

西諫早団地建替事業
審査講評

令和8年1月9日

長崎県

目 次

1. 総合評価審査委員会の構成	3
1.1. 総合評価審査委員会の設置目的	3
1.2. 審査体制	3
2. 審査の概要	4
2.1. 審査の方法	4
2.2. 審査の手順	5
2.3. 募集等の経緯	6
2.4. 総合評価審査委員会の開催	7
3. 審査結果	8
3.1. 資格審査	8
3.2. 第一次審査	8
3.3. 第二次審査	8
4. 審査講評	12
4.1. 提案内容の審査に関する講評	12
4.2. 総評	15
4.3. 付帯事項	15

1. 総合評価審査委員会の構成

1.1. 総合評価審査委員会の設置目的

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、長崎県西諫早団地建替事業総合評価審査委員会設置要綱に基づき、総合評価審査委員会を設置した。

1.2. 審査体制

総合評価審査委員会の委員は、以下のとおりである。

表1 総合評価審査委員会の委員一覧（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	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

2. 審査の概要

2.1. 審査の方法

落札候補者を選定するための審査方法は、入札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」、入札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。

「参加資格審査」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入札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「参加資格審査」を通過した入札参加者から提出された入札価格や提案書等の内容が、入札説明書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を行った。

「第二次審査」は、「参加資格審査」「第一次審査」を通過した入札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。

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

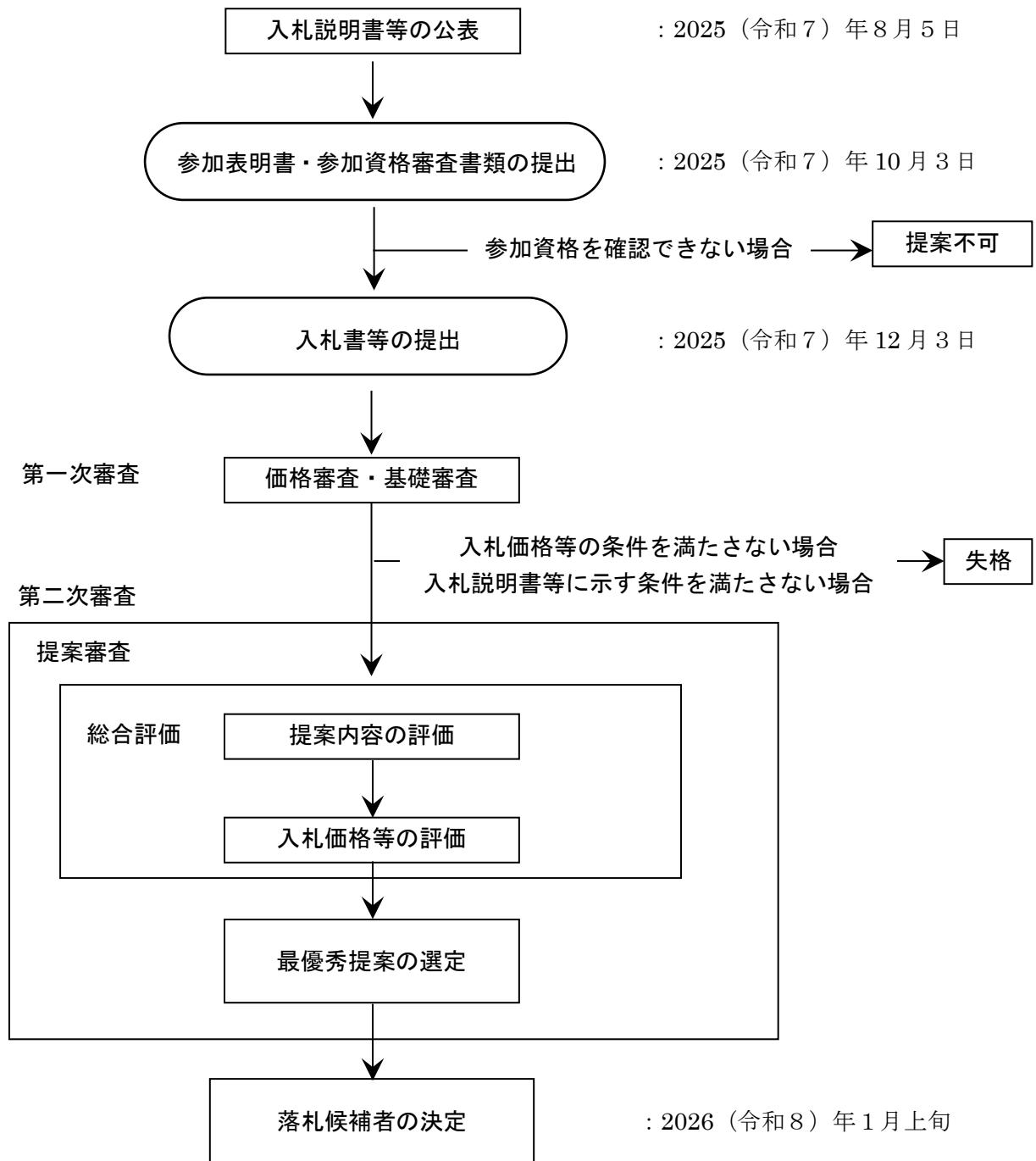
総合評価点は「1000点」とし、性能評価点及び価格評価点の配点は以下のとおりとした。

表 2 総合評価点の配点

提案審査内容	配点
＜性能評価点＞提案内容の審査	700点
＜価格評価点＞入札価格、余剰地活用価格及び 余剰地活用負担価格の審査	300点

2.2. 審査の手順

審査の手順は、以下のとおりである。



※ 「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

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10日（水）・16日（金）・26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10月3日（金） 通知：令和7年10月16日（木）
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

2.4. 総合評価審査委員会の開催

総合評価審査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 総合評価審査委員会の開催経過

回数	開催日	主な議事
第1回	令和7年5月27日（火）	<ul style="list-style-type: none">・入札説明書（案）について・要求水準書（案）について・落札者決定基準（案）について
第2回	令和7年11月19日（水）～28日（金）	<ul style="list-style-type: none">・提案審査の審査方法について・第3回総合評価審査委員会の進め方について
第3回	令和7年12月16日（火）	<ul style="list-style-type: none">・事業者プレゼンテーションについて・落札候補者の選定について・審査講評について

3. 審査結果

3.1. 資格審査

資格審査において、1 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、入札説明書に示す入札参加者の参加資格要件の具備について審査した結果、参加資格を有していることを確認した。

表 5 入札参加者一覧

● 青グループ

3.2. 第一次審査

県は、青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、総合評価審査委員会に報告した。

(1) 価格審査

青グループの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おらず、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ことを確認した。

(2) 基礎審査

青グループの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ことを確認した。

3.3. 第二次審査

(1) 性能評価

総合評価審査委員会は、落札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	青グループ
1) 事業計画 (90 点)	1 事業実施体制、安定性、実現性等	30	25.20
	2 事業収支、リスク管理	20	16.80
	3 地域経済、地域社会貢献への配慮	25	21.00
	4 全体の調和	15	9.60
	小計	90	72.60
2) 建替住宅 計画 (190 点)	5 全体計画、配置計画	50	36.00
	6 住棟・住戸計画	50	34.00
	7 子育て世代等への対応	30	27.60
	8 安全・防犯への配慮	30	22.80
	9 環境負荷の低減	30	24.00
	小計	190	144.40
3) 改修住宅 計画 (40 点)	10 住棟・住戸計画	20	14.40
	11 子育て世帯等への対応	10	8.40
	12 環境負荷の低減	10	6.80
	小計	40	29.60
4) 施工計画 (40 点)	13 施工計画・実施体制等	25	21.00
	14 施工中の安全確保等	15	11.40
	小計	40	32.40
5) 維持管 理・運営計 画 (80 点)	15 業務実施計画、体制等	30	25.20
	16 維持管理・運営内容	25	21.00
	17 長期的な維持管理への配慮	25	20.00
	小計	80	66.20
6) 入居者移 転支援計画 (40 点)	18 業務実施計画、体制等	25	19.00
	19 入居者移転支援内容	15	12.60
	小計	40	31.60
7) 余剰地活 用計画 (140 点)	20 余剰地活用方針	30	21.60
	21 業務実施計画、体制等	40	27.20
	22 用途及び配置計画	40	27.20
	23 安全・防犯への配慮	15	10.20
	24 環境負荷の低減	15	11.40
	小計	140	97.60
8) 自主事業 (自由提案) (40 点)	25 自主事業の計画	40	30.40
	小計	40	30.40
9) その他の 優れた提案 (40 点)	26 上記以外に評価すべき提案事項	40	27.20
	小計	40	27.20
性能評価点 合計		700	532.00

(2) 価格評価

価格評価に当たっては、県の負担額（サービス対価入札価格）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、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。

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 = 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)

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

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

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

※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、その最小値をもつて、「入札参加者中最小の余剰地活用負担価格」とする。

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

	予定価格	青グループ	評価点
サービス対価入札価格：①	9,884,625,000 円	9,881,000,000 円	1.20 点
余剰地活用価格：②	-323,256,000 円	-312,120,000 円	42.00 点
価格評価点		43.20 点	

※余剰地活用価格 = B (更地価格及び建付地価格) + C (余剰地活用負担価格)

(3) 総合評価並びに落札候補者の選定

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

	青グループ
性能評価点	532.00 点
価格評価点	43.20 点
総合評価点	575.20 点
備考	1 位

総合評価の結果により、総合評価審査委員会は、「青グループ」を「落札候補者」として選定した。

(落札候補者：青グループ)

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】
	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】【解体】
	宅島建設株式会社【建設】
	株式会社谷川建設【建設】【余剰地活用】
	株式会社クラフティア長崎支店【建設】【その他】
	株式会社前田産業【解体】
	日本管財株式会社九州支店【維持管理・運営】
	ジスコ不動産株式会社【移転支援】【余剰地活用】
	株式会社フォービス【余剰地活用】
	株式会社ライムイシモト【余剰地活用】
	株式会社メリーランド【余剰地活用】

4. 審査講評

4.1. 提案内容の審査に関する講評

入札参加者の提案内容の審査に関する講評は、以下のとおりである。

1) 事業計画

審査講評
(青グループの提案内容のうち) ・全体としては、PFI事業に対する実績と地元企業との協働を軸とした事業実施体制において、信頼性の高い企業が構成されているため、高い安定性を有している点が評価された。 ・全体の調和においては、西諫早NTの再生も視野に入れ、賑わいの創出を前提とした具体的な計画が示されている。賑わいの創出を実現する上では、公園内からフラワーガーデンに至る賑わい軸がどのような活動を通じて賑わいが生じるのか、どのように実現し、長期的に持続していくかを引き続き検討していただきたい。

2) 建替住宅計画

審査講評
(青グループの提案内容のうち) ・全体としては、ユニバーサルデザインに配慮され、子育て世帯への支援策や、安全・防犯への配慮について、数多くの提案がなされている点が評価された。 ・提案されている外構空間の姿は、想定しているビジネスが展開されるポテンシャルがあることと、植栽管理を地域住民が主体となって行われることが前提となっている。外構空間の実現性の担保にあたっては、前記した前提が成立しなかった場合に示されたが空間の姿をどのように実現する等を含む対応策について、引き続き検討していただきたい。

3) 改修住宅計画

審査講評
(青グループの提案内容のうち) ・全体としては、「家事のしやすさ」や「身近な遊び場」などにおいて、数多くの提案がなされている点が評価された。また、周回道路の歩車分離やバリアフリー化等についても評価された。 ・まちかど広場及びプレイガーデンの空間構成に関しては、建替住宅街区における類似空間との機能のすみ分けを行うことにより、様々なアクティビティに対応できるオープンスペース構成になることに考慮し、引き続き検討していただきたい。

4) 施工計画

審査講評
(青グループの提案内容のうち) ・全体としては、工期短縮を考えた工程計画や実施体制が明確かつ具体的に説明されており、信頼性が高い点が評価された。 ・施工段階毎に既存入居者の動線が確保されている点も評価された。

5) 維持管理・運営計画（既存住宅、建替住宅、改修住宅）

審査講評
(青グループの提案内容のうち) ・全体としては、配慮が求められる事柄に対して、修繕履歴のDB化等のこれまでの実績に裏打ちされた必要十分な対応がなされている点が評価された。 ・入居者が安心して相談できる環境の確保に向けては、専用管理センターの設置等の対応がなされている点が評価された。 ・指定管理者としての管理が終了した後の対応が十分に検討されていない点については、引き続き検討していただきたい。

6) 入居者移転支援計画

審査講評
(青グループの提案内容のうち) ・全体としては、移転者ヒアリングや世帯カルテなどの作成を含め、具体的に作業をイメージできるものとなっている。配慮が求められる事柄に対しては、これまでの実績に裏打ちされた必要十分な対応がなされている点が評価された。

7) 余剰地活用計画

審査講評
(青グループの提案内容のうち) ・全体としては、「西諫早NTプラットフォーム」の組織化や、関係人口を増やす政策など、諫早市内における特別感のある住宅地の形成に資する提案がなされている点が評価された。

8) 自主事業（自由提案）

審査講評

（青グループの提案内容のうち）

- ・全体としては、生活のしやすさや安心感への配慮は評価できるものであり、他の先進な取組を踏まえた比較的手堅い内容と考えられる点が評価された。
- ・プラットフォームに関しては、提案こそ魅力的ではあるものの、多様な事業に対応できる主体が存在するかが不明確であることから、成立の妥当性について引き続き検討していただきたい。

9) その他優れた提案

審査講評

（青グループの提案内容のうち）

- ・全体としては、子育て世代や子供の成長環境への配慮に関して、次世代を見据えた長期的な計画である点が評価された。
- ・取り組みに関しては、諫早市内でも特別感のある住宅・団地の形成に資する取り組みが多く含まれており、必要十分な対応がなされている点が評価された。

4.2. 総評

(落札候補者に対して)

提案全体からは、住み開きの賃貸ゾーンの活用される姿をはじめとして、この計画どおりに完成すれば、諫早市内における特別感のある住宅団地になることが感じられた。

提案の内容は、全体として、信頼性の高い企業による豊富な実績に裏打ちされた、堅実な計画との印象を持った。特に、I) 事業計画、IV) 施工計画、そして、V) 維持管理・運営計画においては、必要十分な提案がなされているものと判断された。

一方、全体計画・配置計画等に関しては、再検討が必要な箇所があると考えられた。また、入居者の移転計画の実現性に関しては、十分な精査が行われているかの確認が必要と考えられた。

余剰地活用計画に関しては、地域の特性に応じた事業内容と運営体制の再検討が必要と考えられた。

4.3. 付帯事項

<落札候補者に対する選定委員会からの付帯事項>

1. 雨水の排水計画（駐車場に対する配慮）

雨水の排水計画に関しては、駐車場の占める割合が高い計画であるため、都市型水害の抑制に資する計画等の検討、立案に取組んでいただきたい。

2. 新規街区におけるコミュニティ形成

新規街区については、高齢者世帯やファミリー世帯など、様々な世帯が住もうことが想定される中、将来の自治会活動の観点も含めて、コミュニティ活動の活性化への充分なサポートに取組んでいただきたい。

3. ライフステージの移行に応じた柔軟な間取りの検討

住戸計画については、ライフステージの移行に伴って柔軟な間取りができるような設計への再検討に取組んでいただきたい。

4. 周辺住民の安全性に配慮した工事車両の動線計画

工事車両の動線計画に関しては、敷地内外共に、工事車両の一方通行化等も含めた、周辺住民に配慮した動線設置の再検討に取組んでいただきたい。

5. 防犯環境設計（防犯性）への配慮

1階バルコニーや照明計画については、防犯性や安全性に充分に配慮した計画立案に取組んでいただきたい。

良好な住環境の整備に向けては、県や関係者と十分に協議しつつ、取り組んでいただきたい。

なお、余剰地活用で提案された施設については、様々な観点から慎重な配慮を加えながら、十分にご検討いただきたい。

また、県内事業者をより積極的に活用することを期待する。