

公 告

公募型プロポーザルの実施（公告）

旧県営魚の町団地活用プロジェクトについて、公募型プロポーザルを行うので公告する。

令和6年2月16日

長崎県知事 大石 賢吾

1 公募概要

- | | |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1) 事業名 | 旧県営魚の町団地活用プロジェクト |
| (2) 事業内容 | 県が貸付けを行う旧県営魚の町団地の改修及び利用希望者への転貸 等 |
| (3) 履行期間 | 契約日から10年間（令和16年3月31日まで） |
| (4) 事業概要 | 本事業は、県が所有し、現在は使われていない旧県営魚の町団地（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の有償で貸し出し、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、利用希望者に転貸（サブリース）を行うものであり、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を目指すものである。 |
| (5) 事業場所 | 旧県営魚の町団地（長崎県長崎市魚の町2-18） |
| (6) 貸付戸数 | 18戸 |
| (7) 貸付金額 | 2,716,130円／棟・年 以上
（非住宅用途で利用する場合は、消費税及び地方消費税相当額が別途必要。） |

2 参加資格

本公募に参加できる者は、参加表明書を提出し、参加資格の確認を受けた者とする。

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する。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する。

- 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
 - 売上高営業利益率（％）＝当期利益／売上高×100 が1％以上
 - 売上高経常利益率（％）＝（営業利益＋営業外利益－営業外費用）／総売上高×100 が1％以上
 - 流動比率（％）＝流動資産／流動負債×100 が100％以上
- 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っては、契約締結のために必要な同意を得ている者
- 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
- 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
- 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
- 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

3 関係資料の配布場所、期間及び方法

公告及び公募要領等の関係資料は、この公告の日から令和6年3月25日(月)まで、次に示す長崎県のウェブサイトに掲載する。

<https://www.pref.nagasaki.jp/section/jutaku/>

4 現場見学会の開催

日 時：令和6年2月16日(金)から3月14日(木)までの間で、見学時間は事業者毎に別途調整する。

場 所：旧県営魚の町団地(長崎市魚の町2-18)

その他：現場見学会への参加を希望する者は、希望する日の3日前までに電子メールで10に示す担当部局へ報告すること(様式任意)。

5 プロポーザルへの参加方法(参加表明及び技術提案)

(1) 本プロポーザルへの参加を希望する者は、参加表明書を提出し、参加資格の確認を受けるものとする。

参加表明書：「旧県営魚の町団地活用プロジェクト公募要領」に示す様式Ⅰ、様式Ⅱ及び添付資料 1部

(2) 技術提案

上記(1)において参加資格を確認した後、技術提案書を提出する。

技術提案書：「旧県営魚の町団地活用プロジェクト公募要領」に示す様式1、様式2及び様式3並びにExcelデータ及びPDFデータ(CD-R) 5部

6 参加表明について

プロポーザルに参加したい事業者は、参加表明書(様式Ⅰ)、誓約書(様式Ⅱ)及び関係資料を次により提出すること。なお、協力会社がある場合は、その者に関する関係書類も提出すること。

(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、到着を担当部局に確認すること。

(2) 提出先

10に示す担当部局

(3) 提出部数 1部

(4) 提出期限 令和6年2月27日(火)午後5時 ※必着

7 参加資格の確認及び技術提案書の審査、最も優れた提案者の特定

(1) 参加資格の確認

参加資格の確認は、2の項目について、競争参加資格委員会において行う。確認の結果、参加表明をした者に対し、参加資格の有無の通知を電子メールにて送付し、原本を郵送する。

(2) 技術提案書の審査

技術提案書の審査は、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。)において行う。

①書類審査

技術提案書について、8に定める評価基準により、価格評価の書類審査を実施する。

②ヒアリング審査

審査委員会は、技術提案書の提出者に対し、提案評価のヒアリング審査（プレゼンテーション及び質疑応答）を実施する。ヒアリング審査においては提出した技術提案書のみを使用するものとし、提出した資料以外のものは評価対象としない。

(3) 最も優れた提案者の特定

7 (2) ①書類審査及び②ヒアリング審査結果に基づき審査委員会において評価を行い、最も優れた提案者を特定し、併せて次点を選出する。なお、得点が40点未満の場合は、該当なしとする。特定者へは特定通知を、非特定者へは非特定通知を電子メールにて通知し、原本を郵送する。

8 技術提案について

(1) 評価基準及び技術提案書作成要領（別紙の「旧県営魚の町団地活用プロジェクト公募要領」において詳細を説明）

①評価基準

評価項目	審査方法	評価の着眼点		配点	
		評価事項			小計
提案評価	コンセプト設定	ヒアリング審査	<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 	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 	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 	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） 	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） 	10	
価格評価	県の貸付額	書類審査	<ul style="list-style-type: none"> ・ 貸付額（※） 2,716,130円／棟・年（税抜） 以上 ※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） 	10	10
合計				100	

②技術提案書（様式3）作成要領

- ・ 文章の文字のフォントは問わないが、10.5ポイント以上を原則とする。
- ・ 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（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）を記載してはならない。

- ・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。

(2) 技術提案書の提出方法

持参又は郵送（書留）とする。なお、郵送（書留）の場合は、到着を10の担当部局に確認すること。

(3) 提出先 10に示す担当部局

(4) 技術提案書の提出部数

技術提案書は、A4に折り込み、5部提出すること。また、技術提案書のExcelデータ及びPDFデータを入れたCD-R1枚を併せて提出すること。

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

(5) 提出期限 令和6年3月25日（月）午後5時 ※必着

9 契約の締結

最も優れた提案者に対し、本業務についての契約締結の交渉を行う。その提案者との契約が成立しない場合は、次点となった提案者と契約締結の交渉を行う。実施時期は、令和6年4月下旬の予定。

10 担当部局

担当内容	担当部局	電話番号等	住所
当プロポーザルに関する全般事項	長崎県土木部住宅課 住環境整備班	TEL：095-894-3104 メールアドレス： sumai-doboku@pref.nagasaki.lg.jp	〒850-8570 長崎県長崎市尾上町3-1

11 日程

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 ヒアリング参加者数により変動あり。	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、長崎県の休日を定める条例(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。(ホームページ掲載事項を除く。)

(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。

12 プロポーザルへの参加資格がないとされた者又は最も優れた提案者とされなかった者に対する理由の説明

参加資格がないとされた者又は最も優れた提案者とされなかった者は契約担任者に対して参加資格がないとされた理由又は最も優れた提案者とされなかった理由について説明を求めることができる。

説明を求めることができる期間及びその回答期限は次のとおりとする。

参加資格がないとされた理由に関する苦情申立期限	参加資格要件不適合通知書による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。)	長崎県土木部住宅課 住環境整備班 TEL 095-894-3104 FAX 095-894-3464 〒850-8570 長崎県長崎市尾上町3-1
上記回答期限	苦情申立期限の日の翌日から起算して7日以内(休日除く。)	
最も優れた提案者とされなかった理由に関する苦情申立期限	結果の公表をした日の翌日から起算して7日以内(休日を除く。)	
上記回答期限	苦情申立期限の日の翌日から起算して7日以内(休日を除く。)	

13 その他

(1) 入札結果は、次に示す長崎県のウェブサイトに掲載する。

(<https://www.pref.nagasaki.jp/section/jutaku/>)

(2) 不明な点に関する問い合わせ先

長崎県土木部住宅課 住環境整備班

TEL 095-894-3104 FAX 095-894-3464

〒850-8570 長崎県長崎市尾上町3-1