

## 鳥取県営住宅上粟島団地建替事業 特定事業契約書（案）

1. 事業名 鳥取県営住宅上粟島団地建替事業
2. 事業内容
  - (1) 事業計画策定業務
  - (2) 建替整備業務
  - (3) 余剰地活用業務
3. 事業場所 鳥取県米子市彦名町
4. 事業期間 自 鳥取県議会における本契約議案の議決日  
至 令和●年●月●日
5. 契約金額 金●, ●●●, ●●●, ●●●●円
6. 支払条件 第 42 条に記載のとおり
7. 契約保証金 第 70 条に記載のとおり
8. 余剰地購入の提案価格
  - ・余剰地●, ●●●㎡に係る対価 : ●, ●●●, ●●●●円 (●, ●●●●円/㎡)

前記事業について、鳥取県と●●●、●●●、●●●、●●●及び●●●（以下「P F I 事業者」という。）とは、おのおの対等な立場における合意に基づいて、次の条項を内容とする公正な契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

P F I 事業者のうち、代表企業は●●●とする。

なお、この契約は仮契約として締結されるものであり、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）第 12 条の規定による、鳥取県議会の議決をもって本契約とする。

本契約締結の証として本書を 2 通作成し、当事者がそれぞれ記名押印の上、県が 1 通、P F I 事業者は代表企業である●●●が 1 通を保有する。

令和●年●月●日

鳥取県鳥取市東町一丁目 220

鳥取県知事 平井伸治 印

P F I 事業者

(代表企業)

(住所)

(企業名)

(代表者名)

印

(構成企業)

(住所)

(企業名)

(代表者名)

印

(構成企業)

(住所)

(企業名)

(代表者名)

印

(構成企業)

(住所)

(企業名)

(代表者名)

印

(構成企業)

(住所)

(企業名)

(代表者名)

印

(構成企業)

(住所)

(企業名)

(代表者名)

印

# 目次

第1章 用語の定義.....	1
(定義) .....	1
第2章 総則.....	4
(目的) .....	4
(事業遂行の指針) .....	4
(本事業の概要) .....	5
(事業日程) .....	6
(P F I 事業者の事業計画及び資金計画) .....	6
(コスト管理計画書) .....	7
(許認可及び届出) .....	7
(建設に伴う各種調査等) .....	8
(各種調査等の第三者への委託) .....	9
(工事に伴う近隣対策) .....	9
(国費及び交付金等申請補助業務等) .....	10
第3章 事業用地の使用.....	11
(事業用地等の使用) .....	11
(使用の目的) .....	11
(使用期間) .....	11
第4章 建替住棟等の設計.....	12
(設計) .....	12
(設計条件の変更) .....	14
(設計の変更) .....	14
第5章 建替住棟等整備業務.....	16
(既存住棟等の解体撤去) .....	16
(着工時の現況調査) .....	16
(既存住棟等の瑕疵) .....	17
(整備) .....	17
(施工計画書等) .....	18
(第三者への委託) .....	18
(工事監理等) .....	18
(保険) .....	19
(県による説明要求及び立会い) .....	19

(中間確認) .....	20
(P F I 事業者による竣工検査) .....	20
(県による竣工確認) .....	21
(県による竣工確認書の交付) .....	21
(本件工事期間の変更) .....	22
(工事の中止) .....	22
(工事の中止又は工事期間の変更による費用等の負担) .....	22
(本件工事中に P F I 事業者が第三者に与えた損害) .....	23
(臨機の措置) .....	23
第 6 章 建替住棟等の所有権移転・引渡し.....	24
(所有権移転・引渡し) .....	24
(建替住棟等の所有権移転・引渡しの遅延に伴う費用負担等) .....	24
(契約不適合責任) .....	24
(契約不適合責任期間等) .....	25
(一年点検) .....	26
第 7 章 サービス対価の支払い.....	28
(建替住棟等の整備に係る対価の支払い) .....	28
(保証契約の変更) .....	28
(対価の一部支払い) .....	28
(債務負担行為に係る契約の特則) .....	29
第 8 章 余剰地活用業務.....	30
(余剰地活用業務) .....	30
(余剰地の面積及び売買代金の確定) .....	30
(余剰地の整備等) .....	30
(余剰地に係る整備条件の変更) .....	31
(余剰地に係る損害賠償) .....	31
(変更等承諾手続) .....	31
第 9 章 不可抗力及び法令変更.....	32
(不可抗力) .....	32
(不可抗力による損害等) .....	32
(不可抗力による解除) .....	32
(法令変更) .....	33
(法令変更による追加費用) .....	33
(法令変更による協議解除) .....	33
第 10 章 事業期間及び契約終了.....	35

(事業期間) .....	35
(県による完了確認) .....	35
(県による完了確認書の交付) .....	35
(県による任意解除) .....	36
(県による契約解除) .....	36
(県の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限) .....	40
(P F I 事業者による契約解除) .....	40
(P F I 事業者の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限) .....	41
(契約解除に際しての措置) .....	41
(県の損害賠償請求等) .....	41
(談合その他不正行為に係る賠償金の支払い) .....	43
(県のモニタリングの実施) .....	43
第 11 章 契約保証金等.....	45
(契約保証金等) .....	45
第 12 章 雑則.....	46
(協議) .....	46
(特許権等の使用) .....	46
(意匠の実施の承諾等) .....	46
(契約上の地位の譲渡) .....	46
(遅延利息) .....	46
(秘密保持) .....	47
(秘密保持及び個人情報の保護等) .....	47
(公租公課の負担) .....	48
(請求、通知等の様式その他) .....	48
(準拠法) .....	48
(管轄裁判所) .....	48
(定めのない事項) .....	48

- 別紙 1 事業提案書等
- 別紙 2 本事業の事業範囲
- 別紙 3 本事業用地
- 別紙 4 建替住棟の付帯施設等
- 別紙 5 事業日程
- 別紙 6 物価の変動等による建替住棟等整備関連費の調整
- 別紙 7 P F I 事業者が解体設計・基本設計完了時に県に対し提出する設計図書
- 別紙 8 P F I 事業者が実施設計完了時に県に対し提出する設計図書
- 別紙 9 付保すべき保険の内容
- 別紙 10 竣工時の確認事項
- 別紙 11 竣工図書等
- 別紙 12 個人情報取扱特記事項
- 別紙 13 モニタリング方法
- 別紙 14 コスト管理計画書
- 別紙 15 余剰地の対価の補正

# 第1章 用語の定義

(定義)

第1条 本契約書において使用する用語の定義は、下記のとおりとする。

- 1 「本事業」とは、鳥取県営住宅上粟島団地建替事業をいう。
- 2 「事業用地」とは、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。
- 3 「本契約」とは、本事業の実施について、県とPFI事業者との間で締結する特定事業契約をいう。
- 4 「県」とは、鳥取県をいう。
- 5 「PFI事業者」とは、本事業の入札説明書に従い県が実施した入札により落札者と決定された●●●、●●●、●●●及び●●●をいう。
- 6 「代表企業」とは、PFI事業者を代表する企業である●●●をいう。
- 7 「構成企業」とは、PFI事業者を構成する各企業（第3条第6項により追加された新たな企業を含む。）をいう。
- 8 「設計企業」とは、構成企業のうち、既存住棟等の解体及び撤去並びに建替住棟等の設計を行う企業である●●●をいう。
- 9 「建設企業」とは、構成企業のうち、既存住棟等の解体及び撤去に係る工事並びに建替住棟等の整備を行う企業である●●●をいう。
- 10 「工事監理企業」とは、構成企業のうち、既存住棟等の解体及び撤去に係る工事並びに建替住棟等の整備工事の監理を行う企業である●●●をいう。
- 11 「余剰地活用企業」とは、構成企業のうち、余剰地活用業務を行う企業である●●●をいう。
- 12 「余剰地」とは、事業用地内の建替整備する鳥取県営住宅上粟島団地新棟の用地以外の民間施設等を整備する用地をいう。
- 13 「既存住棟等」とは、事業用地において現に存する鳥取県営住宅上粟島団地の 44-1、45-1、46-1、46-2 棟及びその附帯施設をいう。
- 14 「建替住棟等」とは、事業用地内に建替整備する鳥取県営住宅上粟島団地及びともに整備する別紙4記載の附帯施設をいう。
- 15 「民間施設等」とは、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。
- 16 「実施方針」とは、本事業に関し令和6年5月24日に公表された「鳥取県営住宅上粟島団地建替事業 実施方針」（その後の訂正・変更を含む。）をいう。
- 17 「実施方針等」とは、実施方針及び実施方針とともに公表された要求水準書及び添付書類をいう。

- 18 「実施方針等質問回答」とは、実施方針等に関する質問に対しての県からの回答をいう。
- 19 「要求水準書」とは、本事業に関し令和6年8月●日に公表された「鳥取県営住宅上栗島団地建替事業 要求水準書」（その後の訂正・変更を含む。）をいう。
- 20 「入札説明書」とは、本事業に関し令和6年8月●日に公表された「鳥取県営住宅上栗島団地建替事業 入札説明書」（その後の訂正・変更を含む。）をいう。
- 21 「入札説明書等」とは、入札説明書及び入札説明書とともに公表された落札者決定基準、様式集、基本協定書（案）、特定事業契約書（案）及びその添付書類をいう。
- 22 「入札説明書等質問回答」とは、入札説明書等に関する質問に対しての県からの回答をいう。
- 23 「事業提案書」とは、入札説明書等に記載の県の指定する様式に従い作成され、P F I事業者が県へ提出した一切の書類及びその他本事業の入札に関し、P F I事業者が県に提出した書類、図書等の一切並びに入札説明書に基づいて実施されたプレゼンテーション及びその質疑応答の内容を相称していう。
- 24 「入札書」とは、入札説明書等に記載の県の指定する様式に従い作成され、P F I事業者が県へ提出した入札書類をいう。
- 25 「本事業関連書類」とは、入札説明書等、入札説明書等質問回答、実施方針等、実施方針等質問回答、基本協定書、事業提案書及び設計図書を総称していう。
- 26 「基本協定書」とは、本事業の実施について、県とP F I事業者との間で締結する「鳥取県営住宅上栗島団地建替事業基本協定書」（その後の変更を含む。）をいう。
- 27 「設計図書」とは、要求水準書に基づきP F I事業者が作成した別紙7及び別紙8の設計図書及び建替住棟等についてのその他の設計に関する図書（本契約に定める条件に従い設計図書が変更された場合には、当該変更部分を含む。）をいう。
- 28 「業務水準」とは、P F I事業者が提案書によって提示した要求水準書を満たす業務水準をいう。
- 29 「本件工事」とは、事業用地内の既存住棟等の解体撤去工事及び建替住棟等の整備に係る工事をいう。
- 30 「モニタリング」とは、入札説明書等、事業提案書等及び本契約書に記載された内容を満たしている事を確認するために、県がP F I事業者に対して実施する、調査及びヒアリング等をいう。
- 31 「セルフモニタリング」とは、P F I事業者自らが、要求水準書、事業提案書等及び本契約書に記載された内容を満たしている事を確認することをいう。
- 32 「セルフモニタリング計画」とは、セルフモニタリングを前提に、確認の項目、時期及び方法等を示したセルフモニタリングの実施計画のことをいう。



- 33 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、津波、地滑り、落盤、地震、疫病その他の自然災害、又は火災、騒乱、暴動その他の人為的な現象のうち通常の見可能な範囲外のもの（本事業関連書類で水準が定められている場合には、その水準を超えるものに限る。）であって、県又はPFI事業者のいずれの責めにも帰さないものをいう。ただし、法令の変更は、「不可抗力」に含まれない。
- 34 「法令等」とは、法律、政令、規則、命令、条例、通達、行政指導若しくはガイドライン、又は裁判所の判決、決定若しくは命令、仲裁判断、又はその他の公的機関の定める一切の規定、判断若しくはその他の措置を総称する。
- 35 「暴力団」とは、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。）第2条第2号に規定する暴力団をいう。
- 36 「暴力団員」とは、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律2条第6号に規定する構成員をいう。
- 37 「暴力団員等」とは、暴力団員、暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者、及び暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する者をいう。
- 38 「暴力団等」とは、暴力団及び暴力団員等をいう。

## 第2章 総則

(目的)

第2条 本契約は、本事業における県、P F I事業者及びその構成企業の役割並びに基本的合意事項について定めるとともに、本事業の実施に際しての条件を定めることを目的とする。

(事業遂行の指針)

第3条 P F I事業者は、本事業を本契約及び本事業関連書類に従って遂行しなければならない。

- 2 本契約、入札説明書等及び事業提案書等の内容が矛盾する場合、その適用における優先順位は、本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書等及び事業提案書等の順とする。ただし、事業提案書等と事業提案書等に優先する書類等との間に齟齬がある場合で、事業提案書等に記載された業務水準が事業提案書等に優先する書類に記載されたものを上回る場合は、その限度で事業提案書等の記載が優先するものとする。
- 3 代表企業は、構成企業を統括し、県に対し、構成企業が担当する本事業に関する全ての業務を、法令等及び要求水準に従って遂行させる義務を負う。
- 4 各構成企業は、本契約で規定するP F I事業者又はその構成企業の各債務の全てについて、相互に連帯債務を負うものとする。また、本契約で規定する各業務を担当する構成企業による当該業務の履行の確保が困難となった場合は、他の構成企業が連帯して当該業務の履行を確保するための措置を行うものとする。
- 5 一部の構成企業が担当する業務の履行の確保が困難となった場合において、他の構成企業が当該業務の履行の確保のための措置を行う場合は、事前に当該措置の具体的内容について県に書面により提出した上で説明し、県の事前承諾を得ることを要する。
- 6 P F I事業者は、前項に定める他の構成企業による業務の履行の確保のための措置として、業務の履行の確保が困難となった構成企業(ただし、代表企業を除く。)に代わり、入札説明書に規定する構成企業となるべき要件を満たす新たな企業をP F I事業者の構成企業として追加することができる。この場合、P F I事業者は、新たな企業が、入札説明書に規定する構成企業となるべき要件を満たすことを証する書類を添付した書面により、県の事前承諾を得ることを要する。
- 7 P F I事業者は、自ら直接委託し又請け負わせる場合に限らず、結果的に入札説明書に規定する「入札参加者の構成企業の参加資格要件(共通事項)」の各号において規定されるいずれかの事由に該当する第三者が本事業の一部でも受託し又は請け負うことがないようにしなければならない。万一かかる第三者が受託し又は請け負っている事実が判明した場合には、直ちに当該第三者との間の契約を解除し又は解除させる等し、当該第三

者が本事業に直接間接を問わず関与しないような措置をとった上で、県に報告しなければならない。

- 8 P F I 事業者は、担当業務を第三者（P F I 事業者の役員、従業員を含む。本条において以下同様とする。）に行わせようとする場合（当該第三者に対して直接に委託し又は請け負わせる場合に限らず、当該第三者との間で再委託又は再々委託等による間接的な委託関係又は請負関係にある場合を含む。）は、暴力団等にこれを行わせてはならず、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、直ちに、その旨を県に報告しなければならない。
- 9 P F I 事業者は、担当業務を第三者に行かせた場合（当該第三者に対して直接に委託し又は請け負わせる場合に限らず、当該第三者との間で再委託又は再々委託等による間接的な委託又は請負関係にある場合を含む。）において、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、直ちに、その旨を県に報告し、当該第三者との契約を解除し又は当該第三者と契約関係にある者をして契約を解除させなければならない。
- 10 P F I 事業者は、本事業の実施に当たり、暴力団等から業務の妨害その他不当な要求（以下この号において「不当介入」という。）を受けたときは、直ちに、その旨を県に報告し、及び警察に届け出て、捜査に必要な協力を行わなければならない。構成企業が担当業務を第三者に行わせる場合において、当該第三者が暴力団等から不当介入を受けたときも、同様とする。
- 11 県は、P F I 事業者又は構成企業が、担当業務を第三者に行わせる場合（当該第三者に対して直接に委託する場合に限らず、当該第三者との間で再委託又は再々委託等による間接的な委託関係又は請負関係にある場合を含む。）において、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、P F I 事業者に対し、当該第三者との間で契約を締結し、若しくは構成企業及び第三者をして締結させないように、又は、既に当該第三者と契約を締結している場合にあつては、当該契約を解除し、若しくは構成企業及び第三者をして解除させるよう、求めることができる。
- 12 P F I 事業者は、本事業が公共性を有することを十分理解し、本事業の実施にあつては、その趣旨を尊重するものとする。
- 13 県は、本事業が民間事業者によって実施されることを十分理解し、その趣旨を尊重するものとする。

（本事業の概要）

第4条 本事業は、別紙2記載の事業範囲に属する事業計画策定業務、建替整備業務及び余剰地活用業務並びにこれらに付随し、関連する一切の業務により構成される。

2 事業計画策定業務の概要は、次の各号に掲げるとおりとする。

(1) 本契約、入札説明書等及び事業提案書等に基づき、事業計画等を策定し、県に提出する業務。

(2) セルフモニタリング計画を策定し、県に提出する業務。

3 建替整備業務の概要は、次の各号に掲げるとおりとする。

(1) P F I 事業者は自らの責任及び費用負担において、本契約、入札説明書等、事業提案書等、別紙 5 記載の事業日程、第 23 条（施工計画書等）に定める施工計画書等に従い、かつ、第 16 条（設計）に定める基本設計及び実施設計に基づき、既存住棟等を解体撤去し、事業用地に建替住棟等を建設し、第 31 条（県による竣工確認書の交付）に定める県による竣工確認書の交付後、建替住棟等の所有権を県に移転して引き渡す業務。

(2) P F I 事業者は、自らの責任及び費用において、本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書等、提案書及び別紙 5 記載の事業日程に従い、余剰地活用業務を行う。

（事業日程）

第 5 条 本事業は、別紙 5 に定める事業日程に従って実施されるものとする。

（P F I 事業者の事業計画及び資金計画）

第 6 条 P F I 事業者は、本契約締結後速やかに、要求水準書及び入札手続きにおいて提出した提案書に基づき、本事業に係る全業務の全体工程計画、業務内容、業務実施体制等を明示した事業計画書を作成し、県に提出して県の承認を得るものとする。

2 県は、P F I 事業者に対し、前項で提出された事業計画書について、必要に応じて説明を求めることができ、さらに本契約、要求水準書、入札説明書等又は提案書と矛盾する場合は書面により変更を求めることができる。P F I 事業者は、県のこれらの要求に速やかに応じなければならない。

3 第 1 項で提出された事業計画書は、別段の定めがある場合を除き、県と P F I 事業者が合意したときに限り、その内容を変更することができる。

4 本事業に関連する費用は、本契約に特段の規定のある場合を除き、すべて P F I 事業者の負担とし、かつ、その費用にあてるために必要な資金の調達は P F I 事業者の責任において行うものとする。

5 県が事業計画書について承認し又はその変更について合意したことを理由として、県は本事業の全部又は一部について責任を負担するものではない。

(コスト管理計画書)

第7条 P F I 事業者は、本契約締結後遅滞のない時点、基本設計完了時及び実施設計完了時（建設工事着工前）並びに整備工事途中の毎事業年度末及び建設工事完了時の各段階において、業務の進捗に応じた別紙 14 に定めるコスト管理計画書を作成し、県に提出して県の承認を得るものとする。各段階のコスト管理計画書は、業務の進捗に応じた構成、内容とし、記載項目等の詳細については事前に県と協議の上、作成し、P F I 事業者は、これに基づきコストの適正な管理を行う。

2 P F I 事業者は、前条第3項の規定に基づき事業計画の内容に変更がなされた場合、その他合理的な理由に基づきコスト管理計画書の修正を行う場合は、可及的速やかに修正したコスト管理計画書を作成して、県に提出し、承認を得るものとする。

3 P F I 事業者は、事業の進捗によりコストの変動が生じた場合には、速やかに変更金額一覧表を県に提出し、変動部分の扱い及び対応について県と協議の上、コスト管理計画書の変更について県の承認を得ることを要するものとする。県がコストの変動が生じたと認め、P F I 事業者に対し既に提出されたコスト管理計画書の変更を求めた場合も同様とする。

4 県がコスト管理計画書について承認し又はその変更について合意したことを理由として、県は本事業の全部又は一部について責任を負担するものではない。

(許認可及び届出)

第8条 本契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可は、P F I 事業者が自己の責任及び費用において取得する。本契約上の義務を履行するために必要な一切の届出についてもP F I 事業者が自己の責任及び費用において提出するものとする。ただし、県が取得すべき許認可及び県が提出すべき届出については、この限りではない。

2 P F I 事業者は、前項の許認可及び届出に際しては、県に書面による事前説明及び事後報告を行うものとする。

3 県及びP F I 事業者は、相手方からの要請がある場合は、相手方による許認可の取得、届出の提出その他、県及びP F I 事業者にとって必要と判断する事項について協力する。

4 P F I 事業者は、許認可取得及び届出の遅延により追加費用又は損害が生じた場合、当該追加費用又は損害を負担する。ただし、P F I 事業者が不可抗力により遅延した場合にあっては第52条（不可抗力）の規定に従うこととし、県の責めに帰すべき事由により遅延した場合にあってはP F I 事業者が当該追加費用又は損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添え、当該追加費用等を県に請求した上で、県が当該遅延によりP F I 事業者が発生した追加費用又は損害を合理的な範囲で負担するものとする。

- 5 P F I 事業者は、代表企業をして、代表企業の責任において、県に対し、P F I 事業者がこの契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可を取得させ、及び維持させ、かつ、必要な一切の届出をさせる義務を負う。

(建設に伴う各種調査等)

第9条 P F I 事業者は、本件工事に必要な測量調査、地質調査、電波障害調査、周辺地域に対する家屋調査、風害調査、既存住棟等に関するアスベスト調査、埋蔵文化財調査、その他の調査等（以下「各種調査等」という。）を自らの責任と費用において行うものとする。県において事前に実施し、P F I 事業者に参加として提供した調査結果の採否については、P F I 事業者の責任において判断するものとする。

- 2 P F I 事業者は、各種調査等を行う場合は、県に事前に連絡し、調査を行うに際しては、事前に調査計画書を作成して県に提出、確認を受けるものとするものとし、かつ、当該各種調査等を終了したときは、当該各種調査等に係る報告書を作成し、県に提出して、その確認を受けなければならない。

- 3 P F I 事業者は、第1項のアスベスト調査を要求水準書に基づき実施し、事前調査の結果について、県に対して前項の報告書を提出するとともに、既存住棟等の解体工事の開始までに説明を行うものとする。また、P F I 事業者は、事前調査の結果について、既存住棟等の各所在地毎に敷地内の公衆の見やすい箇所に掲示するものとする。

- 4 P F I 事業者は、県が実施し、かつ、入札説明書等にその結果を添付した各種調査等の実施方法又は結果に誤りがあったことを発見した場合には、直ちにその内容を県に通知するものとし、その誤りによってP F I 事業者の提案内容等の見直しが必要となった場合には、その見直しの内容等について県と協議する。

- 5 建替事業用地の事前に予期することができない地中障害物（既存住棟等の杭を除く）、土壌汚染、埋蔵文化財等に起因して発生する増加費用及び損害については、合理的な範囲で県が負担する。P F I 事業者は、当該増加費用及び損害の発生及び拡大を阻止又は低減するよう最大限の努力をしなければならない。ただし、P F I 事業者が第1項の規定に基づく必要な各種調査等を行わず、又はP F I 事業者が行った各種調査等に不備若しくは誤りがあったことにより、地中障害物、埋蔵文化財等を発見できなかった場合において、当該地中障害物、埋蔵文化財等に起因して発生する費用（再調査費を含む。）は、P F I 事業者が負担する。

- 6 県は、県が実施し、かつ入札説明書等にその結果を添付した各種調査等の実施又は結果に誤り（ただし、県が本事業に関連して開示した資料及び情報から、P F I 事業者において入札時までに誤りであると知り得るものを除く。）があった場合は、当該誤りに起因して発生する合理的な増加費用及び損害を負担する。

- 7 県は、第4項の協議に基づく見直しに起因して生じる当該誤りと相当因果関係のある合理的な範囲の損害・追加費用について、その責任を負うものとする。ただし、PFI事業者が必要な調査等を行わず、又はPFI事業者が行った各種調査等に不備若しくは誤りがあったことにより、前項に定める各種調査等の誤りを発見できなかった場合において、当該誤りに起因して発生する費用（再調査費の負担を含む。）はPFI事業者が負担する。
- 8 県は、必要と認めた場合には随時、PFI事業者から本条に規定される各種調査等に係る事項について書面による報告を求めることができ、PFI事業者はかかる要請に速やかに応じる。

（各種調査等の第三者への委託）

第10条 PFI事業者は、前条の各種調査等に着手するまでに、県に対してその旨の書面を提出し、かつ、県の確認を得た場合には、当該各種調査等の全部又は一部を第三者に委託することができる。

- 2 前項の規定に基づく、第三者への委託は、すべてPFI事業者の責任及び費用において行うものとし、第三者の責めに帰すべき事由は、その原因及び結果のいかんを問わず、PFI事業者の責めに帰すべき事由とみなす。

（工事に伴う近隣対策）

第11条 PFI事業者は、本件工事に先立って、自らの責任と費用負担において、周辺住民に対して事業提案等の内容につき説明を行い、理解を得るよう努めなければならない。県は、必要と認める場合には、PFI事業者が行う説明に協力するものとする。

- 2 PFI事業者は、自らの責任及び費用負担において、騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害、その他の本件工事が近隣住民の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。かかる近隣対策の実施について、PFI事業者は、県に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告する。
- 3 PFI事業者は、近隣対策の不調を理由として事業提案書等の内容の変更をすることはできない。ただし、PFI事業者が事業提案書等の内容を変更しない限り、更なる調整によっても近隣住民の理解が得られないことを明らかにして県に協議を申し入れた場合、県はPFI事業者との協議に応じるものとし、協議の結果、県においてやむを得ないと認める場合には、PFI事業者に対し事業提案書等の内容の変更を承諾することができる。この場合において、一部工事の取り止め等によりPFI事業者が負担すべき費用が減少した場合には、その減少額相当額について建替整備業務に係る対価を減額する。

- 4 近隣対策の結果、建替住棟等の完成の遅延が見込まれる場合において、P F I 事業者が別紙 5 記載の事業日程の変更を請求した場合には、県及び P F I 事業者は協議を行い、同協議の結果、事業日程を変更する必要が認められる場合は、県は速やかに、別紙 5 記載の事業日程を変更するものとする。
- 5 近隣対策の結果、P F I 事業者が生じた費用及び損害（近隣対策の結果、別紙 5 記載の事業日程が変更されたことによる費用増加も含む。）については、P F I 事業者が負担するものとする。ただし、建替住棟等を建設すること自体又は県が入札説明書等において P F I 事業者に提示した条件に関する近隣住民等の要望活動・訴訟に起因し、P F I 事業者が生じた費用及び損害については、県が合理的な範囲で当該費用を負担する。

（国費及び交付金等申請補助業務等）

第 12 条 P F I 事業者は、県が各年度を基本とした出来高に応じた国費及び交付金等の交付申請、その他関連する書類の作成をするにあたって、必要な資料作成等の協力を行うとともに、各業務期間中の毎年度、県が指定する期日までに、出来高明細書を作成して県に提出し、県による出来高検査に応じる。また、事業期間完了後 10 年以内において県への会計検査等があった場合、必要な協力を行う。



## 第3章 事業用地の使用

(事業用地等の使用)

第13条 県は、PFI事業者に対して、事業用地を無償で使用させるものとする。なお、PFI事業者は、県と協議の上必要に応じて、県の指定する県の所有地に既存仮囲い等を保管することができる。

ただし余剰地については余剰地の引渡し日（別紙5に「余剰地の引渡し日」として記載された日を意味する。以下同じ。）以前に余剰地活用業務のために使用する場合、県は、PFI事業者に対して有償での貸付又は使用許可を行うものとする。

(使用の目的)

第14条 PFI事業者は、本事業を実施する目的以外で事業用地を使用してはならない。

2 PFI事業者は、事業用地が県有財産であることを常に配慮し、善良な管理者の注意義務をもって使用しなければならない。

3 PFI事業者は、本事業用地の使用期間中、本事業用地の管理者として敷地及び周辺道路の清掃並びに周辺環境の保全を定期的に行わなければならない。

(使用期間)

第15条 事業用地等の使用期間（余剰地については貸付期間を含む）は、本契約締結後、既存住棟等の解体撤去工事の着手が可能となる時期（令和7年●月頃を予定）から、建替事業用地については建替住棟等の所有権移転・引渡し日（別紙5に「建替住棟等の所有権移転・引渡し日」として記載された日を意味する。以下同じ。）まで、余剰地については余剰地の引渡し日までとする。

2 前項に定める使用期間が満了した場合、又は本契約が終了した場合、PFI事業者は事業用地を県の指定する期日までに県に返還しなければならない。この場合、PFI事業者は、事業用地のうち、本件施設等を除く施設、工作物等で形質を変更した部分について、県の指示に従いPFI事業者の負担において原状回復をしなければならない。

3 PFI事業者は、事業用地の返還日を所有権移転・引渡し日以降に変更し、同日以降も引き続き本件工事の用に供するため事業用地を使用しようとするときは、所有権移転・引渡し日の3か月前までに県に申し出なければならない。この場合、県は、PFI事業者による当該期間の更新の申し出が必要かつやむを得ないと判断したときは、これを承諾する。

## 第4章 建替住棟等の設計

(設計)

第16条 既存住棟の解体撤去に関する設計及び建替住棟等の設計は、PFI事業者のうち設計企業が担当するものとし、既存住棟等の解体撤去に関する設計及び建替住棟等の設計に関する県のPFI事業者への通知、文書の交付及びその他の連絡は設計企業（設計企業が複数ある場合は、PFI事業者が設計企業の代表として選定した1社。）に対して行えば足りるものとする。

2 PFI事業者は、本契約、入札説明書等、要求水準書及び事業提案書に従い、自己の費用と責任において、既存住棟等の解体撤去に関する設計並びに建替住棟等の基本設計及び実施設計を行うものとする。PFI事業者は、当該設計に関する一切の責任を負担する。

3 PFI事業者は、本契約締結後速やかに、解体撤去の設計を開始し、設計着手前に提出して県の承諾を得た設計に関する工程表及び業務計画（以下「解体撤去設計工程表等」という。）に従い、県による状況の確認を受けるとともに、解体撤去設計工程表等に定める期日に別紙7記載の図書を県に提出する。県は、提出された図書について、その内容に応じ別途県が定める日までに確認し、当該確認をもって解体撤去の設計の完了とする。ただし、変更すべき点がある場合にはPFI事業者に通知するものとし、その場合においては、解体撤去の設計は、当該変更通知を踏まえた修正の完了を県が確認した段階で完了するものとする。なお、県による当該変更通知は、第18条（設計の変更）に規定する設計変更には該当しないものとする。県は、PFI事業者からの求めがあった場合には、内容を確認した旨の通知書をPFI事業者に交付する。

4 PFI事業者は、本契約締結後速やかに、建替住棟等の基本設計を開始し、設計着手前に提出して県の承諾を得た設計に関する工程表及び業務計画（以下「設計工程表等」という。）に従い、県による状況の確認を受けるとともに、設計工程表等に定める期日に別紙7記載の図書を県に提出する。県は、提出された図書について、その内容に応じ別途県が定める日までに確認し、当該確認をもって基本設計の完了とする。ただし、変更すべき点がある場合にはPFI事業者に通知するものとし、その場合においては、基本設計は、当該変更通知を踏まえた修正の完了を県が確認した段階で完了するものとする。なお、県による当該変更通知は、第18条（設計の変更）に規定する設計変更には該当しないものとする。県は、PFI事業者からの求めがあった場合には、内容を確認した旨の通知書をPFI事業者に交付する。

5 PFI事業者は、前項による基本設計の完了後速やかに、建替住棟等の実施設計を開始し、設計工程表等に従い県による状況の確認を受けるとともに、設計工程表等に基づ

- き、実施設計完了時に、別紙8記載の図書を県に提出する。県は、提出された図書について、その内容に応じ別途県が定める日までに確認し、当該確認をもって実施設計の完了とする。ただし、変更すべき点がある場合にはPFI事業者に通知するものとし、その場合においては、実施設計は、当該変更通知を踏まえた修正が完了した段階で完了するものとする。なお、県による当該変更通知は、第18条（設計の変更）に規定する設計変更には該当しないものとする。県は、PFI事業者からの求めがあった場合には、内容を確認した旨の通知書をPFI事業者に交付する。
- 6 PFI事業者は、建替住棟等の設計にあたって第三者に請け負わせ、又は委託する場合は、当該第三者の商号、所在地その他県が求める事項を事前に県に届けなければならない。ただし、PFI事業者は、当該第三者が建替住棟等の設計の全部又は大部分を請け負い、又は受託することがないようにしなければならない。
- 7 PFI事業者は、前項の者が建替住棟等の設計にあたってさらに別の第三者に請け負わせ、又は委託する場合にも、前項に準じて県に届け出なければならない。ただし、PFI事業者は、当該第三者が建替住棟等の設計の全部又は大部分を請け負い、又は受託することがないようにしなければならない。
- 8 前2項に記載の第三者への請負又は委託はすべてPFI事業者の責任において行うものとし、当該第三者の責めに帰すべき事由は、すべてPFI事業者の責めに帰すべき事由とみなして、PFI事業者が責任を負うものとする。
- 9 県は、建替住棟等の設計の状況について、随時PFI事業者から報告を受けることができるものとする。
- 10 県は、第3項の図書が入札説明書等、要求水準書又は事業提案書等に反し、又は第4項の図書が入札説明書等、要求水準書、事業提案書等又は基本設計に反する場合、PFI事業者に対してその旨を通知し、是正を求めるものとし、PFI事業者はこれに従い自己の費用と責任をもって是正を行い、県の確認を受けなければならない。
- 11 前項の是正要求に対し、PFI事業者は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、県は是正要求を撤回又は変更する。
- 12 県は、第3項及び第4項の図書をPFI事業者から受領したこと、PFI事業者の求めに応じてそれらの図書を確認したこと、第9項の報告を受けたこと並びに第1項及び第10項に定める通知、確認を行ったことを理由として、設計及び本件工事の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。
- 13 県は、実施設計の完了を確認した後、令和6年度以降において、第42条（建替住棟等の整備に係る対価の支払い）の規定に従い設計業務費の支払いを行うものとする。

(設計条件の変更)

第 17 条 P F I 事業者は、県の承諾を得た場合を除き、入札説明書等、要求水準書又は事業提案書等に記載した建替住棟等の設計条件の変更を行うことはできないものとする。

2 県は、不可抗力又は法令変更以外で必要があると認める場合は、変更内容を記載した書面を交付して、入札説明書等、要求水準書又は事業提案書等に記載した設計条件の変更を P F I 事業者を求めることができる。この場合、P F I 事業者は、設計条件の変更について、県と協議するものとする。

3 P F I 事業者は、前項により設計条件の変更が行われた場合、変更された設計条件に従い既存住棟等の解体に関する設計、建替住棟等の設計を行うものとする。この場合において、当該変更により P F I 事業者の費用に増減が生じたときは、県は、合理的範囲内で当該増加費用相当分を第 42 条（建替住棟等の整備に係る対価の支払い）記載の対価とは別に追加負担し、又は当該減少費用相当分について同条記載の対価から減額するものとする。

4 不可抗力による設計条件の変更については、第 53 条（不可抗力による損害等）、法令変更による設計条件の変更については第 56 条（法令変更による追加費用）に従うものとする。

(設計の変更)

第 18 条 県は、必要があると認める場合、既存住棟等の解体撤去に関する設計変更、建替住棟等の設計変更を P F I 事業者に対して求めることができる。P F I 事業者は、設計変更の要求を受けてから 14 日以内に変更内容に関する検討の結果を県に通知しなければならない。ただし、県は、原則として工事期間の変更を伴う設計変更又は事業提案書の範囲を逸脱する設計変更を P F I 事業者に対して求めることはできない。

2 前項の規定にかかわらず、県が工事期間の変更を伴う設計変更又は事業提案書の範囲を逸脱する設計変更の提案を行う場合には、P F I 事業者は、その当否及び費用負担について県との協議に応じるものとする。

3 県の求めにより設計変更する場合には、当該変更により P F I 事業者の費用に増減が生じたときは、県は、合理的範囲内で当該増加費用相当分を第 42 条（建替住棟等の整備に係る対価の支払い）記載の住宅等整備費とは別に追加負担し又は当該減少費用相当分について第 42 条（建替住棟等の整備に係る対価の支払い）記載の建替住棟等整備費から減額するものとする。ただし、県の設計変更が P F I 事業者の作成した設計図書の不備、瑕疵による場合又は P F I 事業者の各種調査の誤り又は不足による場合は、P F I 事業者が当該費用を負担する。

- 4 P F I 事業者は、事前に県へ報告を行い、その承諾を得た場合を除き、建替住棟等の設計変更を行うことはできないものとする。
- 5 前項に従い P F I 事業者が事前に県へ報告を行い、その承諾を得て既存住棟等の解体撤去の設計変更、建替住棟等の設計変更を行う場合、当該変更により P F I 事業者に追加的な費用が発生したときは、P F I 事業者が当該費用を負担するものとする。また、一部工事の取り止め等により P F I 事業者が負担すべき費用が減少した場合には、その減少額相当額について本事業に係る対価を減額する。

## 第5章 建替住棟等整備業務

(既存住棟等の解体撤去)

第19条 既存住棟等の解体撤去は、PFI事業者のうち建設企業が担当し、既存住棟等の解体撤去に関する県のPFI事業者への通知、文書の交付及びその他の連絡は建設企業（建設企業が複数ある場合は、PFI事業者が建設企業の代表として選定した1社）に対して行えば足りるものとする。

2 PFI事業者は、本契約、入札説明書等、要求水準書、事業提案書、別紙5記載の事業日程、第23条（施工計画書等）に定める施工計画書等並びに第16条（設計）に規定する解体設計、本件事業関連書類に記載された内容及び業務水準に従い既存住棟等の解体撤去を行う。

3 PFI事業者は、別途県との間の協議により定める期限までに解体工事についての週間工程表を作成し、県に提出するものとする。週間工程表の提出後に修正が必要となった場合、PFI事業者は、適宜これを修正し、遅滞なく修正後の週間工程表を県に提出するものとする。

4 PFI事業者は、自己の費用と責任において、別紙5記載の事業日程に従い既存住棟等の解体撤去を完了し、第20条（着工時の現況調査）に定める完了報告書を県に提出するものとする。

5 PFI事業者は、自己の費用と責任において、既存住棟等に存する外構の草木、残材・残置物等について適宜撤去、処分（廃棄を含む。）するものとする。

6 PFI事業者は、既存住棟等の解体撤去の作業を実施するにあたり、建築基準法（昭和25年法律第201号）、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）その他適用される法令を遵守するものとする。

7 PFI事業者は、既存住棟等の解体撤去にあたって第三者に請け負わせ又は委託する場合は、当該工事に着手するまでに県に届け出を行い、確認を得なければならない。ただし、PFI事業者は、当該第三者に対して、既存住棟等の解体撤去の全部又は大部分を請け負わせ又は受託させてはならない。

8 PFI事業者は、自らの責任と費用負担において、全体スケジュール表の日程に則り法令等を遵守の上、既存住棟等の解体撤去の設計図書及び本件事業関連書類に従い、建築物解体工事標準仕様書に準じて、既存住棟等の解体撤去工事についての工事監理業務を行う。

(着工時の現況調査)

第20条 PFI事業者は前条の規定に従い、既存住棟等を解体撤去し、建替事業用地については建替住棟等の建設工事に着手できるようにした時点で、余剰地については県に

引渡せるようにした時点で、それぞれの用地の状況を正確に表した現況図書を含む完了報告書を県に提出するものとする。

(既存住棟等の瑕疵)

第 21 条 既存住棟等に、県が P F I 事業者に入札説明書等で事前に開示した箇所、内容以外でアスベストが存在することが判明した場合には、P F I 事業者は、直ちに県に報告するとともに、その除去処分方法について予め県に提案し承諾を得るものとする。県は、県の承諾した方法による当該アスベストの除去処分に起因して P F I 事業者が発生した追加費用のうち、合理的な範囲の費用を負担するものとする。ただし、P F I 事業者は、当該追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて県に請求するものとする。

2 前項所定の物質以外で既存住棟等に人の生命又は身体に対し有害又は危険な物質が存在することや既存住棟等の構造が開示資料に記載の構造と相違していることが判明し、当該事由により既存住棟等の解体撤去工事に支障を来す状態にあることが判明した場合についても、前項と同様とする。当該事由が開示資料の内容からは予測することができず、かつ、程度において開示資料の内容と著しく乖離している場合で、予め県の承諾を得た方法に従った措置がなされる限り、県は、当該措置に起因して P F I 事業者が発生した追加費用のうち、合理的な範囲の費用を負担するものとする。ただし、P F I 事業者は、当該追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて県に請求するものとする。

(整備)

第 22 条 建替住棟等の整備は、P F I 事業者のうち建設企業が担当し、建替住棟等の建設に関する県の P F I 事業者への通知や文書の交付その他の連絡は建設企業（建設企業が複数ある場合は、P F I 事業者が建設企業の代表として選定した 1 社）に対して行えば足りるものとする。

2 P F I 事業者は、本契約、入札説明書等、要求水準書、事業提案書、別紙 5 記載の事業日程、第 23 条（施工計画書等）に定める施工計画書等並びに第 16 条（設計）に規定する基本設計及び実施設計、本件事業関連書類に記載された内容及び業務水準に従い建替住棟等の整備を行う。

3 P F I 事業者は、建替住棟等を別紙 5 記載の事業日程に従い完成させ、建替住棟等の所有権移転・引渡し日に県に建替住棟等を引渡すものとする。

4 施工方法等、建替住棟等を完成するために必要な一切の方法については、P F I 事業者が自己の責任において定めるものとする。ただし、建替住棟等の所有権移転・引渡し日までに県が別途発注する関連工事が行われる場合には、当該工事と本件整備工事が共に円滑に実施できるよう、関連工事関係者との調整を密に行うとともに、必要に応じ県が行う指示に従わなければならない。

(施工計画書等)

第23条 PFI事業者は、本件整備工事のうち、建設工事着工前に建設工事についての施工計画書（建設工事の全体工程表及び各工程における施工方法についての計画を含む。）を作成し、県に提出するものとする。建設工事についての施工計画書の提出後に修正が必要となった場合、PFI事業者は、県と協議し、県の確認を得たうえで、これを修正し、遅滞なく修正後の施工計画書を県に提出するものとする。

2 PFI事業者は、別途県との間の協議により定める期限までに週間工程表を作成し、県に提出するものとする。週間工程表の提出後に修正が必要となった場合、PFI事業者は、適宜これを修正し、遅滞なく修正後の週間工程表を県に提出するものとする。

3 PFI事業者は、建設工事の全体工程表及び週間工程表記載の日程に従い工事を遂行するものとする。

(第三者への委託)

第24条 PFI事業者は、本件整備工事にあたって第三者に請け負わせる場合は、本体整備工事に着手するまでに県に届け出を行い、確認を得なければならない。ただし、PFI事業者は、当該第三者に本件整備工事の全部又は大部分を請け負わせてはならない。

2 PFI事業者は、前項の第三者が本件整備工事にあたってさらに別の第三者に請け負わせる場合にも、前項に準じて県の確認を得なければならない。ただし、PFI事業者は、当該第三者に本件整備工事の全部又は大部分を請け負わせてはならない。また、以降同様に、いずれかの者が、本件整備工事に関し、前項又は本項に基づき県に届け出られていない別の第三者に請け負わせる場合にも、本項の規定を適用する。

3 前2項に記載の第三者への請負はすべてPFI事業者の責任において行うものとし、当該第三者の責めに帰すべき事由は、すべてPFI事業者の責めに帰すべき事由とみなして、PFI事業者が責任を負うものとする。

(工事監理等)

第25条 本件整備工事に関する工事監理は、PFI事業者のうち工事監理企業が担当し、県は当該工事監理に関する県のPFI事業者への通知、文書の交付及びその他の連絡は工事監理企業（工事監理企業が複数ある場合は、PFI事業者が工事監理企業の代表として選定した1社。）に対して行えば足りるものとする。

2 PFI事業者は、自らの責任と費用負担において、全体スケジュール表の日程に則り法令等を遵守の上、既存住棟等の解体撤去の設計図書及び建替住棟等の設計図書並びに本件事業関連書類に従い、公共建築工事標準仕様書に準じて、工事監理業務を行う。



- 3 P F I 事業者は、自己の責任及び費用負担で、入札説明書等に定める要件を満たす設計業務に係る管理技術者、入札説明書等に定める要件を満たす建設業務に係る監理技術者及び工事監理業務に係る一級建築士の資格を有する工事監理者を専任で配置し、各業務の開始日までにその氏名等の必要事項を県へ通知しなければならない。
- 4 P F I 事業者は、本件整備工事の着工前に、工事監理者をして工事監理計画書を作成させ、県に提出し、県と協議を行う。本件整備工事の進捗に合わせて工事監理計画書の内容を変更した場合には、速やかにその部分を県に提出し、県と協議する。
- 5 P F I 事業者は、県への毎月の定期的報告については工事監理者に監理報告書を作成させ、県へ提出し、県が報告を必要と認めた場合についても、随時、工事監理者から説明を行わせるものとする。
- 6 前項の報告とは別に、P F I 事業者は、毎月、工事月報を作成し、報告月の翌月 10 日までに県に提出し、確認を得るものとする。
- 7 P F I 事業者は、本件整備工事の工事監理にあたって第三者に請け負わせ又は委託する場合は、本件整備工事に着手するまでに県に届け出を行い、確認を得なければならない。ただし、P F I 事業者は、当該第三者に対して、本件工事の工事監理の全部又は大部分を受託させ又は請け負わせてはならない。

(保険)

- 第 26 条 建設企業は、自己の費用において、損害保険会社との間で、別紙 9 に記載する保険契約を締結しなければならない。保険契約の内容及び保険証書については、県の確認を得るものとする。なお、P F I 事業者が付保する保険は別紙 9 のものに限定されない。
- 2 P F I 事業者は、本件工事開始の前日までに、前項の保険証書の写しを県に提出しなければならない。
  - 3 県は、本条に規定する確認又は保険証書の写しの受領を理由として、保険付保に対する責任（保険内容の不足及び何らかの不備により保険契約が履行されないこと等）について何ら負担するものではない。

(県による説明要求及び立会い)

- 第 27 条 県は、本件整備工事の進捗状況及び施工状況について、P F I 事業者から報告を受けられるものとする。
- 2 県は、本件工事が県の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等、要求水準書及び事業提案書に従い行われていることを確認するため、本件整備工事の遂行状況その他、県が必要とする事項について、随時、P F I 事業者に対して質問をし、その説明を

求めることができるものとする。なお、P F I 事業者は、県からかかる質問を受領した後、14 日以内に県に回答を行わなければならない。

- 3 前2項に規定する報告又は説明の結果、本件整備工事の実施状況が県の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等、要求水準書又は事業提案書等、建設業務に関する業務計画書等の内容を逸脱していることが判明した場合、県はP F I 事業者に対してその是正を求めることができ、P F I 事業者は自らの費用と責任をもってこれに従わなければならない。
- 4 前項の是正要求に対し、P F I 事業者は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、県は是正要求を撤回又は変更する。
- 5 P F I 事業者は、工事期間中にP F I 事業者が行う本件整備工事の主要な検査又は試験について、事前に県に対して通知するものとする。なお、県は、当該検査又は試験に立会うことができるものとする。
- 6 県は、工事期間中、事前の通知なしに本件工事に立会うことができるものとする。
- 7 県は、本条に規定する説明又は報告の受領、本件整備工事の立会いを理由として、本件整備工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

#### (中間確認)

第28条 県は、解体撤去工事が完了した段階で、解体撤去工事の完了確認を実施する。

- 2 県は、建替住棟等が実施設計に従い建設されていることを確認するために、工事期間中、必要な事項に関する中間確認を実施することができる。なお、県は、必要と認める場合は、P F I 事業者をして、P F I 事業者自らの費用をもって必要最低限の破壊検査を行わせることができるものとする。ただし、県は、当該確認及び破壊検査の実施を理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。
- 3 県は、前2項に規定する解体撤去工事の完了確認及び中間確認の実施を理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。
- 4 解体撤去工事の完了確認及び中間確認の結果、本件工事の施工状況が県の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等、要求水準書又は事業提案書等の内容を逸脱していることが判明した場合、県はP F I 事業者に対してその是正を求めることができ、P F I 事業者は自らの費用と責任をもってこれに従わなければならない。
- 5 前項の是正要求に対し、P F I 事業者は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、県は是正要求を撤回又は変更する。

#### (P F I 事業者による竣工検査)

第29条 P F I 事業者は、自己の責任及び費用負担において、建替住棟等の竣工検査（設備・器具等の試運転検査を含む。以下同じ。）を行うものとする。P F I 事業者

は、建替住棟等の竣工検査の日程を、竣工検査の7日前までに県に対して通知しなければならない。

2 県は、P F I 事業者が前項の規定に従い行う竣工検査への立会いができるものとする。なお、県は、必要と認める場合は、P F I 事業者をして、P F I 事業者自らの費用をもって必要最低限の破壊検査を行わせることができるものとする。ただし、県は、当該検査への立会い及び破壊検査の実施を理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

3 P F I 事業者は、竣工検査に対する県の立会いの有無を問わず、建替住棟等の竣工検査の実施後速やかに、県に対して竣工検査の結果を、建築基準法第7条第5項による検査済証、その他の検査結果に関する書面を提示してその写しを添えて県に報告しなければならない。

(県による竣工確認)

第30条 県は、P F I 事業者から前条第3項に定める報告を受けた場合、及び第19条(既存住棟等の解体撤去)第4項に定める完了報告書の提出を受けた場合、それぞれ14日以内に別紙10に記載する事項に関する竣工確認をP F I 事業者立会いの上でそれぞれ実施しなければならない。

2 竣工確認の結果、建替住棟等及び事業用地の状況が、県の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等、要求水準書又は事業提案書等の内容を逸脱していることが判明した場合、県は、判明した事項の具体的内容を明らかにし、P F I 事業者に対し期間を定めてその是正を求めることができ、P F I 事業者は自らの費用をもってこれに従わなければならない。P F I 事業者は、当該是正の完了後速やかに、県に是正の完了を報告しなければならない。

3 前項の是正要求に対し、P F I 事業者は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、県は是正要求を撤回又は変更する。

4 県は、P F I 事業者が第2項の是正の完了を報告した日から14日以内に、再竣工確認を実施するものとする。当該再竣工確認の結果、建替住棟等の状況がなおも県の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等、又は事業提案書等の内容を逸脱していることが判明した場合の取扱いは、前2項の定めるところに準じるものとする。

5 P F I 事業者は、設備・器具等の取扱いに関する県への説明を試運転とは別に実施する。

(県による竣工確認書の交付)

第31条 県が前条第1項に定める建替住棟等についての整備工事の竣工確認を実施し、前条第2項の規定に基づき是正を求めず、若しくは前条第3項の規定に基づき是正要求

を撤回した場合、又は前条第4項に定める再竣工確認を実施し、前条第2項の規定に基づく是正を求めず、若しくは前条第3項の規定に基づき是正要求を撤回した場合において、PFI事業者が別紙11に記載する竣工図書を県に対して提出した場合には、県は、竣工図書受領後14日以内に、PFI事業者に対して建替住棟等の竣工確認書を交付する。

- 2 県は、既存住棟等の解体撤去が完了したことを確認した場合には、PFI事業者に対し、各既存住棟等に関する解体撤去に関する竣工確認書を交付する。
- 3 県は、前2項の竣工確認書の交付を行ったことを理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

#### (本件工事期間の変更)

第32条 県がPFI事業者に対して本件工事期間の変更を請求した場合、県とPFI事業者は協議により当該変更の当否を定めるものとする。

- 2 PFI事業者が不可抗力又は法令の変更等PFI事業者の責めに帰すことのできない事由により工事期間を遵守できないことを理由として本件工事期間の変更を請求した場合、県とPFI事業者は協議により当該変更の当否を定めるものとする。
- 3 前2項において、県とPFI事業者の間において協議が調わない場合、県が合理的な本件工事期間を定めるものとし、PFI事業者はこれに従わなければならない。
- 4 県は、前3項の規定により、本件工事期間の延長又は短縮を行うときは、この工事に従事する者の労働時間その他の労働条件が適正に確保されるよう、やむを得ない事由により本件工事等の実施が困難であると見込まれる日数等を考慮しなければならない。

#### (工事の中止)

第33条 県は、必要があると認める場合、その理由をPFI事業者に通知した上で、本件工事の全部又は一部の施工を一時中止させることができる。

- 2 県は、前項に従い本件工事の全部又は一部の施工を一時中止させた場合、必要があると認めるときは工事期間を変更することができる。
- 3 PFI事業者は、自己の責めに帰さない事由により、本件工事が一時中止されている場合、中止の原因となる事由が止んだ場合には、本件工事の再開を県に求めることができる。

#### (工事の中止又は工事期間の変更による費用等の負担)

第34条 県は、県の責めに帰すべき事由により本件工事を中止し又は工事期間を変更した場合、当該工事の中止又は工事期間変更によって県に生じた増加費用又は損害及びP

F I 事業者が生じた合理的な増加費用又は損害を第 42 条（建替住棟等の整備に係る対価の支払い）記載の対価とは別に負担しなければならない。

- 2 P F I 事業者は、事 P F I 業者の責めに帰すべき事由により本件工事を中止し又は工事期間を変更した場合、当該工事の中止又は工事期間変更によって P F I 事業者が生じた増加費用又は損害及び県が生じた合理的な増加費用又は損害を負担しなければならない。
- 3 不可抗力により本件工事が中止又は工事期間が変更された場合は、当該工事の中止又は工事期間変更にともなって県又は P F I 事業者が生じた増加費用又は損害の負担については、第 53 条（不可抗力による損害等）第 2 項によるものとする。
- 4 法令の変更により本件工事が中止され又は工事期間が変更された場合、当該工事の中止又は工事期間変更によって県及び P F I 事業者が生じた増加費用又は損害の負担については、第 56 条（法令変更による追加費用）第 2 項によるものとする。

（本件工事中に P F I 事業者が第三者に与えた損害）

第 35 条 P F I 事業者が本件工事の施工に関し第三者に損害を与えた場合、P F I 事業者は、法令に基づき当該損害を当該第三者に対して賠償しなければならない。ただし、当該損害のうち当該第三者又は県の責めに帰すべき理由により生じたものを除く。

（臨機の措置）

- 第 36 条 P F I 事業者は、災害防止等のため必要があると認めるときは、臨機の措置を執らなければならない。この場合において、必要があると認めるときは、P F I 事業者は、あらかじめ県の意見を聴かななければならない。ただし、緊急時等やむを得ない事情があるときは、この限りでない。
- 2 前項の場合においては、P F I 事業者は、その執った措置の内容を県に直ちに通知しなければならない。
  - 3 県は、災害防止その他対象工事の施工上特に必要があると認めるときは、P F I 事業者に対して臨機の措置を執ることを請求することができる。
  - 4 P F I 事業者が第 1 項又は前項の規定により臨機の措置を執った場合において、当該措置に要した費用のうち、P F I 事業者が建替住棟等整備関連費の範囲において負担することが適当でない認められる部分については、県が合理的な範囲でこれを負担する。

## 第6章 建替住棟等の所有権移転・引渡し

(所有権移転・引渡し)

第37条 PFI事業者は、建替住棟等の所有権移転・引渡し日までに、県から完成確認書の交付を受けた上、県に対し、建替住棟等の所有権を移転し、引渡すものとする。

(建替住棟等の所有権移転・引渡しの遅延に伴う費用負担等)

第38条 建替住棟等の所有権移転・引渡し、県の事由又は入居者の事由により別紙5記載の建替住棟等の所有権移転・引渡し日より遅れた場合、県は、PFI事業者に対して当該遅延に伴いPFI事業者が負担した合理的な増加費用に相当する額を、第42条(建替住棟等の整備に係る対価の支払い)記載の対価とは別に支払わなければならない。

2 建替住棟等の所有権移転・引渡し、PFI事業者の事由により別紙5記載の建替住棟等の所有権移転・引渡し日より遅れた場合、PFI事業者は県に対して、建替住棟等の整備に係る対価につき鳥取県会計規則(昭和39年3月30日規則第11号)第120条に定めるところにより計算した履行遅延による違約金及び県に生じた損害が当該違約金の額を超過する場合にはこの超過分相当額の賠償金をあわせて支払わなければならない。

3 不可抗力により建替住棟等の所有権移転・引渡し、別紙5記載の建替住棟等の所有権移転・引渡し日より遅れた場合に、当該遅延に伴い県又はPFI事業者が負担した合理的な増加費用又は被った合理的損害については、PFI事業者は契約金額の1%に至るまでの金額を負担し、県はその余を負担する。ただし、不可抗力事由による遅延に関して保険金がPFI事業者を支払われた場合には、当該保険金額相当額のうち契約金額の1%を超える部分は県の負担部分から控除する。

(契約不適合責任)

第39条 県は、引き渡された建替住棟等が種類又は品質に関して本契約の内容に適合しないもの(以下「契約不適合」という。)であるときは、PFI事業者に対し、建替住棟等の修補又は代替物の引渡しによる履行の追完及び損害の賠償を請求することができる。

2 前項の場合において、PFI事業者は、県に不相当な負担を課するものでないときは、県が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。

3 第1項の場合において、県が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、県は、その不適合の程度に応じて契約金額の減額を請求することができる。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、催告をすることなく、直ちに契約金額の減額を請求することができる。

- (1) 履行の追完が不能であるとき。
- (2) P F I 事業者が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- (3) 建替住棟等の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければ契約をした目的を達することができない場合において、P F I 事業者が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。
- (4) 前3号に掲げる場合のほか、県がこの項の規定による催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき。

(契約不適合責任期間等)

第40条 県は、別紙5記載の建替住棟等の所有権移転・引渡し日から5年以内（ただし植栽の契約不適合については、1年以内）でなければ、契約不適合を理由とした履行の追完の請求、損害賠償の請求、契約金額の減額の請求又は契約の解除（以下この条において「請求等」という。）をすることができない。

- 2 前項の規定にかかわらず、設備機器本体等の契約不適合については、引渡しの時、県が検査して直ちにその履行の追完を請求しなければ、P F I 事業者は、その責任を負わない。ただし、当該検査において一般的な注意の下で発見できなかった契約不適合については、引渡しを受けた日から1年が経過する日まで請求等を行うことができる。
- 3 前2項の請求等は、具体的な契約不適合の内容、請求する損害額の算定の根拠等当該請求等の根拠を示して、P F I 事業者の契約不適合責任を問う意思を明確に告げることで行う。
- 4 県が第1項又は第2項に規定する契約不適合に係る請求等が可能な期間（以下この項及び第7項において「契約不適合責任期間」という。）の内に契約不適合を知り、その旨をP F I 事業者に通知した場合において、県が通知から1年が経過する日までに前項に規定する方法による請求等をしたときは、契約不適合責任期間の内に請求等をしたものとみなす。
- 5 県は、第1項又は第2項の請求等を行ったときは、当該請求等の根拠となる契約不適合に関し、民法（明治29年法律第89号）の消滅時効の範囲で、当該請求等以外に必要と認められる請求等を行うことができる。
- 6 前各項の規定は、契約不適合がP F I 事業者の故意又は重過失により生じたものであるときには適用せず、契約不適合に関するP F I 事業者の責任については、民法の定めるところによる。
- 7 民法第637条第1項の規定は、契約不適合責任期間については適用しない。
- 8 P F I 事業者の「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（平成11年法律第81号。以下「品確法」という。）に定める「住宅の構造耐力上主要な部分等」の「瑕疵」については、建替住棟等の引渡し・所有権移転の日から10年が経過するまでその瑕疵（以

下、品確法上の「瑕疵」も「不適合」に含むものとする。)の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。

- 9 P F I 事業者は、第1項の契約不適合修補及び損害賠償債務の履行に備えて、別紙5記載の建替住棟等の所有権移転・引渡しの日の前日までに、建替住棟等のすべての住戸について、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」(平成19年法律第66号)に基づく「住宅建設瑕疵担保保証金」を同法の規定に基づき供託することを約するか、又は同法に基づく「住宅建設瑕疵担保責任保険契約」を締結しなければならない。なお、P F I 事業者は、県に対し、別紙5記載の建替住棟等の所有権移転・引渡しの日の前日までに、「住宅建設瑕疵担保保証金」を供託する場合は供託所の所在地、名称、建設瑕疵負担割合等を記載した説明書を提出し、「住宅建設瑕疵担保責任保険契約」を締結する場合は保険証書の原本を提示した上で、原本に基づき正写したことに相違ない旨を記載したその写しを提出して、それぞれその履行について報告しなければならない。
- 10 P F I 事業者は、建替住棟等の所有権移転・引渡しの日から、別途県がP F I 事業者と協議の上定める日までの間(ただし、2年間を下回らないものとする。)、建替住棟等の不具合に関する建替住棟等の入居者からの申し出があり、県が対応を指示した場合には、直ちに現場確認を行い、必要な調整や入居者対応等の初期対応を行った上で、その内容及び結果を県に報告するものとする。
- 11 前項の現場確認の結果、修補を要することが判明した場合において、それが前条第1項に定める契約不適合に該当する場合には、P F I 事業者は、速やかに然るべき修補を行った上で、県に報告するものとする。ただし、県が修補に代えてP F I 事業者に対する損害賠償を選択した場合はこの限りではない。また、P F I 事業者が修補を行った場合であっても、県が前条第1項に従い、P F I 事業者に対する損害賠償を請求することは妨げられない。

#### (一年点検)

第41条 P F I 事業者は、建替住棟等の引渡し後、1年経過した時点で、建替住棟等の住戸の外部施設の点検を県の立ち合いのもとで実施する。

- 2 P F I 事業者は、建替住棟等の引渡し後、1年経過するまでの間、県が移転対象世帯その他新築住宅に居住する者から建替住棟等の不具合に関する情報を得た場合に随時行う確認作業に立ち会わなければならない。
- 3 前2項のP F I 事業者立ち会いによる点検等の結果、施工上の契約不適合若しくは瑕疵が確認された場合は、P F I 事業者は、P F I 事業者の責任及び費用負担により当該契約不適合若しくは瑕疵を修補し、県に報告するものとする。ただし、県が修補に代えてP F I 事業者に対する損害賠償を選択した場合はこの限りではない。また、P F I 事



業者が修補を行った場合であっても、県がP F I 事業者に対し損害賠償を請求することは妨げられないものとする。

## 第7章 サービス対価の支払い

(建替住棟等の整備に係る対価の支払い)

第42条 建替住棟等の整備に係る対価は、金●,●●●,●●●,●●●円(うち取引に係る消費税及び地方消費税相当額金●●●,●●●,●●●円を含む。)とし、その内訳は別紙2記載の業務ごとに以下のとおりとする。ただし、次項の定めるところにより対価の調整がなされた場合には、当該調整がなされた金額とする。

- |                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| (1) 事業計画策定業務        | 金●,●●●,●●●,●●●円 |
| (2) 建替住棟等整備業務       | 金●,●●●,●●●,●●●円 |
| 1) 事前調査に関する業務       | 金●,●●●,●●●,●●●円 |
| 2) 既存住棟等の解体撤去に関する業務 | 金●,●●●,●●●,●●●円 |
| 3) 建替住棟等の整備に関する業務   | 金●,●●●,●●●,●●●円 |
| 4) その他事業実施に必要な業務    | 金●,●●●,●●●,●●●円 |

2 県は、前項の建替住棟等の整備に係る対価のうち、第44条(対価の一部支払)により一部支払をした費用を除いた部分を、PFI事業者から県の定める様式による請求書の提出を受けた日から30日以内にPFI事業者を支払うものとする。なお、前項記載の対価については、別紙6の定めるところに従い、調整するものとする。

3 前項の支払いは、代表企業の指定する銀行預金口座に振り込み送金する方法により支払うものとする。

(保証契約の変更)

第43条 PFI事業者は、建替住棟等の整備に係る対価が変更された場合において、第70条(契約保証金等)第1項の履行保証保険契約を変更したときは、変更後の保険証券を直ちに県に提出しなければならない。

2 PFI事業者は、工期の変更が行われたときは、県に代わりその旨を保証事業会社に直ちに通知するものとする。

(対価の一部支払い)

第44条 PFI事業者は、特定事業の完了前に、建替住棟等の整備に係る対価のうち、請求時の出来形に相応する費用(以下「出来形部分」という。)の10分の9以内の額(対価の一部支払後の残額は支払留保分とする。)について、一部支払を請求することができる。ただし、当該請求時までに建替住棟等における次の各号に掲げる業務が完了し、その完了を県が確認した場合は、当該業務に係る費用については、その全額を請求することができることとする。また、PFI事業者は、この請求を必ず各年度末に行うものとし、そのほか各年度内において2回を上限とし行うことができるものとする。

- (1) 建替住棟等の基本設計業務又は実施設計業務
  - (2) 設計住宅性能評価又は建設住宅性能評価の取得業務
  - (3) 建替住棟等の整備に関する業務（前2号を除く。）
  - (4) 既存住棟等の解体撤去に関する業務
- 2 PFI事業者は、建替住棟等の整備に係る対価について一部支払を請求しようとするときは、あらかじめ、当該請求に係る出来形部分の確認を県に請求しなければならない。
- 3 県は、前項の場合において、当該請求を受けた日から14日以内に、PFI事業者の立会いの上、前項の確認を行い、当該確認の結果を事PFI業者に通知しなければならない。この場合において、県は、必要があると認めるときは、その理由をPFI業者に通知して、出来形部分を最小限度破壊して確認することができる。なお、県は、本項による確認を行ったことを理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。
- 4 前項の場合において、確認又は復旧に直接要する費用は、PFI事業者の負担とする。
- 5 PFI事業者は、第3項の規定による通知があったときは、対価の一部支払を請求することができる。この場合においては、県は、当該請求を受けた日から30日以内に一部支払金を支払わなければならない。
- 6 前項の規定により一部支払金の支払があった後、再度の対価の一部支払の請求をする場合においては、その支払額は、第1項記載の額から、既に一部支払した額を控除した額とする。

#### (債務負担行為に係る契約の特則)

- 第45条 債務負担行為に係る契約において、各会計年度における建替住棟等の整備に係る対価の支払いの限度額は、各年度における歳出予算の範囲内とする。
- 2 県は、予算上の都合その他必要があるときは、前項の支払いの限度額の変更をPFI事業者に対して請求することができるものとし、県は、PFI事業者と協議を行ったうえで、前項の支払いの限度額を変更できるものとする。
- 3 PFI事業者は、前会計年度において前条第1項及び第6項の規定により請求することができる額が、前会計年度において第1項に規定する支払いの限度額を超えた場合においては、当該会計年度の当初に当該超過額について、県と協議を行ったうえで、前条第1項ただし書にかかわらず対価の一部支払いを請求することができる。この場合においては、県は、当該請求を受けた日から30日以内に一部支払金を支払わなければならない。
- 4 PFI事業者は、前項の一部支払いについて、当該会計年度の予算の執行が可能となる時期以前に請求することはできない。

## 第8章 余剰地活用業務

(余剰地活用業務)

第46条 県及び余剰地活用企業は、次条の規定により、余剰地の対価が確定した後、別途余剰地売買契約を締結する。ただし、別紙15の規定による協議不調の場合、県は余剰地活用企業に余剰地を売却せず、県において活用又は売却を行うとともに本契約に定められた余剰地活用業務は中止とする。

2 次条の余剰地の対価の納付を受けた場合、県は、余剰地の引渡し日までに、余剰地を余剰地活用企業に引渡すものとする。

(余剰地の面積及び売買代金の確定)

第47条 余剰地購入の提案価格は金●, ●●●, ●●●●円、余剰地の提案面積は●, ●●●  
㎡とする。

2 余剰地活用企業は、県が実施する補正時までに、余剰地全体についての確定測量及び分筆登記を完了し、県に対し、余剰地全体の確定測量図を提出する。

3 売買代金は、別紙15の方法により補正の上確定する。

(余剰地の整備等)

第48条 余剰地活用企業は、自らの責任と費用負担（かかる費用負担には、余剰地への導入施設及び関連公共施設の整備、賃借、委託、販売等に係る費用の負担を含むが、これらに限られない。）において、法令及び業務水準を遵守のうえ、業務を遂行するものとし、余剰地活用業務に関する県の余剰地活用企業への通知や文書の交付その他の連絡は余剰地活用企業（複数ある場合には余剰地活用代表者）に対して行えば足りるものとする。なお、本事業の事業期間の満了までに、余剰地内の施設整備を完了し、提案書に定める指定用途により、事業完了後5年間（以下「用途指定期間」という。）は施設用途を継続することを要する。

2 余剰地活用企業は、余剰地を本契約、入札説明書等質問回答、入札説明書等、要求水準書及び提案書に従って整備しなければならない。ただし、近隣住民等との協議及びこれを受けての行政との協議による指導により修正する場合はこの限りでない。

3 余剰地活用企業は、余剰地への導入施設及び関連公共施設の整備に関する近隣住民等との協議、調整や電波障害、騒音、日照障害等に関し、自己の責任において必要な措置を講じなければならない。

4 余剰地活用企業は、本章の規定の一にでも違反した場合、県がPFI事業者に対する相当期間の通知・催告をしたうえで、PFI事業者が相当期間内にその違反を是正しない

ときは、県に対し、前条（余剰地の面積及び売買代金の確定）に定める余剰地の対価の100分の10に相当する額を違約金として支払わなければならない。県に当該違約金を超える損害がある場合には、余剰地活用企業は県に対し、その超える部分の損害を賠償しなければならない。

（余剰地に係る整備条件の変更）

第49条 余剰地活用企業は、余剰地への導入施設及び関連公共施設の整備の完成前に、余剰地の全部又は一部につき、やむを得ない理由により、前条第2項に定める整備条件の変更を必要とするときは、予め県の承諾を得なければならない。

（余剰地に係る損害賠償）

第50条 県が第46条（余剰地活用業務）に示す余剰地売買契約の規定に基づき買戻権を行使した場合並びに余剰地活用企業が県に損害を与えたときは、第48条（余剰地の整備等）第4項に定める違約金及び次項に定める使用料相当損害金のほか、かかる違約金及び使用料相当損害金を超える損害がある場合には、余剰地活用企業は県に対し、その超える部分の損害を賠償しなければならない。

2 余剰地活用企業は、県が余剰地売買契約の規定に基づき買戻権を行使したとき、又は、第64条（PFI事業者による契約解除）による場合を除き、本契約の全部又は一部の解除により余剰地売買契約も解除されたときは、第46条（余剰地活用業務）の規定に従ってPFI事業者が余剰地の所有権移転・引渡しを受けた日から余剰地売買契約に規定する義務を完全に履行して余剰地を県に返還する日までの期間に応じて余剰地の対価に年利10%の割合を乗ずることにより計算（1年を365日として日割り計算）した使用料相当額を損害金として県に支払わなければならない。

（変更等承諾手続）

第51条 県は、余剰地活用企業の要請があり、余剰地活用業務の円滑な遂行のためやむを得ないと認める場合、第三者が新たな余剰地活用企業として追加的に本契約の当事者となることを認めることができる。

2 余剰地活用企業は、本契約の定めるところにより県の承諾を必要とする行為を行うときは、事前にその理由等を記載した書面により、県に申請し、県の承諾を得なければならない。

## 第9章 不可抗力及び法令変更

(不可抗力)

第52条 県又はPFI事業者は、本契約の締結日後に不可抗力により、本契約に基づく自己の債務を本契約どおりに履行することができなくなった場合、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちにこれを相手方に通知（以下、本条及び次条において「履行不能通知」という。）し、当該債務が不可抗力により履行不能であるとの相手方の確認を得るものとする。当該履行不能通知を受けた相手方は、速やかに確認結果を通知（以下本条において「履行不能確認通知」という。）するものとする。

2 前項の場合において、その相手方から履行不能確認通知を受けた県又はPFI事業者は、当該履行不能な債務について本契約に基づく履行期日における履行義務を免れ、同時に当該義務に対応する対価支払請求権も消滅するものとする。ただし、不可抗力により相手方に発生する損害を最小限にするように努力しなければならない。

(不可抗力による損害等)

第53条 県及びPFI事業者は、前条の規定による履行不能通知を受けた場合、当該不可抗力に対応するため、双方協議の上、直ちに建替住棟等の設計、本件工事、別紙5記載の建替住棟等の所有権移転・引渡し日、建替住棟等の整備に係る対価等の必要事項につき、本契約の変更を行う。

2 本契約の締結後、不可抗力事由により、建替住棟等整備業務に関し、県、PFI事業者又は第三者に生じた合理的な追加費用又は損害（以下本項においてこれらをあわせて「損害等」という。）については、PFI事業者は、損害等のうち、契約金額の1%に至るまでの金額を負担し、これを超える金額については県が負担する。ただし、不可抗力事由に関して保険金がPFI事業者に支払われた場合には、当該保険金額相当額のうち契約金額の1%を超える部分は県の負担部分から控除する。

(不可抗力による解除)

第54条 本契約の締結後、不可抗力により本事業の継続が不能となった場合又は本事業の継続に過分の費用を要する場合、県は、PFI事業者と協議を行ったうえで、本契約を解除できる。

2 前項により本契約が解除される場合において、建替住棟等について第37条（所有権移転・引渡し）による所有権移転・引渡しが既に完了している場合、当該完了している部分については、本契約の解除の影響を受けないものとし、県は、第42条（建替住棟整備等に係る対価の支払い）の定めに従い、建替住棟等の整備に係る対価のうち該当部分に相当する金額を支払うものとする。

3 第1項により本契約が解除される場合において、建替住棟等整備業務で第37条（所有権移転・引渡し）による所有権移転・引渡しが完了していないものについては、県は、PFI事業者が既に履行した業務に相当する対価（建設中の建替住棟等の出来形に相当する分）から第44条（対価の一部支払い）により一部支払をした費用を除いた額を支払うものとし、その余の対価の支払いは免れるものとする。ただし、PFI事業者が不可抗力に起因して当該出来形に関して保険金を受領し、又は受領する場合には、県は当該保険金額を控除した金額をPFI事業者を支払えば足りるものとする。

（法令変更）

第55条 県又はPFI事業者は、本契約の締結日後に法令が変更されたことにより、本契約に基づく自己の債務を本契約どおりに履行することができなくなった場合、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちにこれを相手方に通知（以下本条及び次条において「履行不能通知」という。）し、当該債務が法令変更により履行不能であるとの相手方の確認を得るものとする。当該履行不能通知を受けた相手方は、速やかに確認結果を通知（以下本条において「履行不能確認通知」という。）するものとする。

2 前項の場合において、その相手方から履行不能確認通知を受けた県又はPFI事業者は、当該履行不能な債務について本契約に基づく履行期日における履行義務を免れ、同時に当該義務に対応する対価支払請求権も消滅するものとする。ただし、法令変更により相手方に発生する損害を最小限にするように努力しなければならない。

（法令変更による追加費用）

第56条 県及びPFI事業者は、前条の規定による履行不能通知を受けた場合、当該法令変更に対応するため、双方協議の上、直ちに建替住棟等の設計、本件工事、別紙5記載の建替住棟等の所有権移転・引渡し日、建替住棟等の整備に係る対価等の必要事項につき、本契約の変更を行う。

2 本契約の締結後に行われた法令変更により追加費用が生じる場合で、建替住棟等整備業務に直接関係する法令の変更の場合（消費税及び地方消費税その他類似の税制度の新設・変更による場合を含む。）は県が合理的範囲の追加費用を負担し、それ以外の法令の変更の場合はPFI事業者が追加費用を負担しなければならない。

（法令変更による協議解除）

第57条 本契約の締結後に行われた法令変更により、本事業の継続が不能となった場合又は本事業の継続に過分の費用を要する場合、県は、PFI事業者と協議を行ったうえで、本契約を解除できる。

2 前項により本契約が解除される場合の措置については、第54条（不可抗力による解除）第2項及び第3項を準用する。



## 第 10 章 事業期間及び契約終了

(事業期間)

第 58 条 本契約の事業期間は、本契約書記載のとおり、本契約として効力を生じたときから、本事業が完了するまでとする。

(県による完了確認)

第 59 条 P F I 事業者は、本事業が完了したときは、県に完了報告書を提出するものとする。

- 2 県は、前項の完了報告を受けた場合、本事業に関する完了確認を P F I 事業者立会いの上で実施しなければならない。
- 3 完了確認の結果、本事業の実施状況が、県の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等、要求水準書又は事業提案書等の内容を逸脱していることが判明した場合、県は、判明した事項の具体的内容を明らかにし、P F I 事業者に対し期間を定めてその是正を求めることができ、P F I 事業者は自らの費用をもってこれに従わなければならない。P F I 事業者は、当該是正の完了後速やかに、県に是正の完了を報告しなければならない。
- 4 前項の是正要求に対し、P F I 事業者は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、県は是正要求を撤回又は変更する。
- 5 県は、P F I 事業者が第 3 項の是正の完了を報告した日から 14 日以内に、再完了確認を実施するものとする。当該再完了確認の結果、本事業の実施状況がなおも県の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等、要求水準書又は事業提案書等の内容を逸脱していることが判明した場合の取扱いは、前 2 項の定めるところに準じるものとする。

(県による完了確認書の交付)

第 60 条 県が前条第 2 項に定める本事業についての完了確認を実施し、前条第 3 項の規定に基づく是正を求めず、若しくは前条第 4 項の規定に基づき是正要求を撤回した場合、又は前条第 5 項に定める再完了確認を実施し、前条第 3 項の規定に基づく是正を求めず、若しくは前条第 4 項の規定に基づき是正要求を撤回した場合には、県は P F I 事業者に対して本事業の完了確認書を交付する。

- 2 県は、前項の完了確認書の交付を行ったことを理由として、本事業の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

(県による任意解除)

第 61 条 県は、P F I 事業者に対して、180 日以上前に通知を行うことにより、特段の理由を有することなく本契約の全部又は一部を解除することができる。

(県による契約解除)

第 62 条 県は、P F I 事業者又は構成企業が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当するときは、何らの催告なく、本契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、建替住棟等整備業務について当該業務の全部が終了している場合には、解除の効力は当該業務に関する契約に影響を及ぼさないものとする（この場合でも第 67 条（県の損害賠償請求等）は適用される）。

- (1) その責めに帰すべき事由により、本契約の全部又は一部の履行が不能となったとき。
- (2) その責めに帰すべき事由により、別紙 5 記載の建替住棟等の所有権移転・引渡し日より 3 ヶ月以内に建替住棟等が完成しないとき又は完成する見込みがないと明らかに認められるとき。
- (3) その責めに帰すべき事由により、本件工事が 30 日以上中断されたとき又は本事業を放棄したと認められるとき。
- (4) 第 74 条（契約上の地位の譲渡）の規定に違反して契約代金債権を譲渡したとき。
- (5) 引き渡された建替住棟等に契約不適合がある場合において、その不適合が建替住棟等を除却した上で再び建設しなければ、契約の目的を達成することができないものであるとき。
- (6) P F I 事業者が建替住棟等の完成の債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- (7) P F I 事業者の債務の一部の履行が不能である場合又は P F I 事業者がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約をした目的を達することができないとき。
- (8) 建替住棟等の性質や当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければ契約をした目的を達することができない場合において、P F I 事業者が履行をしないでその時期を経過したとき。
- (9) その他、入札説明書に規定する「入札参加者の備えるべき参加資格要件」について満たさなくなったとき。
- (10) 前各号に掲げる場合のほか、P F I 事業者がその債務の履行をせず、県が次項の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。

- (11) 第64条（PFI事業者による契約解除）の規定によらないでこの契約の解除を申し出たとき。
- 2 県は、PFI事業者又は構成企業が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当するときは、PFI事業者に対し、30日以上期間を設けて催告を行った上で、本契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、建替住棟等のうち一部又は全部の所有権移転・引渡しを終了している場合には、解除の効力は当該部分に関する契約に影響を及ぼさないものとする（この場合でも第67条（県の損害賠償請求等）は適用される）。
- (1) 設計又は本件工事に着手すべき期日を過ぎても設計又は本件工事に着手せず、30日以上期間を設けて催告を行ってもなお設計又は本件工事に着手せず、かつ当該遅延について県が満足すべき合理的な説明がなされないとき。
- (2) 工事期間内に完成しないとき又は工事期間経過後相当の期間内に本件工事を完成する見込みがないと認められるとき。
- (3) 県の承諾なく、事業用地を本事業の遂行以外の目的に使用し、利益及び利便を得たとき又は形質を変更したとき。
- (4) 正当な理由がなく、第39条（契約不適合責任）第1項の履行の追完がなされないとき。
- (5) 契約の履行につき不正行為があったとき。
- (6) 県又はその補助者が行う監督又は検査に際し、その職務執行を妨げたとき。
- (7) 前各号に掲げる事由のほか、本契約又は本契約に基づく合意事項のいずれかに違反し、その違反により契約の目的を達することができないと認められるとき。
- 3 県は、構成企業又は構成企業が構成事業者である事業者団体（以下「構成企業等」という。）が、本契約に関し、次の各号に掲げるいずれかの事由に該当した場合、直ちに本契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、建替住棟等のうち一部又は全部の所有権移転・引渡しを終了している場合には、解除の効力は当該部分に関する契約に影響を及ぼさないものとする（この場合でも第68条（談合その他不正行為に係る賠償金の支払い）は適用される）。
- (1) 公正取引委員会が、構成企業等に違反行為があったとして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。以下「独占禁止法」という。）第7条第1項若しくは第2項（第8条の2第2項及び第20条第2項において準用する場合を含む。）、第8条の2第1項若しくは第3項、第17条の2又は第20条第1項の規定による命令（以下「排除措置命令」という。）を行い、当該排除措置命令が確定したとき。
- (2) 公正取引委員会が、構成企業等に違反行為があったとして独占禁止法第7条の2第1項（第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。）及び第7条の9第1項の規定による課徴金の納付命令（以下「納付命令」という。）を行い、当該納付

命令が確定したとき（確定した当該納付命令が独占禁止法第 63 条第 2 項の規定により取り消された場合を含む。）。

(3) 公正取引委員会が、構成企業等に独占的状态があつたとして独占禁止法第 8 条の 4 第 1 項の規定による命令（以下「競争回復措置命令」という。）を行い、当該競争回復措置命令が確定したとき。

(4) 構成企業等（法人にあつては、その役員又は使用人を含む。）の刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 96 条の 6 又は独占禁止法第 89 条第 1 項若しくは第 95 条第 1 項第 1 号に規定する刑が確定したとき。

(5) 構成企業等（法人にあつては、その役員又は使用人を含む。）の刑法第 198 条の規定による刑が確定したとき。

4 県は、構成企業が、次の各号に掲げるいずれかの事由に該当した場合（構成企業が共同企業体であるときは、その構成企業のいずれかの者が該当する場合を含む。）、直ちに本件契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、建替住棟等のうち一部又は全部の所有権移転・引渡しを終了している場合には、解除の効力は当該業務に関する契約に影響を及ぼさないものとする（この場合でも第 67 条（県の損害賠償請求等）は適用される）。

(1) 構成企業又はその役員等（構成企業の役員又はその支店若しくは営業所（常時工事の請負契約を締結する事務所をいう。）を代表する者をいう。以下、本条において同じ。）が暴力団又は暴力団員等であると認められるとき。

(2) 暴力団員等が顧問に就任するなど事実上、経営に参加していると認められるとき。

(3) 構成企業又は役員等が業務に関し、不正に財産上の利益を得るため、又は債務の履行を強要するために暴力団又は暴力団員等を使用したと認められるとき。

(4) 構成企業又は役員等がいかなる名義をもってするかを問わず、暴力団又は暴力団員等に対して、金銭、物品その他の財産上の利益を不当に与えたと認められるとき。

(5) 構成企業又は役員等が暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

(6) 下請け契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約にあたり、その相手方が前各号に規定する行為を行う者等であると知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

(7) 構成企業又は役員等が、第 1 号から第 5 号のいずれかに該当する者を下請け契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合（前号に該当する場合を除く。）に、県が構成企業又はその役員等に対して当該契約の解除を求め、構成企業又はその役員等がこれに従わなかったとき。

- (8) 暴力団又は暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる者に契約代金債権を譲渡したとき。
- 5 本条による解除がなされた場合において、既に県に提出されていた建替住棟等の設計図書及び竣工図書その他本契約に関して県の要求に基づき作成された一切の書類について、県は、県の裁量により無償にて利用する権利権限を有し、これにつきPFI事業者は、一切の異議を申し立てないものとする。設計図書の内容が、PFI事業者、構成企業又はその他の第三者が特許権を保有する工法を採用しないと実現できない場合にあっては、PFI事業者は当該企業から、県が設計図書の内容を実現する限りにおいて当該特許権を無償で使用することができるようにしなければならない。
- 6 県は、PFI事業者の本条の解除原因が認められる場合又はそのおそれが生じた場合、本事業の目的が実質的に達成できるように、本条の解除原因が生じていない構成企業と、本事業の継続について協議を行う等の合理的な措置を講じることができる。
- 7 本条により県が本契約の全部又は一部に関する契約を解除した場合、第1項から第4項において解除の効力の影響が及ばないとされるものを除き、県は遡及的に解除された契約の内容に係る対価支払い義務を免れる。
- 8 本条により本契約の全部又は一部に関する契約が解除された場合、第1項から第4項において解除の効力の影響が及ばないとされるものを除き、PFI事業者はその費用と責任において、原則として、速やかに事業用地を更地に回復して（ただし、既存住棟等の解体工事に着手する前に契約解除された場合については、更地にすることを要しない。）、県に返還しなければならない。また併せてPFI事業者は県に対して解除の対象となった契約に係る業務について既に県から受領した対価がある場合には、これに受領時からの年利2.5%により計算（1年を365日として日割り計算）した利息を付して直ちに県に返還するものとする。
- 9 前項にかかわらず、県は解除後、建設中の建替住棟等の出来形の譲り受けを求めることができる。
- 10 前項により県が譲り受けを求めた場合には、PFI事業者は、当該出来形を現状のまま、県に引き渡すものとする。
- 11 前項の場合には、県は、その出来形に相当する金額から第44条（対価の一部支払い）により一部支払をした費用を除いた額をPFI事業者に対して支払うものとし、この支払が完了した時点で当該出来形の所有権は県に移転するものとする。当該支払方法については、PFI事業者と協議の上、県が決定するものとするが、別紙6に準じて解除時以降、代金支払までの間の物価変動による調整を行うものとする。
- 12 前項の場合、PFI事業者は、県に対し、別紙11に記載する当該出来形の竣工図書を提出しなければならない。また、県は、必要があると認めるときは、その理由を特定PFI事業者へ通知して、出来形を最小限破壊して検査することができるものとする。

- 13 P F I 事業者は、本条により本契約が解除された場合、事業用地に P F I 事業者が所有又は管理する工事材料、建設機械器具その他の物件（第 24 条（第三者への委託）の規定に基づく第三者の所有又は管理するこれらの物件を含む。以下同じ。）があるときは、当該物件の処置について県の指示に従わなければならない。
- 14 前項の場合において、P F I 事業者が正当な理由なく、相当の期間内に当該物件の処置につき県の指示に従わないときは、県は、P F I 事業者に代わって当該物件を処分し、事業用地を原状回復し又は片付けその他適当な処置を行うことができる。この場合においては、P F I 事業者は、県の処置について異議を申し立てることができず、また、県の処置に要した費用を負担しなければならない。
- 15 県は、P F I 事業者が本事業につき請負又は受託させる第三者が、第 3 条（事業遂行の指針）第 7 項に違反し、入札説明書の V 2 「入札参加者の構成企業の参加資格要件（共通事項）」に規定されている非該当でなければならない事由のうち（4）又は（8）及び（9）のいずれかの事由に該当する第三者が本事業の一部でも請け負い、又は受託していることが判明した場合、P F I 事業者に対し、期限を定めて、当該第三者との間の契約を解除させる等、当該第三者が本事業に直接又は間接に関与しないようにする措置をとるよう指示することができる。P F I 事業者が定められた期限までにかかる指示に従わない場合、県は、本契約の全部又は一部を解除することができるものとする。ただし、建替住棟等のうち一部又は全部の所有権移転・引渡しを終了している場合には、解除の効力は当該部分に関する契約に影響を及ぼさないものとする（この場合でも第 67 条（県の損害賠償請求等）は適用される）。

（県の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限）

- 第 63 条 前条第 1 項各号又は第 2 項各号に定める場合が県の責めに帰すべき事由によるものであるときは、県は、前条第 1 又は第 2 項の規定による契約の解除をすることができない。

（P F I 事業者による契約解除）

- 第 64 条 P F I 事業者は、県が本件契約に違反したときは、相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、本契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。
- 2 建替住棟等のうち一部又は全部の所有権移転・引渡しを終了している場合には、解除の効力は当該部分に関する契約に影響を及ぼさないものとする。

(P F I 事業者の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限)

第 65 条 前条第 1 項に定める場合が P F I 事業者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、P F I 事業者は、前条各項の規定による契約の解除をすることができない。

(契約解除に際しての措置)

第 66 条 第 61 条 (県による任意解除) 又は第 64 条 (P F I 事業者による契約解除) の規定に基づき建替住棟等の完成前に本契約が解除された場合、県は、P F I 事業者がすでに履行した債務に相当する対価 (出来形に相当する分を含む。) を支払うものとし、その余の対価の支払いは免れるものとする。ただし、P F I 事業者は県に対して次条第 4 項による損害賠償請求を行うことを妨げない。

2 前項の対価を支払った場合、建設中の建替住棟等の出来形の所有権は県に移転するものとする。

3 第 1 項の対価全額の支払いを受けた場合、P F I 事業者は、県に対し、別紙 11 に記載する当該出来形の竣工図書を提出しなければならない。また、県は、必要があると認められるときは、その理由を P F I 事業者に通知して、出来形を最小限破壊して検査することができるものとする。

4 P F I 事業者は、第 61 条 (県による任意解除) 又は第 64 条 (P F I 事業者による契約解除) の規定に基づき建替住棟等の完成前に本契約が解除された場合、事業用地に P F I 事業者が所有又は管理する工事材料、建設機械器具その他の物件 (第 24 条 (第三者への委託) の規定に基づく第三者の所有又は管理するこれらの物件を含む。以下同じ。) があるときは、当該物件を速やかに撤去するものとする。

5 建替住棟等の完成後にこの契約が解除された場合は、解除に伴い生じる事項の処理については県及び P F I 事業者が民法の規定に従って協議して決める。

(県の損害賠償請求等)

第 67 条 県は、P F I 事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。

(1) 工事期間内に本件工事を完成することができないとき。

(2) この建替住棟等に契約不適合があるとき。

(3) 第 62 条 (県による契約解除) 第 1 項、第 2 項又は第 4 項の規定により、建替住棟等の完成後にこの契約が解除されたとき。

(4) 前 3 号に掲げる場合のほか、債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるとき。

2 次の各号のいずれかに該当するときは、前項の損害賠償 (第 68 条 (談合その他不正行為に係る賠償金の支払い) の規定による損害賠償を除く。) に代えて、P F I 事業者

は、契約金額（ただし、建替住棟等の所有権移転・引渡しを終了している場合には、建替住棟等整備費相当額を控除する。）の100分の10に相当する額を違約金として県の指定する期間内に支払うものとする。ただし、県が被った損害の額が当該違約金を超過する場合は、県は、かかる超過額について別途PFI事業者に損害賠償請求を行うことができる。県は、第70条（契約保証金等）の規定により納付された契約保証金又はこれに代わる担保をもって、違約金等に充当することができるものとする（第62条（県による契約解除）第4項の規定により、この契約が解除された場合を除く。）。

(1) 第62条（県による契約解除）第1項、第2項、第3項又は第4項の規定により建替住棟等の完成前にこの契約が解除されたとき。

(2) 建替住棟等の完成前に、PFI事業者がその債務の履行を拒否し、又はPFI事業者の責めに帰すべき事由によってPFI事業者の債務について履行不能となったとき。

3 第62条（県による契約解除）による契約の解除の場合において、建設中の建替住棟等の出来形評価額が出来形相当額を下回っている場合には、当該差額は県の損害の一部を構成し、前項に規定する損害賠償請求の対象になるものとする。

4 第61条（県による任意解除）又は第64条（PFI事業者による契約解除）による契約の解除の場合は、県はPFI事業者が被った損害について、合理的な範囲で負担する。ただし、この場合、PFI事業者は被った損害を裏付ける資料を県に提出しなければならない。

5 構成企業のいずれかについて破産手続開始の決定があった場合における破産法（平成16年法律第75号）の規定により選任された破産管財人、更生手続開始の決定があった場合における会社更生法（平成14年法律第154号）の規定により選任された管財人、再生手続開始の決定があった場合における民事再生法（平成11年法律第225号）の規定により選任された管財人や再生債務者が本契約を解除した場合についても、第2項第2号と同様とする。

6 第1項各号又は第2項各号に定める場合（前項の規定により第2項第2号に該当する場合とみなされる場合を除く。）がこの契約及び取引上の社会通念に照らしてPFI事業者及び請負人（下請負人等を含む。）のいずれの責めにも帰することができない事由によるものであるときは、第1項及び第2項の規定は適用しない。

7 第1項第1号の場合に該当し、県が損害金を請求する場合の請求額は、契約金額から出来形部分に相応する請負代金額を控除した額（1,000円未満の端数金額及び1,000円未満の金額は切り捨てる。）につき、遅延日数に応じ、年14.5%の割合で計算した額とする。

8 前項の損害金に100円未満の端数があるとき、又は損害金が100円未満であるときは、その端数金額又はその損害金は徴収しないものとする。



9 第2項の場合（第62条（県による契約解除）第4項の規定により、この契約が解除された場合を除く。）において、第70条（契約保証金等）の規定により契約保証金の納付又はこれに代わる担保の提供が行われているときは、県は、当該契約保証金又は担保をもって同項の違約金に充当することができる。

（談合その他不正行為に係る賠償金の支払い）

第68条 PFI事業者は、第62条（県による契約解除）第3項各号のいずれかに該当するときは、県が本契約を解除するか否かにかかわらず、賠償金として、契約金額（ただし、建替住棟等の所有権移転・引渡しが終了している場合には、建替住棟等整備費相当額を控除する。）の20%に相当する額を県が指定する期限までに支払わなければならない。PFI事業者が本契約を履行した後も同様とする。ただし、第62条（県による契約解除）第3項第1号から第3号までのうち、排除措置命令、納付命令又は競争回復措置命令の対象となる行為が、独占禁止法第2条第9項に基づく不公正な取引方法（昭和57年6月18日公正取引委員会告示第15号）第6項に規定する不当廉売である場合その他県が特に認める場合は、この限りでない。なお、PFI事業者は前条第2項第1号の規定により違約金を支払うべき場合にも、本項の賠償金の支払いは免れない（以下、本条各項について同じ）。

2 PFI事業者は、第62条（県による契約解除）第3項第4号に該当し、かつ、次の各号に掲げる場合のいずれかに該当したときは、前項の規定にかかわらず、契約金額（ただし、建替住棟等の所有権移転・引渡しが終了している場合には、建替住棟等整備費相当額を控除する。）の30%に相当する額を支払わなければならない。

（1） 第62条（県による契約解除）第3項第2号に規定する確定した納付命令について、独占禁止法第7条の3の規定の適用があるとき。

（2） 第62条（県による契約解除）第3項第4号に規定する刑に係る確定判決において、構成企業が違反行為の首謀者であることが明らかになったとき。

（3） PFI事業者又は構成企業が県に談合その他の不正行為を行っていない旨の誓約書を提出しているとき。

3 前2項の規定にかかわらず、県は、県に生じた実際の損害額が同項に規定する賠償金の額を超える場合においては、PFI事業者に対しその超過分につき賠償を請求することができる。

（県のモニタリングの実施）

第69条 県とPFI事業者は、別紙13モニタリング方法に基づきモニタリング実施要領（以下、単に「モニタリング実施要領」という。）を作成するものとする。

- 2 県は、モニタリング実施要領に従い、P F I 事業者に対してモニタリング及び業務水準の未達成等に係る改善措置の要求を通知する。
- 3 P F I 事業者は、モニタリング実施要領に従い、要求水準等を満たしていることについてセルフモニタリングを行い、県へ報告等を行うものとする。また、P F I 事業者は、県によるモニタリングの実施に協力するものとし、改善措置要求があった事項について、改善措置を行う。
- 4 県は、前項の改善の措置を通知しても、要求水準が達成されないことが明らかになった場合は、県は当該部分の業務の対価を減額できるものとする。
- 5 県は、モニタリングの実施を理由として、本事業の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

## 第 11 章 契約保証金等

(契約保証金等)

第 70 条 P F I 事業者は、本業務の履行を確保するため、本契約の締結と同時に、次の各号のいずれかに掲げる保証を付さなければならない。ただし、第 5 号の場合においては、履行保証保険契約の締結後、直ちにその保険証券を県に提出しなければならない。

- (1) 契約保証金の納付
  - (2) 契約保証金に代わる担保となる有価証券の提供
  - (3) 本契約の不履行により生ずる損害金の支払を保証する銀行又は県が确实と認める金融機関の保証
  - (4) 本契約による債務の履行を保証する公共工事履行保証証券による保証を付すこと。
  - (5) 県を被保険者とする、本契約による債務の不履行により生ずる損害をてん補する履行保証保険契約を締結すること。
  - (6) P F I 事業者を被保険者とする履行保証保険契約を、設計企業、建設企業、工事監理企業の全部又は一部の者に締結させること。ただし、保険金請求権に、第 67 条（県の損害賠償請求等）第 2 項による違約金支払債務を被担保債務とする質権を県のために設定し、保険証券及び質権設定証書を県に提出する。かかる質権の設定の費用は P F I 事業者が負担する。
- 2 前項の保証に係る契約保証金の額、保証金額又は保険金額（第 5 項において「保証の額」という。）は、契約金額（ただし、建替住棟等の所有権移転・引渡しを終了している場合には、建替住棟等整備費相当額を控除する。）の 10 分の 1 以上とし、有効期間は本契約締結の日から別紙 5 記載の各業務の終了期限のうち最終のものに当たる日までとする。
- 3 P F I 事業者が第 1 項第 3 号から第 6 号までのいずれかに掲げる保証を付す場合は、当該保証は第 67 条（県の損害賠償請求等）第 5 項に規定する者による契約の解除の場合についても保証するものでなければならない。
- 4 第 1 項の規定により、P F I 事業者が同項第 2 号又は第 3 号に掲げる保証を付したときは、当該保証は契約保証金に代わる担保の提供として行われたものとし、同項第 4 号、第 5 号又は第 6 号に掲げる保証を付したときは、契約保証金の納付を免除する。
- 5 本事業に係る対価の変更があった場合には、保証金額が変更後の本事業に係る対価の 10 分の 1 に達するまで、県は保証の額の増額を P F I 事業者に請求することができ、P F I 事業者は保証の額の減額を県に請求することができる。

## 第 12 章 雑則

(協議)

第 71 条 県及び P F I 事業者は、必要と認める場合は適宜、本契約に基づく一切の業務に関連する事項につき、相手方に対し協議を求めることができる。

(特許権等の使用)

第 72 条 P F I 事業者は、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他の法令に基づき保護されている第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法等を使用する場合、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。ただし、上記使用が県の指示による場合で、かつ、P F I 事業者が当該指示の不適當なことを過失なくして知らなかったため県に対しその旨指摘できなかつた場合は、この限りでない。

(意匠の実施の承諾等)

第 73 条 P F I 事業者は、自ら有する登録意匠（意匠法（昭和 34 年法律第 125 号）第 2 条第 3 項に定める登録意匠をいう。）を設計に用い、又は成果物によって表現される構造物若しくは成果物を利用して完成した本件建築物（以下「本件構造物等」という。）の形状等について同法第 3 条に基づく意匠登録を受けるときは、県に対し、本件構造物等に係る意匠の実施を無償で承諾するものとする。

2 P F I 事業者は、本件構造物等の形状等に係る意匠登録を受ける権利及び意匠権を第三者に譲渡し、又は承継させてはならない。ただし、あらかじめ、県の承諾を得た場合は、この限りでない。

(契約上の地位の譲渡)

第 74 条 県及び P F I 事業者は、本契約に別段の定めのあるほか、相手方の承諾のある場合を除き、本契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡し、担保に提供し、又はその他の処分をしてはならない。

(遅延利息)

第 75 条 本契約に基づき行うべき支払が遅延した場合には、未払額につき延滞日数に応じ、本契約締結時における政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和 24 年法律第 256 号）第 8 条第 1 項に規定する率でそれぞれ計算した額の遅延利息を、相手方に請求することができる。ただし、この年率は、遅延利息支払時における政府契約の支払遅延防止等に関する法律第 8 条第 1 項に規定する率の改定に従い改定するものとする。

(秘密保持)

第 76 条 県及び P F I 事業者は、本契約の履行に際して知り得た相手方に係る秘密を自己の代理人、コンサルタント以外の第三者に漏洩したり、かかる秘密が記載された本件秘密文書等を滅失、毀損又は改ざんしてはならず、また、秘密及び本件秘密文書等を本契約等の履行以外の目的に使用してはならない。

2 県及び P F I 事業者は、自己の代理人及びコンサルタントをして、前項に違反させないようにしなければならない。

(秘密保持及び個人情報の保護等)

第 77 条 県及び P F I 事業者は、互いに本事業に関して知り得た相手方の営業上及び技術上の秘密に属する一切の事項及び情報（本事業に関して知る前に既に自ら保有しているもの、本事業に関して知る前に公知であったもの、本事業に関して知った後正当な権利を有する第三者から何らの秘密保持義務を課されることなく取得したものは除く）を自己の役員及び従業員、自己の代理人及びコンサルタント、又は自己の出資者、並びに本事業に関し P F I 事業者に融資する金融機関及びその代理人以外の第三者に漏らし、又は本契約の履行以外の目的に使用してはならない。ただし、県及び P F I 事業者が本契約又は法令等に基づき開示する場合、裁判所その他公的機関により開示が命ぜられた場合、P F I 事業者が相手方に守秘義務を負わせた上で本事業に関する資金調達に必要かつ合理的な範囲で開示する場合、又は相手方の書面による事前の承諾を得た場合はこの限りではない。

2 P F I 事業者は、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）、鳥取県個人情報保護条例（令和 4 年 12 月 26 日鳥取県条例第 29 号）及びその他個人情報の保護に関する全ての関係法令等を遵守し、本事業の業務を遂行するに際して知り得た個人情報を漏洩してはならない。

3 P F I 事業者は、鳥取県個人情報保護条例、鳥取県情報公開条例（平成 12 年 3 月 28 日鳥取県条例第 2 号）、県の定めるその他個人情報保護に関する基準に合致する個人情報の安全管理体制を維持する。

4 P F I 事業者は、本事業に関し業務を委託し、又は請け負わせる者に対して個人情報の取扱いを委託する必要がある場合は、それらの者に対し、本条の義務と同等以上の義務を遵守させなければならない。

5 P F I 事業者、又は本事業に関し業務を委託し、若しくは請け負わせる者が前 4 項の義務に違反したこと、又は、P F I 事業者、又は本事業に関し業務を委託し、若しくは請け負わせる者の責めに帰すべき事由に起因して個人情報の漏洩等の事故が発生したことによって、県が損害を被った場合、P F I 事業者は県に対し損害を賠償するとともに、県が指示する措置をとらなければならない。

(公租公課の負担)

第78条 この契約及びこれに基づき締結される合意に関連して生じる公租公課は、全てPFI事業者の負担とする。この場合において、県は、PFI事業者に対して本事業に係る対価並びにこれに対する消費税相当額及び地方消費税相当額を支払うほか、この契約に関連する全ての公租公課について、この契約に別段の定めのある場合を除き、負担しない。

(請求、通知等の様式その他)

- 第79条 本契約に基づく請求、通知、報告、説明、申出、届出、承諾、勧告、指導、催告、要請及び契約終了告知又は解除は、相手方に対する書面をもって行わなければならない。係る書面は本契約に記載された当事者の名称、所在地宛になされるものとする。
- 2 本契約の履行に関して、県及びPFI事業者間で用いる計算単位は、設計図書に特別の定めがある場合を除き、計量法（平成4年法律第51号）に定めるものとする。
  - 3 本契約上の期間の定めは、民法及び商法（明治32年法律第48号）が規定するところによるものとする。
  - 4 本契約の履行に関して、県及びPFI事業者間で用いる通貨単位は、日本円とする。

(準拠法)

第80条 本契約は、日本国の法令に準拠し、日本国の法令に従って解釈される。

(管轄裁判所)

第81条 本契約に関する紛争は、鳥取地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とするものとし、県及びPFI事業者は、同裁判所の専属的管轄に服することに合意する。

(定めのない事項)

第82条 本契約に定めのない事項について定める必要が生じた場合、又は本契約の解釈に関して疑義が生じた場合は、その都度、県及びPFI事業者が誠実に協議の上、これを定めるものとする。

## 別紙1 事業提案書等

事業提案書等とは以下の書類をいう。

### 1 入札参加資格確認審査申請時の提出書類

書類	様式
提出書類一覧表	様式2-1
入札参加表明書	様式2-2
入札参加資格確認審査申請書兼誓約書	様式2-3
構成企業一覧表（1/2・2/2）	様式2-4
委任状	様式2-5
設計企業に関する資格	様式2-6
工事監理企業に関する資格	様式2-7
建設企業（建築一般）に関する資格	様式2-8
建設企業（電気工事）に関する資格	様式2-9
建設企業（管工事）に関する資格	様式2-10
工事实績調書	様式2-11
余剰地活用企業に関する資格	様式2-12
暴力団対策に関する誓約書	様式2-13
その他の添付書類	様式2-14
構成企業の変更申請書兼誓約書	様式2-15
参加資格がないと認めた理由の説明要求書	様式2-16

### 2 第一次審査に関する提出書類及び入札関連書類並びに第二次審査に関する提出書類

第一次審査及び入札関連書類並びに第二次審査に関する提案書提出時に提出する書類は、下記のとおりとする。なお、詳細は、様式集を参照すること。

書類	様式
<b>第一次審査に関する提出書類（事業コンセプト及び事業理解度等）</b>	
事業提案書（一次選考用）（表紙）	様式4-1
事業提案書（一次選考用）	様式4-2
<b>第二次審査に関する提出書類（入札書等及び事業提案書）</b>	
<b>1. 入札書</b>	
提出書類一覧表（チェックリスト）	様式5-1
第二次審査提出書類提出書兼誓約書	様式5-2
入札書	様式5-3
入札金額内訳書	様式5-4
余剰地の提案価格について	様式5-5

書類	様式
収支計画	様式 5-6
資金調達計画	様式 5-7
<b>2. 事業提案書</b>	
事業提案提出書	様式 6-1
要求水準等の確認誓約書	様式 6-2
公営住宅等整備基準適合チェックリスト	様式 6-3
要求水準チェックリスト	様式 6-4
<b>3. 基本方針・実施体制等に関する提案</b>	
事業提案書（二次選考用）基本方針・実施体制等に関する提案（表紙）	様式 7-1
本事業に関する方針	様式 7-2
事業実施体制	様式 7-3
収支計画・事業の安定性・リスク管理	様式 7-4
スライド条項の対応についての提案	様式 7-5
地域経済等への貢献	様式 7-6
<b>4. 県営住宅の整備に関する提案</b>	
事業提案書（二次選考用）県営住宅の整備に関する提案（表紙）	様式 8-1
団地計画	様式 8-2
配置・住棟計画	様式 8-3
住戸計画	様式 8-4
木材活用計画	様式 8-5
維持管理への配慮	様式 8-6
ZEH・NEESTにするための配慮	様式 8-7
<b>5. 入居者移転計画・工事施工計画等に関する提案</b>	
事業提案書（二次選考用）入居者移転計画・工事施工計画等に関する提案（表紙）	様式 9-1
円滑な入居者移転計画・工期設定	様式 9-2
施工管理	様式 9-3
安全対策	様式 9-4
<b>6. 余剰地活用の計画に関する提案</b>	
事業提案書（二次選考用）余剰地活用の計画に関する提案（表紙）	様式 10-1
活用方針	様式 10-2
活用計画	様式 10-3
<b>第二次審査に関する提出書類（図面集）</b>	
<b>1. 県営住宅整備</b>	
事業提案書（二次選考用）図面集（表紙）	様式 11-1
建築計画概要・面積表	様式 11-2
仕上げ表	様式 11-3



書類	様式
全体配置図（外構計画含む）	様式 11-4
各階平面図	様式 11-5
タイプ別住戸配置図・タイプ別平面図	様式 11-6
立面図	様式 11-7
断面図	様式 11-8
構造計画図	様式 11-9
設備計画図	様式 11-10
工事計画図	様式 11-11
透視図（外観：鳥瞰、目線・内観：任意）	様式 11-12
<b>2. 余剰地活用</b>	
配置図（動線計画含む）	様式 12-1
平面図・立面図・透視図（外観：目線・内観：適宜）	様式 12-2

## 別紙2 本事業の事業範囲

### 1 事業計画策定業務

### 2 建替整備業務

#### (1) 事前調査に関する業務

- ① 測量調査
- ② 地質調査
- ③ 周辺家屋調査
- ④ 電波障害予測調査
- ⑤ アスベスト含有建材等の有害物質の使用状況調査
- ⑥ その他、本事業を実施する上で必要な調査

#### (2) 既存住棟等の解体撤去に関する業務

- ① 既存住棟等の残材撤去及び処分
- ② 既存住棟等の解体及び撤去設計
- ③ 既存住棟等の解体及び撤去工事
- ④ 既存住棟等の解体撤去に関する工事監理

#### (3) 建替住棟等の整備に関する業務

- ① 必要な許認可及び各種申請等の手続（整備に必要な関係機関等との協議、申請等の手続）
- ② 建替住棟等及び関連する公共施設の設計（基本設計、実施設計）
- ③ 建替住棟等及び関連する公共施設の建設工事
- ④ 建替住棟等及び関連する公共施設の工事監理
- ⑤ 設計住宅性能評価の取得
- ⑥ 建設住宅性能評価の取得
- ⑦ 化学物質の室内濃度調査
- ⑧ 先行見学用住戸の設置

#### (4) その他事業実施に必要な業務

- ① 周辺影響調査（風害調査等）
- ② 近隣対策・対応（地元説明会の開催、電波障害対策工事、周辺家屋補償等）
- ③ 事後対策（電波障害対策工事、風害調査及び風害対策、周辺家屋補償等）
- ④ 完成確認及び引渡し（確定地形測量を含む）
- ⑤ 1年点検の実施

- ⑥ 既存住棟等解体撤去後の既存仮囲い等の盛替え
- ⑦ 国費及び交付金等申請関係書類等の作成支援業務
- ⑧ 会計実地検査の支援業務（資料作成及び提供等）
- ⑨ その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

### 3 余剰地活用業務

余剰地活用企業は、活用用地を取得し、または、活用用地を賃借して自らの事業として民間施設等の整備、管理、運営等を行う業務、その他これらの業務を実施する上で必要な関連業務を行う。

別紙3 本事業用地

項目	概要
所在地	米子市彦名町 7615, 7647-2, 7647-3, 7647, 7617, 7617-2
敷地面積	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本団地全体敷地面積：20,742 m<sup>2</sup></li> <li>・うち本事業用地面積：8,587 m<sup>2</sup></li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・JR境線「河崎口駅」から道路距離で約1.1km</li> <li>・日ノ丸バス内浜線「県営住宅前」から道路距離で約100m</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>○景観規制：景観計画区域</li> <li>○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)</li> <li>○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。(市街化調整区域内であるが、建築の制限はなし)</li> </ul>

#### 別紙4 建替住棟の附帯施設等

- ① 駐車場
- ② 倉庫
- ③ 駐輪場
- ④ ごみ置場
- ⑤ 外灯
- ⑥ 植栽・敷地内通路等
- ⑦ 共同物置
- ⑧ 団地全体の案内看板等のサイン

別紙5 事業日程

本事業の業務内容	スケジュール
事業契約締結	令和 年 月頃
事前調査、設計、各種申請等の行政手続き	令和 年 月頃～令和 年 月頃
既存住棟等の解体撤去工事	令和 年 月頃～令和 年 月頃
建替住棟等の整備	令和 年 月頃～令和 年 月頃
建替住棟等の所有権移転・引渡し	令和 年 月頃
余剰地の引渡し日	令和 年 月頃
事業期間終了日	令和 年 月 日

## 別紙6 物価の変動等による建替住棟等整備費の調整

1 県又はPFI事業者は、本契約の締結日から引渡日（建替住棟等）の前日までの間において次の（1）から（4）のいずれかに該当すると判断した場合には、建替住棟等整備費のうち本件工事費の変更を相手方に請求して協議することができる。

（1） 頭書記載の期間内で本契約の締結日から実施設計完了前までに日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により本件工事費が不相当となったと認めた場合。

（2） 実施設計完了日から施設の引渡しの日までに特別な要因により、日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により本件工事費が不相当となったと認めた場合。

（3） 特別な要因により、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、本件工事費が不相当となったと認めた場合。

（4） 予期することができない特別の事情により、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、本件工事費が不相当となったと認めた場合。

2 県及びPFI事業者は、1（1）による請求があったときは、変動前残工事代金額（本件工事費から1（1）による請求時の出来形部分に相応する金額を控除した額をいう。以下同じ。）と変動後残工事代金額（変動後の賃金又は物価を基礎として算出した変動前残工事代金額に相応する額をいう。以下同じ。）との差額のうち変動前残工事代金額の1,000分の15以上で事業者提案により定めた率を超える額につき、本件工事費の変更に応じなければならない。なお、建替住棟等整備費の増額に係る協議を行う際は、PFI事業者が事前に要求水準の範囲内で設計変更を行なう等、建替住棟等整備費の縮減を行った上でなお変動前残工事代金額と変動後残工事代金額との差額のうち変動前残工事代金額の1,000分の15以上で事業者提案により定めた率を超える額につき、県は本件工事費の変更に応じることとする。

3 県及びPFI事業者は、1（2）による請求があったときは、変動前残工事代金額と変動後工事代金額との差額のうち変動前残工事代金額の1,000分の15以上で事業者提案により定めた率を超える額につき、本件工事費の変更に応じなければならない。

4 県及びPFI事業者は、1（1）及び（2）における変動前残工事代金額及び変動後残工事代金額を、1（1）及び（2）による請求があった日を基準とし、物価指数等に基づき、協議して定める。ただし、協議開始の日から2か月以内に協議が調わない場合には、県が変動前残工事代金額及び変動後残工事代金額を定め、PFI事業者に通知するものとし、PFI事業者はこれに従わなければならない。

5 1（1）及び（2）による請求は、本項の規定により本件工事費の変更を行った後再度行うことができる。この場合において、1（1）中「本契約の締結日」、同（2）

中「実施設計完了日」とあるのはそれぞれ「直前の本規定に基づく本件工事費変更の基準とした日」と読み替えるものとする。

6 県及びPFI事業者は、1 (1) から (4) における本件工事費の変更額及び変更時期を協議して定める。ただし、協議開始の日から2か月以内に協議が調わない場合には、県が変更額及び変更時期を定め（変更しない場合を含む。）、PFI事業者に通知するものとし、PFI事業者はこれに従わなければならない。

7 4及び6の協議開始の日は、県がPFI事業者の意見を聴いて定め、PFI事業者に通知する。ただし、県が、1 (1) から (4) のいずれかに基づく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、PFI事業者は、協議開始の日を定め、県に通知することができる。

8 建替住棟等整備費は、事業契約書等に基づいて決定される金額を基に物価変動率を勘案して改定するものとし、その改定方法については、提案書提出時の「建築費指数・工事原価－集合住宅（RC造）及び住宅（W造）」（一般財団法人建設物価調査会ウェブサイト）を用い、各工事の着工時期の同指数と比較して1.5%以上で事業者提案により定めた率を上回って変動した場合、その変動の差分に応じて対価の改定を行う。建替住棟等整備費の物価変動に基づくサービス対価の改定は、次式によって表されるものとする。

物価変動率＝【工事着工日の属する月の建築費指数】÷【提案書提出時の建築費指数】－1

※ 物価変動率に小数点以下第3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。

【物価変動率＞0.015の場合】

改定後の建替住棟等整備費＝提案時の建替住棟等整備費×(1+(物価変動率)－0.015)

【物価変動率＜－0.015の場合】

改定後の建替住棟等整備費＝提案時の建替住棟等整備費×(1+(物価変動率)+0.015)



## 別紙7 PFI事業者が解体設計・基本設計完了時に県に対し提出する設計図書

### 1 解体設計完了時

① 取りこわし図

② 仮設計画図

(乗入、搬出入経路の整備、仮囲い、足場、大型重機の搬出入計画(主動線～敷地外)、鉄道近接工事に関する仮設計画等)

### 2 基本設計完了時

① 表紙

② 目次

③ 附近見取図

④ 都市計画図

⑤ 土地利用現況図

⑥ 地区条件図

⑦ 基本構想図

⑧ 配置計画図

⑨ 日影図

⑩ 造成計画図

⑪ 平面図、立面図、断面図

⑫ 排水計画図

⑬ 給水計画図

⑭ ガス供給計画図

⑮ 電気・電話設備計画図

⑯ 仮設図

⑰ 緑化計画図

⑱ 計画概要書

⑲ 仕様概要書

⑳ ランニングコスト概算書

㉑ 比較検討書(環境負荷への配慮及び再生可能エネルギー等の活用等)

㉒ 各種技術資料、計算書等

㉓ 法令調査報告及び手続経過書

別紙8 PFI事業者が実施設計完了時に県に対し提出する設計図書

表紙		
図面リスト		
附近見取図		
配置図		
特記仕様書		
平面図		
求積図（建築基準法によるもの、公営住宅法によるもの）		
各室面積表		
鳥瞰パース図		
打合せ記録書		
建築主体工事	電気設備工事	機械設備工事
立面図	機器・器具リスト	機器・器具リスト
断面図	系統図	系統図
仕上表	配線図	配管図
建具表	分電盤リスト	詳細図
各伏図	詳細図	
矩計図		
各詳細図		
展開図		
外構平面図		
植栽計画図		
構造図		
杭伏図		
日影図		
面積表		
昇降機詳細図		

※ 提出図書の体裁及び部数等は、県の指示により提出すること（その他必要な事項等は協議による）。

※ 提出図書は、CAD データ及びPDF データを提出すること。

## 別紙9 付保すべき保険の内容

付保すべき保険の内容は、PFI事業者の提案によるものとするが、最低限、下記基準を満たす保険に加入するものとする。また、その他の保険については、PFI事業者で必要と判断するものに加入することとする。

- (1) 建設工事保険、組立保険又は土木工事保険（又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。）
  - ・建設工事保険：建物の建築を主体とする工事を対象とし、火災保険も含めるものとする（一部に付帯設備工事、土木工事を含む場合も対象とする。）。
  - ・組立保険：建物の付帯設備（電気設備、給排水衛生設備その他を含む。）又は機械、機械設備・装置その他あらゆる鋼構造物の組立、据付工事を主体とする工事を対象とする（一部に建築工事及び土木工事を含む場合も対象とする。）。
  - ・土木工事保険：土木工事を主体とする工事を対象とする（一部に建築工事及び設備工事を含む場合も対象とする。）。
- ① 保険契約者：PFI事業者又は請負人等
- ② 被保険者：PFI事業者又は請負人等及び県
- ③ 保険の対象：本件の事業契約の対象となっているすべての工事
- ④ 保険の期間：工事期間
- ⑤ 保険金額：工事完成価額（消費税及び地方消費税を含む。）とする。
- ⑥ 補償する損害：水災危険、火災事故を含む不測かつ突発的な事故による損害
- (2) 第三者賠償責任保険（又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。）
  - ① 保険契約者：PFI事業者又は請負人等
  - ② 被保険者：PFI事業者又は請負人等及び県
  - ③ 保険の期間：工事期間
  - ④ 保険金額：対人1億円／1名以上かつ10億円／1事故以上、  
対物1億円／1事故以上とする。
  - ⑤ 免責金額：5万円／1事故以下とする。

## ※ 付記事項

- (1) PFI事業者又は工事請負人等は、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。
- (2) PFI事業者又は工事請負人等は、県の承諾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。
- (3) PFI事業者又は建設企業は、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。

## 別紙 10 竣工時の確認事項

竣工確認は、以下の事項について行うものとする。

### 1 建築工事

- ① 契約書・設計図書等に基づき、形状、寸法、性能、品質、規格、数量、配置、機能、外観、安全等の確認（※）及び管理上の保安について適否について確認する。
- ② 関係官庁、材料メーカー等が行った検査、試験及び明視できない部分等は、報告書、試験成績書、記録写真等により確認する他、必要に応じて必要最低限の破壊検査及びその修繕を行わせることができることとする。
- ③ 関係法令、条例、規則に基づく手続きの確認をする。
- ④ 竣工図書等（別紙 11）の適否について確認する。

※ 安全等の確認については、主に以下の項目について確認する。

- ・ 玄関底の上や屋上等への人の侵入防止対策を施しているか。
- ・ 堅樋等を伝っての住戸への侵入防止対策を施しているか。
- ・ 廊下及び階段には手摺を設置しているか。
- ・ 廊下等には転落防止のための柵を設置しているか。
- ・ 共同アンテナ等高所設置工作物などの落下による危害を防止する対策を施しているか。
- ・ 廊下等共用部照明器具の損壊による危害を防止する対策を施しているか。
- ・ 標示板等の損壊による危害を防止する対策を施しているか。
- ・ エレベーターや集合郵便受への風雨吹込防止に配慮しているか。
- ・ 歩道と車道が近接する箇所で、歩道への車の乗上げを防ぐ対策を施しているか。
- ・ 通路等において、不要な段差や突出物による転倒を防止する措置がされているか。

### 2 電気設備工事

- ① 機器全般について所要の性能試験を実施し、関連調整を要する工事についてはこれら機器を総合した機能試験を行い、設計図書どおりの効果を確認する。
- ② 各部の品質、規格、性能、数量、配置等の確認並びに管理上の保安について適否を確認する。
- ③ 関係官庁、材料メーカー等が行った検査、試験及び明視できない部分等は報告書、試験成績書、記録写真等により確認する。
- ④ 関係法令、条例、規則に基づく手続きの確認をする。
- ⑤ 竣工図書等（別紙 11）の適否について確認する。

### 3 機械設備工事

- ① 機器全般について所要の性能試験を実施し、関連調整を要する工事については、これら機器を総合した試験を行ない、設計図書どおりの効果を確認する。
- ② 各部の品質、規格、性能、数量、配置等の確認並びに管理上の保安について適否を確認する。
- ③ 関係官公庁、材料メーカー等が行った、検査試験及び明視できない部分等は、報告書、試験成績書、記録写真等により確認する。
- ④ 関係法令、条例、規則に基づく手続申請等の確認をする。
- ⑤ 竣工図書等（別紙 11）の適否について確認する。
- ⑥ 各種配管工事について次の項目の適否を確認する。
  - ・壁、床、梁等貫通個所の施工状況
  - ・管の伸縮処置と支持固定の適否
  - ・配管勾配の適否
  - ・泥溜り、空気溜り部分の施工状況
  - ・クロスコネクションの有無
- ⑦ 断熱と塗装について次の項目の適否を確認する。
  - ・給排水消火管等への有効な凍結又は結露防止措置状況
  - ・冷暖房及び給湯配管並びに機器類への仕様書による断熱施工状況
  - ・防錆、仕上げ塗装状況と色分け等の標示状況

別紙 11 竣工図書等

- ① 完成通知書
- ② 竣工引渡書（完成引渡書）
- ③ 工事完成後の責任者届
- ④ 鍵引渡書及び明細書（現物とともに）
- ⑤ 備品、予備品引渡書及び明細書（現物とともに）
- ⑥ 官公庁・事業会社関係書類（各種届出書類）
- ⑦ 検査試験成績書
- ⑧ 各種検査済証
- ⑨ 各戸検針表
- ⑩ 取り扱い説明書
- ⑪ 保守に関する説明書
- ⑫ 電線・ケーブルの許容電流・電圧降下計算書及び確認書
- ⑬ 緊急連絡先一覧表
- ⑭ 工事関係者一覧表
- ⑮ 仕上、機器一覧表
- ⑯ 各種保証書
- ⑰ 完成原図引渡書及び図書目録
- ⑱ 完成原図（完成図）（製本・完成図をデータ収納した CD-R 又は DVD-R）
- ⑲ 完成写真（アルバム及び CD-R 又は DVD-R）
- ⑳ 長期修繕計画（引渡し時）
- ㉑ 建設住宅性能評価書
- ㉒ 化学物質室内濃度調査結果書
- ㉓ 建築士法第 20 条第 2 項の規定による工事監理報告書
- ㉔ 工事の記録（詳細別紙）
- ㉕ 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律」に基づく、保険への加入又は保証金の供託を証する書面
- ㉖ 施工計画書（工事監理者が確認した記録を含む）
- ㉗ PCB 使用廃棄機器等（適切な容器に収め、撤去した機器のメーカー名・型番・製造年月日を記載したリストを作成して県へ提出すること。）
- ㉘ 施工体制台帳、体系図

提出する図書は上記の内容を予定しているが、その他必要な事項等については県と P F I 事業者とが協議して定める。

(別紙) 工事の記録の詳細内容

- 1 本件工事は電子納品の対象工事とする。
- 2 対象となる完成図及びその他成果品資料の電子データの作成については、「鳥取県電子納品・情報共有運用ガイドライン（営繕関係工事）（鳥取県総務部営繕課 平成 22 年 6 月（令和 6 年 4 月 1 日改定）」に基づき行うものとする。当該基準は、次の URL からダウンロードできる。

<https://www.pref.tottori.lg.jp/secure/623170/densinouhin20230101.pdf>

- 3 成果品の提出部数については、電子媒体（CD-R 又は DVD-R）1 部とする。
- 4 その他、電子納品に関する詳細な取扱いについては、県と P F I 事業者とが協議して定める。
- 5 受注者は、電子納品に必要なハード及びソフト環境の整備を行うものとする。なお、利用するパソコンは最新のセキュリティ・ウィルス対策を施すこと。
- 6 サイズ、提出部数等は、ファイルアルバム等に整理して提出する。

別紙 12 個人情報・死者情報の取扱いに係る特記事項

(個人情報の取扱い)

第1条 PFI事業者は、この契約による業務を処理するための個人情報の取扱いに当たっては、個人の権利利益を侵害することのないよう努めなければならない。

(秘密の保持)

第2条 PFI事業者は、この契約による業務を処理するために知り得た個人情報の内容を、他に漏らしてはならない。

2 PFI事業者は、この契約による業務を処理するための個人情報の取扱いを伴う業務に従事している者又は従事していた者が、当該契約による業務を処理するために知り得た個人情報の内容を、他に漏らさないようにしなければならない。

3 前2項の規定は、この契約が終了し、又は解除された後においても、また同様とする。

(目的外収集・利用の禁止)

第3条 PFI事業者は、この契約による業務を処理するため、個人情報を収集し、又は利用するときは、請負工事の目的の範囲内で行うものとする。

(第三者への提供制限)

第4条 PFI事業者は、この契約による業務を処理するため発注者から提供された個人情報記録された資料等を、発注者の承諾なしに第三者に提供してはならない。

(複製又は複写の禁止)

第5条 PFI事業者は、この契約による業務を処理するため発注者から提供された個人情報記録された資料等を、発注者の承諾なしに複写し、又は複製してはならない。

(個人情報の適正管理)

第6条 PFI事業者は、この契約による業務を処理するため発注者から提供された個人情報記録された資料等をき損し、又は滅失することのないよう、当該個人情報の適正な管理に努めなければならない。

(提供資料等の返還等)

第7条 PFI事業者は、この契約による業務を処理するため発注者から提供された個人情報記録された資料等を、業務完了後速やかに発注者に返還するものとする。ただし、発注者が別に指示したときは、当該方法によるものとする。

(事故報告義務)

第8条 PFI事業者は、この契約による業務を処理するため発注者から提供された個人情報記録された資料等の内容を漏えいし、き損し、又は滅失した場合は、発注者に速やかに報告し、その指示に従わなければならない。

(契約解除及び損害賠償)

第9条 県は、PFI事業者者が個人情報取扱特記事項の内容に反していると認めたときは、契約の解除又は損害賠償の請求をすることができるものとする。



(死者情報の取扱い)

第 10 条 P F I 事業者が業務を行うために死者情報を利用する場合における当該死者情報の取扱いについても、第 2 条から前条までと同様とする。

## 別紙 13 モニタリング方法

### 1 総則

#### (1) 基本的な考え方

##### ① モニタリングの基本的な考え方

事業期間を通じて業務水準が適正かつ確実に維持され、事業が遂行されるよう、P F I 事業者が実施する各業務の実施状況及び経営管理の状況について、P F I 事業者自らが確認及び管理するとともに、県がこれをモニタリングし、業務水準を達成していること及び達成しないおそれがないことを確認する。

##### ② 改善要求等の措置の基本的考え方

県は、モニタリングの結果、P F I 事業者の責めに帰すべき事由により、実施状況等が業務水準に達していない又は達成しないおそれがあると判断した場合は、P F I 事業者に対して改善勧告を行い、業務水準を達成するように求める。P F I 事業者が状況を改善することができない場合又はP F I 事業者が県の改善勧告に従わない場合は、県は本事業に係る対価の減額、本契約の解除等の措置を講ずる。

#### (2) 維持すべき業務水準

P F I 事業者は以下の①及び②の業務水準を維持する。

##### ① 県が要求水準書で求める水準

県が要求水準書で求める水準は、必要不可欠な水準で必ず守られなければならない業務水準である。

##### ② P F I 事業者が提案する水準

P F I 事業者が提供する業務水準は、要求水準書を踏まえて、P F I 事業者が提案書で示した水準である。

#### (3) モニタリングの手順

① P F I 事業者は、適正かつ確実に事業を遂行するため、本契約又は業務水準に基づき、業務の実施方法、工程、実施状況の確認方法、確認時期等を示した計画書を作成し、県に提出して確認を受ける。

② P F I 事業者は、上記①の計画に基づき業務を実施するとともに、自らの業務実施内容が業務水準を達成していることを確認する。

③ P F I 事業者は、本契約又は業務水準に定められる書類を所定の時期までに県に提出し、上記②による確認の状況を報告する。

④ 県は、P F I 事業者の報告に基づき、P F I 事業者の各業務の実施内容が業務水準を達成していることを確認する。

- ⑤ 県によるモニタリングについては、上記③のPFI事業者の提出書類のうち、2(2)に示す書類による確認を基本とし、必要に応じて実地における確認を行う。

(4) 改善要求措置の方法

① 改善勧告及び改善・復旧の措置

1) 改善勧告

県は、モニタリングの結果、PFI事業者の責めに帰すべき事由により、各業務の実施内容が業務水準を達成していない、又は達成しないおそれがあると判断した場合は、PFI事業者に対して、直ちに改善及び復旧を図るよう改善勧告を行う。

2) 改善・復旧計画書の作成及び確認

PFI事業者は、改善勧告に基づき、次に掲げる事項について示した改善・復旧計画書を作成して、改善勧告を受けた日から14日以内に県に提出する。

- ・業務水準不履行の内容及び原因
- ・業務水準不履行の状況を改善及び復旧する具体的な方法、期限及び責任者
- ・事業の実施体制及び実施計画等についての必要な改善策

県は、PFI事業者が提出した改善・復旧計画書の内容が、業務水準不履行の状況を改善及び復旧できる合理的なものであることを確認する。なお、県は、その内容が、業務水準不履行の状況を改善及び復旧できるものとなっていない、又は合理的でないと判断した場合、改善・復旧計画書の変更及び再提出を求めることができるものとする。

ただし、業務水準不履行の改善に緊急を要し、応急処置等を行うことが合理的と判断した場合については、上記によらず、PFI事業者は自らの責任と費用負担において適切に緊急処置等を行うものとし、これを県に報告する。

3) 改善・復旧の措置及び確認

PFI事業者は、改善・復旧計画書に基づき、業務を実施する企業に対して適切に指導等を行いつつ、直ちに改善及び復旧を図り、県に報告する。県は、PFI事業者からの報告を受け、改善及び復旧が図られたことを確認する。

4) 再改善勧告

改善・復旧計画書が提出されない場合、又は改善・復旧計画書に定められた期限までに改善及び復旧がなされたことが確認できない場合等は、再度上記1)の改善勧告を行う。

② 支払いの減額措置

各業務水準が、改善勧告及び改善・復旧の措置を講じてもなお達成されないことが明らかになった場合は、県は、当該部分の事業に係る対価を減額することができるものとする。

③ 各業務を実施する企業の変更

改善勧告を複数回繰り返しても、業務水準不履行の状況を改善及び復旧することが明らかに困難であると判断した場合、県は、P F I 事業者との協議により、業務水準不履行となっている業務を実施する企業の変更を求めることができるものとする。

④ 本契約の解除

改善勧告を複数回繰り返しても、業務水準不履行の状況を改善及び復旧することが明らかに困難であると判断した場合、又は、③の企業の変更後においても、業務水準不履行の状況を改善及び復旧が図られたことが確認できない場合、県は、P F I 事業者の債務不履行と判断して、本契約の一部ないし全部を解除することができるものとする。

## 2 モニタリングの方法

### (1) 基本的な考え方

モニタリングは、業務水準の確保を図るために各業務が適切に実施されているかを、各業務の責任者が業務水準に基づき業務の管理及び確認を行った上で、P F I 事業者自らにより確認し、県は、その報告に基づき確認を行う。手順は「1 (3) モニタリングの手順」による。

- ・ P F I 事業者は、自らが実施している各業務が、業務水準を満たしているかどうか、適切な業務遂行がなされているかどうかについて、業務水準確認計画書による確認を行うとともに、各業務の履行に伴って作成する各提出書類及び実際の実施状況を基に業務水準を満たしているか、チェックリスト等を用いて確認を行い、業務水準確認報告書を作成し、県に提出するとともに報告を行う。
- ・ 県は P F I 事業者の報告に基づき確認を行うことを基本とし、業務水準確認報告書、各提出書類及び実際の実施状況を基に、業務水準の内容を満たしているかどうかの確認を行う。また、県は必要と判断した場合は、実施状況の重点的な確認を行う場合がある。

### (2) 書類による確認

P F I 事業者は、下記の書類を、それぞれの提出時期までに県に提出し、業務水準の達成状況について確認を受ける。

#### ① 業務水準確認計画書・同報告書

業務水準確認計画書・同報告書の作成は、本契約に定めるとおり各業務につき関係法令に基づく責任を負う者が実施するものとするが、P F I 事業者がこれを提出するとともに、その内容につき包括的な責任を負う。

1) 建替住棟等整備業務

提出書類	提出時期
業務水準確認計画書	基本設計着手前
業務水準確認報告書	基本設計終了時 実施設計終了時 解体・撤去処分業務完了時 建設工事中間時 各工区の建設工事完了時

2) 余剰地活用業務

提出書類	提出時期
業務水準確認計画書	業務着手時
業務水準確認報告書	県から余剰地活用企業への余剰地の 所有権移転が完了した日から、余剰 地活用業務の完了時まで及び事業完 了後の用途継続期間中、県の求めに 応じて適宜

② 各提出書類

1) 建替住棟等整備業務

提出書類	提出時期
事前調査計画書	事前調査着手前
事前調査報告書	事前調査終了時
解体計画書	解体工事着手前
解体報告書	解体工事終了後
設計及び施工の工程表	基本設計着手時
基本設計図書	基本設計終了時
実施設計図書	建設工事着手前
総合施工計画書（総合工程表）	建設工事着手前
施工計画書	主要部位の施工前
施工報告書	主要部位の施工後
工事監理計画書	建設工事着手前
工事監理に関する記録	毎月
竣工図書等	建設工事完了時

## 2) 余剰地活用業務

提出書類	提出時期
県の求めに応じて適宜	

### 3) 県内企業への発注状況の確認

P F I 事業者は、県内企業へ発注する業務の内容や契約額等がわかる資料を作成し、これらが証明できる書類（契約書等）に基づき、県内企業へ発注していることを確認し、県に報告する。また、提案時から県内企業の変更を行った場合は、その都度、P F I 事業者は県に報告する。

### (3) 定例会議

P F I 事業者は、業務遂行状況を県へ報告する定例会議を原則2週間に1回開催する。余剰地活用業務においては必要に応じて適宜行うこと。県は、定例会議の他にP F I 事業者に対して、必要に応じて業務報告のための会議開催を随時求めることができる。

### (4) 中間検査

県は、以下に示す事情により、業務品質の確保のために重要と判断した場合は、業務の各段階で、品質等について設計図書又は業務水準確認計画書に従っているかどうか又は業務水準を満たしているかの確認（以下「中間確認」という。）を行う。

- ① 業務水準を満たさないことが完成検査時点で発見することが困難である場合
- ② 完成検査時点において業務水準を満たしていないことが発見されたとしてもその補修を行うことが経済的・時間的・技術的に極めて困難である場合

なお、県は、建替住棟等の建設工事期間において、必要に応じて、施工部分を最小限度破壊し、あるいは非破壊検査にて品質・性能の確認を行うことができる。その確認及び復旧に係る費用は、P F I 事業者の負担とする。

### (5) 実地における確認

工事の特に重要な工程その他、県が必要と認める時は、県は随時、建設現場視察及び施工に関する検査又は試験への立会いによる業務執行状況の確認を行う。P F I 事業者は県の実地における確認に必要な協力（及び立会い）を行う。

## 3 減額又は罰則点の付与

### (1) 建替住棟等整備に係る業務要求水準の未達成による減額

建替住棟等整備に係る業務要求水準が、改善勧告及び改善・復旧の措置を講じてもなお達成されないことが明らかになった場合は、県は、当該時点のサービス対価の内訳に基づき、当該部分に係る建替住棟等整備費を減額できるものとする。

(2) 業務要求水準を達成していないとされる事象

業務要求水準を達成していないとされる場合とは、以下に示す①及び②とし、その具体的な事象は、下表に示すとおりとする。

- ① 建替住棟等を利用する上で明らかに重大な支障がある場合
- ② 建替住棟等を利用することはできるが、明らかに利便性を欠く場合

① 重大な支障がある場合	② 利便性を欠く場合
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 履行義務の放棄</li> <li>・ 人員不足の常態化</li> <li>・ 故意に県との連絡を行わない(長期にわたる連絡不通等)</li> <li>・ 緊急時における対応不備による被害拡大 ・ 防犯体制の不備による被害拡大</li> <li>・ 県及からの指導・指示に従わない</li> <li>・ 虚偽の報告</li> <li>・ 法令違反 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 履行義務の不備</li> <li>・ 計画的な組織運営の不備</li> <li>・ 関係者への連絡の不備</li> <li>・ 緊急対応体制の不備</li> <li>・ 防犯体制の不備</li> <li>・ 来庁者及び県職員への対応不備</li> <li>・ 業務報告の不備、遅延 等</li> </ul>

(3) 罰則点の付与方法

県は、モニタリングの実施の結果、業務要求水準が達成されていないと判断した場合、各支払区分に対応する罰則点を下表の基準により算定し、PFI事業者へ通知する。なお、1つの事象が複数の支払区分に関係する場合には、該当する支払区分すべてについての罰則点を付与する。ただし、業務要求水準を達成していないとされる場合であっても、やむを得ない事由による場合で、かつ事前に県に連絡があった場合、明らかにPFI事業者の責めに帰さない事由による場合、罰則点は付与しない。

事象		罰則点
① 重大な支障がある場合	人命に多大な影響を及ぼす場合	100点
	個人情報等機密事項の漏えいに関する場合	80点
	上記外の場合	20点
② 利便性を欠く場合		5点

(4) サービス対価の減額

サービス対価の支払いに際しては、年度毎に罰則点の合計を計算し、下表にしたがって減額割合を定め、毎年度末に減額を行う。当該年度間の罰則点は、当該期間のモニタリングにのみ用いることとし、次の期間に持ち越さない。なお、年度の期間途中においてPFI事業者が担当する企業を変更しても、当該期間の罰則点は消滅しない。

毎年度の罰則点の合計	支払区分ごとの減額割合
100 点以上	100%減額
50 点以上 100 点未満	1 ポイントにつき 0.5%減額 (25%~47.5%) の減額
10 点以上 50 点未満	1 ポイントにつき 0.25%減額 (5%~11.25%減額)
10 点未満	0% (減額なし)

#### 4 減額以外の損害賠償

県は、上記3による減額とは別に、業務不履行に伴う損害賠償をPFI事業者に請求することができる。



## 別紙 14 コスト管理計画書

コスト管理計画書は、以下の項目について記載すること。

### 1 直接工事費

- (1) 建築工事費
- (2) 電気設備工事費
- (3) 機械設備工事費

### 2 直接仮設費

### 3 共通仮設費

### 4 現場管理費

### 5 一般管理費等

※ 作成に当たっては、種目内訳書、科目内訳書及び細目内訳書に細分化して作成し、細目内訳書については、必要に応じて別紙明細又は代価表を作成すること。

細目内訳書は、名称、規格・寸法、数量、単位、単価、金額及び摘要を記載すること

※ コスト管理計画書に記載する項目については、県と協議の上、確定する。

## 別紙 15 余剰地の対価の補正

第 47 条に示す、余剰地対価の補正は以下の通り行う。

### 1. 事業者からの提案価格の補正

補正後の提案価格 = 入札時の提案価格 × 参考価格変動率 × 面積変動率  
(1 円未満切捨て)

$$\text{参考価格変動率} = \frac{\text{県の不動産鑑定評価実施時点の固定資産税評価額}}{\text{入札時点（令和 6 年度）における固定資産税評価額}}$$
$$\text{面積変動率} = \frac{\text{売却時の余剰地の面積}_{※1}}{\text{入札時に提示された余剰地の面積}}$$

※1 売却時の余剰地の面積は、確定測量により明らかとなった面積であり、かつ、入札時に提案した面積以上とする。

### 2. 県による最低売却価格の設定

本事業により確定した余剰地について、県は不動産鑑定士による土地鑑定を行い、最低売却価格を設定する。

### 3. 余剰地の取得に係る対価（売買代金）の決定

(1) 補正後の提案価格  $\geq$  最低売却価格 の場合

余剰地の取得に係る対価（売買代金） = 補正後の提案価格

(2) 補正後の提案価格  $<$  最低売却価格 の場合

県と事業者の両方で以下の協議を行い、余剰地の取得に係る対価（売買代金）を決定する。

- 1) 原則として県は最低売却価格で売却する（PFI 事業者に対し、不動産鑑定士の鑑定結果であることを説明し、最低売却価格での取得を依頼する）
- 2) 万一、PFI 事業者が協議の場で書面にて提示する補正後の提案価格が低い場合は、県は最低売却価格の 80%以上の提案価格でなければ、協議に応じることはできない。
- 3) 協議不調の場合は、県は余剰地を売却しない（余剰地活用業務は中止）