

(仮称) お茶の水女子大学新学生宿舎 整備・運営事業

プロポーザル事業者募集要項

2019年9月20日

国立大学法人 お茶の水女子大学

目次

| | |
|----------------------------|--------------|
| I 事業プロポーザルの趣旨 | ４ |
| II 事業の内容 | ５～９ |
| 1. 事業の名称 | |
| 2. 事業場所 | |
| 3. 業務スケジュール | |
| 4. 業務内容 | |
| 5. 施設の内容 | |
| 6. 事業スキーム | |
| 7. 対象となる土地 | |
| III 事業者の募集・選定に係る事項 | １０～１４ |
| 1. 事業者選定方式 | |
| 2. 応募のスケジュール | |
| 3. 応募の手続き | |
| 4. 提案書の審査 | |
| 5. 契約の締結等 | |
| IV 応募者の構成等と参加資格要件 | １４～１８ |
| 1. 応募者の構成等 | |
| 2. 複数応募の禁止 | |
| 3. 応募企業・応募グループに係る共通の参加資格要件 | |
| V 提案の審査等 | １９～２１ |
| 1. 審査体制 | |
| 2. 審査方法 | |
| 3. 主な審査項目 | |
| 4. 審査結果と優先交渉権者の決定の公表 | |
| 5. 応募者の失格 | |
| 6. 優先交渉権者決定までの流れ | |
| 7. 優先交渉権者の決定 | |
| VI 応募に関する留意事項 | ２２～２３ |
| 1. 大学の配布する資料 | |
| 2. 提案書の変更等の禁止 | |
| 3. 費用の負担 | |

4. 提案書の取扱い
5. 使用言語及び単位
6. 著作権
7. 参加を辞退する場合の書類の提出
8. 契約保証金
9. その他

VII 特別目的会社の設立 23

VIII 事業の実施状況のモニタリング 23～24

1. モニタリングの目的
2. モニタリングの実施時期及び概要
3. モニタリングの費用負担

IX 土地の使用に関する事項 24

X 保険 24～25

1. 建設工事期間中に係る保険
2. その他の保険

XI 事業契約に関する事項 26

1. 基本協定書の締結
2. 事業契約の締結

XII 担当窓口 26

【添付資料】

- 別紙1 様式集（質問及び現地説明会に関する提出書類）
- 別紙2 様式集（応募提案資料の提出書類）
- 別紙3 要求水準書
- 別紙4 審査評価基準書
- 別紙5 基本協定書(案)
- 別紙6 リスク分担表(案)
- 別紙7 参考図面
 - (1) インフラ現況図
 - (2) 工事隣接地地盤調査資料
 - (3) 敷地図
 - (4) 課外活動施設既存図
 - (5) 共同溝既存図
 - (6) 二項道路範囲図

(7) 地歴情報

(8) 測量図

別紙 8 学外入構者名簿

I 事業プロポーザルの趣旨

国立大学法人お茶の水女子大学（以下「大学」という。）は、「グローバルに活躍する女性リーダー育成のため、学生の自主的・多面的な学習を支援するための空間」を確保するキャンパス計画の基本方針に基づく環境整備の一環として、現在の国際学生宿舎（板橋区）にかえて、大塚キャンパス内に新学生宿舎及び課外活動施設を整備・運営することとする。

対象敷地は、大塚キャンパス内の南西に位置しており、スチューデントコモンズ（学生会館）の南側、現在は課外活動施設と緑地・空地（地下に共同溝あり）となっている。キャンパスマスタープランでは、学生支援・交流ゾーンと位置づけられている。

大学では、本敷地を有効に活用し、良質かつ安全・安心な施設で長期間安定した維持管理・運営等のサービスを妥当な利用料金で学生（学生宿舎入居者）へ提供するため、民間事業者が有する事業ノウハウ及び企画力を活用した、いわゆる「PPP/PFI手法」を導入するものとし、本事業を推進することとした。

本事業プロポーザルは、この事業の推進にあたり、施設の整備、運営について、広く民間からの自由な発想による柔軟性及び実現性の高い提案を求めるために実施するものである。

キャンパス内の学生の学習・生活の拠点として、また課外活動を含め、学生の多様な交流の場として、長期間・快適に利用され続けられることを配慮した、意欲的な提案を期待するものである。

【実施方針】

- ・ 新学生宿舎は、学生（留学生を含む）がキャンパス内で、安全・安心・快適・便利な大学生活を送り、共同生活を通して自律した学びと交流を深めることを目的とする。
- ・ 本事業は新学生宿舎と課外活動施設の機能を併せ持つ施設として整備する。
- ・ 長期間安定した管理・運営体制を構築する。

【提案にあたって重視する視点】

- ・ 次代を担う女性リーダーとなる学生のため、安価な利用料金で、居住性が高く安全・安心な宿舎の提供と質の高いサービスの提供。
- ・ 周辺の校舎や施設、自然環境に調和し、キャンパス全体の景観形成に資するような施設整備・運営上の工夫。
- ・ 大学と事業者との適切なリスク分担のもと、運営時の大学の財政負担及び事業リスクを抑えた事業手法の構築。

Ⅱ 事業の内容

このプロポーザルは、大学の要求する新学生宿舎等の施設整備及び運営業務について、民間が有する事業ノウハウ・企画力を活用して大学の財政負担を低減した事業手法の提案及び実施事業者を募集するものである。なお、詳細は別紙3の要求水準書による。

1. 事業の名称

「(仮称) お茶の水女子大学新学生宿舎 整備・運営事業」

2. 事業場所

東京都文京区大塚2-1-1 お茶の水女子大学大塚キャンパス内

3. 業務スケジュール

施設整備期間に供用開始後の30年1ヶ月を加えた下記期間を基本とする。

- | | | | |
|-----------------|---------|---|---------|
| 1) 設計・建設・物品搬入期間 | 2020年3月 | ～ | 2022年2月 |
| 2) 維持管理及び運営期間 | 2022年3月 | ～ | 2052年3月 |

4. 業務内容

事業者は、大学が指定する大学敷地に施設を建設し、維持管理・運営その他関連業務を実施するものとする。

本事業における業務内容は以下のとおり。

(1) 施設整備業務

- 1) 事前調査業務（敷地測量・土質調査・電波障害事前調査・埋蔵文化財試掘調査等を含む）及びその関連業務
- 2) 設計業務（基本設計・実施設計）及びその関連業務
（なお、設計業務は、大学と十分協議し両者の合意に基づき進めるものとする。）
- 3) 建設工事（既存施設等解体工事、外構、電波障害が発生した場合の対策工事を含む）及びその関連業務
- 4) 工事監理業務
- 5) 施設整備業務に伴う各種申請等の業務（開発許可申請、建築確認申請等を含む）
- 6) 近隣対応と対策業務
- 7) 電波障害調査及び対策業務
- 8) 埋蔵文化財試掘調査及び対策業務
- 9) 土壌汚染対策法及び東京都環境確保条例における地歴及び汚染状況調査の実施
- 10) その他本事業を実施する上で必要な関連業務（電気・電話、ガス、上下水道に関わる協議等。）
- 11) 敷地全体の建築基準法第42条第2項（以下「二項道路」という）道路該当部改修工事及びその関連業務

(2) 維持管理業務

- 1) 建物保守管理業務
- 2) 設備保守管理
- 3) 外構保守管理業務
- 4) 清掃業務(居室を除く)
- 5) 大規模修繕業務
- 6) 公租公課納付 (BOT施設を含む場合)、火災保険等付保
- 7) 本募集要項及び要求水準書に示す機能を維持するために行う修繕・更新は、その規模に関わらず、大規模修繕を含め、すべて本事業の範囲とし、事業者が実施する業務とする。

(3) 運営業務 (賃貸・サービス)

- 1) 施設管理業務 (入退居管理・受付・案内を含む)
※新学生宿舎の入居者の募集及び選定は、原則として大学が行うものとする。
- 2) ヘルプデスク業務
- 3) 賃料及び共益費等徴収業務
- 4) 空室補修・クリーニング業務
- 5) 防犯・防災管理業務 (課外活動施設を含む)
- 6) 付帯事業：生活用品レンタル業務(独立採算業務)
- 7) 付帯事業：コインランドリー設置・運営業務(独立採算業務)

(4) その他提案業務

事業者は、大学の同意を得ることを条件として、福利厚生施設等の運営業務を提案することができる。

5. 施設の内容

(1) 施設計画

「宿舎(付帯事業・福利厚生施設部分を含む)・課外活動施設」の計画規模は、対象敷地で建築可能な規模を上限とします。

(2) 施設構成

- 1) 新学生宿舎等 (学生用居室及びバリアフリー対応居室)

| | | |
|------------------|--------------------------|--------|
| ・ 学生用居室 | 個室タイプ 15㎡程度/室 | 423室以上 |
| ・ バリアフリー対応居室(1階) | 個室タイプ | 2室 |
| ・ 洗濯室 | 規模は提案による | |
| ・ 談話室(交流スペース) | 規模は提案による | 各階に2室 |
| ・ ラウンジ | 規模は提案による | 1階に1室 |
| ・ 課外活動施設 | 必要部屋数等は要求水準書を参照する | |
| ・ 管理・共用関連 | 必要施設等は要求水準書を参照し、規模は提案による | |

2) 福利厚生施設（任意設置。事業者の提案とする）

3) 外構施設

- ・ 駐車スペース 1 台分の駐車場を確保することとする。
- ・ ゴミ置場、屋外照明、排水施設及び外部サイン等を設置することとする。

6. 事業スキーム

事業期間中の施設の建設（課外活動施設該当部の建設費を除く）・運営及び維持管理業務は、原則として入居者の利用料金（賃料及び共益費等）の収入により、事業者が行うものとする。

新学生宿舎に関しては B T O を基本とする事業スキームとする。

ただし、大学にとって優れた応募者の提案を妨げるものではない。

B O T：民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設(Build)し、契約期間にわたり維持管理・運営(Operate)を行い、事業期間終了後、公共にその施設を移転(Transfer)する方式。

B T O：民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設(Build)した後、その施設の所有権を公共に移転(Transfer)した上で、契約期間にわたり事業者がその施設の維持管理・運営(Operate)を行う方式。

(1) 借地権等を設定した場合の条件（B O Tによる提案があった場合）

- 1) 借地期間は事業運営期間に施設の建設工事期間及び除去期間を除いた期間とし、借地権を設定する場合は、30年間を基本とする定期借地権とする。
- 2) 土地賃借料は、大学が支払う公租公課以上とする。
- 3) 土地に対して地上権の設定は行わないものとする。
- 4) 事業者が福利厚生施設営業者と施設の賃貸借契約を締結する場合は、事前に書面にて大学に連絡するものとし、事業者は、大学との事業契約に定める期間を超えて入居者等と施設の賃貸借契約を締結することはできないものとする。

(2) 事業者の収入

事業者の収入は、入居者から直接徴収する利用料金（賃料及び共益費）によるものとする。ただし、課外活動施設の維持管理費は大学の別途負担とする。（各年度払い）

(3) 大学側の負担金

大学側は事業費の一部として、供用開始時に負担金を提供する。その目的は学生の賃料等の負担を軽減するためのものであり、新学生宿舎建設費への補填をおこなう。

なお大学負担金には、以下の費用を含むものとし、各項目ごとの金額（内訳書付き）と新学生寮建設費への補填金総額をそれぞれ提示すること。

- ・既存施設解体費（課外活動共用施設、既存外構工作物等、共同溝等（Ⅱ 7（2）6参照））
- ・課外活動施設建設費
- ・二項道路及び構内道路の拡幅（一部）工事費

（4）新学生宿舎入居者の賃料等の設定

- 1) 賃料・共益費は下記を基本に、事業者の提案とする。

| 居室タイプ | 賃料 | 共益費 | 合計 |
|-----------|----------------|--------------|----------------|
| 新学生宿舎(個室) | 50,000 円以下／月・室 | 5,000円以下／月・室 | 55,000 円以下／月・室 |

- 2) 新学生宿舎 1 室当たりの賃料については、金利の変動及び修繕費の発生に関わらず一定とする。ただし、運用開始後、大幅な経済変動時や大学又は事業者のどちらかに起因する重要事項発生時には、大学と協議のうえ変更できるものとする。
- 3) 退室時の原状回復に要する費用は、原則事業者負担とする。ただし、通常のクリーニング費及び入居者の故意又は過失による汚れ等のクリーニング費は入居者負担とする。
- 4) 保証金等の設定は可能とするが、必要最小限とする。
- 5) 共益費は、建物管理・点検・清掃費及び共用部の光熱水費等に充当する。
- 6) 個室の光熱水費は入居者の負担とし、別途徴収する。

（5）新学生宿舎入居保証等の有無

大学による入居者の保証は、下記を基本に、応募者の提案とする。

| 居室 | 入居保証率 |
|---------|-------|
| 新学生宿舎個室 | 90% |

※ 入居保証率については、大学が想定している設置戸数に対して保証する数字である。

（6）入居保証率を上回る場合の大学への提案

新学生宿舎の入居率が入居保証率を超えた場合は、超えた部分に相当する賃料収入の一定割合は大学に還元する応募者の提案を求める。

（7）新学生宿舎入居者

- 1) 入居者の募集及び選定は大学が行うことを原則とする。なお、入居者は、本学の学生及び夏期等に実施されるプログラムの短期留学生または本学が認める者とする。
- 2) 事業スキームに拘わらず、入居者との入居に係る契約業務及び家賃徴収は事業者が行う。

（8）借地権等を設定した場合の事業期間終了後の措置（BOTによる提案があった場合）

事業者は、大学に対し、事業期間中又は事業期間終了後速やかに当該建物を譲渡するものとする。原則として大学は実質的な負担を伴う譲渡は受け入れないものとする。

ただし、大学及び事業者双方による協議の申し入れを妨げるものではない。

7. 対象となる土地

(1) 敷地に関連する各種法規制等

| | |
|------------|--|
| 所在地 | 東京都文京区大塚 2-1-1 |
| 敷地面積 | 108,151.03㎡のうち約2,900㎡ |
| 都市計画による制限等 | 用途地域：第1種中高層住居専用地域 建ぺい率／容積率：60／300 その他：準防火地域，第三種高度地区（22m），日影規制（4-2.5h/4m），第一種文教地区，埋蔵文化財包蔵地，土壤汚染対策法の地歴調査上汚染の恐れあり |

(2) 敷地周辺状況

1) インフラ（上下水道、都市ガス、電気、電話）の引き込み位置

インフラ関係の引き込み位置については、【別紙7 参考図面(1)インフラ現況図】を参照すること。

※上記事項における詳しい整備状況については、必要に応じ事業者にて各管理者に確認を行うこととする。

2) 地盤状況

当該工事隣接地地盤状況については【別紙7 参考図面(2) 工事隣接地地盤調査資料】を参照すること。

3) 埋蔵文化財関連

事業計画地は「大塚町遺跡」（遺跡番号86）包蔵地に該当し、開発届け等の手続きが必要となる。

4) 土壤汚染対策法関連

事業計画地は土壤汚染対策法の地歴調査上汚染の恐れのある地域に該当する。

5) 造成工事

造成工事は想定していない。

6) 建築物等の除去等

本件計画地内に現存する建築物（課外活動施設及び共同溝、外構工作物等）の除去（想定されない地中埋設物等の除去は除く）、インフラの切り回し、及び本学校地北側接道（約150m）の二項道路解消及び構内道路の拡幅（一部）のための工事は本事業に含むものとする。

Ⅲ 事業者の募集・選定に係る事項

1. 事業者選定方式

事業者の募集及び選定は、公募型プロポーザル方式を採用し、本募集要項等の手続きに基づく事業への参加意思を表明し、参加資格が認められ、かつ指定様式による提案書（以下「提案書」という。）を提出した者（以下「応募者」という。）から、総合的に最も優れた提案を行った応募者を優先交渉権者として決定する。

2. 応募のスケジュール

応募のスケジュール（予定）は、次の通りとする。

| | |
|-----------------------------|---|
| 事業者募集要項、要項配布資料の公表 〔交付期間〕 | 2019年 9月20日（金） 〔交付は 9月20日（金）～9月27日（金）〕 |
| 現地説明会 | 2019年 9月30日（月） ～10月4日（金） |
| 募集要項等に関する質疑の受付期間 | 2019年 9月30日（月） ～10月4日（金） |
| 募集要項等に関する質疑回答の公表 | 2019年 10月11日（金） |
| 参加資格確認申請書の受付期間 | 2019年 10月15日（火） ～10月18日（金） |
| 参加資格確認審査結果の通知日 | 2019年 10月25日（金） |
| 事業提案書等の受付期間 | 2019年 10月28日（月） ～11月29日（金） |
| 事業提案者プレゼンテーション | 2019年 12月9日（月） ～12月13日（金） |
| 優先交渉権者の決定 | 2019年 12月25日（水） |
| 基本協定書の締結期限 | 2020年 1月10日（金） |
| 事業契約書の締結期限 | 2020年 2月28日（金） |

3. 応募の手続き

(1) 応募者の募集

1) 募集要項等の交付

以下のとおり募集要項を交付する。

- ① 交付期間：2019年 9月20日（金）～9月27日（金）
- ② 交付時間：午前9時～午後4時まで（土日祝日を除く。）
- ③ 交付場所：担当窓口（国立大学法人お茶の水女子大学施設課）
- ④ 交付方法：電子メールにて募集要項等を希望する旨を明記し送付すること。なお、電子メールでの件名は、「募集要項等希望」とする。

- ⑤ 送付先の電子メールアドレスは、sisetsu-kikaku@cc.ocha.ac.jpとする。
- 2) 募集要項等に関する質問の受付及び回答の公表
- 募集要項等に関する質問の受付及び回答の公表を以下のとおり行う。
- ① 受付期間：2019年9月30日（月）～10月4日（金）
- ② 受付時間：午前9時～午後4時まで
- ③ 受付場所：担当窓口（国立大学法人お茶の水女子大学施設課）
- ④ 提出方法：様式1（別紙1：質問に関する提出書類を参照）により作成し、電子メール（添付ファイル）により提出するものとし、持参又は郵送によるものは受け付けない。なお、電子メールでの件名は、「募集要項等質問」とし、使用するソフトウェアはMicrosoft Wordとする。
- ⑤ 送付先の電子メールアドレスは、sisetsu-kikaku@cc.ocha.ac.jpとする。
- ⑥ 大学が上記⑤の電子メール（添付ファイル）を受領した場合は、本事業に関する担当窓口から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窓口まで電話で問い合わせること。
- ⑦ 最終質疑回答：2019年10月11日（金）
- ※ 質問に対する回答は、大学ホームページにおいても公表する。質問内容が公表を望まない場合は適宜相談すること。

「<http://www.ocha.ac.jp/procure/student-housing.html>」

（2）現地見学会の開催

- 1) 現地見学会の開催日時及び場所
- ① 開催日時：2019年9月30日（月）～10月4日（金）
- ② 開催時間：午前10時～午前12時まで、午後2時から午後4時まで
- ③ 開催場所：国立大学法人お茶の水女子大学
- 2) 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：2019年9月24日（火）～9月27日（金）
- ② 提出時間：午前9時～午後4時まで
- ③ 提出場所：担当窓口（国立大学法人お茶の水女子大学施設課）
- 3) 現地見学会の参加申し込み方法
- ① 現地見学会への参加を希望する者は、「様式2 現地見学会の参加申込書」に希望日程、時間、参加人数を記載の上、電子メールにより送付とし、郵送またはファックスでの提出は認めない。なお、電子メールでの件名は「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。
- ② 送付先の電子メールアドレスは、sisetsu-kikaku@cc.ocha.ac.jpとする。
- ③ 会場等の都合で、1グループあ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。

(3) 参加資格の確認等

1) 参加資格確認申請書の受付

参加希望者は、参加資格を有することを証明するため、必要書類（別紙2：様式集（応募提案資料の提出書類）を参照）を提出し、契約責任者から参加資格の有無について確認を受け、参加登録しなければならない。

① 受付期間：2019年10月15日（火）～10月18日（金）

② 受付時間：午前9時～午後4時まで

③ 受付場所：担当窓口（国立大学法人お茶の水女子大学施設課）

④ 提出方法：様式3から10（別紙2：応募書類様式集（1. 応募登録審査に関する提出書類）を参照）により作成し、持参又は郵送により提出するものとし、電子メールによるものは受け付けない。なお、郵送する場合は必ず「書留郵便」とし、締め切り日前日の消印を有効とする。

※持参する場合、前日の午後3時まで別紙8「学外入構者名簿」に必要事項を記入し、PDFデータをsisetsu-kikaku@cc.ocha.ac.jp宛てに送付すること。

以下、学内に入構する際は同様の手続きを取ること。

2) 参加資格確認審査

参加資格確認審査では、応募者の備えるべき参加資格要件の具備を確認する。

3) 参加資格確認審査結果通知の発送

参加資格確認審査の結果は、応募企業又は代表企業に対し、書面により2019年10月25日（金）までに通知する。

4) 参加資格がないと認められた者に対する理由の説明

前3)の通知により参加資格がないとされた者は、大学に対して、次に従い書面（様式は自由。ただしA4判とする。）によりその説明（理由）を求めることができる。

① 申出期限：前3)の通知を受けた日の翌日から起算して5日（土日祝日を含まない。）以内

② 申出場所：担当窓口（国立大学法人お茶の水女子大学施設課）

③ 申出方法：持参又は郵送により提出するものとし、電子メールによるものは受け付けない。なお、郵送する場合は必ず「書留郵便」とし、締め切り日前日の消印を有効とする。

④ 回答：申出期限内に申出のあった日の翌日から起算して5日（土日祝日を含まない。）以内に書面により回答する。

(4) 提案書の受付

1) 提案書の受付

参加資格が認められた者から下記のとおり提案書を受け付ける。

① 受付期間：2019年10月28日（月）～11月29日（金）

② 受付時間：午前9時～午後4時まで（土日祝日を除く。）

- ③ 提出場所：担当窓口(国立大学法人お茶の水女子大学施設課)
- ④ 提出方法：様式 11 から 55 (別紙2：様式集 (3. 提案審査に関する提出書類)を参照)により作成し、持参又は郵送により提出するものとし、電子メールによるものは受け付けない。なお、郵送する場合は必ず「書留郵便」とし、締め切り日前日の消印を有効とする。

2) 提案プレゼンテーション

提案書を提出した応募者については、事業提案プレゼンテーションを行う。

実施期間：2019年12月9日(月)～12月13日(金)

4. 提案書の審査

お茶の水女子大学に設置された、国立大学法人お茶の水女子大学新学生宿舎整備・運営事業プロポーザル審査委員会(以下「審査委員会」という。)において、応募者から提出された提案書の審査を行う。

(1) 提案書の審査

1) 審査の方法

審査方法は、審査委員会において別紙4：「審査評価基準書」に基づいて提案書の採点を行い、併せてプレゼンテーションの結果から点数の最も高い者を優先交渉権者として、次に点数の高かったものを次順位交渉権者として順位を付す。

2) 最終審査結果の通知・公表

最終審査結果については、書面により2019年12月25日(水)までに応募者に通知する。(公表は後日とする。)

3) 提案書が選定されなかった者に対する理由の説明

前2)の通知により非選定とされた者は、大学に対して、次に従い書面(様式は自由。ただしA4判とする。)によりその説明(理由)を求めることができる。

- ① 申出期限：前2)の通知を受けた日の翌日から起算して5日(土日祝日を含まない。)以内。
- ② 申出場所：担当窓口(国立大学法人お茶の水女子大学施設課)
- ③ 申出方法：持参又は郵送により提出するものとし、電子メールによるものは受け付けない。なお、郵送する場合は必ず「書留郵便」とし、締め切り日前日の消印を有効とする。
- ④ 回答：申出期限内に申出のあった日の翌日から起算して5日(土日祝日を含まない。)以内に書面により回答する。

5. 契約の締結等

(1) 基本協定の締結

大学と優先交渉権者は、本募集要項等及び提案書に基づき事業実施に向けた条件の確認を行ったうえで、基本協定を締結する。この基本協定の締結により、優先交渉権者を事業予定者とする。

(2) 事業契約の締結

大学と事業予定者は、原則として、基本協定に基づいて事業実施の詳細条件を協議・調整し、事業予定者又は事業予定者の設立した事業者となるべき特別目的会社等と事業契約を締結する。

IV 応募者の構成等と参加資格要件

1. 応募者の構成等

(1) 応募者の参加要件等

応募者は、単独企業（以下「応募企業」という。）又は複数の企業で構成されるグループ（「応募グループ」という。）とし、応募企業又は応募グループを構成する企業（事業者への出資を予定する企業をいい、以下「構成員」という。）のいずれも、下記2、3に示す要件を満たすこととする。応募グループで申し込む場合には、代表となる企業（以下「代表企業」という。）を定め、参加資格確認申請書の提出時に代表企業名を明記し、必ず代表企業が応募手続きを行うこととする。

なお、参加資格確認申請書提出後における応募グループへの構成員の追加及び変更は認めないものとする。ただし、止むを得ない事情がある場合においては、大学の承諾を得ることを前提として、追加及び変更を認めるものとする。また、建設業務と工事監理業務を同一の者、又は資本面若しくは人事面で関係のある者が兼ねてはならない。

なお、資本面において関連のある者とは、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）第8条に規定する親会社、子会社及び同一の親会社を持つ会社である（以下において同じ）。

2. 複数応募の禁止

応募者の構成員・協力企業及びこれらのいずれかと資本関係又は人事面で関係のある者は、他の応募者又は他の応募者の構成員若しくは協力企業になることはできない。

なお、大学が事業者との事業契約を締結後、選定されなかった応募者又は応募者の構成員若しくは協力企業が、事業者の業務等を支援及び協力することは可能とする。

3. 応募企業・応募グループに係る共通の参加資格要件

応募企業・応募グループ構成員及び協力企業（事業者への出資は予定していないが、応募企業又は応募グループと下記業務に係る契約を締結した企業又は締結する予定の企業をいう。）のうち、設計・工事監理、建設、維持管理及び運営の各業務を担当する者は、次に掲げる実績を満たしている者であること。

1) 共通

- ① 「国立大学法人お茶の水女子大学契約事務取扱規程」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 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。
- ⑤ 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。
- ⑥ 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。

2) 設計業務

- ① 文部科学省において平成31・32年度設計・コンサルティング業務に係る有資格者として登録されている者又は登録する予定の者であること。なお、同一の設計を複数の企業が実施することは、差し支えない。ただし、この場合においては、共同して設計を実施する全ての参加企業又は参加グループの構成員及び協力会社が上記を満たすものとする。
- ② 平成16年度以降に完成・引き渡しを行った、200戸以上又は5,000㎡以上の共同住宅、または寄宿舎の用に供する建築物（同一の建築物又は建築物群）の新営建築工事において、設計業務を主契約者として受託した実績を有すること。なお、その設計実績が共同企業体案件の場合は、当該共同企業体の構成員の中で最大の出資比率を有する者であること。
- ③ 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。
- ④ 不正又は不誠実な行為がないこと。
- ⑤ 「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。
- ⑥ 平成16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。

3) 工事監理業務

① 文部科学省において平成31・32年度設計・コンサルティング業務に係る有資格者として登録されている者又は登録する予定の者であること。

② 平成16年度以降に完成・引き渡しを行った、200戸以上又は5,000㎡以上の共同住宅、または寄宿舎の用に供する建築物（同一の建築物又は建築物群）の新営建築工事において、工事監理業務を主契約者として受託した実績を有すること。

③ 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。

④ 不正又は不誠実な行為がないこと。

⑤ 「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。

⑥ 平成16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。

4) 建設業務

① 文部科学省において、一般競争参加者の資格（平成31・32年度）を有する又は取得予定であること。なお、同一の工事を複数の企業が実施することは、差し支えない。ただし、この場合においては、共同して工事を実施する全ての参加企業又は参加グループの構成員及び協力会社が上記を満たすものとする。

② 平成16年度以降に完成・引き渡しを行った、200戸以上又は5,000㎡以上の共同住宅、または寄宿舎の用に供する建築物（同一の建築物又は建築物群）の新営建築工事において、建設業務を主契約者として受託した実績を有すること。なお、その施工実績が共同企業体案件の場合は、当該共同企業体の構成員の中で最大の出資比率を有する者であること。

③ 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。

- ④ 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16年度以降に元請として、IV3.3)⑥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。）
- ※ IV3.3)⑥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

5) 維持管理業務

- ① 全省庁統一資格において、平成31年度に関東・甲信越地域「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。
- ② 平成16年度以降に、200戸以上又は5,000㎡以上の共同住宅、または寄宿舍の用に供する建築物（同一の建築物又は建築物群）において、維持管理をしている実績を有すること。

6) 運營業務

- ① 宅地建物取引業者の免許を有すること。
- ② 平成16年度以降に、本事業と同種の運營業務実績を有すること。なお、同種の運營業務とは、200戸以上又は5,000㎡以上の共同住宅、または寄宿舍の

用に供する建築物（同一の建築物又は建築物群）において、維持管理をしている実績を有すること。

※ なお、維持管理業務と運営業務を一体的に行う場合は、業務を担当する者が維持管理業務及び運営業務に係る全ての要件を満たせば参加資格を認めるものとする。

V 提案の審査等

1. 審査体制

応募者から提出された提案書等は、評価基準書に従い「国立大学法人お茶の水女子大学新学生宿舍整備・運営事業プロポーザル審査委員会」（以下「審査委員会」という。）で審査を行う。

2. 審査方法

- 1) 審査委員会は、提出された応募書類により書面審査を行い、資格、基本的事項、提案内容評価事項について評価を行う。
- 2) 審査委員会は、提案内容についてのプレゼンテーション及びヒアリングを実施し、評価を行う。
- 3) 審査委員会は、1)及び2)の評価に基づき優秀提案者（以下「優先交渉権者」という。）と次点以下の提案者（以下「次順位交渉権者」という。）を選定する。
- 4) 審査委員会は、必要と認めるときは専門的事項に関し、第三者である専門家の意見を聴取する。
- 5) 審査委員会は審査終了後、審査についての経過・講評・得点等を整理した審査結果報告書を作成する。

3. 主な審査項目

(1) 資格審査

応募者（構成員）が参加資格要件を満たしていること。

(2) 基礎審査

- 1) プロポーザル事業者募集要項に規定する条件を満たしていること。
- 2) 関係法令及び条例・要綱等を遵守し、抵触していないこと。

(3) 提案内容審査

別紙4の審査評価基準書に沿って審査する。

4. 審査結果と優先交渉権者の決定の公表

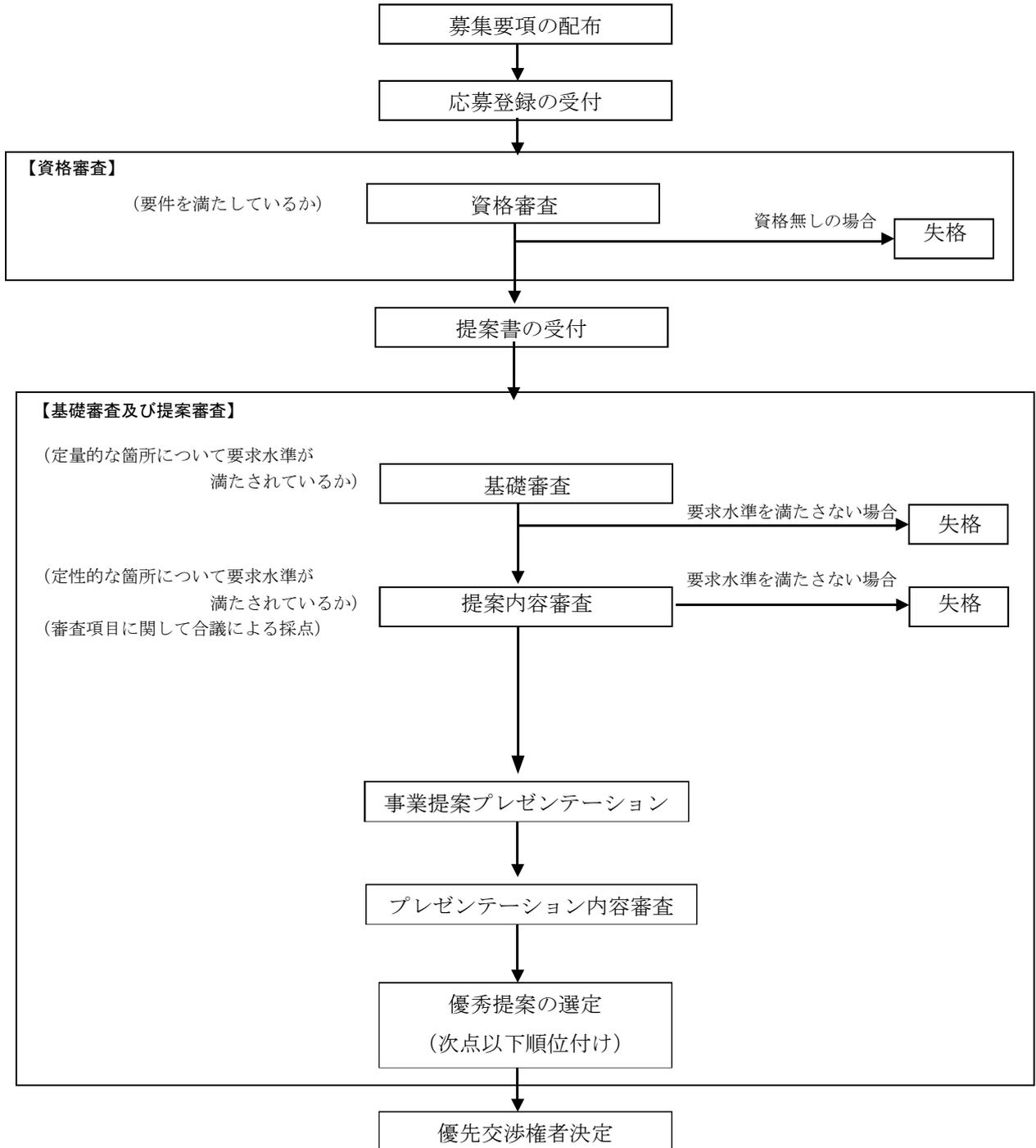
応募の状況、審査結果、優先交渉権者については、優先交渉権者が決定した後に公表する。

5. 応募者の失格

- 1) 提出書類に虚偽または重大な不備があった場合。
- 2) 応募者（構成員全員）が個別に審査委員会の審査委員と国立大学法人お茶の水女子大学役職員倫理規程に違反する形で接触を持った場合。
- 3) 応募者（構成員全員）が優先交渉権者決定前に提案内容について公表し、応募者と提案内容の関連が容易に判断できる行為を行った場合、応募者（構成員全員）の匿名性を損なう行為を行った場合。
- 4) その他本事業の遂行にふさわしくないと認められた場合、審査に関わる不正な行為が認められた場合。

6. 優先交渉権者決定までの流れ

優先交渉権者決定までの流れを下図に示します。



7. 優先交渉権者の決定

大学は資格審査、基礎審査及び提案内容審査の結果により選定された、優秀提案者を優先交渉権者として決定する。なお、最も高い提案が同点で複数あり、優秀提案が複数選定された場合には、くじ引きにより決定することとする。

VI 応募に関する留意事項

1. 大学の配布する資料

大学の配布する本募集要項等、質問に対する回答及びその他資料は、提案、審査、契約等の手続き、条件等に関し、本募集要項と一体のものとして扱う。なお、本募集要項を入手した者は、これを本手続以外の目的で使用してはならない。また、当該公募で知り得た大学の情報等を他に流出してはならない。

2. 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原則として認めない。

3. 費用の負担

応募に関し必要な費用は、応募者の負担とする。

4. 提案書の取扱い

応募者が提出した提案書等は返却しない。

5. 使用言語及び単位

本事業に関して使用する言語は日本語とし、使用する単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるところによるものとする。

6. 著作権

応募者から提出された提案書の著作権は、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大学が必要と認めるときには、大学は、提案書の全部又は一部を使用できるものとする。また、契約に至らなかった応募者から提出された資料については、本事業の公表以外には応募者に無断で使用しない。

特許権等提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき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、すべて当該提案を行った応募者が負う。

7. 参加を辞退する場合の書類の提出

参加資格確認申請に関する書類を提出した応募者で、事業への参加ならびに提案書の提出を辞退する者は、別紙2：様式集（2. 応募辞退時の提出書類）を参照）により、担当窓口（国立大学法人お茶の水女子大学施設課）へ参加の辞退を届け出ること。

8. 契約保証金

契約保証金は免除する。ただし、契約の保証に変わる措置として、事業者又は事業者より建築工事を請け負う構成員又は協力企業は、施設の整備にあたって必要な履行保証保険を付保するものとする。

9. その他

応募者は、大学が要請した場合には、追加資料の提出等に応じること。なお、応募書類に虚偽の記載をした場合においては、指名停止を行うことがある。

Ⅶ 特別目的会社の設立

応募グループは、その構成員からの出資により、事業契約締結までに会社法（平成17年法第86号）に定める株式会社として特別目的会社（以下、「SPC」という。）を設立するかしないかを選択することができる。なお、設立する場合、応募グループの構成員であるSPCの株主が、事業者の株主総会における全議決権の2分の1を超える議決権を保有し、かつ、応募グループ以外の株主の議決権保有割合が出資者中最大とならないこととする。また、SPCは文京区内に設立するものとする。

SPCは、その資本金が本事業を安定的に実施するのに十分な額である閉鎖会社であり、取締役会及び監査役を設置する株式会社でなくてはならない。

構成員は、事業契約が終了するまで、大学の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行ってはならない。

Ⅷ 事業の実施状況のモニタリング

1. モニタリングの目的

大学と事業者は、定められた業務を確実に遂行し、別に定める要求水準（別紙3：要求水準書を参照）の達成状況を確認するため、大学と事業者による協議会を設置し、モニタリングを行うこととする。

なお、要求水準の達成が判明しない時には、事業者に検査資料等の提出を求めることができる。

2. モニタリングの実施時期及び概要

(1) 基本設計・実施設計時

大学は、事業者によって行われた設計が、別に定める要求水準（別紙3：要求水準書を参照）を満たしているかの確認を行う。確認の結果、要求水準を満たしていない場合には、大学から事業者に対し是正を求めることができるものとする。

(2) 建設工事時

事業者は、建築基準法に規定される工事監理者を設置し、工事監理を行い、定期的に大学から工事施工、工事監理の状況の確認を受けるものとする。また、事業者は、定期的に大学に対し、工事施工の事前説明およ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ものとする。

(3) 工事完成・施設供用開始時

事業者は、施工記録を用意し、現場で大学の確認を受けるものとする。この際、大学は、施設の状態が事業契約に定められた水準を満たしているかの確認を行う。確認の結果、水準を満たしていない場合には、大学から事業者に対し是正を求めることができるものとする。

(4) 施設供用開始後（維持管理・運営段階）

事業者は、毎年度、維持管理・運営の状況及び公認会計士による監査を経た財務の状況について、大学に報告するものとする。確認の結果、事業契約に定められた水準を満たしていない場合には、大学から事業者に対し改善を求めることができるものとする。報告事項、報告様式については別に定める。

(5) 事業契約終了時

大学は、事業期間終了にあたり、本施設の維持管理の状況等について確認を行うものとする。

3. モニタリングの費用負担

モニタリングに要する費用は、モニタリングの実施者である大学、事業者がそれぞれ負担する。

IX 土地の使用に関する事項

大学と事業者は、定期借地権等の事業提案があった場合で、それに基づき必要な場合は、土地の使用に関する契約（維持管理運営期間）を締結する。

ただし、契約期間満了後の取扱いについては、契約期間満了時に双方協議のうえ決定できることとする。

X 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
東京都文京区大塚 2-1-1 の一部

(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）
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。

XI 事業契約に関する事項

1. 基本協定書の締結

優先交渉権者と大学は、事業契約に向けた条件の確認を行ったうえで、協定締結予定日までに基本協定書を締結する。優先交渉権者との協議が成立しない場合、大学は審査委員会で選定された次順位交渉権者と協議を行う。優先交渉権者は基本協定の締結をもって事業予定者となり、大学と事業契約の締結に向けて協議を行う。

2. 事業契約の締結

大学と事業予定者は、基本協定書に基づいて事業実施に当たっての詳細な条件を協議・調整し、事業予定者と事業実施に当たって必要な契約を締結する。なお、契約に関しては、事業予定者の決定後、事業契約書（案）及び条件協議書を基に、双方協議のうえ定める。

協議が整わなかった場合、事業予定者との基本協定書を解除し、次順位交渉権者と基本協定の締結に向けて協議を行う。

なお、事業契約締結に係る事業者側の弁護士費用、印紙代等は事業者の負担とする。

XII 担当窓口

本事業の担当窓口は、以下のとおりである。

〒112-0012 東京都文京区大塚2-1-1

国立大学法人お茶の水女子大学施設課 担当：坪田

電話番号03-5978-5134

E-mail: sisetsu-kikaku@cc.ocha.ac.jp