

「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号改正平成13年法律第151号）第5条第3項の規定により、山形県宮松境・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業に関する実施方針について公表する。

平成16年12月27日

山形県知事 高橋 和雄

酒田市長 阿部 寿一

山形県営松境・住吉団地移転建替及び  
酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業

実施方針

平成16年12月27日

山 形 県  
酒 田 市

## < 目 次 >

第1章 特定事業の選定に関する事項	2
1. 事業内容に関する事項	2
2. 特定事業の選定方法等に関する事項	8
第2章 民間事業者の募集及び選定に関する事項	9
1. 民間事業者の選定方法に関する基本的な考え方	9
2. 入札参加者の構成要件	9
3. 資格要件	9
4. 入札参加者の制限等	10
5. 入札参加者の構成員の変更について	11
6. 資格要件及び入札参加者の制限等を満たすべき期間	11
7. 事業者の選定に関する事項	11
8. 契約に関する基本的な考え方	12
9. 著作権及び入札提案書類の取扱い	13
第3章 選定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	14
1. リスク分担の考え方	14
2. 選定事業者（SPC）の責任範囲の概要等	14
3. 県並びに市による事業の実施状況の監視（モニタリング）	15
第4章 公共施設等の事業計画地及び規模並びに配置に関する事項	16
1. 県営住宅の概要	16
2. 琢成学区コミュニティ防災センターの概要	17
3. 県営住宅と琢成学区コミュニティ防災センターの関係	17
第5章 事業計画又は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	18
1. 管轄裁判所の指定	18
第6章 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	18
1. 事業の継続に関する基本的な考え方	18
2. 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置	18
3. 事業の継続が困難となった場合の措置	18
4. 金融機関等と県との協議	18
第7章 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	19
1. 法制上及び税制上の措置	19
2. 財政上及び金融上の支援	19
3. その他の事項	19
第8章 その他特定事業の実施に関し必要な事項	19
1. 入札提案書類作成等に伴う費用負担	19
2. 情報公開及び情報提供	19
3. 本事業に関する窓口	20
4. 添付書類等	20

# 第1章 特定事業の選定に関する事項

## 1. 事業内容に関する事項

### (1) 事業の名称

山形県営松境・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業（以下「本事業」という。）

### (2) 事業に供される公共施設等の種類

公営住宅（山形県営住宅）（以下「県営住宅」という。）

コミュニティ防災センター（酒田市琢成学区コミュニティ防災センター）（以下「琢成学区コミュニティ防災センター」という。）

### (3) 公共施設等の管理者等の名称

山形県知事 高橋 和雄（県営住宅部分）

酒田市長 阿部 寿一（琢成学区コミュニティ防災センター部分）

### (4) 事業目的

（県営住宅部分）

山形県営松境団地（2棟34戸）は昭和39・40年に、同住吉団地（2棟32戸）は昭和42・43年に、それぞれ建設された狭あいな公営住宅であり、建物及び設備の老朽化が進んでいることから、早急に建替える必要がある。山形県（以下「県」という。）は、現在の敷地での建替は法的に不可能なため、旧山形県立酒田西高等学校跡地の県有地（以下「事業計画地」という。【資料1-1～4】を参照すること。）への移転建替を計画している。また、県営住宅の整備については、その調査・設計、建設、維持管理に要するコストの縮減等が課題となっている。

（琢成学区コミュニティ防災センター部分）

一方、酒田市（以下「市」という。）においては、琢成学区コミュニティ防災センターの整備が急がれており、土地の有効利用、コミュニティ活動の向上、魅力あるまちづくり、コストの縮減等の観点から、上記の県営住宅との一体的整備を計画している。

（まとめ）

これらの課題に対応するため、「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号改正平成13年法律第151号、以下「PFI法」という。）に基づき本事業を実施することにより、県営住宅・琢成学区コミュニティ防災センターの整備を行うものであり、特に以下の事項を重要と考えている。詳細については、入札説明書等において示す。

#### 1) 良質なサービスの提供及びコスト縮減

本事業の実施に当たっては、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用した効率的かつ効果的な調査・設計、建設、維持管理（維持管理は県営住宅部分のみ）を行うことにより、良質なサービスの提供とコスト縮減が図られることを期待する。

## 2) 周辺環境との調和

事業計画地は、酒田市の中心市街地計画区域内であり、かつ良好な居住環境を有する地域であることから、建築意匠や緑地の配置等、周辺環境と調和した施設の整備が図られることを期待する。

## 3) 地域経済の活性化等

本事業は県並びに市が実施する公共事業であることから、事業実施に当たっては県内企業等の参入による地域経済への貢献がなされるよう配慮するとともに、地元雇用の創出に資することを期待する。

## (5) 事業手法及び事業内容

### 1) 事業手法

(県営住宅部分)

本事業の県営住宅は、P F I 法に基づき、事業計画地に選定事業者（S P C）自らが県営住宅を調査・設計、建設した後、公共施設の管理者である県に所有権を移転し、選定事業者（S P C）が所有権の移転から事業契約期間中の維持管理業務を遂行するB T O（Build Transfer Operate）方式により実施する。

本事業は、県営住宅の調査・設計、建設に対する対価及び維持管理業務に対するサービス対価として、県が選定事業者（S P C）に費用を支払うものであり、事業契約期間は事業契約締結日の翌日から調査・設計、建設に要する約2年間弱と維持管理業務を行う20年間の合計である。

(琢成学区コミュニティ防災センター部分)

本事業の琢成学区コミュニティ防災センターは、P F I 法に基づき、事業計画地に選定事業者（S P C）自らが琢成学区コミュニティ防災センターを調査・設計、建設した後、公共施設の管理者である市に所有権を移転するB T（Build Transfer）方式により実施する。

本事業は、琢成学区コミュニティ防災センターの調査・設計、建設に対する対価として、市が選定事業者（S P C）に費用を支払うものであり、実質上の事業契約期間は事業契約締結日の翌日から調査・設計、建設に要する約2年間弱である。

### 2) 事業内容

選定事業者（S P C）が行う主な業務（以下「本業務」という。）は次の通りである。詳細については、入札説明書等において示す。

(県営住宅部分)

#### ① 県営住宅の整備（調査・設計、建設）

- ・ 県営住宅の整備に関する調査・設計
- ・ 県営住宅の整備に関する事業計画地内の既存施設等の撤去又は移設等
- ・ 県営住宅の整備に関する建設
- ・ 県営住宅の整備に関する工事監理
- ・ 県営住宅の整備に関する近隣対応・対策

- ・ 県営住宅の整備に関するテレビ電波受信障害調査・対策
- ・ 県営住宅の整備に関する各種申請等
- ・ 県営松境団地及び同住吉団地の既存建物等の解体等
- ・ その他これらを実施する上で必要な関連業務

② 県営住宅の維持管理

- ・ 県営住宅の昇降機保守管理業務
- ・ 県営住宅の消防設備等及び建築設備の維持管理点検業務
- ・ 県営住宅の給水設備の清掃業務
- ・ 県営住宅の避雷針点検業務
- ・ 県営住宅のテレビ電波受信障害施設の維持管理点検業務
- ・ 県営住宅の水道施設点検業務
- ・ その他これらを実施する上で必要な関連業務

※ 上記以外の維持管理業務は、県又は入居者が自ら行い、本業務の対象外である。詳細については、入札説明書等において示す。

③ その他の業務

- ・ 県への所有権移転の一切の業務  
選定事業者（SPC）は、県が実施するしゅん工確認の通知を受領後、県営住宅の譲渡に必要な諸手続を行った上で、県に所有権を移転する。選定事業者（SPC）は、この所有権の移転にかかわる一切の業務を行う。
- ・ 県の補助申請手続等の支援  
選定事業者（SPC）は、県が実施する各種補助申請及び会計検査対応等において、県が必要とする資料等の提供を行う。

(琢成学区コミュニティ防災センター部分)

① 琢成学区コミュニティ防災センターの整備（調査・設計、建設）

- ・ 琢成学区コミュニティ防災センターの整備に関する調査・設計
- ・ 琢成学区コミュニティ防災センターの整備に関する事業計画地内の既存施設等の撤去又は移設等
- ・ 琢成学区コミュニティ防災センターの整備に関する建設
- ・ 琢成学区コミュニティ防災センターの整備に関する工事監理
- ・ 琢成学区コミュニティ防災センターの整備に関する近隣対応・対策
- ・ 琢成学区コミュニティ防災センターの整備に関するテレビ電波受信障害調査・対策
- ・ 琢成学区コミュニティ防災センターの整備に関する各種申請等
- ・ その他これらを実施する上で必要な関連業務

② その他の業務

- ・ 市への所有権移転の一切の業務  
選定事業者（SPC）は、市が実施するしゅん工確認の通知を受領後、琢成学区コミュニティ防災センターの譲渡に必要な諸手続を行った上で、市に所有

権を移転する。選定事業者（SPC）は、この所有権の移転にかかわる一切の業務を行う。

- ・ 市の補助申請手続等の支援

選定事業者（SPC）は、市が実施する各種補助申請及び会計検査対応等において、市が必要とする資料等の提供を行う。

## (6) 支払いに関する事項

(県営住宅部分)

県の選定事業者（SPC）に対する支払いは、選定事業者（SPC）が実施する県営住宅の調査・設計、建設に対する対価と維持管理業務に対するサービス対価からなる。

県は、県営住宅の調査・設計、建設に対する対価について、県営住宅の所有権の移転から事業契約期間中に、選定事業者（SPC）に対し、PFI法第10条第1項にいう公共施設の管理者と選定事業者（SPC）との間で締結する事業契約書に定める額を20年間の割賦として、元金均等方式で支払う。ただし、県の支払いは、公営住宅の建設等に関する国の補助の充当を予定しており、県営住宅の所有権の移転後速やかに概ね50%を支払い、残りの概ね50%を割賦の対象とする。

また、県は、維持管理業務に対するサービス対価について、県営住宅の所有権の移転から事業契約期間中に、選定事業者（SPC）に対し、事業契約書に定める額を支払う。

(琢成学区コミュニティ防災センター部分)

市の選定事業者（SPC）に対する支払いは、選定事業者（SPC）が実施する琢成学区コミュニティ防災センターの調査・設計、建設に対する対価からなる。

市は、琢成学区コミュニティ防災センターの調査・設計、建設に対する対価について、琢成学区コミュニティ防災センターの所有権の移転後速やかに、選定事業者（SPC）に対し、PFI法第10条第1項にいう公共施設の管理者と選定事業者（SPC）との間で締結する事業契約書に定める額を一括して支払う。

## (7) 事業スケジュール（予定）

平成17年10月	落札者の決定・公表
平成17年12月	選定事業者との本事業契約書の締結
平成18年 1月～平成19年 6月	調査・設計、建設
平成19年 6月	所有権の移転
平成19年10月～	県営松境団地及び同住吉団地の解体等
平成19年 7月～平成39年 6月	維持管理(維持管理は県営住宅部分のみ)
平成39年 6月	事業契約の完了

## **(8) 事業に必要と想定される根拠法令等**

P F I 法及び「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」（平成12年総理府告示第11号、以下「基本方針」という）のほか、下記に掲げる関連の各種法令によることとする。

- 1) 建築基準法
- 2) 消防法
- 3) 都市計画法
- 4) 公営住宅法
- 5) 住宅の品質確保の促進等に関する法律
- 6) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- 7) 建設業法
- 8) その他関連法令、条例等

## **(9) 実施方針に関する説明会**

次の通り、実施方針に関する説明会を開催する。

### **1) 開催の日時場所等**

- ① 開催日時 平成17年1月7日（金） 14:00～16:00
- ② 開催場所 酒田市総合文化センター 1階ホール  
山形県酒田市中央西町2-59（電話番号 0234-24-2991）
- ③ 連絡先 山形県土木部建築住宅課（本事業に関する窓口）
- ④ 電話番号 023-630-2637
- ⑤ 参加者 本事業に参加を希望する企業

### **2) 参加申込方法等**

- ① 説明会に参加を希望する場合は、「【様式1】実施方針説明会参加申込書」に所定の事項を記入し、平成17年1月6日（木）の午後5時までに、本事業に関する窓口へ持参、又は電子メール（添付ファイル）により送付するものとし、電話での受け付けは行わない。電子メールのタイトル（件名）は「P F I 説明会参加申込書」として送付すること。
- ② 使用するワープロはWORD 97以降（Windows 対応）とする。
- ③ 持参する場合は、記入した様式の外、内容を記録したフロッピーディスクを提出する。
- ④ なお、都合により申込みができなかった参加希望者の、当日の参加も受け付ける。参加に当たっては、（県並びに市のホームページよりダウンロードして）本実施方針を持参すること。また、実施方針に関する質問及び意見・提案は、別途、書類形式で行うため、当日の質問等は受け付けない。

## (10) 実施方針に関する質問受付、回答公表

平成17年1月19日（水）から1月20日（木）の午前10時から午後5時までの間、本事業に関する窓口において、実施方針に関する民間事業者等からの質問を受け付ける。質問の提出に当たっては「【様式2】実施方針に関する質問書」を参照すること。

### 1) 質問の提出方法

- ① 本実施方針に関して質問がある場合は、「【様式2】実施方針に関する質問書」に所定の事項を記入し、本事業に関する窓口へ持参、又は電子メール（添付ファイル）により送付するものとし、電話での受け付けは行わない。電子メールのタイトル（件名）は「PFI事業質問書」として送付すること。
- ② 使用するワープロはWORD97以降（Windows対応）とする。
- ③ 持参する場合は、記入した様式その他、内容を記録したフロッピーディスクを提出する。

### 2) 回答の公表

質問に関する回答は、平成17年2月9日（水）までに県並びに市のホームページにおいて公表する。

## (11) 実施方針に関する意見・提案受付、公表

民間事業者等の創意工夫を活用して本事業を実施することを目的とし、平成17年1月19日（水）から1月20日（木）の午前10時から午後5時までの間、本事業に関する窓口において、実施方針に関する民間事業者等からの意見や提案を受け付ける。意見・提案の提出に当たっては「【様式3】実施方針に関する意見・提案書」を参照すること。

### 1) 意見・提案の提出方法

実施方針に関する質問の提出方法に準ずる。ただし、電子メールにより送付する場合は、タイトル（件名）を「PFI事業意見・提案書」とすること。

### 2) 意見・提案の公表

意見・提案は、平成17年2月9日（水）までに県並びに市のホームページにおいて公表する。なお、意見・提案の非公開を希望する場合は、【様式3】において非公開の欄を選択して提出すること。また、民間事業者等から提出のあった意見・提案のうち、県並びに市が必要であると判断した場合は、直接ヒアリングを行うことがある。

## (12) 実施方針の変更

実施方針公表後における民間事業者等からの質問、意見・提案を踏まえ、特定事業の選定までに、実施方針の内容を見直し、変更を行うことがある。

変更を行った場合は、県並びに市のホームページへの掲載その他適宜の方法により速やかに公表し、その変更の内容が重要でスケジュールに影響を及ぼすと考えられる場合は、変更後のスケジュールも示す。

## 2. 特定事業の選定方法等に関する事項

### (1) 特定事業の選定に当たっての考え方

県並びに市は、PFI法、基本方針及びVFMに関するガイドライン等を踏まえ、県並びに市自ら実施する場合と比較して、民間事業者が実施することにより効率的かつ効果的に事業が実施される場合に、その実施可能性等を勘案した上で、本事業を特定事業として選定する。

具体的な評価基準は、以下の通りである。

- 1) 県営住宅・琢成学区コミュニティ防災センターの調査・設計、建設、維持管理（維持管理は県営住宅部分のみ）が同一水準にある場合において、県並びに市の財政負担の縮減が期待できること。
- 2) 県並びに市の財政負担が同一水準にある場合において、県営住宅・琢成学区コミュニティ防災センターの調査・設計、建設、維持管理（維持管理は県営住宅部分のみ）の水準の向上が期待できること。

### (2) 特定事業の選定結果の公表

前項に基づき本事業を特定事業と選定した場合は、評価の内容とあわせて、平成17年3月に県並びに市のホームページにおいて公表する。なお、事業の実施可能性についての客観的な評価の結果等に基づき、特定事業の選定を行わないこととした場合においても同様に公表する。

## 第2章 民間事業者の募集及び選定に関する事項

### 1. 民間事業者の選定方法に関する基本的な考え方

本事業は、調査・設計、建設段階から維持管理段階（維持管理は県営住宅部分のみ）の各業務を通じて、選定事業者（SPC）に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものである。したがって、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ことが必要なことから、民間事業者の選定に当たっては、入札参加者より提案を受けた県営住宅・琢成学区コミュニティ防災センターの整備に対する対価及び維持管理業務に対するサービス対価（維持管理は県営住宅部分のみ）並びに事業運営能力、整備する県営住宅・琢成学区コミュニティ防災センターの内容及び維持管理能力（維持管理は県営住宅部分のみ）、県内企業等の参入による地域経済及び地元雇用への配慮等に対する評価により選定する「総合評価一般競争入札方式」を採用する。

なお、本県のPFI事業の普及・促進のため、本事業の設計、建設等において、県内の企業自らが積極的に取り組み、主導的な役割を果たすことを期待する。

### 2. 入札参加者の構成要件

(1) 入札参加者は、県営住宅・琢成学区コミュニティ防災センターを調査・設計、建設し、維持管理業務（維持管理は県営住宅部分のみ）を20年間にわたって安定して行うことができる複数の企業等で構成されるグループとする。なお、入札参加者の構成員には、設計に当たる者、建設に当たる者、維持管理に当たる者が必ず含まれていること。

#### (2) 入札参加者の構成等

- 1) 入札参加者は、代表者（代表企業）を定めること。
- 2) 入札参加者の構成員のいずれかが、他の入札参加者の構成員として重複参加していないこと。
- 3) 入札参加者の提案は、1案のみとする。

### 3. 資格要件

設計、建設に当たる者の満たすべき資格要件は、以下の通りとする。

設計に当たる者は単独の企業又は複数の企業のいずれであってもよいものとするが、複数の企業の場合であっても、すべての者が下記(1)の1)の資格要件を満たしていること。

また、建設に当たる者は必ず2又は3の企業等とし、すべての者が下記(2)の1)、2)、3)のすべての資格要件を満たしていること。なお、これら建設に当たる者（2又は3の企業等）は、事業契約の締結後に「特定建設工事共同企業体」を組成すること。

#### **(1) 建物の設計に関する資格要件**

- 1) 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。

#### **(2) 建物の建設に関する資格要件**

- 1) 平成15・16年度山形県建設工事競争入札参加資格名簿に登録されている者（単  
体、経常共同企業体、事業協同組合等のうちいずれか1つの参加に限る）であるこ  
と。
- 2) 平成15・16年度山形県建設工事競争入札参加資格名簿による建築一式工事の  
Aの等級に格付されていること。
- 3) 次に掲げる要件を満たす監理技術者又は主任技術者を対象工事に専任で配置でき  
るとともに、建設工事共同企業体の幹事企業から現場代理人を常駐させることがで  
きること。
  - ① 監理技術者にあつては、監理技術者資格者証を有するものであること。
  - ② 一級建築施工管理技士、一級建築士又はこれらと同等以上の資格を有するもの  
であること。

### **4. 入札参加者の制限等**

入札参加者は、次のいずれかに該当する構成員を含まないこと。

- (1) 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。
- (2) 商法（明治32年法律第48号）第381条の規定による整理開始の申立て又は、  
通告がなされている者。
- (3) 破産法（大正11年法律第71条）第132条若しくは第133条の規定による破  
産申立てがなされている者。
- (4) 会社更生法（昭和27年法律第172条）第30条の規定による更生手続開始の申  
立てがなされている者。（手続開始の決定を受けた者は除く。）
- (5) 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続の申立て  
がなされている者。（手続開始の決定を受けた者は除く。）
- (6) 「山形県建設工事請負業者指名停止要綱」又は「酒田市建設工事等請負業者指名停  
止要綱」に基づき、指名停止の処置を受けている者。
- (7) 建築士法（昭和25年法律第202号）第10条第1項及び第26条第2項の規定  
に基づく処分を受けている者。
- (8) 県並びに市が本事業のために設置する審査委員会の委員が属する企業及びその関係  
企業。また、本事業の主権者関係者（県並びに市に在籍する者及び本事業のアドバイ  
ザリー業務に関与する者。県並びに市は、株式会社佐藤総合計画に本事業に関するア

ドバイザリー業務を委託している。株式会社佐藤総合計画は本事業について、石井法律事務所（法務アドバイザー）と提携している。）。

## 5. 入札参加者の構成員の変更について

競争参加資格確認の書類の提出期限の日以降における入札参加者の構成員の変更及び追加は、原則として認めない。ただし、やむを得ない事情が生じた場合（指名停止等に該当する場合を除く）、又は資格要件及び入札参加者の制限等に抵触するような事態が生じた場合は県並びに市と協議を行い、県並びに市が承諾した場合に限り、構成員の変更及び追加を行うことができる。ただし、この場合であっても代表者（代表企業）の変更は認めない。

## 6. 資格要件及び入札参加者の制限等を満たすべき期間

資格要件及び入札参加者の制限等を満たすべき期間は、提案書類の提出期限の日から、落札者決定の日までとする。

## 7. 事業者の選定に関する事項

### (1) 審査体制

提案の審査は、県並びに市が設置する、学識経験者等の委員により構成される審査委員会において行う。審査委員会は、落札者の選定基準に関する審議並びに入札参加者より提出された入札提案書類の審査及び落札者の選定を行う。

なお、審査委員会の委員等については、入札説明書等において示す。審査委員会は非公開とする。

### (2) 審査方法

- 1) 審査委員会は、入札参加者により提出された入札提案書類により審査を行う。
- 2) 審査は、価格以外の要素を含め、入札提案書類の内容を総合的に審査する。
- 3) 審査は、基礎審査（入札金額に関する適格性、資格等に関する適格性、基本的要件に関する適格性等）、定性審査（主に、事業計画、施設計画、維持管理計画（維持管理は県営住宅部分のみ）、県内企業等の参入による地域経済及び地元雇用への配慮等）、価格審査（入札金額に関する事項）に分けて行う。
- 4) 詳細については、入札説明書等において示す。

### (3) 選定スケジュール（予定）

選定は、次のスケジュールを予定している。なお、詳細については、入札説明書等において示す。

平成17年 3月	特定事業の選定・公表
平成17年 3月	入札公告・入札説明書等の公表
平成17年 3月	入札説明書等に関する説明会
平成17年 4月	入札説明書等に関する質問の受付（第1回目）
平成17年 4月	入札説明書等に関する質問の回答（第1回目）
平成17年 5月	競争参加資格確認の書類受付
平成17年 5月	競争参加資格確認の結果通知
平成17年 5月	入札説明書等に関する質問の受付（第2回目）
平成17年 6月	入札説明書等に関する質問の回答（第2回目）
平成17年 8月	提案書類の受付・開札
平成17年 9月	落札者の選定
平成17年10月	落札者の決定・公表

#### (4) 審査結果の公表

落札者の選定・決定を行った場合は、その結果を速やかに公表する。

#### (5) 落札者を選定しない場合

民間事業者の募集、評価及び選定において、最終的に入札参加者がいない、あるいは、いずれの入札参加者も公的財産負担の縮減の達成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判断された場合は、民間事業者を選定せず、特定事業の選定を取り消すこととし、この旨を速やかに公表する。

## 8. 契約に関する基本的な考え方

### (1) 事業契約の概要

落札者決定後速やかに、県並びに市は落札者と事業契約の締結に向けて必要となる事項等について基本協定を締結する。その後、県並びに市は選定事業者（SPC）と事業契約を締結する。事業契約は、調査・設計、建設、維持管理業務（維持管理は県営住宅部分のみ）を包括的かつ詳細に規定する平成39年6月末（予定）までの契約となる。

### (2) 選定事業者（SPC）との契約手続

落札者は、本事業を遂行するため、選定事業者（SPC）として株式会社（又は有限会社）を設立する。

なお、入札参加者による、選定事業者（SPC）に対する出資比率の合計は、全体の50%を超えるものとする。入札参加者の構成員による出資は必須要件ではないが、入札参加者の代表者（代表企業）及び建設に当たる者は必ず出資するものとする。

入札参加者の構成員以外の者で選定事業者（SPC）に出資を行う者の比率は、出資者中最大となつてはならない。

すべての出資者は、事業契約が終了するまで選定事業者（SPC）の株式を保有するものとし、県並びに市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つてはならない。

## **9. 著作権及び入札提案書類の取扱い**

### **(1) 著作権**

本事業に関する入札提案書類の著作権は、入札参加者に帰属する。また、入札参加者から提出された入札提案書類は、事業者の選定にかかわる公表以外に入札参加者に無断で使用しない。ただし、公表、展示その他の場合で、県並びに市がこの事業に関し必要と認めるときは、県並びに市はこれを無償で使用できるものとする。なお、入札提案書類は返却しない。

### **(2) 特許権等**

提案の内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他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事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として入札参加者が負う。

### **(3) 入札提案書類の変更等の禁止**

入札提案書類の変更、差し替え又は再提出は認めない。

## 第3章 選定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. リスク分担の考え方

本事業におけるリスク分担の考え方は、基本方針に示された「想定されるリスクをできる限り明確化した上で、リスクを最も良く管理することができる者が当該リスクを分担する」との考え方にに基づき、県並びに市と選定事業者（SPC）の業務分担を事業契約書において取り決めるとともに、事業に関する総リスクを低減し、より低廉で質の高いサービスの提供を目指そうとするものである。このリスク分担の考え方及び「PFI事業におけるリスク分担等に関するガイドライン」等を踏まえ、県並びに市と選定事業者（SPC）の責任分担は、原則として、「【資料2】リスク分担表（案）」によることとする。詳細については、実施方針に関する質問、意見・提案等の結果を踏まえ、入札説明書等において示す。

### 2. 選定事業者（SPC）の責任範囲の概要等

#### (1) 選定事業者（SPC）が責任を持つ範囲の概要は、次の通りになる。

（県営住宅部分）

- 1) 県営住宅の調査・設計等
- 2) 県営住宅を整備する事業計画地内の既存施設等の撤去又は移設等
- 3) 県営住宅の建設等
- 4) 県営松境団地及び同住吉団地の既存建物等の解体等
- 5) 所有権の移転後の県営住宅の品質
- 6) 県営住宅の維持管理のうち選定事業者（SPC）が実施する業務

（琢成学区コミュニティ防災センター部分）

- 1) 琢成学区コミュニティ防災センターの調査・設計等
- 2) 琢成学区コミュニティ防災センターを整備する事業計画地内の既存施設等の撤去又は移設等
- 3) 琢成学区コミュニティ防災センターの建設等
- 4) 所有権の移転後の琢成学区コミュニティ防災センターの品質

なお、具体的な責任範囲は、入札説明書等において示す。

#### (2) 支払いの概要

（県営住宅部分）

- 1) 県営住宅の買取代金等（元金均等の割賦方式）
- 2) 県営住宅の維持管理の業務委託費等（定額方式）

（琢成学区コミュニティ防災センター部分）

- 1) 琢成学区コミュニティ防災センターの買取代金等（一括方式）

### 3. 県並びに市による事業の実施状況の監視（モニタリング）

#### (1) モニタリングの目的

県並びに市は、選定事業者（SPC）が事業契約書に定められた業務を確実に遂行し、事業契約書に定める要求水準が達成されているか確認するとともに、選定事業者（SPC）の財務状況を把握するために、モニタリングを行う。

#### (2) モニタリングの方法

モニタリングの具体的な方法については、事業契約書において定める。

#### (3) モニタリングの実施時期及び概要

- 1) 県営住宅・琢成学区コミュニティ防災センターの調査・設計（基本設計・実施設計）時

県並びに市は、選定事業者（SPC）によって行われた調査・設計が、事業契約書に定める要求水準に適合するものであるか否かについて確認を行う。

- 2) 県営住宅・琢成学区コミュニティ防災センターの建設時

選定事業者（SPC）は、建築基準法に規定される工事監理者を設置して工事監理を行い、定期的に建設及び工事監理の状況について県並びに市の確認を受ける。また、選定事業者（SPC）は、県並びに市が要請したときは、建設の事前説明及び事後報告を行うとともに建設現場での施工状況の確認を受ける。

- 3) 県営住宅・琢成学区コミュニティ防災センターの完成・移転時

選定事業者（SPC）は、建設記録を用意し、現場で県並びに市の確認を受ける。この際、県並びに市は県営住宅・琢成学区コミュニティ防災センターの状態が、事業契約書に定める要求水準に適合するものであるか否かについて確認を行う。

確認の結果、県営住宅・琢成学区コミュニティ防災センターの建設の内容が、事業契約書に定められた要求水準に適合しない場合は、県並びに市は修補又は改造を求めることができる。

- 4) 維持管理段階（維持管理は県営住宅部分のみ）

県は、維持管理段階（維持管理は県営住宅部分のみ）において、定期的に業務の実施状況を確認する。

- 5) 財務の状況に関するモニタリング

選定事業者（SPC）は、毎年度、決算書類により、財務の状況について県並びに市に報告しなければならない。詳細については、入札説明書等において示す。

なお、公認会計士、又は監査法人による監査は義務づけのないものとする。

#### (4) サービス対価の減額等

モニタリングの結果、維持管理業務（維持管理は県営住宅部分のみ）において、事業契約書に定める要求水準が達成されていないことが判明した場合、県は維持管理業務（維持管理は県営住宅部分のみ）に対するサービス対価の減額等を行う。減額等の具体的な方法については、事業契約書において定める。

## 第4章 公共施設等の事業計画地及び規模並びに配置に関する事項

### 1. 県営住宅の概要

公共施設として、事業計画地に下記の県営住宅を整備する。ただし、これらは現時点の案であり、入札説明書等で一部の内容を変更する場合がある。なお、調査・設計、建設の仕様等の詳細については、入札説明書等において示す。

県営住宅（附帯施設を含む。）は、以下の通りとする。また、配置に当たっては、周辺施設等への日影、電波受信障害等の悪影響を与えないよう十分に配慮するとともに、入居者の居住環境にも配慮すること。なお、周辺住民への対応は、事業者の責任において行う。

設置施設	概 要
施設規模等 (住戸タイプ) (住 戸 数)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2DKタイプ (住戸専用面積 5.5 m<sup>2</sup>/戸程度)</li> <li>・ 3DKタイプ (住戸専用面積 6.5 m<sup>2</sup>/戸程度)</li> <li>合 計 66 戸</li> <li>※ 2DK・3DKの割合は、入札説明書等において示す。</li> </ul>
駐 車 場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 66 台</li> <li>※ 設置場所は、原則屋外の平面駐車とする。ただしピロティの一部を駐車場としてもよい。</li> </ul>
駐 輪 場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 66 台程度</li> <li>※ 設置場所は、室内、室外（屋根付とする）を問わないが、利用者の利便性を考慮して設けること。</li> </ul>

なお、本事業において解体等を行う県営松境団地及び同住吉団地の概要は、以下の通りである。詳細については、入札説明書等において示す。

団 地 名	概 要
県営松境団地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 山形県酒田市北千日町 1-9-6</li> <li>1号棟 RC造3階建 約 1,050 m<sup>2</sup></li> <li>2号棟 RC造4階建 約 950 m<sup>2</sup></li> </ul>
県営住吉団地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 山形県酒田市光ヶ丘一丁目 2-3-4</li> <li>1号棟 RC造4階建 約 900 m<sup>2</sup></li> <li>2号棟 RC造4階建 約 900 m<sup>2</sup></li> </ul>

## 2. 琢成学区コミュニティ防災センターの概要

公共施設として、事業計画地に下記の琢成学区コミュニティ防災センターを整備する。ただし、これらは現時点の案であり、入札説明書等で一部の内容を変更する場合がある。なお、調査・設計、建設の仕様等の詳細については、入札説明書等において示す。

琢成学区コミュニティ防災センター（附帯施設を含む。）は、以下の通りとする。また、配置に当たっては、周辺施設等への日影、電波受信障害等の悪影響を与えないよう十分に配慮するとともに、施設利用者の室内環境にも配慮すること。なお、周辺住民への対応は、事業者の責任において行う。

設置施設	概 要
施設規模等 (主要諸室)	・延べ面積約600㎡ ・事務室約40㎡、研修室約75㎡、調理室約45㎡、講座室約45㎡、集会室約170㎡、防災資材倉庫約50㎡等
駐 車 場	・20台程度 ※ 設置場所は、原則屋外の平面駐車とする。
駐 輪 場	・20台 ※ 設置場所は、室内、室外（屋根付とする）を問わないが、利用者の利便性を考慮して設けること。

## 3. 県営住宅と琢成学区コミュニティ防災センターの関係

県営住宅と琢成学区コミュニティ防災センターは、一体の建物（合築）として整備する予定である。ただし、維持管理・運営段階で生じる可能性がある諸問題について、これを極力少なくするために十分に配慮するものとする。詳細については、入札説明書等において示す。

## 第5章 事業計画又は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. 管轄裁判所の指定

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、県並びに市と選定事業者（SPC）は誠意を持って協議するものとする。また、事業契約に関する訴訟については、山形地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

## 第6章 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. 事業の継続に関する基本的な考え方

選定事業者（SPC）によって提供されるサービスの安定的・継続的な供給を確保するため、事業契約書において、想定される事業の継続が困難となる事由をあらかじめ具体的に列挙し、その発生事由に応じた適切な措置を定める。

### 2. 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置

事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、事業契約で定める事由ごとに、県並びに市と選定事業者（SPC）の責任に応じて、必要な修復その他の措置を講じる。

### 3. 事業の継続が困難となった場合の措置

2の措置を講じたにもかかわらず、事業の継続が困難となった場合は、当該事業に関する資産の取扱いを含め、事業契約の規定にしたがい、事業を終了する。

### 4. 金融機関等と県との協議

県並びに市は、事業の継続性をできるだけ確保する目的で、選定事業者（SPC）に対し資金供給を行う金融機関等と協議を行い、直接協定（ダイレクト アグリーメント）を結ぶことがある。

## 第7章 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

選定事業者（SPC）が本事業を実施するに当たり、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

選定事業者（SPC）が事業を実施するに当たり、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、県並びに市はこれらの支援を選定事業者（SPC）が受けることができるよう努めるものとする。

本事業における金融上の支援として、日本政策投資銀行の低利融資制度である「民間資金活用型社会資本整備」を活用できる可能性があるが、入札参加者は自らのリスクでその活用を行うこととし、県並びに市は同行からの調達の可否による条件変更は行わない。また、当該制度の趣旨を勘案し、事業計画を立案する際は、当該制度の活用を見込まないこととする。なお、当該融資制度の詳細、条件等については、入札参加者が直接同行に問い合わせを行うとともに、無利子融資制度は平成18年3月31日までの時限措置である点に留意すること。

### 3. その他の事項

県が支払う県営住宅の買取代金は、公営住宅の建設等に関する国の補助を予定している。

## 第8章 その他特定事業の実施に関し必要な事項

### 1. 入札提案書類作成等に伴う費用負担

入札参加者の入札提案書類作成等に関する費用については、すべて入札参加者の負担とする。

### 2. 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、県並びに市のホームページを通じて適宜行う。

### 3. 本事業に関する窓口

山形県土木部建築住宅課	
住 所	〒990-8570 山形県山形市松波二丁目 8 番 1 号
電 話	023-630-2637
ファックス	023-630-2639
山形県庁のホームページ	<a href="http://www.pref.yamagata.jp/">http://www.pref.yamagata.jp/</a>
電子メール	kenchiku@pref.yamagata.jp

### 4. 添付書類等

【資料 1-1】 事業計画地・位置図

【資料 1-2】 事業計画地・付近見取図

【資料 1-3】 事業計画地・測量図

【資料 1-4】 事業計画地・現況図

※ 上記【資料 1-2～4】に記載されている事業計画地の形状・面積等は、若干の変更が生じることがある。詳細については、入札説明書等において示す。

【資料 2】 リスク分担表（案）

【様式 1】 実施方針説明会参加申込書 (WORD版)

【様式 2】 実施方針に関する質問書 (WORD版)

【様式 3】 実施方針に関する意見・提案書 (WORD版)

【資料2】

リスク分担表（案）

（ 共通事項 ）

リスクの種類	No	リスクの内容	負担者			
			県・市	選定事業者		
入札説明書等リスク	1	入札説明書等の誤り及び内容の変更に関するもの	○			
資金調達リスク	2	選定事業者の事業の実施に必要な資金調達に関するもの		○		
契約リスク	3	選定事業者と契約が結べない、又は契約手続に時間を要する場合	○	○		
制度 関連 リスク	政治・行政リスク	4	県・市の債務負担行為の設定に関する承認が得られない場合	○		
		5	本事業に直接的影響を及ぼす県・市にかかわる政策の変更	○		
	法制度リスク	6	本件施設等整備事業に直接関係する法令変更	○		
		7	上記以外の法令の変更		○	
	許認可リスク	8	県・市が取得すべき許認可の遅延に関するもの	○		
		9	選定事業者が取得すべき許認可の遅延に関するもの		○	
	税制度リスク	10	消費税の範囲変更及び税率変更に関するもの	○		
		11	法人の利益に関する税の新設・変更に関するもの		○	
		12	建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの（県・市への所有権移転前）		○	
		13	事業に直接的影響を及ぼす税制の新設・変更に関するもの	○		
		14	上記以外の法人税の新設・変更に関するもの		○	
	社会 リスク	第三者賠償リスク	15	調査・建設による騒音・振動・地盤沈下等による場合		○
			16	選定事業者が善意の管理者としての注意義務を怠ったことによる損害の場合		○
		住民対応リスク	17	本事業を実施することにかかわる住民反対運動、訴訟	○	
18			調査・設計、建設にかかわる住民反対運動、訴訟		○	
環境問題リスク		19	建設、維持管理に伴う有害物質の排出・漏洩、水枯れ、騒音、振動、大気汚染、水質汚濁、光・臭気に関するもの		○	
事業計画地の瑕疵	20	土壌・地下水汚染等、土地の瑕疵に関するもの	○			
債務 不履	県・市側起因の場合	21	県・市の指示、債務不履行、県・市の不承認によるもの	○		

行リ スク	選定事業者側起 因の場合	22	選定事業者の提供するサービスの品質が要求水準書において示すレベルを満たさなかった場合		○
		23	選定事業者の事業放棄、破綻によるもの		○
不可抗力リスク		24	天災、暴動等自然的又は人為的な事象のうち、通常の見込み可能な範囲を超えるもの	○	△
物価リスク		25	開業前のインフレ・デフレ		○
		26	開業後のインフレ・デフレ	○	
金利リスク		27	金利変動（金利は、建物の引渡し日に固定し、10年ごとに見直しをする予定）	○	○

（ 調査・設計段階 ）

リスクの種類	No	リスクの内容	負担者	
			県・市	選定事業者
発注者責任リスク	28	選定事業者の指示・判断の不備、変更による工事請負契約の変更		○
	29	県・市の指示の不備、変更による工事請負内容の変更	○	
測量・調査リスク	30	選定事業者が実施した測量・調査に関するもの		○
	31	地質障害、地中障害物及び埋蔵文化財調査により新たに必要となった費用の負担及び工期の延長	○	
設計変更リスク	32	県・市の提示条件・指示の不備、変更に関するもの	○	
	33	選定事業者の判断の不備によるもの		○

（ 建設段階 ）

リスクの種類	No	リスクの内容	負担者	
			県・市	選定事業者
事業計画地等の取得リスク	34	建設に要する資材置き場の確保に関するもの		○
	35	事業計画地の確保に関するもの	○	
設計変更リスク	36	県・市の提示条件・指示の不備、変更に関するもの	○	
	37	選定事業者の指示・判断の不備によるもの		○
工事遅延リスク	38	選定事業者に起因する工事遅延・未完工による開業の遅延		○
	39	県・市側に起因する工事遅延・未完工による開業の遅延	○	
建設コストリスク	40	県・市側の指示による工事費の増大	○	
	41	上記以外（ただし、不可抗力による場合は除く。）の工事費の増大		○
工事監理リスク	42	施工監理に関するもの		○
要求性能不適合リスク	43	要求仕様不適合（施工不良を含む。）		○

施設損傷リスク	44	使用前に工事目的物や材料他、関連工事に関して生じた損害		○
引越し作業リスク	45	引越し作業に関するもの	○	

( 維持管理段階 )

リスクの種類	No	リスクの内容	負担者	
			県・市	選定事業者
支払遅延・不能リスク	46	県・市の支払遅延・不能に関するもの	○	
瑕疵担保リスク	47	瑕疵担保期間中に発見された施設の隠れた瑕疵の担保責任		○
計画変更リスク	48	用途の変更等、県・市側の責による事業内容の変更	○	
維持管理コストリスク	49	県・市の責めによる事業内容・用途の変更等に起因する維持管理費の増大	○	
	50	上記以外（ただし、不可抗力による場合は除く。）の要因による運営費用の増大（物価、金利変動によるものは除く。）		○
施設損傷リスク	51	県・市及び入居者・施設利用者並びに第三者に起因する事故及び火災等災害による施設の損傷	○	
	52	選定事業者に起因する事故及び火災等災害による施設の損傷		○
	53	選定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		○
要求水準不適合リスク	54	要求仕様不適合（施工不良を含む。）		○

( 終了段階 )

リスクの種類	No	リスクの内容	負担者	
			県・市	選定事業者
施設の性能リスク	55	事業終了時の維持管理業務の引継（入札説明書等において示す良好な状態のこと）		○
終了手続リスク	56	終了手続に伴う諸費用の発生に関するもの、事業会社の清算手続に伴う評価損益等		○

(凡例) リスク負担者：○主分担 ・ △副分担

同一項目欄に複数の○又は○及び△が付いているものは、詳しい分担を事業契約において定めるものとする。

※ リスク分担表中にある「選定事業者」とは、実施方針本文の「選定事業者（SPC）」と同じものとする。