

東北大学(青葉山3)ユニバーシティ・ハウス等整備事業

入札説明書

平成28年3月24日

国立大学法人東北大学

< 目 次 >

第1章 対象事業の概要等	2
1 公告日	2
2 契約責任者	2
3 調達機関番号等	2
4 品目分類番号	2
5 担当部局	2
6 事業概要等	2
7 スケジュール	6
8 競争参加資格等	7
9 入札説明書等に関する説明会及び現地見学会の開催	1 3
10 入札説明書等に関する質問書の提出及び質問回答書の公表（1回目）	1 3
11 入札参加表明書及び競争参加資格確認申請書の提出並びに競争参加資格確認審査結果の通知等	1 4
12 入札説明書等に関する要求水準確認（個別提案）・事業者入居者サービス業務提案等	1 6
13 入札説明書等に関する質問書の提出及び質問回答書の公表（2回目）	1 8
14 入札辞退届の提出	1 8
15 入札書等及び提案書の提出	1 8
16 入札保証金及び契約保証金	2 0
17 入札書の開札（入札金額の適格審査）	2 0
18 入札の無効	2 0
19 事業者の選定等	2 1
20 手続における交渉の有無	2 3
21 基本協定書の締結	2 3
22 特別目的会社の設立	2 3
23 事業契約書の締結等	2 3
24 支払条件等	2 4
25 保険	2 4
26 随意契約により締結する予定の有無	2 5
27 苦情申立て	2 5
28 関連情報を入手するための照会窓口	2 5
29 その他	2 5
第2章 事業実施に関する事項	2 7
1 事業者の権利義務等に関する制限	2 7
2 事業実施に関する事項	2 7
3 その他	2 9
第3章 提出書類一覧	3 0
1 入札金額等の算出方法	3 3
2 サービス購入費の支払方法等	3 4

入札説明書

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。）に係る入札公告（建築のためのサービスその他の技術的サービス（建設工事を含む。））に基づく一般競争入札については、関係法令に定めるもののほか、国立大学法人東北大学（以下「本学」という。）の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」に準じた方式を導入するものとし、詳細については、本入札説明書によるものとする。

本事業は、平成6年4月15日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、入札手続は、「国立大学法人東北大学政府調達契約事務取扱細則」（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。

本事業の建設工事は、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）に基づき、分別解体等及び特定建設資材廃棄物の再資源化等の実施が義務付けられた工事である。

本事業の基本的な考え方については、平成27年12月28日に公表した整備事業方針（ただし、厚生施設（民間付帯事業）に関する事項を除く。）と同様であるが、本事業の具体的な条件等について、整備事業方針に関する質問回答及び意見並びに個別対話等を反映しているため、入札参加者は本入札説明書の内容を踏まえ、入札に必要な書類を提出すること。

また、以下の書類は、本入札説明書と一体のもの（以下、入札説明書を含めて「入札説明書等」という。）とする。

- 1 「東北大学（青葉山3）ユニバーシティ・ハウス等整備事業様式集」（以下「様式集」という。）
- 2 「東北大学（青葉山3）ユニバーシティ・ハウス等整備事業要求水準書」（以下、資料を含めて「要求水準書」という。）
- 3 「東北大学（青葉山3）ユニバーシティ・ハウス等整備事業事業者選定基準」（以下「事業者選定基準」という。）
- 4 「東北大学（青葉山3）ユニバーシティ・ハウス等整備事業基本協定書（案）」※（以下「基本協定書（案）」という。）
- 5 「東北大学（青葉山3）ユニバーシティ・ハウス等整備事業事業契約書（案）」※（以下「事業契約書（案）」という。）

なお、本入札説明書等及び入札説明書等に関する質問回答書と整備事業方針及び整備事業方針に関する質問回答書に相違がある場合は、本入札説明書等及び入札説明書等に関する質問回答書を優先するものとする。また、本入札説明書等及び入札説明書等に関する質問回答書に記載がない事項については、整備事業方針及び整備事業方針に関する質問回答書によるものとする。

なお、※印の「基本協定書（案）」、「事業契約書（案）」については、平成28年4月8日（金）に公表する。

第1章 対象事業の概要等

1 公告日

平成28年3月24日

2 契約責任者

国立大学法人東北大学 理事 佃 良彦

3 調達機関番号等

◎ 調達機関番号 415 ◎ 所在地番号 04
○ 第3号

4 品目分類番号

41、42、75、78

5 担当部局

〒980-8577 宮城県仙台市青葉区片平二丁目1-1

国立大学法人東北大学施設部計画課契約・監理係

電話 022-217-4946

電子メール u.h.seibi@grp.tohoku.ac.jp

6 事業概要等

(1) 事業名及び施設名

1) 事業名 東北大学（青葉山3）ユニバーシティ・ハウス等整備事業

2) 施設名 東北大学（青葉山3）ユニバーシティ・ハウス等（以下「本施設」という。）

(2) 事業場所等

1) 事業場所

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）
約28,490㎡

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を標ぼうしている。

2) 用途地域 準工業地域

3) 防火・準防火 準防火地域

4) 日影規制 建築基準法第56条の2第1項ただし書の規定による認可を受けている。

5) 建ぺい率 60%

6) 容積率 200%（平成28年3月24日時点）

(3) 事業期間

1) 施設整備業務の期間

事業契約締結の日から平成31年3月31日（以内）までとし、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。

① 事業契約締結の日から平成30年3月31日まで

② 事業契約締結の日から平成30年9月30日まで

③ 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。

※ それぞれの期間の終了月（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状態とする。

※ 上記の①から③までのうち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) 維持管理業務、管理運営業務及び入居者サービス業務（独立採算事業）の期間

供用開始日（施設整備業務の終了日の翌日、以下同じ。）後30年間から40年間を目安（ただし、期間の終了月日は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（独立採算事業）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（各期）の期間の終了年月日を同一とする。

(4) 事業概要

1) 事業の目的

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⑫ 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。

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。

2) 事業の方式

① 事業者が、本施設の施設整備業務を実施した後、本学に当該本施設の所有権を引渡し、本施設の供用期間中に係る維持管理業務、管理運営業務及び入居者サービス業務（独立採算事業）を実施する「BTO（Build Transfer Operate）方式」とする。

- ② 本施設の施設整備業務の実施に必要な範囲の土地は、事業者が無償で貸与するものとする。
- ③ 本施設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・運營業務及びその他事業者提案による入居者サービス業務（事業者入居者サービス業務）で土地を占有する場合は、「国立大学法人東北大学不動産等貸付事務取扱細則」（平成17年12月27日理事（財務担当）裁定）に基づき事業者に賃借するものとする。
- ④ 本施設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・運營業務及びその他事業者提案による入居者サービス業務（事業者入居者サービス業務）で本施設の床を占有する場合は、「国立大学法人東北大学不動産等貸付事務取扱細則」（平成17年12月27日理事（財務担当）裁定）に基づき事業者に賃借するものとする。

3) 本施設の概要

<寄宿舍部分>

- ① シェアハウス（1ユニット8人とし、全94ユニットとする。） 752人
- ② ユニット居室（11～12㎡/人とし事業者の提案による。） 8,272㎡以上
- ③ ユニット共用部分（9㎡/人以上とし事業者の提案による。） 6,768㎡以上
- ④ 寄宿舍全体共用（事業者の提案による。）

<管理施設部分>

- ⑤ 管理施設（400㎡以上とし事業者の提案による。） 400㎡以上

<外構施設部分>

- ⑥ 外構施設（自転車置場・バイク置場） 200台

4) 事業の範囲

事業者は、本施設の施設整備業務、維持管理業務、管理運營業務、入居者サービス業務（独立採算事業）及びこれらを実施するうえで必要となる業務を行う。なお、各業務の具体的内容は、要求水準書及び事業契約書（案）に示す。

① 本施設の施設整備業務

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

② 本施設の維持管理業務

- 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にと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 本施設の管理運営業務（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 本施設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（全入居者が対象）

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（以下「事業者入居者サービス業務」という。）（希望者が対象）

ケ その他必要な関連業務

7 スケジュール

本事業のスケジュールは下表のとおりとする。(予定)

日 程	内 容
<入札公告及び入札説明書等の公表関係>	
3月24日(木)	入札公告及び入札説明書等の公表
3月30日(水)	入札説明書等に関する説明会及び現地見学会の開催
<入札説明書等に関する質問回答関係>	
3月31日(木)～ 4月 1日(金)	入札説明書等に関する質問書(1回目)の提出
4月13日(水)	入札説明書等に関する質問回答書(1回目)の公表
<競争参加資格確認申請関係>	
4月18日(月)～ 4月19日(火)	入札参加表明書及び競争参加資格確認申請書の提出
4月22日(金)	競争参加資格確認審査結果の通知
4月25日(月)～ 5月13日(金)	競争参加資格がないと認めた理由説明請求書の提出
5月17日(火)	競争参加資格がないと認めた理由説明請求回答書の送付
<入札説明書等に関する要求水準確認(個別提案)・事業者入居者サービス業務提案関係>	
5月 9日(月)～ 5月10日(火)	入札説明書等に関する要求水準確認書(個別提案)・事業者入居者サービス業務提案書の提出
5月24日(火)～ 5月25日(水)	入札説明書等に関する個別対話の実施
6月 1日(火)～ 6月 2日(水)	入札説明書等に関する改定要求水準確認書(個別提案)・改定事業者入居者サービス業務提案書の提出
6月 9日(木)	入札説明書等に関する改定要求水準確認回答書(個別提案)・改定事業者入居者サービス業務提案書採否の通知
<入札説明書等に関する質問回答関係>	
5月24日(火)～ 5月25日(水)	入札説明書等に関する質問書(2回目)の提出
6月 9日(木)	入札説明書等に関する質問回答書(2回目)の公表
<入札及び提案審査関係>	
7月14日(木)～ 7月15日(金)	入札書等及び提案書の提出、入札書の開札(7月15日(金))
7月下旬～ 8月上旬	提案書の審査及び優秀提案者の選定(必要に応じて、プレゼンテーション・ヒアリングを実施)
8月上旬	事業者の決定
<基本協定及び事業契約締結関係>	
8月中旬	基本協定書の締結
9月中旬	事業契約書の締結

8 競争参加資格等

(1) 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（以下当該グループを「入札参加グループ」といい、入札参加グループを構成する企業を「入札参加グループの構成員」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入札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、入札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、本施設の設計に当たる者、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及び管理運営・入居者サービス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 入札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本施設の設計、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。

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、入札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

宿舍（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、入札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、8(1)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。）

※ 8(1)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 8(1)3①アに同じ。

イ 8(1)3①イに同じ。

ウ 8(1)3①ウに同じ。

エ 8(1)3)①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、入札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、8(1)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、入札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、8(1)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おいて8(1)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おいて8(1)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8(1)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、優秀提案者として選定され、事業者として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する。

9 入札説明書等に関する説明会及び現地見学会の開催

入札説明書等に関する説明会及び現地見学会を以下の要領で実施する。なお、入札説明書等の書類は、本学のホームページ [<http://www.bureau.tohoku.ac.jp/sisetubu/index.html>] よりダウンロードして持参すること。

(1) 説明会及び現地見学会の開催日時及び場所

- 1) **開催日時** 平成28年3月30日（水）14時から16時まで（受付開始13時30分）
- 2) **開催場所** 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）
国立大学法人東北大学災害復興・地域再生重点研究拠点1階会議・セミナー室
※ なお、当日、会場での質問は受け付けない。

(2) 説明会及び現地見学会の参加申込書の提出日時及び場所

- 1) **提出日時** 平成28年3月24日（木）から3月29日（火）12時まで
- 2) **提出場所** 本事業に関する担当部局（電子メールで提出）

(3) 説明会及び現地見学会の参加申込方法

- 1) 入札説明書等に関する説明会及び現地見学会への参加を希望する者は、「様式1 入札説明書等に関する説明会及び現地見学会の参加申込書」に必要事項を記載のうえ、電子メールにより送付するものとし、郵送又はファクスでの提出は認めない。なお、電子メールでの件名は、「説明会・現地見学会参加申込書」とし、使用するソフトウェアはMicrosoft Wordとすること。
- 2) 送付先の電子メールアドレスは [u.h.seibi@grp.tohoku.ac.jp] である。
- 3) やむを得ず事前に参加申込ができなかった場合に限り、説明会及び現地見学会の開催の当日、開催場所において受付を行う。

(4) 説明会及び現地見学会の当日連絡先等

- 1) **当日連絡先** 本事業に関する担当部局
- 2) 会場の都合で、1社当たりの参加人数を制限する場合がある。参加人数を制限する場合は、事前に本学から申込者へ連絡をする。

当日の来学は、原則として、公共交通機関等を利用すること。なお、やむを得ず、本学の駐車場を使用する場合は、遅くとも当日の10時までに担当部局に電話連絡をし、自動車の入構方法等の指示を受けること。

10 入札説明書等に関する質問書の提出及び質問回答書の公表（1回目）

入札説明書等に関する質問書の提出及び質問回答書の公表（1回目）を以下の要領で実施する。

(1) 質問書の提出日時及び場所

- 1) **提出日時** 平成28年3月31日（木）から4月1日（金）15時まで
- 2) **提出場所** 本事業に関する担当部局（電子メールで提出）

(2) 質問書の提出方法

- 1) 入札説明書等に関する質問がある者は、「様式2 入札説明書等に関する質問書」に必要事項を記載のうえ、電子メールにより送付するものとし、郵送又はファクスでの提出は認めない。なお、電子メールでの件名は、「入札説明書等質問書」とし、使用するソフトウェアは、Microsoft Word とすること。
- 2) 送付先の電子メールアドレスは、[u.h.seibi@grp.tohoku.ac.jp] である。
- 3) 本学が上記1)の電子メールを受領した場合は、受領当日の17時まで、当該電子メールの受領を知らせる返信メールを送付するので、返信メールを確認できない場合にあっては、必ず本事業に関する担当部局まで電話で問い合わせること。

(3) 質問回答書の公表日時及び場所

- 1) **公表日時** 平成28年4月13日(水)
- 2) **公表場所** 本学のホームページ [<http://www.bureau.tohoku.ac.jp/sisetubu/index.html>]

11 入札参加表明書及び競争参加資格確認申請書の提出並びに競争参加資格確認審査結果の通知等

入札参加表明書及び競争参加資格確認申請書の提出並びに競争参加資格確認審査結果の通知を以下の要領で実施する。

(1) 入札参加表明書及び競争参加資格確認申請書の提出日時及び場所

- 1) **提出日時** 平成28年4月18日(月)9時から12時まで、13時から17時まで、及び、4月19日(火)9時から12時まで
- 2) **提出場所** 本事業に関する担当部局

(2) 入札参加表明書及び競争参加資格確認申請書の提出方法等

- 1) 入札参加者は、入札参加者が備えるべき競争参加資格に関する要件(8(1)1)から3)の要件)を満たすことを証するため、入札参加表明書及び競争参加資格確認申請書を提出し、本学から競争参加資格の有無について確認を受けなければならない。
- 2) 入札参加表明書及び競争参加資格確認申請書は、「様式3 入札参加表明書」から「様式13 入札参加企業又は入札参加グループの構成員並びに協力会社の納税に関する書類」に必要事項を記載のうえ、持参又は郵送により提出するものとし、電子メール又はファクスでの提出は認めない。なお、郵送する場合は、必ず「書留等の配達記録が残る方法」に限るものとし、平成28年4月19日(火)12時までに必着のこと。
- 3) 提出期限の日時までに入札参加表明書及び競争参加資格確認申請書を提出しない者並びに競争参加資格がないと認められた入札参加者は、本事業の入札に参加することができない。

(3) 競争参加資格確認審査

- 1) 競争参加資格の確認審査は、入札参加者が備えるべき競争参加資格に関する要件(8(1)1)から3)の要件)を満たしているかどうかの確認審査を行う。1項目でも当該要件を満たしていない者は欠格(競争参加資格がない。)とする。
- 2) 競争参加資格の確認審査において、8(1)3)① オの同種の設計の実績、② ウの同種の施工の実績、② エの同種の施工の経験、③ オの同種の工事監理の実績、④ イの同種の維持

管理の実績及び⑤ イの同種の運営の実績の確認審査を行うに当たっては、効力を有する政府調達に関する協定を適用している国及び地域並びに我が国に対して建設市場が開放的であると認められる国及び地域以外の国又は地域に主たる営業所を有する建設業者にあつては、我が国における同種の実績及び経験をもって行うものとする。

- 3) なお、競争参加資格の確認審査に当たっては、8(1)3)①ア、②ア、③ア、④ア及び⑤アに示す一般競争(指名競争)参加資格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、入札書の開札の日時において8(1)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、入札書の開札の日時において8(1)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。
- 4) 競争参加資格があると認められた入札参加者であっても、入札参加企業及び入札参加グループの構成員並びに協力会社のいずれかが、入札書の開札の日時において8(1)2)及び3)に示す要件を一つでも満たさない場合(以下「指名停止等に該当する場合」という。)には、競争参加資格がない者に該当するので、当該入札参加者の入札への参加は認められない。

(4) 競争参加資格確認審査結果の通知

競争参加資格確認審査結果は、競争参加資格の確認の申請を行った者に対して、書面により平成28年4月22日(金)までに本学から通知する。なお、欠格(競争参加資格がない。)とした場合は、その理由についても付記するものとする。

(5) 競争参加資格確認申請書の取扱い

- 1) 本学は、提出された競争参加資格確認申請書を競争参加資格確認審査以外に入札参加者に無断で使用しない。
- 2) 提出された競争参加資格確認申請書は返却しない。
- 3) 提出された競争参加資格確認申請書の変更、差し替え及び再提出は、原則として認めない。なお、本学が、例外的に提出された競争参加資格確認申請書の変更、差し替え及び再提出を指示した場合であっても、競争参加資格確認申請書の提出期限の日時以降の変更、差し替え及び再提出は認めない。

(6) 競争参加資格がないと認めた理由説明請求書の提出及び競争参加資格がないと認めた理由説明請求回答書の送付

競争参加資格がないと認めた理由説明請求書の提出及び競争参加資格がないと認めた理由説明請求回答書の送付を以下の要領で実施する。

1) 説明請求書の提出日時及び場所

- ① 提出日時 平成28年4月25日(月)から5月13日(金)まで
ただし、土曜・日曜・祝日・休日・大学の休日を除く毎日9時から12時まで、13時から17時まで
- ② 提出場所 本事業に関する担当部局

2) 説明請求書の提出方法

競争参加資格確認審査の結果、競争参加資格がないと認められた者は、本学に対して競争

参加資格がないと認めた理由について、書面（A4版、様式は自由）により説明を請求することができる。当該書面は、持参又は郵送により提出するものとし、電子メール又はファクスでの提出は認めない。なお、郵送する場合は、必ず「書留等の配達記録が残る方法」に限るものとし、平成28年5月13日（金）17時までに必着のこと。

3) 競争参加資格がないと認めた理由の回答

本学は、競争参加資格がないと認めた理由への説明を請求されたときは、平成28年5月17日（火）までに、当該説明を請求した者に対して書面により回答する。

12 入札説明書等に関する要求水準確認（個別提案）・事業者入居者サービス業務提案等

(1) 入札説明書等に関する要求水準確認書（個別提案）・事業者入居者サービス業務提案書の提出

入札説明書等に関する要求水準確認書（個別提案）・事業者入居者サービス業務提案書の提出を以下の要領で実施する。

1) 要求水準確認書（個別提案）・事業者入居者サービス業務提案書の提出日時及び場所

- ① 提出日時 平成28年5月9日（月）から5月10日（火）15時まで
- ② 提出場所 本事業に関する担当部局（電子メールで受付）

2) 要求水準確認書（個別提案）・事業者入居者サービス業務提案書の内容

要求水準確認書（個別提案）・事業者入居者サービス業務提案書の提出は任意（ただし、要求水準書の要件を満たさないでそれに替わる提案をしようとする場合、事業者入居者サービス業務を提案しようとする場合の提出は必須）とする。

要求水準確認書（個別提案）・事業者入居者サービス業務提案書は、入札参加者の固有の確認及び提案に直接係わる内容であることとし、一般的な（入札参加者に共通の）確認及び提案については、入札説明書等に関する質問書（1回目・2回目）で行うこと。要求水準確認書（個別提案）・事業者入居者サービス業務提案書に一般的な（入札参加者に共通の）確認及び提案が含まれていると本学が判断した場合は、当該質問回答について、入札説明書等に関する質問回答書（2回目）とあわせて公表する。

3) 要求水準確認書（個別提案）・事業者入居者サービス業務提案書の提出方法

- ① 要求水準確認書（個別提案）・事業者入居者サービス業務提案書の提出は、本事業において競争参加資格があると認められた入札参加者（入札参加企業若しくは入札参加グループ）に限るものとし、「様式15（改定）要求水準確認書（個別提案）」、「様式16（改定）事業者入居者サービス業務提案書」に必要事項を記載のうえ、電子メールにより送付するものとし、郵送又はファクスでの提出は認めない。なお、電子メールでの件名は、「要求水準確認書・事業者入居者サービス業務提案書」とし、使用するソフトウェアは、Microsoft Word とすること。
- ② 送付先の電子メールアドレスは、[u.h.seibi@grp.tohoku.ac.jp] である。
- ③ 本学が上記1)の電子メールを受領した場合は、受領当日の17時までに、当該電子メールの受領を知らせる返信メールを送付するので、返信メールを確認できない場合にあつては、必ず本事業に関する担当部局まで電話で問い合わせること。

(2) 入札説明書等に関する個別対話の実施

入札説明書等に関する個別対話は、要求水準確認書（個別提案）・事業者入居者サービス業務提案書に基づくものとし、以下の要領で実施する。なお、要求水準確認書（個別提案）・事業者入居者サービス業務提案書を提出しなかった入札参加者についても、入札説明書等に関する個別対話を実施する。

1) 個別対話の実施日時及び場所

- ① 実施日時 平成28年5月24日（火）から5月25日（水）まで
- ※ 月日・時間等は、要求水準確認書（個別提案）・事業者入居者サービス業務提案書の提出状況に応じて決定するものとし、本学より入札参加者に連絡する。
- ② 実施場所 仙台市青葉区片平二丁目1-1（東北大学片平団地）
国立大学法人東北大学施設部3階大会議室
- ③ 参加人数は、入札参加者（入札参加企業若しくは入札参加グループ）及び協力会社に所属する者とし8名以内とする。
- ④ 個別対話は、本学と入札参加者の意思疎通を図る場でもあり、入札参加者の固有の確認及び提案に直接係わる内容について話されることから、入札参加者ごとに個別に実施するものとする。

(3) 入札説明書等に関する改定要求水準確認書（個別提案）・改定事業者入居者サービス業務提案書の提出

入札説明書等に関する改定要求水準確認書（個別提案）・改定事業者入居者サービス業務提案書の提出を以下の要領で実施する。

1) 改定要求水準確認書（個別提案）・改定事業者入居者サービス業務提案書の提出日時及び場所

- ① 提出日時 平成28年6月1日（火）から6月2日（水）15時まで
- ② 提出場所 本事業に関する担当部局（電子メールで提出）

2) 改定要求水準確認書（個別提案）・改定事業者入居者サービス業務提案書の内容

12(1)2)に同じ。

3) 改定要求水準確認書（個別提案）・改定事業者入居者サービス業務提案書の提出方法

12(1)3)に同じ。

(4) 入札説明書等に関する改定要求水準確認回答書（個別提案）・改定事業者入居者サービス業務提案書採否の通知

入札説明書等に関する改定要求水準確認回答書（個別提案）・改定事業者入居者サービス業務提案書採否の通知を以下の要領で実施する。

1) 改定要求水準確認回答書（個別提案）・改定事業者入居者サービス業務提案書採否の通知等

入札説明書等に関する改定要求水準確認回答書（個別提案）・改定事業者入居者サービス業務提案書採否は、当該確認及び提案を行った入札参加者に対して、書面により平成28年6月9日（木）までに本学から通知する。なお、不採用とした確認及び提案には、その理由についても付記するものとする。

13 入札説明書等に関する質問書の提出及び質問回答書の公表（2回目）

入札説明書等に関する質問書の提出及び質問回答書の公表（2回目）を以下の要領で実施する。

(1) 質問書の提出日時及び場所

- 1) 提出日時 平成28年5月24日（火）から5月25日（水）15時まで
- 2) 提出場所 本事業に関する担当部局（電子メールで提出）

(2) 質問書の提出方法

- 1) 入札説明書等に関する質問がある者（ただし、本事業において競争参加資格があると認められた入札参加者（入札参加企業若しくは入札参加グループ）に限る。）は、「様式2 入札説明書等に関する質問書」に必要事項を記載のうえ、電子メールにより送付するものとし、郵送又はファクスでの提出は認めない。なお、電子メールでの件名は、「入札説明書等質問書」とし、使用するソフトウェアは、Microsoft Word とすること。
- 2) 送付先の電子メールアドレスは、[u.h.seibi@grp.tohoku.ac.jp] である。
- 3) 本学が上記1)の電子メールを受領した場合は、受領当日の17時まで、当該電子メールの受領を知らせる返信メールを送付するので、返信メールを確認できない場合にあっては、必ず本事業に関する担当部局まで電話で問い合わせること。

(3) 質問回答書の公表日時及び場所

- 1) 公表日時 平成28年6月9日（木）
- 2) 公表場所 本学のホームページ [<http://www.bureau.tohoku.ac.jp/sisetubu/index.html>]

14 入札辞退届の提出

入札辞退届の提出を以下の要領で実施する。

(1) 入札辞退届の提出日時及び場所

- 1) 提出日時 平成28年4月22日（金）から7月15日（金）まで
土曜・日曜・祝日・休日・大学の休日を除く毎日9時から12時まで、13時から17時まで、ただし、7月15日（金）は9時から12時まで
- 2) 提出場所 本事業に関する担当部局

(2) 入札辞退届の提出方法

競争参加資格があると認められた入札参加者が入札を辞退する場合は、「様式19 入札辞退届」に必要事項を記載のうえ、持参又は郵送により提出するものとし、電子メール又はファクスでの提出は認めない。なお、郵送する場合は、必ず「書留等の配達記録が残る方法」に限るものとし、7月15日（金）12時までに必着のこと。

15 入札書等及び提案書の提出

入札書等及び提案書の提出を以下の要領で実施する。

(1) 入札書等及び提案書の提出日時及び場所

- 1) 提出日時 平成28年7月14日（木）9時から12時まで、13時から17時まで、及び、7月15日（金）9時から12時まで
- 2) 提出場所 本事業に関する担当部局

(2) 入札書等及び提案書の提出方法

1) 入札書等

- ① 競争参加資格があると認められた入札参加者は、「様式20 提案書提出届」から「様式25 要求水準に関する確認書」に必要事項を記載のうえ、提案書とあわせて持参又は郵送により提出するものとし、電子メール又はファクスでの提出は認めない。なお、郵送する場合は、必ず「書留等の配達記録が残る方法」に限るものとし、7月15日（金）12時までに必着のこと。
- ② 事業者の決定に当たっては、入札金額（入札書に記載された金額）に、入札金額から金利支払額（「別紙 入札金額等の算出方法及びサービス購入費の支払方法等」の「2(1) サービス購入費の構成」を参照すること。）を控除した金額の100分の8に相当する額を加算した金額（当該金額に1円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てた金額）をもって落札金額とするので、入札参加者は、消費税及び地方消費税に係る課税事業者であるか免税事業者であるかを問わず、見積もった契約希望金額から金利支払額を控除した金額の108分の100に相当する金額に、金利支払額を加算した金額を入札書に記載すること。
- ③ 「様式24 入札書」は、任意の封筒に入れ封印し提出すること。封筒の表には、必ず、宛名「国立大学法人東北大学」、「入札者名」及び「東北大学（青葉山3）ユニバーシティ・ハウス等整備事業に係る入札書在中（「入札書在中」は朱書）」の旨を記載すること。
- ④ 代理人又は復代理人が入札書を提出する場合は、入札書に「様式22 委任状（代理人）」又は「様式23 委任状（復代理人）」を添付すること。

2) 提案書

- ① 競争参加資格があると認められた入札参加者は、提案書を「様式26 提案書（説明書）表紙」から「様式70 事業者入居者サービス業務提案に関する図面等」に基づいて作成のうえ、入札書等とあわせて持参又は郵送により提出するものとし、電子メール又はファクスでの提出は認めない。なお、郵送する場合は、必ず「書留等の配達記録が残る方法」に限るものとし、7月15日（金）12時まで必着のこと。
- ② 入札参加者は、一つの提案しか行うことはできない。

(3) 提案書の取扱い

1) 著作権

本事業に関する提案書の著作権は入札参加者に帰属する。また、入札参加者から提出された提案書は、民間事業者の選定に係わる公表以外に入札参加者に無断で使用しない。なお、提案書は入札参加者に返却しない。

2) 特許権等

提案書の内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他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、原則として入札参加者が負う。

3) 提案書の変更等の禁止

提案書の変更、差し替え又は再提出は認めない。

16 入札保証金及び契約保証金

(1) 入札保証金

免除する。

ただし、優秀提案者として選定（決定）された者が基本協定を締結しないとき又は事業者（「特別目的会社」の場合を含む。）が事業契約を締結しないときは、違約金として、落札した金額の100分の5に相当する額を本学に支払わなければならない。

(2) 契約保証金

事業者は、事業契約書の締結に当たり、事業契約の履行を確保するために、事業契約締結の日から本施設の引渡し日までを期間として、施設整備費相当（ただし、消費税及び地方消費税を含み、金利支払額を除く。）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引渡し日までを期間として、施設整備費相当（ただし、消費税及び地方消費税を含み、金利支払額を除く。）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。

17 入札書の開札（入札金額の適格審査）

入札書の開札（入札金額の適格審査）を以下の要領で実施する。

(1) 入札書の開札日時及び場所

- 1) 開札日時 平成28年7月15日（金）14時
- 2) 開札場所 仙台市青葉区片平二丁目1-1（東北大学片平団地）
国立大学法人東北大学施設部3階大会議室

(2) 入札書の開札方法

- 1) 入札書の開札は、入札参加者又はその代理人（復代理人）を立ち合わせて行う。ただし、入札参加者又はその代理人（復代理人）が立ち会わない場合には、入札事務に関係のない本学の職員を立ち合わせて行う。
- 2) なお、入札書に記載された入札金額が予定事業費の範囲内となる提案をした入札参加者を発表することとし、発表された入札参加者は、その後の優秀提案者の選定の対象となる。このとき入札金額の公表は行わない。
- 3) 入札執行回数は、原則として2回とする。なお、2回目以降の入札の執行は、本学の契約担当者が指定する日時に行う。

18 入札の無効

以下のいずれかに該当する入札は無効とし、無効の入札を行った入札参加者を優秀提案者とし

て選定（決定）した場合は、当該選定（決定）を取消すものとする。

なお、本学により競争参加資格があると認められた入札参加者であっても、入札書の開札の日時において指名停止等の措置要領に基づく指名停止措置を受けている入札参加者（入札参加企業又は入札参加グループの構成員）及び協力会社が、入札書の開札の時において8(1)1)から3)に示す競争参加資格に関する要件を満たさない入札参加者は、競争参加資格のない者に該当する。

- (1) 入札公告に示した競争に参加する者に必要な資格のない者の提出した入札書
- (2) 競争参加資格確認申請書等に虚偽の記載を行った者のした入札書
- (3) 入札に付される事業の表示、入札金額の記載又は記録のない入札書
- (4) 入札参加者の氏名の記載及び押印のない又は判然としない入札書
- (5) 代理人（復代理人）が入札する場合における入札参加者の氏名、代理人（復代理人）であることの表示並びに当該代理人（復代理人）の氏名の記載及び押印のない又は判然としない入札書（記載のない又は判然としない事項が入札参加者の氏名又は代理人（復代理人）であることの表示である場合には、正当な代理であることが委任状その他で確認されたものを除く。）
- (6) 入札に付される事業の表示に重大な誤りのある入札書
- (7) 入札金額の記載又は記録が不明確な入札書
- (8) 入札金額を訂正したものでその訂正について印の押していない入札書
- (9) 入札公告において示した入札書の受領最終日時までに到達しなかった入札書
- (10) 公正な価格を害し、又は不正の利益を得るために明らかに連合したと認められる者の提出した入札書
- (11) その他入札に関する条件に違反した入札書

19 事業者の選定等

本事業の入札は、事業費とともに事業費以外の要素を総合的に評価し、最も優れた提案を行った入札参加者（以下「優秀提案者」という。）を選定し、当該優秀提案者を事業者（「特別目的会社」の場合を含む。）として決定する総合評価方式により行う。

入札結果は、事業者（「特別目的会社」の場合を含む。）の決定後、速やかに入札参加者に書面にて通知するものとし、電話等による問い合わせには応じない。また、入札結果は、審査結果とあわせて本学のホームページ [<http://www.bureau.tohoku.ac.jp/sisetubu/index.html>] において公表する。

(1) 審査委員会の設置

本学が設置した「東北大学（青葉山3）ユニバーシティ・ハウス等整備事業審査委員会」（以下「審査委員会」という。）は、事業者選定基準を審議・決定するとともに、入札参加者より提出された入札書等及び提案書の審査を行い、優秀提案者を選定する。なお、審査委員会で審議された内容については、客観的な評価（審査講評）として、優秀提案者として選定（決定）された者との基本協定書の締結後に公表する。また、審査委員会は下表の9名の委員で構成され、審議内容は原則として非公開とする。

審査委員会の審査委員

役 割	氏 名	所属・職名等
委 員 長	佃 良彦	理事（財務・施設・キャンパス計画担当）
副委員長	菅原 俊二	総長特別補佐（学生支援担当）
委 員	杉山 丞	総長特別補佐（キャンパス計画担当）
	齋藤 仁	総務企画部長
	佐藤 義幸	教育・学生支援部長
	伊豆 仁志	財務部長
	我妻 吉弘	施設部長
	手島 貴弘	手島会計事務所代表（公認会計士・税理士）
	大沼 正昭	東北工業大学工学部教授

(2) 提案内容審査の方法

提案内容審査は、入札参加者より提出された入札書等及び提案書について、審査委員会が事業者選定基準に基づいて行うものとする。これら審査の結果を受けて、審査委員会是最優秀提案者を選定し、本学は当該最優秀提案者を事業者（「特別目的会社」の場合を含む。）として決定する。なお、提案内容審査に当たっては、必要に応じてプレゼンテーション・ヒアリングを実施する場合がある。

(3) 提案内容審査の評価項目等

提案内容審査の評価項目等は以下のとおりである。なお、詳細については、事業者選定基準を参照のこと。

1) 入札金額の適格審査

17 入札書の開札（入札金額の適格審査）による。

2) 基礎項目の適格審査

基礎項目の適格審査は、下記①から⑤について、入札参加者より提出された入札書等及び提案書の内容が、要求水準の基礎項目をすべて充足しているかの審査を行う。

- ① 事業計画に関する事項
- ② 施設整備業務に関する事項
- ③ 維持管理業務に関する事項
- ④ 管理運営業務に関する事項
- ⑤ 入居者サービス業務（独立採算事業）に関する事項

3) 加点項目の審査

加点項目の審査は、下記①から⑥について、入札参加者より提出された入札書等及び提案書の内容の審査を行う。

- ① 事業計画に関する事項
- ② 施設整備業務に関する事項

- ③ 維持管理業務に関する事項
- ④ 管理運営業務に関する事項
- ⑤ 入居者サービス業務（独立採算事業）に関する事項
- ⑥ 各種期間等に関する事項

4) 優秀提案者の選定

基礎項目の適格審査の配点と加点項目の審査の得点の合計点数を、入札金額より算定した年度当たりの事業費（千円／年度）で除して得た数値を比較し、総合評価値の最も高い入札参加者を優秀提案者として選定する。

5) 事業者の決定

本学は、競争参加資格確認審査及び提案内容審査の結果により選定された優秀提案者を事業者（「特別目的会社」の場合を含む。）として決定する。

(4) 審査委員会の事務局

本事業に関する担当部局

20 手続における交渉の有無

手続における交渉は無とする。

21 基本協定書の締結

優秀提案者として選定（決定）された者は、当該選定（決定）後おおむね10日以内を目途に、本学を相手方として、基本協定書（案）に基づき、基本協定書を締結しなければならない。

22 特別目的会社の設立

入札参加者は、本事業に係る入札の結果、優秀提案者として選定（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（事業者）を事業契約書の締結までに設立する。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し、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する。

23 事業契約書の締結等

- (1) 事業者（「特別目的会社」を含む。）は、平成28年9月中旬を目途に、本学を相手方として、事業契約書（案）に基づき、事業契約書を締結しなければならない。事業契約書において、事業者が遂行すべき本施設の施設整備業務、維持管理業務、管理運営業務及び入居者サービス業務（独立採算事業）に関する業務内容、金額、支払方法等を定める。ただし、事業契約書の締結の遅延による本施設の引渡日の遅延は認めない。

- (2) 契約金額は、入札金額（入札書に記載された金額）に、入札金額から金利支払額（「別紙 入札金額等の算出方法及びサービス購入費の支払方法等」の「2(1) サービス購入費の構成」を参照すること。）を控除した金額の100分の8に相当する額を加算した金額（当該金額に1円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てた金額）とする。
- (3) 事業契約書の締結に当たっては、軽微な事項を除き、事業者の入札書等及び提案書に示した契約内容について、変更できないことに留意すること。
- (4) 事業契約書の締結に係る事業者の弁護士費用、印紙代等は、事業者の負担とする。

24 支払条件等

本学が事業者を支払うサービス購入費は、事業者が実施する本施設の施設整備業務に係る対価と維持管理業務及び管理運営業務に係る対価からなる。なお、当該支払は、本施設の入居者サービス業務（独立採算事業）は対象としない。また、本学が事業者を支払うサービス購入費は、一定の条件に基づいて改定を行うものとする。詳細については、「別紙 入札金額等の算出方法及びサービス購入費の支払方法等」を参照のこと。

25 保険

(1) 建設工事期間中に係る保険

事業者は以下の要件を満たす建設工事保険及び第三者損害賠償保険に加入し、その保険料を負担するものとする。

1) 共通

- ① 契約者
事業者又は受託者（建設に当たる者）
- ② 建設場所
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) 建設工事保険

- ① 被保険者
事業者又は受託者
- ② 保険の対象
本施設の建設工事費
- ③ 保険期間
建設工事着工日を始期とし、工事完成の予定日を終期とする。
- ④ 保険金額（補償額）
請負代金額
- ⑤ 補償する損害
水災危険を含む不測かつ突発的な事故による損害

3) 第三者賠償責任保険

- ① 被保険者
事業者又は受託者

② 保険期間

建設工事着工日を始期とし、工事完成の予定日を終期とする。

③ てん補限度額（補償額）

対人：1億円／1名・10億円／1事故、対物：1億円／1事故以上

④ 補償する損害

工事に起因する第三者の身体損害及び財物障害が発生したことによる法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害

⑤ 免責金額

200,000円以下

4) その他

① 事業者又は受託者は、上記の保険契約を締結したときは、その保険証券を遅滞なく本学に提示するものとする。

② 事業者又は受託者は本学の承認なく保険契約及び保険金額の変更又は解約をすることができないものとする。

③ 事業者又は受託者は業務遂行上における人身、対物及び車両の事故については、その損害に対する賠償責任を負い、これに伴う一切の費用を負担するものとする。

(2) その他の保険

上記(1)以外の保険を付保することを条件とはしないが、事業者が事業の安全に資するために自らが提案した保険は必ず付保すること。

26 随意契約により締結する予定の有無

本事業以外の業務で、本事業に直接関連する業務に関する契約を、本事業の契約の相手方と随意契約により締結する予定は無とする。

27 苦情申立て

本手続における競争参加資格の確認その他の手続に関し、「政府調達に関する苦情の処理手続」（平成7年12月14日付け政府調達苦情処理推進本部決定）により、政府調達苦情検討委員会（連絡先：内閣府政府調達苦情処理対策室、電話03-3581-0262（直通））に対して苦情を申立てることができる。

28 関連情報を入手するための照会窓口

本事業に関する担当部局

29 その他

(1) 手続において使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨とする。

(2) 入札参加者は、本入札説明書等を熟読し、遵守すること。

(3) 競争参加資格確認申請書に虚偽の記載をした場合においては、指名停止措置要領に基づく指名停止を行うことがある。

- (4) 事業者は、競争参加資格確認申請書に記載した配置予定の技術者を当該業務の現場に配置すること。
- (5) 建設企業及び下請会社が、外国の板ガラス製造業者からの競争力のある取引の申出に対して適切な考慮を払いつつ、板ガラスを含む建設資機材を内外無差別の原則に基づいて選定することを期待する。

第2章 事業実施に関する事項

1 事業者の権利義務等に関する制限

(1) 事業者の事業契約上の地位の譲渡等

本学の事前の承諾がある場合を除き、事業者は事業契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供その他の方法により処分してはならない。

(2) 特別目的会社の株式の譲渡・担保提供等

本事業を遂行するため設立された特別目的会社に出資を行った入札参加者は、本事業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一切の処分を行ってはならない。

(3) 債権の譲渡

事業者が、本学に対して有する本施設の施設整備業務、維持管理業務、管理運営業務及び入居者サービス業務（独立採算事業）に係る債権は、本学の承諾がなければ譲渡することができない。

(4) 債権への質権設定及び債権の担保提供

事業者が、本学に対して有する本施設の施設整備業務、維持管理業務、管理運営業務及び入居者サービス業務（独立採算事業）に係る債権に対する質権の設定及びこれの担保提供は、本学の承諾がなければ行うことができない。

2 事業実施に関する事項

(1) 誠実な業務遂行義務

事業者は、提案書及び事業契約書に定めるところにより、誠実に業務を遂行すること。

(2) 事業期間中の事業者と本学の係わり

- 1) 本事業は、事業者の責任において実施される。また、本学は事業契約書に定められた方法により、事業実施状況の確認を行う。
- 2) 本学は、原則として事業者に対して連絡等を行うが、必要に応じて本学と建設に当たる者等との間で直接連絡調整等を行う場合がある。この場合において、本学と建設に当たる者等との間で直接連絡調整等を行った事項について事業者に報告する。
- 3) 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は、本学と事業者は誠意をもって協議する。

(3) 業務内容

1) 業務の内容

本施設の施設整備業務、維持管理業務、管理運営業務及び入居者サービス業務（独立採算事業）については、要求水準書、事業契約書（案）及び提案書に基づくものとする。

2) 業務の委託

事業者は、上記1)に示した業務を、あらかじめ本学の承諾を得たうえで、第三者に委託することができる。

(4) 本学による事業実施状況の監視（モニタリング）

1) モニタリングの実施

本学は、事業者が本施設の施設整備業務、維持管理業務、管理運営業務及び入居者サービス業務（独立採算事業）を確実に遂行し、本学が提示した要求水準書及び事業者の提案書に規定した水準を達成しているか否かなどを確認すべく、事業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

① 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、本学が提示した要求水準書及び事業者の提案書に規定した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（工事施工）時

建設着手から建設完了までの間、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、本学が提示した要求水準書及び事業者の提案書に規定した水準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。

③ 建設（工事施工）完成時

建設完了時、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、本学が提示した要求水準書及び事業者の提案書に規定した水準に適合するものであるか否かについて確認を行う。

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・入居者サービスの着手から事業期間終了までの間、本学は、事業者によって行われた維持管理業務、管理運営業務及び入居者サービス業務（独立採算事業）が、本学が提示した要求水準書及び事業者の提案書に規定した水準に適合するものであるか否かについて確認を行う。

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、公認会計士又は監査法人による監査を受けたうえで、監査報告書とともに財務書類を毎事業年度の経過後3か月以内に本学に提出しなければならない。また、本学は、請求があった場合は、当該財務書類を公開できるものとする。

⑥ 事業契約終了時

事業期間終了時、本学は、本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（独立採算事業）の引継ぎの状況等について確認（検査）を行う。

3) 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。

4) 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等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等を行う場合がある。なお、減額措置等の考え方等は、事業契約書(案)において提示する。

3 その他

(1) 事業の終了及び事業期間終了時の措置

1) 事業の終了

本学は、本施設が事業者の責めに帰すことができない災害等により使用が困難と判断した場合、あるいはその他の事由により本施設を維持・継続できないと判断した場合は、本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（独立採算事業）を終了させることができる。

2) 事業期間終了時の措置

事業者は、本事業の事業期間終了時に、本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（独立採算事業）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継ぐこと。

(2) 情報の提供

本入札説明書に定めることその他、入札の実施に当たって必要な事項が生じた場合は、本学のホームページ [<http://www.bureau.tohoku.ac.jp/sisetubu/index.html>] に掲載する。

(3) 事業契約に違反した場合等の取扱い

優秀提案者として選定され、事業者（「特別目的会社」を含む。）として決定されながら正当な理由なくして契約を拒まないしは入札等本学の業務に関し不正又は不誠実な行為をし、契約の相手方として不適當であると認められる者については、当該事実が判明した際、指名停止措置要領に基づく指名停止を行う。

第3章 提出書類一覧

1 入札説明書等に関する説明会及び現地見学会の提出書類

＜様式 1＞入札説明書等に関する説明会及び現地見学会の参加申込書

2 入札説明書等に関する質問の提出書類

＜様式 2＞入札説明書等に関する質問書（1回目・2回目）

3 入札参加表明及び競争参加資格確認申請の提出書類

＜様式 3＞入札参加表明書

＜様式 4＞競争参加資格確認申請書

＜様式 5＞競争参加資格確認申請書添付書類の提出確認表

＜様式 6＞入札参加企業又は入札参加グループの構成員並びに協力会社一覧表

＜様式 7＞委任状

＜様式 8＞設計に当たる者の資格要件に関する書類

＜様式 9＞建設に当たる者の資格要件に関する書類

＜様式 10＞工事監理に当たる者の資格要件に関する書類

＜様式 11＞維持管理に当たる者の資格要件に関する書類

＜様式 12＞管理運営・入居者サービスに当たる者の資格要件に関する書類

＜様式 13＞入札参加企業又は入札参加グループの構成員並びに協力会社の納税に関する書類

＜様式 14＞入札参加グループの構成員及び協力会社の変更届

4 入札説明書等に関する要求水準確認(個別提案)・事業者入居者サービス業務提案等の提出書類

＜様式 15＞(改定) 要求水準確認書(個別提案)

＜様式 16＞(改定) 事業者入居者サービス業務提案書

＜様式 17＞事業者入居者サービス業務提案総括表

＜様式 18＞事業者入居者サービス業務提案個票

5 入札辞退の提出書類

＜様式 19＞入札辞退届

6 入札書等の提出書類

＜様式 20＞提案書提出届

＜様式 21＞入札書等及び提案書の提出確認表

＜様式 22＞委任状(代理人)

＜様式 23＞委任状(復代理人)

＜様式 24＞入札書

＜様式 25＞要求水準に関する確認書

7 提案書の提出書類（説明書）

- <様式26> 提案書（説明書）表紙
- <様式27> 事業全体に関する提案書 中表紙
- <様式28> 事業実施に対する取組姿勢
- <様式29> 事業スケジュール
- <様式30> ◆ 基礎項目に関する確認
- <様式31> 事業計画に関する提案書 中表紙
- <様式32> ◆ 資金調達等の確実性、事業収支等の安定性
- <様式33> ◆ 事業継続等の安定性
- <様式34> 資金調達計画等
- <様式35> 長期事業収支計画表（損益計算書）
- <様式36> 長期事業収支計画表（資金収支計算書等）
- <様式37> 入札金額内訳書（施設整備費相当の内訳書）
- <様式38> 入札金額内訳書（施設整備費相当のうち建設工事費用の内訳書）
- <様式39> 入札金額内訳書（維持管理費相当の内訳書）
- <様式40> 入札金額内訳書（管理運営費相当の内訳書）
- <様式41> 入居者サービス業務（独立採算事業）において徴収する費用の内訳
- <様式42> 施設整備業務に関する提案書 中表紙
- <様式43> 施設計画の概要等
- <様式44> ◆ <施設整備業務>実施体制の適切性
- <様式45> ◆ <施設整備業務>全体計画の適切性
- <様式46> ◆ <施設整備業務>施設計画の適切性等
- <様式47> ◆ <施設整備業務>施工計画の適切性
- <様式48> 維持管理業務に関する提案書 中表紙
- <様式49> ◆ <維持管理業務>実施体制の適切性
- <様式50> ◆ <維持管理業務>実施内容等の適切性
- <様式51> ◆ <維持管理業務>大規模な修繕・更新計画
- <様式52> 管理運営業務に関する提案書 中表紙
- <様式53> ◆ <管理運営業務>実施体制の適切性
- <様式54> ◆ <管理運営業務>実施内容等の適切性
- <様式55> 入居者サービス業務に関する提案書 中表紙
- <様式56> ◆ <入居者サービス業務>実施体制の適切性
- <様式57> ◆ <入居者サービス業務>実施内容等の適切性

8 提案書の提出書類（図面等）

- <様式58> 提案書（図面等）表紙
- <様式59> 仕上表（設備及び備品等を含む）
- <様式60> 透視図
- <様式61> 配置図
- <様式62> 平面図
- <様式63> 立面図
- <様式64> 断面図
- <様式65> 詳細平面図
- <様式66> 建築計画概要（外構計画を含む）
- <様式67> 構造計画概要
- <様式68> 電気設備計画概要
- <様式69> 機械設備計画概要
- <様式70> 事業者入居者サービス業務提案に関する図面等

別紙 入札金額等の算出方法及びサービス購入費の支払方法等

1 入札金額等の算出方法

入札金額は、本事業の事業期間中に本学が事業者を支払うサービス購入費の合計額とする。

本事業のサービス購入費は、本事業に係る事前調査業務、設計業務、建設工事、工事監理業務、周辺家屋影響調査・対策業務、電波障害調査・対策業務、各種申請等業務等の本施設の施設整備業務に係る費用に相当する額（その他の費用を含む。以下「施設費相当」という。）と施設費相当を割賦支払（元利均等）方式により支払うことによって要する金利支払額とを合計した額（以下「施設整備費相当」という。）、建物保守管理業務、建築設備保守管理業務、外構施設保守管理業務、清掃衛生管理業務、警備業務、大規模な修繕・更新業務等の本施設の維持管理業務に係る費用に相当する額（その他の費用を含む。以下「維持管理費相当」という。）、施設管理業務、ヘルプデスク業務、フロントサービス業務、オープンセレモニー開催等の支援業務、空室補修・クリーニング業務等の本施設の管理運営業務に係る費用に相当する額（その他の費用を含む。以下「管理運営費相当」という。）で構成される。

なお、本事業に係る生活品レンタル業務、生活消耗品等調達・配付業務、朝・夕食提供業務、インターネット接続業務、クリーニング取扱業務、自動販売機設置・運営業務、その他事業者提案による入居者サービス業務（事業者入居者サービス業務）等の本施設の入居者サービス業務（独立採算事業）に係る費用に相当する額は、サービス購入費の対象外とする。

サービス購入費の構成の詳細については、「2 (1) サービス購入費の構成」を参照のこと。

事業者の決定に当たっては、入札金額（入札書に記載された金額）に、入札金額から金利支払額（「2 (1) サービス購入費の構成」を参照すること。）を控除した金額の100分の8に相当する額を加算した金額（当該金額に1円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てた金額）をもって落札金額とするので、入札参加者は、消費税及び地方消費税に係る課税事業者であるか免税事業者であるかを問わず、見積もった契約希望金額から金利支払額を控除した金額の108分の100に相当する金額に、金利支払額を加算した金額を入札書に記載すること。

$$\text{入札金額（＝提案金額）} = \frac{(\text{契約希望金額} - \text{金利支払額}) \times 100}{108} + \text{金利支払額}$$

$$\text{落札金額（＝契約金額）} = \text{入札金額} + \frac{(\text{入札金額} - \text{金利支払額}) \times 8}{100}$$

2 サービス購入費の支払方法等

(1) サービス購入費の構成等

1) 基本的な考え方

本事業の事業期間中、本学が毎年度事業者を支払うサービス購入費の対象は以下のとおり。

＜サービス購入費の構成＞

区分	入札説明書に記載の業務等	構成される費用の内容	
入札金額	施設費相当 (施設整備費相当)	ア 事前調査業務	事前調査業務及びこれらを実施するうえで必要となる業務
		イ 設計業務	設計業務及びこれらを実施するうえで必要となる業務
		ウ 建設工事	建設工事及びこれらを実施するうえで必要となる業務
		エ 工事監理業務	工事監理業務及びこれらを実施するうえで必要となる業務
		オ 周辺家屋影響調査・対策業務	周辺家屋影響調査・対策業務及びこれらを実施するうえで必要となる業務
		カ 電波障害調査・対策業務	電波障害調査・対策業務及びこれらを実施するうえで必要となる業務
		キ 各種申請業務	各種申請等業務及びこれらを実施するうえで必要となる業務
		ク その他の費用	その他上記アからキ以外に必要となる初期投資費用※
	金利支払額	施設費相当の割賦支払に要する金利	
	維持管理費相当	ア 建物保守管理業務	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	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	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	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	警備業務
		カ 大規模な修繕・更新業務	大規模な修繕・更新業務
		キ その他の費用	その他上記アからカ以外に必要となる維持管理費用※
	管理運営費相当	ア 施設管理業務	施設管理業務
		イ ヘルプデスク業務	ヘルプデスク業務
		ウ フロントサービス業務	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		空室補修・クリーニング業務	
カ その他の費用		その他上記アからカ以外に必要となる運営期間費用※	

注 ※印が付されている項目は、上表に示す費用の他に、事業者が事業契約書に基づき本事業を遂行する上で必要となる費用を指す。入札参加者が当該費用として必要と考えるものがあれば、入札金額にその費用を必ず加えること。

2) 施設整備費相当

施設整備費相当は、施設整備業務に要する一切の費用（その他の費用を含む。）からなる施設費相当と施設費相当を割賦支払（元利均等）方式により支払うことによって要する金利支払額からなる。

本学は、提案に基づく施設整備費相当について、本施設の供用開始から本事業の事業期間中にわたり、事業者に対し、事業契約書に定める額を、割賦支払（元利均等）方式により各半期末に分割して支払う。なお、施設整備費相当は、毎支払時、同額を支払うものとする。

金利支払額の算定に当たっては、元利均等支払を前提とする支払金利によって算出する。支払金利は、基準金利と入札参加者の提案による利回り格差（スプレッド）の合計とし、基準金利は、午前10時現在の東京スワップレファレンスレート（TSR）としてTelet rate 17143ページに掲載されている6か月LIBORベース（円/円）金利スワップレートとする。

なお、入札書等及び提案書の提出時に使用する基準金利は、平成28年6月15日（水）のスワップレート（事業者が設定する本施設の供用開始から本事業の終了までの期間に関わらず10年もの）を採用する。また、実際の支払に使用する基準金利は、2(3)2)支払金利変動に伴う施設整備費相当の改定によるものとする。

ただし、事業者入居者サービス業務に伴う施設整備業務に係る費用については、事業者は自らの費用と責任によって実施するものとし、本学の支払は行わない。

3) 維持管理費相当

維持管理費相当は、維持管理業務に要する一切の費用（その他の費用を含む。）からなる。入札参加者は、維持管理費相当の提案を行うものとする。

本学は、この提案に基づく維持管理費相当について、本施設の供用開始から本事業の事業期間中にわたり、事業者に対し、事業契約書に定める額を各四半期末に平準化して支払う。なお、維持管理費相当は、後述する改定（「(3)サービス購入費の改定方法」を参照すること。）がない限り、毎支払時、原則として同額を支払うものとする。

ただし、事業者入居者サービス業務に伴う維持管理業務に係る費用については、事業者は自らの費用と責任によって実施するものとし、本学の支払は行わない。

4) 管理運営費相当

管理運営費相当は、管理運営業務に要する一切の費用（その他の費用を含む。）からなる。入札参加者は、管理運営費相当の提案を行うものとする。

本学は、この提案に基づく管理運営費相当について、本施設の供用開始から本事業の事業期間中にわたり、事業者に対し、事業契約書に定める額を各四半期末に平準化して支払う。なお、管理運営費相当は、後述する改定（「(3)サービス購入費の改定方法」を参照すること。）がない限り、毎支払時、原則として同額を支払うものとする。

※ なお、寄宿舍全体共用の光熱水費、管理施設のうち多目的室、準備室、研修室、コピー

ルーム以外の光熱水費及び外構の光熱水費については、管理運営費相当（施設管理業務）に含むものとする。

※ ただし、入居者サービス業務（独立採算事業）に伴う運營業務に係る費用については、事業者は自らの費用と責任によって実施するものとし、本学の支払は行わない。

5) 本学が事業者に支払うサービス購入費に消費税及び地方消費税を加えた総額

本学が事業者に支払うサービス購入費に消費税及び地方消費税を加えた総額 [A] は、下記の条件において、次の式が成り立つことを必要とする。

$$\left\{ \frac{A}{[B \times F \times C \times 12 \text{月} + D \times F \times E \times 12 \text{月}]} - G \right\} \times H \times F \times 12 \text{月} \leq I$$

<条件>

- A 大学が事業者に支払うサービス購入費に消費税及び地方消費税を加えた総額
- B 1期の定員
- C 1期の供用期間（0.5年きざみ）
- D 2期の定員
- E 2期の供用期間（0.5年きざみ）
- F 想定入居率（90%）
- G 寄宿料（30,000円/月）
- H 合計の定員（752人）
- I 大学の年間負担額（50,000,000円/年）

以上の趣旨は、入居から30,000円/月の寄宿料を徴収した場合、大学の年間負担額を50,000,000円以下とするということである。

(2) サービス購入費の支払方法

本学は、事業者に対し施設整備費相当、維持管理費相当及び管理運営費相当からなるサービス購入費を、事業契約書の規定に基づき支払うものとする。

1) 支払方法

① 施設整備費相当の支払方法

本学は、2(1)で算出された施設整備費相当について、本施設の供用開始から本事業の事業期間中にわたり、事業者に対して、各半期末に分割して支払う。なお、施設整備費相当は、毎支払時、同額を支払うものとする。

② 施設整備費相当に係る消費税及び地方消費税の支払方法

本学は、施設整備費相当のうち施設費相当の100分の8に相当する金額（消費税及び地方消費税相当額）につき、上記①の施設整備費相当の支払方法に準じて同時に支払うものとする。なお、当該消費税及び地方消費税相当額については、原則として、消費税及び地方消費税率の改正があっても変更しないものとする。

③ 維持管理費相当の支払方法

本学は、事業者の維持管理業務の実施状況を定期的にモニタリングし、要求水準が満た

されていることを確認したうえで、2(1)で算出された維持管理費相当について、本施設の供用開始から本事業の事業期間中にわたり、事業者に対して、各四半期末に平準化して支払う。なお、維持管理費相当は、後述する改定がない限り、毎支払時、原則として同額を支払うものとする。

④ 維持管理費相当に係る消費税及び地方消費税の支払方法

本学は、維持管理費相当の100分の8に相当する金額(消費税及び地方消費税相当額)につき、上記③の維持管理費相当の支払方法に準じて同時に支払うものとする。なお、当該消費税及び地方消費税相当額については、消費税及び地方消費税率の改正があった場合は改定するものとする。

⑤ 管理運営費相当の支払方法

本学は、事業者の管理運営業務の実施状況を定期的にモニタリングし、要求水準が満たされていることを確認したうえで、2(1)で算出された管理運営費相当について、本施設の供用開始から本事業の事業期間中にわたり、事業者に対して、各四半期末に平準化して支払う。なお、管理運営費相当は、後述する改定がない限り、毎支払時、原則として同額を支払うものとする。

⑥ 管理運営費相当に係る消費税及び地方消費税の支払方法

本学は、管理運営費相当の100分の8に相当する金額(消費税及び地方消費税相当額)につき、上記⑤の管理運営費相当の支払方法に準じて同時に支払うものとする。なお、当該消費税及び地方消費税相当額については、消費税及び地方消費税率の改正があった場合は改定するものとする。

2) 支払手続

① 施設整備費相当の支払手続

ア 施設整備費相当

事業者は、各年度の9月分を9月30日の翌日から、3月分を3月31日の翌日から、それぞれ速やかに本学に対して請求書を送付し、本学は、請求を受けた翌月の末日(なお、当該支払日が金融機関の営業日でない場合には、その直前の営業日)までに、施設整備費相当のサービス購入費を支払うものとする。

② 施設整備費相当に係る消費税及び地方消費税の支払手続

算出された施設整備費相当に係る消費税及び地方消費税については、施設整備費相当の支払手続に準じる。

③ 維持管理費相当の支払手続

本学は、事業者から毎月の業務終了後に提出される業務報告書に基づくモニタリング並びに随時モニタリング等を実施する。

本学は、モニタリング等の結果、一定の是正期間を経過した後も、事業者の業務実施状況が要求水準を満たしておらず、維持管理費相当のサービス購入費に対して減額ポイントを計上する場合は、当該一定の是正期間を経過した後、速やかに事業者に対して当該月の減額ポイントを通知する。

本学は、毎月の減額ポイントを3か月間合計し、当該減額ポイントに基づく維持管理費

相当のサービス購入費の減額率及び減額後のサービス購入費の支払額を事業者に通知する。

なお、減額ポイントが合計される3か月と減額対象となる維持管理費相当のサービス購入費の支払時期の関係は以下のとおりとする。

減額ポイントが合計される期間	支払時期
4月 から 6月末	6月分支払
7月 から 9月末	9月分支払
10月 から 12月末	12月分支払
翌年 1月 から 3月末	翌年 3月分支払

事業者は、支払額の通知を受領後速やかに本学に請求書を送付し、本学は請求を受けた翌月の末日（なお、当該支払日が金融機関の営業日でない場合には、その直前の営業日）までに、維持管理費相当のサービス購入費を支払うものとする。

④ 維持管理費相当に係る消費税及び地方消費税の支払手続

算出された維持管理費相当に係る消費税及び地方消費税については、維持管理費相当の支払手続に準じる。

⑤ 管理運営費相当の支払手続

本学は、事業者から毎月の業務終了後に提出される業務報告書に基づくモニタリング並びに随時モニタリング等を実施する。

本学は、モニタリング等の結果、一定の是正期間を経過した後も、事業者の業務実施状況が要求水準を満たしておらず、管理運営費相当のサービス購入費に対して減額ポイントを計上する場合は、当該一定の是正期間を経過した後、速やかに事業者に対して当該月の減額ポイントを通知する。

本学は、毎月の減額ポイントを3か月間合計し、当該減額ポイントに基づく管理運営費相当のサービス購入費の減額率及び減額後のサービス購入費の支払額を事業者に通知する。

なお、減額ポイントが合計される3か月と減額対象となる管理運営費相当のサービス購入費の支払時期の関係は以下のとおりとする。

上記③（維持管理費相当の支払手続）に同じ。

事業者は、支払額の通知を受領後速やかに本学に請求書を送付し、本学は請求を受けた翌月の末日（なお、当該支払日が金融機関の営業日でない場合には、その直前の営業日）までに、管理運営費相当のサービス購入費を支払うものとする。

⑥ 管理運営費相当に係る消費税及び地方消費税の支払手続

算出された管理運営費相当に係る消費税及び地方消費税については、管理運営費相当の支払手続に準じる。

(3) サービス購入費の改定方法

1) 賃金又は物価の変動に基づく施設費相当の変更

- ① 本学又は事業者は、本施設の完成・引渡しの日までで事業契約締結の日から12か月を経過した後に日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により施設費相当が不適当と

なつたと認めるときは、相手方に対して施設費相当の変更を請求することができる。

- ② 本学又は事業者は、①の規定による請求があつたときは、変動前残工事代金額（施設費相当から当該請求時の出来形部分に相応する施設費相当を控除した額をいう。以下同じ。）と変動後残工事代金額（変動後の賃金又は物価を基礎として算出した変動前残工事代金額に相応する額をいう。以下同じ。）との差額のうち変動前残工事代金額の1000分の15を超える額につき、施設費相当の変更に応じなければならない。
- ③ 変動前残工事代金額及び変動後残工事代金額は、請求のあつた日を基準とし、物価指数等に基づき本学と事業者とが協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合にあつては、本学が定め、事業者に通知する。
- ④ ①の規定による請求は、本設費相当の変更の規定により施設費相当の変更を行った後再度行うことができる。この場合においては、同項中「事業契約締結の日」とあるのは、「直前の本設費相当の変更に基づく施設費相当変更の基準とした日」とするものとする。
- ⑤ 特別な要因により本施設の完成・引渡しの日までに主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、施設費相当が不相当となつたときは、本学又は事業者は、前各項の規定による他、施設費相当の変更を請求することができる。
- ⑥ 予期することのできない特別の事情により、本施設の完成・引渡しの日までに日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、施設費相当が著しく不相当となつたときは、本学又は事業者は、前各項の規定に係わらず、施設費相当の変更を請求することができる。
- ⑦ ⑤、⑥の場合において、施設費相当の変更額については、本学と事業者とが協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合にあつては、本学が定め、事業者に通知する。
- ⑧ ③及び⑦の協議開始の日については、本学が事業者の意見を聴いて定め、事業者に通知しなければならない。ただし、本学が①、⑤又は⑥の請求を行った日又は受けた日から7日以内に協議開始の日を通知しない場合には、事業者は、協議開始の日を定め、本学に通知することができる。

2) 支払金利変動に伴う施設整備費相当の改定

- ① 入札書等及び提案書の提出時に使用する基準金利（平成28年6月15日（水）のスワップレート（事業者が設定する本施設の供用開始から本事業の終了までの期間に関わらず10年もの）と、実際の支払に使用する基準金利（本施設の引渡日の2銀行営業日前のスワップレート（事業者が設定する本施設の供用開始から本事業の終了までの期間に関わらず10年もの））に差が生じた場合、この差に応じて施設整備費相当を改定する。
- ② 上記の実際の支払に使用する基準金利と、10年後の基準金利（本施設の引渡日から10年後の2銀行営業日前のスワップレート（事業者が設定する本施設の供用開始から本事業の終了までの期間に関わらず10年もの））に差が生じた場合、この差に応じて、それ以降の施設整備費相当を改定する。
- ③ 上記の10年後（、20年後、30年後）の基準金利と、20年後（、30年後、40年後）の基準金利（本施設の引渡日から20年後（、30年後、40年後）の2銀行営業

日前のスワップレート（事業者が設定する本施設の供用開始から本事業の終了までの期間に関わらず10年もの／ただし、改定しようとする時点における本事業の終了までの期間が10年間以上の場合に限る。）に差が生じた場合、この差に応じて、それ以降の施設整備費相当を改定する。なお、この改定は、事業者が設定する本施設の供用開始から本事業の終了までの期間に応じて必要な回数を実施する。

- ④ 上記③において、改定しようとする時点における本事業の終了までの期間が10年間未満の場合は、前回改定（n年後）の基準金利と、前回改定（n年後）から10年後（最終回の改定となる。）の基準金利（本施設の引渡日のn年後から10年後の2銀行営業日前のスワップレート（改定しようとする時点における本事業の終了までの期間に対応したスワップレートとし、当該スワップレートがない場合には、本事業の終了までの期間が含まれる直前のスワップレートと直後のスワップレートから直線的に算定する。））に差が生じた場合、この差に応じて、それ以降の施設整備費相当を改定する。
- ⑤ 施設整備業務が2期に分かれる場合は、それぞれ（各期）について上記①から④の改定を行う。
- ⑥ なお、利回り格差（スプレッド）については、入札書等及び提案書の提出時の利率によるものとし、改定の対象としないものとする。

3) 物価変動に伴う維持管理費相当の改定

事業期間中の物価変動に対応して維持管理費相当を改定する。なお、維持管理費相当に係る消費税及び地方消費税は、維持管理費相当に支払対象期間の消費税及び地方消費税の税率を乗じた額とする。

- ① 前事業年度までに支払額が一度も改定されなかった場合の改定

入札書等及び提案書の提出期限日の属する月（平成28年7月）の指数と、改定対象となる支払対象期間が属する事業年度（平成n年度）の前年（平成n-1年）の12月の指数を比較し、±3%を超える変動がある場合、当該事業年度（平成n年度）の1回当たりの支払額を以下の算式に基づき改定する。

$$P_n = P_{28} \times (CSPIn-1 \cdot 12 / CSPI28 \cdot 07) \quad \text{ただし、} |(CSPIn-1 \cdot 12 / CSPI28 \cdot 07) - 1| > 3\%$$

- ・ P_n : 平成n年度（初事業年度）の1回当たりの支払額
- ・ P_{28} : 入札に基づく1回当たりの支払額
- ・ $CSPIn-1 \cdot 12$: 平成n-1年12月の指数 / (1+指数調査月の消費税及び地方消費税の税率)
- ・ $CSPI28 \cdot 07$: 平成28年7月の指数 / (1+指数調査月の消費税及び地方消費税の税率)

※ 適用指数 : 適用する指数は、「企業向けサービス価格指数・建物サービス(確報)」(日本銀行調査統計局)とする。なお、改定率に小数点以下第四位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。（以下同じ。）

- ② 前事業年度までに支払額が一度以上改定されたことがある場合の改定

前回（直近）の改定時の事業年度（平成r年度）の前年（平成r-1年）の12月の指数と、改定対象となる支払対象期間が属する事業年度（平成s年度）の前年（平成s-1年）の12月の指数を比較し、±3%を超える変動がある場合、当該事業年度（平成s年度）の1回当たりの支払額を以下の算式に基づき改定する。

$$P_s = P_r \times (CSPIS_{s-1 \cdot 12} / CSPIr_{r-1 \cdot 12}) \quad \text{ただし、} |(CSPIS_{s-1 \cdot 12} / CSPIr_{r-1 \cdot 12}) - 1| > 3\%$$

- ・ P_s : 平成 s 年度の 1 回当たりの支払額
 - ・ P_r : 平成 r 年度の 1 回当たりの支払額
 - ・ $CSPIS_{s-1 \cdot 12}$: 平成 $s-1$ 年 12 月の指数 / (1 + 指数調査月の消費税及び地方消費税の税率)
 - ・ $CSPIr_{r-1 \cdot 12}$: 平成 $r-1$ 年 12 月の指数 / (1 + 指数調査月の消費税及び地方消費税の税率)
- ※ 適用指数 : ①に同じ。

4) 物価変動に伴う管理運営費相当の改定（光熱水費を除く。）

事業期間中の物価変動に対応して管理運営費相当（光熱水費を除く。）を改定する。なお、管理運営費相当（光熱水費を除く。）に係る消費税及び地方消費税は、管理運営費相当に支払対象期間の消費税及び地方消費税の税率を乗じた額とする。

① 前事業年度までに支払額が一度も改定されなかった場合の改定

上記 3) の物価変動に伴う維持管理費相当の改定に同じ。ただし、適用指数は次のとおりとする。

- ※ 適用指数 : 適用する指数は、「企業向けサービス価格指数・労働者派遣サービス(確報)」(日本銀行調査統計局)とする。なお、改定率に小数点以下第四位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。(以下同じ。)

② 前事業年度までに支払額が一度以上改定されたことがある場合の改定

上記 3) の物価変動に伴う維持管理費相当の改定に同じ。ただし、適用指数は次のとおりとする。

- ※ 適用指数 : 適用する指数は、「企業向けサービス価格指数・労働者派遣サービス(確報)」(日本銀行調査統計局)とする。なお、改定率に小数点以下第四位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。(以下同じ。)

5) 物価変動に伴う管理運営費相当の改定（光熱水費分）

ここでの光熱水費分とは、寄宿舎全体共用の光熱水費、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光熱水費及び外構の光熱水費をいう。

事業期間中の物価変動に対応して管理運営費相当（光熱水費分）を改定する。なお、管理運営費相当（光熱水費分）に係る消費税及び地方消費税は、管理運営費相当に支払対象期間の消費税及び地方消費税の税率を乗じた額とする。

① 「入札書等及び提案書の提出時の想定使用量（電気・ガス・水道・下水道）×入札書等及び提案書の提出時（あるいは前回（直近）の改定時）の単価（電気・ガス・水道・下水道）」と、「入札書等及び提案書の提出時の想定使用量（電気・ガス・水道・下水道）×支払年度の 4 月の単価（電気・ガス・水道・下水道）」を比較し、± 3 % を超える変動がある場合、1 回当たりの支払額を改定する。

② なお、入札書等及び提案書の提出時に使用する単価は、本学から供給を受ける電気について 23 円/kW とし、仙台市から供給を受けるガス・水道・下水道について平成 28 年 6 月の単価（当該単価には、基本料金を本事業の全体で供給を受ける想定使用量で按分のうえ含める。）とする。

③ なお、各単価は消費税及び地方消費税を除くものとし、端数は小数点以下第 3 位を四捨

五入するものとする。

6) モニタリングに伴う維持管理費相当及び運営費相当の減額

本学が事業者の維持管理業務及び管理運営業務の実施状況をモニタリングした結果、要求水準が満たされていない場合には、維持管理費相当及び運営費相当のサービス購入費を減額する場合がある。具体的な減額方法は、事業契約書（案）を参照すること。なお、減額後の維持管理費相当及び運営費相当のサービス購入費は、2 (3)3から 5)の規定に従い物価変動による改定を行った後の額に減額率等を乗じて算出されるものとする。