

別添資料 2

諫早西部団地開発事業

事業者審査基準

令和7年3月

長崎県住宅供給公社



1. 総則 .....	1
(1) 事業者審査基準の位置づけ .....	1
(2) 基本的な考え方 .....	1
(3) 審査委員会 .....	1
2. 審査の手順 .....	2
(1) 資格審査 .....	2
(2) 書類審査及びヒアリング審査 .....	2
(3) 優先交渉権者及び次点者を選定 .....	3
公社は、委員会の評価に基づき、優先交渉権者及び次点者を選定する。 .....	3
(4) 審査結果の公表 .....	3
3. 審査基準 .....	3
(1) 書類審査及びヒアリング審査（提案評価） .....	3
(2) 価格評価 .....	5
(3) 総合評価 .....	5
4. 優先交渉権者の決定 .....	6

## 1. 総則

### (1) 事業者審査基準の位置づけ

「諫早西部団地開発事業 事業者審査基準」(以下「本審査基準」という。)は、長崎県住宅供給公社(以下「公社」という。)が、「諫早西部団地開発事業」(以下「本事業」という。)の事業者の募集・審査を行うに際し、本事業に応募しようとする民間事業者(以下「事業者」という。)に対して公表するものであり、「公募要項」と一体のものとして位置付けられるものである。

本審査基準は、優先交渉権者を決定するための方法及び評価基準等を示し、事業者の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

### (2) 基本的な考え方

事業者選定方法は、公募型プロポーザル方式とする。審査は、「資格審査」、「書類審査」及び「ヒアリング審査」で実施する。資格審査では、応募資格要件及び応募に関する失格要件に関して審査を行い、要件を満たすかを判断する。

書類審査及びヒアリング審査は、提案書及び提案書に係るプレゼンテーションに関して、提案及び価格を総合的に評価することにより審査を行う。プレゼンテーションの日時、場所、実施方法等の詳細については、資格審査を通過した事業者に対し、別途通知する。資格審査は公社が、書類審査及びヒアリング審査は審査委員会が行う。

### (3) 審査委員会

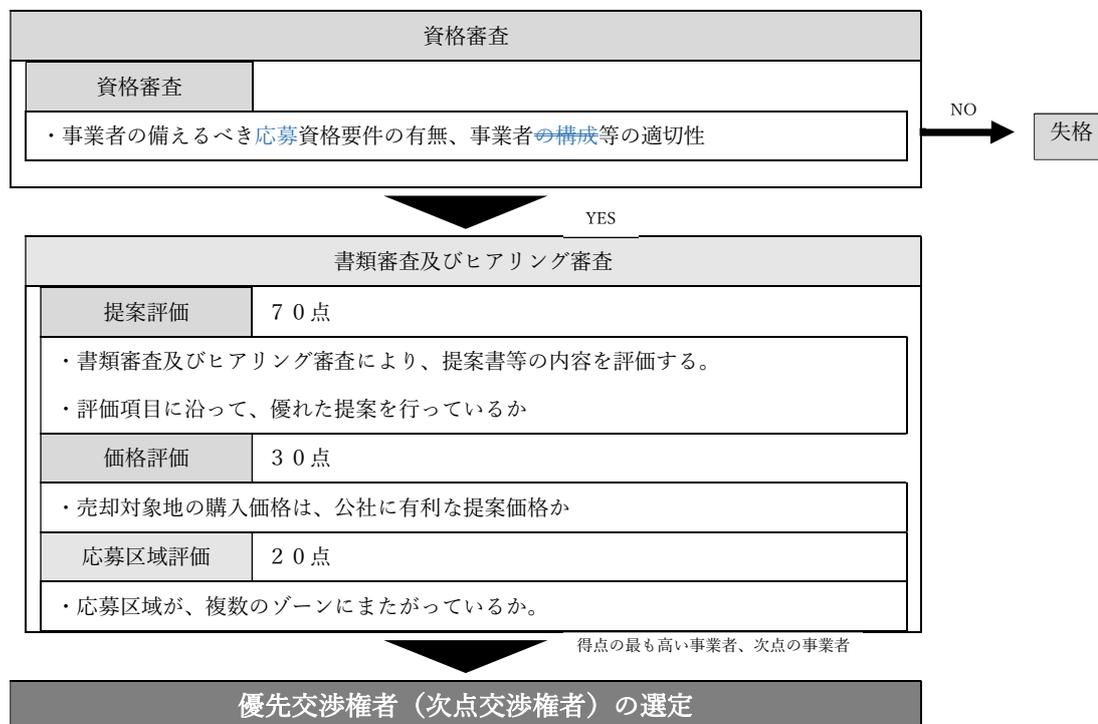
事業者を選定するにあたり、透明性及び公平性を確保して評価するため、外部委員及び行政で構成される審査委員会を設置している。審査委員会による評価の結果を基に公社は、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定し、優先交渉権者と契約手続きを行う。

#### 【委員】(敬称略)

役職	氏名	所属等
委員長	渡辺 貴史	長崎大学大学院 水産・環境科学総合研究科教授
委員	橋本 彼路子	長崎総合科学大学教授
委員	石橋 知也	長崎大学大学院 工学研究科 准教授
委員	西川 博公	諫早市建設部長
委員	椎名 大介	長崎県土木部参事監

## 2. 審査の手順

審査の流れを以下に示す。



### (1) 資格審査

提出された参加表明書及び参加資格審査書類から、事業者の備えるべき参加資格を満たしているか否かを確認し、資格審査の結果は、別途通知する。参加資格を有すると認められた者でなければ提案書を提出できない。

### (2) 書類審査及びヒアリング審査

#### ① 提案評価

評価項目に沿って、優れた提案を行っているか等について審査する。  
提案について、委員会は審査基準により評価する。なお、評価は匿名にて行う。

#### ② 価格評価

売却対象地の購入価格は、審査基準により評価する。

#### ③ 応募区域評価

応募区域が複数のゾーンにまたがる場合は、ゾーン毎に加算点を与え評価する。

- (3) 優先交渉権者及び次点者を選定  
 公社は、委員会の評価に基づき、優先交渉権者及び次点者を選定する。
- (4) 審査結果の公表  
 書類審査及びヒアリング審査の結果については、提案書等を提出した各事業者へ個別に通知するほか、結果の概要、審査講評を公社のホームページに公表する。

### 3. 審査基準

審査基準は、提案評価と価格評価の得点にゾーン毎に加算点を加え 120 点満点とし、複数のゾーンにまたがる応募の提案内容の評価を高くしている。

(1) 書類審査及びヒアリング審査（提案評価）

提案評価の配点は 70 点満点とする。

事業者から提出された提案内容は、表 1 の採点基準により得点化する。表 2 に示す提案評価の評価項目、審査基準及び配点に基づき評価する。

また、提案評価の得点は、審査委員会の各委員が個別に行った評価の平均値とする。なお、平均値を求める際は、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する。

表 1 提案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

表2 評価項目、審査基準及び配点

評価項目		審査基準	配点		
1	提案 評価	事業実施体制 等	・実績を踏まえた事業実施体制の信頼性があり、適切に事業運営する能力があるか	5	5
2		資金計画・ 収支計画	・本事業を行うための資金計画、収支計画が具体的で妥当性があるか ・工事費増や金利上昇などの影響により、収支計画どおり進まなかった場合に備えた対応策を検討しているか	5	5
3		まちづくり・ 土地利用計画 等	・まちづくり方針を理解し、実現性に配慮した土地利用計画を立案しているか	10	40
			・自然災害に対する備えや住環境の安全性などに配慮した提案か	10	
			・周辺の自然環境や環境負荷、持続可能な社会の形成に配慮した提案か	10	
	・周辺環境及び他のゾーンと調和のとれた景観や街並みを確保しつつ、独自性、創造性に優れた提案か		10		
4	地域貢献・ 事業工程	・地元企業や県産資材の活用が図られているか ・事業期間中の地域貢献が示されているか	10	20	
		・行政側のインフラ整備スケジュールとの整合性に配慮した早期分譲スケジュールとなっているか ・工事費増や金利上昇などの影響により、事業工程どおり進まなかった場合に備えた対応策を検討しているか	10		
5	価格 評価	購入価格	・売却対象地の購入価格はいくらか	30	30
合計				100	100

(2) 価格評価

価格評価の配点は、売却対象面積の購入価格について評価し 30 点満点とする。評価は、下記の計算式で得点化する。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する。

$$\text{価格評価点} = \frac{(\text{応募価格} - \text{最低売却価格} \times \text{定数})}{(\text{最高提案価格} - \text{最低売却価格} \times \text{定数})} \times 30 \text{ 点}$$

定数：0.6

(3) 応募区域評価（加算点）

複数ゾーン組合せ応募の場合は、ゾーン毎に加算点を与え、20 点満点とする。

		審査基準	配点
6	加算点	① Aゾーン応募 + 1点	20
		② Bゾーン応募 + 3点	
		③ Cゾーン応募 + 6点	
		④ Dゾーン応募 + 10点	
		(組合せ例)	
		⑤ A+Bゾーン応募 + 4点	
		⑥ A+Cゾーン応募 + 7点	
		⑦ B+Cゾーン応募 + 9点	
		⑧ A+B+Cゾーン応募 + 10点	
⑨ A+B+Dゾーン応募 + 14点			

(4) 総合評価

提案評価及び価格評価の得点に、加算点を加えた合計 120 点満点で総合評価とする。

#### 4. 優先交渉権者の決定

審査委員会は、A～Dのゾーン別に審査を行い、ゾーン別の総合評価の得点が最も高い提案を行った事業者を1位とし、以下得点の高い順に順位を決定する。

なお、総合評価の得点が同じとなった事業者が複数いる場合、提案評価の得点が高い順に順位を決定する。それでも順位が決定しない場合は、評価項目の「まちづくり・土地利用計画等」の得点が高い順に決定する。さらに順位が決定しない場合は、くじ引きにより順位を決定する。

公社は、審査委員会の審査結果を踏まえ、ゾーン別に優先交渉権者及び次点交渉権者を決定し、優先交渉権者と契約等の手続きを行う。