

令和5年度
旧県営魚の町団地活用プロジェクト
公募要領

令和6年2月
長崎県 土木部 住宅課

1. プロジェクトの目的

県は、令和 4 年度に住生活基本計画（※ 1）を策定し、人口減少・少子高齢化や若者の県外流出が進む中で、地域活性化等に向けた地域居住人口増加や交流人口拡大等を図るため、空き家の利活用を推進しています。中でも、「空きストックの活用」推進プロジェクトとして、近年増加傾向にある公民の空きストックを有効活用することで、県内の空き家活用の先導的なモデルとし、選ばれるまちの実現と人口減少対策に対応できる持続可能な地域とすることを目指しています。

本プロジェクトの対象となる旧県営魚の町団地（以下「旧魚の町団地」という。）は、長崎市の中心部にある、現在は使われていない築 74 年の 1 棟の集合住宅です。

公営住宅法の耐用年数である 70 年が経過するにあたり、解体を予定しておりましたが、東京大学や長崎大学等の研究者から、①戦後の住宅不足の中、早く良質な住宅を供給するための試行錯誤の過程が残る、最初期の公営住宅の 1 つ（公営住宅標準設計 48 型）であり、全国で 5 棟しか現存していない、②旧魚の町団地は建設当時の間取りや内装がよく保存されている、とのご意見があり、県としても建物の解体をいったん取り止めました。

その後、産官学によるメンバーで発足した「長崎ビンテージビルヂング」という任意団体を中心に、建物見学会等のイベントを開催し、専門家や県民のみなさんに見てもらったところ、建物を活用したいという要望が多く寄せられました。

* 長崎ビンテージビルヂングの活動は、以下よりご覧ください。

Instagram (@nagasaki_vintage_building)

https://www.instagram.com/nagasaki_vintage_building/

このことから、県では、活用のアイデアや意見、ニーズ等を把握するためのサウンディング型市場調査や、トライアルサウンディング（お試し利用）を行うなど、建物の活用に向けた検討を少しずつ進めてきました。

* サウンディング型市場調査の結果は、以下の県住宅課ウェブサイトよりご覧ください。

<https://www.pref.nagasaki.jp/bunrui/machidukuri/kenchiku-jutaku/tamatebako/uonomachi/>

旧県営魚の町団地活用プロジェクトは、上記の計画や経緯を踏まえ、旧魚の町団地を、民間事業者（以下「事業者」という。）が歴史や雰囲気を活かしたまちの拠点として再生することで、ビンテージ感のある空き県有施設や空き民間建築物を活用する機運醸成につなげることを目的としており、公民連携（PPP）として、また空きストック活用のモデル事業になると考えています。

このような動きと並行して、長崎県では、「新しい長崎県づくり」のビジョン（素案）（※ 2）を令和 5 年 9 月に公表し、「選ばれる長崎県」の実現に向けて、「未来大国」と称して今後注力していきたい分野（こども・交流・イノベーション・食・健康）に特化して、概ね 10 年後のありたい姿とその実現に向けた施策の方向性を示しているところです。

本プロジェクトの実施にあたり、「新しい長崎県づくり」に貢献することを期待しています。

※ 1 長崎県住生活基本計画(令和4～13年度)は、以下のウェブサイトよりご覧ください。

<https://www.pref.nagasaki.jp/shared/uploads/2022/08/1660716825.pdf>

基本施策Ⅳ-2. 空き家の利活用の推進

②地域活性化等と連携した空き家の利活用の推進

地域活性化等に向けた地域居住人口増加や交流人口拡大等を図るため、市町や民間事業者等が行う地域の特徴的な景観を活かした居住や交流の場の形成として空き家の利活用が進むよう、先導的な空き家活用事例の情報提供等を図ります。

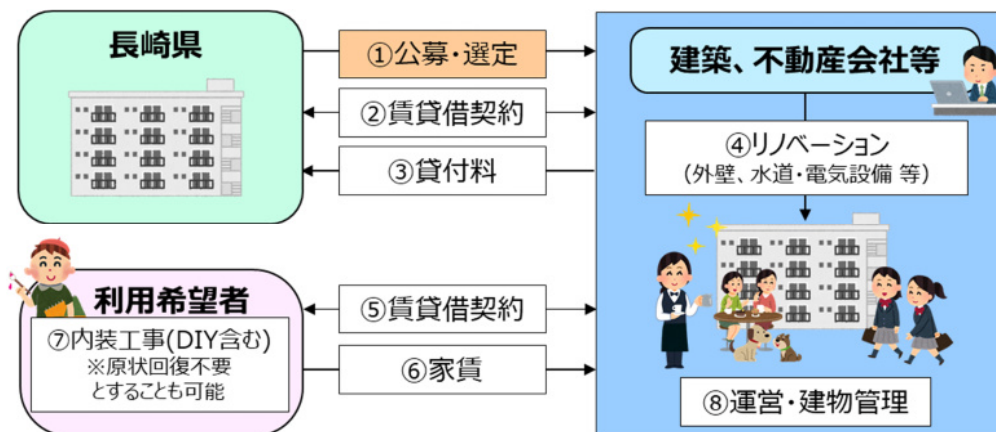
※ 2 「新しい長崎県づくり」のビジョン（素案）は、以下のウェブサイトよりご覧ください。

<https://www.pref.nagasaki.jp/shared/uploads/2023/09/1695255112.pdf>

2. 事業内容

県が所有する旧魚の町団地（普通財産）を、本公募（プロポーザル）により選定された事業者（建築、不動産会社等）に有償で貸し出し、事業者が自ら考案する再生コンセプトや建物の現状に応じて改修し、利用希望者等に転貸（サブリース）を行います。

【事業のイメージ】



本プロジェクトにおいては、県による予算措置（改修工事の実施）は予定していません。したがって、事業者の創意工夫・判断に基づき、改修・運用を行ってください（事業期間の中で段階的に改修工事を行うことも可能です）。なお、現時点で推奨される改修内容については別紙1を、県と事業者における維持管理及び責任等の分担については別紙2をご参照ください。

事業の実施に当たっては、以下の契約書等に基づき遂行するものとします。

- ・旧県営魚の町団地活用プロジェクト県有財産貸付契約書（案）

・旧県営魚の町団地活用プロジェクト協定書（案）

3. 参加資格要件

このプロポーザルに参加をすることができる者（提案者となろうとする者）は、参加表明書を提出し、参加資格の確認を受けた者です。

なお、参加表明書を提出できる者は、民間の営利法人を含めた法人その他の団体とし、以下の（１）～（９）の要件を全て満たす者とします。プロジェクトの実施にあたり、協力会社を有する場合にあっては、その協力会社は（２）～（９）の要件を全て満たす者とします。

（１）直近２年の財務状況が、以下に定める基準以上であること

・ $\text{売上高営業利益率（％）} = \text{当期利益} / \text{売上高} \times 100$ が１％以上

・ $\text{売上高経常利益率（％）} = (\text{営業利益} + \text{営業外利益} - \text{営業外費用}) / \text{総売上高} \times 100$

が１％以上

・ $\text{流動比率（％）} = \text{流動資産} / \text{流動負債} \times 100$ が１００％以上

（２）地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号。以下「令」という。）第 167 条の 4 第 1 項に該当する者でないこと。ただし、被補助人、被保佐人又は未成年者にあつては、契約締結のために必要な同意を得ている者

（３）令第 167 条の 4 第 2 項の各号のいずれかに該当すると認められる者のうち、3 年を限度として知事が認める期間を経過した者又はその者を代理人、支配人その他使用人若しくは入札代理人として使用する者

（４）参加表明書の提出期限の日以前 6 か月から事業者の特定の日までの間において、手形交換所で不渡手形若しくは不渡小切手を出した事実又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ないこと

（５）事業者の特定の日までの間において、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者で、参加表明書を再度提出し受理された者を除く。）でないこと

（６）この公募の日から事業者の特定の日までの間において、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ない者又は受けないことが明らかである者
- (7) 本事業に係る賃貸借契約期間中は、工事関係者及び入居者に関し、暴力団等の関係者を排除すること
 - (8) 県税に関し未納がないこと
 - (9) 消費税及び地方消費税課税業者にあつては、消費税及び地方消費税の未納がないこと

4. 旧魚の町団地の貸付方針

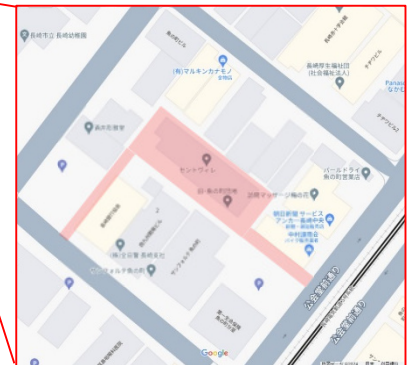
(1) 貸付対象建築物概要

| | |
|------------|--|
| 住所 | 長崎市魚の町 2-18 |
| 敷地面積 | 938.71 m ² |
| 構造・階数 | 【本体部】 壁式 RC 造 地下 1 階地上 4 階建て、PH 【増築部 (浴室)】 ラーメン RC 造 地上 4 階建て |
| 建設年度 | 【本体部】昭和 24 年、【増築部】昭和 52 年 |
| 建築面積 | 303.78 m ² |
| 延べ面積 | 1399.77 m ² (1 住戸 38.97 m ²) |
| 間取り・住戸数 | 2K 24 戸 |
| 付帯設備 | エレベーターなし、駐車場なし |
| 耐震性能 | あり【本体部】Is/Iso=1.05、【増築部】Is/Iso=1.38 |
| 都市計画等による制限 | 準防火地域 商業地域 (容積率 500%、建ぺい率 80%) |
| 大規模修繕履歴 | 昭和 63 年外壁改修・吹付工事 |



(Google マップより作成)

旧魚の町団地は、
長崎市役所より徒歩 4 分、
長崎電気軌道 めがね橋駅より
徒歩 4 分のところにあります。



【建物の現状】

旧魚の町団地は、築 74 年になる鉄筋コンクリートの建築物です。また、令和元年度より全住戸空き家となっています（電気・水道・ガスは停止中）。躯体設備の経年劣化が見られますので、ご了承ください。また、事業計画を立ててください。

（その他特記事項）

- ・長崎県建築基準条例（昭和 46 年 7 月 16 日長崎県条例第 57 号）第 21 条に定める、敷地が道路に接する部分の長さ（6m 以上）を満たさないため、既存不適格となっています。
- ・アスベスト調査（平成 30 年）の結果、建築用仕上塗材（外壁、軒裏、屋上塔屋外壁、屋上手摺上面）にアスベストは含まれないことが分かっています。
- ・床材の一部に、アスベスト含有建材が使われていることが分かっています（図面参照）。
- ・長崎大水害（昭和 57 年）では、地下室が水没したことが元住民の聞き取りにより分かっています。
- ・以前は高架水槽方式で給水していましたが、地下室に設置された揚水ポンプは現在動かないと思われま。
- ・203 号室（貸付対象部分）の外壁部分にコンクリートの爆裂箇所があります。
- ・407 号室、416 号室、423 号室、424 号室（貸付対象外部分）に雨漏りの痕跡があります。

（2）貸付方針

【建物部分】

・今回貸付対象とするのは、1～3 階部分（計 18 戸）です。

※本プロジェクトによる改修が順調に進めば、将来的に 4 階部分（計 6 戸）の貸付を行うことも検討します（今回の貸付料には、4 階部分は含まれていません）。

・保存状態の最も良い 423 号室（4 階の貸付対象外部分）は、見学者への対応が可能な状態としてください。

【屋外部分】

- ・屋外部分（屋上を含む）は、貸付対象外としますが、別紙 2 に基づき、事業者の管理対象とします。屋外部分でイベント等の利用を行う場合は、県と協議を行ってください（イベント等の利用を妨げるものではありません。）
- ・屋外部分に、駐車場の設置は不可とします。

（3）貸付対象部分及び県の貸付額

| 貸付部分 | 数量 | 貸付額（※ 1） | 参考 |
|-----------------|----------------------------|-----------------------------|---|
| 住戸部分 （1～3 階） | 18 戸 793 m ² | 2,716,130 円／棟・年 以上 （※ 2） | ・ 1 棟あたり 226,344 円／月 ・ 1 戸あたり 12,574 円／月 ・ ただし、非住宅の用途で利用する場合は、別途消費税が加算されます。 |

- ※ 1 県の普通財産の貸付料算定基準に基づき、算定した貸付額（建物・土地）となります。
- ※ 2 税抜き額です。貸付額を上回る金額で借りる場合は、価格評価の加点対象となります。

(4) 活用に関する制限

次の用途に係る活用はできません。

- (1) 風俗営業及びそれに類する用途
- (2) 近隣に影響を与えるような異臭・煙及び騒音・振動を発生する用途
- (3) 危険物の取り扱い・貯蔵・処理をする用途
- (4) 消費者金融ならびに宗教活動・政治活動等を行う用途
- (5) その他、県が適さないと判断した用途

5. 事業実施期間

旧魚の町団地の貸付期間：

契約日(工事着手前)より 10 年間 (令和 16 年 3 月 31 日まで)

県は事業者と貸付対象建築物について、貸付契約及び協定を締結します。

※貸付期間を延長する場合は、事業者と県との協議によります。

6. 現場見学会

現場見学会は、令和 6 年 2 月 1 6 日 (金) から 3 月 1 4 日 (木) までの間で、現地にて実施します。

見学時間は事業者毎に別途調整します（希望時間は 1 0 . (1) ②まで連絡すること）。

7. プロポーザル審査委員会

- (1) 審査にあたり、旧県営魚の町団地活用プロジェクトプロポーザル審査委員会（以下、「審査委員会」という。）を設置します。
- (2) 審査委員（順不同）

| 職域 | 氏名 | 所属 |
|-----------|-------|-----------------------|
| 学識経験者（建築） | 安武 敦子 | 長崎大学 教授 |
| 有識者（不動産） | 吉原 勝己 | NPO 法人福岡ビルストック研究会 理事長 |
| 行政（行政） | 山道 繁 | 長崎県総務部管財課 課長 |
| 行政（建築） | 坂田 昌平 | 長崎県土木部 参事監 |

8. 事業者の審査方法

審査委員会において、審査のうえ、最優秀提案者を特定し、併せて次点を選出します。なお、エントリーが1社のみの場合においても本審査基準に基づき選定を行います（得点が40点未満の場合は、該当なしとします。）。

（1）価格評価（書類審査）

価格評価は、書類審査とし、審査基準に従い行います。

（2）提案評価（ヒアリング審査）

審査対象となる提案者はプレゼンテーションを行い、必要に応じて質疑応答を行います。

なお、プレゼンテーション及び質疑応答は、非公開で行い、説明者は3名までとします。プレゼンテーションは、提出された技術提案書に基づいて行い、パソコンやプロジェクター器材を使用する場合には、事前にその旨申し出ることとします。

プレゼンテーション及び質疑応答の時間は、プレゼンテーション10分以内（厳守）、質疑応答15分以内とします。

審査結果は、最優秀提案者の特定後、最優秀提案者名（最優秀提案者以外の者は仮名で公表します。）、評価順位及び点数は、速やかに県ホームページに公表します。また、後日、提案者ごとにそれぞれの審査結果を郵送及びメールにより通知します。

なお、提案者から提出された技術提案書については、長崎県情報公開条例第7条第3号の規定（公にすることにより、当該法人等又は当該個人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるもの）に基づき開示しないものとします。

なお、審査結果に対するいかなる異議を申し立てることはできませんが、最優秀提案者として特定されなかった者が、その理由の説明を求めることのできる期間は、通知を受けてから7日以内とします。

9. 審査基準

（1）参加表明書の審査

10.（1）により提出された参加表明書に基づき、3.の要件について、競争参加資格委員会において参加資格の審査を行います。審査の結果、参加資格の有無について、**令和6年3月4日（月）**までに文書にて通知します。

（2）技術提案書の審査

技術提案書の審査は、審査委員会において行います。

11.（1）により提出された技術提案書について、9.（3）の審査基準に基づき審査を行い、最も優れた者を特定し、併せて次点も選出します。特定結果は**令和6年4月5日（金）**までに文書にて通知（特定通知）するとともに、その結果を以下のホームページに掲載し

ます。

ホームページアドレス：<https://www.pref.nagasaki.jp/section/jutaku/>

(3) 技術提案書の審査基準

ア 提案評価

提案評価の配点は90点満点とします。

提案内容は、【表1 評価項目、評価の着眼点及び配点】に基づき、【表2 提案評価における採点基準】により点数化します。表1（別紙4）に基づき、審査を行いますので、プレゼンテーションは、できるだけ審査内容に沿ったものとしてください。

【表1 評価項目、評価の着眼点及び配点】

別紙4のとおり

【表2 提案評価における採点基準】

| 評価 | 評価内容 | 採点基準 |
|----|-------|-----------|
| A | 極めて良好 | 配点 × 1.00 |
| B | 良 好 | 配点 × 0.80 |
| C | 普 通 | 配点 × 0.60 |
| D | 不 十 分 | 配点 × 0.40 |
| E | 全く不十分 | 配点 × 0.20 |

イ 価格評価

価格評価の配点は、【表3 貸付額の評価】の採点基準により評価し、10点満点とします。

【表3 貸付額の評価】

$$\text{各提案者の配点} = 10 \times \frac{\text{各提案者の提案額}}{\text{最高提案額}}$$

ただし、小数第2位以下は四捨五入する。

※ただし、4.（3）に定める県の貸付額を下回ることはできません。

ウ 最も優れた提案者の特定

審査委員会は、提案評価及び価格評価の得点の合計が最も高い者を最も優れた提案者として特定します。また、併せて、得点の合計が2番目に高い者を次点者に選出します。ただし、得点が40点未満の場合は失格とします。

なお、1位と2位、2位と3位の得点が高点だった場合、提案評価が高い者を上位者とし、それでも同点だった場合は、【改修・転貸計画】、【運用計画】、【コンセプト設定】の順で評価し、順位付けを行い、上位者を選出します。

10. 参加表明について

(1) 参加表明書

下記の参加表明書必要書類一覧表に記載の提出書類を指定部数、下記提出先に期日までに提出してください。なお、協力会社がいる場合は、その者に関する必要書類も提出してください。

参加表明書必要書類一覧表

| 提出書類 | 部数 | 参加表明者の提出書類 | 協力会社の提出書類 |
|--|-------------------------|------------|-----------|
| 様式Ⅰ（参加表明書） | A4：1部 | ○ | — |
| 様式Ⅱ（誓約書） | 〃 | ○ | ○ |
| 定款 | 任意様式： 1部 | ○ | — |
| 会社概要・事業概要 | 〃 | ○ | ○ |
| 商業登記簿謄本(原本)(3か月以内発行) | 〃 | ○ | — |
| 県税に関し未納がないことを証する証明書 | 〃 | ○ | — |
| 消費税及び地方消費税課税業者にあつては、消費税及び地方消費税の未納がないことを証する証明書 | 〃 | ○ | — |
| 参考様式（財務状況確認票） | A4：1部及び Excelデータ | ○ | — |
| 直近の決算報告書（直近2か年分） ※貸借対照表・損益計算書等、財務状況確認票に記載した値及び短期・長期借入金・減価償却費がわかるもの。 | 任意様式： 1部及び PDFデータ | ○ | — |

- ① 提出方法 持参又は郵送（書留）とする。なお、郵送（書留）の場合は適切に郵送されていることを確認すること
- ② 提出先 長崎県土木部住宅課住環境整備班
〒850-8570 長崎県長崎市尾上町3-1
電話：095(894)3104
Email：sumai-doboku@pref.nagasaki.lg.jp
- ③ 提出期間 **令和6年2月16日（金）から令和6年2月27日（火）**まで（長崎県の休日定める条例（平成元年長崎県条例第43号）第1条第1項に規定する休日（以下「休日」という。）を除く。）の午前9時から午後5時まで（郵送の場合は、上記提出期間内に提出先に必着のこと。）

11. 技術提案について

(1) 技術提案書

下記の技術提案書必要書類一覧表に記載の提出書類を指定部数、下記提出先に期日までに提出してください。

技術提案書必要書類一覧表

| 提出書類 | サイズ・部数 |
|----------------|--------------------------------------|
| 様式 1 (技術提案書表紙) | A4 : 5 部 及び電子媒体 (PDF) |
| 様式 2 (貸付額算定表) | A4 : 5 部 及び電子媒体 (Excel 及び PDF) |
| 様式 3 (技術提案書) | A3×1 枚以内 : 5 部 及び電子媒体 (Excel 及び PDF) |

- ① 提出方法 持参又は郵送（書留）とする。なお、郵送（書留）の場合は適切に郵送されていることを確認すること
- ② 提出先 10.(1)②に同じ
- ③ 提出期間 **令和6年3月5日（火）から令和6年3月25日（月）まで**（休日を除く。）の午前9時から午後5時まで（郵送の場合は、上記提出期間内に提出先に必着のこと。）

(2) 提出時の注意事項

- ① プロポーザル方式は、提案する「取組実施案」を選ぶものではなく、技術提案を評価し、「ひと」を選ぶものであり、技術提案書の提出者は、本業務に対する発想・解決方法等の評価テーマに対する考え方を、文章にて明確に表現することが基本となります。提案にあたり視覚的表現による補足が適切と考えられる内容については、その内容を表すのに相応しい適切なイメージ図等による表現に留め、視覚的表現の許容範囲を超えた表現をしてはいけません。
(技術提案書における視覚的表現の許容範囲については、別紙3参照)
- ② 技術提案書の様式は、様式1、様式2及び様式3に示すとおり。技術提案の内容について具体的かつ明確に記載すること。**文字サイズ 10.5 ポイント以上**とし、図、表、絵等を用いてもよいが、様式3（エクセル形式）の余白設定は変更してはならない。
- ③ 技術提案書の提出者（協力会社を含む。）を特定することができる内容の記述（具体的な社名（組織名）、技術者名、実績となる物件の名称、実績となる業務の名称等）を記載してはなりません。
- ④ 写真、イメージ図等を使用する場合において、技術提案書の提出者（協力会社を含む。）が所有する写真、あるいは作成した画像以外のものを使用する場合、出典先を明記すること。
- ⑤ 技術提案書は、提出期間内に、所定の様式により、紙媒体及び電子媒体（Excel形式及びPDF化した1つの通しファイル）を記録したCD1枚を揃えて提出すること。紙媒体は、所定の様式及びサイズ（A4に折り込んだもの）により5部（片面印刷）を提出すること。

なお、CD のラベルには「事業名」、「企業名」を記し、「ウィルスチェック欄」を設け、「ウィルスチェックの実施日」を記入すること。

- ⑥ 書類の作成に用いる言語は日本語、通貨は日本円、単位は日本の標準時及び計量法によるものとします。
- ⑦ 技術提案書について、公募要領及び所定の書式に示された条件に適合しない場合は無効とすることがあります。
- ⑧ 技術提案書の内容について、聞き取りを実施することがあります。

1 2. 参加表明書の提出に関する質問手続き

(1) 提出方法

質問がある場合は、様式 4（質問書）により、電子メール、持参又は郵送（書留）により受け付けます。なお、持参以外は到着又は着信を確認すること。

(2) 提出先

1 0. (1) ②に同じ

(3) 提出期間

令和 6 年 2 月 1 6 日（金）から令和 6 年 2 月 2 2 日（木）まで（休日を除く。）の午前 9 時から午後 5 時まで（郵送の場合は、上記提出期間内に必着のこと。）

(4) 回答方法

令和 6 年 2 月 2 6 日（月）までに、下記に示す長崎県のホームページで回答書を公開します。
ホームページアドレス：<https://www.pref.nagasaki.jp/section/jutaku/>

1 3. 技術提案書の提出に関する質問手続き

(1) 提出方法

質問がある場合は、様式 4（質問書）により、電子メール、持参又は郵送（書留）により受け付けます。なお、持参以外は到着又は着信を確認すること。

(2) 提出先

1 0. (1) ②に同じ

(3) 提出期間

令和 6 年 2 月 1 6 日（金）から令和 6 年 3 月 1 4 日（木）まで（休日を除く。）の午前

9時から午後5時まで（郵送の場合は、上記提出期間内に必着のこと。）

（４） 回答方法

令和6年3月18日（月）までに、下記に示す長崎県のホームページで回答書を公開します。

ホームページアドレス：<https://www.pref.nagasaki.jp/section/jutaku/>

14. 日程表

| 項目 | 期間（注1） | 方法・場所等 |
|-------------------------------|--|--|
| 公募要領、参加表明書及び技術提案書の様式の配布 | 【配布期間】 令和6年2月16日(金曜日)から 令和6年3月25日(月曜日)まで | (提出様式の掲載場所) 長崎県住宅課ウェブサイトにて公表 (注2) |
| 参加表明書 | 【提出期間】 令和6年2月16日(金曜日)から 令和6年2月27日(火曜日)まで | 長崎県土木部住宅課住環境整備班 ◆持参又は郵送(書留)。 左記期間内に必着。 |
| 【質問】 参加表明書に関する 質問期間及び場所 | 【質問期間】 令和6年2月16日(金曜日)から 令和6年2月22日(木曜日)まで | 長崎県土木部住宅課住環境整備班 ◆メール、持参又は郵送(書留)。 左記期間内に必着。(注3) |
| 上記回答期限 及び回答方法 | 【回答期限】 令和6年2月26日(月曜日)まで | 全参加者にメールにて回答。 |
| 現場見学会 | 【実施期間】 令和6年2月16日(金曜日)から 令和6年3月14日(木曜日)までの間 | 旧県営魚の町団地（長崎市魚の町 2-18） ◆見学時間は事業者毎に別途調整。 |
| 参加資格の確認結果 | 【通知期限】 令和6年3月4日（月曜日） | メールにて通知し、原本を郵送。 |
| 技術提案書 | 【提出期間】 令和6年3月5日(火曜日)から 令和6年3月25日(月曜日)まで | 長崎県土木部住宅課住環境整備班 ◆持参又は郵送(書留)。 左記期間内に必着。 |
| 【質問】 技術提案書に関する 質問期間及び場所 | 【質問期間】 令和6年2月16日(金曜日)から 令和6年3月14日(木曜日)まで | 長崎県土木部住宅課住環境整備班 ◆メール、持参又は郵送(書留)。 左記期間内に必着。(注3) |
| 上記回答期限 及び回答方法 | 【回答期限】 令和6年3月18日(月曜日)まで | 全参加者にメールにて回答。 |
| ヒアリング審査 | 【開催日時】（予定） 令和6年3月28日（木曜日） 午後1時40分から午後4時まで | 長崎県庁内会議室 長崎県長崎市尾上町3-1 ◆詳細な時間と場所は、ヒアリング参加 |

| | | |
|-----------------------|------------------------------|-----------------|
| | ヒアリング参加者数により変動あり。 | 者へ別途、通知。 |
| 特定通知・非特定通知の通知期限及び通知方法 | 【通知期限】 令和6年4月5日（金曜日）までに通知 | メールにて通知し、原本を郵送。 |
| 賃貸借契約 | 協議の上、4月下旬を予定 | |

（注1）上記の期間は、休日を除く午前9時から午後5時まで（来庁する場合は正午から午後1時までを除く。）とする。（ウェブサイト掲載事項を除く。）

（注2）書類様式及び公募要領は、郵送での配布は行わない。

（注3）参加表明書又は技術提案書に関する質問は、電子メール、持参若しくは郵送（書留）で行うこと。なお、質問者は電子メール又は郵送を問わず、必ず提出先に到着を確認すること。

15. 非特定等の通知及び説明請求

（1）9.（1）により参加資格がないとされた者、及び9.（2）により最も優れた提案者として特定されなかった者に対し、その旨を文書にて通知します。

（2）（1）の通知を受けた者は、旧県営魚の町団地活用プロジェクト苦情処理手続要綱に基づき、その通知を行った日の翌日から起算して7日以内（休日を除く。）以内に、所定の様式により説明を求めることができます。なお、その回答は、説明を求めることができる最終日の翌日から起算して7日以内（休日を除く。）以内に文書にて通知します。説明を求める書面の提出先は、10.（1）②のとおりです。

16. 公募要領及び関係資料の掲載場所及び掲載期間

（1）掲載場所 下記に示す長崎県のウェブサイト

ウェブサイトアドレス：<https://www.pref.nagasaki.jp/section/jutaku/>

（2）掲載期間 **令和6年2月16日（金）から令和6年3月25日（月）まで**

17. 特定した事業者との協定及び契約の締結

9.（2）により特定された事業者は、遅滞なく、県と旧県営魚の町団地活用プロジェクト協定及び旧県営魚の町団地活用プロジェクト県有財産貸付契約を締結するものとします。

18. 事業実績報告の作成

特定された事業者は別途協定書第9条及び貸付契約書第23条に基づき、事業期間（対象住戸の貸し出し期間及び運用期間）における毎年度の運用報告書を提出すること。

19. 留意事項

（1）提出書類の取り扱い

本プロポーザルに係る提出書類により、県が取得した申請者の情報は、事業者の特定及び事業管理以外に利用することはありません。（ただし、法令等により提供を求められた場合を除く。）

（2）プロポーザルに対する制限

プロポーザルに参加する者が提出できる技術提案書は、1事業者につき1件のみとします。（本店及び支店のそれぞれが、個別の技術提案書を提出することはできません。）

（3）失格の要件

以下の要件のいずれかに該当する場合は、失格となることがあります。

- ① 技術提案書の提出方法、提出先及び提出期間に適合しない場合
- ② 技術提案書の作成要領に指定する様式に適合しない場合や様式に記載上の留意事項に示された条件に適合しない場合
- ③ 技術提案書に記載すべきでない事項が記載されている場合
- ④ 虚偽の内容が記載されている場合
- ⑤ プロポーザルの審査の公平さに影響を与える行為があったと認められる場合
- ⑥ 公告後、審査委員に対して本プロポーザルに関する接触を求めた場合
- ⑦ 4.（3）に定める県の貸付額を下回る提案を行った場合

（4）減点の要件

- ① 技術提案書に記載すべき事項の全部又は一部が記載されていない場合、当該評価項目に係る得点は0点とし、9.（3）の評価項目については、評価項目ごとに減点します。
- ② 技術提案書における記述において、説明文の補足と認められない視覚的表現の表現方法が許容範囲を超えていると判断される場合は、当該評価項目に係る得点から1／2を減点します。

（5）審査委員、担当職員との接触の禁止等

本プロポーザルに参加している参加表明者及び協力会社に所属する者は、事業者が特定されるまでの間、審査委員並びに長崎県土木部住宅課の職員及びその上位の職にある職員に

対し、現場見学会等、本プロポーザルの手続きに必要な場合を除き、面談及び電話等による接触してはなりません。なお、接触を強要する場合は、19.(3)⑤又は⑥に該当するものとして、失格となることがあります。

- (6) 参加表明書の審査において参加資格がないとされた者は、技術提案書を提出することができません。
- (7) 参加表明書及び技術提案書の作成及び提出等、本プロポーザルに要する費用は、提出者の負担とします。
- (8) 要求した内容以外の書類及び図面等については受理しません。
- (9) 提出された参加表明書及び技術提案書は返却しません。
- (10) 提出された参加表明書及び技術提案書の著作権は提出者に帰属します。
- (11) 提出された参加表明書は、本手続以外に参加表明者に無断で使用、又は公表しません。
- (12) 提出された技術提案書は、特定、又は非特定に関わらず、公開しません。
- (13) 提出された参加表明書及び技術提案書は、特定を行う作業に必要な範囲において複製を作成することがあります。
- (14) 提出期限後の参加表明書及び技術提案書の再提出及び差し替えは認めません。
- (15) 本プロポーザルで県が配布する資料は、県の実情なく公表、又は使用してはなりません。

20. その他

長崎県内において、地域課題の解決に資する社会的事業の創業予定者を対象に、創業に必要な経費の一部補助及び事業立ち上げに関する支援として、「長崎県創業支援事業補助金」等があります。

<https://www.pref.nagasaki.jp/object/kenkaranooshirase/oshirase/391611.html>

【参考】改修が推奨される箇所 一覧

| 項目 | 推奨レベル1 【供用開始まで】 | 推奨レベル2 【事業期間終了まで】 |
|------------------|--|--|
| 外壁及び軒等のモルタルの剥落部分 | 通行人の安全確保のため、劣化部分を脱落させない措置 | 事業者の提案による |
| 屋上防水のき裂部分 | 各住戸に雨漏りを生じさせないためのき裂部分の補修 | 事業者の提案による |
| 外壁全体の防水改修 | | 外壁への雨水の浸入を防止するための改修 |
| 電気設備 | 使用部分で電気を使用するための設備改修 | 事業者の提案による |
| 水道設備 | 利用者が使用することのできる水道設備（給湯室・トイレ） （1か所以上） | 事業者の提案による |
| ガス設備 | | 事業者の提案による |
| Wifi 設備 | | 事業者の提案による |
| 住戸の内装改修 | | 事業者の提案による （利用者によるDIYも可能。原状復旧は基本的に不要。） |
| 植栽・外構工事 | | 事業者の提案による （ただし、駐車場の設置は除く） |
| その他の工事 | 建物の用途変更に伴い、建築基準法等への適合に要する工事 等 | 事業者の提案による |

備考

- ① この一覧表に記載した項目は、あくまで推奨される事項であり、建物の使用にあたり必要な改修については、事業者で判断してください。
- ② 国等の補助金を事業者が申請する場合は、事前に県への協議が必要になります。
- ③ 事業者による提案については、事業者の収支計画を踏まえ、実現性のある提案としてください。

(維持管理及び責任等の分担)

県と事業者の業務上の維持管理及び責任等の分担については、次のとおりとする。

維持管理及び責任等に係る費用負担についても同様とする。

| | | | 維持管理及び責任等の分担 | |
|-------|-------------|----------------------------|--------------|-----------|
| 項目 | | 内容 | 県 | 事業者 |
| (※敷地) | 環境整備 | 清掃、除草、剪定等 | | ○ |
| | 設備関係 | 給水、排水管、照明、外構、フェンス等 | | ○ |
| 建物本体 | 建物本体 | クラック、破損、亀裂、錆、防水、汚れ等 | | ○ |
| | 住戸部分 | 住宅設備、建具、内装、消火設備、防災設備等 | | ○ |
| | 共用部分 | 住宅設備、照明、バルコニー手摺、消火設備、防災設備等 | | ○ |
| その他 | 修繕 | 一般修繕、退去修繕、大規模改修 | | ○ |
| | 募集 | 入居者 | | ○ |
| | 決定 | 入居、家賃、敷金、決定事項の入居者通知 | | ○(※2) |
| | 徴収 | 家賃、敷金、使用料 | | ○ |
| | 災害対応 | 台風、地震、火事等の被害状況調査及び補修等(※4) | | ○ |
| | 事故対応 | 敷地内事故等 | | ○ |
| | 周辺及び入居者への対応 | 地域との協調、滞納、ペット、入居者紛争 | | ○ |
| | 火災保険 | 建物 | | ○ |
| | 施設賠償責任保険 | 共用施設の使用事故 | | ○ |
| | 管理責任 | 管理上の瑕疵によるもの 上記以外のもの | | ○ |
| | 訴訟対応 | 滞納、入居者紛争等 | | ○ |
| | 用途変更(必要な場合) | 確認申請等の提出、法令に適合するための改修等 | | ○ (※3) |
| | 補助金(希望する場合) | 補助金の申請等 | | ○ (※3) |

※1の敷地の範囲は、別途添付された図面のとおり。

※2は、事業者が決定する際、県への報告が必要となる項目。

※3は、事業者が決定する際、県の事前協議が必要となる項目。

※4 災害により建物等に甚大な被害が生じた場合、県と事業者による協議によるものとする。

技術提案における視覚的表現の許容範囲

1 視覚的表現の基本的な考え方

プロポーザル方式は、提案する「取組実施案」ではなく、技術提案を評価し、「ひと」を選ぶものであり、技術提案書の提出者は、設計対象に対する発想・解決方法等の評価テーマに対する考え方を、文章にて明確に表現することが基本であるが、提案にあたり視覚的表現による補足が適切と考えられる内容については、その内容を表すのに相応しい適切なイメージ図等による表現を認める。

2 視覚的表現の許容範囲

次に掲げる視覚的表現は許容しない。

- ① 具体的な建物の設計又はこれに類する表現
- ② 詳細・細部の描き込みや、簡易でない表現

【許容しない表現の例】

- ・具体的な設計図、模型（模型写真を含む。）、精巧・精密な透視図等
- ・大半の室の位置・形状（細部にわたる部屋割り）、柱の位置や扉の開き勝手等が具体的に表現された平面イメージ
- ・高度なレンダリングによる仕上げ材の質感やサッシの割付けの表現
- ・仕上げ材、家具、造作、設備機器等の詳細な形状、具体の寸法等の表現

ただし、①既存の建築物等の写真の使用、②増築、改修等における当該建築物の既存図面を使用した表現、③導入するシステム、工法等のイメージを示すための限定的な詳細スケッチの使用は許容する。

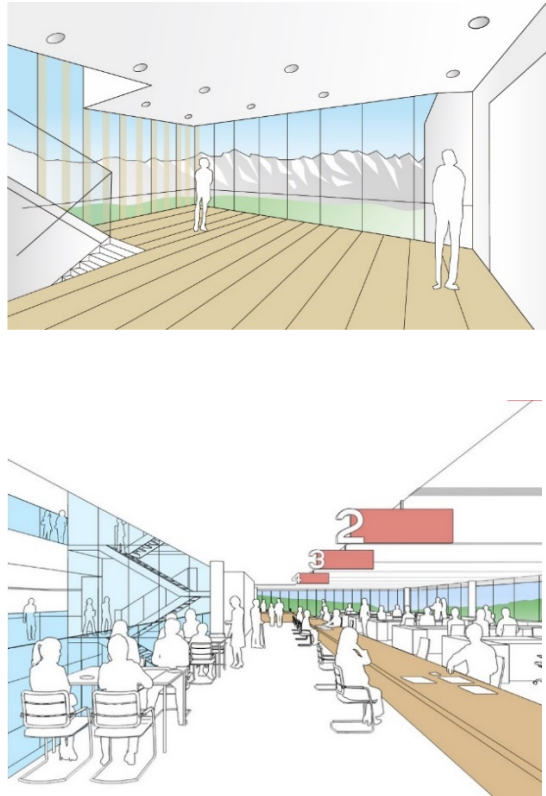

なお、上記の許容しない表現に抵触しない範囲で、カラーを用いた表現を許容する。

（平成 30 年 4 月 2 日付け国土交通省大臣官房営繕部整備課・設備環境課事務連絡より抜粋）

(2) 外観（立面・鳥瞰）イメージ図

| 許容される表現の例 | 許容されない表現の例 |
|--|---|
|  |  |
| <p>景観への配慮、街並みとの調和等、建物の外観に係る要素が評価テーマとされる場合、建物や、建物と周辺環境との関係の考え方などについての説明文を補足するための外観イメージ図。建物の配置やボリュームが表現されていてよい。簡易なファサードの表現がされていてもよい。</p> | <p>簡易でないファサードの表現。例えば、高度なレンダリングによる仕上げ材の質感やサッシの割付けの表現。</p> |

(4) 内観イメージ図

| 許容される表現の例 | 許容されない表現の例 |
|--|---|
|  |  |
| <p>室内空間の考え方についての説明文を補足するための内観イメージ図。内部空間の形状が表現されていてよいが、描き込みは簡易な表現とする。</p> | <p>仕上げ材や家具・調度品の素材の質感、細部の形状等、詳細が描き込まれた、描き込みが簡易でない表現。</p> |

| 評価項目 | 審査方法 | 評価の着眼点 | | | 配点 | |
|------|---------|--|---|--|-----|----|
| | | 評価事項 | 評価の方針 | 評価方法 | 小計 | |
| 提案評価 | コンセプト設定 | <ul style="list-style-type: none"> ・どのようなコンセプトで旧魚の町団地を活用するのか ・長崎県住生活基本計画や「新しい長崎県づくり」のビジョン(未来大国:こども・交流・イノベーション・食・健康)等、プロジェクトの目的に資するコンセプト設定か | <ul style="list-style-type: none"> ・旧魚の町団地の特性を踏まえた提案、魅力を向上させる提案、新しい提案を評価します。 ・左記のプロジェクトの目的に資する提案を評価します。 | A 極めて良好: 配点×1.00 B 良好: 配点×0.80 C 普通: 配点×0.60 D 不十分: 配点×0.40 E 全く不十分: 配点×0.20 | 20 | 90 |
| | 改修・転貸計画 | <ul style="list-style-type: none"> ・コンセプトや建物の現状を踏まえ、活用にあたりどのような改修を行うのか ・プロジェクトを遂行できるチーム編成(協力体制)となっているか、ネットワークがあるか ・改修及び転貸(サブリース)にかかる業務体制は適切か(業務への配属人数、宅建士・建築士などの専門家の配置) ・改修及び転貸(サブリース)にかかるスケジュールは適切か | <ul style="list-style-type: none"> ・コンセプトや建物の現状を踏まえた改修の妥当性、利用者の安全性・快適性の確保を評価します。 ・プロジェクトの遂行に必要なチームやネットワークが組織されている提案を評価します(※)。 ・プロジェクトの遂行に必要な配属人数が確保されている提案を評価します(※)。 ・専門家(宅建士・建築士など)が含まれる提案を評価します(※)。 ・工事期間等の妥当性も考慮の上、供用開始までのスケジュールが早いものを評価します。 ※協力会社についても評価しますので、人数や関与する専門家の詳細を記載してください。 | | 25 | |
| | 運用計画 | <ul style="list-style-type: none"> ・運用期間(10年間)の支出(改修工事)と収入(家賃回収)のバランスは妥当か ・入居者の募集方法に公平性・透明性があるか ・コンセプトに合う入居者を確保するための工夫があるか | <ul style="list-style-type: none"> ・事業の資金調達先及び支出と収入の算出根拠を踏まえて、妥当性、実現性のある提案を評価します(単純に金額の大小を比較するものではありません。) ・入居者の募集方法に公平性・透明性があるものを評価します。 ・コンセプトに合う入居者を確保するための工夫や確実性があるものを評価します。 | | 25 | |
| | 地域貢献 | <ul style="list-style-type: none"> ・地域にどう開き、どのように地域貢献を行うか(県内/市内/町内など想定する地域を明示すること) ・地域との連携等の工夫があるか(例 地域イベントがあるとして、どのような役割で参加するか等) | <ul style="list-style-type: none"> ・貢献度の高い提案、提案者の意欲の高い提案を評価します。 ・対象地域の特性や課題がよく分析されており、地域との連携を円滑に進めることのできる提案を評価します。 | | 10 | |
| | 実績 | <ul style="list-style-type: none"> ・改修の実績があるか(件数・類似事例を明示) ・不動産業(管理・賃貸)の実績があるか(件数、類似事例を明示) ・転貸(サブリース)の実績があるか(件数、類似事例を明示) ・「新しい長崎県づくり」のビジョン(未来大国:こども・交流・イノベーション・食・健康)に資するような物件の実績はあるか(あれば事例を明示) | <ul style="list-style-type: none"> ・改修の件数が多い提案、類似事例の実績がある提案を評価します(※)。 ・不動産業(管理・賃貸)の件数が多い提案、類似事例の実績がある提案を評価します(※)。 ・転貸(サブリース)の件数が多い提案、類似事例の実績がある提案を評価します(※)。 ・「新しい長崎県づくり」のビジョン(未来大国:こども・交流・イノベーション・食・健康)に資するような物件の実績があれば評価します(※)。 ※協力会社についても評価しますので、実績(件数や類似事例など)を記載してください。 | | 10 | |
| 価格評価 | 書類審査 | 貸付額(※) 2,716,130円/棟・年 以上 (税抜) ※参考 1棟(18戸)あたり226,344円/月、1戸あたり12,574円/月 ※県の普通財産の貸付料算定基準に基づき、算定した貸付額(建物・土地)となります。 | <ul style="list-style-type: none"> ・県へ納める貸付額が高い提案を評価します。 ※ただし、非住宅の用途で活用する場合は、別途消費税が加算されます。【評価対象外】 | 各提案者の配点＝ 10×各提案者の提案額/最高提案額 ただし、小数第2位以下は四捨五入する。 | 10 | 10 |
| | | | ※最低基準点 100点満点中40点の評価点に満たない場合は失格となります。 | 合計 | 100 | |