

川口アパート建替事業
審査結果及び講評

令和5年4月28日

長崎県

目 次

1. プロポーザル委員会の構成	1
1.1. プロポーザル委員会の設置目的	1
1.2. 委員会の体制	1
2. 審査の概要	2
2.1. 審査の方法	2
2.2. 審査の手順	3
2.3. 募集等の経緯	4
2.4. プロポーザル委員会の開催	5
3. 審査結果	6
3.1. 資格審査	6
3.2. 第一次審査	6
3.3. 第二次審査	6
4. 講評	10
4.1. 提案内容の評価に関する講評	10
4.2. 総評	13

プロポーザル委員会の構成

1.1. プロポーザル委員会の設置目的

長崎県（以下「県」という。）は、本事業を実施する民間事業者を、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（以下「PFI法」という。）第8条の規定により公募するにあたり、PFI法第11条に基づく客観的な評価を行い、本事業にふさわしい民間事業者を選定するため、長崎県土木部競争参加資格委員会（以下「資格委員会」という。）設置要綱を準用し、プロポーザル委員会を設置した。

1.2. 委員会の体制

プロポーザル委員会の委員は、以下のとおりである。

表 1 プロポーザル委員会の委員一覧（敬称略）

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	坂田 昌平	長崎県土木部 参事監
委員	小村 良之	はしばみ法律事務所 弁護士
委員	橋本 彼路子	長崎総合科学大学 教授
委員	宮地 晃輔	長崎県立大学 教授
委員	中野 智文	長崎市土木部 課長

2. 審査の概要

2.1. 審査の方法

最優秀提案者及び次点者を選定するための審査方法は、プロポーザル参加者の参加資格要件に関する「資格審査」と、「価格審査」と「基礎審査」からなる「第一次審査」、プロポーザル参加者からの提案内容に関する「性能評価」と提案価格に関する「価格評価」からなる「第二次審査」の3段階で実施した。

「資格審査」は、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を提出したプロポーザル参加者の参加資格要件の適格性を審査するために行い、その結果については、以降の「第一次審査」「第二次審査」には持ち越さないこととした。

「第一次審査」は「資格審査」を通過したプロポーザル参加者から提出された提案価格や提案書等の内容が、募集要項及び要求水準書で提示している基準や基本的な事項を満たしているかを審査するために行った。

「第二次審査」は、「資格審査」「第一次審査」を通過したプロポーザル参加者から提出された提案書等を対象とし、性能評価点及び価格評価点を算出し、それらの合計点（以下「総合評価点」という。）を算定するものとした。

$$\text{総合評価点} = \text{性能評価点} + \text{価格評価点}$$

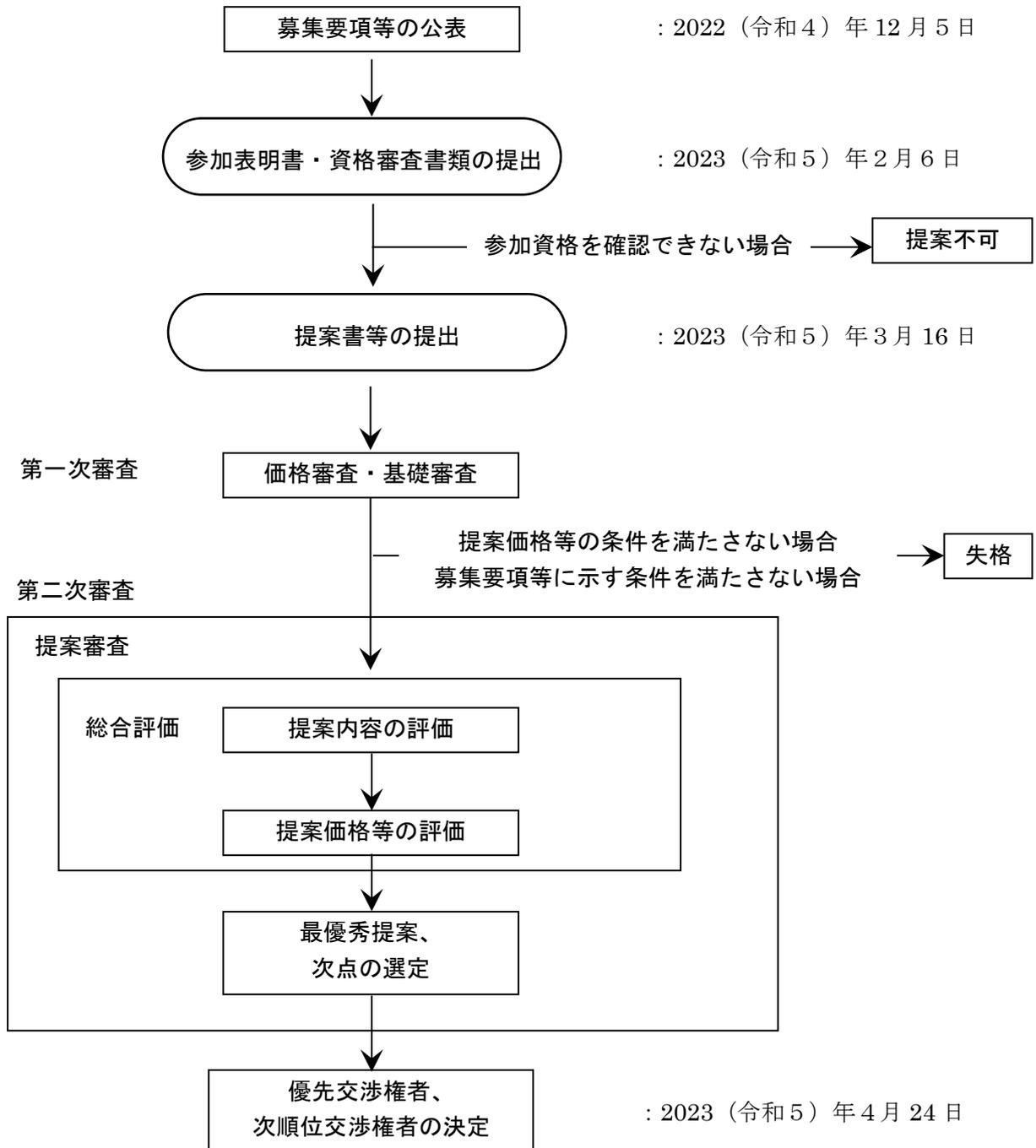
総合評価点は「100点」とし、性能評価点及び価格評価点の配点は以下のとおりとした。

表 2 総合評価点の配点

提案審査内容	配点
<性能評価点>提案内容の評価	70点
<価格評価点>提案価格及び余剰地活用価格の評価	30点

2.2. 審査の手順

審査の手順は、以下のとおりである。



※「提案価格等」とは、「提案価格」及び「余剰地活用価格」のことを言う。

図1 審査の手順

2.3. 募集等の経緯

事業者募集等の経緯は、以下のとおりである。

表 3 事業者募集及び選定の経緯

特定事業の選定・公表	令和4年11月30日(水)
募集公告(募集要項等の公表)	令和4年12月5日(月)
募集要項等に関する対話の実施	令和4年12月15日(木)・19日(月)
募集要項等に関する質問の受付	令和4年12月26日(月)
募集要項等に関する質問の回答	令和4年1月20日(金)・27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5年2月6日(月) 通知: 令和5年2月17日(金)
プロポーザル参加者との対話の実施	令和5年2月22日(水)
提案書等の受付	令和5年3月16日(木)
最優秀提案者の決定	令和5年4月24日(月)
最優秀提案者の公表	令和5年4月28日(金)
基本協定の締結	令和5年5月
事業契約の仮契約の締結	令和5年6月
事業契約議案の県議会提出	令和5年6月

2.4. プロポーザル委員会の開催

プロポーザル委員会の開催日及び主な議事は、以下のとおりである。

表 4 プロポーザル委員会の開催経過

回数	開催日	主な議事
第1回	令和4年10月28日(金)	<ul style="list-style-type: none">・募集要項(案)について・要求水準書(案)について・事業者選定基準(案)について
第2回	令和5年3月2日(木) 3日(金)	<ul style="list-style-type: none">・提案審査の審査方法について・第3回プロポーザル委員会の進め方について
第3回	令和5年4月18日(火)	<ul style="list-style-type: none">・事業者プレゼンテーションについて・最優秀提案者及び次点者の選定について・提案内容の評価に関する講評について

3. 審査結果

3.1. 資格審査

資格審査において、3グループから参加表明書及び参加資格審査書類の提出があり、募集要項に示すプロポーザル参加者の参加資格要件の具備について審査した結果、いずれのグループも参加資格を有していることを確認した。

表 5 プロポーザル参加者一覧

<ul style="list-style-type: none">● Aグループ● Bグループ● Cグループ

3.2. 第一次審査

県は、3グループの提案内容が基礎審査項目を満たしていることを確認し、プロポーザル委員会に報告した。

(1) 価格審査

3グループとも、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おらず、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ことを確認した。

(2) 基礎審査

3グループとも、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ことを確認した。

3.3. 第二次審査

(1) 性能評価

プロポーザル委員会は、事業者選定基準に基づき、提案内容の評価を行った。

提案内容の評価の採点基準は、以下のとおりである。なお、少数化の際は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位まで算出した。

表 6 性能評価における採点基準

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

性能評価の結果は、以下のとおりである。

表 7 性能評価の結果

審査項目		配点	A グループ	B グループ	C グループ
1) 事業計画 (17点)	1-1 事業実施体制、安定性等	3	2.50	2.60	1.60
	1-2 事業収支、リスク管理	5	3.83	5.00	2.67
	2 余剰地活用	5	4.33	4.33	2.33
	3 地域経済、地域社会貢献への配慮	4	3.07	3.60	2.40
	小計	17	13.73	15.53	9.00
2) 施設計画 (23点)	4 全体計画、配置計画	4	3.60	3.47	2.53
	5 住棟・住戸計画	5	4.00	3.83	2.50
	6 子育て世代等への対応	3	2.60	2.60	2.30
	7 安全・防犯への配慮	3	2.50	2.20	1.60
	8 環境負荷の低減	3	2.80	2.60	1.80
	9 長期的な維持管理への配慮	5	4.83	4.00	2.67
	小計	23	20.33	18.70	13.40
3) 施工計画 (12点)	10-1 施工計画・実施体制等	6	5.40	5.60	3.80
	10-2 施工中の安全確保等	6	5.40	5.60	4.00
	小計	12	10.80	11.20	7.80
4) 維持管理 ・運営計画 (15点)	11-1 業務実施計画、体制等	3	2.60	2.60	1.90
	11-2 維持管理・運営内容	7	5.83	6.30	3.97
	11-3 自主事業	5	4.17	4.17	2.83
	小計	15	12.60	13.07	8.70
5) その他の 優れた提案 (3点)	12 上記以外に評価すべき提案事項	3	2.20	2.50	1.70
	小計	3	2.20	2.50	1.70
性能評価点 合計		70	59.66	61.00	40.60

(2) 価格評価

価格評価に当たっては、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、評価する金額はすべて税抜き、名目値（現在価値換算前の金額）とする。

表 8 価格評価点の計算式

価格点 =	$25.53 \times (\text{サービス対価上限額} - \text{提案価格})$
	$\div (\text{サービス対価上限額} - \text{参加者中最小の提案価格})$
+	$4.47 \times (\text{余剰地活用価格}) \div (\text{参加者中最大の余剰地活用価格})$
※ $25.53 = 30 \times (\text{サービス対価上限額})$ $\div (\text{サービス対価上限額} + \text{余剰地活用価格参考総額})$	
※ $4.47 = 30 \times (\text{余剰地活用価格参考総額})$ $\div (\text{サービス対価上限額} + \text{余剰地活用価格参考総額})$	
余剰地活用価格参考総額：基準貸付料 $\times 913 \text{ m}^2 \times 12 \times 50$ の金額をいう。	

価格評価の結果は、以下のとおりである。

表 9 価格評価の結果

	Aグループ	Bグループ	Cグループ
提案価格	1,701,383,000 円	1,750,000,000 円	1,738,896,000 円
余剰地活用価格	405,720,000 円	334,592,000 円	521,451,000 円
価格評価点	29.01 点	19.45 点	23.10 点

(3) 総合評価並びに最優秀提案者及び次点者の選出

総合評価の結果は、以下のとおりである。

表 10 総合評価の結果

	Aグループ	Bグループ	Cグループ
性能評価点	59.54 点	61.00 点	40.14 点
価格評価点	29.01 点	19.45 点	23.10 点
総合評価点	88.67 点	80.45 点	63.70 点
備考	1 位	2 位	3 位

総合評価の結果により、プロポーザル委員会は、「Aグループ」を「最優秀提案者」の候補、「Bグループ」を「次点者」として選出した。

(最優秀提案者：Aグループ)

グループ名	構成企業【担当業務】
福德不動産グループ	(代表企業) 株式会社福德不動産【維持管理・運営、余剰地活用】
	株式会社市浦ハウジング&プランニング福岡支店【設計、工事監理】
	株式会社建友社設計【設計、工事監理】
	株式会社上滝【建設】
	株式会社フォービス【余剰地活用】
	株式会社ミズ長崎【余剰地活用】
	株式会社前田産業【その他】
	株式会社九電工【その他】
日本管財株式会社【その他】	

(次点者：Bグループ)

グループ名	構成企業【担当業務】
長崎コネクトグループ	(代表企業) 株式会社西海建設【建設、余剰地活用】
	株式会社有馬建築設計事務所【設計、工事監理】
	株式会社八光設計【設計】
	株式会社百田建築設計事務所【設計】
	株式会社梓設計九州支社【設計、余剰地活用】
	株式会社トラスティ建物管理【維持管理・運営】
	ハウス流通株式会社【余剰地活用】
	株式会社チョープロ【余剰地活用、その他】
株式会社長大長崎事務所【その他】	

4. 講評

4.1. 提案内容の評価に関する講評

各プロポーザル参加者の提案内容の評価に関する講評は、以下のとおりである。

1) 事業計画

講評
(Aグループの提案内容のうち) ・余剰地活用事業の提案について、地域への定住と住民間の交流をはぐくみ、事業対象地外の地域に付加価値を与えるものとなっている点が評価された。
(Bグループの提案内容のうち) ・リスク管理、リスク分担の視点について、想定されるリスクを網羅的に整理した上で、本事業特有の具体的なリスクを特定している点、また、総事業費を極めて高い割合で県内企業にて担う点も評価された。
(Cグループの提案内容のうち) ・余剰地活用事業の提案について、70年間の長期にわたる定期借地権付き分譲マンションの整備による子育て世代の定住人口増加への寄与するものとなっている点が評価された。

2) 施設計画

講評
(Aグループの提案内容のうち) ・事業用地全体及び周辺地域との一体的な配置計画、調和の視点について、建替住宅と余剰地のつながりを意識したパークテラスによるアクティビティの表出を提案している点や周辺環境との調和、周辺への圧迫感に配慮した施設配置やファサードのデザインを提案している点が評価された。 ・子育て世代等へ対応した住戸計画の工夫について、多様な家族構成や生活スタイルへの対応を提案している点が評価された。 ・環境負荷の低減の取組について、パッシブデザインによる空調負荷の低減等を提案している点が評価された。 ・維持管理のメンテナンス性等への配慮の視点について、配管等設備の高耐久材料・高効率機器の選定や、施設計画を踏まえた維持管理がしやすい配管計画を提案している点が評価された。
(Bグループの提案内容のうち) ・事業用地全体及び周辺地域との一体的な配置計画、調和の視点について、地域性に配慮した景観づくりを提案している点が評価された。 ・環境負荷の低減の取組について個別具体の提案をしている点が評価された。 ・維持管理のメンテナンス性等への配慮の視点で具体的な施設計画の提案をしている点が評価された。
(Cグループの提案内容のうち) ・子育て世代等へ対応した住戸計画の工夫について、「子育て」、「子育て」に配慮した間

取り、育児・介護のしやすさに資する洗面・脱衣室等における各種工夫、そして乳児のほふく（ハイハイ）が可能な畳敷きの和室を含む住戸プランを提案している点が評価された。

- 環境負荷の低減の取組について、トップランナー特定機器の積極的採用と県産材の活用を提案している点が評価された。

3) 施工計画

講評
<p>(A グループの提案内容のうち)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 適切な施工計画、工期短縮に対する配慮の視点について、提案内容の充実度と、工程管理の妥当性の観点からみて、バランスの良い施工計画が立案されている点が評価された。 • 品質管理・安全管理の提案について、数多くの具体的な技術提案とともに実績やイメージ等が明示されており、特に、躯体（コンクリート）や設備工事の工事監理におけるポイントを提案している点が評価された。 • 施工中の近隣への安全対策等の配慮の視点について、仮設計画における車両動線を具体的な明示する等の提案をしている点が評価された。 <p>(B グループの提案内容のうち)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 適切な施工計画、工期短縮に対する配慮の視点から具体的な施工計画を提案している点が評価された。 • アスベスト・PCB 調査の提案について、工期短縮に資する工夫として具体案を提案している点が評価された。 • 施工中の近隣への安全対策等の配慮の視点について具体的な提案をしている点が評価された。 <p>(C グループの提案内容のうち)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 適切な施工計画、工期短縮に対する配慮の視点について、クイックアップ工法の採用による全体工期の大幅な短縮を提案している点が評価された。 • 品質管理・安全管理の提案について、各工種において三段階に分けた品質管理の確認を行うことを提案している点が評価された。

4) 維持管理・運営計画

講評
<p>(A グループの提案内容のうち)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 維持管理・運営計画とその体制の視点について、ISO27001 認証に基づく適切な情報管理の取扱いを明示している点と、公営住宅の適正な管理に向けて、入居者を交えた実施体制を構築している点が評価された。 • 自主事業の提案について、入居者・周辺地域の利便性の向上とコミュニティ形成に資する提案と、それらの提案に対して活動実績を有する主体と連携した実施体制を提案している点が評価された。

(Bグループの提案内容のうち)

- 長期的な修繕コスト抑制に繋がる視点についての具体的な提案をしている点が評価された。
- 入退きの円滑な支援の視点について、入居者への配慮となる機器の導入を提案している点が評価された。

(Cグループの提案内容のうち)

- 維持管理・運営計画とその体制の視点について、自治会形成に向けて重要となるポイントを整理したうえで主体的に関与することを提案している点が評価された。
- 自主事業の提案について、事業対象地におけるにぎわいの形成に向けて、SPCの運営リスクに対する考え方を明示したうえで、キッチンカーの誘致を提案している点が評価された。

5) その他優れた提案

講評

(Aグループの提案内容のうち)

- 維持管理・運営計画における、要配慮者のうち希望者に対するサービスの提案や、自主事業、地域包括支援センター等の他主体との連携による住民の困りごと支援の提案が評価された。

(Bグループの提案内容のうち)

- 施設計画におけるライフラインに関して一連の提案が評価された。

(Cグループの提案内容のうち)

- 維持管理・運営計画における、高齢単身者の安否確認(月1回)の提案が評価された。

4.2. 総評

応募されたすべての提案では、建替住宅の入居者並びに周辺地域に配慮した良好な居住環境の形成に資する施設計画と社会的要請に対応した様々なアイデアが提案されるなど、随所に創意工夫がみられた。応募者各位におかれては、短期間のうちに本事業の目的を的確にとらえた事業提案をまとめ上げられたことに対して、その積極的な姿勢と熱意を高く評価するとともに、ここに篤く感謝を申し上げる。

特に、最優秀提案者（Aグループ）並びに次点者（Bグループ）においては、具体的な提案とその根拠が明示され、にぎわい創出等の地域課題の解決と地域産業の活性化に資する空間像と営みが想起される提案内容であった。先のことが想起される両グループの提案は、PFIによる事業実施に期待される成果が十分に伝わる内容といえる。

最優秀提案者並びに次点者の提案内容の評価に関する総評は、以下のとおりである。

<最優秀提案者に対して>

性能評価については、最も評価の高いBグループと同等に高評価となっていた。同提案は、価格評価における総事業費の低減の提案を含めて考慮した場合、総合的にバランスの取れた提案内容と判断された。

性能評価の提案内容のうち建替住宅の施設計画では、建替住宅と余剰地をつなぐパークテラスの提案や将来のニーズに対応した住戸プランの提案にみられる独自性が評価された。

また、余剰地活用では、福祉機能を中心とした施設の導入と、各機能並びに建替住宅の自主事業との連携による事業対象地が一体となった活動等により、川口町エリアをはじめとする地域の課題解決を志向した提案が評価された。

<次点者に対して>

性能評価については、最も評価が高く、Aグループとともに熟練度の高い提案内容と判断された。

性能評価の提案内容のうち建替住宅の施設計画では、長崎県の歴史、地域性に配慮した建築デザインや川口公園との連続性に配慮した緑化計画等の提案が評価された。

また、事業計画・実施体制では、建替住宅におけるSPC組成に加え、余剰地活用事業においてもSPCを組成する提案がなされており、長期にわたる事業期間に対して安定的な事業運営の担保を志向した点が評価された。

＜最優秀提案者に対する選定委員会からの付帯事項＞

- 本事業には、今後の長崎県の公営住宅の整備における優良モデルとなることを意識し、社会的な使命感と倫理観を持って取り組んで頂きたい。
- 本事業の実施に際しては、長崎県庁が実施する初のPFI事業であることを鑑み、長崎県とグループ内でのノウハウの共有を十分に図って頂きたい。
- 本事業の検討にあたっては、長崎県特有のダイバーシティを有する社会特性を踏まえ、社会的包摂について、ハード面だけでなくソフト面においても配慮頂きたい。
- 本事業の具体的な検討に際しては、改めて、周辺地域（川口町エリア）との関係における本事業の位置づけ、土地の履歴・ポテンシャルを生かした配置計画や住棟計画に配慮し、また、余剰地においては周辺地域の店舗への影響に留意頂きたい。
- 長崎市とは、川口公園の整備内容と本事業の外構計画との調整や、自主事業等により公園の利活用を行う上での法的な整理について、適宜、協議頂きたい。
- 長崎県とは、建替住宅の住戸プラン、各住戸プランの戸数に関して、現川口アパート入居者の意向等を踏まえた上での設計協議等に、適宜、対応頂きたい。
- 自主事業には、本事業において入居者及び地域住民の利便性の向上等に寄与する位置づけであることを意識し、入居者（自治会）の自立化、自走化に向けた事業の実現性及び継続性に対して十分に配慮の上、取り組んで頂きたい。