

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項の規定により、公務員宿舍三宿第二住宅(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15年3月26日

関東財務局長 竹内 洋

公務員宿舍三宿第二住宅（仮称）整備事業実施方針

平成 15 年 3 月

財務省関東財務局

目次

1 . 特定事業の選定に関する事項	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	7
2 . 民間事業者の募集及び落札者の選定に関する事項	8
(1) 落札者の選定に係る基本的な考え方	8
(2) 選定の手順及びスケジュール	8
(3) 入札手続	9
(4) 入札説明書に対する質問・回答	9
(5) 入札参加者の備えるべき要件等	9
(6) 審査及び選定に関する事項	12
(7) 契約に関する基本的な考え方	13
(8) 入札提出書類の取扱い	13
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	14
(1) リスク分担の考え方	14
(2) 選定事業者の責任の履行に関する事項	14
(3) 事業の実施状況のモニタリング	14
4 . 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	15
(1) 立地に関する事項	15
(2) 土地に関する事項	16
(3) 公務員宿舍の設置戸数等	16
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	17
(1) 係争事由に係る基本的な考え方	17
(2) 管轄裁判所の指定	17
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	17
(1) 本事業の継続に関する基本的な考え方	17
(2) 本事業の継続が困難になった場合の措置	17
(3) 金融機関等と国との協議	17
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	17
(1) 法制上及び税制上の措置に関する事項	17
(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項	18
(3) その他の支援に関する事項	18
8 . その他特定事業の実施に関し必要な事項	18
(1) 国会の議決	18
(2) 情報公開及び情報提供	18
(3) 入札に伴う費用負担	18
(4) 問合せ先	18

財務省（以下、「国」という。）は、公務員宿舎三宿第二住宅（仮称）整備事業（以下、「本事業」という。）について、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用により、効率的かつ効果的な整備を行うため「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成 11 年法律第 117 号、以下、「PFI 法」という。）に基づく事業として実施することを予定している。

この実施に関する方針（以下、「実施方針」という。）は、PFI 法に基づく特定事業の選定及び当該特定事業を実施する民間事業者（以下、「選定事業者」という。）の選定を行うに当たって、「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。）、「PFI 事業実施プロセスに関するガイドライン」（平成 13 年 1 月 22 日）等に則り、定めるものである。

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

公務員宿舎三宿第二住宅（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

公共施設等の所在等

公務員宿舎三宿第二住宅（仮称）

ア．立地場所 東京都世田谷区太子堂 1-2（「資料 1 PFI 事業計画地」参照）

イ．敷地面積 12,960.40 m²（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）

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 竹内 洋）

4) 事業目的

今回の整備の対象となる公務員宿舎三宿第二住宅（仮称）は、従前の宿舎が昭和 39 年～48 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、PFI 法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う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、本事業計画地への集約化に伴い不要となる他の公務員宿舎敷地については民間へ売却する方針である。

5) 事業概要

事業内容

本事業は、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国に所有権を移転し、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並びに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25年3月までの期間である。

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の施設（集会場、自動車保管場所等）に係る設計及び建設
 - ・ 既存建物の解体撤去工事（5号棟）
 - ・ 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

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。

2. 国は、必要がある場合は事業期間中に限り、維持管理を行う者に設置される公務員宿舎のうち住宅1戸（cタイプに限る）を管理人事務室として提供する。

なお、当該管理人事務室に係る経費（備品費、消耗品費、電話等施設費、通信運搬費、光熱水費、通達等により国が負担しない補修・修繕費等）は選定事業者の負担とする。

本事業以外の事業等について

民間事業者は、本事業以外の事業又は更に余剰となる国有地（以下、「余剰地」という。）

を生じさせること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、(ア)と(イ)の提案を併せて行うことも可能である。

(ア) 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、本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、本事業以外の事業として、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項の規定に基づく宿舎建物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「附帯的事業」という。）。

附帯的事業は、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、当該施設の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、本事業に係る公共サービスの提供への影響を避ける又は最小限にする配慮が必要である。

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が負担する。

(a) 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「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】

- ・ 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(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。

(b) 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(詳細は後日公表する「国有財産使用許可申請書」及び「国有財産使用許可書」を参照のこと)。

【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ある場合には、許可を取り消すことがある。
- ・ 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。
- ・ 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・転貸等という概念はない。
- ・ 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)。

(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。

(イ) 余剰地を生じさせる提案

民間事業者は、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舎等の設計及び建設を行い、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。

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処分を行うこととする。

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。

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の対価から成る。当該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、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、維持管理業務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各半期毎に実施する業務内容に応じた額を支払う。

事業スケジュール（予定）

契約の締結時期	平成 15 年 11 月
事業期間	
1. 設計・建設期間	平成 15 年 12 月～平成 17 年 12 月
2. 引渡し	平成 18 年 1 月
3. 維持管理期間	平成 18 年 1 月～平成 25 年 3 月

6) 事業に必要と想定される根拠法令等

PFI法及び基本方針のほか、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（昭和 25 年 5 月 24 日法律第 201 号）
- 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（昭和 22 年 3 月 31 日法律第 34 号）
- 会計法（昭和 22 年 3 月 31 日法律第 35 号）
- 国有財産法（昭和 23 年 6 月 30 日法律第 73 号）
- 国家公務員宿舍法（昭和 24 年 5 月 30 日法律第 117 号）
- 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 15 年 4 月 2 日（水）14:00～
開催場所	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	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

8) 実施方針に関する質問受付、回答公表

平成15年3月27日(木)から4月11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)。

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、平成15年4月28日(月)に財務省関東財務局ホームページ及び同局掲示板(さいたま新都心合同庁舎1号館18階)において公表する。

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15年3月27日(木)から5月2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)。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等を踏まえ、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する。

(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(平成13年7月27日)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、これを現在価値に換算して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、国に貸付料等の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 15 年 5 月 8 日(木)(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、設計及び建設並びに維持管理業務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)を行うこととする。

落札者の選定に当たっては、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 15 年 5 月 8 日(木)	特定事業の選定
平成 15 年 5 月	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 入札参加表明書の受付、入札参加資格の確認
平成 15 年 9 月	入札提出書類の受付
平成 15 年 10 月	落札者の選定及び公表
平成 15 年 11 月	選定事業者との事業契約締結及び公表

(3) 入札手続

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、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11月18日政令第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又は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。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。

「2. - (5) - 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、工事監理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、入札参加表明書において協力会社として明記すること。

(注) グループ構成員とは、入札参加グループの構成員をいい、建設業務を行う者は必ずグループ構成員になる必要がある。また、特別目的会社を設立した場合、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。協力会社は特別目的会社への出資は義務づけられていない。いずれも入札参加表明時に会社名等を明記すること。

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者であること。

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。

財務省関東財務局は本事業についてアドバイザーを選定することを予定しているが、このアドバイザー業務を委託する者並びに当該委託を受けた者が本アドバイザー業務において提携関係にある者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。

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。

財務省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、ないしは入札等財務省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つては、いずれの者においても以下の要件を満たすこと。

- (ア) 平成 15・16 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 5 年以降に、次の (a) 及び (b) に該当する建築物の設計実績があること。
 - (a) 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。
 - (b) 地階を除く階数が 11 以上かつ延べ面積が 1,500 m²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 15・16 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、うち 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 24 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 5 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 m²以上であること。
- (オ) 2 者又は 3 者の場合は、うち 1 者は上記 (エ) によることとし、ほかの者については、平成 5 年以降に、その全部の引渡しを行った建築物で、次の (a) 及び (b) 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) 地階を除く階数が 7 以上であること。

工事監理に当たる者は 1 者とし、次の要件を満たすこと。

- (ア) 平成 15・16 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5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(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。

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」又は「B」等級に格付けされている者であること。

(イ)平成5年以降に、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があること。

4)入札参加グループの構成員の変更等

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うえ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。

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

財務省関東財務局に有識者・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

落札者の選定は、総合評価方式によることとし、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において評価し、国はその評価点を入札価格で除して得た数値の最も高い者を落札者とする。

なお、具体的な評価基準については、入札公告時に公表する。

3)選定結果の公表

落札者の選定を行った場合には、落札者名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、入札参加者がいない、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は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、そ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。契約内容は、設計、建設、維持管理業務等を包括的かつ詳細に規定するものであり、契約期間は平成24年度末までとなる。なお、事業契約書案については後日公表する。

2) 特別目的会社を設立した場合の契約手続

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3月9日法律第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。

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。

なお、入札提出書類は入札者に返却しない。

2) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権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) 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認めない。

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、建設工事の履行を確保するために履行保証保険付保等による建設工事期間中の履行保証を行うことを想定している。

(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、事業契約書等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。

業務要求水準については、入札説明書と併せて提示する。

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、事業契約書等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。その際、国は施設の状態が事業契約書等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等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、毎事業年度、公認会計士等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、事業契約書等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

事業計画地	東京都世田谷区太子堂 1 - 2	
敷地面積	12,960.40㎡	
敷地前面道路	東側 南側	区道 / 幅員 約 5.60m 区道 / 幅員 約 5.45m (事業計画地に接する区道は条例により本事業において道路状に整備し 6.00m道路とする必要がある)
用途地域	第一種中高層住居専用地域 (一部 第一種住居地域)	
高度地区	第2種高度地区 (一部 第3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) 一部 5時間・3時間 (測定面 4m)	
建蔽率	60%	
容積率	200% (一部 300%)	
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、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、P F I法第 11 条の 2 第 1 項及び第 12 条第 1 項の規定により、建設期間中、特定事業の用に供するために選定事業者が公務員宿舎に係る敷地を無償で貸与する（詳細は後日公表する「国有財産無償貸付契約書(案)」を参照のこと）。

2) 埋蔵文化財について

本事業計画地は「周知の埋蔵文化財包蔵地」に指定されていない。

3) 土質地盤調査等について

本事業計画地における土質地盤調査結果及び土地履歴等調査結果は、入札説明書と併せて提示する予定である。

(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配慮することとする。

住戸タイプ / 住戸数	bタイプ（単身者向け住戸）： 100戸 cタイプ（世帯向け住戸）： 94戸 dタイプ（世帯向け住戸）： 50戸 eタイプ（世帯向け住戸）： 40戸
附帯施設	集会場：120 m ²

(注) 1. 住戸タイプは国家公務員宿舎法施行規則（昭和 34 年 2 月 25 日大蔵省令第 10 号）第 6 条第 2 項に規定される規格を指す。

具体的な専用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、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。

4. 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。ただし、平面駐車場又は自走式立体駐車場とすること。

5. 駐輪場は世帯向け住戸は 1 戸当たり 2 台分以上、単身者向け住戸は 1 戸当たり 1 台分を確保すること。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。

6. 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。

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できる。

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」融資等の対象となる可能性がある。

(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) 国会の議決

財政法第 15 条第 1 項に基づく国が債務を負担するための予算は第 156 回国会に提出中である

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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 2-11 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

公務員宿舎三宿第二住宅（仮称）整備事業実施方針

に関する説明会について

「公務員宿舎三宿第二住宅（仮称）整備事業実施方針」についての説明会を下記のとおり開催いたします。

なお、参加者の人数制限は特に設けませんが、参加を希望される方はお手数ですが、関東財務局ホームページ掲載の当該実施方針を各自ご持参願います。

記

開催日時 平成15年4月2日（水）14：00～

開催場所 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 2階 講堂

連絡先 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
財務省 関東財務局 管財第1部 宿舎総括課
TEL 048-600-1205 FAX 048-600-1233

関東財務局ホームページアドレス <http://www.mof-kantou.go.jp/>

以上