

陸上自衛隊仙台駐屯地新南目宿舎（仮称）
整備事業

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
(1)	事業名称.....	1
(2)	事業に供される公共施設等の種類等.....	1
(3)	公共施設等の管理者等の名称.....	1
(4)	事業目的.....	1
(5)	事業概要.....	2
2.	実施方針に関する事項.....	4
(1)	実施方針に関する質問受付.....	4
(2)	実施方針に関する質問、回答.....	4
(3)	実施方針に関する意見の受付.....	4
(4)	実施方針の変更.....	4
3.	特定事業の選定方法等に関する事項.....	4
(1)	特定事業の選定に当たっての考え方.....	4
(2)	特定事業の選定結果の公表.....	5
4.	附帯事業に関する提案.....	5
第2	民間事業者の募集及び選定に関する事項.....	7
1.	民間事業者の選定に係る基本的な考え方.....	7
2.	選定の手順及びスケジュール（予定）.....	7
3.	入札公告.....	8
4.	入札説明書.....	8
(1)	入札説明書等の公表.....	8
(2)	入札説明書等に対する質問、回答.....	8
5.	入札参加者の備えるべき要件等.....	8
(1)	入札参加者の構成等.....	8
(2)	入札参加者の複数提案の禁止.....	8
(3)	入札参加者の入札参加要件.....	9
(4)	入札参加者の資格等要件.....	10
(5)	入札参加者の構成員の変更等.....	13
(6)	入札参加資格確認後の取扱い.....	13

6.	入札に伴う費用負担.....	14
7.	審査及び選定に関する事項.....	14
(1)	事業者選定委員会.....	14
(2)	審査及び選定.....	14
(3)	選定結果の公表.....	14
(4)	落札者を選定しない場合.....	15
8.	契約に関する基本的な考え方.....	15
(1)	特別目的会社の設立等について.....	15
(2)	事業契約の概要について.....	15
(3)	選定事業者の株主構成等について.....	15
9.	提出書類の取扱い.....	15
(1)	著作権.....	15
(2)	特許権等.....	15
(3)	提出書類の変更等の禁止.....	16
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	17
1.	リスク分担の考え方.....	17
2.	選定事業者の責任の履行に関する事項.....	17
3.	事業の実施状況のモニタリング.....	17
(1)	モニタリングの目的.....	17
(2)	モニタリングの方法.....	17
(3)	サービス対価の減額等.....	18
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.....	19
1.	立地に関する事項.....	19
(1)	基本的条件.....	19
2.	土地に関する事項.....	20
(1)	特定事業に係る国有財産の無償使用.....	20
(2)	埋蔵文化財に係る調査について.....	20
(3)	土質地盤調査及び土地履歴等調査について.....	20
3.	建物に関する事項.....	21
(1)	公務員宿舎基本条件.....	21
(2)	保育所基本条件.....	21
(3)	解体施設.....	21
(4)	アスベスト調査について.....	22

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	23
1.	紛争が生じた場合の基本的な考え方	23
2.	管轄裁判所の指定	23
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	23
1.	本事業の継続に関する基本的な考え方	23
2.	本事業の継続が困難になった場合の措置	23
	(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	23
	(2) 国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	23
	(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	23
3.	金融機関等と国との協議	23
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	25
1.	法制上及び税制上の措置に関する事項	25
2.	財政上及び金融上の支援に関する事項	25
3.	その他の支援に関する事項	25
第8	特定事業の担当者に関する事項	25
1.	担当部署	25
2.	P F I 取得等要求機関の長	25
3.	契約担当官等	25
4.	供用事務担当官	25
第9	その他特定事業の実施に関し必要な事項	26
1.	情報公開、情報提供	26
2.	本事業において使用する言語及び単位	26
3.	問合せ先	26
Summary		27

(添付資料)

別紙様式第1 実施方針に関する質問書

別紙様式第2 実施方針に関する意見書

別紙第1 案内図・位置図

別紙第2 リスク分担表 (案)

防衛省（以下「国」という。）は、陸上自衛隊仙台駐屯地新南目宿舎（仮称）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を活用すること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（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、必要な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

陸上自衛隊仙台駐屯地新南目宿舎（仮称）整備事業

(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

イ 施設等の所在等

陸上自衛隊仙台駐屯地新南目宿舎（仮称）

所在：宮城県仙台市宮城野区南目館1番5の一部、1番7、2302番8

敷地面積：約15,780㎡

※詳細については、「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」及び「別紙第1 案内図・位置図」を参照

(3) 公共施設等の管理者等の名称

防衛大臣 小泉 進次郎

(4) 事業目的

陸上自衛隊仙台駐屯地南目宿舎は、周辺に所在している部隊等に勤務する隊員及びその家族の生活基盤として重要な宿舎であるが、経年劣化による老朽化が進んでいるため、新宿舎の整備が必要である。

以上を踏まえ、本事業は、民間の資金及び経営能力並びに技術的能力の活用を図り、財政負担を縮減するため、PFI法に基づいて実施することにより、効率的かつ効果的に宿舎の解体及び建設、維持管理等を一体的に実施し、隊員及びその家族の生活基盤を安定的に確保し、もって隊員の職務の能率的な遂行に寄与することを目的とするものである。

(5) 事業概要

ア 事業内容

本事業は、P F I法に基づき、選定事業者が本施設の施設整備業務を行った後、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B T O方式(Build, Transfer, Operate)により実施する。

本事業は、本施設の施設整備業務及び維持管理業務に係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令和18年3月末までである。

主な業務は以下のとおりである。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

- ・ 宿舍その他施設（集会場、駐車場等）の設計・建設
- ・ 既存建物等の解体撤去処分
- ・ 工事監理
- ・ 近隣対応・対策
- ・ 電波障害調査・対策
- ・ 宿舍建設に伴う各種申請等の業務
- ・ 保育所の施設整備（設計・建設）

(イ) 維持管理業務

- ・ 昇降機保守点検業務
- ・ 消防用設備等保守点検業務
- ・ 給水設備保守点検業務
- ・ 自家用電気工作物を設置する場合は、当該設備の保安管理業務
- ・ 太陽光発電設備や屋上緑化設備等を設置する場合は、当該設備の保守点検
- ・ 新設施設（宿舍その他施設及び保育所）の修繕

※以下の、宿舍その他の施設に係る管理業務は、本事業の対象外。

（入退去処理、住戸等の点検、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、集会場等の管理、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）

※既存宿舍の修繕は、本事業の対象外

(ウ) 附帯事業に関する提案

- ・ 保育所の維持管理・運営
- ・ 保育所建設・運営に伴う各種申請等の業務（使用許可手続等）
- ・ 事業者が提案する民間収益施設の整備・運営（任意）

イ 国の支払に関する事項

国の選定事業者に対する支払は、以下からなる。

(ア) 施設整備業務に係る対価

(イ) 維持管理業務に係る対価

国は、選定事業者に対して、本号(ア)、(イ)に掲げられる対価(以下「サービス対価」という。)を、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、国と選定事業者との間で締結する事業契約(以下「事業契約」という。)に定めるところに従い、事業期間にわたって支払を行う。

なお、これらの詳細については、入札説明書等で示す。

ウ 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。

事業契約の締結	令和9年3月
施設整備業務の期間	事業契約の締結～引渡し
引渡し	令和12年3月 (目安であり、入札公告時に改めて示す。)
維持管理業務の期間	引渡し～令和18年3月
本事業の終了	令和18年3月

エ 事業に必要な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、要綱等を含む。)によることとする。

2. 実施方針に関する事項

(1) 実施方針に関する質問受付

実施方針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26日(金)10時から令和8年7月8日(水)17時まで
提出先	東北防衛局 調達部 調達計画課 住所：仙台市宮城野区五輪 1-3-15 仙台第3合同庁舎 TEL：022-297-8218 Mail：ky-tyoukeika-th@ext.tohoku.rdb.mod.go.jp
様式	実施方針に関する質問書(別紙様式第1)を用いること。
媒体	Microsoft Excelにより作成すること。
提出方法	質問の内容を簡素にまとめ、質問書に記入し電子メールで上記の提出先の電子メールアドレスに送信すること。 電子メール送信後、当該電子メールの到着の確認に関する返信がない場合には、速やかに提出先に連絡すること。

(2) 実施方針に関する質問、回答

(1)により受け付けた質問及びこれに対する回答は、令和8年7月上旬(予定)に、防衛省ホームページへの掲載により公表する。

なお、質問の内容が、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係るものであり、公表することにより質問者の権利、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については、質問及び回答を公表しない場合がある。

(3) 実施方針に関する意見の受付

国は、実施方針に関する意見を受け付ける。受付期間、提出先、媒体及び提出方法については、(1)と同様とする。様式については、実施方針に関する意見書(別紙様式第2)を用いるものとする。

(4) 実施方針の変更

国は、実施方針公表後における民間事業者等からの意見等を踏まえ、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。変更を行った場合は、防衛省ホームページへの掲載により速やかに公表する。実施方針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。

3. 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

国は、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）を踏まえ、国が自ら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。

- ・ 本施設の施設整備業務、維持管理業務が、国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である場合において、国の財政負担の縮減が期待できること。
- ・ 国の財政負担が、国が自ら実施する場合と選定事業者が実施する場合で同額である場合において、本施設の施設整備業務、維持管理業務の品質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、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。

（2）特定事業の選定結果の公表

国は、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、令和8年9月上旬（予定）に防衛省ホームページへの掲載により公表する。

なお、評価の結果に基づき、特定事業の選定を行わないこととした場合であっても同様に公表する。

4. 附帯事業に関する提案

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、本施設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いう。）を活用し、本事業内容以外の事業として附帯事業を、宿舍建物の一部の貸付、国有財産法（昭和23年法律第73号）第18条第6項の規定に基づく宿舍建物及び本施設計画地の一部の使用又は収益の許可（以下「使用許可」という。）により行うことができる。

附帯事業は以下のとおりである。

- ・ 保育所の維持管理・運営（※事業スキーム等について現在細部検討中。詳細は後日公表する入札説明書等による。）
- ・ 保育所建設・運営に伴う各種申請等の業務（使用許可手続等）
- ・ 事業者が提案する民間収益施設の整備・運営（任意）

上記のうち、「保育所の維持管理・運営」「保育所建設・運営に伴う各種申請等の業務（使用許可手続等）」は実施を義務付ける。なお、保育所の施設整備（設計・建設）は施設整備業務に含まれ、国が施設整備業務に係る対価を支払う。

維持管理及び運営に係る費用は選定事業者の負担とし、収益は選定事業者に帰属する。

「事業者が提案する民間収益施設の整備・運営」は、国有財産の有効活用及び居住サービスの向上の観点から選定事業者の要望があれば本施設計画地の利用可能容積の活用を可能とするものであり、実施を義務付けるものではない。また、附帯事業は、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おそれを避ける又は最小限にすること。

なお、「事業者が提案する民間収益施設の整備・運営」に係る施設の設計、建設（撤去を含む。）、維持管理及び運営に係る費用は選定事業者の負担とし、収益は選定事業者に帰属する。

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、施設整備及び維持管理の各業務を通じて、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。

民間事業者の選定に当たっては、施設整備及び維持管理の各業務に係る対価の額、事業経営能力、施設整備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. 選定の手順及びスケジュール（予定）

選定に当たっての手順及びスケジュール（予定）は、次のとおりである。

スケジュール（予定）	内容
令和8年6月26日（金） ～ 令和8年7月8日（水）	実施方針等に関する質問・意見の受付
令和8年7月中旬	実施方針等に関する質問・回答の公表
令和8年9月上旬	特定事業の選定結果の公表
令和8年9月中旬	入札公告、入札説明書等の配布
令和8年9月下旬	入札説明書等に対する第1回質問の受付
令和8年10月中旬	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10月	入札参加申請書・入札参加資格確認書類の提出期限
令和8年11月	入札参加資格確認通知の送付
令和8年11月	入札説明書等に対する第2回質問の受付
令和8年11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12月	入札提出書類の提出期限
令和9年2月	落札者の選定及び公表
令和9年2月	基本協定の締結
令和9年3月	事業契約の締結

3. 入札公告

国は、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）に基づき実施する。

4. 入札説明書

(1) 入札説明書等の公表

国は、特定事業の選定を行った場合は、本事業に係る入札説明書等を東北防衛局ホームページにおいて公表する。入札説明書には、事業者選定の方式、入札参加手続等を記載するとともに、入札に必要な資料・情報を提供する。ただし、事業の性質上、一部の資料や情報については、入札参加資格が認められた者のみに対して配布する。詳細については、入札説明書に示す。

(2) 入札説明書等に対する質問、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。入札説明書等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があると国が認め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. 入札参加者の備えるべき要件等

(1) 入札参加者の構成等

ア 入札参加者は、「第1 1. (5) ア 事業内容」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、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) 入札参加者の入札参加要件

入札参加者の構成員は、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 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、再度級別の格付を受けていること。
 - ウ 競争参加資格確認申請書及び競争参加資格確認の提出期限の日から開札の時点までに、東北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）に基づく指名停止等を受けていないこと。
 - エ 本事業に係る導入可能性調査及びアドバイザー業務を受注したパシフィックコンサルタンツ株式会社、日比谷パーク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。

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（平成18年法務省令第12号）第2条第3項第3号に規定する役員のうち、次に掲げる（ア）～（オ）の者をいう。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。
- (ア) 株式会社の取締役。ただし、次の掲げる者を除く。
 - ・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
 - ・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
 - ・会社法第2条第15号に規定する社外取締役
 - ・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
 - (イ) 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
 - (ウ) 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。）
 - (エ) 組合（共同企業体を含む。）の理事
 - (オ) その他業務を執行する者であって、(ア)～(エ)までに掲げる者に準ずる者
- オ 入札参加者の構成員のいずれかが、他の入札参加者の構成員として参加してい

ないこと。

カ 事業者選定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。

なお、資本面、人事面において関連がある者とはエで示しているとおりでである。また、委員については、入札説明書等で示す。

キ P F I 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、工事監理、建設（解体含む。）及び維持管理の各業務に当たる者は、アの要件及び業務に対応してイからオまでに定める要件を満たすこと。

なお、イ、ウ、エ及びオのうち、構成員が、要件を満たす限り、複数業務を担当することは可能である。ただし、工事監理と建設を同一構成員が行うことはできない。

ア 共通事項

東北防衛局の支出負担行為担当官又は契約担当官と締結した契約に関し、東北防衛局が行う入札又は契約等の業務に関して、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はないこと。

イ 設計に当たる者

設計に当たる者は次の要件を満たすこと。

(ア) 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、「土木」、「電気」、「機械」又は「通信」にあつては「A」又は「B」の格付けを受け、東北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」又は「通信」にあつては「A」又は「B」の格付を受けていること。

(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。

(ウ) 単体又は複数のうち「建築」を担当する企業にあつては平成28年4月1日から入札公告日までに、次のa又はbのうち、いずれかを履行した実績を有すること。

a 元請けとして完了又は引渡し完了した、国内における国、特殊法人等又は地方公共団体が発注した業務のうち、次に示す業務実績。

ただし、業務成績の評定点が65点未満のものを除くこと。なお、業務成績のない業務については、検査に合格している又は業務が完了している証明をもって65点以上の業務とみなすものとする。

b 防衛省発注の、設計や監理業務における建築、土木、機械、電気及び通信の5職種や測量、土質調査及び環境等の調査業務のうち複数の職種の業務を一括で発注した業務（以下「総合発注業務」という。）の再委託として

完了又は引渡し完了したものうち、次に示す業務実績。

ただし、防衛省発注の総合発注業務の再委託として完了した業務において、業務成績の評定点が65点未満のものを除くものとする。

・業務実績：構造が鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、延べ面積が1棟あたり12,000㎡以上の新設建物設計業務。

(エ) 外国資格を有する技術者（わが国及びWTO政府調達協定締約国その他建設市場が開放的であると認められる国等の業者に所属する技術者に限る。）については、あらかじめ技術士相当又は建設コンサルタント業務に従事できる資格（シビルコンサルティングマネージャー）相当との国土交通大臣認定（旧建設大臣認定を含む。以下同じ。）を受けている必要がある。なお、入札参加表明書の提出期限までに当該認定を受けていない場合にも入札参加表明書を提出することができるが、この場合、入札参加表明書提出時に当該認定の申請書の写しを提出するものとし、当該業者が指名されるためには防衛省工事等競争参加資格確認結果の通知の日までに大臣認定を受け、認定書の写しを提出しなければならない。

(オ) 設計に従事する責任者として、次の要件を満たす管理技術者を配置することができること。

a 一級建築士の資格を有する者であること。

b 入札公告日の時点で申請者と直接的かつ恒常的な雇用関係がある。恒常的な雇用関係とは、3か月以上の雇用関係があることをいう。

ウ 工事監理に当たる者

工事監理に当たる者は、次の要件を満たすこと。

(ア) 防衛省競争参加資格のうち、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、「土木」、「電気」、「機械」又は「通信」にあつては「A」又は「B」の格付を受けて、東北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」又は「通信」にあつては「A」又は「B」の格付を受けていること。

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

(ウ) 単体又は複数のうち、「建築」を担当する企業にあつては平成28年4月1日から入札公告日までに次のa又はbのうち、いずれかを履行した実績を有すること。

a 元請けとして完了又は引渡し完了した、国内における国、特殊法人等又は地方公共団体が発注した業務のうち、次に示す業務実績。

ただし、業務成績の評定点が65点未満のものを除くこと。なお、業務成績のない業務については、検査に合格している又は業務が完了している証明をもって65点以上の業務とみなすものとする。

b 防衛省発注の総合発注業務の再委託として完了又は引渡し完了したものうち、次に示す業務実績。

ただし、防衛省発注の総合発注業務の再委託として完了した業務において、業務成績の評定点が65点未満のものを除くものとする。

- ・業務実績：構造が鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、延べ面積が1棟あたり12,000㎡以上の新設建物の工事監理業務。
- (エ) 工事監理に従事する責任者として、次の要件を満たす管理技術者を配置することができること。
 - a 一級建築士の資格を有する者であること。
 - b 入札公告日の時点で申請者と直接的かつ恒常的な雇用関係がある。恒常的な雇用関係とは、3か月以上の雇用関係があることをいう。大学卒業後13年以上、短大・高専卒業後18年以上、高校卒業後23年以上のいずれかの実務経験を有する者。

エ 建設に当たる者

建設に当たる者は次の要件を満たすこと。

- (ア) 防衛省競争参加資格のうち、「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」において級別の格付を受け、東北防衛局に競争参加を希望しており、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、以下に示した点以上ある者であること。

工事種別	経営事項評価数値
建築一式工事	1,200点
土木一式工事	990点
電気工事	870点
管工事	870点
電気通信工事	870点

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、防衛省競争参加資格の分担する業務（「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」）に係る経営事項評価数値（資格審査結果通知書の記3の経営事項評価数値の点数）の点数が、上述の点数以上であること。

- (イ) 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。
- (ウ) 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。
- (エ) 単体又は複数のうち、「建築一式工事」を担当する企業にあっては、平成23年4月1日から入札公告日まで次のa又はbのうち、いずれかを施工した実績を有すること。
 - a 元請けとして完成・引渡しが完了した工事であって、構造が鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、12,000㎡以上の新設建築工事。
 - b 防衛省発注の建築工事、土木工事、機械工事、電気工事及び通信工事の5職種のうち複数の職種の工事を一括で発注した工事（以下「総合発注工事」という。）の一次下請けとして完了した工事であって、構造が鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、地階を除く階数3以上かつ延べ面積が1棟あたり6,000㎡以上の新設建築工事。
- (オ) 次の基準を全て満たす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企業であ

ること。なお、本工事は、建設業法第 26 条第 3 項ただし書の規定の適用を受ける監理技術者の配置を認めない。

- (カ) 平成 23 年 4 月 1 日から入札公告日までに、次の a) 又は b) のうち、いずれかを施工した経験を有すること。
- a) 元請けとして完成・引渡しが完了した工事のうち、建物の内装改修又は新設建築工事のいずれかの工事。(契約工期のうち準備工期間及び工事完成検査後、後片付け等のみが残っている期間を除いた期間(以下「現場施工期間」という。)の 1/2 以上の期間の経験を有していること。)ただし、工事成績の評定点が 65 点未満のものを除くものとし、工事成績のない工事については、検査に合格している証明をもって 65 点以上の工事とみなす。
- b) 防衛省発注の総合発注工事の一次下請けとして完成・引渡しが完了した工事のうち、建物の内装改修又は新設建築工事のいずれかの工事。(現場施工期間の 1/2 以上の期間の経験を有していること。)ただし、工事成績の評定点が 65 点未満のものを除くものとし、工事成績のない工事については、検査に合格している証明をもって 65 点以上の工事とみなす。
- (キ) 入札公告日の時点で申請者と直接的かつ恒常的な雇用関係があること。恒常的な雇用関係とは、3 か月以上の雇用関係があることをいう。
- (ク) 1 級建築施工管理技士又はこれと同等以上の資格を有する者であること。
なお、「これと同等以上の資格を有する者」とは次のものをいう。
- a) 一級建築士の資格を有する者
b) これらと同等以上の資格を有すると国土交通大臣が認定した者
- (ケ) 監理技術者にあつては、監理技術者資格者証及び監理技術者講習修了証を有する者であること。

オ 維持管理に当たる者

維持管理に当たる者は、次の要件を満たすこと。

- (ア) 令和 7・8・9 年度防衛省競争参加資格(全省庁統一資格)において「役務の提供等」の「建物管理等各種保守管理」において「A」又は「B」の格付を受けていること。
- (イ) 平成 28 年度以降において、元請けとして完了または引渡しが完了した業務のうち、住宅の維持管理業務実績を有する者であること。
- (5) 入札参加者の構成員の変更等

入札参加表明書により入札参加の意思を表明した入札参加者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(構成員が指名停止等に該当する場合は除く。)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、代表企業以外の構成員を、入札参加資格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。

(6) 入札参加資格確認後の取扱い

入札参加資格を有するとの確認を受けた入札参加者の構成員のいずれかが、事後的に、「(3) 入札参加者の入札参加要件」及び「(4) 入札参加者の資格等要件」に定める要件を満たさなくなった場合の取扱いは、次に定めるところによ

る。

- ア 開札日において要件を満たさなくなった入札参加者 入札への参加を認めない。
- イ 開札日から落札者決定の日までに要件を満たさなくなった入札参加者 当該入札参加者が提出した事業提案は審査の対象としない。
- ウ 落札者決定の日から事業契約締結日まで当該落札者を失格とする。

6. 入札に伴う費用負担

入札参加者の入札に係る費用は、落札者を決定しない場合を含め、すべて入札参加者の負担とする。

7. 審査及び選定に関する事項

(1) 事業者選定委員会

国は、民間事業者の選定に当たり、部外学識経験者・東北方面総監部職員・東北防衛局職員で構成する事業者選定委員会（以下「事業者選定委員会」という。）を設置する。事業者選定委員会は、提案内容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。なお、委員については、入札説明書等で示す。

(2) 審査及び選定

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。提案方法等の詳細については、入札説明書等において示す。

第二次審査に当たっては、入札価格、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を事業者選定委員会が総合的に評価し、その評価を踏まえ、国は最も優れた提案を行った者を落札者として決定する。

なお、各審査の主な視点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。

第一次審査	<ul style="list-style-type: none">・資格等要件審査・本事業と同種業務に関する経験等
第二次審査	<ul style="list-style-type: none">・入札価格・設計及び建設計画・維持管理計画・事業計画等

(3) 選定結果の公表

落札者の選定を行った場合には、その結果を防衛省ホームページに公表する。

(4) 落札者を選定しない場合

民間事業者の募集、評価及び落札者の選定において、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、落札者を選定せず、特定事業の選定を取り消すこととし、この旨を防衛省ホームページに公表する。

8. 契約に関する基本的な考え方

(1) 特別目的会社の設立等について

落札者は、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こととする。

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、入札参加者の構成企業の出資比率の合計が全体の50%を超えるものとする。

(2) 事業契約の概要について

国は、落札者と事業契約の締結に向けて基本協定を締結し、当該基本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。事業契約は、施設整備、維持管理等を包括的かつ詳細に規定し、事業期間を令和18年3月31日までとする。

なお、事業契約書案については、入札説明書とともに公表する。

(3) 選定事業者の株主構成等について

特別目的会社に出資を行った入札参加者の構成企業は、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、担保権の設定その他の一切の処分を行ってはならない。なお、国の事前の書面による承諾とは、落札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。

9. 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、原則として落札者の選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参加者に返却しない。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、入札参加者が負う。

(3) 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、国と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、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すものである。

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3年6月18日改正）などを踏まえ、国と選定事業者の責任分担は、原則として、「別紙第2 リスク分担表」によることとし、具体的な事項については、実施方針に対する意見等の結果を踏まえ、入札説明書等において示す。

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、国は、次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。

履行保証保険付保等による保証措置

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。

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

国は、事業契約書に定める各業務の要求水準の達成状況及び選定事業者の財務状況を把握するために、モニタリングを行う。

(2) モニタリングの方法

モニタリングの詳細については事業契約書において定める。また、モニタリングに係る費用は、原則として国が負担するが、選定事業者自ら実施するモニタリングに係る費用や国が実施するモニタリングに必要な書類の整備等については、選定事業者の責任及び費用負担により行うこととする。

以下は実施時期及び概要の想定である。

ア 調査及び設計時

国は、選定事業者によって行われた設計が、事業契約書に定める業務要求水準、入札時の提案内容に適合するものであ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、定期的に国から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、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。

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、現場で国の確認を受ける。この際、国は、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、事業契約書に定められた水準を満たしているか否かについて確認を行う。

確認の結果、本施設の工事の内容が事業契約書に定めた条件に適合しない場合には、国は改造又は修補を求めることができる。

エ 維持管理段階

国は、維持管理段階において、随時及び定期的に各業務の実施状況を確認する。

オ 事業終了時

選定事業者は、事業終了時に、国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、国に報告しなければならない。

(3) 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、国は、当該業務に係るサービス対価の減額等を行う。具体的な減額方法等については、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次のとおりである。

(1) 基本的条件

項目		内容	
所在地		宮城県仙台市宮城野区南目館1番5の一部、1番7、2302番8(2302番8には地役権設定有り)	
用地面積		約15,780 m ² (周辺建物建築計画概要書及び位置指定道路認定書類より敷地境界設定)	
所有者		土地所有：防衛省 令和3年7月に駐屯地を含む1番1より分筆	
都市計画等		準工業地域(建蔽率60%、容積率200%) 準防火地域 大規模集客施設制限地区(準工業地域) 第4種高度地区 宅地造成等工事規制区域 景観計画 沿線市街地ゾーン	
立地	アクセス	公共交通機関	JR陸前原ノ町駅より徒歩8分(約600m) JR苦竹駅より徒歩8分(約600m)
		道路	計画地内に1項5号道路(位置指定道路)有り 団地全体は1項1号道路(仙台市道)に隣接
	周辺地域	文化教育 飲食商業	宮城野区役所
敷地	土地特性	形状	東西約200m、南北約120m 北側の境界は仙石線に沿った形状
		高低差	団地全体の高低差=4.3m(EL11.0m~EL15.3m) 計画用地内の高低差=約1.3m(EL=14.0m~EL15.3m)
		埋設文化財	該当なし(ただし団地内に該当する箇所あり)
		ハザード	仙台防災ハザードマップ： 洪水浸水想定区域 0.5m~3m未満
	接道条件	前面道路	東：位置指定道路 W=5.0m~7.25m 南：位置指定道路 W=4.1m~6.0m 団地前面：仙台市道館西町7号線 W=7.62m~10.59m
			上水道
	インフラ整備状況	下水道(汚水)	合流式処理区域
		下水道(雨水)	合流式処理区域
		ガス	北：国道45号線に埋設 口径150φ 南：市道宮城野1196号線に埋設 口径150φ
		電気	敷地南西から引込み
敷地周辺状況	西	貨物線路	
	北	JR東日本 仙石線	
	東	陸上自衛隊仙台駐屯地	
	南	陸上自衛隊仙台駐屯地	

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

国は、P F I 法第 69 条第 1 項及び第 71 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の本事業計画地を無償で使用させる。詳細は入札公告時に示す。

(2) 埋蔵文化財に係る調査について

本施設計画地隣接地に埋蔵文化財包蔵地（南目城跡）があることから、仙台市教育局文化財課と事前に協議すること。

(3) 土質地盤調査及び土地履歴等調査について

本施設計画地における土質地盤調査及び土地履歴等調査は、必要に応じて、選定事業者が実施すること。ただし、周辺の調査資料は入札公告までに提示する。

3. 建物に関する事項

(1) 公務員宿舎基本条件

公務員宿舎設計要領等に基づき、住戸及びその他付帯施設を整備する。
 なお、基本条件の詳細は入札公告時に示す。

機能	概要
住戸戸数等	新たに計 283 戸を整備する。なお、維持管理については、既存宿舎も含めた一体的な維持管理を行う。 【内訳】 ・ c 規格 (55 m ² 以上 70 m ² 未満) : 43 戸 ・ b 規格 (25 m ² 以上 55 m ² 未満) : 81 戸 ・ 単 b 規格 (25 m ² 以上 36 m ² 未満) : 159 戸 ※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 (防整第 21567 号。6.9.19) 第 2 に示される規格を指す。
集会所	公務員宿舎設計要領に基づき整備する。 (公務員宿舎設計要領「集会所の面積は 400 戸以上～800 戸未満は、140 m ² とする。」)
駐車場	公務員宿舎設計要領に基づき整備する。 (公務員宿舎設計要領「駐車ますの寸法は、5.0m×2.5m を標準とする。」)
駐輪場	公務員宿舎設計要領に基づき整備する。 (公務員宿舎設計要領「自転車置き場は、1 台当たり 2 m ² を標準とする。」)
ごみ集積所	仙台市の条例等によるほか、必要に応じて設置する。

(2) 保育所基本条件

保育所及び付帯施設 (駐車場等) の整備・運営を行う。詳細は入札公告時に示す。

(3) 解体施設

宿舎 6 棟 (計 144 戸) 及び集会所を解体する。

	施設内容	延床面積
解体対象施設	宿舎 (1 号棟、3～6 号棟、9 号棟)	合計約 6,500 m ²
	集会所	約 140 m ²
	ポンプ室 (3 棟)	合計約 20 m ²
	自転車置場 (11 箇所)	合計約 270 m ²

(4) アスベスト調査について

本件の対象となる既存宿舎については、アスベスト調査は未実施である。

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. 紛争が生じた場合の基本的な考え方

国と選定事業者の間において、事業契約の解釈について疑義が生じた場合、その他事業契約に関して紛争が生じた場合には、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

事業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。

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こととする。

(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

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、事業契約書において定める。

(2) 国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

国又は選定事業者は、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。

なお、その他の対応方法については、事業契約書において定める。

(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

国又は選定事業者は、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。

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. 財政上及び金融上の支援に関する事項

現時点では、財政上の措置は想定していない。ただし、選定事業者が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は、国は、これらの支援を選定事業者が受けることができるように可能な範囲で協力を行う。

3. その他の支援に関する事項

国は、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、必要な協力をを行う。

第8 特定事業の担当者に関する事項

1. 担当部署

東北防衛局調達部調達計画課
東北方面総監部 人事部厚生課
東北方面総監部 装備部施設課

2. P F I 取得等要求機関の長

陸上自衛隊東北方面総監

3. 契約担当官等

東北防衛局長

4. 供用事務担当官

陸上自衛隊仙台駐屯地業務隊長

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、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(<https://www.mod.go.jp/>)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年法律第51号）に定めるものとし、通貨単位は円とする。

3. 問合せ先

東北防衛局調達部調達計画課

TEL：022-297-8218

Summary

1. Administrators of public facilities:
Shinjiro Koizumi, Minister of Defense
2. Type of Public Facilities:
Government employee housing and related structures and facilities
3. Subject matter of the contract:
Design, construction, and maintenance of the New Minaminomesyukusya Housing at Sendai Garrison using the PFI scheme (BTO method)
4. Time-limit for the submission of application forms and relevant documents for the qualification:
(Details to be announced.)
5. Contact point for the project:
Procurement Planning Division, Procurement Department, Tohoku Defense Bureau
Sendai Joint Government Building No.3, 1-3-15 Gorin, Miyagino-ku,
Sendai 983-0842, Japan
TEL: 022-297-8218