

諫早西部団地・第2工区・東 1地区

民間活用型開発事業に係る共同事業者募集要項

平成21年10月7日

長崎県住宅供給公社

諫早西部団地・第2工区・東 1地区 民間活用型開発事業に係る共同事業者募集要項

長崎県住宅供給公社（以下「公社」という。）が開発中の諫早西部団地は、新住宅市街地開発事業を適用し、居住環境の良好な住宅地として、高い評価を得ているところです。

全体79haのうち、第1工区の19haは平成20年度までに完売しましたが、第2・第3工区約60haが未造成のままとなっております。

この第2・第3工区は、緑豊かな周辺環境にも恵まれ、生活の利便性も有し、住宅地開発には高いポテンシャルを秘めています。

一方で公社は、平成16年に経済環境や市場の変化に対応できず、販売不振から経営悪化を招いた経過があり、今後できるだけ、民間事業者の知見やノウハウを活用しつつ、開発を進めていくことが求められています。

このような状況を踏まえ、公社としては、民間事業者に資金協力を要請し、造成工事関連業務を行っていただく「共同開発事業」（以下「事業」という。）を実施することといたしました。

この要項（以下「本要項」という。）は、公社と共同で街区の造成や販売を実施する民間事業者を募集及び選定するため明らかにすべき事項を定めるものです。

1. 事業を実施する街区の概要

(1) 事業を実施する街区（以下「事業街区」という。）

諫早西部団地・第2工区・東 1地区

事業街区面積：約6.2ha

土地所有者：長崎県住宅供給公社

(2) 交通条件

第1工区内、県営バス運行

JR西諫早駅まで徒歩20分

(3) 諫早西部団地の概要

- ・事業名称：長崎都市計画 諫早西部新住宅市街地開発事業
- ・施行者：長崎県住宅供給公社
- ・街づくりコンセプト

生きた自然と伸び盛りの文化が上手に共生する街

自然と共に暮らす喜びを知っている街

豊かな親水空間がある街

ベッドタウンではなくリビングタウンへ住むことを楽しむ暮らしがある街

- ・ 地区面積：78.7ha
- ・ 計画戸数：2,000戸
- ・ 計画人口：6,000人

2. 共同開発事業について

(1) 概要

共同開発事業とは、公社が自らの所有土地を提供し、住宅建設販売事業者（以下「住宅業者」という。）と造成工事等請負事業者（以下「工事業業者」という。）から構成される共同事業者（以下単に「共同事業者」という。）と事業実施にかかる基本協定を締結したうえで、以下の事業を行っていただくものです。

共同事業者のうち工事業業者

工事業業者は、公社と請負契約を締結し、公社が提示した基本設計図書に基づき、東-1地区全体の宅地造成にかかる実施設計、測量調査及び造成工事等（以下「造成工事等」という。）を行っていただきます。

造成工事等に係る費用（以下「造成工事費等」という。）は、公社が負担いたしますが、その支払いの時期は、「住宅業者が完成宅地の譲渡契約に基づく譲渡代金を公社に支払った後」とします。

共同事業者のうち住宅業者

住宅業者は、工事業業者の造成完了後、その完成宅地のうち、入札時に提示した「造成工事費等に見合う完成宅地」を、宅地譲渡契約により公社から取得します。取得した完成宅地の譲渡代金は、土地引き渡しと同時に、公社へお支払いいただきます。

土地を提供する公社

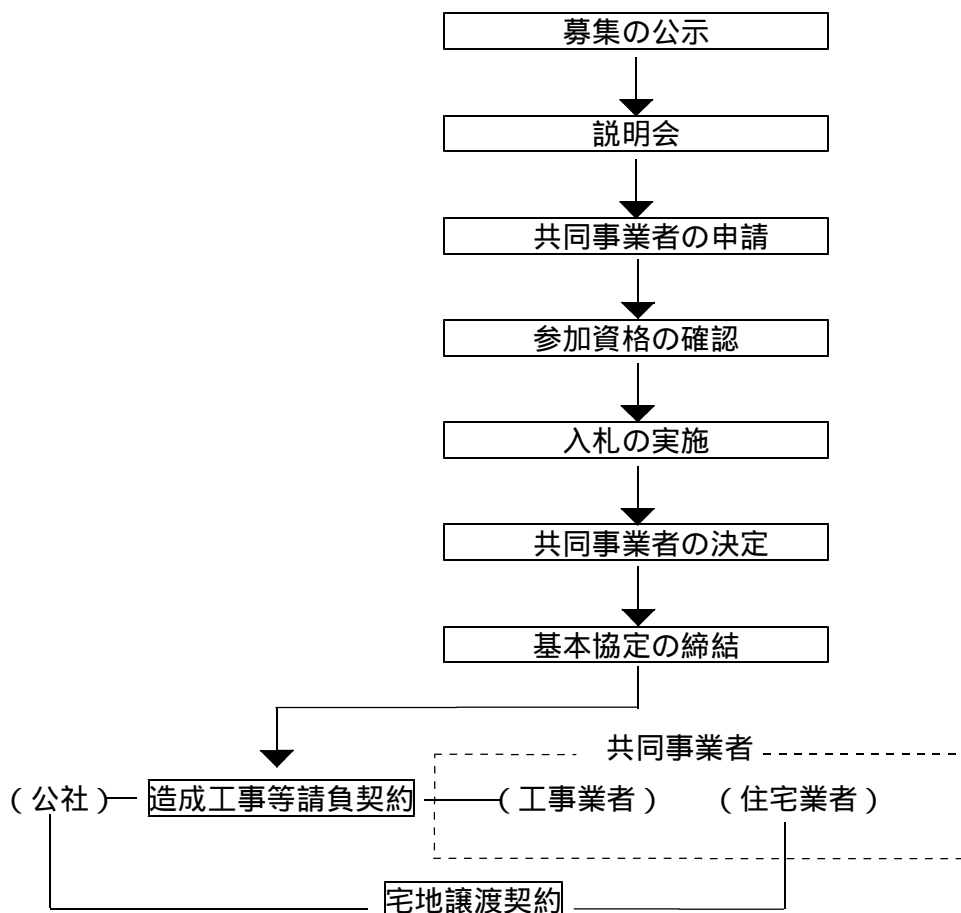
公社は、請負契約を行った工事業業者から、完成宅地の引き渡しを受けます。うち、「造成工事費等に見合う完成宅地」を、宅地譲渡契約により住宅業者へ引き渡し、住宅業者から譲渡代金を受領します。公社は、その譲渡代金を受領後速やかに、工事業業者へ請負契約に基づく造成工事費等を支払います。

すなわち、工事業業者が受け取る造成工事費等は、同じ共同事業者の一員である住宅業者の完成宅地譲渡代金によって、公社からの支払いが担保されるものであり、これら一連の流れについて基本協定を締結し、確認します。

また、住宅業者と公社は、それぞれ取得した住宅用地を、消費者に住宅建築を条件として販売することになります。

共同事業者を構成する工事業業者と住宅業者は、街づくりの企画から街区の造成、住宅建設、販売に連携して取り組むことができ、その知見やノウハウを最大限に発揮することが可能となります。

(2) 全体の流れ



3. 共同事業者の参加資格及び参加にあたっての同意事項

共同事業者は、次に定める参加資格を満たす住宅業者と工事業者とで構成するものとします。この場合において、住宅業者及び工事業者はそれぞれ、複数の者が共同して構成員となることができ、工事業者で複数の者が共同して構成員になる場合には、特定建設工事共同企業体（JV）（以下「共同企業体」という。）を構成していただくこととします。

なお、1つの共同事業者の構成員は、他の共同事業者の構成員となることはできません。

(1) 住宅業者の参加資格

以下の～の条件を全て満たす者であること。

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下「宅建業法」という。）に基づく宅地建物取引業の免許を有すること。

建設業法（昭和24年法律第100号）に基づく建築一式に係る建設業の許可を受けていること。

宅建業法に定める事務所が県内にあること。

事業に係る参加資格確認申請書の受付開始から基本協定を締結するまでの間において、長崎県建設工事請負業者指名停止等措置要領に基づく指名停止の措置を受けていないこと。

県内での戸建て住宅の建築実績が、平成20年度に10件以上あること、又は平成16年度から平成20年度の合計で30件以上あること。

長崎県税の未納がないこと。

(2) 工事業者の参加資格

以下の～の条件を全て満たす者であること。

長崎県建設工事一般競争入札実施要綱(以下「実施要綱」という。)第3条に定める要件を満たす者であること。

事業に係る参加資格確認申請書の受付開始から基本協定を締結するまでの間において、長崎県建設工事請負業者指名停止等措置要領に基づく指名停止の措置を受けていないこと。

以下の条件を満たす者であること。

| | | | |
|-----------------------------------|---|---|--|
| 構 成 員 数 | 2者ないし3者の共同企業体または単体 | | |
| 出 資 比 率 | 2者の共同企業体の場合は最小限度30%、3者の共同企業体の場合は最小限度20% | | |
| 資 格 要 件 | 代表構成員又は単体 | その他の構成員(1) | その他の構成員(2) |
| 建 設 業 の 種 類 に 関 する 条 件 | 建設業法第3条の規定に基づく、土木一式工事に係る特定建設業の許可を有すること。 | | |
| 営業所等の所在地、 総合数値等、格付等級 に関する条件 | 土木一式工事に係る格付等級がAランクで、かつ次のいずれかの条件を満たすこと。 ア 長崎県内に主たる営業所を有する者で、土木一式工事に係る総合数値等が1,200点以上かつ主観点数が100点以上であること。 イ 長崎県外に主たる営業所を有する者で、九州内に入札参加者名簿に登録されて1年以上を経過した営業所を有し、土木一式工事に係る総合数値が1,200点以上であること。 | 土木一式工事に係る格付等級がAランクで、かつ次のいずれかの条件を満たすこと。 ア 長崎県県央振興局管内に主たる営業所を有する者で、土木一式工事に係る総合数値等が900点以上かつ主観点数が50点以上であること。 イ 長崎県島原振興局管内に主たる営業所を有する者で、土木一式工事に係る総合数値等が1,000点以上かつ主観点数が100点以上であること。 | 長崎県県央振興局管内に主たる営業所を有する者で、土木一式工事に係る格付等級がAランクであること。 |

| | | |
|-----------------|--|--|
| 年間平均完成工事高 | 土木一式工事の2年間の平均完成工事高が10億円以上 | |
| 同種工事の施工実績に関する条件 | 平成6年度以降に、5ha以上の宅地造成工事又は県内における5万m ³ 以上の土工事を元請けとして施工した実績があること。 | |
| 配置技術者に関する条件 | 次の条件をすべて満たす技術者を専任で配置できること。 | |
| | 国家資格等 | 土木工事業に係る監理技術者資格者証を有する者 建設業法による1級土木施工管理技士又は技術士法（昭和58年法律第25号）による技術士（建設部門）の資格を有する者 |
| | 工事経験 | 平成6年度以降に、5ha以上の宅地造成工事又は県内における5万m ³ 以上の土工事の経験がある者 |
| | その他 | 当該入札参加業者と直接的かつ恒常的に当該入札参加届出書の提出期限を含め連続して3か月以上の雇用関係にある者 |
| 経営事項審査の審査基準日 | 経営事項審査の審査基準日は、平成19年7月1日から平成20年6月30日までとする。ただし、平成20年7月1日以降に長崎県建設工事入札制度合理化対策要綱（以下「合理化対策要綱」という。）第10条に基づく再度の資格審査を受けた者については、その審査基準日を対象とする。 | |

（注1）「営業所」とは、建設業法第3条第1項に定める営業所をいう。ただし、当該営業所が本店たる営業所以外の場合は、当該工事業に係る入札・契約の委任を証する書類を提出し、合理化対策要綱（長崎県土木部ホームページ（<http://www.doboku.pref.nagasaki.jp/>）に掲載。）第5条に定める、本工事の入札日が属する年度の入札参加資格名簿（以下「名簿」という。）に登載された営業所（以下「受任営業所」という。）とする。

なお、「営業所等の所在地、総合数値等、格付等級に関する条件」において、受任営業所を有することをもって入札参加資格を有することとなる者にあつては、本工事に関する入札、契約等は当該受任営業所の受任者において行うこと。

（注2）「総合数値等」とは、名簿記載の「総合評定値」、「主観点数合計」、「総合数値」をいう。ただし長崎県外に主たる営業所を有する者においては、「総合評定値通知書における総合評定値」とする。

（注3）「年間平均完成工事高」とは、名簿記載の「年間平均完成工事高」をいう。

（注4）「総合評定値」とは、建設業法第27条の29の規定に基づく総合評定値通知書における総合評定値とする。

(3) 参加にあたって特に留意していただく事項

落札された共同事業者のうち住宅業者は、基本協定締結後速やかに、譲渡物件・譲渡価格等を明示した宅地譲渡基本契約書を公社と締結していただきます。

公社は、工事業者に対し、造成工事費等に係る前金払又は部分払等を行いません。全ての住宅業者から宅地譲渡代金の入金確認後速やかに、完成払として全額を支払います。同時に各住宅業者に対し、それぞれ購入された区画の所有権移転をいたします。共同事業者を構成する業者のうち、住宅業者で複数の者が構成員となる場合、各住宅業者は、所定の完成宅地の購入及び代金支払いについて、連帯して責任を負うものとします。なお、住宅業者が購入する宅地は、少なくとも各社10区画以上とします。

4. 共同事業者の資格確認

共同事業者の申請に基づき、次により入札への参加資格を確認いたします。

(1) 提出していただく書類

競争参加資格確認申請書

に添付するものとして、以下のア)及びイ)に掲げる書類

ア) 住宅業者に関するもの

- ・ 経歴書、又は会社概要説明書
- ・ 定款
- ・ 法人登記簿謄本（直近1ヶ月以内のもの）
- ・ 宅建業法第3条第1項に規定する免許証の写し
- ・ 建設業法第3条第1項に規定する許可証の写し
- ・ 過去5年間の建築実績表
- ・ 県税の未納がないことを証する書類
- ・ 競争参加資格確認申請を行う者が、本店たる事務所（宅建業法第3条第1項に定めるもの）の代表者以外の場合は、事業に係る入札・契約の委任を証する書類

イ) 工事業者に関するもの

- ・ 建設業法第3条第1項に規定する許可証の写し
- ・ 経営事項審査結果通知書（総合評定値通知書）の写し
- ・ 配置予定技術者の資格及び工事経験表（実施要綱様式第4号）及びその添付書類（以上については、共同企業体の場合は、構成員ごとに必要です。）
- ・ 同種工事の施工実績表（実施要綱様式第3号）及びその添付書類（共同企業体の代表構成員又は単体の場合）

同種工事が財団法人日本建設情報総合センターの「工事実績情報サービス（CORIN S）」に登載されている場合は、工事の契約書の写し又は工事完成確認書の写しに代えて工事実績情報システムデータの写しを添付すること。

- ・共同企業体の場合は、建設工事共同企業体協定書の写し

(2) 競争参加資格確認申請書の受付期間等

本要項10ページの6(5)をご参照ください。

5. 入札に関する一般的事項

本事業は、一般的な工事請負契約又は宅地譲渡契約のための入札と仕組みが異なりますので、以下の点に十分ご留意ください。

(1) 入札事項

造成工事費等の総額(税込)及び宅地購入代金

これらは同一の金額になることが前提です。

工事費内訳書(公社指定様式)を添付すること。

造成後の宅地のうち、共同事業者の構成員たる住宅業者が購入する具体的な区画の表示

(2) 決定方法

前提条件

ア) 造成工事費等の総額が、下記の基準価格以下かつ、最低制限価格以上であること。

造成工事費等の基準価格：1,102,500,000円(税込)以下、かつ

最低制限価格：992,250,000円(税込)以上

造成工事費等とは、公社から提供された基本設計図書等に基づき、入札者が算出する実施設計費用、造成工事費用、電線共同溝工事費用、測量試験費用等の合計額とします。詳細は、添付資料をご参照ください。

イ) 住宅業者が購入する宅地区画数及び各区画の価格指数の合計が、それぞれ下記の基準値以下であること

区画数：122区画以下、かつ

価格指数の合計：12,246.4ポイント以下

東-1地区のまちづくりについて、公社の構想を一定担保するため、宅地区画の選択に際して、以下のとおり3つのゾーンを設定します。

a. 民間事業者で必ず購入していただくゾーン(地区の中央を通る補助幹線道路-2の西側の部分、1号~103号、の計103区画)

価格指数の合計：10,256.3ポイント

b. 公社に必ず残すゾーン(最も東側の部分、110号~115号、121号~143号、148号~161号、173号~174号 の計45区画)

価格指数の合計：4,990.6ポイント

c. その他の調整ゾーン（補助幹線道路 - 2 に東側で接した部分、104号～109号、116号～120号、144号～147号、162号～172号の計26区画）

価格指数の合計：2,794.2ポイント

価格指数は、各宅地の面積・形状・接道条件・傾斜方向等から、公社がその評価額（卸価格）の鑑定を徴し、その結果を参考に、公社が宅地毎の評価額を指数として決定し、表示したものです。

参考として、公社が定める標準画地の評価額（卸価格）を以下のとおり公表します。
標準画地 = 100号画地 指数100.0 評価額9,003千円

すなわち、入札参加者は、上記イ)の上限の価格指数の合計（12,246.4ポイント）から、必ず購入していただくaゾーン103区画の価格指数の合計（10,256.3ポイント）を差し引いて、あと残りを、調整部分のcゾーンの26区画の中から、19区画以下、かつ価格指数の合計が1,990.1ポイント以下になるように、具体的に購入していただく宅地を選択することになります。造成費に見合う宅地数として、どれだけの宅地が必要か、この条件を満たすように選択し、入札してください。

決定条件

の条件を満たす共同事業者のうち、購入する各区画の価格指数の合計が、最小であること。

（3）留意事項

入札保証金は免除する。

契約保証金は、造成工事費等の10/100を徴収する。但し、履行保証保険契約証書の提出等、契約保証金に代わる担保の提供をもって代えることができる。

以下に掲げる入札は無効となります。

ア) 長崎県財務規則第100条に該当する場合

イ) 誤字、脱字等により入札者の意思表示が不明瞭であると認められる場合

ウ) 工事費内訳書の提出がない場合及び長崎県が定める工事費内訳書の入札無効基準に該当した場合

エ) 入札に参加した者の間（同じ共同事業者間を除く。）に、一定の系列関係（資本的関係又は人的関係をいう。）があると認められる場合

オ) 入札説明書の交付を次の6 - (2) に定める期間内及び方法により受けていない場合

カ) 競争参加資格確認申請書を適切に提出していない場合

入札者がひとつの共同事業者しかない場合の取扱い

入札者がひとつの共同事業者しかない場合でも、上記の前提条件を満たしていれば、

そのグループを落札者とします。

公社が公表する宅地評価額（指数）の考え方

前提条件の中で示した標準画地の評価額及び価格指数、並びに事業街区平面図（下記9の説明資料4）に記載した価格指数は、今回の公募に当たり、競争入札で事業者を決定するための必要な数値に過ぎないものであり、実際の販売価額や卸価額とは必ずしも合致するものではなく、落札業者の販売価格等を拘束するものではありません。

6. 入札に係るスケジュール

(1) 公募期間

平成21年10月7日（水）から同年11月25日（水）まで

(2) 説明資料等の交付期間及び場所

期間：平成21年10月7日（水）から同年11月25日（水）まで

場所：長崎県住宅供給公社 営繕建設部 諫早西部団地班

〒850-0035 長崎市元船町17番1号 長崎県大波止ビル6階

電話095-823-4732

説明資料等は、次に掲げる説明会の席上でもお渡しいたします。

(3) 説明会

日時：平成21年10月19日（月） 午後2時

場所：長崎県住宅供給公社 諫早西部団地販売事務所

〒854-0086 長崎県諫早市堀の内町414-18 電話0957-26-9211

説明会終了後、希望者には現地案内を行います。

(4) 質疑の受付

受付期間：平成21年10月7日（水）～平成21年12月2日（水）

但し、競争参加資格確認申請に関する質疑の受付は、同年11月18日（水）までとします。

提出先：長崎県住宅供給公社 営繕建設部 諫早西部団地班

提出方法：質疑書を書面により郵送で行うこと。（時間的に不可能でやむを得ない場合は電送も可とするが、電送後直ちに原本を郵送すること。）なお、質問者は郵送又は電送を問わず、必ず提出先に着信を確認すること。（期限厳守）

回答期限：受理後2週間以内又は平成21年12月4日（金）までに、公社のホームページに回答を掲載いたします。なお、競争参加資格確認申請に関する質疑の回答期限は、同年11月20日（金）とします。

(5) 競争参加資格確認申請書の受付期間等

受付期間：平成 2 1 年 1 0 月 1 9 日 (月) ~ 平成 2 1 年 1 1 月 2 5 日 (水)

受付時間：平日の午前 9 : 0 0 ~ 1 2 : 0 0、午後 1 : 0 0 ~ 5 : 0 0

受付場所：長崎県住宅供給公社 営繕建設部 諫早西部団地班

提出方法：あらかじめ電話連絡の上、2 部 (原本 1 部、写し 1 部) 持参すること。
うち 1 部 (写し) は、受付後返却する。

決定通知：受理後 2 週間以内又は 1 2 月 1 日 (火) までに通知する。

なお、この通知に対し不服がある場合は、1 2 月 3 日 (木) までに会社に対し不服申し立てを行うことができます。不服申し立てがあれば、会社は、下記入札日までに不服のある事実について説明を行うこととします。

(6) 入札の日時及び場所

日 付：平成 2 1 年 1 2 月 8 日 (火)

時 間：午後 2 時

場 所：長崎県住宅供給公社 6 階会議室

(7) 問い合わせ先

| 区分 | 担当内容 | 担当部局 | 電話番号等 | 住 所 |
|-------------|-----------------------------|----------------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| 入札・ 契約担当 | 提出書類、入札 ・契約に関する 事項 | 総務部 総務経理班 | TEL095-824-1251 FAX095-824-1765 | 〒850-0035 長崎市元船町17-1 長崎県大波止ビル6階 |
| 工事・ 技術担当 | 設計図書の内容 等技術的要素に 関する事項 | 営繕建設部 諫早西部団 地班 | TEL095-823-4732 FAX095-824-1765 | |

7 . 落札者の決定手続き等

(1) 会社は、前記 5 - (2) - の項に基づき、開札場所において、直ちに落札候補者の決定を行い、入札参加者全員にその旨を通知します。なお、落札候補者となるべき者が同点の場合は、くじを引かせて落札候補者を決定します。

その後会社は、速やかに落札候補者の工事費内訳書を審査するとともに、落札候補者は、実施要綱第 2 0 条第 1 項に準じて配置予定技術者に関する通知を行い、いずれも問題がなかった場合、落札決定とします。

落札候補者が、いずれかの条件に問題があった場合、会社は次順位者を新たな落札候補者とし、同様の手続きを行います。

(2) 落札した共同事業者は、次の契約手続きにより事業を遂行していただきます。

基本協定の締結

公社は、落札した共同事業者の全ての構成員と、造成工事等の請負に関する事、完成宅地の譲渡に関する事等、事業の基本的な仕組みを内容とする基本協定を取り交わします。

造成工事等請負契約の締結

落札した共同事業者のうち、工事業者は、基本協定締結後速やかに、造成工事等に関して、公社と造成工事等請負契約を締結していただきます。

宅地譲渡基本契約の締結

落札した共同事業者のうち、全ての住宅業者は、基本協定締結後速やかに、公社と宅地譲渡基本契約を締結していただきます。この場合、各住宅業者が購入する区画の特定は不要ですが、全ての住宅業者が購入する宅地数の合計は、入札内訳書に示されたとおりとします。また、その譲渡代金の合計は、必ず入札時に示された造成工事費等の金額に合致するものとします。

購入宅地の特定

住宅業者は、公社が指定する期限（造成工事完了前）までに、各々が購入する価格、宅地数及び区画の特定を行い、公社へ連名で通知するものとします。（この旨、宅地譲渡基本契約で定めます。）

完成宅地の譲渡

造成工事完了後公社は、必要な手続きを行ったうえで、各住宅業者に完成宅地の譲渡を行います。譲渡代金の入金後速やかに、公社は住宅業者へ所有権移転登記を行います。

造成工事費等の支払い

公社は、全ての住宅業者から宅地譲渡代金の入金後、工事業者へ造成工事費等を支払います。

8．事業の継続が困難になった場合の措置

事業の中途において、事業の継続が困難となる等、不測の事態が生じた場合の扱いについては、公社と共同事業者との基本協定に基づき、別途協議することとします。

9．説明資料等の内訳

配付する説明資料等は、以下のとおりです。

（説明資料）

資料1：事業街区 位置図

資料2：事業街区 空撮写真

資料3：事業街区 平面図

資料4：事業街区 平面図（区画毎の指数を記載）

資料5：事業街区の基本設計図書

資料 6 : 見積条件書

資料 7 : 縦覧設計書

(添付書類)

書類 1 : 競争参加資格確認申請書

書類 2 : 委任状

書類 3 : 入札書

書類 4 : 工事費内訳書