

鳥取県営住宅上粟島団地建替事業

入札説明書

令和6年8月19日

【令和6年9月9日修正】

鳥取県

目次

I	入札説明書の位置づけ	1
II	業務概要	2
1.	事業名称	2
2.	事業に供される公共施設	2
3.	公共施設等の管理者の名称	2
4.	事業の目的	2
5.	事業方式	2
6.	事業期間	3
7.	P F I 事業者の業務範囲	3
8.	P F I 事業者の収入及び負担	4
9.	事業期間終了時の処理	4
10.	遵守すべき法令等	45
III	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	56
1.	事業用地に関する各種法規制等	56
2.	施設要件	67
3.	余剰地活用に関する事項	67
4.	事業用地の使用	67
IV	民間事業者の募集及び選定に関する事項	78
1.	募集及び選定の方法	78
2.	募集及び選定スケジュール	78
3.	募集及び選定等の手続き	89
4.	落札者の決定・公表	1213
5.	契約手続き等	1516
V	入札参加者の構成及び備えるべき参加資格要件	1718
1.	入札参加者の構成	1718
2.	入札参加者の構成企業の参加資格要件(共通事項)	1819
3.	入札参加者の構成企業の入札参加資格要件(個別事項)	1920
4.	入札参加に関する留意事項	2223
5.	提出書類の取扱い	2324
6.	入札金額等に係る消費税等の取扱い	2425
VI	民間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	2526
1.	県とP F I 事業者のリスク分担	2526
2.	業務品質の確保	2526

VII	事業計画または特定事業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	2728
1.	疑義対応	2728
2.	紛争処理機関	2728
VIII	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	2829
1.	事業の継続に関する基本的考え方	2829
2.	事業の継続が困難となった場合の措置	2829
IX	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等に関する事項	2930
1.	法制上及び税制上の措置に関する事項	2930
2.	財政上及び金融上の支援に関する事項	2930
3.	その他の支援に関する事項	2930
X	その他特定事業の実施に関し必要な事項	3031
1.	議会の議決	3031
2.	本事業において使用する言語、通貨単位等	3031
3.	応募に伴う費用負担	3031
4.	情報公開及び情報提供	3031
5.	問合せ先	3031

別紙1 リスク分担表

用語の定義

本事業	鳥取県営住宅上粟島団地建替事業をいう。
県	鳥取県をいう。
応募グループ	本事業に応募した複数の企業で構成されるグループをいう。
代表企業	応募グループを構成する企業のうち、入札手続等を代表して行う企業をいう。
構成企業	事業計画策定業務、建替整備業務、余剰地活用業務を実施する設計企業、工事監理企業、建設企業、余剰地活用企業の各企業（いずれも県内企業に限る）をいう。
下請企業	構成企業から本事業に関わる業務の一部を受託する第三者及び当該第三者からさらに業務の一部を受託する別の第三者、以降同様に業務の一部を受託する構成企業以外の企業をいう。
共同企業体の構成員	複数の企業が共同で工事を施工する組織（共同企業体）に参加する企業をいう。
入札参加者	入札に参加する応募グループをいう。
入札参加資格	入札参加者に必要な資格で、具体的な参加要件及び資格要件をいう。
入札説明書等	入札公告の際に県が公表する、入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、特定事業契約書（案）、提案様式集及び添付書類等をいう。
実施方針等	令和6年5月24日公表（以降の修正を含む）の本事業に関する実施方針、要求水準書（案）及び添付書類をいう。
実施方針等質問回答	実施方針等に関する質問に対する県からの回答をいう。
事業用地	本事業を実施する米子市彦名町 7615, 7647-2, 7647-3, 7647, 7617, 7617-2 の用地をいう。
建替エリア	鳥取県営住宅上粟島団地内に新棟を整備する用地をいう。
余剰地	事業用地内の新棟を整備する用地以外の民間施設等を整備する用地をいう。
既存住棟	事業用地において現に存する鳥取県営上粟島団地の 44-1、45-1、46-1、46-2 棟をいう。
既存住棟等	事業用地内及び事業用地外に存する既存住棟及びその附帯施設をいう。
建替住棟	事業用地内に建替整備する鳥取県営住宅上粟島団地新棟をいう。
建替住棟等	建替住棟及び建替住棟とともに整備する駐車場、駐輪場等の附帯施設をいう。

附帯施設	建替住棟又は既存住棟を除く駐車場、駐輪場等をいう。
民間施設等	余剰地において整備される福祉施設、生活利便施設、住宅等をいう。
事業提案書	本事業に関する事業計画の内容を記載した書類及び図書で、応募グループが入札説明書等に基づき作成し、期限内に提出したものをいう。
入札書類	本事業に関する入札書、事業提案書等をいう。
選定等審査会	P F I 事業者選定等審査会（県営住宅上栗島団地建替事業）をいう。
特定事業契約	本事業を実施するため県と落札者が締結する契約をいう。
P F I 事業者	P F I 法第 8 条第 1 項の規定により特定事業を実施する民間事業者として選定された者で、本事業の実施に際して、県と特定事業契約を締結し事業を実施する者をいう。
落札者	選定等審査会から最優秀提案者の選定を受けて、PFI 事業者として特定事業契約の締結を予定する者として県が決定した入札参加者をいう。
P F I 法	「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）」をいう。

I 入札説明書の位置づけ

鳥取県営住宅上粟島団地建替事業における入札説明書（以下「入札説明書」という。）は、県が民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図るため、「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。以下「P F I 法」という。）に基づき特定事業の選定を行った本事業に対して、事業実施者を決定するために行った令和 6 年 8 月 19 日付公表の総合評価一般競争入札（以下「入札」という。）についての説明書である。

なお、あわせて公表する次の資料は、本入札説明書と一体のものであり、今後、県及び入札参加者は、これらの入札説明書等に記載された内容に基づき入札手続を進めることとする。

【入札説明書等】

- 1) 入札説明書※本書
- 2) 要求水準書（添付資料等含む）
- 3) 落札者決定基準
- 4) 基本協定書(案)
- 5) 特定事業契約書(案)
- 6) 様式集

なお、入札説明書と「入札説明書等に関する質問回答」に相違のある場合は、「入札説明書等に関する質問回答」の内容を優先する。

入札説明書等に記載のない事項については、「入札説明書等に関する質問回答」による。

II 業務概要

1. 事業名称

鳥取県営住宅上粟島団地建替事業

2. 事業に供される公共施設

鳥取県営住宅とその附帯施設及び関連公共施設等

3. 公共施設等の管理者の名称

鳥取県知事 平井 伸治

4. 事業の目的

県では、公営住宅法の主旨に則り、国と協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、県民生活の安定と社会福祉の増進を図っている。県営住宅上粟島団地は、昭和40年代に建設された住棟と、平成10～20年代に建て替えられた住棟が混在する、計9棟129戸の大規模な県営住宅団地である。

このうち昭和40年代に建設された4棟48戸については、建設から50年以上が経過しており、建物の老朽化や設備の陳腐化が進んでいる状況にある。また、近隣に位置する県営住宅富益団地も建設から40年以上が経過して耐用年限が近づいている。

このような状況を踏まえ、上粟島団地と富益団地を集約して、建替整備を行うこととし、建て替えにあたっては、少子・高齢化の急速な進展を踏まえた県民ニーズに対応した住宅・住環境の確保を図りながら、脱炭素社会の実現に向けた省・創エネ化、木造化を推進するとともに、施設規模・配置の適正化を図り、未来型の集合住宅として整備を行うこととした。

本事業の実施にあたっては、PFI法に基づく事業として、新棟の設計及び建設並びに既存住棟の解体並びに余剰地を活用した施設（福祉施設、生活利便施設、住宅等）の整備を行う事業を一体的に実施することで、民間事業者の創意工夫や経験、ノウハウを活かした施設計画や事業計画により、公営住宅に求められる役割・機能が最大限発揮されることを期待する。また、事業計画全体を通して、民間の資金及び技術的能力を活用することで、効率的かつ効果的な業務遂行により、県の財政負担の軽減が図られることを期待する。

5. 事業方式

本事業は、PFI法に基づき、民間の企画力及び技術的能力を活用し、県が所有する土地に

P F I 事業者が県営住宅の建替整備等を行った後、県に所有権を移転する、BT(Build Transfer)方式により実施する。

6. 事業期間

本事業の事業期間は、県議会における特定事業契約の締結に関する議決の日から、令和 11 年度末までとする（余剰地活用業務における施設の整備も同じ期日までとする。）。

県が想定している事業スケジュール（予定）は以下のとおりであるが~~なお~~、具体的なスケジュールについては、P F I 事業者からの提案によるものとし、P F I 事業者には、良好な労働環境を維持しつつ、工期短縮の提案を期待する。

時期（予定）	内容
令和 6 年度（令和 7 年 3 月）	特定事業契約の締結（2 月議会）
令和 7 年度頃	基本・実施設計及び解体設計、各種申請手続き
令和 8 年度～令和 9 年度頃	第 1 工区建設住棟の建設、既存住棟からの仮移転
令和 9 年度～令和 11 年度頃	第 1 工区建設住棟の供用開始、第 1 工区への本移転、 第 1 工区建設住棟を県へ所有権移転・引き渡し、既存住棟の解体、第 2 工区建設住棟の建設
令和 11 年度	第 2 工区建設住棟の供用開始、第 2 工区への本移転、 第 2 工区建設住棟を県へ所有権移転・引き渡し、事業完了（※）

※事業完了とは、事業計画策定業務、建替整備業務及び余剰地活用業務のすべてが完了した時点とする。余剰地活用については、事業完了までに施設整備を完了させ、建物完成後 5 年間は、当初の施設用途・運営を継続させること。

7. P F I 事業者の業務範囲

P F I 事業者が実施する業務は、以下のとおりとする。

（1）事業計画策定業務

入札手続きにおいて提出した事業提案書に基づき、建替整備業務の全体工程計画や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画を策定すること。

（2）建替整備業務

既存住棟等の解体除却を行い、新たに 60 戸の建替住棟等の整備（調査・設計・建設・監理）を行い、県に引き渡すものとし、以下の業務を行うこと。

1) 事前調査業務及び関連業務

- 2) 既存住棟等の解体撤去工事業務及び関連業務
- 3) 設計業務及び関連業務
- 4) 建替住棟等の建設工事業務及び関連業務
- 5) 工事監理業務
- 6) その他事業実施に必要な業務（住民対応、各種法令に基づく申請等、補助金等申請補助、会計実地検査支援等）

(3) 余剰地活用業務

事業用地において(2)の建替整備業務に伴い発生する余剰地を県から取得し、自主事業として施設（福祉施設、生活利便施設、住宅等）の整備を行うこと。

なお、余剰地活用に関する事項については、要求水準書において詳細を示す。

8. PFI事業者の収入及び負担

県は、本事業の実施について、地方自治法（昭和22年法律第67号）第214条に規定する債務負担行為に基づき、PFI事業者から提供されたサービスに対し、県とPFI事業者との間で締結する特定事業契約書に定めるところにより、契約期間にわたって、本事業の実施に必要なサービスの対価をPFI事業者に対し支払う。

(1) PFI事業者の収入

事業計画策定業務及び建替整備業務に要する費用として、令和7年度以降、毎年度1回、各年度末の出来高に応じて特定事業契約書に定める額をPFI事業者に支払う。なお、建替整備業務に要する費用の残額は、各工区の本業務に係る建替住宅の所有権移転・引渡し後にPFI事業者へ支払う。

(2) PFI事業者の負担

- 1) PFI事業者は、本事業に要する費用を、(1)の県からの支払いがあるまでの間、負担する。
- 2) 余剰地の取得費用は、余剰地の所有権移転と引き換えにPFI事業者又は余剰地活用企業が県に支払う。
- 3) 余剰地活用業務は、PFI事業者又は余剰地活用企業が自らの事業としてPFI事業者又は余剰地活用企業の独立採算により施設の整備等を行うものとする。

9. 事業期間終了時の処理

事業期間の終了後、PFI事業者は、建替住棟等の維持管理に必要な書類等の提出等を行い、建替エリアから速やかに退去するものとする。

10. 遵守すべき法令等

本事業を実施するにあたり、遵守すべき関係法令・基準等については要求水準書を参照すること。

Ⅲ 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1. 事業用地に関する各種法規制等

事業用地の主な前提条件及び既存住棟の概要等については、下表及び要求水準書を参照すること。

■事業用地の主な前提条件

所在地	米子市彦名町 7615, 7647-2, 7647-3, 7647, 7617, 7617-2
敷地面積	○本団地全体敷地面積：20,742 m ² ○うち本事業用地面積：8,587 m ²
区域区分	市街化調整区域
建ぺい率	70%
容積率	400%
日影規制	指定なし
接道条件	市道上粟島団地1号線及び4号線、上彦名東横線に接道
供給処理施設	上水道、下水道、プロパンガス
交通接近状況	○JR境線「河崎口駅」から道路距離で約1.1km ○日ノ丸バス内浜線「県営住宅前」から道路距離で約100m
その他	○本事業用地の全域において、建築基準法第86条第1項による認定を受けている。(道路部分を含まない) ○本団地の敷地全域が、土地区画整理事業の施行として開発された土地である。

■既存施設の概要

事業用地内の住棟 (解体撤去の対象)	住棟数・戸数：4棟48戸					
	建設年度：昭和44年度～昭和46年度					
	住戸改善年度：昭和61年度～平成5年度					
	<解体住棟情報>					
	住棟番号	構造階数	建設年度	戸数(戸)	延べ面積(m ²)	付帯施設
	44-1棟	RC造 4階	S44	12	1,033.20	プロパン庫, ホンフ [○] 室, 倉庫, ごみ置場
45-1棟	S45		12	1,102.76	プロパン庫, ホンフ [○] 室, 倉庫	
46-1棟	S46		12	1,130.40	プロパン庫, ホンフ [○] 室, 倉庫, ごみ置場	
46-2棟	S46		12	1,130.40	プロパン庫, 倉庫, ごみ置場	
計	—	—	48	4,396.76	—	
事業用地外の住棟	住棟数・戸数：5棟81戸					

(事業対象外)	建設年度 : 平成 12 年度～平成 13 年度、平成 22 年度 構造・階数 : 壁式鉄筋コンクリート造・3～4階建 延床面積 : 約 6,280 m ²
---------	-------------------------------------------------------------------------------------------------

2. 施設要件

事業用地内に整備する建替住棟等の要件等の詳細については、要求水準書を参照すること。

3. 余剰地活用に関する事項

建替エリア内に生み出す余剰地及び余剰地内に整備する施設の詳細等については、要求水準書を参照すること。

4. 事業用地の使用

P F I 事業者は、事業の用に供するため、設計から各建替住棟の引渡が完了するまでの期間において、当該建替住棟の事業用地を無償で使用することができる。

また、県は、余剰地活用業務の実施にあたっては、余剰地部分について、その取得対価と引き換えに、余剰地活用企業に対して所有権移転を行う。

IV 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1. 募集及び選定の方法

本事業では、土地利用や施設配置の最適化を図り、民間事業者の広範囲かつ高度な能力やノウハウと効率的かつ効果的な事業実施が求められることから、P F I 事業者の選定は、入札価格に加え、施設や設備の性能、事業計画の妥当性等を総合的に評価する総合評価一般競争入札方式により行うものとする。

2. 募集及び選定スケジュール

民間事業者の募集、選定及び契約までの手順及びスケジュールは、下記のとおりとする。

■ 民間事業者の募集及び選定スケジュール

日程（予定）	内容	
令和6年 (2024年)	5月24日	実施方針、要求水準書（案）の公表
	5月24日～6月14日	実施方針等に関する質問及び意見の受付
	7月12日	実施方針等に関する質問及び意見への回答
	8月16日	特定事業の選定
	8月19日	入札公告、入札説明書等の公表
	8月19日～9月2日	入札説明書等に関する質問の受付
	9月9日	入札説明書等に関する質問への回答
	9月17日	資格審査書類の受付
	9月20日	資格審査結果の通知
	9月24日～9月30日	提案審査書類（1次）の受付
	10月9日	1次選考の実施
	10月15日	1次選考合格者の通知
	12月16日～12月20日	提案審査書類（2次）の受付
	12月下旬	2次選考提案審査書類の形式審査
令和7年 (2025年)	1月上旬	2次選考プレゼンテーション（選考会）
	1月中旬	落札者の決定・公表
	2月上旬	基本協定の締結
	2月中旬	特定事業契約（仮契約）の締結
	3月下旬	県議会による議決を経て、特定事業契約（本契約）の締結

3 募集及び選定等の手続き

(1) 入札説明書等の交付

入札説明書等は、次に示す県ホームページにおいて公表し、原則、紙面による配付は行わない。ただし、ダウンロード等できない場合に限り、直接交付等の対応を行う。

県ホームページ : <https://www.pref.tottori.lg.jp/item/1307140.htm>

(2) 入札説明書等に関する質問の受付及び質問の回答

■ 入札説明書等に関する質問の受付方法

提出期間	令和6年8月19日(月)から同年9月2日(月)午後5時まで(必着)
提出方法	<ul style="list-style-type: none">入札説明書等に関して、質問を提出する場合は、様式集に示す「入札説明書等に関する質問書・意見書・提案書」(様式1-1)」に、質問の内容を簡潔にまとめ、必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付し、提出すること。 <p>【提出先】</p> <p>担 当 鳥取県生活環境部くらしの安心局住宅政策課 住 所 〒680-8570 鳥取県鳥取市東町1丁目220 電 話 0857-26-7412 F A X 0857-26-8113 E-Mail jyutaku-seisaku@pref.tottori.lg.jp</p> <ul style="list-style-type: none">電子メールに添付するファイル容量は5MBまでとする。メールタイトルは「鳥取県営住宅上栗島団地建替事業入札説明書等に対する質問(企業名)」と明記すること。窓口・電話・FAXでの受付は行わない。電子メールの送信後、電話にて、メールの着信を確認すること(土、日曜日を除き、平日午前9時から正午まで及び午後1時から5時まで)
回答及び公表	入札説明書等に関する質問への回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わることなど、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利害を害するおそれがあると県が認めたものを除き、令和6年9月●日を目処に県ホームページにて公表する(個別に回答は行わない)。なお、質問者名は公表しない。

(3) 現地確認の取扱い

入札説明書等の内容を確認するため、現地確認を行う場合は、路上駐車など、近隣住民及び入居者の迷惑となる行為は一切行わないこと。なお、現地確認中に苦情等を受けた場合には、

必ず県に報告すること。

(4) 参加表明書及び入札参加資格審査申請書の提出

本事業の入札参加を希望する者は、様式集に示す入札参加表明書(様式2-2)、入札参加資格確認申請書兼誓約書(様式2-3)及び資格審査に必要なその他の関連資料(以下「資格審査書類」という。)を提出すること。

1) 提出方法

持参又は郵送等(追跡可能な手段で送付)すること。電子メールによる提出は認めない。郵送等による場合は、書留郵便(親展と明記すること。)又は民間事業者による信書の送達に関する法律(平成14年法律第99号)第2条第6項に規定する一般信書便事業者若しくは同条第9項に規定する特定信書便事業者の提供する同条第2項に規定する信書便の役務のうち書留郵便に準ずるもの(親展と明記すること。)により、3)の場所に送付すること。また、表には「鳥取県営住宅上栗島団地建替事業に係る資格審査申請書類在中」と明記すること。

2) 提出期間

令和6年9月17日(火)午後5時まで(日曜日、土曜日及び国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)に規定する休日(以下「休日等」という。)を除き、平日午前9時から正午まで及び午後1時から5時まで。郵送等による場合は令和6年9月13日(金)必着)。

3) 提出場所

住 所：〒680-8570 鳥取県鳥取市東町一丁目220
鳥取県 生活環境部 くらしの安心局 住宅政策課

(5) 入札参加資格審査結果の通知

県は、応募グループから提出された資格審査書類について、本入札説明書に示す入札参加資格を満たしているかどうかを審査し、その審査結果について応募グループ(構成企業の代表企業)に対して、書面により令和6年9月20日(金)までに郵送により通知する。

(6) 入札参加資格を有しないとされた場合の扱い

入札参加資格の審査により、入札参加資格を有しないとされた者は、以後の入札手続に参加することができない。なお、資格を有しないとされた理由について、書面により次のとおり説明を求めることができる。

1) 提出方法

入札参加資格がないとされた理由の説明要求書(様式2-16)を持参又は郵送すること。電子メールによる提出は認めない。

2) 提出期間

令和6年9月20日(金)から同月25日(水)午後5時まで(休日等を除き、平日午前9時から正午まで及び午後1時から5時まで)(郵送による場合は令和6年9月24日(火)必着)。

3) 提出場所

(4)・3)に同じ。

4) 回答

県は、説明要求に対して、書面により令和6年9月27日(金)までに郵送により通知する。

(7) 入札の辞退

入札参加資格を有する旨の通知がされた入札参加者が、入札を辞退する場合は、入札辞退届(様式3-1)を次のとおり提出すること。

1) 提出期限 令和6年12月23日(月)午前10時まで

2) 提出場所

(4)・3)に同じ。

3) 提出方法 必要書類を持参すること。郵送及び電子メールによる提出は認めない。

(8) 構成企業の変更

構成企業が、資格審査書類の提出以降に代表企業又は構成企業を変更しようとする場合は、構成企業の代表企業(代表企業の変更の場合は、変更後の代表企業)は、構成企業の変更申請書兼誓約書(様式2-15)を次のとおり提出すること。なお、構成企業の変更については、変更後の応募グループの参加資格を確認できる書類(構成企業一覧表(様式2-4)及び入札参加資格審査申請に係る添付書類)を添付すること。ただし、代表企業及び構成企業の変更は、県がやむをえないと認めた場合を除き、認めないものとする。

1) 提出方法

必要書類を持参すること。郵送及び電子メールによる提出は認めない。

2) 提出期間

令和6年9月20日(金)から同年12月6日(金)午後5時まで(休日等を除き、平日午前9時から正午まで及び午後1時から5時まで)。

3) 提出場所

(4)・3)に同じ。

4) 承認結果通知

構成企業変更申請に対する承認結果の通知は、構成企業変更申請を行った者(応募グループの代表企業)に対して、書面により、令和6年12月13日(金)までに郵送により通知する。

(9) 入札手続

入札参加資格を有する旨の通知がされた入札参加者を対象として、次により入札を実施する。

1) 事業提案書(一次選考用)の提出

入札参加者は、本事業に関する実施方針や提案内容の概要等を記載した事業提案書(一次選考用)を提出するものとする。事業提案書(一次選考用)すべてが揃っていない場合は失格と

なる。なお、提出を受けた提出書類は返却しない。

① 提出方法

持参又は郵送等（追跡可能な手段で送付）すること。電子メールによる提出は認めない。郵送等による場合は、本事業に関する窓口宛とし、表に「鳥取県営住宅上粟島団地建替事業に係る提出書類在中」と明記すること。

② 提出日時

令和6年9月24日(火)午後2時から同月30日(月)午後5時まで(日曜日及び土曜日を除き、平日午前9時から正午まで及び午後1時から5時まで)。

ただし、郵送等による場合は、令和6年9月27日(金)必着とする。

③ 提出場所

(4)・3)に同じ。

2) 一次選考の審査結果の通知

県は、入札参加者から提出された事業提案書（一次選考用）について、本入札説明書に示す業務内容を理解しているかどうかを審査し、その審査結果について入札参加者のうち構成企業の代表企業に対して、書面により令和6年10月15日(火)までに郵送により通知する。

3) 提案審査書類（二次選考用）の提出

一次選考を通過した入札参加者は、本事業に関する事業計画や価格等の提案内容を記載した入札書類（提案書を含む）を提出するものとする。入札書類すべてが揃っていない場合は失格とする。なお、提出を受けた提出書類は返却しない。

入札参加者は、本事業に関する実施方針や提案内容の概要等を記載した事業提案書（二次選考用）を提出するものとする。事業提案書（二次選考用）すべてが揃っていない場合は失格とする。なお、提出を受けた提出書類は返却しない。

① 提出方法

持参又は郵送等（追跡可能な手段で送付）すること。電子メールによる提出は認めない。郵送等による場合は、本事業に関する窓口宛とし、表に「鳥取県営住宅上粟島団地建替事業に係る提出書類在中」と明記すること。

② 提出日時

令和6年12月16日(月)午後2時から同月20日(金)午後5時まで(日曜日及び土曜日を除き、平日午前9時から正午まで及び午後1時から5時まで)。

ただし、郵送等による場合は、令和6年12月19日(木)必着とする。

③ 提出場所

(4)・3)に同じ。

④ 基礎審査結果の通知

県は、一次選考を通過した入札参加者から提出された提案審査書類（二次選考用）について、提出書類の確認、入札価格及び基礎的要件について審査し、その審査結果について入札参加者

のうち構成企業の代表企業に対して、書面により令和6年12月27日（金）までに郵送により通知する。なお、基礎審査通過者にはプレゼンテーションの実施日時及び場所については、別途、県から入札参加者の代表企業へ通知する。

4) 提案書に対するプレゼンテーションの実施

提案審査に当たり、入札参加者による提案内容について、プレゼンテーションを実施する。また、プレゼンテーションに際し、提案書類提出後の新たな資料及び模型等を用いることは不可とする。

5) 提案上限価格

本事業の提案上限価格は、2,007,598,000円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）とする。ただし、余剰地の提案価格は含まない。

6) 入札及び開札

次により入札書を開封する。県が設定する提案上限価格を超えている場合は失格とする。

① 開札日時

令和6年12月23日（月）午後2時 併せて入札書類の確認を行う。

② 開札場所

鳥取市東町一丁目220

県庁本庁舎地階第6会議室

開札は、**全ての**入札参加者（**代表企業の代表者**）又はその代理人の立会いの上行うものとし、入札参加者又はその代理人が立ち会わないときは、当該入札事務に関係のない県職員を立ち合わせるものとする。

なお、当該開札においては予定価格を超えていないことを確認し、入札価格の公表は行わない。

7) 落札者の決定、入札結果の通知及び公表

IV・4・(5)に記載のとおり

(10) 入札の中止及び延期

入札が公正に執行することができないと認められる場合又は災害その他やむを得ない理由がある場合には、入札の執行を延期又は中止することがある。

4. 落札者の決定・公表

(1) 選定等審査会の設置

落札者の決定は、総合評価一般競争入札により行う。

提案書類の審査は、落札者決定基準に基づき、選定等審査会において、定量評価、定性評価及び価格評価により総合的に評価を行う。

落札者の決定方法に関する詳細は、落札者決定基準に示す。

■選定等審査会 委員一覧

区分	氏名	所属機関（団体）・役職名
委員長	腰原 幹雄	東京大学生産技術研究室 教授
副委員長	稲田 祐二	米子工業高等専門学校建築学科 名誉教授
委員	椎名 恵	マルコウ運輸株式会社 代表取締役社長 (米子市商工会議所所属)
委員	川口 夏希	鳥取大学地域学部 講師
委員	荒田 すみ子	鳥取県生活環境部くらしの安心局長

※ 入札参加者が、落札者の選定前までに、選定等審査会の委員に対し、自らが有利となる目的のための接触又は働きかけ等を行ったことが判明した場合、その入札参加者は落札候補者の選定の対象外とする。

(2) 審査手順に関する事項

審査は、以下の手順により行うこととする。

1) 入札参加資格審査

応募グループの各構成企業が、入札説明書等に示す共通の参加資格要件及び各担当業務の個別の参加資格要件を満たしているか審査を行い、満たしていないと判断した応募グループは失格とする。

2) 一次選考（理解度審査）

一次選考は、資格審査を通過した応募グループから提出された事業提案書（一次選考用）について審査し、事業コンセプトや事業理解度等について審査する。なお、その審査結果は、以降の提案審査における評価には反映しない。

3) 二次選考（提案審査）

二次選考は、一次選考を通過した応募グループから提出された事業提案書（二次選考用）について、落札者決定基準に従い、基礎審査及び総合評価を行い、落札者を決定する。

① 基礎審査

提出書類の確認、入札価格に関する審査及び基本的要件に関する形式的な審査を行う。

② 総合評価

基礎審査を通過した入札参加者に対するプレゼンテーションの実施、鳥取県産木材の使用量に応じた定量的な評価により定量評価点を、技術提案に関する定性的な評価により定性評価点を、入札価格に関する定量評価により価格評価点をそれぞれ算出し、それらを合計した総合評価点を算出する。

(3) 審査基準等

提案内容審査に係る審査基準等については、落札者決定基準を参照すること。

(4) 落札者の決定

選定等審査会において、入札参加者による提案内容の審査を行う。県は選定等審査会による審査結果を基に、最も評価点の高い入札参加者を落札者として決定する。

(5) 入札結果の通知及び公表

入札結果は、入札参加者（代表企業）に書面で通知するとともに、審査結果及び審査の講評と併せて県のホームページにて公表する。なお、電話等による問合せには応じない。

(6) 入札参加報酬

二次選考に参加した落札者以外の応募グループについて、一定の評価点を取得した場合は、1応募グループにつき総額100万円の入札参加報酬を支払う。

5. 契約手続き等

(1) 基本協定の締結

県と落札者は、入札説明書等及び提案審査書類に基づき、本事業の円滑な遂行を果たすための基本的義務に関する事項、PFI事業者の本事業における役割に関する事項等を規定した基本協定を締結する。この基本協定の締結により、落札者をPFI事業者とする。

なお、落札者が速やかに基本協定を締結しない場合において、その者が入札保証金の納付を免除された者である場合には、免除された入札金額の100分の5に相当する額の違約金を納付しなければならない。

(2) 特定事業契約の文言明確化、特定事業契約の締結

基本協定の締結後、特定事業契約書の確認及び文言の明確化を行い、特定事業契約(仮契約)を締結する。

特定事業契約は、県議会(令和7年度2月定例会予定)における議決をもって効力が発生するものとする。

また、特定事業契約が本契約としての効力を生じるまでの間に、落札者が基本協定書第5条第5項及び第6条第6項のいずれかに該当する行為をしたと認めるときは、県は特定事業契約を締結しないことができ、また仮契約を締結している場合であってもこれを解除することができる。

(3) 契約保証金

特定事業契約を締結する事業者は、契約保証金として契約金額の100分の10以上の金額を納付しなければならない。この場合において、国債、地方債及び「鳥取県会計規則(昭和39年鳥取県規則第11号)」(以下「会計規則」という。)第113条第1項に定める担保の提供をもって契約保証金の納付に代えることができる。

なお、会計規則第112条第4項の規定により契約保証金の全部または一部を免除する場合

がある。

(4) 保険

P F I 事業者は、特定事業契約書(案)に定める保険に加入すること。その他、リスク対応のために必要と考える場合は、P F I 事業者の提案に基づき加入すること。

(5) 特別目的会社 (SPC) の設立について

本事業において、特別目的会社 (SPC) の設立は想定していない。

V 入札参加者の構成及び備えるべき参加資格要件

構成企業は、以下の2及び3で規定する参加資格要件を、参加資格審査書類の受付締切日(以下「参加資格確認基準日」という。)に満たしていなければならない、当該要件を満たしていない応募グループの応募は認めない。

また、参加資格審査書類に事実と異なる記載のあるものは、当初から応募がなかったものとみなす。

なお、本募集について、入札説明書等公表日以降、IV・4・(1)で示す審査会の委員に自らが有利となる目的で接触又は働きかけ等を試みた者については、参加資格を失う。

1. 入札参加者の構成

(1) 入札参加者の構成と定義

入札参加者は、3に示す業務を実施する設計企業、工事監理企業、建設企業、余剰地活用企業の各企業(以下「構成企業」という。)で構成される応募グループとする。

(2) 構成企業の明示

本事業に応募する場合には、あらかじめグループの代表企業を定め、その代表企業が参加手続を行うこととする。参加資格審査書類の提出時には、参加者の構成企業について明らかにすること。

(3) 複数業務の実施

構成企業が3に示す複数の業務を兼ねて実施することは妨げないが、建設業務と工事監理業務を同一の者または資本面若しくは人事面において密接な関連のある者が兼ねてはならない。

なお、「資本面において密接な関連のある者」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50を超える議決権を有し、またはその出資の総額の100分の50を超える出資をしている者をいい、「人事面において密接な関連のある者」とは、当該企業の役員を兼ねているまたは当該企業と雇用関係にある場合をいう(以下同じ)。

(4) 複数応募の禁止

構成企業は、他の入札参加者の構成企業になることはできない。また、各業務を担当する企業及び同企業と資本面または人事面において密接な関連のある者についても、他の入札参加者の構成企業になることはできない。

なお、県がPFI事業予定者との特定事業契約を締結後、選定されなかった応募グループの構成企業が、PFI事業者の業務等を下請けとして受託することは妨げない。

(5) 応募グループの変更及び追加

本事業の応募への参加の意思を表明した応募グループの構成企業の変更及び追加は、県がやむを得ないと認めた場合を除き、原則として認めない。

(6) 構成企業の参加条件

構成企業は、県内事業者（鳥取県産業振興条例（平成 23 年鳥取県条例第 68 号）第 8 条第 2 項にいう県内事業者をいう。）とすること。

(7) 下請企業の参加

建設業務の下請企業は、やむを得ない場合を除き原則として県内事業者とすること。ただし、設計業務、工事監理業務の下請企業は C L T 工法等の特殊工法に関する部分に係る下請け企業は、県外事業者も可とする。また、余剰地活用業務の下請企業は、県外事業者も可とする。

2. 入札参加者の構成企業の参加資格要件（共通事項）

入札参加者の構成企業となる者は、次のすべての入札参加資格要件を満たすこと。

- (1) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しない者であること。
- (2) 参加資格確認基準日から落札者決定日までの間、鳥取県建設工事等入札参加資格者資格停止要綱（平成 28 年 3 月 24 日付第 201500184856 号県土整備部長通知）に基づく資格停止措置を受けておらず、かつ同要綱に規定する資格停止の要件に該当しない者であること。
- (3) 参加資格確認基準日から落札者決定日までの間、鳥取県指名競争入札参加資格者指名停止措置要綱（平成 7 年 7 月 17 日付出第 157 号出納局長通知）第 3 条第 1 項の規定による指名停止措置を受けていない者であること。
- (4) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更生手続開始の申立てがなされている者または民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者でないこと。
- (5) 参加資格確認基準日から落札者決定日までの間、手形交換所において手形もしくは小切手の不渡りを出した事実または銀行若しくは主要取引先から取引停止等を受けた事実がある者ではないこと。
- (6) 直前 2 年間の国税または地方税（地方消費税及び鳥取県の県税）に未納付額がないこと。
- (7) P F I 法第 9 条の規定に該当しない者であること。
- (8) 鳥取県暴力団排除条例（平成 23 年鳥取県条例第 3 号）第 2 条第 1 号に規定する暴力団またはその構成員の統制下にある団体ではないこと。
- (9) 鳥取県暴力団排除条例第 2 条第 1 号に規定する暴力団から委託を受けた団体ではないこと。
- (10) 役員（業務を執行する社員、取締役、執行役またはこれらに準ずる者をいい、相談

役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、当該団体に対し業務を執行する社員、取締役、執行役またはこれらに準ずる者と同様以上の支配力を有するものと認められる者を含む。以下、「役員」という。)のうちに次のいずれかに該当する者がある者ではないこと。

- 1) 公務員で懲戒免職の処分を受け、その処分の日から2年を経過しない者
 - 2) 鳥取県暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団員または同条第3号に規定する暴力団密接関係者
 - 3) 鳥取県議会の議員、知事、副知事、鳥取県教育委員会教育長、PFI事業者の落札者の選定の決定に関与する県の職員、地方自治法(昭和22年法律第67号)第180条の5に規定する委員会の委員(監査委員を含む。)、これらの者の配偶者、子及び父母並びにこれらの者と生計を同じくしている者が社長、副社長、代表取締役、専務取締役、常務取締役、その他これらに準ずる役員等に就任している法人等の管理者に該当する者
- (11) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成11年法律第147号)第5条に規定する観察処分を受けている団体ではないこと。
- (12) 選定等審査会の委員または委員が属する法人と資本面または人事面において密接な関連がある者ではないこと。
- (13) 本事業についてアドバイザー業務に関係している以下の者またはこれらの者と資本面若しくは人事面において密接な関連がある者ではないこと。

PFI関連業務委託の名称	PFI関連業務受託者
鳥取県営住宅上粟島団地建替等事業PFI事業者選定アドバイザー業務	株式会社パブリック・マネジメント・コンサルティング

- (14) (13)に定める者を本事業の選定に関連するアドバイザーに起用していないこと。

3. 入札参加者の構成企業の入札参加資格要件(個別事項)

入札参加者の構成企業となる者は、2に定める入札参加資格要件に加え、それぞれ担当する業務に応じて以下に掲げる各要件を満たすこと。なお、複数の要件を満たす者は当該複数業務を実施することができる。

ただし、建設企業及びその関連企業が、工事監理企業を兼ねてはならないものとする。

(1) 設計企業

設計業務を行う者は、次の要件を全て満たすこと。なお、複数の者で実施する場合は、2)の要件については、全ての者で満たすことを要し、1)、3)及び4)の要件は、1者以上が満たすこと。

- 1) 令和4年鳥取県告示第513号（測量等業務の契約に係る一般競争入札等に参加する者に必要な資格等）に基づく入札参加資格のうち、建設関係建設コンサルタント業務の建築設計に係るものを有している者または参加資格確認基準日までに有する見込みのある者であること。
- 2) 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がなされていること。
- 3) 一級建築士を4名以上有すること。
- 4) 延床面積500㎡以上の共同住宅、事務所の新築または増改築工事の設計実績を有すること。（平成26年度以降に設計業務を元請けとして行い工事が完成した実績を有するものに限る。）

（2） 工事監理企業

工事監理業務を行う者は、次の要件を全て満たすこと。なお、複数の者で実施する場合は、2)の要件については、全ての者で満たすことを要し、1)、3)及び4)の要件は、1人以上が満たすこと。

- 1) 令和4年鳥取県告示第513号（測量等業務の契約に係る一般競争入札等に参加する者に必要な資格等）に基づく入札参加資格のうち、建設関係建設コンサルタント業務の建築設計に係るものを有している者または参加資格確認基準日までに有する見込みのある者であること。
- 2) 建築士法第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録がなされていること。
- 3) 一級建築士を4人以上有すること
- 4) 延床面積500㎡以上の共同住宅、事務所の新築または増改築工事の工事監理実績を有すること。（平成26年度以降に工事監理業務を元請けとして行い工事が完成した実績を有するものに限る。）

（3） 建設企業

建設工事業務を行う者は、1)から3)までの要件を満たす者で構成するものとし、1)から3)の各工種間においては、重複することはできない。

- 1) 建設企業のうち建築一式工事に従事する者

次の要件を満たす2人以上で構成すること。なお、以下に示す①、②及び③の要件については、全ての者において満たすことを要し、④及び⑤の要件は、1人以上が満たすこと。

- ① 令和5年鳥取県告示第504号（建設工事の一般競争入札に参加する者に必要な資格等について）に基づく建築一般に係る一般競争入札参加資格を有している者または参加資格確認基準日までに有する見込みのある者であること。
- ② 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定による特定建設業の許可を受けた者であること。

- ③ 鳥取県建設工事等の入札制度に関する規則（平成 19 年鳥取県規則第 76 号。以下「入札規則」という。）第 9 条における格付工種において県内 A 級の格付けを有すること。
- ④ 入札規則第 11 条第 1 項における直近かつ有効な総合点数が 1,350 点以上であること。
- ⑤ 延床面積 1,000 m²以上の建築物の新築または増改築工事に係る建築工事の実績があること。（平成 21 年度以降に完成し、引渡しの完了しているものに限る。ただし、共同企業体の構成員として施工した実績については、出資比率 20%以上のものに限る。）

2) 建設企業のうち電気工事に従事する者

次の要件を満たすこと。なお、以下に示す①、②および③の要件については、全ての者において満たすことを要し、④、⑤の要件は、1 者以上が満たすこと。

- ① 令和 5 年鳥取県告示第 504 号（建設工事の一般競争入札に参加する者に必要な資格等について）に基づく電気工事に係る一般競争入札参加資格を有している者または参加資格確認基準日までに有する見込みのある者であること。
- ② 建設業法第 3 条第 1 項の規定による特定建設業の許可を受けた者であること。
- ③ 入札規則第 9 条における格付工種において県内 A 級の格付けを有すること。
- ④ 入札規則第 11 条第 1 項における直近かつ有効な総合点数が 1,120 点以上であること。
- ⑤ 建築物の新築または増改築工事に係る請負代金額 4,000 万円以上の電気工事の実績があること。（平成 21 年度以降に完成し、引渡しの完了しているものに限る。ただし、共同企業体の構成員として施工した実績については、出資比率 20%以上のものに限る。）

3) 建設企業のうち管工事に従事する者

次の要件を満たすこと。なお、以下に示す①、②及び③の要件については、全ての者において満たすことを要し、④及び⑤の要件は、1 者以上が満たすこと。

- ① 令和 5 年鳥取県告示第 504 号（建設工事の一般競争入札に参加する者に必要な資格等について）に基づく管工事に係る一般競争入札参加資格を有している者または参加資格確認基準日までに有する見込みのある者であること。
- ② 建設業法第 3 条第 1 項の規定による特定建設業の許可を受けた者であること。
- ③ 入札規則第 9 条における格付工種において県内 A 級の格付けを有すること。
- ④ 入札規則第 11 条第 1 項における直近かつ有効な総合点数が 1,200 点以上であること。
- ⑤ 建築物の新築または増改築工事に係る請負代金額 4,000 万円以上の管工事の実績があること。（平成 21 年度以降に完成し、引渡しの完了しているものに限る。ただし、共同企業体の構成員として施工した実績については、出資比率 20%以上のものに限る。）

(4) 余剰地活用企業

次の要件を全て満たすこと。なお、複数の者で実施する場合は、全ての者が満たすこと。

- ① 鳥取県税(法人事業税及び法人県民税)、消費税及び地方消費税を完納していること。
- ② 余剰地活用事業の遂行において、必要となる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を

有すること。

(5) 参加資格の喪失

入札参加者が、参加資格確認基準日から落札者決定日までの間に、参加資格要件を満たさなくなった場合は、原則として当該応募グループの参加資格を取り消すものとする。

ただし、以下の場合において記載の要件を満たした場合は引き続き有効とする。

1) 参加資格確認基準日から提案審査書類（2次）の提出日の前日までに参加資格を喪失した場合

応募グループのうち、1ないし複数の法人が参加資格を喪失した場合において、参加資格を喪失しなかった法人（以下「残存法人」という。）のみまたは参加資格を喪失した法人（以下「喪失法人」という。）と同等の能力・実績を持つ新たな法人を構成企業として加えた上で、応募グループの再構成を県に申請し、提案審査書類の提出日までに県が認めた場合。この場合における参加資格確認基準日は、応募グループの再構成を県に提出した日とする。ただし、残存法人のみで応募グループの再構成を県に申請する場合は、当該残存法人のみで本入札説明書に定める応募グループの参加資格要件を満たしていることが必要であり、当該申請では、喪失法人が行う予定であった業務を代替する法人の特定も行うこととする。なお、応募グループのうち、代表企業が参加資格要件を喪失した場合は、当該応募グループの参加資格を取り消すものとする。

2) 提案審査書類（2次）の提出日から落札者決定日までに参加資格を喪失した場合

上記1)と同様とする（なお、「提案審査書類の提出日までに県が認めた場合」は「落札者決定日までに県が認めた場合」に読み替える。）。この場合における参加資格確認基準日は、応募グループの再構成を県に提出した日とする。ただし、構成企業応募グループのうち、代表企業が参加資格要件を喪失した場合は、当該応募グループの参加資格を取り消すものとする。

4. 入札参加に関する留意事項

(1) 余剰地取得費用の参考価格（単価）

余剰地取得費用の参考価格（単価）：金 9,400 円/m²

上記参考価格については、令和3年2月26日時点に近隣の公営住宅用地の売却を目的として、不動産鑑定評価を実施した際の鑑定価格である。

評価条件：余剰地位置：鳥取県米子市河崎字河崎団地 1730 番 1、敷地面積：1857.3 m²、敷地形状：整形地（南東側が不整形）、用途：最有効使用（住宅用地）

(2) 公正な入札の確保

入札参加者は、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律(昭和22年法律第54号)等

に抵触することのないように留意することとする。また、入札参加者は、本入札説明書に定めるもののほか、入札規則その他関係法令を遵守することとする。

(3) 入札書類の書換え等の禁止

入札参加者又はその代理人は、原則として提出した入札書類の書換え、引替え又は撤回をすることができないものとする。

(4) 談合情報に対する対応等

入札に関して談合情報があった場合は、入札の執行の延期、事情聴取及び積算の内訳書の徴収を行うことがある。なお、契約締結後に入札談合の事実があったと認められたときは、契約を解除することがある。

また、県が必要と認めた時は、入札の執行を延期し、中止し、又は取り消すことがある。

(5) 入札の無効

次に掲げる事項のいずれかに該当する入札は無効とする。

- 1) 入札に参加する資格を有しない者のした入札
- 2) 委任状を提出していない代理人のした入札
- 3) 所定の日時、場所に提出しない入札
- 4) 代表企業以外の者のした入札
- 5) 記名押印を欠く入札。代理人の行った入札の場合は代理人の記名押印を欠く入札
- 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瞭である入札
- 8) 談合その他不正の行為により入札を行ったと認められる者の入札
- 9) 同一事項の入札について、2以上を入札した者の入札
- 10) 同一事項の入札について、自己のほか、他人の代理人を兼ねて入札した者の入札
- 11) 同一事項の入札について、2人以上の代理をした者の入札
- 12) 無権代理人がした入札
- 13) その他入札に関する条件に違反した入札

(6) 費用の負担

入札参加者の入札に係る費用については、すべて入札参加者の負担とする。

(7) 入札保証金

入札保証金は、免除とする。

5. 提出書類の取扱い

(1) 著作権

提案審査書類の著作権は、当該提案をした入札参加者に帰属する。ただし、本事業において公表等の必要があると認めるときは、県は、事前に当該提案を作成した入札参加者と協議の上、提案審査書類の全部又は一部を無償で使用できるものとする。

また、契約に至らなかった入札参加者の提案については、県によるPFI事業者選定過程等の説明以外の目的には使用しないものとする。ただし、県は、情報公開が必要な範囲においてその一部を公開する場合がある。

なお、県に提出された提案審査書類は、入札参加者には返却しない。

(2) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の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工事材料、施工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こととする。

(3) 県からの提示資料の取扱い

県が提示する入札説明書等は、本事業の応募に際しての検討の目的以外で使用することはできない。

6. 入札金額等に係る消費税等の取扱い

落札者決定にあたっては、入札書に記載された入札金額に、事業計画策定業務及び建替整備業務費の総額の100分の10に相当する額を加算した金額(当該金額に1円未満の数があるときは、その端数金額を切り捨てた金額)をもって落札金額とするので、契約希望金額の110分の100に相当する金額を入札書に記載すること。なお、余剰地の取得費用については、入札金額に含まない。別途、余剰地の提案価格を様式5-5に記載すること。

VI 民間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. 県とPFI事業者のリスク分担

(1) リスク分担の考え方

本事業においては、最も適切にリスクを管理することのできる者が当該リスクを担当するとの考え方にに基づき、県とPFI事業者が適正にリスクを分担することを基本とする。

したがって、本事業の各業務に係るリスクについては、基本的にはPFI事業者が負うものとする。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、県がその全て又は一部を負うこととする。

なお、余剰地活用業務に伴う自主事業の実施に係るリスクについては、県の責めに帰すべき事由により生じたものを除き、全てPFI事業者が負うものとする。

(2) 予想されるリスクと責任分担

県とPFI事業者とのリスク分担は、原則として別紙1「リスク分担表」によることとする。具体的内容については、実施方針に対する意見等の結果を踏まえ、入札説明書等において示し、詳細については特定事業契約において定めるものとする。

(3) リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

県又はPFI事業者のいずれかが責任を負うべきとしたリスクが顕在化した場合に生じる費用は、原則としてその責任を負う者が全額負担するものとする。また、県及びPFI事業者が分担して責任を負うべきとしたリスクが顕在化した場合に生じる費用の負担方法については、入札説明書等において示し、詳細については特定事業契約において定めるものとする。

2. 業務品質の確保

(1) 事業の実施状況のモニタリング

県は、PFI事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書に規定した要求水準を達成していることを確認するため、事業の実施状況についてモニタリングを実施する。

県のモニタリングは、PFI事業者によるセルフモニタリングの後に実施するものとする。

(2) モニタリングの実施時期等

1) 業務計画書

PFI事業者は、事業の着手前に、業務全体に関する業務概要、業務項目、実施方針、業務工程、照査計画、実施体制等を記載した総合業務計画書を作成し、県に提出する。

県は、提出された総合業務計画書が、要求水準書等に適合していることの確認を行う。

2) 各業務の実施段階

各業務におけるモニタリングの実施時期等の詳細については、要求水準書及び特定事業契約書（案）において定めるものとする

（３） モニタリングの費用の負担

モニタリング実施に伴い、県に直接発生する費用（県職員の人件費や交通費等）は県の負担とし、モニタリングの実施に必要な県への説明・報告のための資料作成等の費用はP F I事業者の負担とする。

（４） モニタリング結果に対する措置

モニタリングの結果、要求水準又はP F I事業者による提案内容が達成されていない場合は、県は、P F I事業者に対して是正を通告するものとし、P F I事業者は速やかにこれを是正しなければならない。

P F I事業者が、県からの是正通告に従わない場合は、支払額の減額等の措置をとることがある。詳細については、特定事業契約書（案）において提示する。

（５） 事業期間中のP F I事業者と県の関わり

- 1) 本事業は、P F I事業者の責任において遂行される。また、県は、事業実施状況についてモニタリングを行う。
- 2) 原則として、県はP F I事業者の代表企業に対して連絡等を行うが、必要に応じて各業務を担当する企業と直接、連絡調整を行う場合がある。

（６） 契約の終了及び契約解除

特定事業契約書(案)において提示する。

Ⅶ 事業計画または特定事業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. 疑義対応

事業計画または特定事業契約の解釈について疑義が生じた場合は、県とPFI事業者は誠意を持って協議するものとし、協議が調わない場合は、特定事業契約書（案）に規定する具体的措置に従う。

2. 紛争処理機関

特定事業契約に関する紛争については、鳥取地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

Ⅷ 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考え方

本事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、特定事業契約書（案）で定める事由ごとに、県及びPFI事業者の責任に応じて、必要な修復その他の措置を講じることとする。

2. 事業の継続が困難となった場合の措置

本事業の継続が困難となった場合には、その事由ごとに特定事業契約書（案）の定めにより、次の措置をとるものとする。ただし、いずれの場合においても、PFI事業者は、特定事業契約書（案）の定めるところにより、県の指定する第三者に対する引継ぎが完了するまでの間、自らの責任で本事業を継続するものとする。

（1） PFI事業者の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

PFI事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、特定事業契約に基づく本事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、モニタリングに基づく改善指示を受けたにもかかわらず、一定期間の間に改善が認められない等の場合には、県は、特定事業契約を解除することができる。

その場合において、PFI事業者は、県に対して、特定事業契約書（案）に定める違約金を支払うとともに、通常生ずべき損失を補償しなければならない。

（2） 県の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

県の責めに帰すべき事由により、一定期間、県が特定事業契約上の重大な義務を履行しない場合、または特定事業契約の履行が不能となった等の場合には、PFI事業者は、特定事業契約を解除することができる。

その場合において、県は、PFI事業者に対し通常生ずべき損失を補償するものとする。

（3） 当事者の責めに帰すことのできない事由の場合

不可抗力、特定の法令変更、その他県またはPFI事業者の責めに帰すことのできない事由により本事業の継続が困難となった場合には、県及びPFI事業者は、事業継続の可否について協議を行う。

一定の期間内に協議が整わないときは、県またはPFI事業者は、それぞれ相手方に事前に書面による通知を行うことで、特定事業契約を解除することができる。

この場合において、相手方に生じた損失の補償については、特定事業契約書（案）に基づき、県及びPFI事業者が協議して定めるものとする。

（4） その他

その他、本事業の継続が困難となった場合の措置の詳細は、特定事業契約書（案）において定める。

Ⅸ 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等に関する事項

1. 法制上及び税制上の措置に関する事項

県は、本事業に関する法制上及び税制上の措置は想定していない。

2. 財政上及び金融上の支援に関する事項

財政上及び金融上の提案については、当該提案を作成した入札参加者が自らのリスクで実行することとする。

3. その他の支援に関する事項

県は、P F I 事業者が本事業の実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を行う。

X その他特定事業の実施に関し必要な事項

1. 議会の議決

P F I 法第 12 条の規定により、この入札による契約は鳥取県議会（令和 7 年 2 月定例会予定）の議決を要するため、県と落札者（P F I 事業者）は、落札者決定後速やかに特定事業仮契約を締結し、鳥取県議会の議決を経た後に特定事業契約を締結する。

議会の議決を得るまでの間に、落札者が鳥取県建設工事等入札参加資格者資格停止要綱の別表第 1 及び別表第 2 の各号に掲げる措置要件のいずれかに該当することが明らかになった場合は、仮契約を解除し、本契約を締結しないことがある。この場合、県は一切の損害賠償の責任を負わない。

2. 本事業において使用する言語、通貨単位等

本事業において使用する言語は日本語、単位は計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

3. 応募に伴う費用負担

本事業の応募に要する費用は、全て応募グループの負担とする。

4. 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報は、適宜、県ホームページにおいて公表する。

5. 問合せ先

担 当 鳥取県生活環境部くらしの安心局住宅政策課

住 所 〒680-8570 鳥取県鳥取市東町 1 丁目 220

電 話 0857-26-7412

F A X 0857-26-8113

E-Mail jyutaku-seisaku@pref.tottori.lg.jp

ウェブサイト <https://www.pref.tottori.lg.jp/jyutaku-seisaku/>

別紙1 リスク分担表

■ 各業務共通

リスク項目	リスクの内容	県	PFI事業者	
入札説明書等リスク	入札説明書等の誤り及び内容の変更等に関するもの	●		
応募リスク	応募費用に関するもの		●	
契約締結リスク	県議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延又は中止	※1	※1	
	上記以外の県の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延又は中止	●		
	PFI事業者の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延又は中止		●	
資金調達リスク	本事業の実施に必要な資金の確保(金利の変動を含む。)		●	
政策変更リスク	政策変更リスク	●		
	法制度及び許認可リスク	本事業に直接関連する法制度及び許認可の新設若しくは変更に関するもの(売却後の余剰地活用業務に関するものを除く)	●	
		上記以外のPFI事業者が取得すべき法制度及び許認可の新設若しくは変更に関するもの		●
	税制度リスク	消費税の範囲変更及び税率変更に関するもの	※2	※2
		法人の利益や運営に係る税制の新設・変更に関するもの		●
		引渡し前の建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの		●
		本事業に直接影響を及ぼす税制の新設・変更に関するもの	●	
		上記以外の法人税の新設・変更に関するもの		●
	許認可遅延リスク	県の事由による許認可の遅延に関するもの	●	
		上記以外のPFI事業者が取得すべき許認可の遅延に関するもの		●
社会リスク	本事業そのものに関する住民反対運動、訴訟、要望等に関するもの(入札説明書等に記載されている範囲のもの)	●		
	PFI事業者の提案による調査・設計、工事及び入居者移転支援に関わる住民反対運動、訴訟、要望等に関するもの		●	

リスク項目		リスクの内容	県	P F I事業者
社会リスク	第三者賠償リスク	県の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償	●	
		P F I事業者の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償		●
	環境問題リスク	P F I事業者が行う業務に起因する環境問題(騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚濁、臭気、電波障害、風害等)に関するもの		●
債務不履行リスク	県に起因するもの	県の債務不履行による事業の中断又は中止	●	
	P F I事業者に起因するもの	P F I事業者の債務不履行による事業の中断又は中止		●
		P F I事業者の提供する業務が、要求水準又はP F I事業者からの提案書に示す水準を下回った場合によるもの		●
不可抗力リスク		県及びP F I事業者のいずれの責めにも帰すことができず、かつ、計画段階において想定し得ない自然災害(暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷等)、疫病又は戦争、暴動その他の人為的な事象による施設の損害によるもの	※3	※3
物価変動リスク		物価変動によるコストの変動(売却後の余剰地活用業務に関するものを除く)	※4	※4
支払遅延及び不能リスク		県からのサービスの対価等の支払い遅延及び不能があった場合によるもの	●	
終了手続きリスク		終了手続きに伴う諸費用の発生に関するもの又は事業会社の清算手続きに伴う評価損益		●

※1 県議会の議決が得られないことにより契約締結が遅延又は中止された場合には、それまでに県及び落札者が負担した費用は、それぞれの負担とする。ただし、落札者の構成企業が、本来備えるべき入札参加資格要件を欠いていたことが落札者決定後に発覚したことにより、県議会の議決が得られなかった場合には、県及び落札者が負担した費用は、すべて落札者の負担とする。

※2 消費税の範囲変更及び税率変更に関するリスクは原則県の負担とする。ただし、本事業の事業費は工事請負に該当し、工事の請負に係る資産の譲渡等の時期の特例を受ける場合における税率等に関する経過措置を受けることを想定している。

※3 不可抗力事由により発生する追加費用その他損害にかかる県及びP F I事業者の負担については、特定事業契約書(案)において提示する。

※4 物価変動に一定程度の下降又は上昇があった場合には、一定調整する。具体的な調整方法については、特定事業契約書(案)において提示する。

■ 建替整備業務

リスク項目		リスクの内容	県	PFI事業者
計画及び設計リスク	発注者責任リスク	県の発注による契約の内容及び変更に関するもの等	●	
		PFI事業者の発注による契約の内容及び変更に関するもの等		●
	調査及び設計リスク	県が実施した測量、調査又は設計に関するもの	●	
		PFI事業者が実施した測量、調査又は設計に関するもの		●
	計画及び設計リスク	県の提示条件及び指示の不備、県からの要望による設計及び施工条件の変更によるもの	●	
上記以外のPFI事業者の要因による不備及び変更によるもの			※5	
工事リスク	用地の確保リスク	事業用地の確保に関するもの	●	
		事業用地以外で、事業に必要な進入路や資材置き場等の確保に関するもの		●
	用地の瑕疵リスク	事業用地の土壌汚染、地中障害物等による計画変更、工期延長又は追加費用等に関するもの	※6	※6
		埋蔵文化財包蔵地の対象外であるが、工事中において埋蔵文化財が発見された場合に関するもの	※6	※6
		建設に要する仮設、資材置場に関するもの		●
	工事遅延リスク	県の責めに帰すべき事由により、契約期日までに工事又は手続きが完了しない場合に関するもの	●	
		PFI事業者の責めに帰すべき事由により、契約期日までに工事又は手続きが完了しない場合に関するもの		●
	解体作業リスク	建築物、施設・設備の解体・撤去に関するもの		●
		アスベスト使用の発覚による計画変更、工期延長又は追加費用等	※6	※6
	工事費増大リスク	県の責めに帰すべき事由による工事費の増大	●	
PFI事業者の責めに帰すべき事由による工事費の増大			●	
要求性能未達リスク	施設完成後の検査において、要求性能に不適合の部分、施工不良部分が発見された場合に関するもの		●	
工事監理リスク	工事監理の不備により工事内容、工期等に不具合が生じた場合に関するもの		●	

リスク項目		リスクの内容	県	P F I 事業者
工事リスク	一般的損害リスク	使用前に工事目的物、材料、その他関連工事に関して生じた損害に関するもの		●
	システム、設備機器、備品等納品遅延リスク	P F I 事業者の責めに帰すべき事由によるシステム、設備機器、備品等の納品遅延に起因するもの		●
	補助金未確定リスク	補助金の交付に関するもの	●	
	施設瑕疵リスク	施設の瑕疵が発見された場合又は瑕疵により施設の損傷等が発生した場合		● ※7

※5 県の提示資料等と現場に相違がある場合には、P F I 事業者は、県に相違内容を通知し、必要な協議を行った上で、原則として現場の状況に応じて施工すること。この場合、P F I 事業者による調査や現地確認に不備等があり、障害等を発見できずに追加費用が生じた場合又は損害が発生した場合にはP F I 事業者の責任とし、それ以外の場合には県が合理的な範囲で追加費用を負担する。

※6 P F I 事業者が必要な事前調査を行った結果、土地の瑕疵、土壌汚染やアスベスト含有材等が発見された場合には、県は、当該瑕疵の除去修復に起因してP F I 事業者に発生した合理的な追加費用を負担する。ただし、P F I 事業者による事前調査の不備及び誤りがあり、かつ、そのために土地の瑕疵を発見することができなかった場合には、上記の費用はP F I 事業者が負担する。

※7 施設の瑕疵及び瑕疵による損害について、瑕疵担保期間内に明らかになったものについては、P F I 事業者の責任と費用負担で補修又は損害の賠償をすること。瑕疵担保期間の詳細は、特定事業契約書（案）において提示する。

■ 余剰地活用業務

リスク項目	リスクの内容	県	P F I 事業者
価格変動リスク	余剰地の土地の価格下落によるもの	●	
余剰地取得費の支払い リスク	余剰地の取得費用の支払い遅延・不能に伴う諸費用、諸問題に関するもの		●
用地瑕疵リスク	県が事前に把握し、公表した文化財調査又は土壌汚染調査資料やP F I 事業者による現地確認により、予見できるもの		●
	上記により予見できない文化財、土壌汚染に関するもの	※8	※8
	上記以外の地中障害物その他の予見できないことに関するもの	※8	※8
計画変更リスク	県の提示条件・指示の不備、要望による設計・施工条件の変更によるもの	●	
	P F I 事業者による余剰地活用の計画・設計におけるもの		●
建設リスク	余剰地の施工におけるもの		●
市場リスク	周辺の土地の市場動向によるもの		●
事業継続リスク	事業開始後、5年以内の提案用途の事業継続に係るもの		●

※8 県とP F I 事業者の協議による。