

# (仮称) お茶の水女子大学新学生寮整備運営事業

## 事業方針

令和8年5月29日

国立大学法人 お茶の水女子大学

※ 本事業方針は、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必要があることに留意してください。

## < 目 次 >

1	募集公告に関する事項	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)	新学生寮の整備方針	1
(6)	施設概要	2
(7)	事業概要	3
(8)	事業方式	4
(9)	事業期間等	4
(10)	事業スケジュール（予定）	4
(11)	事業期間終了時の措置	4
(12)	事業方針の変更	4
2	民間事業者の募集及び選定に関する事項	5
(1)	民間事業者の募集及び選定に関する基本的な考え方	5
(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）	5
(3)	事業方針及び要求水準（案）の公表	6
(4)	事業方針等に関する質問書及び意見書の受付、質問回答書及び意見書の公表	6
(5)	募集公告及び募集要項等の公表並びに現地見学会	6
(6)	募集要項等に関する質問の受付、募集要項等に関する質問回答の公表	6
(7)	応募表明書及び応募資格確認申請書の受付、応募資格確認結果の通知	6
(8)	募集要項等に関する「個別提案」、「個別対話」の受付、「個別提案」の採否の通知	6
(9)	提案書の受付	7
(10)	応募者が備えるべき要件等	7
(11)	提案書の審査及び優先交渉権者の選定に関する事項	10
(12)	事業者との事業契約の締結	11
(13)	提出書類の取扱い	11
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	12
(1)	予測される責任及びリスクの分類と官民間での分担	12
(2)	提供されるサービス水準	12
(3)	事業者の責任の履行に関する事項	12
(4)	本学による事業の実施状況の監視（モニタリング）	12
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	14
(1)	紛争が生じた場合の基本的な考え方	14
(2)	管轄裁判所の指定	14
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	14
(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	14
(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	14
(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	14
(4)	融資機関（融資団）と本学の協議	14
6	その他事業の実施に関し必要な事項	15

(1) 情報公開及び情報提供 .....	15
(2) 応募に伴う費用負担 .....	15

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
- (様式 1) 事業方針等に関する質問書
- (様式 2) 事業方針等に関する意見書

国立大学法人お茶の水女子大学（以下「本学」という。）は、「（仮称）お茶の水女子大学新学生寮整備運営事業」（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、経営能力及び技術的能力の活用を図るため、「PPP事業」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、関連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「事業方針」という。）を公表する。

## 1 募集公告に関する事項

### (1) 事業名称

（仮称）お茶の水女子大学新学生寮整備運営事業

### (2) 事業に供される施設等の種類等

#### 1) 施設等の種類

新学生寮（以下「本施設」という。）

#### 2) 施設等の立地

項目	敷地条件等
住居表示	東京都文京区大塚 2-1-22
地名地番	東京都文京区大塚 2丁目 35番
敷地面積	1,883.79㎡
区域区分	市街化区域
用途地域	第一種中高層住居専用地域
前面道路	南側：区道 10.92m（42条1項1号）
防火地域	防火地域
指定容積率（現況）	300%（92.60%）
指定建ぺい率（現況）	60%（36.84%）
斜線制限	道路斜線、隣地斜線、北側斜線
高度地区	22m第三種高度地区
日影規制	時間：4時間／2.5時間 測定面：4m

### (3) 施設等の管理者等の名称

国立大学法人お茶の水女子大学長 佐々木泰子

### (4) 事業目的

本事業は、本学が大塚1団地に所有している大塚宿舎（職員宿舎）の用途を廃止し、民間資金等の活用によるPPP事業として、新学生寮の改修整備運営を実施することにより、本学の学生サービスの向上と、財政負担の軽減を目指す。

### (5) 新学生寮の整備方針

#### 1) 基本方針

- ① 既存の大塚宿舎を改修し、新学生寮を整備する。
- ② 新学生寮は、「音羽館よりも広いこと」、「大学周辺の家賃相場よりも低廉であること」、「大学敷地に隣接していて安心であること」をメリットとして整備することとし、既存の音羽館とともに多様なニーズの学生を受け入れるものとする。

## 2) 規模

改修する既存の大塚宿舎の建物規模を踏まえ、50戸程度を目安とする。

## 3) 家賃

可能な限り低廉な家賃を目指す。

## 4) 対象

学部生・大学院生を対象とする。

## 5) 形態

- ① 入居者のプライバシーに配慮し、個室型を基本としつつ、学生間のコミュニケーションが図れる形態とする。
- ② 学生の多様な暮らし方のニーズに応えられる間取りや内装とする。

## 6) 教育寮機能

- ① お茶大 SCC で取り入れている教育寮の機能は維持しない方針とする。
- ② お茶大 SCC で取り入れている RA (レジデント・アシスタント) の仕組みなどの導入は、新学生寮の事業者の提案によるものとする。

## (6) 施設概要

### 1) 既存建物概要

項目	内容		
建物名称	大塚宿舎		
用途	寄宿舍		
延床面積	約 2,062 m <sup>2</sup> (既存図面より)		
建築面積	約 642 m <sup>2</sup> (既存図面より)		
建築年	1995年 (平成7年)		
構造・階数	壁式プレキャストコンクリート造・地上5階 ※各室の戸境壁は構造壁		
各階の 主な用途・面積	1階	職員宿舎、保育所	642 m <sup>2</sup>
	2階	職員宿舎	402 m <sup>2</sup>
	3階	職員宿舎	402 m <sup>2</sup>
	4階	職員宿舎	308 m <sup>2</sup>
	5階	職員宿舎	308 m <sup>2</sup>
大塚宿舎	職員宿舎	<ul style="list-style-type: none"><li>・住戸数：54戸 (26 m<sup>2</sup>/戸)</li><li>・2027年3月廃止予定</li><li>・完成から改修や大規模修繕はされていない。</li></ul>	約1,887 m <sup>2</sup>
いずみ ナーサリー	保育所	<ul style="list-style-type: none"><li>・大学が運営する認可外保育所</li><li>・2005年開所 (大塚宿舎の管理部門を改修)</li><li>・本事業対象外</li></ul>	約175 m <sup>2</sup>

## 2) 新学生寮概要

区分	階	必要諸室	室面積	戸数
居室	1階	個室	26 m <sup>2</sup>	10戸
	2階	個室	26 m <sup>2</sup>	12戸
	3階	個室	26 m <sup>2</sup>	12戸
	4階	個室	26 m <sup>2</sup>	9戸
	5階	個室	26 m <sup>2</sup>	9戸
共用諸室	1階	学生交流施設 (必要諸室の例) ・キッチンルーム ・スタディルーム ・ミーティングルーム等	26 m <sup>2</sup>	2室
	1階	管理人室	適宜	1室
	1階	防災備蓄倉庫	適宜	1室

※学生交流施設の室数については、本学が規定する賃料の範囲内であれば、3室以上とし、それに応じて個室の戸数を減じることも可能とする。

## (7) 事業概要

事業者は、本施設の施設整備業務、維持管理業務、運営業務及びこれらを実施する上で必要となる業務を行う。

事業者が行う具体的な業務の範囲について、募集要項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 本施設の施設整備業務
- ② 本施設の維持管理業務
- ③ 本施設の運営業務

### 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に係る対価（施設整備費相当分）と、維持管理業務及び運営業務のサービスに係る対価（維持管理費相当分及び運営費相当分）からなる。

イ 当該対価は、事業者による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運営費相当分について、それぞれ支払う。

#### ② 施設整備業務に係る対価（施設整備費相当分）

ア 施設整備費相当分について、本学は、本施設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、10年間を固定とし、10年ごとに基準金利の変動に基づき改定する。

### ③ 維持管理業務及び運營業務のサービスに係る対価（維持管理費及び運営費相当分）

ア 維持管理費相当分及び運営費相当分について、本学は、本施設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、供用開始から事業期間中に毎年改定（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 維持管理費相当分には、大規模な修繕・更新費を含むものとする。

※ 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、 $[改修整備戸数 \times 85\% (\text{想定入居率}) \times \text{賃料} (\text{家賃及び共益費}) 124,000 \text{円/月} \cdot \text{戸} \times 12 \text{か月} \times \text{施設供用期間} (\text{年})]$  を上限とし、事業者の提案によるものとする。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、実際の賃料（家賃及び共益費）とは連動するものではなく、上記②、③による改定以外は行わない。

※ 本施設の光熱水費については、入居者専用部分は入居者の負担とし、これら以外の本施設共用部分及び外構については、運營業務（施設管理業務）のサービスに係る対価に含むものとする。

※ 本学の事業者に対する支払（サービス購入費）のうち、施設整備費相当分の金利分は消費税及び地方消費税の対象としないことに留意すること。

### (8) 事業方式

本事業は、事業者が、本施設の改修による施設整備業務を実施した後、事業期間中に係る当該施設の維持管理業務、運營業務を実施する「RO (Rehabilitate Operate) 方式」とする。

### (9) 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。

### (10) 事業スケジュール（予定）

#### 1) 施設整備業務の期間

事業契約締結の日から令和11年3月31日までとする。

※ 事業者が事業場所で建設工事に着手できるのは、令和9年4月1日となる。

#### 2) 維持管理業務、運營業務の期間

供用開始後45年間まで（ただし、期間の末月日は3月31日とする。）とし、事業者の提案によるものとする。

### (11) 事業期間終了時の措置

事業者は、本施設の事業期間の終了時に、当該施設の維持管理業務、運營業務を募集要項等において提示する良好な状態で本学に引き継ぐこと。

### (12) 事業方針の変更

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、募集公告までに、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、募集要項等に反映させる。

## 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に関する基本的な考え方

本事業は、本施設の施設整備業務、維持管理業務、運営業務を通じて、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、本施設の施設整備業務、維持管理業務及び運営業務に係るサービス購入費とともに、本施設の施設整備業務、維持管理業務、運営業務に係る能力を総合的に評価することとし、競争性、透明性及び公平性の確保に配慮した上で、「公募型プロポーザル方式」を採用する予定である。

### (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
<募集公告及び募集要項等の公表関係>	
(令和8年) 7月下旬	募集公告及び募集要項等の公表
8月中旬	現地見学会
<募集要項等に関する質問回答関係>	
8月中旬	募集要項等に関する質問書（1回目）の受付
8月下旬	募集要項等に関する質問書（1回目）への回答の公表
<応募資格確認申請関係>	
8月下旬	応募表明書及び応募資格確認申請書の受付
9月上旬	応募資格確認結果の通知
<募集要項等に関する質問回答関係>	
8月下旬	募集要項等に関する質問書（2回目）の受付
9月上旬	募集要項等に関する質問書（2回目）への回答の公表
<募集要項等に関する「個別提案」、「個別対話」関係>	
8月下旬	募集要項等に関する「個別提案」の受付
9月上旬	募集要項等に関する「個別対話」の実施
9月上旬	募集要項等に関する「改定個別提案」受付
9月中旬	募集要項等に関する「改定個別提案」の採否の通知
<提案書の受付及び提案審査関係>	
11月下旬	提案書の受付
12月中旬	提案書の審査及び優先交渉権者、次順位交渉権者の選定（プレゼンテーション及びヒアリングを実施）
(令和9年) 1月下旬	優先交渉権者、次順位交渉権者の決定・公表、通知
<基本協定及び事業契約締結関係>	
2月下旬	優先交渉権者との「基本協定書」の締結
3月下旬	事業者との「事業契約書」の締結

### **(3) 事業方針及び要求水準（案）の公表**

本学は、令和8年5月29日（金）日付で、事業方針及び要求水準書（案）（以下、これらを総称して「事業方針等」という。）を本学のホームページにおいて公表する。

### **(4) 事業方針等に関する質問書及び意見書の受付、質問回答書及び意見書の公表**

本学は、事業方針等に関する質問書及び意見書の提出を受け付け、質問回答書及び意見書の公表を以下の要領で行う。

#### **1) 受付期間**

令和8年6月1日（月）から6月12日（金）12時まで

#### **2) 受付方法等**

- ① 事業方針等に関する質問及び意見がある場合は、その内容を簡潔にまとめ、「様式1 事業方針等に関する質問書」、「様式2 事業方針等に関する意見書」に記入のうえ電子メールで提出すること。ファイル形式は、Microsoft Excel とし、詳細については「様式1」、「様式2」に記載しているとおりとする。なお、電話及びファクスによる直接の質問及び意見は受け付けない。
- ② 募集要項等の検討の参考とするため、積極的な意見の提出を求める。なお、意見者の特殊な技術、ノウハウ等に係わり、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があると本学が判断する内容については、当該意見を公表しない。
- ③ 宛 先 : 国立大学法人お茶の水女子大学施設課
- ④ メールアドレス : [sisetsu-kikaku@cc.ocha.ac.jp](mailto:sisetsu-kikaku@cc.ocha.ac.jp)

#### **3) 質問回答書及び意見書の公表方法**

質問回答書及び意見書は、令和8年7月3日（金）に、本学のホームページにおいて公表する。

#### **4) ヒアリング**

本学が、ヒアリングを必要とすると判断した意見等については、当該意見等を提出した民間事業者等を対象として、その内容及び趣旨等を正確に確認する範囲でヒアリングを行い、募集要項等の検討の参考とすることがある。

### **(5) 募集公告及び募集要項等の公表並びに現地見学会**

本学は、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、募集要項等（募集要項、様式集、要求水準書、事業者選定基準、基本協定書（案）、事業契約書（案）等）を公表するとともに、現地見学会を開催する。

### **(6) 募集要項等に関する質問の受付、募集要項等に関する質問回答の公表**

本学は、募集要項等の内容に関して、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、募集要項等において提示する。

### **(7) 応募表明書及び応募資格確認申請書の受付、応募資格確認結果の通知**

本学は、本事業に応募する民間事業者に対して、応募表明書及び応募資格確認申請書の提出を求めるものとする。応募資格確認結果は、当該申請者に通知する。なお、詳細については、募集要項等において提示する。

### **(8) 募集要項等に関する「個別提案」、「個別対話」の受付、「個別提案」の採否の通知**

本学は、募集要項及び要求水準等に関する個別の提案書（以上の個々を「個別提案」という。）の提出を受け付け、これらに基づき「個別対話」を実施するとともに、個別対話を受けて改定・再提出された「改定個別提案」の採否を通知する。なお、詳細については、募集要項等において提示する。

※ 「個別提案（「改定個別提案」を含む。）」とは、いわゆる「VE提案（募集要項及び要求水準書等の規定によらないで、これらと同等以上の機能、性能、品質等を満たすことを前提とした、募集要項及び要求水準書等の規定に替わる提案）」に相当（準拠）するものであり、詳細については募集要項等において提示する。

## **(9) 提案書の受付**

本学は、応募資格確認の通過者（以下「応募者」という。）に対し、募集要項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。提案書の審査に当たって、応募者に対して個別にプレゼンテーション及びヒアリングを実施する。なお、提案書の提出方法・時期、必要書類の詳細等については、募集要項等において提示する。

## **(10) 応募者が備えるべき要件等**

### **1) 応募者の構成等要件**

- ① 応募者は、単独企業（以下「応募企業」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「応募グループ」という。）とする。なお、応募グループで参加する場合は、応募グループの構成員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 応募者は、応募に当たり、応募企業又は応募グループの構成員のそれぞれが本事業の実施において果たす役割を応募表明書及び応募資格確認申請書の提出時において明らかにすること。
- ③ 応募者は、応募企業又は応募グループの構成員以外の者で、事業開始後、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、それぞれが本事業の実施において果たす役割を応募表明書及び応募資格確認申請書の提出時において明らかにすること。
- ④ 応募企業又は応募グループの構成員及び協力会社には、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、運営に当たる者が必ず含まれていること。

### **2) 応募企業又は応募グループの構成員及び協力会社の応募等要件**

応募企業又は応募グループの構成員及び協力会社のいずれもが、以下の要件を満たすこと。

- ① 「国立大学法人お茶の水女子大学契約事務取扱規程」（平成16年4月1日制定）第6条及び第7条の規定に該当しない者であり、かつ同規程第5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「破産法」（平成16年法律第75号）に基づき破産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応募参加資格の再認定を受けている者であること。
- ③ 応募表明書及び応募資格確認申請書の提出期限の日から提案書の提出期限の日までの期間に、文部科学省から「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、又は「国立大学法人お茶の水女子大学における物品購入等契約に係る取引停止等の取扱基準」（平成24年2月1日）に基づく取引停止措置を受けていない者であること。

- ④ 本学が本事業について、アドバイザー業務を委託した株式会社佐藤総合計画（東京都墨田区）及び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（東京都千代田区）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。

ア 資本関係

以下のいずれかに該当する二者の場合

- a 子会社等（会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 2 条第 3 号の 2 に規定する子会社等をいう。b において同じとする。）と親会社等（同条第 4 号の 2 に規定する親会社等をいう。b において同じとする。）の関係にある場合
- b 親会社等を同じくする子会社等同士の関係にある場合

イ 人的関係

以下のいずれかに該当する二者の場合。ただし、a については、会社等（会社法施行規則（平成 18 年法務省令第 12 号）第 2 条第 3 項第 2 号に規定する会社等をいう。以下同じとする。）の一方が民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 2 条第 4 号に規定する再生手続が存続中の会社等又は更生会社（会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 2 条第 7 項に規定する更生会社をいう。）である場合を除く。

- a 一方の会社等の役員（会社法施行規則第 2 条第 3 項第 3 号に規定する役員のうち、次に掲げる者をいう。以下同じとする。）が、他方の会社等の役員を現に兼ねている場合
  - i 株式会社の取締役。ただし、次に掲げる者を除く。
    - ・ 会社法第 2 条第 11 号の 2 に規定する監査等委員会設置会社における監査等委員である取締役
    - ・ 会社法第 2 条第 12 号に規定する指名委員会等設置会社における取締役
    - ・ 会社法第 2 条第 15 号に規定する社外取締役
    - ・ 会社法第 348 条第 1 項に規定する定款に別段の定めがある場合により業務を執行しないこととされている取締役
  - ii 会社法第 402 条に規定する指名委員会等設置会社の執行役
  - iii 会社法第 575 条第 1 項に規定する持分会社（合名会社、合資会社又は合同会社をいう。）の社員（同法第 590 条第 1 項に規定する定款に別段の定めがある場合により業務を執行しないこととされている社員を除く。）
  - iv 組合の理事
  - v その他業務を執行する者であって、i から iv までに掲げる者に準ずる者
- b 一方の会社等の役員が、他方の会社等の民事再生法第 64 条第 2 項又は会社更生法第 67 条第 1 項の規定により選任された管財人（以下単に管財人という。）を現に兼ねている場合
- c 一方の会社等の管財人が、他方の会社等の管財人を現に兼ねている場合

ウ その他応募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）を滞納していない者であること。
- ⑥ 応募企業又は応募グループの構成員及び協力会社のいずれかが、他の応募企業又は応募グループの構成員及び協力会社となっていないこと。また、応募企業又は応募グループ

プの構成員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、他の応募企業又は応募グループの構成員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) 応募企業又は応募グループの構成員及び協力会社の資格等要件

応募企業又は応募グループの構成員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、当該複数のいずれかの者が満たせばよいものとする。

なお、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じとする。

#### ① 設計に当たる者は、以下の要件を満たすこと。

ア 文部科学省の令和7・8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 「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。

ウ 平成23年度以降に元請として、下記a・bに示す設計業務を実施し、完了した新営または改修建物の設計の実績を有する者であること。

- a 建物用途  
寄宿舍、共同住宅、宿泊施設
- b 建物規模  
延べ面積1,000㎡以上

#### ② 建設に当たる者は、以下の要件を満たすこと。

ア 文部科学省の建築一式工事の一般競争参加者の資格を有していること。

イ 平成23年度以降に元請として、下記a・bに示す工事を実施し完成・引渡しをした新営または改修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。）

- a 建物用途  
寄宿舍、共同住宅、宿泊施設
- b 建物規模  
延べ面積1,000㎡以上

#### 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6第4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 ①アに同じ。

イ ①イに同じ。

ウ 平成23年度以降に元請として、下記a・bに示す工事監理業務を実施し、完了した新営または改修建物の工事監理の実績を有する者であること。

- a 建物用途  
寄宿舍、共同住宅、宿泊施設
- b 建物規模

延べ面積1,000㎡以上

**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）において、令和8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23年度以降に元請として、下記aに示す維持管理業務を実施した実績を有すること。

a 建物規模

延べ面積1,000㎡以上

**⑤ 運営に当たる者は、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）において、令和8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23年度以降に元請として、下記aに示す維持管理業務を実施した実績を有すること。

a 建物規模

延べ面積1,000㎡以上

**4) 応募参加資格確認基準日**

応募資格確認の基準日は、応募表明書及び応募資格確認申請書の提出期限の日とする。なお、応募資格の確認審査に当たっては、(10)3)①ア、②ア、③ア、④ア及び⑤アに示す一般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、提案書提出期限の日時において(10)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応募資格があると認めるものとする。当該応募資格があると認められた応募者が応募に参加するためには、提案書提出期限の日時において(10)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) 特別目的会社の設立等**

事業の応募者が応募企業の場合にあつては、特別目的会社の設立を任意とし、本事業の応募者が応募グループの場合にあつては、特別目的会社の設立を必須とする。

なお、特別目的会社を設立する場合は、特別目的会社が事業者となり、特別目的会社を設立しない場合は、応募企業が事業者となる。

特別目的会社は、本事業を実施する株式会社として設立するものとし、応募企業又は応募グループの構成員は、当該会社に対して出資するものとする。なお、その出資比率の合計は、全体の50%を超えるものとし、最大出資者は、応募企業又は応募グループの構成員であるものとする。また、すべての出資者は、事業期間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。

**(11) 提案書の審査及び優先交渉権者等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、本学職員等で構成する審査委員会で行う。

② 審査委員会において、サービス購入費等の支払額等並びに各業務等に関する提案書の評価等により優先交渉権者及び次順位交渉権者を選定する。

**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 応募資格確認

- ア 応募者の構成等要件の適格審査
  - イ 応募企業又は応募グループの構成員及び協力会社の応募等要件の適格審査
  - ウ 応募企業又は応募グループの構成員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 見積金額（サービス購入費等の支払額等）の適格審査
  - イ 基礎項目の適格審査
  - ウ 加点項目（事業計画、施設整備計画、維持管理計画、運営計画等）の審査
  - エ 基礎項目の適格審査、加点項目の審査及び見積金額（サービス購入費等の支払額等）による総合評価により、優先交渉権者及び次順位交渉権者を選定し、本学が決定する。

### 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。

### (12) 事業者との事業契約の締結

本学は、応募企業または応募グループ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、応募企業）と事業契約書を締結する。

### (13) 提出書類の取扱い

#### 1) 著作権

提案書の著作権は、応募者に帰属する。

ただし、本事業において公表及びその他本学が必要と認める場合には、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応募者の提案書については、優先交渉権者および次順位交渉権者の決定の公表（審査講評を含む。）以外には応募者に無断で使用しない。

なお、提出を受けた書類等は返却しない。

#### 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応募者が負う。

### 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、事業方針等に関する意見等の結果を踏まえ、具体的かつ詳細な事項については、募集要項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、募集要項等(主に要求水準書)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)に基づき本学と事業者の協議により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10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10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、本施設について、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。

##### 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・運営時

維持管理・運営着手から事業期間終了までの間、本学は、維持管理業務、運営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、財務の状況について、本学に報告しなければならない。なお報告すべき財務の状況については、本学と事業者が協議のうえで本学が決定する。

### 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）、運営業務（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、募集要項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、募集要項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、東京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募集要項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、募集要項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**

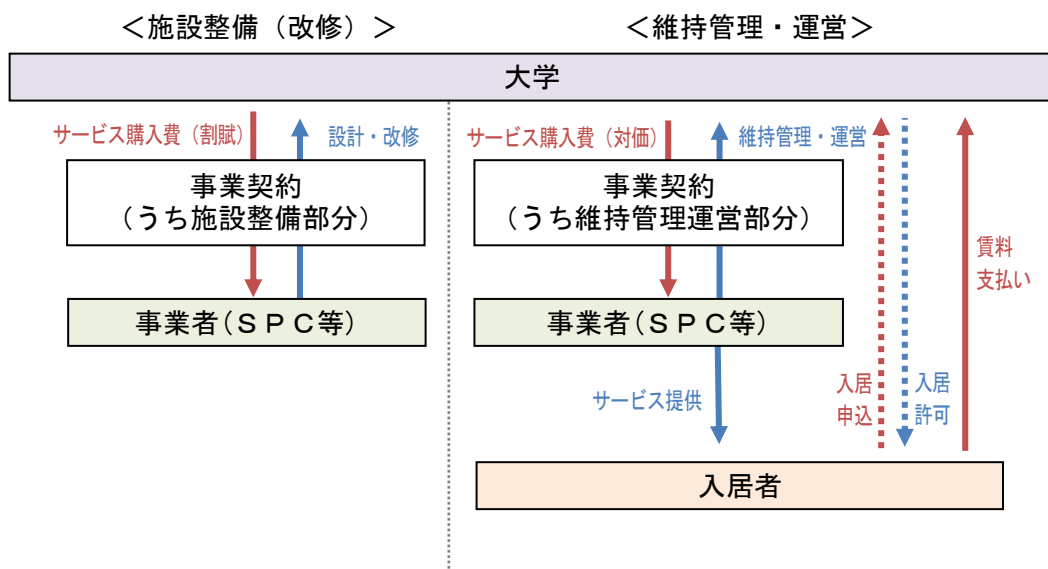
### **(1) 情報公開及び情報提供**

「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、情報提供は、適宜、本学のホームページを通じて行う。

### **(2) 応募に伴う費用負担**

応募者の応募に係る費用については、すべて応募者の負担とする。

### 事業方式の概要



※ 賃料は、本学の収入とする。

※ 施設整備業務に係る対価（施設整備費相当分）は、本学が事業者に割賦（元利均等）にて支払う。

※ 維持管理業務及び管理運営業務のサービス購入費（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。

## 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	募集要項等リスク	1	募集要項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	○		
	大学施設へのリスク		19	事業内容等、事業そのものに関する学内関係部署との調整	○		
		20	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既存大学施設への損害		○		
	土地の瑕疵	21	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	22	本学の指示、債務不履行、国の不承認によるもの	○		
			23	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		○	
		事業者側起因の場合	24	事業者の事業放棄、破綻によるもの		○	
	不可抗力リスク	25	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 ※2	○	△		
	物価リスク	26	開業前のインフレ・デフレ ※3	○	△		
		27	開業後のインフレ・デフレ ※4	○	△		
	金利リスク	28	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	1	本学の指示の不備、変更による工事請負内容の変更	○	
		2	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	3	本学が実施した測量・調査・設計に関するもの	○	
		4	事業者が実施した測量・調査・設計に関するもの		○
		5	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	6	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	○	
		7	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		○
	応募リスク	8	提案時の応募コストの負担		○
建設段階	用地取得リスク	9	建設に要する資材置場の確保に関すること		○
		10	建設予定地の確保に関するもの	○	
	設計変更リスク	11	本学の提示条件・指示の不備、変更に関するもの	○	
		12	事業者の指示・判断の不備によるもの		○
	工事遅延リスク	13	本学側に起因する工事遅延・未完工による開業の遅延	○	
		14	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	15	本学側の指示による工事費の増大	○	
		16	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	17	工事監理に関するもの		○
	要求性能不適合リスク	18	要求性能不適合（施工不良を含む。）		○
	施設損傷リスク	19	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・運営段階)

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・管理運営段階	支払遅延・不能リスク	1	本学の支払遅延・不能に関するもの	○	
	瑕疵担保リスク	2	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	3	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	4	新学生寮の空室	○	△
	未収リスク	5	新学生寮の家賃等の未収	○	△
	維持管理コスト等リスク	6	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	○	
		7	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	8	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	○	
		9	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		○
		10	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	11	要求仕様不適合		○
	セキュリティリスク	12	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		○
		13	上記以外のもの	○	
終了時	施設の性能リスク	14	事業終了時の維持管理業務等の引継ぎ（募集要項等に示す良好な状態であること）		○
	終了手続リスク	15	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、事業者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

※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が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・運営にあっては、当該費用の年間累計が年間の維持管理・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・運営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、募集公告時に公表する「事業契約書（案）」によるものとする。

## 案内図





問合せ先（担当部局）

国立大学法人お茶の水女子大学施設課

住 所：〒112-8610 東京都文京区大塚2丁目1-1

メール：sisetsu-kikaku@cc.ocha.ac.jp