

「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(平成11年法律第117号改正平成13年法律第151号、以下「PFI法」という。)第5条第3号の規定により、東京大学(柏)総合研究棟(環境学研究系)施設整備事業(以下「本事業」という。)に関する実施方針について公表する。

平成14年10月18日

東京大学総長 佐々木 毅

東京大学は、本事業について民間の資金、経営能力及び技術能力の活用により、財政資金の効率的・効果的活用を図るため、PFI法に基づく事業(以下「PFI事業」という。)として実施することを予定している。

この実施に関する方針は、PFI法に基づく特定事業の選定及び当該特定事業を実施する民間選定事業者(以下「選定事業者」という。)の選定を行うにあたって、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」(平成12年3月13日総理府告示第11号、以下「基本方針」という。)、 「PFI事業実施プロセスに関するガイドライン」(平成13年1月22日)等に則り、本事業の実施に関する方針(以下「実施方針」という。)として定め、ここに公表するものである。

なお、本事業の実施にあたり、選定事業者は、省エネルギーに留意するなど環境に配慮することとする。

東京大学（柏）総合研究棟（環境学研究系）施設整備事業

実 施 方 針

平成14年10月18日

東 京 大 学

< 目 次 >

東京大学(柏)総合研究棟(環境学研究系)施設整備の基本理念 1

東京大学(柏)総合研究棟(環境学研究系)施設整備の基本理念

東京大学(柏)総合研究棟(環境学研究系)施設(以下「本施設」という。)は、東京大学柏地区キャンパスに、新領域創成科学研究科環境学研究系環境学専攻の研究教育棟として計画されるもので、東京大学が目指す、わが国における新しい学問領域としての「環境学」創成の基幹施設となるべきものである。

その柏地区キャンパスは未だ開発途上にあり、キャンパスの全体計画として環境的な配慮が十分になされる必要がある。特に、本施設が与える環境的な影響は、その中でも極めて大きく、施設的设计・建設及び維持管理そのものが、環境学の実践の課題であると捉えている。したがって、本施設の整備等が、環境負荷の低減、地域環境への配慮、自然環境の活用といった高水準の環境保全システムとなる計画としたい。

環境配慮へのもっとも大きな対応は、ライフサイクル評価に基づく計画であり、コストや環境負荷に対して、単に施設の建設時点のみでなく、ライフサイクルにわたって十分に検討されるべきである。具体的には省エネルギーと長寿命化の工夫を、最大限に組み込むことが求められている。

また、本施設の空間構成は、環境学創成にむけてのいわゆる「学融合」の場でもあり、理学、工学、農学、文学、社会学、法学、政治学、経済学といった既存の学問領域における、自己の研究成果を基に、新しく自然環境、環境システム、人間・人工物環境、社会文化環境、国際環境基盤といった、さまざまな分野の研究教育を展開するにふさわしいものでなければならない。

空間的にも、教官と学生の居室の関係、外部に開かれた研究を活性化する仕組み、実験設備の配置、各分野の独立性と融合性のバランス等々を、新しい学問領域創成のための工夫として取り入れる必要がある。

本施設の計画は、以穴属言 骸ン殺 演 骸骸ン殺哭稽 教育姉配置粗環境堅囁厉轡 養

1. 特定事業の選定に関する事項

(1) 事業内容に関する事項

1) 事業名称

東京大学（柏）総合研究棟（環境学研究系）施設整備事業（以下「本事業」という。）

2) 事業に供される公共施設等の種類

東京大学研究教育施設

3) 公共施設等の管理者等の名称

文部科学大臣 遠山 敦子

対象となる事業の範囲は、以下のとおりとする。

具体的な事業の範囲等は、要求水準書において提示する。

ア 施設整備業務

事前調査業務（地質調査含む）及びその関連業務

施設整備に係る設計（基本設計・実施設計）及びその関連業務

施設整備に係る敷地造成、建設工事及びその関連業務

工事監理業務

周辺家屋影響調査・対策

電波障害調査・対策

建設工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務

設計と条件等は、要求水準書において提示する。

イ 維持管理業務

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）

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）

外構施設保守管理業務（点検・保守・修繕・更新その他の一切の保守管理業務を含む）

清掃業務（建築物内部及び外部・敷地内の清掃業務）

保安警備業務

廃棄物処理業務

植栽処理業務

維持管理業務にかかる光熱水費は、大学が実費を負担する。

大規模修繕業務については、大学が直接行うこととし、選定事業者の業務範囲からは外すものとする。

6) 選定事業者の収入

大学は、選定事業者が実施する本事業に要する費用のうち、本施設の設計・建設に係る費用については、事業契約書にあらかじめ定める額を供用開始から事業期間中に割賦方式により選定事業者を支払う。

また、本施設の維持管理に係る費用については、事業契約書の規定に定める額を事業期間に渡り選定事業者を支払う。

支払い方法については、入札説明書等及び事業契約書（案）にて提示する。

7) 事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、選定事業者は本施設を設計・建設した後、大学に施設の所有権を引き渡し、事業期間中に係る維持管理業務を実施するBTO（Build Transfer Operate）方式を想定している。

土地は、本事業実施に必要な範囲を選定事業者は無償で貸与する。

8) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結の日から平成30年3月までの約15年間(設計・建設約3年間、維持管理12年間)とする。

9) 事業スケジュール

ア 事業期間

設計・建設期間	平成15年 7月 ~ 平成17年12月
引渡の期限	平成17年12月末日
開業準備期間	平成18年 1月 ~ 平成18年 3月
供用開始	平成18年 4月(予定)
維持管理期間	平成18年 4月 ~ 平成30年 3月

イ 契約等の締結

事業契約締結	平成15年 7月(予定)
--------	--------------

10) 事業に必要と想定される根拠法令等

ア 都市計画法

イ 建築基準法

ウ 消防法

エ 国有財産法

オ 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律(ハートビル法)

カ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律

キ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律

ク エネルギーの使用の合理化に関する法律(省エネルギー法)

ケ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律

コ その他関係法令等

上記に関する全ての関連施行令・規則等についても含むものとし、また本事業を行うに当たり必要とされるその他の公共条例及び関係法令等についても遵守のこと。

11) 事業期間終了時の措置

事業期間の終了時には、選定事業者は、入札説明書等に示す良好な状態で本施設を引き渡すこと。

(2) 特定事業の選定方法等に関する事項

1) 選定方法

本事業について、かかる業務の質が担保され、かつ施設利用者等に対するサービスの向上が図られることを前提とした上で、大学が自ら実施した場合に比べて、PFI(Private Finance Initiative)の手法により実施することが財政資金の効率的・効果的な活用が図られることが見込まれる場合に限り、本事業をPFI法第6条に基づき特定事業として選定する。

2) 選定基準・手順

以下の手順により客観的評価を行い、評価の結果を公表する。

ア コスト算出による定量的評価

イ 事業者に移転されるリスクの検討

ウ PFI事業として実施することの定性的評価

エ 以上ア～ウを見込んだVfM (Value for Money) の検討による総合的評価

3) 選定結果の公表方法

前項の規定に基づき本事業を特定事業と選定した場合は、VfM評価を明らかにした上で、文部科学省大臣官房文教施設部施設企画課監理室及び大学のホームページにおいて公表する。

なお、特定事業の選定を行わないこととした場合にあっても、同様に公表する。

2. 事業者の募集及び選定に関する事項

(1) 事業者選定の方法

事業者の募集及び選定の方法は、競争性の担保及び透明性の確保に配慮した上で、総合評価方式一般競争入札（予定）を採用することとする。なお、本事業は平成6年4月15日にマラケシュで作成された政府調達に関する協定（WTO政府調達協定）の対象であり、「会計法」（昭和22年法律第35号）、「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年政令第300号）等に基づいて実施する。

(2) 選定の手順及びスケジュール

選定に当たっての手順及びスケジュールは、以下のとおりである。

日 程（予定）		内 容
平成14年	10月18日	実施方針の公表
	10月23日	実施方針の説明会
	10月24日 ～29日	実施方針に関する質問受付
	10月24日 ～29日	実施方針に関する意見招請受付
	12月 2日	実施方針に関する質問回答公表
	12月	特定事業の選定
平成15年	1月	入札説明書等の公表
	1月	入札説明書等の説明会
	2月	入札説明書等に関する質問受付
	3月	入札説明書等に関する質問回答公表
	3月	参加表明、資格確認申請の受付
	3月	資格確認通知の発送
	5月	提案書の受付
	5月	ヒアリング（大学が必要と判断した場合）
	6月	落札者の選定
	6月	選定事業者の公示
7月	選定事業者との事業契約締結	

イ 提出方法

実施方針について意見等がある場合は、その内容を意見書（様式2）に記入の上、電子メールでのファイル添付にて提出のこと。（ファイル形式は、Microsoft Word のこと）

- ・ 宛先 : 東京大学施設部企画課企画掛
- ・ 電子メールアドレス : pfi-kashiwa@adm.u-tokyo.ac.jp

ウ 公表

提出のあった意見等は、原則として文部科学省大臣官房文教施設部施設企画課監理室及び大学のホームページにおいて公表する。

- ・ 文部科学省大臣官房文教施設部施設企画課監理室ホームページアドレス
: <http://sisetuweb1.mext.go.jp/mdbskn/frontsite/MF000.asp?BT=N>
- ・ 大学ホームページアドレス
: <http://www.u-tokyo.ac.jp>

エ ヒアリング

事業者等から提出のあった意見等のうち、大学が必要と判断した意見等については直接ヒアリングを行うことも予定している。

4) 実施方針の変更

実施方針公表後における事業者等からの意見等を踏まえ、特定事業の選定までに、実施方針の内容を見直し、実施方針の変更を行うことがある。

なお、変更を行った場合は、速やかに、その内容を文部科学省大臣官房文教施設部施設企画課監理室及び大学のホームページへの掲載その他適宜の方法により公表する。

5) 特定事業の選定

大学は、実施方針に対する事業者等からの質問・意見等を踏まえ、本事業がPFI事業として実施すべき事業か否かを評価し、PFI事業として実施することが適切であると判断した場合には、本事業を特定事業として選定し、その結果を文部科学省大臣官房文教施設部施設企画課監理室及び大学のホームページにおいて公表する。

- ・ 文部科学省大臣官房文教施設部施設企画課監理室ホームページアドレス
: <http://sisetuweb1.mext.go.jp/mdbskn/frontsite/MF000.asp?BT=N>
- ・ 大学ホームページアドレス
: <http://www.u-tokyo.ac.jp>

6) 入札説明書等の公表

実施方針に対する事業者等からの質問・意見等を踏まえ、入札説明書等（入札公告、入札説明書、要求水準書、事業者選定基準、事業契約書（案）等）を公表する。

- 7) 入札説明書等に関する質問受付、入札説明書等に関する質問回答公表
入札説明書等に記載の内容について質疑応答を行うものとする。具体的な日程は、
入札説明書等にて提示する。

- 8) 参加表明、資格確認申請の受付、資格確認通知の発送

ウ 参加表明書及び参加資格確認に必要な書類の提出期限から落札者の選定が終了するまでの期間に、当該支出負担行為担当官から「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6年5月17日付け文施指第83号文教施設部長通知)に基づく指名停止を受けていないこと。

エ 大学が本事業について、アドバイザー業務を委託した(株)佐藤総合計画並びに(株)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三井安田法律事務所又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと。

オ 最近1年間の国税(法人税等)を滞納していない者。

カ 応募企業、あるい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、応募グループの構成員又は協力会社として参加していないこと。

キ 「東京大学PFI事業推進委員会」(以下「審査会」という。)の委員が属する企業又はその企業と資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと。

2) 応募者の構成員等の資格等要件

応募企業、応募グループ及び協力会社のうち設計・建設及び維持管理の各業務に当たる者(落札者が特別目的会社を設立した場合にあっては、特別目的会社からこれらの業務を受託する者を含む)は、それぞれア、イ及びウの要件を満たすこと。

なお、ア、イ及びウのうち、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。

ア 設計に当たる者は、以下の要件を満たすこと。

文部科学省において平成14・15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であること。

経営状況が健全であること。

不正又は不誠実な行為がないこと。

建築士法(昭和25年度法律第202号)第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録をしていること。

平成4年度以降に、本事業と同種業務の建物の設計実績があること。なお、同種業務の具体的要件は入札説明書等において示す。

イ 建設に当たる者は、以下の要件を満たすこと。

文部科学省において一般競争参加者の資格を有し、各工事において、一般競争参加者の資格第1章第4条で定めるところにより算定した点数(一般競争(指名競争)参加資格認定通知書の記2の点数)が以下の点数以上であること。

建築一式工事 1250点

電気工事 1150点

管工事 1150点

なお、複数の工事を同一の企業が実施することは、差し支えない。

また、各工事を複数の企業が共同して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応募企業又は応募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。

提案内容に対応する建設業法（昭和22年法律第100号）の許可業種につき許可を有して営業年数が3年以上である者であること。

平成4年度以降に、本事業と同種業務の建物の建設実績があること。なお、同種業務の具体的な要件は入札説明書等において示す。

ウ 維持管理に当たる者は以下の要件を満たすこと。

文部科学省競争参加資格（全省庁統一規格）において平成14年度に関東・甲信越地域の「役務等の提供等」のA、B又はCの等級に格付けされている者であること。

請負を実施するに必要とする資格を有していることを証明した者であること。

平成4年度以降に、本事業における施設と同種規模以上の維持管理業務実績があること。なお、同種業務の具体的な要件は入札説明書等において示す。

なお、参加表明書により参加の意思を表明した応募グループの構成員及び協力会社の変更は認めない。ただし、やむを得ない事情が生じた場合は、大学と協議を行うこととする。また、落札者については、事業契約締結前までに上記1）及び本資格等要件を欠くような事態が生じた場合には、失格とする。

入札参加資格要件の詳細については、入札説明書等において示す。

3) 参加資格確認基準日

参加資格確認基準日は、平成15年3月頃を予定。

4) 特別目的会社の設立等

応募者は、本事業に係る入札の結果、落札者として決定した場合は、本事業を実施する商法（明治32年法律第48号）に定める株式会社として特別目的会社を設立する。なお、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。その出資比率の合計は、全体の50%を超えるものとする。

全ての出資者は、事業契約が終了するまで特別目的会社の株式を保有するものとし、大学の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行ってはならない。

(5) 審査及び選定に関する事項

1) 審査に関する基本的な考え方

ア 審査は、学識経験者等で構成する審査会にて行うものとし、審査会のメンバー及び審査会で定める事業者選定基準は入札説明書等と併せて公表する。

イ 審査会において、建築計画、建築意匠、環境計画、事業計画、維持管理計画、資金計画等の各面から総合的に提案書の審査を行い、落札者を選定する。

ウ 審査会において、落札者を選定するまでの間に、応募者又はその構成員が予算決算及び会計令第70条及び第71条の規定に基づく応募者の制限又は国の指名停止措置を受けた場合には選定しない。

3. 選定事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

(1) 予測される責任及びリスクの分類と官民間での分担

1) 責任分担の考え方

本事業における責任分担の考え方は、適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、選定事業者が担当する業務については、選定事業者が責任を持って遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則として選定事業者が負うものとする。ただし、大学が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、大学が責任を負うものとする。

2) 予測されるリスクと責任分担

大学と選定事業者の責任分担は、原則として（添付資料1）リスク分担表（案）によることとし、意見招請の結果を踏まえ、必要な事項については入札説明書等の公表時において明らかにする。

(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については、要求水準書として提示する。

(3) 選定事業者の責任の履行に関する事項

選定事業者は、事業契約書（案）に基づき作成された事業契約書に従い、誠意をもって責任を履行する。

なお、事業契約締結に当たっては、事業契約の履行を確保するために、以下のいずれかの方法による事業契約の保証を行うことを想定している。

1) 契約保証金の納付

2) 国債証券等の提供など契約保証金の納付に代わる措置

3) 建設期間中（設計含む）における履行保証保険付保等による保証措置

(4) 大学による事業の実施状況の監視

1) モニタリングの実施

大学は、選定事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書に規定した要求水準を達成しているか否かを確認すべく、事業の実施状況についてモニタリングを実施する。

2) モニタリングの時期

ア 基本設計・実施設計時

大学は、選定事業者によって行われた設計が大学の要求した性能に適合するものであるか否かについて確認を行う。

4．立地並びに規模及び配置に関する事項

(1) 施設の立地条件

- | | |
|-----------|-------------------------|
| 1) 事業計画地 | 千葉県柏市柏の葉（東京大学柏地区キャンパス内） |
| 2) 敷地面積 | 柏地区キャンパス全体 約237,500㎡ |
| 3) 地域・区域等 | 第二種住居地域 |
| 4) 形態規制 | 建ぺい率 60% |
| | 容積率 200% |

その他の立地条件は、要求水準書において提示する。

(2) 施設の規模等

本事業により設置される施設の規模は、計画延床面積20,800㎡程度とし、詳細は要求水準書において提示する。

(3) 土地の取得等に関する事項

土地は、国所有の行政財産とし、建設及び維持管理に必要な範囲を選定事業者は無償で貸与する。借地形態は、事業期間にわたる使用貸借権を認めることとしており、地上権の設定は予定していない。

5．事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合、大学と選定事業者は誠意を持って協議するものとし、協議が整わない場合は、事業契約書に規定する具体的措置に従う。

また、事業契約に関する紛争については、東京地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

6．事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

事業の継続が困難となった場合には、以下の措置をとることとする。

(1) 選定事業者が契約不履行の懸念が生じた場合

大学は事業契約書の定めに従い選定事業者に修復勧告を行い、修復策の提出・実施を求めることができる。なお、その他の対応方法については、事業契約書にて規定する。

(2) その他の事由により事業の継続が困難となった場合

事業契約書中に定める事由ごとに、責任の所在による修復等の対応方法に従う。

(3) 金融機関（融資団）と大学との協議

事業の継続性をできるだけ確保する目的で、大学は、選定事業者に対して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）と直接契約を締結することがある。

7．法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項

(1) 法制上及び税制上の措置に関する事項

現時点では、本事業に関する法制上及び税制上の措置等は想定していない。

(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項

本事業は、日本政策投資銀行の「民間資金活用型社会資本整備」に対する融資（無利子融資、低利子融資）の対象事業であり、応募者は当該融資を利用することを前提として提案することは可能であるが、応募者は自らのリスクでその活用を行うこととし、大学は同行からの調達の可否による条件変更は行わない。

なお、当該融資制度の趣旨は、事業者の提案喚起及び選定事業の安定性向上にあることから、当該融資を提案に織り込む場合には、民間金融機関と同様の金利を前提とし、憐憫で嘯錙澗 銚俚秩橋 順似対に威メ定ぬび塵基を艇疣をNするない。

を申孝涕臙協議

8 . その他特定事業の実施に関し必要な事項

(1) 情報公開及び情報提供

「行政機関の保有する情報の公開に関する法律」に基づき情報公開を行う。

情報提供は、適宜、文部科学省大臣官房文教施設部施設企画課監理室及び大学のホームページを通じて行う。

(2) 入札に伴う費用負担

(様式2)

平成 月 月 日

実施方針に関する意見書

「東京大学(柏)総合研究棟(環境学研究系)施設整備事業 実施方針」及び配付資料について、意見及び具体的な提案がありますので、提出します。

会社名
所在地
意見者 所属/担当者名
電話
FAX
E-mail

意見項目	資料名等	項目	頁
		1.	(1) 1) ア

憤 受

(添付資料1) リスク分担表(案)

段 階	リスクの種類	No.	リスクの内容	負担者	
				大学	事業者
共	入札説明書等リス ク	1	入札説明書等の誤り及び内容の変更に関するもの		
	資金調達リスク	2	選定事業者の事業の実施に必要な資金調達に関するもの		

1

(計画段階・建設段階)

段 階	リスクの種類	No.	リスクの内容	担当者
				大学 事業者

(維持管理段階)

段 階	リスクの種類	No.	リスクの内容	負担者	
				大学	事業者
維 持 管 理 段 階	支払遅延・不能リスク	48	大学の支払遅延・不能に関するもの		
	瑕疵担保リスク	49	瑕疵担保期間中に発見された施設の隠れた瑕疵の担保責任		
	計画変更リスク	50	用途の変更等、大学側の責による事業内容の変更		
	維持管理コストリスク	51	大学の責めによる事業内容・用途の変更等に起因する維持管理費の増大		
		52	上記以外（ただし、不可抗力による場合は除く。）の要因による運営費用の増大（物価、金利変動によるものは除く。）		
	施設損傷リスク	53	大学及び第三者に起因する事故及び火災等災害による施設の損傷		
		54	選定事業者に起因する事故及び火災等災害による施設の損傷		
		55	選定事業者が適切な維持管理業務を実施しなかったことに起因する施設の損傷		
	要求水準不適合リスク	56	要求仕様不適合（施工不良を含む。）		
	セキュリティリスク	57	選定事業者の警備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の引継（入札説明書等に示す良好な状態のこと）		
	終了手続きリスク	60	終了手続きに伴う諸費用の発生に関するもの、事業会社の清算手続きに伴う評価損益等		

(凡 例) リスク負担者： 主分担 ・ 副分担
 同一項目欄に複数の 又は 及び がついているものは、詳しい分担を事業契約において定めるものとする。