- g. 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

入札参加者等は、他の入札参加者の構成員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（平成 17 年法律第 86 号）第 2 条第 4 号及び会社法施行規則（平成 18 年法務省令第 12 号）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（取締役（指名委員会等設置会社にあつては執行役）、持分会社（合名会社、合資会社又は合同会社をいう。）の業務を執行する社員又はこれらに準ずる者をいい、監査役を除く。以下同じ。）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、他方の会社の民事再生法第 64 条第 2 項の規定又は会社更生法第 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 関係会社と参加制限」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

(2) 入札参加者等の業務別の参加資格要件

入札参加者等のうち、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。

各業務に当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当たることは認めるものとする。

ア 設計業務に当たる者

設計業務に当たる者は、次の要件を全て満たすこと。ただし、業務に当たる者が複数である場合は、bの要件は、全ての者が満たすことを要し、a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。

イ 工事監理業務に当たる者

工事監理業務に当たる者は次の要件を全て満たすこと。ただし、業務に当たる者が複数である場合は、bの要件は、全ての者が満たすことを要し、a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。

ウ 建設業務に当たる者

建設業務に当たる者は、次の全ての要件を満たすこと。ただし、業務に当たる者が複数である場合は、そのうちの1者は全ての要件を満たすこと。

建築一式工種の業種について、建設業法(昭和24年法律第100号)第3条第1項第2号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。

- a. 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950点以上の者であること。

エ 維持管理業務に当たる者

維持管理業務に当たる者は、次の全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な資格(許可、登録、認定等)及び資格者を有すること。

(3) 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。

(4) 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、入札参加者等の構成員のいずれかが資格要件を欠くに至った場合、当該入札参加者等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、入札参加者等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等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、当該入札参加者等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、当初の構成員が参加資格を欠いた日とする。

3 応募に関する留意事項

(1) 入札説明書等の承諾

入札参加者は、入札書及び提案書等の提出書類（以下「入札提出書類」という。）を県に提出する。入札参加者は、入札提出書類の提出をもって、入札説明書等の記載内容を承諾したものとする。

(2) 費用負担

入札参加者の応募にかかる費用については、すべて入札参加者の負担とする。

(3) 入札提出書類の取扱い・著作権

ア 入札提出書類の変更等の禁止

提出された入札提出書類の変更はできないものとし、また、返却しない。

イ 著作権

本事業に関する提出書類の著作権は入札参加者に帰属する。ただし、落札者の選定に関する情報の公表時及びその他県が必要と認める時には、県は提出書類の全部又は一部を使用できるものとする。

また、契約に至らなかった入札参加者の提出書類については、落札者の選定以外には使用しない。

ウ 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、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、提案を行った入札参加者が負う。

(4) 県からの提示資料の取扱い

県が提供する資料は、入札にかかる検討以外の目的で使うことができない。

(5) 入札参加者の複数提案の禁止

一入札参加者は、複数の提案を行うことはできない。

(6) 使用する言語及び単位、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。

(7) 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。

(8) その他

入札参加者は、本入札説明書等を熟読し、遵守すること。

入札参加資格確認申請書等に虚偽の記載をした場合においては、指名停止措置要領に基づく指名停止を行うことがある。

4 選定スケジュール

事業者の募集及び選定は、次の日程で行う。

日程（予定）	内容
令和4年10月3日	入札公告（入札説明書等の公表）
令和4年10月17日～19日	入札説明書等に関する質問受付
令和4年10月28日	入札説明書等に関する質問回答等公表（第1回）
令和4年11月2日	事業者対話の実施
令和4年11月11日	入札説明書等に関する質問回答等公表（第2回）
令和4年11月25日	入札参加資格確認書類の提出期限
令和4年12月9日	資格確認結果の通知
令和5年1月31日	入札書及び提案書の提出期限
令和5年3月	落札者決定・公表
令和5年4月	基本協定締結
令和5年6月	基本契約、事業契約の契約締結（工事請負契約は仮契約）
令和5年7月	工事請負契約に係る議会の議決

5 入札手続等

応募に関する手続等は以下のとおりである。

(1) 入札説明書等の公表

入札公告を大分県報、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、審査基準等については、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。

別府総合庁舎建替事業ホームページ

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

(2) 入札説明書等に関する質問書受付、回答書の公表

本件入札説明書等の記載内容に関して質問事項がある場合は、以下の要領にて質問を受け付ける。

ア 受付期間

令和4年10月17日（月）～同月19日（水）午後4時必着

イ 提出方法

内容を簡潔にまとめ、質問書（別紙1）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、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」とすること。電子メール送信後、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4 3. 事務局」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

エ 回答公表日（予定）

回答は、質問の内容に応じ 2 回に分けて公表を行う。

第 1 回 令和 4 年 10 月 28 日（金）

第 2 回 令和 4 年 11 月 11 日（金）

オ 回答の公表方法

原則、ホームページへの掲載により質問回答を公表する。なお、質問者の特殊な技術やノウハウ等に係わるため公表を望まない質問は、意見としての取り扱いとし、個別の回答は行わない。

また、企業名等は公表しないものとする。

(3) 事業者対話の実施

本事業について、県と事業者の間で十分な認識の共有を図ること等を目的として、対面による対話を下記日時に実施する。

ア 実施日時

令和 4 年 11 月 2 日（水）

※1 件当たりの時間は、希望者数に応じ決定する。

イ 実施場所

大分県庁

ウ 申込方法

事業者対話への参加を希望する事業者は、(2) で提出する質問書に所定の項目を記入し提出すること。

エ 留意事項

事業者対話の内容は、質問と同様、原則公表とするが、質問者の特殊な技術やノウハウ等に係わるため公表を望まない内容については、非公表とする。

参加人数の上限は、1 社当たり 2 名、複数企業によるグループで参加する場合は最大 8 名とする。

(4) 入札参加資格等の確認

ア 競争入札参加申込兼資格確認申請書の受付

本入札に参加を希望する者は、入札参加資格確認に関する提出書類を以下のとおり提出すること。

a. 受付期間

令和4年11月22日（火）～令和4年11月25日（金）まで

b. 提出方法

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。電子メールの件名は、「別府総合庁舎建替事業 入札参加確認申請書等の提出」とすること。電子メール送信後、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4-3. 事務局」へ連絡すること。

beppu11150@pref.oita.jp

イ 競争入札参加資格確認審査結果の通知

資格確認結果は、競争入札参加資格確認申請を行った者に対し、令和4年12月9日（金）に書面にて通知する。併せて、提案受付番号を通知する。

ウ 入札参加資格がないと認めた理由の説明の受付、回答

入札参加資格がないとされた者は、以下により、その理由について書面により説明を求めることができる。

a. 提出日時

令和4年12月12日（月）～令和4年12月15日（木）

b. 提出方法

説明要求の書面（様式自由）をメールにより提出すること。

c. 回答

県は、説明を求めた者に対し、令和4年12月22日（木）までに書面により回答する。

(5) 入札提出書類の提出

入札参加者は、入札提出書類を以下のとおり提出しなければならない。入札提出書類の種類及び提出部数等、作成に当たっての要領は、入札説明書別添資料 3「提出書類作成要領及び様式」に示す。入札提出書類は、持参又は郵送すること。

入札提出書類のうち入札書は、任意の封筒に入れ封印し提出すること。封筒の表には、必ず、宛名「大分県 総務部 県有財産経営室 公共施設総合管理班」、「入札参加者名」及び「別府総合庁舎建替事業に係る入札書在中」（朱書）と記載すること。

ア 入札提出書類を持参する場合

a. 受付期間

令和5年1月27日（金）～令和5年1月31日（火）（ただし、1月28日（土）及び1月29日（日）を除く）

午前9時～正午、及び午後1時～4時

b. 受付場所

大分県 総務部 県有財産経営室

イ 入札提出書類を郵送する場合

a. 受領期限

令和5年1月31日（火）午後4時必着

b. 送付先

大分県 総務部 県有財産経営室 公共施設総合管理班

c. 送付方法

必ず「配達記録郵便」とすること。また、提案書及びその他の提出書類を封筒に入れ密封し、表に「別府総合庁舎建替事業に係る提案書在中」と朱書して郵送すること。

6 その他

(1) 入札無効に関する事項

次のいずれかに該当する入札は、無効とし、無効の入札を行った者を落札者とした場合には落札決定を取り消すものとする。

なお、入札参加資格のあることを確認された者であっても、開札の時に指名停止措置要領に基づく指名停止を受けている者その他開札の時に「第3-2」に掲げる資格のない者は、入札参加資格のない者に該当する。

- a. 競争入札参加申込兼資格確認申請書に記載された代表者以外の者が行った入札
- b. 入札参加資格のない者が行った入札
- c. 委任状が提出されていない代理人の入札
- d. 同一事項の入札につき他の代理人を兼ね、又は二人以上の代理人をした者の入札
- e. 入札時刻に間に合わなかった者の入札
- f. 記名押印を欠いた入札
- g. 入札金額を訂正した入札
- h. 誤字又は脱字により意思表示が不明確な入札
- i. 明らかに連合によると認められる入札
- j. 入札参加表明書その他の一切の提出した書類に虚偽の記載をした者の入札
- k. その他入札に関する条件に違反した者の入札

(2) 入札の辞退

入札参加資格の確認通知を受けた入札参加者が入札を辞退する場合は、入札 辞退届（様式 I-2-1）を入札日の前日までに、大分県総務部県有財産経営室に持参又は郵送（郵送の場合は「配達記録郵便」に限る。）すること。

7 予定価格

本事業の予定価格は、2,418,004,546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、事業契約書案に規定する金利変動及び物価変動に応じた改定は見込んでいない。

第4 落札者の決定

1 落札者の選定及び決定

本件入札は、価格及び価格以外の要素を総合的に評価して、最も優れた提案を行ったものを落札者として決定する総合評価一般競争入札方式により行う。

審査は、価格およびその他の要素を総合的に評価し、最も優秀な提案を選定する。

県は、提案内容の審査に関して、公平性、競争性及び透明性を確保した上で、幅広い専門的見地からの意見を参考とするために、学識経験者等により構成される「別府総合庁舎建替事業事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置し行う。

県は、選定委員会により選定された最優秀提案をもとに、落札者を決定する。

審査項目等は「別添資料2 審査基準」を参照すること。

2 入札結果の通知及び公表

入札結果は、落札者決定後、速やかに入札参加者に文書で通知する。電話等による問い合わせには応じない。

入札結果は、審査結果と併せて県のホームページにおいて公表する。

3 事務局

事業者選定にかかる事務局は、次のとおりとする。

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

第5 提示条件

1 施設整備の要件

本施設の整備に係る要件等は以下のとおりであり、詳細は要求水準書に示す。

(1) 施設の立地条件

項目	内容
住居表示	別府市大字鶴見字下田井 14-1
敷地面積	敷地 A 約 12,268 m ² 敷地 B 約 2,785 m ²
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 ²) ②第二種住居地域(上記以外の部分)
防火地域	なし
建ぺい率	①80% ②60%
容積率	①400% ②200%

(2) 整備すべき機能の概要

ア 庁舎建替事業の概要

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 m²程度を見込んでいる。

○ 庁舎施設

	所属等	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 m ²	
	東部保健所	執務室、検査室、X線室、処置室、相談室 等	1,100 m ²	
	別府県税事務所	執務室、受付、相談室 等	400 m ²	
	別府教育事務所	執務室、相談室 等	150 m ²	
	共用部	各階便所・休憩所、会議室、倉庫・書庫、階段室 等	2,100 m ²	
		計	4,500 m ²	
その他	車庫、倉庫等	大型車、普通車、倉庫、軽油検査室 等	500 m ²	
		合計	5,000 m ²	

※基準面積とは、所属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	-	270 台以上 下記※参照

※庁舎施設として整備する屋根付きの車庫棟に駐車する駐車台数と屋外駐車場の駐車台数を合わせて、270 台以上の駐車台数が必要。

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。

イ 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。

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、事業者が無償で貸与する。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（245 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。

(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収益施設用地とし、事業用定期借地権を設定し、事業者の有償で貸し付ける。

ア 民間収益施設用地の位置・規模

民間収益施設用地の位置・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 30 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（年額金 2,772 円／㎡）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 庁舎建替事業に係る事業者の収入

(1) 事業者の収入

事業者の収入は、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係る対価と、維持管理業務に対する対価から成る。

(2) 改定の考え方

建設業務及び維持管理業務に対する対価について、物価変動を踏まえた改定を行う。なお、詳細については、事業契約書（案）を参照すること。

(3) 支払方法

県は、事業契約に従い、提供されるサービスに対し、その対価を支払う。詳細は事業契約書（案）を参照すること。

4 余剰地活用事業に係る事業者の収入

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。

5 事業者の事業契約上の地位

県の事前の承諾がある場合を除き、事業者は事業契約上の地位及び権利義務を譲渡・担保提供その他の方法により処分してはならない。

6 入札保証金及び契約保証金

(1) 入札保証金

大分県契約事務規則第 20 条第 3 項の規定により免除とする。

(2) 契約保証金

ア 庁舎建替事業

設計・建設費の 100 分の 10 以上及び維持管理費の 100 分の 10 以上を納付すること。ただし、大分県契約事務規則第 5 条第 3 項の規定により、契約保証金の全部又は一部の納付が免除される場合がある。

イ 余剰地活用事業

提案書に記載の賃料の 1 か年分を納付すること。

7 保険

事業者は、建設期間中においては、建設企業に対し、新設中の物件の保全に関する保険及び工事に起因する第三者賠償責任保険に加入するよう義務づけること。

事業者は、本件施設の引渡後この契約終了時まで、第三者賠償責任保険に加入すること。但し、事業者から維持管理業務を一括して委託された第三者が同様の保険に加入した場合は、この限りでない。

8 県と事業者の責任分担

(1) 基本的な考え方

本事業においては、最も適切にリスクを管理することのできる者が当該リスクを担当するとの考え方に基づき、県と事業者が適切にリスクを分担することを基本とする。

従って、業務に伴い発生するリスクについては、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、「添付資料 想定されるリスクと責任分担」及び事業契約書（案）によることとし、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。リスク分担の程度や具体的な内容については、事業契約書（案）に示すが、事業契約書（案）に示されていない場合は、双方の協議により定めるものとする。

第6 事業実施に関する事項

1 誠実な事業遂行義務

事業者は、入札提出書類及び事業契約書に定めるところにより、誠実に業務を遂行すること。

2 県による本事業の実施状況のモニタリング

県による本事業の実施状況のモニタリングについては、事業契約書（案）に示す。

3 支払い手続

事業者は、事業契約書に定められた方法により業務完了届を県に提出し、県の履行確認を受ける。事業者は、履行確認完了後、速やかに県に請求書を提出する。県は事業者から請求書を受け取った後、事業契約書に定める日に支払いを行う。

4 技術者の配置

事業者は、入札提出書類等に記載した配置予定の技術者を当該事業の現場に配置すること。

第7 契約に関する事項

(1) 契約の形態

本事業の契約に関する基本的な考え方は、次のとおりとする。なお、落札後の詳細な流れは、基本協定書（案）、基本契約書（案）による。

ア 県は、落札者と協議を行い、本事業に係る基本的事項を定めた基本協定を締結する。

イ 県は、基本協定に基づき、落札者と庁舎建替事業（設計・建設業務、維持管理業務）、余剰地活用事業を一体的な事業として円滑に実施するために、本事業に係る基本契約を締結する。基本契約は、工事請負契約の本契約締結（大分県議会の議決後）を効力発生の条件とする停止条件付契約とする。

ウ 県は、基本契約に基づき、設計企業と設計業務委託契約を、工事監理企業と工事監理業務委託契約を、建設企業と工事請負契約を、維持管理企業と維持管理業務委託契約を、余剰地活用企業と定期借地権設定契約を締結する。設計業務委託契約、工事監理業務委託契約および維持管理業務委託契約は、工事請負契約の本契約締結（大分県議会の議決後）を効力発生の条件とする停止条件付契約とする。

(2) 仮契約の締結

ア 県は、事業者と契約内容等の詳細について協議し、協議が整った時点で事業者と工事請負業務に係る仮契約を締結する。

(3) 県議会議決（本契約）

ア 仮契約は、大分県議会の議決を経て本契約となる。

(4) その他

ア 契約の手続において使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨に限る。

イ 入札をした者は、入札後、本件入札説明書についての不明を理由に異議を申し立てることはできない。

ウ 契約の締結に当たっては、軽微な事項を除き、事業者の提案価格及び入札説明書等に示した内容について、変更できないことに留意すること。

エ 事業提案が履行できなかった場合で、再度施工が困難あるいは合理的でない場合は、契約金額の減額、損害賠償等を行う。事業者の破産等の場合は、契約を解除することができる。契約解除に至る事由及び措置等については事業契約書で規定する。

第8 提案書等

資格確認及び提案審査に関する提出書類等に係る詳細については、「別添資料3 提案書作成に係る要領及び様式」に示す。

第9 その他

本入札説明書に定めることその他、入札の実施に当たって必要な事項が生じた場合には、別府総合庁舎建替事業のホームページに掲載する。

添付資料 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 税制度 許認可	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	○	
			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)		○
		許認可取得	11	県の事由による許認可等取得遅延	○	
			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用定期借地権設定契約が締結できない場合		○
	6	上記以外により事業用定期借地権設定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	民間収益施設(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