

西諫早団地建替事業
実施方針
(案)

令和7年3月

長崎県

目 次

1 特定事業の選定に関する事項	1
(1) 事業内容に関する事項	1
(2) 特定事業の選定及び公表に関する事項	5
2 民間事業者の募集及び選定に関する事項	7
(1) 事業者選定に関する基本的事項	7
(2) 事業者の募集及び選定の手順に関する事項	8
(3) 参加者の備えるべき参加資格要件	9
(4) 提出書類の取り扱い	17
(5) 事業契約の手続き	17
3 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	19
(1) 基本的考え方	19
(2) 予想されるリスクと責任分担	19
(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）	19
(4) モニタリングに係る費用負担	19
(5) モニタリングの結果の活用	20
(6) 事業期間中の事業者と県の関わり	20
(7) 事業終了後の措置	20
4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	21
(1) 既存施設概要	21
(2) 用地概要	21
(3) 建替住宅構成	21
5 事業契約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	22
(1) 基本的な考え方	22
(2) 管轄裁判所の指定	22
6 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	23
(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	23
(2) その他の事由により事業の継続が困難となった場合	23
7 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	24
(1) 法制上及び税制上の措置	24
(2) 財政上及び金融上の支援	24
(3) その他の支援に関する事項	24
8 その他特定事業の実施に関し必要な事項	25
(1) 議会の議決	25
(2) 応募に伴う費用負担	25
(3) 問合せ先	25
別紙 1－1 事業スキーム図（SPCを設立する場合）	26
別紙 1－2 事業スキーム図（SPCを設立しない場合）	27

別紙 2	リスク分担表（案）	28
別紙 3	位置図	32
様式 1	実施方針及び要求水準書（案）に関する質問書	33
様式 2	実施方針及び要求水準書（案）に関する意見・提案書	34
様式 3	実施方針及び要求水準書（案）に関する現地見学会参加申込書	35

本実施方針では、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	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事業対象用地をいう。
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	【別紙3「位置図」】に示す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行政財産として利用しない土地をいう。
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●●●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。

県は、本事業について、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図るため、P F I 法に基づく P F I 事業として実施することを予定している。

本事業に関し、P F I 法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する民間事業者の選定を行うにあたって、P F I 法第 5 条第 1 項の規定により実施方針を定めたので、同条第 3 項の規定に基づき公表する。

1 特定事業の選定に関する事項

(1) 事業内容に関する事項

ア 事業名称

西諫早団地建替事業

イ 事業に供される公共施設の種類

公営住宅

ウ 公共施設等の管理者等の名称

長崎県知事 大石 賢吾

エ 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（PPP/PFI 事業）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、P F I 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。

オ 事業方式

本事業は、P F I 法に基づき実施するものとし、選定された事業者は、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、A～E棟、U～Z棟 計 22 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 跡地）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

カ 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。

キ 事業範囲

事業者が行う本事業の業務範囲は次のとおりである。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

a 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）

b 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

c 開発道路整備業務

d 工事監理業務

e 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

a 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）

b 建設業務

- (a) 既存住宅の改修工事業務
- (b) 施設引渡業務

c 工事監理業務

d 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

a 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
- b 解体工事業務
 - (a) 着工前業務
 - (b) 既存住宅の解体工事業務
- c 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) 既存住宅、建替住宅、改修住宅維持管理・運營業務
 - a 建築物保守管理業務
 - b 建築設備保守管理業務
 - c 修繕業務
 - d 入居者対応業務
- (オ) 入居者移転支援業務
 - a 本移転支援業務
 - b 仮移転支援業務
 - c 住宅替支援業務
 - d 退去者支援業務
 - e 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。
- (キ) 自主事業の実施（自由提案）

事業者は、事業用地内を拠点として、必要に応じて行政財産の使用許可を得ることにより、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。

 - a 建替住宅、改修住宅、既存住宅との合築は不可とする。
 - b 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、行政財産の使用許可にて使用料を徴収する。
 - c 使用料は、公益的な事業であれば減免の可能性がある。
 - d 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。

ク 事業者の収入及び負担等

(ア) 事業者の収入

本事業における事業者の収入及び負担は、次のとおりである。

- a 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11年度の各年度に事業者を支払う。
- (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) 建替住宅の引渡しが部分的に行われる場合には、建替住宅の部分引渡し時に、引渡しが行われる部分の残額を一括して支払う。
- (d) 令和12年度に建替住宅の所有権を移転し、引渡しを受け、既存住宅の改修業務及び完了し、かつ、令和13年度に既存住宅解体業務が完了した後において、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。

b 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。

c 入居者移転支援業務費

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。

d 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

e 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。

(イ) 事業者の負担

a 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。

b 建替住宅または改修住宅用地内もしくは余剰地内における自主事業に係る費用

事業者は、建替住宅または改修住宅用地内もしくは余剰地内における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、行政財産の使用料を徴収する予定である。

c 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。

ケ 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 7 年 1 0 月
事業契約の仮契約の締結	令和 7 年 1 1 月
事業契約に係る議会議決 (本契約締結)	令和 7 年 1 2 月
既存住宅、建替住宅、改修住宅維持管理・運営期間	令和 8 年 4 月 1 日～令和 3 0 年 3 月
現住居者の 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 9 年 ●月
既存住宅解体期間	令和 9 年●月～令和 1 3 年●月 なお、現住居者の 1 工区新築棟への移転が令和 9 年●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	令和 1 0 年●月～令和 1 1 年●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 ～建替住宅の引渡し日
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・改修期間 (確認申請等含む)	本契約締結後 ～改修住宅の引渡し日
改修住宅の引渡し	事業者の提案による※
現住居者の建替住宅、改修住宅移転	事業者の提案による※

※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。

コ 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。

(2) 特定事業の選定及び公表に関する事項

ア 選定基準

県は、本事業を県が自ら実施する従来型の事業として実施した場合と P F I 事業として実施した場合を比べ、本事業を P F I 事業として実施することにより、事業期間を通じた県の財政負担の縮減が期待できる場合、又は県の財政負担額が同一の水準にある場合にお

いて公共サービスの水準の向上が期待できる場合に、P F I 法第 7 条に基づき本事業を特定事業に選定する。

イ 選定方法

県の財政負担額の算定にあたっては、将来の費用と見込まれる財政負担総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

公共サービスの水準は、できる限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には、客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

ウ 選定手順

県は、次の手順により客観的評価を行い、評価の結果を公表する。

- (ア) コスト算出による定量的評価（V F M の検討）
- (イ) 事業者に移転されるリスクの検討
- (ウ) P F I 事業として本事業を実施することの定性的評価
- (エ) 上記の結果を踏まえた総合的評価

エ 選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合には、その結果を評価の内容と併せて速やかに公表する。また、特定事業に選定しないこととした場合も、同様に公表する。

結果は県のホームページ等により公表する。

2 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、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一般競争入札(地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の10の2)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。

なお、各審査書類の提出方法及び落札者決定基準等については、入札公告時に明らかにする。

(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類の提出を求める。

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、入札公告時に明らかにする。

オ 入札の中止等

入札の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PFI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。

実施方針及び要求水準書（案）の公表	令和7年 3月31日（月）
実施方針及び要求水準書（案）に関する現地見学会	令和7年 4月●●日（●）
実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見の受付	令和7年 3月31日（月） ～同年 4月●●日（●）
実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見への回答公表	令和7年 4月●●日（●）
特定事業の選定・公表	令和7年 4月●旬
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）、事業契約書（案）の公表）	令和7年 5月●旬
入札説明書等に関する対話の実施	令和7年 5月
入札説明書等に関する質問の受付	令和7年 6月
入札説明書等に関する質問の回答	令和7年 6月
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6月上旬 通知：令和7年6月
提案書類の受付	令和7年 9月上旬
落札者の決定及び公表	令和7年 10月上旬
基本協定の締結	令和7年 10月
事業契約の仮契約の締結	令和7年 11月
事業契約に係る議会の議決（本契約の締結）	令和7年 12月

イ 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見の受付及び回答公表

実施方針及び要求水準書（案）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、「実施方針及び要求水準書（案）に関する質問書」（様式1）及び「実施方針及び要求水準書（案）に関する意見・提案書」（様式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「実施方針及び要求水準書（案）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3月31日（月）～同年4月●●日（●）午後3時まで

(ウ) 送付先

後述 8（3）に示す問合せ先

（エ）実施方針及び要求水準書（案）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 4 月●●日（●）

ウ 実施方針及び要求水準書（案）に関する現地見学会

実施方針及び要求水準書（案）に関する現地見学会の実施については、次のとおりとする。

※当日は実施方針及び要求水準書（案）を各自持参することとし、質問・意見等は受け付けない。

（ア）現地見学会開催日及び開催場所

a 現地見学会

日 時：令和 7 年 4 月●日（●）午後●時●●分から午後●時●●分まで

集合場所：参加申込企業へ別途連絡

（イ）申込方法

「実施方針及び要求水準書（案）に関する現地見学会参加申込書」（様式 3）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「現地見学会参加申込書」と記載すること。

（ウ）参加申込期限

令和 7 年 4 月●日（●）午後 3 時まで

（エ）送付先

後述 8（3）に示す問合せ先

エ 特定事業の選定・公表

県は、本事業が P F I 法に基づく事業として実施すべき事業か否かを評価し、P F I 法に基づく事業として実施することが適当であると判断した場合には、P F I 法第 7 条に規定する特定事業の選定を行い、その結果を公表する。

オ 入札公告

県は、入札説明書等を県ホームページにて公表する。

以降のスケジュールは、入札公告時に明らかにする。

（3）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、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並びに余剰地活用企業の複数の構成企業により構成される参加グループとすること。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。

- b 落札者はS P C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はS P C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S P Cに出資すること。（構成企業のうちS P Cに出資するものを構成員とし、S P Cへの出資は構成企業以外も可能である。）
 - (b) 代表企業は、S P Cの出資者のうち最大の出資を行うこと。
 - (c) 構成員は、本事業が終了するまでS P C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) 事業契約の仮契約の締結までに設立すること。
 - (e) S P C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。
 - (f) S P Cは長崎県内に設立すること。

（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 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。）。
- h 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。
- i P F I 法第 9 条に示される欠格事由に該当する者。
- j 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。
- k 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。

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。その他の構成員は、(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 m²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 項の規定による建設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) 一級建築施工管理技士又は一級建築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。

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、「機械器具設置工事業」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) 一級建築施工管理技士又は一級建築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。

e 解体企業

解体企業は2者で構成し、次の①、②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。その他の構成員は、(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建築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) を満たす工事監理の管理技術者の実績を有していること。

g 維持管理・運営企業

維持管理・運営企業は (a) から (c) までの要件を満たすこと。複数の者で既存住宅、建替住宅、改修住宅の維持管理・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・運営企業は次の要件を単独で満たすこと。

- (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 県の入札参加資格を有しない者の参加

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、本事業の入札の参加にあたって、長崎県の競争入札参加資格の申請を行い、その認定を受ける必要がある。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提案書類の受付日までの間、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) 提案書類の受付日の翌日から落札者決定日までの間、入札参加者の構成企業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。なお、この場合の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。
- (ウ) 落札者決定日の翌日から基本協定締結日までの間、落札者が参加資格要件を欠くに至った場合、県は落札者と事業契約を締結しない場合がある。この場合において、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、当該落札者と事業契約を締結する。なお、この場合の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。

(4) 提出書類の取り扱い

ア 著作権

本事業に関する提出書類の著作権は、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、県は事業提案書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。

(5) 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、入札公告時に公表する入札説明書に添付する基本協定書（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

県、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、契約締結までの間に、条文の意味を明確化するために文言の修正を行うことがある。

ウ 事業契約の締結

県は、落札者と入札公告時に公表する入札説明書等に基づき建替住宅整備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、令和5年6月に仮契約を締結することを予定している。なお、仮契約は県議会における議決を経て本契約となる。県議会における議決は、令和7年12月を予定している。

なお、SPCを設立する場合は、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。

3 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、既存住宅改修業務、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

予想されるリスク及び県と事業者の責任分担は、原則として「リスク分担表（案）」（別紙2）に定めるものとし、責任分担の程度や具体的な内容については、入札公告時に明らかにする。

(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、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契約に定める性能基準を満たしているか完成検査を行う。

ウ 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。

エ 余剰地活用段階

県は、余剰地活用業務の履行状況が事業契約に定められた内容及び提案内容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購入料の減額等を行う。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、事業契約に定めるところによ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。

なお、詳細なモニタリングの方法及び内容等については、入札公告時に明らかにする。

(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。

4 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：R C造5階建て：30棟、7階建：1棟
入居戸数／ 管理戸数	599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

5 事業契約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

事業計画又は事業契約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

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。

6 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事業契約に定める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。

7 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。

8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

(1) 議会の議決

債務負担行為の設定に関する議案を令和7年2月議会に提出する予定であり、事業契約に関する議案を令和7年12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

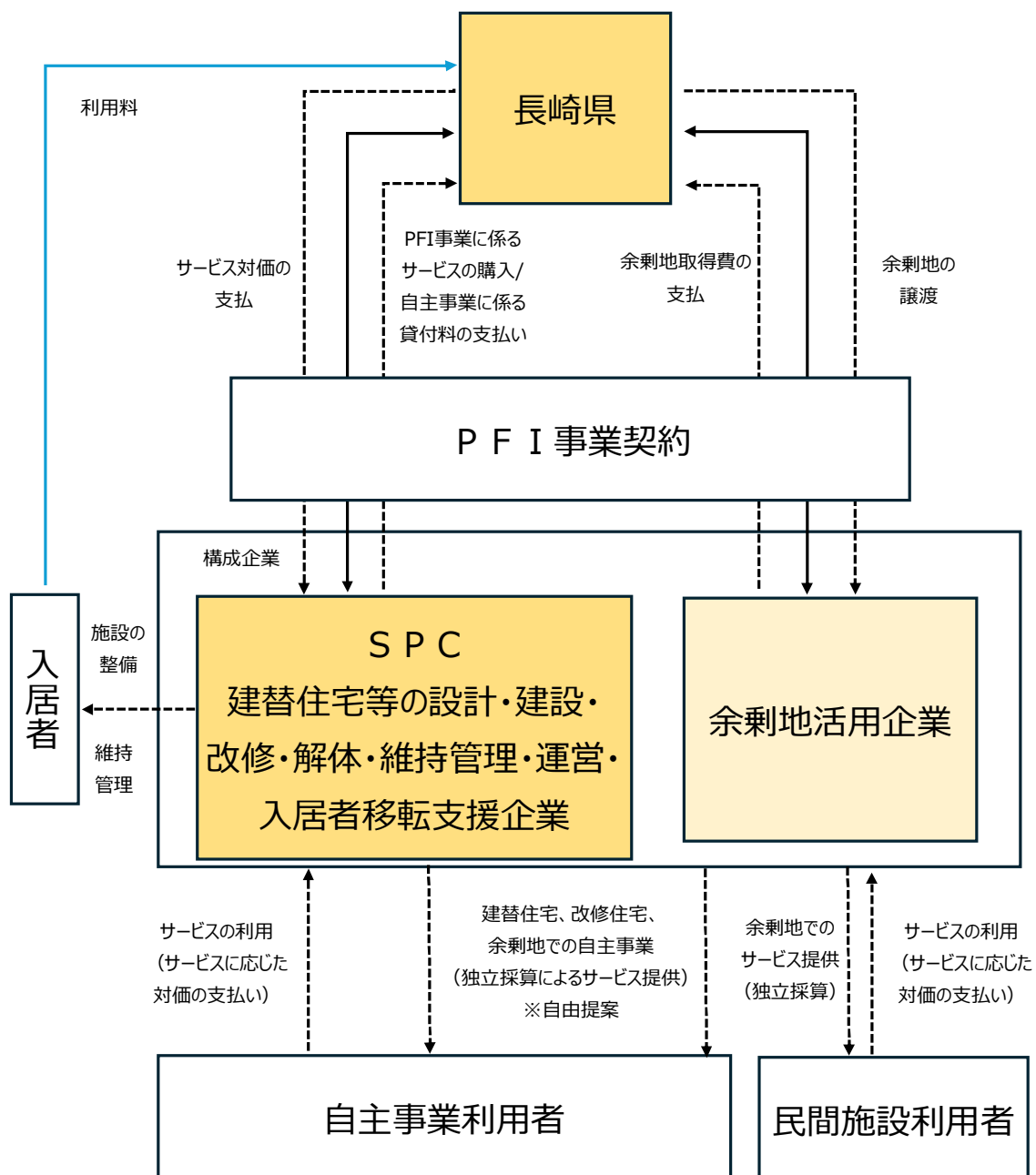
〒850-8570 長崎県長崎市尾上町3番1号

TEL: 095-894-3108 (直通)

FAX: 095-894-3464

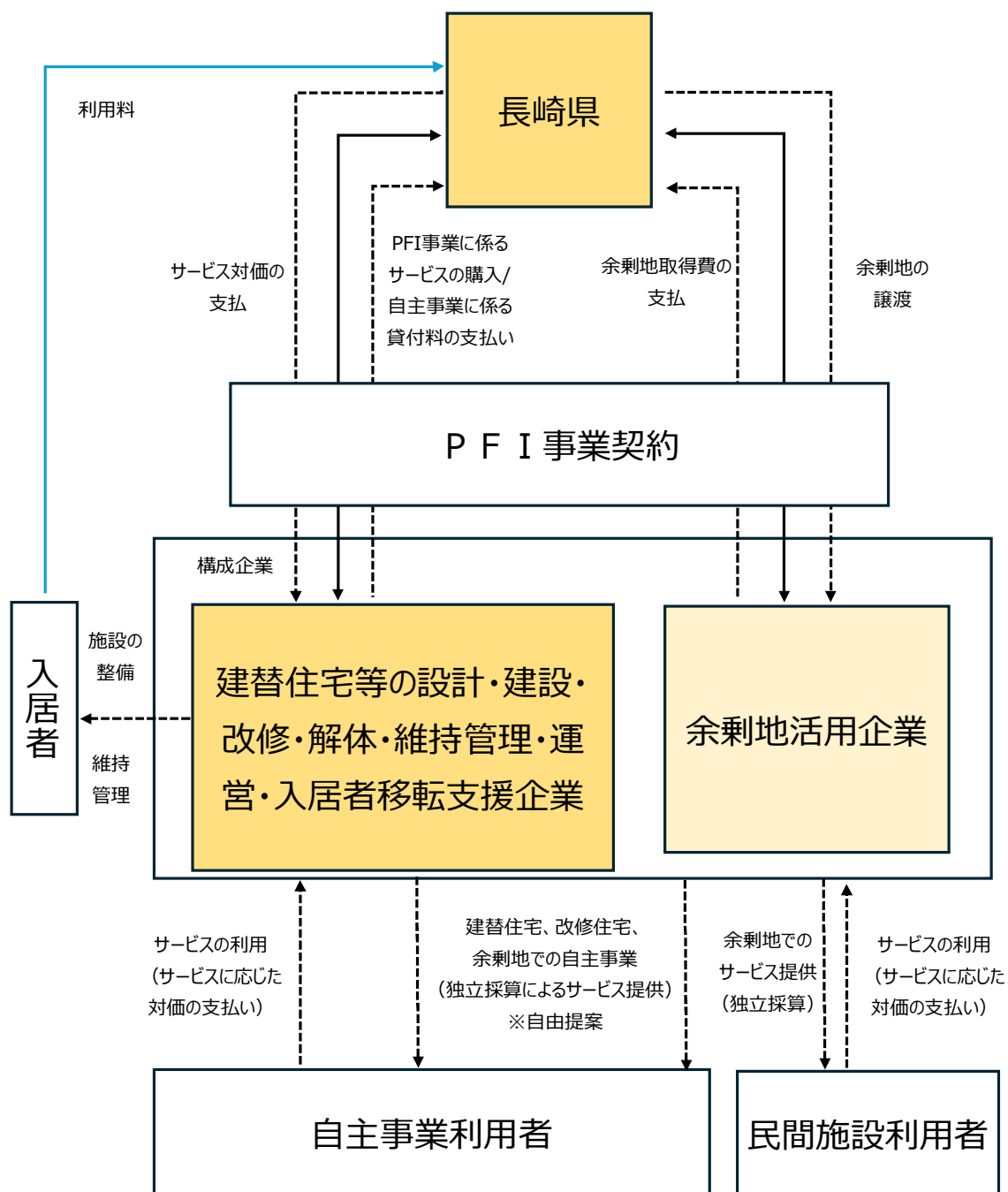
E-mail: jutaku.kikaku@pref.nagasaki.lg.jp

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 リスク分担表（案）

本リスク分担表（案）は、各項目に示すリスクの分担についての基本的な考え方を示すものである。詳細については、事業契約書（案）で明らかにする。なお、事業契約書（案）と重複する箇所については事業契約書（案）の規定が優先する。

リスクの種類		No	リスクの内容	負担者		
				県	事業者	
共通	提供した情報リスク		1	入札説明書等の記載内容の誤り及び変更に関するもの	○	
	契約リスク		2	議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延・中止	注 1	注 1
			3	上記以外の県の事由による契約締結の遅延・中止	○	
			4	事業者（落札者）の事由による契約締結の遅延・中止		○
	応募リスク		5	応募費用の負担に関するもの		○
	制度関連リスク	政治・行政リスク	6	県の政策変更による事業の変更・中断・中止	○	
		法制度リスク	7	事業に直接関係する根拠法令の改廃、新たな規制法の成立	○ 注 2	
			8	上記以外の法令の改廃		○
		許認可リスク	9	業務に関して事業者が取得すべき許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合		○
			10	県が取得すべき許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合	○	
		税制度リスク	11	消費税の範囲変更及び税率変更に関するもの	注 3	注 3
			12	法人の利益や運営に係る税制の制定・改廃に関するもの		○
			13	建物所有に関する税制の制定・改廃に関するもの（建替後の県営住宅の県への所有権移転前）		○
			14	事業に直接的影響を及ぼす税制の制定・改廃に関するもの	○ 注 2	
			15	上記以外の法人税の制定・改廃に関するもの		○
		第三者賠償リスク	16	業務の実施に起因して第三者に及ぼした損害		○
		環境問題リスク	17	業務の実施に起因する騒音・振動・地盤沈下・地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害等に関する対応		○
	債務不履行リスク		18	県の債務不履行による中断・中止	○	
			19	事業者の債務不履行による中断・中止		○
	不可抗力リスク		20	天災、暴動等自然的又は人為的な事象のうち、通常の予見可能な範囲を超えるもの	注 2 注 4	注 4

リスクの種類			No	リスクの内容	負担者	
					県	事業者
共通	経済リスク	資金調達リスク	21	事業の実施に必要な資金調達・確保		○
		金利リスク	22	県営住宅等整備業務に支払われる対価の金利の変動	○ 注5	○ 注5
		物価リスク	23	県営住宅等整備業務に支払われる対価の物価変動	△ 注6	○ 注6
	住民対応リスク		24	事業の実施自体に関して入札説明書等に記載されている範囲のもの	○	
			25	事業者の業務に関わるもの		○
	要求水準未達成リスク		26	事業者の業務が要求水準に達していない場合		○
	提案内容未達成リスク		27	事業者の業務が事業者から提案された水準に達していない場合		○
県営住宅等整備・改修業務	発注者責任リスク		28	県の指示の不備、変更による契約の変更	○	
			29	事業者の指示・判断の不備、変更による契約の変更		○
	測量・調査リスク		30	県が実施した測量・調査の不備に関するもの	○	
			31	事業者が実施した測量・調査の不備に関するもの		○
			32	地質障害、地中障害物及び埋蔵文化財の発見により新たに必要となった測量・調査に関するもの	○	
	設計変更リスク		33	県の提示条件の追加・変更によるもの	○	
			34	事業者の提案内容、指示、判断の不備によるもの		○
			35	事業者側の開発の影響によるもの		○
	用地の確保リスク		36	事業用地の確保に関するもの	○	
			37	事業用地以外で、事業に必要な進入路や資材置場等の確保に関するもの		○
	用地の瑕疵リスク		38	県が事前に把握し、公表した文化財調査又は土地利用履歴調査資料等により、予見できることに関するもの		○
			39	上記資料により、予見できない文化財、土壌汚染、地質障害・地中障害物等に関するもの	○	
	工期変更（工事遅延）リスク		40	県の指示及び県の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延に関するもの	○	
			41	事業者の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延に関するもの		○
	建設、改修コスト（工事費増大）リスク		42	県の指示及び県の責めに帰すべき事由による工事費の増大に関するもの	○	
			43	上記以外の事業者の責に帰すべき事由による工事費の増大に関するもの		○
	工事監理リスク		44	工事監理の不備により、工事内容や工期等に不具合が生じたもの		○

リスクの種類		No	リスクの内容	負担者		
				県	事業者	
県営住宅等整備・改修業務	警備リスク	45	設備・原材料の盗難・損傷により費用増加及び遅延が生じたもの		○	
	第三者の使用に伴うリスク	46	請負人の使用に関するもの		○	
	支払遅延・不能リスク	47	県営住宅等整備業務の対価の支払の遅延・不能に関するもの	○		
	施設損傷リスク	48	県への引渡し前に工事目的物や材料などに生じた損傷		○	
	契約不適合リスク	49	契約期間中に発見された契約不適合の担保責任		○	
	工事の中止リスク	50	県の指示による工事の中止	○		
		51	事業者の責めに帰すべき事由による工事中止		○	
安全管理リスク	52	工事中に事故や第三者への損害が生じ、費用増加及び遅延が生じたもの		○		
入居者移転支援業務	個人情報管理リスク	53	事業者の管理する個人情報に関するもの		○	
		54	上記以外のもの	○		
	期間変更リスク	55	入居者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	○		
		56	県の指示及び県の責めに帰すべき事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	○		
		57	事業者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延		○	
	費用増大リスク	58	入居者の事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大	○		
		59	県の指示及び県の責めに帰すべき事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大	○		
60		事業者の事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大		○		
県営住宅維持管理業務	維持管理リスク	業務開始遅延リスク	61	県の責めに帰すべき事由による維持管理業務の開始遅延に関するもの	○	
			62	事業者の責めに帰すべき事由による維持管理業務の開始遅延に関するもの		○
		対象設備瑕疵リスク	63	事業期間中に従前の施設及び設備保守管理の瑕疵が発見された場合	○	
			維持管理費増大リスク	64	県側の指示以外の要因により維持管理費が増大する場合（物価・金利変動によるものを除く）	
		65		入居者の事由による維持管理費の増大に関するもの（入居者の通常の使用によるものを除く）	○	
		66		第三者の事由による維持管理費の増大に関するもの	○	
		瑕疵損傷リスク	67	対象施設の劣化・損傷に対して事業者が適切な維持管理業務を実施しなかったことに起因する施設の損傷		○
			68	上記以外の事由による施設の損傷	○	
	技術進歩リスク	69	技術進歩により維持管理業務の内容が変更される場合	○	○	

リスクの種類		No	リスクの内容	負担者	
				県	事業者
余剰地活用	余剰地活用リスク	70	余剰地活用業務の提案及び実施に関するもの		○
その他	事業終了リスク	71	終了手続きに伴う諸費用の発生に関するもの、事業会社の清算手続きに伴う評価損益等に関するもの		○

※ ○：リスクの負担者又は主たるリスクの負担者 △：従たるリスクの負担者

注1) 議会の議決が得られないことにより契約締結が遅延・中止した場合、それまでに掛かった県、事業者（落札者）の費用は、それぞれの負担とする。

注2) 売却後の余剰地の活用に関するものを除く。

注3) 消費税の範囲変更及び税率変更に関するリスクは、原則県の負担とする。ただし、県営住宅等の整備費は工事請負に該当し、工事の請負に係る資産の譲渡等の時期の特例を受ける場合における税率等に関する経過措置を受けることを想定している。

注4) 不可抗力による追加費用の発生については、整備期間中は整備費の1%までは事業者が負担し、それを超える額については県が負担し、維持管理期間中については、維持管理業務の対価の1%までは事業者が負担し、それを超える額については県が負担することを想定している。

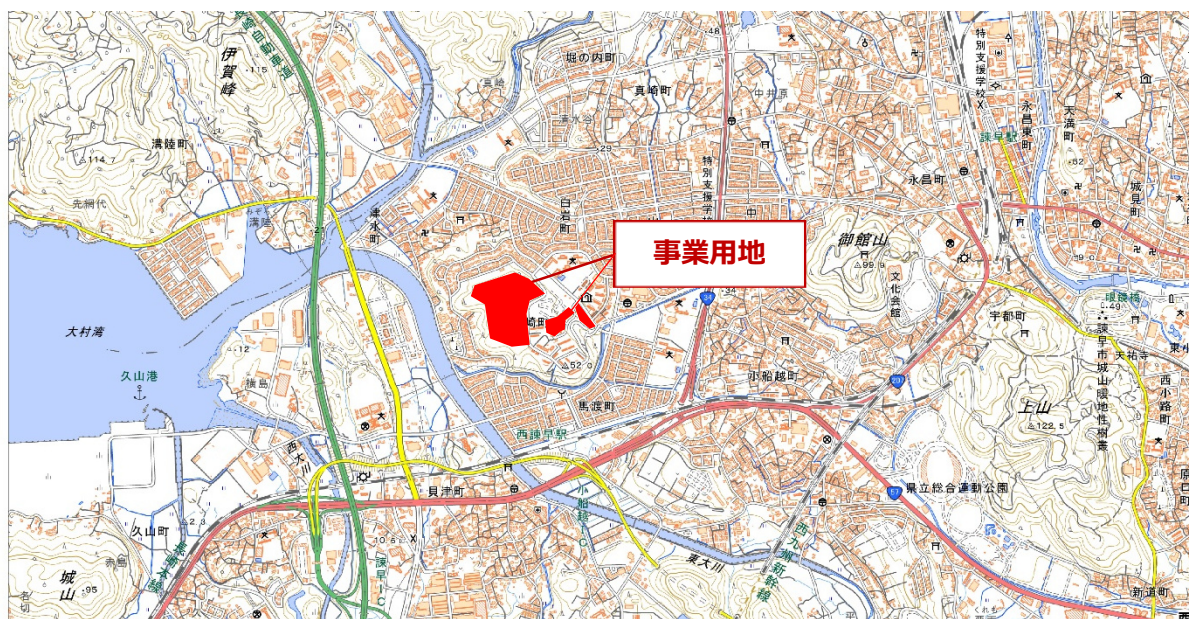
注5) 金利の変動があった場合、一定の調整を行う。

より詳細な調整方法については、入札公告時に公表する事業契約書（案）において提示する。

注6) 物価に一定程度の変動があった場合、一定の調整を行う。

より詳細な調整方法については、入札公告時に公表する事業契約書（案）において提示する。

別紙3 位置図



様式 1 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問書

令和 年 月 日

長崎県知事 大石 賢吾 宛

実施方針及び要求水準書（案）に関する質問書

「西諫早団地建替事業」に関する実施方針及び要求水準書（案）について、次のとおり質問がありますので提出します。

提出者	会 社 名	
	所 在 地	
	部 署 名	
	担当者名	
	電 話	
	F A X	
	E－M a i l	
提出質問数		

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目名	質問の内容
1								
2								
...								
(例)	実施方針	1	1	(1)	ア	(ア)	事業名称	

※ Microsoft 社製 Excel（Windows 版）のファイル形式で提出してください。

様式2 実施方針及び要求水準書（案）に関する意見・提案書

令和 年 月 日

長崎県知事 大石 賢吾 宛

実施方針及び要求水準書（案）に関する意見・提案書

「西諫早団地建替事業」に関する実施方針及び要求水準書（案）について、次のとおり意見・提案がありますので提出します。

提出者	会 社 名	
	所 在 地	
	部 署 名	
	担当者名	
	電 話	
	F A X	
	E - M a i l	
提出意見・提案数		

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目名	意見・提案
1								
2								
...								
(例)	実施方針	1	1	(1)	ア	(ア)	事業名称	

※ Microsoft 社製 Excel（Windows 版）のファイル形式で提出してください。

様式3 実施方針及び要求水準書（案）に関する現地見学会参加申込書

長崎県 土木部 住宅課 宛

令和 年 月 日

西諫早団地建替事業

実施方針及び要求水準書（案）に関する現地見学会

参加申込書

会社名		
所在地		
担当者名 (連絡窓口)	氏名	
	部署名	
	電話	
	F A X	
	E - M a i l	
参加者名	現地見学会	

※参加者は2名以内とする。

※実施方針及び要求水準書（案）は各自持参してください。