

「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、山形県営通町団地移転建替等事業に関する実施方針（変更）について公表する。

平成20年 1月25日

山形県知事 齋藤 弘

山形県営通町団地移転建替等事業

実施方針（変更）

平成20年 1月25日

山 形 県

< 注 意 >

平成19年1月22日に公表しました「山形県営通町団地移転建替等事業 実施方針」に対する加筆修正箇所は「波下線」で表記しています。

< 目 次 >

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

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

山形県営通町団地移転建替等事業（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。）

(3) 公共施設等の管理者等の名称

山形県知事 齋藤 弘

(4) 事業目的

山形県営通町団地（3棟24戸）は、昭和37・38年に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。そこで、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、旧米沢ろう学校寄宿舎跡地の県有地（以下「事業計画地」という。【資料1】、【資料2】、【資料3】を参照すること。）への移転建替えを計画している。しかしながら、その整備については、調査、設計、建設、工事監理及び維持管理に要するコストの縮減等が課題となっている。

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提示する。

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、工事監理及び維持管理を行うことにより、県が「従来方式」で事業を実施した場合に住民等に提供されるサービス（施設の整備、施設の維持管理）よりさらに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、良好な居住環境を有する地域であることから、建築意匠や建物の配置等、周辺環境と調和した県営住宅の整備が図られることを期待する。特に、冬期の雪対策には十分配慮する必要がある。

3) 地域経済の活性化等

本事業は県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を期待する。

(5) 事業手法

本事業は、PFI法に基づき、事業計画地に選定事業者（SPC）自らが県営住宅を調査、設計、建設及び工事監理した後、公共施設等の管理者である県に県営住宅の所有権を移転し、選定事業者（SPC）が所有権移転後の事業期間中に係る維持管理を実施するBTO（Build Transfer Operate）方式により実施する。なお、選定事業者（SPC）の業務の範囲を越えるものについては、県が実施するものとする。

(6) 業務の範囲

選定事業者（SPC）が実施する業務（以下「本業務」という。）は以下のとおりとする。詳細については、入札説明書等において提示する。

1) 県営住宅の整備業務

ア 県営住宅の整備に係る解体撤去業務（その1）及び関連業務

（事業計画地内既存建物の解体撤去。【資料3】を参照すること。）

イ 県営住宅の整備に係る敷地測量業務、調査業務、設計業務及び関連業務

（事業計画地は、埋蔵文化財の包蔵地に指定されていない。）

ウ 県営住宅の整備に係る建設業務及び関連業務

エ 県営住宅の整備に係る工事監理業務及び関連業務

オ 県営住宅の整備に係る解体撤去業務（その2）及び関連業務

（県営通町団地内建物の解体撤去。【資料4】を参照すること。）

カ 県営住宅の整備に係る解体撤去業務（その1）、敷地測量業務、調査業務、設計業務、建設業務、工事監理業務、解体撤去業務（その2）にかかわる個別的な近隣住民対応・対策業務及び関連業務

（本事業を実施することにかかわる基本的な近隣住民・対策は、県が行う。）

キ 県営住宅の整備に係るテレビ電波受信障害調査・対策業務及び関連業務

ク 上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務

ケ 上記各項目に伴う県の交付金申請手続等の支援業務

コ 県営住宅の引渡しに係る一切の業務

2) 県営住宅の維持管理業務

入札参加者の提案内容により、以下の維持管理業務のうちその対象となる設備等が設置されない場合にあっては、当該維持管理業務は発生しないものとする。

ア 県営住宅の維持管理に係る消防設備等及び建築設備点検保守管理業務

イ 県営住宅の維持管理に係る給水設備清掃業務

ウ 県営住宅の維持管理に係るテレビ電波受信障害対策施設点検保守管理業務

エ 県営住宅の維持管理に係る水道施設点検保守管理業務

オ 上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務

上記以外の維持管理業務は、県又は入居者自らが行い、本業務の対象外である。詳細事項については、入札説明書等において提示する。

(7) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約の県議会における議決の日から平成41年3月31日までとする。

(8) 本事業のスケジュール(予定)

平成20年 7月	落札者の決定・公表
平成20年 8月	基本協定の締結
平成20年 9月	選定事業者(SPC)との事業契約
平成20年 9月～平成21年10月	県営住宅の整備業務(解体撤去業務(その2)を除く。)期間
平成21年11月	県営住宅の引渡し
平成21年11月～平成41年 3月	県営住宅の維持管理業務期間
平成21年11月～平成22年 3月	県営住宅の整備業務(解体撤去業務(その2))期間
平成41年 3月	事業契約の完了

(9) 支払に関する事項

県の選定事業者(SPC)に対する支払は、選定事業者(SPC)が実施する本事業における県営住宅の整備業務に対する対価と県営住宅の維持管理業務に対するサービス対価からなる。

県は、県営住宅の整備業務(解体撤去業務(その2)を除く。)に対する対価については、県営住宅の県への引渡しが完了した日から事業契約期間中に、選定事業者(SPC)に対し、県と選定事業者(SPC)との間で締結する事業契約に定める額を約20年間弱の割賦方式により、元金均等方式で支払う。ただし、県営住宅の整備業務(解体撤去業務(その2))については、支払の始期を解体撤去業務(その2)が完了した日からとする。

なお、これら県営住宅の整備業務に対する対価の支払には、公営住宅の建設等に関する国の交付金の充当を予定しており、県営住宅の県への引渡しが完了した日及び解体撤去業務(その2)に伴う土地の県への明渡しが完了した日から速やかに概ね45%を一時金として支払うものとし、残りの概ね55%を割賦の対象とする。

また、県は、県営住宅の維持管理業務に対するサービス対価については、県営住宅の県への引渡しが完了した日から事業契約期間中に、選定事業者(SPC)に対し、事業契約に定める額を事業期間にわたり平準化して支払う。

なお、これらの支払方法の詳細については、入札説明書等において提示する。

(10) 事業に必要と想定される根拠法令等

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、下記に掲げる関係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) その他関係法令、条例等

(11) 実施方針に関する説明会

次のとおり、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

ア 開催日時 平成20年2月1日(金) 午後2時から4時まで

イ 開催場所 山形県置賜総合支庁2階講堂

山形県米沢市金池七丁目1番50号

ウ 連絡先 山形県土木部建築住宅課(本事業に関する窓口)

エ 電話番号 023-630-2637

オ 参加者 本事業に参加を希望する企業

2) 参加申込方法等

ア 説明会に参加を希望する場合は、【様式1】に所定の事項を記入し、平成20年1月31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「PFI説明会参加申込書」として送付すること。

イ 使用するワープロはWORD97から2003(Windows対応)とすること。

ウ 持参する場合は、記入した様式の他、内容を記録したフロッピーディスクを提出すること。

エ 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、(県のホームページよりダウンロードして)実施方針を持参すること。

オ 実施方針に関する質問及び意見は、別途、書類形式で行うため、当日の質問等は受け付けない。

(12) 実施方針に関する質問受付、回答公表

平成20年2月4日(月)から2月8日(金)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】を参照すること。

1) 質問の提出方法

ア 実施方針に関して質問がある場合は、【様式2】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。

イ 使用するワープロはWORD97から2003(Windows対応)とすること。

ウ 持参する場合は、記入した様式の他、内容を記録したフロッピーディスクを提出すること。

2) 回答の公表

質問に関する回答は、平成20年2月22日(金)までに県のホームページにおいて公表する。

(13) 実施方針に関する意見受付、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20年2月4日(月)から2月8日(金)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を受け付ける。意見の提出に当たっては【様式3】を参照すること。

1) 意見の提出方法

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事業意見書」とすること。

2) 意見の公表

意見は、平成20年2月22日(金)までに県のホームページにおいて公表する。なお、意見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のうち、県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。

(14) 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。

重要な変更(スケジュールを含む。)を行った場合は、県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する。

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、県自らが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、以下のとおりである。

- 1) 県営住宅の調査、設計、建設、工事監理及び維持管理が同一水準にある場合において、県の財政負担の縮減が期待できること。
- 2) 県の財政負担が同一水準にある場合において、県営住宅の調査、設計、建設、工事監理及び維持管理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20年3月に県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、工事監理及び建設段階から維持管理段階の各業務を通じて、選定事業者（S P C）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の整備業務に対する対価及び県営住宅の維持管理業務に対するサービス対価並びに事業運営能力、整備する県営住宅の内容及び維持管理能力、県内企業等の参入による地域経済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P F I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、県営住宅を調査、設計、建設及び工事監理し、県営住宅の維持管理を約20年間弱にわたって安定して実施することができる単独企業（設計、建設及び維持管理を単独の企業で行う者をいう。）又は複数の企業等で構成されるグループとする。なお、入札参加者が複数の企業等より構成されるグループとなる場合は、その構成員に、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) 入札参加者が複数の企業等により構成されるグループとなる場合は、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

設計に当たる者、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、設計に当たる者が複数の場合であっても、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、建設に当たる者が複数の場合は、その幹事となる企業は下記(2)の1)、2)、3)のすべての資格要件を、幹事となる企業以外の者は下記(2)の1)の資格要件を、それぞれ満たしていること。

(1) 設計に当たる者の資格要件

- 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。

工事監理は、設計に当たる者が行うものとする。ただし、設計に当たる者と建設に当たる者が同一の場合は、当該設計に当たる者（建設に当たる者）以外の工事監理を行う者を県の承諾を受けて定めるものとする。

(2) 建設に当たる者の資格要件

- 1) 平成19・20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、經常共同企業体、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19・20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、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。

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) 会社更生法（平成17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。）
- (3) 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。）
- (4) 「山形県建設工事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。
- (5) 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。
- (6) 県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。）。

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と協議を行い、県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 民間事業者の選定に関する事項

(1) 審査体制

提案の審査は、県が設置する、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提示する。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、県内企業等の参入による地域経済への配慮等）、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提示する。

(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提示する。

平成20年 3月	特定事業の選定・公表
平成20年 3月	入札公告・入札説明書等の公表
平成20年 4月	入札説明書等に関する説明会
平成20年 4月	入札説明書等に関する質問の受付（第1回目）
平成20年 4月	入札説明書等に関する質問の回答（第1回目）
平成20年 5月	競争参加資格確認の書類受付
平成20年 5月	競争参加資格確認の結果通知
平成20年 5月	入札説明書等に関する質問の受付（第2回目）
平成20年 5月	入札説明書等に関する質問の回答（第2回目）
平成20年 6月	提案書類の受付・開札
平成20年 7月	落札者の選定
平成20年 7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とは判断された場合は、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、県は落札者と基本協定を締結する。その後、県は選定事業者（SPC）と事業契約を締結する。事業契約は、調査、設計、建設、工事監理及び維持管理業務を包括的かつ詳細に規定する平成41年3月末までの契約となる。

(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、出資者中最大となってはならない。

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。

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、民間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、県がこの事業に関し必要と認めるときは、県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（SPC）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」との考え方に基づき、県と選定事業者（SPC）の業務分担を事業契約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、県と選定事業者（SPC）の責任分担は、原則として【資料5】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、意見の結果を踏まえ、入札説明書等において提示する。

2 選定事業者（SPC）の責任範囲の概要等

(1) 選定事業者（SPC）が責任を持つ主な範囲は、次のとおりになる。

1) 県営住宅の整備業務

- ア 県営住宅の解体撤去（その1）
- イ 県営住宅の調査、設計
- ウ 県営住宅の建設
- エ 県営住宅の工事監理
- オ 県営住宅の解体撤去（その2）
- カ 所有権の移転後の県営住宅の品質

2) 県営住宅の維持管理業務

- ア 選定事業者（SPC）が実施する県営住宅の維持管理
- なお、具体的な責任範囲は、入札説明書等において提示する。

(2) 支払の概要

- 1) 県営住宅の買取代金等（一時金は一括払い）
- 2) 県営住宅の買取代金等（割賦金は元金均等払い）
- 3) 県営住宅の維持管理の業務委託費等（定額方式）

3 県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

県は、選定事業者（SPC）が事業契約に定められた業務を確実に遂行し、事業契約に定める要求水準が達成されている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、入札説明書等において提示する。

(3) モニタリングの実施時期及び概要

1) 県営住宅の調査、設計（基本設計・実施設計）時

県は、選定事業者（SPC）によって行われた調査、設計が、事業契約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) 県営住宅の建設時（解体撤去業務を含む。）

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の確認を受ける。また、選定事業者（SPC）は、県が要請したときは、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) 県営住宅の完成・引渡し時（解体撤去業務を含む。）

選定事業者（SPC）は、建設記録を用意し、現場で県の確認を受ける。この際、県は県営住宅の状態が、事業契約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、県営住宅の建設の内容が事業契約に定められた要求水準に適合しない場合は、県は修補又は改造を求めることができる。

4) 維持管理段階

県は、維持管理段階において、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に報告しなければならない。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、維持管理業務において、事業契約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、要求水準書等において提示する。

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 県営住宅の概要等

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、建設及び工事監理の仕様等の詳細については、入札説明書等において提示する。

(1) 事業計画地内既存建物の解体撤去

事業計画地内既存建物の解体撤去は、以下のとおりとする。詳細については、入札説明書等において提示する。

施設名	概要
旧米沢ろう学校寄宿舎	<ul style="list-style-type: none"> ・山形県米沢市城北二丁目3-2 ・旧寄宿舎棟 木造平屋建 約298㎡

(2) 県営住宅

県営住宅（附属施設を含む。）は、以下のとおりとする。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、落雪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。

設置施設等	概要
事業計画地（敷地）	・山形県米沢市城北二丁目3-2
施設規模等 （住戸タイプ・戸数等）	<ul style="list-style-type: none"> ・2DKタイプ12戸（住戸専用面積50㎡/戸程度） ・3DKタイプ4戸（住戸専用面積65㎡/戸程度） ・合計 16戸
駐 車 場	<ul style="list-style-type: none"> ・16台 設置場所は、原則屋外の平面駐車とする。
駐 輪 場	<ul style="list-style-type: none"> ・16台以上 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。
ゴミ集積場	<ul style="list-style-type: none"> ・9㎡程度 設置場所は、東側市道に接すること。屋根付きとし、カラス・猫等による被害の防止措置を講ずること。

(3) 県営通町団地内建物の解体撤去

県営通町団地内建物の解体撤去は、以下のとおりとする。詳細については、入札説明書等において提示する。

団地名	概要
県営通町団地	・山形県米沢市通町三丁目7 - 39 ・1号棟 RC造3階建 約720㎡ ・2号棟 RC造2階建 約300㎡ ・3号棟 RC造2階建 約300㎡

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

上記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、県はこれらの支援を選定事業者（SPC）が受け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 <http://www.pref.yamagata.jp/>
- ・ 電子メール kenchiku@pref.yamagata.jp