公務員宿舎法務省東京拘置所宿舎及び公務員宿舎小菅第２住宅（仮称）整備事業 実施方針 新旧対照表

新	旧
P1 財務省及び法務省（以下「国」という。）は、公務員宿舎法務省東京拘置所宿舎及び公務員宿舎小菅第２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。	P1 財務省及び法務省（以下「国」という。）は、公務員宿舎法務省東京拘置所宿舎及び公務員宿舎小菅第2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」（平成30年10月23日閣議決定。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」（令和6年6月3日改正）等に則り、定めるものである。
P2 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 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	P2 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 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

新	旧
間は契約締結日から令和 23 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。	間は契約締結日から令和20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、詳細は入札公告時の入札説明書及び要求水準書において示す。
P3 ホ. 事業概要 （イ）事業内容 ※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、公務員宿舎小菅第 2 住宅（仮称）の建物の一部（４．－（３）において示すｂタイプ（34 ㎡以上 35 ㎡未満・単身用）程度（１カ所））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。	P3 ホ. 事業概要 （イ）事業内容 ※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、公務員宿舎小菅第 2 住宅（仮称）の建物の一部（４．－（３）において示すｂタイプ（34 ㎡以上 35 ㎡未満・単身用）程度（1 カ所））を管理事務室として無償で提供する。なお、管理事務室は設置戸数に含まない。
（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。	（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。

新	旧
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、東京拘置所及び公務員宿舎法務省東京拘置所宿舎の安全性を維持するため、附帯的事業を提案する場合は、公務員宿舎小菅第2住宅（仮称）及び当該住宅の敷地において行うこと。 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。	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、東京拘置所及び公務員宿舎法務省東京拘置所宿舎の安全性を維持するため、公務員宿舎小菅第2住宅（仮称）及びその敷地において附帯的事業が行われることを想定している。 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の負担とする。
P4 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４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。	P4 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、国が指定する期日までに原状回復 4 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。
P5 C．附帯的事業を宿舎建物（これに関連する宿舎敷地を含む。）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	P5 C．附帯的事業を宿舎建物（これに関連する宿舎敷地を含む。）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

新	旧
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。	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、国が指定する期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。

新	旧
・選定事業者は、内装工事等を自己の負担により実施する。 P6 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。	・選定事業者は、内装工事等を自己の負担により実施する。 P6 （新設）

新	旧
（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、以下により支払う。 【公務員宿舎法務省東京拘置所宿舎】 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13に相当する額を支払い、残りの100分の87に相当する額については、第２回目から第10回目までの９回に分けての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、各回支払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10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10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	（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。 （新設）

新	旧
公表される基準金利とする。 　基準金利は令和14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。 【公務員宿舎小菅第2住宅（仮称）】 　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６回目までの５回に分けての元金均等払いにより支払うものとする。 　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ものとする。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６回支払うものとする。 　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５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。	

新	旧
基準金利は令和18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18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。	
P8 （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　それぞれ以下のとおり ①公務員宿舎法務省東京拘置所宿舎 （Ａ）設計・建設期間　令和10年４月～令和14年９月 （Ｂ）引渡し　令和14年10月 （Ｃ）維持管理期間　令和14年10月～令和23年９月末 ②公務員宿舎小菅第2 住宅（仮称） （Ａ）設計・解体・建設期間　令和10年４月～令和19年２月 （Ｂ）引渡し　令和19年３月 （Ｃ）維持管理期間　令和19年３月～令和23年９月末	P6 （ニ）事業スケジュール　（予定） Ａ．契約の締結時期　令和8年3月 Ｂ．事業期間　それぞれ以下のとおり ①公務員宿舎法務省東京拘置所宿舎 （Ａ）設計・建設期間　令和8年3月～令和10年12月 （Ｂ）引渡し　令和10年12月 （Ｃ）維持管理期間　令和11年1月～令和20年3月末 ②公務員宿舎小菅第2 住宅（仮称） （Ａ）設計・解体・建設期間　令和8年3月～令和13年3月 （Ｂ）引渡し　令和13年3月 （Ｃ）維持管理期間　令和13年5月～令和19年9月末
P10 （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。	P8 （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」（令和5年6月2日改正）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。

新

P11
２．民間事業者の募集及び落札者の決定に関する事項
（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

P12
（５）入札参加者が備えるべき要件等
ロ．入札参加者の参加要件
（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

P13
ハ．入札参加者の資格等要件
（ロ）設計に当たる者は次の要件を満たすこと。

旧

P9
２．民間事業者の募集及び落札者の決定に関する事項
（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７年　７月頃	① 特定事業の選定
令和７年　８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７年 10 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
	⑦ 入札提出書類の受付
令和８年　１月頃	⑧ 落札者の決定及び公表
令和８年　３月頃	⑨ 選定事業者との事業契約締結

P10
（５）入札参加者が備えるべき要件等
ロ．　入札参加者の参加要件
（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日本工営都市空間株式会社並びに日本工営都市空間株式会社が本アドバイザリー業務において提携関係にある鈴木法律事務所及びヒトノワ山田会計事務所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。

P11
ハ．入札参加者の資格等要件
（ロ）設計に当たる者は次の要件を満たすこと。

新	旧
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」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11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	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7・8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。 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27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11 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7・8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、

新	旧
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11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７以上であること。	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11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7以上であること。
P14 （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」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11以上かつ延べ面積が1,500㎡以上であること。	P12 （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7・8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。 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11 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	（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

新	旧
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。	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4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。
P17 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。	P14 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」（令和3年6月18日改正）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。
P17 （３）事業の実施状況の確認 ハ．実施時期及び概要 （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。	P15 （３）事業の実施状況の確認 ハ．実施時期及び概要 （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。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。

新

P18

（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．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、選定事業者の負担とする。

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。

事業計画地	東京都葛飾区小菅１-35-１外	
敷地面積	①公務員宿舎法務省東京拘置所宿舎：約12,000㎡ ②公務員宿舎小菅第2住宅（仮称）　：約18,000㎡	
敷地前面道路	西側	都道308号千住小松川葛西沖線／幅員22.09m
	南側	葛飾区特別区道葛308号／幅員12.0m～13.14m
用途地域	第２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	

旧

P16

（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．事後評価

国は、「ＰＦＩ事業における事後評価等マニュアル」（令和3年4月）に沿って、本事業の事後評価の実施を予定している。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、事業者の負担とする。

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。

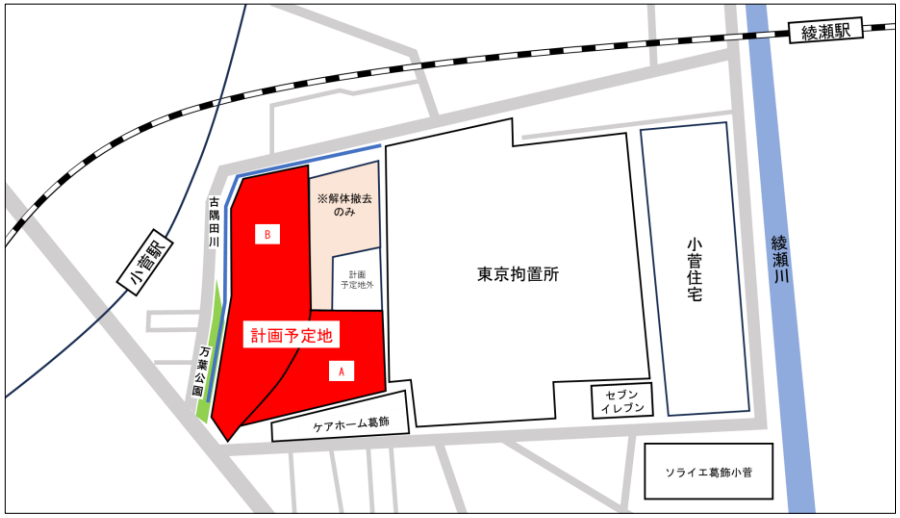
事業計画地	東京都葛飾区小菅1-35-1外	
敷地面積	①公務員宿舎法務省東京拘置所宿舎：約12,000㎡ ②公務員宿舎小菅第2住宅（仮称）　：約18,000㎡	
敷地前面道路	西側	都道308号千住小松川葛西沖線／幅員22.09m
	南側	葛飾区特別区道葛308号／幅員12.0m～13.14m
用途地域	第2種住居地域	
高度地区	第2種高度地区	
防火・準防火	準防火地域	

新		旧	
日影規制	４時間（５ｍ）・2.5時間（10ｍ）・GL+4.0ｍ	日影規制	4h-2.5h/4m
建蔽率	60％	建ぺい率	60％
容積率	200％	容積率	200%
その他	①　本事業計画地は、小菅一丁目地区地区計画（平成18年４月５日葛飾区告示第107号）の計画区域内に所在する。民間事業者は４．（５）及び小菅一丁目地区地区計画を踏まえ、本事業を実施するものとする。 ②　本事業計画地は東京拘置所等の敷地を含めた、「建築基準法第86条の２第１項の規定に基づく認定（令和６年２月８日、認定番号：05第1093号）を受けている区域（申請区域の面積：149,159.92㎡）の一部であり、区域外周の４分の１以上が幅員６メートル以上の道路に接していないため、「建築基準法第86条第１項、同条第２項及び第86条の２第１項の規定に基づく認定基準（11都市建調第33号）」Ⅱ-第２-３-（１）-イ-（３）を適用し、区域の敷地面積の４分の１以上を囲うよう、幅員６メートル以上の周回通路を配置しなければならないことから、東京拘置所敷地を所管する法務省との協議が必要となる。 （建築基準法第86条の２第１項の規定に基づく認定の詳細は入札公告時に参考資料を示す。） ③　本事業計画地は東京拘置所の既存自動車出入口を共有するかたちで都道308号線に接道させる。接道にあたっては安全面を考慮し、東京拘置所正門から交差点までの敷地内で公務員宿舎小菅第2住宅（仮称）敷地側からの周回通路を接続し、都道308号線と合流させるよう、警視庁と協議を行っている。（詳細は入札公告時に参考資料を示す。）	その他	①　本事業計画地は、小菅一丁目地区地区計画（平成18年4月5日葛飾区告示第107号）の計画区域内に所在するところ、４．（５）のとおり、本事業の実施にあたり、葛飾区に対し同地区計画の素案を提出している。 ②　本事業計画地は東京拘置所等の敷地を含めた、「建築基準法第86条の2第1項の規定に基づく認定（令和6年2月8日、認定番号：05第1093号）を受けている区域（申請区域の面積：149,159.92㎡）の一部であり、区域外周の4分の１以上が幅員6メートル以上の道路に接していないため、「建築基準法第86条第1項、同条第2項及び第86条の2第1項の規定に基づく認定基準（11都市建調第33号）」Ⅱ-第2-3-(1)-イ-(3)を適用し、区域の敷地面積の4分の1以上を囲うよう、幅員6メートル以上の周回道路（通路）を配置しなければならないことから、東京拘置所敷地を所管する法務省との協議が必要となる。 （建築基準法第86条の2第1項の規定に基づく認定の詳細は入札公告時に参考資料を示す。） ③　本事業計画地は東京拘置所の既存自動車出入口を共有するかたちで都道308号線に接道させる。接道にあたっては安全面を考慮し、東京拘置所正門から交差点までの敷地内で公務員宿舎小菅第2住宅（仮称）敷地側からの周回通路を接続し、都道308号線と合流させるよう、警視庁と協議を行っている。（詳細は入札公告時に参考資料を示す。）

新	旧
P19 （２）土地に関する事項 ハ．土質地盤調査について 土地利用の履歴調査の結果、土壌汚染の可能性が考えられるため、土壌汚染調査が必要である。計画建物の位置に応じて調査範囲を設定して、調査を行うこと。平成15年及び令和４年の敷地東側土壌汚染調査で一部に土壌汚染（鉛、砒素、ベンゼン等）が発見されている。なお、当該調査に関する資料については、入札公告時において示す。	P17 （２）土地に関する事項 ハ．土質地盤調査について 本事業計画地隣地における土質地盤調査結果及び本事業計画地における土地履歴等調査結果は、入札公告時に参考資料を示す。
P20 （３）公務員宿舎の設置戸数等 ①公務員宿舎法務省東京拘置所宿舎 住戸タイプ：住戸数 ａタイプ（28㎡以上30㎡未満・独身用）：175戸 ｂタイプ（34㎡以上35㎡未満・単身用）： 28戸 ｃタイプ（64㎡以上67㎡未満・世帯用）：160戸 （合計363戸） ②公務員宿舎小菅第2住宅（仮称） 住戸タイプ：住戸数 ａタイプ（28㎡以上30㎡未満・独身用）：323戸 ｃタイプ（69㎡以上70㎡未満・世帯用）：123戸 （合計446戸） （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．公務員宿舎法務省東京拘置所宿舎の駐車場は290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26台以上、自走式立体駐車場264台以上とする。	P18 （３）公務員宿舎の設置戸数等 ①公務員宿舎法務省東京拘置所宿舎 住戸タイプ：住戸数 ｂタイプ（28 ㎡以上30 ㎡未満・独身用）：175戸 ｂタイプ（34 ㎡以上35 ㎡未満・単身用）： 28戸 ｃタイプ（64 ㎡以上67 ㎡未満・世帯用）：160戸 （合計363戸） ②公務員宿舎小菅第2住宅（仮称） 住戸タイプ：住戸数 ｂタイプ（28 ㎡以上30 ㎡未満・独身／単身用）：323戸 ｃタイプ（67 ㎡以上70 ㎡未満・世帯用）：123戸 （合計446戸） （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．駐車場の設置台数については、入札説明書において示す。なお、駐車場は平面駐車場若しくは自走式立体駐車場とする。

新	旧
公務員宿舎小菅第2住宅（仮称）の駐車場は109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。駐車場の設置台数については、入札説明書において示す。なお、駐車場は平面駐車場とする。 ５．駐輪場はa・b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。	５．駐輪場はb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。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。
P21 （５）小菅一丁目地区地区計画について 小菅一丁目地区地区計画の計画区域は、一般住宅地地区、まちづくり用地地区及び東京拘置所地区に区分されている。東京拘置所地区については、令和８年２月20日に地区計画が決定されているため、民間事業者は当該地区計画の内容を踏まえて提案を行うものとする。 近隣住民等から得た意見については資料３を、令和８年２月20日に決定された小菅一丁目地区地区計画については、葛飾区ホームページを参照すること。 また、選定事業者については、資料３のとおり地域住民の意見を確認し、丁寧に説明する機会を設けること。 葛飾区ホームページ（小菅一丁目地区地区計画） URL： https://www.city.katsushika.lg.jp/planning/1030239/1030241/1003671.html	P19 （５）小菅一丁目地区地区計画について 小菅一丁目地区地区計画の計画区域は一般住宅地地区、まちづくり用地地区及び東京拘置所地区に区分されているが、事業計画地が所在する東京拘置所地区には都市計画法第12条の5第2項第1号の地区整備計画が定められていない。 このため、葛飾区と協議の上、本事業の発注者であって東京拘置所地区の土地及び建物の所有者である国が主体となり、事業計画地の近隣住民及び小菅一丁目地区地区計画区域内の土地又は建物の所有者（以下、「近隣住民等」という。）より本事業に対する意見を求め、当該意見を踏まえて小菅一丁目地区地区計画の素案を作成し、葛飾区に提出することとしたもの。 近隣住民等から得た意見は資料３のとおりであり、令和７年3月31日、資料４のとおり、小菅一丁目地区地区計画の素案を葛飾区に提出している。
P21 （６）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。	P19 （６）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」（令和3年10月22日閣議決定）、「建築物における木材の利用の促進に関する基本方針」（令和3年10月1日木材利用促進本部決定）などを踏まえた取組を行うこととしており、具体的な内

新	旧
	容は要求水準書で示す。
P22 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。	P20 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。
P23 （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 資料４　設計及び建設に関する要求水準書（標準）【案】 資料５　維持管理業務に関する要求水準書【案】	P20 （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 ホームページURL https://lfb.mof.go.jp/kantou/ 添付書類等 資料４　小菅一丁目地区地区計画の素案（新設）

新	旧
【資料１】 計画予定地Ａの表示範囲見直し 資料１『ＰＦＩ事業計画地』 所在：東京都葛飾区小菅1-35-1外  ※　⑴ まず、計画予定地Ａに①公務員宿舎法務省東京拘置所宿舎を建設。 ⑵ 次いで、既存宿舎を解体したのち、計画予定地Ｂに②公務員宿舎小菅第２住宅（仮称）（附帯施設含む）を建設。 なお、計画予定地Ａ及びＢの敷地を区分する方法は要求水準書で示す。	【資料１】 資料１『ＰＦＩ事業計画地』 所在：東京都葛飾区小菅1-35-1外  ※　⑴ まず、計画予定地Ａに①公務員宿舎法務省東京拘置所宿舎を建設。 ⑵ 次いで、既存宿舎を解体したのち、計画予定地Ｂに②公務員宿舎小菅第２住宅（仮称）（附帯施設含む）を建設。 なお、計画予定地Ａ及びＢの敷地を区分する方法は要求水準書で示す。

新

【資料２】

リスク分担表

	リスクの種類		概要	PFI 方式	
				国	PFI 事業者
共通段階	募集要項		記載内容の変更等	●	
	契約締結		事業者の事由による契約締結遅延等		●
	制度関連	政治・行政	国の政策変更による事業の変更・中断・中止等	●	
		許認可取得遅延	国の事由による許認可等取得遅延	●	
			上記以外の事由による許認可等取得遅延		●
		法制度等の新設・変更	施設の所有に関わる法制度等の新設・変更等	●	
			業務を行う上での資格要件等に関わる法制度等の新設・変更等		●
		税制度の新設・変更	事業者の利益にかかわる税制度等の新設・変更等		●
			上記以外の税制度等の新設・変更等	●	
	社会	第三者賠償	事業者の事由による第三者賠償等		●
			上記以外の事由による第三者賠償等	●	
		住民対応	本事業に対する（国の要求に起因する）反対運動等	●	

旧

【資料２】

リスク分担表

	リスクの種類		概要	PFI 方式	
				国	PFI 事業者
共通段階	募集要項		記載内容の変更等	●	
	契約締結		事業者の事由による契約締結遅延等		●
	制度関連	政治・行政	国の政策変更による事業の変更・中断・中止等	●	
		許認可取得遅延	国の事由による許認可等取得遅延	●	
			上記以外の事由による許認可等取得遅延		●
		法制度等の新設・変更	施設の所有に関わる法制度等の新設・変更等	●	
			業務を行う上での資格要件等に関わる法制度等の新設・変更等		●
		税制度の新設・変更	事業者の利益にかかわる税制度等の新設・変更等		●
			上記以外の税制度等の新設・変更等	●	
	社会	第三者賠償	事業者の事由による第三者賠償等		●
			上記以外の事由による第三者賠償等	●	
		住民対応	本事業に対する（国の要求に起因する）反対運動等	●	

新					旧				
[redacted]			事業者の提案内容・業務に対する苦情等		●	[redacted]		事業者の提案内容・業務に対する苦情等		●
	環境問題		国の要求に起因する環境問題	●			環境問題	国の要求に起因する環境問題	●	
			事業者の提案内容・業務に起因する環境問題		●			事業者の提案内容・業務に起因する環境問題		●
	発注者責任		事業者（従来方式では国）が発注する契約の管理・内容変更等		●		発注者責任	事業者（従来方式では国）が発注する契約の管理・内容変更等		●
	地盤調査及び土地履歴等調査結果に伴う計画変更		開示資料から合理的に予見可能なもの		●		地盤調査及び土地履歴等調査結果に伴う計画変更	調査結果に伴う計画変更	●	
			開示資料から合理的に予見困難なもの	●						
	不可抗力		施設引渡し前の不可抗力	●	●		不可抗力	施設引渡し前の不可抗力	●	●
			施設引渡し後の不可抗力	●	●			施設引渡し後の不可抗力	●	●
	事業の中断等		国の事由による事業の中断等	●			事業の中断等	国の事由による事業の中断等	●	
			事業者の事由による事業の中断等		●			事業者の事由による事業の中断等		●
	金利		第１回基準金利設定時点（令和 14 年７月１日）までの金利変動	●			金利	金利の変動		●
			第１回基準金利設定時点（令和 14 年７月１日）から第２回基準金利設定時点（引渡し日の２日前）までの金利変動	●	▲※					
			第２回基準金利設定時点（引渡し日の２日前）以降の金利変動		●					

▲※金利変動に伴う一時的な資金負担に係る費用については、選定事業者の負担とする。