

「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 20 年 3 月 17 日

国土交通省近畿地方整備局長 布村 明彦
財務省近畿財務局長 樋口 俊一郎

平成 20 年 3 月 17 日

大津地方合同庁舎（仮称）整備等事業
実施方針

国土交通省

財 務 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.....	5
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.....	8
4	提出書類の概要.....	9
5	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.....	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.....	16
1	立地に関する事項.....	16
2	本施設等の計画に関する事項.....	16
3	既存施設に関する事項.....	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.....	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.....	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.....	19
1	法制上及び税制上の措置に関する事項.....	19
2	財政上及び金融上の支援に関する事項.....	19
3	その他の措置及び支援に関する事項.....	19
第8	その他特定事業の実施に関し必要な事項.....	20
1	本事業において使用する言語.....	20
2	書類作成に係る費用.....	20
3	実施方針の公表に関する事項.....	20
4	今後のスケジュール.....	21
5	その他.....	21

- 様式 - 1 質問等届出書
- 様式 - 2 実施方針等に関する質問書
- 様式 - 3 実施方針等に関する意見又は提案書

- 資料 - 1 大津地方合同庁舎（仮称）整備等事業業務要求水準書（案）
- 資料 - 2 P F I 事業費の算定及び支払方法の概要（案）
- 資料 - 3 リスク分担表（案）
- 資料 - 4 業績等の監視及び改善要求措置の概要（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）抜粋

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、大津地方合同庁舎（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「大津地方合同庁舎（仮称）整備等事業実施方針」（以下「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あたり、「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。）、「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）等にとり、必要となる事項を定めるものである。

1. 特定事業の事業内容に関する事項

（1）事業名称

大津地方合同庁舎（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

名称

大津地方合同庁舎（仮称）

種類

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）

（3）公共施設等の管理者等

国土交通大臣 冬柴 鐵三

（本事業について国土交通大臣の事務を分掌する者 国土交通省近畿地方整備局長 布村 明彦）

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る者 財務省近畿財務局長 樋口 俊一郎）

（4）事業目的

国は、国民生活に密接な行政サービスを行う官庁施設の集約・立体化及び国有財産の効率的な活用の推進に加え、耐震安全性が確保されていない庁舎について、地震防災機能を発揮するために必要な合同庁舎の整備を進めているところである。

本事業は、大津市内に分散している行政機関を集約・立体化することにより、国有財産の有効活用と利用者の利便性の向上や業務能率の増進、また、民間活力の導入による更な

る行政サービスの向上を図るとともに、耐震安全性が確保されていない庁舎について耐震安全性を確保し、さらに、まちづくり、バリアフリー対策、環境負荷低減への貢献等の実現を目的とするものである。

本事業は、滋賀県の県庁所在地である大津市に、初めて建設される国の合同庁舎である。計画地は、大津市が作成している「大津市都市計画マスタープラン」の中で大津市の玄関口・顔としての中心市街地形成に指定されており、また、「大津市景観計画」においても、顔となる景観を創るという方針が示されていることを踏まえ、本事業においても、大津駅前に建つ官庁施設として周辺環境や地域特性を生かした景観形成に配慮するものとする。

また、施設計画においては、多くの官署が入居するため、各官署の入居構成を考慮の上、執務室等のスペースをより多く確保するなど業務効率等の向上を目指すとともに、近年の地球温暖化対策の動きや「大津市環境基本計画」も含め、環境負荷の低減等に配慮した施設整備を図るものとする。

(5) 事業の概要

本事業は、特定事業として、大津地方合同庁舎（仮称）（以下「本施設」という。）及びその附帯施設（以下「附帯施設」という。また、「本施設」と「附帯施設」を総称して「本施設等」という。）の整備等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。

なお、国は、事業者が、特定事業の用途又は目的を妨げない限度において、国有財産の有効活用を図るとともに、まちづくりに資する民間収益事業の成立の可能性について検討している。第二次審査において民間収益事業の提案を求めることとするかどうかについては、本実施方針に対する意見又は提案を踏まえ決定することとし、第8-3-(2)に示す手続きにより、民間収益事業の実施に関する意見又は提案を受け付ける。

(6) 特定事業の業務内容

特定事業として事業者が実施する業務は、次の から に掲げるものとし、各業務の詳細については、「大津地方合同庁舎（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。）によるものとする。

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、電波障害対策等）
- ウ 大津地方法務合同庁舎及び附帯施設（以下「既存施設」という。）の解体撤去業務
- エ 工事監理業務（工事の監理）

維持管理業務

- ア 建築物点検保守・修繕業務（建築物の点検保守・修繕、外構及び植栽の管理等）
- イ 建築設備運転・監視業務
- ウ 清掃業務（日常及び定期的清掃等）

運營業務

ア 警備・受付業務

イ 福利厚生諸室運營業務（独立採算による食堂、売店等の運営）

（ 7 ）事業方式及び権利関係

事業者は、自らを本施設等の原始取得者とし、国有地に本施設等を整備した後、本施設等を未使用のまま国に引き渡し、本施設等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 34 年 3 月 31 日までの期間（約 13 年間）とする。また、事業者は、既存施設の解体に平成 21 年 9 月頃より着手し、本施設等を平成 23 年 10 月 3 日に国に引き渡すものとする。なお、事業契約の詳細については、入札公告時に示す。

（ 9 ） P F I 事業費の支払

国は、事業者から本施設等の引き渡しを受けた後に、特定事業の実施の対価（以下「PFI 事業費」という。）として、次の から に掲げる費用を事業者に支払う。

施設整備費

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。）

その他の費用

消費税等

なお、福利厚生諸室運營業務については、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。

PFI 事業費の支払については、「PFI 事業費の算定及び支払方法の概要（案）」（資料 - 2）によるものとする。

（ 1 0 ）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 から に掲げる協定等を締結する。

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、入札公告時に示す。

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（事業契約書、要求水準書、事業者が自ら提案した事業計画をその内容として含む。）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。

国有財産貸付契約等の締結

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等を締結する。

ア 国は、事業者により PFI 法第 12 条第 1 項の定めるところにより特定事業に係る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。

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。その利用条件等の詳細については、「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「行政財産の取扱い基準」という。)によるものとし、その抜粋を参考資料 - 1 に示す。

なお、民間収益事業を実施する場合の、国有財産の貸付等に係る条件については下記 (1 1) による。

(1 1) 民間収益事業を実施する場合の条件

本事業の敷地における利用可能容積(最大容積から本施設等に必要な容積を除いた容積)を活用し、民間収益事業に供する施設(以下「民間収益施設」という。)を整備し、その維持管理及び運営を行うほか、本施設等又は本事業の敷地の一部を一時的に利活用する民間収益事業を行うことができるものとする。

民間収益事業を実施する場合の条件の概要は、次の 又は のとおりとし、詳細については、入札公告時に示す。

民間収益施設の整備、維持管理及び運営を実施する場合

事業者は、有償にて本事業の敷地の一部の貸付を受け、民間収益施設を整備するとともに、その維持管理及び運営を行う。

民間収益施設の用途については、都市計画上の用途規制等を満たすほか、行政財産である敷地及び本施設等の用途又は目的を妨げないものとする。

本施設等又は本事業の敷地の一部を一時的に使用する場合

事業者は、本施設等又は本事業の敷地の一部の使用又は収益の許可(以下「使用許可」という。)を受け、本施設等又は本事業の敷地を一時的に利活用する民間収益事業を行う。

民間収益事業の内容については、行政財産である本施設等又は本事業の敷地に関する公共性、公益性、中立性に反せず、一時的又は限定的な活用であることにより公務遂行上支障が生じないような事業内容であることが求められる。

(1 2) 遵守すべき法令及び許認可等

事業者は、本事業の実施にあ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、自らが本施設等の施設整備、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「P S C」という。）と、本実施方針に示した内容に基づいて事業者の本施設等の設計、建設、維持管理及び運営の実施を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「P F I事業のL C C」という。）を比較し、P F I事業のL C CがP S Cを下回ると認められた場合に、P F I法第6条に基づき特定事業を選定する。

(2) 評価方法

国は、P F I法、基本方針及び「V F M（Value For Money）に関するガイドライン」（平成13年7月27日）等に基づき評価することとし、国自らが本施設等の施設整備、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V F Mがあるものと評価する。

(3) 選定結果の公表

国は、本事業をP F I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、国土交通省近畿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、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を掲示、国土交通省近畿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公表する。

(2) 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(以下「応募者」という。)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及び公表

国は、第一次審査資料を提出した応募者(以下「一次応募者」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、その結果を各一次応募者に通知するとともに、国土交通省近畿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公表する。第二次審査資料提出資格があると認められた一次応募者は、第二次審査資料を提出することができる。

(5) 質問回答の公表

国は、上記(2)による質問及びこれに対する回答を国土交通省近畿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公表する。なお、第一次審査資料の作成に必要となる質問に対する回答については、第一次審査資料の受付期限までに公表する。

(6) 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一次応募者は、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提案資料及び入札書を提出する。

(7) 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。

(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(以下「二次応募者」という。)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。

(9) 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、二次応募者に通知するとともに、国土交通省近畿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公表する。

3. 第二次審査の方法

(1) 有識者委員会の設置

国は、二次応募者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、国土交通省近畿地方整備局に「大津地方合同庁舎（仮称）整備等事業有識者委員会」（以下「有識者委員会」という。）を設置し、二次応募者から提案された事業計画の評価に係る調査・審議を委ね、その経過及び結果を公表する。

なお、有識者委員会の構成については、入札公告時に示す。

(2) 審査の内容

二次応募者から提案された事業計画については、次の から 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。

総合的なコストに関する事項

本施設等の性能及び機能に関する事項

本施設等の維持管理・運営に関するサービス水準に関する事項

事業実施能力及び経営計画に関する事項

また、上記 から については、以下の事項を評価の視点として含めることを予定している。

本施設等の性能及び機能に関する事項

- ・大津駅前に建つ官庁施設として周辺環境や地域特性を生かした、駅及びその周辺からの高齢者、障害者等の移動等の円滑化に関する計画
- ・各官署の構成に配慮しながら、執務室等のスペースをより多く確保し、業務効率の向上化
- ・地球温暖化対策や大津の環境特性にも配慮した施設整備 等
本施設等の維持管理・運営に関するサービス水準に関する事項
- ・本施設等の機能及び性能を将来にわたり維持し、長期に亘る公的財政負担（光熱水費を含む。）の縮減に資する維持管理の方法
- ・本施設等の利用者の利便性・快適性・安全性の確保に資する警備・受付業務の実現方法
- ・職員等の利便性向上に資する福利厚生諸室の運営計画及びその実現性 等
事業実施能力及び経営計画に関する事項
- ・本事業を適正かつ確実に実施できるような事業主体及び実施体制並びに資金計画等

なお、具体的な事業者選定基準については、入札公告時に示す。

(3) 民間事業者の選定

国は、有識者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、次の から 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。

入札書

施設整備に関する提案

維持管理・運営に関する提案

事業主体及び経営計画に関する提案

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

著作権等

提出書類の著作権は、当該提出書類を提出した応募者に帰属する。ただし、国が公表、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提出書類については、民間事業者の選定後、当該提出書類を提出した応募者に返却する。

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。

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、応募者から提出された提出書類（選定されなかった応募者からの提出書類を含む。）の一部を公開する場合がある。

なお、公開に際しては、提案した応募者のノウハウや手法を特定することができる内容等、公開されることにより著しく提案した応募者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者と協議する。

5. 応募者の参加資格要件

(1) 応募者の構成

応募者は、第1.1.(6)に掲げる業務(ただし、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。

応募者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、応募者を構成する企業のうち、基本協定の締結後に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こと。

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。

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。

応募に当たり、応募者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工事監理業務と建設業務を実施することはできない。

上記において、「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

応募者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、応募者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。

応募者を構成する企業のいずれかが、他の応募者を構成する企業でないこと。

応募者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、他の応募者を構成する企業でないこと。ただし、当該応募者の協力企業と資本関係又は人的関係のある者が他の応募者の協力企業である場合を除く。

上記において、「資本関係又は人的関係のある者」とは、次のアからウに該当する場合をいう。

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については会社の一方が更生会社又は民事再生法第2条第4号に規定する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うる資本関係又は人的関係があると認められる場合

(2) 応募者を構成する企業に共通の参加資格要件

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。

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(会社更生法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を受けていること。)

会社更生法に基づく更生手続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開始の申立てがなされていない者であること(上記の再認定を受けた者を除く。)

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、近畿地方整備局長から「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。

また、財務省(地方支分部局を含む。)又は財務省近畿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又は営業停止を受けている期間中に該当していないこと。

近畿地方整備局が本事業に関する検討を委託したみずほ総合研究所株式会社若しくは当該企業の協力事務所である西村あさひ法律事務所又は株式会社ニュージェック、あるいはこれらの者と資本面又は人事面において関連がある者でないこと。

有識者委員会の委員が属する企業又はその企業と資本面又は人事面において関連がある者でないこと。

上記及びにおいて、「資本面又は人事面において関連がある者」とは、上記(1)に同じ。

(3) 設計企業の参加資格要件

応募者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 から の要件を満たすこと。

近畿地方整備局(港湾空港関係を除く。)の平成19・20年度における「建築関係建設コンサルタント業務」に係る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、近畿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。)

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。

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 及び を満たしていること。

設計企業の実績、配置予定の技術者の資格、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、具体的な要件については、入札公告時に示す。

(4) 建設企業の参加資格要件

応募者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 から の要件を満たすこと。

近畿地方整備局(港湾空港関係を除く。)の平成19・20年度における建築工事、電気設備工事又は暖冷房衛生設備工事に係る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、近畿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。)

次のアからウの各工事に携わる建設企業は、近畿地方整備局(港湾空港関係を除く。)における平成19・20年度における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)がそれぞれアからウに示す点数以上であること(上記 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アからウに示す点以上であること。)

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

建設業務を複数の建設企業が分担して行う場合にあっては、いずれの企業においても上記 及び を満たしていること。

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、具体的な要件については、入札公告時に示す。

(5) 工事監理企業の参加資格要件

応募者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 から の要件を満たすこと。

近畿地方整備局(港湾空港関係を除く。)の平成19・20年度における「建築関係建設

コンサルタント業務」に係る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、近畿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。）

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。

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 及び を満たしていること。

工事監理企業の実績、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。

（ 6 ）維持管理企業の参加資格要件

応募者を構成する企業のうち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 から の要件を満たすこと。

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「近畿」で「A」、「B」又は「C」等級に格付けされている者であること。

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

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 及び を満たしていること。

維持管理企業の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。

（ 7 ）運営企業

応募者を構成する企業のうち運営業務を実施する者（以下「運営企業」という。）は、次の から のうち実施する業務に応じた要件を満たすこと。

警備・受付業務を実施する運営企業は、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「近畿」で「A」、「B」又は「C」等級に格付けされている者であること。

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。

運営業務を実施するにあたって必要な資格（許可、登録、認定等）を有すること。

複数の運営企業が共同して同一業務を実施する場合にあつては、いずれの運営企業においても上記 から をのうち実施する業務の内容に応じた要件を満たしていること。

運営企業の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。

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ものとする。

(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、「リスク分担表(案)」「(資料-3)」によるものとする。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れ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、その負担方法については、リスク分担表(案)によるほか、詳細を事業契約書(案)において示す。

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とどめるよう相互に協力し、努力するものとする。

2. 事業者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、事業契約に基づいて事業者が実施する本施設等の施設整備業務の履行を確保するため、次の から 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。

会計法第29条の9第1項に基づく契約保証金の納付

会計法第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

会計法第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(解体撤去を含む。)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

監視の方法等

国は、事業者が事業契約に基づいて本事業の実施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、方法等については、「業績等の監視及び改善要求措置の概要(案)」(資料-4)によるものとする。

改善要求、支払の減額等

国は、維持管理・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ていないことが明らかになった場合には、事業者に維持管理・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、事業者に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、改善要求措置等については、「業績等の監視及び改善要求措置の概要(案)」によるものとする。

(3) 業務の履行の検査等

施設の完成検査

国は、本施設等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、本施設等が事業契約書等に定めた条件に適合しない場合は事業者に修補を求め、検査の合格をもって事業費のうち施設整備費を支払うものとする。

維持管理・運営業務の検査

国は、各支払期の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い、事業費のうち維持管理・運営費及びその他の費用を支払う。

なお、上記の検査の結果、事業契約書等に定めた条件に適合しない場合、国は上記(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

本施設等の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。

地名地番 滋賀県大津市京町3 - 1 - 1
地域地区 商業地域、防火地域、駐車場整備地区、景観計画区域
敷地面積 約 4,794 m²
基準建ぺい率 80%
基準容積率 400%
接道 南側：市道 10.5m（車道 8m + 歩道 2.5m）
東側：市道 8.9m（車道 6.4m + 歩道 1.5m）

2. 本施設等の計画に関する事項

本施設等の計画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。

延べ面積 約 19,300 m²
入居予定官署
総務省 滋賀行政評価事務所
法務省 大津地方検察庁
法務省 大津地方法務局
法務省 大津保護観察所
法務省 大阪入国管理局大津出張所
財務省 大津財務事務所
財務省 大津税務署
農林水産省 滋賀農政事務所、大津統計・情報センター
防衛省 自衛隊滋賀地方協力本部
附帯施設 外来者用駐車場（100台以上）

3. 既存施設に関する事項

庁舎本館

- ・構造規模：鉄筋コンクリート造 地上5階建
- ・延床面積：5,876.06 m²
- ・現入居官署：大津地方検察庁、大津地方法務局、大津保護観察所

車庫

- ・構造規模：鉄筋コンクリート造 平屋建
- ・延床面積：149.89 m²

自転車置場

- ・構造規模：鉄骨造 平屋建
- ・延床面積：12.0 m²

燃料庫

- ・構造規模：コンクリートブロック造、平屋建
- ・延床面積：3.0 m²

外構施設

- ・屋外付帯施設一式

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及び民間事業者が提出した事業計画並びに国と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国有財産貸付契約等に係る紛争については、大阪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、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ものとする。

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することができるものとする。

(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

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。ただし、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。

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。

上記 又は の規定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

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できるものとする。

上記 の規定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

るにより、事業者が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

国又は事業者の責めに帰すことができ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ものとする。

一定の期間内に上記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。

事業契約を解除する場合の措置については、事業契約の定めに従うものとする。

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、事業者の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こととなる場合には、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、法制や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

選定事業者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ものとする。

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、応募者の負担とする。

3. 実施方針の公表に関する事項

(1) 担当部局

国土交通省近畿地方整備局営繕部計画課

住所 〒540-8586 大阪府大阪市中央区大手前1-5-44
大阪合同庁舎1号館

電話 06-6942-1141(代表) 内線5173

FAX 06-6943-8452

メールアドレス ootsu-pfi@kkrlit.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方法については、次からのとおりとする。

受付期間

平成20年3月17日(月)10:00から

平成20年3月31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毎日の10:00から17:00までとする。また、郵送の場合は、平成20年3月31日17:00必着とする。

提出先

上記(1)に同じ。

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、質問書(様式-2)又は意見・提案書(様式-3)に記入し、質問等提出届(様式-1)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、持参又は郵送する場合は、Microsoft Excel(Excel2002に対応した形式とする。)で作成した質問等提出届(様式-1)、質問書(様式-2)及び意見・提案書(様式-3)が記録された電子ファイルを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。なお、電子メールの場合は、電話により着信を確認すること。

回答方法

質問に対する回答は、下記 の予定日に国土交通省近畿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での直接回答は行わない。

回答公表予定日

平成 20 年 5 月 15 日（木）

質問・意見等に対するヒアリング

提出された質問・意見のうち、国が必要と判断したものについては、直接ヒアリングを行う場合がある。

（ 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、P F I 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。

実施方針の大幅な変更を行った場合には、国土交通省近畿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については、次のとおり予定している。

平成 20 年 6 月上旬 特定事業の選定
平成 20 年 7 月頃 入札公告
平成 20 年 8 月頃 第一次審査資料の受付
平成 20 年 9 月頃 第一次審査結果の通知
平成 20 年 10 月頃 第二次審査資料の受付
平成 20 年 12 月頃 民間事業者の選定
平成 20 年 1 月頃 基本協定の締結
平成 21 年 2 月頃 事業契約の締結
平成 21 年 9 月頃 既存施設の解体撤去業務着手
平成 23 年 10 月 3 日 本施設等の引き渡し
平成 34 年 3 月 31 日 P F I 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.kkr.mlit.go.jp/build/_contribution/otsu/index.html

（ 2 ）問い合わせ先

上記 3 .（ 1 ）に同じ。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:
Tetsuzo Fuyushiba, Minister of Land, Infrastructure, Transport and Tourism
Fukushiro Nukaga, Minister of Finance
- (2) Classification of the services to be procured:
41 , 42 , 75 , 78
- (3) Subject matter of the contract:
PFI-based contract of design, construction and operation of the Otsu National government building (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 the Value for Money testing for the project has been passed:
August 2008 (Details to be announced.)
- (5) Deadline for receipt of bids,, in case that the Value for Money testing for the project has been passed :
October 2008 (Details to be announced.)
- (6) Contact point for the project :
Planning Division, Government Buildings Department, Kinki Regional Development Bureau, Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism
1-5-44, Otemae, Chuou-ku, Osaka city, Osaka 540-8586 JAPAN
Phone: 06-6942-1141 (ext .5173)