

調 達 公 告

総合評価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。以下「政令」という。）第 167 条の 6 第 1 項の規定に基づき、次のとおり公告する。

令和 8 年 2 月 13 日

鳥取県知事 平井 伸治

1 調達内容

(1) 件名及び数量

鳥取県営住宅上粟島団地建替業務 一式

(2) 調達案件の内容

本件業務は、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。以下、「PFI 法」という。）に基づき、民間の企画力及び技術的能力を活用し、次に掲げる設計及び工事等を業務内容とし、県が所有する土地に落札事業者が県営住宅の建替整備を行った後、県に所有権を移転する B T（Build Transfer）方式により実施する業務である。

ア 事業計画策定業務

イ 建替整備業務（設計業務、工事監理業務、建設工事業務）

(3) 調達案件の仕様

鳥取県営住宅上粟島団地建替事業入札説明書（以下「入札説明書」という。）及び鳥取県営住宅上粟島団地建替事業要求水準書（以下「要求水準書」という。）による。

(4) 履行期間

契約締結日の翌日から令和 13 年 10 月 31 日まで

(5) 履行場所

米子市彦名町 7615 ほか

(6) 提案上限価格

2,244,800,000 円（消費税及び地方消費税の額を含む。）

(7) 入札方法

ア 落札者の決定は、総合評価一般競争入札により行うので、入札者は、入札書とともに入札説明書に定める書類等を提出しなければならない。

イ 入札金額は（2）に掲げる調達案件に係る必要な金額を合計した額を記載すること。

ウ 入札書に記載された入札金額に、事業計画策定業務及び建替整備業務費の総額の 100 分の 10 に相当する額を加算した金額（当該金額に 1 円未満の数があるときは、その端数金額を切り捨てた金額）をもって落札金額とするので、契約希望金額の 110 分の 100 に相当する金額を入札書に記載すること。

2 入札参加資格

この競争入札に参加する資格を有する者（以下、「入札参加者」という。）は、次に掲げる要件をすべて満たす者とする。

(1) 入札参加者の構成

ア 本件業務の入札参加者は、1 の（2）のア及びイに示す業務を実施する設計企業、工事監理企業、建設企業の各企業（以下、「構成企業」という。）で構成される応募グループとする。なお、構成企業の中から応募手続及び入札手続を代表して行う企業（以下「代表企業」という。）を定めること。

イ 入札参加者は、応募手続に当たり、構成企業のそれぞれが、1 の（2）のア及びイのいずれの業務等に携わるかを明らかにすること。なお、構成企業のうち 1 者が複数の業務等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金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。

ウ 構成企業は、他の入札参加者の構成企業になることはできない。

エ 本事業の応募への参加の意思を表明した応募グループの構成企業の変更及び追加は、県がやむを得ないと認めた場合を除き、原則として認めない。

オ 構成企業は、県内事業者（鳥取県産業振興条例（平成 23 年鳥取県条例第 68 号）第 8 条第 2 項にいう県内事業者をいう。）とすること。ただし、特殊工法である C L T 構造の木造住棟の設計企業、工事監理企業については、この限りではない。

カ 建設業務の下請企業は、やむを得ない場合を除き原則として県内事業者とすること。ただし、設計業務、工事監理業務の下請企業で C L T 工法等の特殊工法に関する部分は、県外事業者も可とする。

(2) 入札参加者の構成企業の参加資格要件（共通事項）

ア 政令第 167 条の 4 の規定に該当しない者であること。

イ 参加資格確認基準日（資格参加審査書類の受付締切日（令和 8 年 3 月 13 日）とする。）から落札者決定日までの間、鳥取県建設工事等入札参加資格者資格停止要綱（平成 20 年 5 月 1 日付第 200700191953 号県土整備部長通知）に基づく資格停止措置を受けておらず、かつ同要綱に規定する資格停止の要件に該当しない者であること。

ウ 参加資格確認基準日から落札者決定日までの間、鳥取県指名競争入札参加資格者指名停止措置要綱（平成 7 年 7 月 17 日付出第 157 号出納局長通知）第 3 条第 1 項の規定による指名停止措置を受けていない者であること。

エ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更生手続開始の申立てがなされている者または民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者でないこと。

オ 参加資格確認基準日から落札者決定日までの間、手形交換所において手形もしくは小切手の不渡りを出した事実または銀行若しくは主要取引先から取引停止等を受けた事実がある者ではないこと。

カ 直前 2 年間の国税または地方税（地方消費税及び鳥取県の県税）に未納付額がないこと。

キ P F I 法第 9 条の規定に該当しない者であること。

ク 鳥取県暴力団排除条例（平成 23 年鳥取県条例第 3 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ではないこと。

ケ 鳥取県暴力団排除条例第 2 条第 1 号に規定する暴力団から委託を受けた団体ではないこと。

コ 役員（業務を執行する社員、取締役、執行役またはこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他のいかなる名称を有する者であるかを問わず、当該団体に対し業務を執行する社員、取締役、執行役またはこれらに準ずる者と同様以上の支配力を有するものと認められる者を含む。）のうち以下のいずれかに該当する者がある者ではないこと。

(ア) 公務員で懲戒免職の処分を受け、その処分の日から 2 年を経過しない者

(イ) 鳥取県暴力団排除条例第 2 条第 2 号に規定する暴力団員または同条第 3 号に規定する暴力団密接関係者

(ウ) 鳥取県議会の議員、知事、副知事、政策統括監、鳥取県教育委員会教育長、P F I 事業者の落札者の選定の決定に関与する鳥取県の職員、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 180 条の 5 に規定する委員会の委員（監査委員を含む。）、これらの者の配偶者、子及び父母並びにこれらの者と生計を同じくしている者が社長、副社長、代表取締役、専務取締役、常務取締役、その他これらに準ずる役員等に就任している法人等の管理者に該当する者

サ 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 5 条に規定する観察処分を受けている団体ではないこと。

シ P F I 等事業者選定等審査会（県営住宅上栗島団地建替事業）（以下、「審査会」という。）の委員または委員が属する法人と資本面または人事面において密接な関連がある者ではないこと。

ス 本事業についてアドバイザー業務に関係している以下の者またはこれらの者と資本面若しくは人事面において密接な関連がある者ではないこと。

P F I 関連業務委託の名称	P F I 関連業務受託者
鳥取県営住宅上粟島団地建替等事業 P F I 事業者選定アドバイザー業務	株式会社パブリック・マネジメント・コンサルティング
県営住宅上粟島団地建替等事業発注支援業務委託	株式会社パブリック・マネジメント・コンサルティング

セ スに定める者を本事業の選定に関連するアドバイザーに起用していないこと。

(3) 入札参加者の構成企業の入札参加資格要件（個別事項）

入札参加者の構成企業となる者は、2に定める入札参加資格要件に加え、それぞれ担当する業務に応じて以下に掲げる各要件を満たすこと。なお、複数の要件を満たす者は当該複数業務を実施することができる。ただし、建設企業及びその関連企業が、工事監理企業を兼ねてはならないものとする。

ア 設計企業に関する資格要件

設計業務を行う者は、次の要件を全て満たすこと。なお、複数の者で実施する場合は、(イ)の要件については、全ての者で満たすことを要し、(ア)、(ウ)及び(エ)の要件は、1者以上が満たすこと。

- (ア) 令和6年鳥取県告示第594号（測量等業務の契約に係る一般競争入札等に参加する者に必要な資格等）に基づく入札参加資格のうち、建設関係建設コンサルタント業務の建築設計に係るものを有している者または参加資格確認基準日までに有する見込みのある者であること。
- (イ) 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がなされていること。
- (ウ) 一級建築士を4名以上有すること。
- (エ) 延床面積500㎡以上の共同住宅、事務所の新築または増改築工事の設計実績を有すること。（平成27年度以降に設計業務を元請けとして行い工事が完成した実績を有するものに限る。）

イ 工事監理企業に関する資格要件

工事監理業務を行う者は、次の要件を全て満たすこと。なお、複数の者で実施する場合は、(イ)の要件については、全ての者で満たすことを要し、(ア)、(ウ)及び(エ)の要件は、1者以上が満たすこと。

- (ア) 令和6年鳥取県告示第594号（測量等業務の契約に係る一般競争入札等に参加する者に必要な資格等）に基づく入札参加資格のうち、建設関係建設コンサルタント業務の建築設計に係るものを有している者または参加資格確認基準日までに有する見込みのある者であること。
- (イ) 建築士法第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録がなされていること。
- (ウ) 一級建築士を4人以上有すること
- (エ) 延床面積500㎡以上の共同住宅、事務所の新築または増改築工事の工事監理実績を有すること。（平成27年度以降に工事監理業務を元請けとして行い工事が完成した実績を有するものに限る。）

ウ 建設企業の資格要件

建設工事業務を行う者は、1)から3)までの要件を満たす者で構成するものとし、1)から3)の各工種間においては、重複することはできない。

1) 建設企業のうち建築一式工事に従事する者

次の要件を満たす2者以上で構成すること。なお、以下に示す(ア)、(イ)及び(ウ)の要件については、全ての者において満たすことを要し、(エ)及び(オ)の要件は、1者以上が満たすこと。

- (ア) 令和6年鳥取県告示第593号（建設工事の一般競争入札に参加する者に必要な資格等について）に基づく建築一般に係る一般競争入札参加資格を有している者または参加資格確認基準日までに有する見込みのある者であること。
- (イ) 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1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。
- (ウ) 鳥取県建設工事等の入札制度に関する規則（平成19年鳥取県規則第76号。以下「入札規則」という。）第9条における格付工種において県内A級の格付けを有すること。

- (エ) 入札規則第 11 条第 1 項における直近かつ有効な総合点数が 1,350 点以上であること。
- (オ) 延床面積 1,000 m²以上の建築物の新築または増改築工事に係る建築工事の実績があること。(平成 22 年度以降に完成し、引渡しの完了しているものに限る。ただし、共同企業体の構成員として施工した実績については、出資比率 20%以上のものに限る。)

2) 建設企業のうち電気工事に従事する者

次の要件を満たす 1 者以上で構成すること。なお、以下に示す (ア)、(イ) 及び (ウ) の要件については、全ての者において満たすことを要し、(エ)、(オ) の要件は、1 者以上が満たすこと。

- (ア) 令和 6 年鳥取県告示第 593 号 (建設工事の一般競争入札に参加する者に必要な資格等について) に基づく電気工事に係る一般競争入札参加資格を有している者または参加資格確認基準日までに有する見込みのある者であること。
- (イ) 建設業法第 3 条第 1 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。
- (ウ) 入札規則第 9 条における格付工種において県内 A 級の格付けを有すること又は入札規則別表第 5 電気工事の項の右欄に定める条件を具備していること。
- (エ) 入札規則第 11 条第 1 項における直近かつ有効な総合点数が 1,130 点以上であること。
- (オ) 建築物の新築または増改築工事に係る請負代金額 4,500 万円以上の電気工事の実績があること。(平成 22 年度以降に完成し、引渡しの完了しているものに限る。ただし、共同企業体の構成員として施工した実績については、出資比率 20%以上のものに限る。)

3) 建設企業のうち管工事に従事する者

次の要件を満たす 1 者以上で構成すること。なお、以下に示す (ア)、(イ) 及び (ウ) の要件については、全ての者において満たすことを要し、(エ) 及び (オ) の要件は、1 者以上が満たすこと。

- (ア) 令和 6 年鳥取県告示第 593 号 (建設工事の一般競争入札に参加する者に必要な資格等について) に基づく管工事に係る一般競争入札参加資格を有している者または参加資格確認基準日までに有する見込みのある者であること。
- (イ) 建設業法第 3 条第 1 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。
- (ウ) 入札規則第 9 条における格付工種において県内 A 級の格付けを有すること。
- (エ) 入札規則第 11 条第 1 項における直近かつ有効な総合点数が 1,200 点以上であること。
- (オ) 建築物の新築または増改築工事に係る請負代金額 4,500 万円以上の管工事の実績があること。(平成 22 年度以降に完成し、引渡しの完了しているものに限る。ただし、共同企業体の構成員として施工した実績については、出資比率 20%以上のものに限る。)

(4) 参加資格の喪失

入札参加者が、参加資格確認基準日から落札者決定日までの間に、参加資格要件を満たさなくなった場合は、原則として当該応募グループの参加資格を取り消すものとする。ただし、以下の場合において記載の要件を満たした場合は引き続き有効とする。

ア 参加資格確認基準日から提案審査書類 (二次選考) の提出日の前日までに参加資格を喪失した場合

応募グループのうち、1 ないし複数の法人が参加資格を喪失した場合において、参加資格を喪失しなかった法人 (以下「残存法人」という。) のみまたは参加資格を喪失した法人 (以下「喪失法人」という。) と同等の能力・実績を持つ新たな法人を構成企業として加えた上で、応募グループの再構成を県に申請し、提案審査書類の提出日までに県が認めた場合。この場合における参加資格確認基準日は、応募グループの再構成を県に提出した日とする。ただし、残存法人のみで応募グループの再構成を県に申請する場合は、当該残存法人のみで本入札説明書に定める応募グループの参加資格要件を満たしていることが必要であり、当該申請では、喪失法人が行う予定であった業務を代替する法人の特定も行うこととする。なお、応募グループのうち、代表企業が参加資格要件を喪失した場合は、当該応募グループの参加資格を取り消すものとする。

イ 提案審査書類 (二次選考) の提出日から落札者決定日までに参加資格を喪失した場合

上記 1) と同様とする (なお、「提案審査書類の提出日までに県が認めた場合」は「落札者決

定日までに県が認めた場合」に読み替える。)。この場合における参加資格確認基準日は、応募グループの再構成を県に提出した日とする。ただし、構成企業応募グループのうち、代表企業が参加資格要件を喪失した場合は、当該応募グループの参加資格を取り消すものとする。

3 契約担当部局

鳥取県生活環境部くらしの安心局住宅政策課

4 入札手続等

(1) 入札書の提出先及び問合せ先

〒680-8570 鳥取市東町一丁目220

鳥取県生活環境部くらしの安心局住宅政策課

電話 0857-26-7412

ファクシミリ 0857-26-8113

(2) 入札説明書等の交付

- 入札説明書その他の資料は、令和8年2月13日(金)から同年4月10日(金)までの間にインターネットホームページ(鳥取県住宅政策課ウェブサイト(<https://www.pref.tottori.lg.jp/325276.htm>))から入手するものとする。ただし、これにより難い者には、次により直接交付する。

ア 交付期間及び時間

令和8年2月13日(金)から同年4月10日(金)までの日(日曜日、土曜日及び国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)に規定する休日を除く)の午前9時から午後5時までとする。ただし、交付期間最終日は正午までとする。

イ 交付場所

(1)に同じ。

(3) 郵便等による入札

可とする。ただし、書留郵便(親展と明記すること。)又は民間事業者による信書の送達に関する法律(平成14年法律第99号)第2条第6項に規定する一般信書便事業者若しくは同条第9項に規定する特定信書便事業者の提供する同条第2項に規定する信書便の役務のうち書留郵便に準ずるもの(親展と明記すること。)により、(1)の場所に送付すること。

(4) 入札及び開札の日時及び場所

令和8年8月31日(月)午後2時

県庁本庁舎地階第6会議室(鳥取市東町一丁目220)

入札場所等を変更する場合は別途通知する

5 入札者に要求される事項

(1) 入札書は、件名及び入札者名を記入し、「入札書」と明記した封筒に入れ封緘して提出しなければならない。

(2) この競争入札に参加を希望する者は、入札説明書で示した入札参加資格確認申請書その他必要な書類を、4の(1)の場所に令和8年3月13日(金)午後5時までに提出し、入札参加資格の確認を受けなければならない。

(3) 入札者は、(2)の書類に関して説明を求められた場合は、それに応じなければならない。

6 入札保証金及び契約保証金

(1) 入札保証金

入札保証金は免除とする。

(2) 契約保証金

落札者は、契約保証金として契約金額の100分の10以上の金額を納付しなければならない。この場合において、会計規則第113条に定める担保の提供をもって契約保証金の納付に代えることが

できる。

なお、会計規則第 112 条第 4 項の規定により、契約保証金の全部又は一部を免除する場合がある。

7 落札者の決定方法等

- (1) この公告に示した業務を完遂できると判断した入札者であって、会計規則第 127 条の規定に基づいて作成された提案上限価格の範囲内において入札を行なった者であること。
- (2) 本件入札の事項、落札者等を決定するための審査会を構成する委員に働きかけ等を行った者は失格とする。
- (3) 落札者の選定は、審査会の委員により、一次選考（理解度審査）と二次選考（提案審査）を経て決定する。なお、詳細は、落札者決定基準による。

ア 一次選考（理解度審査）

入札参加者から提出された事業提案書（一次選考用）について表 1 の要件を満たしているか否か審査し、事業コンセプトや事業理解度等について審査する。なお、その審査結果は、二次選考に影響しない。

評価点 = Σ （各審査項目の配点×係数（表 2））

表 1

区分	審査基準	配点
事業コンセプト	・要求水準書に定める基本方針に沿った事業計画となっているか。	10
実施体制	・構成企業間の役割が明確となっているか。	5
事業期間の考え方	・設計、解体及び建設工事が無理のない工期設定となっているか。 ・提示している事業スケジュール内で完了する計画となっているか。	5
配置・住戸計画	・日照・通風等、周辺環境と調和した住棟・住戸配置となっているか。	10
入居者移転計画の考え方	・解体建物入居者に配慮した円滑な移転となるような計画となっているか。	10
余剰地計画の考え方	・余剰地が整形で周辺環境を配慮した配置計画となっているか。	5

表 2

評価区分	評価内容	係数
A	特に優れた提案である	100%
B	A と C の間の評価	75%
C	標準的な提案である	50%
D	C と E の間の評価	25%
E	具体的な提案がない	0%

イ 二次選考（提案審査）

入札参加者から提出された事業提案書（二次選考用）について審査し、鳥取県産木材の使用量に応じた定量的な評価（以下「定量評価」という。）により定量評価点を、技術提案に関する定性的な評価（以下「定性評価」という。）により定性評価点を、入札価格に関する定量的な評価（以下「価格評価」という。）により価格評価点をそれぞれ算出し、それらの合計点（以下「総合評価点」という。）の最も高い者を落札者として選定する。

(ア) 総合評価

①プレゼンテーション

事業者提案書の審査にあたり、提案内容の確認のため、基礎審査を通過した入札参加者は、プレゼンテーションを行う。

②価格評価（40 点）

価格評価は、入札参加者から提出された入札書に記載された入札価格に基づき、下式により価格評価点を採点する（満点 40 点。小数点以下第 2 位までを有効とし、小数点以下第 3 位を四捨五入する。）。

$$\text{価格評価点} = 40 \times \frac{\text{入札参加者中、最低の入札価格}}{\text{提案者の入札価格}}$$

③ 定量評価（5点）

定量評価は、入札参加者による鳥取県産木材（以下「県産木材」という。）の使用量の提案に対して、下式により定量評価点を採点する（満点5点。小数点以下第2位までを有効とし、小数点以下第3位を四捨五入する。）。

$$\text{定量評価点} = 5 \times \frac{\text{提案者の県産木材使用量}}{\text{入札参加者中、最大の県産木材使用量}}$$

④ 定性評価（55点）

定性評価は、入札参加者から提出された技術提案について、表3に示す審査項目ごとに評価を行うものとし、下式により定性評価点を採点する（満点55点。小数点以下第2位までを有効とし、小数点以下第3位を四捨五入する。）。

各評価項目における評価の視点は、落札者決定基準による。

$$\text{定性評価点} = \Sigma (\text{各審査項目の配点} \times \text{係数 (表4)})$$

表3

評価項目等		配点	
1	基本方針・実施体制等		
	(1) 本事業に関する方針	4	15
	(2) 事業実施体制	3	
	(3) 事業の安定性・リスク管理	4	
	(4) 地域経済等への貢献	4	
2	県営住宅の整備		
	(1) 団地計画	6	32
	(2) 配置・住棟計画	6	
	(3) 住戸計画	5	
	(4) 木材活用計画	3	
	(5) 維持管理への配慮	6	
	(6) ZEH・NE-STにするための配慮	3	
	(7) 余剰地の引渡し計画	3	
3	入居者移転計画・工事施工計画等		
	(1) 円滑な入居者移転計画・工期設定	3	8
	(2) 施工管理	2	
	(3) 安全対策	3	
合計		55	

表4

評価区分	評価内容	係数
A	特に優れた提案である	100%
B	AとCの間の評価	75%
C	評価できる提案である	50%
D	CとEの間の評価	25%
E	要求水準以上の提案がない	0%

⑤ 総合評価点の算定

審査会では、価格評価点、定量評価点及び定性評価点の合計により、総合評価点を算定し、最も高い総合評価点の入札参加者を落札候補者として選定する。

$$\text{総合評価点} = \text{価格評価点 (40点)} + \text{定量評価点 (5点)} + \text{定性評価点 (55点)}$$

(4) 総合評価による得点の最も高い提案が同点で複数ある場合には、同点の者の中から定性評価点が最も高い提案を行った者を落札候補者として選定し、定性評価点と同点の場合は、当該者がくじ引きを行い、落札者候補者を選定する。

8 その他

(1) 契約手続きにおいて使用する言語、通貨及び時刻

日本語、日本国通貨及び日本標準時

(2) 入札の無効

2の入札参加資格のない者のした入札、入札者に求められる義務を履行しなかった者の入札及び会計規則、この公告又は入札説明書等に違反した入札は、無効とする。

(3) 契約書作成の要否

要

(4) 手続きにおける交渉の有無

無

(5) 提出書類の取扱い

ア 提出された書類は原則として返却しない。

イ 入札参加者が提出する書類は鳥取県情報公開条例（平成12年鳥取県条例第2号）第2条第2項に規定する公文書に該当し、開示請求の対象となることがある。

ウ 提出された書類は入札参加者に無断で本件入札以外の用途には使用しない。

(6) その他

詳細は、入札説明書等による。