

「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）に基づき特定事業として選定した「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」を実施するにあたり、入札参加者を対象に入札説明書を公表する。

平成17年 3月28日

山形県知事 齋藤 弘
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

入札説明書

平成17年 3月28日

山 形 県
酒 田 市

< 目 次 >

第1章 対象事業の概要等	3
1. 事業概要等	3
2. スケジュール	9
3. 入札参加者の構成要件、設計・建設に当たる者の資格要件、入札参加者の制限等	10
4. 入札説明書等に関する説明会	12
5. 入札説明書等に関する質問の受付及び回答（第1回目）	13
6. 競争参加資格確認申請書等の受付及び確認結果の通知	13
7. 入札説明書等に関する質問の受付及び回答（第2回目）	15
8. 入札書及び入札提案書類の受付	16
9. 入札保証金及び契約保証金	17
10. 開札等	17
11. 落札者の決定方法等	19
12. 基本協定書の締結	20
13. 特別目的会社の設立	20
14. 事業契約書の締結	20
15. 支払条件等	21
16. 建設工事及び解体工事に係る工事保険	28
17. その他	29
第2章 事業実施に関する事項	30
1. 選定事業者（SPC）の権利義務等に関する制限	30
2. 県並びに市と選定事業者（SPC）の責任分担	30
3. 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	30
4. 事業実施に関する事項	31
5. 日本政策投資銀行の融資等の取扱いについて	33
6. その他	33

本入札説明書は、山形県並びに酒田市が「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。）に基づき特定事業として選定した「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。）を実施するにあたり、入札参加者を対象に公表するものである。

事業の基本的な考え方については、平成16年12月27日に公表した実施方針と同様であるが、本事業の条件等について、実施方針に関する質問・回答及び意見・提案等を反映しているため、入札参加者は本入札説明書の内容を踏まえ、入札に必要な提案書類を提出すること。

また、以下の書類は、本入札説明書と一体のもの（以下「入札説明書等」という。）とする。

1. 「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 様式集」（以下「様式集」という。）
2. 「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 要求水準書（別添資料・貸出図書を含む。）」（以下「要求水準書」という。）
3. 「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 落札者決定基準」（以下「落札者決定基準」という。）
4. 「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 基本協定書（案）」（以下「基本協定書（案）」という。）
5. 「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 事業契約書（案）」（以下「事業契約書（案）」という。）

なお、本入札説明書（入札説明書等）と実施方針及び実施方針に関する質問・回答に相違がある場合は、本入札説明書（入札説明書等）の規定が優先するものとする。また、本入札説明書（入札説明書等）に記載がない事項については、実施方針及び実施方針に関する質問・回答及び本入札説明書（入札説明書等）に関する質問・回答によることとする。

第1章 対象事業の概要等

1. 事業概要等

(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

(2) 事業に供される公共施設の種類

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 齋藤 弘 （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、早急に建替えを行う必要がある。山形県（以下「県」という。）は、現在の敷地での建替え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への移転建替えを計画している。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」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。

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、地元の雇用への配慮に期待する。

(5) 事業場所

(事業計画地：県営住宅の整備及び維持管理業務)

山形県酒田市北新町一丁目 1 - 2 1

(事業計画地と事業計画地の北側県有地：県営住宅の整備に関する既存車庫の移設及び屋外駐車場等の撤去・代替施設の整備)

山形県酒田市北新町一丁目 1 - 2 1

(県営松境団地：県営住宅の整備に関連する県営松境団地の解体)

山形県酒田市北千日町 1 4 4

(県営住吉団地：県営住宅の整備に関連する県営住吉団地の解体)

山形県酒田市光ヶ丘一丁目 3 3

(事業計画地：琢成学区コミュニティ防災センターの整備)

山形県酒田市北新町一丁目 1 - 2 1

(6) 事業期間

事業契約締結の日の翌日から平成 4 0 年 3 月 3 1 日まで

(7) 事業概要

1) 事業の方式

本事業は、県営住宅の整備及び維持管理業務、県営住宅の整備に関連する県営松境団地及び同住吉団地の解体、琢成学区コミュニティ防災センターの整備等からなり、P F I 法に基づき実施するものとする。

(県営住宅の整備及び維持管理業務)

本事業の県営住宅の整備及び維持管理業務は、事業計画地に選定事業者（S P C：入札説明書の定めるところにより、本事業を実施する者として選定された P F I 法第 2 条第 5 項に規定する選定事業者をいう。以下同じ。）自らが県営住宅を整備（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（ＳＰＣ）が所有権の移転から事業契約期間中に維持管理業務の一部を遂行するＢＴＯ（Build Transfer Operate）方式により実施する。なお、県営住宅の整備には、事業計画地と事業計画地の北側県有地における、県営住宅の整備に関する既存車庫の移設及び屋外駐車場等の撤去・代替施設の整備を含むものとする。

本事業は、県営住宅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として、県が選定事業者（ＳＰＣ）に費用を割賦等で支払うものであり、事業契約期間は事業契約締結の日の翌日から県営住宅の整備に要する約２年間弱と維持管理業務を行う約２０年間の合計である。

（県営住宅の整備に関連する県営松境団地及び同住吉団地の解体）

本事業の県営松境団地及び同住吉団地の解体は、県営松境団地及び同住吉団地を選定事業者（ＳＰＣ）自らが解体（調査・設計、解体）した後、当該団地の敷地を県に明け渡す方式により実施する。

本事業は、県営松境団地及び同住吉団地の解体に対する対価として、県が選定事業者（ＳＰＣ）に費用を割賦等で支払うものであり、事業契約期間等は県営住宅の整備と一体のものとして取り扱う。

（琢成学区コミュニティ防災センターの整備）

本事業の琢成学区コミュニティ防災センターの整備は、事業計画地に選定事業者（ＳＰＣ）自らが琢成学区コミュニティ防災センターを整備（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ＢＴ（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整備に対する対価として、市が選定事業者（ＳＰＣ）に費用を一括して支払うものであり、実質上の事業契約期間は事業契約締結日の翌日から琢成学区コミュニティ防災センターの整備に要する約２年間弱である。

（民間施設の整備：附帯的事業）

一定の要件を満たすことを前提として、民間施設の一体（県営住宅部分との合築）整備を認めるものとする。詳細は、事業契約書（案）の第９章「附帯的事業」及び要求水準書の第１章３「県営住宅・琢成学区コミュニティ防災センターと民間施設の関係」を参照のこと。なお、民間施設に係る費用は、すべて選定事業者（ＳＰＣ）の負担とする。県並びに市に対する入札金額に含めることの無いよう、特段の注意を持って提案すること。

2) 事業計画地等の概要

事業計画地の概要は以下のとおり。

事業計画地の 位置及び面積	山形県酒田市北新町一丁目１－２１
	約６，６００㎡

事業計画地と事業計画地の北側県有地の概要は以下のとおり。

敷地の位置及び面積	山形県酒田市北新町一丁目1-21	
	約12,650㎡	
敷地前面道路	東側道路	幅員 18m
用途地域	第一種住居地域	
防火・準防火	準防火地域	
日影規制	3時間・5時間	
建ぺい率/容積率	60% / 200%	

なお、県営住宅・琢成学区コミュニティ防災センターは、事業計画地と事業計画地の北側県有地を一体として、建築基準法第86条（一定の複数建築物に対する制限の特例）第2項の認定を受けるための申請を行うものとする。

3) 事業の範囲

選定事業者（SPC）が行う主な業務（以下「本業務」という。）は以下のとおりである。各業務における具体的内容については事業契約書（案）及び要求水準書において示す。

（県営住宅の整備及び維持管理業務）

ア 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既存車庫の移設及び屋外駐車場等の撤去・代替施設の整備

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・防除対策

県営住宅の整備に関する各種申請等（建築基準法第86条第2項の手続きを含む）

その他これらを実施する上で必要な関連業務

イ 県営住宅の維持管理業務

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防除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、要求水準書において示す。

ウ 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（並びに市）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関す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。

（県営住宅の整備に関連する県営松境団地及び同住吉団地の解体）

ア 県営松境団地及び同住吉団地の解体（調査・設計、解体）

県営松境団地及び同住吉団地の解体に関する調査・設計・敷地測量

県営松境団地及び同住吉団地の解体に関する解体工事

県営松境団地及び同住吉団地の解体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

イ その他の業務

県への当該団地の敷地の明け渡しの一切の業務

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、当該団地の敷地を県に明け渡す。選定事業者（ＳＰＣ）は、この明け渡しに関す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の整備）

ア 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各種申請等（建築基準法第86条第2項の手続きを含む）

その他これらを実施する上で必要な関連業務

イ 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、（県並びに）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関す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。

2. スケジュール

本事業のスケジュールは以下のとおり予定する。

平成17年 3月28日(月)	(1) 入札公告(入札説明書等の公表)
平成17年 3月30日(水)	(2) 入札説明書等に関する説明会
平成17年 4月 4日(月)～ 4月 6日(水)	(3) 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28日(木)	(4) 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16日(月)～ 5月19日(木)	(5) 競争参加資格確認申請書等の受付
平成17年 5月27日(金)	(6) 競争参加資格確認結果の通知
平成17年 5月30日(月)～ 6月01日(水)	(7) 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22日(水)	(8) 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10日(水)	(9) 入札書及び入札提案書類の受付
平成17年 8月10日(水)	(10) 開札
平成17年 9月	(11) 落札者の選定
平成17年10月	(12) 落札者の決定・公表
平成17年10月	(13) 落札者との基本協定書の締結
平成17年11月	(14) 選定事業者(S P C)との事業契約書の締結
平成17年12月	(15) 事業契約書の県並びに市議会における議決
平成18年 1月～平成19年 6月30日	(16) 施設の整備(調査・設計及び建設)
平成19年 7月 1日	(17) 所有権の移転(引き渡し予定日)
平成19年10月 1日～平成20年 3月31日	(18) 県営松境団地及び同住吉団地の解体
平成20年 4月 1日	(19) 県営松境団地及び同住吉団地の敷地の明け渡し
平成19年 7月 1日～平成40年 3月31日	(20) 維持管理業務(維持管理業務は県営住宅部分のみ)
平成40年 3月31日	(21) 事業契約の完了

3 . 入札参加者の構成要件、設計・建設に当たる者の資格要件、入札参加者の制限等

(1) 入札参加者の構成要件

1) 入札参加者

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整備（調査・設計、建設）し、維持管理業務（維持管理業務は県営住宅部分のみ）を約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（以下「入札参加者のグループ」という。）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、維持管理業務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

ア 入札参加者は、代表者を定めること。

イ 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。

ウ 入札参加者の入札提案は、1案のみとする。

(2) 設計・建設に当たる者の資格要件

設計、建設に当たる者の満たすべき資格要件は、以下のとおりとする。ただし、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)のア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)のア、イ、ウ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) 設計に当たる者の資格要件

ア 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。

工事監理は、設計に当たる者が行うこと。ただし、設計に当たる者と建設に当たる者が同一の場合には、当該の設計に当たる者以外の工事監理を行う者を、県の承諾を受けて別に定めること。

2) 建設に当たる者の資格要件

ア 平成17・18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。

イ 平成17・18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。

ウ 以下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。

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。

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。

(3) 入札参加者の制限等

入札参加者は、以下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（平成16年法律第75号）第18条若しくは第19条の規定による破産手続開始の申立てがなされている者又は同法附則第2条の規定による廃止前の破産法（大正11年法律第71号）第132条若しくは第133条の規定による破産の申立てがなされている者。
- 4) 会社更生法（平成14年法律第154号）第17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。（更生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、本事業の主催者関係者（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。）。

(4) 入札参加者の構成員の変更について

競争参加資格確認申請書等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の変更は認めない。

(5) 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、入札提案書類の提出期限の日（開札日）から、落札者決定の日までとする。

4 . 入札説明書等に関する説明会

以下のとおり、入札説明書等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 3月30日(水) 14:00～16:00
- 2) 開催場所 酒田市総合文化センター 3階 309号室
山形県酒田市中央西町2-59(電話番号0234-24-2991)
- 3) 受付期間 平成17年 3月28日(月)～ 3月29日(火)
- 4) 受付場所 山形県土木部建築住宅課(本事業に関する窓口)
住 所 〒990-8570 山形県山形市松波二丁目8番1号
電子メール kenchiku@pref.yamagata.jp
電 話 023-630-2637
- 5) 参加者 本事業に関して入札を希望する企業等

(2) 申込方法等

- 1) 説明会に参加を希望する場合は、様式集の「<様式1-1> 入札説明書等に関する説明会参加申込書」に所定の事項を記入し、平成17年3月28日(月)10時から3月29日(火)17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・FAX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説明会申込」として送付すること。
- 2) 持参する場合は、記入した様式(書類)の他、内容を記録したフロッピーディスクを提出すること。持参による受け付けは、10時から12時、13時から17時とする。
- 3) 使用するワープロはWORD97以降(Windows対応)とする。
- 4) なお、都合により申し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)入札説明書等を持参すること。また、入札説明書等に関する質問は別途、書類形式で行うため、当日の質問は受け付けない。

5 . 入札説明書等に関する質問の受付及び回答（第1回目）

以下のとおり、入札説明書等に関する質問の受け付け及び回答を行う。

(1) 受付の期間及び場所等

- 1) 受付期間 平成17年 4月 4日(月)～ 4月 6日(水)
- 2) 受付場所 山形県土木部建築住宅課(本事業に関する窓口)
住 所 〒990-8570 山形県山形市松波二丁目8番1号
電子メール kenchiku@pref.yamagata.jp
電 話 023-630-2637
- 3) 質 問 者 本事業に関して入札を希望する企業等

(2) 質問の方法等

- 1) 入札説明書等に関して質問がある場合は、様式集の「<様式1-2> 入札説明書等に関する質問書(第1回目)」に所定の事項を記入し、平成17年4月4日(月)10時から4月6日(水)17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・FAX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入札質問(第1回目)」として送付すること。
- 2) 電子メールにより受領した場合は、本事業に関する窓口から受領したことを知らせるメールを返信する。返信のメールがない場合は、必ず、本事業に関する窓口まで電話で問い合わせること。
- 3) 持参する場合は、記入した様式(書類)の他、内容を記録したフロッピーディスクを提出すること。持参による受け付けは、10時から12時、13時から17時とする。
- 4) 使用するワープロはWORD97以降(Windows対応)とする。

(3) 回答の日及び場所

- 1) 回 答 日 平成17年 4月28日(木)
- 2) 回答場所 県並びに市のホームページにおいて公表する
県のホームページ <http://www.pref.yamagata.jp/>

6 . 競争参加資格確認申請書等の受付及び確認結果の通知

以下のとおり、競争参加資格確認申請書等の受け付け及び確認結果の通知を行う。

(1) 受付の期間及び場所等

- 1) 受付期間 平成17年 5月16日(月)～ 5月19日(木)
- 2) 受付場所 山形県土木部建築住宅課(本事業に関する窓口)

住 所 〒990-8570 山形県山形市松波二丁目 8 番 1 号
電 話 0 2 3 - 6 3 0 - 2 6 3 7

3) 申請者 本事業に関して入札を希望する入札参加者の代表者

(2) 申請の方法等

- 1) 本事業に関する入札を希望する入札参加者の代表者は、上記 3. 「(1)入札参加者の構成要件」「(2)設計・建設に当たる者の資格要件」に掲げる要件(以下「競争参加資格」という。)を満たすことを証明するため、競争参加資格確認申請書等を提出し、県並びに市から競争参加資格の有無について確認を受けなければならない。
- 2) 競争参加資格を有していない者であっても、入札提案書類の提出期限の日(開札日)において要件を満たしていることを条件として競争参加資格があることを確認するものとする。当該確認を受けた者が本事業に関する入札に参加するためには、入札提案書類の提出期限の日(開札日)において要件を満たしていなければならない。
- 3) 競争参加資格確認申請書等は、様式集の<様式 2 - 1> ~ <様式 2 - 5> に基づいて作成し、平成 17 年 5 月 16 日(月) 10 時から 5 月 19 日(木) 17 時までに、本事業に関する窓口へ持参することとし、郵送又は電送によるものは受け付けない。受け付けは、10 時から 12 時、13 時から 17 時とする。
- 4) なお、受付期限までに競争参加資格確認申請書等を提出しない入札参加者並びに競争参加資格が無いと認められた入札参加者は、本事業の入札に参加することができない。
- 5) また、競争参加資格を有するとの確認を受けた入札参加者の構成員のいずれかが、入札提案書類の提出期限の日(開札日)において上記 3. 「(1)入札参加者の構成要件」「(2)設計・建設に当たる者の資格要件」に掲げる要件の 1 つでも満たさない場合には、当該入札参加者は競争参加資格を失うことになり、本事業の入札に参加することができない。

(3) 競争参加資格確認結果の通知

競争参加資格の確認結果の通知は、競争参加資格確認申請書等を提出した入札参加者の代表者にたいし、書面により平成 17 年 5 月 27 日(金)までに発送する。

(4) 競争参加資格確認申請書等の取り扱い

- 1) 提出を受けた競争参加資格確認申請書等は、競争参加資格の確認以外に入札参加者に無断で使用しない。
- 2) 提出を受けた競争参加資格確認申請書等は返却しない。
- 3) 提出を受けた競争参加資格確認申請書等の変更、差し替え若しくは再提出は原則として認めない。なお、例外的に、県並びに市が提出を受けた競争参加資格確認申

請書等の変更、差し替え若しくは再提出を指示した場合であっても、競争参加資格確認申請書等の提出期限の日を超えての変更、差し替え若しくは再提出は認めない。

7. 入札説明書等に関する質問の受付及び回答（第2回目）

以下のとおり、入札説明書等に関する質問の受け付け及び回答を行う。

(1) 受付の期間及び場所等

- 1) 受付期間 平成17年 5月30日(月)～ 6月 1日(水)
- 2) 受付場所 山形県土木部建築住宅課(本事業に関する窓口)
住 所 〒990-8570 山形県山形市松波二丁目8番1号
電子メール kenchiku@pref.yamagata.jp
電 話 023-630-2637
- 3) 質 問 者 本事業に入札を希望する企業等

(2) 質問の方法等

- 1) 入札説明書等に関して質問がある場合は、様式集の「<様式1-3> 入札説明書等に関する質問書(第2回目)」に所定の事項を記入し、平成17年5月30日(月)10時から6月1日(水)17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・FAX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入札質問(第2回目)」として送付すること。
- 2) 電子メールにより受領した場合は、本事業に関する窓口から受領したことを知らせるメールを返信する。返信のメールがない場合は、必ず、本事業に関する窓口まで電話で問い合わせること。
- 3) 持参する場合は、記入した様式(書類)の他、内容を記録したフロッピーディスクを提出すること。持参による受け付けは、10時から12時、13時から17時とする。
- 4) 使用するワープロはWORD97以降(Windows対応)とする。

(3) 回答の日及び場所

- 1) 回 答 日 平成17年 6月22日(水)
- 2) 回答場所 県並びに市のホームページにおいて公表する
県のホームページ <http://www.pref.yamagata.jp/>

8 . 入札書及び入札提案書類の受付

以下のとおり、入札書及び入札提案書類の受け付けを行う。

(1) 受付の日時及び場所等

- 1) 受付日時 平成17年 8月10日(水)の10時~15時
- 2) 受付場所 山形県土木部建築住宅課(本事業に関する窓口)
住 所 〒990-8570 山形県山形市松波二丁目8番1号
電 話 023-630-2637
- 3) 入 札 者 本事業に関して競争参加資格を有すると確認を受けた入札参加者の代表者

(2) 入札の方法等

- 1) 入札参加者の代表者は、入札書及び入札提案書類を様式集の<様式3-3>~<様式3-61>に基づいて作成し、平成17年8月10日(水)の10時から15時までに、本事業に関する窓口へ持参することとし、郵送又は電送によるものは受け付けない。受け付けは、10時から12時、13時から15時とする。
- 2) 入札書は、任意の封筒に入れ、封印をして提出すること。封筒の表には、必ず、「宛名(山形県知事 殿)」、「入札参加者のグループ名」及び「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に係る入札書在中」の旨を朱書きで記載すること。
- 3) 代理人が入札書を提出する場合には、委任状を様式集の<様式3-5>に基づいて作成し、添付すること。

(3) 開札日時及び場所等

- 1) 開札日時 平成17年8月10日(水)の15時30分
- 2) 開札場所 山形県庁2階入札室
住 所 〒990-8570 山形県山形市松波二丁目8番1号

(4) 入札の辞退

必要に応じて、以下のとおり、入札辞退届を受け付ける。

- 1) 競争参加資格を有するとの確認を受けた入札参加者で本事業に関する入札を辞退しようとする場合は、入札辞退届を様式集の<様式3-2>に基づいて作成し、平成17年8月9日(火)の17時までに、本事業に関する窓口へ持参することとし、郵送又は電送によるものは受け付けない。受け付けは、県庁開庁日の10時から12時、13時から17時とする。

(5) 入札書及び入札提案書類の取り扱い

- 1) 提出を受けた本事業に関する入札書及び入札提案書類の著作権は、入札参加者に帰属するものとする。また、提出を受けた本事業に関する入札書及び入札提案書類は、落札者の選定及び決定に係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、展示及びその他の場合で、県並びに市が本事業に関して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。
- 2) 提出を受けた本事業に関する入札書及び入札提案書類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ものとする。
- 3) 提出を受けた本事業に関する入札書及び入札提案書類は返却しない。
- 4) 提出を受けた本事業に関する入札書及び入札提案書類の変更、差替え若しくは再提出は原則として認めない。

9 . 入札保証金及び契約保証金

- (1) 入札保証金は免除する。
- (2) 契約保証金は免除する。

ただし、選定事業者（SPC）は、県営住宅・琢成学区コミュニティ防災センターの整備（調査・設計及び建設（県営松境団地及び同住吉団地の解体を含む））の履行を確保するため、事業契約書（案）第68条第1項の事業者の違約金支払債務につき、銀行等（銀行、県並びに市が確実に認める金融機関（出資の受入れ、預り金及び金利等の取締りに関する法律（昭和29年法律第195号）第3条に規定する金融機関（銀行を除く。）をいう。）又は保証事業会社（公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和27年法律第184号）第2条第4項に規定する保証事業会社をいう。））による保証状を提出し、内容の確認を受けなければならない。有効期間は、県営住宅・琢成学区コミュニティ防災センターの整備（調査・設計及び建設（県営松境団地及び同住吉団地の解体を含む））の全体とする。

10 . 開札等

(1) 開札

本事業に関する入札書の開札は、上記8.「(3)開札日時及び場所等」に掲げる日時及び場所において入札参加者の代表者又はその代理人を立ち会わせて行う。

なお、入札参加者の入札した入札金額が、県並びに市が定めた入札書比較価格の範囲内である入札参加者を発表する。発表された入札参加者は、その後の落札者選

定の対象となる。また、入札参加者の入札した入札金額は、開札の段階では公表しないものとする。

上記の入札金額は、消費税及び地方消費税額を含まない。

(2) 県並びに市が定める入札書比較価格

1) 本事業の入札に関して県が定める入札書比較価格は、金 1,637,826,000 円である。本入札書比較価格には、以下のものが含まれる。

(県営住宅の整備及び維持管理業務)

- A 県営住宅の整備に対する対価
- B 県営住宅の整備に関する金利支払額
- C 県営住宅の維持管理業務に対するサービス対価

(県営住宅の整備に関連する県営松境団地及び同住吉団地の解体)

- D 県営松境団地及び同住吉団地の解体に対する対価
- E 県営松境団地及び同住吉団地の解体に関する金利支払額

なお、上記の入札書比較価格は、事業期間にわたって県が選定事業者に支払う金額を単純に合計したもの(実額)である。また、事業契約書(案)の「別紙6 解体に対する対価の変更並びに金利支払額の算定及び改定方法」「別紙7 維持管理業務に対するサービス対価の改定方法」に規定する金利変動、物価変動による増減額並びに消費税及び地方消費税額は含まない。

2) 本事業の入札に関して市が定める入札書比較価格は、金 174,887,000 円である。本入札書比較価格には、以下のものが含まれる。

(琢成学区コミュニティ防災センターの整備)

- F 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

なお、上記の入札書比較価格は、市が選定事業者に支払う金額(実額)である。また、消費税及び地方消費税額を含まない。

(3) 入札の無効

以下のいずれかに該当する入札は無効とし、無効の入札を行った入札参加者を落札者とした場合には落札の決定を取り消すものとする。

なお、競争参加資格を有するとの確認を受けた入札参加者の構成員のいずれかが、入札提案書類の提出期限の日(開札日)において上記3.「(1)入札参加者の構成要件」「(2)設計・建設に当たる者の資格要件」に掲げる要件の1つでも満たさない場合には、当該入札参加者は競争参加資格を失うことになり、本事業に関する入札の資格がない者に該当する。

- 1) 本入札説明書に示した入札の資格のない者のした入札
- 2) 競争参加資格を有するとの確認を受けた入札参加者の代表者以外のした入札
- 3) 委任状を持参しない代理人のした入札

- 4) 競争参加資格確認申請書等、その他の一切の提出した書類に虚偽の記載をした者の入札
- 5) 記名押印を欠いた入札
- 6) 金額を訂正した入札
- 7) 誤字、脱字等により意思表示が不明確である入札
- 8) 明らかに連合によると認められる入札
- 9) 同一事項の入札について、他の代理人を兼ね又は2人以上の代理をした者の入札

11. 落札者の決定方法等

本事業に関する入札は、入札金額と入札金額以外の要素を総合的に評価して、最も優れた提案を行った入札参加者を落札者として決定する総合評価方式により行う。

入札結果は、落札者の決定後、速やかに入札参加者の代表者にたいし、書面により通知する。また、入札結果は、審査の結果とあわせて県並びに市のホームページ、その他適宜の方法により公表する。

なお、PFI法第8条に規定する客観的評価については、落札者と基本協定書を締結した後に公表する。

(1) 提案審査（競争参加資格を有するとの確認を受けた入札参加者を対象とする。）

提案審査は、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。

審査委員会は、以下の8名の委員で構成される。なお、審査委員会は非公開とする。

委員長	相羽 康郎	東北芸術工科大学デザイン工学部教授
委員	藍場建志郎	日本政策投資銀行東北支店企画調査課長
	阿蘇 弘夫	酒田市建設部長
	安孫子英彦	安孫子総合法律事務所弁護士
	池田 隆	山形県土木部土木部長
	合田 篤子	山形大学人文学部総合政策科学科講師
	高橋 宰志	山形県社会福祉協議会常務理事
(五十音順)	藤田 穰	山形県総務部総合政策室長

(2) 審査の方法

提案審査の詳細については、落札者決定基準によるものとする。

12. 基本協定書の締結

落札者は、落札者の決定の通知を受けてから速やかに、県並びに市を相手方として、事業契約書の締結に向けて必要となる事項等について基本協定書の締結を行うこと。

落札者の事由により基本協定書の締結に至らなかった場合、県並びに市は違約金として入札金額の100分の5に相当する金額を請求することができる。また、県並びに市の事由により基本協定書の締結に至らなかった場合、落札者は損害賠償を請求することができる。

13. 特別目的会社の設立

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。選定事業者（SPC）の所在地は、山形県内とする。

なお、入札参加者の構成員による、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、出資者中最大となってはならない。

全ての出資者は、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ってはならない。

14. 事業契約書の締結

(1) 事業契約書の締結の手順等

選定事業者（SPC）は、平成17年11月に、県並びに市を相手方として、事業契約書（案）に基づいて事業契約書の締結を行うこと。事業契約書において、選定事業者（SPC）が遂行すべき県営住宅・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（県営松境団地及び同住吉団地の解体を含む））及び県営住宅の維持管理業務に関する業務内容、支払金額、支払方法等を定める。

(2) 事業契約書の内容の変更

事業契約書の締結にあたっては、軽微な事項を除き、落札者の入札金額、落札者の提案内容及び入札説明書等に示した契約内容について、変更できないことに留意すること。

(3) 事業契約書の締結に至らなかった場合

選定事業者（SPC）の事由により事業契約書の締結に至らなかった場合、県並びに市は違約金として入札金額の100分の5に相当する金額を請求することができる。また、県並びに市の事由により事業契約書の締結に至らなかった場合、選定事業者（SPC）は損害賠償を請求することができる。

(4) 事業契約書の締結に係る費用の負担

事業契約書の締結に係る選定事業者（SPC）の弁護士費用、印紙代等は、選定事業者（SPC）の負担とする。

15. 支払条件等

以下のとおり、選定事業者（SPC）に対する支払いを行う。

(1) 県営住宅の整備及び維持管理業務

県の選定事業者（SPC）に対する支払いは、県営住宅の整備費相当分（「A 県営住宅の整備に対する対価」と「A' 県営住宅の整備に関する消費税等」及び「B 県営住宅の整備に関する金利支払額」の合計）と県営住宅の維持管理業務費相当分（「C 県営住宅の維持管理業務に対するサービス対価」と「C' 県営住宅の維持管理業務に関する消費税等」の合計）の総合計からなる。

1) 県営住宅の整備費相当分

県は、県営住宅の整備費相当分のうち一時金として、「A 県営住宅の整備に対する対価」と「A' 県営住宅の整備に関する消費税等」の合計の半額を、県営住宅の所有権の移転後速やかに選定事業者（SPC）に一括して支払う。

また、県は、県営住宅の整備費相当分のうち割賦金として、県営住宅の整備費相当分（「A 県営住宅の整備に対する対価」と「A' 県営住宅の整備に関する消費税等」及び「B 県営住宅の整備に関する金利支払額」の合計）から県営住宅の整備費相当分のうち一時金（「A 県営住宅の整備に対する対価」と「A' 県営住宅の整備に関する消費税等」の合計の半額）を差し引いた額を、県営住宅の所有権の移転から事業契約の完了までの20年9か月間にわたって選定事業者（SPC）に元金均等方式で支払う。

したがって、「B 県営住宅の整備に関する金利支払額」の算定にあたっては、「A 県営住宅の整備に対する対価」と「A' 県営住宅の整備に関する消費税等」の合計から一時金（「A 県営住宅の整備に対する対価」と「A' 県営住宅の整備に関する消費税等」の合計の半額）を差し引いた額が対象となるので注意すること。

2) 県営住宅の整備費相当分の支払期間・回数等

ア 事業契約書に定める県営住宅の整備費相当分のうち一時金の支払いを以下の手順で行う。

選定事業者（SPC）は、県営住宅がしゅん工した後速やかにしゅん工検査を実施し、県（並びに市）に報告を行う。

県（並びに市）は、上記の報告を受けてから14日以内にしゅん工確認を実施し、検査に合格している場合はしゅん工確認の通知を行う。

選定事業者（SPC）は、上記の通知を受けた後、所有権の移転を完了させた上で、事業契約書に定める県営住宅の整備費相当分のうち一時金の支払いについて、県に対して請求書を送付する。

県は適法な請求書を受理した日から30日以内に支払うものとする。

イ 事業契約書に定める県営住宅の整備費相当分のうち割賦金の支払いを以下の手順で行う。

県営住宅の整備費相当分のうち割賦金の支払いは、県営住宅の所有権の移転から事業契約の完了までの20年9か月間にわたって、年2回・計42回の元金均等方式で行う。

選定事業者（SPC）は、毎年度の9月末日及び3月末日から30日以内に、県に対して請求書を送付する。ただし、42回の支払いのうち1回目の支払いは、平成19年9月末日から30日以内の請求書に基づいて行うものとする。したがって、1回目の支払いに含まれる「B 県営住宅の整備に関する金利支払額」の算定にあたっての期間は3か月とする。

県は適法な請求書を受理した日から30日以内に支払うものとする。

3) 県営住宅の整備費相当分のうち「B 県営住宅の整備に関する金利支払額」の算定及び改定

ア 「B 県営住宅の整備に関する金利支払額」の利率は、基準金利の利率と提案によるスプレッドの合計とする。

イ 基準金利の利率は、午前10時現在の東京スワップ・レファレンス・レート（T.S.R.）としてTelerate17143ページに表示されている6か月LIBORベース10年物（円/円）金利スワップレートとする。

ウ 「B 県営住宅の整備に関する金利支払額」にもちいる基準金利の利率は、平成19年7月1日（県営住宅の引き渡し予定日）の2銀行営業日前のレートと平成30年4月1日（基準金利の改定日）の2銀行営業日前のレートを適用して改定を行う。

エ 入札時（入札提案書類の提出時）には、平成17年7月1日に公表される基準金利の利率を使用するものとする。

オ なお、スプレッドの改定は行わない。

4) 県営住宅の維持管理業務費相当分

県は、県営住宅の維持管理業務費相当分として、「C 県営住宅の維持管理業務に対するサービス対価」と「C' 県営住宅の維持管理業務に関する消費税等」の合計を、本施設の所有権の移転から事業契約の完了までの20年9か月間にわたって選定事業者（SPC）に均等方式で支払う。

5) 県営住宅の維持管理業務費相当分の支払期間・回数等

ア 事業契約書に定める県営住宅の維持管理業務費相当分の支払を以下の手順で行う。

県営住宅の維持管理業務費相当分の支払いは、県営住宅の所有権の移転から事業契約の完了までの20年9か月間にわたって、年4回・計83回に分けて均等方式で行う。

選定事業者（SPC）は、毎月の維持管理業務終了後7日以内に、業務報告書を作成し、県に報告を行う。

県は、毎年度の6月（4月から5月分を含む）、9月（7月から8月分を含む）、12月（10月から11月分を含む）、3月（1月から2月分を含む）の上記の報告を受けてから5日以内にモニタリング（業務完了確認等）を実施し、検査に合格している場合は検査合格の通知を行う。

選定事業者（SPC）は、上記の通知を受けた後、毎年度の6月末日、9月末日、12月末日及び3月末日から30日以内に、県に対して請求書を送付する。ただし、83回の支払いのうち1回目の支払いは、平成19年9月末日から30日以内の請求書に基づいて行うものとする。

県は適法な請求書を受理した日から30日以内に支払うものとする。

6) 県営住宅の維持管理業務費相当分の支払額の改定

ア 県営住宅の維持管理業務費相当分の支払額は、事業期間中の物価変動に対応して改定する。

イ 物価変動を踏まえた支払額の改定時期は、以下のとおりとする。

改定の指数：毎年8月次の「企業向けサービス価格指数・建物サービス」（日本銀行調査統計局）とする。

改定の反映：原則として、翌年度の4月1日以降の維持管理業務の支払いに反映する。

ウ 物価変動を踏まえた支払額の改定方法は、以下のとおりとする。

初回の改定は、本事業の入札日が属する年度（平成17年度）の8月次の指数に対して、現指数が±3ポイント以上変動した場合に改定する。

2回目以降の改定は、前回改定時の指数に対して、現指数が±3ポイント以上変動した場合に改定する。

(2) 県営住宅の整備に関連する県営松境団地及び同住吉団地の解体

県の選定事業者（SPC）に対する支払いは、県営松境団地及び同住吉団地の解体費相当分（「D 県営松境団地及び同住吉団地の解体に対する対価」と「D' 県営松境団地及び同住吉団地の解体に関する消費税等」及び「E 県営松境団地及び同住吉団地の解体に関する金利支払額」の合計）からなる。

1) 県営松境団地及び同住吉団地の解体費相当分

県は、県営松境団地及び同住吉団地の解体費相当分のうち一時金として、「D 県営松境団地及び同住吉団地の解体に対する対価」と「D' 県営松境団地及び同住吉団地の解体に関する消費税等」の合計の半額を、当該団地の敷地の明け渡し後速やかに選定事業者（SPC）に一括して支払う。

また、県は、県営松境団地及び同住吉団地の解体費相当分うち割賦金として、県営松境団地及び同住吉団地の解体費相当分（「D 県営松境団地及び同住吉団地の解体に対する対価」と「D' 県営松境団地及び同住吉団地の解体に関する消費税等」及び「E 県営松境団地及び同住吉団地の解体に関する金利支払額」の合計）から県営松境団地及び同住吉団地の解体費相当分のうち一時金（「D 県営松境団地及び同住吉団地の解体に対する対価」と「D' 県営松境団地及び同住吉団地の解体に関する消費税等」の合計の半額）を差し引いた額を、当該団地の敷地の明け渡しから事業契約の完了までの20年間にわたって選定事業者（SPC）に元金均等方式で支払う。

したがって、「E 県営松境団地及び同住吉団地の解体に関する金利支払額」の算定にあたっては、「D 県営松境団地及び同住吉団地の解体に対する対価」と「D' 県営松境団地及び同住吉団地の解体に関する消費税等」の合計から一時金（「D 県営松境団地及び同住吉団地の解体に対する対価」と「D' 県営松境団地及び同住吉団地の解体に関する消費税等」の合計の半額）を差し引いた額が対象となるので注意すること。

2) 県営松境団地及び同住吉団地の解体費相当分の支払期間・回数等

ア 事業契約書に定める県営松境団地及び同住吉団地の解体費相当分のうち一時金の支払いを以下の手順で行う。

選定事業者（SPC）は、県営松境団地及び同住吉団地の解体がしゅん工した後速やかにしゅん工検査を実施し、県に報告を行う。

県は、上記の報告を受けてから14日以内にしゅん工確認を実施し、検査に合格している場合はしゅん工確認の通知を行う。

選定事業者（SPC）は、上記の通知を受けた後、当該団地の敷地の明け渡しを完了させた上で、事業契約書に定める県営松境団地及び同住吉団地の解体費相当分のうち一時金の支払いについて、県に対して請求書を送付する。

県は適法な請求書を受理した日から30日以内に支払うものとする。

イ 事業契約書に定める県営松境団地及び同住吉団地の解体費相当分のうち割賦金の支払いを以下の手順で行う。

県営松境団地及び同住吉団地の解体費相当分のうち割賦金の支払いは、当該団地の敷地の明け渡しから事業契約の完了までの20年間にわたって、年2回・計40回の元金均等方式で行う。

選定事業者（SPC）は、毎年度の9月末日及び3月末日から30日以内に、県に対して請求書を送付する。ただし、40回の支払いのうち1回目の支払いは、平成20年9月末日から30日以内の請求書に基づいて行うものとする。

県は適法な請求書を受理した日から30日以内に支払うものとする。

3) 県営松境団地及び同住吉団地の解体費相当分のうち「D 県営松境団地及び同住吉団地の解体に対する対価」の変更

県又は選定事業者(SPC)は、以下の各号に従い、「D 県営松境団地及び同住吉団地の解体に対する対価」の変更について協議できるものとする。

ア 特別な要因により解体工期内(事業契約の締結から解体工事のしゅん工までに)に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、「D 県営松境団地及び同住吉団地の解体に対する対価」が不適当となったときは、県又は選定事業者(SPC)は、「D 県営松境団地及び同住吉団地の解体に対する対価」の変更を請求することができる。

イ 予期することのできない特別の事情により、解体工期内(事業契約の締結から解体工事のしゅん工までに)に日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、「D 県営松境団地及び同住吉団地の解体に対する対価」が著しく不適当となったときは、県又は選定事業者(SPC)は、「D 県営松境団地及び同住吉団地の解体に対する対価」の変更を請求することができる。

ウ 上記ア及びイの場合において、「D 県営松境団地及び同住吉団地の解体に対する対価」の変更額については、県と選定事業者(SPC)が協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合にあつては、県が定め、選定事業者(SPC)に通知する。

エ 上記ウの協議開始の日については、県が選定事業者(SPC)の意見を聴いて定め、選定事業者(SPC)に通知しなければならない。ただし、県が請求を行った日又は受けた日から7日以内に協議開始の日を通知しない場合には、選定事業者(SPC)は、協議開始の日を定め、県に通知することができる。

4) 県営松境団地及び同住吉団地の解体費相当分のうち「E 県営松境団地及び同住吉団地の解体に関する金利支払額」の算定及び改定

ア 「E 県営松境団地及び同住吉団地の解体に関する金利支払額」の利率は、基準金利の利率と提案によるスプレッドの合計とする。

イ 基準金利の利率は、午前10時現在の東京スワップ・レファレンス・レート(TSR)としてTelerate17143ページに表示されている6か月LIBORベース10年物(円/円)金利スワップレートとする。

ウ 「E 県営松境団地及び同住吉団地の解体に関する金利支払額」にもちいる基準金利の利率は、平成20年4月1日(当該団地の敷地の明け渡し予定日)の2銀行営業日前のレートと平成30年4月1日(基準金利の改定日)の2銀行営業日前のレートを適用して改定を行う。

エ 入札時(入札提案書類の提出時)には、平成17年7月1日に公表される基準金利の利率を使用するものとする。

オ なお、スプレッドの改定は行わない。

(3) 琢成学区コミュニティ防災センターの整備

市の選定事業者（SPC）に対する支払いは、琢成学区コミュニティ防災センターの整備費相当分（「F 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」と「F 琢成学区コミュニティ防災センターの整備に関する消費税等」の合計）からなる。

1) 琢成学区コミュニティ防災センターの整備費相当分

市は、琢成学区コミュニティ防災センターの整備費相当分として、「F 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」と「F 琢成学区コミュニティ防災センターの整備に関する消費税等」の合計を、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）に一括して支払う。

2) 琢成学区コミュニティ防災センターの整備費相当分の支払時期等

ア 事業契約書に定める琢成学区コミュニティ防災センターの整備費相当分を以下の手順で行う。

選定事業者（SPC）は、琢成学区コミュニティ防災センターがしゅん工した後速やかにしゅん工検査を実施し、（県並びに）市に報告を行う。

（県並びに）市は、上記の報告を受けてから14日以内にしゅん工確認を実施し、検査に合格している場合はしゅん工確認の通知を行う。

選定事業者（SPC）は、上記の通知を受けた後、所有権の移転を完了させた上で、事業契約書に定める琢成学区コミュニティ防災センターの整備費相当分の支払いについて、市に対して請求書を送付する。

市は適法な請求書を受理した日から30日以内に支払うものとする。

< 参考：支払条件等のまとめ >

県の選定事業者（SPC）に対する支払		
県営住宅の整備費相当分	支払（一時金）	支払（割賦金）
A 県営住宅の整備に対する対価	<ul style="list-style-type: none"> ・ $(A + A') / 2$ ・ 所有権の移転後速やかに一括して支払う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ $(A + A' + B) - (A + A') / 2$ ・ 所有権の移転から事業契約の完了までの20年9か月間にわたって、年2回・計42回の元金均等方式で支払う。 ・ 基準金利の利率は、平成19年7月1日及び平成30年4月1日に改定を行う。
A' 県営住宅の整備に関する消費税等		
B 県営住宅の整備に関する金利支払額		
県営住宅の維持管理業務費相当分		支払（均等）
C 県営住宅の維持管理業務に対するサービス対価	<ul style="list-style-type: none"> ・ $C + C'$ ・ 所有権の移転から事業契約の完了までの20年9か月間にわたって、年4回・計83回に分けて均等方式で支払う。 ・ 事業期間中の物価変動に対応して改定する。 	
C' 県営住宅の維持管理業務に関する消費税等		
県営松境団地及び同住吉団地の解体費相当分	支払（一時金）	支払（割賦金）
D 県営松境団地及び同住吉団地の解体に対する対価	<ul style="list-style-type: none"> ・ $(D + D') / 2$ ・ 敷地の明け渡し後速やかに一括して支払う。 ・ Dについては、解体工期内（事業契約の締結から解体工事のしゅん工まで）に変更することがある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ $(D + D' + E) - (D + D') / 2$ ・ 敷地の明け渡しから事業契約の完了までの20年間にわたって、年2回・計40回の元金均等方式で支払う。 ・ 基準金利の利率は、平成20年4月1日及び平成30年4月1日に改定を行う。 ・ Dについては、解体工期内（事業契約の締結から解体工事のしゅん工まで）に変更することがある。
D' 県営松境団地及び同住吉団地の解体に関する消費税等		
E 県営松境団地及び同住吉団地の解体に関する金利支払額		

市の選定事業者（SPC）に対する支払	
琢成学区コミュニティ防災センターの整備費相当分	支払（一括）
F 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ $F + F'$ ・ 所有権の移転後速やかに一括して支払う。
F' 琢成学区コミュニティ防災センターの整備に関する消費税等	

16. 建設工事及び解体工事に係る工事保険

選定事業者（SPC）は以下の要件を満たす建設工事保険及び第三者損害賠償保険に加入し、その保険料を負担するものとする。

(1) 共通

1) 契約者

選定事業者（SPC）又は選定事業者（SPC）から施設の建設を請け負う者（以下「建設企業」という。）

2) 建設場所

第1章1.(3)「事業場所」のとおり。

(2) 建設工事保険

1) 被保険者

選定事業者（SPC）又は受託者

2) 保険の対象

本件施設の建設工事費

3) 保険期間

建設工事着工日を始期とし、引渡し日を終期とする。

4) 保険金額（補償額）

請負代金額（消費税を含む）

5) 補償する損害

水災危険を含む不測かつ突発的な事故による損害

(3) 第三者賠償責任保険

1) 被保険者

選定事業者（SPC）又は受託者

2) 保険期間

建設工事着工日を始期とし、引渡し日を終期とする。

3) てん補限度額（補償額）

対人：1億円以上/1名・10億円以上/1事故、対物：1億円以上/1事故

4) 補償する損害

工事に起因する第三者の身体損害及び財物障害が発生したことによる法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害

(4) その他

1) 選定事業者（SPC）又は建設企業は、上記の保険契約を締結したときは、その保険証券を遅滞なく県並びに市に提示するものとする。

2) 選定事業者（SPC）又は建設企業は県並びに市の承認なく保険契約及び保険金額の変更又は解約をすることができないものとする。

3) 選定事業者（SPC）又は建設企業は業務遂行上における人身、対物及び車両の事故については、その損害に対する賠償責任を負い、これに伴う一切の費用を負担するものとする。

17. その他

- (1) 手続きにおいて使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨とする。
- (2) 入札参加者は、本入札説明書等を熟読し、遵守すること。
- (3) 競争参加資格確認申請書等、その他の一切の提出した書類に虚偽の記載をした場合においては、指名停止措置要領に基づく指名停止を行うことがある。

第2 事業実施に関する事項

1．選定事業者（SPC）の権利義務等に関する制限

(1) 選定事業者（SPC）の事業契約上の地位の譲渡等

県並びに市の事前の承諾がある場合を除き、選定事業者（SPC）は事業契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供その他の方法により処分してはならない。

(2) 会社の基礎の変更等

県並びに市の事前の承諾がある場合を除き、合併、株式交換・移転、会社分割、営業譲渡、その他の会社の変更をしてはならない。また、株式、新株予約権及び新株予約権付社債の発行並びに資本増加についても、同様とする。

(3) 選定事業者（SPC）の本事業以外の業務の禁止等

県並びに市の事前の承諾がある場合を除き、事業契約書（案）の定める本事業以外の業務を行ってはならない。

2．県並びに市と選定事業者（SPC）の責任分担

(1) 基本的考え方

本事業における責任分担の考え方は、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、県営住宅の整備（調査、設計・建設）、県営住宅の維持管理業務、県営住宅の整備に関連する県営松境団地及び同住吉団地の解体（調査、設計・解体）、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）の責任は、原則として選定事業者（SPC）が負うものとする。ただし、県並びに市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、県並びに市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

県並びに市と選定事業者（SPC）の責任分担は、事業契約書（案）によることとし、入札参加者は負担すべきリスクを想定した上で提案を行うものとする。リスク分担の程度や具体的内容については、事業契約書（案）において示すが、事業契約書（案）において示されていない場合は、双方の協議により定めるものとする。

3．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に関する事項

選定事業者（SPC）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

選定事業者（ＳＰＣ）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られ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。

(3) その他の事項

県が選定事業者（ＳＰＣ）に支払う県営住宅の整備費相当分、県営松境団地及び同住吉団地の解体費相当分のうち一時金の財源として、公営住宅の建設等に関する国の補助金を予定している。

4 . 事業実施に関する事項

(1) 誠実な業務遂行義務

選定事業者（ＳＰＣ）は、入札提案書類及び事業契約書に定めるところにより、誠実に業務を遂行すること。

(2) 事業期間中の選定事業者（ＳＰＣ）と県並びに市の係わり

- 1) 本事業は、選定事業者（ＳＰＣ）の責任において実施される。また、県並びに市は事業契約書に定められた方法により、事業実施状況の確認を行う。
- 2) 県並びに市は原則として選定事業者（ＳＰＣ）に対して連絡等を行うが、必要に応じて県並びに市と選定事業者（ＳＰＣ）から施設の建設を請け負う者との間で直接連絡調整等を行う場合がある。この場合において、県並びに市と選定事業者（ＳＰＣ）から施設の建設を請け負う者等との間で直接連絡調整を行った事項については選定事業者（ＳＰＣ）に報告する。
- 3) 事業の継続性をできるだけ確保する目的で、県（並びに市）は、選定事業者（ＳＰＣ）に対し資金提供を行う金融機関等と協議を行い、直接協定を結ぶことがある。
- 4) 事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合には、県並びに市と選定事業者（ＳＰＣ）は誠意をもって協議する。

(3) 業務内容

1) 業務内容

県営住宅の整備（調査、設計・建設）、県営住宅の維持管理業務、県営住宅の整備に関連する県営松境団地及び同住吉団地の解体（調査、設計・解体）、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）については、事業契約書及び要求水準書による。

2) 業務の委託

選定事業者（ＳＰＣ）は 1)に示した業務を、あらかじめ県並びに市の承諾を得た上で、第三者に委託することができる。

(4) 県並びに市によるモニタリング（業務完了確認等）

県並びに市は、選定事業者（SPC）が定められた業務を確実に実施し、事業契約書に規定した要求水準を達成しているか否かを確認するとともに、選定事業者（SPC）の財務状況を把握するため、以下のモニタリング（業務完了確認等）を行う。なお、維持管理業務について、要求水準を達成していない（業務完了確認等に合格していない）と認められる場合、県は県営住宅の維持管理業務費相当分の支払いの停止等の措置を行うことができる。

1) 本事業の実施状況の確認

県並びに市は、本事業の各段階において、事業契約書の定めるところにより、定期的に確認を行う。また、定期的に行う確認のほか、県並びに市が必要と認める場合には、随時確認を行う。なお、確認に要する費用は、選定事業者（SPC）側に発生する費用を除き県並びに市の負担とする。

ア 基本設計・実施設計時

選定事業者（SPC）は、定期的に県並びに市に報告を行うとともに、基本設計及び実施設計の完了時に、事業契約書、入札説明書等（要求水準書）及び入札提案書類に適合していることが確認できる設計図書を県並びに市に提出し、内容の確認を受ける。

イ 建築確認申請時

選定事業者（SPC）は、建築基準法に基づく建築確認の書類作成を行い、建築確認の申請を行うとともに、県並びに市に事前説明及び事後報告を行う。

ウ 工事施工時

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、工事監理を行い、選定事業者（SPC）を通じ、工事監理者に工事監理の状況を県並びに市に毎月報告させる。また、選定事業者（SPC）は、県並びに市が要請したときは、工事施工の事前説明及び事後報告、工事現場での施工状況の説明を行わなければならない。ただし、県並びに市が工事施工の事前説明及び事後報告、工事現場での施工状況の説明を受けたことによって、施工に起因する瑕疵の責任は県並びに市に移転されないものとする。

エ しゅん工時（解体を含む）

選定事業者（SPC）は、施工記録を用意して、現場で県並びに市の確認を受ける。ただし、県並びに市が施工記録の確認を行ったことによって、施工に起因する瑕疵の責任は県並びに市に移転されないものとする。

オ 本施設の所有権の移転後

県は、本施設の所有権の移転後、定期的に維持管理業務のモニタリング（業務完了確認等）を行う。

2) 支払の停止・中止等

モニタリング（業務完了確認等）を行った結果、維持管理業務について、要求水準を達成していない（業務完了確認等の検査に合格していない）と認められる場合

には、県は公営住宅の維持管理業務費相当分の支払いに対して、以下の措置を行うことができる。

ア 要求水準を達成していない（業務完了確認等の検査に合格していない）と認められる場合には、該当する四半期の維持管理業務費相当分（全額）の支払いを停止し、対象（要求水準を達成していない）業務の改善と確実な完了を求める。この場合、業務の改善と確実な完了を確認した段階で、支払の手順に移行する。

イ アの措置にもかかわらず、相当の期間（3か月以上）にわたって、対象（要求水準を達成していない）業務の改善と確実な完了が得られない場合は、該当する四半期の維持管理業務費相当分（全額）の支払いを中止し、選定事業者（SPC）と協議の上、対象（要求水準を達成していない）業務を行う者（委託先企業）を変更させる。

ウ 対象（要求水準を達成していない）業務を行う者（委託先企業）を変更させた後も業務の改善と確実な完了が得られない場合、又は対象（要求水準を達成していない）業務を行う者（委託先企業）の変更に応じない場合は、6か月以内に事業契約を解除する。

3) 財務書類の提出

選定事業者（SPC）は、毎事業年度、当該事業年度の財務書類を作成し、決算書類を毎事業年度経過後3か月以内に県並びに市に報告する。なお、公認会計士、又は監査法人による監査は義務づけるものではない。

また、県並びに市は、請求があった場合には、当該財務書類を公開できるものとする。

5 . 日本政策投資銀行の融資等の取扱いについて

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。

6 . その他

(1) 事業の終了

県は、県営住宅が選定事業者（SPC）の責めに帰すことができない災害等により使用が困難と判断した場合、あるいはその他の事由により県営住宅を維持・継続でき

ないと判断した場合は、県営住宅の維持管理業務の提供を終了させることができる(事業契約書(案)を参照)。

(2) 情報の提供

本入札説明書に定めることのほか、入札の実施にあたって必要な事項が生じた場合には、県並びに市のホームページに掲載する。

(3) 事業契約に違反した場合等の取扱い

事業契約書の締結後に同契約に違反したり、落札者となりながら正当な理由なくして基本協定書の締結及び事業契約書の締結を拒み、ないしは入札等県並びに市の業務に関し不正又は不誠実な行為をし、契約の相手方として不相当であると認められる者については、県並びに市が実施する入札への参加が認められなくなる場合があることに留意すること。

(4) 特定事業の選定の取消し

入札参加者がいない場合又は入札参加者全員の入札金額が県並びに市が設定する入札書比較価格を越える場合、県並びに市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。

(5) 事業に必要と想定される根拠法令等

本事業にあたっては、PFI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3月13日総理府告示第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) 都市計画法
- 3) 消防法
- 4) 公営住宅法
- 5) 宅地造成等規制法
- 6) 住宅の品質確保の促進等に関する法律
- 7) 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律
- 8) 電波法
- 9) ガス事業法
- 10) 山形県建築基準条例
- 11) 酒田市中高層建築物による電波障害等の防止に関する指導要綱
- 12) 山形県屋外広告物条例
- 13) 総合設計制度許可取扱要綱
- 14) 山形県福祉のまちづくり条例
- 15) 公営住宅整備基準(平成10年4月21日建設省令第8号)
- 16) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- 17) 資源の有効な利用の促進に関する法律
- 18) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- 19) その他、本事業に係る法令

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		0 2 3 - 6 3 0 - 2 6 3 7
ファックス		0 2 3 - 6 3 0 - 2 6 3 9
山形県庁のホームページ		http://www.pref.yamagata.jp/
電子メール		kenchiku@pref.yamagata.jp