

鳥取県営住宅上栗島団地建替事業 実施方針

令和7年10月10日
鳥取県

鳥取県（以下「県」という。）は、鳥取県営住宅上栗島団地建替事業（以下「本事業」という。）について、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。）に基づく事業として実施することを予定している。

本事業に関し、P F I 法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する民間事業者の選定を行うにあたって、P F I 法第 5 条第 1 項の規定により実施方針を定めたので、同条第 3 項の規定に基づき公表する。

目次

I 特定事業の選定に関する事項	1
1 事業内容	1
2 特定事業の選定及び公表	3
II 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	5
1 事業用地に関する各種法規制等	5
2 施設要件	6
3 余剰地に関する事項	8
4 事業用地の使用	8
III 民間事業者の募集及び選定に関する事項	9
1 募集及び選定の方法	9
2 審査の方法	9
3 募集及び選定スケジュール	10
4 募集及び選定等の手続き	11
5 入札参加者の構成	12
6 入札参加者の備えるべき参加資格要件	13
7 提案審査書類の取扱い	17
IV 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	18
1 リスク分担の方法	18
2 業務品質の確保	18
V 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	20
1 疑義対応	20
2 紛争処理機関	20
VI 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	21
1 事業の継続に関する基本的考え方	21
2 事業の継続が困難となった場合の措置	21
VII 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	23
1 法制上及び税制上の措置	23
2 財政上及び金融上の支援	23
3 その他の支援に関する事項	23
VIII その他特定事業の実施に関し必要な事項	24
1 議会の議決	24
2 本事業において使用する言語、通貨単位等	24
3 応募に伴う費用負担	24
4 情報公開及び情報提供	24
5 問合せ先	24
別表 リスク分担表	25

I. 特定事業の選定に関する事項

1 事業内容

(1) 事業名称

鳥取県営住宅上粟島団地建替事業

(2) 公共施設の管理者

鳥取県知事 平井 伸治

(3) 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及び周辺環境と調和した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・創エネ化に加え、炭素貯蔵効果が高い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。

本事業の実施に当たっては、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を行う事業（以下「PFI 事業」という。）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。

(4) 事業の内容

① 事業方式

本事業は、P F I 事業を実施する者として選定された事業者（以下「P F I 事業者」という。）が住棟の設計及び建設を行い、県に所有権を移転する方式（BT : Build Transfer）とする。

② 事業期間

本事業の事業期間は、特定事業契約締結日から令和 13 年 10 月末までを最大として、P F I 事業者の提案により決定する。

③ 事業の範囲

P F I 事業者が行う主な業務は、以下のとおり想定している。

なお、具体的な業務の内容及び詳細については、鳥取県営住宅上栗島団地建替事業要求水準書(案)（以下「要求水準書」という。）を参照すること。

事業計画策定業務		全体工程、業務水準、実施体制等の事業計画の策定
建替整備業務	建設	建替住棟等（県営住宅 54 戸及び附帯施設）の整備
	解体	既存住棟等（44-1、45-1、46-1、46-2 棟及び附帯施設）の解体

ア 事業計画策定業務

P F I 事業者は入札手続きにおいて提出した提案書に基づき、次のイに示す業務の全体工程や業務水準、実施体制等を明示した事業計画を策定すること。

イ 建替整備業務

建替住棟の整備に係る以下の業務を行う。

（ア）事前調査業務及び関連業務

（イ）既存住棟等の解体撤去工事業務及び関連業務

（ウ）設計業務及び関連業務

（エ）建替住棟等の建設工事業務及び関連業務

（オ）工事監理業務

（カ）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）

④ P F I 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 8 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 P F I 事業者を支払う。なお、建替整備

業務に要する費用の残額は、本業務に係る全ての施設の引渡完了時に一括してP F I 事業者に支払う。

⑤ 遵守すべき法規制等

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。

⑥ 事業スケジュール（予定）

○落札者決定・公表	令和8年9月
○基本協定の締結	令和8年9月
○特定事業契約（仮契約）の締結	令和8年10月
○特定事業契約（本契約）の締結	令和8年12月
○事業期間	特定事業契約締結日～令和13年10月
（設計期間	特定事業契約締結日～令和10年1月
建設・解体期間	令和10年2月～令和13年9月
事業完了	令和13年10月（予定）

※本スケジュールは例示であり、P F I 事業者による工期短縮の提案を期待する。

⑦ 実施方針の変更

実施方針公表後における民間事業者からの意見を踏まえ、特定事業の選定までに、実施方針の内容を見直し、実施方針の変更を行うことがある。なお、変更を行った場合には、速やかに、その内容を県ホームページにおいて公表する。

2 特定事業の選定及び公表

（1）特定事業選定の基本的考え方

県は、本事業をP F I 法に基づく特定事業として実施することにより、事業期間全体を通じた県の財政負担の縮減やサービスの向上が図られ、効率的かつ効果的に実施できると判断したときは、P F I 法第7条に基づく特定事業として選定する。

（2）効果等の評価

本事業をP F I 法に基づき実施するにあたっては、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用等の観点から客観的に評価を行う。具体的には、将来の費用と見込まれる県の財政負担総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

（3）選定結果の公表

本事業を特定事業と選定した場合は、その判断の結果を評価の内容と併せ、県ホームページにおいて速やかに公表する。また、事業の実施可能性についての客観的な評価の結果等に基づき、特定事業の選定を行わないこととしたときも同様に公表する。

Ⅱ. 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

(1) 事業用地の前提条件

事業用地の主な前提条件は、以下のとおりである。

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	市道上栗島団地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。

(2) 既存施設の概要

本事業用地内の既存施設等は、以下のとおりである。

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)	附帯施設
	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 (事業対象外)	住棟数・戸数：5棟81戸 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㎡
---------------------	--

2 施設要件

建替住棟の要件等の詳細については、要求水準書を参照すること。

(1) 建替住棟の規模・戸数

1) 全体戸数

住戸タイプ別の住戸専用面積及び整備割合等は、以下のとおりとする。

◆型別整備割合

住戸タイプ※ ¹ (想定する世帯構成)	戸当たり 住戸専用面積※ ²	目標整備戸数※ ³
1DK(単身世帯)	43㎡程度/戸	21戸(±2戸)
2DK(2人世帯)	55㎡程度/戸	16戸(±1戸)
3DK(3～4人世帯)	72㎡程度/戸	13戸(±1戸) (うち2戸以上)
車いす住戸		
4DK(多子多人数世帯※ ⁴)	80㎡程度/戸	4戸
合計		54戸

※1 住戸タイプについては、上記専用面積を満足し、機能を確保していればフレキシブルな対応も可能とする。

※2 住戸専用面積の算出方法は壁芯で計算するものとし、公営住宅法の床面積の算定方法によるものとする。また、住戸専用面積は±1㎡以内(4DKにあつては-1㎡以内)の増減は可とする。

※3 住戸タイプ毎の目標整備戸数は、1～3DK(車いす住戸を除く)で±1～2戸の範囲で調整ができることとし、整備戸数の合計は54戸とする。

※4 18歳未満の者が3人以上の世帯または世帯員が5人以上の世帯

2) 車いす対応住戸の整備方針

車いすを利用する建替住棟の入居者に対応した住戸を、建替エリア全体で1階に2戸以上整備すること。

車いす対応住戸のタイプは原則3DKとし、住戸専用面積は一般住宅の3DKと同規模(72㎡程度/戸)とすること。ただし、住戸専用面積を満足し、必要な機能を確保している場合には2DKも可とする。

3) 工区区分、棟数等

建替住棟等の工区分け(各工区で整備する棟数・戸数の設定も含む。)はP F I 事業者からの提案によるものとするが、移転対象入居者の円滑な移転に配慮したものとする。

なお、移転対象入居者数は、要求水準書第3章2(2)3)による。

4) 太陽光発電設備の設置方法

太陽光発電設備は、建替整備業務において設置し、建替住棟等と共に県に引き渡すこと(F I T、P P Aの契約形態は不可とする)。

(3) 附帯施設

1) 駐車場

建替エリア内に、建替住棟の入居者用(車いす入居者用も含む。)、来客用、福祉施設送迎用及び管理者(県及び公社)の駐車場として、81区画以上を整備すること。

形態は、自走式の平面駐車とし、各住戸からのアプローチに配慮するとともに、住戸に対するエンジンの騒音、排気、ヘッドライト等からの光の差し込みなどにも配慮した配置とすること。

工区ごとの整備数はP F I 事業者の提案によるが、建替住棟の入居者の利便性を考慮した計画とすること。

車いす利用者用駐車区画は、車いす対応住戸の付近に整備することとし、車いす対応住戸数と同数とすること。

2) 駐輪場

建替エリア内に、建替住棟の入居者用として、合計約81台以上(住戸1戸あたり1.5台分)の駐輪場を整備すること。

形態は、ラック式駐輪場は認めず、自転車立ては不要とし、各住戸からのアプローチに配慮した配置とすること。

3) その他の附帯施設

ごみ置場、外灯、植栽・敷地内通路等を整備すること。詳細については「要求水準書第6章2(1)1)④共用部分(附帯施設を含む)」を参照のこと。

3 余剰地に関する事項

- (1) P F I 事業者は、建替整備業務において実施する設計業務の中で、建替エリア内に生み出す余剰地について計画すること。
- (2) 余剰地は、原則、一団の土地で市道に接するものとし、本団地の敷地を通らずに出入りできる計画とすること。計画する余剰地の面積は 1,000～2,000 m²とし、その位置や本団地との境界はP F I 事業者からの提案によるものとするが大きいほうが望ましい。また、形状はできるだけ整形となるように努めること。

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することができる。

Ⅲ. 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、PFI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 審査の方法

PFI事業者の選定に係る審査は、以下のとおり実施することを予定している。なお、詳細については入札説明書等において示す。

(1) 審査会の設置

審査にあたり、専門的かつ客観的な視点から評価等を行う観点から、学識経験者等で構成する県営住宅上栗島団地建替事業総合評価競争入札審査会（以下「審査会」という。）を設置する。なお、審査会の委員は以下のとおりである。

氏名	所属
腰原 幹雄	東京大学生産技術研究室 教授
稲田 祐二	米子工業高等専門学校建築学科 名誉教授
椎名 恵	米子商工会議所会員 マルコウ運輸（株）代表取締役社長
川口 夏希	鳥取大学地域学部 講師
山根 淳一	鳥取県総務部行政体制整備局行財政改革推進課長

(2) 審査の手順

審査は、入札参加資格審査、一次選考（理解度審査）及び二次選考（提案審査）の三段階に分けて実施する。

1) 入札参加資格審査

入札に参加しようとする者（以下「応募グループ」という。）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（以下「入札参加者」という。）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入札参加者から提出された事業提案書について、後日公表する落札者決定基準に従い、基礎審査及び総合評価を行い、最終的な落札者を決定する。

ア 基礎審査

提出書類の確認、入札価格に関する審査及び基礎的要件に関する審査を行う。

イ 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を実施し、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 募集及び選定スケジュール

民間事業者の募集及び選定スケジュールは、以下のとおり予定している。

令和7年10月10日	実施方針、要求水準書（案）の公表
令和7年11月20日	事業者との対話
令和7年10月28日～12月9日	実施方針等に関する質問及び意見の受付
令和7年12月23日	実施方針等に関する質問及び意見への回答
令和8年1月中旬	特定事業の選定
令和8年1月中旬	入札公告、入札説明書等の公表
令和8年2月上旬	事業者との対話
令和8年1月中旬～2月中旬	入札説明書等に関する質問の受付
令和8年3月上旬	入札説明書等に関する質問への回答
令和8年2月中旬～3月中旬	資格審査書類の受付
令和8年3月下旬	資格審査結果の通知
令和8年4月上旬～4月下旬	提案審査書類（1次）の受付
令和8年5月中旬	1次選考の実施
令和8年5月下旬	1次選考合格者の通知
令和8年8月中旬～下旬	提案審査書類（2次）の受付
令和8年8月下旬	2次選考提案審査書類の形式審査
令和8年9月上旬	2次選考プレゼンテーション（選考会）
令和8年9月中旬	落札者の決定・公表
令和8年9月下旬	基本協定の締結
令和8年10月下旬	特定事業契約（仮契約）の締結
令和8年12月中旬	県議会の議決を経て、特定事業契約（本契約）を締結

4 募集及び選定等の手続き

民間事業者の募集及び選定等の手続きを以下のとおり行う。なお、詳細については入札説明書等において示す。

(1) 実施方針等に関する質問及び意見の受付

実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見を以下のとおり受け付ける。

① 受付期間

令和7年10月28日（火）～令和7年12月9日（火）午後5時（厳守）

② 受付方法

実施方針等に関する質問書（様式1）及び意見書（様式2）に記入の上、以下の提出先まで、原則として電子メールにより提出すること。

＜提出先＞鳥取県生活環境部くらしの安心局住宅政策課

＜メールアドレス＞jyutaku-seisaku@pref.tottori.lg.jp

＜電子メールの件名＞実施方針等に関する質問書・意見書

③ 公表

受け付けた質問及び意見に対する回答は、特定事業の選定時までに、県ホームページにおいて公表する。

ただし、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、提出者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるため、質問者から非公表の要請があり、かつ県が非公表とすることが妥当と判断したものについては公表しない。

(2) 入札説明書等の公表

本事業を特定事業として選定した場合は、入札説明書等を県ホームページにおいて公表する。

(3) 入札説明書等に関する質問の受付

入札説明書等に記載の内容について質問を受け付ける。質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、提出者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるものを除き、県ホームページにおいて公表する。

なお、入札説明書等に関する質問の受付方法等の詳細は、入札説明書等において示す。

(4) 資格審査書類の受付

資格審査書類の提出を受け付ける。資格審査の結果は、速やかに応募グループへ通知する。
なお、資格審査書類に関する詳細な手続き及び様式は、入札説明書等において示す。

(5) 提案審査書類の受付

入札参加者は、県に提案審査書類を提出することができる。

提案審査書類の提出の時期や方法、提案に必要な書類の詳細等については、入札説明書等において示す。

(6) 落札者の決定・公表

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し、その結果を入札参加者に通知するとともに、審査結果及び落札者を県ホームページにおいて公表する。

なお、民間事業者の募集、審査及び選定において、入札参加者がいない等の理由により、本事業をPFI事業として実施することが適当でないと判断した場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、速やかにその旨を県ホームページにおいて公表する。

(7) 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事業予定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、落札者を事業予定者とする。

(8) 特定事業契約の締結

県とPFI事業予定者は、基本協定に基づいて事業実施の詳細条件を協議、調整した後、特定事業契約に係る仮契約を締結、議会の議決を経た後に本契約を締結する。

5 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、I・1・(4)・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、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I・1・(4)・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 P F I 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、P F I 事業者の業務等を受託することは可能とする。

（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。ただし、特殊工法である CLT 構造の木造住棟の設計企業、工事監理企業については、この限りではない。

6 入札参加者の備えるべき参加資格要件

構成企業は、以下の（１）及び（２）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、本実施方針公表日以降、Ⅲ・２・（１）で示す審査会の委員に接触を試みた者については、参加資格を失う。

（１）共通の参加資格要件

- ① 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。

- 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。
- ③ 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。
- ④ 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。
- ⑤ 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。
- ⑥ P F I 法第 9 条の規定に該当しない者であること。
- ⑦ 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。
- ⑧ 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。
- ⑨ 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等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。
 ア 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
 イ 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
 ウ 鳥取県議会の議員、知事、副知事、鳥取県教育委員会教育長、P F I 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
- ⑩ 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。
- ⑪ 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。
- ⑫ 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。
 ・株式会社パブリック・マネジメント・コンサルティング
- ⑬ ⑫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。

（2）応募グループに求める参加資格要件

構成企業のうち特定業務の各業務にあたる者は、それぞれ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、イの要件については、全ての者で満たすことを要し、ア、ウ及びエの要件は、1 者以上が満たすこと。

ア 令和 6 年鳥取県告示第 594 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。

イ 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。

ウ 一級建築士を 4 名以上有すること。

エ 延床面積 500 m²以上の建築物の新築または増改築工事の設計実績を有すること。（平成 27 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、イの要件については、全ての者で満たすことを要し、ア、ウ及びエの要件は、1 者以上が満たすこと。

ア 令和 6 年鳥取県告示第 594 号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。

イ 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。

ウ 一級建築士を 4 名以上有すること。

エ 延床面積 500 m²以上の建築物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 27 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ものは、1) から 3) の要件を満たすもの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 者以上で構成すること。なお、以下に示すア、イ及びウの要件については、全ての者において満たすことを要し、エ、オの要件は、1 者以上が満たすこと。

ア 令和 6 年鳥取県告示第 593 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。

イ 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。

ウ 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。

エ 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。

オ 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 22 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%以上の構成員としてのものに限る。）

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、以下に示すア、イ及びウの要件については、全ての者において満たすことを要し、エ、オの要件は、1 者以上が満たすこと。

ア 令和 6 年鳥取県告示第 593 号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。

イ 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。

ウ 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。

エ 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。

オ 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 22 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%以上の構成員としてのものに限る。）

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、以下に示すア、イ及びウの要件については、全ての者において満たすことを要し、エ、オの要件は、1 者以上が満たすこと。

ア 令和 6 年鳥取県告示第 593 号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。

イ 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。

ウ 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。

エ 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。

オ 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 22 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%以上の構成員としてのものに限る。）

（3）参加資格要件の喪失

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提出日の前日までに参加資格を喪失した場合

構成企業のうち、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実施方針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、構成企業のうち、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。

7 提案審査書類の取扱い

（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または一部を無償で利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。

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。

Ⅳ. 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 リスク分担の方法

(1) リスク分担の基本的な考え方

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、県がその全てまたは一部を負うこととする。

(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、原則として別表「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書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

県または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書において定めるものとする。

2 業務品質の確保

(1) 提供されるサービスの水準

本事業において実施する業務のサービス水準は、要求水準書として提示する。

(2) PFI事業者による業務品質の確保

PFI事業者は、業務のサービス水準を維持改善するよう、PFI事業者自ら、業務のマネジメント及びセルフモニタリングを実施する。詳細については、入札説明書等において示す。

(3) 事業の実施状況のモニタリング

県は、PFI事業者が実施する建替整備についてモニタリングを行う。その方法及び内容等については、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書において定めるものとする。

(4) モニタリング結果に対する措置

県は、モニタリングの結果、P F I 事業者が実施する建替整備、入居者移転支援のサービス水準が県の要求水準を満たしていないことが判明した場合、改善勧告を行うこととする。

P F I 事業者が、県からの改善勧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、特定事業契約書において定めるものとする。

V. 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。

VI. 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、特定事業契約書において定める。

VII. 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

県は、本事業に関する法制上及び税制上の措置等は想定していない。

2 財政上及び金融上の支援

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。

Ⅷ. その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 議会の議決

県は、本事業の債務負担行為に関する議案を鳥取県議会令和7年12月定例会に、特定事業契約に関する議案を鳥取県議会令和8年12月定例会に提出することを想定している。

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

FAX 0857-26-8113

E-mail jyutaku-seisakui@pref.tottori.lg.jp

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

別表 リスク分担表

(1) 共通事項

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		●
協定及び契約締結リスク		県議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延または中止	※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または中止	●	
		P F I 事業者の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延または中止		●
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。)		●
制度関連リスク	政策変更リスク	本事業に直接影響を及ぼす県の政策の変更に関するもの	●	
	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	●	
		上記以外で P F I 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		●
		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	●	
		上記以外で P F I 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	住民対応リスク	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)	●	
		P F I 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		●
	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		●

リスク項目		リスクの内容	県	PFI事業者
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または中止	●	
	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または中止		●
		P F I 事業者の提供する業務が、要求水準書または 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)、疫病または戦争、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	※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または事業会社の清算手続きに伴う評価損益		●

- ※1 議会の議決が得られないことにより契約締結が遅延また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、本事業の事業費について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、特定事業契約書において提示する。
- ※4 物価変動に一定程度の下降また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、特定事業契約書において提示する。

(2) 設計・建設段階

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	●	
		P F I 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、調査または設計に関するもの	●	
		P F I 事業者が実施した測量、調査また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	●	
		上記以外で P F I 事業者の要因による不備及び変更によるもの		※5

リスク項目		リスクの内容	県	PFI事業者
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、工期延長また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または手続きが完了しない場合に関するもの	●	
		P F I 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また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、工期延長または追加費用等	※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	●	
		P F I 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		●
	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また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ものとする。この場合において、P F I 事業者による調査に不備等があり、これにより障害等を発見できずに追加費用が生じた場合また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、埋蔵文化財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 事業者が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または損害の賠償をするものとする。瑕疵担保期間の詳細は、特定事業契約書において提示する。