

川口アパート建替事業
事業者選定基準
(案)

令和4年11月25日

長崎県

目 次

1 総則	1
(1) 事業者選定基準の位置づけ	1
(2) 選定方式	1
(3) 委員会	1
2 審査の手順	2
(1) 資格審査	3
(2) 第一次審査	3
(3) 第二次審査	3
(4) 審査結果の公表	3
3 審査基準	4
(1) 第一次審査	4
(2) 第二次審査	5

1 総則

(1) 事業者選定基準の位置づけ

本事業者選定基準は、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、民間事業者を募集及び選定するために公表する「募集要項」と一体のものである。

(2) 選定方式

本事業を実施する PFI 事業者には本事業に関する専門的な知識やノウハウが求められるため、県は、事業者選定にあたっては公募型プロポーザル方式を採用し、価格審査のほか、事業計画、建替住宅整備業務、既存住宅解体業務、維持管理・運営業務、余剰地活用業務（付帯事業）の提案等について、総合的に審査し最優秀提案者及び次点者を選定する。

(3) 委員会

審査における提案書等の評価は、学識経験者等で構成す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、「委員会」という。）を設置して行う。

【委員会委員】（敬称略）

役職	氏名	所属等
委員長	●● ●●	●●●●●●●●●●
副委員長	●● ●●	●●●●●●●●●●
委員	●● ●●	●●●●●●●●●●
委員	●● ●●	●●●●●●●●●●
委員	●● ●●	●●●●●●●●●●
委員	●● ●●	●●●●●●●●●●

2 審査の手順

事業者の選定は、資格審査、第一次審査（価格審査、基礎審査）及び第二次審査（提案評価）の三段階により実施する。公告から事業者選定までの流れを図1に示す。

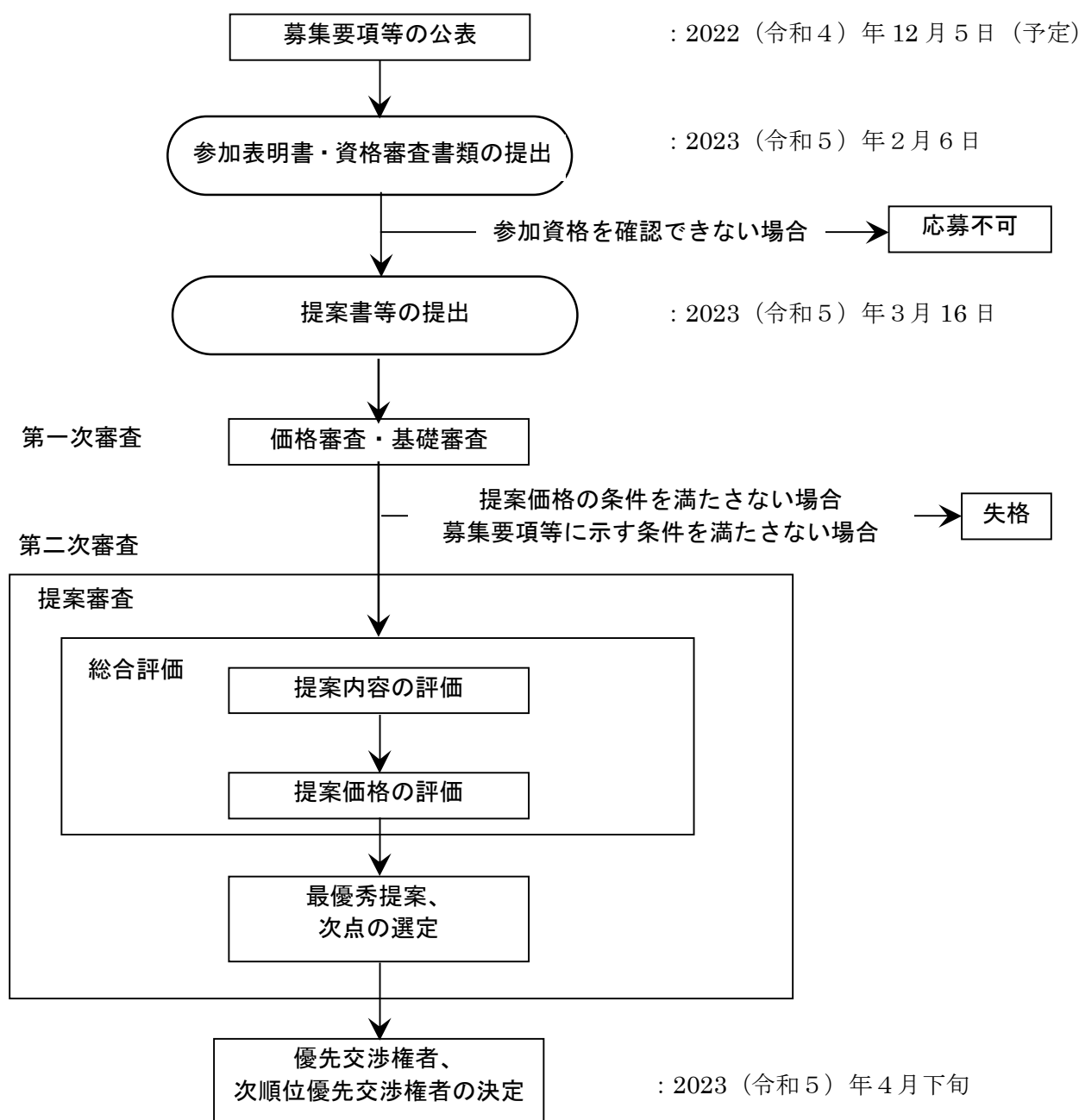


図1 選定フロー

(1) 資格審査

提案書等の受付に先立ち参加表明書及び参加資格審査書類（別添資料3：様式集に示す様式2-1～様式2-13及びその添付書類を含む）を受け付け、参加者の備えるべき参加資格を満たしているか否かを確認する。なお、資格審査の結果は、参加資格審査書類の提出をした者に通知するものとし、参加資格を有すると認められた者でなければ提案書等を提出できない。

(2) 第一次審査

(ア) 価格審査

提案価格（参加者が提案する「建替住宅整備費、既存住宅解体費及び建替住宅維持管理・運営費」をいう。以下同じ。）がサービス対価上限額を超えていないか、余剰地活用価格が県の示す基準貸付料に基づく金額を下回っていないかを審査する。

(イ) 基礎審査

提案書等の内容について、募集要項及び要求水準書で提示している基本的事項を満たしているか、明確に判断できる内容について審査する。

(3) 第二次審査

第一次審査を合格した提案について、委員会は次のとおり評価する。なお、評価は匿名にて行う。県は、委員会の評価に基づき、最優秀提案者及び次点者を選定する。

(ア) 性能評価

委員会において提案の内容についての評価を行う。

評価方法は本書に定められた審査基準に従い、委員全員の合議による。

(イ) 価格評価

参加者が提案する「提案価格」及び「余剰地活用価格」を得点化する。

(ウ) 総合評価

総合評価は、性能評価の得点と価格評価の得点の合計により行う。

(4) 審査結果の公表

資格審査及び第一次審査の結果は、各参加者に個別に通知する。第二次審査の結果については提案書等を提出した各参加者へ個別に通知するほか、結果の概要、審査講評を県のホームページに公表する。

3 審査基準

(1) 第一次審査

(ア) 価格審査

下記の内容について確認し、基準を満たさない場合は、失格とし、提案審査の対象としない。

- a 提案価格がサービス対価上限額を超えていないか。

(下表は、消費税及び地方消費税相当額を含まない。)

サービス対価上限額	●,●●●,●●●,●●●●円
-----------	-----------------

- b 余剰地活用価格における提案単価が県の示す基準貸付料を下回っていないか。

基準貸付料	●●●円/㎡・月
-------	----------

土地の時価相当額の 2.2%程度が年間の貸付料となる想定をしています。

(イ) 基礎審査

参加者から提出された提案書等の内容が、募集要項及び要求水準書に示す基本的事項を満たしているか審査する。当該基本的事項を満たしていない場合は失格とし、第二次審査(提案評価)の対象としない。基礎審査の基本的事項と審査内容は、表1に示すとおりとする。

表 1 基礎審査の基本的事項と審査内容

基本的事項		審査内容
書類の欠落		・提案書類がすべて提出されていること。
法令の遵守		・建築基準法における集団規定のうち、影響の大きな項目(建蔽率・容積率、斜線制限、用途制限)について、法令等を遵守していること。
更新住宅	住棟	・主要構造部をコンクリート系構造(SRC、PCを含む)とし、耐火構造となっていること。
	住戸	・整備戸数80戸が確保され、所要の住戸構成及び面積が計画されていること。
	集会所	・所定の広さが確保されていること。
	駐輪場	・2DK・2LDKタイプの住戸に対し、住戸内もしくは各住戸に離接する廊下等にて1住戸1台分の専用スペースが確保されていること。
事業計画	工期	・令和8年3月末までに現居住者の建替住宅への移転が完了予定であること。

(2) 第二次審査（提案評価）

(ア) 性能評価

性能評価の配点は70点満点とする。

提案内容は、次頁の表3に示す、性能評価の評価項目、評価の視点及び配点に基づき、表2の採点基準により点数化する。

表2 性能評価におけるにおける採点基準

評価	評価内容	採点基準
A	提案内容が特に優れている	配点×1.00
B	提案内容が優れている	配点×0.80
C	提案内容が普通である	配点×0.60
D	提案内容がやや劣っている	配点×0.40
E	提案内容が劣っている	配点×0.20

(イ) 価格評価

価格評価の配点は県の負担額（提案価格）及び収入（余剰地活用価格）について評価し30点満点とする。

評価は、県の負担額（提案価格）及び収入（余剰地活用価格）を下記の計算式で得点化する。なお、県の収入は、余剰地活用価格のみを対象とし、自主事業による貸付料は対象としない。

また、得点は小数点以下第3位を四捨五入し、同第2位まで求めるものとし、評価する金額は全て税抜き、名目値（現在価値換算前の金額）とする。

a 価格評価の計算式

$$\begin{aligned} \text{価格点} = & \quad A \times (\text{サービス対価上限額} - \text{提案価格}) \\ & \quad \div (\text{サービス対価上限額} - \text{参加者中最小の提案価格}) \\ & + \quad B \times (\text{余剰地活用価格}) \div (\text{参加者中最大の余剰地活用価格}) \end{aligned}$$

$$\text{※} A = 30 \times (\text{サービス対価上限額}) \div (\text{サービス対価上限額} + \text{余剰地活用価格参考総額})$$

$$\text{※} B = 30 \times (\text{余剰地活用価格参考総額}) \div (\text{サービス対価上限額} + \text{余剰地活用価格参考総額})$$

余剰地活用価格参考総額：基準貸付料×913 m²×12×50 の金額をいう。

(ウ) 総合評価

性能評価及び価格評価の得点の合計により総合評価とし、県は、総合評価点の最も高い者を最優秀提案者に選定する。また、総合評価点が2番目に高い者を次点者に選定する。

なお、最高得点が同点の場合は性能評価点において上位の者を最優秀提案者とする。性能評価点も同点の場合には、県の負担額（提案価格）が低い者を最優秀提案者とする。

表 3 性能評価の審査項目及び配点

No.	審査項目	審査の視点	配点	関連様式 No.
■事業計画			17	
1	事業実施体制、安定性等	<ul style="list-style-type: none"> ・事業実施体制の信頼性、有資格者等の配置の適切性 ・代表企業、構成企業それぞれの役割分担、マネジメント体制等の明確性、適切性 ・法令順守の取組姿勢の適切性 ・モニタリング計画の適切性 	3	様式 4-2 様式 3 全般
	事業収支、リスク管理等	<ul style="list-style-type: none"> ・資金調達、事業収支計画の妥当性 ・リスク管理体制、リスク分担、保険付保等 	5	様式 4-3 様式 3 全般
2	余剰地活用	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の主旨を踏まえた余剰地活用事業の提案 	5	様式 4-4 様式 3 全般
3	地域経済、地域社会貢献への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・県内業者の活用 ・地域貢献、社会貢献の実績及び今回の取組 	4	様式 4-5
■施設計画			23	
4	全体計画配置計画	<ul style="list-style-type: none"> ・事業用地全体及び周辺地域との一体的な配置計画による良好な住環境の形成 ・周辺への日照、風害、プライバシー確保、圧迫感等への配慮 ・事業用地全体の調和及び周辺環境との調和等を踏まえた意匠・景観への配慮 	4	様式 4-6 様式 5 全般
5	住棟・住戸計画	<ul style="list-style-type: none"> ・分かりやすく合理的で安全性の高い動線計画 ・日照、通風、プライバシー確保等に配慮した住棟・住戸計画 ・快適な居住空間となるような室内設計の工夫 ・コミュニティ形成に配慮した住棟内共用部分（玄関ホール等）、集会所等の配置・活用 ・バリアフリー化やユニバーサルデザインへの配慮 ・将来的なニーズの変化に対応した間取り等の変更容易性 	5	様式 4-7 様式 5 全般
6	子育て世代等への対応	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て世代が暮らしやすい住戸計画等に対する工夫 	3	様式 4-8 様式 5 全般
7	安全・防犯への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・災害時の安全確保への配慮（火災に対する安全性、避難・救助・消防活動の容易性への配慮等） ・歩車分離、住戸内外の事故防止等への配慮 ・設備機器における人為的誤操作や経年劣化による事故被害防止等の安全機能への配慮 ・防犯性向上への配慮（視認性・照度の確保等） 	3	様式 4-9 様式 5 全般
8	環境負荷の低減	<ul style="list-style-type: none"> ・サステイナブルな社会に資する本事業における具体的な取組（LCCO2 の削減、地球温暖化、環境共生、省エネルギーへの配慮、建物の断熱性能向上等） 	3	様式 4-10 様式 5 全般

No.	審査項目	審査の視点	配点	関連様式 No.
9	長期的な維持管理への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・予防保全を前提とした建物・設備の更新性、メンテナンス性、耐久性等への配慮 ・日常の清掃、保守点検、設備機器の取扱い等の容易性への配慮 ・修繕等施設管理コスト縮減への配慮 	5	様式 4-11 様式 5 全般
■施工計画			12	
10	施工計画、実施体制等	<ul style="list-style-type: none"> ・適切な施工計画、工期の遵守や工期短縮に対する配慮 ・設計、施工及び工事監理の的確な体制 ・品質管理、安全管理に関する具体的な提案 	6	様式 4-12 様式 3-6
	施工中の安全確保等	<ul style="list-style-type: none"> ・解体工事におけるアスベスト除去に関する具体的な提案 ・PCB 含有に関する調査及び対応方法の提案 ・施工中の近隣への十分な安全対策、騒音・振動等環境への配慮 ・施工中における既存住宅入居者への配慮 	6	様式 4-13 様式 5-15
■維持管理・運営計画			15	
11	業務実施計画、体制等	<ul style="list-style-type: none"> ・円滑な維持管理・運營業務の計画及び適切な人員・体制の構築 	3	様式 4-14
	維持管理・運営内容	<ul style="list-style-type: none"> ・建替住宅を良好に維持し、長期的な修繕コストの抑制に繋がる提案 ・入退去にかかる円滑な支援に対する配慮 	7	様式 4-15
	自主事業	<ul style="list-style-type: none"> ・セキュリティに留意しつつ、入居者や周辺地域の利便性向上やコミュニティ形成に資する自主事業の提案 	5	様式 4-16
■その他の優れた提案			3	
12	上記以外に評価すべき提案事項	<ul style="list-style-type: none"> ・上記の評価項目には含まれない優れた提案 	3	—
合計点			70	