

公務員宿舎駒沢住宅（仮称）及び 池尻住宅（仮称）整備事業

入札説明書

平成14年6月28日

財務省関東財務局

目 次

1 . 入札説明書の定義	4
2 . 対象事業の概要	5
(1) 公告日.....	5
(2) 契約担当官等.....	5
(3) 担当部局.....	5
(4) 品目分類番号.....	5
(5) 事業名称.....	5
(6) 事業内容.....	5
1) 事業方式.....	5
2) 事業の範囲.....	6
3) 本事業以外の事業について.....	6
(7) 施設の概要.....	9
1) 駒沢住宅(仮称).....	10
2) 池尻住宅(仮称).....	11
(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 . 事業者の選定方法	13
4 . 入札参加に関する条件等	14
(1) 入札参加者が備えるべき要件等.....	14
1) 入札参加者の構成等.....	14
2) 入札参加者及び協力会社の参加要件.....	14
3) 入札参加者及び協力会社の資格等要件.....	15
4) 入札参加グループの構成員の変更等.....	16
5) 入札参加資格の確認.....	16
6) 入札参加資格の確認後の取扱い.....	16
(2) 応募に関する留意事項.....	17
1) 入札説明書の承諾.....	17
2) 費用負担.....	17
3) 入札保証金及び契約保証金.....	17
4) 日本政策投資銀行の融資等の取扱いについて.....	17
5) 入札参加表明書等の取扱い.....	18
6) 入札提出書類の取扱い.....	18
7) 国からの提示資料の取扱い.....	18
8) 入札参加者の複数提案の禁止.....	18
9) 使用言語、単位及び時刻.....	18
(3) 入札の実施.....	19
1) 入札公告等.....	19

2) 入札参加表明書等の提出及び入札参加資格の審査	21
3) 入札	22
4) 入札の辞退	24
5) 入札無効に関する事項	25
6) 開札	25
7) 落札者の決定	25
8) 入札結果の通知及び公表	25
9) 特定事業の選定の取消し	26
5. 提案内容審査	27
(1) 審査委員会の設置	27
(2) 審査の方法	27
(3) 審査項目等	27
1) 基礎審査	27
2) 定量的審査	28
(4) 審査委員会事務局等	28
6. 事業契約に関する事項	29
(1) 事業契約の締結	29
(2) 特別目的会社(SPC)の設立	29
(3) 事業契約の概要	29
1) 契約金額	29
2) 事業の遂行	29
3) 対価の支払等	29
4) 選定事業者の権利義務等に関する制限	30
5) 国と選定事業者の責任分担	31
6) 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	31
7. 事業実施に関する事項	33
(1) 誠実な業務遂行義務	33
(2) 事業期間中の選定事業者と国の関わり	33
(3) 業務内容	33
1) 業務内容	33
2) 業務の委託	33
(4) 国によるサーベイランス	33
1) 本事業の実施状況の確認	33
2) 支払の減額等	34
3) 財務書類の提出	34
(5) 土地の使用等	34
8. 提出書類	36
(1) 入札参加表明、入札参加資格審査申請時の提出書類	36
(2) 入札辞退時の提出書類	36
(3) 入札時の提出書類	36
9. その他	39
(1) 事業の終了	39
(2) 情報の提供	39

(3) 契約に違反した場合等の取扱い 39

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 7 月 30 日法律第 117 号。以下「PFI 法」という。）に基づき、特定事業として選定した「公務員宿舎駒沢住宅（仮称）及び池尻住宅（仮称）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 14 年 4 月 26 日に公表した実施方針等（添付資料を含む。）と同様であるが、本事業の条件等について、実施方針等に対する質問・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「「公務員宿舎駒沢住宅（仮称）及び池尻住宅（仮称）の設計及び建設に関する要求水準書」及び「公務員宿舎駒沢住宅（仮称）及び池尻住宅（仮称）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。）、「様式集」及び関係図面等（以下「付属資料」という。）並びに後日公表する「落札者決定基準」、「公務員宿舎駒沢住宅（仮称）及び池尻住宅（仮称）整備事業に関する契約書（案）」（以下「事業契約書案」という。）、「公務員宿舎駒沢住宅（仮称）及び池尻住宅（仮称）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に関する質問・回答、実施方針に関する質問・回答に対する問い合わせ・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 14 年 6 月 28 日

(2) 契約担当官等

支出負担行為担当官

関東財務局総務部次長 木村 嘉秀

(3) 担当部局

関東財務局 管財第 1 部 宿舍総括課

〒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 1 8 階

電話 048 - 600 - 1205 (ダイヤルイン)

(4) 品目分類番号

4 1、4 2

(5) 事業名称

【公務員宿舍駒沢住宅（仮称）及び池尻住宅（仮称）整備事業】

(6) 事業内容

1) 事業方式

公務員宿舍駒沢住宅（仮称）及び池尻住宅（仮称）整備事業（以下「本事業」という。）は、P F I 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 P F I 法第 2 条第 5 項に規定する選定事業者をいう。以下同じ。）が公務員宿舍の設計及び建設を行った後、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（B T O（Build, Transfer, Operate））により実施する。

本事業は、公務員宿舍の設計及び建設並びに維持管理業務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 月末までの期間である。

なお、平成 14 年度には、本事業の他に、「公務員宿舍赤羽住宅（仮称）整備事業」を P F I 方式により実施する予定である。民間事業者は、その他の公務員宿舍整備事業に応募することができるが、本事業に係る民間事業者の選定においては本事業だけの評価によるものである。

2) 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に示す。

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、駐車場）に係る設計及び建設
- ・ 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
- ・ 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
- ・ 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業務

- ・ 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維持管理業務（一般管理業務）
 - 住宅の維持管理、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、修繕関連業務、帳簿整理等、防火管理業務、緊急事態発生時の処理など
- ・ 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、当該施設の保守点検業務

(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、維持管理業務を行う者に、設置される公務員宿舎のうち各住宅ごとに1戸（cタイプに限る）を管理事務室として提供する。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）は事業者の負担とする。

3) 本事業以外の事業について

入札参加者は、本事業以外の事業について以下の条件等により提案を行うことができる。

なお、と の提案を併せて行うことも可能である。

附帯的事業に関する提案

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、本事業用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、本選定事業以外の他の事業として、収益施設等の附帯施設を公務員宿舎と合築（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。）若しくは国有

財産法（昭和 23 年 6 月 30 日法律第 73 号）第 18 条第 3 項の規定に基づく躯体の一部又は
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（以下当該事業を「附帯的事业」という）。

附帯的事业は、国有地の有効活用の観点から民間事業者からの要望があれば計画地の余
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、国有財産の有効活用等の観点から評価することを予定しているが、その際、選定
事業に係る公共サービスの提供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、附帯的事业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
業者が負担する。

（ア）附帯的事业を公務員宿舎との合築により行う場合

国は、附帯的事业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
細は後日公表する「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、民法第 604 条（賃借権の存続期間）並びに借地借家
法第 3 条（借地権の存続期間）及び第 4 条（借地権の更新後の期間）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、これに困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】

- ・ 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、附帯的事業部分は私有)
- ・ 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(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(落札者の構成員が設立した特別目的会社を含む。)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、国の承認を得た上で、第三者に附帯的事業の運営を委託することができる。

(イ) 附帯的事業を躯体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。

【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（期間は事業期間と同一）。
- ・ 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事業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とする。
- ・ 選定事業者は、国の承認を得た上で、第三者に附帯的事業の運営を委託することができる。

(躯体の一部の使用許可の場合)

- ・ 国は躯体部分を所有する。
- ・ 選定事業者は内装工事等を自己の負担により実施する。

(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する。

余剰地を生じさせる提案

入札参加者は、本計画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舍等の設計及び建設を行い、更に余剰となる国有地（以下「余剰地」という。）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。国は、選定事業者の提案において余剰地が生じる場合には、当該余剰地を分筆し、一般競争入札により使用する者を選定する（必ずしも選定事業者が余剰地を使用できるものではない）。

入札参加者からは、当該余剰地の位置、形状及び面積について提案（価格についての提案は求めない。）を受け、国有財産の有効活用の観点から評価する。なお、余剰地の提案を行う者は、本提案に併せて当該余剰地の処分等の方法（売却又は貸付）の提示も行うこと。国は提示を受けた処分等の方法を一般競争入札に付す際の参考とするが、評価の対象とはしない。

(7) 施設の概要

施設の概要は以下のとおり。なお、各住戸タイプの1戸当たりの専用面積、想定する入居者及び間取りは次のとおりとする。詳細は業務要求水準書を参照のこと。

- ・ bタイプ 34㎡以上35㎡未満 単身赴任者1名 1DK
- ・ cタイプ 63㎡以上65㎡未満 4人世帯 3LDK

- ・ dタイプ 78㎡以上80㎡未満 4人世帯 3LDK
- ・ eタイプ 88㎡以上90㎡未満 4人世帯 3LDK又は4LDK

1) 駒沢住宅(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	
建設予定地	東京都目黒区東山3-21外	
敷地面積	23,355.08㎡	
敷地前面道路	北側 北東側 南東側	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
用途地域	第一種中高層住居専用地域	
高度地区	第2種高度地区	
防火・準防火	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)	
建蔽率/容積率	60%/200%	

- 注) 1. 集会場は、170㎡を確保することとし、宿舍の一部又は別棟に配置することができる。
2. 各住戸とも1以上の居室における冬至の日照時間(以下「日照時間」という。)は原則として4時間以上とするが、20%以下の住戸については、2時間以上とすることができる。また、日照時間が2時間を確保できない住戸が発生することは原則として認めないが、計画し止むを得ない場合、その数は極力少ないものとする。なお、日照時間は評価の対象とする。
3. 駐車場は住戸数の60%以上100%以下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。
4. 駐輪場は各住戸に対し2台以上確保すること。設置場所は、屋内、屋外(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. 設計上の理由により、各住戸タイプごとの戸数を数戸増加させることは可能。
6. 建設予定地における利用容積率(余剰敷地として提案される部分を除いた敷地の利用可能最大容積率に、選定事業及び公務員宿舍との合築による附帯的事業に供する容積の占める割合)は70%以上であること。

2) 池尻住宅(仮称)

住戸タイプ/住戸数	cタイプ: 167戸	
建設予定地	東京都世田谷区池尻4-8	
敷地面積	9,413.91㎡(西・南側法地を含む)	
敷地前面道路	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	
高度地区	第2種高度地区	
防火・準防火	準防火地域	
日影規制	3時間・2時間(測定面4m)	
建蔽率/容積率	60%/200%	
その他	敷地内に建築基準法(昭和25年5月24日法律第201号)第42条1項5号道路あり(廃止予定)	

注) 1. 集会場は、120㎡を確保することとし、宿舍の一部又は別棟に配置することができる。

2. 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、20%以下の住戸については、2時間以上とすることができる。また、日照時間が2時間を確保できない住戸が発生することは原則として認めないが、計画し止むを得ない場合、その数は極力少ないものとする。なお、日照時間は評価の対象とする。
3. 駐車場は住戸数の60%以上100%以下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。
4. 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、屋内、屋外(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. 設計上の理由により、各住戸タイプごとの戸数を数戸増加させることは可能。
6. 建設予定地における利用容積率(余剰敷地として提案される部分を除いた敷地の利用可能最大容積率に、選定事業及び公務員宿舍との合築による附帯的事業に供する容積の占める割合)は70%以上であること。

(8) 国の支払に関する事項

国の選定事業者に対する支払いは選定事業者が実施する公務員宿舍の設計及び建設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3月31日法律第34号)第15条第1項に規定する国庫債務負担行為により、公務員宿舍の設計及び建設に係る対価と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)-3)対価の支払等」を参照のこと。

(9) 事業に必要なと想定される根拠法令等

本事業にあたっては、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 3 月 13 日総理府告示第 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(昭和 23 年 7 月 24 日法律第 186 号)

都市計画法(昭和 43 年 6 月 15 日法律第 100 号)

住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成 11 年 6 月 23 日法律第 81 号)

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 5 月 31 日法律第 104 号)

財政法

会計法(昭和 22 年 3 月 31 日法律第 35 号)

国有財産法

国家公務員宿舎法(昭和 24 年 5 月 30 日法律第 117 号)

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。

落札者との基本協定合意	平成 14 年 11 月中旬
選定事業者との事業契約締結	平成 14 年 12 月
設計及び建設期間	平成 14 年 12 月～平成 16 年 12 月
引渡し・供用	平成 16 年 12 月
維持管理期間	平成 16 年 12 月～平成 24 年 3 月末

3 . 事業者の選定方法

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して選定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、公務員宿舍の設計及び建設に係る対価及び維持管理業務に係る対価の額並びに事業運営能力、設計及び建設能力、維持管理能力等その他の条件により決定（いわゆる総合評価方式による一般競争入札：会計法第 29 条の 6 第 2 項、予算決算及び会計令（昭和 22 年 4 月 30 日勅令第 165 号）第 91 条第 2 項）を行う。

落札者の決定は、2 段階により実施し、第 1 段階は入札参加資格審査、第 2 段階は提案内容審査を行う。

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 11 月 18 日政令第 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

1) 入札参加者の構成等

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。

「4. - (1) - 3) - 」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。

入札参加者は、入札参加企業又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、入札参加グループで申し込む場合には、入札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手続を行うとともに、国との対応窓口となること。

落札者となった場合特別目的会社を設立することを予定している入札参加者は、入札参加企業又は入札参加グループの構成員以外の者で、事業開始後、当該特別目的会社から直接設計及び維持管理業務を受託することを予定している者（以下「協力会社」という。）についても、入札参加表明時において協力会社として明記すること。

2) 入札参加者及び協力会社の参加要件

入札参加企業、入札参加グループの構成員又は協力会社のいずれも、以下の要件を満たすこと。

会社更生法（昭和27年6月7日法律第172号）に基づき更生手続開始の申立をしていない者（維持管理業務を行う者を除く。）又は民事再生法（平成11年12月22日法律第225号）に基づき再生手続開始の申立をしていない者（維持管理業務を行う者を除く。）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をした者又は民事再生法に基づき再生手続開始の申立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確認を受けているもの。

予算決算及び会計令第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つて、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。

予算決算及び会計令第71条の規定に該当しない者であること。

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又は一般競争参加資格停止若しくは営業停止を受けている期間中に該当しない者である

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証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。

(注)「資本面において関連のある者」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のある者」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。 において同じ。

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。

「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。

3) 入札参加者及び協力会社の資格等要件

入札参加企業及び入札参加グループの構成員のうち設計、建設及び維持管理の各業務に当たる者並びに協力会社は、それぞれ 及び、各業務に応じ、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。

関東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、ないしは入札等関東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でないこと。

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っては、いずれの者においても以下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、次の(a)及び(b)に該当する建物の設計実績があること。
 - (a) 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。
 - (b) 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。

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5月24日法律第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) 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。

(エ) 平成4年以降に、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の元請けとして施工した実績（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。）を有すること。

(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㎡以上であること。

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。

4) 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及び協力会社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（指名停止等に該当する場合を除く。）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及び協力会社を、入札参加資格の確認を受けた上で入札提出書類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。

5) 入札参加資格の確認

入札参加希望者は、上記「4. - (1) - 1) ~ 3)」に掲げる要件（以下「入札参加資格」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審査申請を行い、入札参加資格の確認を受けなければならない。

6) 入札参加資格の確認後の取扱い

入札参加資格を有するとの確認を受けた入札参加者、あるいは入札参加グループの構成員又は協力会社のいずれかが、開札日において、「4. - (1) - 2) ~ 3)」に定める要件の一つでも満たさない場合（以下「指名停止等に該当する場合」という。）には、入札参

加資格がない者に該当するので、当該企業あるいは当該グループは、入札の参加は認められない。

開札日以降、落札者の決定日までに、入札参加者、あるいは入札参加グループの構成員又は協力会社のいずれかが、指名停止等に該当する場合には、当該入札参加者が提出した事業提案は審査の対象としないものとする。

落札者について、落札者決定以降事業契約締結までに指名停止等に該当することとなった場合には失格とする。

(2) 応募に関する留意事項

1) 入札説明書の承諾

入札参加者は、「8. - (1) - 1) - ~」に掲げる「入札参加表明書(様式2)」、委任状(様式3)、「入札参加資格審査申請書(様式4)」、「グループ構成員表(様式5)」、「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7~9)」(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。

2) 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。

3) 入札保証金及び契約保証金

入札保証金は、免除する。

契約保証金は、免除する。

ただし、選定事業者は、建設工事の履行を確保するため、建設工事に相当する金額(設計も含む。以下同じ。)の1/10以上について、工事履行保証証券による保証を付し又は国を被保険者とする履行保証保険契約の締結を行うこと。

なお、落札者が特別目的会社を設立する場合には、建設工事に相当する金額の1/10以上について、国を被保険者とする履行保証保険契約の締結又は特別目的会社を被保険者とする履行保証保険契約の締結(国は当該保険に質権を設定する。)を行うこと。

上記いずれの場合でも、履行保証保険等の有効期間は、建設工事期間とする。

4) 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。

5) 入札参加表明書等の取扱い

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の審査以外に入札参加者に無断で使用しない。

提出された入札参加表明書等は返却しない。

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、差し替え若しく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若しく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若しくは再提出は認めない。

6) 入札提出書類の取扱い

著作権

本事業に関する入札提出書類（「8. - (1) - 3」により入札参加者が提出した書類をいう。以下同じ。）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、民間事業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。

なお、入札提出書類は入札者に返却しない。

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。

入札提出書類の変更等の禁止

入札提出書類の変更、差し替え若しくは再提出は認めない。

7) 国からの提示資料の取扱い

国が提供する資料は、入札に係る検討以外の目的で使用することはできない。

8) 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。

9) 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5月20日法律第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14年 6月28日	入札公告
平成14年 7月10日	入札説明会
平成14年 7月11日	現地見学会
平成14年 6月28日~7月19日	入札説明書等に関する質問受付期間
平成14年 8月2日	入札説明書等に関する質問・回答公表
平成14年 8月9日~8月19日	入札参加表明書等の受付
平成14年 8月23日	入札参加資格の審査結果の通知
平成14年 9月13日	入札参加資格がないと認めた理由説明の受付期限
平成14年 9月20日	入札参加資格がないと認めた理由の回答
平成14年 9月27日~10月4日	入札提出書類の受付
平成14年 10月7日	開札
平成14年 11月上旬	落札者の決定
平成14年 11月中旬	選定事業者との基本協定の締結
平成14年 12月	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。

1) 入札公告等

入札公告

平成14年6月28日、官報及び掲示板(さいたま新都心合同庁舎1号館18階)において、入札公告を行う。

入札説明書等の交付

下記に示す期間、関東財務局において、入札説明書等を交付する。

交付期間：平成14年7月2日(火)から平成14年8月19日(月)(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：関東財務局 管財第1部 宿舍総括課

〒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18階

電話 048-600-1205(ダイヤルイン)

なお、入札説明書等は、関東財務局のホームページにおいても掲載する。

入札説明会

下記のとおり、本件入札に関する説明会を開催する。なお、入札説明会に関する情報等は、関東財務局のホームページに掲載するので、適宜確認すること。

日時：平成 14 年 7 月 10 日（水）午後 2 時～

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

当日連絡先：関東財務局 管財第 1 部 宿舎総括課

電話 048 - 600 - 1205（ダイヤルイン）

現地見学会

入札参加表明書受付の前に、希望者を対象に赤羽、駒沢及び池尻の各宿舎建替整備予定地の状況等を確認するための現地見学会を以下のとおり開催する。なお、現地見学会に関する情報等は、関東財務局のホームページに掲載するので、適宜確認すること。

赤羽住宅（仮称）現地見学会

日時：平成 14 年 7 月 11 日（木）午前 10:30～午前 11:30

場所：東京都北区赤羽台 2-2（現地集合）

駒沢住宅（仮称）現地見学会

日時：平成 14 年 7 月 11 日（木）午後 14:00～午後 15:00

場所：東京都目黒区東山 3-21（現地集合）

池尻住宅（仮称）現地見学会

日時：平成 14 年 7 月 11 日（木）午後 16:00～午後 17:00

場所：東京都世田谷区池尻 4-8（現地集合）

入札説明書等に関する質問及び回答

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 14 年 6 月 28 日（金）～平成 14 年 7 月 19 日（金）

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。

質問への回答日：平成 14 年 8 月 2 日（金）

質問への回答場所：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）

2) 入札参加表明書等の提出及び入札参加資格の審査

入札参加表明書等の提出

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

提出先

期間：平成 14 年 8 月 9 日（金）～平成 14 年 8 月 19 日（月）（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

場所：関東財務局 管財第 1 部 宿舍総括課

〒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 1 8 階

電話 048 - 600 - 1205（ダイヤルイン）

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。

- (イ) 設計実績、建設工事の施工実績、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。

- (ウ) 入札参加資格のうち、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、日本国における施工実績をもって行う。

- (エ) 上記「4 . - (1) - 3」 - (ア) (ア) (ア)」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

関東財務局 総務部 会計課（経理係）

〒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 1 7 階

電話 048 - 600 - 1087（ダイヤルイン）

入札参加資格の審査結果の通知

入札参加資格の審査結果の通知は、入札参加資格審査申請を行った者に対して、書面により平成 14 年 8 月 23 日（金）までに発送する。入札参加グループの場合は、代表企業に

発送するとともに、併せて、登録受付番号を通知する。

入札参加資格なしとされた場合の扱い

入札参加資格の審査の結果、入札参加資格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がないと認められた理由について、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。

期限：平成14年9月13日（金）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

場所：関東財務局 管財第1部 宿舎総括課

〒330-9716 埼玉県さいたま市上落合2-11
さいたま新都心合同庁舎1号館18階
電話 048-600-1205（ダイヤルイン）

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14年9月20日（金）までに説明を求めた者に対し書面により回答する。

3) 入札

入札参加資格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。

入札の方法

(ア) 入札提出書類は持参若しく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」とすること。

提出先

受付期間：平成14年9月27日（金）～平成14年10月4日（金）午後5時00分（ただし、郵送する場合は平成14年10月3日午後5時00分（必着））

受付場所：関東財務局 管財第1部 宿舎総括課

〒330-9716 埼玉県さいたま市上落合2-11
さいたま新都心合同庁舎1号館18階

電話：048-600-1205（ダイヤルイン）

(イ) 入札価格

落札決定に当たっては、入札書に記載された金額に当該金額の100分の5に相当する額を加算した金額（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）をもって落札価格とするので、入札参加者又は入札参加者の代理人は、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の105分の100に相当する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。

- ・ 公務員宿舎の設計及び建設費用（公務員宿舎 住宅（仮称））及びこれに附帯する工作物その他施設（集会場、駐車場）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、公務員宿舎建設に伴う各種申請等の業務に係る費用、埋蔵文化財調査費、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）及びこれに係る支払利息（積算する金利は入札参加者の提案に基づく）等
- ・ 公務員宿舎の維持管理業務（維持管理業務（一般管理業務）、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業務）に係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、入札価格の算定範囲から除外するものとする。

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。）

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。）

公務員宿舎の維持管理業務に係る費用に関する物価変動の影響の一定割合以上の部分

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、当該事業に係る費用は入札価格の対象外とする。

（ウ）入札書は、任意の封筒に入れ封印し提出すること。

封筒の表には、必ず、宛名「支出負担行為担当官 関東財務局総務部次長（宿舎総括課）」、「入札者名」及び「公務員宿舎駒沢住宅（仮称）及び池尻住宅（仮称）整備事業に係る入札書在中」を記載すること

（エ）代理人が入札書を提出する場合には、入札書に委任状（様式12）を添付して、入札書を入れた封筒に同封すること。また、グループで参加する場合は、代表企業が入札書を提出すること。

（オ）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15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、入札書へ年間委任状（写）を添付して、入札書を入れた封筒に同封すること。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若しく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、入札書へ年間委任状（写）を添付することは同じ。

（カ）入札に当たっての留意事項

- ・ 入札提出書類の提出にあたって、提出期限に遅れたときは、入札に参加できない。
- ・ 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。

公正な入札の確保

（ア）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4月14日法律第54号）に抵触する行為を行ってはならない。

（イ）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。

（ウ）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。

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。

4) 入札の辞退

入札参加資格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10）を下記宛てに提出すること。なお、郵送する場合は、必ず「配達記録郵便」とすること。

期限：平成14年10月4日（金）午後5時00分（ただし、郵送する場合は平成14年10月3日（木）午後5時00分（必着））

提出先：関東財務局 管財第1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18
電話 048-600-1205（ダイヤルイン）

5) 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。

本入札説明書に示した入札参加者に必要な要件のない者が行った入札

委任状を提出しない代理人が行った入札

「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

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

入札参加表明書等に虚偽の記載をした者が行った入札

誤字又は脱字等により意思表示が不明確な入札

明らかに連合によると認められる入札

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

同一事項に対し、2通以上の書類提出がなされた入札

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

6) 開札

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、入札参加者等は以下に掲げる者のうち1名を開札会場に立ち会わせることができる。

入札参加者（入札参加企業の代表者、グループの場合は代表企業の代表者）

入札参加者の代理人（委任状により入札書を提出している者）

年間委任状による入札参加者（支店長等）

開札日時：平成14年10月7日（月） 午前10時30分

開札場所：関東財務局さいたま新都心合同庁舎1号館18階会議室

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、その後の落札者選定の対象となる。この際、予定価格及び入札価格の公表は行わない。

7) 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の他の条件を審査委員会が総合的に評価する。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して決定する。

8) 入札結果の通知及び公表

入札結果は、入札参加者に文書にて通知する。電話等による問い合わせには応じない。

また、入札結果は、審査結果とあわせて公表する予定である。また、落札者との契約を締

結後、P F I法に基づき選定事業者を公表する。なお、入札状況についても公開する予定である。

9) 特定事業の選定の取消し

入札参加者等が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越える場合、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、学識経験者等及び財務省職員で構成する「公務員宿舍赤羽住宅（仮称）整備事業並びに公務員宿舍駒沢住宅（仮称）及び池尻住宅（仮称）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、財務省関東財務局に設置する。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及び優秀提案の選定を行う。

審査委員会は以下の8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。

【学識経験者等】

	氏 名	所 属 等
(委員長)	山内 弘隆	一橋大学大学院商学研究科教授
(委 員)	石塚 義高	明海大学不動産学部教授
	井関 和朗	都市基盤整備公団 技術監理部 設計課長
	上山 良子	(株)上山良子ランドスケープデザイン研究所 所長 長岡造形大学大学院環境デザイン学科教授
	田中 英隆	(株)格付投資情報センター 格付本部副本部長兼ストラクチャー ードファイナンス部長

【財務省職員】

- ・ 財務省関東財務局 管財第一部次長（宿舍事務担当）
- ・ 財務省関東財務局 管財第二部次長（宿舍事務担当）
- ・ 財務省理財局国有財産調整課 宿舍技術専門官

(2) 審査の方法

後日公表する落札者決定基準に従って、審査委員会にて提案の審査を行う。最終的な落札者の決定は、入札価格及びその他の条件を総合的に評価し、最も有利な提案を行ったものを選定する

(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。

1) 基礎審査

以下の計画について、事業者の提案内容が、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。

事業計画に係る事項

施設整備計画に係る事項
維持管理計画に係る事項
附随的業務に係る事項

2) 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審査し得点化する。評価に基づく各項目の得点の合計と入札価格により最も優秀な提案を選定する。

なお、必要に応じてヒアリングを実施する場合もある。

事業計画に係る事項
施設整備計画に係る事項
維持管理計画に係る事項
附随的業務に係る事項

(4) 審査委員会事務局等

審査委員会の事務局は、以下のとおり。

事務局：関東財務局 管財第1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18階

電話：048 - 600 - 1205 (ダイヤルイン)

また、事務局に次の助言者を置く。

- ・ 株式会社 野村総合研究所
- ・ 株式会社 久米設計
- ・ 三井安田法律事務所
- ・ 野村證券株式会社

6. 事業契約に関する事項

(1) 事業契約の締結

- ・ 落札者と国は、落札者の決定後速やかに提案内容及び事業契約書案に基づいて契約を締結する。事業契約書において、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、支払方法を定める。
- ・ 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。
- ・ 落札者又は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。
- ・ 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。

(2) 特別目的会社(SPC)の設立

落札者は、本事業を遂行するため、商法（明治32年3月9日法律第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ができる。

この場合、国は、落札者と、事業契約の締結に向けて、基本協定書案により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、落札者となった入札参加企業、又は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。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、入札参加企業又は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。

(3) 事業契約の概要

1) 契約金額

契約金額は、入札価格の100分の105に相当する金額とする。

2) 事業の遂行

- ・ 平成16年12月19日までに事業契約に定められた工事を完成させること。
- ・ 平成16年12月20日に、国に公務員宿舎駒沢住宅（仮称）及び池尻住宅（仮称）を引き渡すこと。
- ・ 「2. - (6) - 2」に示す事業を確実に行うこと。

3) 対価の支払等

支払期間・回数等

公務員宿舎の設計及び建設に係る対価と維持管理業務に係る対価の支払は、事業契約に定めるところにより、以下のとおり行う。

(ア) 設計及び建設に係る対価

設計及び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、事業契約に定める額を年 1 回の割賦方式により 8 回に分けて均等に支払う。

設計及び建設に係る第一回目の対価の支払いについては、以下の手順で行う。

- ・ 公務員宿舎の完成後、選定事業者は完工検査の報告を行う。
- ・ 国は、上記の報告を受けてから 14 日以内に検査を行う。
- ・ 検査に合格した後、選定事業者は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一回目の対価を支払う。

設計及び建設に係る第二回目以降の対価の支払いについては、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二回目以降の対価を支払う。

(イ) 維持管理業務に係る対価

維持管理業務に係る対価について、国は、定期的にモニタリングを実施し、事業契約書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、供用開始から事業期間中に、年 2 回、事業契約に定める額を選定事業者を支払う。

維持管理業務に係る対価の支払いについては、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 7 日以内に業務報告書を提出する。
- ・ 国は報告書の提出を受けた後、モニタリングを行う。
- ・ モニタリングの結果、減額の必要がある場合には、業務報告書提出後 5 日以内に、選定事業者を支払額を通知する。
- ・ 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送付する。
- ・ 国は請求を受けた日から 30 日以内に維持管理業務に係る対価の支払いを行う。

対価の改定

公務員宿舎の設計及び建設に係る対価については、金利変動による改定は行わない。

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。

詳細は事業契約書案を参照のこと。

4) 選定事業者の権利義務等に関する制限

選定事業者の事業契約上の地位の譲渡等

国の事前の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、担保提供その他の方法により処分してはならない。

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企業又は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。

債権の譲渡

選定事業者が、国に対して有する公務員宿舍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、国の承諾がなければ譲渡することができない。

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舍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、国の承諾がなければ行うことができない。

5) 国と選定事業者の責任分担

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、公務員宿舍等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。

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、事業契約書案によることとし、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。

6) 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

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。

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. - (2) - 4)」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

融上の支援を受けることができ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

本事業は、選定事業者の責任において実施される。また、国は事業契約に定められた方法により、事業実施状況の確認を行う。

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を行った事項については選定事業者に報告する。

事業の継続性を出来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。

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。

(3) 業務内容

1) 業務内容

設計・建設業務及び維持管理業務については、事業契約書案及び業務要求水準書による。

2) 業務の委託

選定事業者は1)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) 国によるサーベイランス

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。

1) 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、随時確認を行う。なお、確認に要する費用は、事業者側に発生する費用を除き国の負担とする。

基本設計・実施設計時

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要求水準に

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。

建築確認申請時

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。

工事施工時

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、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、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。

工事完成時

事業者は、施工記録を用意して、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。

施設供用開始後

国は、施設供用開始後、定期的に維持管理業務のモニタリングを行う。

2) 支払の減額等

モニタリングを行った結果、維持管理業務について事業契約書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。

3) 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。

(5) 土地の使用等

- ・ 本事業の公務員宿舎に係る敷地は国有地であり、財産の分類は行政財産である。
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 選定事業者は、附帯的事業（合築による場合を除く）に供する敷地の一部又は躯体の一

部を、国からの使用許可により、有償で使うことができる。

8 . 提出書類

(1) 入札参加表明、入札参加資格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。

入札参加表明書	(様式 2)
委任状	(様式 3)
入札参加資格審査申請書	(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)
設計実績	(様式 7)
建築工事の施工実績	(様式 8)
維持管理業務実績	(様式 9)

(2) 入札辞退時の提出書類

入札辞退届	(様式 1 0)
-------	------------

(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、～の各提案書に所定の表紙をつけ、それぞれ1分冊とし、< >に掲げる部数を提出すること。

入札提出書類の提出届< 1部 >	(様式 1 1)
委任状< 1部 >	(様式 1 2)
入札書< 1部 >	(様式 1 3)
業務要求水準書に関する確認書< 1部 >	(様式 1 4)
事業計画に係る提案書< 1 6部 >	
・ 事業計画提案書表紙	(様式 1 5)
・ 事業スケジュール	(様式 1 6)
・ 資金調達計画	(様式 1 7)
・ 長期収支計画	(様式 1 8)
・ 算出根拠 (長期収支計画)	(様式 1 9)
・ リスクへ対応に対する提案	(様式 2 0)

施設整備計画に係る提案書< 1 6部 >

- ・施設整備計画提案書表紙 (様式 2 1)
- ・施設計画・機能性に対する提案 (様式 2 2)
- ・都市環境及び景観に配慮したデザイン性、
周辺環境保全性に対する提案 (様式 2 3)
- ・周辺環境配慮に対する提案 (様式 2 4)
- ・環境保全性(環境負荷低減性)に対する提案 (様式 2 5)
- ・機能性・快適性に対する提案 (様式 2 6)
- ・経済性に対する提案 (様式 2 7)
- ・施設計画に対する提案 (様式 2 8)
- ・施工品質の確保に対する提案 (様式 2 9)
- ・施工計画に対する提案 (様式 3 0)
- ・余剰地の創出に対する提案 (様式 3 1)

施設整備計画に係る提案書(図面集) < 1 6 部 >

- ・施設整備計画提案書(図面集)表紙 (様式 3 2)
- ・計画概要 (様式 3 3)
- ・配置計画(1 / 5 0 0) (様式 3 4)
- ・透視図 (様式 3 5)
- ・平面図(1 / 5 0 0) (様式 3 6)
- ・立面図(1 / 5 0 0) (様式 3 7)
- ・断面図(1 / 5 0 0) (様式 3 8)
- ・各住戸平面図(1 / 1 0 0) (様式 3 9)
- ・外溝・緑地計画(1 / 5 0 0) (様式 4 0)
- ・面積表 (様式 4 1)
- ・仕上表 (様式 4 2)
- ・日影図 (様式 4 3)

維持管理計画に係る提案書 < 1 6 部 >

- ・維持管理計画提案書表紙 (様式 4 4)
- ・維持管理業務(一般管理業務)実施体制及び業務内容
の妥当性に対する提案 (様式 4 5)
- ・保守点検業務実施体制及び業務内容
の妥当性に対する提案 (様式 4 6)

附帯的事業に係る提案書 < 1 6 部 >

- ・附帯的事業提案書表紙 (様式 4 7)
- ・附帯的事業に係る長期収支計画 (様式 4 8)
- ・算出根拠(附帯的事業に係る長期収支計画) (様式 4 9)

- ・事業計画に対する提案 (様式50)
- ・事業計画に対する提案 (様式51)
- ・事業規模に対する提案 (様式52)

有価証券報告書等 < 1部 >

- ・入札参加企業、入札参加グループの構成員及び協力会社に係る会社概要(パンフレット等の使用も可能)
- ・入札参加企業及び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

(1) 事業の終了

国は、公務員宿舎駒沢住宅（仮称）及び池尻住宅（仮称）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1年前に書面で通知した上で、公務員宿舎駒沢住宅（仮称）及び池尻住宅（仮称）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）。

(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、関東財務局のホームページに掲載する。

(3) 契約に違反した場合等の取扱い

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、ないしは入札等関東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る者については、当該事実が判明した時から最長2年間、関東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。