

西諫早団地建替事業
落札者決定基準

令和7年8月5日

長崎県

目 次

1 総則	1
(1) 落札者決定基準の位置づけ	1
(2) 審査方式	1
(3) 審査委員会	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（提案評価）	5

1 総則

(1) 落札者決定基準の位置づけ

本落札者決定基準は、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西諫早団地建替事業（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、選定するための手順、方法、評価基準等を示したものであり、入札に参加しようとする者に公表する「入札説明書」と一体のものである。

(2) 審査方式

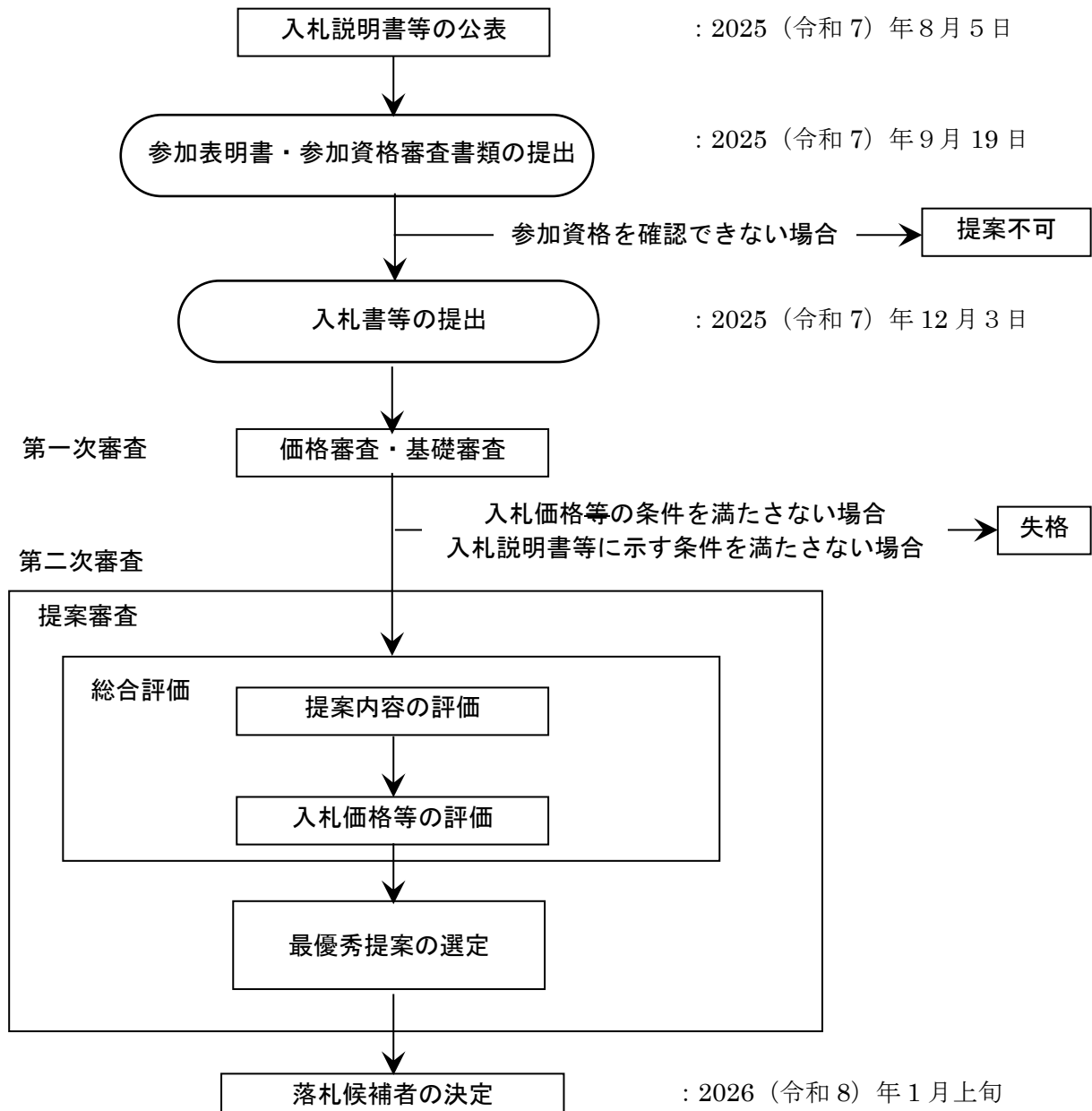
本事業を実施する PFI 事業者には本事業に関する専門的な知識やノウハウが求められるため、県は、事業者選定にあたっては総合評価落札方式（一般競争入札）を採用し、価格審査のほか、事業計画、建替住宅整備業務、既存住宅改修業務、既存住宅解体業務、既存住宅、建替住宅、改修住宅維持管理・運營業務、入居者移転支援業務、余剰地活用業務（付帯事業）、自主事業（自由提案）の提案等について審査し、得点化した結果、総合評価点の最も高い者を落札候補者とする。

(3) 審査委員会

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西諫早団地建替事業総合評価審査委員会（以下「審査委員会」という。）を設置して行う。

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（提案審査）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。



※「入札価格等」とは、「サービス対価入札価格」及び「余剰地活用価格」のことを言う。

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2-17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入札に参加できない。

(2) 第一次審査

(ア) 価格審査

サービス対価入札価格（参加者が提案する「建替住宅整備費、改修住宅整備費、既存住宅解体費、維持管理・運営費及び入居者移転支援業務費の合計」をいう。以下同じ。）が予定価格を超えていないか、余剰地活用価格が県の示す余剰地予定価格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、入札説明書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、審査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、審査委員会の評価に基づき、落札候補者を選定する。

(ア) 性能評価

審査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評価基準に従い、委員全員の合議による。

(イ) 価格評価

参加者が提案する「サービス対価入札価格」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 サービス対価入札価格が予定価格を超えていないか。

(下表は、消費税及び地方消費税相当額を含まない。)

予定価格	9, 884, 625, 000円
------	-------------------

- B 余剰地活用価格が県の示す余剰地予定価格を下回っていないか。

(下表は、消費税及び地方消費税相当額を含まない。)

余剰地予定価格	- 323, 265, 000円
---------	------------------

(イ) 基礎審査

参加者から提出された提案書等の内容が、入札説明書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。
建替住宅	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	・建替住戸数 210 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。
	駐車場	・整備戸数に対する割合が 100%以上の駐車台数を確保すること。
	駐輪場	・整備戸数に対する割合が 70%以上の駐輪台数を確保すること。
改修住戸	住 戸	・改修住戸数 150 戸について、所要の改修内容が実施されること。
維持管理運営	人員・体制	・人員・体制が明確に示されていること。
余剰地活用	活用範囲	・既存住宅、建替住宅、改修住宅以外の部分を余剰地として設定し、全余剰地を活用する計画となっていること。
事業計画	工 期	・令和 14 年 3 月末までに現居住者の建替住宅、改修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 700 点満点とする。

提案内容は、次頁の表 3 に示す、性能評価の審査項目、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

※審査項目 25 等において、提案が行われていない審査項目については 0 点とする。

(イ) 価格評価

価格評価の配点はサービス対価入札価格及び余剰地活用価格について評価し 300 点満点とする。

評価は、サービス対価入札価格及び余剰地活用価格を下記の計算式で得点化する。

なお、サービス対価入札価格が品質確保保証価格（税抜き）を下回った場合は、品質確保保証価格を評価算定上のサービス対価入札価格に置き換えて価格点を算出する。

また、余剰地活用価格については、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 2 位を四捨五入し、同第 1 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

価格点 = A (住宅等整備費等) + B (更地価格及び建付地価格) + C (余剰地活用負担価格)

$$A (\text{※1}) = 3225 (\text{※2}) \times \left\{ 1 - \frac{\text{入札価格}}{\text{予定価格}} \right\}$$

$$B = 9 \times \frac{\text{更地価格及び建付地価格の合計額}}{\text{入札参加者中最大の更地価格及び建付地価格の合計額}}$$

$$C = 33 \times \frac{\text{入札参加者中最小の余剰地活用負担価格}}{\text{余剰地活用負担価格}}$$

※1 A : 258 点を上限とする。

※2 入札価格が品質確保保証価格 (予定価格の 92%相当額) と同額の場合に 258 点満点となるよう設定

自主事業により、余剰地を取得せず、既存建物を活用する場合の価格点Cは以下の式によるものとする。

$$C = 33 \times \theta (\text{※3}) \times \frac{\text{入札参加者中最小の余剰地活用負担価格} (\text{※4})}{\text{余剰地活用負担価格} \times (1/\theta)}$$

※3 用地取得する余剰地の余剰地活用負担予定価格/全余剰地の余剰地活用負担予定価格

※4 全ての応募者について、「余剰地活用負担価格 × (1/θ)」で比較し、その最小値をもって、「入札参加者中最小の余剰地活用負担価格」とする。

(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落札候補者に選定する。

なお、最高得点と同点の場合は、以下の順で落札候補者を選定する。

- ① 性能評価点において、上位の者
- ② 性能評価点も同点の場合は、県の負担額 (提案価格) が低い者
- ③ 性能評価点及び県の負担額 (提案価格) も同点の場合は、くじ引きにより落札候補者を選定する。

表 3 性能評価の審査項目及び配点

No.	審査項目	評価の視点	配点	関連様式 No.
■事業計画			90	
1	事業実施体制、安定性、実現性等	<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 ・事業提案の実現に向けた関係機関等との協議状況、提案内容の実現の見込み ・事業全体を通じた工程管理の適切性 	30	様式 4-2
2	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 	20	様式 4-3
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 	25	様式 4-4
4	全体の調和	<ul style="list-style-type: none"> ・余剰地における民間提案施設の規模、高さ、デザインなどが既存公営住宅及び建替住宅と調和するような配慮・工夫 	15	様式 4-5
■建替住宅計画			190	
5	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 	50	様式 4-6
6	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 	50	様式 4-7
7	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 	30	様式 4-8
8	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） 	30	様式 4-9

No.	審査項目	評価の視点	配点	関連様式 No.
9	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） 	30	様式 4-10
■改修住宅計画			40	
10	住棟・住戸計画	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺環境を最大限活かし、入居者がその環境を享受できるように外構計画に配慮 ・既存住宅改修の色彩やデザイン等は、改修住宅が周辺地域に与える圧迫感、景観に十分な配慮 ・新設道路から各棟へのアクセスを考慮し、敷地内車道、歩道、駐車場、駐輪場、ゴミステーションを整備 ・エレベーターの設置、屋内の段差解消による福祉対応、3点給湯化・浴室の改善 ・建物アプローチ部分のバリアフリー化やユニバーサルデザインの考え方を導入 	20	様式 4-11
11	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 	10	様式 4-12
12	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） 	10	様式 4-13
■施工計画			40	
13	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 ・解体中の周辺地域への騒音・振動、粉塵等の配慮 	25	様式 4-14
14	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 	15	様式 4-15
■維持管理・運営計画（既存住宅、建替住宅、改修住宅）			80	
15	業務実施計画、体制等	<ul style="list-style-type: none"> ・円滑な維持管理・運営業務の計画及び適切な人員・体制の構築 ・休日夜間等の対応等、入居者が気軽に相談できる窓口対応の提案 	30	様式 4-16
16	維持管理・運営内容	<ul style="list-style-type: none"> ・既存住宅、建替住宅、改修住宅等を良好に維持し、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 	25	様式 4-17
17	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削減への配慮 	25	様式 4-18

No.	審査項目	評価の視点	配点	関連様式 No.
■入居者移転支援計画			40	
18	業務実施計画、体制等	<ul style="list-style-type: none"> 円滑な入居者移転支援業務の計画及び適切な人員・体制の構築 休日夜間等の対応等、入居者が気軽に相談できる窓口 対応の提案 	25	様式 4-19
19	入居者移転支援内容	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者や障害者等にも配慮した円滑な移転実施計画 仮移転期間中の安否確認・緊急事態の対応策 各種書類の記入、回収に関する工夫 引越手続きが困難な高齢者や障害者等のニーズに応じた引越手続きに関する諸手続きの支援策 可能な限り入居者の意向に沿うような業務を行うことにより、入居者の移転が円滑に進むよう支援 	15	様式 4-20
■余剰地活用計画			140	
20	余剰地活用方針	<ul style="list-style-type: none"> 西諫早ニュータウン再生への寄与 周辺環境や地域ニーズを踏まえたまちづくりへの寄与 	30	様式 4-21
21	業務実施計画、体制等	<ul style="list-style-type: none"> 民間施設の需要見込みの妥当性 実施スケジュールの適切性と優位性 	40	様式 4-22
22	用途及び配置計画	<ul style="list-style-type: none"> 良好な住宅地である周辺環境に調和した活用計画 多様な世代や入居者及び周辺住民のニーズに対応した生活利便性、暮らしの質の向上に資するサービスの提供 複合用途による多機能化の提案 	40	様式 4-23
23	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） 子育て世帯への配慮 	15	様式 4-24
24	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） 	15	様式 4-25
■自主事業（自由提案）			40	
25	自主事業の計画	<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 持続的なまちづくりに寄与する提案 	40	様式 4-26
■その他の優れた提案			40	
26	上記以外に評価すべき提案事項	<ul style="list-style-type: none"> 上記の評価の視点には含まれない優れた提案（例） 県営住宅の長期的な管理の見通しを踏まえた提案 西諫早団地の20年後を見据えた提案 	40	様式全般
合計点			700	