

# 陸上自衛隊那覇駐屯地宇栄原宿舎整備等事業

## 実施方針

令和8年6月

防衛省

## < 目 次 >

第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	3
第2	民間事業者の募集及び選定に関する事項	5
1.	民間事業者の選定に係る基本的な考え方	5
2.	選定事業者決定の手順及びスケジュール	5
3.	実施方針等に関する説明会及び現地見学会	6
4.	実施方針等に関する質問受付、回答公表	6
5.	実施方針等に関する意見の受付	7
6.	入札公告	7
7.	入札説明書等に関する質問及び回答	7
8.	入札参加者が備えるべき要件等	8
9.	審査及び選定に関する事項	11
10.	契約に関する基本的な考え方	12
11.	入札提出書類の取扱い	13
第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	14
1.	リスク分担の考え方	14
2.	選定事業者の責任の履行に関する事項	14
3.	事業の実施状況のモニタリング	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.	土地に関する事項	17
3.	建物に関する事項	17
第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.	紛争事由に係る基本的な考え方	19
2.	管轄裁判所の指定	19
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.	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.	金融機関等と防衛省との協議	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.	その他の支援に関する事項	20
第8	特定事業の担当者に関する事項	20
1.	担当部署	20
2.	PFI 取得等要求機関の長	20
3.	契約担当官等	20
4.	供用事務担当官	20

第9	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.	本事業において使用する言語及び単位	20
3.	入札に伴う費用負担	20
4.	問合せ先	20

別紙1 実施方針等に関する説明会 参加申込書

別紙2 実施方針等に関する質問書

別紙3 実施方針等に関する意見書

資料1 リスク分担表



防衛省は、陸上自衛隊那覇駐屯地宇栄原宿舎整備等事業（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。

本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特定事業を実施する民間事業者（以下「選定事業者」という。）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 30 年 10 月 23 日閣議決定。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」（令和 7 年 6 月 4 日民間資金等活用事業推進会議決定）等に則り、必要となる事項を定めるものである。

## 第 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

#### (1) 事業名称

陸上自衛隊那覇駐屯地宇栄原宿舎整備等事業

#### (2) 事業に供される公共施設等の種類等

##### ア 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（駐車場等）（以下「本施設」という。）

##### イ 施設等の所在等

所在地	那覇市宇栄原三丁目 314 番 1	
敷地面積	2,162.16 m <sup>2</sup>	
接道	北側	市道宇栄原 1 号（道路幅員：5 m）
用途地域	第 1 種中高層住居専用地域	
建ぺい率	60%	
容積率	200%	
防火指定	なし	
高度地域指定	なし	
形態制限	道路斜線	距離 20m、勾配 1.25
	隣地斜線	立上がり 20m、勾配 1.25
	北側斜線	日影規制が適用されるため除外する。
	日影規制	高さ 4 m、日影時間 5、3 時間
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 那覇市景観計画区域に該当。</li> <li>・ 那覇市公共下水道は未整備。</li> <li>・ 建設地の西側及び北側に擁壁が整備されているが、老朽化が進んでいることから、改修が必要。</li> </ul>	

	・平成 28 年度に実施した土壌汚染調査より、「土壌汚染の蓋然性は認められない」との結果が示されている。
--	--

(3) 公共施設等の管理者の名称

防衛大臣 小泉 進次郎

(4) 事業目的

本事業は、PFI 手法を導入し、効率的かつ効果的に宇栄原宿舎の解体及び建設、維持管理等を一体的に実施することで、那覇駐屯地の部隊等に勤務している隊員及びその家族の生活基盤を安定的に確保するとともに、防衛省の財政負担の縮減を図ることを目的とする。

(5) 事業概要

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防衛省に所有権を移転し、事業期間中に係る維持管理業務を遂行する BT0 方式 (Build, Transfer, Operate) により実施する。

本事業は、公務員宿舎の施設整備業務及び維持管理業務に係る対価として防衛省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令和 18 年 3 月末までである。

(6) 特定事業の業務内容

本事業におけ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。

ア 施設整備業務

- ① 調査業務
- ② 設計業務
- ③ 既存宿舎及び附帯する工作物の解体撤去・処分業務
- ④ 建設業務
- ⑤ 工事監理業務

イ 維持管理業務

- ① 建物保守管理業務
- ② 設備保守管理業務
- ③ 清掃業務
- ④ 警備保安業務
- ⑤ 修繕業務
- ⑥ 駐車場・駐輪場管理業務
- ⑦ 居住者対応業務
- ⑧ その他維持管理上必要な業務

(7) 防衛省の支払に関する事項

防衛省の選定事業者に対する支払は、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に係る対価からなる。

防衛省は、財政法（昭和 22 年法律第 34 号）第 15 条第 1 項に規定する国庫債務負担行為により、当該設計及び建設に係る対価について、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防衛省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。なお、毎年均等額を割賦により支払うことを予定しているが、状況により支払を前倒しする可能性がある。また、維持管理業務に係る対価について、防衛省は、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。

#### （８）事業の実施スケジュール（予定）

本事業の事業スケジュール（予定）は、次のとおりである。

基本協定の締結	令和 9 年 1 月
事業契約の締結	令和 9 年 3 月
施設整備業務の期間	事業契約締結日 ～ 令和 12 年 7 月 31 日
引渡し	令和 12 年 7 月 31 日
維持管理業務の期間	令和 12 年 7 月 31 日 ～ 令和 18 年 3 月 31 日
本事業の終了	令和 18 年 3 月 31 日

#### （９）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、関連の各種法令、条例、要綱等によること。

#### （１０）実施方針等の変更

防衛省は、実施方針とあわせて公表する資料（以下「実施方針等」という。）公表後における民間事業者等からの質問及び意見を踏まえ、特定事業の選定までに、実施方針等の内容を見直し、変更を行うことがある。

変更を行った場合には、防衛省ホームページへの掲載、その他の方法により速やかに公表する。実施方針等の内容の変更に伴い、本事業の事業スケジュールが変更になる場合には、変更後の事業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

### （１）特定事業の選定に当たっての考え方

防衛省は、PFI 法、基本方針及び VFM (Value For Money) に関するガイドライン（令和 5 年 6 月 2 日改正）などを踏まえ、防衛省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。

ア 公務員宿舎の設計、建設及び維持管理が、防衛省が自ら実施する場合と選定事業者が実施する場合で同一の業務水準にある場合において、防衛省の財政負担の縮減が期待できること。

イ 防衛省の財政負担が、防衛省が自ら実施する場合と選定事業者が実施する場合で同一の業務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。

防衛省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における法人税及びその他収入について適切な調整を行った上で、将来の費用と見込まれる防衛省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ものとする。

また、各業務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は客観性を確保した上で定性的評価を行うものとする。

## (2) 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、防衛省ホームページにおいて公表する。なお、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. 民間事業者の選定に係る基本的な考え方

本事業は、設計及び建設、維持管理並びに既存宿舍の解体の各業務を通じて、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して選定する必要がある。

選定事業者の決定に当たっては、設計及び建設、維持管理並びに既存宿舍の解体の各業務に係る対価の額、事業経営能力、設計及び建設並びに維持管理能力その他の条件により、総合評価一般競争入札（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）で選定を行う予定である。

本事業を実施する民間事業者の選定に当たっては、二段階で審査を実施することとし、第一段階は入札参加資格審査、第二段階は提案内容審査を行う。

### 2. 選定事業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6月23日(火)	実施方針等の公表
令和8年7月10日(金)	実施方針等に関する説明会及び現地見学会
令和8年7月15日(水)	実施方針等に関する質問及び実施方針等に関する意見の受付期限
令和8年7月下旬	実施方針等に関する質問及び回答の公表
令和8年8月中旬	特定事業の選定
令和8年8月中旬	入札公告
令和8年8月下旬	入札説明書等に対する第1回質問の受付期限
令和8年9月	入札説明書等に対する第1回質問への回答の公表
令和8年9月	入札参加表明書等の受付期限
令和8年9月	入札参加資格の審査結果の通知
令和8年10月	入札説明書等に対する第2回質問の受付期限
令和8年10月	入札説明書等に対する第2回質問への回答の公表
令和8年11月	入札提出書類の受付期限
令和8年11月	開札
令和9年1月	選定事業者の決定及び公表
令和9年1月	基本協定の締結
令和9年3月	事業契約の締結

### 3. 実施方針等に関する説明会及び現地見学会

本事業への入札参加を希望する者（法人に限る。）に対し、実施方針等に関する説明会を以下のとおり行う。

なお、実施方針等は各自持参することとし、説明会当日は質問・意見等を受け付けない。

また、説明会後に希望者を対象に事業計画地の状況等を確認するための現地見学会を開催する。開催日時等については、以下に示す。

#### (1) 【実施方針等に関する説明会】

開催日時：令和8年7月10日（金）14時00分～

開催場所：那覇基地 沖縄防衛局工事事務所 会議室（沖縄県那覇市安次嶺 820）

当日連絡先：沖縄防衛局 調達部 調達計画課

電話番号：098-921-8131

#### (2) 【現地見学会】

開催日時：令和8年7月10日（金）16時00分～（説明会終了後、現地に移動）

開催場所：宇栄原宿舎（沖縄県那覇市宇栄原三丁目 314 番 1）（現地集合とする）

#### (3) 【申込方法】

「実施方針等に関する説明会参加申込書（別紙1）」に必要事項を記載の上、電子メールにより提出すること。電子メールの件名は、「実施方針等に関する説明会参加申込書」と記載すること。

受付期間：令和8年6月23日（火）から令和8年7月9日（木）正午まで

提出先：沖縄防衛局 調達部 調達計画課

電話番号：098-921-8131

メールアドレス：[c-keikaku33-ok@ext.okinawa.rdb.mod.go.jp](mailto:c-keikaku33-ok@ext.okinawa.rdb.mod.go.jp)

※メールが5MBを超過する場合は分割して送付すること。

### 4. 実施方針等に関する質問受付、回答公表

実施方針等について質問がある場合は、次の方法により質問書を提出すること。

受付期間：令和8年6月23日（火）から令和8年7月15日（水）午後3時まで

様式・媒体：「実施方針等に関する質問書（別紙2）」に必要事項を記載の上、Microsoft Excel の様式で、提出すること。

提出先：沖縄防衛局 調達部 調達計画課

電話番号：098-921-8131

メールアドレス：[c-keikaku33-ok@ext.okinawa.rdb.mod.go.jp](mailto:c-keikaku33-ok@ext.okinawa.rdb.mod.go.jp)

※メールが5MBを超過する場合は分割して送付すること。

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、令和8年7月下旬（予定）に防衛省ホームページにおいて公表する。

## 5. 実施方針等に関する意見の受付

防衛省は、実施方針等に関する意見を受け付ける。なお、防衛省は、意見に対し、個別に回答は行わないが、防衛省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。

受付期間：令和8年6月23日（火）から令和8年7月15日（水）午後3時まで

様式・媒体：「実施方針等に関する意見書（別紙3）」に必要事項を記載の上、Microsoft Excel の様式で、提出すること。

提出先：沖縄防衛局 調達部 調達計画課

電話番号：098-921-8131

メールアドレス：[c-keikaku33-ok@ext.okinawa.rdb.mod.go.jp](mailto:c-keikaku33-ok@ext.okinawa.rdb.mod.go.jp)

※メールが5MBを超過する場合は分割して送付すること。

## 6. 入札公告

防衛省は、特定事業の選定を行った場合は、本事業を総合評価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予定である。

なお、本事業は、平成6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）に基づいて実施する。

## 7. 入札説明書等に関する質問及び回答

入札説明書とあわせて公表する資料（以下「入札説明書等」という。）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。入札の実施に関する具体的事項、質問の提出、回答の公表方法については、入札説明書において示す。

## 8. 入札参加者が備えるべき要件等

### (1) 入札参加者の構成等

- ア 入札参加者は、「第1 1. (5) 事業概要」に掲げる業務を実施することを予定する複数の企業で構成されるグループとする。
- イ 入札参加者は、自らを構成する企業（以下「構成員」という。）が本事業の遂行上果たす役割を明らかにすること。
- ウ 入札参加者は、契約締結までに本事業を行うための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。
- エ 構成員については、事業開始後、特別目的会社に出資することを予定している企業（以下「構成企業」という。）又は出資はしないが特別目的会社から直接業務を受託若しくは請負うことを予定している企業（以下「協力企業」という。）のいずれであるかを区分するものとする。この区分を入札参加表明書等に明記すること。
- オ 入札参加者は、構成企業から、代表となる企業（以下「代表企業」という。）を定めるものとし、当該代表企業が入札手続きを行うこと。

### (2) 入札参加者の複数提案の禁止

同一の入札参加者が、複数の提案を行うことはできない。

### (3) 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 予算決算及び会計令第70条及び第71条の規定に該当しない者であること。
- イ 防衛省の所属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選定事業者となりながら、正当な理由なく契約を拒み、また入札等、防衛省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相当であると認められる者でないこと。
- ウ 競争参加資格確認申請書及び競争参加資格確認資料の提出期限の日から選定事業者決定の日の時点において、沖縄防衛局長から工事請負契約等に係る指名停止等の措置要領について（防整施（事）第150号（28.3.31））に基づく指名停止の処分を受けていないこと。
- エ 本事業に係る導入可能性調査を受注した株式会社建設技術研究所及び本事業に係るアドバイザー業務を受注した日本工営都市空間株式会社及び日本工営都市空間株式会社が本アドバイザー業務において提携関係にある鈴木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、子会社等（会社法第2条第3号の2の規定による子会社等をいう。以下同じ。）と親会社等（同条第4号の2に規定する親会社等をいう。以下同じ。）の関係にある場合又は親会社等を同じくする子会社等の関係にある場合をいう。

人事面において関連がある者とは、一方の会社等（会社法施行規則（平成 18 年総務省令第 12 号）第 2 条第 3 項第 2 号に規定する会社等をいう。以下同じ。）の役員（会社法施行規則第 2 条第 3 項第 3 号に規定する役員のうち、次に掲げる①から⑤までのいずれかに該当する者をいう。以下同じ。）が、他方の会社等の役員を現に兼ねている場合（ただし、会社等の一方が民事再生法（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等又は更生会社（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をいう。）である場合を除く。）、一方の会社等の役員が他方の会社等の民事再生法第 64 条第 2 項又は会社更生法第 67 条第 1 項の規定により選任された管財人（以下「管財人」という。）を現に兼ねている場合又は一方の会社等の管財人が他方の会社等の管財人を現に兼ねている場合をいう。

- ① 株式会社の取締役。ただし、次の掲げる者を除く。
    - i. 会社法第 2 条第 11 号の 2 に規定する監査等委員会設置会社における監査等委員である取締役
    - ii. 会社法第 2 条第 12 号に規定する指名委員会等設置会社における取締役
    - iii. 会社法第 2 条第 15 号に規定する社外取締役
    - iv. 会社法第 348 条第 1 項に規定する定款に別段の定めがある場合により業務を執行しないこととされている取締役
  - ② 会社法第 402 条に規定する指名委員会等設置会社の取締役
  - ③ 会社法第 575 条第 1 項に規定する持分会社（合名会社、合資会社又は合同会社をいう。）の社員（同法第 590 条第 1 項に規定する定款に別段の定めがある場合により業務を執行しないこととされている社員を除く。）
  - ④ 組合（共同企業体を含む。）の理事
  - ⑤ その他業務を執行する者であって、①～④までに掲げる者に準ずる者
- オ 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。
- カ 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。
- キ PFI 法第 9 条各号に示される欠格事由に該当する者でないこと。

#### （４）入札参加者の資格等要件

入札参加者の構成員のうち、設計、建設、工事監理及び維持管理の各業務に当たる者は、それぞれア及び各業務に応じイ、ウ、エ、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、建設と工事監理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。

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（以下「設計企業」という。）は次の要件を満たすこと。

- ① 防衛省における令和 7・8 年度一般競争（指名競争）参加資格（以下「防衛省競争参加資格」という。）のうち、測量・建設コンサルタント等業務において「建築」にあつては「A」の格付を受け、かつ「土木」、「電気」、「機械」及び「通信」にあつては「A」又は「B」の格付を受け、沖縄防衛局に競争参加を希望していること。なお、複数の企業が分担して業務を行う場合には、「建築」を担当する企業にあつては「A」の格付を受け、「土木」、「電気」、「機械」及び「通信」を担当する企業にあつては「A」又は「B」の格付を受け、沖縄防衛局に競争参加を希望していること。
- ② 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定に基づく一級建築士事務所登録を行っていること。
- ③ 当業務に関連した実績の要件については、入札説明書に示すものとする。

ウ 建設に当たる者（以下「建設企業」という。）は次の要件を満たすこと。

- ① 防衛省における建設工事に係る一般競争（指名競争）参加資格の「建築一式工事」、「土木一式工事」、「電気工事」、「管工事」及び「電気通信工事」において「A」等級に格付けされている者であり、沖縄防衛局に競争参加を希望していること。かつ、それぞれの工事種別について、経営事項評価数値（資格審査結果通知書の記 3 の経営事項評価数値の点数）が建築一式工事は 1,000 点以上、土木一式工事は 990 点以上、電気工事は 870 点以上、管工事 870 点以上及び電気通信工事は 870 点以上ある者であること。なお、複数の者が分担して業務を行う場合には、それぞれの者が分担する業務内容に応じ、「建築一式工事」、「土木一式工事」、「電気工事」、「管工事」又は「電気通信工事」のいずれかの工事種別において、「A」等級の格付けを受けていること。また、各者は沖縄防衛局に競争参加を希望しているものであり、かつ、それぞれの工事種別について経営事項評価数値が、上述の点数以上であること。
- ② 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 5 年以上ある者であること。
- ③ 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。
- ④ 当工事に関連した実績の要件については、入札説明書に示すものとする。

エ 工事監理に当たる者（以下「工事監理企業」という。）は次の要件を満たすこと。

- ① 防衛省における令和 7・8 年度一般競争（指名競争）参加資格（以下「防衛省競争参加資格」という。）のうち、測量・建設コンサルタント等業務において「建築」にあつては「A」の格付を受け、かつ「土木」、「電気」、「機械」及び「通信」にあ

っては「A」又は「B」の格付を受け、沖縄防衛局に競争参加を希望していること。  
なお、複数の者が分担して業務を行う場合には、「建築」を担当する者にあつては「A」の格付を受け、「土木」、「電気」、「機械」及び「通信」を担当する者にあつては「A」又は「B」の格付を受け、沖縄防衛局に競争参加を希望していること。

② 当工事に関連した実績の要件については、入札説明書に示すものとする。

オ 維持管理に当たる者（以下「維持管理企業」という。）は、次の要件を満たすこと。

① 令和7・8・9年度防衛省一般競争参加資格（全省庁統一）審査において、資格の種類が「役務の提供等」、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。

② 平成28年度以降において、本事業における公務員宿舎と同等以上の規模（戸数）の住宅の維持管理業務実績を有する者であること。

#### （5）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又は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（構成員が指名停止等に該当する場合は除く。）は、防衛省と協議を行うものとする。協議の結果、防衛省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又は追加することができるものとする。

## 9. 審査及び選定に関する事項

### （1）審査委員会

防衛省は、民間事業者の選定に当たり、有識者・那覇駐屯地職員・沖縄防衛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。

審査委員（有識者）は入札説明書において示す。

### （2）審査及び選定事業者の決定

審査は総合評価方式によることとし、第一次審査と第二次審査の二段階に分けて実施する。第一次審査に合格した者は、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ができる。

なお、各審査の主な内容は次のとおりとする。具体的な評価基準については、入札説明書等において示す。

#### ア 第一次審査

防衛省は、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 第二次審査

### ① 入札価格

防衛省は、民間事業者から提出された入札提出書類の入札価格が、防衛省の設定する予定価格の範囲内か確認を行う。

### ② 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、提案内容が防衛省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・維持管理計画に係る事項について定量的審査を行う。

## (3) 選定事業者の決定

選定事業者の決定を行った場合には、選定事業者名を防衛省ホームページにおいて公表する。

## (4) 選定事業者を決定しない場合

民間事業者の募集、評価及び選定事業者の決定において、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、選定事業者を決定せず、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに防衛省ホームページにおいて公表する。

## 10. 契約に関する基本的な考え方

### (1) 事業契約の概要

防衛省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る。

なお、事業契約書（案）については、入札公告時に公表する。

### (2) 特別目的会社の設立に伴う契約手続

選定事業者は、本事業を遂行するため、特別目的会社として会社法に定める株式会社を設立するものとする。防衛省は、本事業を遂行する選定事業者と、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、選定事業者が設立した特別目的会社と事業契約を締結する。

なお、選定事業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ものとする。特別目的会社へ出資する者と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、防衛省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。

なお、防衛省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等をいう。

## 1 1. 入札提出書類の取扱い

### (1) 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、原則として選定事業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。

### (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ものとする。

### (3) 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。

### 第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、基本方針に基づき、防衛省と選定事業者の業務分担を適正にリスクを分担することにより、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」（令和6年6月3日改正）などを踏まえ、防衛省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」によるものとする。具体的な詳細事項については、実施方針等に関する意見を踏まえ、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、事業契約の締結に当たっては、契約の履行を確保するために、防衛省は、次のいずれかの方法による事業契約の保証を、選定事業者に求めることを想定している。

契約保証金等の詳細については、入札説明書において示す。

- ・ 契約保証金の納付
- ・ 国債証券等の提供など契約保証金の納付に代わる措置
- ・ 履行保証保険付保等による保証措置

#### 3. 事業の実施状況のモニタリング

##### (1) モニタリングの目的

防衛省は、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。

##### (2) モニタリングの方法

具体的な方法については事業契約書において定める。

##### (3) モニタリングの実施時期及び概要

###### ア 調査及び設計時

防衛省は、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要求水準が達成されているか否かについて確認を行う。

###### イ 施工（解体含む）時

選定事業者は、建築基準法（昭和25年法律第201号）に規定される工事監理者を設置し、工事監理を行い、定期的に防衛省から工事施工、工事監理の状況の確認を受ける。

また、選定事業者は、防衛省が要請したときは、工事施工の事前説明、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、現場で防衛省の確認を受ける。その際、防衛省は、施設の状態が入札説明書と併せて示す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、防衛省は修補又は改造を求めることができる。

エ 維持管理段階

防衛省は、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、要求水準が達成されているかモニタリングを行う。

オ 事業終了時

選定事業者は、事業終了時に、防衛省から本施設の性能の確認を受ける。本施設の性能及び事業終了時の要求水準については、要求水準書に定める。

カ 財務状況に関する報告

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、防衛省に報告しなければならない。

(4) サービス対価の減額等

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要求水準が達成されていないことが判明した場合、防衛省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。

## 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

本施設の立地に関する基本的な条件は、第1 特定事業の選定に関する事項1.(2)イ施設等の所在等に示す。

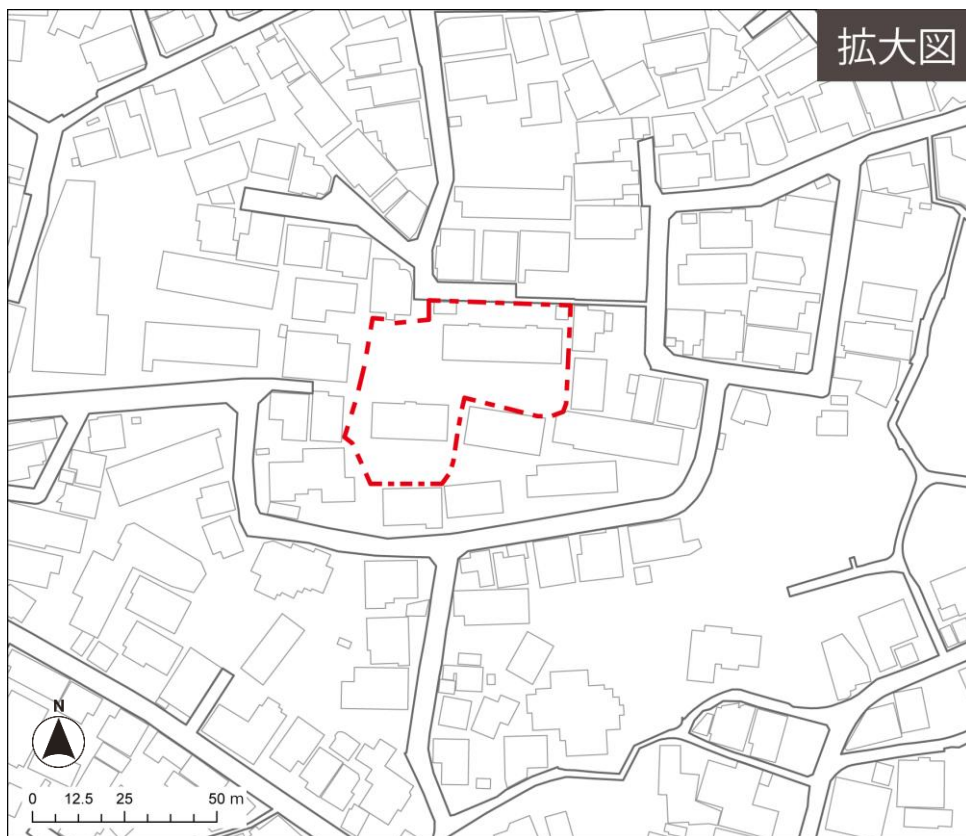


図 建設地位置図

## 2. 土地に関する事項

### (1) 特定事業に係る国有財産の無償使用

防衛省は、PFI 法第 71 条の規定により、建設期間中、特定事業の用に供するために選定事業者に本事業計画地を無償で使用させる。

### (2) 埋蔵文化財に係る調査について

本事業計画地について、埋蔵文化財の調査を実施する必要はない。

### (3) 土質地盤調査、土地履歴等調査及び測量調査について

本事業計画地における土質地盤調査、土地履歴等調査及び測量調査は、必要と判断される場合は、選定事業者が実施すること。

### (4) 磁気探査調査について

敷地内の不発弾等探査のための磁気探査調査は選定事業者において実施するものとし、調査は敷地内の必要な範囲について、水平探査及び鉛直探査により実施すること。

### (5) 道路拡幅について

本事業計画地に接する既存道路について、事業実施に当たり道路拡幅が必要となる。選定事業者は、関係法令を遵守のうえ、その設計及び整備を行うこと。なお、道路拡幅の範囲、整備内容、関係機関との協議事項等の詳細については、入札説明書等において示す。

### (6) 擁壁の改修設計及び改修について

老朽化の進行が認められる本事業計画地の擁壁の改修設計及び改修については、選定事業者が実施すること。なお、擁壁の改修に関する詳細については、入札説明書等において示す。

### (7) 公共下水道の接続について

現在未接続である公共下水道の既設管からの接続整備については、選定事業者が実施すること。なお、公共下水道整備に関する詳細については、入札説明書等において示す。

## 3. 建物に関する事項

### (1) 施設構成

基本的な施設構成については次のとおりである。施設構成、規模、設計要件等の詳細については、入札説明書等で明示する。

#### ア 宇栄原宿舎

設置施設	概要
住戸タイプ	単b規格（面積 25 m <sup>2</sup> 以上～36 m <sup>2</sup> 未満）
住戸数	50 戸

想定する延床面積	約 2,000 m <sup>2</sup>
附帯する工作物	・ 上水道施設・下水道施設 ・ 宿舎専用のごみ置場、ポンベ置場
駐 車 場	24 台以上【内訳】車椅子使用者用（1 台）、その他（23 台）
駐 輪 場	24 台以上

(注)

- ・ 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及び公務員宿舎設計要領（防整整第 21567 号。令和 6 年 9 月 19 日）第 2 に示される規格を指す。
- ・ 居室における冬至の日照時間は原則として 4 時間以上とする。

イ 解体する既存宿舎

敷地内の建築物（杭も含む）、工作物、植栽等について、有価物を除き全て撤去、処分すること。現在の宇栄原宿舎は入居者がいないことから、解体時期に制約はない。

施設名称	陸上自衛隊那覇駐屯地宇栄原宿舎
所在地	那覇市宇栄原三丁目 314 番 1
棟 数	2 棟（A 棟、B 棟）
建設年月	昭和 50 年 5 月
構 造	RC 造
階 数	4 階建
延べ面積	A 棟：569 m <sup>2</sup> 、B 棟 889 m <sup>2</sup>
戸 数	24 戸（A 棟：8 戸、B 棟：16 戸）

## 第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. 紛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、防衛省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、那覇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. 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、事業の継続が困難となる事由として想定されるものをあらかじめ列挙し、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ものとする。

#### (1) 選定事業者の責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

防衛省は、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。

#### (2) 防衛省の事由により本事業の継続が困難になった場合

防衛省又は選定事業者は、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ものとする。その他詳細については、事業契約書で定める。

#### (3) その他の事由により本事業の継続が困難になった場合

防衛省又は選定事業者は、事業契約書に列挙した事由が生じた場合には、事業契約書に定められた発生事由ごとに、適切な措置を講じるものとする。

### 3. 金融機関等と防衛省との協議

事業の継続性をできるだけ確保する目的で、防衛省は、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。

## 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

現時点では、本事業に関する法制上及び税制上の措置は想定していない。

### 2. その他の支援に関する事項

防衛省は、選定事業者による事業実施に必要な許認可等の取得に関し、可能な範囲で必要な協力を行う。

## 第8 特定事業の担当者に関する事項

### 1. 担当部署

- ・ 沖縄防衛局調達部調達計画課
- ・ 陸上自衛隊那覇駐屯地業務隊

### 2. PFI 取得等要求機関の長

西部方面総監

### 3. 契約担当官等

沖縄防衛局長

### 4. 供用事務担当官

陸上自衛隊那覇駐屯地業務隊長

## 第9 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、防衛省ホームページを通じて適宜行う。

### 2. 本事業において使用する言語及び単位

本事業において使用する言語は、日本語とする。単位は計量法（平成4年5月20日法律第51号）に定めるものとし、通貨単位は円とする。

### 3. 入札に伴う費用負担

入札に要する費用は、選定事業者を決定しない場合を含め、全て入札参加者の負担とする。

### 4. 問合せ先

沖縄防衛局 調達部 調達計画課

電話番号：098-921-8131

メールアドレス：[c-keikaku33-ok@ext.okinawa.rdb.mod.go.jp](mailto:c-keikaku33-ok@ext.okinawa.rdb.mod.go.jp)

※メールが5MBを超過する場合は分割して送付すること。

別紙 1 実施方針等に関する説明会 参加申込書

令和 年 月 日

沖縄防衛局 調達部 調達計画課 御中

陸上自衛隊那覇駐屯地宇栄原宿舎整備等事業の実施方針等に関する説明会  
参加申込書

令和8年7月10日（金）に開催される「陸上自衛隊那覇駐屯地宇栄原宿舎整備等事業の実施方針等に関する説明会」への参加を申し込みます。

代表者の法人名	ふりがな	
法人所在地		
担当者 (連絡窓口)	部署・役職	
	氏名	ふりがな
	E-mail	
	T E L	
	F A X	
参加者 (役職・氏名)		

注) 参加者は、1社当たり3名以下とします。

参加希望日にチェックしてください。			
	説明会	令和8年7月10日（金）	14時00分～
	現地見学会	令和8年7月10日（金）	16時00分～





資料1 リスク分担表

1. 共通リスク

リスクの種類	リスクの内容	防衛省	事業者
入札説明書等リスク	入札説明書等の誤り及び内容の変更に関するもの	●	
資金調達リスク	事業者の事業の実施に必要な資金調達に関するもの		●
契約リスク	事業者と契約が結べない、又は契約手続きに時間を要する場合	●	●
政治・行政リスク	本事業に直接的影響を及ぼす政策の変更	●	
法制度リスク	本事業に直接的影響を及ぼす法令等の新設・変更	●	
	上記以外の法令等の新設・変更		●
許認可リスク	防衛省が取得すべき許認可の遅延に関するもの	●	
	事業者が取得すべき許認可の遅延に関するもの		●
税制度リスク	消費税及び地方消費税の範囲変更及び税率変更に関するもの	●	
	法人の利益に係る法人税の新設・変更に関するもの		●
	建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの（防衛省への所有権移転前）		●
	建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの（防衛省への所有権移転後）	●	
	その他事業に影響を及ぼす税制の新設・変更に関するもの	●	●
第三者賠償リスク	防衛省の事由によるもの	●	
	上記以外の事由によるもの（本表に別段の定めがあるものは除く。）		●
住民対応リスク	事業内容等、事業そのものに関する住民反対運動、訴訟	●	
	調査・工事に係る住民反対運動、訴訟		●
	工事の施工に伴う騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等による第三者への損害		●
	上記のうち、工事の施工に伴い通常避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等による第三者への損害	●	
環境問題リスク	有害物質の排出・漏洩、工事に伴う水枯れ、騒音、振動、大気汚染、水質汚濁、光・臭気に関するもの		●
土地の瑕疵	土壌及び地下水汚染等、土地の瑕疵に関するもの	●	
債務不履行リスク	防衛省の指示、債務不履行によるもの	●	
	事業者の提供するサービスの品質が要求水準書に示すレベルを満たさなかった場合		●
	事業者の事業放棄、破綻によるもの		●
不可抗力リスク	天災、暴動等自然的又は人為的な事象のうち、通常の予見可能な範囲を超えるもの	●	▲※1
物価リスク	宿舎の供用開始前のインフレ・デフレ	●	▲※2
	宿舎の供用開始後のインフレ・デフレ	●	▲※3
金利リスク	金利変動		●
事業中止・延期・遅延	防衛省の事由による事業の中止・延期・遅延	●	
	上記以外の事業の中止・延期・遅延		●

- ※1 不可抗力により事業者が生じた増加費用及び損害が、要求水準書で定められた要求水準を満たしていないこと、あるいは、事業者が善良な管理者の注意義務を怠ったことによって生じた場合は、事業者が負担する。要求水準を満たしているにもかかわらず生じた場合は、合理的な範囲の増加費用及び損害について、当該費用の累計が一定額に至るまでは事業者が負担するものとし、これを超える額については防衛省が負担する。なお、不可抗力において増加費用及び損害が生じたことにより事業者が保険、保証、補償金等を受領した場合にあつては、増加費用及び損害から当該金額を控除する。
- ※2 施設整備費相当分については、事業契約締結以降の物価等の変動を考慮し、設計・建設期間中に見直し（増額又は減額）を行うことができる。ただし、変動率が一定水準以下の場合等には、見直しは行わない。
- ※3 維持管理費相当分については、事業契約締結以降の物価等の変動を考慮し、維持管理期間中に毎年見直し（増額又は減額）を行うことができる。ただし、変動率が一定水準以下の場合等には、見直しは行わない。

## 2. 施設整備段階リスク

リスクの種類	リスクの内容	防衛省	事業者
発注者責任リスク	防衛省の指示の不備、変更による工事内容の変更	●	
	事業者の指示・判断の不備、変更による工事契約の変更		●
測量・調査・設計リスク	防衛省が実施した調査・設計に関するもの	●	
	事業者が実施した測量・調査・設計に関するもの		●
設計変更リスク	地質障害、地中障害物及び埋蔵文化財調査により新たに必要となった費用の負担及び工期の延長	●	
	防衛省から事業者への提示条件・指示の不備、変更に関するもの	●	
用地取得リスク	事業者から施工者への提示条件・指示の不備、変更に関するもの		●
	建設に要する資材置場の確保に関するもの		●
工事遅延リスク	建設予定地の確保に関するもの	●	
	防衛省に起因する工事遅延・未完工により供用開始の遅延	●	
建設コストリスク	事業者に起因する工事遅延・未完工による供用開始の遅延		●
	防衛省の指示による工事費の増大	●	
工事監理リスク	上記以外（ただし、不可抗力及び法令変更による場合は除く。）の工事費の増大		●
要求性能不適合リスク	工事監理に関するもの		●
施設損傷リスク	要求性能不適合（施工不良を含む。）		●
電波障害対策費の増加リスク	使用前の工事目的物や材料他、関連工事に関して生じた損害		●
	電波障害対策費の増加		●

### 3. 維持管理段階リスク

リスクの種類	リスクの内容	防衛省	事業者
支払い遅延・不能リスク	防衛省の支払い遅延・不能に関するもの	●	
瑕疵担保リスク	瑕疵担保期間中に発見された施設の隠れた瑕疵の担保責任		●
計画変更リスク	用途の変更等、防衛省の責による事業内容の変更	●	
維持管理コスト等リスク	防衛省の責めによる事業内容・用途の変更等に起因する維持管理費等の増大	●	
	上記以外（ただし、法令変更、不可抗力、物価変動による場合を除く。）の要因による維持管理費等の増大		●
施設損傷リスク	防衛省及び第三者に起因する事故及び火災等災害による施設の損傷	●	
	事業者に起因する事故及び火災等災害による施設の損傷		●
	事業者が適切な維持管理・運營業務を実施しなかったことに起因する施設の損傷		●
要求水準不適合リスク	要求仕様不適合		●
セキュリティリスク	事業者の維持管理・運營業務を実施しなかったことに起因する施設の損傷		●

### 4. 終了時リスク

リスクの種類	リスクの内容	防衛省	事業者
施設の性能リスク	事業終了時の維持管理・運營業務の引継ぎ（入札説明書等に示す良好な状態であること）		●
終了手続リスク	事業期間終了時の手続に伴う諸費用の発生に関するもの、事業会社の清算手続に伴う評価損益等		●