

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 1 項の規定により、公務員宿舎八王寺住宅（仮称）整備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、別冊のとおり公表します。

令和 8 年 5 月 12 日

九州財務局長 三原 健

公務員宿舎八王寺住宅（仮称）整備事業実施方針  
（変更版）

令和8年5月12日  
財務省九州財務局

|                                        |      |
|----------------------------------------|------|
| 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                   | (8)  |
| 2. 民間事業者の募集及び落札者の決定に関する事項              | 8    |
| (1) 落札者の決定に係る基本的な考え方                   | (8)  |
| (2) 落札者決定の手順及びスケジュール                   | (9)  |
| (3) 入札の公告                              | (9)  |
| (4) 入札説明書に関する質問・回答                     | (9)  |
| (5) 入札参加者が備えるべき要件等                     | (9)  |
| (6) 審査及び落札者の決定に関する事項                   | (13) |
| (7) 契約に関する基本的な考え方                      | (14) |
| (8) 入札提出書類の取扱い                         | (15) |
| 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 | 16   |
| (1) リスク分担の考え方                          | (16) |
| (2) 選定事業者の責任の履行に関する事項                  | (16) |
| (3) 事業の実施状況の確認                         | (16) |
| 4. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項             | 18   |
| (1) 立地に関する事項                           | (18) |
| (2) 土地に関する事項                           | (19) |
| (3) 公務員宿舎の設置戸数等                        | (19) |
| (4) 公務員宿舎の建設時における脱炭素化の取組               | (20) |
| 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 | 20   |
| (1) 係争事由に係る基本的な考え方                     | (20) |
| (2) 管轄裁判所の指定                           | (20) |
| 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          | 20   |
| (1) 本事業の継続に関する基本的な考え方                  | (20) |
| (2) 本事業の継続が困難になった場合の措置                 | (20) |
| (3) 金融機関等と国との協議                        | (21) |
| 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     | 21   |
| (1) 法制上及び税制上の措置に関する事項                  | (21) |
| (2) 財政上及び金融上の支援に関する事項                  | (21) |
| (3) その他の支援に関する事項                       | (21) |
| 8. その他特定事業の実施に関し必要な事項                  | 21   |
| (1) 情報公開及び情報提供                         | (21) |
| (2) 入札に伴う費用負担                          | (21) |
| (3) 問い合わせ先                             | (21) |

財務省（以下「国」という。）は、公務員宿舎八王寺住宅（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。

この事業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事業を実施する民間事業者（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

#### ア. 事業名称

公務員宿舎八王寺住宅（仮称）整備事業

#### イ. 事業に供される公共施設等の種類等

##### （ア）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

##### （イ）公共施設等の所在等

A. 事業計画地 熊本県熊本市中央区八王寺町 5 番 1 外

B. 敷地面積 11,157.17 m<sup>2</sup>

（「資料 1 ＰＦＩ事業計画地」参照）

#### ウ. 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 財務省九州財務局長 三原 健）

#### エ. 事業目的

本事業は、熊本市内に所在する老朽化した公務員宿舎について、国有財産の効率的な使用の観点から集約化のうえ建替整備するものである。

この事業を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。

## オ. 事業概要

### (ア) 事業内容

本事業は、P F I 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（B T O（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へ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 19 年 3 月末までの期間とする。

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。

#### ○ 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（駐車場等）に係る設計及び建設（事前調査含む）
- ・ 既設建物及びこれに附帯する工作物の解体撤去及び発生材の処分（事前調査及び設計含む）
- ・ 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
- ・ 長期修繕計画書の作成
- ・ 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、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・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
- ・ 宅配ボックスを設置する場合は、当該施設の保守点検

A. 共用施設（植栽、上下水道（水道法施行規則第 55 条及び第 56 条による清掃、検査を除く。）等）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。

- B. 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、宿舍建物の一部（４．  
ー（３）において示すbタイプの専用面積程度（１ヶ所））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。

また、当該管理事務室に係る経費（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。

- C. 維持管理についての詳細は、入札公告時に公表する維持管理業務に関する要求水準書  
において示す。

#### （イ）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舍との合築（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舍敷地の一部の貸付、同条第 6 項の規定に基づ  
く宿舍建物（これに関連する宿舍敷地を含む。）の一部の使用若しくは収益の許可（以下「使用許  
可」という。）又は同条第 6 項の規定に基づく宿舍敷地の使用許可により行うことができる。

なお、「（ア）事業内容」の A. に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舍入居者で作る自治会等で協議し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民間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、提案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、附帯的事業に係る設計、建設（撤去を含む。）、維持管理及び運営に係る費用は選定事業者  
の負担とし、収益は選定事業者に帰属する。

##### A. 附帯的事業を公務員宿舍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、P F I 法第 69 条第 2 項の規定に基づき宿舍敷地の貸  
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（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舍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舍敷地の貸付を行う。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条第2項に基づく事業用借地として貸付（貸付期間は10年以上30年未満とし、貸付終了の日を附帯的事業の終了日とする。）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．附帯的事業を宿舍建物（これに関連する宿舍敷地を含む。）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（詳細は入札公告時に公表する「国有財産使用許可申請書（案）」及び「国有財産使用許可書（案）」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、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。
  - ・ 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。（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、その必要の程度に応じて国が定める。）
  - ・ 使用許可は必要に応じて、原則として一度に限り更新することができる、
  - ・ 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、国の指定する期日までに原状回復の上明け渡す。
- 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。）

- ・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、選定事業者において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。
  - ・国は、選定事業者に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。（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、その必要の程度に応じて国が定める。）
  - ・使用許可は必要に応じて、原則として一度に限り更新することができる、
  - ・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、国の指定する期日までに原状回復の上明け渡す。
- 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。）

（ウ）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。

#### (エ) 事業スケジュール（予定）

- A. 契約の締結時期                      令和 9 年 12 月
- B. 事業期間
  - (A) 設計・既設建物等解体・公務員宿舍建設期間    令和 10 年 1 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 3 月～令和 19 年 3 月末

#### カ. 事業に必要と想定される根拠法令等

事業者は、P F I 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と照らし合わせて参考とすること。

また、本事業の実施に当たり、遵守すべき法規制及び適用される基準等については、要求水準書を参照すること。

なお、要求水準書については入札公告時に示す。

#### キ. 実施方針に関する質問受付、回答公表

令和 8 年 5 月 12 日（火）から 5 月 25 日（月）までの間、財務省九州財務局管財部第三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、6 月 12 日（金）〔予定〕までに財務省九州財務局ホームページにおいて公表する。

#### ク. 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 5 月 12 日（火）から 5 月 25 日（月）までの間、財務省九州財務局管財部第三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。

#### ケ. 実施方針の変更

実施方針公表後、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、財務省九州財務局ホームページにおいて速やかに公表し、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

### ア．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。

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。

### イ．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、令和８年８月〔予定〕に財務省九州財務局ホームページにおいて公表する。

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、選定事業者により効率的・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、建設及び維持管理能力、地域への貢献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）－ア．～ウ．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8月     | 特定事業の選定                                                  |
| 令和9年1月～    | 入札公告<br>入札説明書等の交付<br>入札説明書等に関する質問受付<br>入札説明書等に関する質問・回答公表 |
| 令和9年5月     | 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6月     | 入札提出書類の受付                                                |
| 令和9年9月     | 落札者の決定及び公表<br>落札者と基本協定の締結                                |
| 令和9年12月    | 選定事業者との事業契約締結及び公表                                        |

## (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するとともに、その旨を官報に掲載する。

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

### ア. 入札参加者の構成等

(ア) 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。

(イ) 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。

(ウ) 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ない。

## イ. 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。

(ア) 財務省九州財務局支出負担行為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九州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。

(イ) 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。

(ウ) 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。

(エ) 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。

(オ) 財務省九州財務局が本事業について、アドバイザー業務を委託している株式会社URリンケージ及び株式会社URリンケージが本アドバイザー業務において提携関係にあるTMI総合法律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。

(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（(キ)及び2.－(5)－ウ.において同じ）。

(カ) 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。

(キ)「2.－(6)－ア.」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。

(ク) PFI法第9条の欠格事由に該当する者でないこと。

## ウ. 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（ア）並びに各業務に応じ（イ）、（ウ）、（エ）又は（オ）の要件を満たすこと。

なお、（イ）、（ウ）、（エ）及び（オ）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ができない。

（ア）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認定を受けている者であること。

（イ）設計に当たる者は次の要件を満たすこと。

A. 入札参加表明書提出期限までに令和 9・10 年度財務省南九州地区競争参加資格審査における等級の決定を受けていること。

B. 1 者の場合は、令和 7・8 年度又は令和 9・10 年度財務省南九州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。複数の場合は、同業種区分が「建築士事務所」の「A」又は「B」等級に格付けされている者（内 1 者は「建築士事務所」の「A」等級に格付けされていること。）であること。

C. 1 者の場合の当該者並びに複数の場合の内 1 者（「建築士事務所」の「A」等級に格付けされている者に限る。）は、過去 10 年間（平成 28 年度以降）に、次の（A）から（C）及び（D）に該当する建築物の新築又は増築の設計実績があること。なお、増築の場合は、（A）から（C）及び（D）の要件への適合は増築部分により判断するものとする。（（A）から（C）の要件は 1 棟の建物で満たす必要がある。（D）の要件は（A）から（C）の要件を満たす建物と同一であるか否かを問わない。）

複数の場合の内 1 者を除くほかの者については、過去 10 年間（平成 28 年度以降）に、次の（A）及び（C）に該当する建築物の新築又は増築の設計実績があること。なお、増築の場合は、（A）及び（C）の要件への適合は増築部分により判断するものとする。（1 棟の建物で（A）及び（C）の要件を満たす必要がある。）

（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 5 以上かつ延べ面積が 1,500 m<sup>2</sup>以上であること。

(D) (A) の構造に該当し、地階を除く階数が 11 以上かつ延べ面積が 1,500 m<sup>2</sup>以上であること  
(用途は問わない。)

(ウ) 建設に当たる者は 1 者又は複数とし、次の要件を満たすこと。

- A. 入札参加表明書提出期限までに令和 9・10 年度財務省南九州地区競争参加資格審査における等級の決定を受けていること。
- B. 1 者の場合は、令和 7・8 年度又は令和 9・10 年度財務省南九州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ること。複数の場合は、同業種区分が「建築一式工事」の「A」又は「B」等級もしくは「電気工事」、「管工事」の「A」等級に格付けされている者(内 1 者は「建築一式工事」の「A」等級に格付けされていること。)であること。
- C. 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 年以上である者であること。
- D. 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。
- E. 1 者の場合の当該者並びに複数の場合の内 1 者(「建築一式工事」の「A」等級に格付けされている者に限る。)は、過去 10 年間(平成 28 年度以降)に、その全部の引渡しを行った建築物で、次の(A)から(C)及び(D)に該当する建築物の新築又は増築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。なお、増築の場合は、(A)から(C)及び(D)の要件への適合は増築部分により判断するものとする。((A)から(C)の要件は 1 棟の建物で満たす必要がある。(D)の要件は(A)から(C)の要件を満たす建物と同一であるか否かを問わない。)

複数の場合の内 1 者を除くほかの者については、過去 10 年間(平成 28 年度以降)に、その全部の引渡しを行った建築物で、次の(A)及び(C)に該当する建築物の新築又は増築について、担当する工事の元請け又は一次下請けとして施工した実績を有すること。なお、増築の場合は、(A)及び(C)の要件への適合は増築部分により判断するものとする。(1 棟の建物で(A)及び(C)の要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(一)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 m<sup>2</sup>以上であること。
- (D) (A) の構造に該当し、地階を除く階数が 11 以上かつ延べ面積が 1,500 m<sup>2</sup>以上であること  
(用途は問わない。)

(エ) 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. 入札参加表明書提出期限までに令和 9・10 年度財務省南九州地区競争参加資格審査における

等級の決定を受けていること。

B. 令和 7・8 年度又は令和 9・10 年度財務省南九州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。

C. 過去 10 年間（平成 28 年度以降）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新築又は増築の工事監理実績があること。なお、増築の場合は、（A）から（C）の要件への適合は増築部分により判断するものとする。（1 棟の建物で（A）から（C）の要件を満たす必要がある。）

（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 5 以上かつ延べ面積が 1,500 ㎡以上であること。

（オ）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「九州」、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。

B. 過去 10 年間（平成 28 年度以降）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を 1 年以上有する者であること。

## エ. 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. ー（5）イ. ～ウ. 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

### ア. 審査委員会

財務省九州財務局に有識者及び当局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。なお、審査委員は入札説明書において示す。

### イ. 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。

#### **(ア) 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。

#### **(イ) 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範囲内か確認を行う。

#### **(ウ) 提案内容**

予定価格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・附帯的事業等に係る事項について定量的審査を行う。

### **ウ. 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。

### **エ. 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**

### **ア. 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り、契約期間は令和 19 年 3 月末までとなる。なお、事業契約書案については、入札公告時に公表する。

### **イ. 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。

また、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**

### **ア. 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。

### **イ. 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。

### **ウ. 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、リスクを最もよ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

##### ア. 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業務要求水準や提案内容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。

##### イ. 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。

##### ウ. 実施時期及び概要

###### (ア) 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業務要求水準や提案内容が達成されているか否かについて確認を行う。

###### (イ) 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。

###### (ウ) 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業務要求水準や提案内容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。

#### **(エ) 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、要求水準や提案内容が達成されているかモニタリングする。

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、P F I 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、P F I 事業者等の責任及び費用負担により行うこととする。

#### **(オ) 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。

### **エ. 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、入札説明書と併せて示す業務要求水準や提案内容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。

### **オ. 事後評価**

国は、「P F I 事業における事後評価等マニュアル」(内閣府民間資金等活用事業推進室)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  | 熊本県熊本市中央区八王寺町 5 番 1 外                                                                                                                                                                                        |
| 敷地面積   | 11,157.17 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                     |
| 敷地前面道路 | 南 側 萩原町出水 2 丁目第 1 号線（市道） 幅員約 6 ～ 7 m<br>東 側 九品寺 6 丁目画図町下無田第 1 号線（市道） 幅員約 4 m<br>西 側 八王寺町九品寺 6 丁目第 1 号線（市道） 幅員約 2 m                                                                                           |
| 用途地域   | 準工業地域                                                                                                                                                                                                        |
| 高度地区   | 指定なし                                                                                                                                                                                                         |
| 防火・準防火 | 指定なし（建築基準法第 22 条指定区域）                                                                                                                                                                                        |
| 日影規制   | 規制なし（ただし、本地北東側に第二種住居地域あり）                                                                                                                                                                                    |
| 建ぺい率   | 60%                                                                                                                                                                                                          |
| 容積率    | 200%                                                                                                                                                                                                         |
| その他    | 特別用途地区：大規模集客施設制限地区<br>その他の地域地区（風致地区等）：指定なし<br>盛土規制法規制区域：宅地造成等工事規制区域<br>地区計画：指定なし<br>都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画：都市機能誘導区域内<br>屋外広告物許可地域：第 3 種禁止地域（過半）、第三種許可地域（一部）<br>敷地内使用許可（携帯電話基地局）1.7 m <sup>2</sup> 、（電話柱の支線）2 条 |

## (2) 土地に関する事項

### ア. 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）。

### イ. 土地に関する調査結果について

本事業計画地における敷地調査結果、地盤調査結果及び地下埋設物試掘調査結果は、入札公告時に公表する。

### ウ. 既設建物に関する調査結果について

本事業計画地内にある解体予定建物にかかる石綿含有事前調査及び石綿含有分析調査は、入札公告時に公表する。

## (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、入札説明書と併せて示す業務要求水準書に従うものとするが、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慮すること。

なお、建物は、周辺施設等へ配慮し、13階以下を想定している。

|           |                       |        |
|-----------|-----------------------|--------|
| 住戸タイプ：住戸数 | aタイプ（29㎡以上 30㎡未満・独身用） | ： 65戸  |
|           | bタイプ（35㎡以上 36㎡未満・単身用） | ： 153戸 |
|           | cタイプ（69㎡以上 70㎡未満・世帯用） | ： 32戸  |
|           | （合計 250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. 管理事務室を設ける場合は、上記設置戸数とは別に設けること。
3. 1以上の居室における冬至の真太陽時（8:00～16:00）による日照時間は、原則として4時間以上とする。
4. 駐車場は196台分以上を確保すること。なお、駐車場は原則平面駐車場とする（機械式は不可）。
5. 駐輪場・バイク置場の設置台数については、要求水準書において示す。
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」(令和7年2月18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、熊本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。

##### **ア. 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。

##### **イ. 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、事業契約を解約することができる。

その他詳細については、事業契約書で定める。

##### **ウ. 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**

特になし。

### **(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、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、財務省九州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) 問い合わせ先**

財務省九州財務局管財部第三統括国有財産管理官

〒860-8585 熊本県熊本市西区春日2丁目10番1号 熊本地方合同庁舎A棟7階

電話 096 - 353 - 6351 (内線 3162)

[hachioji-pfi@ks.lfb-mof.go.jp](mailto:hachioji-pfi@ks.lfb-mof.go.jp)

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(現況写真含む)

資料2 リスク分担表