

令和 7 年度 福岡県住宅供給公社 賃貸住宅
(仮称) 上長尾住宅建替事業設計・施工一括提案

募 集 要 項

令和 7 年 1 1 月
福岡県住宅供給公社

目 次

1	提案募集の定義	3
2	提案の概要	3
	（1）本事業提案基本条件	
	（2）本事業提案の実施主体	
	（3）所在地等	
	（4）整備対象施設	
	（5）対象業務	
	（6）要求水準	
	（7）遵守すべき法令等	
	（8）対象業務の履行期間	
	（9）価格提案	
	（10）事務局	
3	最優秀提案者及び次点提案者の決定等の手続き	5
	（1）公告から契約締結までのスケジュール及び最優秀提案者決定フロー	
	（2）決定の手続きと審査	
	（3）参加資格審査	
	（4）提案書の提出	
	（5）最優秀提案者及び次点提案者の決定	
	（6）共通事項	
4	参加資格条件	7
5	参加に係る質疑及び回答	7
	（1）質疑の受付	
	（2）質疑の回答	
6	参加表明書の受付	8
	（1）受付期間	
	（2）提出書類	
	（3）その他	
7	技術提案に係る質疑及び回答	9
	（1）質疑の受付	
	（2）質疑の回答	
8	提案書の作成及び手続要領	10
	（1）提案書の種類	
	（2）技術提案書作成の基本的事項	
	（3）価格提案書作成の基本的事項	
	（4）提案書の提出	
9	提案書の審査	12
	（1）審査方法	

10 基本協定書の締結等	12
(1) 基本協定書の締結等	
(2) 実施設計業務委託契約の締結等	
(3) 建設工事請負契約の締結等	
11 その他	13
(1) 失格要件	
(2) 著作権の取扱い	
(3) 特許の取扱い	
(4) その他	

1 募集要項の定義

本募集要項は、令和7年度福岡県住宅供給公社賃貸住宅（仮称）上長尾住宅建替事業（以下、「建替事業」という。）に係る実施設計及び施工を一括して発注するための事業者を、公募による事業提案（性能発注方式）で選定するにあたり、必要な事項を定めるものである。

2 提案の概要

建替事業は、事業費の抑制を図るため、民間企業の持つ総合的な企画力、設計及び施工のノウハウ、技術力等を発揮した事業提案を求めるものである。

本事業提案は、公社が求める良質な住宅の供給に資する計画及び価格の提案を受け、最優秀提案者及び次点提案者を決定し、最優秀提案者と基本協定を締結するものである。

ただし、基本協定を期限までに締結できない場合は、次点提案者と締結をするものとする。

（1）本事業提案の名称

令和7年度福岡県住宅供給公社賃貸住宅（仮称）上長尾住宅建替事業設計・施工一括提案

（2）本事業提案の実施主体

福岡県住宅供給公社

（3）所在地等

所在地	福岡市南区西長住1丁目275番3
敷地面積	1,681.39㎡
都市計画法規制	第一種中高層住居専用地域 容積率100% 建蔽率50% 法22条区域 第一種15メートル高度地区
既存建築物	RC造・5階建 寄宿舍（50室） 床面積1,600.65㎡ RC杭（径300mm、杭長9m、98本）

（4）整備対象施設

整備対象施設は、以下のものとする。

ア （仮称）上長尾住宅〈建築工事〉

イ 屋外整備〈平置き駐車場、駐輪場、ごみ置場、外構、植栽等〉

ウ 勤労青年共同宿舍上長尾団地〈既存建築物の解体工事〉

（5）対象業務

対象業務は、次に掲げる業務を行う。

ア 整備対象施設に係る実施設計業務（解体工事实施設計、地質調査業務を含む）

イ 整備対象施設に係る建設工事（建築一式工事、電気設備工事、機械設備工事（衛生設備・空調設備・ガス設備工事）、昇降機工事、屋外整備、解体工事）

（6）要求水準

本事業提案で要求する水準は、要求水準書による。

（7）遵守すべき法令等

対象業務の実施にあたり、関係法令等を遵守しなければならない。

（8）対象業務の履行期間

基本協定締結日より令和10年2月29日（火）を期限とする。

	令和 7 年度						令和 8 年度												令和 9 年度											
	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
入 札・発 注																														
																						</								

(※) 解体工事の実施時期については、令和9年1月以降を予定しているが、選定事業者の施工者が「解体工事業」の許可を保有している場合には、協議の上、実施時期を前倒しすることがある。

(9) 価格提案

- ア 価格提案は、建設工事費（建築一式工事、電気設備工事、機械設備工事（衛生設備・空調設備・ガス設備工事）、昇降機工事、屋外整備、解体工事を含む全ての工事に係る費用）及び実施設計費（諸申請・検査費用、地質調査費用を含む）の「総額（消費税抜き）」とする。
- イ 価格提案は、「要求水準書」を満足する価格を提案すること。
- ウ 価格提案は、下記のとおり「総額（消費税抜き）」に対して上限価格を設定する。なお、上限価格を上回る金額での提案は無効とし、失格とする。

提案上限価格（総額）	363,073,000円（税抜き）
------------	-------------------

- エ 価格提案は、「総額（消費税抜き）」に対する下限価格を下回る金額での提案は無効とし、失格とする。なお、失格となる下限価格は参加審査確認通知時に参加資格がある者に通知することとする。

(10) 事務局

ア 契約に関すること

〒810-8538 福岡市中央区天神5丁目3番1号（須崎ビル3階）
 福岡県住宅供給公社 総務部 総務企画課
 電話：092-781-8016／ファックス：092-781-8130
 電子メール：soumu@lsf.jp

イ 契約以外の全般に関すること

〒810-8538 福岡市中央区天神5丁目3番1号（須崎ビル3階）
 福岡県住宅供給公社 建設事業部 建設計画課
 電話：092-781-8015／ファックス：092-781-8540
 電子メール：keikaku@lsf.jp

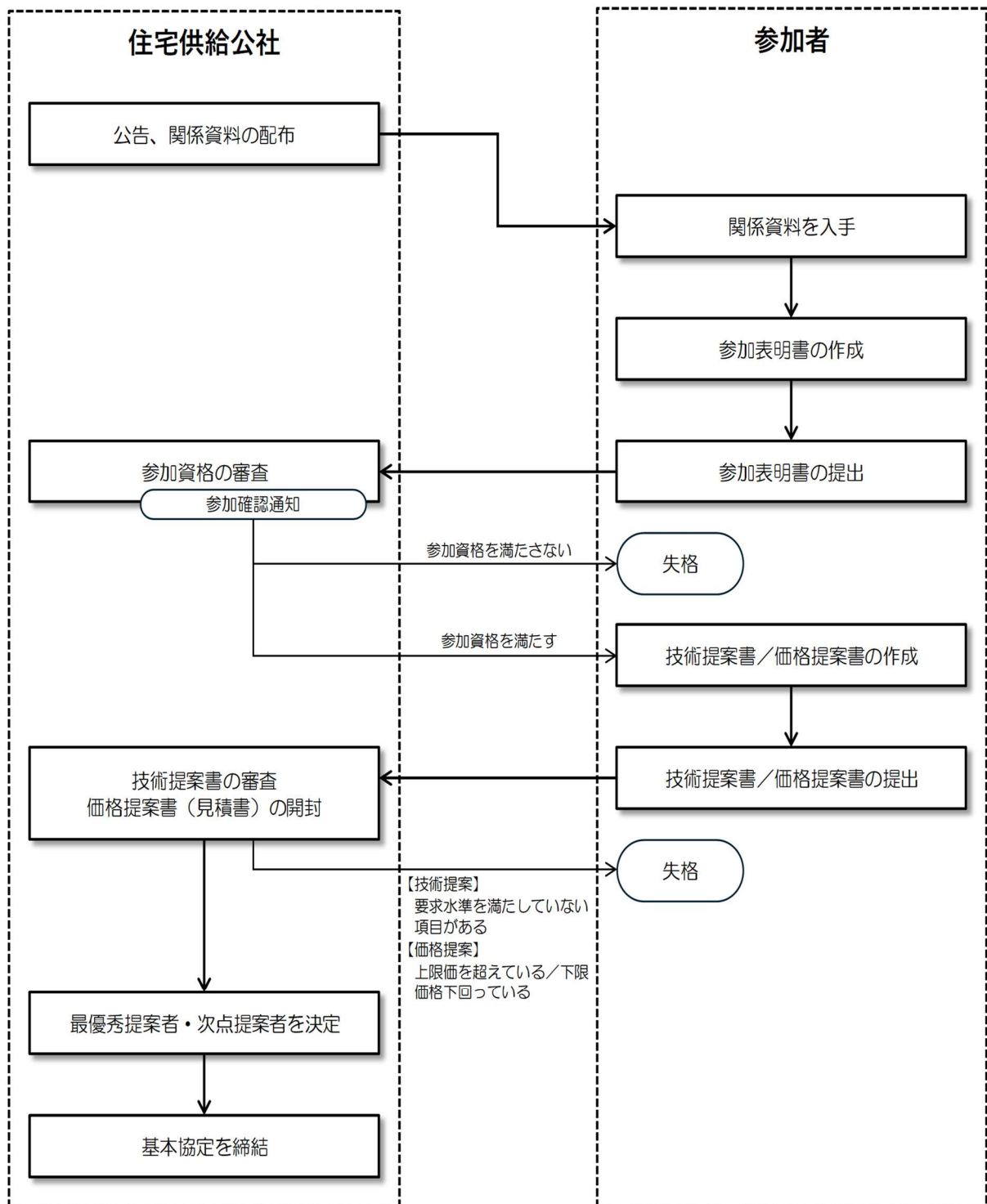
3 最優秀提案者及び次点提案者の決定等の手続き

(1) 公告から契約締結までのスケジュール及び最優秀提案者決定フロー

	内容	日程（当公社の休日を除く、午前9時～午後5時とする。）
ア	公告（公社HPに掲載）	令和7年11月25日（火）
イ	関係資料配布（※）	令和7年11月25日（火）～令和8年 2月20日（金）
ウ	参加に係る質疑受付	令和7年11月26日（水）～令和7年12月 3日（水）
エ	質疑回答	令和7年12月 8日（月）
オ	参加表明書提出	令和7年11月26日（水）～令和7年12月17日（水）
カ	参加資格確認通知	令和7年12月26日（金）【予定】
キ	技術提案に係る質疑受付	令和8年 1月 5日（月）～令和8年 1月 9日（金）
ク	質疑回答	令和8年 1月16日（金）
ケ	提案書の提出	令和8年 1月 5日（月）～令和8年 2月20日（金）
コ	価格提案書の開封	令和8年 2月24日（火）
サ	最優秀提案者、次点者決定	令和8年 3月16日（月）【予定】
シ	基本協定締結	令和8年 3月末【予定】

（※）配布方法は「縦覧等資料について」を参照のこと。

最優秀提案者・次点提案者の決定までのフローは、下図のとおりとする。



(2) 決定の手続きと審査

最優秀提案者及び次点提案者の決定に当たっては、公社にて以下を審査する。

- ・参加資格の有無
- ・参加資格を満たす者から提出された技術提案内容及び価格提案内容

(3) 参加資格審査

ア 参加資格の確認

本事業提案に参加を希望する者は、提出期限までに参加表明書及び必要書類を提出すること。事務局は、参加者から提出される書類を基に、参加者が参加資格を満たしているか否かを確認する。

イ 参加資格確認通知

参加の可否は、参加資格確認通知書により通知する。(令和7年12月26日(金) 予定)

ウ 参加ができないと決定した者に対する理由の説明

- (ア) 参加ができないと決定された者は、その理由について説明を求めることができる。
- (イ) (ア)の説明を求める場合には、令和8年1月5日(月) から令和8年1月9日(金) までに、説明を求める旨を記載した書面にて行わなければならない。(任意様式で可)
- (ウ) 書面は持参又は郵送とし、FAXやメールによるものは受け付けない。
- (エ) 説明を求めた者に対し、別途書面により通知する。
- (オ) (イ)の書面の提出先は、2(10)イの事務局とする。

(4) 提案書の提出

ア 参加資格確認通知書により参加可通知を受けた参加者は、提出期限までに技術提案書及び価格提案書を提出すること。

イ 事務局は、所定の条件に基づき各提案書が作成されているかを確認した上で、提案内容を審査する。

(5) 最優秀提案者及び次点提案者の決定

ア 最優秀提案者及び次点提案者の決定は、公社で審査を行い、総合的に判断した結果によるものとする。ただし、定性的事項(技術提案面)の評価点が基準に満たない場合等、最優秀提案者及び次点提案者を選定しない場合がある。

イ 結果は、各参加者の代表者に通知するとともに、後日、概要を公表する。なお、結果の問い合わせについては一切応じないものとする。

(6) 共通事項

ア 資料の追加要請

提出された参加表明書及び技術提案書に関し、事務局から問合せ又は資料等の追加提出を求める場合がある。追加提出資料等を含め、提出書類は原則返却しない。

イ 参加の辞退

参加者は、令和8年2月19日(木) までに参加を辞退することができる。辞退する場合は、その旨と辞退理由を記載した参加辞退届(任意様式)を2(10)イの事務局に提出すること。

4 参加資格条件

【別表】参照のこと。

5 参加に係る質疑及び回答

(1) 質疑の受付

ア 受付期間

令和7年11月26日(水) から令和7年12月3日(水) までとする。

ただし、当公社の休日を除く、午前9時～午後5時とする。

イ 提出先

2 (10) イの事務局

ウ 提出方法

電子メール

- ・参加に係る質疑がある場合には、(様式1-①、②)に入力し、原本ファイル形式のまま保存した電子データを、電子メールの添付ファイルとして送信すること。
- ・電話やFAXでの質疑は一切受け付けられないほか、関係機関への直接の問合せは厳禁とする。
- ・質疑受付期間内にメール送信後、電話（本公社の休日を除く、午前9時～午後5時）にてメール受信を確認すること。

(2) 質疑の回答

ア 回答期限

令和7年12月8日（月）とする。

イ 回答方法

参加者全員に電子メールにて回答する。なお、質疑回答書への質疑は一切受け付けられない。

6 参加表明書の受付

(1) 受付期間

ア 受付期間

令和7年11月26日（水）から令和7年12月17日（水）までとする。

ただし、当公社の休日を除く、午前9時～午後5時とする。

イ 提出先

2 (10) イの事務局

ウ 提出方法

持参又は郵送（配達証明付書留郵便に限る。）

- ・持参による場合は、持参する時間を予め事務局に連絡すること。
- ・郵送による場合は、提出期限内必着とすること。

(2) 提出書類

ア 誓約書（様式2）

イ 参加表明書（様式3及び別紙）

（別紙、参加グループの構成、配置予定技術者の状況、類似業務実績の概要及び概要写真を含む）

＊工事实績に係る請負契約書の写し、工事实績が建設JVの場合は共同企業体協定書の写し、設計図書の写し、工事完了確認書類の写し等を添付すること。

＊設計実績に係る契約書の写し、設計実績が設計JVの場合は共同企業体協定書の写し、設計図書の写し、工事完了確認書類の写し等を添付すること。

ウ 特定建設工事共同企業体（建設JV）結成届（様式4）※建設JVの場合

エ 委任状（様式5-1～4）※代理人をたてる場合

オ 建築設計等委託業務受託候補設計共同体（JV）結成届（様式6）※設計JVの場合

カ 特定建設業許可通知書（写し）【見本1参照】

キ 令和7年度入札参加資格審査申請書の受理票（写し）【見本2参照】

ク 経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書（写し）【見本3参照】（最新のものの）

ケ 商業登記簿謄本（原本）（参加表明書提出締切日より3カ月以内のもの）

コ 特定建設工事共同企業体協定書（様式7）※建設JVの場合

サ 設計業務共同企業体協定書（様式 8）※設計 J V の場合

シ 主任（監理）技術者の資格・工事経験調書（様式 9）

＊免許等を確認できる書類の写し、監理技術者資格者証の写し（両面）、監理技術者講習修了証の写し（両面）、健康保険証等雇用を確認できる書類の写し等を添付すること。

ス 設計者の免許等を確認できる書類の写し、実績確認ができる書類の写し、健康保険証等雇用を確認できる書類の写し等を添付すること。

セ 福岡県住宅供給公社工事施工調書（様式 10）

ソ 福岡県住宅供給公社設計業務調書（様式 11）

タ 事業者役員等一覧（様式 12）

（3）その他

ア 提出書類の作成に係る費用は提出者の負担とする。

イ 提出書類は本公社において無断で他の目的に使用しないものとする。

ウ 提出書類は返却しない。

7 技術提案に係る質疑及び回答

（1）質疑の受付

ア 受付期間

令和 8 年 1 月 5 日（月）から令和 8 年 1 月 9 日（金）までとする。

ただし、当公社の休日を除く、午前 9 時～午後 5 時とする。

イ 提出先

2（10）イの事務局

ウ 提出方法

電子メール

- ・技術提案に係る質疑については、申込者（様式 1－①、②）に入力し、図面等を添付する場合は（様式 1－③）の様式を使用すること。質疑の番号は通し番号とすること。
- ・各様式の原本ファイル形式のまま保存した電子データを、電子メールの添付ファイルとして送信すること。
- ・電話や F A X での質疑は一切受け付けないほか、関係機関への直接の問合せは厳禁とする。
- ・質疑受付期間内にメール送信後、電話（本公社の休日を除く、午前 9 時～午後 5 時）にてメール受信を確認すること。

（2）質疑の回答

ア 回答期限

令和 8 年 1 月 1 6 日（金）とする。

イ 回答方法

参加者全員に電子メールにて回答する。なお、質疑回答書への質疑は一切受け付けない。

8 提案書の作成及び手続要領

(1) 提案書の種類

提案は、「技術提案」と「価格提案」を行うものとする。

(2) 技術提案書作成の基本的事項

ア 技術提案は、要求水準を満足する内容であること。

イ 技術提案における要求図書は以下のとおりとする。

(ア) 要求図面

下表により図面を作成し、必要な事項を記載すること。なお、図面はフリーハンドやカタログ等の図面を使用してもよい。

図面（縮尺は任意）	特記事項
(1) 1階平面図兼配置図 (2) 基準階平面図	① 1階平面図兼配置図 ・敷地及び建物出入口 ・駐車場及び駐輪場（各台数を明示） ・通路、植栽等 ・敷地境界線、道路境界線上の計画（フェンス等） ② 各平面図には次のものを図示又は記入する。 ・主要寸法（スパン割及び面積等の算出に必要な程度） ・室名等 ・住戸タイプ別の配置 ・1LDKの室内プラン（1戸） ・2LDKの室内プラン（1戸） ・住戸内の内装仕上げ
(3) 立面図	・桁行方向と梁間方向の各1面 ・外壁仕上げ

(イ) 面積表

① 建築面積とその算定式

② 各階の床面積及び住戸タイプ別の床面積とその算定式

③ 附属棟の床面積とその算定式

(ウ) 計画の要点やコンセプト

要求図面で表せない次の①から④の事項について記載すること。

① 配置計画について考慮したこと

② 平面計画や住戸プランについて考慮したこと

③ 外観や外構計画について考慮したこと

④ その他考慮したこと

(エ) 会社が求める住宅性能への対応状況

別に定める様式にて住宅性能への対応状況を明示すること。

(3) 価格提案書作成の基本的事項

ア 要求水準書を満足する計画で価格提案書を作成すること。

イ 価格提案書は、事業費の「総額（消費税抜き）」で作成すること。

(4) 提案書の提出

提案書は、単独又は建設JVの代表者が下記により提出すること。提案書の提出は、参加申込者につき1回とし、変更、差し替えはできない。なお、下記以外は受け付けない。

ア 提出期間

令和8年1月5日（月）から令和8年2月20日（金）までとする。

ただし、当公社の休日を除く、午前9時～午後5時とする。

イ 提出先

2 (10) イの事務局

ウ 提出方法

持参又は郵送（配達証明付書留郵便に限る。）

- ・持参による場合は、持参する時間を予め事務局に連絡すること。
- ・郵送による場合は、提出期限内必着とすること。

エ 提出部数

- (ア) 技術提案書（様式A－①、②） 各1部
- (イ) 全体工程表（様式A－③） 1部
- (ウ) 要求水準の遵守状況確認表（様式B－①、②） 各1部
- (エ) 上記(ア)から(ウ)を記録した電子データ(CD－R) 1部
- (オ) 価格提案書（様式C－①） 1部
- (カ) 建設工事費等内訳書（様式C－②） 1部

オ 体裁および書式

- (ア) 様式A－①、②、③は、A3 伴横使いにて作成し、印刷物の左上をステープル留めとすること。
- (イ) 技術提案書は、要求図面に可能な限りわかりやすく明示すること。
- (ウ) 技術提案書は、5枚程度（表紙除く）で作成すること。
- (エ) 表紙以外の提案書には、提案企業名等が類推できる記載はしないこと。
- (オ) 電子データは、Microsoft Excel 形式を基本とし、必要に応じてPDF形式にて記録すること。なお、電子データはCD－R等に「名称」、「代表者名」を記載したラベルを貼り付けること。
- (カ) 価格提案書は、（様式C－①）にて作成し、建設工事費等内訳書（様式C－②）とともに封筒に入れ封印し、本事業名、価格提案書在中である旨及び提出者名を明記し提出すること。
- (キ) 提出した価格提案書及び建設工事費等内訳書の訂正はできない。

9 提案書の審査

(1) 審査方法

審査は公社で行い、以下の審査項目と配点で数量化した定性的事項と定量的事項の合計点を各提案者の得点とする。その得点を審査結果として、最も得点の高い提案を最優秀提案とし、次に得点の高い提案を次点とする。

ア 審査項目と配点

(7) 定性的事項（技術提案面）	20点
① 取組体制	2点
（単体又は共同企業体の代表構成員、又は共同企業体の構成員の本店が福岡地域※にある者である場合、 <u>地元加点あり</u> ）	
② 住宅性能表示制度の評価方法基準（公社が求める等級）	13点
（公社が求める等級より上の等級での提案の場合、 <u>加点あり</u> ）	
③ 計画の要点、コンセプト	5点
a 配置計画について考慮したこと	
b 平面計画や住戸プランについて考慮したこと	
c 外観や外構計画について考慮したこと	
d その他考慮したこと	
(イ) 定量的事項（価格提案面）	30点
以下の算定式で算出した数値Aに30を乗じて、100で除し点数化する。なお、得点は小数第3位を四捨五入して求めるものとする。	

【算定式】

$$\text{定量的事項の数値A} = 100 - 100 \times \frac{(\text{提案価格(総額)})(\text{税抜き}) - (\text{失格基準価格(総額)})(\text{税抜き})}{(\text{提案上限価格(総額)})(\text{税抜き}) - (\text{失格基準価格(総額)})(\text{税抜き})}$$

※ 福岡市、古賀市、糟屋郡、春日市、大野城市、太宰府市、筑紫野市、那珂川市、糸島市、宗像市、福津市、朝倉市、朝倉郡

10 基本協定書の締結等

(1) 基本協定書の締結等

ア 最優秀提案者と「令和7年度福岡県住宅供給公社賃貸住宅（仮称）上長尾住宅建替事業設計・施工一括提案」の実施に関する基本協定を決定連絡から概ね7日以内に締結する。ただし、最優秀提案者が基本協定を期限までに締結できない場合は、次点提案者と締結を行うこととする。（以下、受注が決定した提案者を「選定事業者」という。）

イ 本提案の応募にあたっての入札保証金は免除する。ただし、選定事業者の原因により事業実施が困難となった場合、（仮称）上長尾住宅建替事業設計・施工一括提案に関する基本協定書第6条に定める額を公社に支払うこと。

ウ 選定事業者は、基本協定の締結後速やかに、提案工程表に基づき提案内容を実施するものとする。

(2) 実施設計業務委託契約の締結等

ア 基本協定締結後、提案された内容に基づき、選定事業者のうち、設計責任者の属する設計事務所と実施設計業務の契約を行うものとする。なお、実施設計業務には施工中に生じた変更等にかかる設計業務が含まれるものとする。

イ 業務委託契約書は別途配布の「設計業務委託契約書」を使用する。

ウ 設計業務委託金額は提案金額の範囲内とし、業務内容は別途配付の「設計業務委託特記仕様書」とする。

エ 実施設計業務は、福岡県住宅供給公社と協議・調整の上、進めることとする。

(3) 建設工事請負契約の締結等

ア 選定事業者の施工者と建設工事請負契約を行うものとする。なお、解体工事の実施時期については、令和9年1月以降を予定しているが、選定事業者の施工者が「解体工事業」の許可を保有している場合には、協議の上、実施時期を前倒しすることがある。

イ 工事請負金額は提案金額の範囲内とする。

ウ 工事請負契約書は別途配布の「工事請負契約書」を使用する。

エ 建設工事は、周辺住民への説明会を行った後に着手するものとし、福岡県住宅供給公社と協議・調整の上、進めることとする。

11 その他

(1) 失格要件

ア 単独又はJVの構成員及び設計事務所若しくは建築士が参加申込受付の期限日から落札決定の日までの期間中に次のいずれかに該当する場合

(ア) 福岡県又は福岡県住宅供給公社の入札参加停止措置を受けている場合。

(イ) 建設業法（昭和24年法律第100号）第28条第3項若しくは第5項の規定による営業停止処分を受けている場合。

(ウ) 建築士法（昭和25年法律第202号）第10条の規定による懲戒若しくは第26条の規定による監督処分を受け、処分期間中である場合。

イ 参加者の構成員又は参加グループ企業の中に、福岡県暴力団排除条例第6条の規定の対象となるものが含まれていた場合

ウ 技術提案書の内容が要求水準を満たしていないと確認された場合

エ 価格提案書の提案価格が公社の示す提案上限価格を上回った場合

オ 価格提案書の提案価格が公社の示す失格基準価格を下回った場合

カ 価格提案書と建設工事費等内訳書において、総額（消費税抜き）と建設工事費等内訳書一致すべき金額に相違がある場合

キ 提出した書類等に虚偽の記載等がある場合

ク この募集要項が定める条件に違反した場合

(2) 著作権の取扱い

提出された提案書の著作権は応募者に帰属する。ただし、選定事業者は、公社が今回の提案内容の著作物が無償で利用できることについて許諾し、提案内容の著作物にかかる著作人格権、著作財産権その他も権利を公社に一切主張しないものとする。

また、今回の提案書やそれを基にした図面、外形（デザイン）や機能（動線計画など）を表現したもの、市等の関係機関との協議及び申請のために作成した資料等を含むものとする。

(3) 特許の取扱い

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き、第三者の権利の対象として保護されているもの（事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等）を提案として使用した結果、生じた責任は選定事業者が負うものとする。

(4) その他

提出された提案は、審査の結果に関わらず、返却しない。

また、提案に要する諸費用は、応募者の負担とする。