

川口アパート建替事業
募集要項

令和4年12月5日

長崎県

目 次

1	募集要項の位置づけ	1
2	事業の内容に関する事項	2
	(1) 事業名称	2
	(2) 事業に供される公共施設の種類	2
	(3) 公共施設等の管理者等の名称	2
	(4) 事業目的	2
	(5) 事業方式	2
	(6) 施設の位置づけ	2
	(7) 事業範囲	3
	(8) 事業者の収入及び負担等	4
	(9) 事業期間	5
	(10) 事業の実施に必要と想定される根拠法令等	5
3	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	8
	(3) 提案上限額等	11
	(4) 参加者の備えるべき参加資格要件	12
	(5) 提出書類の取り扱い	18
	(6) 事業契約の手続き	18
4	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	19
	(1) 基本的考え方	19
	(2) 予想されるリスクと責任分担	19
	(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）	19
	(4) モニタリングに係る費用負担	20
	(5) モニタリングの結果の活用	20
	(6) 事業期間中の事業者と県の関わり	20
	(7) 事業終了後の措置	20
5	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	21
	(1) 既存施設概要	21
	(2) 用地概要	21
	(3) 建替住宅構成	21
6	事業契約等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	22
	(1) 基本的な考え方	22
	(2) 管轄裁判所の指定	22
7	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	23
	(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	23
	(2) その他の事由により事業の継続が困難となった場合	23

8 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	24
(1) 法制上及び税制上の措置	24
(2) 財政上及び金融上の支援	24
(3) その他の支援に関する事項	24
9 その他特定事業の実施に関し必要な事項	25
(1) 議会の議決	25
(2) 応募に伴う費用負担	25
(3) 問合せ先	25
別紙1 事業スキーム図	26
別紙2 位置図	27

1 募集要項の位置づけ

この募集要項は、長崎県（以下「県」という。）が、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。）に基づき特定事業として選定した川口アパート建替事業（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、民間事業者を公募型プロポーザル方式により募集及び選定するために公表するものである。

よって、本事業への参加を希望する民間事業者は、募集要項とこれに合わせて公表する次の資料（以下、募集要項と次の資料を合わせて「募集要項等」という。）の内容を踏まえ、公募に参加するものとする。

- ・ 別添資料 1：要求水準書
- ・ 別添資料 2：事業者選定基準
- ・ 別添資料 3：様式集
- ・ 別添資料 4：サービス対価の算定、支払及び改定方法
- ・ 別添資料 5：モニタリング及び改善要求措置並びに対価の減額手続等
- ・ 別添資料 6：基本協定書（案）
- ・ 別添資料 7：事業仮契約書（案）
- ・ 別添資料 8：【事業用】定期借地権設定契約公正証書（案）

なお、募集要項等と公表済みの実施方針（令和 4 年 8 月 29 日公表）、要求水準書（案）（令和 4 年 8 月 29 日公表）、実施方針等に関する質問及び回答（令和 4 年 9 月 26 日公表）及び事業者選定基準書（案）（令和 4 年 11 月 25 日公表）に相違がある場合は、募集要項等の内容を優先するものとする。

また、募集要項等に記載がない事項については、募集要項等に対する質問回答によることとする。

2 事業の内容に関する事項

(1) 事業名称

川口アパート建替事業

(2) 事業に供される公共施設の種類

公営住宅

(3) 公共施設等の管理者等の名称

長崎県知事 大石 賢吾

(4) 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計画している。

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（付帯事業）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。

(5) 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、余剰地活用業務を付帯事業として実施する。

(6) 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。

(7) 事業範囲

本事業における事業者が実施する業務は、以下のア～ウに示す建替住宅に関する業務及びエに示す余剰地活用業務とする。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

(ア) 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）

(イ) 建設業務

- a 建替住宅の建設工事業務
- b 施設引渡業務

(ウ) 工事監理業務

(エ) 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

(ア) 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

(イ) 解体工事業務

- a 着工前業務
- b 既存住宅の解体工事業務

(ウ) 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

(ア) 建替住宅

- 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扱いについて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がある。
- (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（付帯事業）

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（付帯事業）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。

（8）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（付帯事業）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（付帯事業）に係る費用

事業者は、定期借地権設定契約に定められた貸付料を、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。

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。

(9) 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 (本契約としての効力発生)	令和5年 7月
建替住宅の設計・建設期間 (確認申請等含む)	事業契約の議会の議決日～建替住宅の引渡し日
建替住宅の引渡し日(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(付帯事業)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(付帯事業)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70年未満。 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。

(10) 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。

3 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。

(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等の提出を求める。

a 提案価格

b 募集要項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 プロポーザル委員会の設置と評価

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

なお、プロポーザル委員会の委員については、以下のとおりである。

役職	氏名	所属等
委員長	渡辺 貴史	長崎大学大学院 教授
副委員長	坂田 昌平	長崎県土木部 参事監
委員	小村 良之	はしばみ法律事務所 弁護士
委員	橋本 彼路子	長崎総合科学大学 教授
委員	宮地 晃輔	長崎県立大学 教授
委員	中野 智文	長崎市土木部 課長

オ 委員への接触の禁止

プロポーザル参加者やそれと同一と判断される団体等が、募集要項公表後から本事業の最優秀提案者の選定までの間に、プロポーザル委員会の各委員に面談を求めたり、プロポーザル参加者のPR資料を提出したりするなどによって、自己を有利に又は他のプロポーザル参加者を不利にするよう働きかけることを禁止する。また、プロポーザル委員会での協議内容等について聴取することも禁止する。

これらの禁止事項に抵触したとプロポーザル委員会又は県が判断した場合には、当該プロポーザル参加者は参加資格を失うものとする。

カ 提案にあたっての留意事項

(ア) 募集要項等の承諾

プロポーザル参加者は、募集要項等の記載内容を承諾の上、提案すること。

(イ) 費用負担等

提出書類の作成及び提出等本件プロポーザルに関し必要な費用は、すべてプロポーザル参加者の負担とする。

(ウ) 提案の辞退

参加資格申請を行ったプロポーザル参加者が、提案を辞退する場合は、提案書等の提出期限までに「別添資料3：様式集」様式2-13の辞退届を提出すること。

(エ) 公正な公募

プロポーザル参加者は「私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律」（昭和22年法律第54号）に抵触する行為を行ってはならない。また、公正に公募型プロポーザルを執行できないと認められる場合又はその恐れがある場合は、当該プロポーザル参加者を参加させず、又は公募の執行を延期し、若しくは取り止めることがある。

なお、後日、不正な行為が判明した場合には、契約の解除等の措置をとることがある。

(オ) 公募の中止・延期

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。

(キ) 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。

特定事業の選定・公表	令和4年11月30日(水)
募集公告(募集要項等の公表)	令和4年12月5日(月)
募集要項等に関する対話の実施	令和4年12月15日(木)・19日(月)
募集要項等に関する質問の受付	令和4年12月26日(月)
募集要項等に関する質問の回答	令和4年1月27日(金)
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5年2月6日(月) 通知：令和5年2月17日(金)
プロポーザル参加者との対話の実施	令和5年2月22日(水)
提案書等の受付	令和5年3月16日(木)
最優秀提案者の決定及び公表	令和5年4月下旬
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※	令和5年7月

※長崎県議会における議決をもって、事業契約の仮契約を本契約として効力を発生させます。

イ 募集要項等に関する直接対話

募集要項等に関する直接対話の実施については、次のとおりとする。

(ア) 直接対話開催日及び開催場所

日 時：令和4年12月15日(木) 午後13時00分から午後17時00分まで
令和4年12月19日(月) 午前10時00分から午後17時00分まで
集合場所：参加申込者へ別途連絡

(イ) 申込方法

「直接対話参加申込書」(様式1-1)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「募集要項等に関する直接対話参加申込書」と記載すること。

(ウ) 参加申込期限

令和4年12月12日(月) 午後3時まで

(エ) 送付先

後述9(3)に示す問合せ先

ウ 募集要項等に関する質問・意見の受付及び回答公表

募集要項等に関する質問・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、「募集要項等に関する質問・意見書」(様式1-2)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「募集要項等に関する質問・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 12 月 20 日（火）～同年 12 月 26 日（月）午後 3 時まで

(ウ) 送付先

後述 9（3）に示す問合せ先

(エ) 募集要項等に関する質問・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 5 年 1 月 27 日（金）

エ 参加資格審査の受付

プロポーザル参加者は、構成企業名を記載したプロポーザル参加表明書及びプロポーザル参加資格確認申請書を提出し、構成企業のプロポーザル参加資格の審査を受けることとする。県は、これらの提出を受け、プロポーザル参加グループの提案受付番号を代表企業に通知する。

なお、プロポーザルを辞退した場合に、今後、県の行う業務において不利益な扱いはされない。

(ア) 提出日時及び提出場所

日 時：令和 5 年 2 月 6 日（月）午後 3 時まで

提出場所：後述 9（3）に示す問合せ先

(イ) 提出方法

提出日時に関し事務局に事前連絡の上、持参により提出すること。

(ウ) 提出書類

「別添資料 3：様式集」を参照のこと。

オ 参加資格確認審査の結果通知

参加資格審査結果を令和 5 年 2 月 17 日（金）までに代表企業に書面で通知する。

カ 参加資格がないと認めた理由の説明要求及び説明要求に係る回答

参加資格がないとされた者は、参加資格がないと認めた理由について、令和 5 年 2 月 24 日（金）午後 3 時までに書面を持参により提出することで、県に説明を求めることができる。県は、令和 5 年 3 月 3 日（金）を目途に回答する。

キ プロポーザル参加者との直接対話

プロポーザル参加者との直接対話の実施については、次のとおりとする。

(ア) 直接対話開催日及び開催場所

日 時：令和5年2月22日（水）午後13時00分から午後17時00分まで

集合場所：参加申込書者に別途連絡

(イ) 申込方法

「直接対話参加申込書」（様式1-1）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「プロポーザル参加者との直接対話参加申込書」と記載すること。

なお、プロポーザル参加者が構成するグループでの申込とし、上記申込書（様式1-1）における申込「会社名」は代表企業とし、「直接対話参加予定者」における「所属部署・役職」の欄には各企業名も追記の上、代表企業が申込を行うこと。

(ウ) 参加申込期限

令和5年2月17日（金）午後3時まで

(エ) 送付先

後述9（3）に示す問合せ先

ク 提案書等の受付

プロポーザル参加者は、提案価格や提案内容を記載した審査資料（以下「提案書等」という。）を以下のとおり提出すること。

(ア) 提出日時及び提出場所

日 時：令和5年3月16日（木）午後3時まで

提出場所：後述9（3）に示す問合せ先

(イ) 提出方法

提出日時に関し事務局に事前連絡の上、持参により提出すること。

(ウ) 提出書類

「別添資料3：様式集」を参照のこと。

ケ プレゼンテーション等

選定にあたっては、必要に応じてプレゼンテーションやヒアリングなど、プロポーザル委員会への提案内容の説明を求める予定である。

また、プロポーザル委員会への説明に際し、模型を用いることは不可とする。

なお、詳細については、プロポーザル参加者に対して通知するものとする。

コ 募集要項等の変更

直接対話等におけるプロポーザル参加者からの意見等を受けて、募集要項等の内容の変更を行うことがある。

なお、募集要項等を変更した場合は、その内容を県のホームページにおいて、速やかに公表する。

(3) 提案上限額等

ア サービス対価上限額

本事業におけるサービス対価上限額は、以下のとおりである。提案にあたっては以下の金額以下とすること。

提案上限額： 1, 840, 113, 000円
(消費税及び地方消費税相当額を含まない。)

イ 行政財産の使用料（自主事業）

建替住宅又は建替え住宅用地における自主事業に係る行政財産の使用料については、土地に関しては以下に示す建替住宅用地価格に基づく評価額、建物については事業者の提案による建替住宅の整備費に基づき、「長崎県県有財産の交換、譲与等に関する条例」に示す金額とする。

ただし、入居者の利便に供するもの、学術若しくはスポーツの振興又は社会教育等の目的の場合に限っては、減額となる場合がある。

建替住宅用地価格： 170, 000円/㎡

ウ 余剰地の貸付料（余剰地活用業務）

余剰地活用業務に係る余剰地の貸付料については、下限とする基準貸付料を以下のとおり設定する。提案にあたっては、基準貸付料に基づく金額以上とすること。

基準貸付料： 589円/㎡・月

(4) 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、以下に記載する複数の企業（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。
- ・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。）
 - ・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。）
 - ・余剰地活用業務に当たる者（以下「余剰地活用企業」という。）

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も可とする。

- 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。この場合の構成企業の区分は以下のとおりとする。なお、SPCへの出資は構成企業以外も可能である。
- ・構成企業のうちSPCに出資し、SPCから直接本事業に係る業務の一部を直接受託し、又は請け負うことを予定している企業（以下「構成員」という。）
 - ・構成企業のうちSPCに出資を行わず、SPCから直接本事業に係る業務の一部を直接受託し、又は請け負うことを予定している企業（以下「構成企業のうち構成員以外の企業」という。）

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。
- (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) 代表企業及び構成員は、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) SPCは事業契約の仮契約の締結までに長崎県内に設立すること。
- (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。

(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。

(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 P F I 法第 9 条に示される欠格事由に該当する者。
- j プロポーザル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、及び余剰地活用企業等は、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(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㎡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。

(f) 設計企業は、次の要件を満たす者を配置できること。

- 1) 建築、構造、設備の各主任担当技術者を1名配置すること。これらの者は一級建築士の資格を有することとするが、設備の主任担当技術者は建築設備士も可とする。ただし、(e)の管理技術者と各主任担当技術者の兼務は認めない。
- 2) 設計業務の成果物(設計図書を含む。)の内容の技術上の照査を行う照査技術者を1名配置すること。ただし、(e)の管理技術者と照査技術者の兼務は認めない。

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 m²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) を満たす工事監理業務の管理技術者の実績を有していること。
- 3) 週に 1 日以上、当該現場において工事監理業務を行えること。

d 維持管理・運営企業

維持管理・運営企業は (a) ～ (d) 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。他の者は、(a) の要件を満たすこと。

- (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となる資格（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り、長崎県の競争入札参加資格を申請し、その認定を受ける必要がある。詳細は、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等の受付日までの間、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) 提案書等の受付日の翌日から最優秀提案者決定日までの間、構成企業のいずれか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。

(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、構成企業のいずれか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基本協定を締結しない場合がある。この場合、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基本協定を締結する。

上記 (ア) から (ウ) に規定における「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。

(5) 提出書類の取り扱い

ア 著作権

本事業に関する提案書等の著作権は、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、県は提案書等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。

(6) 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、「別添資料6：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

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、事業契約の仮締結までの間に、条文の意味を明確化するために文言の修正及び提案内容の意味の確認を行うことがある。

ウ 事業契約の締結

県は、最優秀提案者と募集要項等に基づき建替住宅業務について事業契約に関する協議を行い、「別添資料7：事業契約書（案）」に基づき、令和5年6月に仮契約を締結することを予定している。また、仮契約は県議会における議決を経て本契約としての効力を発生させる。県議会における議決は、令和5年7月を予定している。

S P Cは、仮契約締結までに設立することし、S P C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、S P Cもしくは余剰地活用企業と「別添資料8：【事業用】定期借地権設定契約公正証書（案）」に基づき、定期借地権設定契約を締結する。

オ 契約の締結にかかる諸費用の負担

基本協定、事業契約及び定期借地権設定契約の締結にかかる諸費用（印刷、製本、収入印紙及び定期借地権設定契約を事業用として締結する場合の公正証書の作成にかかる費用を含むがこれらに限られない）は事業者の負担とする。

4 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・運營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

県と事業者の基本的なリスク分担については、「別添資料7：事業契約書（案）」及び「別添資料8：【事業用】定期借地権設定契約公正証書（案）」における該当条文の規定内容に委ねるものとする。

(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 建替住宅の設計・建設段階

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 建替住宅完成段階

県は、建設工事の完成時に事業者から建替住宅の譲渡を受けるに当たり、事業者により建設された建替住宅等が県の定める要求水準（関連法令で定める性能基準含む）及び事業者の提案内容等に適合するものであるか完成検査を行う。

ウ 既存住宅の解体段階（解体設計期間含む）

県は、事業者が実施する解体設計業務及び解体建設業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 建替住宅維持管理・運営段階

県は、事業者が実施する維持管理・運營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。

オ 余剰地活用段階

県は、余剰地活用業務の履行状況が事業者の提案内容、基本協定及び定期借地権設定契約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、余剰地活用業務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対価の減額等を行う。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。

(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。

事業者による資金調達上の必要があれば、一定の重要事項について、県は事業者に資金を提供する金融機関と協議することがある。

(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。

5 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	R C 造 7 階建て : 1 棟	公衆便所 (男女共用) : 1 棟 ブランコ : 1 基 ベンチ : 13 基 複合遊具 : 1 基 プレハブ倉庫 : 1 基 屋外照明 : 4 基 フェンス : 1 式 ジャングルジム : 1 基 藤棚 : 1 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	提案による
移設公園用地の面積	2,477 m ²
余剰地の面積	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。

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	

※住戸専用面積は公営住宅法に則り算定することとし、バルコニー及び廊下に面する P S 等の面積は含まない。

6 事業契約等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、基本協定、事業契約及び定期借地権設定契約（これらを総称して「事業契約等」という。）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

基本協定、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。

7 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、その他事業契約等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

事業契約等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。

8 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。

9 その他特定事業の実施に関し必要な事項

(1) 議会の議決

県は、債務負担行為の設定に関して令和4年9月議会にて議決を得ており、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

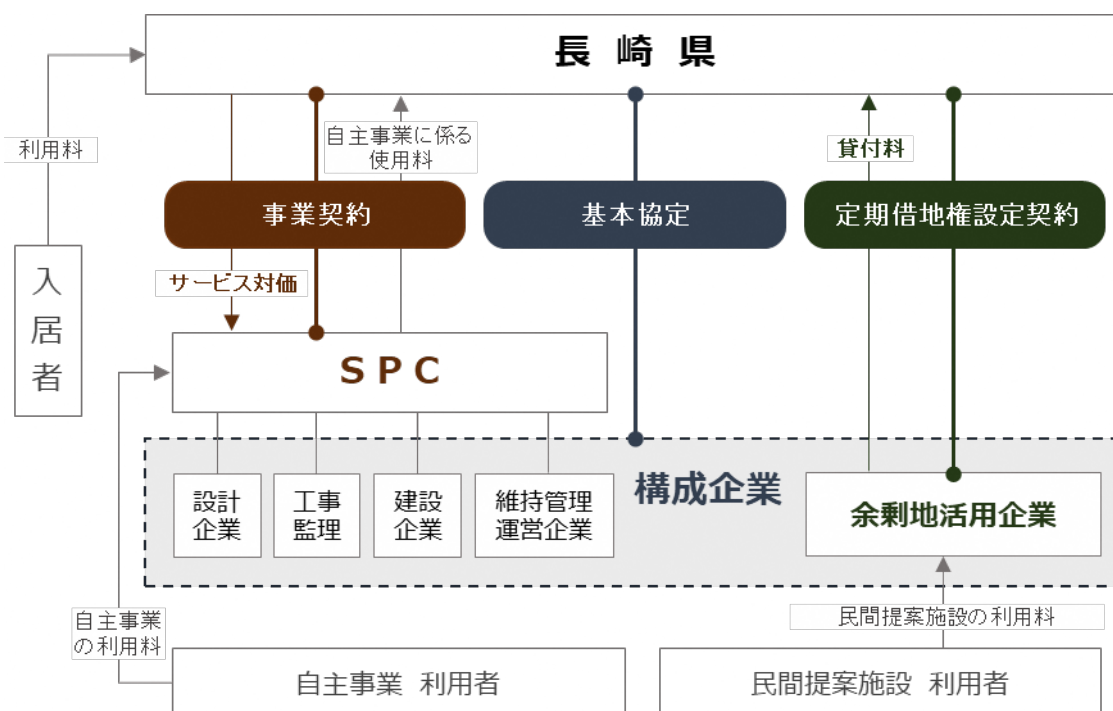
〒850-8570 長崎県長崎市尾上町3番1号

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



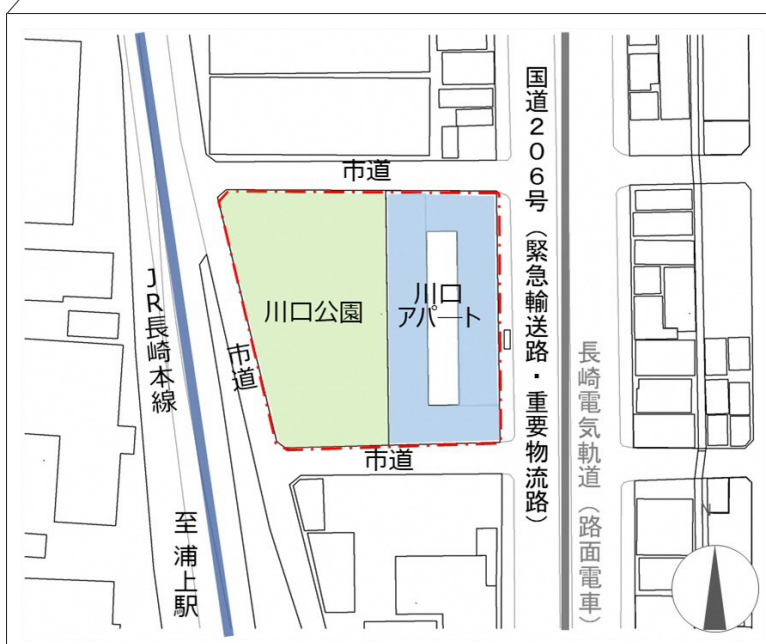
- ・最優秀提案者決定後、県は、「構成企業全員」と基本協定を締結する。
- ・構成企業のうち「構成員（SPCに出資する企業）」は事業契約仮契約締結時までにSPCを設立し、県は、「SPC」と事業契約を締結する。
- ・県は、「SPC」もしくは「余剰地活用企業」と定期借地権設定契約を締結する。

※SPCを設立しない場合、県は「構成企業のうち余剰地活用企業以外の全企業」が組成する共同企業体（JV）と事業契約を締結する。この場合、指定管理の指定も当該共同企業体（JV）を対象に行うことを予定している。

別紙2 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