

小松市営本江町地域優良賃貸住宅整備事業の事業契約について、次のとおり一般競争入札を行うので、地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 6 第 1 項の規定及び小松市財務規則（昭和 58 年規則第 12 号）第 102 条の規定により公告する。

令和 6 年 1 0 月 2 2 日

小松市長 宮橋 勝栄

1 入札に付する事項

(1) 事業名称

小松市営本江町地域優良賃貸住宅整備事業（以下「本事業」という。）

(2) 事業内容

本入札に係る事業は、小松市営本江町住宅地内（以下「事業用地」という。）において、現存する小松市営本江町住宅（以下「既存施設」という。）（18 戸）を全て解体し、新たな地域優良賃貸住宅（以下「新設住宅」という。）の整備及び住宅用地等の整備を一体的に行うものであり、事業者は、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）に基づき、次の業務を行う。

ア 事業計画の策定

PFI 事業者は市に提出した提案書に基づき、新設住宅及び宅地分譲開発に関する事業計画を策定する。また、事業用地を新設住宅用地と宅地分譲開発する土地（以下「余剰地」という。）に分割する。

イ 地域優良賃貸住宅整備業務

地域優良賃貸住宅整備事業として既存住宅 18 戸を解体し、新設住宅 6 戸、付帯施設、その他外構工事等行う。各整備終了後に、市に新設住宅を引き渡す。

ウ 余剰地活用業務

PFI 事業者は、市へ余剰地の対価を納入後、自らの事業として宅地分譲開発の整備を行う。

(3) 事業期間

地域優良賃貸住宅整備業務及び余剰地活用業務に係る事業期間は、特定事業契約の締結日から、新設住宅を整備し新設住宅の所有権移転・引渡しに係る一切の手続きが完了し、余剰地上に整備される宅地分譲開発が完了し、余剰地に設定された買戻しの特約の抹消登記手続きが完了し、かつ、入居者募集支援業務期間（新設住宅の所有権引渡し後 5 か年）が終了するまでとする。

(4) 事業用地

小松市本江町へ 5 2 番地（別紙記載のとおり）

(5) 整備する施設の概要

新設住宅 6 戸及び付帯施設等

2 入札に参加する者の備えるべき参加資格要件

(1) 入札参加者の構成等

ア 入札に参加する者（以下「入札参加者」という。）は、複数の企業で構成されるグループ（以下「参加グループ」という。）とし、入札手続を代表して行う企業（以下「代表企業」という。）を定めるものとする。

イ 入札参加者は、次に掲げる企業を含むもので構成するものとし、入札参加表明等の受付日に提出する入札参加表明書において、各企業の企業名を明らかにするものとする。

(ア) 新設住宅を設計する企業（以下「設計企業」という。）

(イ) 新設住宅を建設する企業（以下「建設企業」という。）

(ウ) 新設住宅の工事を監理する企業（以下「工事監理企業」という。）

(エ) 余剰地を取得して用地活用を行う企業（以下「余剰地活用企業」という。）

なお、上記以外の業務を実施する企業を参加グループに含む場合は、その役割・企業名を、入札参加表明書において明らかにすること。

ウ 参加グループを構成する企業（以下「構成員」という。）のうち、(2) ①～④の要件を満たす者は、当該複数の業務を実施することができるものとする。ただし、工事監理企業は建設企業を兼ねることはできないものとし、資本関係又は人的関係において次に掲げる(ア)～(オ)のいずれかに該当する者でないこととする。

(ア) 建設企業の発行済み株式の 50%を超える株式を所有していること。

(イ) 建設企業の資本総額の 50%を超える出資をしていること。

(ウ) 建設企業が、発行済み株式の 50%を超える株式を所有していること。

(エ) 建設企業が、資本総額の 50%を超える出資をしていること。

(オ) 代表権を有する役員が、建設企業の代表権を有する役員を兼ねていること。

エ 優先交渉権者となった入札参加者が、本事業を遂行するために特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立する場合は、次に掲げるすべての要件も満たすものとする。

(ア) 優先交渉権者となった参加グループの構成員のうち、代表企業及び建設企業は、必ず SPC に出資するものとする。

(イ) 代表企業は出資者の中で最大の出資を行うものとする。

(ウ) 出資者である構成員は、本事業が終了するまで SPC が株式会社であれば株式を保有、合同会社であれば出資金を保持するものとし、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行ってはならない。

オ 入札参加表明等の受付日後においては、原則として参加グループの構成員の変更及び追加は認めないものとする。ただし、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参加グループの構成員（ただし、代表企業を除く。）の変更・追加ができるものとする。

カ 参加グループの構成員は、他の提案を行う参加グループの構成員になることはできないものとする。

(2) 入札参加者の資格要件

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、入札書類の受付日において、それぞれ次に掲げる要件を全て備えていなければならない。PFI 事業者が SPC を設立する場合にあつては、SPC から業務を受託する者も同様とする。

また、代表企業は令和 6 年度における小松市の競争入札参加有資格者であること。

① 設計企業

設計企業は、次のすべての要件を満たしていること。複数の設計企業で業務を分担する場合は、すべての者が、次のすべての要件を満たしていること。

ア 建築士法の規定による一級建築士事務所として登録を受けていること。

イ 専用住宅の設計の実績を有していること。なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去 3 年間に竣工したものに限る（同日において工事中であるものを含む。）

② 建設企業

建設企業は、次のア、又はイの要件を満たしていること。

ア 建設企業は、次のすべての要件をすべて満たしていること。

(ア) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定に基づく建築工事業に係る特定建設業の許可を受けていること。

(イ) 建築一式工事について令和 6 年度における小松市の競争入札参加有資格者であること。

(ウ) 建築一式工事について審査基準日が令和 5 年 10 月 1 日直前の経営事項審査における総合評定値に、令和 6 年度の小松市競争入札参加資格における主観点数を加算した総合点数が、770 点以上であること。

(エ) 2 階建て以上の専用住宅の施工の実績を有している、又は 150 m²以上の建築物の新築工事施工の実績を有しているものであること。なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去 7 年間に竣工したもので、元請負人として受注し、かつ一つの契約によりなされたものであること。共同企業体の構成員としての実績の場合は、当該共同企業体の形態は、共同施工方式によるもので、当該共同企業体の構成員としての出資比率が 20%以上であるものに限る。

(オ) 建設業法第 3 条第 1 項の許可に係る営業所の所在地が小松市内にあること。

なお、営業所については競争入札参加申請で登録されている契約締結できる営業所であること。

イ 複数の建設企業で業務を分担する場合は、共同企業体を結成し、次のすべての要件を満たしていること。

(ア) 共同企業体の代表者については、前項(ア)～(エ)を適用する。

(イ) 共同企業体の構成員については、前項(イ)を適用する。

(ウ) 共同企業体のうち少なくとも1者以上は、前項(オ)を適用する。

③ 工事監理企業

工事監理企業は、次のすべての要件を満たしていること。複数の工事監理企業で業務を分担する場合は、すべての者が、次のすべての要件を満たしていること。

(ア) 建築士法の規定による一級建築士事務所として登録を受けていること。

(イ) 専用住宅の工事監理の実績を有していること。なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去3年間に竣工したものに限る。

(ウ) 建設企業と資本関係、人的関係のある企業でないこと。

④ 余剰地活用企業

余剰地活用企業は、余剰地に係る提案内容と同等又は類似の事業に係る販売実績を有していること。複数の余剰地活用企業で業務を分担する場合は、少なくとも1者以上は当該要件を満たしていること。

(3) 入札参加者の共通の資格要件

次に掲げる項目に該当する者は、参加グループの構成員又は SPC から業務を受託する者になれないものとする。

ア 成年被後見人

イ 民法の一部を改正する法律(平成11年法律第149号)附則第3条第3項の規定によりなお従前の例によることとされる同法による改正前の民法(明治29年法律第89号)第11条に規定する準禁治産者

ウ 被保佐人であって契約締結のために必要な同意を得ていないもの

エ 民法第16条第1項の規定による契約締結に関する同意権付与の審判を受けた被補助人であって、契約締結のために必要な同意を得ていないもの

オ 営業の許可を受けていない未成年者であって、契約締結のために必要な同意を得ていないもの

カ 破産者で復権を得ない者

キ 地方自治法施行令第167条の4第2項各号のいずれかに該当すると認められる者(同項各号のいずれかに該当する事実があった後2年を経過した者を除く。)又はその者を代理人、支配人その他の使用人若しくは入札代理人として使用する者

ク 建設業法第28条第3項又は5項の規定による営業停止命令を受けている者

ケ 宅地建物取引業法第65条第2項又は4項の規定による業務の停止命令を受けている者

コ 建築士法第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

サ 会社更生法(平成14年法律第154号)第17条第1項又は第2項の規定による更生手続開始の申立て(同法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件(以下「旧更生事件」という。))に係る同法による改正前の会社更生法(昭和27年法律第172号。以下「旧法」という。)第30条第1項又は第2項の規定による更生手続開始の申立てを含む。以下「更生手続開始の申立て」という。)

をしている者又は更生手続開始の申立てをなされている者。ただし、同法第 41 条第 1 項の更生手続開始の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生手続開始の決定を含む。）を受けた者が、その者に係る同法第 199 条第 1 項の更生計画の認可の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生計画の認可の決定を含む。）があった場合又はその者の一般競争入札参加資格の再認定がなされた場合を除く。

シ 民事再生法第 21 条の第 1 項又は第 2 項の規定による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。ただし、同法第 33 条第 1 項の再生手続開始の決定を受けた者が、その者に係る同法第 174 条第 1 項の再生計画認可の決定が確定した場合を除く。

ス 会社法の施行に伴う関係法律の整備に関する法律（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（会社法の施行に伴う関係法律の整備に関する法律第 107 条の規定によりなお従前の例によることとされる場合を含む。）の規定による会社の整理の開始を命ぜられている者

セ 暴力団員が実質的に経営を支配する建設業者又はこれらに準ずるもので、請負者として不適当であると認められるとき。

ソ 手形交換所による取引停止処分、主要取引先からの取引停止等の事実があり、経営状態が著しく不健全であると認められるとき。

タ 入札参加資格の確認日から優先交渉権者決定の日までの間に、小松市建設工事等の指名停止に関する要領に基づく指名停止を受けている者

チ 5（1）に記載の「地域優良賃貸住宅新設事業における PFI 事業者審査委員会」の委員との資本関係又は人的関係において、次に掲げる（ア）から（オ）のいずれかに該当する者

（ア）委員が発行済み株式の 50%を超える株式を所有していること。

（イ）委員が資本総額の 50%を超える出資をしていること。

（ウ）委員が所属する企業が、発行済み株式の 50%を超える株式を所有していること。

（エ）委員が所属する企業が、資本総額の 50%を超える出資をしていること。

（オ）委員が役員又は従業員となっていること。

3 入札参加申込手続

この事業の入札に参加を希望する者は、本市ホームページ上に公表する本事業の入札説明書に従い、参加表明の申込をすること。

（1）入札説明書の公表

令和 6 年 10 月 22 日（火）から事業契約成立時まで

（2）入札説明書、契約条項を示す場所及び問い合わせ先

小松市都市創造部建築住宅課

TEL 0761-24-8094 FAX 0761-23-6403

電子メールアドレス:housing@city.komatsu.lg.jp

4 入札の日時及び場所等

入札参加者は、入札書類（提案内容を記載した審査資料（以下「提案書（事業提案）」という。））及び入札書を以下のとおり、代表企業が持参又は郵送（書類書留に限る。以下同じ。）することにより提出すること。電送によるものは受付けない。

（1）提出期限

令和6年12月25日（水）午後3時

ただし、郵送による場合は、前日の午後5時までに必着のこと。

（2）提出場所

〒923-8650 小松市小馬出町91番地

小松市役所 都市創造部建築住宅課

5 入札保証金

免除とする。

6 契約手続において使用する言語及び通貨

日本語及び日本国通貨

7 入札参加資格の確認等

（1）参加資格の確認結果通知は、参加表明書等を提出した者に対して、書面により令和6年12月4日（水）に市が発送する。

（2）参加資格確認基準日は、令和6年11月29日（金）とする。

8 優先交渉権者の決定方法

優先交渉権者の決定に当たっては、本事業にとって最適な事業者を選定するため、9の優先交渉権者決定基準による総合評価方式を採用する。

評価に当たっては、学識経験者等の意見を踏まえた上で、公平かつ客観的に行うものとする。

9 優先交渉権者決定基準

配点50点の定量的事項（地域優良賃貸住宅整備に係る対価から余剰地の対価を減じた市の負担額を用いて算定するものをいう。）及び配点50点の定性的事項（全体計画、新設住宅、余剰地、実施体制等の面から評価し、数値化するものをいう。）の合計点により、これらの事項を総合的に評価する方法をもって優先交渉権者を決定する。

10 入札に関する無効事項

本公告に示した入札参加資格のない者、入札蓄に虚偽の記載をした者、入札説明書に示

す入札に関する条件に違反した者の入札は無効とする。

11 契約書作成の要否

契約書を作成する。

12 契約保証金

優先交渉権者は、小松市財務規則第 127 条の規定による契約保証金を納めなければならない。ただし、同規則第 128 条 1 項に該当するときは、その全部又は一部を免除する。

13 契約手続等

本事業の契約締結については、仮契約締結後、小松市議会の議決を要する。

14 その他

詳細は、入札説明書による。