

川口アパート建替事業
実施方針

令和4年8月

長崎県

目 次

1	特定事業の選定に関する事項	1
	(1) 事業内容に関する事項	1
	(2) 特定事業の選定及び公表に関する事項	5
2	民間事業者の募集及び選定に関する事項	6
	(1) 事業者選定に関する基本的事項	6
	(2) 事業者の募集及び選定の手順に関する事項	7
	(3) 参加者の備えるべき参加資格要件	9
	(4) 提出書類の取り扱い	14
	(5) 事業契約の手続き	15
3	民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	16
	(1) 基本的考え方	16
	(2) 予想されるリスクと責任分担	16
	(3) 県による事業の実施状況、サービス水準の監視（モニタリング）	16
	(4) モニタリングに係る費用負担	16
	(5) モニタリングの結果の活用	17
	(6) 事業期間中の事業者と県の関わり	17
	(7) 事業終了後の措置	17
4	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	18
	(1) 既存施設概要	18
	(2) 用地概要	18
	(3) 建替住宅構成	18
5	事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	19
	(1) 基本的な考え方	19
	(2) 管轄裁判所の指定	19
6	事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	20
	(1) 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合	20
	(2) その他の事由により事業の継続が困難となった場合	20
7	法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項	21
	(1) 法制上及び税制上の措置	21
	(2) 財政上及び金融上の支援	21
	(3) その他の支援に関する事項	21
8	その他特定事業の実施に関し必要な事項	22
	(1) 議会の議決	22
	(2) 応募に伴う費用負担	22
	(3) 問合せ先	22
別紙 1	事業スキーム図	23
別紙 2	リスク分担表（案）	24

別紙 3	位置図	26
様式 1	実施方針及び要求水準書（案）に関する質問書	27
様式 2	実施方針及び要求水準書（案）に関する意見・提案書	28
様式 3	実施方針及び要求水準書（案）に関する現地見学会参加申込書	29

長崎県（以下「県」という。）は、川口アパート建替事業（以下「本事業」という。）について、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図るため、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。）に基づく事業（以下「PFI事業」という。）として実施することを予定している。

本事業に関し、PFI法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する民間事業者の選定を行うにあたって、PFI法第5条第1項の規定により実施方針を定めたので、同条第3項の規定に基づき公表する。

1 特定事業の選定に関する事項

(1) 事業内容に関する事項

ア 事業名称

川口アパート建替事業

イ 事業に供される公共施設の種類

公営住宅

ウ 公共施設等の管理者等の名称

長崎県知事 大石 賢吾

エ 事業目的

県では、県営住宅である「川口アパート（以下「既存住宅」という。）」について、耐震性の不足により、災害時における住宅入居者の安全確保が困難な状況となっており、また、地震等の災害により同住宅が倒壊した場合、緊急輸送道路となっている国道 206 号線が閉塞する懸念もある。

そこで、市と連携し、既存住宅について、隣接する川口公園（長崎市の都市公園）の敷地において、耐震性能を備えた良質な住宅へ建て替えを検討している。

さらに、住宅の建て替えにより創出される余剰地（以下「余剰地」という。）の有効活用を一体の事業として実施することにより、事業としての相乗効果を発揮し、県と市の政策課題の解決にも寄与する民間機能の導入を目指している。

これらの実現にあたり、民間事業者の有する資金やノウハウを活用し、効率的及び効果的に事業を実施することを目的として、本事業を P F I 事業として実施するものである。

オ 事業方式

本事業は、P F I 法に基づき実施するものとし、選定された民間事業者（以下「事業者」という。）は、現在の川口公園に新たに建替住宅を設計・建設後、県に所有権を移転する。

また、事業者は、建替住宅の建設後、既存住宅を解体・撤去し、期間中に維持管理・運営業務を実施する。以上の建替住宅整備業務は B T O (Build Transfer Operate) 方式とする。

さらに、事業者は、自らの提案に基づき、余剰地について、定期借地権を設定することにより、自己の責任及び費用において民間提案施設を整備・運営する、余剰地活用業務を実施する。

カ 施設の位置づけ

県は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の 2 第 1 項の規定に基づき、建替住宅を「公の施設」として位置づけ、維持管理・運営業務開始までの間に、事業者を維持管理・運営期間中の指定管理者として指定する予定である。

キ 事業範囲

事業者が行う本事業の業務範囲は次のとおりである。なお、業務範囲の詳細については、要求水準書で明らかにする。

(ア) 建替住宅整備業務

a 設計業務

- (a) 調査業務（用地測量、地質調査、その他建設にあたり必要な業務）
- (b) 建替住宅の基本・実施設計業務
- (c) その他関連業務（開発許可申請・確認申請等）

b 建設業務

- (a) 建替住宅の建設工事業務
- (b) 施設引渡業務

c 工事監理業務

d 交付金申請関連業務

- (a) 社会資本整備総合交付金交付申請関係書類の作成支援業務
- (b) 会計実地検査の支援業務

(イ) 既存住宅解体業務

a 解体設計業務

- (a) 調査業務
- (b) 既存住宅の解体設計業務
- (c) その他関連業務

b 解体工事業務

- (a) 着工前業務
- (b) 既存住宅の解体工事業務

c 解体工事監理業務

d 交付金申請関連業務

- (a) 社会資本整備総合交付金交付申請関係書類の作成支援業務
- (b) 会計実地検査の支援業務

(ウ) 建替住宅維持管理・運營業務

a 建築物保守管理業務

b 建築設備保守管理業務

c 修繕業務

d 入居者対応業務

e 自主事業の実施（自由提案）

事業者は、建替住宅用地内を活用して、行政財産の使用許可により、入居者及び地域住民の利便性の向上等に寄与する事業を実施することができる。なお、行政財産を自主事業に用いる場合の施設の取り扱いは以下のとおりである。

- (a) 権利関係の観点から、建替住宅との合築は不可とする。
- (b) 建替住宅内又は用地内で自主事業を実施する場合は、原則、行政財産の使用許可に

て使用料を徴収する。

(c) 使用料は、公益的な事業であれば減免の可能性はある。

(d) 自主事業の実施期間は、原則任意であるが、建替住宅の維持管理運営期間を外れない範囲で設定すること。

(エ) 余剰地活用業務

事業者は、事業用地から建替住宅用地及び再整備後の川口公園用地を除いた余剰地の活用にあたり、借地借家法（平成3年法律第90号）に基づく定期借地権の設定契約（以下「定期借地権設定契約」という。）を県と締結のうえ、独立採算事業として余剰地活用業務を実施すること。定期借地権の種類は、借地借家法第22条に定める定期借地権（以下「一般定期借地権」という。）又は借地借家法第23条に定める定期借地権（以下「事業用定期借地権」という。）とする。

※既存住宅から建替住宅への入居者移転支援業務は本事業範囲外とし、県が実施する。

ク 事業者の収入及び負担等

(ア) 事業者の収入

本事業における事業者の収入及び負担は、次のとおりである。

a 建替住宅整備費

県は、建替住宅整備業務に係る対価（以下「建替住宅整備費」という。）について、建替住宅整備業務のうち完了している業務に係る費用及び出来高部分に相応する10分の9以内の額で、事業契約に定める額を、令和5年度から令和6年度の各年度に事業者を支払う。

また、令和7年度に建替住宅の所有権を移転し、引渡しを受けた後において、令和5年度から令和6年度に支払いをした額を差し引いた額で、事業契約に定める額を事業者に一括して支払う。

b 既存住宅解体費

県は、既存住宅解体業務に係る対価（以下「既存住宅解体費」という。）について、既存住宅解体業務の完了後に、事業者に一括して支払う。

c 建替住宅維持管理・運営費

県は、建替住宅の維持管理・運営業務に係る対価（以下「建替住宅維持管理・運営費」という。）について、事業契約にあらかじめ定める額を、維持管理期間にわたり事業者を支払う。

d 建替住宅における自主事業に係る収入

事業者は、自らの提案により実施する、建替住宅における自主事業の実施により得た収入は、自らの収入とすることができる

e 余剰地活用業務に係る収入

余剰地活用業務における独立採算事業の収入については、事業者に帰属するものとする。

(イ) 事業者の負担

a 建替住宅整備費及び、既存住宅解体費

事業者は、建替住宅整備費及び、既存住宅解体費について、県からの支払いがあるまでの間、負担する。

b 建替住宅における自主事業に係る費用

事業者は、建替住宅における自主事業を実施する際は、自らの費用負担において実施するものとする。

なお自主事業の実施にあたり、県は、原則、行政財産の使用料を徴収する予定である。

c 余剰地活用業務

事業者は、定期借地権設定契約に定められた借地料を、定期借地権設定契約に定められた期間にわたり、県に支払うものとする。なお、借地料の設定の考え方については、公告時に示すものとする。

また事業者は、自らの費用負担において、余剰地活用業務を実施するものとする。

ケ 事業期間

本事業の事業期間は、下記のとおりとする。

基本協定の締結	令和5年 5月
事業契約の仮契約の締結	令和5年 6月
事業契約に係る議会議決 (本契約締結)	令和5年 7月
建替住宅の設計・建設期間 (確認申請等含む)	本契約締結後～建替住宅の引渡し日
建替住宅の引渡し(所有権移転)	事業者の提案による※
現住居者の移転(県にて実施)	建替住宅の引渡し日の翌日～令和8年 3月
建替住宅維持管理・運営期間	建替住宅の引渡し日の翌日～令和28年 3月
既存住宅解体期間	令和8年 4月～令和9年 1月 なお、現住居者の移転が令和8年3月末以前に完了した場合は、上記より早期に既存住宅解体を実施することができる。
余剰地活用業務に係る定期借地権設定契約の締結	民間提案施設の設計完了時(着工前)を予定。 なお民間提案施設の着工は、既存住宅解体終了後から可能となる。
余剰地活用業務に係る借地期間	一般定期借地権の場合は定期借地権設定契約の日から50年以上。 事業用定期借地権の場合は定期借地権設定契約の日から10年以上50年未満。

※事業者は、現住居者の移転のための期間を最低3か月確保したうえで、事業者の提案により引渡し日を設定することができる。

コ 事業の実施に必要と想定される根拠法令等

本事業を実施するにあたって、事業者は関連する各種法令（施行令及び施行規則等を含む）、条例、規則、要綱等を遵守すること。また、各種基準・指針等についても本事業の要求水準に照らし、準備すること。

（２）特定事業の選定及び公表に関する事項

ア 選定基準

県は、本事業を県が自ら実施する従来型の事業として実施した場合とPFI事業として実施した場合を比べ、本事業をPFI事業として実施することにより、事業期間を通じた県の財政負担の縮減が期待できる場合、又は県の財政負担額が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上が期待できる場合に、PFI法第7条に基づき本事業を特定事業に選定する。

イ 選定方法

県の財政負担額の算定にあたっては、将来の費用と見込まれる財政負担総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

公共サービスの水準は、できる限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には、客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

ウ 選定手順

県は、次の手順により客観的評価を行い、評価の結果を公表する。

- (ア) コスト算出による定量的評価（VFMの検討）
- (イ) 事業者に移転されるリスクの検討
- (ウ) PFI事業として本事業を実施することの定性的評価
- (エ) 上記の結果を踏まえた総合的評価

エ 選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合には、その結果を評価の内容と併せて速やかに公表する。また、特定事業に選定しないこととした場合も、同様に公表する。

結果は県のホームページ等により公表する。

2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

(1) 事業者選定に関する基本的事項

ア 基本的な考え方

本事業は、民間事業者に委ねる各業務を通じて、民間事業者の効率的・効果的かつ安定的なサービスの提供を求めるものであり、民間事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定する必要があることから、事業者の選定にあたっては、設計能力、建設能力、維持管理・運営能力、及び余剰地活用能力等を総合的に評価することとする。

イ 選定の方法

本事業における事業者の募集及び選定にあたっては、競争性・透明性の確保に配慮した上で、本事業に係る対価及び提案内容等を総合的に評価する公募型プロポーザル方式により行うものとする。

ウ 審査の方法

審査は、参加資格審査と提案審査の二段階で実施する。

なお、各審査書類の提出方法及び審査基準等については、プロポーザル公告時に明らかにする。

(ア) 参加資格審査

プロポーザル参加者に対し、参加表明書及び参加資格審査に必要な書類の提出を求める。

(イ) 提案審査

参加資格審査通過者に対し、提案内容を記載した提案書類の提出を求める。

a 見積価格

b プロポーザル説明書と併せて公表する審査基準に基づく総合的な提案内容

エ 審査委員会の設置と評価

県は、学識経験者等から構成される「川口アパルト建替事業公募型プロポーザル審査委員会（以下「審査委員会」という。）」を設置する。

なお、審査委員会の委員については、プロポーザル公告時に明らかにする。

オ 公募型プロポーザルの中止等

公募型プロポーザルの妨害又は談合行為等の疑いがあるとき、不正又は不誠実な行為等により公募型プロポーザルを公正に執行できないと認められるとき、又はプロポーザル参加者が無いときは、再公告又は公募型プロポーザルの取り止め等の対処を図る場合がある。

カ 最優秀提案者を選定しない場合

事業者の募集及び選定の過程において、県の財政負担額の縮減が見込めない等の理由により本事業をPFI事業として実施することが適当でない判断された場合には、特定事業の

選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

(2) 事業者の募集及び選定の手順に関する事項

ア 事業者の募集及び選定のスケジュール

募集及び選定にあたっては、次の手順及びスケジュールで行うことを予定している。

実施方針及び要求水準書（案）の公表	令和4年 8月29日（月）
実施方針及び要求水準書（案）に関する現地見学会	令和4年 9月2日（金）
実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見の受付	令和4年 8月29日（月）～ 同年 9月8日（木）
実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見への回答公表	令和4年 9月26日（月）
特定事業の選定・公表	令和4年 10月下旬
公募型プロポーザル公告（プロポーザル説明書、要求水準書、審査基準、基本協定書（案）、事業契約書（案）、定期借地権設定契約書（案）の公表）	令和4年 11月中旬
プロポーザル説明書等に関する対話の実施	令和4年 11月
プロポーザル説明書等に関する質問の受付	令和4年 11月
プロポーザル説明書等に関する質問の回答	令和4年 12月
参加資格審査の受付及び通知 （参加資格審査の実施）	受付：令和4年 12月下旬 通知：令和5年 1月
提案書類の受付	令和5年 2月下旬
最優秀提案者の決定及び公表	令和5年 4月上旬
基本協定の締結	令和5年 5月
事業契約の仮契約の締結	令和5年 6月
事業契約に係る議会の議決（本契約の締結）	令和5年 7月

イ 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見の受付及び回答公表

実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見の受付は、次の手順により行う。

(ア) 質問・意見の方法

質問・意見は、「実施方針及び要求水準書（案）に関する質問書」（様式1）及び「実施方針及び要求水準書（案）に関する意見・提案書」（様式2）に必要事項を記載の上、当該電子ファイルを電子メールにて送信すること。電子メールの件名には「実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見」と記載すること。

なお、電子メール送信後、土曜・日曜・祝日を除く 24 時間以内に当該電子メール到着の確認に関する返信がない場合は、速やかに送付先に連絡すること。

また、下記に示す受付期間に未着の場合は質問がなかったものとみなす。

(イ) 受付期間

令和4年8月29日（月）～同年9月8日（木）午後3時まで

(ウ) 送付先

後述 8 (3) に示す問合せ先

(エ) 実施方針及び要求水準書(案)に関する質問・意見への回答公表

質問・意見及び質問・意見に対する回答は、県ホームページにて公表する。ただし、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、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があると考えられるものは公表しない。

回答公表日：令和 4 年 9 月 26 日(月)

ウ 実施方針及び要求水準書(案)に関する現地見学会

実施方針及び要求水準書(案)に関する現地見学会の実施については、次のとおりとする。

※当日は実施方針及び要求水準書(案)を各自持参することとし、質問・意見等は受け付けない。

(ア) 現地見学会開催日及び開催場所

a 現地見学会

日 時：令和 4 年 9 月 2 日(金) 午後 4 時 00 分から午後 5 時 00 分まで

集合場所：参加申込企業へ別途連絡

(イ) 申込方法

「実施方針及び要求水準書(案)に関する現地見学会参加申込書」(様式 3) に必要事項を記載の上、電子メールにて提出すること。電子メールの件名には「現地見学会参加申込書」と記載すること。

(ウ) 参加申込期限

令和 4 年 9 月 1 日(木) 午後 3 時まで

(エ) 送付先

後述 8 (3) に示す問合せ先

エ 特定事業の選定・公表

県は、本事業が P F I 法に基づく事業として実施すべき事業か否かを評価し、P F I 法に基づく事業として実施することが適当であると判断した場合には、P F I 法第 7 条に規定する特定事業の選定を行い、その結果を公表する。

オ 公募型プロポーザル公告

県は、公募型プロポーザル公告、プロポーザル説明書、要求水準書、審査基準、基本協定書(案)、事業契約書(案)及び定期借地権設定契約等(以下「プロポーザル説明書等」という。)を県ホームページにて公表する。

以降のスケジュールは、公募型プロポーザル公告時に明らかにする。

(3) 参加者の備えるべき参加資格要件

ア プロポーザル参加者の構成等

(ア) 参加者の構成

- a プロポーザル参加者は、本事業に係る建替住宅整備業務・既存住宅解体業務の設計業務に当たる者（以下「設計企業」という。）、建設業務に当たる者（以下「建設企業」という。）、工事監理業務に当たる者（以下「工事監理企業」という。）、及び維持管理・運營業務に当たる者（以下「維持管理・運営企業」という。）、並びに余剰地活用業務に当たる者（以下「余剰地活用企業」という。）の複数の企業（以下「構成企業」という。）により構成されるグループ（以下「参加グループ」という。）とすること。なお、設計企業、建設企業、工事監理企業、維持管理・運営企業、余剰地活用企業のいずれにも当たらない企業が参加する場合は、「その他企業」として参加グループに構成企業として参加すること。
- b 最優秀提案者が本事業を遂行するために会社法に定める株式会社として特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立すること。ただし、代表企業が事業期間を通し本事業の履行に責任を有する契約とする場合はSPCを設立しないことも可とする。
 - (a) 最優秀提案者となった参加グループの構成企業のうち、代表企業及び建設企業（複数の者で建替住宅の建設に係る業務を行う場合は、統括する建設企業が該当）は、必ずSPCに出資すること。（構成企業のうちSPCに出資するものを構成員とし、SPCへの出資は構成企業以外も可能である。）
 - (b) 代表企業は、SPCの出資者のうち最大の出資を行うこと。
 - (c) 構成員は、本事業が終了するまでSPCの株式を保有するものとし、県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わないこと
 - (d) 事業契約の仮契約の締結までに設立すること。
 - (e) SPCから直接業務を受託することができるのは、構成企業のみとすること。
 - (f) SPCは長崎県内に設立すること。

(イ) 代表企業の選定

- a プロポーザル参加者は、構成企業の中から代表企業を定め、参加資格審査時に明らかにすること。
- b 代表企業は、本事業に係る参加資格審査の申請、プロポーザル手続き及び最優秀提案者となった場合の契約協議など県との調整・協議等における窓口役を担うほか、本事業に係る業務のすべてについて責任を負うものとする。

(ウ) 複数業務の禁止

同一者が複数の業務に当たることを妨げない。ただし、建設企業と工事監理企業を同一の者、又は資本面若しくは人事面で関係のある者が兼ねてはならない。

※ 「資本面において関連のある者」とは、総株主の議決権の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を超える出資を行っている者をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の代表権を有している役員を兼ねている者をいう。以下同じ。

(エ) 複数提案の禁止

参加グループの構成企業及びこれらの企業と資本面もしくは人事面において関係のある者は、他の参加グループの構成企業になることができない。

イ 各業務を行う者の参加資格要件

(ア) プロポーザル参加者の制限

プロポーザル参加者は、次のいずれにも該当しない者とする。

- a 本事業を円滑に遂行できる安定的かつ健全な財務能力を有していない者。
- b 本事業を効率的かつ効果的に実施できる経験及びノウハウを有していない者。
- c 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者。
- d 参加表明書及び参加資格審査の提出期限日から最優秀提案者決定日までにおいて、長崎県知事から指名停止又は指名除外の措置を受けている者、又は受けることが明らかである者。
- e 県が行う各種契約等からの暴力団等排除要綱に基づき排除措置を受けている者。
- f 直近1年間の国税及び地方税を滞納している者。
- g 最優秀提案者決定日までに、会社法（平成17年法律第86号）第475条又は第644条の規定に基づく清算の開始、破産法（平成16年法律第75号）第18条第1項若しくは第19条第1項の規定に基づく破産手続開始の申立て、会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされた者（会社更生法又は民事再生法の規定に基づく更生手続開始又は再生手続開始の決定日以後、更生計画又は再生計画の認可が決定されたもので、長崎県の入札参加資格の審査申請書を再度提出し受理されたものを除く。）。
- h プロポーザル公告日から最優秀提案者決定日までの間においてプロポーザルに参加する者の間に、「長崎県発注の建設工事における系列会社の同一入札への参加制限について（平成18年3月24日17監第544号）」に規定された系列会社の基準に該当している者。
- i PFI法第9条に示される欠格事由に該当する者。
- j 審査委員会の委員が属する企業又はその企業と資本面又は人事面において関連のある者。
- k 県が本事業について、導入可能性調査及びアドバイザー業務を委託した以下の者と資本面又は人事面において関連のある者。
 - ・パシフィックコンサルタンツ株式会社
 - ・八千代エンジニアリング株式会社
 - ・アンダーソン・毛利・友常・法律事務所 外国法共同事業

(イ) プロポーザル参加者の個別参加資格要件

設計企業、建設企業、工事監理企業、維持管理・運営企業、余剰地活用企業、及びその他企業等は、上記（ア）の要件の他にそれぞれ次の資格要件を満たすこと。

a 設計企業

設計企業は（a）から（e）までの要件を満たすこと。複数の者で建替住宅整備業務の設計に係る業務を行う場合は、統括する設計企業を置くものとし、統括する設計企業は次の要件を単独で全て満たし、他の者は（a）及び（b）の要件を満たすこと。

- (a) 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を行っていること。
- (b) 長崎県入札参加資格者名簿において、「建築士事務所登録 一級」に登録されている者。
- (c) 平成 19（2007）年 4 月 1 日から令和 4（2022）年 10 月 31 日までに完了した、次の要件をすべて満たす共同住宅（ワンルームマンションを除く。以下同じ。）の新築工事に伴う実施設計を元請け（共同企業体によるものである場合は、代表構成員に限る。）として履行した実績を有すること。
 - 1) 鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造
 - 2) 6 階建て以上
- (d) 平成 19（2007）年 4 月 1 日から令和 4（2022）年 10 月 31 日までに完了した、次の要件をすべて満たす公共施設の新築工事に伴う実施設計を元請け（共同企業体によるものである場合は、代表構成員に限る。）として履行した実績を有すること。
 - 1) 鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造
 - 2) 延床面積 2,600 m²以上
- (e) 設計企業と参加資格審査受付日から起算して過去 3 か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係があり、次のすべての要件を満たす管理技術者（設計業務の技術上の管理等を行う者をいう。）を配置できること。ただし、工事監理業務の管理技術者と兼務することはできない。
 - 1) 一級建築士の資格を有する者。
 - 2) 上記（c）又は（d）を満たす実施設計の管理技術者の実績を有していること。

b 建設企業

建設企業は（a）から（f）までの要件を満たすこと。複数の者で建替住宅整備業務の建設に係る業務を行う場合は、統括する建設企業を置くものとし、統括する建設企業は次の要件を単独で全て満たし、他の者は（a）及び（b）の要件を満たすこと。

なお、建設企業のうち 1 者は、長崎県内に本店又は本社等の主たる営業所を有する者とする。

- (a) 建設業法第 3 条第 1 項の規定による特定建設業の建築一式工事につき、許可を受

けていること。

- (b) 長崎県入札参加資格者名簿において、「建築工事業」に登録されている者。
- (c) 審査基準日が参加資格確認基準日に直近の経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書における建築一式工事の総合評定値が1,000点以上であること。
- (d) 平成19(2007)年4月1日から令和4(2022)年10月31日までに完了した、次の要件をすべて満たす共同住宅(ワンルームマンションを除く。以下同じ。)の新築工事を元請け(共同企業体によるものである場合は、代表構成員に限る。)として履行した実績を有すること。
 - 1) 鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造
 - 2) 6階建て以上
- (e) 平成19(2007)年4月1日から令和4(2022)年10月31日までに完了した、次の要件をすべて満たす公共施設の新築工事を元請け(共同企業体によるものである場合は、代表構成員に限る。)として履行した実績を有すること。
 - 1) 鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造
 - 2) 延床面積2,600㎡以上
- (f) 建設企業と資格審査受付日から起算して過去3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にあり、次の要件をすべて満たす建設業法26条第2項の規定による監理技術者を専任で施工現場に配置できること。
 - 1) 一級建築施工管理技士又は一級建築士の資格を有する者。
 - 2) 上記(d)又は(e)を満たす工事の監理技術者の実績を有していること。
 - 3) 建設業法第27条の18第1項の規定による建設工事業に係る監理技術者資格者証を有していること。

c 工事監理企業

工事監理企業は(a)から(e)までの要件を満たすこと。複数の者で建替住宅整備業務の工事監理に係る業務を行う場合は、統括する工事監理企業を置くものとし、統括する工事監理企業は次の要件を単独で全て満たし、他の者は(a)及び(b)の要件を満たすこと。

- (a) 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を行っていること。
- (b) 長崎県入札参加資格者名簿において、「建築士事務所登録 一級」に登録されている者。
- (c) 平成19(2007)年4月1日から令和4(2022)年10月31日までに完了した、次の要件をすべて満たす共同住宅(ワンルームマンションを除く。以下同じ。)の新築工事に伴う工事監理を元請け(共同企業体によるものである場合は、代表構成員に限る。)として履行した実績を有すること。
 - 1) 鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造
 - 2) 6階建て以上
- (d) 平成19(2007)年4月1日から令和4(2022)年10月31日までに完了した、次

の要件をすべて満たす公共施設の新築工事に伴う工事監理を元請け（共同企業体によるものである場合は、代表構成員に限る。）として履行した実績を有すること。

1) 鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造

2) 延床面積 2,600 m²以上

(e) 工事監理企業と参加資格審査受付日から起算して過去 3 か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係があり、次のすべての要件を満たす管理技術者（工事監理業務の技術上の管理等を行う者をいう。）を配置できること。ただし、設計業務の管理技術者と兼務することはできない。

1) 一級建築士の資格を有する者。

2) 上記 (c) 又は (d) を満たす工事監理の管理技術者の実績を有していること。

d 維持管理・運営企業

維持管理・運営企業は (a) の要件を満たすこと。複数の者で建替住宅の維持管理・運営に係る業務を行う場合は、統括する維持管理・運営企業を置くものとし、統括する維持管理・運営企業は次の要件を単独で満たすこと。

(a) 長崎県内に本店又は本社等の主たる営業所を有する者とする。ただし、SPC に出資する場合、その限りではない。

(b) 共同住宅で 1 つの住棟で 50 戸以上の維持管理業務の実績を 5 年以上有すること。

(c) 宅地建物取引業法第 3 条に規定する免許を有すること。

(d) 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第 3 条に基づく賃貸住宅管理業の登録を受けていること。

e 余剰地活用企業

余剰地活用企業は (a) 及び (b) の要件を満たすこと。

(a) 参加資格審査申請時点までに、提案する民間提案施設と同種事業の運営実績を有していること。

(b) 余剰地活用業務の実施にあたり、必要となる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。

f その他企業

上記 a から e の業務に当たらない者が参加する場合は、その他の業務に当たる者として参加するものとする。

その他の業務に当たる者は、構成企業とし、業務の遂行において、担当する業務に必要な資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有することを要件とする。

ウ 県の入札参加資格を有しない者の参加

本事業への参加資格審査申請時点において、上記の長崎県入札参加資格者名簿の登録を行っていない場合は、本事業の公募型プロポーザルの参加にあたって、長崎県の競争入札

参加資格の申請を行い、その認定を受ける必要がある。詳細は、下記の県ホームページを参照すること。

<https://www.pref.nagasaki.jp/bunrui/machidukuri/tochi-kensetsugyo/kensetsu/nyusatusanka/>

エ 参加資格の確認基準日

参加資格確認基準日は参加資格審査受付日とする。

オ 参加資格の喪失

- (ア) 参加資格確認基準日の翌日から提案書類の受付日までの間、構成企業のいずれかが参加資格を欠くに至った場合、当該参加者グループは公募型プロポーザルに参加できない。ただし、代表企業以外の構成企業が参加資格を欠くに至った場合は、当該参加グループは、参加資格を欠いた構成企業に代わって、参加資格を有する構成企業を補充し、参加資格等を確認の上、県が認めた場合は参加できるものとする。
- (イ) 提案書類の受付日の翌日から最優秀提案者決定日までの間、プロポーザル参加者の構成企業が参加資格要件を欠くに至った場合、県は当該参加グループをプロポーザル審査対象から除外する。ただし、代表企業以外の構成企業が参加資格を欠くに至った場合で、当該参加グループが、参加資格を欠いた構成企業に代わって、参加資格を有する構成企業を補充し、県が参加資格の確認及び参加者の事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該参加グループの参加資格を引き続き有効なものとして取り扱うことができるものとする。なお、この場合の補充する構成企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業が参加資格を欠いた日とする。
- (ウ) 最優秀提案者決定日の翌日から基本協定締結日までの間、最優秀提案者が参加資格要件を欠くに至った場合、県は最優秀提案者と事業契約を締結しない場合がある。この場合において、県は最優秀提案者に対して一切の費用負担を負わないものとする。ただし、代表企業以外の構成企業が参加資格を欠くに至った場合で、当該最優秀提案者が、参加資格を欠いた構成企業に代わって、参加資格を有する構成企業を補充し、県が参加資格の確認及び最優秀提案者の事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該最優秀提案者と事業契約を締結する。なお、この場合の補充する構成企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業が参加資格を欠いた日とする。

(4) 提出書類の取り扱い

ア 著作権

本事業に関する提出書類の著作権は、参加グループに帰属する。ただし、本事業の実施にあたって公表等が必要と認められるときは、県は事業提案書の全部又は一部を使用できるものとする。

また、契約に至らなかった事業提案については、本事業の審査に関する公表以外には使

用しないものとし、提出書類は返却しないものとする。

イ 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法、システム、アプリケーションソフトウェア等を使用した結果生じた責任は、原則として参加者が負う。

ただし、県が、工事材料、施工方法等で指定した場合で、設計図書等に特許権等の対象である旨が明示されておらず、参加者が特許権等の対象であることを過失なくして知らなかった場合には、県が費用を負担する。

(5) 事業契約の手続き

ア 基本協定の締結

最優秀提案者決定後、最優秀提案者は、県を相手方として、プロポーザル公告時に公表するプロポーザル説明書に添付する基本協定書（案）に基づき、基本協定を締結しなければならない。

イ 契約手続きにおける交渉の有無

県、契約手続きにおいては、プロポーザルの条件の変更を伴う交渉は行わない。ただし、契約締結までの間に、条文の意味を明確化するために文言の修正を行うことがある。

ウ 事業契約の締結

県は、最優秀提案者と公告時に公表するプロポーザル説明書等に基づき建替住宅整備業務について事業契約に関する協議を行い、令和5年6月に仮契約を締結することを予定している。なお、仮契約は県議会における議決を経て本契約となる。県議会における議決は、令和5年7月を予定している。

なお、SPCは、仮契約締結までに設立することし、SPCと事業契約を締結するものとする。

エ 定期借地権設定契約の締結

県は、余剰地活用企業と定期借地権設定契約を締結する。

3 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

(1) 基本的考え方

本事業における責任分担の基本的な考え方は、県と事業者が適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、本事業の設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理・運営業務及び余剰地活用業務等の責任は、原則として事業者が負うものとする。ただし、県が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、県が責任を負うこととする。

(2) 予想されるリスクと責任分担

予想されるリスク及び県と事業者の責任分担は、原則として「リスク分担表（案）」（別紙2）に定めるものとし、責任分担の程度や具体的な内容については、プロポーザル公告時に明らかにする。

(3) 県による事業の実施状況、サービス水準の監視（モニタリング）

県は、事業者が事業契約等で規定された業務を確実に遂行し、要求水準書に規定した要求水準及び事業者の提案内容を達成しているか否か及び事業者の財務状況の把握等を目的にモニタリングを行う。

ア 施設整備段階

県は、事業者が実施する設計業務、建設業務及び工事監理業務が県の定める要求水準及び事業者の提案内容等に適合するものであるか否かについて確認を行う。

イ 施設完成段階

県は、建設工事の完成時に事業者から施設の譲渡を受けるに当たり、事業者により建設された施設等が契約に定める性能基準を満たしているか完成検査を行う。

ウ 維持管理・運営段階

県は、事業者が実施する維持管理・運営業務が県の定める要求水準及び事業者の提案内容等に適合するものであるか否かについて確認を行う。

エ 余剰地活用段階

県は、余剰地活用の履行状況が定期借地権設定契約等に定められた水準を満たしているか否かについて確認するため、設計図書の確認を行うほか、適宜現場確認を行う。

また、事業者は、県が要請したときは、余剰地活用の履行状況を県に報告する。

(4) モニタリングに係る費用負担

県が実施するモニタリングに係る費用のうち、県に生じる費用は県の負担とし、その他の費用は事業者の負担とする。

(5) モニタリングの結果の活用

モニタリングの結果、事業者の実施する業務が、県の要求水準及び事業者の提案内容を満たしていないと判明した場合は、県は事業者に業務内容の速やかな改善を求めると共に、業務の未達成の度合いに応じてサービス購入料の減額等を行う。事業者は県の改善要求に対し、自らの費用負担により、改善措置を講ずるものとする。

また余剰地活用業務については、定期借地権設定契約に定めるところによる事由が事業者に存する場合は、定期借地権設定契約に定める違約金を支払うこと。

なお、詳細なモニタリングの方法及び内容等については、プロポーザル公告時に明らかにする。

(6) 事業期間中の事業者と県の関わり

本事業は事業者の責において遂行される。また、県は前項のとおり、事業実施状況について確認を行う。

原則として県は代表企業に対して連絡等を行うが、必要に応じて業務担当企業と直接、連絡調整を行う場合がある。

(7) 事業終了後の措置

事業者は、事業期間終了時に、民間提案施設を除く施設を、県の定める要求水準及び事業者の提案内容を満足する状態で、県に引き継ぐものとする。

4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

(1) 既存施設概要

(令和4年4月現在)

施設名称	川口アパート (既存住宅)	川口公園
住所	長崎市川口町 11	長崎市川口町 2400
整備年度	昭和 46 年	昭和 26 年
施設概要	RC造7階建て：1棟	公衆便所（男女共用）：1棟 ブランコ：1基 複合遊具：1基 ジャングルジム：1基 藤棚：1基 屋外照明：4基 プレハブ倉庫：1 基 ベンチ：13基
入居戸数/ 管理戸数	県営改良住宅 80戸/110戸 県住宅供給公社住宅 10戸/22戸 (1階は商業施設※)	—

※1階の浦上百貨センター及び2階の長崎県住宅供給公社住宅は、令和6年度中に退去予定

(2) 用地概要

項目	概要
所在地	長崎市川口町 11 長崎市川口 2400
建替住宅用地の面積	1,172 m ² 程度以下 (提案による)
移設公園用地の面積	2,498 m ²
余剰地の面積	930 m ² 程度以上 (提案による)
都市計画区域	都市計画区域、市街化区域
用途地域	商業地域
防火・準防火地域	—
建ぺい率・容積率	80%・400%
日影規制	—
接道状況	事業用地の三周のいずれかで接道を確保する
土地利用履歴	昭和 26 年 川口公園完成 昭和 46 年 県営改良住宅川口アパート建設

(3) 建替住宅構成

ア 住戸数は80戸とし、住戸タイプ及び面積は下記のとおりとすること。

イ 車いす対応住戸は設置しない。

住戸タイプ	住戸専用面積	戸数割合	戸数	世帯構成員 (標準)
1DK・1LDK タイプ	35～40 m ²	77%	62 戸程度	1～2人
2DK・2LDK タイプ	50～60 m ²	23%	18 戸程度	3～4人
		100%	80 戸	

※住戸専用面積には、バルコニー及び廊下に面するPS等の面積は含まない

5 事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

(1) 基本的な考え方

事業計画又は事業契約並びに定期借地権設定契約の解釈について疑義が生じた場合、県と事業者は誠意をもって協議するものとし、一定期間内に協議が調わない場合は、事業契約及び定期借地権設定契約に規定する具体的措置に従うものとする。

(2) 管轄裁判所の指定

事業契約及び定期借地権設定契約に関する紛争については、長崎地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

(1) 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

事業者が実施する業務が事業契約に定める県の要求水準及び事業者の提案内容を下回る場合、その他事業契約で定める事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行又はその懸念が生じた場合、県は事業者に対して改善勧告を行い、改善策の提出・実施を求める。

(2) その他の事由により事業の継続が困難となった場合

事業契約に規定する事由ごとに、責任の所在による改善等の対応方法に従う。

7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

(1) 法制上及び税制上の措置

事業者が本事業を実施するにあたり、法令の改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによることとする。

(2) 財政上及び金融上の支援

事業者が事業を実施するにあたり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、県はこれらの支援を事業者が受けることができるよう努めるものとする。

(3) その他の支援に関する事項

県は事業者が事業実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を行うものとする。

8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

(1) 議会の議決

債務負担行為の設定に関する議案を令和4年9月議会に提出する予定であり、事業契約に関する議案を令和5年6月議会に提出する予定である。

(2) 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、すべてプロポーザル参加者の負担とする。

(3) 問合せ先

長崎県 土木部 住宅課

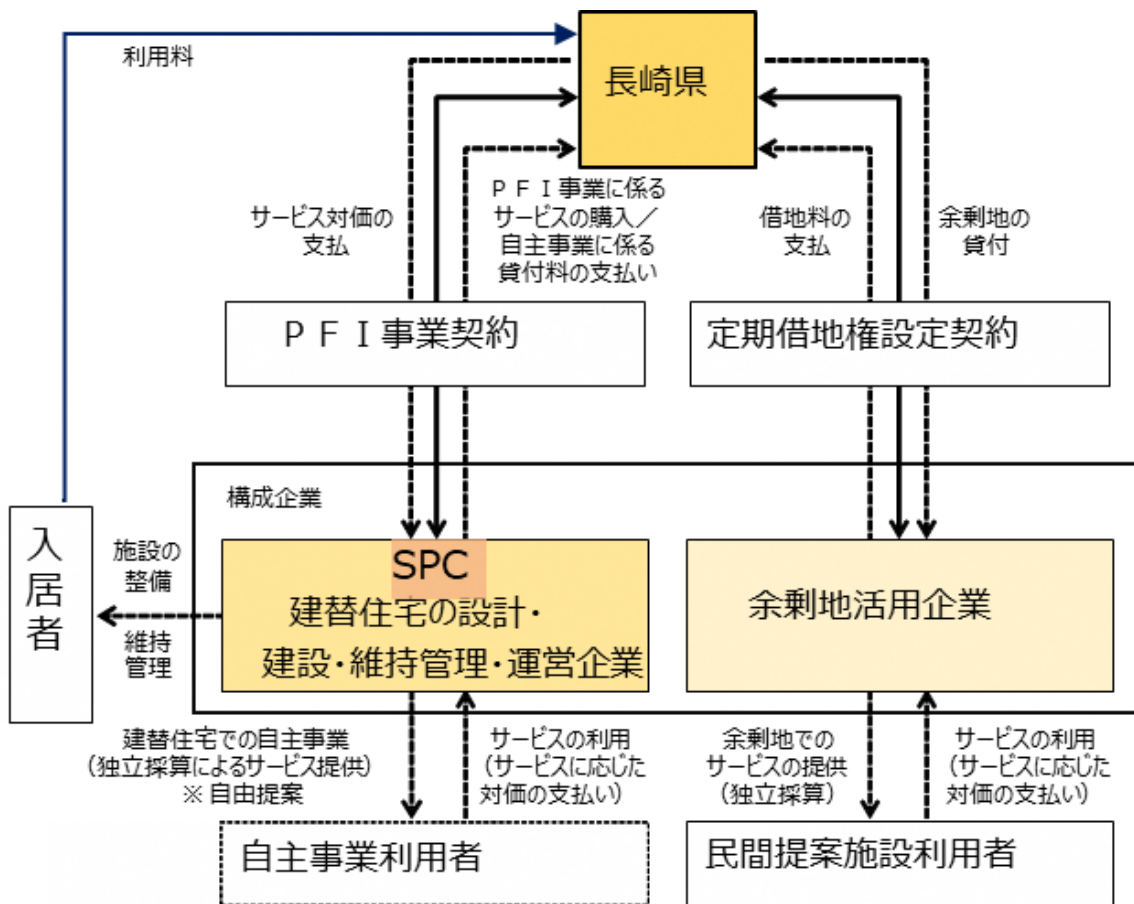
〒850-8570 長崎県長崎市尾上町3番1号

TEL: 095-894-3108 (直通)

FAX: 095-894-3464

E-mail: s08070@pref.nagasaki.lg.jp

別紙 1 事業スキーム図



※最優秀提案者決定後、県は構成企業全員と基本協定書を締結する。

別紙2 リスク分担表（案）

本リスク分担表（案）は、各項目に示すリスクの分担についての基本的な考え方を示すものである。詳細については、事業契約書（案）で明らかにする。なお、事業契約書（案）と重複する箇所については事業契約書（案）の規定が優先する。

○：主分担 △：従分担

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			県	事業者
共通	募集リスク	募集要項等の誤り及び内容の変更に関するもの等	○	
	応募費用リスク	応募手続きに係る費用の負担		○
	契約締結リスク ※1	契約締結の中止	○	○
	資金調達リスク	事業者の事業の実施に必要な資金の確保		○
	政策変更リスク	県の政策方針や事業計画の変更によるもの	○	
	法制度リスク	本事業に特別に影響を及ぼす法制度の新設・変更に関するもの(税制度を除く)	○	
	税制度リスク	事業者の利益に課される税制度の新設・変更に関するもの		○
		上記以外の税制度の新設・変更に関するもの	○	
	許認可リスク	県の事由による許認可の取得又は遅延	○	
		上記以外による許認可の取得又は遅延		○
	住民対応リスク	本事業そのものに関する住民の反対運動・訴訟等が生じた場合	○	
		上記以外に関する住民の反対運動・訴訟等が生じた場合		○
	第三者賠償リスク	県の事由による事故によるもの	○	
		上記以外の事由による事故によるもの		○
	不可抗力リスク ※2・※3	戦争、風水害、地震等その他自然的又は人為的な現象のうち通常の見込み可能な範囲を超えるもの	○	△
	環境リスク	事業者が行う業務に起因する有害物質の排出・漏洩や騒音・振動・光・臭気等に関するもの		○
	金利変動リスク	金利の変動		○
	用地瑕疵リスク	県があらかじめ提示した事業用地の情報・資料から合理的に想定できる地質障害や地中障害物等		○
上記以外の地質障害、地中障害物等		○		
物価変動リスク※2	設計・建設期間中の物価変動	○	△	
	維持管理・運営期間中の物価変動	○	△	
事業の中止・延期・遅延リスク	県の事由による事業の中止・延期・遅延	○		
	上記以外の事業の中止・延期・遅延		○	
性能リスク	要求水準未達によるもの（施工不良を含む）		○	
設計・建設	測量・調査リスク	県が提示した測量・調査の不備	○	
		上記以外の測量・調査の不備		○
	設計遅延・設計費の増大リスク	県の事由により設計の完了遅延・設計費の増大	○	
		上記以外の事由による設計の完了遅延・設計費の増大		○
	設計変更リスク	県の事由による大幅な計画・設計変更等	○	
		上記以外の事由による大幅な計画・設計変更等		○
工事内容変更・遅延・工事費の増大	県の事由による工事内容の変更、遅延、工事費の増大	○		

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			県	事業者
	スク	上記以外の事由による工事内容の変更、遅延、工事費の増大		○
維持管理・運営	遅延リスク	県の事由による維持管理・運営開始の遅延に関するもの	○	
		上記以外の事由による維持管理・運営開始の遅延に関するもの		○
	契約不適合リスク	事業契約に規定する契約不適合責任期間中に見つかったことに関するもの		○
		事業契約に規定する契約不適合責任期間後に見つかったことに関するもの	○	
	施設損傷・劣化リスク	事業者の責（適切な維持管理・運営業務を怠ったこと等）に帰すべき事由による施設の損傷・劣化に関するもの		○
		上記以外の事由によるもの	○	
	業務内容変更リスク	県の事由による業務内容変更	○	
		上記以外の事由による業務内容変更によるもの		○
	情報流出リスク	県の事由による個人情報の流出	○	
		上記以外の事由による個人情報の流出		○
維持管理・運営費の増大リスク	県の事由による維持管理・運営費の増大	○		
	上記以外の事由による維持管理・運営費の増大		○	
自主事業、リスク	事業者の提案により実施する自主事業の実施に関するもの		○	
余剰地活用	余剰地活用業務に係るリスク	余剰地活用業務の提案及び実施に関するもの		○

※1：不正行為によるものを除き事由の如何を問わず、県又は事業者は自らに発生する費用を負担する。

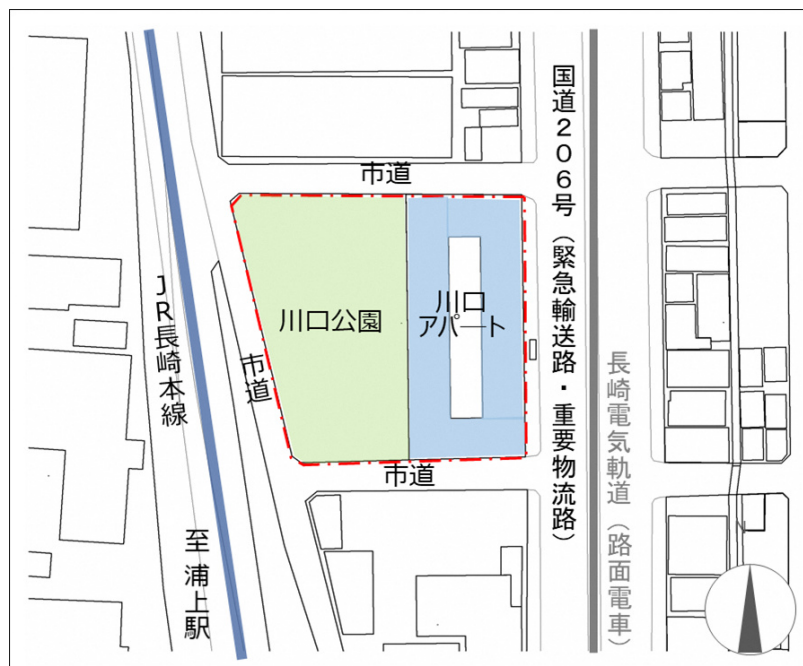
※2：一定の範囲は事業者負担、それを超える場合は県負担とする。

※3：新型コロナウイルス感染症等の疫病については、具体的に生じた事象を検証し、双方誠意を持った協議のうえ、県及び事業者に過失がないと判断される場合には、不可効力として対応する。

別紙3 位置図



出典：(c) NTT InfraNet



出典：「国土地理院基盤地図情報」（国土交通省）を加工して作成

様式 1 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問書

令和 年 月 日

長崎県知事 大石 賢吾 宛

実施方針及び要求水準書（案）に関する質問書

「川口アパート建替事業」に関する実施方針及び要求水準書（案）について、次のとおり質問がありますので提出します。

提出者	会社名	
	所在地	
	部署名	
	担当者名	
	電話	
	F A X	
	E - M a i l	
提出質問数		

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目名	質問の内容
1								
2								
...								
(例)	実施方針	1	1	(1)	ア	(ア)	事業名称	

※ Microsoft 社製 Excel (Windows 版) のファイル形式で提出してください。

様式2 実施方針及び要求水準書（案）に関する意見・提案書

令和 年 月 日

長崎県知事 大石 賢吾 宛

実施方針及び要求水準書（案）に関する意見・提案書

「川口アパート建替事業」に関する実施方針及び要求水準書（案）について、次のとおり意見・提案がありますので提出します。

提出者	会社名	
	所在地	
	部署名	
	担当者名	
	電話	
	F A X	
	E - M a i l	
提出意見・提案数		

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目名	意見・提案
1								
2								
...								
(例)	実施方針	1	1	(1)	ア	(ア)	事業名称	

※ Microsoft 社製 Excel (Windows 版) のファイル形式で提出してください。

様式3 実施方針及び要求水準書（案）に関する現地見学会参加申込書

長崎県 土木部 住宅課 宛

令和 年 月 日

川口アパート建替事業

実施方針及び要求水準書（案）に関する現地見学会

参加申込書

会社名		
所在地		
担当者名 (連絡窓口)	氏名	
	部署名	
	電話	
	F A X	
	E - M a i l	
参加者名	現地見学会	

※参加者は2名以内とする。

※実施方針及び要求水準書（案）は各自持参してください。