

# 公務員宿舎亀岡住宅整備事業

## 入札説明書

平成17年8月

財務省東北財務局

## 目 次

1 . 入札説明書の定義	3
2 . 対象事業の概要	3
公告日	3
契約担当官等	3
担当部局	3
品目分類番号	3
事業名称	4
事業内容	4
施設等の概要	8
国の支払に関する事項	9
事業に必要と想定される根拠法令等	9
事業スケジュール	10
3 . 落札者の決定方法	10
4 . 入札参加に関する条件等	10
入札参加者が備えるべき要件等	10
応募に関する留意事項	14
入札の実施	15
5 . 提案内容審査	23
審査委員会の設置	23
審査の方法	23
審査項目等	23
審査委員会事務局	24
6 . 事業契約に関する事項	24
特別目的会社（SPC）の設立	24
事業契約の締結	24
事業契約の概要	25
7 . 事業実施に関する事項	28
誠実な業務遂行義務	28
事業期間中の選定事業者と国の関わり	28
業務内容	28
国による確認等	29
土地の使用等	30

8 . 提出書類	3 0
入札参加表明、入札参加資格等要件審査申請時の提出書類	3 0
入札辞退時の提出書類	3 1
入札時の提出書類	3 1
9 . その他	3 2
事業の終了	3 2
情報の提供	3 2
予算決算及び会計令第 73 条関係の取扱い ..	• 3 2
付属資料一覧	3 3

## 1. 入札説明書の定義

この入札説明書（以下「本件入札説明書」という。）は、国が「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成 11 年法律第 117 号。以下「PFI 法」という。）に基づき、特定事業として選定した「公務員宿舎亀岡住宅整備事業」を実施する民間事業者を総合評価一般競争入札により募集及び選定するに当たり、入札参加者を対象に交付するものである。

事業の基本的な考え方については、平成 17 年 4 月 1 日に公表した実施方針（添付資料を含む。以下同じ。）と同様であるが、本事業の条件等について、実施方針に関する質問・回答及び意見・提案を反映している。したがって、入札参加者は本件入札説明書の内容を踏まえ、入札に必要な提案書を提出すること。

また、別添「公務員宿舎亀岡住宅の設計及び建設に関する要求水準書」、「公務員宿舎亀岡住宅の建物等解体撤去に関する要求水準書」、「公務員宿舎亀岡住宅の維持管理業務に関する要求水準書」（以下「業務要求水準書」という。）、「公務員宿舎亀岡住宅整備事業様式集」、関係図面等（以下「付属資料」という。）、「公務員宿舎亀岡住宅整備事業落札者決定基準」（以下「落札者決定基準」という。）、「公務員宿舎亀岡住宅整備事業事業契約書（案）」（以下「事業契約書案」という。）及び「公務員宿舎亀岡住宅整備事業に関する基本協定書（案）」（以下「基本協定書案」という。）は、本件入札説明書と一体のもの（以下「入札説明書等」という。）である。

なお、本件入札説明書と実施方針及び実施方針に関する質問・回答に相違のある場合は、本件入札説明書の規定内容を優先するものとする。また、本件入札説明書に記載がない事項については、実施方針及び実施方針に関する質問・回答及び入札説明書等に関する質問・回答によることとする。

## 2. 対象事業の概要

### 公告日

平成 17 年 8 月 4 日

### 契約担当官等

支出負担行為担当官

財務省東北財務局総務部長 藺田 俊和

### 担当部局

財務省東北財務局総務部会計課

〒980 - 8436 宮城県仙台市青葉区本町三丁目 3 番 1 号 仙台合同庁舎

電話 022 - 263 - 1111（内線 3022）

### 品目分類番号

4 1、4 2

## 事業名称

公務員宿舎亀岡住宅整備事業

## 事業内容

### イ．事業方式

公務員宿舎亀岡住宅整備事業（以下「本事業」という。）は、PFI法に基づき、選定事業者（本件入札説明書の定めるところにより、本事業を実施する者として選定されたPFI法第2条第5項に規定する選定事業者で落札者が設立した特別目的会社をいう。以下同じ。）が公務員宿舎の設計及び建設等を行った後、公共施設等の管理者等である財務省（以下「国」という。）に所有権を移転し、事業期間中に係る維持管理業務を遂行する方式（BTO（Build, Transfer, Operate））により実施する。

本事業は、公務員宿舎の設計及び建設等並びに公務員宿舎の維持管理業務の対価として国が選定事業者に費用を支払うものであり、事業期間は契約締結日から平成27年3月末までの期間である。

### ロ．事業の範囲

選定事業者が実施する本事業の主な範囲は以下のとおりである。

なお、各業務における具体的内容については、事業契約書案及び業務要求水準書並びに付属資料において示す。

#### （イ）公務員宿舎の設計及び建設等

- A．公務員宿舎及びこれに附帯する工作物その他施設（集会場、駐車場等）に係る設計及び建設
- B．事業用地における既存建物及びこれに附帯する工作物の解体撤去及び樹木の撤去
- C．工事監理
- D．近隣対応・対策
- E．電波障害調査・対策
- F．公務員宿舎建設に伴う各種申請等の業務
- G．その他これらを実施する上で必要な関連業務

（注）1．事業用地を横断する埋設水路については、資料 に示すとおり、本事業において障害物となることが予想される。現況の排水ルートを維持するか迂回するかは自由であるが、どちらにおいても水路の機能を保持すること。

なお、水路については仙台市建設局下水道管理部と協議すること。

2．本事業において開発許可を前提とする提案を行う場合は、仙台市の「仙台市開発指導要綱」を遵守すること。

なお、公園、緑地又は広場の設置、及び防火水そうの設置等が必要となった場合、国として公共施設等用地の仙台市への無償提供は行えないので、その維持管理について、それぞれの公共施設管理者と協議すること。

3．既存建物等の解体撤去範囲について、業務要求水準書並びに付属資料及び に示されたもの以外が存在した場合の撤去費用は追加費用として国

が負担する。

- 4．電波障害対策で、受益者に負担を求められない基本料等が発生する場合の事業期間以外の基本料等は国が負担する。
- 5．土質地盤調査については、付属資料 及び で示された地点以外の柱状図が必要な場合は、選定事業者の負担において土質地盤調査を実施することとし、本事業の対象外とする。
- 6．付属資料 で示された事業用地範囲外の道路・隣地境界線に接する国有地(南側及び東側の法面等)について、本事業において必要とする場合は、選定事業者の負担において改変工事及び樹木の撤去を行うことは可能である。

なお、当該国有地は、仙台市都市計画道路予定地であり、道路の計画高さ等について仙台市建設局道路部道路計画課と協議すること。

#### (ロ) 公務員宿舎の維持管理

##### A．公務員宿舎及びこれに附帯する工作物その他の施設に係る一般管理業務

住宅内巡視及び不正使用の処理、入退去処理、諸届処理、居住者等との応接、修繕の受付、帳簿整理等、防火管理業務、緊急事態発生時の処理、広報、集会場等の管理など

##### B．昇降機保守管理

##### C．消防用設備等保守点検

##### D．給水設備清掃

##### E．自家用電気工作物を設置する場合は、当該施設の保守点検

(注) 1．共用施設(植栽、下水道)の維持管理及び宿舎内外の清掃等は、居住者が行うものであり、本事業の対象外である。

2．国は、本事業期間中に限り、選定事業者は、建物の一部(2. - において示すcタイプの面積以下)を管理事務室として無償で提供する。

なお、当該管理事務室に係る経費(備品費、消耗品費、電話等施設費、通信運搬費、光熱水料、修繕費等)は選定事業者の負担とする。

#### 八．余剰地を生じさせる提案

入札参加者は、事業用地において入札説明書に示す条件の下で必要な公務員宿舎等の設計及び建設を行い、更に、6,500 m<sup>2</sup>以上の余剰地を生じさせる提案を行うものとする。余剰地に関する提案については、建設する建物による周辺に与える影響の軽減等の観点から評価する。

なお、当該余剰地は国が分筆し(登記に必要な測量、図面作成等は選定事業者の負担とする。) 別途、処分等を予定している。

#### 二．附帯的事業に関する提案

選定事業者は、国有財産の有効活用の観点から、本事業の用途若しくは目的を妨げない限度において、本事業以外の事業(以下「附帯的事業」という。)を、収益施設等

の附帯施設と公務員宿舎との合築（一棟の建物を国と選定事業者が区分して所有することをいう。以下同じ。）又は国有財産法（昭和23年法律73号）第18条第3項の規定に基づく宿舎建物の一部若しくは宿舎敷地の一部の使用又は収益の許可（以下「使用許可」という。）により行うことができる。

附帯的事業は、国有財産の有効活用の観点から選定事業者からの要望があれば事業用地の余剰容積の活用を可能とするものであり、設置を義務づけるものではない。

また、これらの事業は、地域社会のニーズ等の観点から評価することを予定しているが、その際、本事業に影響を与える恐れを避ける又は最小限にすること。

なお、附帯的事業に係る施設の光熱水料、設備維持管理費、清掃費、修繕費等は選定事業者の負担とする。

#### （イ）附帯的事業を公務員宿舎との合築により行う場合

国は、附帯的事業を行う選定事業者に、PFI法第11条の2第2項の規定に基づき宿舎敷地の貸付けを行う（地上権の設定は認めない。）。具体的な利用条件等は以下のとおり（詳細は別添「公務員宿舎亀岡住宅整備事業に関する国有財産有償貸付契約書（案）」を参照のこと。）。

#### 【参考条文】

##### PFI法

- 第11条の2 国は、必要があると認めるときは、国有財産法（昭和23年法律第73号）第18条第1項の規定にかかわらず、選定事業の用に供するため、行政財産（同法第3条第2項に規定する行政財産をいう。次項及び第3項において同じ。）を選定事業者に貸し付けることができる。
- 2 前項に定めるもののほか、国は、選定事業者が一棟の建物の一部が当該選定事業に係る公共施設等である当該建物の全部又は一部を所有しようとする場合において、必要があると認めるときは、国有財産法第18条第1項の規定にかかわらず、行政財産である土地を、その用途又は目的を妨げない限度において、当該選定事業者に貸し付けることができる。
- 3 前2項に定めるもののほか、国は、前項の規定により行政財産である土地の貸付けを受けた者が同項に規定する建物の一部を選定事業の終了後においても引き続き所有しようとする場合において、必要があると認めるときは、国有財産法第18条第1項の規定にかかわらず、当該行政財産である土地を、その用途又は目的を妨げない限度において、その者に貸し付けることができる。
- 4～6 （略）
- 7 前各項の規定による貸付けについては、民法（明治29年法律第89号）第604条並びに借地借家法（平成3年法律第90号）第3条及び第4条の規定は、適用しない。
- 8 国有財産法第21条及び第23条から第25条までの規定は第1項から第3項までの規定による貸付けについて、地方自治法第238条の2第2項及び238条の5第3項から第5項までの規定は第4項から第6項までの規定による貸付けについて、それぞれ準用する。

##### 国有財産法

- 第18条 行政財産は、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、信託し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定することができない。（以下略）
- 2 前項の規定に違反する行為は、無効とする。
- 3～5 （略）
- 第21条 普通財産の貸付けは、次の期間を超えることができない。
- 一 植樹を目的として、土地及び土地の定着物（建物を除く。以下この条及び第27条において同じ。）を貸し付ける場合は、60年
  - 二 前号の場合を除くほか、土地及び土地の定着物を貸し付ける場合は、30年
  - 三 （略）

2 前項の貸付期間は、これを更新することができる。この場合においては、更新のときから同項の期間をこえることができない。

第24条 普通財産を貸し付けた場合において、その貸付期間中に国又は公共団体において公共用、公用又は国の企業若しくは公益事業の用に供するため必要を生じたときは、当該財産を所管する各省各庁の長は、その契約を解除することができる。

2 前項の規定により契約を解除した場合においては、借受人は、これに因って生じた損失につき当該財産を所管する各省各庁の長に対し、その補償を求めることができる。

**【PFI法第11条の2第2項に基づく行政財産の貸付け】**

- ・ 国は選定事業者と施設を合築し、区分所有する（宿舍部分は国有、附帯的事業部分は民有）。
- ・ 国は民間施設に係る敷地を選定事業者に限り普通借地として貸付け（期間は事業期間と同一）。
- ・ 事業期間終了時に選定事業者が所有する建物が存続している場合、従前の契約と同一の条件で契約の更新は可能（期間は最長30年、再度更新も可能）。
- ・ 借地借家法第22条から第24条までに規定する定期借地権の設定はできない。
- ・ 権利金及び貸付料は民間精通者の意見価格等により国が設定する。
- ・ 貸付料は年4回の前払いとし、3年毎に改定する。
- ・ 貸付期間中に国又は公共団体において公共用、公用又は国の企業若しくは公益事業の用に供するため必要を生じたときは、国は事業契約を解除することができる。この場合、選定事業者は、これによって生じた損失の補償を求めることができる。
- ・ PFI法の規定により貸付相手方が選定事業者に限定されているため、事業期間中において選定事業者に契約上の地位の変更があった場合を除き、選定事業者は借地権を第三者に譲渡・転貸することはできない。
- ・ 選定事業者が区分所有する建物の用途は、行政財産の用途又は目的を妨げない限度の範囲内であり、かつ、都市計画上の用途規制等の範囲内であれば制限しない。また、国の承諾を得た上で、第三者に貸し付けることは可能。
- ・ 選定事業者は、国の承諾を得た上で、第三者に附帯的事業の運営を委託することができる。

**（ロ）附帯的事業を宿舍建物又は宿舍敷地の一部の使用許可により行う場合**

国は、附帯的事業を行う選定事業者に使用許可を行う。具体的な利用条件等は以下のとおり（使用許可を行う場合の申請書及び許可書については、別添「国有財産使用許可の申請について・国有財産使用許可書」参照）。

**【参考条文】**

**国有財産法**

第18条 行政財産は、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、信託し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定することができない。（以下略）

2 （略）

3 行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度において、その使用又は収益を許可することができる。

4 （略）

5 第3項の規定による許可を受けてする行政財産の使用又は収益については、借地借家法（平成3年法律第90号）の規定は、適用しない。



【国有財産法第 18 条第 3 項に基づく行政財産の使用許可】

(共通)

- ・ 使用許可は、行政処分である許可として行われるものであり、契約行為ではないため、選定事業者に私権の設定を認めるものではない。また、行政財産の用途又は目的を妨げない限度において許可するものであるため、選定事業者が許可条件に違反した場合又は国において使用許可の対象物件を使用する必要が生じた場合には、許可を取り消すことがある。
- ・ 周辺状況を勘察し、地域住民及び入居者の利便性の向上等に資すると考える施設を提案する。ただし、居住用施設の導入は認めない。
- ・ 国は、選定事業者を選定事業の用途又は目的を妨げない限度において使用許可を行う（期間は 1 年以内とする。ただし、事業期間中は毎年度更新を行う。）
- ・ 収益施設等の附帯施設の設置面積は選定事業の用途又は目的を妨げない限度において適正な規模の範囲内とする。
- ・ 使用料は近隣の賃貸実例等により国が設定し、毎年度改定する。
- ・ 使用料は年 1 回の前払いとする。
- ・ 国有財産法第 18 条第 5 項の規定により借地借家法の適用対象外。また、使用許可は私権の設定ではないため、権利の譲渡・転貸等という観念はない。
- ・ 事業期間終了後選定事業者の負担により、国の指定する期日までに原状回復の上明け渡す。
- ・ 選定事業者は、国の承諾を得た上で、第三者に附帯的事業の運営を委託することができる（施設の賃貸を目的とした収益事業は不可）

( 宿舎建物の一部の使用許可の場合 )

- ・ 国は宿舎建物を所有し、選定事業者は建物内の一部を使用する。
- ・ 選定事業者は、内装工事等を自己の負担により宿舎建物の引渡日以降実施する。

( 宿舎敷地の一部の使用許可の場合 )

- ・ 選定事業者は、附帯的施設を自己の負担により設置し、所有する。

**施設等の概要**

イ．宿舎の設置戸数等

本事業において設置する公務員宿舎及びこれに附帯する工作物その他の施設の設置戸数等は以下のとおりである。詳細は、業務要求水準書を参照のこと。

住戸タイプ：住戸数	a タイプ(24㎡以上25㎡未満・独身用・1K) : 94戸
	b タイプ(34㎡以上35㎡未満・単身用・1DK) : 177戸
	c タイプ(69㎡以上70㎡未満・世帯用・3LDK) : 42戸
	d タイプ(79㎡以上80㎡未満・世帯用・3LDK) : 37戸
	(合計350戸)
附帯施設	集会場：100～140㎡

(注) 1．集会場は、宿舎建物の一部又は別棟に配置することができる。

2．a・bタイプには1㎡程度、c・dタイプには2㎡程度の専用物置(各住戸タイプの面積に含む。)を各住戸に設置すること。

3．各住戸とも1以上の居室における冬至の真太陽時(8:00～16:00)による日照時間(以下「日照時間」という。)は、a・bタイプについては2時間以上、c・dタイプについては4時間以上とする。

なお、日照時間は評価の対象とする。

4．建築基準法第86条第1項(一定の複数建築物に対する制限の特例)の規定に

よる認定を前提とする提案を行う場合は、仙台市の「仙台市総合的設計による一団地認定基準」を遵守することとし、日照時間その他の事項に関して仙台市に事前に確認すること。

5. 駐車場は住戸数の80%の台数分を確保すること。

ただし、平面駐車場又は自走式立体駐車場とすること。

6. 駐輪場は、a・bタイプは1戸当たり1台分、c・dタイプは1戸当たり2台分を確保すること。設置場所は、屋内、屋外（屋根付）を問わないが、利用者の利便性を考慮して設けること。

7. 設計上の理由により、各住戸タイプの戸数を数戸増加させることは可能。

#### □. 事業用地等

事業用地	宮城県仙台市青葉区川内亀岡町67番1	
敷地面積	20,021.54㎡	
敷地前面道路	北東側	市道亀岡通線 / 幅員 12.27m ~ 16.58m
	南西側	市道川内・山屋敷線 / 幅員 13.84m ~ 15.10m
	北西側	市道亀岡町線 / 幅員 8.43m ~ 9.92m
用途地域	第二種住居地域	
特別用途地区	文教地区	
高度地区	第三種高度地区	
防火・準防火	指定なし	
日影規制	5時間・3時間(測定面4m)	
建ぺい率	60%	
容積率	200%	

#### 国の支払に関する事項

国の選定事業者に対する支払は、選定事業者が実施する公務員宿舎の設計及び建設等の対価と維持管理業務の対価から成る。国は、財政法（昭和22年法律第34号）第15条第1項に規定する国庫債務負担行為により、公務員宿舎の設計及び建設等の対価と公務員宿舎の維持管理業務の対価を供用開始から事業期間中に、選定事業者に対し、国と選定事業者との間で締結する事業契約書（以下「事業契約書」という。）に定めるところにより支払う。詳細は「6. - (3) - 八. 対価等の支払等」を参照のこと。

#### 事業に必要と想定される根拠法令等

本事業に当たっては、PFI法及び「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」（平成12年総理府告示第11号。以下「基本方針」という。）のほか、下記に掲げる関連の各種法令に拠ることとする。

イ. 建築基準法（昭和25年法律第201号）

ロ. 土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）

ハ. 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律137号）

ニ. 消防法（昭和23年法律第186号）

- ホ．都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- ヘ．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）
- ト．建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）
- チ．国等による環境物品等の調達の推進に関する法律（平成 12 年法律第 100 号）
- リ．建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）
- ヌ．水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- ル．電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- ロ．財政法（昭和 22 年法律第 34 号）
- ワ．会計法（昭和 22 年法律第 35 号）
- カ．国有財産法（昭和 23 年法律第 73 号）
- コ．国家公務員宿舎法（昭和 24 年法律第 117 号）
- ク．その他関連法令、条例等

### 事業スケジュール

次のスケジュールで本事業を行う。

イ．落札者との基本協定締結	平成 17 年 12 月下旬
ロ．選定事業者との事業契約締結	平成 18 年 2 月上旬
ハ．設計及び建設期間	平成 18 年 2 月～平成 20 年 3 月
ニ．引渡し	平成 20 年 3 月
ホ．維持管理期間	平成 20 年 3 月～平成 27 年 3 月末

## 3．落札者の決定方法

本事業は、設計及び建設段階から維持管理段階の各業務を通じて、選定事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、民間事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価することが必要であることから、落札者の決定に当たっては、設計、建設等及び維持管理業務の対価の額、事業運営能力並びに設計、建設等及び維持管理能力その他の条件を考慮することとする。

落札者の決定は、まず入札参加資格等要件を備えていることを確認し、次いで入札価格の確認及び提案内容の審査を行った後、総合評価値を算出することにより実施する。

なお、本事業は、1994 年 4 月 15 日マラケシュで作成された政府調達に関する協定の対象であり、「国の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令」（昭和 55 年政令第 300 号）が適用される。

## 4．入札参加に関する条件等

### 入札参加者が備えるべき要件等

- イ．入札参加者の構成等  
（イ）入札参加者は、複数の者で構成されるグループ（以下「入札参加グループ」という。）とする。

(ロ) 入札参加者は、入札参加グループの構成員が本事業の遂行上果たす役割を明らかにするとともに、入札参加表明書の提出時に構成員及び代表企業名を明記し、必ず代表企業が入札手続を行うとともに、国との対応窓口となること。

(ハ) 落札者は、特別目的会社を設立することとし、代表企業及び建設業務を行う者は、必ず出資を行う必要がある。その他の者へは、特別目的会社への出資は義務づけていない。

#### ロ．入札参加者の参加要件

入札参加グループの構成員のいずれも、以下の要件を満たすこと。

(イ) 次の事項に該当することにより、契約の相手方として不適当であると認められる者でないこと。

A．財務省東北財務局の所属担当官と締結した契約に違反すること。

B．同担当官が行った入札の落札者となりながら、正当な理由がなく契約を締結しなかったこと。

C．同担当官が行った入札に際して不正又は不誠実な行為をしたこと。

D．経営の状況又は信用度が極端に悪化し、適正な契約の履行が確保されないと認められること。

(ロ) 予算決算及び会計令（昭和 22 年勅令第 165 号。以下「予決令」という。）第 70 条の規定に該当しない者であること。

なお、未成年者、被保佐人又は被補助人であって、契約締結のために必要な同意を得ている者は、同条中、特別な理由がある場合に該当する。

(ハ) 予決令第 71 条の規定に該当しない者であること。

(ニ) 財務省（地方支分部局を含む。）又は財務省東北財務局管内を管轄とする官庁から指名停止、一般競争参加資格停止又は営業停止を受けている期間中（平成 17 年 9 月 29 日から落札者の決定日まで）に該当しない者であること。

(ホ) 財務省東北財務局が本事業について、アドバイザリー業務を委託した株式会社野村総合研究所並びに株式会社野村総合研究所が本アドバイザリー業務において提携関係にある株式会社久米設計及び西村ときわ法律事務所又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと。

（注）「資本面において関連がある者」とは、当該会社の総株主の議決権の 100 分の 50 を超える議決権を有し、又はその出資の総額の 100 分の 50 を超える出資を行っている会社をいい、「人事面において関連がある者」とは、当該会社の代表権を有している役員を兼ねている場合の会社をいう（(ト)及び 4 . - - ハ.) において同じ）。

(ヘ) 入札参加グループの構成員のいずれかが、他の入札参加グループの構成員として参加していないこと。

(ト)「5. - 」において定める審査委員会の委員が属する企業又はその企業と資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと。

#### ハ. 入札参加者の資格等要件

入札参加グループの構成員のうち設計、建設、工事監理の各業務に当たる者は、それぞれ(イ)及び並びに各業務に応じ(ロ)(ハ)又は(ニ)の要件を満たすこと。維持管理の業務に当たる者は、(ホ)の要件を満たすこと。

なお、(ロ)(ハ)(ニ)及び(ホ)のうち複数の要件を満たす者は、当該複数の業務を実施することを妨げないが、工事監理業務と建設業務を同一の企業が兼ねることはできない。

また、建設業務を行う者と資本面又は人事面において関連がある者は、工事監理業務を行うことはできない。

(イ)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(同法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に係る同法による改正前の会社更生法(昭和27年法律第172号)に基づく更生手続開始の申立てを含む。)をしていない者又は民事再生法(平成11年法律第225号)に基づき再生手続開始の申立てをしていない者であること。

なお、会社更生法に基づき更生手続開始の申立てをした者又は民事再生法に基づき再生手続開始の申立てをした者にあつては、手続開始の決定がなされた後において競争参加資格の再認定を受けている者であること。

(ロ)設計に当たる者は次の要件を満たすこと。

設計業務を複数の者が分担して行う場合にあつては、いずれの者においても以下の要件を満たすこと。

A.平成17・18年度財務省東北地区競争参加資格審査において、業種区分が「建築士事務所」の「A」等級に格付けされている者であること。

B.平成7年度以降に、次の(A)から(C)に該当する建築物の設計実績があること。

(A)鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造であること。

(B)建築基準法別表第一(イ)欄(二)項に掲げる用途に供するものであること。

(C)地階を除く階数が11以上かつ延べ面積が1,500㎡以上であること。

(ハ)建設に当たる者は3者までとし、次の要件を満たすこと。

A.1者の場合は、平成17・18年度財務省東北地区競争参加資格審査において業種区分が「建築一式工事」の「A」等級に格付けされている者(経常建設共同企業体及び事業協同組合を含む。)であること。

2者又は3者の場合は、同業種区分が「建築一式工事」の「A」又は「B」等級に格付けされている者(「B」等級に格付けされている者は1者までに限る。)であること。

B．提案内容に対応する建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）の許可業種につき許可を有して営業年数が 3 年以上ある者であること。

C．提案内容に対応する建設業法の許可業種に係る監理技術者又は国家資格を有する主任技術者を工事現場に専任で配置することができる者であること。

D．1 者の場合の当該者及び 2 者又は 3 者の場合の内 1 者は、平成 7 年度以降に、その全部の引渡しを行った建築物で、次の（A）から（C）に該当する建築物の建築一式工事を元請けとして施工した実績を有すること。

2 者又は 3 者の場合の内 1 者を除くほかの者については、平成 7 年度以降に、その全部の引渡しを行った建築物で、次の（A）及び（D）に該当する建築物の建築一式工事を元請けとして施工した実績を有すること。

なお、共同企業体の構成員としての実績は、出資比率 20%以上のものに限る。

（A）鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造であること。

（B）建築基準法別表第一（い）欄（二）項に掲げる用途に供するものであること。

（C）地階を除く階数が 11 以上かつ延べ面積が 1,500 m<sup>2</sup>以上であること。

（D）地階を除く階数が 7 以上であること。

（二）工事監理に当たる者は 1 者とし、次の要件を満たすこと。

A．平成 17・18 年度財務省東北地区競争参加資格審査において、業種区分が「建築士事務所」の「A」等級に格付けされている者であること。

B．平成 7 年度以降に、その全部の引渡しを行った建築物で、次の（A）から（C）に該当する建築物の工事監理実績があること。

（A）鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造であること。

（B）建築基準法別表第一（い）欄（二）項に掲げる用途に供するものであること。

（C）地階を除く階数が 11 以上かつ延べ面積が 1,500 m<sup>2</sup>以上であること。

（ホ）維持管理に当たる者は 1 者とし、次の要件を満たすこと。

A．平成 16・17・18 年度一般競争（指名競争）参加資格（全省庁統一）審査において、資格の種類が「役務の提供等」、競争参加地域が「東北」、営業品目が「建物管理等各種保守管理」の「A」又は「B」等級に格付けされている者であること。

B．平成 7 年度以降に、本事業における設置予定宿舎と同等以上の規模（戸数）の住宅の維持管理業務実績を 1 年以上有する者であること。

## 二．入札参加グループの構成員の変更等

入札参加表明書により参加の意思を表明した入札参加グループの構成員の変更及び追加は、原則として認めない。

ただし、やむを得ない事情が生じた場合（4. - - 口. ~ 八. に定める要件を満たさなくなった場合を除く。）は、国と協議を行うこととする。協議の結果、国が妥当と認めた場合には、入札参加グループの代表企業以外の構成員を、入札参加資格等要件

の確認を受けた上で入札提出書類（８．－により入札参加者が提出した書類をいう。以下同じ。）の提出期限までに変更及び追加することができるものとする。

#### ホ．入札参加資格等要件の確認

入札参加希望者は、上記４．－ - イ．～ハ．に掲げる要件（以下「入札参加資格等要件」という。）を満たすことを証明するため、後述する手続きにより入札参加資格等要件審査申請を行い、入札参加資格等要件の確認を受けなければならない。

なお、入札参加資格等要件の確認は、入札参加資格等要件審査申請の提出期限の日をもって行う。

### **応募に関する留意事項**

#### イ．入札説明書等の承諾

入札参加者は、８．－ - イ．～ヌ．に掲げる入札参加表明書（様式２）、委任状（様式３）、入札参加資格等要件審査申請書（様式４）、グループ構成員表（様式５）、競争参加資格に係る等級決定通知書の写し、事業実施体制（様式６）及び各種実績（様式７～１０）（以下「入札参加表明書等」という。）の提出をもって本件入札説明書等の記載内容を承諾したものとみなす。

#### ロ．費用負担

応募に関し必要な費用は、すべて入札参加者の負担とする。

#### ハ．入札保証金及び契約保証金

（イ）入札保証金は、免除する。

（ロ）契約保証金は、免除する。

ただし、選定事業者は、設計及び建設等工事の履行を確保するため、設計及び建設等の対価（４．－ - ハ．－（イ） - B．参照）から支払利息相当額を除いた金額の１／１０以上の金額について、国を被保険者とする履行保証保険契約を締結し、又は設計に当たる者、工事監理に当たる者及び建設に当たる者の全部若しくは一部の者に、選定事業者を被保険者とする履行保証保険契約を締結させる。

当該保険契約において、国を被保険者とした場合には、当該保険契約締結後速やかにその保険証券を国に提出し、選定事業者を被保険者とした場合には、選定事業者の負担により、その保険金請求権に事業契約書案第 63 条第 1 項に定める違約金支払債務を被担保債務とする質権を国のために設定し、保険証券を国に提出すること。

履行保証保険の有効期間は、設計及び建設工事期間とする。

#### ニ．日本政策投資銀行の融資等の取扱いについて

本事業は、日本政策投資銀行の「民間資金活用型社会資本整備」に対する融資（無利子融資、低利子融資）の対象事業であり、入札参加者は当該融資を利用することを前提として提案することは可能であるが、入札参加者は自らのリスクでその活用を行うこととし、国は同行からの調達の可否による条件変更は行わない。

なお、当該融資制度の趣旨は、民間事業者の提案喚起及び選定事業の安定性向上に

あることから、当該融資を提案に織り込む場合には、民間金融機関と同様の金利を前提とすることとしているので、この点に留意して、提案を行うこと。

また、当該融資制度の詳細、条件等については、入札参加者が直接同行に問い合わせを行うこと（なお、無利子融資制度については、平成 18 年 3 月 31 日までの時限措置）。

#### ホ．入札参加表明書等の取扱い

（イ）支出負担行為担当官は、提出された入札参加表明書等を入札参加資格等要件の審査以外に入札参加者に無断で使用しない。

（ロ）提出された入札参加表明書等は返却しない。

（ハ）入札参加表明書等の変更等の禁止

提出された入札参加表明書等の変更、差し替え又は再提出は原則として認めない。

なお、例外的に、支出負担行為担当官が提出された入札参加表明書等の差し替え又は再提出を指示した場合であっても、入札参加表明書等の提出期限以降の差し替え又は再提出は認めない。

#### ヘ．入札提出書類の取扱い

（イ）著作権

本事業に関する入札提出書類の著作権は、入札参加者に帰属する。

また、入札参加者から提出された資料は、落札者の決定に関わる公表以外に入札参加者に無断で使用しない。

なお、入札提出書類は入札者に返却しない。

（ロ）工業所有権等

提案内容に含まれる特許権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として入札参加者が負う。

（ハ）入札提出書類の変更等の禁止

入札提出書類の変更、差し替え又は再提出は、原則として認めない。

#### ト．国からの提示資料の取扱い

国が提供する資料は、入札に関する検討以外の目的で使用することはできない。

#### チ．入札参加者の複数提案の禁止

入札参加者は、1つの提案しか行うことはできない。

#### リ．使用言語、単位及び時刻

入札に関し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。

### 入札の実施

入札に関するスケジュールは、以下のとおりとする。



スケジュール(予定)	内 容
平成 17 年 8 月 4 日	入札公告
平成 17 年 8 月 10 日	入札説明会
平成 17 年 8 月 10 日	現地見学会
平成 17 年 8 月 5 日～8 月 19 日	入札説明書等に関する質問受付期間
平成 17 年 9 月 16 日	入札説明書等に関する質問・回答公表
平成 17 年 9 月 26 日～9 月 29 日	入札参加表明書等の受付
平成 17 年 10 月 5 日	入札参加資格等要件の審査結果の通知
平成 17 年 10 月 12 日	入札参加資格等要件がないと認めた理由説明の受付期限
平成 17 年 10 月 19 日	入札参加資格等要件がないと認めた理由の回答
平成 17 年 11 月 2 日～11 月 8 日	入札提出書類の受付
平成 17 年 11 月 9 日	開札
平成 17 年 12 月 中旬	落札者の決定
平成 17 年 12 月 下旬	落札者との基本協定の締結
平成 18 年 2 月 月上旬	選定事業者との事業契約締結

(注)資料等を追加して公表する場合もあり、その場合は適宜質問・回答の機会を設ける。

#### イ．入札説明等

##### (イ)入札説明書等の交付

以下のとおり、入札説明書等を交付する。

交付期間：平成 17 年 8 月 5 日(金)から平成 17 年 9 月 22 日(木)(ただし、土曜日、日曜日及び祝休日を除く。)まで

交付時間：午前 9 時 00 分から午後 5 時 00 分まで

交付場所：財務省東北財務局総務部会計課

〒980 - 8436 宮城県仙台市青葉区本町三丁目 3 番 1 号

仙台合同庁舎

電話 022 - 263 - 1111 (内線 3022)

なお、入札説明書等は、財務省東北財務局のホームページにおいても掲載する。

##### (ロ)入札説明会

以下のとおり、本件入札に関する説明会を開催する。

なお、出席者は入札説明書等を各自持参すること。

開催日時：平成 17 年 8 月 10 日(水)午前 10 時～

開催場所：宮城県仙台市青葉区本町三丁目 3 番 1 号

仙台合同庁舎 8 階講堂

当日連絡先：財務省東北財務局管財部宿舍総括課

電話 022 - 263 - 1111 (内線 3163)

##### (ハ)現地見学会

以下のとおり、入札参加表明書受付の前に、希望者を対象に事業用地の状況等を  
確認するための現地見学会を開催する。

開催日時：平成 17 年 8 月 10 日（水）午後 1 時 30 分～午後 2 時 30 分

開催場所：宮城県仙台市青葉区川内亀岡町 6 7 番 1（現地集合）

（二）入札説明書等に関する質問・回答

入札説明書等の内容に関し質問事項がある場合は、以下の要領にて受け付ける。

受付期間：平成 17 年 8 月 5 日（金）～平成 17 年 8 月 19 日（金）午後 5 時  
00 分まで

宛先 / 方法：質問の宛先、提出方法及び様式等については様式 1 を参照すること。

回答の公表：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、  
質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き公表する。

回答日：平成 17 年 9 月 16 日（金）

回答場所：財務省東北財務局ホームページ及び仙台合同庁舎掲示板

ロ．入札参加表明書等の提出及び入札参加資格等要件の審査

（イ）入札参加表明書等の提出

A．入札参加希望者は、入札参加表明書等（ 8 . - 参照）を支出負担行為担当官へ  
提出し、入札参加資格等要件の有無について審査を受けなければならない。

提出期間：平成 17 年 9 月 26 日（月）～平成 17 年 9 月 29 日（木）まで

提出時間：午前 9 時 00 分から午後 5 時 00 分まで

提出場所：財務省東北財務局総務部会計課

〒980 - 8436 宮城県仙台市青葉区本町三丁目 3 番 1 号

仙台合同庁舎 4 階

電話 022 - 263 - 1111（内線 3022）

提出方法：入札参加表明書等は、持参することにより提出すること。

なお、郵送及び電送（電子メール等）によるものは受け付けない。

B．設計実績、建設工事の施工実績、工事監理実績及び維持管理業務実績は、様式  
集に定めるところに従い作成すること。

C．入札参加資格等要件のうち、建設工事の施工実績の確認を行うに当たっては、  
効力を有する政府調達に関する協定を適用している国及び地域、並びに我が国に  
対して建設市場が開放的であると認められる国及び地域以外の国又は地域に主た  
る営業所を有する建設業者にあつては、日本国における建設工事の施工実績をも  
って行う。

D．上記 4 . - - 八 . - （ロ） - A .、（ハ） - A .、（二） - A .、（ホ） - A . に掲  
げる格付等（以下「競争参加資格」という。）の認定を受けていない者であっても、

当該競争参加資格の認定を受け、かつ、入札提出書類の提出期限までに入札参加資格等要件の確認を受けることにより、入札に参加することができる。

【競争参加資格認定に係る申請書の提出先】

財務省東北財務局総務部会計課

〒980 - 8436 宮城県仙台市青葉区本町三丁目 3 番 1 号

仙台合同庁舎 4 階

電話 022 - 263 - 1111 (内線 3022)

(ロ) 入札参加資格等要件の審査結果の通知

入札参加資格等要件の審査結果の通知は、代表企業に対して、書面により平成 17 年 10 月 5 日(水)までに発送するとともに入札参加資格等要件ありとした者には併せて、登録受付番号を通知する。

(ハ) 入札参加資格等要件なしとされた場合の扱い

入札参加資格等要件の審査の結果、入札参加資格等要件がないとされた者は、支出負担行為担当官に対して入札参加資格等要件がないと認めた理由について、次に従い、書面(様式は自由。ただし、A 4 版とする。)により説明を求めることができる。

申出期限：平成 17 年 10 月 12 日(水)午後 5 時 00 分(必着)(ただし、土曜日、日曜日及び祝休日を除く。)まで

申出場所：財務省東北財務局総務部会計課

〒980 - 8436 宮城県仙台市青葉区本町三丁目 3 番 1 号

仙台合同庁舎 4 階

電話 022 - 263 - 1111 (内線 3022)

申出方法：書面は持参又は郵送により提出するものとし、電送(電子メール等)によるものは受け付けない。

なお、郵送する場合は、必ず「配達記録郵便」とすること。

回答期日：平成 17 年 10 月 19 日(水)までに説明を求めた者に対し書面により回答する。

## 八. 入札

入札参加資格等要件の確認を受けた入札参加者を対象として、次により入札を実施する。

(イ) 入札の方法

A. 入札提出書類(8.- 参照)は、持参又は郵送のいずれかの方法により一括して提出すること。

なお、郵送する場合は、必ず「配達記録郵便」又は「書留郵便小包」とすること。

提出期間：平成 17 年 11 月 2 日(水)～平成 17 年 11 月 8 日(火)(ただし、土曜日、日曜日及び祝休日を除く。)まで

提出時間：午前 9 時 00 分から午後 5 時 00 分まで

(ただし、郵送する場合は平成 17 年 11 月 7 日午後 5 時 00 分(必着))

提出場所：財務省東北財務局総務部会計課

〒980 - 8436 宮城県仙台市青葉区本町三丁目 3 番 1 号

仙台合同庁舎 4 階

電話 022 - 263 - 1111 (内線 3022)

## B . 入札価格

入札書には、消費税及び地方消費税に係る課税事業者であるか免税事業者であるかを問わず、見積もった契約希望金額から消費税等相当額を控除した金額を記載すること。

なお、入札価格は、以下の費用により見積もるものとする。

### ( A ) 公務員宿舎の設計及び建設等の対価

公務員宿舎亀岡住宅及びこれに附帯する工作物その他施設(集会場、駐車場等)の設計及び建設費、工事監理料、既存建物等の解体撤去費、近隣対応・対策費、電波障害調査・対策費、公務員宿舎建設に伴う各種申請等の業務に必要な費用、不動産取得税(国の所有に係る部分に限る)、合築を行う場合の建物に係る登記に関する費用(国の所有に係る部分に限る)、その他これらを実施する上で必要な関連業務に必要な費用(特別目的会社設立費用、公租公課、融資組成手数料、各種調査費用等)及びこれらに係る支払利息相当額(注)等。

なお、国が本事業の入札手続において、事業用地に関する調査資料で明示していない土地の瑕疵に基づく費用(地下埋設物の撤去費等)は、国の負担となるが入札価格の見積りには算入しないものとする。ただし、附帯的事業の用に供する部分の地下埋設物の撤去費等は事業者の負担となる。

#### (注) 支払利息相当額の算定方法

支払利息相当額は、公務員宿舎の設計及び建設等の対価の額から支払利息相当額を控除した金額について元金均等払いにより支払うことを前提とする支払金利により算定した額とする。

支払金利は、基準金利と入札参加者の提案によるスプレッドの合計とする。

基準金利は、午前 10 時現在の東京スワップ・レファレンス・レート(T . S . R .)としてテレレート 17143 ページに表示されている 6 ヶ月 LIBOR ベース 8 年物(円/円)金利スワップレートとする。

入札時には、平成 17 年 9 月 1 日に公表される基準金利に基づいた調達金利を使用して算定すること。なお、支払金利は平成 18 年 6 月 30 日時点での見直しを想定している。

### ( B ) 公務員宿舎の維持管理業務の対価

公務員宿舎の維持管理業務（一般管理業務、昇降機保守管理、消防用設備等保守点検、給水設備清掃等及び自家用電気工作物を設置する場合は当該施設の保守点検）に関する費用の維持管理期間の合計額

（注）１．以下の費用については、国が費用負担するものとし、入札価格の見積りには算入しないものとする。

公務員宿舎施設の修繕の費用（ただし、建物の瑕疵に起因する修繕を除く。）

本事業の実施状況の確認に要する費用（選定事業者側に発生する費用を除く。）

６ - - 八 . - (口) - B . に定める、公務員宿舎の維持管理業務の費用について、物価変動のうちの一定の幅を超える部分

２．附帯的事業を実施する場合は、独立採算で行うことから、当該事業の費用は入札価格の対象外とする。

C . 入札書及び長期収支計画（様式 19）並びに算出根拠（長期収支計画）（様式 20）は、任意の封筒に入れ封印し、代表企業が提出すること。

封筒の表には、必ず、宛名「支出負担行為担当官 東北財務局総務部長（会計課）」、「入札者名」及び「公務員宿舎亀岡住宅整備事業に係る入札書在中」を記載すること。

D . 代理人が受任権限に基づき入札書を提出する場合は、入札書を入れた封筒に委任状（様式 13）を添付すること。

E . 会社の支店長等が支店長等の資格において本入札に参加しようとする場合は、入札参加表明書等を提出する前日までに、会社の代表者の印鑑証明書を添付した会社制定の様式による年間委任状（有効期限：平成 18 年 3 月 31 日まで）を、入札参加表明書等の提出場所へ提出するとともに、入札書を入れた封筒に年間委任状（写）を添付すること。

なお、既に、年間委任状を提出済みの場合には再度提出する必要はないが、委任者である会社の代表者又は被委任者である支店長等が異動している場合は改めて提出すること。この場合でも、入札書を入れた封筒に年間委任状（写）を添付することは同じ。

F . 入札に当たっての留意事項

(A) 入札提出書類の提出に当たって、提出期限に遅れたときは、入札に参加できない。

(B) 入札時には身分を証明できるもの（社員証、運転免許証等）を持参すること。

(口) 公正な入札の確保

A . 入札に当たっては、入札参加者等は「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）に抵触する行為を行ってはならない。

B．入札参加者等は、入札に当たっては、競争を制限する目的で他の入札参加者等と入札価格及び提案内容又は入札意思についていかなる相談も行わず、独自に入札価格及び提案内容等を定めなければならない。

C．入札参加者等は、落札者の決定前に、他の入札参加者等に対して入札価格及び提案内容等を意図的に開示してはならない。

D．入札参加者等は、落札者の決定前に、「5. - 」において定める審査委員会の委員に対して不透明な働きかけを行う等不正な行為を行ってはならない。

#### (八) 入札の取り止め等

入札参加者等が連合し、又は不穏な行動をなす等の場合において、公正に入札を執行できないと認められる場合、又はその恐れがある場合は、当該入札参加者等を入札に参加させず、又は入札の執行を延期し、若しくは取り止めることがある。

なお、後日、不正な行為が判明した場合には、契約の解除等の措置をとることがある。

#### 二．入札の辞退

入札参加資格等要件の確認通知を受けた入札参加者が入札を辞退する場合は、入札辞退届（様式 11）を下記により提出すること。

なお、郵送する場合は、必ず「配達記録郵便」とすること。

提出期限：平成 17 年 11 月 8 日（火）午後 5 時 00 分（必着）（ただし、土曜日、日曜日及び祝休日を除く。）まで

提出時間：午前 9 時 00 分から午後 5 時 00 分まで

（ただし、郵送する場合は平成 17 年 11 月 7 日（月）午後 5 時 00 分（必着））

提出場所：財務省東北財務局総務部会計課

〒980 - 8436 宮城県仙台市青葉区本町三丁目 3 番 1 号

仙台合同庁舎 4 階

電話 022 - 263 - 1111（内線 3022）

#### ホ．入札無効に関する事項

次のいずれかに該当する入札は、無効とする。

(イ) 本入札説明書に示した入札参加資格等要件のない者が行った入札

なお、入札参加資格等要件の審査で資格有と確認された者であっても、入札参加資格等要件確認日以降、落札者決定時まで 4. - - 口. ~ 八. に掲げる入札参加資格等要件を失った者は、入札参加資格等要件のない者に該当する。

(口) 委任状を提出しない代理人が行った入札

(ハ) 「入札参加表明書」に記載されたグループ代表企業以外の者が行った入札

(ニ) 入札参加者の記名を欠く入札又は入札参加者の記名並びに入札参加者の代理人の署名及び押印を欠く入札又は入札事項を明示しない入札

- (ホ) 入札参加表明書等に虚偽の記載をした者が行った入札
- (ヘ) 誤字又は脱字等により意思表示が不明確な入札
- (ト) 明らかに連合によると認められる入札
- (チ) 同一事項の入札について他者の代理人を兼ね、又は2者以上の代理をした者が行った入札
- (リ) 同一事項に対し、2通以上の書類提出がなされた入札
- (ヌ) その他入札説明書等において示した条件等入札に関する条件に違反した入札

#### へ．開札

- (イ) 開札は入札事務に関係のない当局の職員を立ち会わせて、次に従い行うが、入札参加者等は1名を開札会場に立ち会わせることができる。

開札日時：平成17年11月9日（水）午前10時00分～

開札場所：宮城県仙台市青葉区本町三丁目3番1号

仙台合同庁舎4階 東北財務局第1会議室

- (ロ) 開札においては入札価格が予定価格の範囲内か確認を行い、予定価格の範囲内の入札価格を提案した者の登録受付番号を発表する。国が設定する予定価格の範囲内の入札価格を提案した入札参加者のみ、その後の審査の対象となる。この際、予定価格及び入札価格の公表は行わない。

- (ハ) 開札をした場合において、入札参加者の入札のうち予定価格の制限に達した入札がない時は、契約担当官が指定する日時において再度の入札を行う。

なお、再度入札の回数は原則として1回とする。

#### ト．落札者の決定

落札者決定基準に基づき、事業計画、施設整備計画及び維持管理計画その他の条件を審査委員会が評価する。国は、審査委員会の評価点を入札価格で除した値（総合評価値）の最も高い者を落札者として決定する。

#### チ．入札結果の通知及び公表

落札者及び落札金額並びに総合評価値については、落札者決定後速やかに入札参加者に文書にて通知するとともに、落札者については財務省東北財務局ホームページ及び仙台合同庁舎掲示板において公表する。電話等による問い合わせには応じない。

なお、PFI法第8条に規定する客観的評価については、落札者との事業契約締結後、審査結果及び入札状況等とあわせて公表する予定である。

#### リ．特定事業の選定の取消し

最終的に、入札参加者がいない場合又は入札参加者全員の入札額が国が設定する予定価格を超える場合、国は特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

## 5. 提案内容審査

### 審査委員会の設置

審査に関して、有識者及び財務省職員で構成する「公務員宿舎亀岡住宅整備事業に係る事業者選定審査委員会」(以下「審査委員会」という。)を、財務省東北財務局に設置している。審査委員会は、事業者の選定基準に関する審議並びに提出された事業提案の審査を行う。審査委員会は以下の7名の審査委員で構成される。

なお、審査委員会は非公開とする。

#### 【有識者】

	氏名	現職等
(委員長)	大村 虔一	宮城県地域振興センター理事長 宮城県国土利用計画審議会会長
(委員)	吉野 博	東北大学大学院工学研究科教授 住まいと環境東北フォーラム理事長
	岩井 紘子	有限会社岩井紘子建築設計事務所代表取締役 宮城県建築士会副会長
	佐藤 忠幸	株式会社建築工房DADA代表取締役 社の都コーポラティブ研究会代表
	沼倉 雅枝	監査法人トーマツ 公認会計士 東北大学会計大学院助教授

#### 【財務省職員】

- ・財務省東北財務局 管財部次長
- ・財務省東北財務局 管財部上席国有財産管理官(宿舎建設担当)

### 審査の方法

審査委員会は、提案内容に基づき基礎審査を満たしているか否かを確認のうえ、定量的審査項目における評価を行い各提案の評価点を決定する。

国はその評価点を入札価格で除した値(総合評価値)を算出し、総合評価値の最も高い者を落札者とする。

### 審査項目等

審査項目は以下のとおりであるが、具体的な内容は落札者決定基準による。

#### イ. 基礎審査

以下の計画について、入札参加者の提案内容が、国の要求する最低限の要件を全て満たしていることを確認する。

- (イ) 事業計画に係る事項
- (ロ) 施設整備計画に係る事項
- (ハ) 解体撤去に係る事項



- (二) 余剰地に係る事項
- (ホ) 維持管理計画に係る事項
- (ヘ) 附帯的事業に係る事項(提案があった場合)

ロ . 定量的審査

定量的審査においては、下記項目について、審査委員会において提案内容の審査・加算付与を行う。

なお、必要に応じてヒアリングを実施する場合もある。

- (イ) 事業計画に係る事項
- (ロ) 施設整備計画に係る事項
- (ハ) 維持管理計画に係る事項
- (ニ) 附帯的事業に係る事項

**審査委員会事務局**

審査委員会の事務局は、以下のとおり。

財務省東北財務局管財部宿舎総括課

〒980 - 8436 宮城県仙台市青葉区本町三丁目 3 番 1 号 仙台合同庁舎

電話：022 - 263 - 1111 (内線 3163)

## 6 . 事業契約に関する事項

### 特別目的会社 ( S P C ) の設立

イ . 落札者は、本事業を遂行するため、商法 ( 明治 32 年法律第 48 号 ) に定める株式会社として特別目的会社を設立すること。

ロ . 落札者と国は、事業契約の締結に向けて落札者決定後 7 日 ( ただし、土曜日、日曜日及び祝休日を除く。 ) 以内に、基本協定書案により基本的な協定を締結する。

ハ . 落札者となった入札参加グループのうち代表企業及び建設業務を行う構成員は、必ず特別目的会社に出資することとする。

なお、特別目的会社へ出資する者及びその出資比率は自由とするが、入札参加グループの構成員の議決権が全体の 50% を超えるものとする。

ニ . 特別目的会社に出資を行った入札参加グループの構成員は、本事業が終了するまで特別目的会社の株式を保有するものとし、国の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行ってはならない。

### 事業契約の締結

イ . 落札者が設立した特別目的会社と国は、上記 6 . - の協定に規定した事項に基づき、同協定締結後 30 日 ( ただし、土曜日、日曜日及び祝休日を除く。 ) 以内に、提案内容及び事業契約書案に基づいて事業契約を締結する。

なお、選定事業者が遂行すべき設計、建設等及び維持管理業務に関する内容、対価の金額及び支払方法等は、事業契約書において定める。

ロ．契約の締結に当たっては、軽微な事項を除き、落札者の入札価格及び入札説明書等に示した契約内容について、変更できないことに留意すること。

ハ．特別目的会社が事業契約を締結しない場合は、国は違約金として落札金額の 100 分の 5 に相当する金額を請求することがある。

ニ．事業契約締結に係る落札者側の弁護士費用、印紙代などは、落札者の負担とする。

### **事業契約の概要**

#### **イ．契約金額**

契約金額は、入札書に記載された金額に、当該金額から支払利息相当額を控除した金額の 100 分の 5 に相当する金額（消費税相当額）を加算した金額（当該金額に 1 円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てた金額）とする。

なお、下記 6 . - - 八 . - (ロ) に掲げる方式により対価の改定を行った場合は、改定後の対価により計算した金額とする。

#### **ロ．事業の遂行**

(イ) 平成 20 年 3 月 20 日までに事業契約に定められた工事を完成させること。

(ロ) 平成 20 年 3 月 21 日に、国に公務員宿舎亀岡住宅を引き渡すこと。

(ハ) 2 . - - ロ . に示す事業を確実に行うこと。

#### **ハ．対価等の支払等**

##### **(イ) 対価等の支払**

公務員宿舎の設計及び建設等の対価、公務員宿舎の維持管理業務の対価並びにそれらに係る消費税相当額の支払は、事業契約書に定めるところにより、以下のとおり行う。

##### **A．公務員宿舎の設計及び建設等の対価等の支払**

国は、供用開始から事業期間中に選定事業者に対し、事業契約書に定めるとおり、公務員宿舎の設計及び建設等の対価として年 1 回の 8 回元金均等払いにより計算された額に、各回の支払額のうち元金返済に相当する金額に係る消費税相当額を加算した合計額を年 1 回ずつ、8 回支払う。

(A) 公務員宿舎の設計及び建設等に関する対価の第 1 回目の支払については、以下の手順で行う。

a . 公務員宿舎の完成後、選定事業者はしゅん工検査の報告を行う。

b . 国は、上記の報告を受けてから 14 日以内にしゅん工確認を行う。

c . 選定事業者は、確認通知受領後、国に対して公務員宿舎を引き渡し、請求書を送付する。

d . 国は、請求を受けた日から 30 日以内に設計及び建設等の対価の内第 1 回目の支払額及び元金に係る消費税相当額を支払う。

(B) 公務員宿舎の設計及び建設等に関する対価の第 2 回目以降の支払については、以下の手順で行う。

- a . 選定事業者は、毎年度 4 月 1 日から 1 か月以内に、国に対して請求書を送付する。
- b . 国は、請求を受けた日から 30 日以内に設計及び建設等の対価のうち第 2 回目以降の支払額及び元金に係る消費税相当額を支払う。

#### B . 公務員宿舎の維持管理業務の対価等の支払

公務員宿舎の維持管理業務の対価及び消費税相当額について、国は、定期又は随時にモニタリングを実施し、事業契約書等に定められた要求水準が満たされていることを確認した上で年 2 回、事業契約書に定める額を選定事業者を支払う。

##### ( A ) 公務員宿舎の維持管理業務の対価の支払については、以下の手順で行う。

- a . 選定事業者は国に対して、毎月業務終了後翌月の 7 日（当日が土曜日、日曜日及び祝休日の場合は、その直後の土曜日、日曜日及び祝休日でない日とする。）までに業務報告書を提出する。
- b . 国は、業務報告書の確認等の定期モニタリングを行う。
- c . 国は、4 月から 9 月、10 月から 3 月（1 回目の支払については 3 月）までの選定事業者の維持管理業務の履行確認及びモニタリングの終了後、当該履行確認及びモニタリングの結果に基づき、減額ポイント及びモニタリングの結果減額の必要がある場合には減額後の国の支払額（公務員宿舎の維持管理業務の対価の支払額について、6 . - - 八 . - ( 口 ) - B . に基づき対価の改定が行われる場合においては、対価の改定後の額を減額した後の国の支払額）を、選定事業者に対し、9 月分、3 月分の履行確認終了後、土曜日、日曜日及び祝休日を除く 5 日以内に通知する。
- d . 選定事業者は、支払額判明後速やかに、国に対して請求書を提出する。
- e . 国は、請求書の受領後 30 日以内に公務員宿舎の維持管理業務の対価及び消費税相当額の支払を行う。

##### ( 口 ) 対価の改定

###### A . 公務員宿舎の設計及び建設等の対価

公務員宿舎の設計及び建設等の対価については、金利変動及び建設期間中の物価変動を除き、原則として改定は行わない。

なお、詳細は事業契約書案を参照のこと。

###### 金利変動による改定

###### 1 . 対象となる費用

支払利息相当額

###### 2 . 改定基準日

平成 18 年 6 月 30 日

###### 3 . 改定方法

改定基準日の金利スワップレートを基準金利とし、基準金利に選定事業者が入札時に提案したスプレッドを加えた合計額として対価の改定を行う。

## B．公務員宿舎の維持管理業務の対価

### 改定方法

公務員宿舎の維持管理業務の対価については、物価変動のうち一定の幅を超えた部分について勘案し、事業契約書の定めるところにより対価の改定を行う。

なお、詳細は事業契約書案を参照のこと。

## 二．選定事業者の権利義務等に関する制限

### (イ) 選定事業者の事業契約上の地位の譲渡等

国の事前の書面による承諾がある場合を除き、選定事業者は事業契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供その他一切の処分を行ってはならない。

### (ロ) 特別目的会社の株式の譲渡・担保提供等

本事業を遂行するため設立された特別目的会社に出資を行った入札参加グループの構成員は、本事業が終了するまで特別目的会社の株式を保有するものとし、国の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他一切の処分を行ってはならない。

### (ハ) 債権の譲渡

選定事業者が、国に対して有する公務員宿舎の設計及び建設等並びに維持管理業務の提供に係る債権は、国の事前の書面による承諾がなければ譲渡することができない。

### (ニ) 債権への質権設定及び債権の担保提供

選定事業者が、国に対して有する公務員宿舎の設計及び建設等並びに維持管理業務の提供に係る債権に対する質権の設定及びこれの担保提供は、国の事前の書面による承諾がなければ行うことができない。

### (ホ) 国の承諾

選定事業者が、本事業の実施に係る資金調達において、流動化等を目的として金融機関等から上記(イ)から(ニ)を求められた場合には、国は選定事業者に対し、事業の安定的遂行及びサービス水準の維持が図られるとともに、国の利益を侵害しないと認められる場合は承諾する。

## ホ．国と選定事業者の責任分担

### (イ) 基本的考え方

本事業における責任分担の考え方は、適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、公務員宿舎の設計及び建設等並びに維持管理の責任は、原則として選定事業者が負うものとする。

ただし、国が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、国が責任を負うこととする。

(ロ) 予想されるリスクと責任分担

国と選定事業者の責任分担は、事業契約書によることとし、入札参加者は負担すべきリスクを想定した上で提案を行うものとする。リスク分担の程度や具体的内容については、事業契約書案に示すが、事業契約書案に示されていない場合は、双方の協議により定めるものとする。

へ．法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

(イ) 法制上及び税制上の措置に関する事項

現時点では、法制上及び税制上の措置は想定していない。

ただし、今後、法制や税制の改正により措置が可能となる場合、可能な範囲で国は必要な協力を行う。

(ロ) 財政上及び金融上の措置に関する事項

現時点では、財政上の措置は想定していない。金融上の支援としては、4 . - - 二 . を参照のこと。

ただし、選定事業者が事業を実施するに当たり、財政上及び金融上の支援を受けられる可能性がある場合には、国はこれらの支援を選定事業者が受けることができるよう可能な範囲で必要な協力を行う。

## 7 . 事業実施に関する事項

### 誠実な業務遂行義務

選定事業者は、入札提出書類及び事業契約書に定めるところにより、誠実に業務を遂行すること。

### 事業期間中の選定事業者と国の関わり

イ . 本事業は、選定事業者の責任において実施される。

また、国は事業契約書に定められた方法により、事業実施状況の確認を行う。

ロ . 国は原則として選定事業者に対して連絡等を行うが、必要に応じて国と建設会社等との間で直接連絡調整等を行う場合がある。この場合において、国と建設会社等との間で直接連絡調整等を行った事項については選定事業者に報告する。

ハ . 事業の継続性をできるだけ確保する目的で、国は、選定事業者に対し資金提供を行う金融機関等と協議を行い、直接協定を結ぶことがある。

ニ . 事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合には、国と選定事業者は誠意をもって協議する。

### 業務内容

イ . 業務内容

設計及び建設等並びに維持管理業務については、事業契約書及び業務要求水準書による。

## ロ．業務の委託

選定事業者は、上記イ．に示した業務を、あらかじめ国の承諾を得た上で、第三者に委託することができる。

## 国による確認等

国は、選定事業者が定められた業務を確実に実施し、事業契約書等に規定した要求水準を達成しているか否かを確認するとともに、選定事業者の財務状況を把握するため、以下の監視を行う。

なお、維持管理業務について、要求水準を達成していないと認められる場合、国は、当該業務に係る対価の減額等を行う。詳細は、事業契約書案を参照のこと。

## イ．本事業の実施状況の確認

国は、本事業の各段階において、事業契約書の定めるところにより、定期的に確認を行う。

また、定期的に行う確認のほか、国が必要と認める場合には、随時に確認を行う。

なお、確認に要する費用は、選定事業者側に発生する費用を除き国の負担とする。

### (イ) 基本設計・実施設計時

選定事業者は、定期的に国に報告を行うとともに、基本設計及び実施設計完了時に業務要求水準書に適合していることが確認できる設計図書を国に提出し、内容の確認を受ける。

なお、実施設計完了時には「工事費明細書」を提出すること。

### (ロ) 建築確認申請時

選定事業者は、建築基準法に基づく建築確認の書類作成を行い、建築確認の申請を行うとともに、国に事前説明及び事後報告を行う。

### (ハ) 工事施工時

選定事業者は、建築基準法に規定される工事監理者を設置し、工事監理を行い、選定事業者を通じ、工事監理者に工事監理の状況を国に毎月報告させる。

また、選定事業者は、国が要請したときは、工事施工の事前説明及び事後報告、工事現場での施工状況の説明を行わなければならない。

ただし、国が工事施工の事前説明及び事後報告、工事現場での施工状況の説明を受けたことによって、施工に起因する瑕疵の責任は国に移転されないものとする。

### (ニ) 工事完成時

選定事業者は、施工記録等を用意して、現場で国の確認を受ける。

ただし、国が施工記録等の確認を行ったことによって、施工に起因する瑕疵の責任は国に移転されないものとする。

### (ホ) 維持管理期間

国は、維持管理期間中、定期又は随時に業務の実施状況を確認する。

## ロ．支払の減額等

維持管理業務に関するモニタリングの結果、事業契約書等に規定した要求水準が満たされていないことが判明した場合には、維持管理業務の対価の減額等を行うことがある。

#### 八．財務書類の提出

選定事業者は、毎事業年度、当該事業年度の財務書類（商法第 281 条第 1 項に規定する計算書類）を作成し、自己の費用をもって公認会計士又は監査法人による監査を受けた上で、監査報告書とともに毎事業年度経過後 3 ヶ月以内に国に提出する。

また、国は、請求があった場合には、当該財務書類を公開できるものとする。

#### 土地の使用等

具体的な利用条件については、別添「公務員宿舎亀岡住宅整備事業に関する国有財産無償貸付契約書（案）」、「公務員宿舎亀岡住宅整備事業に関する国有財産有償貸付契約書（案）」及び「国有財産使用許可の申請について・国有財産使用許可書」を参照のこと。

イ．本事業の公務員宿舎に係る敷地は国有財産であり、財産の分類は行政財産である。

ロ．公務員宿舎に係る敷地については、選定事業者は、建設期間中無償で使用することができる。

ハ．選定事業者は、附帯的事業を合築により行う場合、当該事業に供する宿舎敷地の一部を、国と締結する賃貸借契約により、有償で使用することができる。

ニ．選定事業者は、附帯的事業（合築による場合を除く。）に供する宿舎敷地の一部又は宿舎建物の一部を、国からの使用許可により、有償で使用することができる。

## 8．提出書類

### 入札参加表明、入札参加資格等要件審査申請時の提出書類

入札参加表明書等は、1 部提出すること。

なお、各提出書類の様式番号は、様式集に定める番号を示している。

- イ．入札参加表明書（様式 2）
- ロ．委任状（様式 3）
- ハ．入札参加資格等要件審査申請書（様式 4）
- ニ．グループ構成員表（様式 5）
- ホ．競争参加資格に係る等級決定通知書の写し
- ヘ．事業実施体制（様式 6）
- ト．設計実績（様式 7）
- チ．建設工事の施工実績（様式 8）
- リ．工事監理実績（様式 9）
- 又．維持管理業務実績（様式 10）

## 入札辞退時の提出書類

入札辞退届 (様式 11)

## 入札時の提出書類

入札時に提出する入札提出書類は、以下のとおりである。書類を提出するときには、各提案書に所定の表紙を付け、下記へ．を1分冊、二．ホ．ト．チ．を1分冊とし、< >に掲げる部数を提出すること。

なお、下記二． - (二) 及び (ホ) については、下記ロ．の入札書と同封とし、分冊としない。

イ．入札提出書類の提出届< 1部 > (様式 12)

委任状< 1部 > (様式 13)

ロ．入札書< 1部 > (様式 14)

ハ．業務要求水準書に関する確認書< 1部 > (様式 15)

二．事業計画に係る提案書< 16部 >

(イ) 事業計画提案書表紙 (様式 16)

(ロ) 事業スケジュール (様式 17)

(ハ) 資金調達方法 (様式 18)

(二) 長期収支計画 (様式 19)

(ホ) 算出根拠(長期収支計画) (様式 20)

(へ) 資金調達計画に関する提案 (様式 21)

(ト) リスクへの対応に関する提案 (様式 22)

ホ．施設整備計画に係る提案書< 16部 >

(イ) 施設整備計画提案書表紙 (様式 23)

(ロ) 施設計画等に関する提案 (様式 24)

(ハ) 周辺環境保全に関する提案 (様式 25)

(二) 配置・外構計画に関する提案 (様式 26)

(ホ) 住棟・住戸計画に関する提案 (様式 27)

(へ) 構造・設備計画に関する提案 (様式 28)

(ト) 防災・防犯計画に関する提案 (様式 29)

(チ) 施工に関する提案 (様式 30)

(リ) 余剰地の創出に関する提案 (様式 31)

へ．施設整備計画に係る提案書(図面集)< 16部 >

(イ) 施設整備計画提案書(図面集)表紙 (様式 32)

(ロ) 計画概要 (様式 33)

(ハ) 配置計画(1/800) (様式 34)

(二) 鳥瞰図 (様式 35)

(ホ) 平面図(1/600) (様式 36)

(へ) 立面図(1/600) (様式 37)

(ト) 断面図(1/600) (様式 38)



- |   |           |
|---|-----------|
| (チ) 各住戸平面図 ( 1 / 1 0 0 )  | ( 様式 39 ) |
| (リ) 外構・緑地計画 ( 1 / 8 0 0 )   | ( 様式 40 ) |
| (ヌ) 面積表   | ( 様式 41 ) |
| (ル) 仕上表   | ( 様式 42 ) |
| (ヲ) 日影図   | ( 様式 43 ) |
| ト．維持管理計画に係る提案書 < 16 部 >   |           |
| (イ) 維持管理計画提案書表紙   | ( 様式 44 ) |
| (ロ) 維持管理業務提案の妥当性  | ( 様式 45 ) |
| (ハ) 保守点検等業務提案の妥当性   | ( 様式 46 ) |
| チ．附帯的事業に係る提案書 < 16 部 >  |           |
| (イ) 附帯的事業提案書表紙  | ( 様式 47 ) |
| (ロ) 附帯的事業に係る長期収支計画  | ( 様式 48 ) |
| (ハ) 算出根拠 ( 附帯的事業に係る長期収支計画 )   | ( 様式 49 ) |
| (ニ) 事業内容に関する提案  | ( 様式 50 ) |
| (ホ) 事業計画に関する提案  | ( 様式 51 ) |
| リ．有価証券報告書等 < 1 部 >  |           |
| (イ) 入札参加グループの構成員に係る会社概要 (パンフレット等の使用も可能)                             |           |
| (ロ) 入札参加グループの構成員に係る直近 3 期分の有価証券報告書の写し (有価証券報告書を作成していない場合は計算書類等でも可能) |           |

## 9 . その他

### 事業の終了

国は、公務員宿舎亀岡住宅が選定事業者の責めに帰すことができない災害等により使用が困難と判断した場合、あるいはその他の事由により公務員宿舎を維持・継続できないと判断した場合は、選定事業者に対して事前に書面で通知した上で、公務員宿舎亀岡住宅の維持管理業務の提供を終了させることができる (事業契約書案参照)。

### 情報の提供

本件入札説明書に定めることその他、入札の実施に当たって必要な事項が生じた場合には、財務省東北財務局のホームページに掲載する。

### 予算決算及び会計令第 73 条関係の取扱い

契約締結後契約に違反し、又は入札の落札者となりながら正当な理由なくして契約を拒み、ないしは入札に際して不正又は不誠実な行為をし、契約の相手方として不相当であると認められる者については、当該事実が判明した時から最長 2 年間、財務省東北財務局が実施する入札への参加が認められなくなる場合があることに留意すること。

## 付属資料一覧

資料	敷地求積図・・・・・・・・・・・・・・・・	ホームページ掲載及び配布
資料	現況平面図・・・・・・・・・・・・・・・・	〃
資料	高低測量図・・・・・・・・・・・・・・・・	〃
資料	横断図・・・・・・・・・・・・・・・・	〃
資料	既存樹木調査図・・・・・・・・・・・・・	〃
資料	既存樹木調査表・・・・・・・・・・・・・	〃
資料	推定地質断面図・・・・・・・・・・・・・	〃
資料	ボーリング柱状図・・・・・・・・・・・・・	〃
資料	地下埋設物等状況図（水路・インフラ・基礎ほか）	〃
資料	既存建物等図面（平、立、断面図ほか）・・	〃
資料	土壌汚染状況調査・・・・・・・・・・・・・	〃
資料	一般管理業務関連通達集・・・・・・・・・・・・・	配布のみ
資料	住まいのしおり・・・・・・・・・・・・・	〃

### 資料の配布場所・期間等

場所：財務省東北財務局総務部会計課

期間：平成 17 年 8 月 5 日（金）から平成 17 年 9 月 22 日（木）

（ただし、土曜日、日曜日及び祝休日を除く。）まで

時間：午前 9 時 00 分から午後 5 時 00 分まで

なお、資料 ~ については、CAD データも配布する。