

宮古島第三宿舎（仮称）整備事業
実施方針

令和元年 8 月

海上保安庁

目次

1. 特定事業の選定に関する事項.....	4
(1) 事業内容に関する事項.....	4
(2) 特定事業の選定方法等に関する事項.....	9
2. 民間事業者の募集及び落札者の決定に関する事項.....	11
(1) 落札者の決定に係る基本的な考え方.....	11
(2) 落札者の決定の手順及びスケジュール.....	11
(3) 入札の公告.....	11
(4) 入札説明書に関する質問・回答.....	11
(5) 入札参加者が備えるべき要件等.....	11
(6) 審査及び落札者の決定に関する事項.....	15
(7) 契約に関する基本的な考え方.....	16
(8) 入札提出書類の取扱い.....	16
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) 事業の実施状況の確認.....	17
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
(2) 土地に関する事項.....	19
(3) 公務員宿舍の設置戸数等.....	20
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.....	22
(1) 係争事由に係る基本的な考え方.....	22
(2) 管轄裁判所の指定.....	22
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
(3) 金融機関等と海上保安庁との協議.....	23
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.....	24
(1) 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.....	24
(2) その他の支援に関する事項.....	24
8. その他特定事業の実施に関し必要な事項.....	24
(1) 情報公開及び情報提供.....	24
(2) 入札に伴う費用負担.....	24
(3) 問合せ先.....	24

別紙 1 説明会・現地見学会参加申込書

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 敷地位置図

資料 2 航空障害物制限区域による高さ規制

資料 3 リスク分担表

海上保安庁は、宮古島第三宿舎（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（落札者が設立した特別目的会社をいう。以下「選定事業者」という。）の決定に当たって、「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」（平成 27 年 12 月 18 日施行）等に則り、必要となる事項を定めるものである。

1. 特定事業の選定に関する事項

(1) 事業内容に関する事項

イ 事業名称

宮古島第三宿舎（仮称）（以下「公務員宿舎」という。）整備事業

ロ 事業に供される公共施設等の種類等

(イ) 公共施設等の種類

公務員宿舎及びこれに附帯する工作物その他の施設

(ロ) 公共施設等の所在等

宮古島第三宿舎（仮称）

所在地	沖縄県宮古島市平良字下里
敷地面積（計画対象範囲）	約 9,950 m ²

ハ 公共施設等の管理者等の名称

国土交通省大臣 石井 啓一

（本事業の施設整備について事務の委任を受けた者

海上保安庁次長 上原 淳）

（本事業の維持管理・運営について事務の委任を受けた者

第十一管区海上保安本部長 葛西 正記）

ニ 事業目的

本事業は、海上保安庁職員宿舎を新たに整備し、その維持管理を行うものであり、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して、良質かつ低廉な公共サービスの提供と民間の事業機会の創出を図ることを目的として行う。

ホ 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海上保安庁及び第十一管区海上保安本部（以下「海上保安庁」という。）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方式（BTO（Build, Transfer, Operate））により実施する。

本事業は、公務員宿舎の設計及び建設並びに公務員宿舎の維持管理業務に係る対価として海上保安庁が選定事業者から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14年3月末までの期間とする。

ヘ 特定事業の業務内容

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。

(イ) 施設整備業務

- ① 設計業務（設計及び必要となる調査、手続等）
- ② 建設業務（工事及び必要となる調査、手続、近隣対応、電波障害対策等）
- ③ 工事監理業務

- ④ その他これらを実施する上で必要な関連業務

(ロ) 維持管理業務

- ① 一般管理業務
- ② 消防用設備等保守点検業務
- ③ 給水設備清掃等業務
- ④ 自家用電気工作物等保守点検業務（設置する場合）
- ⑤ その他必要に応じて設置した設備機器等の保守点検業務
- ⑥ 建築基準法第 12 条点検業務
- ⑦ 選定事業者の提案に伴う設置設備器機等（増圧給水ポンプ等）の保守点検業務

※ 1. 共用施設（植栽、上下水道（水道法施行規則第 55、56 条による清掃、検査を除く））の維持管理及び宿舍内外の清掃等は、入居者が行うものであり、本事業の対象外である。

なお、維持管理業務において、必要に応じ入居者（自治的組織等）への指導、確認を行う。

※ 2. 海上保安庁は、必要がある場合は、本事業期間中に限り、選定事業者が宿舍建物の一部を管理人事務室として無償で提供する。なお、管理人事務室は設定戸数には含まない。

また、当該管理人事務室に係る経費（備品費、消耗品費、電話等施設費、通信運搬費、光熱水費、修繕費等）は選定事業者の負担とする。

※ 3. 維持管理についての詳細は、入札公告時に公表する維持管理業務に関する要求水準書において示す。

(ハ) 附帯的事業に関する提案

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、本事業計画地における余剰地又は余剰容積（最大容積から海上保安庁の必要容積を除いた容積）を活用し、本事業以外の事業（以下「附帯的事業」という。）を行うことができる。余剰地を活用する場合は、当該余剰地については、海上保安庁が分筆し（登記に必要な測量、図面作成等は選定事業者の負担とする。）、処分を含めた利用方法を決定することとなる。

附帯的事業の実施に必要な建築物の整備は、「① 附帯的事業を公務員宿舍との合築により行う場合」、「② 附帯的事業を公務員宿舍敷地の一部に堅固な建物等を設置して行う場合」及び「③ 附帯的事業を宿舍建物（これに関連する宿舍敷地を含む。）の一部使用許可により行う場合」により行うことができる。

なお、「へ 特定事業の業務内容」の※ 1. で示した共用施設の維持管理等で入居者が行う管理業務についても、附帯的事業として提案することができる。実際の事業内容や費用負担については、提案を踏まえて落札者決定後に海上保安庁と協議して決定するものとする。

附帯的事業は、国有財産の有効活用の観点から選定事業者からの要望があれば事業計画地の余剰容積の活用を可能とするものであり、設置を義務づけるものではない。

また、これらの事業は、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恐れを避ける又は最小限にすること。

なお、附帯的事業に係る施設の光熱水費、設備維持管理費、清掃費、修繕費等は選定事業者の負担とする。

① 附帯的事業を公務員宿舎との合築により行う場合

海上保安庁は、附帯的事業を行う選定事業者に、PFI 法第 69 条 2 項の規定に基づき宿舎敷地の貸付を行う（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（詳細は入札公告時に公表する「国有財産有償貸付契約書（案）」を参照のこと）。

【PFI 法第 69 条 2 項に基づく行政財産の貸付】

- ・ 周辺状況を勘案し、地域住民及び入居者の利便性の向上等に資すると考える施設を提案する。
- ・ 国は選定事業者と施設を合築し、区分所有する（宿舎部分は国有、附帯的事業部分は私有）。
- ・ 国は民間施設に係る敷地を選定事業者に限り普通借地として貸付（貸付期間は本事業の事業期間と同一）。
- ・ 事業期間終了時に選定事業者が所有する建物が存続している場合、従前の契約と同一の条件で契約の更新は可能（再度更新も可能）。
- ・ 借地借家法第 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国が設定する。
- ・ 貸付料は年 4 回の前払いとし、3 年毎に改定する。
- ・ 貸付期間中に国において公共用、公用又は公益事業の用に供するため必要を生じたときは、国は事業契約を解除することがある。この場合、選定事業者は、これによって生じた損失の補償を求めることができる。
- ・ 選定事業者が区分所有する建物の用途は、行政財産の用途又は目的を妨げない程度の範囲内であり、かつ、都市計画上の用途規制等の範囲内であれば制限しない。また、国の承諾を得た上で、第三者に貸し付けることは可能。
- ・ 選定事業者は、国の承諾を得た上で、第三者に附帯的事業の運営を委託し、又は収益施設等の附帯施設を譲渡することができる。

② 附帯的事業を公務員宿舎敷地の一部に堅固な建物等を設置して行う場合

海上保安庁は、附帯的事業を行う選定事業者に国有財産法第 18 条第 2 項第 1 号の規定に基づき宿舎敷地の貸付を行う。具体的な利用条件等は以下のとおり（詳細は入札公告時に公表する「国有財産有償貸付合意書（案）」を参照のこと）。

【国有財産法第 18 条第 2 項第 1 号に基づく行政財産の貸付】

- ・ 周辺状況を勘案し、地域住民及び入居者の利便性の向上等に資すると考える施設を提案する。
- ・ 国は民間施設に係る敷地を選定事業者に限り借地借家法第 23 条に基づく事業用定期借地として貸付（貸付期間は 10 年以上 30 年以下とし、貸付終了の日を附帯的事業の終了日とする。）。
- ・ 貸付期間終了後、選定事業者の負担により、国が指定する期日までに原状回復の上、明け渡す。なお、再契約する場合その他国が指示した場合はこれに従う。
- ・ 権利金及び貸付料は民間精通者の意見価格等により国が設定する。
- ・ 貸付料は年 4 回の前払いとし、3 年毎に改定する。

- ・貸付期間中に国において公共用、公用又は公益事業の用に供するため必要を生じたときは、国は事業契約を解除することがある。この場合、選定事業者は、これによって生じた損失の補償を求めることができる。
- ・選定事業者が所有する建物の用途は、行政財産の用途又は目的を妨げない限度の範囲内であり、かつ、都市計画上の用途規制等の範囲内であれば制限しない。また、国の承諾を得た上で、第三者に貸し付けることは可能。
- ・選定事業者は、国の承諾を受けた上で、第三者に附帯的事業の運営を委託し、又は収益施設等の附帯施設を譲渡することができる。

③ 附帯的事業を宿舍建物（これに関連する宿舍敷地を含む。）の一部使用許可により行う場合

海上保安庁は、附帯的事業を行う選定事業者に国有財産法第 18 条第 6 項に基づく使用許可を行う。具体的な利用条件等は以下のとおり（詳細は入札公告時に公表する「国有財産使用許可申請書」及び「国有財産使用許可書」を参照のこと）。

【国有財産法第 18 条第 6 項に基づく行政財産の使用許可】

- ・周辺状況を勘案し、地域住民及び入居者の利便性の向上等に資すると考える施設を提案する。ただし、居住用施設の導入は認めない。
- ・使用許可は、行政処分である許可として行われるものであり、契約行為ではないため、選定事業者に私権の設定を認めるものではない。また、行政財産の用途又は目的を妨げない限度において許可するものであるため、選定事業者が許可条件に違反した場合又は国において使用許可の対象物件を使用する必要が生じた場合には、許可を取り消すことがある。
- ・国は、選定事業者を選定事業の用途又は目的を妨げない限度において使用許可を行う（許可期間は 1 年以内とする。ただし、本事業の事業期間中は毎年度更新を行う）。
- ・収益施設等の附帯施設の設置面積は選定事業の用途又は目的を妨げない限度において適正な規模の範囲内とする。
- ・使用料は近隣の賃貸実例等により国が設定し、毎年度改定する。
- ・使用料は年 1 回の前払いとする。
- ・国有財産法第 18 条第 8 項の規定により借地借家法の適用対象外。また、使用許可は私権の設定ではないため、権利の譲渡・転貸等という観念はない。
- ・事業期間終了後、選定事業者の負担により、国の指定する期日までに原状回復の上、明渡す。なお、国が適当であると認め使用許可の更新を行う場合は更新前の期間と同一の期間内とする。
- ・選定事業者は、国の承諾を得た上で、第三者に附帯的事業の運営を委託することができる（施設の賃貸を目的とした収益事業は不可）。
- ・選定事業者は建物内の一部の使用許可を受けるものとし、併せてこれに関連する宿舍敷地の使用許可を受けて駐車場などとして使用することができる。
- ・選定事業者は、内装工事等を自己の負担により実施する。

(二) 海上保安庁の支払に関する事項

海上保安庁の選定事業者に対する支払いは、選定事業者が実施する公務員宿舍の設計及び建設

等に係る対価と維持管理業務に係る対価から成る。海上保安庁は、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海上保安庁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、状況により支払い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、海上保安庁は、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。

(ホ) 事業スケジュール（予定）

契約の締結時期	令和 2 年 4 月
施設整備期間	令和 2 年 4 月～令和 4 年 3 月
引渡し	令和 4 年 3 月
維持管理期間	令和 4 年 4 月～令和 14 年 3 月

(ハ) 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、関連の各種法令に拠ること。

ト 実施方針等に関する説明会等

以下のとおり、実施方針および要求水準書（以下「実施方針等」という。）に関する説明会を開催する。参加を希望される方は、海上保安庁ホームページ掲載の当該実施方針等を各自ご持参願います。

また、下記第 1 回目の説明会後に、希望者を対象に事業用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、下記に示す。）

なお、本事業計画地の現地説明会等は入札公告後にも別途実施する予定であり、日時等は入札説明書において示す。

(イ) 【説明会：第 1 回目】

開催日時：令和元年 8 月 7 日（水）13 時 00 分～

開催場所：沖縄県宮古島市平良西里 7-21

宮古島海上保安部会議室

当日連絡先：海上保安庁装備技術部施設補給課宿舎係

電話番号：03(3591)6361 内線 4270

(ロ) 【説明会：第 2 回目】

開催日時：令和元年 8 月 9 日（金）13 時 30 分～

開催場所：東京都千代田区霞が関 2-1-3

海上保安庁会議室（中央合同庁舎第 3 号館 11 階）

当日連絡先：海上保安庁装備技術部施設補給課宿舎係

電話番号：03(3591)6361 内線 4270

(ハ) 【現地見学会】

開催日時：令和元年 8 月 7 日（水）15 時 30 分～（予定：説明会終了後現地に移動）

開催場所：沖縄県宮古島市平良字下里

集合場所：現地

(ニ) 【申込方法】

別紙 1 に記入の上、F A X 又は電子メールにて 8 月 5 日（月）17 時までに次の係あて提出のこと
海上保安庁装備技術部施設補給課宿舍係

電話番号：03(3591)6361 内線 4270

F A X：03(3591)2801

電子メールアドレス：jcgshyukusha-1s1s@mlit.go.jp

チ 実施方針等に関する質問受付、回答公表

令和元年 8 月 1 日（木）から令和元年 8 月 23 日（金）までの間、海上保安庁装備技術部施設補給課において、実施方針等に関する民間事業者等からの質問を受け付ける。質問の提出方法、様式等については、別紙 2 を参照すること。

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、令和元年 9 月 9 日（月）（予定）に海上保安庁ホームページにおいて公表する。

リ 実施方針等に関する意見・提案の受付等

民間事業者等の創意工夫を活用して事業を実施することを目的とし、令和元年 8 月 1 日（木）から令和元年 8 月 23 日（金）までの間、海上保安庁装備技術部施設補給課において、実施方針等に関する意見や募集に当たっての具体的な提案を受け付ける。

意見・提案の提出方法、様式等については、別紙 3 を参照すること。なお、海上保安庁は、意見・提案に対し、個別に回答は行わないが、海上保安庁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。

ヌ 実施方針等の変更

実施方針等公表後における民間事業者等からの意見・提案を踏まえ、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、海上保安庁ホームページへの掲載その他適宜の方法により速やかに公表し、その変更の内容が重要でスケジュールに影響を及ぼすと考えられる場合には、変更後の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

イ 特定事業の選定に当たっての考え方

海上保安庁は、PFI法、基本方針及び「VFM（Value For Money）に関するガイドライン」（平成27年12月18日施行）などを踏まえ、海上保安庁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。

- (イ) 公務員宿舎の設計、建設及び維持管理が同一水準にある場合において、海上保安庁の財政負担の縮減が期待できること。
- (ロ) 海上保安庁の財政負担が同一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。

海上保安庁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からの税収その他収入等を調整する等の適切な調整を行った上で、将来の費用と見込まれる海上保安庁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、公共サービス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こととする。

なお、選定事業者が附帯的事業を行うことにより、海上保安庁に貸付料等の追加的な歳入が生じる可能性があるが、VFM評価において、この点は考慮しない。

ロ 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、海上保安庁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。

2. 民間事業者の募集及び落札者の決定に関する事項

(1) 落札者の決定に係る基本的な考え方

本事業は、設計及び建設段階から維持管理段階の各業務を通じて、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することが必要であることから、落札者の決定に当たっては、設計、建設及び維持管理業務の対価の額、事業運営、設計、建設及び維持管理能力その他の条件を考慮することとする。

落札者の決定に当たっては、入札参加資格等要件（2. - (5) -イ～ハに示す要件をいう。以下同様。）を備えていることを確認し、次いで入札価格の確認及び提案内容の審査を行った後、総合評価値を算出することにより実施する。

(2) 落札者の決定の手順及びスケジュール

スケジュール（予定）	内容
令和元年 9 月	特定事業の選定
令和元年 10 月	入札公告 入札説明書等に関する質問受付 現地説明会及び見学会
令和元年 11 月	入札説明書等に関する質問・回答公表
令和元年 12 月	入札参加表明書等の受付、入札参加資格等要件の審査結果の通知 入札提出書類の受付
令和 2 年 1 月	開札
令和 2 年 2 月	落札者の決定及び公表 基本協定締結
令和 2 年 4 月	選定事業者との事業契約締結

(3) 入札の公告

特定事業の選定を行った場合は、本事業を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。なお、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。

(4) 入札説明書に関する質問・回答

入札説明書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) 入札参加者が備えるべき要件等

イ 入札参加者の構成等

- (イ) 入札参加者は、複数の者で構成されるグループ（以下「入札参加グループ」という。）とする。
- (ロ) 入札参加者は、入札参加グループの構成員が本事業の遂行上果たす役割を明らかにするとともに、入札参加表明書の提出時に構成員及び代表企業名を明記し、必ず代表企業が入札手続を行うとともに、国との対応窓口となること。
- (ハ) 落札者は、特別目的会社を設立することとし、代表企業及び建設業務を行う者は、必ず出資を行う必要がある。その他の者へは、特別目的会社への出資は義務づけていない。

ロ 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。

ハ 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。

- (イ) 海上保安庁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落札者となりながら、正当な理由なくして契約を拒み、ないしは入札等海上保安庁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。
- (ロ) 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、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。
- (ハ) 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。
- (ニ) 各省各庁から指名停止等を受けていない者（支出負担行為担当官が特に認める者を含む。）であること。
- (ホ) 海上保安庁が本事業について、アドバイザー業務を委託する株式会社長大並びに株式会社長大が本アドバイザー業務において提携関係にある内藤滋法律事務所、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、当該会社の総株主の議決権の 100 分の 50 を超える議決権を有し、又はその出資の総額の 100 分の 50 を超える出資を行っている会社をいい、「人事面において関連がある者」とは、当該会社の代表権を有している役員を兼ねている場合の会社をいう（(ト) 及び 2. - (5) - ニにおいて同じ）。
- (ヘ) 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。
- (ト) 「2. - (6) - イ」において定める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。
- (フ) 次の各号のいずれかに該当しない者であること。
 - ① 法人でない者。
 - ② 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない法人又は外国の法令上これと同様に取り扱われている法人。
 - ③ 役員のうち次のいずれかに該当する者がある法人。
 - i. 成年被後見人若しくは被保佐人又は外国の法令上これらと同様に取り扱われている者。

- ii. 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者又は外国の法令上これと同様に扱われている者。
 - iii. 禁錮以上の刑（これに相当する外国の法令による刑を含む。）に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して5年を経過しない者。
 - iv. 暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者。
 - v. 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が i. から iv. までのいずれかに該当するもの。
- ④ 暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。）又は暴力団員（同法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。）でなくなった日から5年を経過しない者がその事業活動を支配する法人。
- ⑤ その者の親会社等が②から④のいずれかに該当する法人

ニ 入札参加者の資格等要件

入札参加グループの構成員のうち設計、建設、工事監理の各業務に当たる者は、それぞれ (イ) 並びに各業務に応じ (ロ)、(ハ) 又は (ニ) の要件を満たすこと。維持管理の業務に当たる者は、(ホ) の要件を満たすこと。

なお、(ロ)、(ハ)、(ニ) 及び (ホ) 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、工事監理業務と建設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。

- (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（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。
- (ロ) 設計に当たる者は次の要件を満たすこと。なお、設計業務を複数の者が分担して行う場合にあつては、いずれの者においても以下の要件を満たすこと。
- ① 平成31・32年度国土交通省（海上保安庁を希望した者に限る。）一般競争参加資格審査において、業種区分が「建設コンサルタント」の「A」等級に格付けされている者であること。
 - ② 平成21年4月以降において、次の i. から iii. に該当する建築物の設計実績があること（一つの建物で i. から iii. の条件を満たす必要がある）。
 - i. 鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造であること。
 - ii. 建築基準法別表第一（イ）欄（二）項に掲げる用途に供するものであること。
 - iii. 地階を除く階数が3以上かつ延べ面積が1,500㎡以上であること。
- (ハ) 建設に当たる者は3者までとし、次の要件を満たすこと。

- ① 1 者の場合は、平成 31・32 年度国土交通省（海上保安庁を希望した者に限る。）一般競争参加資格審査において業種区分が「建築工事業」の「A」等級に格付けされている者であること。2 者以上の場合、同業種区分が「建築工事業」の「A」又は「B」等級に格付けされている者であり、内 1 者は「A」等級に格付けされている者であること。
 - 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 3 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 1 者の場合の当該者並びに 2 者以上の場合の内 1 者は、平成 21 年 4 月以降において、その全部の引渡しを行った建築物で、次の i. から iii. に該当する建築物の建築工事業の元請けとして施工した実績を有すること（一つの建物で i. から iii. の条件を満たす必要がある）。2 者以上の場合の内 1 者を除くほかの者については、平成 21 年 4 月以降において、その全部の引渡しを行った建築物で、次の i. 及び iv. に該当する建築物の建築工事業を元請として施工した実績を有すること（一つの建物で i. 及び iv. の条件を満たす必要がある）。なお、共同企業体の構成員としての実績は、出資比率 20% 以上のものに限る。
 - i. 鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造であること。
 - ii. 建築基準法別表第一（い）欄（二）項に掲げる用途に供するものであること。
 - iii. 地階を除く階数が 3 以上かつ延べ面積が 1,500 ㎡以上であること。
 - iv. 地階を除く階数が 3 以上であること。
- (ニ) 工事監理に当たる者は 1 者とし、次の要件を満たすこと。
- ① 平成 31・32 年度国土交通省（海上保安庁を希望した者に限る。）一般競争参加資格審査において、業種区分が「建設コンサルタント」の「A」等級に格付けされている者であること。
 - ② 平成 21 年 4 月以降において、その全部の引渡しを行った建築物で、次の i. から iii. に該当する建物の工事監理実績があること（一つの建物で i. から iii. の条件を満たす必要がある）。
 - i. 鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造であること。
 - ii. 建築基準法別表第一（い）欄（二）項に掲げる用途に供するものであること。
 - iii. 地階を除く階数が 3 以上かつ延べ面積が 1,500 ㎡以上であること。
- (ホ) 維持管理に当たる者は 1 者とし、次の要件を満たすこと。
- ① 平成 31・32・33 年度国土交通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」、競争参加地域が「関東・甲信越」及び「九州・沖縄」、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、共同住宅の維持管理業務実績を 1 年以上有する者であること。

ホ 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（2. - (5) -ロ～ハに定める要件を満たさなくなった場合を除く。）は、海上保安庁と協議を行うこととする。協議の結果、海上保安庁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及び追加することができるものとする。
入札参加資格等要件の詳細については、入札説明書において示す。

(6) 審査及び落札者の決定に関する事項

イ 審査委員会

海上保安庁に有識者・海上保安庁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。

ロ 審査及び落札者の決定

審査委員会において、事業運営、設計及び建設並びに維持管理能力その他の条件を評価し、海上保安庁はその評価点を入札価格で除して得た数値の最も高い者を落札者とする。

なお、審査の主な内容は以下のとおりとする。具体的な評価の基準については、入札公告時に公表する。

(イ) 入札参加資格等要件

海上保安庁は、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。

(ロ) 入札価格

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

(ハ) 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、提案内容が海上保安庁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・附帯的事業に係る事項について定量的審査を行う。

ハ 落札者の公表

落札者の決定を行った場合には、落札者名を速やかに公表する。

ニ 落札者を決定しない場合

民間事業者の募集、評価及び落札者の決定において、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、落札者を決定せず、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

(7) 契約に関する基本的な考え方

イ 事業契約の概要

海上保安庁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。

ロ 特別目的会社の設立に伴う契約手続

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（平成 17 年法律第 86 号）に定める株式会社を設立することとする。海上保安庁は、落札者と、設計、建設等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、落札者が設立した特別目的会社と事業契約を締結する。

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、海上保安庁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、海上保安庁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。

(8) 入札提出書類の取扱い

イ 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。

ロ 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。

ハ 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。

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、海上保安庁及び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、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」（平成 27 年 12 月 18 日施行）などを踏まえ、海上保安庁と選定事業者の責任分担は、原則として「資料 3 リスク分担表」によることとする。具体的な詳細事項については、実施方針等に関する意見・提案の結果を踏まえ、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、事業契約締結に当たっては、設計及び建設等工事の履行を確保するため、履行保証保険付保等による設計・建設等工事期間中の履行保証を行うことを想定している。

(3) 事業の実施状況の確認

イ 目的

海上保安庁は、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。

ロ 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。

ハ 実施時期及び概要

(イ) 基本設計・実施設計時

海上保安庁は、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。

(ロ) 工事施工時

選定事業者は、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、定期的に海上保安庁から工事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、海上保安庁が要請したときは、工事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。

(ハ) 工事完成・施設引渡し時

選定事業者は、施工記録を用意し、現場で海上保安庁の確認を受ける。その際、海上保安庁は、

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、海上保安庁は修補又は改造を求めることができる。

(二) 維持管理段階

海上保安庁は、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。

(ホ) 財務の状況に関する報告

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、海上保安庁に報告しなければならない。

二 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、海上保安庁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。

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

イ 基本的条件

基本的条件は、以下のとおりである。

所在地	沖縄県宮古島市平良字下里
敷地面積（計画地）	約 9,950 m ²
用途地域	指定なし（非線引き都市計画区域）
防火地域	指定なし
日影規制	指定なし
容積率	200%
建蔽率	60%
接道	南西側：幅員約 11m（県道）
上水道	水道管より引込
下水道	既設下水道に接続
ガス	都市ガス未整備

ロ 航空障害物制限区域による高さ規制

本事業計画地の上空は、資料 2「航空障害物制限区域による高さ規制」に示すとおり、航空法第 2 条第 10 項における転移表面内に位置しているため、概ね 21m 以上の範囲における工事用クレーンの設置等が制限される。工事用クレーンの使用の際は航空局及び沖縄県空港課と事前に十分な協議を行うこと。

ハ 隣接する航空局無線設備への対応

本事業計画地は航空局無線設備と隣接しているため、当該設備へ影響を与えない範囲で建築物の位置及び高さを計画すること。当該設備に影響を及ぼす範囲は、建築物の位置によって変動するが、概ね 9m 以下が目安となる。建築可能な高さの詳細については航空局と事前に十分な協議を行うこと。

また、カメラ等の電波を発する器機やエンジンが付いた機械器具の使用は当該設備に影響を及ぼす恐れがあるため、使用の際はあらかじめ器機等のリストを航空局へ提出し、航空局と事前に十分な協議を行うこと。

(2) 土地に関する事項

イ 特定事業に係る国有財産の無償貸与

海上保安庁は、PFI 法第 69 条第 1 項及び第 71 条 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が公務員宿舎に係る敷地を無償で貸与する（詳細は入札公告時に公表する「国有財産無償貸付契約書（案）」を参照のこと）。

ロ 埋蔵文化財の調査について

本事業計画地は、文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）に規定される「周知の埋蔵文化財包蔵

地」に指定されていない。

ただし、業務着手後、速やかに宮古島教育委員会と協議し、宮古島市教育委員会が実施する調査等について適切に対応すること。

ハ 土質地盤調査及び磁気探査調査について

本事業計画地における土質地盤調査結果等は、入札公告時に公表する。

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、水平探査又は鉛直探査により実施すること。

ニ 土地の所有権の所管換について

本事業計画地の現在の所有者は財務省であり、令和 2 年 3 月末に海上保安庁への所管換を実施する予定である。

ホ 埋設物等の撤去について

本事業計画地は、平成 9 年まで宮古空港のターミナルビルとして使用されており、敷地内に埋設物等が残置されている可能性がある。埋設物等の状況については、入札公告時に公表する予定である。選定事業者が提案する施設整備計画に支障がある埋設物等撤去は選定事業者の事業範囲とする。

なお、当該埋設物等が、合理的に選定事業者が想定できない状況であった場合、海上保安庁は、選定事業者と協議の上、合理的な範囲でその費用を負担するものとする。

ヘ 土地の地目変更について

本事業計画地の一部は登記簿の地目が農地であるが、非農地通知書を法務局へ提出することにより、地目変更の登記申請を実施する予定である。必要な手続きは海上保安庁で実施するが、登記申請の実施には公務員宿舎の設計が完了し建築確認済証が交付されている必要があるため、選定事業者は手続きの実施に協力すること。

(3) 公務員宿舎の設置戸数等

公務員宿舎及びこれに附帯する工作物その他の施設の設置戸数等は以下のとおりである。

当該施設の性能水準の詳細は、入札説明書と併せて示す要求水準書に従うものとするが、施設の配置、形状、高さ等については、周辺の街並みとの調和と良好な景観形成、及び周辺施設等へ日影、電波障害及び風害等の悪影響を与えないよう十分配慮するとともに、入居者の居住環境にも配慮すること。

イ 住戸の要件

規格	面積	戸数
a 型（独身用）	23 m ² 以上 25 m ² 未満	33 戸
単 b 型（単身用）	34 m ² 以上 36 m ² 未満	54 戸 ※管理人室 1 戸含む
合計		87 戸

ロ その他施設の要件

項目	内容	数量
共有施設	駐車場	86 台
	駐輪場	86 台（バイク置場も兼ねるものとし、ピロティ形式とする）
	構内舗装（歩道、車道、広場など）	
	受水槽	
	受変電設備	
	ごみ置き場	

（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を指す。
- ・ b 型のうち、専用面積 25 m²以上 36 m²未満のものを単 b 型という。
- ・ 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。

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) 係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、海上保安庁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、東京地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

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、想定される事業の継続が困難となる事由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。

イ 選定事業者の責め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

海上保安庁は、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。

ロ 海上保安庁の事由により本事業の継続が困難になった場合

海上保安庁または選定事業者は、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、事業契約書に定める。

ハ その他の事由により本事業の継続が困難になった場合

海上保安庁及び選定事業者は、事業契約書において具体的に列挙した事由に対して、事業契約書に定める発生事由ごとの適切な措置を講じるものとする。

(3) 金融機関等と海上保安庁との協議

事業の継続性をできるだけ確保する目的で、海上保安庁は、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。

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並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

特になし。

(2) その他の支援に関する事項

海上保安庁は、事業実施に必要な許認可等に関し、可能な範囲で必要な協力を行う。

8. 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、海上保安庁ホームページを通じて適宜行う。

(2) 入札に伴う費用負担

入札参加者の入札にかかる費用は、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。

(3) 問合せ先

海上保安庁装備技術部施設補給課宿舍係

電話：03(3591)6361 内線 4270

ファックス：03(3591)2801

敷地位置図



出典：地理院地図



出典：地理院地図

航空障害物制限区域による高さ規制

転移表面 宮古空港の水平表面と進入表面の間に設置される、滑走路周辺から7分の1の勾配を持った表面のこと。315mの幅。

$$\begin{array}{l} (140\text{ m}) \times 1/7 + (42\text{ m}) = (\underline{62\text{ m}}) \dots\dots \text{C} \\ \text{(基準点からの距離)} \qquad \text{(基準点の海拔高)} \end{array}$$

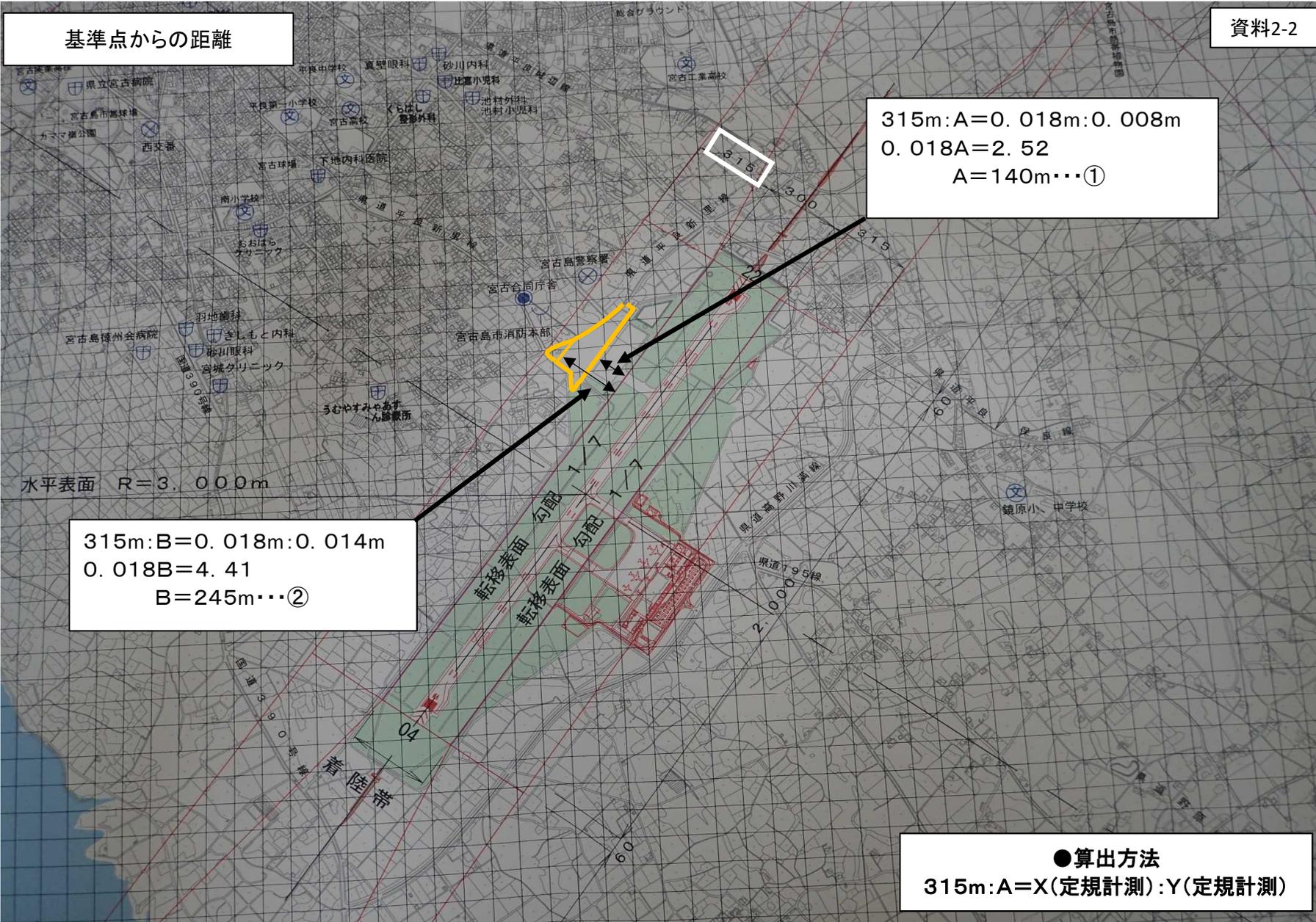
$$\begin{array}{l} (9\text{ m}) + (41\text{ m}) = (\underline{50\text{ m}}) \dots\dots\dots \text{D} \\ \text{(物件高)} \quad \text{(設置場所の海拔高)} \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{C} > \text{D} \\ 62\text{ m} > 50\text{ m} \end{array}$$

建設予定地は基準点から140mの位置にあり、建設宿舍の高さ(物件高)を9mとした場合、転移表面による高さ規制に12mの余裕があることから、建設予定地の高さ規制は概ね21m以内となる。

基準点からの距離

資料2-2



315m:A=0.018m:0.008m
0.018A=2.52
A=140m...①

315m:B=0.018m:0.014m
0.018B=4.41
B=245m...②

水平表面 R=3,000m

転移表面 勾配 1-7
転移表面 勾配 1-7

●算出方法
315m:A=X(定規計測):Y(定規計測)

リスク分担表

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			海上保安庁	事業者
共通	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	海上保安庁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 (海上保安庁への所有権移転前)		○
		建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの (海上保安庁への所有権移転後)	○	
	第三者賠償リスク	調査・工事による騒音・振動・地盤沈下等による場合		○
		事業者が善良の管理者としての注意義務を怠ったことによる損害の場合		○
	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・工事にかかわる住民反対運動、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	海上保安庁起因の場合	海上保安庁の指示、債務不履行によるもの	○	
	事業者起因の場合	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、通常の見込み可能な範囲を超えるもの※1	○	△
物価リスク		公務員宿舎の供用開始前のインフレ・デフレ※2	○	△
		公務員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		○

(施設整備段階)

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			海上保安庁	事業者
施設整備段階	発注者責任リスク	海上保安庁の指示の不備、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	海上保安庁が実施した測量・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		○
		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	○	
	設計変更リスク	海上保安庁の事業者への提示条件・指示の不備、変更に関するもの	○	
		事業者の施工者への提示条件・指示の不備、変更に関するもの		○
	用地取得リスク	建設に要する資材置場の確保に関するもの		○
		建設予定地の確保に関するもの	○	
	工事遅延リスク	海上保安庁に起因する工事遅延・未完工による開業の遅延	○	
		事業者に起因する工事遅延・未完工による開業の遅延		○
	建設コストリスク	海上保安庁の指示による工事費の増大	○	
		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		○
工事監理リスク	工事監理に関するもの		○	
要求性能不適合リスク	要求性能不適合（施工不良を含む。）		○	
施設損傷リスク	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		○	

(維持管理段階)

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			海上保安庁	事業者
維持管理段階	支払遅延・不能リスク	海上保安庁の支払遅延・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、海上保安庁の責による事業内容の変更	○	
	維持管理コスト等リスク	海上保安庁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	海上保安庁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・運營業務の不備による情報漏洩、事故発生等		○	
	上記以外のもの	○		
終了時	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		○

(付帯事業／全段階)

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			海上保安庁	事業者
共通(全段階)	付帯事業リスク	付帯事業の実施に関するすべてのリスク		○

凡例 リスク負担者：○主分担・△副分担

※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海上保安庁が負担する。

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。

注意 以上はリスク分担の概要であり、リスク分担の詳細については、入札公告時に公表する「事業契約書（案）」によるものとする。