

東京大学（地震）総合研究棟施設整備事業 実施方針に関する質問回答及び意見

本質問回答及び意見は、平成14年10月25日（金）～10月30日（水）に受け付けた東京大学（地震）総合研究棟施設整備事業の実施方針に関する質問への回答及び意見を実施方針の項目順に整理し、記載したものです。

なお、本質問回答は現時点での考え方を示したものであり、今後の検討により変更する可能性があります。詳細は、入札説明書等に記載します。

質問及び意見は、質問及び意見者の記載のとおりを転載しています。

東京大学（地震）総合研究棟施設整備事業の実施方針に関する質問及び意見

< 総括 >

- ・ 質問及び意見の受付期間 平成14年10月25日（金）～10月30日（水）
- ・ 質問への回答及び意見の公表日 平成14年12月 2日（月）
- ・ 実施方針に関する質問の受理件数43件、意見の受理件数5件、計48件

平成14年12月 2日

東 京 大 学

東京大学（地震）総合研究棟施設整備事業の実施方針に関する質問回答

番号	項目	実施方針					質問	回答	
		頁	1.	(1)	1)	7			
1	管理者等	1	1	1	3		官側の契約当事者はどなたになりますでしょうか。国立大学等の独立行政法人化の論議がありますが、本件が独立行政法人の事業に変更となった場合、本事業契約はどのように変更となりますでしょうか。また、将来大学が民営化された場合、事業契約の変更についてのお考えがありましたらお示しください。	本事業の支出負担行為担当官は、東京大学事務局長です。独立行政法人化に伴う事項については、入札説明書等にて提示します。	
2	事業目的	1	1	1	4		事業目的の内容から、本事業の対象となる建物は、地震及び火山噴火に関する諸現象の解析や観測に用いられる重要かつ先端的なコンピュータマシンが収容され、外部と信頼性の高いネットワークで接続されると考えてよろしいでしょうか。また、そうである場合、本事業の要求水準書にて上記のコンピュータシステム等の要求性能が明記されるのでしょうか。もしくは事業者からの提案を受け付けるのでしょうか。御教示頂ければと考えます。	既設の地震研究所内に設置されているシステムを別途大学負担で移設する予定です。従いまして、コンピュータシステムの構築は本事業の範囲に含まないため、システムの要求性能を提示する予定はありません。ただし、建物及び建築設備の仕様に対して影響を与える機器類の仕様等については、入札説明書等にて提示する予定です。	
3	事業の内容	2	1	1	5	イ	建物保守管理業務、建設付帯設備保守管理業務及び「外構施設保守管理業務において「保守・経常修繕を含む」とあり、また、「大規模修繕業務については、大学が直接行う」とあります。大学で実施される「大規模修繕」と事業者で実施する「保守・修繕」との区分について具体的にご明示いただけないでしょうか。	本事業における大規模修繕とは、大学が別途発注する施設の利用を制限して行う大規模な修繕をいい、要求水準書に示す機能を維持するために行う修繕・更新はその規模の大小にかかわらず全て本事業の範囲とします。詳細は、入札説明書等にて提示します。	
4	事業内容	2	1	1	5	ア	2	「施設整備～関連業務」と有りますが、今回のPFI事業に地震実験設備の設置は予定しているのでしょうか。	実験装置については、別途大学側にて設置又は移設する予定です。詳細は、入札説明書等にて提示します。
5	事業の内容	2	1	1	5	イ		本施設維持管理業務における経常修繕の定義がありましたらお示しください。「大規模修繕業務」は特定事業者の業務範囲外とされていますが、これらの各々につき具体的な定義・分類があれば併せてお示しください。	本事業における大規模修繕とは、大学が別途発注する施設の利用を制限して行う大規模な修繕をいい、要求水準書に示す機能を維持するために行う修繕・更新はその規模の大小にかかわらず全て本事業の範囲とします。詳細は、入札説明書等にて提示します。
6	事業内容	2	1	1	5	イ	5	「大規模修繕業務については、～」と記載されていますが、お考えになっている大規模修繕の範囲・定義について、ご教示ください。	本事業における大規模修繕とは、大学が別途発注する施設の利用を制限して行う大規模な修繕をいいます。
7	資格要件	2	1	1	6			選定事業者の収入は、入札説明書での公表となっておりますが、現時点で公表できうる方式見込みがあれば、ご指示下さい。 (例として、供用開始から事業期間終了時までにおける割賦払い方式か？又、事業期間中における金利の見直しは数年ごとに考慮されているのかなど)	事業者への支払いは割賦払い方式とし、事業期間中の金利見直しは行わない方針です。詳細は、入札説明書等にて提示します。
8	設計建設に係る費用	2	1	1	6			「施設の設計、建設に係る費用」は、施設の完成確認、引き渡しをもって確定債権として確立されるものと考えてよろしいでしょうか。	入札説明書等にて提示します。
9	事業者の収入	2	1	1	6			費用の支払いについて、施設の設計・建設に係る支払いは割賦方式と理解してよろしいでしょうか。また、割賦方式に関する支払いは均等と理解してよろしいでしょうか。	本施設の設計・建設に係る費用については、割賦方式により選定事業者を支払います。詳細は、入札説明書にて提示します。
10	不動産取得税	2	1	1	7			本事業はBT0方式を想定されているということで、竣工後即座に大学が施設所有権を保有されますが、不動産取得税については事業者には課税されないとの理解でよろしいでしょうか。	入札説明書等にて提示します。
11	登記	2	1	1	7			本事業はBT0方式を想定されているということですが、施設所有権は、大学が直接保存登記されますか、あるいは、事業者側で保存登記し、大学に移転登記することになりますか。また、登録免許税は大学の負担でしょうか、事業者の負担でしょうか。	入札説明書等にて提示します。
12	本施設整備業務	2	2	1	5	ア	9	「埋蔵文化財調査業務（試掘は含まない）」とありますが、試掘を含まない理由をお示しください。当該敷地周辺は埋蔵文化財出土の可能性の低い敷地と考えてよろしいでしょうか。	試掘調査結果あるいはその代替となる情報を、入札説明書等にて提示します。

番号	項目	実施方針					質問	回答	
		頁	1.	(1)	1)	ア			
13	参加要件	8	2	4	1		「、、、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、参加表明において協力会社として明記し、、、」とありますが、建設工事を請け負う者が使用する下請け企業までの登録は必要ないものと理解してよろしいでしょうか。あくまで、工事を請け負う元請建設会社の登録でよろしいでしょうか。	お考えの通りです。	
14	応募者の参加要件等	8	2	4	1	ウ	「当該支出負担行為担当官から指名停止を受けていない者」とありますが、当該支出負担行為担当官以外のものから指名停止処分を受けた場合、失格の要件に相当しないと考えてよろしいでしょうか。また、「落札者の選定が終了するまでの期間」とありますが、終了とは選定の公表時と捉えてよろしいでしょうか。契約締結時となるのでしょうか。	前段については、お考えの通りです。後段につきましては、大学からの書面による落札通知の日付をもって落札者の選定が終了したものと予定します。	
15	参加資格要項	8	2	4	1	オ	「最近1年間の～滞納していない者である事。」とありますが、具体的な必要提出書類のご教示をお願いします。	納税証明書（その3の3・「法人税」及び「消費税及び地方消費税」について未納税額のない証明用）の提出を予定しています。詳細は、入札説明書等にて提示します。	
16	参加要件	8	2	4	1	キ	「東京大学PFI事業推進委員会」（以下「審査会」という。）のメンバーを具体的にお示しください。今般、東京大学から、（地震）総合研究棟施設整備事業、（駒場）駒場オープンラボラトリー施設整備事業、（柏）総合研究棟（環境学研究系）施設整備の各々の実施方針が公表され同様の記載がありますが、同一の委員会であるか、否かもあわせてお示しください。	審査会のメンバーは、特定事業の選定と同時に公表します。	
17	参加資格要項	9	2	4	2	イ	3	「平成4年度以降に、～建設実績があること。」とありますが、証明する提出書類として、具体的に何が必要でしょうか。	入札説明書等にて提示します。
18	資格要件	9	2	4	2	ウ	2	「請負を実施するに必要とする資格を有していること」とは具体的にどのような形で証明されるものと理解すれば宜しいでしょうか。	詳細については、入札説明書等にて提示します。
19	資格等要件	9	2	4	2	ウ	2	維持管理に当る者の資格等要件として、「請負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」とありますが、資格申請時に提出する必要がある証明資料等があれば明示願います。	詳細については、入札説明書等にて提示します。
20	資格要件	9	2	4	2	ウ	2	「請負を実施するに必要な資格」とは具体的にどのようなものを想定されているのですか。	詳細については、入札説明書等にて提示します。
21	資格要件	9	2	4	2	ウ	3	「本事業の同種業務の維持管理業務実績」とありますが、「同種業務」の具体的な内容をご明示いただけないでしょうか。	同種業務の具体的な要件は、入札説明書等にて提示します。
22	資格要件	9	2	4	2	ウ		「参加の意思を表明した応募グループの構成員及び協力会社の変更は認めない」とありますが、当初（参加表明書提出時点）参加の意思を表明しなかった企業が、既に参加表明を行った応募企業グループに構成員もしくは協力企業として加わることは許容されると理解して宜しいでしょうか。	グループの構成員及び協力会社は、参加表明の時点で確定してください。構成員及び協力会社の変更は、原則として認めません。
23	資格要件	9	2	4	4			特別目的会社を設立する際、出資比率の合計が全体の50%を超えるものとなっておりますが、全体というのは、今回BTO方式の為、本施設の設計、建設をした後、大学の施設に所有権を引き渡す前までの事業費の50%を超える出資比率と考えて宜しいでしょうか。	特別目的会社の資本金に対する出資比率です。
24	特別目的会社の設立	9	2	4	4			「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（協力会社）」とありますが、事業開始後に当初想定していなかった新たな企業を協業者として参加させることは可能でしょうか。	8ページ2.(4).1)に関するご質問として回答します。参加表明書提出後に応募者の構成員及び協力会社を新たに追加または減らすことは原則として認めません。
25	特別目的会社の設立	9	2	4	4			「応募企業又は応募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」とありますが、グループ構成員全員が出資しなければならないのでしょうか。一部の構成員が50%以上出資することで条件を満たすのでしょうか。	応募企業又は応募グループの構成員は例外なく全社が出資する必要がありますが、各構成員の比率について制約はありません。

番号	項目	実施方針					質問	回答
		頁	1.	(1)	1)	ア		
26	特別目的会社の設立	10	2	4	4		「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、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一切の処理を行ってはならない。」とありますが、建設割賦に対する質権等の設定は可能と考えてよろしいでしょうか。	質権の設定についても、本項目を適用するものとし、大学の事前の書面による承諾がある場合を除き、質権等の設定はできません。プロジェクトファイナンスにより資金調達する場合等担保権設定が必要になる場合には直接契約の中で規定します。
27	審査事項	10	2	5	1	1	ここで言う「学識経験者で構成する審査会」はP8・2.(4)1)キ、28行目でいう「審査会」と同一という理解でよろしいですか。	お考えの通りです。
28	資格要件	10	2	5	1	3	「応募者又は構成員」という記述になっていますが、参加表明書に明記した「協力会社」が本項目に該当した場合は、どのような取扱いになりますか。	協力会社が本項目に該当した場合についても同じ扱いとし、選定しません。
29	民間事業者を選定しない場合	10	2	7			「いずれの応募者も公的財産負担の縮減の達成が見込めない等」とは既に官側で算出されるPCSを超えることを意味されているのでしょうか。その場合PCSは入札説明書等で公表されますか。	前段のご質問に対しては回答致しません。また、後段のご質問に対しては、特定事業選定時に公表する予定です。ただし、PSC及びPFIのLCCを示すことにより、その後の入札等において正当な競争が阻害される恐れがあると大学が判断した場合には、PSCとPFIのLCCの差額又は比率によるVFMの程度のみを示す可能性もあります。
30	事業者に対する支払額の減額等	13	3	4	5		「大学は選定事業者に対して支払額の減額、修復勧告、契約の解約を行うことがある」とありますが、減額の対象となるのは維持管理に対するサービス購入料のみでしょうか。建設費の割賦原価に対しての減額措置はないものと考えてよろしいでしょうか。	入札説明書等にて提示します。
31	立地並びに規模及び配置	14	4	1		1	事業の計画地を具体的にお示しください。今後、現地においての説明会は、予定されているか、見学は自由に行えるのでしょうか。	計画地の具体的な位置は、入札説明書等にて提示します。見学については、入札説明書等の説明会において実施することを検討しており、自由な見学は予定しておりません。
32	事業継続が困難となった場合の措置	16	6	2	1	3	「～違約金又は損害賠償の請求等を行う事ができる。」と有りますが、どのような比重で、想定しているのでしょうか。	入札説明書等にて提示します。
33	財政上及び金融上の支援	17	7	2			なお、当該融資制度の趣旨は、、、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、この点に留意して入札提案を行うこと。「この点に留意して入札提案をおこなうこと」とは、政策投資銀行の融資を考慮する、しないに係らず、提案のベースとなる金利は、民間金融機関の金利を用いる、という意味でしょうか。	無利子融資等の適用の可否は、民間事業者の選定後に日本政策投資銀行の審査により決まることです。一方、無利子融資等の有無が事業採算に及ぼす影響は極めて大きいといえます。したがって、無利子融資を含む同行の融資を民間事業者の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ます。
34	住民対応リスク	21	18				社会リスク 住民対応リスクNo.18「～住民反対運動、訴訟」とありますが、施工中の苦情は民間側のリスク分担になると考えられますが、「反対運動、訴訟」は大学側のリスクと考えてよろしいでしょうか。	事業者が善意の管理者としての注意義務を怠ったことによる住民反対運動、訴訟については、民間事業者側のリスク負担とします。それ以外のケースの大学側のリスク負担については、契約書(案)に示す予定です。
35	不可抗力リスク	21	24				不可抗力リスク No.24「～通常の見込み可能な範囲を超えるもの。」とありますが、具体的にはどのようなものを想定しているのでしょうか。又、民間事業者もリスクを負うべきなのでしょうか。	前段のご質問については、設計条件を越える大規模地震やWTCクラスのテロを想定しています。後段のご質問については、一定金額までは事業者の負担とし、これを超える場合には大学が負担する予定です。選定事業者が負担する限度額等の詳細については、入札説明書等にて提示します。
36	市場リスク	22	25				No.25市場リスク「提案システムが供用開始までに技術的に陳腐化した場合」において、民間のリスクとありますが、この提案システムとは具体的にどのようなものなのでしょうか。	電気・空調を含む建築設備のシステム等を指します。

番号	項目	実施方針				質問	回答
		頁	1.	(1)	1)		
37	市場リスク	22	25			No.25市場リスク「提案システムが供用開始までに技術的に陳腐化した場合」において、民間のリスクとありますが、スケジュール通りに建設が完了した場合は、落札者の選定を行った大学側にリスクがあると考えますが、また、このリスクはNO.44「大学側に起因する工事遅延～」に起因する工期延長の際にも適用されるのでしょうか。ご教唆下さい。	前段のご質問については、ご意見を踏まえて検討し、入札説明書等にて提示します。後段のご質問については、大学側に起因する工期延長の際、延長された期間に陳腐化したと認められる場合にはNo.21または44が適用されます。
38	用地取得リスク	22	38			「建設予定地」について具体的範囲をご明示いただけないでしょうか。	入札説明書等にて提示します。
39	解体作業リスク	22	39 40			リスクN039、40について建築物の解体撤去、移築工事に関するものは民間事業者リスクとなっておりますが、ここでの、建築物の解体撤去、移築工事は実施方針とどのような関係があるのでしょうか。本PFI事業範囲の中に何らかの施設の解体・撤去工事等が含まれているのでしょうか。	計画敷地に現存する施設の解体・撤去をPFI事業の範囲に含む予定です。詳細は、入札説明書等にて提示します。
40	施設損傷リスク	23	58			「適切な維持管理業務を実施しなかったことに起因」について、事業者が提案し大学が承認した維持管理業務仕様に基づいて業務実施を行っている範囲において事業者側が善管注意義務を果たしている場合についてリスク負担はないものと理解して宜しいでしょうか。	事業者の提出する業務別仕様書に対する大学の承認は、仕様書が要求水準を満たしていることを前提条件としてなされるものにすぎず、同仕様書に従うことで要求水準を充足できないことが正当化されるものではありません。
41	施設損傷リスク	23	59			大学側と民間側のリスク分担と示されておりますが、どのような範囲で分かれているのでしょうか。具体的範囲をご教示下さい。	学生の故意の行動による什器、備品の損傷は大学側のリスク負担とし、それ以外のケースは原則として民間側の負担とします。詳細は、入札説明書等にて提示します。
42	セキュリティリスク	23	61			「警備不備」について、事業者が提案し大学が承認した保安警備仕様に基づいて業務実施を行っている範囲において事業者側が善管注意義務を果たしている場合についてリスク負担はないものと理解して宜しいでしょうか。	保安警備業務における善管注意義務とは、あくまでも大学の示す要求水準にて定められた条件を達成するための注意義務のことであり、事業者が提案し大学が承認した保安警備仕様等の範囲に限定されるものではありません。事業者が提案し大学が承認した保安警備仕様等は、要求水準を達成するためのマニュアルとして位置付けられます。
43	セキュリティリスク	23	61			リスク分担表のセキュリティリスクにおいて、警備不備に伴う情報漏洩は事業者のリスク負担となっておりますが、本項の示す情報漏洩とは、具体的にどのようなケースを想定されているのでしょうか？	保安警備業務における善管注意義務の欠如や、故意又は重大な過失による情報漏洩及び事故発生等のケースを想定しています。

東京大学（地震）総合研究棟施設整備事業に関する意見

番号	項目	実施方針					意見
		頁	1.	(1)	1)	ア	
1	資格要件	9	2	4	2	アイウ	設計、建設及び維持管理業務にあたる者の資格要件として、平成4年度以降の同種業務の実績が必要（具体的要件は入札説明書等において示す）とありますが、コンソーシアムを組成する段階での重要なファクターとなりますので、早期の御開示を希望致します。PFI事業は、民間のノウハウや創意工夫を發揮し、効率的な公共サービスを実現するための事業手法であり、より質の高いPFI事業を目指すためには、従来の公共工事等の発注方式とは異なる事業者からも広く応募者を募り、一層の創意工夫を引き出すことが重要であると考えます。設計、建設、維持管理に携わる企業について、これまでのように公共工事の実績等の参加資格要件で応募できる企業を限定するのではなく、PFI事業者の責任において広くグループ構成の検討ができるようできるだけ参加資格要件等は設けず、幅広く提案を募る方向性が望ましいと思料します。
2	税制度 リスク	21	11	14			税制の変更は予期できない事項であり、また、負担増となった場合は特別目的会社の経営上支障を来しますので、大学リスクとすべきではないでしょうか。
3	環境問題 リスク	21	19				実際の研究等、大学の施設利用に起因する事項については、大学負担とするべきではないでしょうか。
4	金利リスク	22	29				金利変動については、事業者側でリスクをコントロールできないため大学側のリスク負担とするべきではないでしょうか。
5	金利リスク	22	29				15年にわたる期間の金利変動リスクは、事業者にとって過大なリスク負担であり、大学に負担していただくのが相当であると思慮致します。