

「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 条の規定により、立川公務員宿舎（仮称）整備等事業に関する実施方針を定めたので、同条第 3 項の規定により、別冊のとおり公表する。

平成 15 年 6 月 6 日

防衛庁長官 石破 茂

**立川公務員宿舎（仮称）整備等事業
実施方針**

平成 15 年 6 月

防衛庁

< 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	4
2 . 民間事業者の募集及び選定に関する事項	6
(1) 民間事業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要件等	7
(6) 審査及び選定に関する事項	10
(7) 契約に関する基本的な考え方	11
(8) 入札提出書類の取扱い	12
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	13
(1) リスク分担の考え方	13
(2) 選定事業者の責任の履行に関する事項	13
(3) 事業の実施状況のモニタリング	13
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	15
(3) 建物に関する事項	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における措置に関する事項	17
(1) 紛争が生じた場合の基本的な考え方	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	18
(1) 法制上及び税制上の措置に関する事項	18
(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) 入札に伴う費用負担	18
(2) 実施方針等に関する説明会等	18
(3) 実施方針に関する質問の受付、回答公表	19
(4) 実施方針に関する意見・提案の受付等	19
(5) 情報公開及び情報提供	20

添付資料

- 様式 1 実施方針説明会参加申込書
- 様式 2 実施方針に関する質問書
- 様式 3 実施方針に関する意見・提案書
- 資料 1 PFI 事業実施予定地
- 資料 2 リスク分担表

防衛庁（以下「国」という。なお「国」には防衛施設庁及び東京防衛施設局も含むものとする。）は、立川公務員宿舎（仮称）整備等事業（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。）の選定を行うにあたって、「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

立川公務員宿舎（仮称）整備等事業

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

立地場所	東京都立川市栄町一丁目（「PFI 事業実施予定地」（資料 1）参照）
敷地面積	19,902.54 m ²
用途地域	第 1 種中高層住居専用地域
建ぺい率	48%（立川市一団地認定基準）
容積率	200%

3）事業目的

立川宿舎は、隣接の東立川駐屯地など、特に立川地区に所在している部隊等に勤務している隊員及びその家族の生活の基盤として重要な宿舎であるが、昭和 38 年～昭和 41 年に建設された宿舎であり、既に建築後 37 年以上を経過し、老朽化が進んでいる。また、現在は世帯用のみであるため、同地区における独身者及び単身者のための宿舎が確保できない状況である。

以上のことから、立川宿舎を建替えることとしているが、その際、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、公務員宿舎の建設、維持管理を行い、隊員及びその家族の生活基盤を安定的に確保し、もって隊員の職務の能率的な遂行に寄与することを目的とするものである。

4) 事業概要

事業内容

本事業は、PFI法に基づき、選定事業者が当該施設を設計・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等を遂行する方式（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25年3月末までの期間である。

主な業務は次のとおりであり、詳細は入札説明書等において示す。

(ア) 公務員宿舎の設計及び建設業務

- ・ 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）（以下「本施設」という。）に係る設計業務及び建設業務
 - ・ 既存建物の解体撤去処分業務
 - ・ 基礎等設計のための土質調査業務
- （国が実施した土質調査結果では不十分と選定事業者が考える場合）
 - ・ 工事監理業務
 - ・ 近隣対応・対策業務
 - ・ 電波障害調査・対策業務
 - ・ 本施設の建設に伴う各種申請等の業務
 - ・ 立川市宅地開発等まちづくり指導要綱に基づく公園の整備業務
 - ・ その他これらを実施する上で必要な関連業務

(イ) 公務員宿舎の維持管理業務

- ・ 本施設に係る維持管理業務
- （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、当該施設の保守点検業務
 - ・ 公園施設の保守点検業務

なお、植栽、共同給排水設備の維持管理、共用施設部分の電球交換などは、入居者が行うこととされており、本事業の対象外である。

国が事業者に対して使用を認める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。

本事業以外の事業について

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、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）。

(イ) 附帯的事业を宿舎建物又は宿舎敷地の一部の使用許可により行う場合

国は、附帯的事业を行う選定事業者の使用許可を行う。

国の支払いに関する事項

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舎の設計、建設に係る対価と維持管理業務の対価から成る。

国は、選定事業者に対して、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を、財政法第 15 条第 1 項に規定する国庫債務負担行為に基づき、国と選定事業者との間で締結する事業契約（以下「事業契約」という。）に定めるところにしたがって、供用開始から事業期間中に亘って支払いを行う。

これらの詳細については、入札説明書等で示す。

事業スケジュール（予定）

スケジュール（予定）	内容
事業契約の締結時期	平成 16 年 3 月
設計・建設期間	平成 16 年 3 月～平成 17 年 10 月（第一期工事分） 平成 17 年 12 月～平成 19 年 2 月（第二期工事分）
引渡し	平成 17 年 10 月（第一期工事分） 平成 19 年 2 月（第二期工事分）
運営・維持管理期間	平成 17 年 11 月～平成 25 年 3 月（第一期工事分） 平成 19 年 3 月～平成 25 年 3 月（第二期工事分）

5) 事業に必要と想定される根拠法令等

PF1 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。

都市計画法（昭和 43 年 6 月 15 日法律第 100 号） 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） 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） 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 4 月 14 日法律第 20 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） 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） 予算決算及び会計令（昭和 22 年 4 月 30 日勅令第 165 号） 国有財産法（昭和 23 年 6 月 30 日法律第 73 号） 国有財産特別措置法（昭和 27 年 6 月 30 日法律第 219 号） 国家公務員宿舎法（昭和 24 年 5 月 30 日法律第 117 号） 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成 12 年 12 月 22 日条例第 215 号） 立川市宅地開発等まちづくり指導要綱（平成 5 年 10 月 1 日） その他関連する法令、条例等
--

6) 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、防衛庁ホームページ及び掲示板（防衛庁 庁舎 E 2 棟 3 階）への掲載その他適宜の方法により速やかに公表する。変更の内容が重要で本事業の事業者募集の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」(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。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・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 15 年 7 月 9 日(水)(予定)に防衛庁ホームページ及び掲示板(防衛庁 庁舎 E 2 棟 3 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であっても同様に公表する。

2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項

(1) 民間事業者の選定に係る基本的な考え方

本事業は、設計・建設段階から運営・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、
民間事業者の選定に当たっては、施設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・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第 91
条第 2 項）を行う予定である。

本事業を実施する民間事業者の選定にあたっては、二段階で審査を実施することと
し、第一段階は入札参加資格審査、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（予定）

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 6 月 13 日	実施方針説明会
平成 15 年 6 月 9 日～6 月 19 日	実施方針に関する質問受付
平成 15 年 6 月 9 日～7 月 1 日	実施方針に関する意見・提案受付
平成 15 年 7 月 9 日	実施方針に関する質問・回答の公表
平成 15 年 7 月 9 日	特定事業の選定
平成 15 年 7 月	要求水準書案の公表
平成 15 年 7 月	要求水準書案に対する質問の受付
平成 15 年 7 月	契約書案の公表
平成 15 年 7 月	契約書案に対する意見の受付
平成 15 年 8 月	要求水準書案に対する質問への回答公表
平成 15 年 9 月	入札公告（入札説明書等の交付）
平成 15 年 9 月	入札説明書等に対する質問の受付
平成 15 年 10 月	入札説明書等に対する質問・回答の公表
平成 15 年 11 月	入札参加表明書・入札参加資格確認書類の受付
平成 15 年 11 月	入札参加資格確認通知の発送
平成 15 年 12 月	入札提出書類の受付
平成 16 年 1 月	落札者の選定及び公表
平成 16 年 1 月	基本協定の締結
平成 16 年 3 月	事業契約の締結

(3) 入札公告

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予定である。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、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があると国が認めるものを除き、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。）とする。

「建設業務」に当たる者の中で「建築一式工事」を行なう者は、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。

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、選定事業者から直接業務を受託し、又は請負うことを予定している者（以下「協力会社」という。）についても、入札参加表明書等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。

2）入札参加者及び協力会社の入札参加要件

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。

予算決算及び会計令（昭和22年勅令第165号）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。

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。

会社更生法（昭和27年法律第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更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、再度、競争参加資格の級別の格付けを受けていること。

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、東京防衛施設局長から「建設工事の請負契約に係る指名停止等の措置要領について」（平成6年8月31日付 施本第1605号通知）に基づく指名停止等を受けていないこと。

東京防衛施設局が本事業について、アドバイザー業務を委託したみずほ総合研究所株式会社（東京都千代田区）並びにみずほ総合研究所株式会社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佐藤総合計画（東京都墨田区）、三井安田法律事務所（東京都港区）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。なお、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を超える出資をしている会社、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する役員を兼ねている場合の会社をいう。

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。

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。なお、資本面、人事面において関連がある者とは、で示しているとおりである。また、審査委員については、入札説明書等で示す。

3) 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。

東京防衛施設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になりながら、正当な理由なくして契約を拒み、ないしは入札等東京防衛施設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（以下「設計企業」という。）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次の要件を満たすこと。

(ア)防衛施設庁長官から測量・建設コンサルタント等業務に係る一般競争（指名

競争)参加資格の「建築」、「電気」、「機械」、「通信」、及び「土木」において「A」等級に格付けされている者であり、東京防衛施設局に競争参加を希望していること。

なお、複数の者が分担して業務を行う場合には、それぞれの者が「建築」又は「電気」、「機械」、「通信」、「土木」のいずれかにおいて「A」等級の格付けを受けていること。

- (イ)当業務に関連した実績について、別に示す要件を満たしていること。なお、実績の要件については、入札公告時に示すものとする。

工事監理に当たる者(以下「工事監理企業」という。)は次の要件を満たすこと。

- (ア)防衛施設庁長官から測量・建設コンサルタント等業務に係る一般競争(指名競争)参加資格の「建築」、「電気」、「機械」、「通信」、及び「土木」において「A」等級に格付けされている者であり、東京防衛施設局に競争参加を希望していること。

なお、複数の者が分担して業務を行う場合には、それぞれの者が「建築」又は「電気」、「機械」、「通信」、「土木」のいずれかにおいて「A」等級の格付けを受けていること。

- (イ)当業務に関連した実績について、別に示す要件を満たしていること。なお、実績の要件については、入札公告時に示すものとする。

建設に当たる者(以下「建設企業」という。)は次の要件を満たすこと。

- (ア)防衛施設庁長官から建設工事に係る一般競争(指名競争)参加資格の「建築一式工事」、「土木一式工事」、「電気工事」、「管工事」、「電気通信工事」において「A」等級に格付けされている者であり、東京防衛施設局に競争参加を希望していること。かつ、それぞれの工事種別について、防衛施設庁長官が算定した総合審査数値の点数が、以下に示した点以上ある者であること。

工事種別	基準となる総合審査数値
建築一式工事	1,200点
土木一式工事	990点
電気工事	1,100点
管工事	1,100点
電気通信工事	870点

なお、複数の者が分担して業務を行う場合には、それぞれの者が「建築一式工事」又は「土木一式工事」、「電気工事」、「管工事」、「電気通信工事」のいずれかにおいて「A」等級の格付けを受け、かつそれぞれの工事種別について防衛施設庁長官が算定した総合審査数値の点数が、以上に示した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5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)当工事に関連した実績について、別に示す要件を満たしていること。なお、実績の要件については、入札公告時に示すものとする。

維持管理に当たる者(以下「維持管理企業」という。)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5年度以降に、本事業における設置予定宿舎と同等以上の規模(戸数)の住宅の維持管理業務実績があること。

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入札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(入札参加グループの構成員が指名停止等に該当する場合は除く。)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、「2) 入札参加者及び協力会社の入札参加要件」「3) 入札参加者の構成員等の資格等要件」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、落札者決定の日までに、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。

(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、防衛庁に学識経験者・防衛庁職員・防衛施設庁職員等で構成する審査委員会（以下「審査委員会」という。）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。なお、審査委員については、入札説明書等で示す。

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。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ができる。提案方法等の詳細については、入札説明書等において示す。

落札者の選定にあたっては、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、その評価を踏まえ、国は最も優れた提案を行った者を落札者として決定する。

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、入札説明書等において示す。

第一次審査	・資格等要件審査 ・本事業と同種業務に関する経験等
第二次審査	・入札価格 ・施設整備計画 ・維持管理計画 ・事業計画等

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、運営及び維持管理業務等を包括的かつ詳細に規定し、事業期間を平成 25 年 3 月までとする契約となる。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) 特別目的会社の設立等について

入札参加者は、本事業に係る入札の結果、落札者として決定した場合には、本事業を実施するため、商法（明治 32 年法律第 48 号）に定める株式会社として特別目的会社を設立する。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出資比率の合計が、全体の 50% を超えるものとする。

全ての出資者は、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。

なお、入札提出書類は入札参加者に返却しない。

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、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

本事業における責任分担の考え方は、適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、公務員宿舎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。

原則として、「リスク分担表」(資料2)によることとし、具体的な事項については、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、国は、以下のいずれかの方法による事業契約の保証を、選定事業者に求めることを想定している。

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">・ 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 |
|--|

契約保証金等の詳細については入札説明書等において示す。

(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、事業契約に定める業務要求水準の達成状況及び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基本設計及び実施設計が、事業契約に定める業務要求水準、入札時の提案内容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、本施設の工事の内容が事業契約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、随時及び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、公認会計士または監査法人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、事業契約に定める業務要求水準等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。具体的な減額方法等については、事業契約において定める。

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

施設の立地に関する基本的な条件は次のとおりである。

名称	立川公務員宿舎（仮称）
事業計画地	東京都立川市栄町一丁目
敷地面積	19,902.54 m ²
用途地域	第一種中高層住居専用地域
高度地区	第一種高度地区
防火・準防火	準防火地域
日影規制	3 時間、2 時間
建ぺい率	48%（立川市一団地認定基準）
容積率	200%

(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も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

本件の事業計画地については、埋蔵文化財の調査を実施する必要はない。

3) 土質調査について

本件の事業計画地については、国において土質調査を実施しており、その内容は別途公表する予定である。

4) 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。

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) 建物に関する事項

基本的な施設構成については以下のとおりである。施設構成、規模、設計要件等の詳細については、入札説明書等で明示する。

設置施設	概要
住戸タイプ・住戸数	<ul style="list-style-type: none"> ・独身用 a 規格 (25 m²未満) : 108 戸 うち、第 1 期工事整備分 : 48 戸以上、第 2 期工事整備分 : 60 戸以下 ・単身用 b 規格 (34 m²以上 35 m²未満) : 40 戸 うち、第 1 期工事整備分 : 16 戸以上、第 2 期工事整備分 : 24 戸以下 ・世帯用 c 規格 (64 m²以上 65 m²未満) : 235 戸 うち、第 1 期工事整備分 : 105 戸以上、第 2 期工事整備分 : 130 戸以下 <p>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。 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。 c 規格住戸については、なるべく南側にバルコニーを設けるよう努める。 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とする。</p>
附帯する工作物	<ul style="list-style-type: none"> ・集会場 (100 m²以上 140 m²未満) : 1 室 ・管理人室 (45 m²以上 65 m²未満) : 1 室 <p>集会場は、宿舎の一部又は別棟に配置することができる。 また、管理人室を集会場に含めるかたちでもよい。</p>
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・設置戸数に対して、60%以上 100%以下。 <p>平面駐車場又は自走式立体駐車場とすること。機械式駐車場は認めない。</p>
駐輪場	<ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場 : 2 台 / 戸以上 <p>設置場所は、室内、室外 (屋根付とする) を問わないが、利用者の利便性を考慮して設けること。</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・5 階建以上とする場合には、エレベーターを設置する。

5. 事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

(1) 紛争が生じた場合の基本的な考え方

国と選定事業者の間において、事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合、その他事業契約に関して紛争が生じた場合には、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、事業契約に定める具体的な措置に従う。

(2) 管轄裁判所の指定

事業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、事業契約において、事業の継続が困難となる事由として想定されるもの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、事業契約において定める。

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、事業契約に具体的に列挙した事由が生じた場合には、事業契約に定められた発生事由ごとに、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

現時点では、本事業に関する法制上及び税制上の措置等は想定していない。

(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項

現時点では、財政上の措置は想定していない。

但し、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られるよう、可能な範囲で協力を行う。

(3) その他の支援に関する事項

国は、選定事業者による事業実施に必要な許認可等の取得に関し、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) 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。

(2) 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、特定事業として選定した場合には、本事業計画地の現地説明会を別途実施する予定である。

開催日時	平成 15 年 6 月 13 日 (金) 13:30 ~
開催場所	東京都新宿区市谷本村町 5-1 防衛庁 庁舎 E 1 棟 8 階 会議室 C (予定)
参加資格	本事業への参画を希望する民間事業者。ただし、1社につき3名までとする。
申込方法	参加希望者は平成 15 年 6 月 12 日 (木) までに、「実施方針説明会参加申込書」(様式 1)により、本事業の事務局に事前登録すること。 【本事業の事務局】 東京都新宿区市谷本村町 5-1 防衛庁 庁舎 E2 棟 3 階 PFI 推進チーム (担当: 櫻井、山崎) TEL 03-3268-3111 (内線 28111) FAX 03-3268-3111 (内線 28109) 電子メールアドレス: yamazakihir@jda.go.jp

(3) 実施方針に関する質問の受付、回答公表

この実施方針に関して質問がある場合は、「実施方針に関する質問書」(様式2)により受け付ける。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があると国が認めるものを除き、公表する。

受付期間	平成15年6月9日(月)から6月19日(木)17:00まで
提出先	本事業の事務局
提出物	・「実施方針に関する質問書」(様式2) ・Microsoft Excel (Microsoft Excel2000 に対応可能なバージョン)により作成すること。
提出方法	次のいずれかにより提出すること。 持参 ・印刷物を添付したフロッピーディスクを持参すること。なお、提出を受けたフロッピーディスクは返却しない。 郵送 ・印刷物を添付したフロッピーディスクを郵送すること。なお、提出を受けたフロッピーディスクは返却しない。 電子メール ・添付ファイルとして、本事業の事務局の電子メールアドレスへ送信すること。
公表予定日	平成15年7月9日(水)を目途
公表場所	・防衛庁ホームページ <URL> http://www.jda.go.jp/ ・防衛庁掲示板 東京都新宿区市谷本村町5-1 防衛庁 庁舎 E2 棟3階

(4) 実施方針に関する意見・提案の受付等

この実施方針に関して意見・提案がある場合は、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、「実施方針に関する意見・提案書」(様式3)により受け付ける。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・提案について、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。

受付期間	平成15年6月9日(月)から7月1日(火)17:00まで
提出先	本事業の事務局
提出物	・「実施方針に関する意見・提案書」(様式3) ・Microsoft Excel (Microsoft Excel2000 に対応可能なバージョン)により作成すること。
提出方法	次のいずれかにより提出すること。 持参

	<ul style="list-style-type: none">・印刷物を添付したフロッピーディスクを持参すること。なお、提出を受けたフロッピーディスクは返却しない。 郵送 <ul style="list-style-type: none">・印刷物を添付したフロッピーディスクを郵送すること。なお、提出を受けたフロッピーディスクは返却しない。 電子メール <ul style="list-style-type: none">・添付ファイルとして、本事業の事務局の電子メールアドレスへ送信すること。
--	---

(5) 情報提供

本事業に関する情報提供は、防衛庁ホームページ等を通じて適宜行う。