

西諫早団地建替事業
入札説明書

令和7年8月5日

長崎県

目 次

1	入札説明書の位置づけ	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	3
(7)	事業範囲	3
(8)	事業者の収入及び負担等	5
(9)	事業期間	6
(10)	事業の実施に必要と想定される根拠法令等	7
3	民間事業者の募集及び選定に関する事項	8
(1)	事業者選定に関する基本的事項	8
(2)	事業者の募集及び選定の手順に関する事項	10
(3)	予定価格等	14
(4)	参加者の備えるべき参加資格要件	15
(5)	提出書類の取り扱い	23
(6)	事業契約の手続き	23
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	24
(1)	基本的考え方	24
(2)	予想されるリスクと責任分担	24
(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）	24
(4)	モニタリングに係る費用負担	25
(5)	モニタリングの結果の活用	25
(6)	事業期間中の事業者と県の関わり	25
(7)	事業終了後の措置	25
5	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	26
(1)	既存施設概要	26
(2)	用地概要	26
(3)	建替住宅構成	26
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	27
(1)	基本的な考え方	27
(2)	管轄裁判所の指定	27
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	28
(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	28
(2)	その他の事由により事業の継続が困難となった場合	28

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	29
(1) 法制上及び税制上の措置	29
(2) 財政上及び金融上の支援	29
(3) その他の支援に関する事項	29
9 その他特定事業の実施に関し必要な事項	30
(1) 議会の議決	30
(2) 応募に伴う費用負担	30
(3) 問合せ先	30
別紙 1－1 事業スキーム図（S P Cを設立する場合）	31
別紙 1－2 事業スキーム図（S P Cを設立しない場合）	32
別紙 2 位置図	33

本入札説明書では、以下のように用語を定義する。

用語	定義
県	長崎県をいう。
本事業	「西諫早団地建替事業」をいう。
P F I 法	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。）をいう。
西諫早 NT	西諫早ニュータウンをいう。
事業者	本事業を実施する民間事業者をいう。
事業用地	本事業の対象とする西諫早団地全体の用地をいう。
建替住宅	本事業で整備する西諫早団地及び外構を含む施設全体をいう。
改修住宅	県が改修を行うあやめ・さくら・すみれ棟、及び PFI 事業により改修を行った後の I・J・K・L 棟をいう。
建替住宅用地	事業用地のうち、事業者の提案により建替住宅を整備する土地をいう。
余剰地	事業用地のうち、事業者の提案により余剰地活用業務を実施する土地をいう。
民間提案施設	余剰地を活用して、事業者が自らの責任及び費用において整備・運営する施設をいう。
既存住宅	既存の西諫早団地及び外構を含む施設全体をいう。
1 工区新築棟	既存住宅のうち、県が整備する新住棟をいう。
既存住宅入居者	既存県営住宅の入居している者すべてをいう。
入居者	既存住宅、建替住宅、改修住宅の入居している者すべてをいう。
本移転	入居者の既存住宅、建替住宅、改修住宅への移転をいう。
仮移転	入居者の既存住宅への仮移転をいう。（対象者は事業者の提案による）
住宅替	入居者の西諫早団地以外の県営住宅への移転をいう。
住宅等整備費	建替住宅整備業務及び既存住宅改修業務に係る対価をいう。
住宅等維持管理・運営費	建替住宅、既存住宅及び改修住宅の維持管理・運営業務に係る対価をいう。
入札説明書等	入札公告、入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、基本協定書（案）及び事業契約書（案）等をいう。
入札参加者	本事業の総合評価落札方式（一般競争入札）に参加する民間事業者をいう。
参加グループ	施設の設計、建設、解体、工事監理、維持管理・運営、入居者移転支援、余剰地活用の能力を有し、本事業に応募する者で、複数の企業により構成されるグループをいう。
構成企業	参加グループを構成する企業をいう。
審査委員会	「西諫早団地建替事業総合評価審査委員会」をいう。
設計企業	構成企業のうち、本事業に係る建替住宅整備業務・既存住宅改修業務・既存住宅解体業務の設計業務に当たる者をいう。
建設企業	構成企業のうち、本事業に係る建替住宅整備業務・既存住宅改修業務に当たる者をいう。
解体企業	構成企業のうち、本事業に係る既存住宅解体業務に当たる者をいう。
工事監理企業	構成企業のうち、本事業に係る工事監理業務に当たる者をいう。
維持管理・運営企業	構成企業のうち、本事業に係る維持管理・運営業務に当たる者をいう。

入居者移転支援企業	構成企業のうち、本事業に係る入居者移転支援業務に当たる者をいう。
余剰地活用企業	構成企業のうち、付帯事業として県から余剰地の売却を受けて、民間提案施設を整備・運営する者をいう。
S P C	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設立する特別目的会社をいう。

1 入札説明書の位置づけ

この入札説明書は、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、民間事業者を総合評価落札方式（一般競争入札）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、入札説明書とこれに合わせて公表する次の資料（以下、入札説明書と次の資料を合わせて「入札説明書等」という。）の内容を踏まえ、入札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：落札者決定基準
- ・ 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：事業契約書（案）

なお、入札説明書等と公表済みの実施方針（令和 7 年 3 月 31 日公表）、要求水準書（案）（令和 7 年 3 月 31 日公表）、実施方針等に関する質問及び回答（令和 7 年 4 月 28 日公表）及び落札者決定基準（案）（令和 7 年 6 月 30 日公表）に相違がある場合は、入札説明書等の内容を優先するものとする。

また、入札説明書等に記載がない事項については、入札説明書等に対する質問回答によるものとする。

2 事業の内容に関する事項

(1) 事業名称

西諫早団地建替事業

(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

西諫早団地が位置する西諫早 NT は、昭和 44 年度から 52 年度にかけて新住宅市街地開発事業により開発され、県営住宅・市営住宅等の公的賃貸住宅や戸建て住宅からなる県内では比較的大規模な住宅団地である。入居開始から 40 年を超え、全国の住宅団地同様に人口減少・少子高齢化が著しく、地域コミュニティの減退、空き家、生活・福祉関連サービスの不足等さまざまな問題が生じている。建替・改修や余剰地の活用に対しては民間活力の導入により、西諫早団地建替を西諫早 NT 全体の再生に資する計画とし、相乗効果を生み出すことで、より一層の西諫早団地の活性化及び価値向上を図る。

そこで、県は、入居者の住環境の向上及び財政負担の軽減の実現をはかるため、PFI 事業として、現地での建て替えと、既存住宅の改修を行う事業を実施する。また、既存住宅及び整備後の建替住宅、改修住宅の維持管理・運営を実施するとともに、事業によって創出された余剰地について、事業者の提案により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。

(5) 事業方式

本事業は、PFI 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、以下の業務を実施する。

(ア) 事業用地の敷地の確定

(イ) 既存住宅の維持管理・運営業務の実施

(ウ) 既存住宅入居者の移転支援

(エ) 既存住宅（H、M、N、O、P、Q、R、S、T、つばき、のぎく 計 11 棟）の解体・撤去

(オ) 開発道路の整備

(カ) 現在の西諫早団地（H、M、N、O、P、Q、R、S、T、つばき、のぎく跡地のいずれか）に建替住宅 210 戸を設計・建設後、県に所有権を移転し、維持管理・運営業務の実施

(キ) 既存住宅（I、J、K、L 計 4 棟 150 戸）を改修（改修時期は事業者提案による）

(ク) 自らの提案に基づき、余剰地を購入することにより、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、余剰地活用業務を実施

(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、改修住宅及び既存住宅を「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～オに示す建替住宅等に関する業務及びカに示す余剰地活用業務、キに示す自主事業（自由提案）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) 建替住宅建設業務

- a 建替住宅の建設工事業務
- b 施設引渡業務

(ウ) 開発道路整備業務

(エ) 工事監理業務

(オ) 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 既存住宅改修業務

(ア) 設計業務

- a 調査業務（既存住宅改修にあたり必要な業務）
- b 既存住宅改修の基本・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 既存住宅の改修工事業務
- 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

ウ 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

エ 維持管理・運営業務

- (ア) 建築物保守管理業務
- (イ) 建築設備保守管理業務
- (ウ) 修繕業務
- (エ) 入居者対応業務
- (オ) その他の業務

オ 入居者移転支援業務

- (ア) 本移転支援業務
- (イ) 仮移転支援業務
- (ウ) 住宅替支援業務
- (エ) 退去者支援業務
- (オ) 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

カ 余剰地活用業務

事業者は、余剰地を県から取得し、独立採算事業として余剰地活用業務を実施すること。

事業用地のうち、別添資料 1 要求水準書添付資料 3 に示す余剰地Ⅰ（A・B・C・D・E 跡地）及びⅡ（U・V・W・X・Y・Z 跡地）は既存建物付きで県から取得して余剰地活用業務の対象とすることを必須とする。（余剰地Ⅰ、Ⅱの一部で自主事業を実施する場合を除く。）

事業用地のうち、余剰地Ⅰ及びⅡ以外の土地を提案により余剰地活用業務の対象とする場合は、既存建物解体後、更地の状態で県から取得して余剰地活用業務の対象とすること。

なお、既存建物は全て、耐震基準を満たしている。このため、余剰地Ⅰ及びⅡについては、既存建物を解体して新規の民間提案施設を建設して活用する提案、又は既存建物を改修して民間提案施設として活用する提案の双方の提案ができるものとする。全余剰地について、個別に活用内容を提案すること。

（余剰地Ⅰ及びⅡの位置等については、別添資料 1 要求水準書添付資料 3 参照のこと。）

キ 自主事業の実施（自由提案）

事業者は、事業用地内を活用して、必要に応じて行政財産の目的外使用許可を得る、もしくは普通財産の賃貸借契約を県と締結することにより、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、余剰地Ⅰ、Ⅱの一部を活用して自主事業を実施する場合は、余剰地Ⅰ、もしくはⅡを県から取得せずに、必要に応じて行政財産の目的外使用許可を得る、もしくは普通財産の賃貸借契約を県と締結することにより、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り扱いは以下のとおりである。

- (ア) 建替住宅、改修住宅、既存住宅との合築は不可とする。
- (イ) 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、行政財産の目的外使用許可にて使用料を徴収する。
- (ウ) 使用料は、公益的な事業であれば減免の可能性がある。
- (エ) 自主事業の実施期間は、原則任意であるが、本事業における維持管理運営期間を外れない範囲で設定すること。

また、普通財産を自主事業に用いる場合の施設の取り扱いは以下のとおりである。

- (オ) 既存住宅との合築は不可とする。
- (カ) 県は事業者から普通財産の賃借料を徴収する。
- (キ) 自主事業の実施期間は、原則任意であるが、本事業における維持管理運営期間を外れない範囲で設定すること。

（８）事業者の収入及び負担等

本事業における事業者の収入および負担は、次のとおりである。

ア 事業者の収入

（ア）住宅等整備費及び既存住宅解体費

- a 県は、住宅等整備費及び既存住宅解体費について、建替住宅整備業務、既存住宅改修業務及び既存住宅解体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 8 年度から令和 12 年度の各年度に事業者を支払う。

また、事業者は、公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和 27 年法律第 184 号）に第 2 条第 4 項に規定する保証事業会社と、契約書に記載する工事完成の時期を保証期限として、同条第 5 項に規定する保証契約を締結し、かつ、その保証証書を県に寄託した場合、県から前金払を受けることができる。

- b 県は、住宅等整備費及び既存住宅解体費のうち、本事業完了前に引渡しを要する次の業務に係る費用については、当該業務の引渡し時に残額を一括して支払う。
 - ・ 建替住宅等の設計業務
 - ・ 建替住宅建設業務
 - ・ 既存住宅改修業務

- ・既存住宅解体業務
- c 既存住宅の改修業務が完了し、令和13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8年度から令和12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。
- (イ) 住宅等維持管理・運営費
県は、住宅等維持管理・運営費について、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。
なお、退去補修費については精算対象とする。
- (ウ) 入居者移転支援業務費
県は、入居者移転支援業務費について、事業契約にあらかじめ定める額を、事業期間にわたり事業者を支払う。
また、県は、入居者移転支援業務に要する費用のうち、移転支援業務実費分については、令和8年度以降、実績に応じた額を支払う。
- (エ) 事業用地内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、事業用地内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
- (オ) 余剰地活用業務に係る収入
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。
県は、余剰地Ⅰ及びⅡ上に存する既存住棟の解体費等、余剰地を活用するうえで必要な費用を余剰地活用負担価格として事業者を支払う。

イ 事業者の負担

- (ア) 住宅等整備費及び既存住宅解体費
事業者は、住宅等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。
- (イ) 自主事業に係る費用
事業者は、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、行政財産の使用料もしくは普通財産の賃借料を徴収する予定である。
- (ウ) 余剰地活用業務
事業者は、自ら提案した余剰地の取得費用（注）を余剰地の取得時に県に支払う。
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。
注：余剰地Ⅰ及びⅡについては、既存住棟の解体費等、余剰地を活用するうえで必要な費用（余剰地活用負担価格）を考慮しない建付地価格をいう。

(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８年 １月
事業契約の仮契約の締結	令和８年 ２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８年 ３月
既存住宅、建替住宅、改修住宅維持 管理・運営期間	令和９年４月１日～令和３０年３月
現入居者の１工区新築棟への移転	１工区新築棟引渡し日の翌日～令和１０年３月
既存住宅解体期間	令和１０年 ４月～令和１１年 ９月 なお、現住居者の１工区新築棟への移転が令和１ ０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。
開発道路の整備期間	本契約締結後～令和１２年３月
建替住宅の設計・建設期間 (確認申請等含む)	本契約締結後～令和１３年１２月
建替住宅の引渡し（所有権移転）	事業者の提案による※
改修住宅の設計・建設期間 (確認申請等含む)	本契約締結後～令和１３年３月
改修住宅の引渡し（所有権移転）	事業者の提案による※
現入居者の建替住宅、改修住宅移 転	本契約締結後～令和１４年３月

※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、入居者移転支援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総合評価落札方式（一般競争入札）により行うものとする。

なお、本調達は、地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令（平成7年 政令 372 号）の規定が適用される調達契約に該当する。

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

入札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 入札価格

b 入札説明書と併せて公表する落札者決定基準に基づく総合的な提案内容

エ 審査委員会の設置と評価

県は、学識経験者等から構成される審査委員会を設置する。

なお、審査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	椎名 大介	長崎県土木部 参事監
委員	安武 敦子	長崎大学大学院 教授
委員	宮地 晃輔	長崎県立大学 教授
委員	西川 博公	諫早市建設部 部長

オ 委員への接触の禁止

入札参加者やそれと同一と判断される団体等が、入札説明書公表後から本事業の落札者の選定までの間に、審査委員会の各委員に面談を求めたり、入札参加者の 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入札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、審査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審査委員会又は県が判断した場合には、当該入札参加者は参加資格を失うものとする。

カ 入札にあたっての留意事項

(ア) 入札説明書等の承諾

入札参加者は、入札説明書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、本件審査に関し必要な費用は、すべて入札参加者の負担とする。

(ウ) 入札の辞退

参加資格申請を行った入札参加者が、入札を辞退する場合は、入札書等の提出期限までに「別添資料 3：様式集」様式 2-17 の辞退届を提出すること。

(エ) 公正な入札

入札参加者は「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、公正に総合評価落札方式（一般競争入札）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、当該入札参加者を参加させず、又は入札の執行を延期し、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) 入札の中止・延期

競争入札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入札を公正に執行できないと認められるとき、又は入札参加者が無いときは、再公告又は入札の取り止め等の対処を図る場合がある。

(カ) 落札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 P F I 事業として実施することが適当でないと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7年7月18日（金）
入札公告（入札説明書等の公表）	令和7年8月5日（火）
入札説明書等に関する対話の実施	令和7年8月18日（月）・20日（水）
入札説明書等に関する質問の受付	令和7年8月26日（火）
入札説明書等に関する質問の回答	令和7年9月12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7年9月19日（金） 通知：令和7年10月3日（金）
入札書等の受付	令和7年12月1日（月） ～同年12月2日（火）
開札及び提案書等の受付	令和7年12月3日（水）
落札者の決定及び公表	令和8年1月上旬
基本協定の締結	令和8年1月
事業契約の仮契約の締結	令和8年2月
事業契約に係る議会の議決※	令和8年3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 入札説明書等に関する直接対話

入札説明書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7年8月18日（月）午前10時00分から午後17時00分まで

令和7年8月20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「入札説明書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7年8月8日（金）午後3時まで

(エ) 送付先

後述9（3）に示す問合せ先

ウ 入札説明書等に関する質問・意見の受付及び回答公表

入札説明書等に関する質問・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、「入札説明書等に関する質問・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「入札説明書等に関する質問・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 7 年 8 月 5 日（火）～同年 8 月 26 日（火）午後 3 時まで

(ウ) 送付先

後述 9（3）に示す問合せ先

(エ) 入札説明書等に関する質問・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 7 年 9 月 12 日（金）

エ 参加資格審査の受付

入札参加者は、構成企業名を記載した競争入札参加資格審査申請書（参加表明書）及び入札参加資格確認のため必要な各種書類を提出し、構成企業の入札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、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、入札を辞退した場合に、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 7 年 9 月 19 日（金）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 7 年 10 月 3 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 7 年 10 月 15 日（水）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 7 年 10 月 24 日（金）を目途に回答する。

キ 入札書等の提出

入札参加者は、以下のとおり入札書等を提出することとする。

(ア) 提出期間

令和 7 年 12 月 1 日（月）から 12 月 2 日（火）午後 5 時まで（必着）

(イ) 提出先

後述 9（3）に示す問合せ先

(ウ) 提出方法

入札書等は郵送（一般書留郵便、簡易書留郵便又は特定配達記録郵便など受取人が郵便物を受け取った記録が残る方法による提出期限までに必着。）により提出すること。

なお郵送物の表に「入札書等在中」と明記の上、提案受付番号を記載すること。

(エ) 入札書等

（様式 3-1）入札書

（様式 3-2）入札価格等総括表

正本 1 部 副本 1 部 任意の封筒に入れ密封すること。

ク 開札

入札参加者又はその代理人は開札に立ち会うこと。

入札参加者の内、入札書に記載された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。）が予定価格を上回っているもしくは余剰地活用価格が余剰地予定価格を下回っている入札参加者は失格とする。この際に、開札の場で入札金額の公表は行わない。

(ア) 開札日時

令和 7 年 12 月 3 日（水）10 時 00 分

(イ) 開札会場

長崎県庁 6 階 建築課入札室

(ウ) 入札執行回数

入札執行回数は、1 回とする。

(エ) 入札の無効

入札公告において示した入札参加資格のない者が行った入札、参加書類及び入札書類に虚偽の記載をした者が行った入札は無効とする。なお、（2）オの参加資格確認審査通過者であっても、開札時において（4）ア又は（4）イの要件を満たさない者は、入札参加資格のない者に該当する。

ケ 提案書等の受付

入札参加者のうち、入札を通過した者は、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 7 年 12 月 3 日（水）上記クの開札後

提出場所：後述 9（3）に示す問合せ先

（イ）提出方法

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。

コ 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、審査委員会への提案内容の説明を求める予定である。

また、審査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、入札参加者に対して通知するものとする。

サ 落札者の決定・公表

県は、落札者を決定した場合には、その結果を入札参加者に通知するとともに公表する。

また、落札者が落札者決定時から事業契約締結時までに（4）ア又は（4）イのいずれかの要件を欠くこととなった場合は、事業契約を締結しないことがある。ただし、代表企業以外の構成企業が上記の事由に該当した場合は、失格とはせず、県と協議の上、当該構成企業の変更を認めることがある。

シ 落札者とされなかった理由の説明要求及び説明要求に係る回答

落札者とされなかった者は、落札者とされなかった理由について、説明要求期限（落札者決定通知を行った日の翌日から起算して 7 日以内（土日祝日を除く。））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、説明要求期限の 7 日以内を目途に回答する。

ス 入札説明書等の変更

直接対話等における入札参加者からの意見等を受けて、入札説明書等の内容の変更を行うことがある。

なお、入札説明書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) 予定価格等

ア 予定価格

住宅等整備費等に係る予定価格は、以下のとおりである。入札にあたっては以下の金額以下とすること。

予定価格： 9, 884, 625, 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)

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の6%、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。

ウ 普通財産の貸付料

普通財産の貸付料については、建物もしくは土地について事業者が取得した鑑定評価の結果に基づき、県と事業者が協議の上、決定するものとする。

エ 余剰地予定価格

本事業における余剰地予定価格は、以下のとおりである。入札にあたっては以下の金額以上とすること。

余剰地予定価格： - 323, 265, 000円

(消費税及び地方消費税相当額を含まない。)

オ 余剰地参考価格(余剰地活用業務)

余剰地活用業務に係る余剰地の購入額については、余剰地参考価格を以下のとおり示す。

余剰地Ⅰ	余剰地参考用価格：	-114,181,000円
〔内訳 建付地価格 3,000,000円〕		
	余剰地負担価格(税抜き)	117,181,000円
余剰地Ⅱ	余剰地参考価格：	-324,284,000円
〔内訳 建付地価格 2,000,000円〕		
	余剰地負担価格(税抜き)	326,284,000円
余剰地①	余剰地参考価格(更地価格)：	55,300,000円
余剰地②	余剰地参考価格(更地価格)：	59,900,000円

(4) 参加者の備えるべき参加資格要件

ア 入札参加者の構成等

(ア) 参加者の構成

- a 入札参加者は、以下に記載する構成企業により構成される参加グループとすること。
- ・設計企業
 - ・建設企業
 - ・解体企業
 - ・工事監理企業
 - ・維持管理・運営企業
 - ・入居者移転支援企業
 - ・余剰地活用企業

なお、設計企業、建設企業、解体企業、工事監理企業、維持管理・運営企業、**入居者**移転支援企業、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 落札者は、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。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（注）はSPCを設立しないことも可とする。
- (a) 落札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。（構成企業のうちSPCに出資するものを構成員とし、SPCへの出資は構成企業以外も可能である。）
- (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。

注）SPCを設立しない場合、詳細は、事業契約書で定めるが、代表企業は、業務を実施する各構成企業が業務遂行困難となった場合、当該業務遂行が困難となった企業の代替企業の探索及び当該代替企業への業務引継を行わなければならない。

(イ) 代表企業の選定

- a 入札参加者は、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、入札手続き及び落札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ほか、本事業に係る業務のすべてについて責任を負うものとする。

(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) 入札参加者の制限

入札参加者は、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申請書の提出期限日から落札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 申請書等の提出期限の日以前 6 か月から落札決定までの間において、電子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。
- h 落札者決定日までに、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。）。
- i 入札公告日から落札者決定日までの間において入札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。
- j P F I 法第 9 条に示される欠格事由に該当する者。
- k 審査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。

- 1 県が本事業について、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。

- ・株式会社地域経済研究所 九州事務所
- ・株式会社アービカルネット
- ・弁護士法人御堂筋法律事務所

(イ) 入札参加者の個別参加資格要件

設計企業、建設企業、解体企業、工事監理企業、維持管理・運営企業、入居者移転支援企業、余剰地活用企業、及びその他企業等は、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（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 22（2010）年 4 月 1 日から令和 7（2025）年 3 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 22（2010）年 4 月 1 日から令和 7（2025）年 3 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 3,400 m²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 建設企業のうち建築主体工事を担う企業

建設企業のうち建築主体工事を担う企業は3者以上で構成し、次の①、②、③の要件を満たす者がそれぞれ1者参加すること。

- ①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1,200点以上であること。
- ②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900点以上であること。
- ③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800点以上であること。

建設企業のうち建築主体工事を担う企業は、統括する建設企業を置き(a)から(e)すべての要件を満たすこと。その他の構成企業は、(a)、(b)及び2)の要件を除く(e)の要件を満たすこと。

- (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) 平成22(2010)年4月1日から令和7(2025)年3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
- (d) 平成22(2010)年4月1日から令和7(2025)年3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3,400㎡以上
- (e) 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担当する工事期間中、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(c)又は(d)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項の規定による建築工事業に係る監理技術者資格者証を有していること。

c 建設企業のうち電気設備工事を担う企業

建設企業のうち電気設備工事を担う企業は参加する場合は、1者は次の①の要件を満たすこと。

①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電気工事の総合評定値が850点以上であること。

建設企業のうち電気設備工事を担う企業が参加する場合は、(a)から(c)すべての要件を満たすこと。

- (a) 建設業法第3条第1項の規定による特定建設業の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、「電気工事業」に登録されている者。
- (c) 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担当する工事期間中、専任で施工現場に配置できること。
 - 1) 一級電気工事施工管理技士の資格を有する者。
 - 2) 建設業法第27条の18第1項の規定による電気工事業に係る監理技術者資格者証を有していること。

d 建設企業のうち機械設備工事を担う企業

建設企業のうち機械設備工事を担う企業が参加する場合は、1者は次の①の要件を満たすこと。

①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管工事の総合評定値が850点以上であること。

建設企業のうち機械設備工事を担う企業が参加する場合は、(a)から(c)すべての要件を満たすこと。

- (a) 建設業法第3条第1項の規定による特定建設業の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、「管工事業」に登録されている者。
- (c) 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担当する工事期間中、専任で施工現場に配置できること。
 - 1) 一級管工事施工管理技士の資格を有する者。
 - 2) 建設業法第27条の18第1項の規定による管工事業に係る監理技術者資格者証を有していること。

e 解体企業

解体企業は2人以上で構成し、次の①、②の要件を満たす者がそれぞれ1人参加すること。

- ①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設工事の総合評定値が800点以上かつ解体工事の総合評定値が700点以上であること。
- ②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解体工事の総合評定値が700点以上であること。

解体企業は、統括する解体企業を置き(a)から(c)と(e)すべての要件を満たすこと。
その他の構成企業は、(a)、(b)、(d)、(e)すべての要件を満たすこと。

- (a) 建設業法第3条第1項の規定による特定建設業の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、「解体工事業」に登録されている者。
- (c) 平成22(2010)年4月1日から令和7(2025)年3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解体工事を元請け(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) 5階建て以上
 - 3) 延床面積5,000㎡以上
- (d) 平成22(2010)年4月1日から令和7(2025)年3月31日までに完了した、次の要件をすべて満たす建築物の解体工事を元請け(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) 5階建て以上
 - 3) 延床面積2,500㎡以上
- (e) 解体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担当する工事期間中、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土木施工管理技士の資格を有する者。
 - 2) 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。

f 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22(2010)年4月1日から令和7(2025)年3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22(2010)年4月1日から令和7(2025)年3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 3,400 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。

g 維持管理・運営企業

維持管理・運営企業は(a)～(c)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(a)、(b)、(c)の要件を単独で全て満たし、他の者は(b)及び(c)の要件を満たすこと。

(a) 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。

(b) 宅地建物取引業法第3条に規定する免許を有すること。

(c) 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。

h 入居者移転支援企業

入居者移転支援企業は次の要件を満たすこと。

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）の規定による宅地建物取引業の免許を有すること。複数の者で入居者移転支援業務を行う場合は、すべての入居者移転支援企業が当該免許を有すること。

i 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。

j その他企業

上記aからi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な資格（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 長崎県入札参加参加者資格名簿に登録を行っていない場合

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、本事業の入札参加にあたり、工事並びに工事に関する調査、設計及び測量業務の契約に係る一般競争入札及び指名競争入札に参加しようとする者に必要な資格等に基づく入札の参加資格審査を受け、参加資格を有すると認められる必要がある。詳細は、下記の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入札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入札に参加できない。

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) 入札書等の受付日の翌日から落札者決定日までの間、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入札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) 落札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、県は落札者と基本協定を締結しない場合がある。この場合、県は落札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、当該落札者が、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落札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、当該落札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

落札者決定後、落札者は、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、入札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、落札者と入札説明書等に基づき建替住宅業務等本事業全般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8年1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8年3月を予定している。

事業者提案によりSPCを設立する場合、SPCは、仮契約締結までに設立することし、SPCと事業契約を締結するものとする。

エ 契約の締結にかかる諸費用の負担

基本協定及び事業契約の締結にかかる諸費用（印刷、製本、収入印紙等の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、本事業の建替住宅整備業務、既存住宅改修業務、既存住宅解体業務、維持管理・運営業務、入居者移転支援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）」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 施設整備段階

県は、事業者が実施する建替住宅整備業務、既存住宅改修業務、工事監理業務及び入居者移転支援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 施設完成段階

県は、建設工事の完成時に事業者から施設の譲渡を受けるに当たり、事業者により建設された施設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、事業者が実施する既存住宅解体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。

エ 維持管理・運営段階

県は、事業者が実施する維持管理・運営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、基本協定及び事業契約書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、事業契約に定める事由が事業者に存する場合は、事業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。

(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7年3月現在)

施設名称	西諫早団地（既存住宅）
住所	諫早市堂崎5番地1号 ほか
整備年度	昭和48～56年度、平成8年度
施設概要	階数：RC造5階建て：30棟、7階建：1棟
入居戸数／ 管理戸数	580戸／907戸

(2) 用地概要

項目	概要
所在地	諫早市堂崎5番地1号 ほか
建替住宅用地の面積	13,540 m ² 程度以下（提案による）
余剰地の面積	29,410 m ² 程度以上（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	第1種中高層住居専用地域
防火・準防火地域	—
建ぺい率・容積率	60%・200%
日影規制	4時間/2.5時間（測定面4.0m）

(3) 建替住宅構成

ア 住戸数は210戸とし、住戸タイプ及び面積は下記のとおりとすること。

イ 車いす対応住戸は設置しない。

住戸タイプ	住戸専用面積	戸数	世帯構成員 (標準)
2DK・2LDKタイプ	50～60 m ²	105戸程度	1人、2人
3DK・3LDKタイプ	60～70 m ²	105戸以上	3人以上
		210戸	

※住戸専用面積には、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、基本協定及び事業契約（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7年2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8年2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、すべて入札参加者の負担とする。

(3) 問合せ先

長崎県 土木部 住宅課

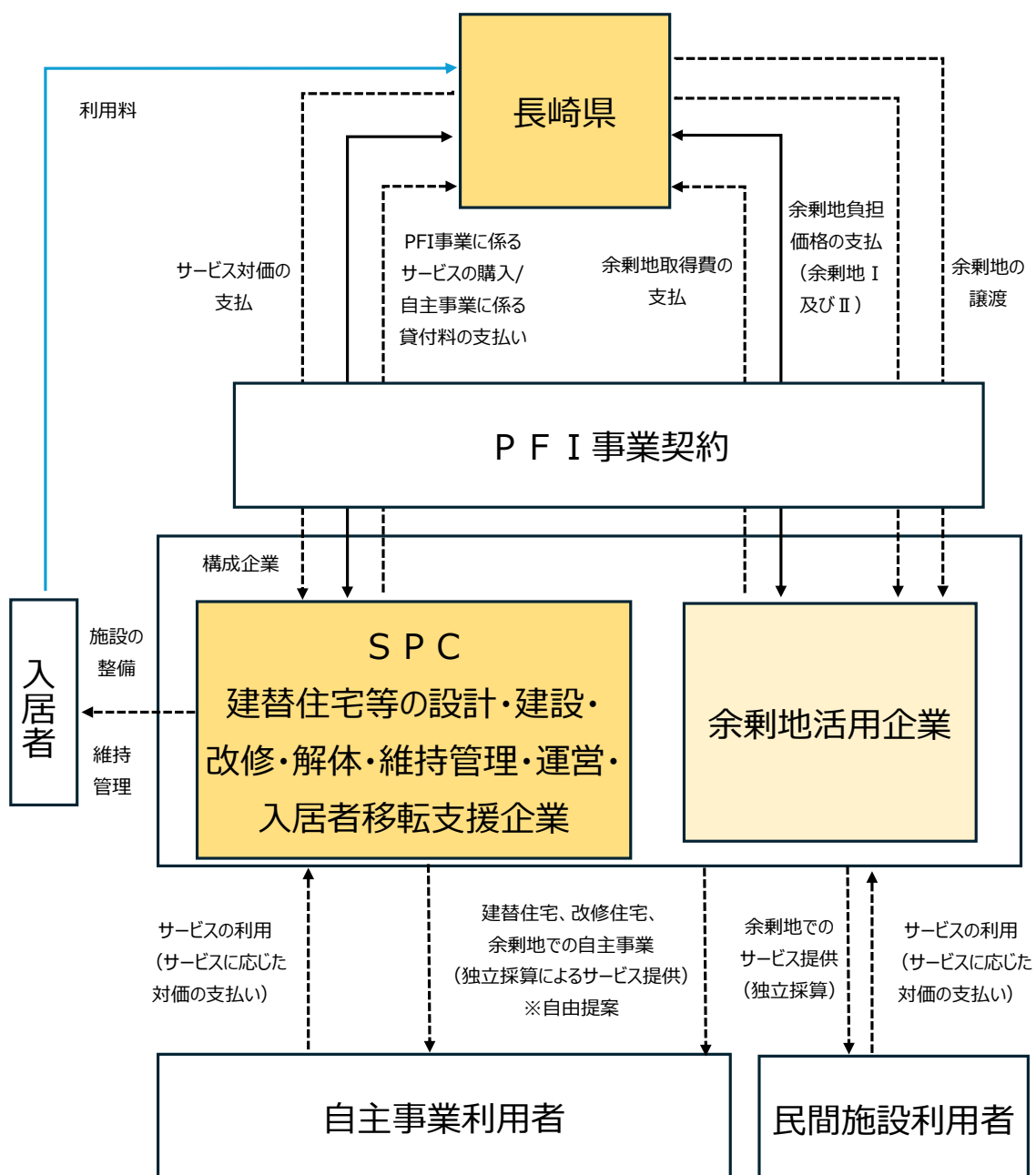
〒850-8570 長崎県長崎市尾上町3番1号

TEL: 095-894-3108 (直通)

FAX: 095-894-3464

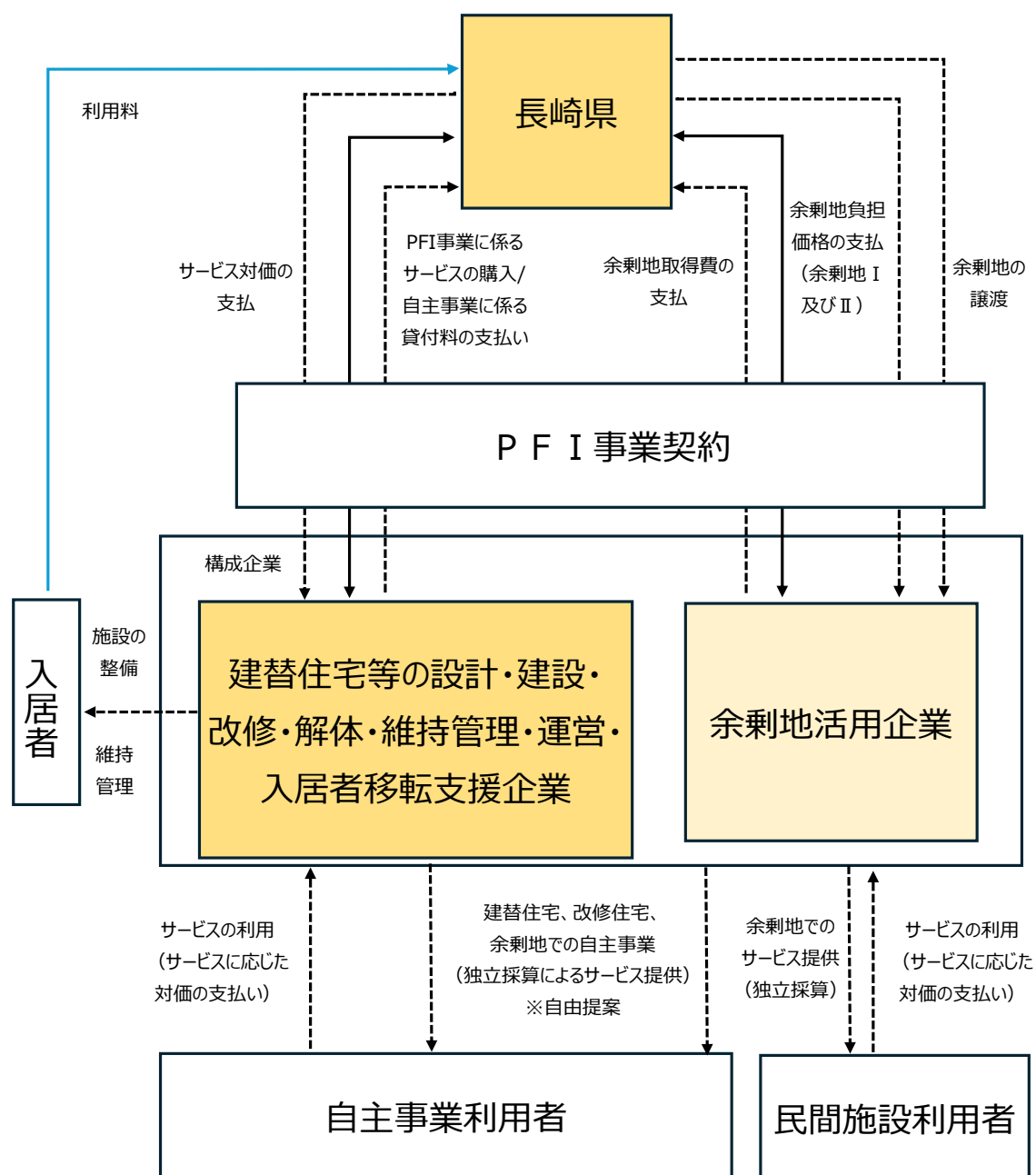
E-mail: jutaku.kikaku@pref.nagasaki.lg.jp

別紙 1－1 事業スキーム図（SPCを設立する場合）



※落札者決定後、県は構成企業全員と基本協定書を締結する。

別紙 1－2 事業スキーム図（SPCを設立しない場合）



※落札者決定後、県は構成企業全員と基本協定書を締結する。

別紙2 位置図

