

「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号改正平成13年法律第151号、以下「PFI法」という。）第5条第3号の規定により、東京大学（駒場I）駒場コミュニケーション・プラザ施設整備等事業（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16年5月28日

国立大学法人東京大学 学長 佐々木 毅

国立大学法人東京大学（以下「本学」という。）は、本事業について、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用により、財政資金の効率的・効果的活用を図るため、PFI法に基づく事業（以下「PFI事業」という。）として実施することを予定している。

この実施に関する方針は、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選定事業者（以下「選定事業者」という。）の選定を行うにあたって、「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、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13年1月22日）等に則り、本事業の実施に関する方針（以下「実施方針」という。）として定め、ここに公表するものである。

東京大学(駒場Ⅰ)駒場コミュニケーション・プラザ  
施設整備等事業

実 施 方 針

平成16年5月28日

国立大学法人東京大学

## < 目 次 >

<b>1. 特定事業の選定に関する事項</b> .....	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.....	4
<b>2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項</b> .....	6
(1) 民間事業者選定の方法.....	6
(2) 選定の手順及びスケジュール（予定） .....	6
(3) 応募手続等.....	7
(4) 応募者の備えるべき参加資格要件.....	10
(5) 審査及び選定に関する事項.....	12
(6) 審査結果及び評価の公表方法.....	13
(7) 民間事業者を選定しない場合.....	13
(8) 提出書類の取扱い.....	13
<b>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</b> .....	14
(1) 予測される責任及びリスクの分類と分担.....	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.....	14
(4) 本学による事業の実施状況の監視.....	14
<b>4. 立地並びに規模及び配置に関する事項</b> .....	16
(1) 施設の立地条件.....	16
(2) 施設の規模等 .....	16
(3) 土地の取得等に関する事項.....	16
<b>5. 事業計画又は事業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</b> .....	17
<b>6. 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項</b> .....	17
(1) 選定事業者に契約不履行の懸念が生じた場合.....	17
(2) その他の事由により事業の継続が困難となった場合.....	17
(3) 金融機関（融資団）と本学との協議.....	17
<b>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等に関する事項</b> .....	17
(1) 法制上及び税制上の措置に関する事項.....	17
(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項.....	17
(3) その他の支援に関する事項.....	18
<b>8. その他特定事業の実施に関し必要な事項</b> .....	18
(1) 情報公開及び情報提供.....	18
(2) 入札に伴う費用負担.....	18
<b>9. 様式及び別添資料</b> .....	18
(様式1) 実施方針に関する質問書.....	19
(様式2) 実施方針に関する意見書.....	20
(別添資料1) リスク分担表（案）.....	21
(別添資料2) 東京大学（駒場I）配置図.....	24
(別添資料3) 事業計画地及び施設配置の概要.....	25
(別添資料4) 施設計画の概要（案）.....	26

## 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

東京大学（駒場Ⅰ）駒場コミュニケーション・プラザ施設整備等事業（以下「本事業」という。）

#### 2) 事業に供される公共施設等の種類

福利厚生施設及び教育研究施設

#### 3) 公共施設等の管理者等の名称

国立大学法人東京大学 学長 佐々木 毅

#### 4) 事業目的

これからの大学にとっては確実に少子化社会が訪れ、組織が国立大学法人となる時代の転換期において、駒場における多くの施設は、大学施設に求められる機能の変化に対応できなくなっている。

そこで、法人化を踏まえた学生サービスの視点から、「駒場地区キャンパス再開発・利用計画要綱」における「開かれた大学」の理念を具現化するために、以下の施設整備を図ることを事業の目的とする。

駒場Ⅰキャンパスの学生及び教職員約1万人の生活基盤を支援し、快適なキャンパスライフを演出する福利厚生施設として、南館及び和館の整備を行う。また、教育研究施設として、北館（一部を福利厚生施設に使用）の整備を行う。

これらにより、各種の学内交流と地域との共生や、研究領域や立場の違いを越えた様々な集団の活動、人間の交流を通じて、教育研究への間接的な効果や、創造的人材の育成と教育研究成果の社会還元を期待するものである。

以上の事業目的等を達成するため本事業においては、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図ることを目指した「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号改正平成13年法律第151号、以下「PFI法」という。）に基づき、民間の自主性と創意工夫を尊重かつ必要に応じて支援することにより、効率的かつ効果的に本施設の設計・建設及び維持管理・運営業務を行い、教育研究活動の一層の向上に資するものである。

#### 5) 事業の範囲

本事業は、PFI法に基づき、当該特定事業を実施する民間選定事業者（以下「選定事業者」という。）が新たに本施設を設計・建設し、維持管理・運営業務を遂行することを、事業の範囲とする。なお、選定事業者の業務範囲を越える本施設の運営及び教育研究業務については、国立大学法人東京大学（以下「本学」という。）が行う。

対象となる事業の範囲は、以下のとおりとする。

※ 具体的な事業の範囲等は、要求水準書において提示する。

ア 施設整備業務（中庭等の外構整備を含む）

- ① 事前調査業務（地質調査、土壌汚染調査、埋蔵文化財発掘調査を含む）及びその関連業務
  - ② 施設整備に係る設計（基本設計・実施設計）及びその関連業務
  - ③ 施設整備に係る敷地造成等（一部撤去工事を含む）、建設工事及びその関連業務
  - ④ 工事監理業務
  - ⑤ 周辺家屋影響調査・対策
  - ⑥ 電波障害調査・対策
  - ⑦ 建設工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務
- ※ 設計と条件等は、要求水準書において提示する。

イ 維持管理業務

- ① 建物保守管理業務（点検・保守・修繕・更新その他の一切の保守管理業務を含む）
  - ② 建築設備保守管理業務（設備運転・監視・点検・保守・修繕・更新その他の一切の保守管理業務を含む）
  - ③ 外構施設保守管理業務（点検・保守・修繕・更新その他の一切の保守管理業務を含む）
  - ④ 清掃業務（建築物内部及び外部・事業敷地内の清掃業務）
  - ⑤ 保安警備業務
  - ⑥ 植栽維持管理業務
- ※ 本施設の大規模修繕（本事業における大規模修繕とは、本学が自らの事由により別途発注する、施設の利用を制限して行う大規模な修繕をいう。）については、事業期間中の実施は予定していない。ただし、入札説明書等（主に要求水準書）に示す機能を維持するために行う修繕・更新は、その規模にかかわらず全て本事業の範囲とし、選定事業者が実施するものとする。

ウ 運營業務

- ① 北館（教育研究施設部分）の学校事務業務及び教育研究の補助業務
- ② 北館（福利厚生施設部分）の購買業務（物品の販売・サービスの提供等）及び書籍業務（書籍・教科書等の販売等）
- ③ 南館（食堂A・食堂B・食堂C・特別食堂部分）の食堂運營業務
  - a 施設位置・規模：食堂A 南館の1階に約340席程度  
食堂B 南館の1階に約250席程度  
食堂C 南館の2階に約480席程度  
特別食堂 南館の3階に約150席程度
  - b 施設形態：原則として、食堂A・食堂B・食堂Cはセルフサービスの食堂として、特別食堂はテーブルサービスのレストランとして、それぞれ運営すること。
  - c サービス内容：メニューや料金等については、選定事業者の提案によるものとする。

のとする。また、アルコールの提供や、学内における会議やパーティへの出張サービスも、協議により認める予定である。

d 営業日：月曜日から土曜日とする。休日及び休講期の営業は、選定事業者の提案によるものとする。

※ なお、学校事務業務、教育研究の補助業務、購買業務、書籍業務、食堂運営業務に関する積極的な意見を、「実施方針に関する意見書」において提出してください。

## 6) 選定事業者の収入

本学の選定事業者に対する支払いは、選定事業者が実施する本施設の設計・建設等の初期投資に係る対価と維持管理業務及び運営業務（学校事務業務、教育研究の補助業務）のサービスに係る対価から成る。

当該設計・建設等の初期投資に係る対価について、本学は、供用開始から事業期間中に、選定事業者に対し、PFI法第10条第1項にいう公共施設の管理者等及び選定事業者が締結した協定（以下「事業契約」という）に定める額を割賦方式により支払う。（Ⅰ期工事とⅡ期工事の供用開始日は異なる。）

また、維持管理業務及び運営業務（学校事務業務、教育研究の補助業務）のサービスに係る対価について、本学は、供用開始から事業期間中に、選定事業者に対し、事業契約に定める額を支払う。（Ⅰ期工事とⅡ期工事の供用開始日は異なる。）

ただし、選定事業者が自らの責任で行うところの運営業務（購買業務、書籍業務、食堂運営業務）に係る費用並びに利用者から受け取る料金等は、選定事業者の区分とし、入札価格の対象外とする予定である。

なお、支払い方法については、入札説明書等及び事業契約書（案）にて提示する。

## 7) 事業方式

本事業のうち北館は、PFI法に基づき実施するものとし、選定事業者は本施設を設計・建設した後も施設を自ら所有し、事業期間中に係る維持管理・運営業務を実施、事業期間終了時に本学に施設の所有権を無償で引き渡すBOT（Build Operate Transfer）方式を想定している。

本事業のうち南館及び和館は、PFI法に基づき実施するものとし、選定事業者は本施設を設計・建設した後、本学に施設の所有権を引き渡し、事業期間中に係る維持管理・運営業務を実施するBTO（Build Transfer Operate）方式を想定している。

土地は、本事業実施に必要な範囲を選定事業者は無償で貸与する。

## 8) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結の日から平成31年3月までの約15年間とする。

## 9) 事業スケジュール（予定）

ア 北館及び和館……（Ⅰ期工事）

- |           |          |   |          |
|-----------|----------|---|----------|
| ① 設計・建設期間 | 平成17年 2月 | ～ | 平成18年 3月 |
| ② 供用開始    | 平成18年 4月 |   |          |

③ 維持管理・運營業務期間 平成18年 4月 ～ 平成31年 3月

イ 南館及び中庭等の外構……（Ⅱ期工事）

① 設計・建設期間 平成17年 2月 ～ 平成18年 9月

② 供用開始 平成18年10月

③ 維持管理・運營業務期間 平成18年10月 ～ 平成31年 3月

## 10) 事業に必要と想定される根拠法令等

ア 都市計画法

イ 建築基準法

ウ 消防法

エ 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（ハートビル法）

オ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律

カ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律

キ エネルギーの使用の合理化に関する法律（省エネルギー法）

ク 廃棄物の処理及び清掃に関する法律

ケ その他関係法令等

※ 上記に関する全ての関連施行令・規則等についても含むものとし、また本事業を行うに当たり必要とされるその他の公共条例及び関係法令等についても遵守のこと。

## 11) 事業期間終了時の措置

選定事業者は、事業期間の終了時に、北館部分を入札説明書等に示す良好な状態で本学に引き渡すこと。また、全ての施設の維持管理・運營業務を入札説明書等に示す良好な状態で本学に引き継ぐこと。

## (2) 特定事業の選定方法等に関する事項

### 1) 選定方法

本事業について、かかる業務の質が担保され、かつ施設利用者等に対するサービスの向上が図られることを前提とした上で、本学が自ら実施した場合に比べて、PFI（Private Finance Initiative）の手法により実施することが財政資金の効率的・効果的な活用が図られることが見込まれる場合に限り、本事業をPFI法第6条に基づき特定事業として選定する。

### 2) 選定基準・手順

以下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 コスト算出による定量的評価

イ 選定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 以上ア～ウを見込んだVfM（Value for Money）の検討による総合的評価

### 3) 選定結果の公表方法

前項の規定に基づき本事業を特定事業として選定した場合は、V f M評価を明らかにした上で、本学及び文部科学省大臣官房文教施設企画部施設企画課契約情報室のホームページにおいて公表する。

なお、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) 民間事業者選定の方法

民間事業者の募集及び選定の方法は、競争性の担保及び透明性の確保に配慮した上で、総合評価方式一般競争入札（予定）を採用することとする。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（WTO政府調達協定）の対象であり、「東京大学会計規程」（平成16年4月1日）、「国の物品等又は特定職務の調達手続の特例を定める政令」（昭和55年政令第300号）等に基づいて実施する。

### (2) 選定の手順及びスケジュール（予定）

選定に当たっての手順及びスケジュールは、以下のとおりである。

日 程		内 容
平成16年	5月28日	実施方針の公表
	6月4日	実施方針の説明会
	6月7日	実施方針に関する質問受付
	～8日	
	6月7日	実施方針に関する意見招請受付
	～8日	
	6月30日	実施方針に関する質問回答公表
	7月上旬頃	特定事業の選定
	7月下旬頃	入札説明書等の公表
	7月下旬頃	入札説明書等の説明会
	8月上旬頃	入札説明書等に関する質問受付（1）
	8月下旬頃	入札説明書等に関する質問回答公表（1）
	9月上旬頃	競争参加資格確認申請の受付
	9月上旬頃	競争参加資格確認通知の発送
	9月中旬頃	入札説明書等に関する質問受付（2）
	10月上旬頃	入札説明書等に関する質問回答公表（2）
	11月上旬頃	提案書の受付
	12月上旬頃	ヒアリング（本学が必要と判断した場合）
	12月中旬頃	落札者の選定
12月中旬頃	選定事業者の決定・公表	
平成17年	2月下旬頃	選定事業者との事業契約締結

### (3) 応募手続等

#### 1) 実施方針の公表及び説明会

本学は、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、支援措置に関する事項等について本学の考え方を提示する。

説明会についての詳細は、以下に記載する。

##### ア 日時及び場所

- ・ 開催日時 : 平成16年 6月4日(金) 14時～15時30分
- ・ 開催場所 : 国立大学法人東京大学医学部総合中央館3階大集会室  
住所 東京都文京区本郷7丁目3番1号

##### イ 当日連絡先

- ・ 国立大学法人東京大学施設部施設企画課企画調整係 電話(03)5841-2205

※ 事前の申込は必要としません。

※ 駐車場はありませんので、公共交通機関をご利用下さい。

※ 説明会当日は、実施方針を配布しませんので、本学のホームページからダウンロードして持参願います。

#### 2) 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

本学は、実施方針に記載の内容に関して、質問の受付並びに回答の公表を以下の要領にて行う。

##### ア 受付期間

- ・ 平成16年 6月7日(月)～ 6月8日(火)

##### イ 提出方法

実施方針について質問がある場合は、その内容を簡潔にまとめ、質問書(様式1)に記入の上、電子メールでのファイル添付にて提出のこと。(ファイル形式は、Microsoft Word のこと)

- ・ 宛先 : 国立大学法人東京大学施設部施設企画課企画調整係
- ・ 電子メールアドレス : pfi-komipura@adm.u-tokyo.ac.jp

##### ウ 回答

- ・ 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16年6月30日(水)までに、本学及び文部科学省大臣官房文教施設企画部施設企画課契約情報室のホームページにおいて回答を公表する。
- ・ 本学ホームページアドレス  
: <http://www.u-tokyo.ac.jp>
- ・ 文部科学省大臣官房文教施設企画部施設企画課契約情報室ホームページアドレス  
: <http://sisetuweb1.mext.go.jp/mdbskn/frontsite/MF000.asp?BT=M>

#### 3) 実施方針に対する意見招請受付、意見等に対するヒアリング

本学は、実施方針に対する意見及び具体的な提案を以下の要領にて受け付ける。

##### ア 受付期間

・ 平成16年 6月7日(月)～ 6月8日(火)

#### イ 提出方法

実施方針について意見等がある場合は、その内容を簡潔にまとめ、意見書(様式2)に記入の上、電子メールでのファイル添付にて提出のこと。(ファイル形式は、Microsoft Word のこと)

- ・ 宛先 : 国立大学法人東京大学施設部施設企画課企画調整係
- ・ 電子メールアドレス : pfi-komipura@adm.u-tokyo.ac.jp

#### ウ 公表

意見者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、意見者の権利、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16年6月30日(水)までに、本学及び文部科学省大臣官房文教施設企画部施設企画課契約情報室のホームページにおいて公表する。

- ・ 本学ホームページアドレス  
: <http://www.u-tokyo.ac.jp>
- ・ 文部科学省大臣官房文教施設企画部施設企画課契約情報室ホームページアドレス  
: <http://sisetuweb1.mext.go.jp/mdbskn/frontsite/MF000.asp?BT=M>

#### エ ヒアリング

民間事業者等から提出のあった意見等のうち、本学が必要と判断した意見等については直接ヒアリングを行うことも予定している。

### 4) 実施方針の変更

実施方針公表後における民間事業者等からの意見等を踏まえ、特定事業の選定までに、実施方針の内容を見直し、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、その内容を本学及び文部科学省大臣官房文教施設企画部施設企画課契約情報室のホームページへの掲載その他適宜の方法により公表する。

### 5) 特定事業の選定

本学は、実施方針に対する民間事業者等からの質問・意見等を踏まえ、本事業がPFI事業として実施すべき事業か否かを評価し、PFI事業として実施することが適切であると判断した場合には、本事業を特定事業として選定し、その結果を本学及び文部科学省大臣官房文教施設企画部施設企画課契約情報室のホームページにおいて公表する。

- ・ 本学ホームページアドレス  
: <http://www.u-tokyo.ac.jp>
- ・ 文部科学省大臣官房文教施設企画部施設企画課契約情報室ホームページアドレス  
: <http://sisetuweb1.mext.go.jp/mdbskn/frontsite/MF000.asp?BT=M>

### 6) 入札公告及び入札説明書等の公表

本学は、本事業を特定事業として選定したとき、本事業の入札公告を官報等に掲載するとともに、実施方針に対する民間事業者等からの質問・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、落札者決定基準、事業契約書（案）等）を公表する。

**7) 入札説明書等に関する質問受付、入札説明書等に関する質問回答公表**

本学は、入札説明書等に記載の内容に関して、質問の受付並びに回答の公表を行うものとする。具体的な日程は、入札説明書等にて提示する。

**8) 競争参加資格確認申請の受付、競争参加資格確認通知の発送**

本学は、本事業に応募を予定する者に対して、競争参加資格確認に必要な書類の提出を求めるものとする。競争参加資格確認の結果は、当該書類の申請者に通知する。なお、競争参加資格申請の提出方法・時期、資格確認に必要な書類の詳細等については、入札説明書等により提示する。

**9) 提案書の受付**

本学は、競争参加資格確認の通過者に対し、入札説明書等に基づき、本事業に関する提案内容を記載した提案書の提出を求める。また、提案書の審査に当たって、本学が必要であると判断した場合は、応募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、提案に必要な書類の詳細等については、入札説明書等により提示する。

**10) 落札者の選定**

本学は、提案書の審査により落札者を選定し、応募者に通知する。

**11) 基本協定の締結**

本学は、選定事業者との事業契約締結に先立って、事業に係る基本協定を選定事業者と締結する。

**12) 選定事業者の公示、選定事業者との事業契約締結**

本学は、正式に落札者を選定事業者として決定し、官報等により公示し、選定事業者と事業契約を締結する。

#### (4) 応募者の備えるべき参加資格要件

##### 1) 応募者の参加要件等

応募者は、単独企業（以下「応募企業」という。）又は複数の企業で構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とし、応募企業又は応募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、応募企業又は応募グループの構成員以外の者で、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、競争参加資格確認申請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。

また、応募グループで申し込む場合には、競争参加資格申請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 東京大学契約事務取扱規程（平成16年4月1日）第2条及び第3条の定め該当しない者であり、かつ同規程第4条に定める資格を有する者であること。

イ 会社更生法（昭和27年法律第172号）に基づき更生手続き開始の申立をしていない者で、かつ民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続き開始の申立をしていない者であること。申立をした者にあつては、手続開始の決定を受けた後に文部科学省において、一般競争参加資格者の資格を有する者であること。

ウ 競争参加資格確認申請に必要な書類の提出期限から落札者の選定が終了するまでの期間に、文部科学省又は本学から「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6年5月17日付け文施指第83号文教施設部長通知）に基づく指名停止措置、又は「契約事務の適正な執行について」（平成13年1月6日付け12文科会第108号会計課長通知）別添四記第7物品購入等契約に係る取引停止等の取扱要領に基づく取引停止措置を受けている期間中でないこと。

エ 本学が本事業について、アドバイザー業務を委託した(株)佐藤総合計画並びに(株)佐藤総合計画が本アドバイザー業務において提携関係にある三井安田法律事務所及びみずほ総合研究所(株)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。

なお、「資本面において関連がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資をしている者をいい、「人事面において関連がある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者をいう。

オ 最近1年間の国税（法人税等）を滞納していない者。

カ 応募企業、あるいは応募グループの構成員及び協力会社のいずれかが、他の応募企業、応募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。

キ 「東京大学PFI事業推進委員会」（以下「審査会」という。）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。

##### 2) 応募者の構成員等の資格等要件

応募企業、応募グループの構成員及び協力会社のうち、設計・建設及び維持管理の各業務に当たる者（落札者が特別目的会社を設立した場合にあつては、特別目的会社からこれらの業務を受託する者を含む）は、それぞれア、イ及びウの要件を満

たすこと。

なお、ア、イ及びウのうち、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、工事監理業務と建設業務については、兼務することはできない。また、資本面若しくは人事面において関連がある場合も同様とする。工事監理に当たる者の要件は、エに示したとおりとする。

ア 設計に当たる者は、以下の要件を満たすこと。

- ① 文部科学省において平成15・16年度設計・コンサルティング業務に係る有資格者として認定されている者であること。
- ② 経営状況が健全であること。
- ③ 不正又は不誠実な行為がないこと。
- ④ 建築士法（昭和25年度法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録をしていること。
- ⑤ 平成6年度以降に、本事業と同種業務の建物の設計実績があること。なお、同種業務の具体的要件は入札説明書等において示す。

イ 建設に当たる者は、以下の要件を満たすこと。

- ① 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、一般競争参加者の資格第1章第4条で定めるところにより算定した点数（一般競争（指名競争）参加資格認定通知書の記2の点数）が以下の点数以上であること。

建築一式工事	1250点
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応募企業又は応募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。

- ② 提案内容に対応する建設業法（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3年以上である者であること。
- ③ 平成6年度以降に、本事業と同種業務の建物の建設実績があること。なお、同種業務の具体的要件は入札説明書等において示す。

ウ 維持管理に当たる者は、以下の要件を満たすこと。

- ① 文部科学省競争参加資格（全省庁統一規格）において平成16年度に関東・甲信越地域の「役務等の提供等」のA、B又はCの等級に格付けされている者であること。
- ② 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。
- ③ 平成6年度以降に、本事業における施設と同種規模以上の維持管理業務実績があること。なお、同種業務の具体的要件は入札説明書等において示す。

エ 工事監理に当たる者は、以下の要件を満たすこと。

- ① 文部科学省において平成15・16年度設計・コンサルティング業務に係る有資格者として認定されている者であること。

- ② 経営状況が健全であること。
- ③ 不正又は不誠実な行為がないこと。
- ④ 建築士法（昭和25年度法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録をしていること。
- ⑤ 平成6年度以降に、本事業と同種業務の建物の工事監理実績があること。なお、同種業務の具体的要件は入札説明書等において示す。

なお、競争参加資格確認申請により参加の意思を表明した参加企業、あるいは応募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、本学と協議を行うこととする。

競争参加資格確認通知を受けた応募企業、あるいは応募グループの構成員及び協力会社のいずれかが、開札日において上記1)及び本資格等要件を欠く場合には、競争参加資格がない者に該当するので、当該企業あるいは当該グループは、入札の参加は認められない。また、落札者については、事業契約締結前までに上記1)及び本資格等要件を欠くような事態が生じた場合には、失格とする。

入札参加資格要件の詳細については、入札説明書等において示す。

### 3) 競争参加資格確認基準日

競争参加資格確認基準日は、競争参加資格確認申請の提出期限日とする。

### 4) 特別目的会社の設立等

応募者は、本事業に係る入札の結果、落札者として決定した場合は、本事業を実施する商法（明治32年法律第48号）に定める株式会社として特別目的会社を設立する。なお、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。その出資比率の合計は、全体の50%を超えるものとする。

全ての出資者は、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、本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。

## (5) 審査及び選定に関する事項

### 1) 審査に関する基本的な考え方

ア 審査は、学識経験者等で構成する審査会にて行うものとし、審査会のメンバー及び審査会で定める落札者決定基準は入札説明書等と併せて公表する。

イ 審査会において、建築計画、建築意匠、環境計画、事業計画、維持管理・運営計画、資金計画等の各面から総合的に提案書の審査を行い、落札者を選定する。

ウ 審査会において、落札者を選定するまでの間に、応募者又はその構成員が東京大学契約事務取扱規程（平成16年4月1日）第2条及び第3条の定めに基づく応募者の制限又は文部科学省の指名停止措置を受けた場合には選定しない。

### 2) 審査手順に関する事項

審査は、以下の手順により行うこととする。

#### ア 資格審査

- ① 応募者の備えるべき参加資格要件の具備の有無
- ② 本事業と同種業務の設計、建設及び維持管理業務に関する実績等

#### イ 提案審査

- ① 入札価格
- ② 入札説明書等と併せて公表する落札者決定基準に基づく、建築計画、建築意匠、環境計画、事業計画、維持管理・運営計画、資金計画等の総合的な提案内容

### 3) 民間事業者の選定

選定事業者と本学は事業契約書（案）に基づき契約手続きを行う。

## (6) 審査結果及び評価の公表方法

審査の結果は、本学及び文部科学省大臣官房文教施設企画部施設企画課契約情報室のホームページにおいて公表する。

## (7) 民間事業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、応募者がいない、あるいは、いずれの応募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には、民間事業者を選定せず、特定事業の選定を取り消す。

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。

## (8) 提出書類の取扱い

### 1) 著作権

応募図書の著作権は、応募者に帰属する。

ただし、本事業において公表及びその他本学が必要と認めるときには、本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応募者の提案については、PFI法第8条に基づく客観的評価の公表（審査講評の公表）以外には応募者に無断で使用しない。

なお、提出を受けた書類は返却しない。

### 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、商標権等の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応募者が負う。

### 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) 予測される責任及びリスクの分類と分担

##### 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、本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、本学が責任を負うものとする。

##### 2) 予測されるリスクと責任分担

本学と選定事業者の責任分担は、原則として（添付資料1）リスク分担表（案）によることとし、意見招請の結果を踏まえ、必要な事項については入札説明書等の公表時において明らかにする。

#### (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。

##### 1) 契約保証金の納付

##### 2) 国債証券等の提供など契約保証金の納付に代わる措置

##### 3) 建設期間中（設計（事業契約締結後速やかに）から工事完成までの期間）における履行保証保険付保等による保証措置

#### (4) 本学による事業の実施状況の監視

##### 1) モニタリングの実施

本学は、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べく、事業の実施状況についてモニタリングを実施する。

##### 2) モニタリングの時期

###### ア 基本設計・実施設計時

本学は、選定事業者によって行われた設計が本学の要求した性能に適合するものであるか否かについて確認を行う。

###### イ 建設（工事施工）時

選定事業者は、建築基準法に規定されている工事監理者を設置し、工事監理を

行い、定期的に本学から工事施工、工事監理の状況の確認を受ける。また、選定事業者は、本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 建設（工事施工）完成時

選定事業者は、施工記録を用意して、現場で本学の確認を受ける。この際、本学は、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、事業契約書において定められた水準を満たしていない場合には、本学は補修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・運営段階）

本学は、維持管理・運営段階について、定期的に業務の実施状況を確認する。

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、本学に報告しなければならない。

**3) 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公表する。

**4) モニタリングの費用の負担**

大学が行うモニタリングにかかる費用は、本学の負担とする。

**5) 選定事業者に対する支払額の減額等**

本学は、モニタリングの結果、事業契約書で定められた要求水準が達成されていないことが判明した場合、本学は選定事業者に対して支払額の減額措置又は修復勧告を行う。減額の考え方については、入札説明書等にて提示する。

## 4. 立地並びに規模及び配置に関する事項

### (1) 施設の立地条件

- |           |                           |
|-----------|---------------------------|
| 1) 事業計画地  | 東京都目黒区駒場3-8-1 (駒場Iキャンパス内) |
| 2) 敷地面積   | 駒場Iキャンパス全体 約255,000㎡      |
| 3) 地域・区域等 | 第一種中高層住居専用地域              |
| 4) 形態規制   | 建ぺい率 60%                  |
|           | 容積率 200%                  |

※ その他の立地条件は、要求水準書において提示する。

### (2) 施設の規模等

本事業により設置される施設の規模は、計画延床面積10,000㎡(上限+2%以内、下限-1%以内)とし、詳細は要求水準書において提示する。なお、事業計画地は、現在、更地の状態であり、施設を新たに整備(新築)するものとする。

#### 1) 北館

- |   |                      |
|---|----------------------|
| ① 教育研究施設  | 約2,750㎡              |
| ・ 多目的教室等(1階)、舞台芸術実習室等(2階)、音楽実習室等(2階)、身体運動実習室等(3階) 等 |                      |
| ② 福利厚生施設  | 約1,450㎡              |
| ・ 書籍部等(1階)、購買部等(2階) 等                               |                      |
| ③ 設備室等・その他  | 約500㎡(教育研究施設・福利厚生施設) |

#### 2) 南館

- |  |                 |
|--|-----------------|
| ① 福利厚生施設                                 | 約3,950㎡         |
| ・ 食堂A等(1階)、食堂B等(1階)、食堂C等(2階)、特別食堂等(3階) 等 |                 |
| ② 設備室等・その他                               | 約1,000㎡(福利厚生施設) |

#### 3) 和館

- |          |       |
|----------|-------|
| ① 福利厚生施設 | 約350㎡ |
| ・ 和室 等   |       |

※ 現段階での計画概要は「(別添資料4)施設の計画概要(案)」を参照

### (3) 土地の取得等に関する事項

土地は、東京大学固定資産管理規程(平成16年4月1日)第18条の定めに基づき、建設及び維持管理・運營業務並びにBOT部分の建築物(北館)の所有に必要な範囲を選定事業者は無償で貸与する。借地形態は、事業期間にわたる使用貸借権を認めることとしており、地上権の設定は予定していない。

## 5. 事業計画又は事業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

事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合、本学と選定事業者は誠意を持って協議するものとし、協議が整わない場合は、事業契約書に規定する具体的措置に従う。

また、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. 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

事業の継続が困難となった場合には、以下の措置をとることとする。

### (1) 選定事業者に契約不履行の懸念が生じた場合

本学は、事業契約書の定めに従い選定事業者に修復勧告を行い、修復策の提出・実施を求めることができる。なお、その他の対応方法については、事業契約書にて規定する。

### (2) その他の事由により事業の継続が困難となった場合

事業契約書中に定める事由ごとに、責任の所在による修復等の対応方法に従う。

### (3) 金融機関（融資団）と本学との協議

事業の継続性をできるだけ確保する目的で、本学は、選定事業者に対して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）と直接契約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等に関する事項

### (1) 法制上及び税制上の措置に関する事項

本事業に関する法制上及び税制上の措置等として、BOT部分の北館の教育研究施設（校舎）については、不動産取得税、固定資産税及び都市計画税の特例措置を受けられることを予定している。（詳しくは、「地方税法」（昭和25年7月31日法律第226号）附則第11条第33項、附則第15条第55項、並びに「地方税法施行令」（昭和25年7月31日政令第245号）「地方税法施行規則」（昭和29年5月13日総理府令第23号）の該当部分を参照のこと。）

### (2) 財政上及び金融上の支援に関する事項

- 1) 本学は、本事業における施設整備等にかかる費用の全額に対して、国からの補助を受けて実施するものである。また、維持管理等にかかる費用については、国からの運営費交付金の支給を受けることを予定している。
- 2) 本選定事業は、日本政策投資銀行の「民間資金活用型社会資本整備」に対する融資（無利子融資、低利子融資）の対象事業であり、入札参加者は自らの責任において当該融資を利用することを前提として提案することができる。当該融資制度の詳細

細、条件等については、入札参加者が直接同行に問い合わせを行うこととされたい。ただし、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、国（都道府県、市町村）は、政策投資銀行の同融資制度の主旨がPFI事業の安定性向上等にあることに鑑み、同行からの調達が可能となった際においてもサービス購入料の見直しは行わない。なお、無利子融資制度は、平成18年3月31日までの時限措置であることに留意されたい。

### (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。

- 1) 事業実施に必要な許認可等に関し、本学は必要に応じて協力を行う。
- 2) 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、本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

「行政機関の保有する情報の公開に関する法律」に基づき情報公開を行う。

情報提供は、適宜、本学及び文部科学省大臣官房文教施設企画部施設企画課契約情報室のホームページを通じて行う。

### (2) 入札に伴う費用負担

応募者の入札にかかる費用については、全て応募者の負担とする。

## 9. 様式及び別添資料

- (様式 1) 実施方針に関する質問書
- (様式 2) 実施方針に関する意見書
- (別添資料1) リスク分担表（案）
- (別添資料2) 東京大学（駒場I）全体配置図
- (別添資料3) 事業計画地及び施設配置の概要
- (別添資料4) 施設の計画概要（案）

実施方針に関する問い合わせ先
国立大学法人東京大学施設部施設企画課企画調整係 住所：東京都文京区本郷7丁目3番1号 電話：(03)5841-2205 メール：pfi-komipura@adm.u-tokyo.ac.jp

(様式1)

平成 月 月 日

## 実施方針に関する質問書

「東京大学(駒場I)駒場コミュニケーション・プラザ施設整備等事業 実施方針」及び配付資料について、質問事項がありますので、提出します。

質問者	会社名 所在地 所属/担当者名 電話 FAX E-mail								
	質問項目	資料名等	項目	頁	1.	(1)	1)	ア	①
		<b>実施方針</b>	<b>資格要件</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>ア</b>	<b>5</b>
公表	質問を公表したくない場合は、右欄に○を記入してください。 ただしこの場合は、回答を行いませんので注意してください。								
記載例	「同種業務の建物の設計実績」について、..... .....。								
内容									

注) 質問内容は、**具体的かつ簡潔**に記入してください。

質問項目は、**本様式1枚につき1件**としてください。

(様式2)

平成 月 月 日

## 実施方針に関する意見書

「東京大学(駒場I)駒場コミュニケーション・プラザ施設整備等事業 実施方針」及び配付資料について、意見及び具体的な提案がありますので、提出します。

意見者	会社名 所在地 所属/担当者名 電話 FAX E-mail								
	意見項目	資料名等	項目	頁	1.	(1)	1)	ア	①
		<b>実施方針</b>	<b>資格要件</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>ア</b>	<b>5</b>
公表	意見を公表したくない場合は、右欄に○を記入してください。								
記載例	「同種業務の建物の設計実績」について、..... .....。								
内容									

注) 意見内容は、**具体的かつ簡潔**に記入してください。

意見項目は、**本様式1枚につき1件**としてください。

## (添付資料1)

## リスク分担表(案)

( 共 通 )

段階	リスクの種類	No.	リスクの内容	負担者			
				大学	事業者		
共通	入札説明書等リスク	1	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	2	選定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	3	選定事業者と契約が結べない、又は契約手続きに時間を要する場合	○	○		
	制度関連リスク	政治・行政リスク	4	中期計画に関する認可が得られない場合	○		
			5	本事業に直接的影響を及ぼす大学に関わる政策の変更	○		
		法制度リスク	6	事業に直接的影響を及ぼす法令等の新設・変更	○		
			7	上記以外の法令等の新設・変更		○	
		許認可リスク	8	大学が取得すべき許認可の遅延に関するもの	○		
			9	選定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	10	消費税の範囲変更及び税率変更に関するもの	○		
			11	その他事業に影響を及ぼす税制の新設・変更に関するもの		○	
		社会リスク	第三者賠償リスク	12	調査・工事による騒音・振動・地盤沈下等による場合		○
				13	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損害の場合		○
			住民対応リスク	14	事業内容等、事業そのものに関する住民反対運動、訴訟	○	
	15			調査・工事に関わる住民反対運動、訴訟		○	
	環境問題リスク	16	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	17	土壌地下水汚染等、土地の瑕疵に関するもの	○			
	債務不履行リスク	大学側起因の場合	18	大学の指示、債務不履行、国の不承認によるもの	○		
		選定事業者側起因の場合	19	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		○	
			20	事業者の事業放棄、破綻によるもの		○	
	不可抗力リスク	21	天災、暴動等自然的又は人為的な事象のうち、通常の見可能な範囲を超えるもの	○	△		
	物価リスク		22	開業前のインフレ・デフレ	△	○	
			23	開業後のインフレ・デフレ	○		
	金利リスク	24	金利変動		○		

## (計画段階・建設段階)

段階	リスクの種類	No.	リスクの内容	負担者	
				大学	事業者
計画設計段階	発注者責任リスク	25	選定事業者の指示・判断の不備、変更による工事請負契約の変更		○
		26	大学の指示の不備、変更による工事請負内容の変更	○	
	測量・調査リスク	27	大学が実施した測量・調査に関するもの	○	
		28	選定事業者が実施した測量・調査に関するもの		○
		29	地質障害（撤去作業に伴う計画地の土壌汚染を含む。）、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	30	大学の提示条件・指示の不備、変更に関するもの	○	
		31	選定事業者の指示・判断の不備によるもの		○
入札リスク	32	落札時の応募コストの負担		○	
建設段階	用地取得リスク	33	建設に要する資材置き場の確保に関するもの		○
		34	建設予定地の確保に関するもの	○	
	設計変更リスク	35	大学の提示条件・指示の不備、変更に関するもの	○	
		36	選定事業者の指示・判断の不備によるもの		○
	工事遅延リスク	37	選定事業者に起因する工事遅延・未完工による開業の遅延		○
		38	大学側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	39	大学側の指示による工事費の増大	○	
		40	上記以外（ただし、不可抗力による場合は除く。）の工事費の増大		○
	工事監理リスク	41	施工監理に関するもの		○
	要求性能不適合リスク	42	要求仕様不適合（施工不良を含む。）		○
施設損傷リスク	43	使用前に工事目的物や材料他、関連工事に関して生じた損害		○	
引越し作業リスク	44	実験設備や什器備品の引越し作業に関するもの	○		

## (維持管理・運営段階)

段階	リスクの種類	No.	リスクの内容	負担者	
				大学	事業者
維持管理・運営段階	支払遅延・不能リスク	45	大学の支払遅延・不能に関するもの	○	
	瑕疵担保リスク	46	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	47	用途の変更等、大学側の責による事業内容の変更	○	
	維持管理コストリスク	48	大学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の増大	○	
		49	上記以外（ただし、不可抗力による場合は除く。）の要因による運営費用の増大（物価、金利変動によるものは除く。）		○
	施設損傷リスク	50	大学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	○	
		51	選定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		○
		52	選定事業者が適切な維持管理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	53	要求仕様不適合（施工不良を含む。）		○
	セキュリティーリスク	54	選定事業者の警備不備による情報漏洩、事故発生等		○
55		上記以外のもの	○		
運営業務リスク	56	選定事業者の運営業務に起因する事故、費用の増大等		○	
終了時	施設の性能リスク	57	事業終了時の維持管理業務の引継（入札説明書等に示す良好な状態のこと）		○
	終了手続きリスク	58	終了手続きに伴う諸費用の発生に関するもの、事業会社の清算手続きに伴う評価損益等		○

(凡例) リスク負担者：○主分担 ・ △副分担

同一項目欄に複数の○又は△及び△がついているものは、詳しい分担を事業契約書（案）において定めるものとする。