

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5条第3号の規定により、公務員宿舍駒沢住宅(仮称)及び池尻住宅(仮称)整備事業に関する実施方針について、別冊のとおり公表する。

平成14年4月26日

関東財務局長      二宮 茂明

公務員宿舎駒沢住宅（仮称）及び池尻住宅（仮称）  
整備事業実施方針

平成 14 年 4 月

財務省

## 目 次

<b>1 . 特定事業の選定に関する事項</b> . . . . .	1
( 1 ) 事業内容に関する事項 . . . . .	1
( 2 ) 特定事業の選定方法等に関する事項 . . . . .	5
<b>2 . 民間事業者の募集及び落札者の選定に関する事項</b> . . . . .	6
( 1 ) 落札者の選定に係る基本的な考え方 . . . . .	6
( 2 ) 選定の手順及びスケジュール . . . . .	6
( 3 ) 入札の公告 . . . . .	6
( 4 ) 入札説明書に対する質問・回答 . . . . .	7
( 5 ) 入札参加者の備えるべき参加資格 . . . . .	7
( 6 ) 審査及び選定に関する事項 . . . . .	8
( 7 ) 契約に関する基本的な考え方 . . . . .	9
( 8 ) 入札提出書類の取扱い . . . . .	10
<b>3 . 選定事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施等の確保に関する事項</b> . . . . .	10
( 1 ) リスク分担の考え方 . . . . .	10
( 2 ) 選定事業者の責任の履行に関する事項 . . . . .	10
( 3 ) 事業の実施状況のモニタリング . . . . .	11
<b>4 . 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項</b> . . . . .	12
( 1 ) 立地に関する事項 . . . . .	12
( 2 ) 土地に関する事項 . . . . .	12
( 3 ) 公務員宿舍の設置戸数等 . . . . .	13
<b>5 . 事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項</b> . . . . .	14
( 1 ) 係争事由に係る基本的な考え方 . . . . .	14
( 2 ) 管轄裁判所の指定 . . . . .	14
<b>6 . 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</b> . . . . .	14
( 1 ) 本事業の継続に関する基本的な考え方 . . . . .	14
( 2 ) 本事業の継続が困難になった場合の措置 . . . . .	14
( 3 ) 金融機関等と国との協議 . . . . .	14
<b>7 . 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</b> . . . . .	15
( 1 ) 法制上及び税制上の措置に関する事項 . . . . .	15
( 2 ) 財政上及び金融上の支援に関する事項 . . . . .	15
( 3 ) その他の支援に関する事項 . . . . .	15
<b>8 . その他特定事業の実施に関し必要な事項</b> . . . . .	15
( 1 ) 情報公開及び情報提供 . . . . .	15
( 2 ) 入札に伴う費用負担 . . . . .	15
( 3 ) 問合せ先 . . . . .	15

## 1. 特定事業の選定に関する事項

### (1) 事業内容に関する事項

#### 1) 事業名称

公務員宿舎駒沢住宅（仮称）及び池尻住宅（仮称）整備事業

#### 2) 事業に供される公共施設等の種類等

公共施設等の種類

公務員宿舎及びこれに附帯する工作物その他の施設

#### 公共施設等の立地等

公務員宿舎駒沢住宅（仮称）

ア．立地場所 東京都目黒区東山3 - 2 1 外（「資料1 PFI事業計画地」参照）

イ．敷地面積 23,692 m<sup>2</sup>（本事業計画地の対象数量は入札説明書において示す予定）

ウ．用途地域 第一種中高層住居専用地域

エ．建ぺい率 60%

オ．容積率 200%

公務員宿舎池尻住宅（仮称）

ア．立地場所 東京都世田谷区池尻4 - 8（「資料1 PFI事業計画地」参照）

イ．敷地面積 7,274 m<sup>2</sup>（本事業計画地の対象数量は入札説明書において示す予定）

ウ．用途地域 第一種中高層住居専用地域

エ．建ぺい率 60%

オ．容積率 200%

#### 3) 公共施設等の管理者等の名称

財務大臣 塩川 正十郎

（財務大臣から本事業について事務の委任を受けた者 財務省関東財務局長 二宮茂明）

#### 4) 事業目的

今回の整備の対象となる公務員宿舎駒沢住宅（仮称）及び池尻住宅（仮称）は、昭和 25 年～36 年に建設された狭あい・低層の公務員宿舎であり、老朽化が進んでいることから、早急に建替えを行う必要がある。その際、国有財産の有効活用の観点から、集約・高層化を推進するとともに、「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）に基づき実施することにより、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用し、財政資金の効率的な使用を図りつつ、公務員宿舎の整備を行い、国家公務員等の職務の能率的な遂行を確保し、もって国等の事務及び事業の円滑な運営に資することを目的とするものである。

なお、公務員宿舎の建替えに当たっては、都市再生の観点から、集約化に伴い不要となる公務員宿舎敷地について本件とは別に民間への売却を行うことを予定しており、その結果、地域の再開発を誘発するとともに、本事業において、地域の実情に応じた民間施設等の設置を行うなど、地域の街づくりと一体となった公務員宿舎の整備を図るものである。

## 5) 事業概要

### 事業内容

公務員宿舎駒沢住宅（仮称）及び池尻住宅（仮称）整備事業（以下「本事業」という）は、PFI法に基づき、選定事業者が公務員宿舎を設計・建設した後、公共施設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、公務員宿舎の建設及び維持管理等サービスに係る対価として国が民間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24年3月までの期間である。

なお、平成14年度には、本事業の他に、「公務員宿舎赤羽住宅（仮称）整備事業」をPFI方式により実施する予定である。民間事業者は、この事業に応募することができるが、本事業に係る落札者の選定においては本事業のみの評価によるものである。

主な業務は次のとおりであり、詳細は入札説明書において示す。

#### 公務員宿舎の設計及び建設

- ・ 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、自動車保管場所等）に係る設計及び建設
- ・ 公務員宿舎池尻住宅（仮称）整備事業計画地における埋蔵文化財調査
- ・ 基礎等設計のための土質調査
- ・ 工事監理
- ・ 近隣対応・対策
- ・ 電波障害調査・対策
- ・ 公務員宿舎建設に伴う各種申請等の業務

その他これらを実施する上で必要な関連業務

#### 公務員宿舎の維持管理

- ・ 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管理業務（住戸等の点検、入退去処理、諸届処理、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）
- ・ 昇降機保守点検業務
- ・ 消防用設備等保守点検業務
- ・ 給水設備保守点検業務
- ・ 自家用電気工作物を設置する場合は、当該施設の保安管理業務

共用施設（植栽、上下水道）の維持管理及び宿舍内外の清掃などは、入居者が行うこととされており、本事業の対象外である。

#### 本事業以外の他の事業について

選定事業者は、国有地の有効活用の観点から、選定事業の用途又は目的を妨げない限度において、本事業計画地における利用可能容積（最大容積から国の必要容積を除いた容積）を活用し、収益施設等の附帯的施設を併設するなど本選定事業以外の他の事業（以下「附帯的事業」という）の提案を行うことができる。

選定事業者が附帯的事業を行う場合には、附帯的事業の実施に伴うリスクと選定事業に係るリスクを分離し、公共サービスの提供に影響を及ぼすことがないように提案する必要がある。附帯的事業は、周辺の状態を勘案し、地域住民及び居住者の利便性の向上等地域の街づくりに資することが望まれる。

なお、国は、選定事業者が附帯的事業を行うために必要があれば有償で土地を使用させる。具体的な取扱いは、「4. - (2) - 3）」に示すとおりである。

#### 国の支払に関する事項

国の選定事業者に対する支払いは選定事業者が実施する公務員宿舍の建設に係る対価と維持管理等サービスの対価から成る。当該建設に係る対価について、国は、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項にいう公共施設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）に定める額を割賦方式により均等に支払う。また、維持管理サービスに係る対価について、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額を支払う。

#### 事業スケジュール（予定）

契約の締結時期	平成 14 年 11 月
事業期間	
1. 設計・建設期間	平成 14 年 12 月～平成 16 年 11 月
2. 引渡し	平成 16 年 12 月
3. 維持管理期間	平成 16 年 12 月～平成 24 年 3 月

#### 起用アドバイザー

国は、株式会社野村総合研究所を本事業にかかるアドバイザーとして起用する。

株式会社野村総合研究所は、本業務について以下のアドバイザーと提携している。

- 株式会社 久米設計（技術アドバイザー）
- 三井安田法律事務所（法務アドバイザー）
- 野村證券株式会社（金融アドバイザー）

## 6) 事業に必要と想定される根拠法令等

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。

建築基準法

消防法

都市計画法

住宅の品質確保の促進等に関する法律

建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律

財政法

会計法

国有財産法

国家公務員宿舎法

その他関連法令、条例等

## 7) 実施方針等に関する説明会等

以下のとおり、実施方針に係る説明会を開催する。なお、本事業計画地の現地説明会を別途実施する予定であり、日時等は入札説明書において示す。

### 【説明会】

開催日時 平成14年5月2日(木)13:30~

開催場所 埼玉県さいたま市上落合2-1-11 さいたま新都心合同庁舎1号館  
講堂(2階)

当日連絡先 埼玉県さいたま市上落合2-1-11 さいたま新都心合同庁舎1号館  
財務省関東財務局管財第一部宿舎総括課  
電話番号 048-600-1205

## 8) 実施方針に関する質問受付、回答公表

平成14年4月26日(金)から5月10日(金)までの間、財務省関東財務局管財第一部宿舎総括課において、実施方針に対する民間事業者等からの質問を受け付ける。質問の提出方法、様式等については、別紙1を参照すること。

質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、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、平成14年5月24日(金)までに財務省関東財務局ホームページ及び掲示板(さいたま新都心合同庁舎1号館18階)において公表する。なお、質問に対する回答に係る問合せについては、インターネット等の方法で回答するとともに、入札説明書において、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、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、問合せ及び回答を添付する。

## 9) 実施方針に関する意見・提案の受付等

民間事業者等の創意工夫を活用して事業を実施することを目的とし、平成 14 年 4 月 26 日（金）から 5 月 31 日（金）までの間、財務省関東財務局管財第一部宿舍総括課において、実施方針等に対する意見や募集に当たっての具体的な提案等を受け付ける。意見・提案の提出方法、様式等については、別紙 2 を参照すること。なお、国は、意見・提案に対し、個別に回答は行わないが、民間事業者等から提出のあった意見等のうち、国が必要であると判断した場合には直接ヒアリングを行うことがある。

## 10) 実施方針の変更

実施方針公表後における民間事業者等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、変更を行うことがある。

変更を行った場合には、財務省関東財務局ホームページ及び掲示板（さいたま新都心合同庁舎 1 号館 18 階）への掲載その他適宜の方法により速やかに公表し、その変更の内容が重要でスケジュールに影響を及ぼすと考えられる場合には、変更後のスケジュールも示す。

## (2) 特定事業の選定方法等に関する事項

### 1) 特定事業の選定に当たっての考え方

国は、PFI 法、基本方針及び VFM (Value for Money) に関するガイドラインなどを踏まえ、国自らが実施する場合と比較して、民間事業者が実施することにより効率的かつ効果的に事業が実施される場合に、実施可能性等を勘案した上で、本事業を特定事業として選定する。

具体的な評価基準は以下のとおりである。

- ・ 公務員宿舍の設計、建設及び維持管理が同一水準にある場合において国の財政負担の縮減が期待できること、
- ・ 国の財政負担が同一水準にある場合において公務員宿舍の設計、建設及び維持管理の水準の向上が期待できること、

国の財政負担の見込み額を算定するに当たっては選定事業者からの税収その他収入等を調整する等の適切な調整を行った上で、将来の費用と見込まれる国の財政負担の総額を算出し、これを現在価値に評価することとする。また、公共サービスの水準の評価に当たっては、できる限り定量的に行うこととし、定量化が困難なものを評価する場合においては客観性を確保した上で定性的評価を行うこととする。

なお、選定事業者が附帯的事業を行うことにより、国に追加的な歳入が生じる可能性があるが、VFM 評価において、この点は考慮しない。

### 2) 特定事業の選定結果の公表

前項に基づき本事業を特定事業と選定した場合は、評価の内容とあわせて、平成 14 年 6



月 7 日（金）（予定）に財務省関東財務局ホームページ及び掲示板（さいたま新都心合同庁舎 1 号館 18 階）において公表する。なお、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場合にあっては同様に公表する。

## 2. 民間事業者の募集及び落札者の選定に関する事項

### （1）落札者の選定に係る基本的な考え方

本事業は、設計・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して選定することが必要であることから、落札者の選定に当たっては、建物及びサービスの対価の額並びに事業運営能力、建設・維持管理能力等その他の条件により選定（いわゆる総合評価一般競争入札：会計法（昭和 22 年法律第 34 号）第 29 条の 6、予算決算及び会計令（昭和 22 年勅令第 165 号）第 91 条第 2 項）を行う予定である。

落札者の選定は、二段階により実施し、第一段階は資格等要件審査、第二段階は提案内容審査を行う。

### （2）選定の手順及びスケジュール

選定に当たっての手順及びスケジュールは、以下のとおりである。

スケジュール（予定）	内容
平成 14 年 6 月 7 日（金） 平成 14 年 6 月	特定事業の選定 入札公告 入札説明書等の交付 入札説明書等に関する質問受付 入札説明書等に関する質問・回答公表 参加表明書の受付け、参加資格の確認 第一次審査結果の通知
平成 14 年 9 月	入札提出書類の受付
平成 14 年 10 月	落札者の選定及び公表
平成 14 年 11 月	選定事業者との事業契約締結及び公表

### （3）入札の公告

特定事業の選定を行った場合は、本事業を総合評価方式による一般競争入札に付することとして公告するとともに、その旨を官報に掲載する。なお、本事業は、1994 年 4 月 15 日マラケッシュで作成された政府調達に関する協定の対象であり、入札手続は、「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）に基づいて実施する。

#### (4) 入札説明書に対する質問・回答

入札の実施に関する具体的事項は入札説明書において示す。入札説明書の内容に関する質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、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。質問の提出及び回答の公表方法については、入札説明書において示す。

#### (5) 入札参加者の備えるべき参加資格

##### 1) 入札参加者の参加要件等

入札参加者は、単独企業（以下「入札参加企業」という）又は複数の企業で構成されるグループ（以下「入札参加グループ」という）とし、入札参加企業又は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。また、入札参加者から設計又は維持管理の業務の委託を受ける者（以下「協力会社」という）についても、参加表明書において協力会社として明記し、以下の要件を満たすこと。

なお、「2. - (5) - 2）」に定める建設業務に当たる者は入札参加企業又は入札参加グループの構成員となることとする。

また、入札参加グループで申し込む場合には、参加表明書の提出時に代表企業名を明記し、必ず代表企業が入札参加手続きを行うこと。

会社更生法（昭和27年法律第172号）に基づき更生手続き開始の申立をしていない者又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続き開始の申立をしていない者であること。

予算決算及び会計令（昭和22年勅令第165号）第70条及び第71条の規定に該当しない者であり、かつ同令第73条に規定する資格を有する者であること。

参加表明書及び参加資格確認に必要な書類の提出期限から落札者の選定が終了するまでの期間に、財務省（地方支分部局を含む）及び財務省関東財務局管内を管轄とする官庁から指名停止等を受けていないこと。

財務省関東財務局が本事業について、アドバイザ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ー業務において提携関係にある株式会社久米設計、三井安田法律事務所及び野村證券株式会社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。

入札参加企業、あるいは入札参加グループの構成員及び協力会社のいずれかが、他の入札参加企業、入札参加グループの構成員又は協力会社として参加していないこと。

「2. - (6) - 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。

##### 2) 入札参加者の構成員等の資格等要件

入札参加企業、入札参加グループ及び協力会社のうち設計、建設及び維持管理の各業務に当たる者（落札者が特別目的会社を設立した場合にあっては、特別目的会社からこれらの業務を受託する者を含む）は、それぞれ、及びの要件を満たすこと。

なお、 、 及び 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ができる。

設計に当たる者は1者とし、次の要件を満たすこと

- (ア)平成13・14年度財務省関東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。
- (イ)平成4年以降に、本事業と同種業務の建物の設計実績があること。なお、同種業務の具体的な要件は入札説明書において示す。

建設に当たる者は3者までとし、次の要件を満たすこと

- (ア)1者の場合は、平成13・14年度財務省関東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であり財務省関東財務局の付与数値が1500点以上ある者(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」等級に格付けされている者であり、内1者は財務省関東財務局の付与数値が1400点以上ある者であること。
- (イ)提案内容に対応する建設業法(昭和22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。
- (ウ)平成4年以降に、本事業と同種業務の建物の建設実績があること。なお、同種業務の具体的な要件は入札説明書において示す。

維持管理に当たる者は1者とし、次の要件を満たすこと

- (ア)平成13・14・15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「関東・甲信越」、営業品目が「建物管理等各種保守管理」の「A」、「B」又は「C」等級に格付けされている者であること。
- (イ)平成4年以降に、本事業における設置予定宿舍と同等以上の規模(戸数)の住宅の維持管理業務実績があること。

なお、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及び協力会社の変更は認めない。ただし、やむを得ない事情が生じた場合は、国と協議を行うこととする。

また、落札者については、事業契約締結前までに上記1)及び本資格等要件を欠くような事態が生じた場合には、失格とする。

入札参加資格要件の詳細については、入札説明書において示す。

## (6) 審査及び選定に関する事項

### 1) 審査委員会

民間事業者の選定に当たり、財務省関東財務局に学識経験者・有識者・財務省職員等で構成する審査委員会を設置する。審査委員会は、提案内容審査における評価項目の詳細に係る検討及び入札参加者から提出された提案書の審査を行う。

## 2) 審査及び選定

審査は、総合評価方式によることとし、第一次審査と第二次審査の二段階に分けて実施する。落札者の選定は、入札価格及び事業運営能力、建設・維持管理能力等その他の条件等を審査委員会が総合的に評価し、国は、審査委員会の評価を踏まえ、最も優れた提案を行った者を落札者とする。

なお、各審査の主な視点は以下のとおりとする。具体的な評価基準については、入札説明書において示す。

### 【第一次審査】

- ・ 資格等要件審査
- ・ 本事業と同種業務の設計、建設及び維持管理に関する経験等

第一次審査に合格した者は、本事業に関する事業計画の提案内容を記載した入札提出書類を提出すること。提案方法等の詳細については、入札説明書にて提示する。

### 【第二次審査】

- ・ 入札価格
- ・ その他の提案内容（事業計画、施設整備及び維持管理に係る事項）

## 3) 選定結果の公表

落札者の選定を行った場合には、その結果を速やかに公表する。

## 4) 落札者を選定しない場合

民間事業者の募集、評価及び落札者の選定において、最終的に、入札参加者が無い、あるいは、いずれの入札参加者も公的財政負担の縮減の達成が見込め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された場合には、落札者を選定せず、特定事業の選定を取り消すこととし、この旨を速やかに公表する。

## (7) 契約に関する基本的な考え方

### 1) 事業契約の概要

国は落札者と事業契約を締結する。事業契約は、設計、建設、維持管理業務等を包括的かつ詳細に規定する平成23年度末までの契約となる。なお、事業契約書案については入札説明書とともに公表する。

### 2) 特別目的会社を設立した場合の契約手続き

落札者は、本事業を遂行するため、特別目的会社として商法（明治32年法律第48号）に定める株式会社を設立することができる。この場合、国は、落札者と、設計、建設及び維持管理業務に当たって必要となる事項等について基本的な協定を締結し、当該協定に規定

した事項に基づき、落札者が設立した特別目的会社と事業契約を締結する。

なお、落札者の構成企業は必ず特別目的会社に出資することとする。落札者の代表企業及び建設業務を行う予定の構成員として申請した者の合計持株の比率が全体の50%を超えるものとする。

すべての出資者は、事業契約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。

#### (8) 入札提出書類の取扱い

##### 1) 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、落札者の選定に関わる公表以外に入札参加者に無断で使用しない。

##### 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。

### 3. 選定事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施等の確保に関する事項

#### (1) リスク分担の考え方

本事業におけるリスク分担の考え方は、基本方針に示された「想定されるリスクをできる限り明確化した上で、リスクを最も良く管理することができる者が当該リスクを分担するとの考え方」に基づき、国及び選定事業者の業務分担を事業契約書において取り決めるとともに、事業に係る総リスクを低減し、より低廉で質の高いサービスの提供を目指そうとするものである。このリスク分担の考え方及びPFI事業におけるリスク分担等に関するガイドラインなどを踏まえ、国と選定事業者の責任分担は、原則として、「資料2 リスク分担表」によることとする。具体的な詳細事項については、実施方針等に対する意見・提案等の結果を踏まえ、入札説明書等において示す。

#### (2) 選定事業者の責任の履行に関する事項

選定事業者は、事業契約書に従い、誠意をもって責任を履行する。

なお、事業契約締結に当たっては、契約の履行を確保するために、以下のいずれかの方法による事業契約の保証を行うことを想定している。

- ・ 契約保証金の納付
- ・ 国債証券等の提供など契約保証金の納付に代わる措置
- ・ 履行保証保険付保等による保証措置

### (3) 事業の実施状況のモニタリング

#### 1) モニタリングの目的

国は、選定事業者が事業契約書に定められた業務を確実に遂行し、事業契約書に定める業務要求水準が達成されているか確認するとともに、選定事業者の財務状況を把握するために、モニタリングを行う。

#### 2) モニタリングの方法

モニタリングの具体的な方法については事業契約書において定める。

#### 3) モニタリングの実施時期及び概要

##### 基本設計・実施設計時

国は、選定事業者によって行われた設計が、事業契約書に定める業務要求水準に適合するものであるか否かについて確認を行う。

##### 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、定期的に国から工事施工及び工事監理の状況の確認を受ける。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を行うとともに工事現場での施工状況の確認を受ける。

##### 工事完成・施設引渡し時

選定事業者は、施工記録を用意し、現場で国の確認を受ける。この際、国は、施設の状態が事業契約書に定められた水準を満たしているか否かについて確認を行う。

確認の結果、公務員宿舍の設計又は工事の内容が事業契約書に定めた条件に適合しない場合には、国は修補又は改造を求めることができる。

##### 維持管理段階

国は、維持管理段階において、定期的に業務の実施状況を確認する。

##### 財務の状況に関するモニタリング

選定事業者は、毎年度、公認会計士による監査を経た財務の状況について、国に報告しなければならない。

#### 4) 対価の減額等

モニタリングの結果、維持管理業務において、事業契約書に定める業務要求水準が達成されていないことが判明した場合、国は維持管理業務に係る対価の減額等を行う。具体的な減額方法については、事業契約書において定める。

#### 4. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

##### (1) 立地に関する事項

###### 基本的条件

	駒沢住宅（仮称）		池尻住宅（仮称）	
事業計画地	東京都目黒区東山3 - 2 1 外		東京都世田谷区池尻4 - 8	
敷地面積	23,692 m <sup>2</sup>		7,274 m <sup>2</sup>	
敷地前面道路	北側 北東側 南東側 南側 西側 他	区道 / 認定幅員 10.0m 区道 / 認定幅員 10.0m 区道 / 認定幅員 10.0m 区道 / 認定幅員 15.0m 区道 / 認定幅員 6.0m	北側 西側	区道 / 認定幅員 4.0m、6.0m 区道 / 認定幅員 7.30m
用途地域	第一種中高層住居専用地域		第一種中高層住居専用地域	
高度地区	第2種高度地区		第2種高度地区	
防火・準防火	準防火地域		準防火地域	
日影規制	3時間・2時間（測定面4m）敷地外一部4時間・2.5時間（測定面1.5m）		3時間・2時間（測定面4m）	
建蔽率	60%		60%	
容積率	200%		200%	
その他			敷地内に建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条1項5号道路あり	

なお、敷地面積については、現在測量中であり、入札説明書において事業計画地の対象数量を示す予定である。

##### (2) 土地に関する事項

###### 1) 特定事業に係る国有財産の無償貸与

国は、建設期間中、特定事業の用に供するために選定事業者に国有財産を無償で貸与する。

###### 2) 埋蔵文化財に係る調査について

公務員宿舍駒沢住宅（仮称）の計画地は埋蔵文化財調査の必要はないとされている。入札説明書等においてその結果を示す予定である。

公務員宿舍池尻住宅（仮称）の計画地は埋蔵文化財調査が必要とされており、選定事業者は、提案に基づき調査範囲、実施方法等について世田谷区教育委員会と協議のうえ埋蔵文

化財発掘調査に関する協定書を締結することとなる。

### 3) 附帯的事業に係る土地の取扱い

附帯的事業を行うに当たり必要な土地の利用については、以下の条件を踏まえること。

#### 土地利用等条件

本事業において、附帯的事業を行うに当たり、国は、選定事業者に対して、当該施設に相当する土地面積について使用を認めることとし、相応の使用料を徴収する。使用料は、国有財産法令等に基づき民間賃貸水準を勘案の上、適正な水準の使用料を算定するものとし、入札説明書において目安となる使用料の水準を示す。また、国は、選定事業者に土地使用を認める際、借地権利金を徴求する場合があります。その場合、当該使用に係る使用料は借地権利金相当額を控除し算定するものとする。

なお、本計画地において、国が入札説明書において示す条件の下で、「4. - (3)」に示す公務員宿舎等を建設し、更に余剰となる敷地が生じる場合には、入札参加者は、入札説明書に示す方法により、余剰面積に係る提案等を行うことも可能である。

#### 事業期間終了後の取扱い

原則、事業期間終了時に附帯的事業を終了するものとするが、選定事業者は、事業期間終了後も当該附帯的事業と同一の用に供するため国有財産を引き続き使用することは可能である。

### (3) 公務員宿舎の設置戸数等

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。

当該施設の性能水準の詳細は、入札説明書に示す業務要求水準書に従うものとするが、施設の配置については、周辺施設等に日影、電波障害等の悪影響を与えないよう十分配慮するとともに、入居者の居住環境にも配慮すること。

	駒沢住宅(仮称)	池尻住宅(仮称)
住戸タイプ / 住戸数	bタイプ: 27戸 cタイプ: 208戸 dタイプ: 84戸 eタイプ: 57戸	cタイプ: 167戸
附帯施設	集会場: 170 m <sup>2</sup>	集会場: 120 m <sup>2</sup>

(注) 1. 住戸タイプは国家公務員宿舎法施行規則第6条第2項に規定される規格を指す。

具体的な専有面積は入札説明書に示す。

2. 集会場は、宿舎の一部又は別棟に配置することができる。

3. 各住戸とも1以上の居室における冬至の日照時間は原則として4時間以上とする



が、一定割合以下の住戸については、2 時間以上とすることができる。なお、当該一定割合については入札説明書において示す。

4．駐車場は住戸数の60%以上の台数分を確保すること。なお、平面駐車場又は自走式立体駐車場とすること。

5．駐輪場は各住戸に対し2台分以上確保すること。設置場所は、室内、室外（屋根つきとする）を問わないが、利用者の利便性を考慮して設けること。

## 5．事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

### (1) 係争事由に係る基本的な考え方

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ものとし、協議が整わない場合は、事業契約書に定める具体的な措置に従う。

### (2) 管轄裁判所の指定

契約に関する紛争については、さいたま地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

## 6．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) 本事業の継続に関する基本的な考え方

選定事業者によって提供されるサービスの安定的・継続的な供給を確保するため、事業契約書において、想定される事業の継続が困難となる事由をあらかじめ具体的に列挙し、その発生事由に応じた適切な措置を定める。

### (2) 本事業の継続が困難になった場合の措置

本事業の継続が困難になった場合には、その発生事由ごとに次の措置をとることとする。

#### 1) 選定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になった場合

国は、事業契約書の定めに従って、選定事業者に修復勧告を行い、修復策の提出・実施を求めることができる。なお、その他の対応方法については、事業契約書に定める。

#### 2) 国の事由により本事業の継続が困難になった場合

選定事業者は、事業契約書の定めに従い、事業契約を解約することができるものとする。

#### 3) その他の事由により本事業の継続が困難になった場合

国及び選定事業者は、事業契約書において具体的に列挙した事由に対して、事業契約書に定める発生事由ごとの適切な措置を講じるものとする。

### (3) 金融機関等と国との協議

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供給を行う金融

機関等と協議を行い、直接協定を結ぶことがある。

## 7．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

### (1) 法制上及び税制上の措置に関する事項

特になし。

### (2) 財政上及び金融上の支援に関する事項

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」融資等の対象事業である。

### (3) その他の支援に関する事項

国は、事業実施に必要な許認可等に関し、必要な協力を行う。

## 8．その他特定事業の実施に関し必要な事項

### (1) 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、財務省関東財務局ホームページを通じて適宜行う。

### (2) 入札に伴う費用負担

入札参加者の入札にかかる費用は、すべて入札参加者の負担とする。

### (3) 問合せ先

財務省関東財務局管財第一部宿舎総括課

〒330 - 9716 埼玉県さいたま市上落合2 - 1 1    さいたま新都心合同庁舎1号館

ファックス 048-600-1233

電話 048-600-1205

添付書類等

別紙 1	実施方針等に関する質問受付・回答公表について
別紙 2	実施方針等に関する意見・提案の受付等について
資料 1	P F I 事業計画地
資料 2	リスク分担表