

# 東京大学(駒場 )駒場オープンラボラトリー施設整備事業 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(駒場 )駒場オープンラボラトリー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(駒場 )駒場オープンラボラトリー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38件、意見の受理件数8件、計46件

平成14年12月 2日

東 京 大 学

# 東京大学(駒場) 駒場オープンラボラトリー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)	ア		
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	施設概要	2	1	(1)	5)		整備する施設として「ナノテク・材料系研究室、生物系研究室、情報系研究室」これらの施設については、とありますが、これらの施設の設備については、遮音等の設備を考える必要はあるでしょうか。	遮音等の設備が必要な部位など施設の詳細については、入札説明書等にて提示します。
3	施設概要	2	1	(1)	5)		「定期相談会を予定しており、そのための部屋と設備等を整備する。」とありますがその場合の部屋の規模及び設備は、どの程度のものを想定すればよろしいでしょうか。	詳細については、入札説明書等にて提示します。
4	施設概要	2	1	(1)	5)		「ナノテク・材料系、生物系、情報系」の研究所の施設・維持管理計画策定にあたり、施設目的に照らして特別の配慮を要する点があればご教示いただけないでしょうか。(特に施設計画・保安警備・廃棄物処理について、また、いわゆる専用部分を清掃範囲と設定される場合に留意すべき点等)	詳細については、入札説明書等にて提示します。
5	施設概要	2	1	(1)	5)		施設概要のなかで示されている「情報系研究室」とは具体的にどのような施設なのでしょう。御教示頂ければと考えます。	詳細については、入札説明書等にて提示します。
6	事業範囲	3	1	(1)	6)	ア	「建築工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務」で建物の申請は計画通知でよろしいでしょうか。	本施設の建築主は大学ではなく、選定事業者の設立する特別目的会社となりますので、本事業における建物の申請は計画通知ではなく確認申請となります。
7	事業の範囲	3	1	(1)	6)	イ	事業者が行う修繕・更新業務とは、経常修繕業務と理解して宜しいですか。	お考えのとおりです。
8	来訪者の受付	3	1	(1)	6)	ウ	「渡り廊下で結ばれる隣接する2棟の既存建物への来訪者も対象とする」と記載されていますが、これは事業者が既存施設入口付近に受付カウンター等を設け、受付業務を行うという理解で良いのでしょうか。	既存施設付近に受付窓口を設置することは想定しておりません。本施設に、共通の受付機能を持たせることを想定しています。詳細については、入札説明書等にて提示します。
9	事業範囲	3	1	(1)	6)	エ	「選定事業者からの支援策を得て、研究室の効果的な利用促進を図ること等についても検討しており、民間企業等の意見を踏まえた上で決定するものとする。」とありますが、その場合の支援策とは、どの程度のものを想定すればよろしいでしょうか。	詳細については、入札説明書等にて提示します。
10	研究室の余剰対応	3	1	(1)	6)	エ	「事業者からの支援策を得て、研究室の効果的な利用促進を図ること等」の業務は、事業者の提案事項ということでしょうか。また、具体的な業務内容等は募集要項で提示して頂けるのでしょうか。	詳細については、入札説明書等にて提示します。
11	研究室の余剰	3	1	(1)	6)	エ	「研究室の余剰」については、大学がいつでも必要に応じて研究室として利用できるように備えておかなければならないのか、一度研究室の余剰として決めれば民間事業者が運営期間中は継続して利用することが保証されるのか、ご教示願います。	民間事業者に運営を一定期間委ねること等を検討しています。詳細については、入札説明書等にて提示します。
12	研究室の余剰における行政財産の取扱	3 16	1 4	(1) (3)	6)	エ	「土地」は国所有の行政財産と明記されておりますが、「建物」も行政財産と考えてよろしいでしょうか。「建物」が行政財産である場合、「研究室の余剰」における権利の設定はどのように考えておけばよろしいか、ご教示ください。	入札説明書等にて提示します。
13	維持管理	3	1	(1)	6)		「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、具体的な定義・分類があれば併せてお示ください。	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、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内とします。詳細については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		
14	対価の支払い	3	1	(1)	7)		選定事業者の収入について、「入札説明書及び事業契約において定める」とありますが、支払い方法は供用開始(平成17年4月1日)から事業期間中(平成30年3月31日)、均等払い(割賦払い)と考えてよろしいでしょうか。	基本的にはお考えのとおりです。詳細については、入札説明書等にて提示します。
15	施設整備費用	3	1	(1)	7)		「施設整備に要する費用」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。
16	不動産取得税	4	1	(1)	8)		本事業はBTO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。
17	登記	4	1	(1)	8)		本事業はBTO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。
18	根拠法令等	4	1	(1)	11)		「その他関連法令等」の中には、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律も含まれているのでしょうか。	詳細については、入札説明書等にて提示します。
19	仮契約	6 12	2 2	(2) (5)	3)		選定の手順及びスケジュールに、仮契約の記載がありませんが、落札者の選定後、仮契約を踏まずに事業契約締結となるのでしょうか。	事業契約の締結に先立ち基本協定を締結する予定です。
20	資格要件	9	2	(4)	1)		設計・建設・維持管理業務に当たる企業のうち、SPCに出資する企業(構成員)、SPCに出資しない企業(協力会社)の他に、SPCに出資する予定の企業は全て構成員として参加表明書に連名し応募するのでしょうか。	設計・建設・維持管理業務に当たる企業のうち、SPCに出資する企業(構成員)全員の出資比率が資本金の50%を超えていることが条件となります。これ以外の出資者を参加表明書に記載する必要はありません。なお、提案時には、すべての出資に係る調達方法あるいは出資者を明示して頂きます。
21	参加要件	10	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示してください。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、否かもあわせて示してください。	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。
22	資格要件	11	2	(4)	1)	ウ 尚書	「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	11	2	(4)	2)	イ	「建築一式工事1050点、電気工事950点、管工事950点」と示されておりますが、3企業で3工事(建築・電気・管)を各企業で1工事ずつ工事を担当する場合、参加する各企業は先に示された3工事の全ての点数を上回らなければならないのでしょうか。担当する工事の点数のみを上回ればよろしいのでしょうか。	それぞれの企業が担当する工事の点数条件を満たしていれば結構です。
24	資格要件	11	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。	資格を有していることを証明する書類の写し等を予定しています。詳細については、入札説明書等にて提示します。
25	資格等要件	11	2	(4)	2)	ウ	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のある証明資料等があれば明示願います。	資格を有していることを証明する書類の写し等を予定しています。詳細については、入札説明書等にて提示します。
26	資格要件	11	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。

番号	項目	実施方針					質問	回答	
		頁	1.	(1)	1)	ア			
27	資格要件	11	2	(4)	2)	ウ	3	設計・建設・維持管理の応募資格要件で共通要件として、「本事業と同種業務の実績があること」とありますが、維持管理に当たるものは基本的に実績、用途(学校等)にて限定する方針ですか。また、規模は問わないものと判断してよろしいでしょうか。	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。
28	特別目的会の設立	11	2	(4)	4)			応募企業又は応募グループの構成員は、特別目的会社に出資すると有りますが全体で50%を超えていれば各構成員それぞれの出資比率は問われないと理解してよろしいでしょうか。また、協力会社は出資しなくてもよいのでしょうか。	応募企業又は応募グループの構成員は、出資比率が資本金の50%を超えるよう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。また、協力会社は出資の必要はありません。
29	特別目的会社の設立	11	2	(4)	4)			「特別目的会社を設立する。」とありますが設立は義務付けられているのでしょうか。また設立した場合、「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に構成員として参加する企業は特別目的会社への出資が義務付けられているのでしょうか。	選定事業者は、必ず特別目的会社を設立してください。また、設立に際しては構成員による出資の比率が資本金の50%を超える必要があります。
30	審査事項	12	2	(5)	1)	ア		ここで言う「学識経験者で構成する審査会」はP10.2.(4)1)キ、16行目でいう「審査会」と同一という理解でよろしいですか。	お考えのとおりです。
31	民間事業者を選定しない場合	12	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、特定事業の選定時に公表する予定です。但し、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おそ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。
32	資料1 リスク分担表		No. 32					「No. 32 大学が実施した測量・調査に関するもの」の中には、土壌調査も含まれていると考えてよろしいでしょうか。	大学が事前に実施した調査等については、入札説明書等にて提示します。
33	資料1 リスク分担表		No. 33					「No. 33 選定事業者が実施した測量・調査に関するもの」の中で調査した結果、地中障害が出た場合には東京大学負担にて別途精算されるものと考えてよろしいでしょうか。	土地の瑕疵については大学が負担しますので、ご指摘の事態においては、大学が追加コスト等を負担します。
34	資料1 リスク分担表		No. 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。
35	資料1 リスク分担表		No. 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。	維持管理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維持管理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維持管理仕様等は、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。
36	資料1 リスク分担表		No. 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。
37	資料1 リスク分担表		No. 61, 62					リスク分担表のセキュリティーリスクにおいて、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。
38	資料1 リスク分担表							土壌汚染や地中障害が発生した場合のリスク分担につきましては、どのように考えたらよろしいでしょうか。	汚染や地中障害等の土地の瑕疵については大学が負担します。

## 東京大学(駒場)駒場オープンラボラトリー施設整備事業の実施方針に関する意見

	項目	実施方針					意見
		頁	1.	(1)	1)	ア	
1	応募グループ	11	2	(4)	2)	ウ	「参加表明書により参加の意思を表明した応募者の構成員及び協力会社の変更は認めない。」とされておりますが、参加表明から提案書提出時までは、代表企業の変更を認めないという縛りはあるかと思いますが、グループ構成員及び協力会社の変更、もしくは協力会社のみの変更の余地を残すことを検討していただきたいと思えます。
2	資格要件	11	2	(4)	2)	アイ	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発揮し、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。
3	提案審査	12	2	(5)	2)	イ	業者選定基準における入札価格の総合評価点に占める位置付けは、当社の過去の経験からしまして、30%程度が最適と考えますので、ご対応方よろしくお願ひします。
4	資料1 リスク分担表		No. 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。
5	資料1 リスク分担表		No. 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。
6	資料1 リスク分担表		No. 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。
7	資料1 リスク分担表		No. 29				金利変動リスクは、民間事業者側が全て負うこととなっておりますが、維持管理期間中の金利変動リスクは、BTO方式のため大学側にも負担すべき余地があると思われませんが、いかがでしょうか。
8	資料1 リスク分担表		No. 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。