

「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、その後の改正を含む。以下「PFI 法」という。）第 5 条第 3 号の規定により、東京工業大学すずかけ台 J 3 棟整備等事業（以下「本事業」という。）に関する実施方針について公表する。

平成 21 年 2 月 27 日

国立大学法人 東京工業大学長 伊賀健一

東京工業大学すすかけ台 J 3 棟整備等事業 実施方針

平成 21 年 5 月 15 日変更版

国立大学法人 東京工業大学

はじめに

国立大学法人東京工業大学（以下「大学」という。）は本事業について、財政負担の縮減並びに民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図るため、P F I法に基づく事業として実施することを予定している。

P F I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12年3月13日総理府告示第11号）、「P F I事業実施プロセスに関するガイドライン」（平成13年1月22日）等に則り、本事業の実施方針として定め、ここに公表する。

目 次

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.....	6
2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項	7
(1) 落札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.....	7
(3) 入札の公告.....	8
(4) 入札説明書に対する質問・回答.....	8
(5) 参加表明書、資格確認申請の受付、資格確認通知の発送.....	8
(6) 提案書の受付.....	8
(7) 入札参加者の備えるべき参加資格.....	9
(8) 審査及び選定に関する事項.....	12
(9) 落札者を選定しない場合.....	13
(10) 契約に関する基本的な考え方.....	13
(11) 提出書類の取扱い.....	13
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の確保に関する事項	14
(1) 予想される責任及びリスクの分類並びに大学・選定事業者間での分担.....	14
(2) 提供されるサービス水準.....	14
(3) 選定事業者の責任の履行に関する事項.....	15
(4) 事業の実施状況のモニタリング.....	15
4. 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.....	16
5. 事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項	17
(1) 紛争が生じた場合の基本的な考え方.....	17
(2) 管轄裁判所の指定.....	17
6. 本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	17
(1) 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となった場合.....	17
(2) 大学の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合.....	17
(3) いずれの責めにも帰さない事由により本事業の継続が困難となった場合.....	18
(4) 融資機関（融資団）と大学の協議.....	18

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	18
(1) 法制上及び税制上の措置に関する事項	18
(2) 財政上、金融上の支援に関する事項	18
(3) その他の支援に関する事項	18
8. その他特定事業の実施に関し必要な事項	19
(1) 情報公開及び情報提供	19
(2) 入札に伴う費用負担	19

資料

1. リスク分担表（案）
2. 東京工業大学すずかけ台レンタルラボラトリー（仮称）運用方針（案）
3. サービス購入費の構成及び支払方法（案）
4. 事業計画地案内図
5. 事業計画地位置図

参考資料

- ・ 外部研究資金の受入実績データ

様式集

1. 実施方針説明会参加申込書
2. 質問書
3. 意見書

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

東京工業大学すずかけ台J3棟整備等事業

2) 事業に供される公共施設等の種類等

ア 公共施設等の種類

教育研究施設

イ 公共施設等の立地条件

位 置	神奈川県横浜市緑区長津田町4259番
敷地面積	約194,000m ²
区 域	都市計画区域(市街化調整区域)、用途地域(指定なし)、 防火地域(指定なし)
建ぺい率	50%
容 積 率	80%

3) 公共施設等の管理者等の名称

国立大学法人 東京工業大学長 伊賀健一

4) 事業目的

本事業は、世界水準の教育・研究を展開する大学のすずかけ台地区の生命理工学研究科及び総合理工学研究科の2大学院研究科並びに資源化学研究所、精密工学研究所及び応用セラミックス研究所の3研究所について、研究科の大学院重点化及び全学的な外部研究資金の増加に伴う実験・研究室の狭隘解消を主な目的とする。

また、外部研究資金を有効かつ効率的に活用する場として、東京工業大学レンタルラボラトリー(仮称)(以下「レンタルラボ」といい、これに係る施設を「レンタルラボスペース」という。)を設置し、多様な研究をプロジェクト化して集中的に行うとともに、学術研究の推進及び活性化を図る。

本事業では、上記目的のため、財政負担の縮減並びに民間の資金・能力及び技術的能力の効率的かつ効果的な活用を図るため、既設建物である東京工業大学すずかけ台合同棟2号館(以下「J2棟」という。)に本事業で整備する合同棟3号館(以下「J3棟」という。)を増築し、J2棟及びJ3棟(以下これらを総称して「本施設」という。)の維持管理までをPFI法に基づき、一体的に実施するものである。

5) 施設概要

ア 基本方針

J 3 棟は、世界水準の教育・研究に必要な各種施設を備えた教育研究施設として、J 2 棟に増築するものとし、完成後は機能及び構造上も一体となるよう計画する。

機能面においては、学内研究者が入居する教育研究スペース及び レンタルラボスペース(賃貸面積:約1,500㎡)から構成され、建物の構造面においては、本施設が一体となって所要の免震性能を発揮するよう計画する。

イ 建設予定地

東京工業大学すずかけ台キャンパス内(詳細は「事業計画地案内図」(資料4)による。)

ウ 事業規模

J 3 棟

地上20階建て(J 2 棟への増築整備。既設である1階部分及び基礎部分は含まない。): 約12,350㎡

施設	主な利用者
教育研究スペース	学内研究者(総合理工学研究科、生命理工学研究科、資源化学研究所、精密工学研究所、応用セラミックス研究所)
レンタルラボスペース	外部研究資金を獲得した学内研究者や大学との共同研究等を望む民間企業等

J 2 棟(既設)

地上20階建て: 15,746㎡

6) 事業概要

選定事業者は、PFI法に基づき、民間企業ならではの創意工夫を発揮し、新たに整備されるJ 3 棟の設計、建設、工事監理及び本施設の維持管理並びにこれらを実施する上で必要な関連業務を行う。なお、詳細は要求水準書(案)による。

選定事業者の行う業務は、以下のとおりとする。

ア 事業内容

施設整備

J 3 棟の整備及びJ 2 棟の一部改修に係る以下の業務を行う。

- ・ 設計業務
- ・ 建設工事
- ・ 工事監理業務
- ・ 建設工事及びその関連業務に伴う各種申請等の作成及び手続き

ただし、大学が行う許認可については業務範囲に含まない。

維持管理

選定事業者は、事業期間中、本施設の維持管理に係る以下の業務を行う。

- ・ 本施設の建物保守管理業務
- ・ 本施設の設備保守管理業務
- ・ 本施設の清掃業務
- ・ 受付業務
- ・ レンタルラボへの入居者募集業務
- * 以下の各業務については、選定事業者の業務範囲には含まない。
- ・ 維持管理業務にかかる光熱水費（大学が実費を負担する。）
- ・ 本施設の建物点検保守管理業務及び設備保守管理業務のうち、J2棟の修繕等にかかる業務（大学が直接行うこととする。）
- ・ 本施設の大規模修繕業務（大学が直接行うこととする。）

イ 選定事業者の収入

本事業は、いわゆるサービス購入型により実施するものとし、大学は、本事業の実施の対価（以下「サービス購入費」という。）として、次に掲げる費用を事業者に支払う。

BTO施設整備費相当	・ J3棟8～20階及びペントハウス（PH）階の全ての床面積相当分（以下「BTO施設」という。）に整備に係る費用 ・ J2棟の一部改修に係る費用
BOT施設整備費相当	・ J3棟2～7階の全ての床面積相当分（以下「BOT施設」という。）の整備に係る費用
維持管理費相当	・ 本施設（J2棟及びJ3棟）の維持管理に係る費用

具体的な支払方法等の詳細については、「サービス購入費の構成及び支払方法（案）」（資料3）によるものとする。

7) 事業方式

本事業では、PFI法に基づき、J3棟8～20階及びペントハウス（PH）階（当該階を専有部分とする区分所有部分をいい、以下「BTOスペース」という。）については選定事業者がJ3棟の施設整備を行った後、大学に施設の所有権を移転し、事業期間中に維持管理業務を行うBTO方式により実施する。また、J3棟2～7階（当該階を専有部分とする区分所有部分をいい、以下「BOTスペース」という。）については選定事業者が自らの資金で施設整備及び維持管理業務を行い、事業期間終了後、選定事業者が当該施設を大学に無償で譲渡するBOT方式により実施する。

土地は、大学が選定事業者に、本事業の実施に必要な範囲を無償で貸与する。

支払方法の概要は下表の通りである。

	施設名	施設整備費の支払方法
	B T O施設	B T O施設の整備期間中に一時金を支払い、引渡し時までに残額支払う
	B O T施設	事業期間に渡る分割払い

なお、B T O施設及びB O T施設の対象部分並びにB T Oスペース及びB T Oスペース所有区分の詳細は、要求水準書(案)による。

8) 事業期間等

事業期間は、事業契約締結の日から平成36年3月31日までの期間(設計・建設期間：約2年間、維持管理期間：12年間)とする。

9) 事業スケジュール(予定)

ア 契約の締結時期	平成21年度内
イ 事業期間	
・ 建設等期間	平成22年3月～平成24年3月
・ B T Oスペースの大学への所有権移転完了	平成24年3月
・ 維持管理期間	平成24年4月～平成36年3月
・ B O Tスペースの大学への所有権移転完了	平成36年3月

10) 事業に必要と想定される根拠法令等

P F I法及び「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12年総理府告示第11号、以下「基本方針」という。)のほか、下記に掲げる関連の各種法令等に拠ることとする。

国立大学法人法

建築基準法

消防法

都市計画法

労働安全衛生法

本事業を行うにあたり必要とされるその他すべての関係法令・規則、条例等

11) 事業期間終了時の措置

事業期間の終了時、選定事業者は、本施設を入札説明書等に示す良好な状態で速やかに明け渡すこと。

12) 実施方針に関する説明会の実施

大学は、実施方針の公表後、本事業に対する民間事業者の参入促進に向け、実施方針に関する説明会を開催し、事業の内容、募集及び選定に関する事項等について大学の考

え方を提示する。実施方針に関する説明会は、以下の要領で行う。

ア 日時及び場所

開催日時：平成21年 3月6日(金) 14時30分～

開催場所：東京都目黒区大岡山 2-12-1

東京工業大学 百年記念館 3階フェライト会議室

当日連絡先：東京工業大学施設運営部施設総合企画課総務・契約グループ

電話 03-5734-3402

イ 参加申込方法

説明会への参加希望者は、「実施方針説明会参加申込書」(様式1)に必要事項を記入し平成21年3月5日(木)17時までに、FAX又は電子メールにより提出すること。ただし、FAX又は電子メールを送信した場合はその着信を大学に確認すること。

FAX番号：03-5734-3680

電子メール：pfi.j3@jim.titech.ac.jp

駐車場は用意しないので、公共交通機関を利用すること。

説明会当日は、実施方針の資料を配布しないので、大学のホームページからダウンロードして各自持参すること。

東京工業大学ホームページ：<http://www.sisetu.titech.ac.jp/pfi/top.html>

13) 実施方針に関する質問受付、実施方針に関する質問回答公表

東京工業大学施設運営部施設総合企画課において、実施方針に対する民間事業者からの質問を受け付ける。質問回答は以下の要領にて行う。

【実施方針等に関する質問の提出】

ア 受付期間：平成21年3月9日(月)～3月19日(木)17時まで

イ 提出方法：実施方針に記載の内容に関して質問の内容を簡潔にまとめ、「質問書」(様式2)に記入の上、提出のこと。

質問書は電子ファイル(Excel2000に対応した形式とする)とし、当該電子ファイルを添付した電子メール又は当該電子ファイルを保存したCD-ROMの持参若しくは郵送のいずれかで期限必着にて提出のこと。

ただし、電子メールを送信した場合はその着信を大学に確認すること。なお、回答を受ける担当者の部署、氏名、電話及びFAX番号、メールアドレスを必ず記載すること。

宛先：〒152-8550 東京都目黒区大岡山 2-12-1

東京工業大学施設運営部施設総合企画課総務・契約グループ

電子メールのあて先は上記12)のイに同じ。

ウ 回答：質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、

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、平成 21 年 4 月 20 日（月）までに東京工業大学ホームページへの掲載等その他適宜の方法により公表する。

東京工業大学ホームページ： <http://www.sisetu.titech.ac.jp/pfi/top.html>

1 4) 実施方針に対する意見受付、意見等に対するヒアリング

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に公共施設等の整備等を実施することを目的に、東京工業大学施設運営部施設総合企画課において、実施方針に対する民間事業者からの意見及び具体的な提案を以下の要領にて受け付ける。

【実施方針等に関する意見等の提出】

ア 受付期間： 平成 21 年 3 月 9 日（月）～ 3 月 19 日（木）17 時まで

イ 提出方法： 実施方針に記載の内容に関して意見等の内容を簡潔にまとめ、

「意見書」（様式 3）に記入の上、提出のこと。

意見書は電子ファイル（Excel2000 に対応した形式とする）とし、当該電子ファイルを添付した電子メール又は当該電子ファイルを保存した CD-ROM の持参若しくは郵送のいずれかで期限必着にて提出のこと。

ただし、電子メールを送信した場合は着信を大学に確認すること。

なお、回答を受ける担当者の部署、氏名、電話及び F A X 番号、メールアドレスを必ず記載すること。

あて先は上記 13) のイに同じ

ウ ヒアリング： 民間事業者から提出のあった意見及び提案等のうち、大学が必要であると判断した場合、直接ヒアリングを行うことがある。

1 5) 実施方針の変更

実施方針の公表後における市場調査、民間事業者からの意見を踏まえ、特定事業の選定までに、実施方針の内容（事業内容、リスク分担のあり方等）を見直し、実施方針の変更を行うことがある。

なお、変更を行った場合は、速やかに、その内容を東京工業大学ホームページへの掲載等その他適宜の方法により公表する。

(2) 特定事業の選定方法等に関する事項

1) 選定方法

大学は、以下の評価基準に基づき、大学自らが実施する場合と比較して、民間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、本事業を特定事業

として選定する。

ア 施設整備並びに維持管理等が同一水準にある場合において、大学の財政負担の縮減が期待できること。

イ 大学の財政負担が同一水準にある場合において、施設整備並びに維持管理等の水準の向上が期待できること。

2) 選定基準・手順

次の手順により客観的評価を行い、評価の結果を公表する。

ア コスト算出に関する定量的評価

イ 民間事業者に移転されるリスクの検討

ウ PFI事業として実施することの定性的評価

エ 上記ア～ウを見込んだVFM (Value for Money) の検討による総合的評価

3) 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、速やかに東京工業大学ホームページへの掲載等その他適宜の方法により公表する。

なお、事業の実施可能性についての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選定に関する事項

(1) 落札者の選定に係る基本的な考え方

本事業は、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、落札者の選定に際しては幅広い能力・ノウハウを総合的に評価する必要がある。そのため、落札者の選定に当たっては、「3棟の建設等及び本施設の維持管理に係る対価の額並びに建設等・維持管理能力その他の条件により選定（いわゆる総合評価一般競争入札：「国立大学法人東京工業大学会計規程第35条第2項」）を行う予定である。

落札者の選定は二段階により実施し、第一段階は第一次審査（競争参加資格確認審査）、第二段階は第二次審査（提案内容審査）を行う。

(2) 選定の手順及びスケジュール

民間事業者の選定にあたっての手順及びスケジュール（予定）は、下記の通りである。

平成 21 年 6 月頃	特定事業の選定
平成 21 年 7 月頃	入札公告、入札説明書等の公表
平成 21 年 8 月頃	入札説明書等に関する質問受付（第 1 回）

平成 21 年 8 月頃	入札説明書等に関する質問回答公表（第 1 回）
平成 21 年 9 月頃	参加表明書、参加資格の確認
平成 21 年 9 月頃	第 1 次審査結果の通知
平成 21 年 9 月頃	入札説明書等に関する質問受付（第 2 回）
平成 21 年 9 月頃	入札説明書等に関する質問回答公表（第 2 回）
平成 21 年 10 月頃	入札提出書類の受付
平成 21 年 11 月頃	落札者の選定及び公表
平成 21 年度内	選定事業者と契約締結及び公表

(3) 入札の公告

実施方針に対する民間事業者からの意見等を踏まえ、入札説明書等（入札公告、入札説明書、要求水準書、落札者選定基準、事業契約書（案）等）を公表する。

なお、本事業は、平成 6 年 4 月 15 日にマラケシュで作成された政府調達に関する協定（以下「WTO 政府調達協定」という）の対象であり、「国立大学法人東京工業大学政府調達事務取扱細則」等に基づいて実施する。

(4) 入札説明書に対する質問・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、ノウハウ等に係り、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。

(5) 参加表明書、資格確認申請の受付、資格確認通知の発送

本事業への応募者に対しては参加表明書及び資格審査に必要な書類の提出を求める。資格審査の結果は、応募者に通知する。（以下応募者のうち入札参加資格があると認められた者を「入札参加者」という。）なお、参加表明書の提出方法、時期、資格審査に必要な書類等の詳細等については、入札説明書等により提示する。

(6) 提案書の受付

入札参加者に対し、入札説明書等に基づき本事業に関する事業計画の提案内容を記載した提案書の提出を求める。提案書の審査に当たって、大学が必要であると判断した場合は、入札参加者に対して個別にヒアリングを行うこともある。なお、提案書の提出方法、時期、提案に必要な書類等の詳細等については、入札説明書等により提示する。

(7) 入札参加者の備えるべき参加資格

1) 入札参加者の参加要件等

入札参加者は、単独企業（以下「入札参加企業」という。）又は複数の企業（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。）とし、入札参加者は、2-(10)-2)に示す特別目的会社に必ず出資する者であること。入札参加企業又は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。また、入札参加企業又は入札参加グループの構成員以外の者で、本事業開始後、選定事業者から直接業務を受託し、又は請け負うことを予定している者（以下「協力会社」という。）についても、参加表明書において協力会社として明記し、以下の要件を満たすこと。

なお、入札参加グループで申し込む場合には、参加表明書の提出時に代表企業名を明記し、必ず代表企業が応募手続きを行うこと。

ア 国立大学法人東京工業大学契約事務取扱細則第10条及び第11条に該当しないものであり、第12条に規定する資格を有するものあること。

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をしていない者、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又は会社法(平成17年法律第86号)に基づき会社整理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、民事再生法に基づき再生手続開始の申立てをした者又は会社法に基づき会社整理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文部科学省の審査を受け一般競争参加者の資格を有する者であること。

ウ 参加表明書及び競争参加資格確認申請書の提出期限の日から入札書の開札が終了するまでの期間に、文部科学省又は大学から「建設工事の請負契約に係る指名停止等の措置要領について」（平成18年1月20日付け17文科施設第345号文教施設企画部長通知）に基づく指名停止措置、又は「国立大学法人東京工業大学における物品購入契約に係る取引停止の取扱要領」に基づく取引停止措置を受けていないこと。

エ 大学が本事業について、導入可能性調査業務を委託したみずほ総合研究所株式会社若しくはその協力会社である株式会社松田平田設計又は本事業のアドバイザー業務を委託するPwCアドバイザー株式会社、その協力会社である株式会社東急設計コンサルタント若しくはアンダーソン毛利・友常法律事務所と資本面若しくは人事面において関連がある者が参加していないこと。

オ 入札参加企業、入札参加グループの構成員若しくはその協力会社又はこれらの企業と資本面若しくは人事面において関連がある者のいずれかが、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参加していないこと。

カ 2.(8)において定めるPFI事業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が参加していないこと。

なお、「資本面において関連がある」とは、一方の会社が他方の会社の総株主の議決権の100分の50を超える場合をいい、「人事面において関連がある」とは、一方の会社の役員が他方の会社の役員を現に兼ねている場合をいう（上記エ、オについても同様）。

2) 入札参加企業の構成員等の資格等要件

入札参加企業又は入札参加グループの構成員及び協力会社のうち設計、建設、工事監理、維持管理の各業務に当たる者は、それぞれ以下の要件を満たすこと。なお、ア～エのうち、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ができる。ただし、同一の会社が建設業務と工事監理業務を兼務することはできない。また、建設業務にあたる者と資本面又は人事面において関連のある者が工事監理業務を実施することも認めない(資本面又は人事面において関連のある者の定義は上記1)のカと同様)。

ア 設計に当たる者は、次の要件を満たすこと。

文部科学省において、平成 21・22 年度設計・コンサルティング業務に係る有資格者として登録されている者であること。

経営状況が健全であること。

なお、ここでいう経営状況が健全であることとは、手形交換所における取引停止処分を受けていない者、主要な取引先から取引停止を受けていない者、及び経営状態が著しく不健全でない者をいう。

不正又は不誠実な行為がないこと。

建築士法（昭和 25 年法律 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もの。

平成 11 年度以降に、鉄骨造 12 階建以上かつ延べ面積 6,500 m²以上の研究施設、校舎、事務所又は庁舎の設計業務実績があること。

イ 建設に当たる者は、次の要件を満たすこと。

建設に携わる入札参加企業又は入札参加グループの構成員及び協力会社は、文部科学省において一般競争参加者の資格を有し、各工事において各工事区分において「一般競争参加者の資格」（平成 13 年 1 月 6 日文部科学大臣決定）第 1 章第 4 条で定めるところにより算定した平成 21 年度の点数（一般競争（指名競争）参加資格認定通知書の記 2 の点数）が次の点以上であること。

建築一式工事 1,250 点（ただし、建築一式工事にあたるものが複数ある場合は、うち 1 社が満たせばよいこととし、その他の者は 1,050 点とする。）

電気工事 950 点

管工事 950 点

なお、複数の工事を同一の企業が実施することは差し支えない。

また、各工事を複数の企業が共同して実施することは差し支えない。ただし、この場合においては、共同して工事を実施する全ての入札参加企業又は入札参加グループの構成員及び協力会社が上記を満たすものとする。

提案内容に対する建設業法（昭和 22 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 年以上である者であること。

ただし、相当の施工実績を有し、確実かつ円滑な共同施工が確保できると認められる場合においては、許可を有しての営業年数が 5 年未満であっても同等として取り扱うことができるものとする。

平成 11 年度以降に、鉄骨造 12 階建以上かつ延べ面積 6,500 m²以上の研究施設、校舎、事務所又は庁舎の建設業務実績があること。

ウ 工事監理に当たる者は、次の要件を満たすこと。

文部科学省において平成 21・22 年度設計・コンサルティング業務に係る有資格者として登録されている者であること。

経営状況が健全であること。

なお、ここでいう経営状況が健全であることとは、手形交換所における取引停止処分を受けていない者、主要な取引先から取引停止を受けていない者、及び経営状態が著しく不健全でない者をいう。

不正又は不誠実な行為がないこと。

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。

平成 11 年度以降に、鉄骨造 12 階建以上かつ延べ面積 6,500 m²以上の研究施設、校舎、事務所又は庁舎の工事監理業務実績を有すること。

エ 維持管理に当たる者は、次の要件を満たすこと。

文部科学省競争参加資格（全省庁統一規格）において平成 19・20・21 年度に関東・甲信越地方の「役務の提供等」の A、B 又は C の等級に格付けされている者であること。

業務を実施するに必要とする資格を有していることを証明した者であること。

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及び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は、大学と協議を行うこととする。また、落札者については、事業契約締結までに上記 1) 及びア～エの参加資格要件を欠くような事態が生じた場合は、失格とする。

入札参加資格要件の詳細については、入札説明書において示す。

3) 参加資格確認基準日

参加資格確認基準日は参加表明書の提出期限日とする。

(8) 審査及び選定に関する事項

1) 提案書の審査に関する基本的考え方

民間事業者の選定に当たり、大学に学識経験者・有識者等で構成するPFI事業審査委員会を設置する。PFI事業審査委員会は、提案内容審査における評価項目の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、落札者決定基準は入札説明書等において提示する。

2) 審査手順等に関する事項

審査は、総合評価落札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。

PFI事業審査委員会は、入札価格及び施設整備・維持管理能力並びにその他の条件等を総合的に評価する。

大学はPFI事業審査委員会の評価を踏まえ、最も優れた提案を行った者を落札者とする。

PFI事業審査委員会において、落札者を選定するまでの間に、入札参加企業又は入札参加グループの構成員及び協力会社が上記(7).1).アの規定に基づく入札参加者の制限又は国の指名停止措置を受けた場合には選定しない。

各審査の主な項目は以下の通りとし、具体的な評価基準については入札説明書において示す。

ア 第一次審査(競争参加資格確認審査)における審査の項目

入札参加者の構成等の適正審査

入札参加者及び協力会社の参加要件の適正審査

入札参加者及び協力会社の資格等要件の適正審査

本事業と同種業務の建設等及び維持管理に関する経験等

イ 第二次審査(提案内容審査)における審査の項目

入札金額の適格審査

基礎項目の適正審査

加点項目(事業計画、施設計画・施工計画、維持管理計画)の審査

基礎項目の適正審査、加点項目の審査及び入札金額から、総合評価値を求めて落札者を選定する。

・その他の提案内容(J 3 棟の施設整備及び本施設の維持管理に係る事項等)

入札参加者に対して提案内容等に関するヒアリングを実施することもある。

3) 選定結果の公表

大学はPFI事業審査委員会の審査結果を踏まえ落札者を選定した場合には、その結果を速やかに東京工業大学ホームページへの掲載等その他適宜の方法により公表する。

(9) 落札者を選定しない場合

民間事業者の募集、評価・選定に係る過程の中で、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等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等には、落札者を選定せず、特定事業の選定を取消す。

特定事業の選定を取り消す場合には、この旨を速やかに公表する。

(10) 契約に関する基本的な考え方

1) 事業契約の概要

事業契約は、施設整備及び維持管理業務を包括的かつ詳細に規定する平成36年3月までの契約となる。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。

2) 特別目的会社の設立

本事業に係る入札の結果、落札者として決定した場合、落札者は本事業を実施する会社法(平成17年法律第86号)に定める株式会社として特別目的会社を設立する。

この場合、大学は、落札者と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、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企業又は入札参加グループの構成員は、当該会社に対して出資するものとする。その出資比率は全体の50%を超えるものとする。

すべての出資者は、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、大学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。

(11) 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。

ただし、本事業において公表及びその他大学が必要とみとめる場合には、大学は提案書の全部又は一部を使用できるものとする。

また、契約に至らなかった入札参加者の提案書については、PFI法第8条に基づく客観的評価の公表(審査講評の公表)以外には入札参加者に無断で使用しない。

なお、提出を受けた書類等は返却しない。

2) 特許権等

入札参加者の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き保護される第三者の権利（以下「特許権等」という。）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、原則として提案を行った入札参加者が負う。

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の確保に関する事項

(1) 予想される責任及びリスクの分類並びに大学・選定事業者間での分担

1) 責任分担の考え方

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、選定事業者が担当する業務については、選定事業者が責任を持って遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則として選定事業者が負うものとする。ただし、大学が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、大学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

大学と選定事業者の責任分担は、原則として「リスク分担表（案）」（資料1）によることとする。なお、レンタルラボの需要リスクの分担方法については、「サービス購入費の構成及び支払方法（案）」（資料3）によることとする。

ただし、選定事業者が責任を負うべきとしたリスクで大学が責任を負うべき合理的な理由があるもの、及び現段階で分担が決定されていないものについては、民間事業者からの発案、意見等により、入札公告までに分担の変更又は分担の決定を行うことがあり、入札説明書の公表時において明らかにする。

3) リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

原則として、大学又は選定事業者のいずれかが責任を負うべきとしたリスクが顕在化した場合に生じる費用は、責任を負う者が全額負担することとする。また、大学及び選定事業者が共同して責任を負うべきとしたリスクが顕在化した場合に生じる費用の負担方法については、入札説明書において定めるほか、詳細については事業契約書（案）において定める。

(2) 提供されるサービス水準

本事業において実施する業務の要求性能及びサービス水準については、要求水準書と

して入札説明書と併せて提示する。

(3) 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(案)に基づき作成された事業契約書に従い、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、事業契約の履行を確保するために、以下のいずれかの方法による事業契約の保証を行うことを想定している。

- ・ 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
- ・ 建設期間中(設計業務(事業契約締結後速やかに)から建設工事の完了までの期間)における履行保証保険契約等による保証措置

(4) 事業の実施状況のモニタリング

1) モニタリングの目的

大学は、選定事業者が、定められた業務を確実に遂行し、要求水準書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

モニタリングの具体的な方法については、入札説明書等において提示する。

3) モニタリングの実施時期及び概要

ア 基本設計・実施設計時

大学は、選定事業者によって行われた設計が、大学の要求した性能並びに提案書に適合するものであるかについて確認を行う。

イ 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、定期的に大学から工事施工、工事監理の状況の確認を受ける。また、選定事業者は、大学が要請したときは、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。

ウ 工事完成・施設引渡し時

選定事業者は、施工記録を用意して、現場で大学の確認を受ける。この際、大学は、施設の状態が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、事業契約書に定められた水準を満たしていない場合には、大学は修補又は改造を求めることができる。

エ 施設供用開始後(維持管理段階)

大学は、維持管理段階において、定期的・随時に業務の実施状況及びレンタルラボの

入居状況を確認する。

オ 財務の状況に関するモニタリング

選定事業者は、毎年度、公認会計士による監査を経た財務の状況について、大学に報告しなければならない。

カ 事業契約終了時

大学は、事業期間終了にあたり、本施設の維持管理の状況等について検査する。なお、その状況が事業契約書で定めた条件に適合しない場合は、修補を求める。

選定事業者は、BOT施設の施工記録及び修繕記録を用意して、現場で大学の確認を受ける。この際、大学は、当該施設の状態が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、事業契約書に定められた水準を満たしていない場合には、大学は修補又は改造を求めることができる。

4) モニタリングの費用の負担

モニタリングにかかる費用は、事業者自らによるモニタリング費用を除き原則大学の負担とする。

5) 対価の減額等

モニタリングの結果、事業契約書で定める要求水準が達成されていないことが判明した場合、大学は選定事業者に対して維持管理費の支払額の減額措置又は改善勧告を行う。減額の考え方については、入札説明書等にて提示する。

モニタリングの結果、レンタルラボの入居状況が一定水準以下であることが判明した場合は、BOT施設整備費の支払額の一部の減額措置又は改善勧告を行う。減額の考え方については、「サービス購入費の構成及び支払方法(案)」(資料3)による。

4. 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

立地条件は、1.(1)2)イに示すとおり。その他詳細の条件は要求水準書にて提示する。

(2) 土地に関する事項

大学は、建設期間中、特定事業の用に供するために、大学が所有する土地のうち必要な範囲を選定事業者は無償で貸与する。

5. 事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

(1) 紛争が生じた場合の基本的な考え方

事業計画又は事業契約書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、大学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、東京地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

6. 本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

本事業の継続が困難となる事由について、選定事業者の責めに帰す場合、大学の責めに帰す場合、いずれの責めにも帰さない不可抗力等の事由による場合に分けて、それぞれの措置を事業契約書において規定するものとする。基本的な考え方は次のとおりである。

(1) 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となった場合

ア 選定事業者の提供するサービスが事業契約書に定める要求水準を下回る場合、その他事業契約書で定める選定事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行又はその懸念が生じた場合、大学は、選定事業者に対して、修復勧告を行い、一定期間内に修復策の提出・実施を求めることができるものとする。選定事業者が当該期間内に修復をすることができなかつたときは、大学は事業契約を解約することができるものとする。

イ 選定事業者が倒産し、又は選定事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業契約に基づく事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、大学は事業契約を解約することができるものとする。

ウ 前各号の規定により大学が事業契約を解約した場合、大学は事業契約書に定めるところに従い、大学が負うべき債務の放棄あるいは損害賠償の請求を行うことができるものとする。

(2) 大学の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

ア 大学の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合、選定事業者は、事業契約を解約することができるものとする。

イ 前号の規定により選定事業者が事業契約を解約した場合、大学は、選定事業者に生じる損害を賠償するものとする。

(3) いずれの責めにも帰さない事由により本事業の継続が困難となった場合

ア 不可抗力その他大学又は選定事業者の責めに帰すことのできない事由により本事業の継続が困難となった場合、大学と選定事業者は、事業継続の可否について協議を行う。

イ 一定の期間内に協議が整わないときは、それぞれの相手方に事前に書面によるその旨の通知をすることにより、大学及び選定事業者は、事業契約を解約することができるものとする。

ウ 前号の規定により事業契約が解除される場合、大学は、選定事業者に生じる損害について賠償することを基本とするが、具体的な内容については入札説明書において提示するものとする。

エ また、不可抗力の定義についても、入札説明書において提示するものとする。

(4) 融資機関（融資団）と大学の協議

本事業の継続性をできるだけ確保する目的で、大学は、選定事業者に対し資金供給を行う金融機関等の融資機関（融資団）と協議を行い、当該融資機関（融資団）と直接協定を締結することがある。

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等は想定していない。

(2) 財政上、金融上の支援に関する事項

現時点では、本事業に関する財政上及び金融上の措置等は想定していない。

(3) その他の支援に関する事項

その他の支援については、以下のとおりとする。

ア 事業実施に必要な許認可等に関し、大学は必要に応じて協力を行う。

イ 法改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合には、大学と選定事業者で協議を行う。

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

情報提供は、適宜、東京工業大学ホームページへの掲載等その他適宜の方法により行う。

(2) 入札に伴う費用負担

入札参加者の入札にかかる費用については、すべて入札参加者の負担とする。

実施方針等に関する問い合わせ先：

東京工業大学施設運営部施設総合企画課総務・契約グループ

住所 〒152-8550 東京都目黒区大岡山 2 -12- 1

T E L 03-5734-3402

F A X 03-5734-3680

E-mail pfj.j3@jim.titech.ac.jp

なお、実施方針の内容についての電話での直接回答には応じない。