

公務員宿舎堺住宅（仮称）（ 期 ）整備事業

入札説明書

平成20年12月2日

財務省近畿財務局

目 次

1．入札説明書の定義	3
2．対象事業の概要	3
（1） 公告日	3
（2） 契約担当官等	3
（3） 担当部局	3
（4） 品目分類番号	3
（5） 事業名称	4
（6） 事業内容	4
（7） 施設等の概要	9
（8） 国の支払に関する事項	11
（9） 事業に必要と想定される根拠法令等	11
（10）事業スケジュール	12
3．落札者の決定方法 ..	12
4．入札参加に関する条件等 ..	12
（1） 入札参加者が備えるべき要件等	12
（2） 応募に関する留意事項	15
（3） 入札の実施	17
5．提案内容審査 ..	24
（1） 審査委員会の設置	24
（2） 審査の方法	24
（3） 審査項目等	25
（4） 審査委員会事務局	25
6．事業契約に関する事項 ..	25
（1） 特別目的会社（SPC）の設立	25
（2） 事業契約の締結	26
（3） 事業契約の概要	26
7．事業実施に関する事項 ..	29
（1） 誠実な業務遂行義務	29
（2） 事業期間中の選定事業者と国の関わり	29
（3） 業務内容	30
（4） 国による確認等	30
（5） 土地の使用等	31
8．提出書類 ..	32

(1)	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 2
(2)	入札辞退時の提出書類	3 2
(3)	入札時の提出書類	3 2
9 .	その他	3 4
(1)	事業の終了	3 4
(2)	情報の提供	3 4
(3)	予算決算及び会計令第 7 3 条関係の取扱い	3 4
	付属資料一覧	3 5

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「公務員宿舍堺住宅（仮称）（期）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あたり、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20年7月3日に公表した実施方針、同年8月1日、8月19日、8月22日及び8月29日の実施方針の一部変更（添付資料を含む。以下「実施方針等」という。）と同様であり、本事業の条件等について、実施方針等に関する質問・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「公務員宿舍整備事業に係る設計及び建設に関する要求水準書（標準）」、「公務員宿舍堺住宅（仮称）（期）整備事業に係る設計及び建設に関する要求水準書（特記）」、「公務員宿舍堺住宅（仮称）（期）整備事業に係る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。）」、「公務員宿舍堺住宅（仮称）（期）整備事業様式集」、関係図面等（以下「付属資料」という。）」、「公務員宿舍堺住宅（仮称）（期）整備事業落札者決定基準」（以下「落札者決定基準」という。）」、「公務員宿舍堺住宅（仮称）（期）整備事業契約書（案）」（以下「事業契約書案」という。）及び「公務員宿舍堺住宅（仮称）（期）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等及び実施方針等に関する質問・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、実施方針等及び実施方針等に関する質問・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

(1) 公告日

平成20年12月2日

(2) 契約担当官等

支出負担行為担当官

財務省近畿財務局総務部次長 繁 義光

(3) 担当部局

財務省近畿財務局管財部国有財産調整官（宿舍担当）

〒540-8550 大阪府中央区大手前4丁目1-76

電話 06-6949-6545（ダイヤルイン）

(4) 品目分類番号

41、42

(5) 事業名称

公務員宿舎堺住宅(仮称)(期)整備事業

(6) 事業内容

ア. 事業方式

公務員宿舎堺住宅(仮称)(期)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に係る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30年3月末までの期間である。

イ. 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。

(ア) 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. 工事監理
- c. 近隣対応・対策
- d. 電波障害調査・対策
- e. 公務員宿舎建設に伴う各種申請等の業務
- f. その他これらを実施する上で必要な関連業務

(注) 本事業用地の一部に、微量の土壤汚染が判明している。(付属資料 4 - 2「土壤サンプリング業務報告書」参照)

土壤汚染対策法の指定基準である土壤溶出量基準値(以下「溶出量基準値」という。)を超過する結果が得られている土壤のうち現況地盤面から1~2mまでの土壤については、汚染土壤として国が本事業とは別に土壤汚染対策工事を実施する。

ただし、溶出量基準値を超過する結果が得られている土壤のうち現況地盤面から4mの土壤については、自然由来によるものとして国は土壤汚染対策を実施しないが、本事業の建設工事(基礎工事等)によりこの範囲の土壤を改変する場合には、改変される土壤を汚染土壤として扱うこと。汚染土壤の措置方法については、堺市環境局環境共生部環境指導課と協議して対応することとし、その経費は本事業に見込むこと。なお、汚染土壤を場外処分する

場合は、「搬出汚染土壌管理票（E票）」の写しを当局へ提出すること。

（イ）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
住宅等の点検、入退去処理、自動車保管場所の管理、居住者等の応接、団地内巡視及び不正使用の処理、集会場等の管理、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、広報など
- b．昇降機保守点検
- c．消防用設備等保守点検
- d．給水設備清掃等
- e．太陽光発電設備保守点検
- f．屋上緑化設備保守点検
- g．自家用電気工作物保守点検
- h．その他提案に伴う設備機器及び保守点検を必要とする設備機器等を設置した場合の保守点検

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

２．国は、必要がある場合は、本事業期間中に限り、選定事業者に、宿舎建物の一部（２．－（７）において示すcタイプの専用面積以下）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、光熱水費、修繕費等）は選定事業者の負担とする。

ウ．余剰地に関する提案

入札参加者は、本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、余剰地が生じる場合には、当該余剰地に関する提案を行うことができる。余剰地に関する提案については、国有財産の有効活用の観点から評価するが提案を義務づけるものではない。

なお、余剰地が生じる場合には、期工事予定地に接する形で創出するよう努めること。

また、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。）利用方法を決定することとなる。

エ．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、本事業の用途又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2項第1号の規定に基づく宿舎敷地の一部の貸付又は同条第6項の規定に基づく宿舎建物（これに関連する宿舎敷地を含む。）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。

また、「(6)事業内容の(注)1に示した共用施設の維持管理及び宿舍内外の清掃等の入居者が行う管理業務について、実施を希望する事業者は、附帯的事業として提案することができる。実際の実施内容や費用負担については、提案を踏まえて落札者決定後に事業者と宿舍入居者で組織する自治会等で協議して決定するものとする。過去に行われた業務の具体的内容については、付属資料(「住まいのしおり」)において示す。

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、本事業に与える影響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費、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。

(ア) 附帯的事業を公務員宿舍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舍敷地の貸付を行う(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、別途公表する「公務員宿舍堺住宅(仮称)(期)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。次項から第5項まで及び次条第1項から第4項までにおいて同じ。)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(以下この条において「特定建物」という。)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特定建物のうち選定事業に係る公共施設等の部分以外の部分(以下この条において「特定民間施設」という。)を選定事業の終了(当該選定事業を行うため締結した契約の解除による終了を含む。以下この条及び次条において同じ。)の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(当該選定事業を行うため締結した契約の解除による終了の場合にあっては、当該特定民間施設であった施設に係る公共施設等の管理者等が当該公共施設等の管理に関し適当と認める者に限る。第8項において同じ。)に貸し付けることができる。
- 4 前3項に定めるもののほか、国は、第2項の規定により行政財産である土地の貸付けを受けた選定事業者が特定民間施設を譲渡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、当該特定民間施設を譲り受けようとする者(当該公共施設等の管理者等が当該公共施設等の管理に関し適当と認める者に限る)に貸し付けることができる。

5 前項の規定は、第3項又は前項（この項において準用する場合を含む。）の規定により行政財産である土地の貸付を受けた者が当該特定民間施設（特定民間施設であった施設を含む。）を譲渡しようとする場合について準用する。この場合において、前項中「当該公共施設等の管理者等」とあるのは「当該特定民間施設に係る公共施設等の管理者等（特定民間施設であった施設を譲渡しようとする場合にあっては、当該特定民間施設であった施設に係る公共施設等の管理者等）」と読み替えるものとする。

6～10（略）

11 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。

12 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5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6項から第10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、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）

2～4（略）

5 前項の規定に違反する行為は、無効とする。

6～8（略）

第21条 普通財産の貸付けは、次の各号に掲げる場合に依り、当該各号に定める期間とする。

- 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 60年以内
- 二 建物の所有を目的として土地及び土地の定着物を貸し付ける場合において、借地借家法第22条の規定に基づく借地権の存続期間を設定するとき 50年以上
- 三 前二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 30年以内
- 四 建物その他の物件を貸し付ける場合 10年以内

2 前項の期間は、同項第2号に掲げる場合を除き、更新することができる。この場合においては、更新の日から同項各号に規定する期間とする。

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、これによ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】

- ・周辺状況を勘案し、地域住民及び入居者の利便性の向上に資すると考える施設を提案する。
- ・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より普通借地として貸付（貸付期間は本事業の事業期間と同一）。
- ・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（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。
- ・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し、又は収益施設等の附帯施設を譲渡することができる。

(イ) 附帯的事業を公務員宿舎敷地の一部に堅固な建物等を設置して行う場合

国は、附帯的事業を行う選定事業者に国有財産法第 18 条第 2 項第 1 号の規定に基づき宿舎敷地の貸付を行う。具体的な利用条件等は以下のとおり（詳細は、別途公表する「公務員宿舎堺住宅（仮称）（期）整備事業に関する国有財産有償貸付合意書（案）」を参照のこと）。

なお、附帯的事業にかかる土地について、国が分筆するための測量、図面作成等は選定事業者の負担とする。

【参考条文】

国有財産法

第 18 条 行政財産は、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、又は私権を設定することができない。

2 前項の規定にかかわらず、行政財産は、次に掲げる場合には、その用途又は目的を妨げない限度において、貸し付け、又は私権を設定することができる。

- 一 国以外の者が行政財産である土地の上に政令で定める堅固な建物その他の土地に定着する工作物であって当該行政財産である土地の供用の目的を効果的に達成することに資すると認められるものを所有し、又は所有しようとする場合（国と一棟の建物を区分して所有する場合を除く。）において、その者（当該行政財産を所管する各省各庁の長が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付けるとき。

二～六（略）

3～8（略）

【国有財産法第 18 条第 2 項第 1 号に基づく行政財産の貸付】

- ・ 周辺状況を勘案し、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。
- ・ 国は民間施設に係る敷地を選定事業者に限り借地借家法第 23 条第 2 項に基づく事業用借地として貸付（貸付期間は 10 年以上 30 年未満とし、貸付終了の日を附帯的事業の終了日とする。）。
- ・ 貸付期間終了後、選定事業者の負担により、国が指定する期日までに原状回復の上、明け渡す。

なお、再契約する場合その他国が指示した場合はこれに従う。

- ・ 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ある。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。
- ・ 選定事業者が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し、又は収益施設等の附帯施設を譲渡することができる。

(ウ) 附帯的事業を宿舍建物(これに関連する宿舍敷地を含む。)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の使用許可を行う。具体的な利用条件等は以下のとおり(詳細は、別途公表する「国有財産使用許可申請書」及び「国有財産使用許可書」(様式)を参照のこと)。

【参考条文】

国有財産法

- 第18条 行政財産は、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、又は私権を設定することができない。(以下略)
- 2～5 (略)
- 6 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。
- 7 (略)
- 8 第6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6項に基づく行政財産の使用許可】

(共通)

- ・周辺状況を勘案し、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。
- ・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、選定事業者が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。
- ・国は、選定事業者が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(許可期間は1年以内とする。ただし、本事業の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8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。なお、国が適当であると認め使用許可の更新を行う場合は更新前の期間と同一の期間内とする。
- ・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)。
- ・選定事業者は建物内の一部の使用許可を受けるものとし、併せてこれに関連する宿舍敷地の使用許可を受けて駐車場などとして使用することができる。
- ・選定事業者は、内装工事等を自己の負担により実施する。

(7) 施設等の概要

ア. 宿舍の設置戸数等

本事業において設置する公務員宿舍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(20㎡以上25㎡未満・独身者用): 270戸 bタイプ(53㎡以上55㎡未満・世帯用・(注4)): 54戸 cタイプ(68㎡以上70㎡未満・世帯用・3LDK): 168戸 (合計492戸)
附帯施設	集会場: 1カ所・250㎡以上

- (注) 1. 住居タイプは、国家公務員宿舎法施行規則(昭和34年大蔵省令第10号)第6条第2項に規定される規格を指す。
2. 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。
3. 設計等工夫により、各住居タイプ毎の戸数を数戸増加させることはさしつかえない。
4. bタイプについては、3LDK, 3DKまたは2LDKとするが、2LDKの場合は、LDKの一部を個室として可動間仕切りで仕切り、寝室としても利用できること。
5. 日照時間については、85%以上の住戸において、1以上の居室における冬至の日照時間は4時間以上とし、4時間以上確保できない住戸においても3時間以上とすること。
なお、日照時間は評価の対象とする。
6. 駐車場は住戸数の100%以上の台数分を確保すること。ただし、特定行政庁との協議により、減少可能とするが、最低、戸数の70%以上の台数分を確保することとし、平面駐車場又は自走式立体駐車場とすること。
7. 駐輪場は、世帯用(b・cタイプ)住戸1戸当たり2台分以上、独身者用(aタイプ)住戸1戸当たり1台分以上を確保すること。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。

イ. 事業用地等

事業用地	堺市北区長曾根町1180-2	
敷地面積	20,000㎡(注)	
敷地前面道路	南側	市道/幅員 9.0m(進入路部分について接道)
用途地域	第一種住居地域	
高度地区		
防火・準防火		
日影規制	5時間・3時間(測定面4m)	
建ぺい率	60%	
容積率	200%	
その他	事業計画地の隣接地で 期工事を計画している。(注)	

(注) 敷地面積は、付属資料 2「堺住宅(仮称)(期)整備事業 土地現況平面図」の 期と 期と振り分けたラインに示された 期の面積(19,400㎡)と、開発により整備すべき公園面積(堺市道「東三国ヶ丘長曽根1号線」に接する600㎡部分)の合計面積、20,000㎡が 期の事業敷地となる。

なお、公園は、堺市道「東三国ヶ丘長曽根1号線」に接面し、かつ、 期のラインに接すること。

(注) 期工事を計画しており、一団地全体の施設等の配置について考慮することから、8.-(3)-カ.(ス)に掲げる 期及び 期の全体配置計画図(様式44)を提出すること。

なお、 期工事は、約350戸(世帯用)の設置を予定しており、建築諸条件は 期整備に準じた配置計画とすること。

(8) 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に係る対価と維持管理業務に係る対価から成る。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に係る対価と公務員宿舎の維持管理業務に係る対価を供用開始から事業期間中に、選定事業者に対し、PFI法第10条第1項に規定する公共施設等の管理者等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)-ウ.対価等の支払等」を参照のこと。

(9) 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。

- ア. 建築基準法(昭和25年法律第201号)
- イ. 土壌汚染対策法(平成14年法律第53号)
- ウ. 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律137号)
- エ. 消防法(昭和23年法律第186号)
- オ. 都市計画法(昭和43年法律第100号)
- カ. 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)
- キ. 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)
- ク. 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)
- ケ. 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)
- コ. 水道法(昭和32年法律第177号)
- サ. 電気事業法(昭和39年法律第170号)
- シ. 財政法(昭和22年法律第34号)
- ス. 会計法(昭和22年法律第35号)
- セ. 国有財産法(昭和23年法律第73号)

ソ．国家公務員宿舎法（昭和24年法律第117号）

タ．その他関連法令、条例等

（10） 事業スケジュール

次のスケジュールで本事業を行う。

ア．落札者との基本協定締結	平成21年 2月下旬
イ．選定事業者との事業契約締結	平成21年 3月下旬
ウ．設計及び建設期間	平成21年3月～平成23年3月
エ．引渡し	平成23年3月
オ．維持管理期間	平成23年3月～平成30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、建設及び維持管理業務の対価の額、事業運営並びに設計、建設及び維持管理能力その他の条件を考慮することとする。

落札者の決定に当たっては、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

（1）入札参加者が備えるべき要件等

ア．入札参加者の構成等

（ア）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。

（イ）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。

（ウ）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。

イ．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。

- (ア) 財務省近畿財務局の所属担当官と締結した契約に関し、契約に違反し、又は同担当官が実施した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、ないしは入札等財務省近畿財務局の業務に関し不正又は不誠実な行為をし、契約の相手方として不適当であると認められた者でないこと。
- (イ) 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。
- (ウ) 予決令第71条の規定に該当しない者であること。
- (エ) 入札参加表明書等の受付日から落札決定日までの期間、本事業において担当する業務に関して、財務省(各財務局及び財務支局、国税庁及び各国税局、税関を含む。)又は、他の省庁(地方支分部局を除く。)財務省近畿財務局管内を管轄とする官庁(国の諸機関)から指名停止、一般競争参加資格停止を受けている期間中に該当しない者であること。
- (オ) 財務省近畿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あさひ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(キ)及び4.-(1)-ウ.)において同じ)。
- (カ) 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。
- (キ)「5.-(1)」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。

ウ. 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、維持管理の各業務に当たる者は、それぞれ(ア)並びに各業務に応じ(イ)(ウ)(エ)又は(オ)の要件を満たすこと。なお、(イ)(ウ)(エ)及び(オ)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。

(ア) 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。

(イ) 設計に当たる者は次の要件を満たすこと。

なお、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19・20年度財務省近畿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10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。(一つの建物で(a)から(c)の条件を満たす必要がある。)
 - (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(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。

(ウ) 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19・20年度財務省近畿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者の場合の当該者並びに2者又は3者の場合の内1者は、平成10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。(一つの建物で(a)から(c)の条件を満たす必要がある。)
 - 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10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。(一つの建物で(a)及び(d)

の条件を満たす必要がある。)

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㎡以上であること。
- (d) 地階を除く階数が7以上であること。

(エ) 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19・20年度財務省近畿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10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。(一つの建物で(a)から(c)の条件を満たす必要がある。)
 - (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㎡以上であること。

(オ) 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19・20・21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「近畿」、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、責任をもって業務完了することができる者。
- b. 平成10年度以降に、おおむね200戸以上の規模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。

エ. 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.-(1)-イ.~ウ.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し、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.-(3)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。

オ. 入札参加資格等要件の確認

入札参加希望者は、上記4.-(1)-ア.~ウ.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日は、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。

(2) 応募に関する留意事項

ア．入札説明書等の承諾

入札参加者は、8．-(1)-ア．～コ．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。

イ．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。

ウ．入札保証金及び契約保証金

(ア)入札保証金は、免除する。

(イ)契約保証金は、免除する。

ただし、選定事業者は、設計及び建設工事の履行を確保するため、設計及び建設に係る対価(4-(3)-ウ．-(ア)-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又は一部の者に、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62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。

エ．入札参加表明書等の取扱い

(ア)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。

(イ)提出された入札参加表明書等は返却しない。

(ウ)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。

オ．入札提出書類の取扱い

(ア)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。

(イ) 特許権等

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。

(ウ) 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。

カ．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。

キ．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。

ク．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。

(3) 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20年12月 2日	入札公告
平成20年12月 4日	入札説明会
平成20年12月 4日	現地見学会
平成20年12月 2日～12月 5日	入札説明書等に関する質問受付期間
平成20年12月17日	入札説明書等に関する質問・回答公表
平成20年12月18日～12月24日	入札参加表明書等の受付
平成21年 1月 6日	入札参加資格等要件の審査結果の通知
平成21年 1月15日～ 1月21日	入札提出書類の受付
平成21年 1月22日	開札
平成21年 2月 中旬	落札者の決定
平成21年 2月 下旬	落札者との基本協定の締結
平成21年 3月 下旬	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。

ア．入札説明等

(ア) 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20年12月2日（火）から平成20年12月16日（火）（ただし、行政機関の休日に関する法律（昭和63年法律第91号）に定める行政機関の休日（以下「閉庁日」という。）を除く。）まで

交付時間：午前9時から午後5時まで

交付場所：財務省近畿財務局 管財部 国有財産調整官（宿舎担当）
〒540-8550 大阪市中央区大手前4丁目1-76
電話 06-6949-6545（ダイヤルイン）

なお、入札説明書等は、財務省近畿財務局のホームページにおいても掲載する。

（イ）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20年12月4日（木）午前11時から

開催場所：大阪市中央区大手前4丁目1-76

大阪合同庁舎第4号館 8階 大会議室

当日連絡先：財務省近畿財務局 管財部 国有財産調整官（宿舎担当）

電話 06-6949-6545（ダイヤルイン）

（ウ）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20年12月4日（木）午後2時から午後3時まで

開催場所：堺市北区長曽根町1180-2 堺合同宿舎

1号棟東側駐車場（現地集合）

（エ）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20年12月2日（火）～平成20年12月5日（金）午後5時まで（持参の場合は、「閉庁日」を除いた午前9時から午後5時までに提出すること。）

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20年12月17日（水）

回答場所：財務省近畿財務局ホームページ及び近畿財務局9階掲示板

イ．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

（ア）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．-（1）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。

【提出先】

提出期間：平成20年12月18日（木）～平成20年12月24日（水）
まで（「閉庁日」を除く。）

提出時間：午前9時から午後5時まで

提出場所：財務省近畿財務局 管財部 国有財産調整官（宿舎担当）

〒540-8550 大阪府中央区大手前4丁目1-76

電話 06-6949-6545（ダイヤルイン）

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つて行う。

d. 上記4. - (1) - ウ. - (イ) - a.、(ウ) - a.、(エ) - a.、(オ) - 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】

財務省近畿財務局 管財部 宿舎技術調整官

〒540-8550 大阪府中央区大手前4丁目1-76

電話 06-6949-6387（ダイヤルイン）

(イ) 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21年1月6日（火）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。

(ウ) 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、A4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21年1月8日（木）午後5時（必着）（ただし、「閉庁日」は除く。）

申出場所：財務省近畿財務局 管財部 国有財産調整官（宿舎担当）

〒540-8550 大阪府中央区大手前4丁目1-76

電話 06-6949-6545（ダイヤルイン）

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21年1月13日（火）までに、説明を求めた者に対し書面により回答する。

ウ．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。

（ア）入札の方法

a．入札提出書類（8． - （3）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。

【提出先等】

提出期間：平成21年1月15日（木）～平成21年1月21日（水）（「閉庁日」を除く。）

提出時間：午前9時から午後5時まで

郵送する場合は、平成21年1月21日（水）午後5時までに必着すること。

提出場所：財務省近畿財務局 管財部 国有財産調整官（宿舍担当）

〒540 - 8550 大阪市中央区大手前4丁目1 - 76

電話 06 - 6949 - 6545（ダイヤルイン）

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し、入札価格は、以下の費用により見積もるものとする。

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

（a）公務員宿舍の設計及び建設等に係る対価

公務員宿舍堺住宅（仮称）（期）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、近隣対応・対策費、電波障害調査・対策費、公務員宿舍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（付属資

料)及び業務要求水準書で明示していない土地の瑕疵に基づく費用は、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に係る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。

また、支払金利は平成21年6月30日時点での見直しを想定していることから、入札時には、平成20年12月26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、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。

(b) 公務員宿舎の維持管理業務に係る対価

公務員宿舎の維持管理業務(一般管理業務、昇降機保守点検、消防用設備等保守点検、給水設備清掃等、太陽光発電設備保守点検、屋上緑化設備保守点検、自家用電気工作物保守点検、その他提案に伴う設備機器及び保守点検を必要とする設備機器等を設置した場合の保守点検に係る費用の維持管理期間の合計額(注)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。

1. 公務員宿舎施設の修繕に係る費用(ただし、建物の瑕疵に起因する修繕を除く。)

2. 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。)

3. 6-(3)-ウ.- (イ)-b. に定める、公務員宿舎の維持管理業務に係る費用について、物価変動のうちの一定の幅を超える部分

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1部入れて封印し、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 近畿財務局総務部次長(国有財産調整官(宿舎担当))」、「入札者名」及び「公務員宿舎堺住宅(仮称)(期)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。(入札書の入った封筒に当該委任状は入れない。)

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21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。

(イ) 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、下記5. - (1)の「公務員宿舍堺住宅(仮称)（期）及び伊丹住宅（仮称）（期）整備事業に係る選定事業者審査委員会」の審査委員に、提案内容にかかる相談や質問等を一切行ってはならない。

(ウ) 入札の取りやめ等

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、若しくは取りやめることがある。

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。

エ. 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21年1月21日（水）午後5時（必着）（ただし、「閉庁日」は除く。）

提出時間：午前9時から午後5時まで

提出場所：財務省近畿財務局 管財部 国有財産調整官（宿舎担当）

〒540-8550 大阪市中央区大手前4丁目1-76

電話 06-6949-6545（ダイヤルイン）

オ．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。

（ア）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、落札者決定時までに4．-(1)-イ．～ウ．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。

（イ）委任状を提出しない代理人が行った入札

（ウ）「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

（エ）入札参加者の記名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

（オ）入札参加表明書等に虚偽の記載をした者が行った入札

（カ）誤字又は脱字等により意思表示が不明確な入札

（キ）明らかに連合によると認められる入札

（ク）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

（ケ）同一事項に対し、2通以上の書類提出がなされた入札

（コ）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

カ．開札

（ア）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21年1月22日（木）午前10時00分～

開札場所：大阪市中央区大手前4丁目1-76

大阪合同庁舎第4号館 8階 大会議室

（イ）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。

（ウ）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。

キ．落札者の決定

落札者決定基準に基づき、入札価格及び事業計画、施設計画及び維持管理計画等そ

他の条件を、「公務員宿舍堺住宅（仮称）（期）及び伊丹住宅（仮称）（期）整備事業に係る選定事業者審査委員会」が総合的に評価する。国は、当該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。

ク．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近畿財務局ホームページ及び掲示板（近畿財務局9階掲示板）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。

ケ．特定事業の選定の取消し

入札参加者がいない場合又は入札参加者全員の入札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

（1）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「公務員宿舍堺住宅（仮称）（期）及び伊丹住宅（仮称）（期）整備事業に係る選定事業者審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を、財務省近畿財務局に設置する。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
（委員長）	嘉 名 光 市	大阪市立大学大学院工学研究科准教授
（委 員）	上 田 久 之	上田公認会計士税理士事務所
	谷 口 知 弘	同志社大学大学院総合政策科学研究科教授
	林 宜 嗣	関西学院大学経済学部教授
	町 田 玲 子	京都府立大学名誉教授

（敬称は省略：五十音順）

【財務省職員】

- ・ 財務省近畿財務局 管財部次長（行政財産担当）
- ・ 財務省近畿財務局 総務部会計課長

（2）審査の方法

審査委員会は、提案内容に基づき基礎審査項目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。

（３）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。

ア．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。

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

イ．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・加点付与を行う。

なお、必要に応じてヒアリングを実施する場合もある。

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

（４）審査委員会事務局

審査委員会の事務局は、以下のとおり。

財務省近畿財務局 管財部 国有財産調整官（宿舎担当）
〒540-8550 大阪市中央区大手前4丁目1-76
電話 06-6949-6545（ダイヤルイン）

6．事業契約に関する事項

（１）特別目的会社（SPC）の設立

ア．落札者は、本事業を遂行するため、会社法（平成17年法律第86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。

イ．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（閉庁日を除く。）以内に、基本協定書（案）により基本的な協定を締結する。

ウ．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。

エ．特別目的会社の定款に、事業期間終了時まで会社法第326条第2項に従い会計監査人及び監査役の設置に関する定めを置くものとし、また、事業予定者の取締役、会計監査人及び監査役が選任され、又は改選された場合、事業予定者をしてこれを国に報告させるものとする。

オ．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。

(2) 事業契約の締結

ア．落札者が設立した特別目的会社と国は、上記6．-(1)の協定に規定した事項に基づき、同協定締結後30日(閉庁日を除く。)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業務、建設業務及び維持管理業務に関する業務内容、金額、支払方法等は、事業契約書において定める。

イ．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。

ウ．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。

エ．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。

(3) 事業契約の概要

ア．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．-(3)-ウ．-(イ)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。

イ．事業の遂行

(ア)平成23年3月24日までに事業契約に定められた工事を完成させること。

(イ)平成23年3月25日に、国に公務員宿舍堺住宅(仮称)(期)を引き渡すこと。

(ウ)2．-(6)-イ．に示す事業を確実に行うこと。

ウ．対価等の支払等

(ア)対価等の支払

公務員宿舍の設計及び建設等に係る対価、公務員宿舍の維持管理業務に係る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(案)に定めるところにより、以下のとおり行う。

a．公務員宿舍の設計及び建設等に係る対価等の支払

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（案）に定めるとおり、公務員宿舎の設計及び建設等に係る対価として年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係る第1回目の対価の支払については、以下の手順で行う。

- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 国は、請求を受けた日から30日以内に設計及び建設に係る第1回目の対価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係る第2回目以降の対価の支払については、以下の手順で行う。

- ・ 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。
- ・ 国は、請求を受けた日から30日以内に設計及び建設に係る第2回目以降の対価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に係る対価等の支払

公務員宿舎の維持管理業務に係る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に係る対価の支払については、以下の手順で行う。

- ・ 選定事業者は国に対して、毎月業務終了後翌月の7日（当日が閉庁日の場合は、その直後の閉庁日でない日とする。）までに業務報告書を提出する。
- ・ 国は、業務報告書の確認等の定期モニタリングを行う。
- ・ 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に係る対価の支払額について、6.-(3)-ウ.-(イ)-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、閉庁日を除く5日以内に通知する。
- ・ 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。
- ・ 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に係る対価

及び消費税相当額の支払を行う。

(イ) 対価の改定

a. 公務員宿舎の設計及び建設等に係る対価

公務員宿舎の設計及び建設等に係る対価については、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21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に係る対価

改定方法

公務員宿舎の維持管理業務に係る対価については、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。

エ. 選定事業者の権利義務等に関する制限

(ア) 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。

(イ) 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。

(ウ) 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。

(エ) 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。

(オ) 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(ア)から(エ)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。

オ．国と選定事業者の責任分担

(ア) 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、公務員宿舍の設計及び建設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。

(イ) 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。

カ．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

(ア) 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。

(イ) 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。

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

(1) 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。

(2) 事業期間中の選定事業者と国の関わり

ア．本事業は、選定事業者の責任において実施する。

また、国は事業契約書(案)に定められた方法により、事業実施状況の確認を行う。

イ．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。

ウ．国は、事業の継続性をできるだけ確保する目的で、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。

エ．国と選定事業者は、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、誠意をもって協議する。

(3) 業務内容

ア．業務内容

設計業務及び建設等業務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。

イ．業務の委託

選定事業者は、上記ア．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。

(4) 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。

ア．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(案)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。

(ア) 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。

(イ) 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。

(ウ) 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。

(エ) 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。

(オ) 維持管理期間

国は、維持管理期間中、定期又は随時に維持管理業務のモニタリングを行う。

イ．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、維持管理業務に係る対価の減額等を行うことがある。

ウ．財務書類の提出

選定事業者は、毎事業年度、当該事業年度の計算書類等(会社法第435条第2項にいう計算書類及び事業報告並びにこれらの附属明細書をいう。)を作成し、会社法第436条第2項に従い監査を受けたうえで、当該事業年度の最終日から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、当該財務書類等を公開できるものとする。

(5) 土地の使用等

具体的な利用条件については、別途公表する「公務員宿舍堺住宅(仮称)(期)整備事業に関する国有財産無償貸付契約書(案)」、「公務員宿舍堺住宅(仮称)(期)整備事業に関する国有財産有償貸付契約書(案)」、「公務員宿舍堺住宅(仮称)(期)整備事業に関する国有財産有償貸付合意書(案)」及び「国有財産使用許可申請書・国有財産使用許可書(様式)」を参照のこと。

ア．本事業の公務員宿舍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。

イ．公務員宿舍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。

ただし、国は敷地において本事業とは別に土壤汚染対策工事(現況地盤面から1~2mの範囲)を実施するため、工事完了後(平成21年11月(予定))に選定事業者へ引き渡すこととしている。

ウ．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舍敷地の一部を、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。

エ．選定事業者は、附帯的事業を堅固な建物を設置（合築による場合を除く。）して行う場合、当該事業に供する宿舍敷地の一部を、国と締結する賃貸借契約（事業用借地）により、有償で使用することができる。

オ．選定事業者は、附帯的事業に供する宿舍建物（これに関連する宿舍敷地を含む）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

（1）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。

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

（2）入札辞退時の提出書類

- | | |
|-------|--------|
| 入札辞退届 | （様式11） |
|-------|--------|

（3）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、下記カ．を1分冊、エ．オ．キ．ク．を1分冊とし、< >に掲げる部数を提出すること。

なお、下記エ． - （エ）及び（オ）については、下記イ．の入札書と同封とし、分冊としない。

- | | |
|----------------------|--------|
| ア．入札提出書類の提出届<1部> | （様式12） |
| 委任状<1部> | （様式13） |
| イ．入札書<1部> | （様式14） |
| ウ．業務要求水準書に関する確認書<1部> | （様式15） |
| エ．事業計画に係る提案書<16部> | |
| （ア）事業計画提案書表紙 | （様式16） |

(イ) 事業スケジュール	(様式 17)
(ウ) 資金調達方法	(様式 18)
(エ) 長期収支計画	(様式 19)
(オ) 算出根拠(長期収支計画)	(様式 20)
(カ) 資金調達計画に関する提案	(様式 21)
(キ) リスクへの対応に関する提案	(様式 22)
オ．施設整備計画に係る提案書<16部>	
(ア) 施設整備計画提案書表紙	(様式 23)
(イ) 施設計画等に関する提案	(様式 24)
(ウ) 配置・外構計画に関する提案	(様式 25)
(エ) 構造計画に関する提案	(様式 26)
(オ) 住棟・住戸計画に関する提案	(様式 27)
(カ) 防災・防犯計画に関する提案	(様式 28)
(キ) 環境共生に関する提案	(様式 29)
(ク) 施工計画に関する提案	(様式 30)
(ケ) 余剰地の創出に関する提案	(様式 31)
カ．施設整備計画に係る提案書(図面集)<16部>	
(ア) 施設整備計画提案書(図面集)表紙	(様式 32)
(イ) 計画概要	(様式 33)
(ウ) 配置計画(1/600)	(様式 34)
(エ) 鳥瞰図	(様式 35)
(オ) 平面図(1/500)	(様式 36)
(カ) 立面図(1/500)	(様式 37)
(キ) 断面図(1/500)	(様式 38)
(ク) 各住戸平面図(1/100)	(様式 39)
(ケ) 外構・緑地計画(1/600)	(様式 40)
(コ) 面積表	(様式 41)
(サ) 仕上表	(様式 42)
(シ) 日影図(1/1,000)	(様式 43)
(ス) 期及び 期の全体配置計画図(1/1,000)	(様式 44)
キ．維持管理計画に係る提案書<16部>	
(ア) 維持管理計画提案書表紙	(様式 45)
(イ) 維持管理業務(一般管理業務)提案の妥当性	(様式 46)
(ウ) 保守点検等業務提案の妥当性	(様式 47)
ク．附帯的事業に係る提案書<16部>	
(ア) 附帯的事業提案書表紙	(様式 48)
(イ) 附帯的事業に係る長期収支計画	(様式 49)

- (ウ) 算出根拠(附帯的事業に係る長期収支計画) (様式50)
- (エ) 附帯事業内容に関する提案 (様式51)
- (オ) 附帯事業計画に関する提案 (様式52)
- (カ) 入居者が行う管理業務に関する提案 (様式53)
- ケ. 有価証券報告書等<1部>
 - (ア) 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)
 - (イ) 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)
- コ. CASBEE(建築物総合環境性能評価システム)簡易計算結果<16部>

9. その他

(1) 事業の終了

国は、公務員宿舍堺住宅(仮称)(期)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舍を維持・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、公務員宿舍堺住宅(仮称)(期)の維持管理業務を終了させることができる(事業契約書案参照)。

(2) 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、財務省近畿財務局のホームページに掲載する。

(3) 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、ないしは入札等財務省近畿財務局の業務に関し不正又は不誠実な行為をし、契約の相手方として不相当であると認められる者については、当該事実が判明した時から最長2年間、財務省近畿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	名 称 等	
1	土地実測平面図	電子データ
2	土地現況平面図	電子データ
3	-1 ボーリング位置図	電子データ
	-2 柱状図	
	-3 室内土質試験結果	
	-4 地層推定断面図	
4	-1 土質調査報告書	閲覧のみ
	-2 土壌サンプリング業務報告書	
	-3 工作物調査報告書	
	-4 埋蔵文化財試掘調査掘削業務報告書	
	-5 真北測量	
5	-1 排水設備放流先位置図	閲覧のみ
	-2 公共下水道台帳施設平面図	
6	設計及び建設関係資料	閲覧のみ
	・ 堺市関係部局等打合せ記録	
	・ 上記付属資料（宅地開発等指導要綱等）	
7	維持管理業務関係資料	電子データ
	-1 近畿財務局合同宿舍管理人事務取扱規則	
	-2 合同宿舍専任管理人の業務取扱要領について	
	-3 国家公務員宿舎に係る原状回復等の取扱いについて	
	-4 合同宿舍の貸与事務手続き等について	
	-5 合同宿舍集会場取扱要領の実施について	
	-6 合同宿舍集会場取扱要領の運用について	
	-7 合同宿舍集会場の利用について	
	-8 合同宿舍集会場時間外使用について	
	-9 給水メータ等の監視について	
	住まいのしおり	配布（貸与）
8	「堺住宅(仮称)(期)実施方針」等に関する質問及び回答	電子データ

(注) 各資料は、事業の提案に係る目的以外に使用しないこと。

- ・ 4～6は、閲覧のみとする。
- ・ 7の「住まいのしおり」については貸与する。
- ・ その他の資料は、電子データ（CD-RW等）を貸与する。

資料の閲覧及び貸与の場所・期間等

場所：財務省近畿財務局 管財部 国有財産調整官（宿舎担当）

期間：平成20年12月2日（火）から平成20年12月16日（火）（「閉庁日」を除く。）まで

時間：午前9時から午後5時まで