

「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7月30日法律第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、東京大学(本郷)総合研究棟(工学部新3号館)施設整備事業（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 4月 6日

国立大学法人東京大学総長 濱田 純一

国立大学法人東京大学（以下「大学」という。）は、本事業について、民間の資金、経営能力及び技術能力の活用により、財政資金の効率的かつ効果的な活用を図るため、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、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、その後の改定を含む。）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(本郷)総合研究棟(工学部新3号館)
施設整備事業

実 施 方 針

平成21年 4月 6日

国立大学法人東京大学

< 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	4
2	民間事業者の募集及び選定に関する事項	6
(1)	民間事業者の募集及び選定の方法	6
(2)	民間事業者の募集及び選定の手順及びスケジュール（予定）	6
(3)	民間事業者の募集及び選定の手続等	7
(4)	入札参加者が備えるべき要件等	9
(5)	提案書の審査及び落札者の選定に関する事項	16
(6)	審査結果及び評価の公表方法	16
(7)	民間事業者を選定しない場合	17
(8)	提案書の取扱い	17
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	18
(1)	予測される責任及びリスクの分類と官民間での分担	18
(2)	提供されるサービス水準	18
(3)	選定事業者の責任の履行に関する事項	18
(4)	大学による事業の実施状況の監視	18
4	立地並びに規模及び配置に関する事項	20
(1)	施設の立地条件	20
(2)	施設の概要等	20
(3)	土地の取得等に関する事項	20
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	21
6	事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	21
(1)	選定事業者に契約不履行の懸念が生じた場合	21
(2)	その他の事由により事業の継続が困難となった場合	21
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	21
(1)	法制上及び税制上の措置に関する事項	21
(2)	その他の支援に関する事項	21
8	その他特定事業の実施に関し必要な事項	21
(1)	情報公開及び情報提供	21
(2)	入札に伴う費用負担	21
	(添付資料1) 事業方式の概要（案）	
	(添付資料2) リスク分担表（案）	
	(添付資料3) レンタルラボ部分の運用方針の概要（案）	
	(添付資料4) 附帯事業部分の運用方針の概要（案）	
	(添付資料5) 事業計画地案内図・位置図	
	(様式 1) 実施方針に関する説明会参加申込書	
	(様式 2) 実施方針に関する質問書	
	(様式 3) 実施方針に関する意見書	

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

東京大学(本郷)総合研究棟(工学部新3号館)施設整備事業(以下「本事業」という。)

2) 事業に供される公共施設の種類

教育・研究施設(東京大学(本郷)総合研究棟(工学部新3号館)(以下「本施設」という。))

3) 公共施設等の管理者等の名称

国立大学法人東京大学総長 濱田 純一

4) 事業目的

現工学部3号館は昭和14年度完成の建物であり、築後70年が経過している。建物・設備の老朽化はもとより、一部のコンクリート強度の低下にみられる構造的要因、同一階に段差があることや避難経路の確保やバリアフリー対応等の機能的要因により、高度化する教育・研究環境への対応が困難な施設となっている。

このため現工学部3号館を改築し、世界最先端の研究を行うにふさわしい、新たな教育・研究施設を整備し、ここに工学系研究科の基幹的分野ならびに関連諸分野を集積させることにより、教育・研究活動のより一層の深化と発展を図ることを目的とする。

また、本事業は、低炭素化を実現するTSCP(Todai Sustainable Campus Project)の実施に向けた取り組みとして、真の意味でのサステナビリティ及びエコロジーを実現するための本郷キャンパスにおけるモデル事業拠点として位置付けるものである。

本事業では、PFIの導入により、財政負担の縮減並びに民間資金、経営能力及び技術的能力の活用を図るため、「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7月30日法律第117号、その後の改正を含む。以下「PFI法」という。)に基づき、効率的かつ効果的に本施設の設計・建設・維持管理・運営を行い、教育・研究活動の一層の向上に資することを目的とする。

5) 事業の範囲

本事業は、PFI法に基づき、特定事業を実施する民間事業者(以下「選定事業者」という。)が、本学関連部局の教育・研究方針に則り、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。選定事業者が遂行する事業の範囲を越える本施設の運営及び本施設内で行われる教育・研究に係る業務については、国立大学法人東京大学(以下「大学」という。)が行う。

本事業において、選定事業者が行う主な事業の範囲は、以下のとおりとする。なお、具体的な事業の範囲等は、要求水準書において提示する。

① 施設整備業務

ア 本施設の施設整備に係る事前調査業務(地質調査、埋蔵文化財調査を含む)及びその関連業務

- イ 本施設の施設整備に係る設計（基本設計の見直し・実施設計）業務及びその関連業務
- ウ 本施設の施設整備に係る建設工事（既存建物の解体撤去を含む）及びその関連業務
- エ 本施設の施設整備に係る工事監理業務
- オ 本施設の施設整備に係る周辺家屋影響調査業務及びその対策業務
- カ 本施設の施設整備に係る電波障害調査業務及びその対策業務
- キ 本施設の施設整備に係る各種申請等の業務
- ※ なお、具体的な設計条件等は、要求水準書において提示する。

② 維持管理・運営業務

- ア 本施設の建物保守管理業務（点検・保守・修繕・更新・その他の一切の保守管理業務を含む）
- イ 本施設の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）
- ウ 本施設の外構施設保守管理業務（点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む）
- エ 本施設の清掃業務（建築物内部及び外部・ガラスの清掃業務）
- オ レンタルラボ部分の運営業務（※「レンタルラボ部分」7）事業方式を参照）

※ 維持管理・運営業務にかかる光熱水費は大学が負担する。また、本施設の大規模修繕（本事業における大規模修繕とは、大学が自らの事由により別途発注する大規模な修繕をいう。）については、本事業の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すべて本事業において選定事業者が行う事業の範囲とする。

③ 附帯事業（独立採算事業とする。）（※「附帯事業部分」7）事業方式を参照）

- ア 附帯事業部分の維持管理業務
- イ 附帯事業部分の運営業務（福利厚生（物販・軽食等）のサービス提供）

6) 選定事業者の収入

大学の選定事業者に対する支払は、選定事業者が実施する施設整備の初期投資に係る対価と維持管理・運営業務のサービスに係る対価からなる。

施設整備の初期投資に係る対価について、大学は、BOT方式部分について、当該本施設の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。

BTO方式部分について、当該本施設の整備期間中及び引渡し後に、選定事業者に対し、事業契約に定める額を一時金として支払うとともに、当該本施設の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割賦金として支払う。

また、維持管理・運営業務のサービスに係る対価について、大学は、本施設の供用開始

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平準化して支払う。

なお、選定事業者が独立採算事業として行う附帯事業（福利厚生（物販・軽食等）のサービス提供）に係るすべての費用（支出）並びに利用者から受け取る料金等（収入）は、選定事業者単独の支出・収入区分とし、入札価格の対象外とする。

なお、具体的な支払方法等は、入札説明書及び事業契約書（案）において提示する。

7) 事業方式

本事業のうちBOT方式部分は、PFI法に基づき実施するものとし、選定事業者は当該本施設を設計・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業務を実施、事業期間終了時に大学に当該本施設の所有権を無償で引き渡すものとする。なお、事業期間中は、選定事業者は当該本施設を大学に一括賃貸借し、大学が当該本施設を使用するものとする。

ただし、選定事業者が大学に一括賃貸借した後、大学より戻し賃貸借を受ける部分の一部については、選定事業者が、当該部分の維持管理業務とともに、以下の業務を実施することを想定している。

- ① 学内の研究者又は学外の研究者等に研究・実験スペースとして提供する運営業務
当該部分を「**レンタルラボ部分**」という。なお当該運営業務の概要は、「添付資料3 レンタルラボ部分の運用方針の概要（案）」を参照のこと。
- ② 本施設の利用者等に福利厚生（物販・軽食等）のサービスを提供する運営業務
当該部分を「**附帯事業部分**」という。なお、当該運営業務の概要は、「添付資料4 附帯事業部分の運用方針の概要（案）」を参照のこと。

ただし、この事業方式に代えて、選定事業者は自らの費用と責任によって、本施設とは別棟又は一体（合築）として当該施設を設計・建設した後も施設を自ら所有し、事業期間中に当該施設を維持管理・運営して自らの収益に資する附帯事業（独立採算事業とする。）を提案することも可能とする。当該部分を「**附帯事業施設部分**」という。

本事業のうちBTO方式部分は、PFI法に基づき実施するものとし、選定事業者は当該本施設を設計・建設した後、大学に当該本施設の所有権を引渡し、事業期間中に係る維持管理業務を実施するものとする。

土地は、本事業実施に必要な範囲を選定事業者が無償で貸与する。ただし、選定事業者の提案による「**附帯事業施設部分**」については、大学の規定に基づき有償とする。

なお、BOT方式部分、BTO方式部分の事業方式の概要は、「添付資料1 事業方式の概要（案）」を参照のこと。

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36年3月までの約14年間（設計・建設約3年間、維持管理・運営約11年間）とする。

9) 事業スケジュール（予定）

日 程	内 容
平成22年 2月	選定事業者との事業契約締結
平成22年 4月～平成24年11月	施設整備業務（設計・建設等）の期間
平成24年12月	BTO方式部分：当該本施設の引渡し
平成24年12月	BOT方式部分：当該本施設の一括賃貸借本施設の供用開始
平成24年12月～平成36年 3月	維持管理・運営業務の期間
平成36年 3月	BOT方式部分：当該本施設の引渡し事業契約の完了

※ 上記事業スケジュールには附帯事業は含まれていない。

10) 事業に必要と想定される根拠法令等

PFI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3月13日総理府告示第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よることとする。

- ① 国立大学法人法
- ② 都市計画法
- ③ 建築基準法
- ④ 消防法
- ⑤ 労働安全衛生法

※ 上記に関するすべての関連施行令・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関連法令及び公共条例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、本施設の維持管理・運営業務を入札説明書等において提示する良好な状態で大学に引き継ぐこと。

(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うえで、大学が従来型の手法により自ら実施した場合に比べて、PFI事業により実施することが財政資金の効率的かつ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。

- ① コスト算出による定量的評価
- ② 選定事業者に移転されるリスクの検討
- ③ P F I 事業として実施することの定性的評価
- ④ 以上①～③を見込んだV F M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選定した場合には、V F M評価を明らかにしたうえで、大学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もの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) 民間事業者の募集及び選定の方法

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うえで、総合評価方式一般競争入札（予定）を採用するものとする。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、「国立大学法人東京大学規程」（平成16年4月1日）、「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11月18日政令第300号）等に基づいて実施する。

(2) 民間事業者の募集及び選定の手順及びスケジュール（予定）

民間事業者の募集及び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21年) 4月 6日(月)	実施方針の公表
4月16日(木)	実施方針に関する説明会（現地見学会を含む）
4月20日(月)～4月27日(月)	実施方針に関する質問・意見の受付
5月13日(水)	実施方針に関する質問回答・意見の公表
6月下旬頃	要求水準書（案）の公表
7月上旬頃	要求水準書（案）に関する質問・意見の受付
7月下旬頃	要求水準書（案）に関する質問回答・意見の公表
7月下旬頃	特定事業の選定・公表
8月上旬頃	入札公告、入札説明書等の公表
8月上旬頃	入札説明書等に関する説明会
8月中旬頃	入札説明書等に関する質問の受付（1回目）
9月上旬頃	入札説明書等に関する質問回答の公表（1回目）
9月上旬頃	参加表明書、競争参加資格確認申請書の受付
9月中旬頃	競争参加資格確認審査の結果の通知
9月下旬頃	入札説明書等に関する質問の受付（2回目）
10月中旬頃	入札説明書等に関する質問回答の公表（2回目）
12月上旬頃	入札書及び提案書の受付並びに入札書の開札
(平成22年) 1月上旬頃	落札者の選定・決定・公表
1月中旬頃	落札者との基本協定書の締結
2月中旬頃	選定事業者との事業契約書の締結

(3) 民間事業者の募集及び選定の手続等

1) 実施方針の公表及び説明会（現地見学会を含む）

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（現地見学会を含む）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大学の考え方を提示する。実施方針に関する説明会（現地見学会を含む）は、以下の要領で行う。

① 日時及び場所

- ア 開催日時 : 平成21年 4月16日（木）14時00分～15時00分
- イ 開催場所 : 東京大学本郷キャンパス内工学部2号館（1階213号講義室）
所在地 東京都文京区本郷七丁目3番1号

② 当日連絡先

- ア 国立大学法人東京大学本部施設企画グループ事業企画・地域連携チーム
電話（03）5841-2205

※ 説明会の参加申込は、「様式1 実施方針に関する説明会参加申込書」に記入のうえ、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（97～2003）とし、参加申込の詳細は「様式1」に記載している。

※ 来学時には、公共交通機関を利用のこと。

※ 説明会当日は、実施方針を配布しないので、大学のホームページからダウンロードして持参のこと。

2) 実施方針に関する質問の受付、実施方針に関する質問回答の公表

大学は、実施方針に記載の内容に関して、質問の受付並びに質問回答の公表を以下の要領で行う。

① 受付期間

- ア 平成21年 4月20日（月）～ 4月27日（月）

② 提出方法

実施方針に関して質問がある場合は、その内容を簡潔にまとめ、「様式2 実施方針に関する質問書」に記入のうえ、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（97～2003）とし、記入方法の詳細は「様式2」による。なお、電話及びFAXによる直接の質問は受け付けない。

- ア 宛先 : 国立大学法人東京大学本部施設企画グループ事業企画・地域連携チーム
- イ 電子メールアドレス : today-pfi@adm.u-tokyo.ac.jp

③ 質問回答方法

- ア 平成21年 5月13日（水）までに、大学のホームページにおいて質問回答を公表する。

3) 実施方針に関する意見の受付、実施方針に関する意見の公表等

大学は、実施方針に記載の内容に関して、意見の受付並びに意見の公表等を以下の要領

で行う。

① 受付期間

ア 平成21年 4月20日（月）～ 4月27日（月）

② 提出方法

実施方針に関して意見がある場合は、その内容を簡潔にまとめ、「様式3 実施方針に関する意見書」に記入のうえ、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（97～2003）とし、記入方法の詳細は「様式3」による。なお、電話及びFAXによる直接の意見は受け付けない。

ア 宛先： 国立大学法人東京大学本部施設企画グループ事業企画・地域連携チーム
イ 電子メールアドレス： todai-pfi@adm.u-tokyo.ac.jp

③ 公表方法

ア 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21年 5月13日（水）までに、大学のホームページにおいて意見を公表する。

④ ヒアリング

ア 民間事業者等から提出された意見のうち、大学が必要と判断した意見については直接ヒアリングを行うことを予定している。

4) 実施方針の変更

大学は、実施方針に関する民間事業者等からの質問及び意見等を踏まえ、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、当該実施方針の変更内容が重要事項にまで及ぶ場合には、速やかに、実施方針（変更）を大学のホームページにおいて公表する。

5) 要求水準書（案）の公表

大学は、実施方針の公表に引き続き、要求水準書（案）の公表を予定している。

6) 要求水準書（案）に関する質問・意見の受付、要求水準書（案）に関する質問回答・意見の公表

大学は、要求水準書（案）の内容に関して、質問・意見を受付、質問回答・意見の公表を行う。

7) 特定事業の選定

大学は、実施方針及び要求水準書（案）に関する民間事業者等からの質問及び意見等を踏まえ、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、その結果を大学のホームページにおいて公表する。

8) 入札公告及び入札説明書等の公表

大学は、本事業を特定事業として選定した場合には、本事業の入札公告を官報等に掲載するとともに、実施方針及び要求水準書（案）に関する民間事業者等からの質問及び意見

等を踏まえ、入札説明書等（入札説明書、様式集、要求水準書、落札者決定基準、基本協定書（案）、事業契約書（案）等）を公表する。

9) 入札説明書等に関する質問の受付、入札説明書等に関する質問回答の公表

大学は、入札説明書等の内容に関して、質問を受付、質問回答の公表を行う。なお、具体的な日程等は、入札説明書等において提示する。

10) 参加表明書及び競争参加資格確認申請書の受付、競争参加資格確認審査の結果の通知

大学は、本事業に応募を予定する民間事業者に対して、参加表明書及び競争参加資格確認申請書の提出を求めるものとする。競争参加資格確認審査の結果は、当該書類に関する申請者に通知する。なお、参加表明書及び競争参加資格確認申請書の提出方法・時期、必要書類の詳細等は、入札説明書等において提示する。

11) 提案書の受付

大学は、競争参加資格確認審査の通過者（以下「入札参加者」という。）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。なお、提案書の提出方法・時期、必要書類の詳細等は、入札説明書等において提示する。

12) 落札者の選定・決定及び公表

大学は、提案書の審査により落札者を選定・決定し、入札参加者に通知するとともに、大学のホームページにおいて公表する。

13) 落札者との基本協定の締結

大学は、選定事業者との事業契約書の締結に先立って、事業に係る基本協定書を落札者と締結する。

14) 選定事業者との事業契約の締結

大学は、落札者により組成された選定事業者と事業契約書を締結する。

(4) 入札参加者が備えるべき要件等

1) 入札参加者の構成等

- ① 入札参加者は、単独企業（以下「入札参加企業」という。）又は複数の企業によって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。なお、入札参加グループを構成する企業（以下「入札参加グループの構成員」という。）の中から応募手続を代表して行う企業（以下「代表企業」という。）を定めるものとする。
- ② 入札参加グループは応募に当たり、入札参加グループの構成員のそれぞれが本事業の遂行上果たす役割を参加表明書及び競争参加資格確認申請書の提出時において明らかにすること。
- ③ 入札参加者は、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、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、参加表明書及び競争参加資格確認申請書の提出時において協力会社として明らかにすること。

エ 入札参加者及び協力会社には、設計に当たる者、建設に当たる者、工事監理に当たる者、維持管理に当たる者、運営に当たる者、附帯事業に当たる者が必ず含まれていること。

2) 入札参加者及び協力会社の参加要件

入札参加者及び協力会社のいずれも、以下の要件を満たすこと。

① 「国立大学法人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条の規定に該当しない者であり、かつ同規則第4条に規定する資格を有する者であること。

② 「会社更生法」（平成14年12月13日法律第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12月22日法律第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7月26日法律第86号）に基づき会社整理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、「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た一般競争参加資格の再認定を受けている者であること。

③ 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文科施第345号文教施設企画部長通知）に基づく指名停止措置に基づく取引停止措置を受けていないこと。

④ 大学が本事業について、基本設計、導入可能性調査及びアドバイザー業務を委託した株式会社佐藤総合計画並びに株式会社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石井法律事務所又はこれらの者と資本関係若しくは人的関係において関連がある者でないこと。「資本関係若しくは人的関係において関連がある者」とは、次の規定に該当する者をいう。以下同じ。

ア 資本関係

次のいずれかに該当する二者の場合。ただし、子会社又は子会社の一方が更正会社又は再生手続が存続中の会社である場合は除く。

- a 親会社と子会社の関係にある場合
- b 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合

イ 人的関係

次のいずれかに該当する二者の場合。ただし、下記bについては、会社の一方が更生会社又は再生手続が存続中の会社である場合は除く。

- a 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
- b 一方の会社の役員が、他方の会社の管財人を現に兼ねている場合

ウ その他入札の適正さが阻害されると認められる場合

その他上記ア又はイと同視しうる資本関係若しくは人的関係があると認められる場合

- ④ 「東京大学PFI事業推進委員会」の委員から構成される「東京大学(本郷)総合研究棟(工学部新3号館)施設整備事業に係る審査会」(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関係若しくは人的関係において関連がある者でないこと。
- ⑤ 最近1年間の国税(法人税、消費税)を滞納していない者。
- ⑥ 入札参加者及び協力会社のいずれかが、他の入札参加者又は協力会社となっていないこと。また、入札参加者及び協力会社のいずれかと資本関係若しくは人的関係において関連がある者が他の入札参加者及び協力会社になっていないこと。

3) 入札参加者及び協力会社の資格等要件

入札参加者及び協力会社のうち設計、建設、工事監理、維持管理及び運営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、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ものとし、また、同一業務を複数の者で実施する場合には当該複数のすべての者が要件のすべてを満たすこと。

ただし、建設と工事監理については、これを兼務することはできないものとする。また、資本関係若しくは人的関係において関連がある場合も同様とする。

① 設計に当たる者は、以下の要件を満たすこと。

ア 文部科学省又は大学において平成21・22年度設計・コンサルティング業務に係る一般競争(指名競争)参加資格の認定を受けていること。

イ 経営状況が健全であること。なお、「健全であること」とは、手形交換所による取引停止処分及び主要取引先から取引停止を受けていない者並びに経営状態が著しく不健全でない者を指す。

ウ 不正又は不誠実な行爲がないこと。

エ 「建築士法」(昭和25年5月24日法律第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。

オ 平成11年度以降に担当者(相当程度の責任をもって業務に従事した者)として、下記a・bに示す各担当業務に従事し当該業務が完了した設計の実績を有する管理技術者(※1)及び主任担当技術者(※2、建築分野・構造分野・電気分野・機械分野)を専任で配置できること(※3)。なお、同じ技術者が複数の役割及び分野を担当することを妨げるものではない。海外の実績についても条件を満たしていれば実績として認めるものとする。また、記載を求める管理技術者及び各主任担当技術者は、原則としてそれぞれ1名であること。ただし、参加表明書及び競争参加資格確認申請書の提出時点において、管理技術者及び各主任担当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競争参加資格確認申請書を提出することは差し支えないが、いずれの候補者についても下記に示す設計の実績を有していなければならない。

※1 「管理技術者」とは、「国立大学法人東京大学設計業務委託契約要項」（平成18年6月1日東大施第32・33号）第14条の定義による。

※2 「主任担当技術者」とは、管理技術者の下で各担当業務における担当技術者を総括する役割を担う者をいう。

※3 「管理技術者」及び「主任担当技術者」について、建築分野・構造分野を担当する者は一級建築士とする。また、電気分野・機械分野を担当する者は一級建築士又は建築設備士とする。

a 建物用途（下記のいずれかの用途のもの）

大学校舎、研究施設、病院

b 建物規模

鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造、地上5階地下1階建以上かつ延べ面積10,000㎡以上（主任担当技術者にあつては、建築分野・構造分野・電気分野・機械分野の各担当業務）

② 建設に当たる者は、以下の要件を満たすこと。

ア 文部科学省又は大学において建築一式工事及び建築一式工事以外の一般競争参加者の資格を有し、各担当工事において「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）が以下の点数以上であること。なお、複数の要件を満たす者は当該複数の工事を実施することができるものとし、また、同一工事を複数の者で実施する場合には当該複数のすべての者が要件のすべてを満たすこと。

a 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）

b 電気工事 950点

c 管工事 950点

イ 提案内容に対応する「建設業法」（昭和24年5月24日法律第100号）の許可業種につき許可を有しての営業年数が5年以上ある者であること。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扱うことができるものとする。

ウ 平成11年度以降に元請として、下記a・bに示す各担当工事を実施し完成・引渡し完了した施工の実績を有すること（建築一式工事における実績を含む。共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が20%以上の場合のものに限る。）。なお、同一工事を複数の者で実施する場合には当該複数のすべての者が要件のすべてを満たすこと。

- a 建物用途（下記のいずれかの用途のもの）
 - 大学校舎、研究施設、病院
 - b 建物規模
 - 鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造、地上5階地下1階建以上かつ延べ面積10,000㎡以上（建築一式工事・電気工事・管工事の各担当工事）
- エ 以下に示す基準を満たす監理技術者又は主任技術者を当該工事に専任で配置できること。なお、記載を求める監理技術者又は主任技術者は、原則としてそれぞれ1名であること。ただし、参加表明書及び競争参加資格確認申請書の提出時点において、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競争参加資格確認申請書を提出することは差し支えないが、いずれの候補者についても下記に示す施工の経験を有していなければならない。
- a 建築一式工事
 - i 一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、一級建築士の免許を有する者又は国土交通大臣若しくは建設大臣が一級建築施工管理技士と同等以上の能力を有すると認定した者をいう。
 - ii 平成11年度以降に元請として、2(4)3)②ウのa・bに示す基準を満たす新営工事の各担当工事に従事し完成・引渡し完了した施工の経験を有する者であること。（共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が20%以上の場合のものに限る。）
 - iii 監理技術者にあつては、監理技術者資格者証及び管理技術者講習修了証を有する者又はこれに準ずる者であること。なお「これに準ずる者」とは、以下の者をいう。
 - ・ 平成16年2月29日以前に交付を受けた監理技術者資格者証を有する者
 - ・ 平成16年2月29日以前に監理技術者講習を受けた者であつて、平成16年3月1日以降に監理技術者資格者証の交付を受けた者である場合には、監理技術者資格者証及び指定講習受講修了証を有する者
 - b 電気工事
 - i 一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、技術士（「技術士法」（昭和58年4月27日法律第25号）による第二次試験のうち、技術部門を電気電子部門、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」に係るものとする者に限る。）に合格した者）又は国土交通大臣若しくは建設大臣が一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をいう。

ii 平成11年度以降に元請として、2(4)3②ウのa・bに示す基準を満たす電気工事の新設工事に従事し完成・引渡しが完了した施工の経験を有する者であること。（共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が20%以上の場合のものに限る。）

iii 監理技術者にあつては、上記建築一式工事と同じ。

c 管工事

i 一級管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、技術士（「技術士法」による第二次試験のうち、技術部門を機械部門（選択科目を「流体力学」又は「熱工学」とする者に限る。）、上下水道部門、衛生工学部門又は総合技術監理部門（選択科目を「流体力学」、「熱工学」、「上下水道部門」又は「衛生工学部門」に係るものとする者に限る。）に合格した者）、「技術士法施行規則の一部を改正する省令」（平成15年8月18日文部科学省令第36号）による改正前の技術士（「技術士法」による第二次試験のうち、技術部門を機械部門（選択科目を「流体機械」又は「暖冷房及び冷凍機械」とする者ものに限る。）、水道部門又は総合技術監理部門（選択科目を「流体機械」、「暖冷房及び冷凍機械」、「水道部門」又は「衛生工学部門」に係るものとする者ものに限る。）に合格した者）又は国土交通大臣若しくは建設大臣が一級管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をいう。

ii 平成11年度以降に元請として、2(4)3②ウのa・bに示す基準を満たす管工事の新設工事に従事し完成・引渡しが完了した施工の経験を有する者であること。（共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が20%以上の場合のものに限る。）

iii 監理技術者にあつては、上記建築一式工事と同じ。

③ 工事監理に当たる者（「建築基準法」（昭和25年5月24日法律第201号）第5条の4第2項の規定に基づき設置するものとする。）は、以下の要件を満たすこと。

ア 2(4)3①アに同じ。

イ 2(4)3①イに同じ。

ウ 2(4)3①ウに同じ。

エ 2(4)3①エに同じ。

オ 平成11年度以降に担当者（相当程度の責任をもって業務に従事した者）として、2(4)3①オのa・bに示す各担当業務に従事し当該業務が完了した工事監理の実績を有する者（建築分野・電気分野・機械分野）を専任で配置できること。

④ 維持管理に当たる者は、以下の要件を満たすこと。

ア 文部科学省競争参加資格（全省庁統一資格）又は大学において平成21年度に関東・甲信越地域の「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。

イ 平成11年度以降に元請として、下記a・bに示す維持管理業務を実施した維持管理の実績を有すること（共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が20%以上の場合のものに限る。）。

a 建物用途（下記のいずれかの用途のもの）

大学校舎、研究施設、病院

b 建物規模

延べ面積10,000㎡以上

⑤ なお、運営に当たる者の資格等要件は問わない。

4) 競争参加資格確認基準日

競争参加資格確認の基準日は、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とする。

5) 入札参加グループの構成員及び協力会社の変更等

① 競争参加資格の確認後は、入札参加グループの構成員及び協力会社の変更は、原則として認めない。ただし、やむを得ない事情（合併、倒産等）が生じ、入札参加グループの構成員及び協力会社を、提案書の提出期限の日までに変更（構成員及び協力会社の削除及び追加又は予定業務の変更を含む。）しようとする者にあつては、大学と事前協議を行い、大学の承諾を得るとともに、変更後において前記1)から3)に示す競争参加資格を満たすことが確認できる場合に限り、入札参加グループの構成員及び協力会社の変更をすることができる。なお、この場合においては、速やかに、入札参加グループの構成員及び協力会社の変更届を大学に提出すること。

② 競争参加資格の確認の特例

ア 競争参加資格があると確認された入札参加グループのうち、提案書の提出期限の日から開札日までに前記1)から3)に示す競争参加資格を満たさない構成員及び協力会社（以下「欠格構成員等」という。）を含む入札参加グループは、提案書の提出期限の日までであれば、参加表明書及び競争参加資格確認申請書を取り下げることができる。

イ 上記アの取り下げを行った入札参加グループの欠格構成員等を除く残余の構成員及び協力会社は、提案書の提出期限の日までであれば、入札公告に定める期限にかかわらず、当該欠格構成員等に代わる構成員及び協力会社を補充したうえで、入札参加グループとしての競争参加資格の確認の申請を行うことができる。

ウ 上記イにかかわらず、上記アの取り下げを行った入札参加グループの欠格構成員等を除く残余の構成員及び協力会社は、提案書の提出期限の日までであれば、入札公告に定める期限にかかわらず、当該欠格構成員等に代わる構成員及び協力会社を補充せず、入札参加グループとしての競争参加資格の確認の申請を行うことができる。

エ 上記イ及びウの申請は、構成員及び協力会社の一部が指名停止を受けたこと以外の

理由により申請を行った場合には、これを却下する。

オ 上記アからウまでの取り下げ及び確認の申請があることをもって、入札公告に定める入札及び開札の日時を変更することは行わない。

6) 特別目的会社の設立等

入札参加者は、本事業に係る入札の結果、落札者として選定・決定された場合には、本事業を実施する株式会社として特別目的会社を設立する。なお、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。また、その出資比率の合計は、全体の50%を超えるものとする。

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の一切の処分を行ってはならない。

(5) 提案書の審査及び落札者の選定に関する事項

1) 提案書の審査に関する基本的な考え方

ア 提案書の審査は、「東京大学PFI事業推進委員会」の委員から構成される審査会で行うものとし、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、入札説明書等において提示する。

イ 審査会において、提案書を内容とする価格以外の要素と価格を総合的に審査し、総合評価落札方式により落札者を選定する。

2) 審査手順に関する事項

審査は、以下の手順により行うものとする。

ア 競争参加資格確認審査

- ① 入札参加者の構成等の適格審査
- ② 入札参加者及び協力会社の参加要件の適格審査
- ③ 入札参加者及び協力会社の資格等要件の適格審査

イ 提案内容審査

- ① 入札金額の適格審査
- ② 基礎項目の適格審査
- ③ 加点項目（事業計画、施設計画・施工計画、維持管理・運営計画、附帯事業計画）の審査
- ④ 基礎項目の適格審査、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。

(6) 審査結果及び評価の公表方法

審査の結果及び評価は、大学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、評価及び選定に係る過程において、入札参加者がいない、あるいは、いずれの入札参加者も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) 提案書の取扱い

1) 著作権

提案書の著作権は、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認める場合には、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

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) 予測される責任及びリスクの分類と官民間での分担

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もって遂行し、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、大学が責任を負うものとする。

2) 予測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「添付資料2 リスク分担表（案）」によるものとし、意見招請等の結果を踏まえ、必要な事項については、入札説明書等において提示する。

(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等は、要求水準書において提示する。

(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、事業契約書の締結に当たっては、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) 大学による事業の実施状況の監視

1) モニタリングの実施

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などを確認すべく、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（見直し）・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、大学が要請した場合には、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、事業契約書において定められた水準を満たしていない場合には、大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）

大学は、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、毎事業年度、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、事業期間終了に当たり、本施設の維持管理・運営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、修補を求めることがある。

選定事業者は、BOT方式部分の施工記録及び修繕記録等を用意して、大学による当該部分の確認を受ける。このとき、大学は、当該部分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。

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提示する。

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、大学の負担とする。

5) 選定事業者に対する支払額の減額等

大学は、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には、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。なお、減額の考え方等は、入札説明書等において提示する。

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 東京都文京区本郷（東京大学本郷キャンパス内）
- 2) 敷地面積 本郷キャンパス全体 : 402,682.18㎡
- 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 300%

※ その他の立地条件等は、要求水準書において提示する。なお、事業計画地については、「添付資料5 事業計画地案内図・位置図」を参照のこと。

(2) 施設の概要等

本事業により設置される本施設の規模は、延べ床面積約26,000㎡とし、その詳細は、要求水準書において提示する。

1) 施設計画の概要

<注意：本案は大学で検討中であり、入札公告までに変更される場合がある。>

階数	主な用途
7階	教育研究施設（研究室、会議室、実験室等）
6階	教育研究施設（研究室、会議室、実験室等）
5階	教育研究施設（研究室、会議室、実験室等）
4階	教育研究施設（研究室、会議室、実験室等）
3階	教育研究施設（セミナー室、講義室、図書室等）
2階	教育研究施設（セミナー室、講義室、図書室等）
1階	教育研究施設（交流スペース（福利厚生室）、事務室、学生控室等）
地下1階	教育研究施設（中型実験室、小型実験室等）
地下2階	教育研究施設（大型実験室等）

(3) 土地の取得等に関する事項

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。借地形態は、事業期間にわたる使用貸借権を認めるものとしており、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書の解釈について疑義が生じた場合には、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には、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、以下の措置をとるものとする。

(1) 選定事業者に契約不履行の懸念が生じた場合

大学は、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

事業契約書において定める事由ごとに、責任の所在による修復等の対応方法に従う。

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

- 1) 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) 法改正等により、法制上及び税制上の措置等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。

(2) 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) 選定事業者による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。
- 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、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

「行政機関の保有する情報の公開に関する法律」（平成11年5月14日法律第42号）に基づき情報公開を行う。また、情報提供は、適宜、大学のホームページを通じて行う。

(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。

(添付資料2)

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、又は契約手続に時間を要する場合	○	○	
	制度関連リスク	政治・行政リスク	4	国の予算等に関する承認が得られない場合	○	
			5	本事業に直接的影響を及ぼす大学にかかわる政策の変更	○	
		法制度リスク	6	事業に直接的影響を及ぼすもの法令等の新設・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	法人の利益に係る法人税の新設・変更に関するもの		○
			12	上記以外の法人税の新設・変更に関するもの	○	
			13	建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの(大学への所有権移転前)	○	○
			14	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	15	調査・工事による騒音・振動・地盤沈下等による場合		○
			16	選定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	17	事業内容等、事業そのものに関する住民反対運動、訴訟	○	
	18		調査・工事にかかわる住民反対運動、訴訟	○	○	
	環境問題リスク	19	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	20	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	21	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	22	選定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		○
			23	選定事業者の事業放棄、破綻によるもの		○
	不可抗力リスク	24	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	25	開業前のインフレ・デフレ	△	○	
		26	開業後のインフレ・デフレ	○	△	
	金利リスク	27	金利変動	△	○	

(計画段階・設計段階・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
計画段階・設計段階	発注者責任リスク	28	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		○
		29	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	30	大学が実施した測量・調査に関するもの	○	
		31	選定事業者が実施した測量・調査に関するもの		○
		32	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	33	大学の提示条件・指示の不備、変更に関するもの	○	
		34	選定事業者の指示・判断の不備によるもの		○
入札リスク	35	落札時の応募コストの負担		○	
建設段階	用地取得リスク	36	建設に要する資材置き場の確保に関するもの		○
		37	建設予定地の確保に関するもの	○	
	設計変更リスク	38	大学の提示条件・指示の不備、変更に関するもの	○	
		39	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	40	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		○
		41	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	42	大学側の指示による工事費の増大	○	
		43	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	44	工事監理に関するもの		○
	要求性能不適合リスク	45	要求仕様不適合（施工不良を含む。）		○
	施設損傷リスク	46	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	47	実験設備や什器備品の引越し作業に関するもの	○		

(維持管理段階・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
維持管理段階・運営段階	支払遅延・不能リスク	48	大学の支払遅延・不能に関するもの	○	
	瑕疵担保リスク	49	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	50	用途の変更等、大学側の責による事業内容の変更	○	
	空室リスク	51	レンタルラボ部分の空室	○	△
	維持管理・運営コストリスク	52	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・運営費の増大	○	
		53	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	54	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	○	
		55	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		○
		56	選定事業者が適切な維持管理・運営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	57	要求仕様不適合（施工不良を含む。）		○
	セキュリティーリスク	58	選定事業者の不備による情報漏洩、事故発生等		○
		59	上記以外のもの	○	
独立採算事業	60	独立採算事業により生じるすべてのリスク		○	
終了時	施設の性能リスク	61	事業終了時の本施設（BOT部分）の引渡し及び維持管理・運営業務の引継ぎ（入札説明書等に示す良好な状態のこと）ただし、独立採算事業施設は、BOT部分に準じる		○
	終了手続リスク	62	終了手続に伴う諸費用の発生に関するもの、事業会社の清算手続に伴う評価損益等		○

凡例：リスク負担者：○主分担・△副分担

(添付資料3)

レンタルラボ部分の運用方針の概要 (案)

1 設置の目的

大学においては、国からの科学研究費補助金や民間からの資金提供による外部研究資金が増加傾向にある一方、これら外部研究資金を利用する実験・研究室が慢性的に不足する状況にある。このため、大学は、外部研究資金の有効かつ効率的な活用場として、工学部新3号館にBOT方式部分を設置するところである。

前述のように、本事業のBOT方式部分は、「選定事業者が大学に一括賃貸借し、大学が使用する部分」と、「選定事業者が大学に一括賃貸借した後、大学より戻し賃貸借を受ける部分（「レンタルラボ部分」及び「附帯事業部分」）」からなる。

なお、上記のうち「レンタルラボ部分」については、民間事業者の経営能力及び技術的能力の活用を図るため、選定事業者が、当該部分の維持管理業務とともに、学内の研究者又は学外の研究者等に研究・実験スペースを提供する運営業務を実施することを想定している。

このことにより、限られた期間内で多様な研究プロジェクトを集中的に行える環境を提供し、学術研究の推進及び活性化に貢献することを期待する。

2 レンタルラボ部分の概要

(1) 設置場所 総合研究棟（工学部新3号館）研究室・実験室の一部

(2) 対象面積 約500㎡（ただし共用部分を含む）

※ レンタルラボ部分の仕様等の詳細については要求水準書を参考のこと。

3 入居者の募集方法

(1) 募集の条件

1) 入居資格

レンタルラボ部分への入居者は、原則として、学内の研究者又は大学の研究資源・人的資源の活用を目的とした研究プロジェクトないし研究プロジェクトの立ち上げを計画する学外の研究者等とする。

2) 入居期間

上記1)の入居資格を満たす期間内とし、原則として1年間とするが、研究プロジェクトが延長又は継続する場合には、入居の更新申請ができるものとする。

3) 賃料

大学が選定事業者に戻し賃貸借するときの賃料は、50,000円/年・㎡（税込み、共用部分を含まない）を予定している。選定事業者が入居者に賃貸借するときの賃料は、上

記の戻し賃貸借するときの賃料をベースとし、選定事業者が提供する研究支援業務（選定事業者提案）等に応じて、選定事業者が決めるものとする。

4) その他の経費

光熱水費、電話代、通信費については入居者が実費を負担する。また、入居者は退去の際に発生する居室の原状回復費用を負担する。

(2) 入居者募集手続

1) 入居者募集の基本方針

レンタルラボ部分への入居者募集は、選定事業者が実施する。

2) 入居者の審査

入居者の審査は、大学が入札説明書等で提示する基準に基づき、選定事業者が実施し、大学が承諾する。なお、大学は、かかる承諾について、大学が入札説明書等で提示する基準に基づく理由がない限り、これを拒まないものとする。

3) 募集時期

入居状況に応じて随時募集する。

4 レンタルラボ部分の空室リスクの分担

(1) レンタルラボ部分の空室リスクは、原則として、選定事業者が負担する。

(2) ただし、選定事業者が十分な手段等により入居者の募集を実施しているにもかかわらず、レンタルラボ部分に空室が生じた場合は、レンタル部分の80%までに限って、大学が賃貸借（学内研究者等による使用）することを保証する。ただし、そのときの賃料は、大学が選定事業者に戻し賃貸借するときの賃料に対応する金額とする。

附帯事業部分の運用方針の概要（案）

1 設置の目的

本事業のBOT方式部分は、「選定事業者が大学に一括賃貸借し、大学が使用する部分」と、「選定事業者が大学に一括賃貸借した後、大学より戻し賃貸借を受ける部分（「レンタルラボ部分」及び「附帯事業部分」）」からなる。

なお、上記のうち「附帯事業部分」については、民間事業者の経営能力及び技術的能力の活用を図るため、選定事業者が、当該部分の維持管理業務とともに、工学系の学生及び教職員のみならず、本郷キャンパスにおける学生及び教職員の日々の生活支援の一環として、福利厚生（物販・軽食等）のサービスを提供する運営業務を実施することを想定している。

このことにより、学生及び教職員の利便性を向上させることはもとより、様々な分野の人々が集うこととなり、学内外のコミュニケーションの活性化を期待するものである。

2 附帯事業部分の概要

(1) 設置場所 総合研究棟（工学部新3号館）の一部（選定事業者の提案による）

(2) 対象面積 選定事業者の提案による（ただし200㎡程度）

※ 附帯事業部分の仕様等の詳細については要求水準書を参考のこと。

3 運用方法等

(1) 事業方式等

事業方式は、選定事業者の独立採算事業とし、選定事業者の自らの責任により、附帯事業部分の維持管理業務及び運営業務を行い、これらに係るすべての費用（支出）並びに利用者から受け取る料金等（収入）は、選定事業者の単独の支出・収入区分とする。

※ すべての費用には、光熱水費、電話代、通信費等も含まれる。

(2) 事業内容等

事業内容は、福利厚生（物販・軽食等）のサービス提供であること、「国立大学法人法」（平成15年7月16日法律第112号）の目的に合致すること及び大学の同意を得ることを条件とするほか、必要な行政手続は選定事業者自らが行うこととする。

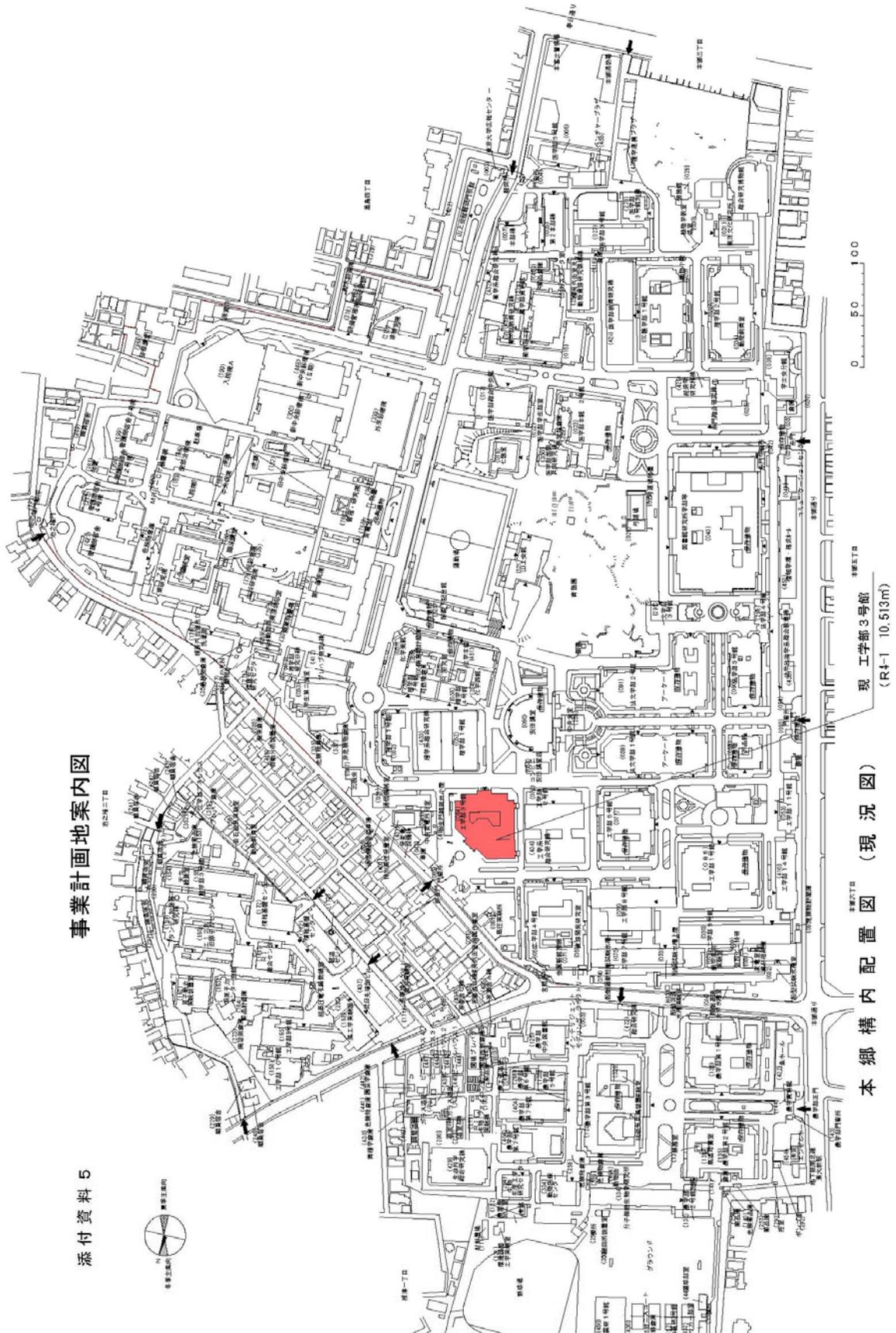
(3) 事業期間等

事業期間は、原則として、事業契約の完了時までとし、その間、事業内容は変更できないものとするが、本施設の供用開始後5年を超えた場合には、大学との協議及び大学の承諾を条件に、事業内容を変更することができるものとする。ただし、その場合であっても、上記(2)の条件を満たしている必要がある。

(3) 賃料等

大学が選定事業者に戻し賃貸借するときの賃料は、50,000円／年・㎡（税込み、共用部分を含まない）を予定している。

事業計画地案内図

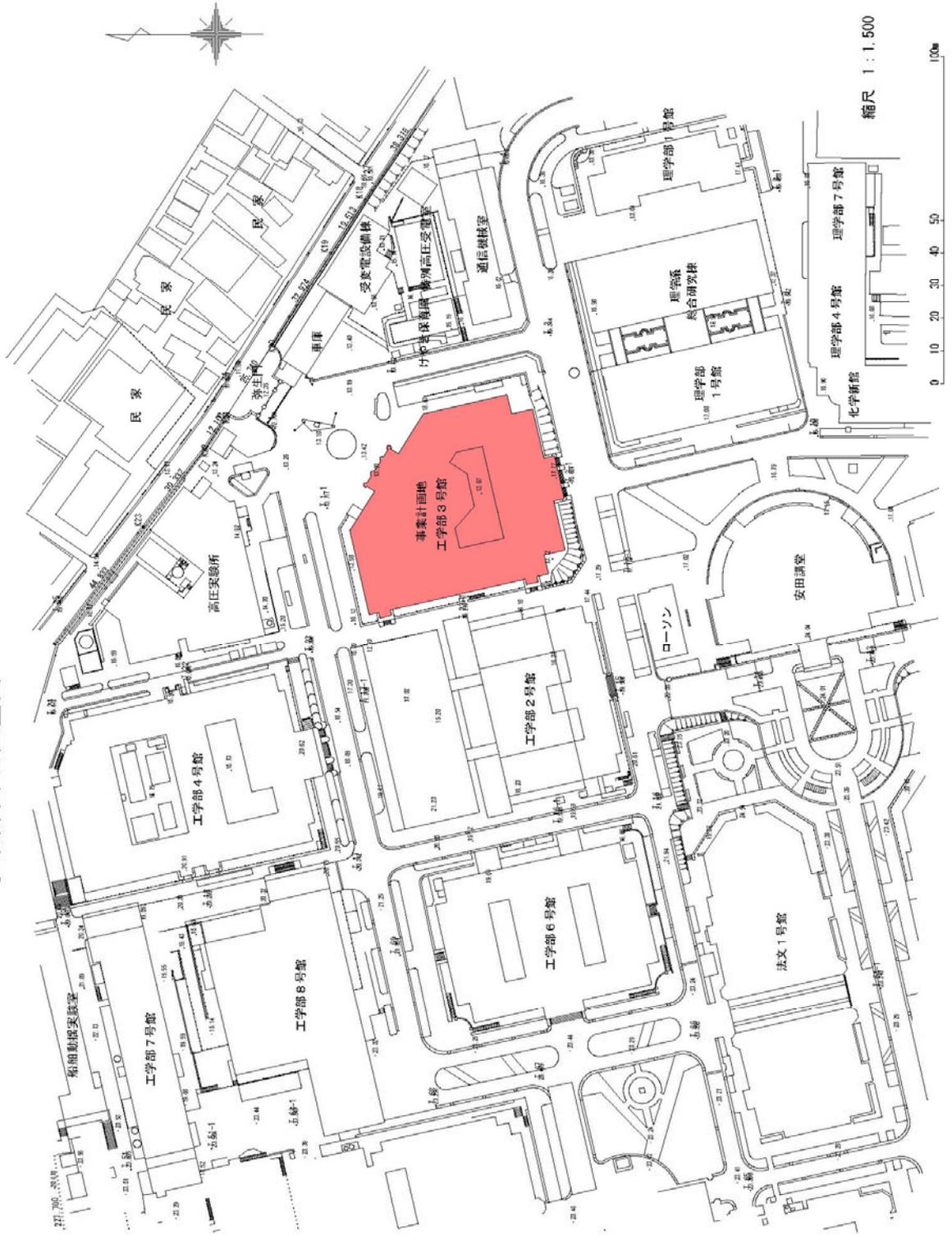


事業計画地案内図

添付資料 5

事業計画地位置図

事業計画地位置図



実施方針に関する問い合わせ先

国立大学法人東京大学本部施設企画グループ事業企画・地域連携チーム

所在地：東京都文京区本郷七丁目3番1号

電話：(03)5841-2205

メール：today-pfi@adm.u-tokyo.ac.jp

URL：http://www.u-tokyo.ac.jp/fac01/b07_03_j.html

※ なお、本実施方針の内容に関して、電話及びFAXによる直接の質問・意見は受け付けません。