

「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、特定事業の実施に関する方針を定めたので、同条第3項の規定により、別冊のとおり公表します。

平成15年 4月17日

関東地方整備局長 渡辺 和足
千代田区長 石川 雅己

平成15年 4月17日

九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎整備等事業

実施方針

国土交通省

千代田区

目 次

第1	特定事業の選定に関する事項.....	1
1.	経緯	1
2.	特定事業の事業内容に関する事項	2
3.	特定事業の選定方法に関する事項	6
第2	民間事業者の募集及び選定に関する事項	7
1.	民間事業者の募集	7
2.	民間事業者の選定手順	7
3.	民間事業者の選定方法	8
4.	応募者の参加資格要件	10
第3	民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	13
1.	民間事業者の責任の明確化に関する事項	13
2.	S P Cの責任の履行確保に関する事項	14
第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.	九段第3合同庁舎の規模及び入居予定官署に関する事項	16
3.	千代田区役所本庁舎の規模等に関する事項	16
第5	事業計画又は協定の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項.....	17
1.	係争に対する措置	17
2.	管轄裁判所の指定	17
第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.....	18
1.	事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置	18
2.	事業の継続が困難となった場合の措置	18
3.	融資機関又は融資団と国との協議	19
第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.	その他の措置及び支援に関する事項	20
第8	その他特定事業の実施に関し必要な事項	21
1.	実施方針の公表に関する事項	21
2.	今後のスケジュール（予定）	22
3.	その他	22

- 様式 - 1 実施方針に関する質問書
- 資料 - 1 九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎整備基本方針
- 資料 - 2 九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎整備等事業業務要求水準書（案）
- 資料 - 3 P F I 事業費の算定及び支払方法の概要（案）
- 資料 - 4 九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎整備等事業 基本協定書（案）
- 資料 - 5 リスク分担表
- 資料 - 6 業績等の監視及び改善要求措置要領（案）

第1 特定事業の選定に関する事項

1. 経緯

(1) 九段地区の行政拠点機能の向上と九段第3合同庁舎整備の検討

昭和63年7月、国の行政機関等の移転について閣議決定されたことを受け、東京都千代田区大手町地区を中心に、東京都区部に所在していた国の地方ブロック機関は、さいたま市など都区部外へ移転した。また、移転対象とならなかった行政機関についても、大手町地区の庁舎敷地の適切な利用、処分を行うべく、九段地区を始めとする都区部各地に移転した。この結果、九段合同庁舎、九段第2合同庁舎が立地する九段地区は、大手町地区に代わり、東京都区部における国の行政機関の拠点としての役割を担うこととなった。

総務省関東総合通信局、財務省会計センター、厚生労働省関東信越厚生局麻薬取締部、同省東京労働局、国土交通省関東地方整備局（無線設備）、同省同局東京国道工事事務所は、業務量の増大に伴う狭あい、既存庁舎の経年劣化による老朽化及び一部民間施設の賃借を含む複数庁舎への分散等により、業務の円滑な執行に支障をきたしており、都区部における新たな庁舎整備が緊急の課題となっていた。

このため、東京都区部等に分散している上記の各機関を竹平住宅跡地に集約し、新たに九段第3合同庁舎を整備することにより、執務環境の改善、危機管理等緊急事態への対応、高齢者・障害者の円滑な利用及びIT対応等の新たなニーズに対応するとともに、九段地区の行政拠点機能の向上を図ることを計画した。

(2) 緊急経済対策及び都市再生プロジェクト

平成13年4月の緊急経済対策において「中央官庁の庁舎等について、民間施設と一体的な整備、開発を含め、PFI方式の検討に着手する」と定め、同年8月に都市再生本部が、都市再生プロジェクト（第二次決定）において九段第3合同庁舎について、PFIによる整備を検討することと決定した。

かかる経緯をふまえ、九段第3合同庁舎は、PFI手法により民間収益施設と一体の建築物として整備されるものとして、その検討が開始された。

(3) 千代田区役所本庁舎整備の検討

千代田区は、現在の区庁舎が老朽化しているうえ、安全面や機能面などに様々な問題を抱えているほか、庁舎が狭あいなため隣接した民間ビルを賃借していることなどから、区民施設を含む庁舎の建替え整備の必要性を認識していた。しかし、現在地での建替えの場合は、仮庁舎の確保等に大きな問題があることから、現在の庁舎の至近に位置する竹平住宅跡地を区庁舎敷地候補として移転建替えの可能性について検討していた。

平成13年8月、国がPFI手法による九段第3合同庁舎の整備計画を発表したことから、千代田区は、九段第3合同庁舎と千代田区役所本庁舎を共同で整備できるよう国に要望した。

(4) 九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎整備等事業

国は、九段第3合同庁舎をPFI手法により民間収益施設と一体の建築物として整備することを検討してきた。しかし、千代田区からの要望を受けて検討した結果、民間収益施設の代わりに千代田区役所本庁舎が入居した場合においても、竹平住宅跡地の有効・高度活用が図られ、また、地域の行政施設のさらなる集約・立体化が図られることから、国は千代田区と共同で「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。）の定めるところにより「九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎整備等事業」の実施方針を策定した。

2. 特定事業の事業内容に関する事項

(1) 事業名称

「九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎整備等事業」

(2) 事業の対象となる公共施設等の名称及び種類

名称

九段第3合同庁舎

千代田区役所本庁舎（下記のイからオの施設の総称）

種類

ア 合同庁舎（「官公庁施設の建設等に関する法律」（昭和26年法律第181号）第2条第3項に定める庁舎）

イ 千代田区庁舎（「地方自治法」（昭和22年法律第67号）第4条に定める地方公共団体の事務所）

ウ 千代田区立千代田図書館（地方自治法第244条に定める公の施設）

エ 千代田区男女共同参画センター（地方自治法第244条に定める公の施設）

オ 障害者福祉施設（地方自治法第244条に定める公の施設）

(3) 公共施設等の管理者等

国土交通大臣 扇 千景（国土交通省設置法第31条第1項に基づき国土交通大臣の事務を分掌する者 関東地方整備局長 渡辺 和足）

千代田区長 石川 雅己

(4) 事業目的

国は、国民の利便性向上と公務能率の増進、土地の有効・高度利用及び施設の効率的な活用等を図る観点から、国家機関の庁舎については、集約・立体化を推進することを基本方針として庁舎の整備を進めているところである。

九段第3合同庁舎は、東京都区部等に分散している国の行政機関の庁舎を集約・立体化することにより、利用者の利便性の向上及び業務能率の増進を図るものである。また、千代田区役所本庁舎は、安全面及び機能面において様々な問題を抱え、加えて、狭あいによ

る民間ビルの賃借により、行政機能の分散を余儀なくされている現在の区庁舎の移転新築を図るものである。

九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎整備等事業（以下「本事業」という。）は、九段第3合同庁舎と千代田区役所本庁舎を一体の建築物として合築整備することにより土地の有効活用と利用者の利便性の向上を図り、九段第3合同庁舎及び千代田区役所本庁舎の整備等の効率的かつ効果的な実施を目的とするものである。本事業の実施にあたっては、隣接する既存の九段合同庁舎及び九段第2合同庁舎（以下「既存官庁施設」という。）との調和を図り、良好な官庁街区の形成を図るものとする。なお、これらの目的の達成のために必要となる整備の基本的な方針として「九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎整備基本方針」（資料-1）を示す。

（5）特定事業の概要

本事業は、九段第3合同庁舎と千代田区役所本庁舎を一体の建築物（以下「本施設」という。）として合築整備し、本施設の維持管理及び運営を行うものである。

民間事業者の募集に先立ち、国は、千代田区から本事業のうち千代田区役所本庁舎の整備等を受託し、本事業への参加を希望する民間事業者の募集、評価及び選定を行う。選定された民間事業者は、本事業の実施に係る事業契約書の締結日までに本事業の遂行のみを目的とする特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立し、以下の業務を実施する。

本施設の設計及び建設に関する業務

民間事業者は、本事業が本施設の整備等にあたり、国民共有の財産として親しみやすく便利でかつ安全に利用できる公共建築物として整備すること、入居官署である国の機関並びに地方公共団体及びその関係機関がその行政事務等を執り行うために必要な機能及び性能を現在及び将来にわたり保持すること、都心部にある大規模な公共建築物として土地資源の有効利用を図りつつ良好な地域環境の維持・形成に寄与することを基本的な目標としていることを十分に理解し、以下の設計、建設業務を行う。

ア 本施設に必要とされる機能・性能と立地地域への調和を、ライフサイクルを通じて保ち続けられる設計。

イ 本施設の建設工事。

ウ 設定された品質を確実に実現するための、本施設の建設工事にかかる工事監理。

本施設の維持管理に関する業務

民間事業者は、関係法令で定める全ての点検、検査、測定及び記録等を含め、以下の維持管理業務を行う。

ア 施設の経年劣化を最小限に抑え、施設の性能を維持することを目的とした建物点検保守・修繕及び植栽管理。

イ 建築設備の各機器を効率的に稼働させるため、その状態の監視及び制御を適切に行う建築設備運転監視。

ウ 施設の衛生的かつ快適な環境を保持するための日常・定期清掃、廃棄物処理及び害虫防除。

本施設の運営に関する業務

民間事業者は、職員が安心して執務を遂行し、来庁者が安心して施設を利用できる環境を確保することを目的として、以下の運営業務を行う。

ア 本施設の警備及び来庁者等への受付・案内等。

イ 独立採算による福利厚生諸室（売店・自動販売機、食堂・喫茶室）の運営。

なお、各業務の詳細については、「九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎整備等事業業務要求水準書（案）」（以下「業務要求水準書（案）」という。）（資料-2）によるものとする。

（6）事業方式及び権利関係等

S P Cは、自らを本施設の原始取得者とし、国が所有する土地（千代田区は、国有財産法（昭和23年法律第73号）第18条第1項ただし書きの規定により国有地の貸し付けを受ける。）に本施設を設計・建設後、本施設を国に引き渡し、本施設の維持管理及び運営を行う、いわゆるB T O（Build - Transfer - Operate）方式により本事業を実施する。なお、国は、引き渡しを受けた本施設のうち千代田区役所本庁舎に係る部分を千代田区に引き渡すものとし、福利厚生諸室については、国家公務員共済組合及び千代田区職員互助会（以下「共済組合等」という。）がS P Cに運営を委託する。

（7）事業期間及びP F I事業費の支払

本事業の事業期間は、事業契約書の締結日から平成33年3月31日までの期間（約18年間）とする。また、本施設の国への引き渡しは、平成18年度内に行われることとする。

国及び千代田区は、国がS P Cから本施設の引き渡しを受けた後にS P Cに以下の費用（以下総称して「P F I事業費」という。）を支払うものとする。

施設整備費

維持管理・運営費

その他の費用

なお、詳細については、「P F I事業費の算定及び支払方法の概要（案）」（資料-3）によるものとする。

（8）本事業の実施に関する協定等

国及び千代田区は、P F I法に定める手続に従い本事業を実施するため、以下の協定等を締結する。

受託契約の締結

国は、民間事業者の募集に先立ち、千代田区から本事業のうち千代田区役所本庁舎の整備等を受託するための受託契約を千代田区との間で締結する。千代田区は千代田区議会の議決を経てから当該受託契約を締結する。受託契約の締結後は、国が本事業への参加を希望する民間事業者の募集、評価及び選定を行う。

基本協定の締結

国は、選定された民間事業者との間で、本事業の円滑な実施に必要な基本的事項を定めた基本協定を締結する。なお、基本協定については「基本協定書（案）」（資料 - 4）によるものとする。

事業契約の締結

国は、基本協定の定めるところにより民間事業者が設立したSPCとの間で、選定事業を実施するために必要な一切の事項を定める事業契約を締結し、SPCは、実施方針、入札説明書、民間事業者が提案した事業計画及び事業契約書の定めるところにより本事業を実施する。なお、事業契約書については入札公告において提示する。

千代田区役所本庁舎に係る委託契約の締結

SPCは、本施設の維持管理及び運営を一体的に行うものとするが、千代田区役所本庁舎に係る維持管理及び運営については事業契約書の定めるところにより千代田区と委託契約を締結する。

福利厚生諸室運営業務の委託契約の締結

SPCは、福利厚生諸室運営業務の実施前に、共済組合等と福利厚生諸室運営業務の実施に係る委託契約を締結し、実施方針、入札説明書、民間事業者が提案した事業計画、事業契約書及び委託契約書の定めるところにより福利厚生諸室運営業務を実施する。なお、委託契約書については入札公告において提示する。

本施設における管理規約の策定

国は、SPCから本施設の引き渡しを受ける前に業務要求水準書（案）を踏まえ、千代田区との間で本施設の管理規約を策定する。なお、管理規約（案）は、入札公告において提示する。

（ 9 ） 遵守すべき法令及び許認可等

SPCは本事業の実施に当たり必要とされる関係法令（関連する施行令、規則、条例を含む）等を遵守することとする。

3. 特定事業の選定方法に関する事項

(1) 選定基準

国及び千代田区は、九段第3合同庁舎及び千代田区役所本庁舎を各々が、自ら設計、建設、維持管理及び運営した場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値（以下「PSC」という。）と、PFI手法により本施設の設計、建設、維持管理及び運営を行った場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値（以下「PFI事業のLCC」という。）とを比較し、PFI事業のLCCがPSCを下回る場合に、本事業をPFI法第6条に基づき、PFI法第2条第4項に定める選定事業とする。

(2) 評価方法

国及び千代田区は、PFI法、「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）及び「VFM（Value For Money）に関するガイドライン」（平成13年7月27日）等に基づき、各々が自らの庁舎整備等を実施した場合と、実施方針に示した事業内容に基づき、各々が共同してPFI手法により実施した場合において、九段第3合同庁舎及び千代田区役所本庁舎の整備水準、維持管理水準及び運営水準を同一に設定し、VFMの有無を検定する。

リスクの定量化については、PFI事業のLCCにおいて民間事業者が付保する保険料の算定基準をもって国及び千代田区から民間事業者へ移転されるリスクを定量化する。

また、公的財政負担の見込額の算定については現行制度に基づき、国及び千代田区の各々のPSC及びPFI事業のLCCにおける国税又は地方税による税収を考慮し、適切な調整を行う。

(3) 選定結果の公表

国及び千代田区は、本事業をPFI法第2条第4項に定める選定事業とした場合は、その判断の結果を、その評価の内容と併せて、国土交通省関東地方整備局及び千代田区のホームページ等において速やかに公表する。

また、客観的な評価の結果、特定事業の選定を行わないことにした時も同様に公表する。

第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1. 民間事業者の募集

国及び千代田区が本事業を選定事業とした場合、国が本事業への参加を希望する民間事業者（以下「応募者」という。）を広く公募し、PFI事業の透明性及び公平性の確保に配慮しながら民間事業者を選定するものとする。民間事業者の選定にあたっては総合評価落札方式（「会計法」（昭和22年法律第35号）第29条の6、「予算決算及び会計令」（昭和22年勅令第165号）第91条第2項）を採用する予定である。

また、本事業は政府調達協定（「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」をいう。）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）を準用する。

2. 民間事業者の選定手順

国は、以下の手順により民間事業者を選定することを予定している。なお、具体的な日程については入札公告において提示する。

（1）入札公告

国が民間事業者の選定等を行う場合は、本事業の入札公告を官報に掲載するとともに、入札公告後直ちに入札説明書等について掲示、国土交通省関東地方整備局のホームページへの掲載その他適宜の方法により公表する。

（2）質問受付

国は、入札説明書等に記載の内容についての質問を受け付ける。

（3）第一次審査資料の受付

応募者は、入札説明書に定めるところにより参加表明書及び第一次審査に必要な資料を提出する。

（4）第一次審査結果の通知

国は、第一次審査資料を提出した応募者を対象に競争参加資格の有無を確認し、その結果を各応募者に通知する。競争参加資格が有ると認められた応募者は、第二次審査資料を提出することが出来る。

（5）質問回答の公表

国は、入札説明書等の記載内容に関する質問及び質問に対する回答をホームページへの掲載その他適宜の方法により公表する。

(6) 第二次審査資料の受付

競争参加資格が有ると認められた応募者は、入札説明書の定めるところにより本事業を実施するための事業計画の内容を記載した事業提案書及び入札価格を提出する。

(7) ヒアリング

国は、必要に応じて事業提案書の内容についてヒアリングを行う。

(8) 民間事業者の選定

国は、第二次審査資料を提出した応募者を対象に、事業提案書及び入札価格を総合的に評価し、選定事業の実施を委ねる民間事業者を選定する。

(9) 提案審査結果の通知及び公表

国は、審査結果（第一次審査結果を含む）及び入札結果を公表する。

(10) 基本協定・事業契約の締結

基本協定の締結

国は、選定された民間事業者との間で、本事業の円滑な実施に必要な基本的事項を定めた基本協定を締結する。

S P C の設立

選定された民間事業者は、基本協定の定めるところにより、事業契約締結予定期限までに、本事業の遂行のみを目的とした S P C を商法（明治 32 年法律第 48 号）に定める株式会社として設立する。

事業契約の締結

基本協定締結後、選定された民間事業者からの提案に基づき、サービス提供の開始までの事業内容等について調整を行った後、国は S P C との間で事業契約を締結する。

3. 民間事業者の選定方法

民間事業者の選定は、公平性原則及び透明性原則に基づき実施する。ただし、民間事業者の募集、評価、選定に係る過程において、いずれの民間事業者も公的財政負担の縮減等の達成が見込めない等の理由により、本事業を P F I により実施することが適当でないと判断された場合は、民間事業者を選定せず、特定事業の選定を取り消すものとする。この場合、この旨を速やかに公表するものとする。

(1) 有識者等委員会の設置

国は、国土交通省関東地方整備局内に本事業に関する有識者等委員会を設置し、民間事業者が提出する事業提案に関する評価基準及び評価内容等についての調査審議を委ね、調査審議の経過及びその結果を公表する。なお、有識者等委員会の構成は入札公告において公表する。

(2) 審査の内容

民間事業者が提出する事業提案については、以下の事項について総合的に審査を行う予定であり、具体的な事業者選定基準は、入札公告において公表する。

総合的なコスト

性能、機能及び維持管理・運営に関するサービス水準

環境の維持、リサイクル対策などの社会的要請

事業実施能力及び経営計画

(3) 審査の方法

審査は以下の2段階審査方式とし、別途公表される事業者選定基準に従って行う。

第一次審査においては、資格審査に必要な書類の提出を受けて、競争参加資格が有ると認められる応募者を選定する。

第二次審査においては、競争参加資格が有ると認められた応募者から詳細な事業提案書の提出を受けて、事業提案書の内容について審査を行う。なおその際、必要に応じてヒアリング等を行うことがある。

(4) 民間事業者の選定

国は有識者等委員会から報告される調査審議の経過及び結果を踏まえ、民間事業者を選定する。

(5) 提出書類の概要

国は、民間事業者の選定にあたり、参加表明書、競争参加資格の確認資料、入札書及び事業計画の提案資料等の書類の提出を応募者に求める予定である。なお、提出書類の取扱は以下のとおりとし、内容の詳細については入札公告において示す。

著作権

提出書類の著作権は、応募者に帰属する。ただし、国及び千代田区が公表、展示その他本事業に関して必要と認める範囲において、国及び千代田区は、これを無償で使用するものとする。また、選定に至らなかった応募者の事業提案書については、民間事業者の選定後、これを返却するものとする。

特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の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工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じる責任は、原則として提案を行った応募者が負うものとする。

4. 応募者の参加資格要件

(1) 応募者の構成

応募者は、以下のに掲げる業務を実施すること等を予定する単体企業（以下「応募企業」という。）又は複数の企業によって構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）であること。

また、応募者は応募企業又は応募グループを構成する企業（以下「構成員」という。）が本事業の遂行上果たす役割等を明らかにし、応募グループにあつては構成員から代表企業を定めるとともに、当該代表企業が応募手続を行うこととする。なお、応募企業には代表企業を兼ねるものとする。

応募企業又は応募グループの構成員は、基本協定の締結後に商法に定める株式会社として設立するSPCに出資を行うものとする。

なお、SPCの株主は以下の要件を満たすこととする。

ア 応募企業又は応募グループの構成員である株主がSPCの全議決権の2分の1を超える議決権を保有し、かつ、応募企業又は応募グループ以外の株主の議決権保有割合が出資者中最大とならないこと。

イ SPCの株主は、原則として本事業の事業契約が終了するまでSPCの株式を保有することとし、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こと。

応募者は、応募に当たり、下記の業務に携わる応募企業、応募グループの各構成員又は協力会社（応募企業又は応募グループの構成員以外の者で、事業開始後、SPCから直接下記の業務を受託、又は請負うことを予定している者をいう。以下同じ。）を明らかにするものとする。

- | | |
|----------|--|
| ア 設計業務 | 本施設の設計業務 |
| イ 建設業務 | 本施設の建設業務 |
| ウ 監理業務 | 本施設の工事監理業務 |
| エ 維持管理業務 | 建築物点検保守・修繕及び植栽管理業務、建築設備運転監視業務、清掃・廃棄物処理及び害虫防除業務 |
| オ 運営業務 | 警備及び受付・案内等業務、福利厚生諸室運営業務 |

なお、応募企業、応募グループの構成員又は協力会社のうち一者が、上記の複数の業務を兼ねて実施することは妨げないものとするが、同一の者又は相互に資本面若しくは人事面において関連のある者が、建設業務と監理業務とを兼ねることはできないものとする（「資本面において関連のある者」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有し、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者をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者をいう。）。また、各業務は、応募企業、応募グループの構成員又は協力会社の間で分担することは差し支えないものとする。

応募企業、応募グループの構成員又は協力会社の変更は認めない。ただし、やむを得ない事情が生じた場合は、国はその事情を検討のうえ、可否の決定をするものとする。

(2) 応募者の参加資格要件

応募企業、応募グループの構成員又は協力会社に共通の参加資格要件

ア 予算決算及び会計令（以下「予決令」という。）第70条及び第71条の規定に該当しない者であること。

イ 福利厚生諸室の運營業務に携わるものを除き、本事業に係る業務に対応した予決令第72条の資格の認定等を受けている者であること（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がなされている者又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされている者については、手続開始の決定後、所定の手続に基づく再認定等を受けていること。）。

ウ 会社更生法に基づく更生手続の開始の申立てがなされていない者又は民事再生法に基づく再生手続の開始の申立てがなされていない者であること（上記イの再認定を受けた者を除く。）。

エ 参加表明書及び競争参加資格確認資料の提出期限の日から開札の時までの期間に、関東地方整備局長（以下「局長」という。）から「地方支分部局所掌の工事請負契約に係る指名停止等の措置要領」（昭和59年3月29日付け建設省厚第91号。以下「指名停止措置要領」という。）に基づく指名停止措置を受けていないこと。

オ 応募企業、応募グループの構成員又は協力会社のいずれかが、他の応募企業、応募グループの構成員又は協力会社でないこと。

カ 関東地方整備局及び千代田区が本事業に関する検討を委託した朝日監査法人（同協力事務所として東京青山・青木法律事務所、マーシュプロカー ジャパン（株）及び（株）久米設計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（「関連がある者」とは前4.（1）なお書きに定める要件を有する者という。）でないこと。

キ 前3.（1）に定める有識者等委員会の委員が属する企業又はその企業と資本面及び人事面において関連のある者でないこと。

設計企業の参加資格要件

ア 関東地方整備局（港湾空港関係を除く。）における「建設コンサルタント業務」に係る平成15・16年度一般競争参加資格の認定を受けていること（会社更生法に基づき更生手続開始の申し立てがなされている者又は民事再生法に基づき再生手続開始の申し立てがなされている者については、手続開始の決定後、局長が別に定める手続に基づく一般競争参加資格の再認定を受けていること。）。

イ 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条に基づく一級建築士事務所の登録を行っている者であること。

ウ 設計業務を複数の設計企業が分担して行う場合にあっては、いずれの設計企業においてもア及びイを満たしている者であること。

エ 配置予定の技術者の資格及び実績等が本事業の実施に適した要件を満たしていること。なお、具体的な要件については、入札公告時に示すものとする。

建設企業の参加資格要件

ア 関東地方整備局（港湾空港関係を除く。）における「建築・電気設備・暖冷房衛生設備工事」に係る平成15・16年度一般競争参加資格の認定を受けていること（会社更生法に基づき更生手続開始の申し立てがなされている者又は民事再生法に基づき再生手続開

始の申立てがなされている者については、手続開始の決定後、局長が別に定める手続に基づく一般競争参加資格の再認定を受けていること。)。

イ 次の a から c の各工事に携わる構成員は、関東地方整備局における平成 15・16 年度一般競争参加資格の認定の際に客観的事項（共通事項）について算定した点数（経営事項評価点数）がそれぞれ a から c に示す点数以上であること（上記アの再認定を受けた者にあつては、当該再認定の際に経営事項評価点数がそれぞれ a から c に示す点以上であること。)。

- a 建築工事 1,200 点以上
- b 電気設備工事 1,100 点以上
- c 暖冷房衛生設備工事 1,100 点以上

ウ 建設企業及び各工事の配置予定技術者について、本事業と同種工事の建設実績があること。なお、同種工事の具体的な要件については入札公告時に示す。

監理企業の参加資格要件

ア 関東地方整備局（港湾空港関係を除く。）における「建設コンサルタント業務」に係る平成 15・16 年度一般競争参加資格の認定を受けていること（会社更生法に基づき更生手続開始の申し立てがなされている者又は民事再生法に基づき再生手続開始の申し立てがなされている者については、手続開始の決定後、局長が別に定める手続に基づく一般競争参加資格の再認定を受けていること。)。

イ 建築士法第 23 条に基づく一級建築士事務所の登録を行っている者であること。

ウ 監理業務を複数の構成員等が分担して行う場合にあつては、いずれの構成員等においてもア及びイを満たしている者であること。

エ 配置予定の技術者の資格及び実績等が本事業の実施に適した要件を満たしていること。なお、具体的な要件については、入札公告時に示すものとする。

維持管理・運営企業の参加資格要件

ア 福利厚生諸室の運営業務に携わる維持管理・運営企業を除き、平成 13・14・15 年度一般競争（指名競争）入札参加資格（全省庁共通）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」、「A」、「B」または「C」等級に格付けされている者であること。

イ 維持管理・運営業務を行うに当たって、必要な資格（許可・登録・認定など）を有すること。

第3 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1. 民間事業者の責任の明確化に関する事項

(1) 民間事業者の責任

民間事業者は、本事業の実施に関する各業務を担う者として、公正な入札手続きにより選定される者であることから、S P Cの下で本事業の適性かつ確実な実施を図らなければならない。このため、民間事業者は、本事業の事業目的をふまえ、本施設に入居する複数の国家機関及び千代田区における行政事務遂行の安定性確保が必須条件であることを十分理解し、国及び千代田区が本事業の実施にあたり必要と認める本施設の整備等に関する要求水準の達成をS P Cの下で誠実に履行する責務を果たす必要がある。

また、本事業は国、千代田区及びS P Cが相互に協力し、適正にリスクを分担することにより本事業の事業目的の遂行を図るものであることから、原則としてS P Cが本事業の実施に係る責任を負うものとするが、国及び千代田区が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、国及び千代田区が責任を負うこととする。ただし、国とS P Cとの間で締結する事業契約における事項については、国がS P Cに対して国及び千代田区の責任とリスクを負うものとし、千代田区とS P Cとの間で締結する委託契約における事項については千代田区が責任とリスクを負担するものとする。また、国は受託契約に基づいて国が負担した千代田区の責任とリスクの負担を千代田区に求めるものとする。

なお、国及び千代田区が必要と認める要求水準については、「業務要求水準書(案)」(資料-2)によるものとする。

(2) 想定されるリスクと責任分担

国及び千代田区(以下「国等」という。)とS P Cの責任分担は、「リスク分担表」(資料-5)によるものとする。ただし、本実施方針におけるリスク分担を変更する合理的かつ明確な理由のある意見及び提案があった場合には、必要に応じてリスク分担の変更等を行うことがある。

なお、リスク分担を変更した場合には、その旨を速やかに公表するとともに事業契約書に反映させるものとする。

(3) リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

国、千代田区又はS P Cのいずれかが責任を負うべきリスクが顕在化した場合に生じる費用は、原則としてその責任を負う者が全額負担することとする。

また、一定額まではS P Cが責任を負うとしたリスクや、国、千代田区及びS P Cが共同して責任を負うべきとしたリスクが顕在化した場合に生じる費用の負担方法については、事業契約書において示す。

2. S P Cの責任の履行確保に関する事項

(1) 契約保証金の納付等

国は、本事業の実施に係る事業契約書の締結にあたり、S P Cによる事業契約の履行を確保するために、以下のような方法により事業契約書の保証を求めることを予定している。

会計法第29条の9第1項に基づく契約保証金の納付

予決令第100条の4に基づく契約保証金に代わる担保の提供

予決令第100条の3第1項第1号及び第2号に基づく契約保証金納付に代わる措置

(2) 施設引き渡し前の検査等

国は、本施設の引き渡しを受ける前に、会計法第29条の11第2項及び受託契約に定める検査を行う。

国は、上記の検査の結果をふまえ、九段第3合同庁舎及び千代田区役所本庁舎が事業契約書等に定めた条件に適合しない場合はS P Cに修補を求め、検査の合格をもってP F I事業費のうち施設整備費を支払うものとする。

(3) 実施状況の監視等

監視の方法等

国等は、S P Cが事業契約書等に定められた責任を果たし、選定事業の実施を適正かつ確実に履行しているか否かを確認するために、S P Cから本事業の実施に関する各業務を直接受託又は請け負う民間事業者とS P Cとの間の契約内容、S P Cの財務状況、本事業の実施に関する各業務の業績及び実施状況について監視を行うものとする。

なお、監視の具体的な時期及び方法等の詳細については、「業績等の監視及び改善要求措置要領(案)」(資料-6)によるものとする。

支払の減額等

国等は、監視の結果に基づき、本施設の維持管理及び運営状況がS P Cの責めに帰すべき事由により事業契約書及び委託契約書に定められた債務の不履行又は要求水準に達していないことが明らかになった場合には、維持管理及び運営方法の改善、当該業務に携わる民間事業者の変更等を求めるほか、維持管理及び運営の状況に応じてP F I事業費のうち維持管理・運営費及びその他の費用を減額することができるものとする。

国等は、維持管理・運営費及びその他の費用の支払前に、上記の監視の結果に基づき、会計法第29条の11第2項に定める検査及び地方自治法第234条の2第1項に定める検査を行う。

なお、監視結果に基づく措置等の詳細については、「業績等の監視及び改善要求措置要領(案)」(資料-6)によるものとする。

第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

(1) 九段第3合同庁舎の敷地等

九段第3合同庁舎の敷地に関する事項は以下のとおり。

地名地番 東京都千代田区九段南1-2
地域地区 商業地域、防火地域、美観地区、駐車場整備地区
敷地面積 4,193.09㎡(官庁街区合計 16,866.78㎡)
基準建蔽率 80%
基準容積率 700%
周辺状況 南側は幅員約19.3m~21.8mの公道(内堀通り)に接道
西側は幅員約8.0mの公道に接道
北側は幅員約26mの河川に面し、上部には首都高速5号線池袋線有

なお、本敷地においては、埋蔵文化財の調査を行う必要がある。当該調査の詳細については「業務要求水準書(案)」(資料-2)によるものとする。

(2) 既存官庁施設の敷地等

九段第3合同庁舎の敷地に隣接する既存官庁施設の敷地等に関する事項は以下のとおり。

九段合同庁舎

九段合同庁舎の敷地及び建物の概要は以下のとおり。

地名地番 東京都千代田区九段南1-1-10
地域地区 商業地域、防火地域
敷地面積 6,090.00㎡
基準建蔽率 80%
基準容積率 700%
建築年次 1977年
構造/階数 SRC造/地上14階 地下2階
最高の高さ 63.67m
駐車場面積 2,213.90㎡(49台)
建築面積 1,913.32㎡
延床面積 33,491.24㎡

九段第2合同庁舎

九段第2合同庁舎の敷地及び建物の概要は以下のとおり。

地名地番 東京都千代田区九段南1-1-15
地域地区 商業地域、防火地域
敷地面積 6,583.69㎡
基準建蔽率 80%

基準容積率	700%
建築年次	1987年
構造/階数	S造/地上14階 地下2階
最高の高さ	59.80m
駐車場面積	1,140.41㎡(30台)
建築面積	2,092.80㎡
延床面積	29,552.45㎡

2. 九段第3合同庁舎の規模及び入居予定官署に関する事項

九段第3合同庁舎の計画概要は以下のとおり。

施設名称	九段第3合同庁舎
事業場所	東京都千代田区九段南1-2
構造・規模	約35,600㎡
敷地面積	約4,193.09㎡
入居予定官署	総務省関東総合通信局 財務省会計センター 厚生労働省関東信越厚生局(麻薬取締部) 厚生労働省東京労働局 国土交通省関東地方整備局(通信設備) 国土交通省関東地方整備局東京国道事務所

なお、入居予定官署の業務内容、計画内容の詳細については、「業務要求水準書(案)」(資料-2)によるものとする。

3. 千代田区役所本庁舎の規模等に関する事項

千代田区役所本庁舎の計画概要は以下のとおり。

施設名称	千代田区役所本庁舎
事業場所	東京都千代田区九段南1-2
構造・規模	約24,400㎡

なお、千代田区役所本庁舎における業務内容、計画内容の詳細については、「業務要求水準書(案)」(資料-2)によるものとする。

第5 事業計画又は協定の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

1. 係争に対する措置

国が入札手続において配布した一切の資料、当該資料に係る質問回答書、民間事業者が入札手続において提出した事業計画の提案資料、国と民間事業者との間で締結された基本協定書及び国等とSPCとの間で締結された事業契約書及び委託契約書の解釈に疑義が生じた場合は、国等とSPCは本事業の事業目的の遂行を前提とし、誠意をもって協議の上、解決を図るものとする。

2. 管轄裁判所の指定

基本協定及び事業契約並びに委託契約に係る紛争については、さいたま地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第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. 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置

S P Cが実施する事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、事業契約書及び委託契約書に定める事由ごとに国等又はS P Cの責任に応じて、必要な修復その他の措置を講じることとする。

2. 事業の継続が困難となった場合の措置

修復その他の措置を講じたにもかかわらず、S P Cが実施する事業の継続が困難となった場合は、事業契約書及び委託契約書の定めるところにより事業を終了するものとする。

(1) S P Cの責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

S P Cが提供するサービスが事業契約書及び委託契約書に定める要求水準を達成していないことが判明した場合、その他事業契約書及び委託契約書で定めるS P Cの責めに帰すべき事由により債務不履行又はその懸念が生じた場合は、国等はS P Cに対して修復勧告を行い、一定期間内に修復策の提出及び実施を求めることができるものとする。ただし、S P Cが当該期間内に修復することができなかつたときは、国等は事業契約及び委託契約を解除することができるものとする。

S P Cが倒産し、又はS P Cの財務状況が著しく悪化し、その結果、事業契約書及び委託契約書に基づく事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合は、国等は事業契約及び委託契約を解除できるものとする。

及びの規定により国等が事業契約及び委託契約を解除した場合は、事業契約書及び委託契約書の定めるところにより、国等はS P Cに対して、違約金及び損害賠償の請求等を行うことができるものとする。

(2) 国又は千代田区の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

国又は千代田区の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合は、S P Cは事業契約及び委託契約を解除できるものとする。

の規定によりS P Cが事業契約及び委託契約を解除した場合は、国が、事業契約書の定めるところによりS P Cに対して、S P Cに生じた損害を賠償する義務を負うものとする。ただし、受託契約書の定めるところにより千代田区がS P Cに生じた損害を賠償することにより、国のS P Cに対する損害賠償義務のうち、千代田区による賠償分の義務は消滅するものとする。また、千代田区は、委託契約書の定めるところによりS P Cに対して、S P Cに生じた損害を賠償する。

(3) いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合

国、千代田区又はS P Cの責めに帰すことのできない不可抗力その他の事由により事業の継続が困難となった場合は、国等とS P Cとの間で、事業継続の可否について協議を行うものとする。

一定の期間内に協議が整わないときは、それぞれの相手方に、事前に書面によりその旨を通知することにより、国等及びS P Cは事業契約及び委託契約を解除することができるものとする。

の規定により事業契約及び委託契約が解除される場合に生じる損害についての賠償の措置は、事業契約書及び委託契約書に定めるところに従うものとする。

不可抗力の定義については、事業契約書及び委託契約書に定めるものとする。

3 . 融資機関又は融資団と国との協議

国等は、事業の安定的な継続を図ることを目的として、S P Cに本事業に関する資金を供給する金融機関等の融資機関又は融資団と協議を行い、当該融資機関又は融資団と直接契約を締結することがある。

第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

本事業の実施に係る法制上及び税制上の措置は、実施方針の公表時点では想定していない。

ただし、以下の期限の前までに、法制及び税制の改正による措置が必要となる場合は、当該期限以降の手續において反映させるように努めるものとする。

(1) 入札公告日

法制及び税制の改正による措置を入札条件に反映させるものとする。

(2) 事業契約締結日

法制及び税制の改正による措置を契約内容に反映させるものとする。

(3) 事業期間終了日

法制及び税制の改正による措置を事業契約書及び委託契約書の定めるところにより措置する。

2. 財政上及び金融上の支援に関する事項

S P C が本事業を実施するにあたり、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は、国等はこれらの支援をS P C が受けることができるように努めるものとする。

本事業は、日本政策投資銀行による「民間資金活用型社会資本整備」にかかる低利融資（一部については無利子融資）の適用対象となる可能性があり、当該融資を利用する場合、S P C は自らのリスクでその活用を行うこととし、国等は当該融資の調達の可否による条件変更は行わないものとする。

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、当該融資の活用をふまえた事業計画の策定を図る場合には、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ことに留意する。

当該融資制度の詳細及び条件等については、応募者が直接日本政策投資銀行に問合せを行うこととする。

3. その他の措置及び支援に関する事項

国等は、S P C が事業を実施するにあたり必要な許認可等の取得について、必要に応じて協力するものとする。

また、法改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合には、国等及びSPCで協議することとする。

第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1. 実施方針の公表に関する事項

(1) 実施方針に関する質問又は意見等の受付及び回答の公表

受付期間

平成15年 4月17日(木) 10:00より

平成15年 5月12日(月) 17:00まで

提出方法

実施方針に関する質問又は意見等の内容を簡潔にまとめ、質問書(様式1)に記入し、持参、郵送、電送、電子メールのいずれかにより提出すること。ただし、電送又は電子メールの場合は着信を確認すること。なお、回答を受ける担当者の部署、氏名、電話及びfax番号、メールアドレスを必ず記載すること。

提出先

国土交通省関東地方整備局営繕部移転機関計画課

住所 〒330-9724 埼玉県さいたま市中央区新都心2-1

さいたま新都心合同庁舎2号館

電話 048-601-3151(代表)内線5612

fax 048-600-1396

メールアドレス kudan3-pfi@ktr.mlit.go.jp

なお、実施方針の内容について電話での直接回答は行わない。

回答方法

質問に対する回答は、以下の予定日に国土交通省関東地方整備局のホームページ等に公表する。

回答公表予定日

平成15年5月30日(金)

(2) 実施方針の変更

国等は、民間事業者等からの意見及び提案等をふまえ、PFI法第6条に定める「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。

実施方針の変更を行った場合には、国土交通省関東地方整備局のホームページへの掲載その他適宜の方法により速やかに公表する。

2. 今後のスケジュール（予定）

実施方針公表後のスケジュールは下記のとおり想定している。

平成15年 6月	特定事業の選定
平成15年 7月	入札公告
平成15年 8月	第一次審査資料の受付
平成15年 9月	第一次審査結果の通知
平成15年11月	第二次審査資料の受付
平成15年12月	事業者の選定
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
平成18年度内	本施設の引き渡し
平成33年 3月31日	PFI事業終了

なお、入居予定時期は、入札公告において示す。

3. その他

（1）情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、以下のホームページを通じて適宜行う。

国土交通省関東地方整備局のホームページ

（<http://www.ktr.mlit.go.jp/>）

千代田区のホームページ

（<http://www.city.chiyoda.tokyo.jp/>）

（2）問合せ先

実施方針に関する質問の提出先と同じとする。なお、実施方針の内容について電話での直接回答は行わない。

Summary

(1) **Administrators of Public facilities:**

Chikage Ohgi, Minister of Land, Infrastructure and Transport

Masami Ishikawa, Mayer of Chiyoda City

(2) **Classification of the services to be procured:**

41, 42, 75,78

(3) **Subject matter of the contract:**

PFI-based design, construction and operation of the Kudan National Government Office

Building No.3 and Chiyoda City Office (BTO-scheme)

(4) **Time-limit for the submission of the application forms and relevant documents for the qualification, in case that the Value for Money test of the project has been passed:**

August 2003 (Details to be announced.)

(5) **Time-limit for the submission of tenders, in case that the Value for Money test has been passed:**

November 2003 (Details to be announced)

(6) **Contact point for the project:**

**Planning Division for Removing Government Office, Government Buildings Department,
Kanto Regional Development Bureau, Ministry of Land, Infrastructure and Transport**

2-1, Sintosin, Chuou-ku, Saitama city, Saitama 330-9724 JAPAN

Phone: 048-601-3151 (ext.5612)

実施方針に関する質問書

1	担当者	会社名			
		部署名			
		担当者氏名			
		連絡先	電話番号		
			FAX番号		
メールアドレス					
2	番号				
3	該当事項	(標題)			
		該当箇所	資料名		
			頁数・行数		
			項目		
4	内容				

記入要領

- 「1 担当者」欄については、同一の会社にあつては回答を受ける担当者の部署、氏名、連絡先を記入すること。
- 「2 番号」欄については、同一の会社からの質問及び意見等については、上記の担当者において各質問及び意見等を取りまとめの上、連番で番号を付与し、提出すること。なお、質問及び意見等が複数ある場合には、1枚目に「1 担当者」欄を設け、その他は「2 番号」から「4 内容」までの様式を複数添付するものでよい。
- 「3 該当事項」欄については、「資料名」（例：実施方針、資料 - 2 など）、「頁数・行数」（例：9ページ8行目）、「項目」（例：第2__4.(1) ア)を記入すること。ただし、実施方針又は添付資料全体に係る質問又は意見等にあつては、「(標題)」欄に当該質問又は意見等に適した標題を記入すること。
- 「4 内容」欄は、1件につき、「2 番号」及び「3 該当事項」をそれぞれ記入し、複数の質問又は意見等を1件にまとめて記入しないこと。なお、実施方針又は添付資料に対する意見又は提案については、内容の記入欄の冒頭に「意見等」と明記すること。