

海上保安庁宿舎(鹿児島)整備事業
入札説明書

令和8年3月

海上保安庁

第1章 入札説明書の定義	1
第2章 事業内容に関する事項	1
1. 公告日	1
2. 契約担当官	1
3. 事業名称	1
4. 事業に供される公共施設等の種類等	1
5. 計画地	1
6. 事業内容	1
7. 事業スケジュール	6
第3章 落札者の決定に関する事項	7
第4章 入札参加者が備えるべき事項	7
1. 入札参加者の構成等	7
2. 入札参加者の複数提案の禁止	8
3. 入札参加者の参加要件	8
4. 入札参加者の資格等要件	8
5. 入札参加グループの構成員の変更等	11
第5章 入札に関する留意事項	11
1. 入札説明書等の承諾	11
2. 費用負担	11
3. 入札参加表明書等の取扱い	12
4. 入札提出書類の取扱い	12
5. 海上保安庁が提示する資料の取扱い	12
6. 使用言語及び単位	12
7. 再度入札	12
第6章 募集及び選定に関する事項	13
1. 入札説明書等に関する説明会	13
2. 入札説明書等に関する第1回質問受付及び回答公表	13
3. 入札参加表明書等の受付及び入札参加資格の審査	13
4. 入札参加資格がないとされた場合の扱い	13
5. 入札説明書等に関する第2回質問受付及び回答公表	15
6. 入札提出書類の受付	15
7. 入札方法等	15
8. 開札	17
9. プレゼンテーション審査	17
10. 落札者の決定通知	17
第7章 提案内容審査に関する事項	17
1. 事業者選定審査委員会の設置	17
2. 審査の方法	18

第8章 契約締結に関する事項	18
1. 基本協定の締結	18
2. 特別目的会社の設立等	18
3. 事業契約の締結	18
4. 契約金額	18
5. 入札保証金及び契約保証金	19
6. 選定事業者の権利義務等に関する制限	19
第9章 事業実施に関する事項	20
1. 誠実な業務遂行義務	20
2. 事業期間中の選定事業者と海上保安庁の関わり	20
3. 海上保安庁による確認等	20
4. 土地の使用等	21
第10章 その他	21
1. 事業の終了	21
2. 情報の提供	21
3. 予算決算及び会計令等第71条関係の取扱い	21
4. 入札の辞退	21
第11章 問合せ先	22
第12章 入札参考資料	22
附属資料一覧	21

第1章 入札説明書の定義

海上保安庁宿舎(鹿児島)整備事業(以下「本事業」という。)に係る入札公告に基づく一般競争入札については、関係法令に定めるもののほか、この入札説明書(付属資料一覧を含む。)による。

入札説明書は、令和7年10月2日に公表した「海上保安庁宿舎(鹿児島)整備事業実施方針」(別紙及び資料を含む。)、**「海上保安庁宿舎(鹿児島)整備事業要求水準書(案)」**及び実施方針等に対する質問書及び意見書への回答を反映したものである。入札説明書は、以下に示す資料と一体のもの(以下、入札説明書とあわせて**「入札説明書等」**という。)として公表する。

- ・海上保安庁宿舎(鹿児島)整備事業要求水準書(以下「要求水準書」という。)
- ・海上保安庁宿舎(鹿児島)整備事業落札者決定基準
- ・海上保安庁宿舎(鹿児島)整備事業様式集(以下「様式集」という。)
- ・海上保安庁宿舎(鹿児島)整備事業基本協定書(案)(以下「基本協定書(案)」という。)
- ・海上保安庁宿舎(鹿児島)整備事業事業契約書(案)(以下「事業契約書(案)」という。)

なお、入札説明書等と実施方針等に相違がある場合は、入札説明書等の規定内容を優先する。入札説明書等に記載がない事項については、入札説明書等に対する質問・回答によるため、応募者は、これらを踏まえ、入札等に必要な手続きを行うこと。

第2章 事業内容に関する事項

1. 公告日

令和8年3月3日

2. 契約担当官

支出負担行為担当官 海上保安庁総務部長 澤井 俊

3. 事業名称

海上保安庁宿舎(鹿児島)整備事業

4. 事業に供される公共施設等の種類等

海上保安庁宿舎(鹿児島)(以下「公務員宿舎」という。)及びこれに附帯する工作物その他の施設(以下総称して「本施設」という。)

5. 計画地

鹿児島県鹿児島市西谷山二丁目4番1号、4番2号

6. 事業内容

本事業は、PFI法に基づき、選定事業者が本施設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(BT0(Build Transfer Operate))により実施する。本事業は、施設整備業務及び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に費用を支払うものであり、事業期間は海上保安庁と選定事業者が事業契約を締結した日から令和27年3月31日までの期間とする。本事業での主要な業務を下に示す。より詳細な業務内容については、事業契約書(案)及び要求水準書を参照すること。

本施設の施設整備業務及び維持管理業務に関する概要は、次のとおりである。

(1) 施設整備業務

- イ 設計業務（設計及び必要となる調査、手続）
- ロ 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）
- ハ 工事監理業務
- ニ その他これらを実施する上で必要な関連業務

(2) 維持管理業務

- イ 一般管理業務
- ロ 長期修繕計画策定業務
- ハ 消防用設備等保守点検業務
- ニ 給水設備清掃等業務
- ホ 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
- ヘ 建築基準法第 12 条点検業務
- ト その他これらを実施する上で必要な関連業務

(3) 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、本事業計画地における利用可能容積（最大容積から本施設の整備に必要な容積を除いた容積）を活用し、本事業以外の事業（以下「附帯事業」という。）を行うことができる。敷地を活用する場合は、当該利用可能敷地については、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。

附帯事業の実施は、「イ 附帯事業を公務員宿舎との合築により行う場合」、「ロ 附帯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」、「ハ 附帯事業を公務員宿舎の建物（これに関連する宿舎敷地を含む。）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。

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、実施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おそれを避ける又は最小限にすること。

なお、附帯事業に係る施設の建設費、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。

収益施設等の附帯施設は、入居者のセキュリティゾーンと分離するものとする。

イ 附帯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。

【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、附帯事業部分は民有)。
- ・ 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 年ごとに改定する。
- ・ 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、国の承諾を得た上で、第三者に附帯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。

ロ 附帯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。

【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事業の終了日とする。）。
- ・鹿児島市の条例により、公務員宿舎とは別棟で整備する場合には敷地面積を 1,000 m²確保しなければならない。規定の詳細は以下の「参考 谷山文教・福祉地区地区計画の概要」のとおり。
- ・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 年ごとに改定する。
- ・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、国の承諾を受けた上で、第三者に附帯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。

【参考 谷山文教・福祉地区地区計画の概要】

区分	文教・福祉地区
用途	<p>1. 福祉関連施設</p> <p>(1) 老人福祉センターその他これに類するもの</p> <p>(2) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>2. 業務施設</p> <p>事務所（床面積 1,500 平方メートル以下かつ 2 階以下）</p> <p>3. 医療施設</p> <p>(1) 病院</p> <p>(2) 診療所</p> <p>4. 居住施設</p> <p>住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>5. 教育施設</p> <p>(1) 学校</p> <p>(2) 図書館</p> <p>6. 公益施設</p> <p>巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建物</p> <p>7. 飲食・ショッピング施設</p> <p>店舗、飲食店その他これらに類するもの（床面積 1,500 平方メートル以下かつ 2 階以下）</p> <p>8. 1～7 までの建築物に附属するもの（建築物附属自動車車庫にあっては、建築物の延べ面積の 2 分の 1 以下かつ車庫部分の面積の合計が 3,000 平方メートル以下かつ 2 階以下）</p>
敷地面積の最低限度	1,000 m ² 住宅にあっては 165 m ²
壁面位置の制限	外壁等の面から区域内の道路の道路境界線（隅切部分を除く。）までの距離 1.5m
高さの最高限度	25m
かき・さくの構造の制限	道路に面する側に、かき又はさくを設ける場合には、良好な景観を形成するような生け垣や透視可能なフェンス等を設置する。但し、やむを得ない場合は、コンクリートブロック塀等においては、高さ 1.5m 以下とする。門柱、門扉にあってはこの限りでない。

注 詳細については鹿児島市に確認すること

ハ 附帯事業を公務員宿舎の建物（これに関連する宿舎敷地を含む。）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。

【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ある場合には、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 5 年以内とし、許可期間終了後には更新手続を行う。）。
・	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舎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。

7. 事業スケジュール

(1) 事業期間

本事業の事業期間は次の通りである。

事業期間	契約締結日～令和 27 年 3 月 31 日
施設整備期間	契約締結日～令和 12 年 2 月 28 日
本施設の引渡し	令和 12 年 3 月 1 日
維持管理期間	令和 12 年 3 月 1 日～令和 27 年 3 月 31 日

(2) 今後のスケジュール

今後のスケジュール（予定）は次の通りである。

スケジュール（予定）	内容
令和8年3月3日	入札公告
令和8年3月17日	入札説明書等に関する説明会
令和8年3月3日～令和8年3月25日	入札説明書等に関する第1回質問受付
令和8年4月22日	入札説明書等に関する第1回質問回答
令和8年4月22日～令和8年5月13日	入札参加表明書等の受付
令和8年5月28日	入札参加資格の審査結果通知
令和8年5月28日～令和8年6月5日	入札説明書等に関する第2回質問受付
令和8年7月7日	入札説明書等に関する第2回質問回答
令和8年7月17日～令和8年7月29日	入札提出書類の受付
令和8年7月30日	開札
令和8年9月30日	プレゼンテーション審査
令和8年10月中旬	落札者の決定通知
令和8年11月中旬	基本協定締結
令和8年12月下旬	選定事業者との事業契約締結

第3章 落札者の決定に関する事項

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、①設計、建設及び維持管理業務の対価の額、②事業運営並びに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、第4章.入札参加者が備えるべき事項に掲げる要件（以下「入札参加資格等要件」という。）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。

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。

第4章 入札参加者が備えるべき事項

1. 入札参加者の構成等

- (1) 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。
- (2) 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、入札参加表明書等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、海上保安庁との対応窓口となること。
- (3) 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。

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。

- (1) 海上保安庁と締結した契約に関し、契約に違反し、又は海上保安庁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適當であると認められる者でないこと。
- (2) 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つて、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。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 海上保安庁が本事業について、アドバイザリ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リー業務において提携関係にあるはげのき法律事務所及び魚崎建築設計、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。
- (6) 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。
- (7) 事業者選定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。
- (8) PFI 法第 9 条の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

入札参加グループ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(1)並びに各業務に応じ(2)、(3)、(4)又は(5)の要件を満たすこと。

なお、(2)、(3)、(4)及び(5)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、建設業務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。

- (1) 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。

(2) 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。

イ 令和 7・8 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。

ロ 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。

ハ 平成 27 年 4 月以降において、次の(イ)から(ハ)までに該当する建築物の設計実績があること（一つの建物で(イ)から(ハ)の条件を満たす必要がある。）。

(イ) 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。

(ロ) 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。

(ハ) 地階を除く階数が 3 以上かつ延べ面積が 1,500 m²以上であること。

ニ 次に示す要件を満たす管理技術者及び主任担当技術者を配置できること。

(イ) 配置予定技術者は、当該企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあること。なお、恒常的な雇用関係とは入札参加表明書等の提出期限の日以前に 3 か月以上の雇用関係があることをいう。

(ロ) 配置予定技術者は建築士法第 2 条第 2 項に規定する一級建築士であり、入札参加表明書等の提出期限の日において建築士法第 22 条の 2 に定める期間内に同条に定める定期講習を受講していること（ただし、建築士法施行規則第 17 条の 37 第 1 項 1 一級建築士定期講習の項イに該当する場合を除く。）。

(ハ) ハに示す設計実績を満たしていること。

ホ 管理技術者については、実施設計完了までの間、原則として変更を認めない。

(3) 建設に当たる者は 3 者までとし、次の要件を満たすこと。

イ 1 者の場合は、令和 7・8 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」、「電気工事業」の「A」等級に格付けされている者であること。2 者以上の場合は、同業種区分が「建築工事業」、「電気工事業」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。

ロ 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、営業年数が 3 年以上ある者であること。

ハ 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 27 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(イ)から(ハ)までに該当する建築物の建築一式工事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(イ)から(ハ)まで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 27

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(イ)及び(ニ)に該当する建築物の建築一式工事を元請として施工した実績を有すること（一つの建物で(イ)及び(ニ)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。

- (イ) 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。
- (ロ) 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。
- (ハ) 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。
- (ニ) 地階を除く階数が3以上であること。

ニ 次に示す要件を満たす監理技術者又は主任担当技術者を工事現場に専任で配置できること。ただし、事業契約締結日から工事開始までの間は配置を要しない。なお、入札表明書等提出時において、監理技術者又は主任技術者を決定できないことにより、複数名の候補者をもって入札参加表明書等を提出することは支障ないが、いずれの候補者についても次の要件を満たしていなければならない。

(イ) 配置予定技術者は、当該企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあること。なお、恒常的な雇用関係とは入札参加表明書等の提出期限の日以前に3か月以上の雇用関係があることをいう。

(ロ) 建設工事業に係る配置予定技術者は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」とは次のとおり。

- ① 一級建築士の免許を有する者
- ② 建設業法第15条第2号イ又はロに掲げる者と同等以上の資格を有するものとして国土交通大臣の認定を受けた者

(ハ) 電気工事業に係る配置予定技術者は1級電気工事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」とは次のとおり。

- ① 技術士（電気電子部門、建設部門又は総合技術監理部門（選択科目を電気電子部門又は建設部門に係わる者に限る。））に合格した者。
- ② 国土交通大臣が1級電気工事施工管理技士と同等以上の能力を有すると認定した者

(ニ) ハに示す施工実績を有していること。

(4) 工事監理に当たる者は1者とし、次の要件を満たすこと。

イ 令和7・8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。

ロ 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ものであること。

ハ 平成27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(イ)から(ハ)まで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(イ)から(ハ)までの条件を満たす必要がある。）。

(イ) 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。

- (ロ) 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。
- (ハ) 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。
- ニ 次に示す要件を満たす工事監理者及び各監理主任技術者を配置できること。
 - (イ) 配置予定技術者は、当該企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあること。なお、恒常的な雇用関係とは入札参加表明書等の提出期限の日以前に3か月以上の雇用関係があることをいう。
 - (ロ) 配置予定技術者は建築士法第2条第2項に規定する一級建築士であり、入札参加表明書等の提出期限の日において建築士法第22条の2に定める期間内に同条に定める定期講習を受講していること(ただし、建築士法施行規則第17条の37第1項一級建築士定期講習の項イに該当する場合を除く。)
 - (ハ) ハに示す工事監理実績を有していること。
- (5) 維持管理に当たる者は1者とし、次の要件を満たすこと。
 - イ 令和7・8・9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」、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。
 - ロ 平成27年4月以降において、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。
- (6) その他必要な業務を行う企業の参加要件
 - (2)～(5)に該当しない業務にあたる者は、平成27年4月以降において、PFI事業に特定された実績を有すること。なお、附帯事業については、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。

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(第4章.3.4.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。

第5章 入札に関する留意事項

1. 入札説明書等の承諾

入札参加者は、入札参加表明書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。

2. 費用負担

入札参加者の入札に係る費用は、すべて入札参加者の負担とする。

3. 入札参加表明書等の取扱い

入札参加表明書等の取扱いについては以下のとおりとする。

- (1) 支出負担行為担当官は、提出された入札参加表明書等を入札参加資格の審査以外に入札参加者に無断で使用しない。
- (2) 提出された入札参加表明書等は返却しない。
- (3) 入札参加表明書等の変更等の禁止。

提出された入札参加表明書等の変更、差し替え若しくは再提出は原則として認めない。なお、例外的に、支出負担行為担当官が提出された入札参加表明書等の差し替え若しくは再提出を指示した場合であっても、入札参加表明書等の提出期限以降の差し替え若しくは再提出は認めない。

4. 入札提出書類の取扱い

入札提出書類の取扱いについては以下のとおりとする。

(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、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。

(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認めない。

5. 海上保安庁が提示する資料の取扱い

海上保安庁が提供する資料は、入札に係る検討以外の目的で使用することはできない。

6. 使用言語及び単位

入札その他の手続きに関して使用する言語は日本語、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、通貨単位は日本円、時刻は日本標準時とする。

7. 再度入札

開札をした場合において、予定価格の制限の範囲内の価格をもって入札をした者がいないときは、開札日中で支出負担行為担当官が指定する時間において再度の入札を行う。ただし、再度の入札は原則として1回を限度とする。

再度入札をしても落札者がいない場合であっても、原則として予決令第99条の2の規定による随意契約には移行しない。

第6章 募集及び選定に関する事項

1. 入札説明書等に関する説明会

以下のとおり、入札説明書等に関する説明会を開催する。参加を希望する者は、海上保安庁ホームページ掲載の入札説明書等を各自持参すること。

(1) 説明会の日時

開催日時：令和8年3月17日（火）14時00分～

開催場所：東京都中央区勝どき

開催場所の詳細は別途通知する。なお、Zoomによるweb参加も可とする。

当日連絡先：第11章. 問合せ先を参照

(2) 申込方法

別紙1「説明会参加申込書」を記入の上、第11章. 問合せ先に記載の電子メール宛に3月13日（金）12時までに提出すること。

2. 入札説明書等に関する第1回質問受付及び回答公表

海上保安庁装備技術部施設補給課において、入札説明書等に関する第1回質問を受け付ける。質問の提出方法、様式等については、別紙2「入札説明書等に関する質問書」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8年4月22日（水）（予定）に海上保安庁ホームページにおいて公表する。

受付期間：令和8年3月3日（火）～令和8年3月25日（水）12時まで

提出方法：別紙2「入札説明書等に関する質問書」を記入の上、第11章. 問合せ先に記載の電子メール宛に提出すること。

3. 入札参加表明書等の受付及び入札参加資格の審査

入札参加表明書等の受付方法は以下のとおりである。その後、入札参加表明書等の提出を行った者に対して、令和8年5月28日（木）までに審査結果を通知する。入札参加表明書等提出時の提出書類については、様式集を参照すること。なお、提出された書類に不備がある場合については、原則無効とする。

受付期間：令和8年4月22日（水）～令和8年5月13日（水）12時まで

提出方法：持参又は郵送により提出すること。なお、電子データによる提出は受け付けない。

提出先：第11章. 問合せ先を参照

4. 入札参加資格がないとされた場合の扱い

入札参加表明書等の確認の結果、入札参加資格がないとされた者は、支出負担行為担当官に対して入札参加資格がないと認めた理由について、書面により説明を求めることができ

る。

受付期間：令和8年5月29日（金）～令和8年6月4日（木）12時まで

提出方法：持参、郵送又は電子メールにて提出すること。

提出先：第11章. 問合せ先を参照

5. 入札説明書等に関する第2回質問受付及び回答公表

海上保安庁装備技術部施設補給課において、入札説明書等に関する第2回質問を受け付ける。質問の提出方法、様式等については、別紙2「入札説明書等に関する質問書」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8年7月7日（火）（予定）に海上保安庁ホームページにおいて公表する。

受付期間：令和8年5月28日（木）～令和8年6月5日（金）12時まで

提出方法：別紙2「入札説明書等に関する質問書」を記入の上、第11章. 問合せ先に記載の電子メール宛に提出すること。

6. 入札提出書類の受付

入札参加表明書等の確認を受けた入札参加者は入札提出書類を提出すること。なお、入札提出書類については、様式集を参照すること。

受付期間：令和8年7月17日（金）～令和8年7月29日（水）12時まで

提出方法：持参又は郵送（書留郵便に限る。）により提出すること。なお、託送及び電送（ファクシミリ）によるものは受け付けない。

提出先：第11章. 問合せ先を参照

7. 入札方法等

(1) 入札書等の記載事項

入札書等の記載事項については以下に留意すること。

イ 入札の書式は、入札書（様式4）によるものとする。

ロ 入札書に記載する日付は、入札書を提出する日とする。

ハ 入札書には、入札者の住所及び氏名を記載し、押印（法人にあっては、所在地、法人名及び代表者の氏名を記載し、代表者印を押印）しなければならない。

ニ 受任者（以下「代理人」という）が入札を行う場合は、入札書以外に委任状（様式3-2）を提出するものとする。

(2) 入札書等の提出

イ 入札書は、入札書（様式4）及び長期収支計画（様式6-4）並びに算出根拠（長期収支計画）（様式6-5）にて作成し、任意の封筒に1部を入れて封印し、代表企業が提出すること。代理人が入札を行う場合は委任状についても同封すること。

ロ 封筒の表には、必ず、宛名「支出負担行為担当官」、「入札者名」及び「海上保安庁宿舎（鹿児島）整備事業に係る入札書在中」を記載すること。

ハ 電報、ファクシミリ、電話その他の方法による入札は認めない。

(3) 郵送により提出する場合

イ 支出負担行為担当官等あて郵送（書留郵便又は民間事業者による信書の伝達に関する法律（平成14年法律第99号）第2条第6項に規定する一般信書便事業者若しくは同条第9項に規定する特定信書便事業者（以下「一般信書便事業者等」という。）の提供する同条第2項に規定する信書便（以下「信書便」という。）の役務のうち、書留郵便に準ずるものとして一般信書便事業者等において当該信書物（同法第2条第3項に規定する信書便物をいう。）の引き受け及び配達記録をした信書便。）にすることができる。

ロ 郵送する場合においては、二重封筒とし、表封筒には「入札書在中」の旨を記載し、中封筒に入札書を入れ封印し、かつ、その封皮に「法人名等及び契約件名、開札年月日、「入札書在中」を朱書するものとする。ただし、入札書の提出期限までに到達するように提出しなければならない。

(4) 入札価格の算定方法

入札価格の算定方法については、事業契約書（案）の別紙5「事業費の算定及び支払方法」を参照すること。なお、落札決定に当たっては、入札書に記載された金額をもって落札価格とするため、入札者は、見積もった契約希望金額（消費税等を含まない）を入札書に記載すること。

(5) 公平な入札の確保

イ 入札参加者は、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号）等に抵触する行為を行ってはならない。

ロ 入札参加者は、入札に当たっては、他の入札参加者と入札意思、入札価格（入札保証金の金額を含む。）又は入札書、その他支出負担行為担当官に提出する書類の作成についていかなる相談も行ってはならず、独自に入札価格を定めなければならない。

ハ 入札参加者は、落札者の選定前に、他の入札参加者に対して入札意思、入札価格（入札保証金の金額を含む。）又は入札書等を意図的に開示してはならない。

(6) 入札の取りやめ等

入札参加者が連合し、又は不穩の行動をなす等の場合において、入札を公正に執行することができないと認められるときは、当該入札参加者を入札に参加させず、又は入札の執行を延期し、若しくは取りやめることがある。

(7) その他入札に係る事項について

その他入札に関わる事項として以下に留意すること。

イ 入札参加者は、【参照資料－1】「海上保安庁入札・見積者心得」（以下「入札心得」という。）における暴力団排除に関する誓約事項（別添）を承諾したうえで、入札書を

提出しなければならない。

- ロ 入札参加者又は入札参加者の代理人は、当該入札に対する他の入札参加者の代理をすることができない。

8. 開札

入札者(応募グループの代表企業)又はその代理人は開札に立ち会わなければならない。入札参加者又はその代理人が開札に立ち会わない場合には、再度入札を行うこととなった場合には再度入札を辞退したものとして取り扱う。入札者又はその代理人が開札に立ち会わない場合においては、入札事務に関係のない職員を立ち会わせて開札を行う。

開札日時：令和8年7月30日(木)14時

開札場所：東京都千代田区霞が関2-1-3 中央合同庁舎3号館10階 海上保安庁入札室

9. プレゼンテーション審査

入札価格および基礎審査を満たした入札者に関しては、プレゼンテーションを実施する。詳細については基礎審査を通過した者に通知する。

10. 落札者の決定通知

落札者及び落札金額並びに総合評価値については、落札者決定後速やかに入札参加者に文書にて通知する。

なお、PFI法第11条に規定する客観的な評価については、落札者との事業契約締結後、審査結果及び入札状況等と併せて公表する予定である。

第7章 提案内容審査に関する事項

1. 事業者選定審査委員会の設置

有識者及び海上保安庁職員で構成する事業者選定審査委員会(以下「審査委員会」という。)を設置する。審査委員会は、事業者の選定基準に関する審議及び提出された事業提案の審査を行う。審査委員会は以下の5名で構成される。

なお、審査委員会は非公開とする。

委員長	川崎 一泰	中央大学 総合政策学部 教授
委員	井口 雅登	日本大学 理工学部 建築学科 准教授
委員	大塚 久司	海上保安庁 総務部 主計管理官
委員	天神 良久	東洋大学 大学院経済学研究科 公民連携専攻 客員教授
委員	平田 京子	日本女子大学 建築デザイン学部 建築デザイン学科 教授

2. 審査の方法

審査委員会は、提案内容に基づき基礎審査を満たしているか否かを確認のうえ、定性的審査項目における評価を行い、各提案の評価点を決定する。

海上保安庁はその評価点を入札価格で除した値（総合評価値）を算出し、総合評価値の最も高い者を落札者とする。

第8章 契約締結に関する事項

1. 基本協定の締結

落札者は、令和8年11月中旬に海上保安庁（支出負担行為担当官（海上保安庁総務部長））を相手方として、基本協定書（案）により、基本協定を締結しなければならない。落札者が期間内に基本協定を締結しないときは、落札は、その効力を失う。ただし、支出負担行為担当官の書面による承諾を得て、この期間を延長することができる。

2. 特別目的会社の設立等

落札者は本事業を実施するため、会社法に定める株式会社として、特別目的会社を事業契約締結時まで設立すること。

3. 事業契約の締結

(1) 契約書作成の可否等

事業契約書（案）により作成すること。

(2) 事業契約の締結

落札者は、令和8年12月下旬に海上保安庁を相手方として、事業契約を締結しなければならない。ただし、支出負担行為担当官の書面による承諾を得て、この期間を延長することができる。

事業契約の証として事業契約書2通を作成し、そのうち1通に事業者の負担で収入印紙を貼り付けの上、当事者記名押印の上、各自1通を保有する。事業契約書には、事業契約書別紙のほか、事業契約に関連する全ての書類を添付する。事業契約にかかる書類の一切は、事業者が用意すること。

4. 契約金額

契約金額は、入札書に記載された金額に、当該金額から支払利息相当額を控除した金額の100分の10に相当する金額（消費税額※消費税率に変更があった場合は、変更後の消費税相当額とする）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）とする。

5. 入札保証金及び契約保証金

(1) 入札保証金

免除する。

(2) 契約保証金

納付する。

選定事業者は、施設整備業務及び維持管理業務の履行を確保するため、本施設の引渡し日までを期間として、次のイからハのいずれかの方法による事業契約の保証を付すものとする。設計企業及び建設企業並びに工事監理企業を契約者とする場合は、それぞれ海上保安庁を保険金受取人とする質権設定を行うものとする。

イ 会計法（昭和 22 年法律第 165 号）第 29 条の 9 第 1 項に基づく契約保証金の納付

ロ 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

(イ) 契約保証金に代わる担保となる有価証券等の提供

(ロ) 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事業会社（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 に規定する保証事業会社をいう。）の保証

ハ 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

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を締結する。なお、施設整備業務に係る契約保証金の額、保証金額又は保険金額は、本件工事費等（設計費、建設工事費及び工事監理費の合計額）に相当する額の 100 分の 10 以上とする。

維持管理業務に係る契約保証金の額、保証金額又は保険金額は、維持管理費に相当する額の 100 分の 10 以上とする。

6. 選定事業者の権利義務等に関する制限

(1) 選定事業者の事業契約上の地位の譲渡等

海上保安庁の事前の書面による承諾がある場合を除き、選定事業者は事業契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供その他一切の処分を行ってはならない。

(2) 特別目的会社の株式の譲渡・担保提供等

本事業を遂行するため設立された特別目的会社の出資者は、事業契約に基づく事業予定者の債務が消滅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一切の処分を行ってはならない。

(3) 債権の譲渡

選定事業者が、海上保安庁の公務員宿舍の設計及び建設等並びに維持管理業務の提供に係る債権は、海上保安庁の事前の書面による承諾がなければ譲渡することができない。

(4) 債権への質権設定及び債権の担保提供

選定事業者が、海上保安庁の公務員宿舍の設計及び建設等並びに維持管理業務の提供に係る債権に対する質権の設定及びこれの担保提供は、海上保安庁の事前の書面による承諾がなければ行うことができない。

(5) 海上保安庁の承諾

選定事業者が、本事業の実施に係る資金調達において、流動化等を目的として金融機関等から(1)から(4)を求められた場合には、海上保安庁は選定事業者に対し、事業の安定的遂行及びサービス水準の維持が図られるとともに、海上保安庁の利益を侵害しないと認められる場合は承諾する。

第9章 事業実施に関する事項

1. 誠実な業務遂行義務

選定事業者は、入札提出書類及び事業契約書に定めるところにより、誠実に業務を遂行すること。

2. 事業期間中の選定事業者と海上保安庁の関わり

(1) 本事業は、選定事業者の責任において実施される。

また、海上保安庁は事業契約書に定められた方法により、事業実施状況の確認を行う。

(2) 海上保安庁は原則として選定事業者に対して連絡等を行うが、必要に応じて海上保安庁と建設会社等との間で直接連絡調整等を行う場合がある。この場合において、海上保安庁と建設会社等との間で直接連絡調整等を行った事項については、建設会社等から選定事業者に報告すること。

(3) 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提供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。

(4) 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。

3. 海上保安庁による確認等

海上保安庁は、選定事業者が定められた業務を確実に実施し、事業契約書等に規定した要求水準を達成しているか否かを確認するとともに、選定事業者の財務状況を把握するため、以下の確認を行う。

なお、維持管理業務について、要求水準を達成していないと認められる場合、海上保安庁は、当該業務に係る対価の減額等を行う。詳細は、事業契約書（案）を参照のこと。

(1) 支払の減額等

維持管理業務に関するモニタリングの結果、要求水準書に規定した要求水準が満たされていないことが判明した場合には、維持管理業務に係る対価の減額等を行うことがある。

(2) 財務書類の提出

選定事業者は毎事業年度（4月1日から翌3月31日までの間のことをいう。以下同じ。）、当該事業年度の計算書類等（会社法第435条第2項にいう計算書類及び事業報告並びにこれらの附属明細書をいう。）を作成し、会社法第436条第2項に従い監査を受けたうえで、当該事業年度の最終日から3か月以内に、海上保安庁に提出する。また、海上保

安庁は、請求があった場合には、当該財務書類を公開できるものとする。

4. 土地の使用等

具体的な利用条件については、別紙3「国有財産無償貸付契約書(案)」、別紙4「国有財産有償貸付契約書(案)」、別紙5「国有財産有償貸付合意書(案)」、別紙6「国有財産使用許可申請書(案)及び許可書(案)」を参照のこと。

本事業の公務員宿舎に係る敷地は国有財産であり、財産の分類は行政財産である。

職員宿舎に係る敷地については、選定事業者は、建設期間中無償で使用することができる。

第10章 その他

1. 事業の終了

海上保安庁は、本施設が選定事業者の責めに帰すことができない災害等により使用が困難と判断した場合、あるいはその他の事由により公務員宿舎を維持・継続できないと判断した場合は、選定事業者に対して事前に書面で通知した上で、本事業の維持管理業務の提供を終了させることができる。

2. 情報の提供

入札説明書等に定めることその他、入札の実施に当たって必要な事項が生じた場合には、海上保安庁のホームページに掲載する。

3. 予算決算及び会計令等第71条関係の取扱い

契約締結後、契約に違反し、又は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適当であると認められる者については、当該事実が判明した時から最長2年間、海上保安庁が実施する入札の参加が認められなくなる場合があることに留意すること。

4. 入札の辞退

入札参加資格等要件の確認通知を受けた入札参加者が入札を辞退する場合は、入札辞退届(様式2)を下記により提出すること。なお、郵送する場合は、必ず「簡易書留郵便」又は「書留郵便」とすること。

受付期間：令和8年7月29日(水)12時まで

提出方法：持参又は郵送(書留郵便に限る。)により提出すること。郵送する場合は令和8年7月28日(火)17時(必着)とする。

提出先：第11章.問合せ先を参照

第11章 問合せ先

担当：海上保安庁装備技術部施設補給課

電話：03(3591)6361 内線 4290～4293

メールアドレス：jcg-shisetsu10@gxb.mlit.go.jp

第12章 入札参考資料

本入札説明書の参照資料は次のとおりである。

参照資料－1 海上保安庁入札・見積者心得

<https://www.kaiho.mlit.go.jp/ope/tyoutatu/tyoutatu.htm>

付属資料一覧

- 別紙 1 説明会参加申込書
- 別紙 2 入札説明書等に関する質問書
- 別紙 3 国有財産無償貸付契約書（案）
- 別紙 4 国有財産有償貸付契約書（案）
- 別紙 5 国有財産有償貸付合意書（案）
- 別紙 6 国有財産使用許可申請書（案）及び許可書（案）

- 資料 1 地質調査報告書
- 資料 2 敷地測量図（平面測量、高低測量）
- 資料 3 維持管理業務関係資料

（注）各付属資料は、事業の提案に係る目的以外に使用しないこと。
資料 1～3 については、すべて電子データ（CD - R 等）で配布する。

交付期間：入札公告後から令和 8 年 7 月 28 日（火）17 時 00 分まで
（ただし、閉庁日を除く）

交付場所：海上保安庁装備技術部施設補給課一括事業係
〒100-8976 東京都千代田区霞ヶ関 2-1-3
中央合同庁舎 3 号館 11 階
電話 03-3591-6361（内線 4290～4293）

メールアドレス jcg-shisetsu10@gxb.mlit.go.jp

来庁に際しては、必ず事前に来庁日時を電話又はメール連絡し、日時を調整してください。