

東北大学(青葉山3)ユニバーシティ・ハウス等整備事業

整備事業方針

平成27年12月28日

国立大学法人東北大学

※ 本整備事業方針は、現段階における本学の考え方を示し、広く民間事業者の質問・意見（提案を含む。）を聴取しようというものであり、今後、その内容を変更する場合があることに留意してください。

＜ 目 次 ＞

1	事業を実施することの選定に関する事項	1
(1)	事業名称	1
(2)	事業に供される施設等の種類等	1
(3)	施設等の管理者等の名称	1
(4)	事業目的	1
(5)	施設概要	2
(6)	事業概要	2
(7)	事業方式	4
(8)	事業期間等	5
(9)	事業スケジュール（予定）	5
(10)	事業に必要と想定される根拠法令等	5
(11)	事業期間終了時の措置	6
(12)	整備事業方針等に関する質問・意見の受付、整備事業方針等に関する個別対話、整備事業方針等に関する質問回答・意見の公表	6
(13)	整備事業方針の変更	7
(14)	事業を実施することの選定方法等に関する事項	7
2	民間事業者の募集及び選定に関する事項	8
(1)	民間事業者の募集及び選定に係る基本的な考え方	8
(2)	民間事業者の募集及び選定の手順並びにスケジュール（予定）	8
(3)	入札公告及び入札説明書等の公表並びに説明会	9
(4)	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	9
(5)	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等	9
(6)	入札説明書等に関する要求水準確認・民間付帯事業提案の受付、入札説明書等に関する個別対話、入札説明書等に関する要求水準確認（改定）・民間付帯事業提案（改定）の受付、入札説明書等に関する要求水準確認（回答）・民間付帯事業提案（採否）の送付	9
(7)	入札書等及び提案書の受付	10
(8)	入札参加者が備えるべき要件等	10
(9)	提案書の審査及び落札者の選定に関する事項	15
(10)	民間事業者を選定しない場合	16
(11)	落札者の選定・決定及び公表	16
(12)	落札者との基本協定の締結	16
(13)	特別目的会社の設立等	16
(14)	事業者との事業契約の締結	16
(15)	提出書類の取扱い	16
3	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	16
(1)	予測される責任及びリスクの分類と官民間での分担	16
(2)	提供されるサービス水準	17
(3)	事業者の責任の履行に関する事項	17
(4)	本学による事業の実施状況の監視（モニタリング）	17

4	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	18
	(1) 紛争が生じた場合の基本的な考え方	18
	(2) 管轄裁判所の指定	18
5	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	18
	(1) 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合	19
	(2) 本学の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合	19
	(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	19
	(4) 融資機関（融資団）と本学の協議	19
6	その他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

添付資料等

- (添付資料1) 事業方式の概要
- (添付資料2) リスク分担表（案）
- (添付資料3) 案内図
- (添付資料4) 事業敷地範囲図
- (添付資料5) 総合的事業評価の方針
- (様式 1) 整備事業方針等に関する質問書 ※
- (様式 2) 整備事業方針等に関する意見書 ※
- (様式 3) 個別対話参加申込書 ※
- (様式 4) 要求水準書（案）資料請求書 ※
- ※ 整備事業方針と分けて「Word版」を公表

国立大学法人東北大学（以下「本学」という。）は、「東北大学(青葉山3)ユニバーシティ・ハウス等整備事業」（以下「本事業」という。）の実施に当たり、本学負担の縮減並びに民間の資金、経営能力及び技術能力の活用を図るため、いわゆる「PFI事業」に準じた方式の導入を予定している。

今後、本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の選定を行うに当たって、当該事業に関する情報が早くかつ広く周知されるよう、本事業に関する方針（以下「整備事業方針」という。）を公表する。

1 事業を実施することの選定に関する事項

(1) 事業名称

東北大学(青葉山3)ユニバーシティ・ハウス等整備事業

(2) 事業に供される施設等の種類等

1) 施設等の種類

学生寄宿舍及び厚生施設（民間付帯事業）（これらを総称して以下「本施設」という。）

2) 施設等の立地

① 立地場所

仙台市青葉区荒巻字青葉468-1の一部、816の一部（東北大学青葉山3団地）

② 敷地面積

ア 東北大学青葉山3団地全体 814,123.30㎡

うち、建設可能敷地面積646,935.60㎡（申請敷地面積）

イ 学生寄宿舍の事業場所 約28,330㎡

事業者は、上記の面積以内で事業場所を設定できるものとする。なお、本学は、コンパクトな土地利用（将来、他用途での有効な土地利用が可能等）を評価する予定である。

ウ 厚生施設（民間付帯事業）の事業場所 約1,400㎡

事業者は、上記の面積以内で事業場所を設定できるものとする。なお、本学は、高度な土地利用を評価する予定である。

③ 用途地域 準工業地域

④ 建ぺい率 60%

⑤ 容積率 200%

(3) 施設等の管理者等の名称

国立大学法人東北大学総長 里見 進

(4) 事業目的

本学は、仙台市内に国際混在型学生寄宿舍として、3つのユニバーシティ・ハウスを設置し、日本人学生と外国人留学生に良好な勉学と生活の環境を提供している。

本学の姿勢を広く示した「里見ビジョン」では、「重点戦略② グローバルな修学環境の整備として、2020年末で外国人留学生3,000名」、「重点戦略③ 学生支援の充実・強化として、学生寄宿舍（ユニバーシティ・ハウス）の整備・拡充」、「重点戦略⑩ 景観・歴史を活かした多文化共生キャンパスづくり」を主要施策としている。さらに第3期中期目標・中期計画において、「国際混在型学生寄宿舍の整備・充実」を掲げ、「国際混在型学生寄宿舍（ユニバーシティ・ハウス）の定員を対平成27年度比で2倍を目途に整備・拡充」を進めることを計画している。

今後、これらの主要施策の計画・実施に伴い、特に外国人留学生の大幅な受入れ増が見込まれることから、本学の青葉山3団地においても学生寄宿舍の整備事業を新たに実施するものである。併せて、青葉山3団地におけるキャンパスライフの支援及び利便性の向上のため、物販・飲食・サービス店舗等の生活関連施設及び「真の男女共同・共働」の施策を実現する保育所からなる厚生施設（民間付帯事業）の整備事業についても実施する。

本事業の実施に際しては、本学負担の縮減並びに民間の資金、経営能力及び技術能力の活用により、効率的かつ効果的に施設整備、維持管理、管理運営及び入居者サービス等を行い、21世紀の人材育成にふさわしい学生寄宿舍を整備する。さらに、保育所を含めた厚生施設（民間付帯事業）を整備することを目的とする。

(5) 施設概要

1) 学生寄宿舍

① シェアハウス（1ユニット8人とする。）	752人
② ユニット居室（12㎡/人以上で事業者の提案による。）	9,024㎡以上
③ ユニット共用（9㎡/人以上で事業者の提案による。）	6,768㎡以上
④ 学生寄宿舍全体共用（事業者の提案による。）	
⑤ 管理施設（400㎡以上で事業者の提案による。）	400㎡以上
⑥ 外構施設（自転車置場・バイク置場）	200台

2) 厚生施設（民間付帯事業）

① 生活関連施設	1,400㎡程度（2層）
物販（必須）・飲食（必須）・サービス店舗等とし、本学は1,400㎡程度（2層）を要望するが、具体的な規模等については、事業者の提案による。なお、本学は、地下鉄駅前である敷地条件から高度な土地利用につながる整備を評価する。	
② 保育所（本学が事業者より賃借する。）	700㎡程度（1層）
③ 外構施設	

(6) 事業概要

事業者は、学生寄宿舍の施設整備業務、維持管理業務、管理運営業務、入居者サービス業務及びこれらを実施する上で必要となる業務とともに、厚生施設における民間付帯事業（独立採算事業）を行う。

事業を実施することの選定を行った場合は、事業者が行う具体的な業務の範囲について、入札説明書等において提示することになるが、現段階で本学が想定している事業者が行う主な業務の範囲は、以下のとおりとする。

1) 業務内容

- ① 学生寄宿舍の施設整備業務
 - ア 事前調査業務及びこれらを実施する上で必要となる業務
 - イ 設計業務及びこれらを実施する上で必要となる業務
 - ウ 建設工事及びこれらを実施する上で必要となる業務
 - エ 工事監理業務及びこれらを実施する上で必要となる業務
 - オ 周辺家屋影響調査・対策業務及びこれらを実施する上で必要となる業務
 - カ 電波障害調査・対策業務及びこれらを実施する上で必要となる業務
 - キ 各種申請等業務及びこれらを実施する上で必要となる業務
 - ク その他必要な関連業務

② 学生寄宿舎の維持管理業務

ア 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 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 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 清掃衛生管理業務（建築物内部、外部及びガラスの清掃業務を含む。）

オ 警備業務

カ 大規模な修繕・更新業務

※ 本事業でいう大規模な修繕・更新業務とは、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日常的及び定期的な修繕・更新業務のうち、一定の期間が経過した後まとめて行う大規模な修繕・更新業務のこととし、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・更新業務の範囲を超えた、いわゆる建築工事や設備工事の全面リニューアルまでを求めるものではない。

キ その他必要な関連業務

③ 学生寄宿舎の管理運営業務（サービス購入費の対象）

ア 施設管理業務

イ ヘルプデスク業務

ウ フロントサービス業務

エ オープンセレモニー開催等の支援業務

オ 空室補修・クリーニング業務

カ その他必要な関連業務

④ 学生寄宿舎の入居者サービス業務（独立採算事業）

ア 生活品レンタル業務（全入居者が対象）

イ 生活品レンタル業務（希望者が対象）

ウ 生活消耗品等調達・配付業務（全入居者が対象）

エ 朝・夕食提供業務（希望者が対象）

オ インターネット接続業務（希望者が対象）

カ クリーニング取扱業務（希望者が対象）

キ 自動販売機設置・運営業務（希望者が対象）

ク その他事業者提案による入居者サービス業務（希望者が対象）

ケ その他必要な関連業務

⑤ 厚生施設における民間付帯事業（独立採算事業）

ア 施設整備業務

イ 維持管理業務

ウ 運営業務

2) 事業者の収入

① 支払（サービス購入費）の構成

ア 本学の事業者に対する支払（サービス購入費）は、事業者が実施する施設整備業務の初期投資に係る対価（施設整備費相当分）と、維持管理業務及び管理運営業務のサービスに係る対価（維持管理費相当分及び管理運営費相当分）からなる。

イ 当該対価は、独立採算事業は対象外とする。

ウ 消費税及び地方消費税は、施設整備費相当分、維持管理費相当分及び管理運営費相当

分について、それぞれ支払う。

② 施設整備業務の初期投資に係る対価（施設整備費相当分）

ア 施設整備業務の初期投資に係る対価（施設整備費相当分）について、本学は、学生寄宿舎の供用開始から事業期間中に、事業者に対し、事業契約に定める額を割賦方式（元利均等）により支払う。

イ 施設整備費相当分については、事業契約締結以降の賃金又は物価の変動を考慮し、設計・建設期間中に改定（増額又は減額）を行うことができる。ただし、変動率が一定水準以下の場合には、改定は行わない。

ウ 割賦方式（元利均等）に関する金利の変動については、概ね10年間を固定とし、概ね10年ごとに基準金利の変動に基づき改定する。

③ 維持管理業務及び管理運営業務のサービスに係る対価（維持管理費相当分及び管理運営費相当分）

ア 維持管理業務及び管理運営業務のサービスに係る対価（維持管理費相当分及び管理運営費相当分）について、本学は、学生寄宿舎の供用開始から事業期間中に、事業者に対し、事業契約に定める額を平準化して支払う。

イ 維持管理費相当分及び管理運営費相当分については、事業契約締結以降の物価の変動を考慮し、維持管理・管理運営・入居者サービス期間中に毎年改定（増額又は減額）を行うことができる。ただし、変動率が一定水準以下の場合には、改定は行わない。

ウ 維持管理費相当分のうち、大規模な修繕・更新費は、事業者が大規模な修繕・更新業務を実施する当該年度に、本学から事業者を支払うものとする。

※ 本学の事業者に対する支払（サービス購入費）に消費税及び地方消費税を加えた総額は、 $[定員752人 \times 90\% (想定入居率) \times 寄宿料(家賃及び共益費) 30,000円/月 \cdot 人 \times 12か月 \times 施設供用期間] + [50,000千円程度/年 \times 施設供用期間]$ を上限とし、事業者の提案によるものとする。なお、本学は、総合評価値の算定において、サービス購入費が低減される提案を最も重視する予定である。なお、事業開始後は、本学の事業者に対する支払（サービス購入費）に消費税及び地方消費税を加えた総額は、寄宿料（家賃及び共益費）の改定を行ったとしても、上記②、③による改定以外は行わない。

※ 学生寄宿舎の光熱水費については、入居者専用部分（ユニット居室、ユニット共用）は入居者の負担、管理施設のうち、多目的室、準備室、研修室、コピールーム部分は本学の負担とし、これら以外の学生寄宿舎全体共用部分、管理施設のうち、多目的室、準備室、研修室、コピールーム以外の部分及び外構については、管理運営業務（施設管理業務）のサービスに係る対価に含むものとする。

(7) 事業方式

1) 本事業のうち、学生寄宿舎は、事業者が、当該施設の施設整備業務を実施した後、本学に当該施設の所有権を引渡し、事業期間中に係る当該施設の維持管理業務、管理運営業務及び入居者サービス業務を実施する「BTO (Build Transfer Operate) 方式」とする。

2) 本事業のうち、厚生施設（民間付帯事業）は、事業者が、当該施設の施設整備業務を実施した後、自らが当該施設を所有し、事業期間中に係る当該施設の維持管理業務及び運営業務を実施するとともに、事業期間終了時に本学に当該施設の所有権を無償で引渡す「BOT (Build Operate Transfer) 方式」とする。

3) 学生寄宿舎に関する土地は、当該事業の実施に必要な範囲を事業者が無償で貸与する。なお、厚生施設（民間付帯事業）に関する土地は、当該事業の実施に必要な範囲を事業者

が本学より賃借する。

また、学生寄宿舍の入居者サービス業務（独立採算事業）のうち、自動販売機設置・運営業務及びその他事業者提案による入居者サービス業務で施設を専有する場合は、当該事業の実施に必要な範囲を事業者が本学より賃借する。

(8) 事業期間等

本事業の事業期間は、事業契約締結の日から事業者が提案する年度の3月31日までとする。

(9) 事業スケジュール（予定）

1) 施設整備業務の期間

① 学生寄宿舍

事業契約締結の日から平成31年3月31日まで（以内）とし、事業者が提案する構造種別等に基づき、次の条件から設定できるものとする。

ア 事業契約締結の日から平成30年3月31日まで

イ 事業契約締結の日から平成30年9月30日まで

ウ 事業契約締結の日から平成31年3月31日まで

※ 事業者が事業場所で建設工事に着手できるのは、平成29年4月1日となる。

※ それぞれの期間の末月（3月、9月）の21日以降において、入居者の受入れ準備が可能なこととする。

※ 上記の2つを設定する（施設整備業務を2期に分ける。）ことも可能とする。

② 厚生施設（民間付帯事業）

事業契約締結の日から平成30年9月30日まで（以内）とし、事業者が提案できるものとする。

2) 維持管理業務、管理運営業務及び入居者サービス業務並びに民間付帯事業の期間

① 学生寄宿舍

供用開始後30年間から40年間を目安（ただし、期間の末月日は3月31日とする。）とし、事業者が提案する施設整備業務、維持管理業務、管理運営業務及び入居者サービス業務等に基づき、設定できるものとする。なお、施設整備業務を2期に分ける場合は、それぞれの期間の末年月日を同一とする。

② 厚生施設（民間付帯事業）

供用開始後20年間から40年間を目安（ただし、期間の末月日は3月31日とする。）とし、事業者が提案する施設整備業務、維持管理業務及び運営業務等に基づき、設定できるものとする。

(10) 事業に必要と想定される根拠法令等

1) 国立大学法人法（平成15年7月16日法律第102号）

2) 国立大学法人東北大学会計規程（平成16年4月1日規第77号）

3) 国立大学法人東北大学電気工作物保安規程（昭和41年6月7日規第44号）

4) 建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号）

5) 消防法（昭和23年7月24日法律第186号）

6) 都市計画法（昭和43年6月15日法律第100号）

7) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年5月31日法律第104号）

8) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年4月14日法律第20号）

9) エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和54年6月22日法律第49号）

10) その他関連法令、条例等

※ 上記に関するすべての関連施行令・施行規則等についても含むものとし、また、本事業の実施に当たり必要とされるその他の関連法令及び公共条例（「仙台市環境影響評価条例に基づき実施している環境影響評価」を含む。）等についても遵守のこと。

(11) 事業期間終了時の措置

事業者は、学生寄宿舍の事業期間の終了時に、当該施設の維持管理業務、管理運営業務及び入居者サービス業務を入札説明書等において提示する良好な状態で本学に引き継ぐこと。

また、事業者は、厚生施設（民間付帯事業）の事業期間の終了時に、当該施設の所有権を良好な状態で無償により本学に引渡すこと。

(12) 整備事業方針等に関する質問・意見の受付、整備事業方針等に関する個別対話、整備事業方針等に関する質問回答・意見の公表

本学は、整備事業方針等の内容に関して、質問・意見の受付、個別対話、質問回答・意見の公表を以下の要領で行う。

なお、意見においては提案も受け付けるものとし、本事業を、いわゆる「PFI事業」に準じた方式の事業として実施することの選定に当たっての参考とするため、特に「P1 事業場所の設定」、「P2 施設概要（厚生施設の規模）」、「P3 管理運営業務の内容」、「P3 入居者サービス業務の内容」、「P4 本学の事業者に対する支払（サービス購入費）の総額」、「P5 施設整備業務の期間の設定」、「P5 維持管理業務、管理運営業務及び入居者サービス業務並びに民間付帯事業の期間の設定」、「P8 民間事業者の募集及び選定の手順並びにスケジュール」、「P10 入札参加者が備えるべき要件等」、「P20 事業方式の概要」、「P21 リスク分担表（案）」、「P26 総合的事業評価の方針」、「厚生施設に関して、地下鉄駅前敷地の有効活用につながる計画（面積・階数等のハード面）、学生・教職員等の利便性の向上につながる独立採算事業（テナント）の充実」等について積極的な意見及び提案を求める。

また、意見者の特殊な技術、ノウハウ等に係る意見者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられる内容については、該当する意見を公表しない。

※ 整備事業方針等とは、整備事業方針、要求水準書（案）、要求水準書（案）資料を総称するという（以下同じ）。

<質問・意見の受付>

1) 受付期間

平成28年1月12日（火）9時～1月15日（金）15時まで

2) 提出方法等

① 整備事業方針等に関して質問・意見がある場合は、その内容を簡潔にまとめ、「様式1 整備事業方針等に関する質問書」、「様式2 整備事業方針等に関する意見書」に記入の上、電子メールで提出すること。件名は「質問・意見（〇〇株式会社）」、ファイル形式はMicrosoft Wordとし、記入方法の詳細は「様式1」、「様式2」に記載している。なお、電話及びファクスによる直接の質問・意見は受け付けない。

② 宛 先 : 国立大学法人東北大学施設部計画課契約・監理係

③ アドレス : u.h.seibi@grp.tohoku.ac.jp

④ 電 話 : (022) 217-4946

⑤ なお、電子メールで提出した後に、宛先に対して、受信確認の電話をすること。

<個別対話>

3) 個別対話

本学と民間事業者の意思疎通を十分に確保するとともに、民間事業者の意見を聴取し、必

要に応じて事業を実施することの選定や入札説明書等に反映することを目的として、本学と民間事業者の個別対話を実施する。

① 開催日時 : 平成28年1月27日(水)～1月29日(金)

② 開催場所 : 国立大学法人東北大学施設部会議室

③ 申込方法

ア 個別対話は、整備事業方針等に関する質問・意見を提出した者を対象とし、参加申込は「様式3 個別対話参加申込書」に記入の上、平成28年1月22日(金)15時までに、電子メールで提出すること。件名は「個別対話参加(〇〇株式会社)」、ファイル形式はMicrosoft Wordとし、記入方法の詳細は「様式3」に記載している。なお、電話及びファクスによる直接の申込は受け付けない。

※ 個別対話は、組成を予定している入札参加グループでの参加も認めるものとする。

イ 宛 先 : 国立大学法人東北大学施設部計画課契約・監理係

ウ アドレス : u.h.seibi@grp.tohoku.ac.jp

エ 電 話 : (022)217-4946

オ なお、電子メールで提出した後に、宛先に対して、受信確認の電話をすること。

④ 実施日時

個別対話の実施日時は、1月25日(月)17時までに個別に連絡する。

<質問回答・意見の公表>

4) 質問回答・意見の公表

質問回答・意見は、平成28年2月4日(木)までに、本学のホームページにおいて公表する。

(13) 整備事業方針の変更

整備事業方針の公表後における民間事業者からの意見等を踏まえ、事業を実施することの選定までに、整備事業方針の内容を見直し変更を行うことがある。なお、当該変更の内容が大幅で重要な場合には、本学のホームページにおいて速やかに公表するものとし、軽易な場合には、直接、入札説明書等に反映させる。

(14) 事業を実施することの選定方法等に関する事項

1) 選定方法

本事業について、業務の質が担保され、入居者及び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、本学が従来型の手法により自ら実施した場合に比べて、いわゆる「PFI事業」に準じた方式により実施することが本学資金の効率的かつ効果的な活用が見込まれる場合に限り、本事業を、いわゆる「PFI事業」に準じた方式の事業として実施することを選定する。

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 事業者に移転されるリスクの検討

③ いわゆる「PFI事業」に準じた方式の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VFM(Value for Money)の検討による総合的評価

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に係る基本的な考え方

本事業は、学生寄宿舍の施設整備業務、維持管理業務、管理運営業務及び入居者サービス業務並びに厚生施設における民間付帯事業（独立採算事業）を通じて、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、民間事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定する必要がある。したがって、民間事業者の募集及び選定に当たっては、学生寄宿舍の施設整備業務、維持管理業務及び管理運営業務に係るサービス購入費とともに、学生寄宿舍の施設整備業務、維持管理業務、管理運営業務及び入居者サービス業務並びに厚生施設における民間付帯事業（独立採算事業）に係る能力その他の条件により選定（いわゆる「総合評価落札方式」）を行う予定である。

なお、落札者の選定は二段階により実施し、第一次審査として競争参加資格確認審査、第二次審査として提案内容審査を行う。

(2) 民間事業者の募集及び選定の手順並びにスケジュール（予定）

民間事業者の募集及び選定の手順並びにスケジュールは、以下のとおりである。

日 程	内 容
<整備事業方針等の公表関係>	
平成27年 12月28日(月)	整備事業方針等の公表
平成28年 1月12日(火)～1月15日(金)	整備事業方針等に関する質問・意見の受付
1月27日(水)～1月29日(金)	整備事業方針等に関する個別対話
2月4日(木)	整備事業方針等に関する質問回答・意見の公表
2月下旬	整備事業方針の変更の公表（当該変更の内容が大幅で重要な場合に限る。）
2月下旬	事業を実施することの選定（特段の公表は行わない。）
<入札公告及び入札説明書等の公表関係>	
3月中旬	入札公告及び入札説明書等の公表
3月中旬	入札説明書等に関する説明会及び現地見学会
<入札説明書等に関する質問回答関係>	
3月中旬	入札説明書等に関する質問（1回目）の受付
4月上旬	入札説明書等に関する質問回答（1回目）の公表
<競争参加資格確認申請関係>	
4月中旬	参加表明書及び競争参加資格確認申請書の受付
4月下旬	競争参加資格確認審査結果の通知
5月上旬	競争参加資格がないと認めた理由説明請求の受付
5月中旬	競争参加資格がないと認めた理由説明請求回答の送付
<入札説明書等に関する要求水準確認書・民間付帯事業提案関係>	
4月下旬	入札説明書等に関する要求水準確認・民間付帯事業提案の受付

5月中旬	入札説明書等に関する個別対話
5月下旬	入札説明書等に関する要求水準確認（改定）・改定民間付帯事業提案（改定）の受付
6月上旬	要求水準確認（回答）・民間付帯事業提案（採否）の通知
<入札説明書等に関する質問回答関係>	
5月中旬	入札説明書等に関する質問（2回目）の受付
6月上旬	入札説明書等に関する質問回答（2回目）の公表
<入札書等及び提案書関係>	
7月下旬	入札書等及び提案書の受付
8月上旬	提案書に関するプレゼンテーション・ヒアリング、提案書の審査及び評価
8月上旬	入札書の開札、入札金額から算定される事業者に支払うサービス購入費に基づく総合評価値の算定、落札者の選定
8月上旬	落札者の決定

(3) 入札公告及び入札説明書等の公表並びに説明会及び現地見学会

本学は、本事業を、いわゆる「PFI事業」に準じた方式の事業として実施することを選定した場合は、本事業の入札公告を官報に掲載するとともに、整備事業方針等に関する民間事業者からの質問・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）を公表するとともに、説明会及び現地見学会を開催する。

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。

(4) 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

本学は、入札説明書等の内容に関して、質問の受付を行い、質問回答を公表する。なお、具体的な日程等は、入札説明書等において提示する。

(5) 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等

本学は、本事業の入札への参加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とともに、その他必要な手続を行う。なお、具体的な日程等は、入札説明書等において提示する。

(6) 入札説明書等に関する要求水準確認・民間付帯事業提案の受付、入札説明書等に関する個別対話、入札説明書等に関する要求水準確認（改定）・民間付帯事業提案（改定）の受付、入札説明書等に関する要求水準確認（回答）・民間付帯事業提案（採否）の送付

本学は、入札説明書等の内容に関して、要求水準確認・民間付帯事業提案を受け付け、個別対話（入札説明書等に関する要求水準確認・民間付帯事業提案に基づいて実施）を開催し、要求水準確認（改定）・民間付帯事業提案（改定）を受け付けるとともに、要求水準確認（回答）・民間付帯事業提案（採否）を送付する。なお、具体的な日程等は、入札説明書等において提示する。

なお、入札説明書等に関する個別対話（入札説明書等に関する要求水準確認・民間付帯事業

提案に基づいて実施)は、入札参加者の固有の提案及び民間付帯事業提案に直接係わる内容に限るものとし、一般的な(入札参加者に共通の)質問(確認)は、入札説明書等に関する質問で行うものとする。

(7) 入札書等及び提案書の受付

本学は、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入札書等及び提案書の提出を求める。提案書の審査に当たって、本学が必要と判断した場合は、入札参加者に対してプレゼンテーション・ヒアリングを行うことがある。なお、具体的な日程等は、入札説明書等において提示する。

(8) 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。)とし、入札参加者は、特別目的会社に必ず出資する者であること。ただし、入札参加企業の場合にあっては、新たに特別目的会社を設立することなく入札参加企業自らが事業者(本学との契約当事者)となることを選択できるものとし、入札参加グループの場合にあっては、新たに特別目的会社を設立することなく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。)が連名で事業者(本学との契約当事者)となることを選択できるものとする。なお、入札参加グループで参加する場合は、入札参加グループの構成員の中から入札参加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、入札への参加に当たり、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、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。
- ④ 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、管理運営・入居者サービスに当たる者、民間付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 「国立大学法人東北大学契約事務取扱細則」(平成16年4月1日理事(財務・人事担当)裁定)第6条及び第7条の規定に該当しない者であり、かつ同細則第8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がなされていない者、「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がなされ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がなされた者、「民事再生法」に基づき再生手続開始の申立てがなされた者にあつては、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18年1月20日付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を受けていないこと。

- ④ 本学が本事業について、導入可能性調査業務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ない者であること。「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

※ 子会社の定義は、会社法（平成17年7月26日法律第86号）の定義を適用する。

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

- ⑤ 最近1年間の国税（法人税、消費税及び地方消費税）を滞納していない者であること。
- 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。
- ⑦ 警察当局から、暴力団員が実質的に経営を支配する建設業者又はこれに準ずるものとして、文部科学省発注工事等からの排除要請があり、当該状態が継続している者でないこと。

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、維持管理及び管理運営・入居者サービス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。民間付帯事業に当たる者については、特段の要件を設けない。

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、建設に当たる者と工事監理に当たる者については、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 文部科学省における平成27・28年度設計・コンサルティング業務に係る一般競争参加資格の認定を受けている者（会社更生法に基づき更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法に基づき再生手続開始の申立てがなされている者については、手続開始の決定後に一般競争入札参加資格の再認定を受けていること。）であること。

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為がないこと。

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1級建築士事務所の登録を行っていること。

オ 平成12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新営建物の設計の実績を有する管理技術者（※1、担当分野を問わない。）及び主任担当技術者（※2、建築分野・構造分野・電気設備分野・機械設備分野）を配置できること（※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、「設計業務委託契約要項」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」は1級建築士とし、「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1級建築士、電気設備分野・機械設備分野を担当する者は1級建築士又は建築設備士とする。

a 建物用途

宿舎（集合住宅を含む。）、宿泊施設、病院又は研修施設（宿泊施設を有するものに限る。）

b 建物規模

地上3階以上かつ延べ面積5,000㎡以上（管理技術者は、担当分野を問わない。

主任担当技術者は、建築分野・構造分野・電気設備分野・機械設備分野の各担当業務

※ a・bに示す要件を同時に満たす設計業務における、設計実績（技術者）が必要となる。

② 建設に当たる者は、以下の要件を満たすこと。

ア 文部科学省又は本学において建築一式工事の一般競争参加者の資格を有し、「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27・28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）が建築一式工事1,190点以上であること。ただし、建築一式工事に当たる者が複数ある場合は、うち1社が満たせばよいこととし、その他の者は940点以上とする。

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12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・引渡しが完了した新営工事の施工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。）。なお、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

宿舎（集合住宅を含む。）、宿泊施設、病院又は研修施設（宿泊施設を有するものに限る。）

b 建物規模

地上3階以上かつ延べ面積5,000㎡以上（建築一式工事・電気工事・管工事の各担当工事（電気工事・管工事については、建築一式工事における実績を含む。））

※ a・bに示す要件を同時に満たす建設工事における、施工実績（企業）が必要となる。

エ 建築一式工事において、以下に示す要件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。当該専任で配置する者は、建設業許可の際に設置した本社、支店及び各営業所等に配置した専任の技術者ではないこと。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 1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、1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1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。

b 平成12年度以降に元請として、2(8)3②ウのa・bに示す基準を満たす新営工事に従事し完成・引渡し完了した新営工事の施工の実績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。）

※ 2(8)3②ウのa・bに示す要件を同時に満たす建設工事における、施工実績（技術者）が必要となる。

c 監理技術者にあつては、監理技術者資格者証及び監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。

i 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

ii 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

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(8)3①アに同じ。

イ 2(8)3①イに同じ。

ウ 2(8)3①ウに同じ。

エ 2(8)3①エに同じ。

オ 平成12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新営工事の工事監理の実績を有する管理技術者及び主任担当技術者（建築分野・構造分野・電気設備分野・機械設備分野）を配置できること。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工事監理の実績を有していなければならない。

※ 管理技術者、主任担当技術者の定義等及び資格については、2(8)3)①オと同じ。

a 建物用途

宿舎（集合住宅を含む。）、宿泊施設、病院又は研修施設（宿泊施設を有するものに限る。）

b 建物規模

地上3階以上かつ延べ面積5,000㎡以上（管理技術者は、担当分野を問わない。主任担当技術者は、建築分野・構造分野・電気設備分野・機械設備分野の各担当分野）

※ a・bに示す要件を同時に満たす工事監理業務における、工事監理実績（技術者）が必要となる。

④ 維持管理に当たる者は、以下の要件を満たすこと。

ア 国の競争参加資格（全省庁統一資格）又は国立大学法人東北大学の競争参加資格のいずれかにおいて、東北地域の「役務の提供等」のA、B又はC等級に格付けされている者であること。

イ 平成12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

宿舎（集合住宅を含む。）、宿泊施設、病院又は研修施設（宿泊施設を有するものに限る。）

b 建物規模

延べ面積5,000㎡以上

※ a・bに示す要件を同時に満たす維持管理業務における、維持管理実績（企業）が必要となる。

⑤ 管理運営・入居者サービスに当たる者は、以下の要件を満たすこと。

ア 国の競争参加資格（全省庁統一資格）又は国立大学法人東北大学競争参加資格のいずれかにおいて、東北地域の「役務の提供等」のA、B又はC等級に格付けされている者であること。

イ 平成12年度以降に元請として、下記a・bに示す管理運営・入居者サービス業務（本事業における管理運営・入居者サービス業務と同種又は類似の業務とする。）を実施した管理運営・入居者サービス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

宿舎（集合住宅を含む。）、宿泊施設、病院又は研修施設（宿泊施設を有するものに限る。）

b 建物規模

延べ面積5,000㎡以上

※ a・bに示す要件を同時に満たす管理運営・入居者サービス業務（本事業における

管理運営・入居者サービス業務と同種又は類似の業務とする。)における、管理運営・入居者サービス実績(企業)が必要となる。

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。なお、競争参加資格の確認審査に当たっては、2(8)3)①ア、②ア、③ア、④ア及び⑤アに示す一般競争参加資格等の認定を受けていない者及び有資格業者の登録を行っていない者も、入札書の開札の時に於いて2(8)3)①ア、②ア、③ア、④ア及び⑤アに示す要件を満たしていることを条件として競争参加資格があると認めるものとする。当該競争参加資格があると認められた入札参加者が入札に参加するためには、入札書の開札の時に於いて2(8)3)①ア、②ア、③ア、④ア及び⑤アに示す要件を満たしていなければならない。

5) 入札参加グループの構成員及び協力会社の変更等

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、本学と事前協議を行い、本学の承諾を得るとともに、変更後において2(8)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本学に提出すること。

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、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。

ただし、入札参加企業の場合にあつては、新たに特別目的会社を設立することなく入札参加企業自らが事業者(本学との契約当事者)となることを選択できるものとし、入札参加グループの場合にあつては、新たに特別目的会社を設立することなく入札参加グループの構成員が連名で事業者(本学との契約当事者)となることを選択できるものとする。

(9) 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

- ① 提案書の審査は、外部の学識経験者及び本学職員で構成する審査委員会で行う。
- ② 審査委員会において、本学が事業者に支払うサービス購入費と提案書を内容とする価格以外の要素を総合的に審査し、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。

- ① 競争参加資格確認審査
 - ア 入札参加者の構成等の適格審査
 - イ 入札参加者及び協力会社の参加要件の適格審査
 - ウ 入札参加者及び協力会社の資格等要件の適格審査

② 提案内容審査

ア 入札金額の適格審査

イ 基礎項目の適格審査

ウ 加点項目（事業計画、施設整備業務、維持管理業務、管理運営業務、入居者サービス業務、民間付帯事業等）の審査

エ 基礎項目の適格審査、加点項目の審査及び本学が事業者を支払うサービス購入費から総合評価値を求めて落札者を選定する。

3) 審査結果及び評価の公表方法

審査の結果及び評価は、本学のホームページにおいて公表する。

(10) 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本学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、いわゆる「PFI事業」に準じた方式の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は、民間事業者を選定せず、事業を実施することの選定を取り消すとともに、この旨を速やかに公表する。

(11) 落札者の選定・決定及び公表

本学は、本学が事業者を支払うサービス購入費と提案書を内容とする価格以外の要素を総合的に審査し、総合評価落札方式により落札者を選定し、決定する。決定の結果は、入札参加者に通知するとともに、本学のホームページにおいて公表する。

(12) 落札者との基本協定の締結

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

(13) 特別目的会社の設立等

2(8)6を参照のこと。

(14) 事業者との事業契約の締結

本学は、落札者により組成された特別目的会社（特別目的会社を設立しない場合は、入札参加企業又は入札参加グループの構成員の連名）と事業契約書を締結する。

(15) 提出書類の取扱い

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本学が必要と認める場合には、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入札参加者の提案書については、落札者の決定の公表（審査講評を含む。）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 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、事業者が担当する業務については、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、整備事業方針等に関する意見等の結果を踏まえ、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) 事業者の責任の履行に関する事項

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。

事業契約締結の日から本施設の工事完成の日までを期間として、施設整備費相当（消費税及び地方消費税を含み、金利支払額を含まないものとする。）の100分の30以上の契約保証金又はこれに代わる担保を納付又は提供すること。

ただし、事業契約締結の日から本施設の工事完成の日までを期間として、施設整備費相当（消費税及び地方消費税を含み、金利支払額を含まないものとする。）の100分の30以上について、本学又は事業者を被保険者とする履行保証保険契約を締結し、当該履行保証保険契約に係る保証証券を本学の契約担当者に提出する場合は、契約保証金の納付を免除する。

なお、事業者を被保険者とする履行保証保険契約が建設に当たる者によって締結される場合は、その保険金請求権に、事業契約に定める違約金支払責務を被担保債務とする質権を本学のために設定するものとする。

(4) 本学による事業の実施状況の監視（モニタリング）

1) モニタリングの実施

本学は、学生寄宿舎について、事業者が定められた業務を確実に遂行し、本学が要求する水準及び提案書の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。なお、民間付帯事業についても、学生寄宿舎に準拠してモニタリングを実施するが、この場合、本学は、事業者の自主性を尊重するものとする。

2) モニタリングの時期

① 基本設計・実施設計時

事業契約締結から設計完了までの間、本学は、事業者によって行われた設計が、本学の要求した水準及び提案書の水準に適合するものであるか否かについて確認を行う。

② 建設工事時

建設工事着手から建設工事完了までの間、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、事業者は、本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。

この際、本学は、事業者によって行われた工事施工、工事監理の状況が、本学の要求した水準及び提案書の水準に適合するものであるか否かについて確認を行う。

③ 建設工事完成時

建設工事完成時、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、本学の要求した水準及び提案書の水準に適合するものであ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。

④ 維持管理・管理運営・入居者サービス時

維持管理・管理運営・入居者サービス着手から事業期間終了までの間、本学は、維持管理業務、管理運営業務及び入居者サービス業務の状況等について、定期的に業務の実施状況の確認を行う。

⑤ 財務の状況に関するモニタリング

事業契約締結から事業期間終了までの間、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、本学に報告しなければならない。

⑥ 事業契約終了時

事業期間終了時、本学は、維持管理業務（引継ぎ）、管理運営業務（引継ぎ）及び入居者サービス業務（引継ぎ）の状況等について確認（検査）を行う。

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、補修を求めることがある。

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

本学が行うモニタリングに係る費用は、本学の負担とする。

5) 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、事業契約書において定められた水準が達成されていないことが判明した場合には、事業者に対して支払額の減額措置又は修復及び改善の勧告を行う。

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 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

(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、本学と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、仙台地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

5 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

事業の継続が困難となる事由について、事業者の責めに帰す場合、本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) 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

- 1) 事業者の提供するサービスが事業契約において定める水準を満たさない場合、その他事業契約書で定める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、本学は、事業者に対して、修復及び改善の勧告を行い、一定期間内に修復及び改善に係る計画の提出と、当該修復及び改善の実施を求めることができるものとする。事業者が当該期間内に修復及び改善をすることができなかつたときは、本学は事業契約を解約することができるものとする。
- 2) 事業者が倒産し又は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、本学は事業契約を解約することができるものとする。
- 3) 前各号の規定により本学が事業契約を解約した場合、本学は事業契約書に定めるところに従い、本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) 本学の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

- 1) 本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、事業者は、事業契約を解約することができるものとする。
- 2) 前号の規定により事業者が事業契約を解約した場合、本学は、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

- 1) 不可抗力その他本学又は事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合、本学と事業者は、事業継続の可否について協議を行う。
- 2) 前号の協議より事業契約が解除される場合、本学は、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等において提示するものとする。
- 3) また、不可抗力の定義についても、入札説明書等において提示するものとする。

(4) 融資機関（融資団）と本学の協議

本事業の継続性を確保する目的で、本学は、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。

6 その他事業の実施に関し必要な事項

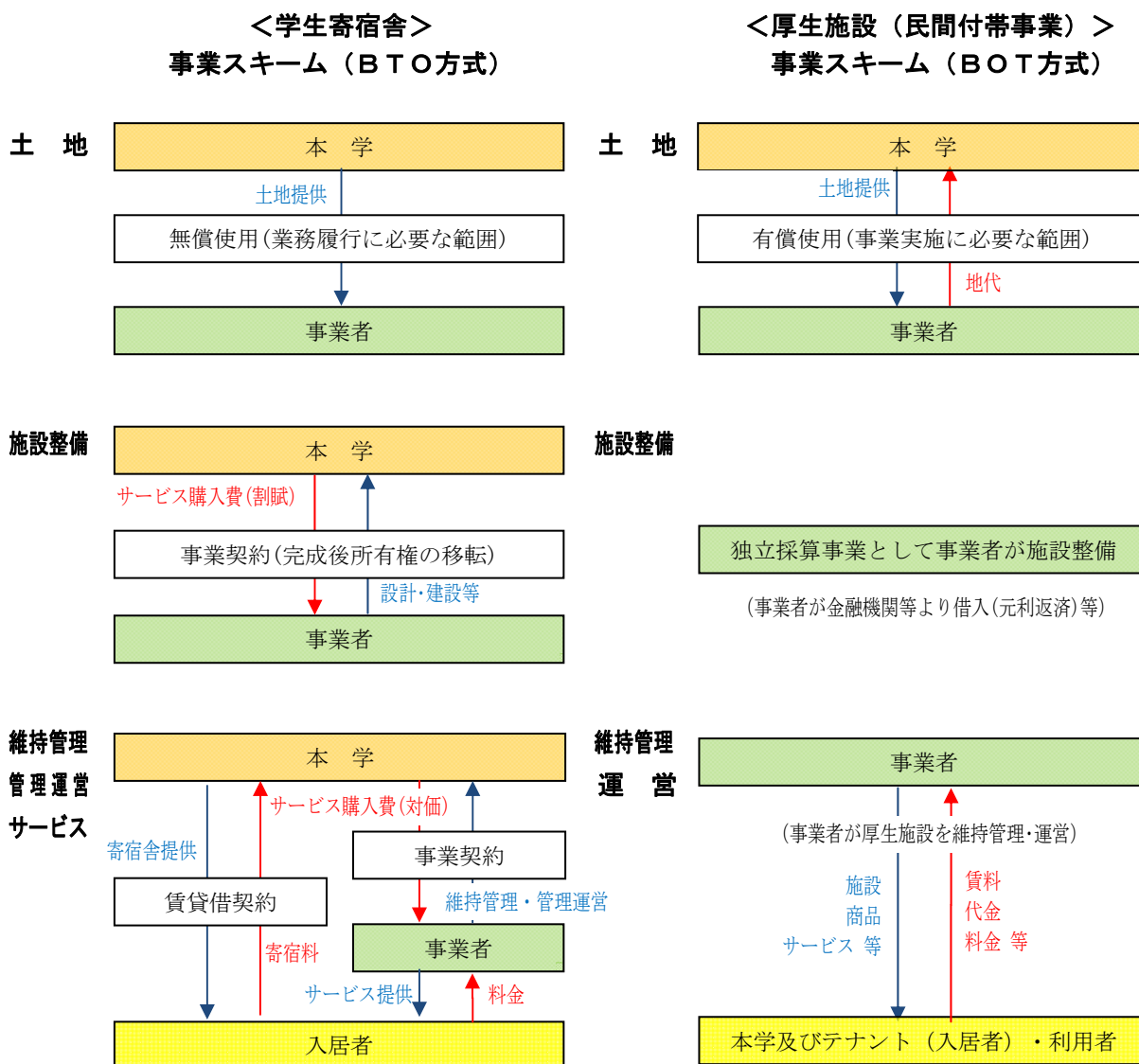
(1) 情報公開及び情報提供

「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、本事業に関する情報提供は、適宜、本学のホームページを通じて公表する。なお、入札公告については、官報にも掲載する。本学のホームページアドレスは「整備事業方針等に関する問い合わせ先」を参照のこと。

(2) 入札に伴う費用負担

入札参加者の入札に係る費用については、すべて入札参加者の負担とする。

事業方式の概要



- ※ 寄宿料は、本学の収入とする。
- ※ 施設整備業務の初期投資に係る対価（施設整備費相当分）は、本学が事業者に割賦にて支払う。
- ※ 維持管理業務及び管理運営業務のサービスに係る対価（維持管理費相当分及び管理運営費相当分）は、本学が事業者に平準化して支払う。
- ※ 入居者サービス業務に係る対価は、事業者が入居者・利用者より徴収する。

- ※ 厚生施設における民間付帯事業は、全ての費用について、事業者の独立採算事業として実施する。
- ※ 厚生施設（民間付帯事業）に関する土地は、当該事業の実施に必要な範囲を事業者が本学より賃借する。
- ※ 本学及びテナント（入居者）の賃料、利用者の代金、料金等は、事業者の収入とする。

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		
				本学	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	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	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 ※1	○	○	
	制度関連リスク	政治・行政リスク	4	国又は本学の事業の実施に必要な資金手当に関するもの	○	
			5	本事業に直接的影響を及ぼす本学に係わる政策の変更	○	
		法制度リスク	6	本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	本学が取得すべき許認可の遅延に関するもの	○	
			9	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	消費税及び地方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	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	14	調査・工事による騒音・振動・地盤沈下等による場合		○
			15	事業者が善良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	16	事業内容等、事業そのものに関する住民反対運動、訴訟	○	
			17	工事の施工に伴う騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等による第三者への損害		○
	18	上記のうち、工事の施工に伴い通常避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等による第三者への損害	○			
	土地の瑕疵	19	土壌及び地下水汚染等、土地の瑕疵に関するもの	○		
	債務不履行リスク	本学側起因の場合	20	本学の指示、債務不履行、国の不承認によるもの	○	
		事業者側起因の場合	21	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		○
			22	事業者の事業放棄、破綻によるもの		○
	不可抗力リスク	23	天災、暴動等自然的又は人為的な事象のうち、通常の見込み可能な範囲を超えるもの ※2	○	△	
	物価リスク	24	開業前のインフレ・デフレ ※3	○	△	
		25	開業後のインフレ・デフレ ※4	○	△	
	金利リスク	26	金利変動 ※5	○	△	

(計画設計段階・建設段階)

段階	リスクの種類	No.	リスクの内容	負担者	
				本学	事業者
計画設計段階	発注者責任リスク	27	本学の指示の不備、変更による工事請負内容の変更	○	
		28	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		○
	測量・調査・設計リスク	29	本学が実施した測量・調査・設計に関するもの	○	
		30	事業者が実施した測量・調査・設計に関するもの		○
		31	地質障害、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	32	本学の事業者への提示条件・指示の不備、変更に関するもの	○	
		33	事業者の施工者への提示条件・指示の不備、変更に関するもの		○
入札リスク	34	落札時の提案コストの負担		○	
建設段階	用地取得リスク	35	建設に要する資材置場の確保に関するもの		○
		36	建設予定地の確保に関するもの	○	
	設計変更リスク	37	本学の提示条件・指示の不備、変更に関するもの	○	
		38	事業者の指示・判断の不備によるもの		○
	工事遅延リスク	39	本学側に起因する工事遅延・未完工による開業の遅延	○	
		40	事業者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	41	本学側の指示による工事費の増大	○	
		42	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	43	工事監理に関するもの		○
要求性能不適合リスク	44	要求性能不適合（施工不良を含む。）		○	
施設損傷リスク	45	使用前の工事目的物や材料他、関連工事に関して生じた損害		○	

(維持管理・管理運営・入居者サービス段階)

段階	リスクの種類	No.	リスクの内容	負担者	
				本学	事業者
維持管理・管理運営・入居者サービス段階	支払遅延・不能リスク	46	本学の支払遅延・不能に関するもの	○	
	瑕疵担保リスク	47	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	48	用途の変更等、本学側の責による事業内容の変更	○	
	空室リスク	49	学生寄宿舍の空室	○	△
	未収リスク	50	学生寄宿舍の宿舍料等の未収	○	△
	維持管理コスト等リスク	51	本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等の増大	○	
		52	上記以外（ただし、法令変更、不可抗力、物価変動による場合を除く。）の要因による維持管理費等の増大		○
	施設損傷リスク	53	本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	○	
		54	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		○
		55	事業者が適切な維持管理業務等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	56	要求仕様不適合		○	
セキュリティリスク	57	事業者の維持管理業務等の不備による情報漏洩、事故発生等		○	
	58	上記以外のもの	○		
終了時	施設の性能リスク	59	事業終了時の維持管理業務等の引継ぎ（入札説明書等に示す良好な状態であること）		○
	終了手続リスク	60	事業期間終了時の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		○

(独立採算事業／全段階)

段階	リスクの種類	No.	リスクの内容	負担者	
				本学	事業者
共通(全段階)	独立採算事業リスク	61	独立採算事業の実施に関するすべてのリスク（独立採算事業には「学生寄宿舍の入居者サービス業務」、「厚生施設における民間付帯事業」が含まれる）		○

凡例 リスク負担者：○主分担・△副分担

※1 本学の責に帰すべき事由によるものは本学、事業者の責に帰すべき事由によるものは事業者が、それぞれ負担する。いずれの責に帰すべきことができない事由によるものは、本学と事業者が本事業の準備に関してそれぞれ要した費用について、各自の費用を負担する。

※2 不可抗力により事業者に生じた増加費用及び損害が、要求水準書で定められた要求水準を満たしていないこと、あるいは、事業者が善良な管理者の注意義務を怠ったことによって生じた場合は、事業者が負担する。

要求水準を満たしているにもかかわらず生じた場合は、合理的な範囲の増加費用及び損害について、施設整備期間にあっては、当該費用の累計が施設整備費相当分の100分の1に至るまでは事業者が負担するものとし、これを超える額については本学が負担する。

維持管理・管理運営・入居者サービス期間にあっては、当該費用の年間累計が年間の維持管理・管理運営費相当分の100分の1に至るまでは事業者が負担するものとし、これを超える額については本学が負担する。

なお、不可抗力において増加費用及び損害が生じたことにより事業者が保険、保証、補償金等を受領した場合にあっては、増加費用及び損害から当該金額を控除する。

※3 施設整備費相当分については、事業契約締結以降の賃金及び物価の変動を考慮し、設計・建設期間中に見直し（増額又は減額）を行うことができる。ただし、変動率が一定水準以下の場合等には、見直しは行わない。

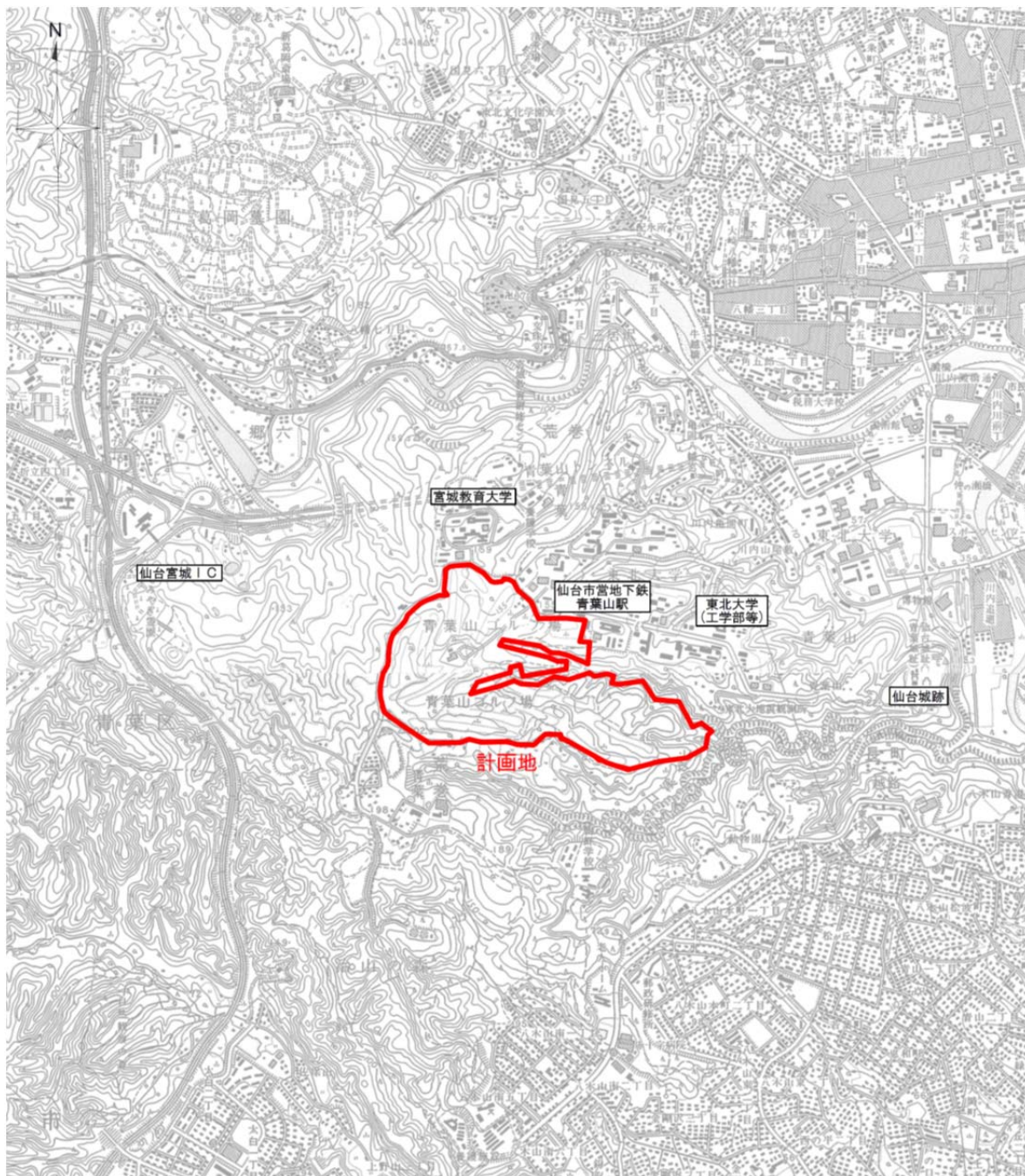
※4 維持管理費相当分及び管理運営費相当分については、事業契約締結以降の物価の変動を考慮し、維持管理・管理運営・入居者サービス期間中に毎年見直し（増額又は減額）を行うことができる。ただし、変動率が一定水準以下の場合等には、見直しは行わない。

※5 金利変動については、概ね10年間を固定とし、10年ごとに基準金利に基づき改定する。

注意 以上はリスク分担の概要であり、リスク分担の詳細については、入札公告時に公表する「事業契約書（案）」によるものとする。

(添付資料3)

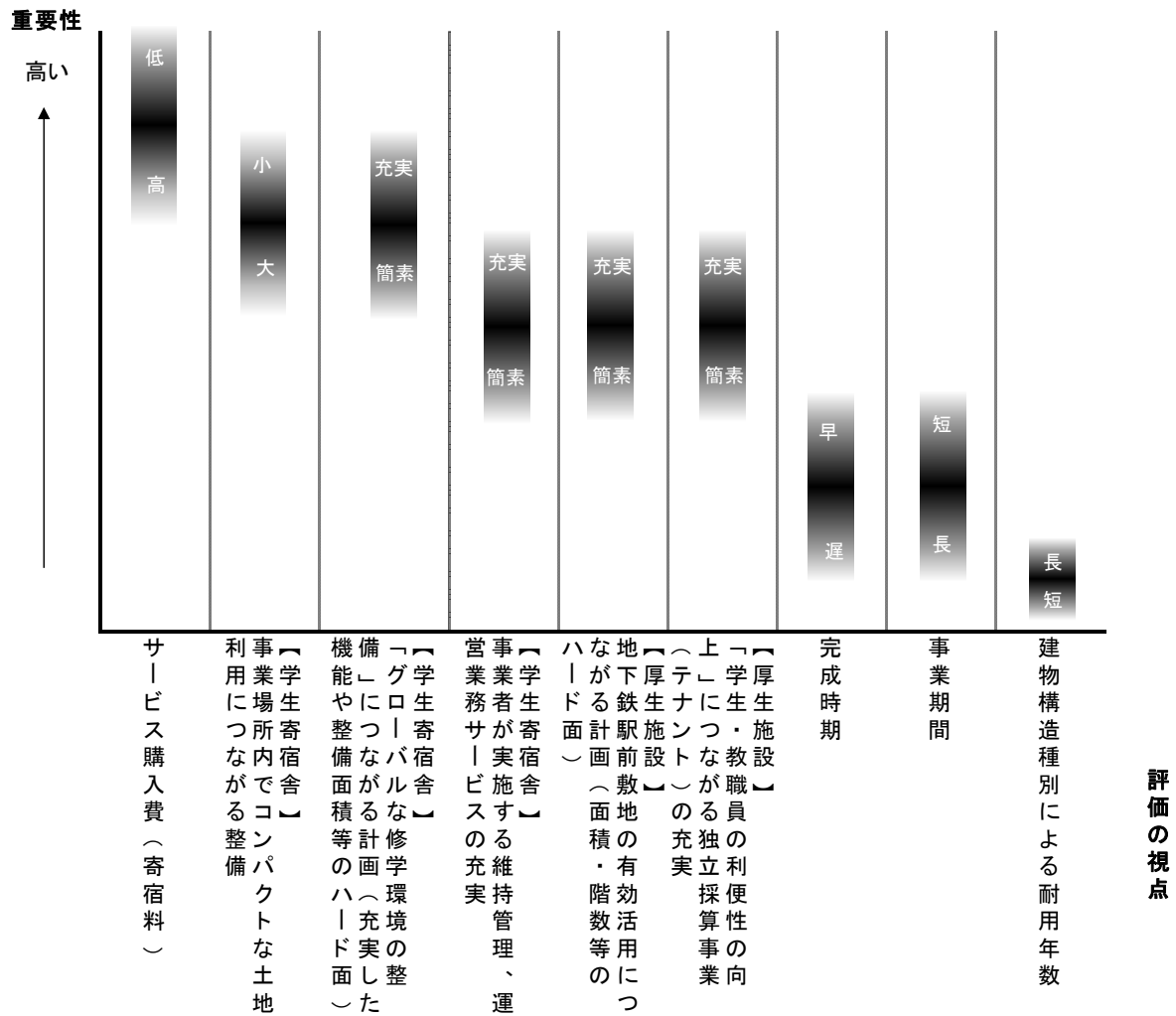
案内図



※ 詳細は「添付資料4 事業敷地範囲図」によること。

総合的事業評価の方針

「2 民間事業者の募集及び選定に関する事項、(9) 提案書の審査及び落札者の選定に関する事項」の「1) 提案書の審査に関する基本的な考え方」に記載のある「総合評価落札方式」により落札者を選定する際に大学が重要視する予定の項目は下記のとおりとする。



※ 本事業整備方針の公表後における民間事業者からの質問・意見(提案を含む。)等を踏まえて、評価項目内容等の見直し及び変更を行うことがあることに留意してください。

整備事業方針等に関する問い合わせ先

国立大学法人東北大学施設部計画課契約・監理係

住 所：〒985-857 宮城県仙台市青葉区片平二丁目1-1

電 話：（022）217-4946

メール：u.h.seibi@grp.tohoku.ac.jp

URL：http://www.bureau.tohoku.ac.jp/sisetubu/

※ 整備事業方針等の内容に関して、電話及びファクスによる直接の質問・意見は受け付けません。