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、公務員宿舎十条住宅（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。

令和８年11月25日

財務省関東財務局長　彦　谷　直　克

公務員宿舎十条住宅（仮称）整備事業実施方針

令和８年 11 月 25 日

財務省関東財務局

目次

１．特定事業の選定に関する事項・・・

財務省（以下「国」という。）は、公務員宿舎十条住宅（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（落札者が設立した特別目的会社をいう。以下「選定事業者」という。）の決定に当たって、「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」（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」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

イ．事業名称

公務員宿舎十条住宅（仮称）整備事業

ロ．事業に供される公共施設等の種類等

（イ）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

（ロ）公共施設等の所在等

Ａ．立地場所　東京都北区中十条１丁目ほか（「資料１」参照）

Ｂ．敷地面積　約7,311㎡（西側区道拡幅予定分除く）

ハ．公共施設等の管理者等の名称

財務大臣　片山　さつき

（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 彦谷　直克）

ニ．事業目的

国家公務員宿舎については、地域ごとの宿舎需要のミスマッチが著しく、特に東京23区において宿舎が大幅に不足していることから、公務員宿舎を整備するものである。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。

ホ．事業概要

（イ）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及び建設した後、公

共施設等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令和 21 年９月末までの期間である。

主な業務は次のとおりであり、詳細は入札公告時の入札説明書及び要求水準書において示す。

〇公務員宿舎の設計及び建設等

・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、駐車場等）に係る設計及び建設
・工事監理
・近隣対応、対策
・電波障害調査(事前及び事後)、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
・長期修繕計画書の作成

〇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維持管理（住戸等の点検、入退去処理、諸届処理、居住者等との応接、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（修繕の実施は業務範囲外)、各種帳簿整理、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
・消防用設備等保守点検
・給水設備清掃・保守点検等
・太陽光発電設備保守点検
・屋上緑化設備を設置する場合は、当該施設の保守点検
・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
・建築基準法第 12 条に基づく点検

※１．共用施設（植栽、上下水道（水道法施行規則第 55、56 条による清掃、検査を除く））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。なお、維持管理業務において、必要に応じ入居者（自治的組織等）への指導・確認を行う。

※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、公務員宿舎十条住宅（仮称）の建物の一部（１か所、概ね、専用面積 34 ㎡以上 35 ㎡未満）を管理人事務室として無償で提供する。なお、管理人事務室は設置戸数に含まない。

また、当該管理人事務室に係る経費（備品費（パソコン及びその通信環境のために必要な機器を含む）、冷暖房設備費、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。

※３．維持管理についての詳細は、維持管理業務に関する要求水準書において示す。

（ロ）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。）、国有財産法（昭和 23 年法律第 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。）の一部の使用若しくは収益の許可（以下「使用許可」という。）により行うことができる。

なお、「（イ）事業内容」の※１．で示した共用施設の維持管理等で入居者が行う管理業務についても、附帯的事業として提案することができる。実際の事業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選定事業者と宿舎入居者で作る自治会等で協議して決定するものとする。

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、附帯的事業は、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。

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 69 条第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（詳細は入札公告時に公表する「国有財産有償貸付契約書(案)」を参照のこと）。

※ＰＦＩ法第 69 条第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等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（宿舎部分は国有、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（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 23 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。

Ｂ．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（詳細は入札公告時に公表する「国有財産有償貸付合意書（案）」を参照のこと）。

※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 条に基づく事業用定期借地として貸付（貸付期間は 10 年以上 30 年以下とし、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、貸付期間満了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。

Ｃ．附帯的事業を宿舎建物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国有財産法第 18 条第６項に基づく使用許可を

行う。具体的な利用条件等は以下のとおり（詳細は入札公告時に公表する「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）。

※国有財産法第 18 条第６項に基づく行政財産の使用許可

・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（施設の賃貸を目的とした収益事業は不可）。

・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、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。

・使用許可期間は、原則として５年以内とする。ただし、使用許可を行う財産の利用状況、利用目的、及び投資費用の回収に要する期間を勘案し、使用許可期間を５年以内とすることが実情にそぐわないと認める場合は、事業期間内において、その必要の程度に応じて国が定める。

・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、貸付期間満了日までに原状回復の上、明け渡す。

・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。

・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舎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。

Ｄ．附帯的事業を宿舎敷地の一部の使用許可により行う場合

国は、附帯的事業を行う選定事業者に国有財産法第 18 条第６項に基づく使用許可を行う。具体的な利用条件等は以下のとおり（詳細は入札公告時に公表する「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）。

※国有財産法第 18 条第６項に基づく行政財産の使用許可

・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。

・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、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。

・使用許可期間は、原則として５年以内とする。ただし、使用許可を行う財産の利用状況、利用目的、及び投資費用の回収に要する期間を勘案し、使用許可期間を５年以内とすることが実情にそぐわないと認める場合は、事業期間内において、その必要の程度に応じて国が定める。

・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、貸付期間満了日までに原状回復の上、明け渡す。

・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。

（ハ）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舎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 14 条第１項にいう公共施設等の管理者等である国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。）に定める額を割賦により支払う。

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半期毎に実施する業務内容に応じた額を支払う。

（注）支払利息相当額の算定方法等

公務員宿舎の設計及び建設等に係る対価は、元金及び支払利息相当額により構成するものとし、元金の支払方法は、第１回目の支払において元金の 100 分の 35 に相当する額を支払い、残りの 100 分の 65 に相当する額については、第２回目から第８回目までの７回に分けて元金均等払いにより支払う。

支払利息相当額は、当該元金の支払方法を前提とする支払金利により算定した額とし、各支払回において元金と合わせて支払う。なお、第１回支払額は元金のみとし、支払利息相当額は含まないものとする。

消費税及び地方消費税相当額は、各回の支払い額のうち元金返済に相当する額を基礎として算定し、元金と合わせて年１回、計８回支払う。

第１回目の対価の支払時期は、施設引渡日以降、請求書を受けた日から 30 日以内を予定し、第２回目以降の対価の支払時期は、毎年度４月１日から１か月以内に請求書を受けた日から 30 日以内を予定している。

支払金利は、基準金利と入札参加者が提案するスプレッドの合計とする。

基準金利は、午前 10 時 30 分に公表される LSEG（登録商標）の東京スワップ・レファレンス・レート（TONA 参照）として JPTSRTOA=RFTB に掲示される TONA ベース７年物（円／円）金利スワップレートとする。ただし、当該基準金利がマイナスの場合、本事業において「基準金利０％」と読み替えるものとする。

入札価格の算定に当たって使用する基準金利は、令和９年３月１日に公表される基準金利とする。

基準金利は令和 13 年７月１日（当日が閉庁日の場合は、その直前の閉庁日でない日とする。）及び施設引渡日の２営業日前に見直すことを予定している。第２回目の支払額（施設引渡の翌年）は令和 14 年７月１日時点の基準金利により算定するものとし、第３回目の支払額（施設引渡の翌々年）は施設引渡日の２営業日前の基準金利により算定するものとする。なお、第２回目の支払額について、施設引渡日の２営業日前の基準金利を用いて算定した額との差額は、第３回目の支払において調整するものとする。

（ニ）事業スケジュール（予定）

Ａ．契約の締結時期	令和 10 年３月
Ｂ．事業期間	
（Ａ）設計・建設期間	令和 10 年４月～令和 14 年６月
（Ｂ）引渡し	令和 14 年７月
（Ｃ）維持管理期間	令和 14 年７月～令和 21 年９月末

ヘ．事業に必要と想定される根拠法令等

民間事業者は、ＰＦＩ法及び基本方針のほか、関連する法令、条例、規則、要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても本事業の要求水準書と照らし合わせて参考とすること。

なお、要求水準書の正式版及び（特記）については入札公告時に示す。

ト．実施方針に関する説明会等

以下のとおり、実施方針に関する説明会を開催する。

説明会に参加を希望する者については、参加を希望する旨、会社名、参加人数、参加者代表者の氏名、代表者連絡先（電話番号・メールアドレス）を記載して、以下の連絡先に記載のメールアドレス宛に送付を行うこと。

また、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	令和８年 12 月２日（水）10:00～11:30
開催場所	埼玉県さいたま市中央区新都心１－１　さいたま新都心合同庁舎１号館 12 階共用会議室 12－１

連 絡 先　　埼玉県さいたま市中央区新都心１－１　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部第１統括国有財産管理官
電話番号　048-600-1207
メールアドレス　kensetsukeikaku@kt.lfb-mof.go.jp

チ．実施方針に関する質問受付、回答公表

令和８年 11 月 25 日（水）から 12 月 11 日（金）までの間、財務省関東財務局管財第１部第１統括国有財産管理官において、実施方針に関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、令和９年１月 15 日（金）（予定）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。

リ．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、令和８年 11 月 25 日（水）から 12 月 11 日（金）までの間、財務省関東財務局管財第１部第１統括国有財産管理官において、実施方針に関する意見や募集に当たっての具体的な提案を受け付ける。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、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。

ヌ．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・提案を踏まえ、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同局掲示板（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

イ．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、選定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。

・公務員宿舎の設計、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舎の設計、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。

・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。

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。

ロ．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、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。

なお、本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も同様に公表する。

２．民間事業者の募集及び落札者の決定に関する事項

（１）落札者の決定に係る基本的な考え方

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、設計及び建設並びに維持管理業務の対価の額、事業運営、設計及び建設並びに維持管理能力、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、入札参加資格等要件（２．－（５）－イ．～ハ．に示す要件をいう。以下同様。）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）落札者の決定の手順及びスケジュール

スケジュール（予定）	内　　容
令和８年 12 月頃	① 特定事業の選定
令和９年　３月頃	② 入札公告
	③ 入札説明書等の交付
	④ 入札説明書等に関する質問受付
	⑤ 入札説明書等に関する質問・回答公表
令和９年　７月頃	⑥ 入札参加表明書等の受付、入札参加資格等要件の確認
令和９年 10 月頃	⑦ 入札提出書類の受付
令和９年 12 月頃	⑧ 落札者の決定及び公表
令和 10 年３月頃	⑨ 選定事業者との事業契約締結

（３）入札の公告

特定事業の選定を行った場合は、本事業を一般競争入札に付することとして公告し、その旨を官報に掲載するとともに、財務省関東財務局ホームページに掲載する。

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趣旨に鑑み、「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）入札説明書に関する質問・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）入札参加者が備えるべき要件等

イ．入札参加者の構成等

（イ）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。

（ロ）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。

（ハ）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。

ロ．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。

（イ）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。

（ロ）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。

（ハ）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。

（ニ）各省各庁から指名停止等を受けていない者（支出負担行為担当官が特に認める者を含む。）であること。

（ホ）財務省関東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者並びに本アドバイザリ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。なお、対象となる者は以下の通りである。

・日本工営都市空間株式会社
・鈴木法律事務所
・ヒトノワ山田会計事務所

（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（（ト）及び２．－（５）－ハ．において同じ）。

（ヘ）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。

（ト）「２．－（６）－イ.」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。

（チ）ＰＦＩ法第９条の欠格事由に該当する者でないこと。

ハ．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、工事監理及び維持管理の各業務に当た

る者は、それぞれ（イ）並びに各業務に応じ（ロ）、（ハ）、（ニ）又は（ホ）の要件を満たすこと。

なお、（ロ）、（ハ）、（ニ）及び（ホ）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若しく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。

（イ）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っては、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。

（ロ）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。

Ａ．令和９・10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」又は「Ｂ」等級に格付けされている者であること。

Ｂ．次の（Ａ）から（Ｃ）に該当する建築物の設計実績が過去10年間（平成29年度以降）においてあること（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、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造であること。

（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５以上かつ延べ面積が1,500㎡以上であること。

（ハ）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、令和９・10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（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者以上の場合は、同業種区分が「建築一式工事」の「Ａ」等級又は「Ｂ」等級に格付けされている者（内１者は「Ａ」等級に格付けされている者）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者以上の場合の内１者は、過去10年間（対象年は上

記２．－（５）－ハ．－(ロ)－Ｂと同様）において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者以上の場合の内１者を除くほかの者については、過去10年間（対象年は上記２．－（５）－ハ．－(ロ)－Ｂと同様）において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、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造であること。
（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７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５以上であること。

（ニ）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．令和９・10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」又は「B」等級に格付けされている者であること。
B．過去10年間（対象年は上記２．－（５）－ハ．－(ロ)－Ｂと同様）において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（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、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造であること。
（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５以上かつ延べ面積が1,500㎡以上であること。

（ホ）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．令和７・８・９年度財務省競争参加資格（全省庁統一資格）において、業種区分が「役務の提供等（建物管理等各種保守管理）」で「A」又は「B」等級に格付けされ、関東・甲信越地域の競争参加資格を有する者であって、責任をもって履行することができる者、又は、当該競争参加資格を有していないものの、入札書の提出期限までに競争参加資格審査を受け、競争参加資格者名簿に登録された者であって、責任をもって履行することができる者であること。
B．過去３年間（令和５年度以降）において、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を１年以上有する者であること。

ニ．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（２．－（５）－ロ．～ハ．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。入札参加資格等要件の詳細については、入札説明書において示す。

（６）審査及び落札者の決定に関する事項

イ．審査委員会

財務省関東財務局に有識者、財務省職員で構成する審査委員会を設置する。審査委員会は、提案内容の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。審査委員は入札説明書において示す。

ロ．審査及び落札者の決定

審査委員会において、事業運営、設計及び建設並びに維持管理能力その他の条件を評価し、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、審査の主な内容は以下のとおりとする。具体的な評価の基準については、入札公告時に公表する。

（イ）入札参加資格等要件

国は、民間事業者から提出された入札参加表明書等により入札参加資格等要件が満たされているか確認する。入札参加資格等要件の確認を受けた者は、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、入札説明書において示す。

（ロ）入札価格

国は、民間事業者から提出された入札提出書類の入札価格が、国の設定する予定価格の制限の範囲内か確認を行う。

（ハ）提案内容

予定価格の制限の範囲内の入札価格を提案した者のみを対象に、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かの基礎審査を行い、次いで事業計画・施設整備計画・維持管理計画・附帯的事業に係る事項について定量的審査を行う。

ハ．落札者の公表

落札者の決定を行った場合には、落札者名を速やかに公表する。

ニ．落札者を決定しない場合

民間事業者の募集、評価及び落札者の決定において、最終的に、入札参加者がない、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判断された場合には、落札者を決定せず、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

イ．事業契約の概要

国は選定事業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る。なお、事業契約書案については、入札公告時に公表する。

ロ．特別目的会社の設立に伴う契約手続

落札者は、本事業を遂行するため、特別目的会社として会社法（平成17年法律第86号）に定める株式会社を設立することとする。国は、落札者と、設計、建設等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、次いで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。

なお、国の事前の書面による承諾とは、選定事業者に対し資金供給を行う金融機関等と締結する直接協定に基づき承諾する場合がある。

（８）入札提出書類の取扱い

イ．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、原則として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参加者に返却しない。ただし、開札をせずに本事業の実施が取りやめとなった場合は、この限りではない。

ロ．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。

ハ．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。

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、実施方針に関する意見・提案の結果を踏まえ、事業契約書等において示す。

（２）選定事業者の責任の履行に関する事項

選定事業者は、事業契約書の定めに従い、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、設計及び建設等工事の履行を確保するため、履行保証保険付保等による設計・建設等工事期間中の履行保証を行うことを想定している。

（３）事業の実施状況の確認

イ．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、入札説明書と併せて示す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確認を行う。

ロ．方法

具体的な方法については事業契約書において定める。

ハ．実施時期及び概要

（イ）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、入札説明書と併せて示す要求水準が達成されているか否かについて確認を行う。

（ロ）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。

（ハ）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

状態が要求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、公務員宿舎の設計又は建設等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。

（ニ）維持管理段階

国は、維持管理段階において、定期又は随時に業務の実施状況を確認し、要求水準が達成されているかモニタリングを行う。

なお、モニタリングに係る費用は、原則として国が負担するが、ＰＦＩ事業者等自らが実施するセルフモニタリングにかかる費用や国が実施するモニタリングに必要な書類の整備等については、ＰＦＩ事業者等の責任及び費用負担により行うこととする。

（ホ）財務の状況に関する報告

選定事業者は、毎事業年度、公認会計士又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。

ニ．対価の減額等

維持管理業務に関するモニタリングの結果、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。具体的な減額等の方法については、事業契約書において定める。

ホ．事後評価

国は、「ＰＦＩ事業における事後評価等マニュアル」に沿って、本事業の事後評価の実施を予定している。選定事業者は、国からの求めに応じて、事後評価のために必要な資料等を提出するなど協力を行うものとする。

なお、国が要求する資料の提出にかかる費用については、選定事業者負担とする。

その他、事後評価に関する詳細等については、入札説明書等において示す。

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

基本的条件は、以下のとおりである。

【敷地Ａ】

事業計画地	東京都北区中十条１－１－１外	
敷地面積	約2,669㎡	
敷地前面道路	西側	特別区道北1259号/幅員12.0m（道路拡幅予定分を含む）
	北側	準公道路（国有地）/幅員3.60m
	北東側	特別区道北1004号/幅員7.69m
	南東側	特別区道北1330号/幅員4.03m
用途地域	第１種住居地域	

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	４時間（５ｍ）・2.5時間（10ｍ）・GL+4.0ｍ
建蔽率	60％
容積率	200％
その他	景観形成重点地区 中央公園周辺地区

【敷地Ｂ】

事業計画地	東京都北区王子本町２－12－１外	
敷地面積	約1,544㎡	
敷地前面道路	西側	特別区道北1259号/幅員12.0ｍ（道路拡幅予定分を含む）
	北側	特別区道北1330号/幅員4.03ｍ
	南側	特別区道北1323号/幅員2.70ｍ
用途地域	第１種住居地域	
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	４時間（５ｍ）・2.5時間（10ｍ）・GL+4.0ｍ	
建蔽率	60％	
容積率	200％	
その他	景観形成重点地区 中央公園周辺地区	

【敷地Ｃ】

事業計画地	東京都北区王子本町２－19－１外	
敷地面積	約3,098㎡	
敷地前面道路	西側	特別区道北1259号/幅員12.0ｍ（道路拡幅予定分を含む）
	北側	特別区道北1323号/幅員2.70ｍ
	南側	特別区道北1139号/幅員6.32ｍ～8.01ｍ
用途地域	第１種住居地域	
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	４時間（５ｍ）・2.5時間（10ｍ）・GL+4.0ｍ	
建蔽率	60％	
容積率	200％	
その他	景観形成重点地区 中央公園周辺地区	

（２）土地に関する事項

イ．特定事業に係る国有財産の無償貸与

国は、ＰＦＩ法第71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

選定事業者に公務員宿舎建設に係る敷地を無償で貸与する（詳細は入札公告時に公表する「国有財産無償貸付契約書(案)」を参照のこと）。

ロ．埋蔵文化財について

本事業計画地は、埋蔵文化財発掘届出書の提出は必要であるが、東京都埋蔵文化センターにて発掘調査済のため試掘調査は不要である。

ハ．土質地盤調査について

本事業計画地において土地利用の履歴等調査を実施したところ、土壌汚染のおそれはないものと考える。

（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、要求水準書に従うものとする。なお、公務員宿舎の配置計画、棟数、各敷地における住戸数の配分及び整備内容については民間事業者提案によるものとし、下表に示す住戸タイプごとの設置戸数その他要求水準書に定める条件を満たす限り、事業計画地を構成する各敷地に公務員宿舎を設置することを求めるものではない。

また、施設の配置、形状、高さ等については、周辺の街並みとの調和と良好な景観形成、及び周辺施設等へ日影、電波障害及び風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意すること。なお、周辺の街並みと調和した高さとは、周辺の最も高い構造物の高さを超えることのないような高さであり、現時点では８階以下を想定している。

住戸タイプ：住戸数	a タイプ（28 ㎡以上 30 ㎡未満・独身用）：196 戸 c タイプ（69 ㎡以上 70 ㎡未満・世帯用）：73 戸 （合計 269 戸）
附　帯　施　設	集会場：（面積は「東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する条例施行規則」（同規則第 11 条）を遵守すること。）

（注）

１．住戸タイプは、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。

３．１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。

４．駐車場は68台分以上（身障者用を含む。）を確保すること。なお、駐車場は平面駐車場とする。

５．駐輪場はaタイプには１戸当たり１台分を、cタイプには１戸当たり２台分を確保

すること。また、バイク置場は住戸数の５％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。

６．設計上の理由により、各住戸タイプの戸数を数戸増加させることは可能。

（４）公務員宿舎の建設時における脱炭素化の取組

「政府がその事務及び事業に関し温室効果ガスの排出の削減等のため実行すべき措置について定める計画」、「建築物における木材の利用の促進に関する基本方針」などを踏まえた取組を行うこととしており、具体的な内容は要求水準書で示す。

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）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。

イ．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い、事業契約を解除することができる。その他詳細については、事業契約書で定める。

ロ．国の事由により本事業の継続が困難になった場合

国又は選定事業者は、事業契約書の定めに従い、事業契約を解除することができる。その他詳細については、事業契約書に定める。

ハ．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並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

特になし。

（2）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、可能な範囲で必要な協力を行う。

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。

なお、国が提供する資料は本事業の提案に関する検討以外の目的で使用してはならない。

（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、落札者を決定しない場合を含め、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１部第１統括国有財産管理官

〒330-9716 埼玉県さいたま市中央区新都心１－１　さいたま新都心合同庁舎１号館

電話番号 048-600-1207（ダイヤルイン）

ホームページURL https://lfb.mof.go.jp/kantou/

添付書類等

別紙１　実施方針に関する質問受付・回答公表について

別紙２　実施方針に関する意見・提案の受付等について

資料１　ＰＦＩ事業計画地

資料２　リスク分担表

資料３　設計及び建設に関する要求水準書（標準）【案】

資料４　維持管理業務に関する要求水準書【案】