

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ましたので、同条第 3 項の規定により、別冊のとおり公表します。

平成 21 年 3 月 30 日

国土交通省関東地方整備局長 菊 川 滋

平成 21 年 3 月 30 日

**東京国税局（仮称）整備等事業の実施に関する方針**

**国土交通省**

## 目 次

第 1	特定事業の選定に関する事項	1
1	特定事業の事業内容に関する事項	1
2	特定事業の選定方法に関する事項	4
第 2	民間事業者の募集及び選定に関する事項	6
1	民間事業者の募集及び選定	6
2	民間事業者の選定手順	6
3	第二次審査の方法	7
4	提出書類の概要	8
5	応募グループの参加資格要件	9
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	14
1	事業者の責任の明確化に関する事項	14
2	事業者の責任の履行の確保に関する事項	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	17
1	立地に関する事項	17
2	本施設の計画に関する事項	17
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	18
1	疑義が生じた場合の措置	18
2	管轄裁判所の指定	18
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	19
1	事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置	19
2	事業の継続が困難となった場合の措置	19
3	融資機関又は融資団と国との協議	20
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	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	その他の措置及び支援に関する事項	21
第 8	その他特定事業の実施に関し必要な事項	22
1	本事業において使用する言語	22
2	書類作成に係る費用	22
3	実施方針の公表に関する事項	22
4	今後のスケジュール	23
5	その他	23
	Summary	24
	添付資料等	25

## 第 1 特定事業の選定に関する事項

国土交通省及び財務省（以下、両者を総称して「国」という。）は、東京国税局（仮称）整備等事業（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、効率的かつ効果的に施設整備等を行うため、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「東京国税局（仮称）整備等事業の実施に関する方針」（以下「本実施方針」という。）は、本事業について、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の選定を行うに当たり、「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。）及び「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、必要となる事項を定めるものである。

### 1 特定事業に関する事項

#### (1) 事業名称

東京国税局（仮称）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

##### ① 名称

東京国税局

##### ② 種類

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 2 項に定める庁舎）

#### (3) 公共施設等の管理者等

国土交通大臣 金子 一義

（本事業の施設整備に係る国土交通大臣の事務を分掌する者

関東地方整備局長 菊川 滋）

財務大臣 与謝野 馨

（本事業の維持管理・運営に係る財務大臣の事務を分掌する者

東京国税局総務部次長 伊藤 憲明）

#### (4) 事業の目的

本事業は、財務省の国有財産の有効活用に関する検討・フォローアップ有識者会議が平成 19 年 6 月に取りまとめた「国有財産の有効活用に関する報告書一庁舎・宿舍の有効活用のための基本戦略と具体的方策一」を踏まえ、東京国税局（仮称）を整備するとともに、当該庁舎の維持管理・運営を実施するものである。

本事業の実施に当たっては、国有財産の有効活用に関する報告書で提言されている、移転・再配置を円滑に行えるよう、庁舎整備を早期かつ確実に行うと共に、狭隘、老朽化が進んでいる、東京国税局庁舎の建替えを行うことにより、国民の利便性の向上、公務能率の増進、セキュリティ等危機管理能力の強化、低炭素社会づくりへの貢献、ユニバーサルデザイン等の社会的要請への対応を図ることを目的とする。

また、国有財産の有効活用に関する報告書においてPFIの活用を進めることが期待されていることを踏まえ、PFIの導入により、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図り、効率的且つ効果的にこれを実施しようとするものである。

#### (5) 事業の概要

本事業は、特定事業として、東京国税局庁舎（以下「本庁舎」という。）及び駐車場、駐輪場等の附帯施設（以下、本庁舎と附帯施設をあわせて「本施設」という。）の整備をし、その維持管理・運営を実施するものである。

選定された民間事業者は、本事業の遂行のみを目的とした会社法（平成17年法律第86号）に定められる株式会社（以下「事業者」という。）を設立し、特定事業を実施する。

また、民間事業者は特定事業の用途又は目的を妨げない限度において、本事業の目的を効果的に達成することに資すると認められる民間収益事業を提案できるものとする。その実施条件については、下記（11）による。

#### (6) 業務内容

特定事業として事業者が実施する業務は、次の①から③に掲げるものとし、各業務の詳細については、「東京国税局（仮称）整備等事業に関する要求水準書（案）」（資料-1）（以下「要求水準書（案）」という。）による。

##### ① 施設整備業務

- ア 設計業務（設計及び必要となる調査、手続き等）
- イ 建設業務（工事及び必要となる調査、手続き、引き込み負担金、電波障害対策工事、既存庁舎の解体業務等）
- ウ 工事監理業務（工事監理）

##### ② 維持管理業務

- ア 定期点検及び保守業務
- イ 運転・監視及び日常点検・保守業務
- ウ 清掃業務
- エ 執務環境測定業務
- オ 修繕業務
- カ エネルギー管理及び環境衛生管理に関する技術支援業務

##### ③ 運営業務

- ア 警備・庁舎運用業務

## イ 福利厚生諸室運營業務

### (7) 事業方式及び権利関係

事業者は、自らを本施設の原始取得者とし、国有地である本事業の敷地（以下「本敷地」という。）に本施設を整備した後、本施設を未使用のまま国に引き渡し、本施設の維持管理及び運営を行う、いわゆる BTO（Build-Transfer-Operate）方式により特定事業を実施する。

### (8) 事業期間

本事業の事業期間は、国と事業者との間で締結する本事業の実施に関する契約（以下「事業契約」という。）の締結日から平成 37 年 3 月 31 日までの期間（約 15 年間）とする。

平成 23 年 11 月頃から現海上保安庁海洋情報部庁舎（以下「既存庁舎」という。）の取り壊しを行い、本施設を平成 26 年 10 月頃に国に引き渡す。

なお、事業契約の詳細については、「事業契約書（案）」（資料-3）（以下「事業契約書（案）」という）による。

なお、民間収益事業を実施する場合の事業期間に関する条件については入札公告時に示す。

### (9) 事業費の支払

特定事業は、いわゆるサービス購入型により実施するものとし、国は、事業者に対して、特定事業の実施の対価（以下「事業費」という。）として、次の①から④に掲げる費用を事業者を支払う。

- ① 施設整備費
- ② 維持管理・運営費（ただし、福利厚生諸室運營業務に係る費用を除く。）
- ③ その他の費用
- ④ 消費税等

詳細については、「東京国税局（仮称）整備等事業 事業費の算定及び支払方法の概要（案）」（資料-2）による。

なお、福利厚生諸室運營業務は、独立採算により実施することとし、事業者は、福利厚生諸室においてサービスを受けた利用者から、直接その対価を収受する。

### (10) 本事業の実施に関する協定等

国は、PFI 法に定める手続に従い本事業を実施するため、次の①から③に掲げる協定及び契約の締結並びに使用許可を行う。

#### ① 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、基本協定書（案）は、入札公告時に示す。

#### ② 事業契約の締結

国は、基本協定の定めるところにより、選定された民間事業者が設立した事業者との間で、本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、事業者は、当該事業契約に基づいて本事業を実施する。

なお、事業契約の内容については、事業契約書（案）を前提とし、詳細については入札公告時に示す。

### ③ 国有財産貸付契約の締結等

国は、事業契約の定めるところにより、事業者との間で、次のア及びイに掲げる国有財産の貸付契約（以下「国有財産の貸付契約等」）の締結等を行う。

ア 国は、事業者に PFI 法第 12 条第 1 項の定めるところにより本敷地を特定事業の施設整備期間中に限り無償で使用させる。

なお、使用条件等の詳細については、入札公告時に示す。

イ 国は、事業者に対して有償にて福利厚生諸室運営業務において使用する福利厚生諸室の使用を許可する。

なお、使用条件等は、「行政財産を使用又は収益させる場合の取扱いの基準について」（昭和 33 年 1 月 7 日蔵管第 1 号。以下「行政財産取扱い基準」という。）によるものとし、参考資料-1 に示す。

## （11） 民間収益事業

民間事業者は自らの費用負担と責任において、民間収益事業の実施について提案することができる。民間収益事業に関する現時点での国の考え方については「民間収益事業の実施について（別紙）」を参照のこと。

なお、国は本実施方針の意見の受付において、本事業において想定される民間収益事業の考え方や想定される内容について、民間事業者から意見を求めるものとする。

## （12） 遵守すべき法令及び許認可等

事業者は、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、施行規則、条例等を含む。）等を遵守する。

## 2 特定事業の選定方法に関する事項

### （1） 選定基準

国は、自らが本施設の設計、建設、維持管理及び運営を実施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、本実施方針に示した内容に基づいて本施設の設計、建設、維持管理及び運営の実施を業者に委ね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。）を比較し、PFI 事業の LCC が PSC を下回ると認めた場合に、PFI 法第 6 条に基づき特定事業を選定する。

### （2） 評価方法

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 20 年 7 月 15 日) (以下「VFM」という。) 等に基づき評価することとし、国自らが本施設の設計、建設、維持管理及び運営を実施した場合と、事業者にこれらの実施を委ねた場合において、達成される成果の水準を同一として公的財政負担の縮減が期待できる場合に VFM があるものと評価する。

### (3) 選定結果の公表

国は、本事業を PFI 法第 6 条に基づき選定事業とした場合は、その判断の結果を、評価の内容と併せて、関東地方整備局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 民間事業者の募集及び選定

国は、本事業を PFI 法第 6 条に基づき選定事業とした場合は、本事業への参画を希望する民間事業者を公募し、公平性及び透明性の確保を図りつつ、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 第 2 項及び予算決算及び会計令（昭和 22 年勅令第 165 号。以下「予決令」という。）第 91 条第 2 項に基づく方式）により選定することを予定している。

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。

なお、国は、民間事業者の募集、評価及び選定に係る過程において、いずれの民間事業者によっても公的財政負担の縮減等の達成が見込めないなどの理由により、本事業を選定事業として実施することが適当でないと判断した場合は、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し、その旨を速やかに公表する。

### 2 民間事業者の選定手順

国は、次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時に示す。

#### (1) 入札公告

国は、民間事業者の選定等を行うに当たり、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を掲示、関東地方整備局のホームページへの掲載その他適宜な方法により公表する。

#### (2) 第 1 回質問受付

国は、入札説明書等の内容に関する質問を受け付ける。

#### (3) 第 1 回質問回答

国は、第 1 回質問及び第 1 回質問に対する回答を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。

なお、第一次審査資料の作成に必要と判断される質問に対する回答は、第一次審査資料の受付期限までに公表する。

#### (4) 第一次審査資料の受付

入札に参加しようとする民間事業者は、入札説明書の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。

**(5) 第一次審査結果の通知及び公表**

国は、第一次審査資料を提出した民間事業者（以下「応募グループ」という。）を対象に第二次審査資料提出資格の有無を確認し、その結果を各応募グループに適宜な方法により通知する。第二次審査資料提出資格があると認められた応募グループは、第二次審査資料を提出することができる。

**(6) 第2回質問受付**

国は、第二次審査資料提出資格があると認められた応募グループから第1回質問に対する回答に関する事項について質問を受け付ける。

**(7) 第2回質問回答**

国は、第2回質問及び第2回質問に対する回答を応募グループに適宜な方法により通知する。

**(8) 第二次審査資料の受付**

第二次審査資料提出資格があると認められた応募グループは、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提案資料及び入札書を提出する。

**(9) ヒアリング**

国は、必要に応じて第二次審査資料の事業計画の内容についてヒアリングを行う。

**(10) 民間事業者の選定**

国は、第二次審査資料を提出した応募グループを対象に、事業計画及び入札価格を総合的に評価し、本事業の実施を委ねる民間事業者を選定することとする。

**(11) 第二次審査結果の公表**

国は、事業計画及び入札価格を総合的に評価した結果を、第二次審査資料を提出した各応募グループに通知するとともに、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。

**3 第二次審査の方法**

**(1) 有識者等委員会の設置**

国は、上記2(10)民間事業者の選定に当たり、応募グループから提案された事業計画に対する評価の客観性を確保するため、関東地方整備局に「東京国税局（仮称）整備等事業 有識者等委員会」（以下「有識者等委員会」という。）を設置し、応募グループから提案された事業計画の評価に係る調査審議を行い、その経過及び結果を公表する。

なお、有識者等委員会の構成は、入札公告時において公表する。

## (2) 審査の内容

応募グループから提案された事業計画は、次の①から④に掲げる事項等について総合的に審査を行う予定である。

- ① 事業実施能力及び経営計画に関する事項
- ② 本施設の性能、機能及び維持管理・運営に関するサービス水準に関する事項
- ③ 総合的なコストに関する事項
- ④ 社会的要請に関する事項

また、次の①から④に掲げる事項を評価の視点として含めることを予定している。

- ① 本事業を適正かつ確実に実施できる事業主体及び実施体制
- ② 本施設の性能、機能及び品質の確保、ならびに地球環境及びまちづくりへの配慮
- ③ 本施設の性能及び機能を維持し、良好な行政サービス提供に資する維持管理・運営の実現方法
- ④ 長期にわたる公的財政負担の縮減

なお、具体的な事業者選定基準は、入札公告時に示す。

## (3) 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、事業計画及び入札価格を総合的に評価して民間事業者を選定する。

## 4 提出書類の概要

### (1) 提出書類の内容

第一次審査資料として、参加表明書及び競争参加資格の確認資料等の提出を求めることを予定している。

第二次審査資料として、入札書及び次の①から③に掲げる事項を主な内容として含む事業計画の提案資料等の提出を求めることを予定している。

- ① 事業主体に関する提案
- ② 施設整備に関する提案
- ③ 維持管理・運営に関する提案

なお、詳細については、入札公告時に示す。

### (2) 提出書類の取扱い

#### ① 著作権等

提出書類の著作権は、提出書類を提出した応募グループに帰属する。ただし、公表、展示その他国が本事業に関して必要と認める範囲において、国は、これを無償で使用することができるものとする。

また、選定に至らなかった応募グループの提出書類は、民間事業者の選定後、当該書類を提出した応募グループの希望があれば返却する。

#### ② 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グループが負う。

### ③ 資料の公開

国は、民間事業者の選定後、審査結果の公表の一環として、必要に応じて、応募グループの提出書類（選定されなかった応募グループの提出書類を含む。）の一部を公開する場合がある。

なお、公開に際しては、提案した応募グループのノウハウや手法を特定することができる等、公開されることにより著しく提案した応募グループの権利が阻害されると認められる内容を除くものとし、詳細については各応募グループと協議する。

## 5 応募グループの参加資格要件

### (1) 応募グループの構成

① 応募グループは、第1 1. (6) に掲げる業務（ただし、③イを除く。以下同じ。）を実施することを予定する複数の企業によって構成されるグループであること。

② 応募グループを構成する企業の全部又は一部は、基本協定の締結後に会社法に定められる株式会社として設立する事業者に出資を行うこと（以下、応募グループを構成する企業のうち、事業者に出資を行う者を「構成員」、出資を行わない者を「協力企業」という。）。

また、事業者の株主は、次のア及びイの要件を満たすこと。

ア 構成員である株主が事業者の株主総会における全議決権の2分の1を超える議決権を保有し、かつ、構成員以外の株主の議決権保有割合が株主中最大とならない。

イ 事業者の株主は、原則として本事業の事業契約が終了するまで事業者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。

③ 構成員の中から代表企業を定め、当該代表企業が応募手続きを行うこと。

④ 応募に当たり、応募グループを構成する企業それぞれが、第1 1. (6) に掲げる業務のうち、いずれを実施するかを明らかにすること。

なお、一者が複数の業務を兼ねて実施すること、業務範囲を明確にした上で各業務を複数の者の間で分担することは差し支えない。ただし、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工事監理業務を実施することはできない。

⑤ 上記④において、「資本面若しくは人事面において関連のある者」とは、次のア又はイに該当する者をいう。

ア 資本面

当該企業の発行済株式総数の100分の50を超える普通株式を有し、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

#### イ 人事面

当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者

- ⑥ 応募グループを構成する企業の変更は認めない。ただし、第二次審査資料の提出期限までの期間に限り、応募グループを構成する企業を変更せざるを得ない事情が生じた場合は、国と協議するものとし、その事情を検討のうえ、国が認めた場合はこの限りではない。
- ⑦ 応募グループを構成する企業のいずれかが、他の応募グループを構成する企業でないこと。
- ⑧ 応募グループを構成する企業のいずれかと資本関係又は人的関係のある者が、他の応募グループを構成する企業でないこと。ただし、当該応募グループの協力会社と資本関係又は人的関係のある者が他の応募グループの協力会社である場合を除く。
- ⑨ 上記⑧において、「資本関係又は人的関係のある者」とは、次のアからウのいずれかに該当する者をいう。

#### ア 資本関係

次の a 又は b に該当する二者の場合。ただし、a について子会社（会社法第 2 条第 3 号及び会社法施行規則（平成 18 年法務省令第 12 号）第 3 条の規定による子会社をいう。以下同じ。）又は b について子会社の一方が、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 2 条第 7 項に規定する更生会社（以下「更生会社」という。）又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 2 条第 4 号に規定する再生手続（以下「再生手続」という。）が存続中の会社である場合は除く。

- a 親会社（会社法第 2 条第 4 号及び会社法施行規則第 3 条の規定による親会社をいう。以下同じ。）と子会社の関係にある場合
- b 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合

#### イ 人的関係

次の a 又は b に該当する二者の場合。ただし、a は会社の一方が更生会社又は再生手続が存続中の会社である場合は除く。

- a 一方の会社の役員が、他方の会社の役員を現に兼ねている場合
- b 一方の会社の役員が、他方の会社の会社更生法第 67 条第 1 項又は民事再生法第 64 条第 2 項の規定により選任された管財人を現に兼ねている場合

#### ウ その他入札の適正さが阻害されると認められる場合

その他上記ア又はイと同視し得る資本関係又は人的関係があると認められる場合

### (2) 応募グループを構成する企業に共通の参加資格要件

- ① 予決令第 70 条及び第 71 条の規定に該当しない者であること。
- ② 第 1 1. (6) に掲げる業務のうち当該企業が実施する業務に対応した予決令第 72 条の資格の認定を受けている者であること（更生手続開始の申立てがなされている者又は再生手続開始の申立てがなされている者は、手続開始の決定後、所定の手続に基づく再認定を受けていること。）。

- ③ 更生手続開始の申立てがなされていない者又は再生手続開始の申立てがなされていない者であること（上記②の再認定を受けた者を除く。）。
- ④ 第一次審査資料の提出期限の日から開札の時までの期間に、関東地方整備局長から「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 日建設省厚第 91 号）に基づく指名停止措置を受けていないこと。
- ⑤ 関東地方整備局が本事業に関する検討を委託した者（協力事務所を含む）である PwC アドバイザリー株式会社、株式会社日総建、株式会社総合設備コンサルタント、応用地質株式会社、みつば測量株式会社、株式会社オオスミ、アンダーソン・毛利・友常法律事務所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。
- ⑥ 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若しくは人事面において関連がある者でないこと。
- ⑦ 上記⑤及び⑥において、「資本面若しくは人事面において関連がある者」とは、上記（1）⑤に同じ。

### （3） 設計企業の参加資格要件

応募グループを構成する企業のうち設計業務を実施する者（以下「設計企業」という。）は、次の①から④の要件を満たすこと。

- ① 関東地方整備局（港湾空港関係を除く。）における「建築関係建設コンサルタント業務」に係る平成 21・22 年度一般競争（指名競争）参加資格の認定を受けていること（更生手続開始の申立てがなされている者又は再生手続開始の申立てがなされている者は、手続開始の決定後、関東地方整備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。）。
- ② 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。
- ③ 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上記①及び②を満たしていること。
- ④ 配置予定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、具体的な要件は、入札公告時に示す。

### （4） 建設企業の参加資格要件

応募グループを構成する企業のうち建設業務を実施する者（以下「建設企業」という。）は、次の①から④の要件を満たすこと。

- ① 関東地方整備局（港湾空港関係を除く。）における「建築工事」、「電気設備工事」、「暖冷房衛生設備工事」に係る平成 21・22 年度一般競争（指名競争）参加資格の認定を受けていること（更生手続開始の申立てがなされている者又は再生手続開始の申立てがなされている者は、手続開始の決定後、関東地方整備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。）。
- ② 建設業務を複数の建設企業が分担して行う場合は、それぞれの建設企業が携わる

工事に対応する認定を受けている事とする。

- ③ 次のアからウの各工事に携わる建設企業は、関東地方整備局（港湾空港関係を除く。）における平成 21・22 年度一般競争（指名競争）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）がそれぞれアからウに示す点数以上であること（上記①の再認定を受けた者にあつては、当該再認定の際の経営事項評価点数がそれぞれアからウに示す点数以上であること。）。

ア 建築工事 1,200 点以上

イ 電気設備工事 1,100 点以上

ウ 暖冷房衛生設備工事 1,100 点以上

- ④ 建設企業の実績、各工事の配置予定技術者の資格、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、具体的な要件は、入札公告時に示す。

#### （5） 工事監理企業の参加資格要件

応募グループを構成する企業のうち工事監理業務を実施する者（以下「工事監理企業」という。）は、次の①から④の要件を満たすこと。

- ① 関東地方整備局（港湾空港関係を除く。）における「建築関係建設コンサルタント業務」に係る平成 21・22 年度一般競争（指名競争）参加資格の認定を受けていること（更生手続開始の申立てがなされている者又は再生手続開始の申立てがなされている者は、手続開始の決定後、関東地方整備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。）。

- ② 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。

- ③ 工事監理業務を複数の工事監理企業が分担して行う場合にあつては、いずれの工事監理企業においても上記①及び②を満たしていること。

- ④ 配置予定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、具体的な要件は、入札公告時に示す。

#### （6） 維持管理企業の参加資格要件

応募グループを構成する企業のうち本施設の維持管理業務を実施する者（以下「維持管理企業」という。）は、次の①から③の要件を満たすこと。

- ① 平成 19・20・21 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（建物管理等各種保守管理）」であり、競争参加地域が「関東・甲信越」で「A」、「B」又は「C」等級に格付けされている者であること。

- ② 維持管理業務を実施するに当たって必要な資格（許可、登録、認定等）を有すること。

- ③ 維持管理業務を複数の維持管理企業が分担して行う場合にあつては、いずれの維持管理企業においても上記①及び②を満たしていること。

なお、具体的な要件は、入札公告時に示す。

**(7) 運営企業の参加資格要件**

応募グループを構成する企業のうち本施設の運営業務を実施する者（以下「運営企業」という。）は、次の①から③の要件を満たすこと。

① 運営企業は、平成 19・20・21 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（建物管理等各種保守管理）」であり、競争参加地域が「関東・甲信越」で「A」、「B」又は「C」等級に格付けされている者であること。

② 運営業務を実施するに当たって必要な資格（許可、登録、認定等）を有すること。

なお、警備・庁舎運用業務のうち警備業務を実施する運営企業においては、警備業法（昭和 47 年法律第 117 号）第 4 条に基づく認定を有すること。

③ 運営業務を複数の運営企業が分担して行う場合にあつては、いずれの運営企業においても上記①及び②の要件を満たしていること。

なお、具体的な要件は、入札公告時に示す。

### 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 事業者の責任の明確化に関する事項

##### (1) 責任分担の基本的考え方

国と事業者は、それぞれのリスク管理能力に応じて適正にリスクを分担し、互いのリスクに関する負担を軽減することで、より低廉でかつ質の高いサービスの供給を目指す。

##### (2) 想定されるリスクの責任分担

本事業の実施に際して想定されるリスクと当該リスクに対する責任分担は、事業契約書（案）を前提とし、詳細については入札公告時に示す。ただし、当該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、リスク分担の変更の可否については、実施方針に関する質問等に対する回答において示すものとし、リスク分担を変更した場合は当該回答の内容を事業契約書（案）に反映する。

##### (3) リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

国及び事業者のいずれかの責めに帰するリスクが顕在化した場合に生じる費用については、原則としてその帰責者が全額を負担することとする。

また、いずれの責めにも帰さないリスクが顕在化した場合に生じる費用については、国と事業者が共同又は分担して負担することとし、その負担方法は、

なお、事業契約の内容については、事業契約書（案）を前提とし、詳細については入札公告時に示す。

なお、国及び事業者は、いかなる場合でも、費用の増加、サービス提供の遅延、サービス水準の低下等を最小限に留めるよう相互に協力し、努力する。

#### 2 事業者の責任の履行の確保に関する事項

##### (1) 契約保証金の納付等

国は、事業契約に基づき実施される施設整備業務の履行を確保するため、次の①から③のいずれかの方法による事業契約の保証を求めることを予定している。

- ① 会計法第29条の9第1項に基づく契約保証金の納付
- ② 同第29条の9第2項に基づく契約保証金に代わる有価証券その他の担保の提供
  - ア 契約保証金に代わる担保となる有価証券等の提供
  - イ 債務の不履行により生ずる損害金の支払を保証する銀行、国が確実と認める金融機関又は保証事業会社（公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和27年法律第184号）第2条第4項に規定する保証事業会社をいう。）の保証

③ 同第 29 条の 9 第 1 項ただし書きに基づく契約保証金の納付に代わる担保の提供

ア 債務の不履行により生ずる損害をてん補する履行保証保険契約の締結

なお、契約保証金の額、保証金額又は保険金額は、設計費、建設工事費及び工事監理費に相当する額の 10 分の 1 以上とする。

## (2) 事業の実施状況の監視及び改善要求措置

### ① 監視の方法等

国は、事業者が事業契約に基づいて本事業を適正かつ確実に実施していることを確認するために、事業者と本事業の各業務を実施する者との間における契約内容、各業務の実施状況、事業者の財務状況を監視し、必要に応じて是正又は改善を要求する。

なお、監視の具体的な時期、方法等は、「東京国税局（仮称）整備等事業 業績等の監視及び改善要求措置の概要（案）」（資料-4）（以下「業績監視等の概要（案）」）による。

### ② 改善要求、支払の減額等

施設整備業務において、事業者の帰責事由により要求水準が達成されないことが明らかになった場合には、事業者に施設整備業務の方法の改善、当該業務を実施する者の変更等を求めるほか、当該部分に係る施設整備費を減額又は違約金の請求を行うことができるものとする。また、当該内容に係る維持管理・運営費又はその他の費用もあわせて減額することができるものとする。

経営管理、維持管理業務又は運営業務において、事業者の帰責事由により要求水準が達成されないことが明らかになった場合には、事業者に経営管理、維持管理業務又は運営業務の方法の改善、当該業務を実施する者の変更等を求めるほか、事業者を支払うべき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。

なお、経営管理とは、事業者が自らの経営について適切に管理し、事業の安定性を維持するとともに、各業務を効率的かつ効果的に実施できる実施体制を構築し、各業務の実施について総合的に管理するものである。詳細は要求水準書（案）によるものとする。

改善要求措置の具体的な方法については、業績監視等の概要（案）によるものとする。

## (3) 業務の履行の検査等

### ① 施設の完成検査

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 項に定められる検査を行う。

国は、上記の検査の結果、本施設が事業契約に定められた条件に適合しない場合は事業者には修補を求め、検査の合格をもって引き渡しを受けるものとする。

### ② 維持管理業務及び運営業務の検査

国は、各支払対象期間（各事業年度における4月1日から9月30日までの期間又は10月1日から翌年の3月31日までの期間をいう。）の**維持管理業務及び運営業務完了時に会計法第29条の11第2項に定められる検査を行う。**

なお、上記の検査の結果、事業契約に定められた条件に適合しない場合、国は上記（2）②の措置を講ずる。

## 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

本敷地の概要は次のとおりである。

なお、詳細については、要求水準書（案）に示す。また、案内図を参考資料-2 に示す。

地名地番	東京都中央区築地5丁目2番8号
地域地区	商業地域、防火地域、街並み誘導型地区計画区域
敷地面積	約9,316㎡
建ぺい率	80%
容積率	600%
その他	(建築物の高さの最高限度：42m)

### 2 本施設の計画に関する事項

本施設の計画の概要は次のとおりである、詳細については、要求水準書（案）に示す。

また、施設整備の検討の一例を参考資料-3 に示すが、必ずしも要求水準を全て満足する事を保証するものではないので注意すること。

#### (1) 本施設の計画の概要

庁舎及び駐車場、駐輪場等の付帯施設

延べ面積 約62,245㎡

入居予定官署 東京国税局

## **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 疑義が生じた場合の措置**

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、選定された民間事業者が提出した事業計画、国と選定された民間事業者との間で締結された協定等の解釈に疑義が生じた場合は、国と事業者が本事業の円滑な遂行を前提とし、誠意をもって協議の上、解決を図る。

### **2 管轄裁判所の指定**

基本協定、事業契約又は国有財産貸付契約等に係る紛争は、事業契約後から本庁舎等の引き渡し日まではさいたま地方裁判所、本庁舎等の引き渡し日の翌日からは東京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

本事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、事業契約に定める事由ごとに国又は事業者の責任に応じて、必要な修復その他の措置を講じる。

### 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、本事業の継続が困難となった場合は、事業契約の定めるところにより本事業を終了する。

なお、本事業の一部のみの継続が困難となった場合は、当該部分の契約のみを解除できるものとする。

#### (1) 事業者の帰責事由により事業の継続が困難となった場合

- ① 事業者が提供するサービスが事業契約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、その他事業契約に定める事業者の帰責事由に基づく債務不履行又はその懸念が生じた場合は、国は事業者に対して改善勧告を行い、一定期間内に改善・復旧計画の提出及び実施を求めることができるものとする。また、事業者が当該期間内に修復することができなかつたときは、国は事業契約を解除できるものとする。
- ② 事業者が倒産し、又は事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業契約に基づく本事業の継続が困難であると合理的に考えられる場合は、国は事業契約を解除できるものとする。
- ③ 上記①又は②により国が事業契約を解除した場合は、事業契約の定めるところにより、国は事業者に対して損害賠償の請求等を行うことができるものとする。

#### (2) 国の帰責事由により事業の継続が困難となった場合

- ① 国の帰責事由に基づく債務不履行により本事業の継続が困難となった場合は、事業者は事業契約を解除することができるものとする。
- ② 上記①により事業者が事業契約を解除した場合は、国は事業契約の定めるところにより、事業者に生じた増加費用を負担する。

#### (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

- ① 国又は事業者のいずれの責めにも帰さない不可抗力その他の事由により本事業の継続が困難となった場合は、国と事業者との間で本事業の継続の可否について協議を行う。
- ② 一定の期間内に上記①の協議が調わないときは、国が協議の内容を踏まえ、本事業の継続の可否を決定することとし、国は、事前に事業者に通知することにより、事業契約を解除できるものとする。
- ③ 事業契約を解除する場合の措置は、事業契約の定めに従う。

④ 不可抗力の定義は、事業契約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

国は、事業の安定的な継続を図ることを目的として、事業者に本事業に関する資金を供給する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協定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

事業者が本事業を実施するに当たり、法制上又は税制上の措置が適用される場合には、それによることとする。

なお、現時点では、本事業に係るこれらの措置等は想定していないが、今後、法制又は税制の改正により措置が可能となる場合、国は当該措置の適用以降の事業契約上の措置について検討する。

### 2 財政上及び金融上の支援に関する事項

事業者が本事業を実施するに当たり、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、国はこれらの支援を事業者が受けることができるように努める。

### 3 その他の措置及び支援に関する事項

国は、事業者が事業を実施するに当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。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、国及び事業者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 本事業において使用する言語

本事業において使用する言語は、日本語とする。

### 2 書類作成に係る費用

第一次審査資料、第二次審査資料、質問、意見及び提案の書類の作成及び提出並びにヒアリングへの参加に係る費用は、応募グループの負担とする。

### 3 実施方針の公表に関する事項

#### (1) 担当部局

国土交通省関東地方整備局営繕部計画課

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20階

電 話 048-601-3151 (代表) 内線 5612

F A X 048-600-1396

メールアドレス eizen-pfi@aa.ktr.mlit.go.jp

#### (2) 質問又は意見等の受付及び回答の公表

実施方針及びその添付資料に関する質問、意見又は提案の受付及びこれらに対する回答の公表の方法は、次の①から⑤のとおりとする。

##### ① 受付期間

平成21年3月30日(月)10:00から

平成21年4月20日(月)17:00まで

ただし、持参による場合は、土曜日、日曜日及び祝日を除く。

##### ② 提出先

上記(1)に同じ。

##### ③ 提出方法

実施方針及びその添付資料に関する質問、意見又は提案を簡潔にまとめ、「東京国税局(仮称)整備等事業 質問書」(様式-2)(以下「質問書」という。)又は「東京国税局(仮称)整備等事業 意見・提案書」(様式-3)(以下「意見・提案書」という。)に記入し、「東京国税局(仮称)整備等事業 質問等提出届」(様式-1)(以下「質問等提出届」という。)を付して持参、郵送、電子メールのいずれかにより提出すること。

なお、意見・提案書については、補足説明資料を同時に提出することができる。

なお、Microsoft Excel(Excel2000に対応した形式とする。)で作成した質問等提出届、質問書及び意見・提案書が記録された電子ファイルを持参又は郵送による場合は、3.5インチFD又はCD-Rに保存して提出することとし、電子メールによる場合は、当該電子ファイルを電子メールに添付して送付すること。件名・

題名には【東京国税局】実施方針質問（会社名）、ファイル名称については、当該電子ファイル名の後に「(会社名)」を追記すること。電子メールによる場合は、電話により担当部局に着信を確認すること。

④ 回答方法

質問に対する回答は、下記⑤の予定日に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。

なお、公平性及び透明性を確保するため、実施方針の内容について電話等での直接回答は行わない。

⑤ 回答公表予定日

平成 21 年 5 月 29 日（金）

(3) 実施方針の変更

国は、民間事業者等からの意見及び提案等を踏まえ、PFI 法第 6 条に定める特定事業の選定までに実施方針（添付資料等を含む）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、関東地方整備局のホームページ等への掲載その他適宜の方法により速やかに公表する。

4 今後のスケジュール

実施方針公表後のスケジュールは、次のとおり予定している。

平成 21 年 6 月頃	特定事業の選定
平成 21 年 7 月頃	入札公告
平成 21 年 8 月頃	第一次審査資料の受付
平成 21 年 9 月頃	第一次審査結果の通知
平成 21 年 10 月頃	第二次審査資料の受付
平成 21 年 12 月頃	民間事業者の選定
平成 22 年 1 月頃	基本協定の締結
平成 22 年 2 月頃	事業契約の締結
平成 26 年 10 月頃	本庁舎等の引渡し
平成 37 年 3 月 31 日	PFI 事業終了

5 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、次のホームページを通じて適宜行う。

<http://www.ktr.mlit.go.jp/kyoku/eizen/index.htm>

(2) 問い合わせ先

上記 3. (1) に同じ。

なお、公平性及び透明性を確保するため、実施方針の内容について電話等での直接回答は行わない。

## Summary

- 1 The administrator of the public facility:  
Kazuyoshi Kaneko, Minister of Land, Infrastructure, Transport and Tourism  
Kaoru Yosano, Minister of Finance
  
- 2 Classification of the services to be procured:  
41, 42, 75, 78
  
- 3 Subject matters of the contract:  
PFI-based contract of design, construction and operation of Tokyo Regional  
Taxation Bureau. (Provisional name) (BTO-scheme)
  
- 4 Deadline for receipt of requests to participate and the other relevant  
documents of the certified qualification for the project, in case that Value For  
Money testing for the project has been passed:  
August 2009 (Details to be announced)
  
- 5 Deadline for receipt of bids, in case that Value For Money testing for the  
project has been passed:  
October 2009 (Details to be announced)
  
- 6 Contact point for inquiries about the project:  
Planning Division, Government Buildings Department, Kanto Regional  
Development Bureau, Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism  
2-1 Shintoshin, Chuo-ku, Saitama city, Saitama 330-9724 JAPAN  
Phone: 048-601-3151(ext. 5612)  
URL: [http:// www.ktr.mlit.go.jp/kyoku/eizen/index.htm](http://www.ktr.mlit.go.jp/kyoku/eizen/index.htm)

## 添付資料等

- 資料-1 東京国税局（仮称）整備等事業に関する要求水準書（案）
  - 資料-2 東京国税局（仮称）整備等事業 事業費の算定及び支払方法の概要（案）
  - 資料-3 事業契約書（案）
  - 資料-4 東京国税局（仮称）整備等事業 業績等の監視及び改善要求措置（案）
- 
- 参考資料-1 「行政財産を使用又は収益させる場合の取扱いの基準について」  
（昭和 33 年 1 月 7 日蔵管第 1 号）
  - 参考資料-2 案内図
  - 参考資料-3 施設整備の検討例
- 
- 様式-1 質問等提出届
  - 様式-2 質問書
  - 様式-3 意見・提案書

## 民間収益事業の実施について

### 1 民間収益事業を求める前提条件

本事業では、事業目的の達成に寄与する民間収益事業についての提案を行うことができることとする予定である。提案を求める内容としては、以下に示すような事業を想定しているが、実施条件等詳細については、入札公告時に示す予定である。

なお、これらの民間収益事業は、事業者自らの責任において実施するものであり、リスクの負担に関して国に与える影響を極力排除することが求められる。

ただし、民間収益事業は要求水準として求める事項ではないため、審査資料において提案がない場合であっても失格となることはない。

国は本実施方針の意見の受付において、本事業において想定される民間収益事業の考え方や想定される内容について、事業者から意見を求める。当該意見を参考として、民間収益事業として提案を求める内容、実施条件及び事業者選定基準での配点方針等を検討し、その結果、提案を求める民間収益事業の変更や、民間収益事業に関して一定の配点の付与等を行う場合がある。

意見のある民間事業者は実施方針第8 3. (2) に示す手続きに従って意見を提出すること。

### 2 想定される民間収益事業例

#### (1) 施設の機能向上や業務の効率化に関する提案

- ① 診療所にて発生する医療廃棄物の処理
- ② 庁舎内にて発生する産業廃棄物の処理 等

#### (2) さらなる環境対策・環境負荷軽減方策に関する提案

- ① 風力発電、太陽光発電等の自然エネルギーの活用や、コジェネ、燃料電池などを特定事業とは別に行い、売電による独立採算事業の実施 等

#### (3) 建物の一部又は敷地の一部を活用し、職員の利便に供する提案

- ① 仮眠室のシーツ等のリネン業務
- ② 少ないスペースで多数の人が、仮眠室として利用できる休息スペースやリラクゼーションサービスの提供
- ③ 7月等の人事異動期等に集中的かつ大量に発生する職員からの宅配業者への委託の取り次ぎ
- ④ 建物の一部を行政財産の使用許可に基づいて活用したテイクアウト型コーヒーショップの運営
- ⑤ 庁舎敷地内における昼食等のワゴン販売 等の業務

### 3 想定される事業スキーム例

意見の提出においては、具体的な事業スキームも求める。現時点で国が想定する事業スキームとしては、以下のものが考えられる。

なお、補助金等の資金支援を受けて業務を実施する場合は、その活用の可能性も合わせて提案すること。

#### (1) 特段の設備投資等が必要ない場合

- ① 事業者は外部委託等により、専門企業等を使って事業を実施する。

#### (2) 国有財産の目的外使用許可の場合

- ① 事業者は国有財産(土地、建物)の目的外使用許可を受けて、事業を実施する。

#### (3) 国有財産の貸付の場合

- ① 事業者は国有財産を借り受けて、事業を実施する。

### 4 リスク分担

事業者が提案した民間収益事業の実施に必要となる設備・資材・物品・資金等の調達、許認可の取得等の一切の業務は事業者がこれを行うこととし、これに係る一切の費用は事業者の負担とする。

また、事業者は、安定的かつ継続的に民間収益事業を実施し、本事業の実施に影響を及ぼさないようにしなければならない。

### 5 その他

提出された意見は原則として秘匿するものとし、意見に対する国からの回答は行わない。また、提出された意見について、必要に応じてヒアリングし、確実性や有益性を確認することがある。

以上