

衆議院赤坂議員宿舎整備等事業

入札説明書

平成14年7月

衆議院

目 次

1 . 入札説明書の位置付け	1
2 . 本事業の概要	2
(1)事業名	2
(2)事業内容	2
(3)施設の概要	3
(4)事業者による合築施設の一部所有について	5
(5)提供される業務の要求水準等	6
(6)事業期間等	6
(7)事業期間終了後の施設の明渡し	6
(8)その他	7
3 . 入札参加に関する条件等	8
(1)入札参加者が備えるべき資格	8
(2)入札に関する留意事項	9
(3)選定のスケジュール	12
(4)入札手続	12
4 . 事業者の選定	17
(1)事業者の選定方法	17
(2)審査委員会の設置	17
(3)審査の方法	17
(4)審査事項	17
(5)落札者の決定	19
(6)本審査結果の通知	19
(7)審査結果の公表	19
5 . 提案にあたって考慮すべき事項	20
(1)特別目的会社(S P C)の設立	20
(2)サービス対価の支払い	20
(3)土地の使用等	21
(4)事業者の事業契約上の地位の譲渡等	21
(5)入札保証金及び契約保証金	21
(6)費用負担に係る留意事項	21
(7)衆議院と事業者の責任分担	22
(8)財務書類の提出	22
(9)その他	22
6 . 契約の考え方	23

(1)契約手続.....	23
(2)契約の枠組み.....	23
(3)契約金額.....	23
7 . 事業実施に関する事項.....	24
(1)衆議院による本事業の実施状況の監視	24
(2)事業期間中の事業者と衆議院のかかわり.....	24
(3)支払手続.....	25
8 . 付属資料.....	26

1．入札説明書の位置付け

この入札説明書(以下「本説明書」という。)は、衆議院が「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。)に基づく特定事業として選定した「衆議院赤坂議員宿舎整備等事業」(以下「本事業」という。)を実施するにあたり、入札参加者を対象に配付するものである。

本事業の基本的な考え方については、平成 14 年 4 月 18 日に公表した実施方針と同様であるが、本事業の条件等の一部について、実施方針に対する意見等を反映しているので、入札参加者は本説明書の内容を踏まえ、入札に必要な書類を提出することが必要である。

また、付属資料の「業務要求水準書」「落札者決定基準」「サービスの対価の算定方法」「様式集」並びに後日公表する「事業契約書(案)」、「基本協定書(案)」は、本説明書と一体のもの(以下「入札説明書等」という。)である。なお、本説明書と実施方針に相違がある場合は、本説明書の規定が優先するものとし、本説明書に記載がない事項については、実施方針によることとする。

2. 本事業の概要

本事業の概要は以下のとおりとする。

(1) 事業名

衆議院赤坂議員宿舎整備等事業

(2) 事業内容

本事業を行うことと決定された事業者(以下「事業者」という。)は、PFI法に基づき、事業者が、自らの提案をもとに衆議院赤坂議員宿舎(以下「新宿舎」という。)の設計・建設を行った後、衆議院に所有権を移転し、「事業契約書(案)」等に示される内容の業務を行う方式(いわゆるBTO(Build, Transfer, Operate)方式)により実施する。また、事業者は、ここに示す事業内容のほか、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範囲で、本事業用地における利用可能容積(最大容積から新宿舎の必要容積を除いた容積)等を活用し、収益施設等の附帯施設を新宿舎と合築(一棟の建物を衆議院と事業者が区分して所有することをいう。また、合築した官民共有の建物を「合築施設」という。以下同じ。)し、本事業以外の収益事業等の事業(以下、当該事業を「附帯的事业」という。)を行うこととする。

以下に、新宿舎に関連する主な業務を示すが、より具体的な業務内容は、本説明書付属資料「業務要求水準書」を参照のこと。

1) 新宿舎施設整備

事業者は、創意工夫を発揮し、新たに建設される新宿舎の設計、建設(現赤坂議員宿舎の解体・撤去を含む)及びこれらを実施する上で必要な関連業務を行う。

具体的な主要業務は次のとおりである。

現赤坂議員宿舎の解体・撤去業務

埋蔵文化財の調査業務

設計及びその関連業務

建設及びその関連業務

工事監理

周辺家屋影響調査・対策

電波障害調査・対策

新宿舎の建設に伴う各種申請等の業務

2)新宿舍維持管理（機能劣化に対する修繕を含む）

事業者は、事業期間中、新宿舍の維持管理を行う。

具体的な主要業務は次のとおりである。

建築物保守管理業務

建築設備保守管理業務

外構施設保守管理業務

清掃衛生管理業務

植栽維持管理業務

3)新宿舍運営支援（居住者へのサービス提供）

事業者は、事業期間中、受付業務等の新宿舍における運営支援業務を行う。

具体的な主要業務は次のとおりである。

来訪者の受付業務

警備業務

送迎用自動車の整理業務

食堂運営業務

医療サービス提供業務

運動施設提供業務

居住者の施設利用に係るヘルプサービス業務

上記に必要な設備・備品等の提供業務

4)代替施設提供

事業者は、現赤坂議員宿舍の解体から新宿舍の完工までの間、現赤坂議員宿舍における既居住者に対する代替施設提供業務として、現赤坂議員宿舍入居者相当分（125名分）の入居施設を3個所以内で提供する。代替施設から国会議事堂までの所要時間は概ね40分以内の条件を満たすものとし、現赤坂議員宿舍と同規模以上の住戸面積（約50㎡程度以上）を確保することとする。

(3)施設の概要

1)建設予定地

東京都港区赤坂2 - 17 - 10

2)施設規模

敷地面積 9,583.26㎡（道路認定部分365.30㎡）

3)地域地区等

用途地域等	商業地域、防火地域
建ぺい率	100%
容積率	400%

4)施設要件

議員宿舎用住戸数：300戸

1住戸の面積：82m²程度

住戸以外の主な施設等

- ・受付・管理事務室
- ・会議室・集会室
- ・応接室
- ・クリーニング預かり室
- ・駐車場・駐輪場
- ・食堂
- ・運動施設
- ・保健室
- ・警備室

5)構造要件

本施設の耐震安全性は、「官庁施設の総合耐震計画基準(建営発第100号、平成8年10月24日次官決定)」の下記の分類による。

耐震安全性の分類	構造体	類
	建築非構造部材	B類
	建築設備	乙類

6)計画要件

配置計画

本施設の配置は、周辺施設等に日影、風害、電波障害等の悪影響を与えないよう十分に配慮した計画とする。

外構計画

敷地及び施設内への出入りについて、議員のセキュリティに十分に配慮した動線計画及び外構計画とする。

(4) 事業者による合築施設の一部所有について

事業者は、本施設の整備に際して、合築施設の一部を衆議院と区分して所有し、附随的事業を行うこととする。

1) 附随的事業の内容

事業者は、区分所有する部分を事務所等として活用し、事業を行うこととする。その際、港区の指導要綱により一定の割合で住宅を付置する必要がある場合には、事業者の責任において所定の住宅を確保することとする。

2) 合築及び附随的事業運営等に対する要件

本事業の用途又は目的を妨げない範囲で、本事業用地における利用可能容積等を活用し、附随的事業を行うこととする。附随的事業の規模は問わないが、収益事業の場合は、事業期間にわたり確実な収入が見込まれるものであること。その他、具体的な条件等は、本説明書付属資料「業務要求水準書」を参照のこと。

3) 隣接する土地を活用した施設の整備

事業者は、隣接する土地を活用し、連担建築物設計制度、総合設計制度を利用し、収益施設等の附随施設を新宿舍と合築し、附随的事業を行うことができる。

ただし、連担建築物設計制度、総合設計制度を活用する場合には、関係する土地所有者の権利関係を証左できる書類を、本審査の際に提出することとし、また、連担建築物設計制度、総合設計制度の適用後、本事業期間中に、土地売買等により権利関係等に変化が生じ、衆議院に損害が発生した場合には、事業者が、その賠償を行うこととする。

4) 土地の貸し付けと地代の支払い

衆議院は、PFI法第11条の2第2項の規定に基づき、着工時期から事業期間終了時までの間、事業者の本事業用地を衆議院との準共有の共有持分として貸し付ける(地上権の設定は認めない)。具体的な利用条件等は以下のとおり(詳細は後日公表する付属資料「貸付契約書案」を参照のこと。)

【利用条件等】

- 借地借家法(平成3年法律第90号)第22条から第24条までに規定する定期借地権の設定はできない。
- 権利金及び貸付料は、民間精通者の意見価格等により衆議院が設定する。

- 貸付料は、年4回の前払いとし、3年毎に改定する。
- PFI法の規定により貸付相手方が事業者に限定されているため、事業者は借地権を第三者に譲渡・転貸することはできない。
- 事業者は、衆議院の承認を得た上で、第三者に附帯的事業の運営を委託することができる。

5) 経理等の区分

本事業に係る衆議院からの支払い等の収入及び費用等と、附帯的事業に係る賃貸料等の収入及び光熱水費、設備維持管理費、清掃費、修繕費、地代等の費用とは明確に区分して経理等を行うこととする。

(5) 提供される業務の要求水準等

新宿舍に関する業務に要求する水準は、全て「業務要求水準書」等によるものとする。

(6) 事業期間等

事業者は、以下のスケジュールに従い本事業及び附帯的事業を行う。

1) 事業期間

事業期間は、事業契約締結の日から平成44年3月31日までの期間とする。また、事業実施のスケジュールの予定は次のとおりとする。

事業契約締結	平成15年3月
代替施設への引越時期	} に示す入居開始時期が確保されている限り、事業者の提案に任せる
施設整備(解体・撤去含む)	
入居開始時期	平成18年5月から平成19年3月までの範囲で事業者の提案する時期とする
維持管理・運営支援期間	入居開始後～平成44年3月末

2) 契約等の締結

基本協定合意 平成15年2月(予定)

事業契約締結 平成15年3月(予定)

(7) 事業期間終了後の施設の明渡し

PFI事業契約完了時の新宿舍部分の明渡しに際しては、通常の業務運営に支障のない状態を基準として、設備機器並びに什器・備品等の改修又は更新の必要性を

検討し、施設自体とあわせて良好な状態で明渡すこととする。詳細は別途事業契約書において定めることとする。

また、事業者が合築により所有する施設等を引き続き所有しようとする場合において、衆議院が必要があると認めるときは、当該行政財産である土地を、その用途又は目的を妨げない限度において、民間事業者に貸し付けることは可能である。

(8)その他

衆議院は、本事業に必要なサービスの対価を支払う。

3. 入札参加に関する条件等

(1) 入札参加者が備えるべき資格

1) 入札参加者の構成等

入札参加者は、単独企業(以下「入札参加企業」という。)、又は複数の者(以下「構成員」という。)で構成されるグループ(以下「入札参加グループ」という。)であること。なお、入札参加グループとして申し込む場合には、入札参加表明書の提出時に代表企業名を明記し、必ず代表企業が入札手続を行うこと。

入札参加者は、本事業における施設整備、維持管理、運営支援及び代替施設提供の各業務(以下「主要業務」という。)に当たる者を明らかにすること。ただし、入札参加者自身が業務に当たらない場合は、当該業務を実施させる事業者(以下「協力会社」という。)名を明記すること。

2) 入札参加企業、入札参加グループの構成員及び協力会社の参加要件

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)に基づく再生手続開始の申立をしていない者であること。

予算決算及び会計令(昭和22年勅令第165号)第70条の規定に該当しない者であること。なお、未成年者、被保佐人又は被補助人であって、事業契約締結のために必要な同意を得ている者は、同条中、特別な理由がある場合に該当する。

予算決算及び会計令第71条の規定に該当しない者であること。

入札参加表明書及び事前審査書類の提出期限から事業契約締結までの間に、衆議院の指名停止を受けていないこと。

他の入札参加企業、入札参加グループの構成員又は協力会社として重複参加していないこと。

衆議院が本事業について、金融、技術、法務等に関する検討を委託したプライスウォーターハウスクーパース・フィナンシャル・アドバイザー・サービス株式会社、株式会社エヌ・ティ・ティ ファシリティーズ及び三井安田法律事務所、又はこれら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。

3) 入札参加企業、入札参加グループの構成員及び協力会社の資格等要件

本事業における主要業務を適切に実施できる技術、知識、能力、実績、資金及び信用等を備えた者であり、以下に掲げる資格要件を少なくとも一つは満たすこと。

設計に当たる者は、次の要件を満たすこと。

ア 平成13・14年度衆議院競争参加資格における「測量・建設コンサルタント、地質調

査」の資格を有する者であること。

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者であること。

建設に当たる者は、平成13・14年度衆議院競争参加資格における「建築一式工事」の「A」の等級に格付けされている者であること。

維持管理・運営支援等に当たる者は、平成13・14・15年度衆議院競争参加資格（全省庁統一資格）における「物品の製造」、「物品の販売」、「役務の提供等」の「A」又は「B」の等級に格付けされ、関東・甲信越地域の競争参加資格を有する者であること。

4) 一般競争参加資格の認定を受けていない者の参加

上記 3)に掲げる競争参加資格の認定を受けていない者は、入札参加表明書及び事前審査書類の提出時まで競争参加資格を備えること。

5) 入札参加資格の喪失等について

事前審査において入札参加資格の確認を受けた入札参加者あるいは入札参加グループの構成員及び協力会社（以下、「事前審査合格者」という。）のいずれかが、本審査書類等の提出期限において、3.(1)1)～3)において定める要件の一つでも満たさない場合（以下「指名停止等に該当する場合」という。）には、入札に参加することはできない。

本審査書類等の提出期限以降落札者の決定日までに、入札参加者あるいは入札参加グループの構成員及び協力会社のいずれかが、指名停止等に該当する場合には、本審査の対象としないものとする。

落札者について、落札者決定以降事業契約締結までに指名停止等に該当することとなった場合には失格とする。

(2) 入札に関する留意事項

1) 入札価格

落札決定に当たっては、入札価格書に記載された金額に当該金額の100分の5に相当する額を加算した金額（当該金額に1円未満の端数があるときはその端数金額を切り捨てた金額）をもって落札価格とするので、入札参加者又は入札参加者の代理人は、入札価格書には、見積もった契約希望金額の105分の100に相当する金額を記載すること。

なお、入札価格は新宿舎にかかる割賦費用（積算する金利の基準日は平成14年10月1日とする。）維持管理及び運営支援業務、代替施設提供業務等にかかる費用の

合計額を勘案し、事業を安定して遂行するために必要な金額とする(消費税、物価変動は見込まない。)。

2)入札説明書等の記載内容の承諾

入札参加者は、「入札参加表明書(様式5)」、「グループ構成員、協力会社及び役割分担表(様式6)」、「一般競争入札参加資格確認申請書(様式9)」、「関連業務実績表(様式10)」、「代替施設の提供について(様式11)」等の提出をもって、入札説明書等の記載内容を承諾したものとみなす。

3)費用負担

入札に関し必要な費用は、すべて入札参加者の負担とする。

4)入札提出書類の取扱い・著作権

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、民間事業者の選定に関わる公表以外には入札参加者に無断で使用しない。契約に至らなかった入札参加者が提出した提案に係る書類(一般競争入札参加資格確認申請書、入札参加表明書、入札価格書及び委任状を除く)については、本事業の公表以外については使用しない。

なお、入札提出書類は入札参加者に返却しない。

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。

ただし、衆議院が、その事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を指定した場合において、入札説明書等に特許権等の対象である旨の明示がなく、かつ、入札参加者がその存在を知らなかったときは、衆議院が責任を負う。

入札提出書類の変更等の禁止

入札提出書類の変更、差し替え若しくは再提出は認めない。

5)衆議院からの提示資料の取扱い

衆議院が提供する資料は、入札に係る検討以外の目的で使用してはならない。

6)入札参加者の複数提案の禁止

入札参加者は、1つの提案しか行うことはできない。(ただし、事前審査における代替施設の提供見込みについては複数の提案を認める。)

7)入札提出書類の変更禁止

入札提出書類の変更はできない。

8)構成員等の変更

入札参加企業、入札参加グループの構成員及び設計・建設に当たる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(指名停止等に該当する場合を除く。)は、入札参加グループの代表企業以外の構成員及び協力会社については、本審査書類等の提出期限の7日前までに衆議院と協議を行い変更することができる。

9)使用言語及び単位、時刻

入札に関して使用する言語は日本語、単位は計量法(平成4年法律第51号)に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

10)入札の辞退

事前審査合格通知書を送付された入札参加者が入札を辞退する場合は、入札辞退届(様式22)を下記宛てに提出すること。なお、郵送する場合は、必ず「配達記録郵便」とすること。

期 限：平成14年12月19日(木) 午後5時(必着)

提出先：衆議院事務局庶務部営繕課PFI推進室

〒100-0014

東京都千代田区永田町1-6-3 衆議院第二別館

11)入札無効に関する事項

次のいずれかに該当する入札は、無効とする。

本説明書に示した入札参加者に必要な要件のない者が行った入札。

委任状を提出しない代理人が行った入札。

「入札参加表明書」に記載されたグループ代表企業以外の者が行った入札。

入札参加者の記名又は入札参加者の記名並びに入札参加者の代理人の署名及び押印を欠く入札又は入札事項を明示しない入札。

入札参加表明書等に虚偽の記載をした者が行った入札。

誤字又は脱字等により意思表示が不明確な入札。

明らかに連合によると認められる入札。

同一事項の入札について他者の代理人を兼ね、又は2者以上の代理をした者が行った入札。

同一事項に対し、2通以上の書類提出がなされた入札。

その他入札説明書等において示した条件等入札に関する条件に違反した入札。

(3) 選定のスケジュール

事業者の選定は以下の日程で行う予定である。

平成14年7月30日(火)～8月5日(月)	質問受付(第1回)
平成14年8月19日(月)	質問回答公表(第1回)
平成14年8月28日(水)	入札参加表明書・事前審査書類の提出期限
平成14年9月11日(水)	事前審査結果の通知
平成14年9月20日(金)～26日(木)	質問受付(第2回)
平成14年10月8日(火)	質問回答公表(第2回)
平成14年12月19日(木)	本審査書類等の提出期限
平成14年12月20日(金)	開札
平成15年2月	落札者の選定及び公表
平成15年2月	基本協定合意
平成15年3月	事業契約締結

(4) 入札手続

入札に関する手続等は以下のとおりである。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)が適用されるものである。

1) 入札説明会

入札説明書等に関する説明会を以下のとおり開催する。説明会への参加希望者は平成14年7月25日(木)正午までに様式1を使用して、電子メール又はFAXにて申し込むこと。参加者数は、1企業につき3名までとする。なお、説明会では入札説明書等の再交付は行わない。

日 時：平成14年7月29日(月) 午前10時から

開催場所：憲政記念館講堂

東京都千代田区永田町1-1-1

2)現地見学会

新宿舎整備予定地等について確認するための現地見学会を行う。現地見学会への参加希望者は平成 14 年 7 月 25 日(木)正午までに様式 2 を使用して、電子メール又は F A X にて申し込むこと。参加者数は、1 企業につき 3 名までとする。

日 時：平成 14 年 7 月 29 日(月) 午後 1 時から午後 4 時まで

開催場所：衆議院赤坂議員宿舎

東京都港区赤坂 2 - 1 7 - 1 0

3)質問の受付

入札説明書等に関する質問の受付は、以下の手順により行う。

質問方法

質問書提出届(様式 3)に必要事項を、質問書(様式 4)に質問事項を記載の上、当該電子ファイルを電子メールにて送信するか、又は当該電子ファイルを保存した 3.5 インチのフロッピーディスクを持参又は郵送すること。電話、F A X 及び口頭による質問は受け付けない。なお、電子メールによる送信の場合、原則として着信確認の返事は行わない。

受付期間

第 1 回 平成 14 年 7 月 30 日(火)から 8 月 5 日(月)正午まで

なお、本審査書類等提出前にも質問の機会を予定している。

受付場所 衆議院事務局庶務部営繕課 P F I 推進室

〒1 0 0 - 0 0 1 4

東京都千代田区永田町 1 - 6 - 3 衆議院第二別館

電子メール：shu-pfi@mbr.sphere.ne.jp

4)質問への回答公表

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、すべて公表する。

回答公表日

第 1 回 平成14年 8 月19日(月)(予定)

回答方法

衆議院ホームページにて公表する。

5)入札参加表明書・事前審査書類の提出

入札参加者は、入札説明書等に定める入札参加表明書及び事前審査に必要な書類を提出する。提出は入札参加企業又は入札参加グループの代表企業が行うこと。な

お、入札参加表明書及び事前審査書類は持参又は郵送すること。

提出期限：平成14年8月28日(水) 午後5時(必着)

受付場所：衆議院事務局庶務部営繕課PFI推進室

提出方法：持参又は郵送により提出すること。

【持参する場合】

封皮に、名称又は商号及び「8月28日提出、入札参加表明書・事前審査書類在中」と朱書きして上記に示す提出期限までに、上記に示す場所に提出すること。

【郵送により提出する場合】

二重封筒とし、入札参加表明書及び事前審査書類を中封筒に入れ封印の上、当該中封筒の封皮には、持参する場合と同様に名称又は商号等を朱書きし、外封筒の封皮には「8月28日提出、入札参加表明書及び事前審査書類在中」と朱書きし、下記に示す送付先に、上記に示す提出期限までに必着するように必ず「配達記録郵便」にて郵送すること。

【送付先】 衆議院事務局庶務部営繕課PFI推進室

〒100-0014

東京都千代田区永田町1-6-3 衆議院第二別館

6)事前審査結果の通知

平成14年9月11日(水)(予定)に事前審査の結果を入札参加者に通知し、事前審査合格者に対して、入札説明書に定める本審査に必要な資料の提出を要請する。

なお、事前審査の結果、不合格となった者は、衆議院に対して不合格とした理由について、次に従い、書面(様式自由。ただしA4版とする。)により説明を求めることができる。

提出期限：平成14年9月18日(水) 午後5時(必着)

受付場所：衆議院事務局庶務部営繕課PFI推進室

〒100-0014

東京都千代田区永田町1-6-3 衆議院第二別館

提出方法：書面は、持参又は郵送により提出すること。なお、郵送する場合は、上記に示す提出期限までに必着するように必ず「配達記録郵便」にて郵送すること。

7)本審査書類等の提出

事前審査に合格した入札参加者は、入札価格書及び本審査に必要な書類を提出する。提出は、入札参加企業又は入札参加グループの代表企業が行うこと。

提出期限：平成14年12月19日(木) 午後5時(必着)

受付場所：衆議院事務局庶務部営繕課PFI推進室

提出方法：持参又は郵送により提出すること。

【持参する場合】

入札価格書と本審査書類を個別に封筒に入れ、封皮にそれぞれ名称又は商号及び「12月20日開札、入札価格書在中」、「12月20日開札、本審査書類在中」と朱書きして、上記に示す日時に、上記に示す場所に提出すること。

【郵送により提出する場合】

二重封筒とし、入札価格書と本審査書類を個別に中封筒に入れ、封印の上、当該中封筒の封皮には、持参する場合と同様にそれぞれ名称又は商号等を朱書きし、外封筒の封皮には「12月20日開札、入札価格書及び本審査書類在中」と朱書きし、上記に示す日時までに、下記に示す送付先に必着するように必ず「配達記録郵便」にて郵送すること。

【送付先】 衆議院事務局庶務部営繕課PFI推進室

〒100-0014

東京都千代田区永田町1-6-3 衆議院第二別館

8)開札

開札は、入札事務に関係のない職員を立ち会わせて、次に従い行うが、入札参加者等は、以下に掲げる者のうち1名を開札会場に立ち会わせることができる。

- ・入札参加者(入札参加企業の代表者、グループの場合は代表企業の代表者)
- ・入札参加者の代理人(委任状により入札書を提出している者)
- ・年間委任状による入札参加者(支店長等)

開札日時：平成14年12月20日(金) 午後2時

開札場所：衆議院第二別館3階 第二会議室

開札においては、入札価格が予定価格の範囲内か確認を行い、予定価格の範囲内の入札価格を提案した者を発表する。予定価格の範囲内の入札価格を提案した入札参加者のみ、その後の審査の対象となる。この際、予定価格及び入札価格の

公表は行わない。

9) 提案内容に関するヒアリング等の実施

本事業の落札者を選定するため、入札参加者に対し、必要に応じて当該提案の内容に関するヒアリング等を実施する予定である。これに該当する場合には、実施時期及び開催場所は後日、連絡する。

4 . 事業者の選定

(1)事業者の選定方法

事業者の選定方法は、総合評価方式による一般競争入札とする。

審査は二段階で実施し、事前審査により、本審査書類等の提出者を決定する。事前審査は、資格審査と提案審査を実施する。本審査では、入札価格評価と事業提案審査を実施し、総合評価により落札者を決定する。

(2)審査委員会の設置

審査に際しては、学識経験者等及び衆議院職員で構成する「PFIによる衆議院赤坂議員宿舎整備等事業審査委員会」により、提出された書類の審査を行う。なお、審査委員は後日公表する予定である。

(3)審査の方法

予め設定した落札者決定基準(詳細は付属資料「落札者決定基準」を参照)に従って、審査委員会にて提案の審査を行う。審査は事前審査、本審査の2段階に分けて実施し、最終的な事業者の選定は、価格及びその他の要素を総合的に評価し、衆議院にとって最も有利な提案を行った者を選定する。

(4)審査事項

1)審査の視点

審査においては、次の点を重視する。

総事業費の抑制等財政資金の効率的かつ効果的な使用が図られること。

衆議院の提示条件等に沿った上で、より優れた提案が行われていること。

優れた品質管理のもとに、期限までに確実に工事を完工し、適正な維持管理・運営支援ができること。

2)審査項目等

審査項目は、以下のとおりとする。詳細は付属資料「落札者決定基準」を参照すること。

事前審査

提出書類に基づき、まず資格審査として、3.(1)の「入札参加者が備えるべき資格」の具備を確認したうえで、提案審査として、審査委員会にてイに示すa)~e)の内容について審査を行い、入札参加者が適正な経験及び能力を有するかどうかを

審査し、事前審査合格者には事前審査合格通知を発送する。

ア 資格審査

入札参加表明書及び事前審査書類を提出した入札参加者に対して、入札参加企業、入札参加グループの構成員及び協力会社が、入札参加資格の要件を満たしていることを確認する。また、代替施設提供業務が実施可能であることを確認する。

イ 提案審査

以下の事項に対して、入札参加者から提案を求め、審査委員会にて、本事業の遂行能力を有しているか、入札参加者が提案しようとする事業計画が本事業の目的等に合致しているか、などを審査する。

- a) 本事業の基本的考え方
- b) 取組体制・実績
- c) 本事業の考え方と特色
- d) 事業遂行についての考え方
- e) その他の特記事項

本審査

提出書類に基づき、以下の項目により総合的に本審査書類等の審査を行う。

ア 入札価格の評価(開札)

入札参加者は、事業期間中に衆議院が事業者を支払うサービス対価の総額を入札する。入札価格が予定価格の範囲内か確認し、予定価格の範囲内の入札価格を提案した入札参加者を発表する。予定価格の範囲内の入札価格を提案した入札参加者のみ、その後の事業提案審査の対象となる。この際、予定価格及び入札価格の公表は行わない。

イ 事業提案審査

審査委員会において、入札参加者の提案内容が、業務要求水準書に記載する衆議院の要求する最低限の要件をすべて満たしていることを確認し、基礎点を付す。

さらに、入札参加者の提案内容のうち衆議院が特に重視する項目について、その提案が優れていると認められるものについて、その程度に応じて加点を行う。

ウ 総合評価

上記事業提案審査の結果の総得点を入札価格で除した評価値の最も高いものを優秀提案として選定する。(詳細は付属資料「落札者決定基準」を参照すること。)

なお、審査にあたっては必要に応じてヒアリングを実施する。

(5) 落札者の決定

衆議院は、審査委員会により審査された結果をもとに落札者を決定する。

(6) 本審査結果の通知

本審査結果は、本審査に必要な書類を提出した入札参加者に対して通知する。

(7) 審査結果の公表

事前審査及び本審査の結果は、落札者決定後速やかに公表する。また、審査の客観的評価等については、落札者との基本協定締結後に公表する。

5. 提案にあたって考慮すべき事項

(1) 特別目的会社(S P C)の設立

落札者は、本事業を実施するため、事業契約の締結前までに、商法（明治 32 年法律第 48 号）に定める株式会社として特別目的会社を設立する。なお、落札者がグループである場合には、グループのすべての構成員は当該会社に対して出資するものとし、かつ、出資者は構成員に限るものとする。

すべての出資者は、事業契約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、衆議院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。

(2) サービス対価の支払い

1) サービスの対価

衆議院は、定期的にモニタリングを実施し、入札説明書等に定められたサービス水準が満たされていることを確認した上で、提供されたサービスの対価(詳細は付属資料「サービスの対価の算定方法」を参照のこと。)を支払う。サービスの対価は、施設等の建設等にかかる初期投資に相当する部分（あらかじめ定められる新宿舍の施設購入費(割賦購入費)）、施設等の維持管理・運営支援業務にかかる部分（物価変動等を勘案して定められる維持管理・運営支援費）及び建設期間中の代替施設提供業務にかかる部分（代替施設提供費）から構成される。

2) 改定の考え方

施設等の建設等にかかる初期投資に相当する対価については、新宿舍の衆議院への引渡時を最初として、以後、金利変動に基づいて 10 年ごとに改定を行う。(詳細は付属資料「サービスの対価の算定方法」を参照のこと。)

施設等の維持管理・運営支援業務にかかる対価については、事業契約書に基づいて決定される金額をベースに、毎年、物価変動を勘案し料金の見直しを行う。

なお、建設期間中の代替施設提供にかかるサービス対価については、改定を行わない。

3) 支払方法

供用開始後、事業期間終了までの間（ただし、最終の支払いは平成 44 年 4 月末を予定）通常毎年 2 回、事業契約書に定める額を事業者を支払う。なお、代替施設提供に係るサービスの対価については、支払方法が上記と異なる。詳細は付属資料「サービスの対価の算定方法」を参照のこと。

4)サービスの対価の減額等

モニタリングを行い、施設等の維持管理・運営支援業務にかかる対価については「業務要求水準書」で定められた要求水準が満たされていない場合は、サービスの対価の減額等を行う。

(3)土地の使用等

本事業の敷地は国有地であり、財産の分類は行政財産である。

建設期間中は、上記の行政財産について、事業者は衆議院と締結する使用貸借契約により、無償で使用できるものとする(事業者は、使用貸借権を有するが、地上権の設定・登記はできない。)。なお、使用貸借権の内容は、付属資料「使用貸借契約書(案)」「(後日公表)を参照のこと。

なお、附帯的事業を行う際の土地の貸し付け等については、2.(4)4)「土地の貸し付けと地代の支払い」を参照のこと。

(4)事業者の事業契約上の地位の譲渡等

衆議院の事前の承諾がある場合を除き、事業者は、事業契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供その他の方法により処分してはならない。

(5)入札保証金及び契約保証金

1)入札保証金

入札保証金は、免除する。

2)契約保証金等

契約保証金は、免除する。

ただし、事業者は、建設工事の履行を確保するため、建設工事に相当する金額の100分の10以上について、衆議院を被保険者とする履行保証保険契約の締結又は事業者自身を被保険者とする履行保証保険契約の締結(衆議院は当該保険に質権を設定する。)を行うこと。履行保証保険の有効期間は、建設工事期間とする。

(6)費用負担に係る留意事項

次の費用については、居住者が負担するものとし、入札価格の算定範囲から除外するものとする。

住戸専用部の光熱水費

居住者の電話料金

その他居住者が個別に利用するサービスに関わる料金(クリーニング代など)

(7) 衆議院と事業者の責任分担

1) 基本的な考え方

本事業における責任分担の考え方は、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り、施設整備、維持管理及び運営支援等の責任は、原則として事業者が負うこととする。ただし、衆議院が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、衆議院が責任を負うこととする。

2) 予想されるリスクと責任分担

衆議院と民間事業者の責任分担は、原則として付属資料「事業契約書(案)」(後日公表)によることとする。

(8) 財務書類の提出

事業者は、毎事業年度、当該事業年度の財務書類(商法第281条第1項に規定する計算書類)を作成し、自己の費用をもって公認会計士又は監査法人による監査を受けたうえで、監査報告書とともに毎事業年度経過後3ヶ月以内に衆議院に提出する。また、衆議院は、当該財務書類を公開できるものとする。

(9) その他

1) 債権の取扱

債権の譲渡は、衆議院の承認がある場合を除き、禁止する。

債権への質権設定及び債権の担保提供は、衆議院の承認がある場合を除き、禁止する。

2) 資金調達上の支援措置の適用

本事業は、日本政策投資銀行の「民間資金活用型社会資本整備」に対する融資(無利子融資、低利子融資)の対象事業であり、入札参加者は当該融資を利用することを前提として提案することは可能であるが、入札参加者は自らのリスクでその活用を行うこととし、衆議院は同行からの調達の可否による条件変更は行わない。

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、当該融資を提案に織り込む場合には、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ので、この点に留意して、提案を行うこと。

また、当該融資制度の詳細、条件等については、入札参加者が直接同行に問い合わせを行うこと。

6. 契約の考え方

(1) 契約手続

落札者と衆議院は、事業に関する基本協定を締結する。

落札者は、5.(1)に記載している特別目的会社(SPC)を設立し、衆議院は、当該特別目的会社(SPC)と事業契約を締結する。

落札者が基本協定を締結しない場合、あるいは特別目的会社(SPC)が事業契約を締結しない場合は、会計法の規定に従う。

(2) 契約の枠組み

1) 基本協定

対象者：落札者(落札者が入札参加グループの場合には入札参加グループのすべての構成員)

締結時期：平成15年2月(予定)

基本協定の概要

基本協定は、衆議院と落札者が「基本協定書(案)」(付属資料、後日公表)に基づき締結するものであり、落札者がSPCを設立すること、落札者の各構成員の本事業の実施における役割等を定めるものである。

2) 事業契約

対象者：特別目的会社(SPC)

締結時期：平成15年3月(予定)

事業契約の概要

事業契約は、衆議院の提示内容、事業者の提案内容及び「事業契約書(案)」に基づき締結するものであり、事業者が遂行すべき施設整備、維持管理、運営支援、代替施設提供業務に関する業務内容、リスク分担、金額、支払方法等を定める。なお、衆議院と特別目的会社(SPC)が締結する「事業契約書(案)」は、付属資料(後日公表)のとおりとする。

また、事業者は、維持管理、運営支援業務に関する業務計画書を業務開始時に先立ち作成し、衆議院と協議し、その承認を受ける。

(3) 契約金額

契約金額は、入札価格の100分の105に相当する金額とする。

7. 事業実施に関する事項

(1) 衆議院による本事業の実施状況の監視

衆議院による本事業の実施状況の監視は以下のとおりである。

1) 設計・施工状況の確認

設計時

設計図書等の作成にあたっては、衆議院とその内容等について協議、確認を行うこと。

建築確認申請時

事業者は、建築基準法(昭和25年5月24日法律第201号)に基づく建築確認等の書類作成を行い、建築確認の申請を行うとともに、衆議院に事前説明及び事後報告を行う。

工事施工時

事業者は、建築基準法に規定される工事監理者を設置し、工事監理を行い、事業者を通じ、工事監理者に工事監理の状況を衆議院に毎月報告させる。また、事業者は、衆議院が要請したときは、工事施工の事前説明及び事後報告、工事現場での施工状況の説明を行う。

工事完成時

工事監理者は、衆議院へ完成確認報告を行う。事業者は、施工記録を整備し、次の図書を衆議院に提出して、現場で衆議院の確認を受ける。

配置図、平面図、立面図、断面図、設備図、透視図、構造図(構造計算書を含む。)

引渡し時

事業者は、引渡し時の検査、内容の確認等については衆議院と協議を行うこと。

2) モニタリング

衆議院は独自に、施設供用開始後、定期的に業務の実施状況を確認する。なお、衆議院が独自に行うモニタリングに要する費用は、衆議院の負担とする。

(2) 事業期間中の事業者と衆議院のかかわり

本事業は、事業者の責任において遂行される。また、衆議院は事業契約書に定められた方法により、事業実施状況について確認を行う。

事業者の資金調達上、必要があれば、一定の重要事項について、衆議院は事業者に資金を提供する融資団と協議することもあり得る。

(3)支払手続

支払手続の詳細については、付属資料「サービスの対価の算定方法」を参照のこと。

8 . 付属資料

業務要求水準書

落札者決定基準

サービスの対価の算定方法

事業契約書(案) (後日公表)

様式集

現況配置図・ボーリング調査柱状図

基本協定書(案) (後日公表)

使用貸借契約書(案) (後日公表)

貸付契約書(案) (後日公表)

【問い合わせ先】

衆議院事務局庶務部営繕課 P F I 推進室

住所：東京都千代田区永田町 1 - 6 - 3 衆議院第二別館

TEL：03 - 3581 - 5111 (内線) 4536 , 4537

FAX：03 - 3581 - 5332

E-mail：shu-pfi@mbr.sphere.ne.jp