

鳥取市営住宅長瀬団地建替え事業

入札説明書

令和2年4月9日

鳥取市

目次

I. 入札説明書等の位置付け	3
II. 事業の目的及び内容.....	4
1. 事業名称	4
2. 施設の管理者	4
3. 事業の対象となる施設	4
4. 事業の目的.....	4
5. 事業の内容.....	4
III. 入札参加者の備えるべき入札参加資格要件	8
1. 入札参加者の構成等	8
2. 入札参加者の備えるべき入札参加資格要件.....	8
IV. 募集及び選定のスケジュール	11
V. 入札手続き等.....	12
1. 担当窓口	12
2. 入札に関する手続き	12
3. 入札参加に関する留意事項	15
4. 予定価格	16
VI. 入札書類の審査.....	16
1. 事業者選定委員会.....	16
2. 事業者の選定方法.....	16
3. 審査項目	16
4. 落札者の決定等	16
VII. 契約に関する事項	18
1. 契約手続き	18
2. 契約の枠組み.....	18
3. 契約金額	18
4. 契約保証金.....	19
5. 特別目的会社（SPC）の設立について.....	19
VIII. 提出書類	20
1. 入札参加資格審査.....	20
2. 入札書類審査.....	21

I. 入札説明書等の位置付け

この入札説明書は、鳥取市（以下「市」という。）が、「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 7 月 30 日法律第 117 号。以下「PFI 法」という。）に基づき、特定事業として選定した鳥取市営住宅長瀬団地建替え事業（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、民間事業者（以下「事業者」という。）を総合評価落札方式による一般競争入札により募集及び選定するため、入札に参加しようとする者（以下「入札参加者」という。）を対象に配布するものである。

入札説明書に合わせて配布する以下の資料を含め、「入札説明書等」と定義し、入札参加者は入札説明書等の内容を踏まえ、入札に参加するものとする。

- 要求水準書：市が事業者に要求する具体的な設計及び建設・工事監理のサービス水準を示すもの
- 落札者決定基準：入札参加者から提出された提案書を評価する基準を示すもの
- 事業契約書(案)：本事業の実施に係る契約の内容を示すもの
- 基本協定書(案)：本事業の実施に係る契約の締結に向けて、市と落札者との間の基本的な協約事項を示すもの
- 様式集：提案書の作成に使用する様式を示すもの

なお、入札説明書等と公表済みの実施方針（案）及び要求水準書（案）に関する質問等に対する回答に相違のある場合は、入札説明書等の内容を優先するものとし、入札説明書等に記載がない事項については、実施方針（案）及び要求水準書（案）に関する質問等に対する回答によるものとする。

II. 事業の目的及び内容

1. 事業名称

鳥取市営住宅長瀬団地建替え事業

2. 施設の管理者

鳥取市長 深澤 義彦

3. 事業の対象となる施設

本事業で対象とする施設は、以下のとおりとする。

- ① 公営住宅 34 戸
- ② 付帯施設（外部物置、駐車場、駐輪場、ゴミ集積場等）
- ③ 外構（植栽、通路、舗装等）

4. 事業の目的

市では「鳥取市営住宅長寿命化計画（平成 28 年改訂）」に基づき、老朽化した公営住宅の改善事業を行っており、昭和 51 年から 58 年にかけて整備された長瀬団地は、建築後 35 年以上が経過し施設の老朽化が顕著になっており、建替えを計画している。

本事業において、PFI 法を適用することにより効率的かつ効果的な事業実施を図り、入居者の住環境の向上、入居者の建替え事業に伴う移転に係る負担軽減及び財政負担の軽減を目指すものである。また、本事業の実施にあたり、特に以下の点の事項に配慮し実施するものとする。

① 良質なサービスの提供及び財政負担の軽減

民間事業者のノウハウや創意工夫、技術的能力を活用し、効率的かつ効果的な設計、建設及び工事監理を行うことにより、良質な住環境・生活環境サービスの提供、及び市の財政負担の軽減を図るものとする。

② 地域経済の活性化等

本事業は、市が実施する公共事業であることから、その実施にあたっては、市内企業が主体となり地域経済への貢献がなされるよう配慮するものとする。

また、本事業を契機として、市内企業の競争力や企画提案力の強化、地域経済の活性化に寄与することを目指すものである。

5. 事業の内容

① 施設概要

本事業において整備する建物及び付帯施設の概要は、以下のとおりとする。なお、施設構成、規模、設計要件等の詳細については要求水準書において示す。

階数		平屋又は2階建て
間取り (専用面積)・ 戸数	1DK (約 45 m ²)	14 戸
	2DK (約 60 m ²)	11 戸
	3DK (約 75 m ²)	8 戸
	車いす対応住戸 2DK (約 60 m ²)	1 戸
	計	34 戸
共用施設等		バルコニー、共用廊下、階段等

※各間取りの専用面積は建築基準法に基づくものとし、上記面積の3%未満の増減は認める。

附帯施設	外部物置 (戸当たり 1 箇所)、外部共用物置 (1 箇所) 駐車場 (50 台以上) 駐輪場 (戸当たり 1 台以上) ゴミ集積場 (1 箇所)
外構	通路、植栽、舗装等

② 事業用地及び既存施設概要

区分		内容
敷地	位置	鳥取県鳥取市河原町長瀬 92 番地 1、92 番地 3、92 番地 4、93 番地 1、93 番地 3
	面積	約 4,100 m ² (参考)
	用途地域	指定なし
	防火地域	指定なし
	法定容積率 / 建蔽率	400% / 70%
	景観計画区域	指定あり (景観形成重点区域外)
	洪水浸水想定区域	指定あり (1m以上 2m未満)
施設 (住宅)	建設年度	昭和 51~58 年
	戸数	42 戸
	構造 / 階数	簡易耐火造 / 2階建て
	間取り	3DK
	各戸建築面積 / 床面積	約 28.6 m ² / 約 57.2 m ²
施設 (集会所)	建設年度	昭和 58 年
	棟数	1 棟
	構造 / 階数	木造 / 平屋
	建築面積 / 床面積	約 69 m ² / 約 69 m ²

※敷地面積については参考面積とし、本事業で確定すること。

③ 事業方式

事業方式は、PFI法に基づき、事業者が本施設の設計及び建設・工事監理を行い、市に所有権を移転するBT方式(BT: Build Transfer)により実施する。

④ 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から施設の引渡し日までとする。なお、施設の引渡し予定日は令和4年10月3日(月)とする。

⑤ 事業の範囲

本事業の対象範囲は、以下のとおり想定している。

ア 設計業務

- (ア) 事前調査業務(現地測量、地盤調査)
- (イ) 基本・実施設計業務
- (ロ) 住宅性能評価の取得
- (エ) その他、関連業務

イ 建設・工事監理業務

- (ア) 各種申請業務
- (イ) 近隣・準備調査業務
- (ロ) 工事監理業務
- (エ) 解体撤去工事業務
- (オ) 建設工事業務
- (カ) 建設住宅性能評価の取得
- (キ) その他、関連業務

⑥ 事業の引渡し

事業の完了時、事業者は事業期間内に引渡しをすること。

引渡しにあたって事業者は、自主完成検査と、市による完成確認を受けること。自主完成検査と完成確認の詳細については要求水準書において示す。

⑦ 事業者の収入、及び負担

市は、事業者に対して、本施設の設計業務、建設業務及び工事監理業務の対価を、本施設の引渡し後に一括して支払う。

事業者は、市からの支払いがあるまでの間、本施設の設計業務、建設業務及び工事監理業務に要する費用を負担する。

⑧ 遵守すべき法制度等

事業者は、本事業を実施するにあたり関係法令等（法律、政令、省令等）及び市の条例等（条例、規則、告示、訓令等）を遵守すること。

III. 入札参加者の備えるべき入札参加資格要件

1. 入札参加者の構成等

(1). 入札参加者の構成

- ① 入札参加者は、本事業を実施するために必要な能力を備えた法人（代表企業及び構成企業）で構成されるグループ（以下「入札参加グループ」という。）とする。
- ② 代表企業は、本事業を遂行する上で中心的な役割を果たす企業とし、Ⅲ2（2）②で定めるものの要件に該当する建設業務を行う者とする。
- ③ 構成企業は、設計業務、建設業務、工事監理業務のうちいずれを実施するかを明らかにすること。
- ④ 本事業において、特別目的会社（SPC）の設立は想定していない。

(2) 複数業務の実施

入札参加グループの代表企業又は構成企業が複数の業務を兼ねて実施することは妨げないが、建設業務と工事監理業務を同一の者又は資本面若しくは人事面において密接な関連のある者が兼ねてはならない。

なお、「資本面において密接な関連のある者」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50を超える議決権を有し、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、「人事面において密接な関連のある者」とは、当該企業の役員を兼ねている場合をいう。

(3) 複数応募の禁止

入札参加グループの代表企業は、他の入札参加グループの代表企業及び構成企業になることはできない。同様に、入札参加グループの構成企業は、他の入札参加グループの代表企業及び構成企業になることはできない。また、代表企業及び構成企業と資本面又は人事面において密接な関連のある者についても、他の入札参加グループの代表企業及び構成企業になることはできない。

(4) 入札参加者の変更及び追加

入札参加資格に関する提出書類を受付した日（以下「入札参加資格確認基準日」という。）以降において、入札参加グループの構成企業の変更及び追加は、原則として認めないが、市がやむを得ないと認めた場合は、市の承認を条件として変更（代表企業を除く。）及び追加ができるものとする。

2. 入札参加者の備えるべき入札参加資格要件

入札参加グループの代表企業及び構成企業は、以下の(1)及び(2)で規定する入札参加資格要件を、入札参加資格確認基準日に満たしていなければならないが、当該要件を満たしていない場合の入札参加は認めないものとする。

また、入札参加資格審査書類に事実と異なる記載のあるものは、当初から参加がなかったものとみなす。

なお、事業者選定委員会の委員公表日以降に、本事業について委員に接触を試みた者については、入札参加資格を失うものとする。

(1). 共通の入札参加資格要件

- ① 地方自治法施行令第（昭和 22 年政令第 16 号）167 条の 4 の規定に該当する者でないこと。
- ② 会社更生法に基づき更生手続開始の申し立てがなされている者又は民事再生法に基づき再生手続開始の申し立てがなされている者（開始の決定がなされた者を除く。）、銀行取引停止になっている者等、経営状況が著しく不健全であるものと認められないこと。
- ③ 公告日から提案書の提出締切日までの間に、鳥取市入札参加資格者指名停止措置要綱の規定に基づく指名停止期間中でないこと。
- ④ 事業者選定委員会の委員又は委員が属する企業と資本金又は人事面において密接な関連がある者でないこと。
- ⑤ 役員等（受注者が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時業務等の契約を締結する事務所の代表者をいう。）が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と関係を有しないこと。
- ⑥ 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第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。）又は暴力団員が経営に関与していないこと。

(2). 個別の入札参加資格要件

① 設計業務を行う者

設計業務を行う者は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。なお、複数の者で実施する場合は、以下に示すア及びイの要件はすべての者で該当し、ウの要件は 1 人以上が該当すること。

- ア 令和元・2 年度「鳥取市測量等業務競争入札参加資格者名簿」（市内測量等業務・市外測量等業務）に登載されていること。
- イ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定により、建築士事務所の登録を受けている者であること。
- ウ 鳥取市内に本店を有する者で、一級建築士（建築士法第 12 条から第 14 条までの規定に基づき実施される一級建築士試験に合格し、かつ同法第 4 条の規定に基づく免許を受けていること。以下同じ。）を 4 名以上保有する者であること。

② 建設業務を行う者

建設業務を行う者は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。なお、複数の者で実施する場合は、以下に示すア及びイの要件はすべての者で該当し、ウの要件は 1 人以上が該当すること。

- ア 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 6 項の規定による特定建設業の許可を受けた者であること。
- イ 令和元・2 年度「鳥取市建設工事等競争入札参加資格者名簿」（市内建設工事・市外建設工事）に登載されていること。

ウ 鳥取市内に本店を有する者で、鳥取市建設工事入札参加資格者格付要綱（平成17年1月26日制定）に基づき、建築一式工事のA級に格付されている者であること。

③ 工事監理業務を行う者

監理業務を行う者は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。なお、複数の者で実施する場合は、以下に示すア及びイの要件はすべての者で該当し、ウの要件は1人以上が該当すること。

なお、設計業務を行う者は工事監理業務を行う者を兼ねることができる。

ア 令和元・2年度「鳥取市測量等業務競争入札参加資格者名簿」（市内測量等業務・市外測量等業務）に登載されていること。

イ 建築士法第23条第1項の規定により、建築士事務所の登録を受けている者であること。

ウ 鳥取市内に本店を有する者で、一級建築士を4名以上保有する者であること。

(3). 入札参加資格要件の確認基準日

入札参加資格要件の確認基準日は、入札参加資格審査に関する提出書類を受付した日とする。ただし、入札参加資格を確認後、落札者決定の日までの間に、代表企業が参加資格要件を欠くこととなった場合には、失格とする。また、事業契約締結日までの間に、代表企業が入札参加資格要件を欠くこととなった場合には、事業契約を締結しないこととする。

IV. 募集及び選定のスケジュール

事業者の募集及び選定スケジュール（予定）は、以下のとおりとする。

年度	日程	内容
令和元年度	令和2年 1月 16日	実施方針(案)・要求水準書(案)公表
	令和2年 2月 13日	実施方針等に関する質問・意見の締切り
	令和2年 2月中旬	実施方針等に関する質問・意見の回答
令和2年度	令和2年 4月 9日	入札公告、特定事業の選定、入札説明書等の公表
	令和2年 4月 22日	入札説明書等に関する質問・意見の締切り
	令和2年 5月中旬	入札説明書等に関する質問・意見の回答
	令和2年 5月 28日	入札参加表明書、入札参加資格審査書類の受付締切り
	令和2年 6月上旬	入札参加資格審査結果の通知
	令和2年 6月 30日	入札書及び事業提案書の受付締切り
	令和2年 7月上旬	入札書の開札
	令和2年 7月上旬	プレゼンテーション及びヒアリング等の実施
	令和2年 7月中旬	落札者の決定及び公表
	令和2年 7月下旬	基本協定の締結
	令和2年 7月下旬	仮契約の締結
	令和2年 9月下旬	本契約の締結（市議会の議決）
令和4年度	令和4年 10月 3日	本施設引渡し予定日
	令和4年 11月中旬	入居開始

V. 入札手続き等

1. 担当窓口

入札手続きについての市の担当窓口を以下のとおり定める。また、各手続き、連絡先、提出先等は、特に指定のない限り下記を窓口とする。

鳥取市 都市整備部 建築住宅課 住宅建設係（本庁舎 2 階）

住所：〒680-8571 鳥取県鳥取市幸町 71 番地

TEL：0857-30-8372

E-mail：jyutaku@city.tottori.lg.jp（建築住宅課公式）

なお、入札説明書等の内容について電話又はメールでの直接回答は行わない。

2. 入札に関する手続き

(1). 入札公告、入札説明書等の公表

特定事業の選定を踏まえ、令和 2 年 4 月 9 日（木）に、本事業の入札公告を行い、併せて入札説明書等を鳥取市公式ウェブサイト上において公表する。

鳥取市公式ウェブサイト（<https://www.city.tottori.lg.jp/>）

(2). 資料の提供

既存施設に関する図面資料の提供を以下のとおり行う。

① 提供期間

入札説明書等公表の日から令和 2 年 6 月 30 日（火）までの、鳥取市の休日を定める条例（平成元年鳥取市条例第 2 号）第 1 条第 1 項に規定する鳥取市の休日（以下「休日等」という。）を除く日の 9 時から 17 時までに限る。

② 提供場所

担当窓口（V の 1 参照）

③ 提供方法

担当窓口で図面資料の公表を行う。閲覧を希望する者は、事前に担当窓口連絡すること。

(3). 入札説明書等に関する質問回答

入札説明書等に関する質問を以下のとおり受付ける。

① 提出期間

入札説明書等公表の日から令和 2 年 4 月 22 日（水）17 時まで

② 提出方法

様式 1-1「質問提出書」及び様式 1-2「質問書」に記入の上、担当窓口原則として、電子メールで行うこと。電子メールを送信した場合は、送信した後、提出先の担当窓口へ送信確認の

電話を行うこと。なお、電話での質問の受付及び回答は行わない。

③ 公表

受け付けた質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、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のあるものを除き、受け付けた質問から随時、令和 2 年 5 月 15 日（金）17 時までに鳥取市公式ウェブサイトにおいて公表する。なお、質問者の企業名等は公表しないものとする。

(4). 入札参加表明書及び入札参加資格審査書類の受付

入札参加者は、入札参加表明書及び入札参加資格審査書類を以下の期間に提出すること。

① 提出期間

令和 2 年 5 月 20 日（水）から令和 2 年 5 月 28 日（木）17 時まで

② 提出場所

担当窓口（Vの 1 参照）

③ 提出方法

担当窓口まで持参（休日等を除く日の 9 時から 17 時までに限る。）又は郵送（配達記録が残る方法に限る。提出期間必着。）により提出すること。

④ 提出書類

様式集「入札参加資格審査に関する提出書類」（Ⅷの 1 参照）

⑤ 提出部数

1 部

提出された入札参加資格審査書類が全て揃っていない場合又は入札参加資格等が市の要求を満たしていない場合は失格とする。

入札参加資格を確認し、審査結果を書面により令和 2 年 6 月 4 日（木）までに通知する。入札参加資格審査を通過した入札参加者には、併せて受付番号を交付する。

(5). 入札参加資格を満たしていないとされた場合の取扱い

入札参加資格を満たしていないと通知された者は、その判断された理由について、市に説明を求めることができる。その場合、令和 2 年 6 月 11 日（木）17 時までに書面（様式自由）により、担当窓口（Vの 1 参照）まで申し出ること。市は、令和 2 年 6 月 18 日（木）までに、書面にて回答を行う

(6). 入札書類審査に関する書類の受付

入札参加資格審査を通過した入札参加者は、入札書類審査に関する書類及び電子データを以下の期間に提出すること。

① 提出期間

令和 2 年 6 月 22 日（月）から令和 2 年 6 月 30 日（火）17 時まで

② 提出場所

担当窓口（V の 1 参照）

③ 提出方法

担当窓口まで持参（休日等を除く日の 9 時から 17 時までに限る。）又は郵送（配達記録が残る方法に限る。提出期限必着。）により提出すること。

④ 提出書類

様式集「入札書類審査に関する提出書類」（Ⅷの 2 参照）

⑤ 提出部数

様式集「入札書類審査に関する提出書類」（Ⅷの 2 参照）

なお、入札参加を辞退する者は、様式 3-6「入札辞退届」を令和 2 年 6 月 30 日（火）17 時までに、担当窓口（V の 1 参照）まで提出すること。以降の辞退は認めない。

(7). 開札の手順

提出された入札書（入札書類審査に関する提出書類の様式 3-4「入札書」及び様式 3-5「事業費内訳書」）を開札する。

① 開札日

令和 2 年 7 月 6 日（月）から令和 2 年 7 月 8 日（水）頃（予定）

② 開札場所

決定後、入札参加者に別途連絡する。

③ 開札方法

開札は、代表企業の代表者又はその代理人 1 名の立会の上行うものとする。

入札書に記載する入札金額は、消費税及び地方消費税相当額を除いた金額を記載する。なお、開札において、入札金額が予定価格を超えていないか確認し、入札金額が、予定価格を超えている入札参加者は失格とする。この際、入札参加者の入札金額の公表は行わない。

(8). プレゼンテーション及びヒアリング等の実施

市は、入札参加者に対し、事業提案書のプレゼンテーション及び内容に関するヒアリング等を実

施する。詳細については、入札参加者に別途連絡する。

① **実施日**

令和 2 年 7 月 10 日（金）から令和 2 年 7 月 14 日（火）頃（予定）

② **実施場所**

決定後、入札参加者に別途連絡する。

③ **実施方法**

入札参加者が、事業提案書の内容についてプレゼンテーションを行い、それを踏まえて事業者選定委員会が質疑等のヒアリングを行う。なお、事業提案書のプレゼンテーションは、プロジェクターを用いて行うことを想定している。

3. 入札参加に関する留意事項

(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みなす。

(2). 費用負担

入札に伴う費用は、全て入札参加者の負担とする。

(3). 入札保証金

入札保証金は免除する。

(4). 契約手続きにおいて使用する言語、通貨単位及び時刻

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。

(5). 著作権

提案審査書類の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、本事業において公表等が必要と認めるときは、市は、事前に事業者と協議した上で、提案審査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、契約に至らなかった入札参加者の提案については、市による事業者選定過程等の説明以外の目的には使用しないものとする。

(6). 特許権等

提案の中で特許権等の日本国の法令に基づいて保護されている権利の対象になっている工事材料、施工方法等を使用することとしている場合、これらの使用により生じる責任は、原則として入札参加者が負うものとする。

(7). 提出書類の取扱い

提出された書類については変更できないものとする。

なお、審査後、提出された書類は返却しないものとする。

4. 予定価格

予定価格は、677,016,000 円（消費税及び地方消費税相当額を除く。）とする。

VI. 入札書類の審査

1. 事業者選定委員会

事業者提案にかかる専門的かつ客観的な視点から検討等を行うため、「鳥取市営住宅長瀬団地建替え事業事業者選定委員会」（以下「事業者選定委員会」という。）を設置する。

事業者選定委員会の委員は、以下のとおりである。

(敬称略)

区分	氏名	役職等
委員長	遠藤 由美子	公立鳥取環境大学 副学長
副委員長	田栗 稔裕	一般社団法人 鳥取県建築士事務所協会 専務理事
委員	浅井 俊彦	鳥取市 総務部長
委員	谷口 浩章	鳥取市 都市整備部長
委員	九鬼 栄一	鳥取市 河原町総合支所長

2. 事業者の選定方法

落札者決定基準に従い入札参加資格審査及び入札書類審査に分けて実施する。

入札参加資格審査においては、入札参加者の入札参加資格について市が審査を行う。

入札書類審査においては、事業者選定委員会が事業提案書の審査を行い、その提案内容及び入札価格を総合的に評価し、最優秀提案者を選定し、市に選定結果を報告する。

市は、事業者選定委員会からの報告を受けて、最優秀提案者を落札者として決定する。

3. 審査項目

審査項目は、以下のとおりとする。詳細は、落札者決定基準を参照すること。

入札参加資格審査	<ul style="list-style-type: none">入札参加者の資格審査
入札書類審査	<ul style="list-style-type: none">提案価格に関する審査事業計画全般の提案に関する審査設計業務の提案に関する審査建設・工事監理の提案に関する審査入札参加者独自の提案に関する審査

4. 落札者の決定等

(1). 落札者の決定

市は、事業者選定委員会からの報告を受けて、最優秀提案者を落札者として決定する。ただし、最優秀案が複数あるとき（総合評価が同点の時）は、性能評価点が最も高い者を落札者とし、最優秀案が複数あり、かつ性能評価が同点のときは、性能評価点の加点項目審査における「Ⅱ.設計業務に関する事項」の点が最も高い者を落札者とし、最優秀案が複数あり、かつ性能評価点及び性能評価点の加点項目審査における「Ⅱ.設計業務に関する事項」の点が同点の場合は、くじ引きを行い、落札者を決定する。

(2). 落札者決定通知及び審査結果の公表

落札者決定後、速やかに入札参加者の代表企業に対して通知するとともに、審査結果を公表する。

VII. 契約に関する事項

1. 契約手続き

(1). 契約の条件

市と落札者は、事業契約の締結に関する基本協定書について速やかに合意し、令和 2 年 7 月下旬までに締結するものとし、基本協定書（案）の内容は、誤字脱字等の軽微なもの以外は変更しない。この基本協定の締結により、落札者を事業予定者とする。

また、市と事業予定者は、基本協定に基づいて事業実施のために必要な一切の事項を定めた仮事業契約（事業契約書、要求水準書並びに事業者が入札書類及び提案書類にて提案した事業内容をその内容として含む。）を締結し、令和 2 年 9 月（予定）に事業契約を締結する。

なお、事業契約締結にあたっては、PFI 法第 12 条の規定により、鳥取市議会の議決を要する。ただし、市は、当該議案が市議会で議決されなかった場合、仮事業契約の相手方に対していかなる責任も負わない。

事業者は、当該事業契約に基づいて本事業を実施するものとする。

(2). 仮契約の解除

落札者決定後、本事業契約に係る議案の議決があるまでの間に、当該落札者が入札参加者の備えるべき入札参加資格要件（本書Ⅲ.2）に示すいずれかの要件を満たさなくなったときや、本事業の入札手続きに関して当該落札者に談合等の不正行為があったときは、当該仮契約を締結しないことがあり、又は仮契約を締結しているときはこれを解除することがある。

2. 契約の枠組み

(1). 対象者

代表企業及び各構成企業

(2). 締結時期及び事業期間

- 仮契約：令和 2 年 7 月下旬
- 鳥取市議会の議決：令和 2 年 9 月下旬
- 事業期間は：事業契約締結日から施設の引渡し日まで。
施設の引渡し予定日は令和 4 年 10 月 3 日（月）

(3). 事業契約の概要

落札者が市を相手方として締結する事業契約は、事業契約書（案）によるものとし、事業契約書（案）の内容は、誤字脱字等の軽微なもの以外は変更しない。事業契約は、市の提示内容、落札者の提案内容及び事業契約書に基づき締結するものであり、事業者が遂行すべき設計、建設及び工事監理業務に関する業務内容、リスク分担、金額、支払方法等を定める。

3. 契約金額

契約金額は、落札者の入札金額に、消費税及び地方消費税相当額を加えた金額とする。

4. 契約保証金

契約金額の100分の10相当額以上のとし、詳細は事業契約書（案）によるものとする。

5. 特別目的会社（SPC）の設立について

本事業において、特別目的会社（SPC）の設立は想定していない。

VIII. 提出書類

入札参加資格審査及び入札書類審査に関する提出書類は、以下に示すとおりとする。

1. 入札参加資格審査に関する提出書類

提出書類	様式 番号	提出 部数	枚数 制限
表紙	—	1部	1
入札参加表明書	2-1		1
入札参加資格審査申請書兼誓約書	2-2		1
入札参加者構成表及び役割分担表	2-3		適宜
設計業務技術者 資格調書	2-4		適宜
工事監理業務技術者 資格調書	2-5		適宜
建設業務技術者 資格調書	2-6		適宜
添付資料 <ul style="list-style-type: none"> • 資格調書に係る資格証の写し • 業務経歴書 (A4 任意様式) • 会社概要書 (代表企業、構成企業の全企業) (A4 任意様式とし、会社パンフレットも可) • 登記簿謄本 (代表企業、構成企業の全企業、提出日から3か月以内の履歴事項全部証明書原本) 	—	1部	適宜

2. 入札書類審査に関する提出書類

提出書類	様式 番号	提出 部数	枚数 制限
表紙	—	1部	1
提案書類提出書兼誓約書	3-1		1
提案書類確認書	3-2		1
要求水準に関する誓約書	3-3		1
入札書	3-4		1
事業費内訳書	3-5		適宜
入札辞退届	3-6		1
事業提案書	様式 番号	提出 部数	枚数 制限
表紙	—	正1部 副9部	1
事業計画全般に関する事項	4-1		2
設計業務に関する事項①	4-2		2
設計業務に関する事項②	4-3		4
設計業務に関する事項③	4-4		2
建設・工事監理に関する事項	4-5		2
入札参加者独自の提案に関する事項	4-6		1
以上、事業提案書等の電子データ (PDF)	—	—	—

- ※ 入札書類審査に関する提出書の様式 3-4「入札書」及び様式 3-5「事業内訳書」については、封筒に密封し、封筒の表に入札参加表資格審査通過時に交付する受付番号、及び「鳥取市営住宅長瀬団地建替え事業入札書在中」と記載し、提出すること。
- ※ 事業提案書に関する様式については、正本を1部、副本を9部、計10部を提出すること。
- ※ 副本分については、提出書類において入札参加グループ名並びに代表企業、構成企業の企業名を一切記載せず、入札参加グループ名については入札参加表資格審査通過時に交付する受付番号を表記し、企業名については「代表企業」「構成企業 A」「構成企業 B」等の匿名を使用すること。