

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、公務員宿舎亀岡住宅(第 2 期)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 20 年 4 月 1 日

東北財務局長 神川信造

公務員宿舍亀岡住宅(第2期)整備事業実施方針

平成20年4月1日

財務省東北財務局

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	9
2 . 民間事業者の募集及び落札者の決定に関する事項	10
(1) 落札者の決定に関する基本的な考え方	10
(2) 落札者の決定の手順及びスケジュール	10
(3) 入札の公告	11
(4) 入札説明書に関する質問・回答	11
(5) 入札参加者が備えるべき要件等	11
(6) 審査及び落札者の決定に関する事項	14
(7) 契約に関する基本的な考え方	15
(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	17
(1) 立地に関する事項	17
(2) 土地に関する事項	18
(3) 公務員宿舍の設置戸数等	18
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 .	19
(1) 係争事由に関する基本的な考え方	19
(2) 管轄裁判所の指定	19
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	19
(1) 本事業の継続に関する基本的な考え方	19
(2) 本事業の継続が困難になった場合の措置	19
(3) 金融機関等と国との協議	19
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	20
(1) 法制上及び税制上の措置に関する事項	20
(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項	20
(3) その他の支援に関する事項	20
8 . その他特定事業の実施に関し必要な事項	20
(1) 情報公開及び情報提供	20
(2) 入札に伴う費用負担	20
(3) 問合せ先	20

財務省（以下「国」という。）は、公務員宿舎亀岡住宅(第2期)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12年総理府告示第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

イ. 事業名称

公務員宿舎亀岡住宅(第2期)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

公務員宿舎亀岡住宅(第2期)

A. 立地場所 宮城県仙台市青葉区川内亀岡町67番1

(「資料1 PFI事業計画地」参照)

B. 敷地面積 6,655.72 m²

ハ. 公共施設等の管理者等の名称

財務大臣 額賀 福志郎

(財務大臣から本事業について事務の委任を受けた者 財務省東北財務局長 神川信造)

二. 事業目的

国有財産の有効活用の観点から、仙台市内に散在している老朽化し、建替えが必要な低・中層の公務員宿舎を、今回の整備の対象となる公務員宿舎亀岡住宅(第2期)の事業計画地に集約・立体化の上、早急に建替えを行う必要がある。その際、この建替事業を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関す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 30 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）に関する設計及び建設
- ・ 埋蔵文化財にかかる仙台市との事前協議等（遺構部分に計画が及ぶ場合は、事業者負担による本発掘調査を含む。）
- ・ 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

1．本事業計画地を横断する埋設水路（資料 3 参照）については、水路の機能を保持すること。

現状の埋設水路については、国が仙台市に対して移設工事を依頼することを予定しており、その工事費用は負担金として国が支払うこととしている。

この、水路の移設に伴う負担金（180,000,000円）は今回事業費に見込むこととし、仙台市に支払うこと（詳細は入札説明書において示す。）

また、水路については仙台市建設局下水道管路部と協議すること。

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関する維持管理（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、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
 - ・ 消防用設備等保守点検
 - ・ 給水設備清掃等
 - ・ 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
- 2．共用施設（植栽、上下水道）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。
- 3．国は、必要がある場合は、本事業期間中に限り、選定事業者、宿舎建物の一部（4．-(3)において示すcタイプの面積以下）を管理事務室として無償で提供する。

なお、当該管理事務室に関する経費（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）は選定事業者の負担とする。

(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又は同条第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。）により行うことができる。

なお、「(イ) 事業内容」の2.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舍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、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、PFI法第11条の2第2項の規定に基づき宿舍敷地の貸付けを行う（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。）

【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（昭和23年法律第73号）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。次項から第5項まで及び次条第1項から第4項までにおいて同じ。）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（以下この条において「特定建物」という。）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特定建物のうち選定事業に係る公共施設等の部分以外の部分（以下この条において「特定民間施設」という。）を選定事業の終了（当該選定事業を行うため締結した契約の解除による終了を含む。以下この条及び次条において同じ。）の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（当該選定事業を行うため締結した契約の解除による終了の場合にあっては、当該特定民間施設であった施設に係る公共施設等の管理者等が当該公共施設等の管理に関し適当と認める者に限る。第8項において同じ。）に貸し付けることができる。

- 4 前3項に定めるもののほか、国は、第2項の規定により行政財産である土地の貸付けを受けた選定事業者が特定民間施設を譲渡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、当該特定民間施設を譲り受けようとする者（当該公共施設等の管理者等が当該公共施設等の管理に関し適当と認める者に限る）に貸し付けることができる。
- 5 前項の規定は、第3項又は前項（この項において準用する場合を含む。）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当該特定民間施設（特定民間施設であった施設を含む。）を譲渡しようとする場合について準用する。この場合において、前項中「当該公共施設等の管理者等」とあるのは「当該特定民間施設に係る公共施設等の管理者等（特定民間施設であった施設を譲渡しようとする場合にあっては、当該特定民間施設であった施設に係る公共施設等の管理者等）」と読み替えるものとする。
- 6～10（略）
- 11 前各項の規定による貸付けについては、民法（明治29年法律第89号）第604条並びに借地借家法（平成3年法律第90号）第3条及び第4条の規定は、適用しない。
- 12 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5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6項から第10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、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、又は私権を設定することができない。

2～4（略）

5 前項の規定に違反する行為は、無効とする。

6～8（略）

（貸付期間）

第21条 普通財産の貸付けは、次の各号に掲げる場合に依り、当該各号に定める期間とする。

- 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 60年以内
 - 二 建物の所有を目的として土地及び土地の定着物を貸し付ける場合において、借地借家法第22条の規定に基づく借地権の存続期間を設定するとき 50年以上
 - 三 前二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 30年以内
 - 四 建物その他の物件を貸し付ける場合 10年以内
- 2 前項の期間は、同項第2号に掲げる場合を除き、更新することができる。この場合においては、更新の日から同項各号に規定する期間とする。

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】

- ・ 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程度の範囲内であり、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（詳細は後日公表する「国有財産有償貸付合意書（案）」を参照のこと）。

【参考条文】

国有財産法

- 第 18 条 行政財産は、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、又は私権を設定することができない。
- 2 前項の規定にかかわらず、行政財産は、次に掲げる場合には、その用途又は目的を妨げない限度において、貸し付け、又は私権を設定することができる。
- 一 国以外の者が行政財産である土地の上に政令で定める堅固な建物その他の土地に定着する工作物であつて当該行政財産である土地の供用の目的を効果的に達成することに資すると認められるものを所有し、又は所有しようとする場合（国と一棟の建物を区分して所有する場合を除く。）において、その者（当該行政財産を所管する各省各庁の長が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付けるとき。

【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。）
- ・ 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。
- ・ 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、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、又は私権を設定することができない。

2～5 （略）

6 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。

7 （略）

8 第 6 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（平成 3 年法律第 90 号）の規定は適用しない。

【国有財産法第 18 条第 6 項に基づく行政財産の使用許可】

- ・ 周辺状況を勘察し、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。
- ・ 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 1 年以内とする。ただし、本事業の事業期間中は毎年度更新を行う）。
- ・ 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舍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。

(八) 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の対価と維持管理業務の対価から成る。当該設計及び建設の対価について、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、維持管理業務の対価について、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。

(二) 事業スケジュール（予定）

A. 契約の締結時期	平成 21 年 1 月
B. 事業期間	
(A) 設計・建設期間	平成 21 年 1 月 ~ 平成 23 年 2 月
(B) 引渡し	平成 23 年 2 月
(C) 維持管理期間	平成 23 年 2 月 ~ 平成 30 年 3 月末

へ. 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。

- (イ) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- (ロ) 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- (ハ) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- (ニ) 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）
- (ホ) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）
- (ヘ) 財政法（昭和 22 年法律第 34 号）
- (ト) 会計法（昭和 22 年法律第 35 号）
- (チ) 国有財産法（昭和 23 年法律第 73 号）
- (リ) 国家公務員宿舎法（昭和 24 年法律第 117 号）
- (ヌ) その他関連法令、条例等

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。

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 20 年 4 月 11 日（金）10:00～
開催場所	宮城県仙台市青葉区本町 3 丁目 3 番 1 号 仙台合同庁舎 8 階 講堂

当日連絡先 宮城県仙台市青葉区本町3丁目3番1号 仙台合同庁舎
財務省東北財務局管財部宿舍総括課

電話番号 022 - 263 - 1111 (内線) 3163

なお、参加者の人数制限は特に設けないが、参加希望者は東北財務局ホームページ掲載の当該実施方針を持参のこと。

チ．実施方針に関する質問受付、回答公表

平成20年4月4日(金)から4月18日(金)までの間、財務省東北財務局管財部宿舍総括課において、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、平成20年5月22日(木)に財務省東北財務局ホームページ及び掲示板(仙台合同庁舎)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、平成20年4月4日(金)から5月12日(月)までの間、財務省東北財務局管財部宿舍総括課において、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、財務省東北財務局ホームページ及び掲示板(仙台合同庁舎)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」(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、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の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。

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、平成 20 年 5 月 28 日（水）（予定）に財務省東北財務局ホームページ及び掲示板（仙台合同庁舎）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）落札者の決定に関する基本的な考え方

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必要があることから、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
平成 20 年 5 月 28 日（水） 平成 20 年 6 月	特定事業の選定 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、入札参加資格等要件の確認
平成 20 年 10 月 平成 20 年 11 月 平成 21 年 1 月	入札提出書類の受付 落札者の決定及び公表 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対象であり、「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) 次の事項に該当することにより、契約の相手方として不相当であると認められる者でないこと。

A. 財務省東北財務局の所属担当官と締結した契約に違反すること。

B. 同担当官が行った入札の落札者となりながら、正当な理由がなく契約を締結しなかったこと。

C. 同担当官が行った入札に際して不正又は不誠実な行為をしたこと。

D. 経営の状況又は信用度が極端に悪化し、適正な契約の履行が確保されないと認められること。

(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) 財務省(地方支分部局を含む。)又は財務省東北財務局管内を管轄とする官庁から指名停止、一般競争参加資格停止を受けている期間中に該当しない者であること。

(ホ) 財務省東北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受託する者並びに当該受託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。

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)又は(ニ)の要件を満たすこと。維持管理の業務に当たる者は、(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。

(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．平成 19・20 年度財務省東北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．平成 10 年度以降に、次の（A）から（C）に該当する建築物の設計実績があること。
 - （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（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。

（八）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、平成 19・20 年度財務省東北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 者又は 3 者の場合は、同業種区分が「建築一式工事」の「A」又は「B」等級に格付けされている者（「B」等級に格付けされている者は 1 者までに限る。）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 者又は 3 者の場合の内 1 者は、平成 10 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建築一式工事を元請けとして施工した実績を有すること。

2 者又 3 者の場合の内 1 者を除くほかの者については、平成 10 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（D）に該当する建築物の建築一式工事を元請けとして施工した実績を有すること。

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（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。
- （D）地階を除く階数が 7 以上であること。

（二）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．平成 19・20 年度財務省東北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．平成 10 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（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。

(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．平成19・20・21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「東北」、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．平成10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があること。

二．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

財務省東北財務局に有識者・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。

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範囲内か確認を行う。

(ハ) 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・附随的業務に関する事項について定量的審査を行う。

八．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。

二．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、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

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。事業契約は、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29年度末までとなる。

なお、事業契約書案については、入札公告時に公表する。

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商法（明治32年法律第48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。

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。

(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者に返却しない。

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。

八．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」(平成13年1月22日)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

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。

八．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業務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。

(八) 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。

(二) 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。

二．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、国は維持管理業務の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。

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	宮城県仙台市青葉区川内亀岡町67番1	
敷地面積	6,655.72 m ²	
敷地前面道路	北東側	市道 / 幅員 12.27m ~ 16.58m
	南西側	市道 / 幅員 13.84m ~ 15.10m
用途地域	第二種住居地域	
特別用途地区	文教地区	
高度地区	第三種高度地区	
防火・準防火	指定なし	
日影規制	5時間・3時間(測定面4m)	
建ぺい率	60%	
容積率	200%	

本事業計画地の北東側及び南東側に仙台市都市計画道路の計画がある。
なお、詳細については仙台市建設局道路部へ確認のこと。

(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の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、文化財保護法（昭和25年法律第214号）に規定される「周知の埋蔵文化財包蔵地」の隣接地であり、事前に本事業計画地の試掘調査を実施した結果、遺構が存在する。

遺構部分について、本事業において建物及びその他の掘削が及ぶ場合には事前協議の上、本発掘調査を行う必要があると仙台市から回答を得ているため、かかる部分に計画が及ぶ場合は選定事業者の責任と負担によって、仙台市との協議及び本発掘調査を行うものとする。

ハ．地質その他調査について

本事業計画地における地質その他調査の結果は、資料3のとおりである。

なお、調査結果の詳細は、財務省東北財務局管財部宿舎総括課において閲覧することができる。

(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も配慮すること。

住戸タイプ：住戸数	bタイプ（専用面積34㎡以上35㎡未満・単身用）： 78戸 cタイプ（専用面積69㎡以上70㎡未満・世帯用）： 87戸 （合計165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．bタイプには1㎡程度、cタイプには2㎡程度の専用物置（各住戸タイプの面積に含む。）を各住戸に設置すること。

なお、設置場所は外部とする。（片廊下側も含む。）

3．各住戸とも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、bタイプは2時間以上、cタイプは4時間以上とする。

4．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。

6．駐車場は住戸数の80%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。

7．駐輪場は、bタイプは1戸当たり1台分、cタイプは1戸当たり2台分を確保すること。設置場所は、室内、室外（屋根付）を問わないが、利用者の利便性を考慮すること。

8．建設予定地における利用容積率は利用可能容積率の50%以上であること。

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）係争事由に関する基本的な考え方

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、仙台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、その発生事由毎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。

ロ．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。

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毎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

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」に対する融資の対象事業となる予定であり、民間事業者は当該融資を利用することを前提として提案することは可能であるが、民間事業者は自らのリスクでその活用を行うこととし、国は同行からの調達の可否による条件変更は行わない。

なお、当該融資制度の趣旨は、民間事業者の提案喚起及び選定事業の安定性向上にあることから、当該融資を提案に織り込む場合には、民間金融機関と同様の金利を前提とすることとしているので、この点に留意して、提案を行うこと。

また、当該融資制度の詳細、条件等については、民間事業者が直接同行に問い合わせを行うこと。

(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、財務省東北財務局ホームページを通じて適宜行う。

(2) 入札に伴う費用負担

入札参加者の入札に伴う費用は、すべて入札参加者の負担とする。

(3) 問合せ先

財務省東北財務局管財部宿舍総括課

〒980 - 8436 宮城県仙台市青葉区本町3丁目3番1号 仙台合同庁舎

電話 022 - 263 - 1111 (内線) 3163

ファックス 022 - 263 - 3298

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 P F I 事業計画地
- 資料 2 リスク分担表
- 資料 3 地積・地質その他調査