

「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、その後の改正を含む。)に基づき特定事業として選定した「山形県営通町団地移転建替等事業」を実施するに当たり、入札参加者を対象に入札説明書を公表する。

平成20年 4月 1日

山形県知事 齋藤 弘

山形県営通町団地移転建替等事業

入札説明書

平成20年 4月 1日

山 形 県

< 目 次 >

第1章 対象事業の概要等	3
1. 事業概要等	3
2. 本事業のスケジュール(予定)	6
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	7
4. 入札説明書等に関する説明会	8
5. 入札説明書等に関する質問の受付及び回答(第1回目)	9
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	10
7. 入札説明書等に関する質問の受付及び回答(第2回目)	11
8. 事業計画地及び県営通町団地に関する現場説明会	12
9. 入札書及び入札提案書類の受付	13
10. 入札保証金及び契約保証金	14
11. 開札等	15
12. 落札者の決定方法等	16
13. 基本協定書の締結	16
14. 特別目的会社の設立	17
15. 事業契約書の締結	17
16. 支払条件等	18
17. 建設工事及び解体工事に係る工事保険	24
18. その他	25
第2章 事業実施に関する事項	26
1. 選定事業者(SPC)の権利義務等に関する制限	26
2. 県と選定事業者(SPC)の責任分担	26
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	26
4. 事業実施に関する事項	27
5. 日本政策投資銀行の融資等の取扱いについて	29
6. その他	29

本入札説明書は、山形県が「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、その後の改正を含む。）に基づき特定事業として選定した「山形県営通町団地移転建替等事業」を実施するに当たり、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20年1月25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・意見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、入札説明書も含めて「入札説明書等」という。）とする。

1. 「山形県営通町団地移転建替等事業 様式集」（以下「様式集」という。）
2. 「山形県営通町団地移転建替等事業 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. 「山形県営通町団地移転建替等事業 落札者決定基準」（以下「落札者決定基準」という。）
4. 「山形県営通町団地移転建替等事業 基本協定書（案）」（以下「基本協定書（案）」という。）
5. 「山形県営通町団地移転建替等事業 事業契約書（案）」（以下「事業契約書（案）」という。）

なお、入札説明書等及び入札説明書等に関する質問回答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事項については、入札説明書等及び入札説明書等に関する質問回答の規定を優先するものとする。

また、入札説明書等及び入札説明書等に関する質問回答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を準用することとする。

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の種類の種類

公営住宅（山形県営住宅）（以下「県営住宅」という。）

(3) 公共施設の管理者の名称

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、早急に建て替えを行う必要がある。そこで、山形県（以下「県」という。）は、現在の敷地での建て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。）への移転建て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、その後の改正を含む。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。

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入居者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) 米沢（特に清水町上町内会）らしい良好な街並みの形成をリード

建築デザイン等の工夫により、米沢（特に清水町上町内会）らしい良好な街並みの形成をリードする県営住宅の整備が図られることを期待する。また、雪とともに暮らす米沢の共同住宅における雪対策について、十分配慮する必要がある。

3) 地域経済の活性化（県産材の活用）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。また、県産材の活用についても、配慮する必要がある。

(5) 事業場所

- 1) **事業計画地**：県営住宅の整備業務及び県営住宅の維持管理業務
山形県米沢市城北二丁目 3 - 2
- 2) **県営通町団地**：県営通町団地の解体撤去業務
山形県米沢市通町三丁目 7 - 3 9

(6) 事業期間

事業契約の日から平成 4 2 年 3 月 3 1 日までとする。

(7) 事業概要

1) 事業の方式

本事業は、県営住宅の整備業務、県営住宅の維持管理業務及び県営通町団地の解体撤去業務からなり、P F I 法に基づき実施するものとする。

(県営住宅の整備業務及び県営住宅の維持管理業務)

本事業の県営住宅の整備業務及び県営住宅の維持管理業務は、事業計画地において選定事業者（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、設計及び建設）した後、公共施設の管理者である県に県営住宅の所有権を移転（引渡し）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に維持管理業務の一部を遂行する B T O（Build Transfer Operate）方式により実施する。なお、県営住宅の整備業務には、事業計画地における県営住宅の整備に係る旧米沢ろう学校寄宿舎の解体撤去業務を含むものとする。

県は、県営住宅の整備業務に対する対価について、県営住宅の県への引渡しが完了した日から速やかに一時金を支払うものとし、残りの額を、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元金均等の割賦方式により支払う。

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、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わたり平準化して支払う。

(県営通町団地の解体撤去業務)

本事業の県営通町団地の解体撤去業務は、県営通町団地において選定事業者（S P C）自らが県営通町団地を解体撤去（調査、設計及び解体撤去）した後、県に県営通町団地の敷地の管理を移転（明渡し）する方式により実施する。

県は、県営通町団地の解体撤去業務に対する対価について、県営通町団地の敷地の県への明渡しが完了した日から速やかに一時金を支払うものとし、残りの額を、県営通町団地の敷地の県への明渡しが完了した日から事業契約期間中に元金均等の割賦方式により支払う。

2) 事業の範囲

選定事業者（S P C）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。なお、各業務の具体的な内容については、事業契約書（案）及び要求水準書において示す。

ア 県営住宅の整備業務

県営住宅の整備に係る旧米沢ろう学校寄宿舍の解体撤去業務及び関連業務

県営住宅の整備に係る調査業務、設計業務及び関連業務

県営住宅の整備に係る建設業務及び関連業務

県営住宅の整備に係る工事監理業務及び関連業務

県営住宅の整備に係る個別的な近隣対応・対策業務及び関連業務

(なお、本事業を実施することに係る基本的な近隣対応・対策は県が行う。)

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

上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務

上記各項目に伴う県の交付金申請手続等の支援業務

県営住宅の引渡しに係る一切の業務

イ 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つては、当該維持管理業務は発生しないものとする。

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

県営住宅の維持管理に係る給水設備清掃業務

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

県営住宅の維持管理に係る水道施設点検保守管理業務

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 県営通町団地の解体撤去業務

県営通町団地の解体撤去に係る調査業務、設計業務及び関連業務

県営通町団地の解体撤去に係る解体撤去業務及び関連業務

県営通町団地の解体撤去に係る個別的な近隣対応・対策業務及び関連業務

(なお、本事業を実施することに係る基本的な近隣対応・対策は県が行う。)

上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務

上記各項目に伴う県の交付金申請手続等の支援業務

県営通町団地の敷地の明渡しに係る一切の業務

2. 本事業のスケジュール(予定)

本事業のスケジュール(予定)は以下のとおりとする。

平成20年 4月 1日(火)	(1) 入札公告(入札説明書等の公表)
平成20年 4月 7日(月)	(2) 入札説明書等に関する説明会
平成20年 4月 8日(火)～ 4月14日(月)	(3) 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30日(水)	(4) 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 7日(水)～ 5月 9日(金)	(5) 競争参加資格確認申請書等の受付
平成20年 5月21日(水)	(6) 競争参加資格確認審査結果の通知
平成20年 5月22日(木)～ 5月28日(水)	(7) 競争参加資格がないと認めた理由の説明請求の受付
平成20年 6月 5日(木)	(8) 競争参加資格がないと認めた理由の回答
平成20年 5月 7日(水)～ 5月 9日(金)	(9) 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28日(水)	(10) 入札説明書等に関する質問の回答(第2回目)
平成20年 5月15日(木), 5月16日(金)	(11) 事業計画地及び県営通町団地に関する現場説明会
平成20年 6月26日(木)～ 6月30日(月)	(12) 入札書及び入札提案書類の受付
平成20年 6月30日(月)	(13) 開札
平成20年 7月	(14) 落札者の選定
平成20年 7月	(15) 落札者の決定・公表
平成20年 8月	(16) 落札者との基本協定書の締結
平成20年 8月	(17) 審査講評の公表
平成20年 8月	(18) 選定事業者(S P C)との事業契約書の締結
平成20年 9月～平成21年10月31日	(19) 県営住宅の整備業務
平成21年11月 1日	(20) 県営住宅の引渡し(予定日)
平成21年11月16日～平成22年 3月30日	(21) 県営通町団地の解体撤去業務
平成22年 3月31日	(22) 県営通町団地の敷地の明渡し(予定日)
平成21年11月 1日～平成42年 3月31日	(23) 県営住宅の維持管理業務
平成42年 3月31日	(24) 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、県営住宅を調査、設計及び建設し、県営住宅の維持管理を約20年間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。以下「入札参加企業」という。）又は複数の企業等で構成されるグループ（以下「入札参加グループ」という。）とする。なお、入札参加者が入札参加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

- ア 入札参加者が入札参加グループとなる場合は、代表者（代表企業）を定めること。
- イ 入札参加企業又は入札参加グループの構成員のいずれかが、他の入札参加グループ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、複数の企業の場合にあつては、その幹事となる企業は下記2)のア、イ、ウ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)のアの資格要件を、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

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には、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、県の承諾を受けて別に定めるものとする。

2) 建設に当たる者の資格要件

ア 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、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。

ウ 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。

(3) 入札参加者の制限等

入札参加企業又は入札参加グループの構成員は、次のいずれにも該当しないこと。

- 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。）。

(4) 入札参加グループ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グループ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」並びに「(3)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、入札参加グループの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入札参加グループの代表者（代表企業）の変更は認めない。なお、これらの規定は、入札参加者が入札参加企業の場合にも準用するものとする。

(5) 構成要件、資格要件及び入札参加者の制限等を満たすべき期間

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」並びに「(3)入札参加者の制限等」を満たすべき期間は、入札書及び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) 開催の日時及び場所等

- 1) 開催日時 平成20年 4月 7日（月） 14:00～16:00
- 2) 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
- 3) 受付期間 平成20年 4月 1日（火）～ 4月 4日（金）

- 4) 受付場所 山形県土木部建築住宅課（以下「本事業に関する窓口」という。）
住 所 〒990-8570 山形県山形市松波二丁目8番1号
電子メール ykenchiku@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) 申込みの方法等

- 1) 説明会に参加を希望する場合は、様式集の〈様式1 説明会に関する参加申込書〉に所定の事項を記入し、平成20年4月1日（火）10時から4月4日（金）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・ファックスでの受付は行わない。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）のほか、内容を記録したフロッピーディスクを提出すること。持参による受付は、開庁日の10時から12時、13時から17時とする。
- 3) 使用するソフトは、Microsoft Word（97から2003・Windows）とする。
- 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付及び回答を行う。

(1) 受付の期間及び場所等

- 1) 受付期間 平成20年 4月 8日（火）～ 4月14日（月）
- 2) 受付場所 本事業に関する窓口
- 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20年4月8日（火）10時から4月14日（月）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・ファックスでの受付は行わない。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電子メールを返信する。返信の電子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）のほか、内容を記録したフロッピーディスクを提出すること。持参による受付は、開庁日の10時から12時、13時から17時とする。
- 4) 使用するソフトは、Microsoft Word（97から2003・Windows）とする。

(3) 回答の日及び場所

- 1) 回答日 平成20年 4月30日（水）
- 2) 回答場所 県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付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20年 5月 7日（水）～ 5月 9日（金）
- 2) 受付場所 本事業に関する窓口
- 3) 申請者 本事業に関して入札を希望する入札参加企業又は入札参加グループの代表者（代表企業）

(2) 申請の方法等

- 1) 本事業に関して入札を希望する入札参加企業又は入札参加グループの代表者（代表企業）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、入札書及び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、入札書及び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、様式集の作成要領及び<様式3>～<様式7>に基づいて作成し、平成20年5月7日（水）10時から5月9日（金）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、電子メール又はファックスによるものは受け付けない。受付は、開庁日の10時から12時、13時から17時とする。
- 4) なお、受付期限の日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な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（入札参加企業及び入札参加グループの構成員を含む。）が、入札書及び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」並びに「(3)

入札参加者の制限等」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企業又は入札参加グループの代表者（代表企業）に対し、書面により平成20年5月21日（水）までに発送する。

(4) 競争参加資格確認申請書等の取扱い

- 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。

(5) 競争参加資格がないと認めた理由の説明請求の受付

以下のとおり、競争参加資格がないと認めた理由の説明請求の受付を行う。

1) 受付の期間及び場所等

ア 受付期間 平成20年 5月22日（木）～ 5月28日（水）

イ 受付場所 本事業に関する窓口

ウ 請求者 競争参加資格確認申請書等の申請者

2) 説明請求の方法等

競争参加資格がないと認めた理由の説明請求は、必ず書面（様式は自由）を作成し、平成20年5月22日（木）10時から5月28日（水）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、電子メール又はファックスによるものは受け付けない。受付は、開庁日の10時から12時、13時から17時とする。

(6) 競争参加資格がないと認めた理由の回答

競争参加資格がないと認めた理由の説明請求を受けた場合は、請求者に対して、平成20年6月5日（木）までに書面により回答する。

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付及び回答を行う。

(1) 受付の期間及び場所等

- 1) 受付期間 平成20年 5月 7日(水) ~ 5月 9日(金)
- 2) 受付場所 本事業に関する窓口
- 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2 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20年5月7日(水)10時から5月9日(金)17時まで、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・ファックスでの受付は行わない。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電子メールを返信する。返信の電子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)のほか、内容を記録したフロッピーディスクを提出すること。持参による受付は、開庁日の10時から12時、13時から17時とする。
- 4) 使用するソフトは、Microsoft Word(97から2003・Windows)とする。

(3) 回答の日及び場所

- 1) 回答日 平成20年 5月28日(水)
- 2) 回答場所 県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. 事業計画地及び県営通町団地に関する現場説明会

競争参加資格確認申請書等を提出した入札参加者を対象として、以下のとおり、事業計画地及び県営通町団地に関する現場説明会を開催する。なお、本説明会は、入札説明書等と一体のものとし、入札に関する条件として取扱うので、入札参加者は必ず参加すること。

(1) 開催の日時及び場所等

- 1) 開催日時 平成20年 5月16日(木) 10:00~12:00
平成20年 5月17日(金) 10:00~12:00

上記両日の説明会は同じ内容で開催するものとし、入札参加者の数及び入札参加者の希望等を踏まえ、県がいずれかの日を指定する。

- 2) 開催場所 事業計画地：山形県米沢市城北二丁目3-2
県営通町団地：山形県米沢市通町三丁目7-39
- 3) 受付期間 平成20年 5月 7日(水) ~ 5月 9日(金)

- 4) 受付場所 本事業に関する窓口
- 5) 参加者 競争参加資格確認申請書等を提出した入札参加者（入札参加企業及び入札参加グループの構成員を含む。）

(2) 申込みの方法等

- 1) 事業計画地及び県営通町団地に関する現場説明会に参加するに当たって、様式集の＜様式 10 現場説明会に関する参加申込書＞に所定の事項を記入し、平成20年5月7日（水）10時から5月9日（金）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・ファックスでの受付は行わない。電子メールのタイトル（件名）は「PFI現場説明会申込」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電子メールを返信する。返信の電子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）のほか、内容を記録したフロッピーディスクを提出すること。持参による受付は、開庁日の10時から12時、13時から17時とする。
- 4) 使用するソフトは、Microsoft Word（97から2003・Windows）とする。

9. 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付を行う。

(1) 受付の期間及び場所等

- 1) 受付期間 平成20年 6月26日（木）～ 6月30日（月）
- 2) 受付場所 本事業に関する窓口
- 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企業又は入札参加グループの代表者（代表企業）

(2) 入札の方法等

- 1) 入札参加企業又は入札参加グループの代表者（代表企業）は、入札書及び入札提案書類を様式集の作成要領及び＜様式11＞～＜様式52＞に基づいて作成し、平成20年6月26日（木）の10時から6月30日（月）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、電子メール又はファックスによるものは受け付けない。受付は、開庁日の10時から12時、13時から17時（6月30日（月）は15時まで）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）」、「入札参加企業名又は入札参加グループ名」及び「山形県営通町団地移転建替等事業に係る入札書在中（朱書き）」の旨を記載すること。

- 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 1 3 委任状〉に基づいて作成し、添付すること。

(3) 開札の日時及び場所

- 1) 開札日時 平成 2 0 年 6 月 3 0 日 (月) 1 6 時
- 2) 開札場所 山形県庁 2 階入札室
山形県山形市松波二丁目 8 番 1 号

(4) 入札辞退届の受付

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 9 入札辞退届〉に基づいて作成し、平成 2 0 年 6 月 2 7 日 (金) の 1 7 時までに、本事業に関する窓口へ持参することとし、郵送、電子メール又はファックスによるものは受け付けない。受付は、開庁日の 1 0 時から 1 2 時、1 3 時から 1 7 時とする。

(5) 入札書及び入札提案書類の取扱い

- 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、県が本事業に関して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。
- 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、差し替え若しくは再提出は原則として認めない。

10 . 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 (S P C) は、県営住宅の整備業務及び県営通町団地の解体撤去業務の履行を確保するため、事業契約書 (案) 第 6 8 条の事業者の違約金支払債務につき、銀行等 (銀行、県が确实と認める金融機関 (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 2 9 年法律第 1 9 5 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 2 7 年法律第 1 8 4 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、県営住宅の整備業務及び県営通町団地の解体撤去業務の全体とする。

11. 開札等

(1) 開札

本事業に関する入札書の開札は、上記9.「(3) 開札日時及び場所」に掲げる日時及び場所において入札参加企業又は入札参加グループの代表者(代表企業)又はその代理人を立ち合わせて行う。

なお、入札参加者の入札した入札金額が、県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) 県が定める入札書比較価格

本事業の入札に関して県が定める入札書比較価格は、金382,545,000円である。本入札書比較価格には、以下のものが含まれる。

1) 県営住宅の整備業務

- A 県営住宅の整備業務に対する対価
- B 県営住宅の整備業務に関する金利支払額

2) 県営住宅の維持管理業務

- C 県営住宅の維持管理業務に対するサービス対価

3) 県営通町団地の解体撤去業務

- D 県営通町団地の解体撤去業務に対する対価
- E 県営通町団地の解体撤去業務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(SPC)に支払う金額を単純に合計したもの(実額)である。また、16.(1)3)、(2)3)、(3)3)に規定する改定額並びに消費税及び地方消費税額は含まない。

(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(入札参加企業及び入札参加グループの構成員を含む。)が、入札書及び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」並びに「(3)入札参加者の制限等」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企業又は入札参加グループの代表者（代表企業）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

12. 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、速やかに入札参加企業又は入札参加グループの代表者（代表企業）に対し、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、7名の委員で構成される。なお、審査委員会は非公開とする。

(2) 審査の方法

審査委員会の委員名及び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。

13. 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、県は違約金として入札金額の10分の5に相当する金額を請求することができる。また、県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。

14. 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、入札参加企業又は入札参加グループの構成員による、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。入札参加グループの構成員による出資は必須要件ではないが、入札参加企業又は入札参加グループの代表者（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。

入札参加企業又は入札参加グループ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。

15. 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２０年８月を目処として、県を相手方として、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の整備業務、県営住宅の維持管理業務及び県営通町団地の解体撤去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当たっては、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。

16. 支払条件等

県の選定事業者（SPC）に対する支払は、県営住宅の整備業務費相当分（「A 県営住宅の整備業務に対する対価」と「A' 県営住宅の整備業務に関する消費税等」及び「B 県営住宅の整備業務に関する金利支払額」の合計）、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）及び県営通町団地の解体撤去業務費相当分（「D 県営通町団地の解体撤去業務に対する対価」と「D' 県営通町団地の解体撤去業務に関する消費税等」及び「E 県営通町団地の解体撤去業務に関する金利支払額」の合計）の総合計からなる。

(1) 県営住宅の整備業務費相当分等

1) 県営住宅の整備業務費相当分

県は、県営住宅の整備業務費相当分のうち一時金として、「A 県営住宅の整備業務に対する対価」と「A' 県営住宅の整備業務に関する消費税等」の合計の45%を、県営住宅の引渡し完了後速やかに選定事業者（SPC）に一括して支払う。

また、県は、県営住宅の整備業務費相当分のうち割賦金として、「A 県営住宅の整備業務に対する対価」と「A' 県営住宅の整備業務に関する消費税等」の合計から、上記の一時金を差し引いた額に、「B 県営住宅の整備業務に関する金利支払額」を加えて、県営住宅の引渡し完了後から事業契約の完了までの20年5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 県営住宅の整備業務に関する金利支払額」の算定に当たっては、「A 県営住宅の整備業務に対する対価」と「A' 県営住宅の整備業務に関する消費税等」の合計から上記の一時金を差し引いた額が対象となるので注意すること。

なお、「B 県営住宅の整備業務に関する金利支払額」は、「A 県営住宅の整備業務に対する対価」のうち割賦金分と「A' 県営住宅の整備業務に関する消費税等」のうち割賦金分の合計額を割賦元本とした元金均等方式による金利支払額であることに留意すること（消費税の割賦元本化）。このため、県は、県営住宅の引渡し完了後に消費税率の変更があっても、「A 県営住宅の整備業務に関する消費税等」の変更は行わない。

2) 県営住宅の整備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整備業務費相当分のうち一時金の支払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、県営住宅の引渡しを完了させた上で、事業契約書に定める県営住宅の整備業務費相当分のうち一時金の支払について、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業務費相当分のうち割賦金の支払を以下の手順で行う。

県営住宅の整備業務費相当分のうち割賦金の支払は、県営住宅の引渡し完了後から事業契約の完了までの20年5か月間にわたって、年2回・計41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、41回の支払のうち1回目の支払は、平成22年3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回目の支払に含まれる「B 県営住宅の整備業務に関する金利支払額」の算定に当たっては5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) 県営住宅の整備業務費相当分のうち「B 県営住宅の整備業務に関する金利支払額」の算定及び改定

ア 「B 県営住宅の整備業務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 県営住宅の整備業務に関する金利支払額」に用いる基準金利の利率は、平成21年11月1日（県営住宅の引渡し予定日）の2銀行営業日前のレートと平成32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（入札書及び入札提案書類の提出時）には、平成20年6月2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。

(2) 県営住宅の維持管理業務費相当分等

1) 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、県営住宅の引渡し完了後から事業契約の完了までの20年5か月間にわたって選定事業者（SPC）に均等方式で支払う。

2) 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は、県営住宅の引渡し完了後から事業契約の完了までの20年5か月間にわたって、年2回・計41回に分けて均等方式で行う。

選定事業者（SPC）は、「年間維持管理計画」で定められた維持管理業務の終了後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9月末日及び3月末日から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、41回の支払のうち1回目の支払は、平成22年3月末日から30日以内の請求書に基づいて行うものとし、1回目の支払は、その他の回の5/6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) 県営住宅の維持管理業務費相当分の支払額の改定

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等(物価変動とともに、消費税率の変更を含む。)に対応して改定する。

したがって、事業期間中の物価変動に対応して改定した「C 県営住宅の維持管理業務に対するサービス対価」と、これに支払対象期間の消費税等の税率を乗じて求めた「C' 県営住宅の維持管理業務に関する消費税等」を加えたものを、県営住宅の維持管理業務費相当分の支払額とする。

具体的な「C 県営住宅の維持管理業務に対するサービス対価」(以下、本項において「サービス対価」という。)の改定方法は、以下のとおりとする。

ア 平成21年度(維持管理業務の初事業年度)の1回当たりのサービス対価の改定

本事業の入札日が属する平成20年6月次の指数と、平成20年8月次の指数を比較し、±3%を超える変動がある場合、平成21年度(維持管理業務の初事業年度)の1回当たりのサービス対価(平成22年3月末日締め部分)を以下の算式に基づき改定する。

$$P21 = P20 \times (CSP120 \cdot 08 / CSP120 \cdot 06) \quad \text{ただし、} |(CSP120 \cdot 08 / CSP120 \cdot 06) - 1| > 3\%$$

- ・ P21 : 平成21年度(維持管理業務の初事業年度)の1回当たりのサービス対価(第1回目の支払はその他の回の5/6)
- ・ P20 : 入札に基づく1回当たりのサービス対価(第1回目の支払はその他の回の5/6)
- ・ CSP120・08 : 平成20年8月の指数/(1+指数調査月の消費税等の税率)
- ・ CSP120・06 : 平成20年6月の指数/(1+指数調査月の消費税等の税率)

共通事項 : 使用する指数は、「企業向けサービス価格指数・建物サービス(確報)」(日本銀行調査統計局)とする。なお、改定率に小数点以下第四位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。(以下同じ。)

イ 平成22年度(維持管理業務の次事業年度)以降の1回当たりのサービス対価の改定

前事業年度までにサービス対価が一度も改定されなかった場合の改定

本事業の入札日が属する平成20年6月次の指数と、改定対象となる支払対象期間が属する事業年度(平成n年度)の前年(平成n-1年)8月の指数を比較し、±3%を超える変動がある場合、当該事業年度(平成n年度)の1回当たりの支払額(平成n年9月末日締め部分、平成n+1年3月末日締め部分)を以下の算式に基づき改定する。

$P_n = P_{20} \times (CSPIn-1 \cdot 08 / CSPI20 \cdot 06)$ ただし、 $|(CSPIn-1 \cdot 08 / CSPI20 \cdot 06) - 1| > 3\%$

- ・ P_n : 平成 n 年度の 1 回当たりのサービス対価
- ・ P_{20} : 入札に基づく 1 回当たりのサービス対価
- ・ $CSPIn-1 \cdot 08$: 平成 $n-1$ 年 8 月の指数 / (1 + 指数調査月の消費税等の税率)
- ・ $CSPI20 \cdot 06$: 平成 20 年 6 月の指数 / (1 + 指数調査月の消費税等の税率)
- n : 改定対象となる支払対象期間が属する事業年度の年数

前事業年度までにサービス対価が一度以上改定されたことがある場合の改定

前回(最も最近)の改定時の事業年度(平成 r 年度)の前年(平成 $r-1$ 年)8月の指数と、改定対象となる支払対象期間が属する事業年度(平成 n 年度)の前年(平成 $n-1$ 年度)8月の指数を比較し、 $\pm 3\%$ を超える変動がある場合、当該事業年度(平成 n 年度)の1回当たりのサービス対価(平成 n 年9月末日締め部分、平成 $n+1$ 年3月末日締め部分)を以下の算式に基づき改定する。

$P_n = P_r \times (CSPIn-1 \cdot 08 / CSPIr-1 \cdot 08)$ ただし、 $|(CSPIn-1 \cdot 08 / CSPIr-1 \cdot 08) - 1| > 3\%$

- ・ P_n : 平成 n 年度の 1 回当たりのサービス対価
- ・ P_r : 平成 r 年度の 1 回当たりのサービス対価
- ・ $CSPIn-1 \cdot 08$: 平成 $n-1$ 年 8 月の指数 / (1 + 指数調査月の消費税等の税率)
- ・ $CSPIr-1 \cdot 08$: 平成 $r-1$ 年 8 月の指数 / (1 + 指数調査月の消費税等の税率)
- n : 改定対象となる支払対象期間が属する事業年度の年数
- r : 前回(最も最近)の改訂時の事業年度の年数

(3) 県営通町団地の解体撤去業務費相当分等

1) 県営通町団地の解体撤去業務費相当分

県は、県営通町団地の解体撤去業務費相当分のうち一時金として、「D 県営通町団地の解体撤去業務に対する対価」と「D' 県営通町団地の解体撤去業務に関する消費税等」の合計の 40%を、県営通町団地の敷地の明渡し完了後速やかに選定事業者(SPC)に一括して支払う。

また、県は、県営通町団地の解体撤去業務費相当分のうち割賦金として、「D 県営通町団地の解体撤去業務に対する対価」と「D' 県営通町団地の解体撤去業務に関する消費税等」の合計から、上記の一時金を差し引いた額に、「E 県営通町団地の解体撤去業務に関する金利支払額」を加えて、県営通町団地の敷地の明渡し完了後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、「D 県営通町団地の解体撤去業務に関する金利支払額」の算定に当たっては、「D 県営通町団地の解体撤去業務に対する対価」と「D' 県営通町団地の解体撤去業務に関する消費税等」の合計から一時金を差し引いた額が対象となるので注意すること。

なお、「E 県営通町団地の解体撤去業務に関する金利支払額」は、「D 県営通町団地の解体撤去業務に対する対価」のうち割賦金分と「D 県営通町団地の解体撤去業務に関する消費税等」のうち割賦金分の合計額を割賦元本とした元金均等方式による金利支払額である

ことに留意すること（消費税の割賦元本化）。このため、県は、県営通町団地の敷地の明渡し完了後に消費税率の変更があっても、「D」県営通町団地の解体撤去業務に関する消費税等」の変更は行わない。

2) 県営通町団地の解体撤去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通町団地の解体撤去業務費相当分のうち一時金の支払を以下の手順で行う。

選定事業者（SPC）は、県営通町団地の解体撤去が完了した後速やかに完了検査を実施し、県に報告を行う。

県は、上記の報告を受けてから14日以内に完了確認を実施し、検査に合格している場合は完了確認の通知を行う。

選定事業者（SPC）は、上記の通知を受けた後、県営通町団地の敷地の明渡しを完了させた上で、事業契約書に定める県営通町団地の解体撤去業務費相当分のうち一時金の支払について、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通町団地の解体撤去業務費相当分のうち割賦金の支払を以下の手順で行う。

県営通町団地の解体撤去業務費相当分のうち割賦金の支払は、県営通町団地の敷地の明渡し完了後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回の支払のうち1回目の支払は、平成22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) 県営通町団地の解体撤去業務費相当分のうち「E 県営通町団地の解体撤去業務に関する金利支払額」の算定及び改定

ア 「E 県営通町団地の解体撤去業務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T e l e r a t e 1 7 1 4 3 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 県営通町団地の解体撤去業務に関する金利支払額」に用いる基準金利の利率は、平成22年3月31日（県営通町団地の敷地の明渡し予定日）の2銀行営業日前のレートと平成32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（入札書及び入札提案書類の提出時）には、平成20年6月2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。

< 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							
県営住宅の整備業務費相当分	支払（一時金）	支払（割賦金）					
<table border="1"> <tr> <td>A 県営住宅の整備業務に対する対価</td> <td rowspan="3"> $= (A + A') \times 45\%$ ・ 県営住宅の引渡し完了後速やかに一括して支払う。 </td> <td rowspan="3"> $= (A + A')$ $- (A + A') \times 45\%$ $+ B$ ・ 県営住宅の引渡し完了後から事業契約の完了までの20年5か月間にわたって、年2回・計41回の元金均等方式で支払う。 ・ 基準金利の利率は、平成21年11月1日及び平成32年4月1日に改定を行う。 </td> </tr> <tr> <td>A' 県営住宅の整備業務に関する消費税等</td> </tr> <tr> <td>B 県営住宅の整備業務に関する金利支払額</td> </tr> </table>	A 県営住宅の整備業務に対する対価	$= (A + A') \times 45\%$ ・ 県営住宅の引渡し完了後速やかに一括して支払う。	$= (A + A')$ $- (A + A') \times 45\%$ $+ B$ ・ 県営住宅の引渡し完了後から事業契約の完了までの20年5か月間にわたって、年2回・計41回の元金均等方式で支払う。 ・ 基準金利の利率は、平成21年11月1日及び平成32年4月1日に改定を行う。	A' 県営住宅の整備業務に関する消費税等	B 県営住宅の整備業務に関する金利支払額		
A 県営住宅の整備業務に対する対価	$= (A + A') \times 45\%$ ・ 県営住宅の引渡し完了後速やかに一括して支払う。			$= (A + A')$ $- (A + A') \times 45\%$ $+ B$ ・ 県営住宅の引渡し完了後から事業契約の完了までの20年5か月間にわたって、年2回・計41回の元金均等方式で支払う。 ・ 基準金利の利率は、平成21年11月1日及び平成32年4月1日に改定を行う。			
A' 県営住宅の整備業務に関する消費税等							
B 県営住宅の整備業務に関する金利支払額							
<table border="1"> <tr> <td>C 県営住宅の維持管理業務に対するサービス対価</td> <td rowspan="2"> $= C + C'$ ・ 県営住宅の引渡し完了後から事業契約の完了までの20年5か月間にわたって、年2回・計41回に分けて均等方式で支払う。 ・ 事業期間中の物価変動（消費税率の変更を含む。）に対応して改定する。 </td> </tr> <tr> <td>C' 県営住宅の維持管理業務に関する消費税等</td> </tr> </table>	C 県営住宅の維持管理業務に対するサービス対価	$= C + C'$ ・ 県営住宅の引渡し完了後から事業契約の完了までの20年5か月間にわたって、年2回・計41回に分けて均等方式で支払う。 ・ 事業期間中の物価変動（消費税率の変更を含む。）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	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	$= C + C'$ ・ 県営住宅の引渡し完了後から事業契約の完了までの20年5か月間にわたって、年2回・計41回に分けて均等方式で支払う。 ・ 事業期間中の物価変動（消費税率の変更を含む。）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							
<table border="1"> <tr> <td>D 県営通町団地の解体撤去業務に対する対価</td> <td rowspan="3"> $= (D + D') \times 40\%$ ・ 県営通町団地の敷地の明渡し完了後速やかに一括して支払う。 </td> <td rowspan="3"> $= (D + D')$ $- (D + D') \times 40\%$ $+ E$ ・ 県営通町団地の敷地の明渡し完了後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22年3月31日及び平成32年4月1日に改定を行う。 </td> </tr> <tr> <td>D' 県営通町団地の解体撤去業務に関する消費税等</td> </tr> <tr> <td>E 県営通町団地の解体撤去業務に関する金利支払額</td> </tr> </table>	D 県営通町団地の解体撤去業務に対する対価	$= (D + D') \times 40\%$ ・ 県営通町団地の敷地の明渡し完了後速やかに一括して支払う。	$= (D + D')$ $- (D + D') \times 40\%$ $+ E$ ・ 県営通町団地の敷地の明渡し完了後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22年3月31日及び平成32年4月1日に改定を行う。	D' 県営通町団地の解体撤去業務に関する消費税等	E 県営通町団地の解体撤去業務に関する金利支払額	支払（一時金）	支払（割賦金）
D 県営通町団地の解体撤去業務に対する対価	$= (D + D') \times 40\%$ ・ 県営通町団地の敷地の明渡し完了後速やかに一括して支払う。			$= (D + D')$ $- (D + D') \times 40\%$ $+ E$ ・ 県営通町団地の敷地の明渡し完了後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22年3月31日及び平成32年4月1日に改定を行う。			
D' 県営通町団地の解体撤去業務に関する消費税等							
E 県営通町団地の解体撤去業務に関する金利支払額							

17. 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.(5)「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。

18. その他

- (1) 手続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章 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、県営住宅の整備業務、県営住宅の維持管理業務、県営通町団地の解体撤去業務の責任は、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業務費相当分、県営通町団地の解体撤去業務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交付金を予定している。

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

県営住宅の整備業務、県営住宅の維持管理業務、県営通町団地の解体撤去業務については、事業契約書（案）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、あらかじめ県の承諾を得た上で、第三者に委託することができる。

(4) 県によるモニタリング（業務完了確認等）

県は、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に毎月報告させる。また、選定事業者（ＳＰＣ）は、県が要請したときは、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に移転されないものとする。

エ しゅん工時（解体撤去を含む）

選定事業者（ＳＰＣ）は、施工記録を用意して、現場で県の確認を受ける。ただし、県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、県営住宅の所有権の移転後、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、該当する半期の維持管理業務費相当分（全額）の支払を停止し、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、該当する半期の維持管理業務費相当分（全額）の支払を中止し、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 イ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、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。

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、入札の実施に当たって必要な事項が生じた場合には、県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が設定する入札書比較価格を越える場合、県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

本事業に当たっては、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、関連する各種法令によることとする。

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

山形県庁のホームページ <http://www.pref.yamagata.jp/>