

「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7月30日法律第117号、その後の改正を含む、以下「PFI法」という。）第5条第3項の規定により、平成27年7月30日付けで公表した大阪大学「世界適塾ビレッジ」施設整備運営事業に関する実施方針を変更したので、PFI法第5条第4項の規定により、大阪大学グローバルビレッジ施設整備運営事業（以下「本事業」という。）に関する実施方針の変更について公表する。

平成28年9月26日

国立大学法人大阪大学学長 西尾 章治郎

国立大学法人大阪大学（以下「大学」という。）は、本事業の実施に当たり、財政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、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。

PFI法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する民間事業者（以下「選定事業者」という。）の選定を行うに当たって、「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25年9月20日閣議決定、その後の改正を含む、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26年6月16日施行）等に則り、本事業の実施に関する方針（以下「実施方針改定版」という。）として定めたので、ここに公表する。

大阪大学グローバルビレッジ施設整備運営事業

実施方針  
改定版

平成28年9月26日

国立大学法人 大阪大学

## <目次>

1	特定事業の選定に関する事項	1
(1)	事業名称	1
(2)	事業に供される施設	1
(3)	公共施設等の管理者	1
(4)	事業目的	1
(5)	事業概要	1
(6)	事業方式	3
(7)	事業期間	4
(8)	事業スケジュール（予定）	4
(9)	事業期間終了時の措置	4
(10)	事業に必要とされる根拠法令等	5
(11)	実施方針に関する説明会及び現地見学会	6
(12)	実施方針に関する質問・意見の受付、実施方針に関する個別対話、実施方針に関する質問回答・意見の公表	7
(13)	実施方針改定版等に関する質問・意見の受付、実施方針改定版等に関する個別対話、実施方針改定版等に関する質問回答・意見の公表	8
(14)	実施方針改定版の変更	10
(15)	特定事業の選定方法に関する事項	10
2	民間事業者の募集及び選定に関する事項	10
(1)	民間事業者の募集及び選定に係る基本的な考え方	10
(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）	11
(3)	民間事業者の募集及び選定の手続等	12
(4)	入札参加者が備えるべき要件等	12
(5)	提案書の審査及び優先交渉権者の選定に関する事項	18
(6)	審査結果及び評価の公表方法	19
(7)	民間事業者を選定しない場合	19
(8)	提案書の取扱い	19
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	19
(1)	予測される責任及びリスクの分類と官民間での分担	19
(2)	提供されるサービスの水準	19
(3)	選定事業者の責任の履行に関する事項	19
(4)	大学による事業の実施状況の監視	20
4	立地並びに規模及び配置に関する事項	21
(1)	立地に関する事項	21
(2)	土地に関する事項	21
(3)	全体に関する事項	21
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	23
(1)	紛争が生じた場合の基本的な考え方	23
(2)	管轄裁判所の指定	23
6	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	23
(1)	選定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	23
(2)	大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	23
(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	23
(4)	融資機関（融資団）と大学の協議	24

7	法制上及び税法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.....	24
(1)	法制上及び税制上の措置に関する事項 .....	24
(2)	その他の支援に関する事項 .....	24
8	その他特定事業の実施に関し必要な事項 .....	24
(1)	情報公開及び情報提供.....	24
(2)	入札に関する費用負担.....	24

添付資料等

- (添付資料1) 事業方式の概要 (案)
- (添付資料2) リスク分担表 (案)
- (添付資料3) 本施設の概要
- (添付資料4) 事業用地範囲図
- (様式 1) 実施方針に関する説明会及び現地見学会参加申込書
- (様式 2) 実施方針に関する質問書
- (様式 3) 実施方針に関する意見書
- (様式 4) 実施方針に関する個別対話参加申込書
- (様式 5) 個別対話議題内容申請書
- (様式 6) 実施方針改定版等に関する質問書
- (様式 7) 実施方針改定版等に関する意見書
- (様式 8) 実施方針改定版等に関する個別対話参加申込書
- (様式 9) 実施方針改定版等に関する個別対話議題内容申請書
- (様式 10) 民間付帯事業概要表

※ 様式については別途 Word 及び Excel 版を公表する

資料に相違がある場合の優先順位は、以下のとおりとし、(1)に記載のない事項に関しては、(2)によるものとする。

- (1) 「実施方針改定版」、「実施方針改定版等に関する質問及び意見に関する回答書」、「実施方針改定版等に関する個別対話記録」
- (2) 「実施方針」、「実施方針に関する質問及び意見に関する回答書」、「実施方針に関する個別対話記録」

## 1 特定事業の選定に関する事項

### (1) 事業名称

大阪大学グローバルビレッジ施設整備運営事業

### (2) 事業に供される施設

#### 1) 公共施設等の種類

① 公共施設：学寮等（学寮、教職員宿舎（独身者用、単身者用、世帯用）及びそれらの関連施設、これらを総称して以下「本施設」という。）

② 民間付帯施設：本施設整備用地以外の敷地に民間付帯事業として選定事業者が整備する施設

#### 2) 公共施設等の立地等

① 立地場所 大阪府吹田市津雲台五丁目20番4

② 敷地面積 23,805.07㎡（登記記録による。）

なお、本施設の敷地面積は上記敷地面積の過半以上とする。

③ 都市計画区域 市街化区域

④ 用途地域 第一種中高層住居専用地域

⑤ 建ぺい率

50%以下を標準とする（「千里ニュータウンのまちづくり指針」による。）

⑥ 容積率

150%以下を標準とする（「千里ニュータウンのまちづくり指針」による。）

### (3) 公共施設等の管理者

#### 1) 本施設の管理者

国立大学法人大阪大学学長 西尾 章治郎

#### 2) 民間付帯施設の管理者

選定事業者

### (4) 事業目的

大学は多様な学生・教員の受け入れを掲げ、外国人留学生の増加および優秀な研究者・教職員の獲得を目指している。

しかし現在、留学生宿舎の不足及び教職員宿舎の老朽化が課題となっており、また、日本人学生についてもグローバル化への対応は必須である。

そこで本事業において、老朽化の著しい津雲台宿舎を廃止し、「外国人留学生・日本人学生混住型の学寮」「優秀な人材獲得に資する教職員宿舎」「施設集約化により生み出される土地を活用した民間付帯施設」からなる「グローバルビレッジ」を整備・運営するものである。本施設は単なる居住ハードではなく、異文化交流・地域交流等の教育ソフトを含めた、グローバル人材育成拠点とする。

人と人との新たなインタラクションを芽生えさせ、大学の国際競争力強化及び「多様な知の協奏と共創」に貢献することを目指し、適切に整備・維持管理・運営することを本事業の目的とする。

### (5) 事業概要

選定事業者は、PFI法に基づき、既存の津雲台宿舎の解体業務、本施設の施設整備業務（設計、建設等）、本施設の維持管理業務、本施設の運営業務、本施設における独立採算事業、本施設以外における民間付帯事業及びこれらを実施する上で必要となる業務を行う。

特定事業の選定を行った場合、選定事業者が行う具体的な業務の範囲について、要求水準書等において提示することになるが、現時点で大学が想定している選定事

業者が行う業務の範囲は、以下のとおりとする。

1) 業務内容

- ① 既存の津雲台宿舎の解体業務
  - ア 解体工事及びこれらを実施する上で必要となる業務
  - イ 周辺家屋影響調査・対策業務及びこれらを実施する上で必要となる業務
  - ウ その他必要な関連業務
- ② 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上で必要となる業務
  - イ 設計業務及びこれらを実施する上で必要となる業務
  - ウ 造成工事（民間付帯施設の整備に必要な造成工事を含む。）及びこれらを実施する上で必要となる業務
  - エ 建設工事及びこれらを実施する上で必要となる業務
  - オ 工事監理業務及びこれらを実施する上で必要となる業務
  - カ 周辺家屋影響調査・対策業務及びこれらを実施する上で必要となる業務
  - キ 電波障害調査・対策業務及びこれらを実施する上で必要となる業務
  - ク 各種申請等業務及びこれらを実施する上で必要となる業務
  - ケ 什器備品等調達業務及びこれらを実施する上で必要となる業務
  - コ その他必要な関連業務（敷地を分筆する場合の手続きを含む。）
- ③ 本施設の維持管理業務
  - ア 建物保守管理業務（本施設を対象とし、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（本施設を対象とし、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（本施設を対象とし、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（本施設を対象とし、建築物内部及び外部・ガラスの清掃業務を含む。）
  - オ 大規模修繕業務

※ 本事業でいう大規模修繕とは、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、本施設における日常的修繕・更新のうち、一定の期間が経過した後にまとめて行う大規模な修繕のことをいい、本事業における選定事業者の業務範囲とする。これについては、修繕計画の提案を求めるものとする。なお、事業期間終了前に、建築工事並びに設備工事の部分的な修繕及び更新を選定事業者の業務として実施するものとし、詳細については入札説明書等に示す。

  - カ その他必要な関連業務
- ④ 本施設の運営業務
  - ア 施設管理業務（入退去関係業務、家賃及び利用料・管理費・光熱水費等の計算・徴収業務、受付・案内業務等を含む。）
  - イ ヘルプデスク業務
  - ウ 空室補修・クリーニング業務
  - エ 防犯・防災管理業務
  - オ その他必要な関連業務

※ なお、入居者の募集及び選定は、大学が実施するものとする。
- ⑤ 本施設における独立採算事業
  - ア 入居者を対象としたコインランドリーの設置・運営や生活用品レンタル等の生活利便サービス業務、本施設のインターネット接続（希望者対象）を指し、必須の独立採算業務とするが、詳細については入札説明書等に記載する。なお、

任意の独立採算業務については事業者の提案とする。

- ⑥ 本施設以外における民間付帯事業（必須の独立採算業務とし、本施設以外の敷地を対象とした民間付帯施設の施設整備を伴うものを指し、業務内容は選定事業者の提案によるものとする。）

- ア 民間付帯施設の施設整備業務
- イ 民間付帯施設の維持管理業務
- ウ 民間付帯施設の運營業務
- エ 民間付帯施設の解体撤去業務
- オ 民間付帯施設整備用地の返還業務
- カ その他これらを実施する上で必要となる関連業務

※ 選定事業者は大学から土地を賃借し、民間付帯施設の施設整備業務や維持管理・運營業務を行い、民間付帯事業期間の終了時に当該施設の解体撤去業務を行った上で大学に土地を返還する。

2) 選定事業者の収入

- ① 大学からの支払（サービス購入料）の構成

ア 大学の選定事業者に対する支払（サービス購入料）は、選定事業者が実施する解体業務及び施設整備業務の初期投資に係る対価（施設整備費相当分）と、維持管理業務及び運營業務のサービスに係る対価（維持管理費相当分・運営費相当分）からなる。

イ 当該対価は、1) ⑤本施設における独立採算事業及び1) ⑥本施設以外における民間付帯事業については対象外とする。

- ② 解体業務及び施設整備業務の初期投資に係る対価（施設整備費相当分）

ア 解体業務及び施設整備業務の初期投資に係る対価（施設整備費相当分）について、大学は、本施設の供用開始から事業期間中に、選定事業者に対し、事業契約に定める額を割賦方式により支払う。

イ 施設整備費相当分については、契約締結以降の物価変動を考慮し、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等には、改定は行わない。

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

ア 維持管理業務及び運營業務のサービスに係る対価（維持管理費相当分・運営費相当分）について、大学は、入居率に拘わらず本施設の供用開始から事業期間中に選定事業者に対し、事業契約に定める額を支払う。

イ 維持管理費相当分及び運営費相当分については、契約締結以降の物価変動を考慮し、維持管理・運営期間中に改定（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等には、改定は行わない。

- ④ 本施設における独立採算事業及び本施設以外における民間付帯事業に係る収入

1) ⑤及び1) ⑥に係る収入は、直接、選定事業者の収入とする。

(6) 事業方式

- 1) 本事業はPFI法に基づき実施するものとし、選定事業者が既存宿舍の解体工事を実施した後、本施設及び民間付帯施設の整備及び維持管理運營業務を行う。
- 2) 本事業のうち、本施設は、選定事業者が、本施設の施設整備業務（設計、建設等）を実施した後、大学に当該本施設の所有権を引渡し、事業期間中に係る本施設の維持管理業務及び運營業務を実施する「BTO (Build Transfer Operate) 方式」とする。大学は施設整備業務期間中において本施設整備用地を選定事業者は無償で貸与する。

- 3) 本事業の事業用地は、行政財産に準じて扱うものとする。本施設以外における民間付帯事業の実施にあたって、大学は選定事業者に対し、PFI法第70条の規定に従い必要な土地を貸し付けるものとする。

選定事業者は、大学から民間付帯施設整備用地を借地借家法上の定期借地契約にて賃借（有償）し、民間付帯施設の施設整備業務（設計、建設等）を実施した後、選定事業者が民間付帯施設を所有し、民間付帯事業に係る事業期間中において民間付帯施設の維持管理業務及び運営業務を実施するとともに、民間付帯事業に係る事業期間終了時に民間付帯施設の解体撤去を行うものとする。

選定事業者は定期借地権を第三者に譲渡することはできないものとする。なお、選定事業者は大学から賃借した民間付帯施設整備用地の全部又は一部を選定事業者のグループの構成員もしくは入札参加者以外の者で、事業開始後、選定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に対して転貸し、民間付帯事業を行わせることができるものとする。

PFI法第70条に記載の特定施設（第二条第一項第三号から第五号までに掲げる施設及び同項第六号の政令で定める施設のうち同項第三号から第五号までに掲げる施設に準ずるものとして政令で定めるものをいう。）には、定期借地権付分譲住宅は含まないものとする。

※ 事業方式は、原則として「添付資料1 事業方式の概要（案）」によるものとし、実施方針及び実施方針改定版等に関する意見等の結果を踏まえ、必要な事項については、入札説明書等において提示する。

#### (7) 事業期間

- 1) 本事業のうち、本施設に係る事業期間は事業契約締結の日から平成62年9月30日までの約33年間とする。
- 2) 本事業のうち、本施設以外における民間付帯事業に係る事業期間は定期借地契約締結の日から50年間程度とする。

#### (8) 事業スケジュール（予定）

- 1) 既存の津雲台宿舍の解体業務及び本施設整備業務の期間  
事業契約締結の日から平成32年9月30日まで  
(引渡日は平成32年9月30日とする。)
- ※ 本施設整備業務には、本施設の維持管理業務及び運営業務の事前準備期間も含むものとする。
- 2) 本施設における維持管理業務、運営業務及び独立採算事業の期間  
平成32年10月1日から平成62年9月30日まで  
※本施設においては、平成32年10月1日からの維持管理業務・運営業務の開始を原則とするが、留学生の来日時期等をふまえ、入居者の希望日程に合わせて入居時の受付対応を実施すること。なお、大学としては9月下旬頃からの受付対応開始を想定しているが、詳細については大学と協議の上決定するものとする。
- 3) 本施設以外における民間付帯事業の期間  
民間付帯施設整備用地の土地の賃貸借期間については、50年間程度とする。

#### (9) 事業期間終了時の措置

選定事業者は、事業期間の終了時に、本施設の維持管理業務及び運営業務について入札説明書等において提示する良好な状態で大学もしくは大学が指定する者に対して引き継ぐこと。なお、(5)1)⑥については、事業期間の終了時に民間付帯施設を解体撤去の上、更地にて大学に返還する。



#### (10) 事業に必要とされる根拠法令等

下記に掲げる関連の各種法令等によることとする。また、本事業は、平成6年4月15日にマラケシュで作成された政府調達に関する協定（WTO政府調達協定）の対象であり、「国の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令」（昭和55年11月18日政令第300号）等に基づいて実施する。

##### <法令等>

- 1) 国立大学法人法（平成15年法律第112号）
- 2) 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）
- 3) 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- 4) 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- 5) 建築士法（昭和25年法律第202号）
- 6) 建設業法（昭和24年法律第100号）
- 7) 消防法（昭和23年法律第186号）
- 8) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）
- 9) 水道法（昭和32年法律第177号）
- 10) 下水道法（昭和33年法律第79号）
- 11) ガス事業法（昭和29年法律第51号）
- 12) 電気事業法（昭和39年法律第170号）
- 13) 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）
- 14) エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和54年法律第49号）
- 15) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）
- 16) 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）
- 17) 騒音規制法（昭和43年法律第98号）
- 18) 振動規制法（昭和51年法律第64号）
- 19) 大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）
- 20) 水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）
- 21) 土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）
- 22) 電波法（昭和25年法律第131号）
- 23) 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成12年法律第100号）
- 24) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）
- 25) 労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）
- 26) 手すり先行工法等に関するガイドライン（厚生労働省平成21年4月策定）
- 27) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）
- 28) 景観法（平成16年法律第110号）
- 29) 都市公園法（昭和31年法律第79号）
- 30) 道路法（昭和27年法律第180号）
- 31) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）
- 32) 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）
- 33) 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）
- 34) 屋外広告物法（昭和24年法律第189号）
- 35) 個人情報保護に関する法律（平成15年法律第57号）

##### <大阪府の条例等>

- 1) 大阪府建築基準法施行条例（昭和46年条例第4号）

- 2) 大阪府福祉のまちづくり条例（平成 4 年条例第 36 号）
- 3) 大阪府安全なまちづくり条例（平成 14 年条例第 1 号）
- 4) 大阪府生活環境の保全等に関する条例（平成 6 年条例第 6 号）
- 5) 大阪府景観条例（平成 10 年条例第 44 号）
- 6) 大阪府屋外広告物法施行条例（昭和 24 年条例第 79 号）
- 7) 大阪府自然環境保全条例（昭和 48 年条例第 2 号）
- 8) 大阪府環境基本条例（平成 6 年条例第 5 号）
- 9) 大阪府循環型社会形成推進条例（平成 15 年条例第 6 号）
- 10) 大阪府温暖化の防止等に関する条例（平成 17 年条例第 100 号）
- 11) 大阪府エネルギーの使用の合理化等に関する法律施行細則（平成 15 年規則第 53 号）
- 12) 大阪府文化財保護条例（昭和 44 年条例第 28 号）
- 13) 大阪府暴力団排除条例（平成 22 年条例第 58 号）

<吹田市の条例等>

- 1) 吹田市都市計画法施行細則（昭和 53 年規則第 7 号）
  - 2) 吹田市建築基準法施行条例（平成 12 年条例第 3 号）
  - 3) 吹田市開発事業の手續等に関する条例（平成 16 年条例第 13 号）
  - 4) 吹田市宅地造成等規制法施行細則（昭和 53 年規則第 8 号）
  - 5) 中高層建築物の日照障害等の指導要領（平成 23 年 3 月 29 日施行）
  - 6) 千里ニュータウンのまちづくり指針（平成 16 年吹田市告示第 127 号）
  - 7) 千里ニュータウン地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成 22 年条例第 6 号）
  - 8) 千里ニュータウン再生指針（平成 16 年 4 月）
  - 9) 吹田市景観まちづくり条例（平成 20 年条例第 24 号）
  - 10) 吹田市環境まちづくりガイドライン【開発・建築版】
  - 11) 吹田市環境の保全等に関する条例（平成 9 年条例第 6 号）
  - 12) 吹田市中高層建築物に係る紛争の調整に関する条例（平成 8 年条例第 7 号）
  - 13) 吹田市環境基本条例（平成 9 年条例第 5 号）
  - 14) 吹田市環境まちづくり影響評価条例（平成 10 年条例第 7 号）
  - 15) 吹田市文化財保護条例（平成 9 年条例第 8 号）
  - 16) 吹田市みどりの保護及び育成に関する条例（平成 9 年条例第 24 号）
  - 17) 吹田市建築協定条例（昭和 48 年条例第 19 号）
  - 18) 吹田市住居表示に関する条例（昭和 38 年条例第 16 号）
  - 19) 吹田市火災予防条例（昭和 37 年条例第 407 号）
  - 20) 吹田市水道条例（昭和 33 年条例第 327 号）
  - 21) 吹田市下水道条例（昭和 41 年条例第 10 号）
  - 22) 吹田市公共下水道整備納入金要綱（昭和 55 年吹田市告示第 15 号）
  - 23) 吹田市暴力団の排除等に関する条例（平成 24 年条例第 50 号）
- ※ 上記に関するすべての関連施行令・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関連法令及び公共条例等についても遵守のこと。

<大学規程等>

- 1) 国立大学法人大阪大学会計規程及び関連する規程等

**(1 1) 実施方針に関する説明会及び現地見学会**

大学は、実施方針の公表後、本事業に対する民間事業者の参入促進に向け、実施

方針に関する説明会及び現地見学会を開催し、事業の内容、募集及び選定に関する事項等について大学の考え方を提示する。実施方針に関する説明会は以下の要領で行う。

- 1) 実施方針に関する説明会の開催日時及び場所
  - ① 開催日時 : 平成27年8月4日(火) 10時30分～11時30分  
(受付開始: 9時30分)
  - ② 開催場所 : 国立大学法人大阪大学吹田キャンパス  
銀杏会館3階 大会議室 (吹田市山田丘2番2号)
- 2) 現地見学会の開催日時及び場所
  - ① 開催日時 : 平成27年8月4日(火) 14時00分～15時00分  
(受付開始: 13時30分)
  - ② 開催場所 : 国立大学法人大阪大学津雲台宿舎  
(吹田市津雲台五丁目20番4号)
- 3) 申込方法等
  - ① 説明会及び現地見学会の参加申込は、「様式1 実施方針に関する説明会及び現地見学会参加申込書」に記入の上、平成27年8月3日(月)の15時までに、電子メールで提出すること。ファイル形式は、Microsoft Excel とし、参加申込の詳細は「様式1」に記載している。なお、電子メールで提出した後、宛先に対して、受信確認(様式自由)のファクスを送信すること。
  - ② 宛 先 : 国立大学法人大阪大学施設部管理計画課
  - ③ アドレス : sisetu-kanri-seibi@office.osaka-u.ac.jp  
(@ (大文字) を@ (小文字) に置き換えてください。)
  - ④ ファクス : 06(6879)7139
- 4) 当日連絡先等
  - ① 連絡先 : 国立大学法人大阪大学施設部管理計画課
  - ② 電 話 : 06(6879)8963, 7129
  - ③ その他 : 参加人数は1社につき2名までとする。  
説明会及び現地見学会では実施方針等の配布は行わないので、ダウンロードして持参すること。  
当日の集合場所については大学のホームページを参照のこと。

## (12) 実施方針に関する質問・意見の受付、実施方針に関する個別対話、実施方針に関する質問回答・意見の公表

大学は、実施方針の内容に関して、質問・意見の受付、個別対話、質問回答・意見の公表を以下の要領にて行う。

なお、意見の受付においては提案も受け付けるものとし、本事業を特定事業として選定するに当たっての参考(民間事業者の積極的な参入を図るため「事業スキーム」の変更も予定している。)とするため、特に「業務内容(P2～3)」、「本施設における独立採算事業(P2)」、「本施設以外における民間付帯事業(P3)」、「選定事業者の収入(P3)」、「事業方式(P3～4)」、「入札参加者が備えるべき要件等(P13～18)」、「事業方式の概要(案)(P25)」、「リスク分担表(案)(P26～28)」等に関して積極的な意見及び提案を求める。

### <質問・意見の受付>

- 1) 受付期間  
平成27年8月4日(火)9時～8月11日(火)12時まで
- 2) 提出方法等
  - ① 実施方針に関して質問・意見がある場合は、その内容を簡潔にまとめ、「様

式2 実施方針に関する質問書」、「様式3 実施方針に関する意見書」に記入の上、電子メールで提出すること。ファイル形式はMicrosoft Excel とし、記入方法の詳細は「様式2」、「様式3」に記載している。なお、電子メールで提出した後に、宛先に対して、受信確認（様式自由）のファクスを送信すること。

- ② 宛 先 : 国立大学法人大阪大学施設部管理計画課
- ③ アドレス : sisetu-kanri-seibi@office.osaka-u.ac.jp  
(@ (大文字) を@ (小文字) に置き換えてください。)
- ④ ファクス : 06 (6879) 7139

#### <個別対話>

#### 3) 個別対話

大学と民間事業者の意思疎通を十分に確保するとともに、民間事業者の意見を聴取し、必要に応じて特定事業の選定や入札説明書等に反映することを目的として、大学と民間事業者の個別対話を実施する。

- ① 開催日時 : 平成27年8月20日(木)～8月21日(金)(予定)
- ② 開催場所 : 国立大学法人大阪大学吹田キャンパス内  
(詳細については別途案内する。)

#### ③ 申込方法

a 個別対話は、実施方針に関する質問・意見を提出した者を対象とし、参加申込みは、「様式4 実施方針に関する個別対話参加申込書」、個別対話の議題については「様式5 個別対話議題内容申請書」に記入の上、平成27年8月11日(火)12時までに、電子メールで提出すること。ファイル形式は、Microsoft Excel とし、記入方法の詳細は「様式4」「様式5」に記載している。なお、電子メールで提出した後に、宛先に対して、受信確認（様式自由）のファクスを送信すること。

- b 宛 先 : 国立大学法人大阪大学施設部管理計画課
- c アドレス : sisetu-kanri-seibi@office.osaka-u.ac.jp  
(@ (大文字) を@ (小文字) に置き換えてください。)
- d ファクス : 06 (6879) 7139

#### ④ 当日連絡先等

- a 連絡先 : 国立大学法人大阪大学施設部管理計画課
- b 電 話 : 06 (6879) 8963, 7129
- c その他 : 参加人数は1社につき5名までとする。

#### <質問回答・意見の公表>

#### 4) 質問回答・意見の公表方法

質問回答・意見は、平成27年8月31日(月)以降、大学のホームページにおいて公表する。

なお、意見については全て公表することを原則とするが、意見者の特殊な技術、ノウハウ等に係る意見書の権利、競争上の地位その他正当な利益を害する場合、大学は該当する意見を公表しない。

#### (13) 実施方針改定版等に関する質問・意見の受付、実施方針改定版等に関する個別対話、実施方針改定版等に関する質問回答・意見の公表

大学は、実施方針改定版等の内容に関して、質問・意見の受付、個別対話、質問回答・意見の公表を以下の要領にて行う。

なお、意見の受付においては提案も受け付けるものとし、本事業を特定事業とし

て選定するに当たっての参考（民間事業者の積極的な参入を図るため「事業スキーム」の変更も予定している。）とするため、特に「業務内容（P2～3）」、「本施設における独立採算事業（P2）」、「本施設以外における民間付帯事業（P3）」、「選定事業者の収入（P3）」、「事業方式（P3～4）」、「入札参加者が備えるべき要件等（P12～18）」、「事業方式の概要（案）（P25）」、「リスク分担表（案）（P26～28）」等に関して積極的な意見及び提案を求める。

#### <質問・意見の受付>

##### 1) 受付期間

平成28年10月3日（月）9時～10月7日（金）12時まで

##### 2) 提出方法等

- ① 実施方針改定版に関して質問・意見がある場合は、その内容を簡潔にまとめ、「様式6 実施方針改定版等に関する質問書」、「様式7 実施方針改定版等に関する意見書」に記入の上、電子メールで提出すること。ファイル形式はMicrosoft Excelとし、記入方法の詳細は「様式6」、「様式7」に記載している。なお、電子メールで提出した後に、宛先に対して、受信確認（様式自由）のファクスを送信すること。
- ② 宛先 : 国立大学法人大阪大学施設部管理計画課
- ③ アドレス : sisetu-kanri-seibi@office.osaka-u.ac.jp  
(@ (大文字) を@ (小文字) に置き換えてください。)
- ④ ファクス : 06 (6879) 7139

#### <個別対話>

##### 3) 個別対話

実施方針改定版について、大学と民間事業者の意思疎通を十分に確保するとともに、民間事業者の意見を聴取し、必要に応じて特定事業の選定や入札説明書等に反映することを目的として、大学と民間事業者の個別対話を実施する。

民間事業者は個別対話において、現時点で想定している本施設以外における民間付帯事業の用途・規模等について大学に提示するものとする。ただし、本施設以外における民間付帯事業に関与しない事業者は提示不要とする。

大学は、事業者が想定している民間付帯事業の内容については公表しないものとする。なお、個別対話における民間付帯事業の内容は、優先交渉権者の決定には影響を与えない。

- ① 開催日時 : 平成28年10月19日（水）～10月20日（木）（予定）
- ② 開催場所 : 国立大学法人大阪大学吹田キャンパス内  
(詳細については別途案内する。)
- ③ 申込方法
  - a 個別対話は、実施方針改定版に関する質問・意見を提出した者を対象とする。参加申込みは「様式8 実施方針改定版等に関する個別対話参加申込書」、個別対話の議題は「様式9 実施方針改定版等に関する個別対話議題内容申請書」、現時点で民間事業者が想定する民間付帯事業の用途・規模等は「様式10 民間付帯事業概要表」に記入の上、平成28年10月3日（月）9時～10月7日（金）12時までに、電子メールで提出すること。ファイル形式は、Microsoft Word 及び Microsoft Excel とし、記入方法の詳細は「様式8」「様式9」「様式10」に記載している。なお、電子メールで提出した後に、宛先に対して、受信確認（様式自由）のファクスを送信すること。
  - b 宛先 : 国立大学法人大阪大学施設部管理計画課

- c アドレス : sisetu-kanri-seibi@office.osaka-u.ac.jp  
(@ (大文字) を@ (小文字) に置き換えてください。)
  - d ファクス : 06 (6879) 7139
- ④ 当日連絡先等
- a 連絡先 : 国立大学法人大阪大学施設部管理計画課
  - b 電話 : 06 (6879) 8963, 7129
  - c その他 : 参加人数は1社につき5名までとし、グループで参加する場合は合計で10名までとする。

#### <質問回答・意見の公表>

##### 4) 質問回答・意見の公表方法

実施方針改定版等に関する質問回答・意見は、平成28年11月2日(水)以降、大学のホームページにおいて公表する。

なお、意見については全て公表することを原則とするが、意見者の特殊な技術、ノウハウ等に係る意見書の権利、競争上の地位その他正当な利益を害する場合、大学は該当する意見を公表しない。

#### (14) 実施方針改定版の変更

実施方針改定版公表後における民間事業者からの意見等を踏まえ、特定事業の選定までに、実施方針改定版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、大学のホームページにおいて速やかに公表するものとし、軽微な場合には、直接、入札説明書等に反映させる。

#### (15) 特定事業の選定方法に関する事項

##### 1) 選定方法

本事業について、業務の質が担保され、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、大学が従来型の手法により自ら実施した場合に比べて、PFI事業により実施することが財政資金の効率的かつ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7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。

- ① コスト算出による定量的評価
- ② 選定事業者に移転されるリスクの検討
- ③ PFI事業として実施することの定性的評価
- ④ 以上①～③を見込んだVFM (Value for Money) の検討による総合的評価

##### 3) 選定結果の公表方法

前2項に基づき本事業を特定事業と選定した場合は、評価の内容とあわせて、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ものとした場合にあっても、同様に公表する。

## 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係る基本的な考え方

本事業は、施設整備、維持管理及び運営の各段階の業務を通じて、選定事業者に効率的・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ことから、民間事業者の募集及び選定に当たっては、施設整備、維持管理及び運営に係るサービス対価、並びに、施設整備、維持管理及び運営に係る能力その他の条件により選定

(いわゆる「総合評価一般競争入札」)を行う予定である。

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

## (2) 民間事業者の募集及び選定の手順並びにスケジュール (予定)

民間事業者の募集及び選定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	内 容
<実施方針及び実施方針改定版等の公表関係>	
平成 27 年	
7 月 30 日 (木)	実施方針の公表
8 月 4 日 (火)	実施方針に関する説明会及び現地説明会
8 月 4 日 (火)～8 月 11 日 (火)	実施方針に関する質問書・意見書の受付
8 月 20 日 (木)～8 月 21 日 (金)	実施方針に関する個別対話
8 月 31 日 (月) 以降	実施方針に関する質問回答書・意見書の公表
平成 28 年	
9 月 26 日 (月)	実施方針改定版等 (要求水準書 (案) を含む) の公表
10 月 3 日 (月)～10 月 7 日 (金)	実施方針改定版等に関する質問書・意見書の受付
10 月 19 日 (水)～10 月 20 日 (木)	実施方針改定版等に関する個別対話
11 月 2 日 (金) 以降	実施方針改定版等に関する質問回答
<特定事業の選定及び公表関係>	
12 月上旬	特定事業の選定及び公表
<入札公告及び入札説明書の公表関係>	
12 月上旬	入札公告及び説明書等 (要求水準書を含む) の公表
12 月上旬	入札説明書等に関する説明会
<入札説明書等に関する質問回答関係>	
12 月中旬	入札説明書等に関する質問書 (1 回目) の受付
1 月下旬	入札説明書等に関する質問回答書 (1 回目) の公表
<競争参加資格確認審査関係>	
2 月上旬	競争参加資格確認申請書の受付
2 月中旬	競争参加資格確認審査結果の通知
2 月下旬	競争参加資格がないと認めた理由説明請求書の受付
3 月上旬	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
<民間付帯事業提案確認審査関係>	
2 月上旬	民間付帯事業提案の受付
2 月下旬	民間付帯事業提案の採否通知
<入札説明等に関する質問回答関係>	
3 月上旬	入札説明書等に関する質問書 (2 回目) の受付
4 月上旬	入札説明書等に関する質問回答書 (2 回目) の公表
<入札書及び提案書関係>	
4 月下旬	入札書等及び提案書の受付、入札書の開札

5月下旬	提案書に関するプレゼン・ヒアリング、提案書の審査及び評価
5月下旬	入札金額に基づく総合評価値の算定、優先交渉権者の選定
5月下旬	優先交渉権者の決定
<解体業務、施設整備業務関係>	
事業契約締結の日～平成32年9月30日	既存の津雲台宿舎の解体業務、本施設の施設整備
<維持管理・運營業務関係>	
平成32年10月1日～平成62年9月30日	本施設の維持管理・運営

### (3) 民間事業者の募集及び選定の手続等

- 1) 入札公告及び入札説明書等の公表並びに説明会  
 大学は、本事業を特定事業として選定した場合は、本事業の入札公告を官報に掲載するとともに、実施方針に関する選定事業者からの質問・意見等を踏まえ、入札説明書等（入札説明書、様式集、要求水準書、優先交渉権者決定基準、基本協定書（案）、事業契約書（案）等）を公表し、説明会を開催する。
- 2) 入札説明書等に関する質問の受付、入札説明書等に関する質問回答の公表  
 大学は、入札説明書等の内容に関して、質問を受け付け、当該質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、当該質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるものを除き、公表する。なお、具体的な日程等は、入札説明書等において提示する。
- 3) 参加表明書及び競争参加資格確認申請書の受付、競争参加資格確認審査の結果の通知等  
 大学は、本事業に応募を予定する民間事業者に対して、参加表明書及び競争参加資格確認申請書の提出を求めるものとする。競争参加資格確認審査の結果は、当該書類の申請者に通知するとともに、その他必要な手続を行う。なお、具体的な日程等は、入札説明書等において提示する。
- 4) 入札書等及び提案書の受付  
 大学は、競争参加資格確認審査の通過者（以下「入札参加者」という。）に対し、入札説明書等に基づき本事業に関する提案内容を記載した入札書等及び提案書の提出を求める。提案書の審査に当たって、大学が必要と判断した場合は、入札参加者に対してプレゼンテーションを求め、ヒアリングを行うことがある。なお、具体的な日程等は、入札説明書等において提示する。
- 5) 優先交渉権者の選定・決定及び公表  
 大学は、価格と提案書における価格以外の要素を総合的に審査し、総合評価により優先交渉権者を選定し、決定する。決定の結果は、入札参加者に通知するとともに、大学のホームページにおいて公表する。
- 6) 優先交渉権者との基本協定の締結  
 大学は、選定事業者との事業契約書の締結に先だって、事業に係る基本協定書を優先交渉権者と締結する。なお、基本協定書の締結を以て、優先交渉権者を落札者とする。
- 7) 落札者との事業契約の締結  
 大学は、落札者により組成された特別目的会社（特別目的会社を設立しない場合は落札者）と事業契約書を締結する。なお、事業契約の締結を以て、落札者を選定事業者とする。

### (4) 入札参加者が備えるべき要件等

- 1) 入札参加者の構成等



- ① 入札参加者は、単独企業（以下「入札参加企業」という。）又は複数の企業によって構成されるグループ（以下「入札参加グループ」といい、その構成員を「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選定事業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、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 入札参加グループは応募に当たり、入札参加グループの構成員のそれぞれが本事業の遂行上果たす役割を参加表明書及び競争参加資格確認申請書において明らかにすること。
  - ③ 選定事業者のグループの構成員もしくは入札参加者以外の者で、事業開始後、選定事業者から直接業務を受託し、又は請け負うことを予定している者（以下、「協力会社」という。）についても、参加表明書及び競争参加資格確認申請書の提出時において協力会社として明らかにすること。
  - ④ 入札参加者及び協力会社には、本施設の設計に当たる者、本施設の建設に当たる者、本施設の工事監理に当たる者、本施設の維持管理に当たる者、本施設の運営に当たる者、本施設における独立採算事業に当たる者、本施設以外における民間付帯事業の実施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 「国立大学法人大阪大学契約規則」第6条に規定する資格を有する者であり、かつ同規則第7条及び第8条の規定に該当しない者であること。
  - ② 「会社更生法」（平成14年12月13日法律第154号）に基づき更生手続開始の申立てがなされていない者、「民事再生法」（平成11年12月22日法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てがなされていない者であること。  
 なお、「会社更生法」に基づき更生手続開始の申立てがなされた者、「民事再生法」に基づき再生手続開始の申立てがなされた者にあつては、手続開始の決定がなされた後に文部科学省の審査を受けた一般競争参加資格の再認定を受けている者であること。
  - ③ 参加表明書及び競争参加資格確認申請書の提出期限の日から入札書の開札が終了するまでの期間に、文部科学省又は大学から「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 大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リー業務を委託した三井住友信託銀行株式会社並びに三井住友信託銀行株式会社と本アドバイザリー業務において提携関係にある西村あさひ法律事務所及び株式会社昭和設計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。「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。
- 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。
- ⑧ 入札参加者及び協力会社、それと同一と判断される団体等が、本事業の優先交渉権者決定公表までの間、本事業に関連して審査員への接触や他の参加者への謀議などにより、審査に影響を及ぼすおそれのある不正もしくは悪質な行為を行ったと審査委員会が判断した場合には、当該入札参加者は本事業への入札参加資格を失う。

### 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、本施設の設計に当たる者、本施設の建設に当たる者、本施設の工事監理に当たる者、本施設の維持管理に当たる者、本施設の運営に当たる者、本施設における独立採算事業に当たる者、本施設以外における民間付帯事業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、本施設の建設に当たる者と本施設の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 本施設の設計に当たる者は、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条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。

オ 平成13年度以降に担当者（相当程度の責任をもって業務に従事した者）として、下記a・bに示す各担当業務に従事し当該業務が完了した新営建物の設計の実績を有する管理技術者（※1、担当分野を問わない。）及び主任担当技術者（※2、建築分野・構造分野・電気設備分野・機械設備分野）を配置できること（※3）。なお、同じ技術者が複数の役割及び分野を担当することを妨げるものではない。海外の実績についても条件を満たしていれば実績

として認めるものとする。また、記載を求める管理技術者及び各主任担当技術者は、原則としてそれぞれ1名であること。ただし、参加表明書及び競争参加資格確認申請書の提出時点において、管理技術者及び各主任担当技術者を決定できないことにより、複数名の候補者をもって競争参加資格確認申請書を提出することは差し支えないが、いずれの候補者についても下記に示す設計の実績を有していなければならない。

- ※1 「管理技術者」とは、「設計業務委託契約要項」第14条の定義による。
  - ※2 「主任担当技術者」とは、管理技術者の下で各担当業務における担当技術者を総括する役割を担う者をいう。
  - ※3 「管理技術者」は一級建築士とし、「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一級建築士、電気設備分野・機械設備分野を担当する者は一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10,000㎡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、設計実績が必要となる。
- ② 本施設の建設に当たる者は、以下の要件を満たすこと。
- ア 文部科学省又は大学において建築一式工事の一般競争参加者の資格を有し、担当工事において「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）が以下の点数以上であること。なお、同一工事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。
    - a 建築一式工事 1,200点
  - 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13年度以降に元請として、下記a・bに示す担当工事を実施し完成・引渡し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、同一工事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。
    - 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10,000㎡以上
- ※ 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）、施工経験（担当者）が必要となる。
- エ 以下に示す基準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。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。また、記載を求める監理技術者又は主任技術者は、原則としてそれぞれ1名であること。

ただし、参加表明書及び競争参加資格確認申請書の提出時点において、監理技術者又は主任技術者を決定できないことにより複数名の候補者をもって競争参加資格確認申請書を提出することは差し支えないが、いずれの候補者についても下記に示す施工の経験を有していなければならない。

a 建築一式工事

i 一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、一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一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。

ii 平成13年度以降に元請として、2(4)3)②ウのa・bに示す基準を満たす新営工事の各担当工事に従事し完成・引渡しが完了した新営工事の施工の経験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。)

iii 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。

・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

・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 本施設の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 2(4)3)①アに同じ。

イ 2(4)3)①イに同じ。

ウ 2(4)3)①ウに同じ。

エ 2(4)3)①エに同じ。

オ 平成13年度以降に担当者(相当程度の責任をもって業務に従事した者)として、下記a・bに示す各担当業務に従事し当該業務が完了した新営工事の工事監理の実績を有する管理技術者及び主任担当技術者(建築分野・構造分野・電気設備分野・機械設備分野)を配置できること。なお、同じ技術者が複数の役割及び分野を担当することを妨げるものではない。海外の実績についても条件を満たしていれば実績として認めるものとする。また、記載を求める管理技術者及び各主任担当技術者は、原則としてそれぞれ1名であること。ただし、参加表明書及び競争参加資格確認申請書の提出時点において、管理技術者及び各主任担当技術者を決定できないことにより複数名の候補者をもって競争参加資格確認申請書を提出することは差し支えないが、いずれの候補者についても下記に示す工事監理の実績を有していなければならない。

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、工事監理実績が必要となる。
- ④ 本施設の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）又は国立大学法人大阪大学の競争参加資格のいずれかにおいて平成28・29・30年度に近畿地域の「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13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  
一つの建物もしくは同時に複数棟の維持管理を一体として行う場合の合計延べ面積とし、用途上関連のない建物の面積は含まないものとする。「維持管理を一体として行う」とは、単独または複数の建物において緊急時の対応を十分に実施できることを指す。
- ※ a・bに示す要件を同時に満たす維持管理業務における、維持管理実績が必要となる。
- ⑤ 本施設の運営に当たる者は、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）又は国立大学法人大阪大学の競争参加資格のいずれかにおいて平成28・29・30年度に近畿地域の「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13年度以降に元請として、下記a・bに示す運営業務（本事業における運営業務と同種又は類似の業務とする。）を実施した運営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  
一つの建物もしくは同時に複数棟の運営を一体として行う場合の合計延べ面積とし、用途上関連のない建物の面積は含まないものとする。「運営を一体として行う」とは、単独または複数の建物において緊急時の対応を十分に実施できることを指す。
- ※ a・bに示す要件を同時に満たす運営業務（本事業における運営業務と同種又は類似の業務とする。）における、運営実績が必要となる。
- ⑥ 本施設における独立採算事業を実施する者は、以下の要件を満たすこと。
- ア 事業を実施するにあたって必要な許認可、資格・免許等を取得していること、又は取得できることが十分に見込まれること。
- イ 平成13年度以降に、実施する事業と類似した内容・規模の事業実績があること、またはこれと同等以上の能力を有していると認められること。実績には、共同事業者として参画した場合も認める。
- ⑦ 本施設以外における民間付帯事業を実施する者は、以下の要件を満たすこと。
- ア 事業を実施するにあたって必要な許認可、資格・免許等を取得していること、又は取得できることが十分に見込まれること。

イ 平成13年度以降に提案する事業と類似した内容・規模の事業実績があること、またはこれと同等以上の能力を有していると認められること。実績には、共同事業者として参画した場合も認める。

4) 競争参加資格確認基準日

競争参加資格確認の基準日は、参加表明書及び競争参加資格確認申請書の提出期限の日とする。

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、大学と事前協議を行い、大学の承諾を得るとともに、変更後において2(4)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大学に提出すること。

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、優先交渉権者として選定・決定された場合には、本事業のみを実施する特別目的会社として株式会社を設立することができる。

なお、この場合の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、PFI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、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。

なお、本施設に係る事業期間終了後かつ民間付帯事業の定期借地期間中において、民間付帯事業の維持管理・運營業務に関与していない入札参加企業又は入札参加グループの構成員は、特別目的会社の株式を、民間付帯事業の維持管理・運營業務を行っている入札参加企業又は入札参加グループの構成員に対し譲渡することができる（この場合であっても、大学に対し事前承諾を求めるものとする。）。

なお、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選定事業者となることを選択できるものとする。

**(5) 提案書の審査及び優先交渉権者の選定に関する事項**

1) 提案書の審査に関する基本的な考え方

① 提案書の審査は、大学が設置する審査委員会で行う。

② 審査委員会において、価格と提案書における価格以外の要素を総合的に審査し、総合評価により優先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 競争参加資格確認審査

ア 入札参加者の構成等の適格審査

イ 入札参加者及び協力会社の参加要件の適格審査

ウ 入札参加者及び協力会社の資格等要件の適格審査

② 提案内容審査

ア 入札金額の適格審査

イ 基礎項目の適格審査

ウ 加点項目（事業計画、施設整備業務、維持管理業務、運営業務、本施設における独立採算事業、本施設以外における民間付帯事業）の審査

エ 基礎項目の適格審査、加点項目の審査及び入札金額から、総合評価値を求めて優先交渉権者を選定する。

**(6) 審査結果及び評価の公表方法**

審査の結果及び評価は、大学のホームページにおいて公表する。

**(7) 民間事業者を選定しない場合**

民間事業者の募集、評価及び選定に係る過程において、入札参加者がいない、あるいは、いずれの入札参加者も財政負担の縮減等の達成が見込めない等の理由により、本事業をPFI事業として実施することが適当でないと判断された場合は、民間事業者を選定せず、特定事業の選定を取り消す。

大学は、特定事業の選定を取り消す場合、この旨を速やかに公表する。

**(8) 提案書の取扱い**

1) 著作権

提案書の著作権は、入札参加者に帰属する。

ただし、本事業において公表及びその他大学が必要と認める場合には、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入札参加者の提案書については、PFI法第11条に基づく客観的評価の公表（審査講評の公表）以外には入札参加者に無断で使用しない。なお、提出を受けた書類等は返却しない。

2) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として提案を行った入札参加者が負う。

**3 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2 リスク分担表（案）」によるものとし、実施方針等に関する意見等の結果を踏まえ、必要な事項については入札説明書等において提示する。

**(2) 提供されるサービスの水準**

本事業において実施する業務の要求性能及びサービス水準等は、要求水準書において提示する。

**(3) 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、施設整備費相当の100分の30以上の契約保証金又はこれに代わる担保を納付又は提供すること。

ただし、事業契約締結の日から本施設の工事完成の日までを期間として、施設整備費相当の100分の30以上について、大学又は選定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大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、選定事業者を被保険者とする履行保証保険契約を締結する場合は、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大学のために設定するものとする。

#### (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などを確認すべく、事業の実施状況について1(5)1)①～⑥を対象にモニタリングを実施する。なお、1(5)1)⑤(本施設における独立採算事業)、1(5)1)⑥(本施設以外における民間付帯事業)については、選定事業者の自主性を尊重するものとし、詳細は入札説明書等において提示する。

##### 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、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並び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。

###### ② 建設工事時

建設工事着手から建設工事完了までの間、選定事業者は、「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、定期的に大学から工事施工、工事監理の状況の確認を受ける。また、選定事業者は、大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、大学は、選定事業者によって行われた工事施工、工事監理の状況が、大学の要求した性能並び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 建設工事完成時

建設工事完成時、選定事業者は、施工記録を用意して、現場で大学の確認を受ける。

この際、大学は、施設の状態が、大学の要求した性能並び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。

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、大学は選定事業者に対し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、大学は、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、選定事業者は、毎事業年度、公認



会計士による監査を経た財務の状況について、大学に報告しなければならない。

⑥ 事業契約終了時

事業期間終了時、大学は、維持管理業務（引継ぎ）、運營業務（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、選定事業者に対し補修を求めることがある。

3) モニタリングの方法

モニタリングの具体的な方法については、入札説明書等において提示する。

4) モニタリングの費用の負担

大学が実施するモニタリングにかかる費用は大学の負担とする。ただし、大学がモニタリングを実施するに当たって、資料の作成等選定事業者が行うべき業務に係る費用については、選定事業者の負担とする。

5) 選定事業者に対する支払額の減額等

大学は、モニタリングの結果、事業契約書で定められた要求水準が達成されていないことが判明した場合には、選定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、支払額の減額の考え方等は、入札説明書等において提示する。

#### 4 立地並びに規模及び配置に関する事項

(1) 立地に関する事項

立地に関する事項については、「添付資料4 事業用地範囲図」を参照のこと。

(2) 土地に関する事項

大学は選定事業者に対し、本施設整備用地を無償で貸与し、民間付帯施設整備用地を賃貸（有償）する。

(3) 全体に関する事項

1) 事業用地

① 敷地区分の設定

本事業では、本施設整備用地と民間付帯施設整備用地の敷地区分は、事業者の提案によるものとするが、本施設整備用地が全体敷地面積の過半を占めるように設定し、民間付帯施設整備用地の境界は、柵や塀などで明確に分離すること。なお、民間付帯施設整備用地について分筆し登記することができる。

なお、大学は、民間付帯施設整備用地に選定事業者のために定期借地権（借地借家法（平成3年法律第90号）第2条第1号に規定する借地権（ただし、地上権を除く。））であって、同法第22条の規定の適用を受けるものをいう。以下同じ）を設定する。定期借地契約の期間は、民間付帯事業の運営期間を50年とし、これに民間付帯施設の建設工事期間及び解体撤去工事期間を加えた期間とする。選定事業者は定期借地契約の終了日までに民間付帯施設を解体撤去し、民間付帯施設整備用地を更地の状態で大学に返還する。貸付料は選定事業者の提案する金額とする。なお、詳細については入札説明書に示す。

② 開発行為における基本的な考え方

本事業では、事業用地（本施設整備用地及び民間付帯施設整備用地）の造成・整備は一体の開発事業として、許認可申請を行い、個別の建物についてはそれぞれ建築確認申請が必要となる。

なお、吹田市の開発事業の手続き等に関する条例については、本施設整備用地、民間付帯施設整備用地、それぞれの区域ともに基準を満たすように計画すること。

③ 公共下水道

下水道施設については、吹田市下水道計画に基づき適切に検討し、吹田市と

協議の上必要な手続きを実施すること。

④ 環境への配慮

日影・風害・電波障害等について周辺環境に配慮すること。特に、南側に隣接する戸建住宅等に与える日影や圧迫感等に配慮した計画とすること。また、立体駐車場を設置する場合は、景観・騒音・排気ガス等周辺地域に配慮すること。

⑤ 緑化等

周辺の景観に配慮した緑化を行うとともに、背の高い大きな擁壁の設置は最小限に留めて階段状の構造にしたり、緩傾斜の法面にする等、圧迫感の無い計画とすること。

⑥ 接道に関する考え方

本事業は吹田市開発事業の手続き等に関する条例の「開発事業」に該当するため、予定建築物が「住宅」の場合は道路幅員 6.7m 以上、「住宅以外」の場合は道路幅員 9.0m 以上の道路に接することが必要となる。本施設以外における民間付帯事業の用途に「住宅以外」の施設を検討する場合は、北側及び西側に隣接する市道津雲中央線に接道し、車両出入口を津雲中央線にのみ設置するように計画すること。なお、吹田市開発審査室によれば、本施設は「住宅」用途とみなされるとのことである。また、南側に隣接する市道津雲台専用 22 号線及び市道津雲台専用 23 号線は建築基準法上の道路に該当しないため、道路の拡幅は不要である。

2) 施設計画

① 意匠・景観

建築物の色彩、デザイン等がまちなみの景観に与える影響に配慮すること。建築物は、落ち着いた印象を与える色彩とし、建物のほか、駐車場、付帯施設及び工作物についても同様の配慮をすること。アクセントカラーを用いる場合は、ごく小さな部位に限定するなど、デザインの調和を図ること。

敷地内通路等における電柱等の設置について、電力会社等関係機関と十分な協議を行い、景観上配慮すること。

敷地周辺の道路からの景観に配慮し、立体駐車場や機械室について道路側から見えにくい配置とするなど対策を講じること。ただし、やむを得ず道路に近接して配置する際は、親しみのある外装材や外観デザインの採用、植栽の導入などにより、印象を和らげる対策を講じること。

② 安全・防犯

歩車分離を行うなど歩行者に安全な計画とし、また、本施設整備用地と民間付帯施設整備用地の車両等の出入り口については関係法令を遵守するとともに、周辺道路の形態、交通量を考慮して、安全に留意した対策を講じること。

防犯灯や街灯等を適切に配置して、防犯上配慮した計画とし、また、配置計画等に際しては、できるだけ死角を生じないように、見通しの確保に努めること。

消防車両の進入については、関係法令等を遵守するとともに、消防活動に十分配慮した計画とすること。

③ 良好なコミュニティ

良好なコミュニティの形成がなされるよう、本施設と民間付帯施設の相互の計画について配慮し、地域住民の多様な交流や関係性が創出されるオープンスペースとそのネットワークの形成に努めること。

④ ユニバーサルデザイン

誰もが安全に生活できるよう、通路、駐車場など敷地内の整備にあたっては、ユニバーサルデザインの考えを取り入れた生活しやすい環境づくりに配慮すること。

⑤ 施工計画

安全や環境に配慮した施工計画とすること。工事にあたっては、公的機関等及び地元関係機関等と十分に協議、調整を行うとともに、安全管理を徹底すること。

**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**

**(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、大学と選定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、事業契約及び定期借地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、大阪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、選定事業者の責めに帰す場合、大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) 選定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) 選定事業者の提供するサービスが事業契約に定める要求水準を下まわる場合、その他事業契約書で定める選定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、大学は、選定事業者に対して、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。選定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、大学は事業契約を解除することができるものとする。
- 2) 選定事業者が倒産し、又は選定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、大学は事業契約を解除することができるものとする。
- 3) 前各号の規定により大学が事業契約を解除した場合、大学は事業契約書に定めるところに従い、大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) 大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) 大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、選定事業者は、大学に対して、改善の勧告を行い、一定期間内に改善の実施を求めることができるものとする。大学が当該期間内に改善をすることができなかつたときは、選定事業者は事業契約を解除することができるものとする。
- 2) 前号の規定により選定事業者が事業契約を解除した場合、大学は、選定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) 不可抗力その他大学又は選定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、大学と選定事業者は、事業継続の可否について協議を行う。
- 2) 前号の協議により事業契約が解除される場合、大学は、選定事業者に生じる損害について賠償することを基本とするが、具体的な内容については入札説明書等

において提示するものとする。

**(4) 融資機関（融資団）と大学の協議**

本事業の継続性を確保する目的で、大学は、選定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。

**7 法制上及び税法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) その他の支援に関する事項**

その他の支援については、以下のとおりとする。

- 1) 選定事業者による事業実施に必要な許認可等に関し、大学は必要に応じて協力を行う。
- 2) 法改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合には、大学と選定事業者で協議を行う。
- 3) 本事業は、「株式会社 民間資金等活用事業推進機構（以下、「PFI 推進機構」という。）」の出融資の対象事業と想定されており、民間事業者は自らの責任において当該出融資を利用することを前提として、本事業に応募することができる。  
なお、PFI 推進機構の出融資を確約するものではなく、PFI 推進機構の出融資の詳細、条件等については、民間事業者が直接問い合わせを行うものとする。

(連絡先) 株式会社 民間資金等活用事業推進機構  
代表電話番号 03-6256-0071

**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**

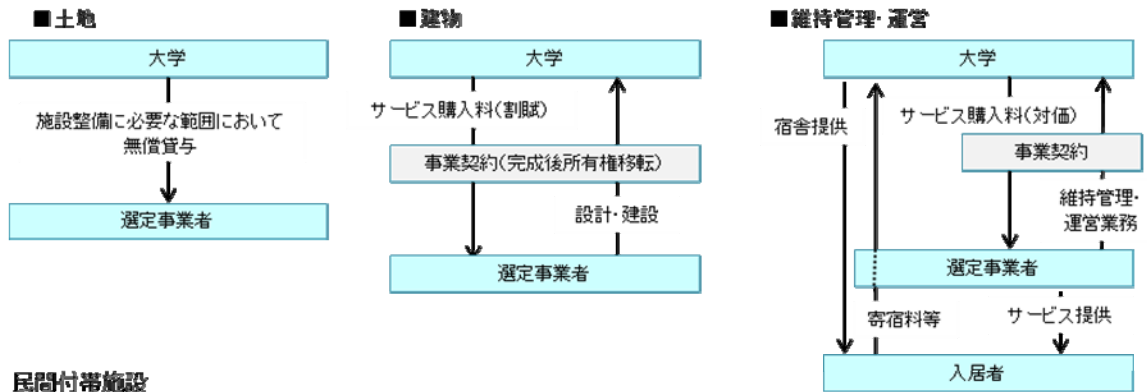
「行政機関の保有する情報の公開に関する法律」（平成11年5月14日法律第42号）に基づき情報公開を行う。また、本事業に関する情報提供は、適宜、大学のホームページを通じて公表する。なお、入札公告については、官報にも掲載する。

**(2) 入札に関する費用負担**

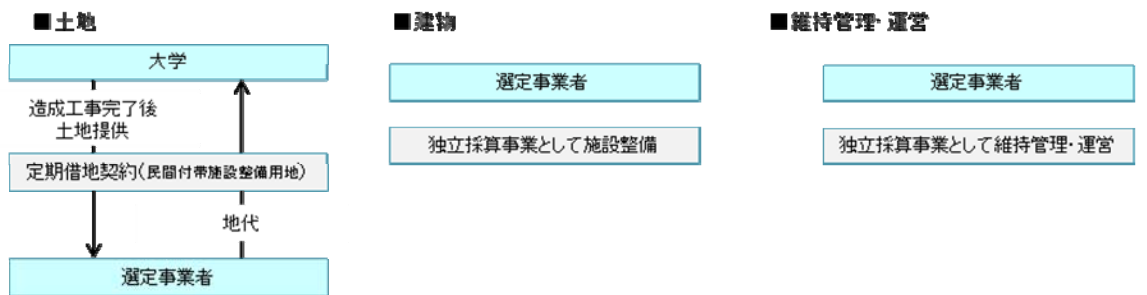
入札参加者の入札に係る費用については、すべて入札参加者の負担とする。

(添付資料1) 事業方式の概要 (案)

**本施設**



**民間付帯施設**



(添付資料2) リスク分担表 (案)

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			
				大 学	事業者		
共通	入札説明書等リスク	1	入札説明書等の誤り及び内容の変更に関するもの	○			
	入札リスク	2	入札参加コストの負担		○		
	資金調達リスク	3	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		○		
	契約リスク	4	選定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	○	○		
	制度関連リスク	政治・行政リスク	5	国又は大学の事業の実施に必要な資金手当に関するもの	○		
			6	本事業に直接的影響を及ぼす大学に係わる政策の変更	○		
		法制度リスク	7	本事業に直接的影響を及ぼすものの法令等の新設・変更	○		
			8	上記以外の法令等の新設・変更		○	
		許認可リスク	9	大学が取得すべき許認可の遅延に関するもの	○		
			10	選定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	11	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	○		
			12	法人の利益に係る法人税の新設・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	選定事業者が善良な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		○
				16	上記以外の事由により損害が生じた場合	○	△
			住民対応リスク	17	事業内容等、事業そのものに関する住民反対運動、訴訟	○	
	18	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			○		
	土地の瑕疵	19	土壌地下水汚染等、土地の瑕疵に関するもの	○			
	債務不履行リスク	大学側起因の場合	20	大学の指示、国の不承認によるもの	○		
		選定事業者側起因の場合	21	選定事業者の提供するサービスの品質が要求水準書に示すレベルを満たさなかった場合		○	
			22	選定事業者の事業放棄、破綻によるもの		○	
	不可抗力リスク	23	天災、暴動等自然的又は人為的な事象のうち、通常の予見可能な範囲を超えるもの	○	△		
	物価リスク	24	供用開始前のインフレ・デフレ	○	△		
		25	供用開始後のインフレ・デフレ	○	△		
	金利リスク	26	金利変動リスク	○	△		
	契約解除リスク	27	大学の責めによる契約解除	○			
		28	選定事業者の責めによる契約解除		○		
29		不可抗力による契約解除	○	△			
30		法令変更による契約解除	○	○			

(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	
				大 学	事業者
計画設計段階	発注者責任リスク	31	大学の指示の不備、変更による工事請負内容の変更	○	
	測量・調査・設計リスク	32	大学が実施した測量・調査・設計に関するもの	○	
		33	選定事業者が実施した測量・調査・設計に関するもの		○
	設計変更リスク	34	大学の選定事業者への提示条件・指示の不備、変更に関するもの	○	
35		選定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		○	
建設段階	用地取得リスク	36	建設予定地の確保に関するもの	○	
	設計変更リスク	37	大学の提示条件・指示の不備、変更に関するもの	○	
		38	選定事業者の指示・判断の不備によるもの		○
	工事遅延リスク	39	大学側に起因する工事遅延・未完工による供用開始の遅延	○	
		40	選定事業者に起因する工事遅延・未完工による供用開始の遅延		○
	建設コストリスク	41	大学側の指示による工事費の増大	○	
		42	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	○	
		43	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	44	工事監理に関するもの		○	
要求性能不適合リスク	45	要求性能不適合（施工不良を含む。）		○	
施設損傷リスク	46	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	
				大 学	事業者
維持管理・運営段階	支払遅延・不能リスク	47	大学の支払遅延・不能に関するもの	○	
	瑕疵担保リスク	48	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	49	用途の変更等、大学側の責めによる事業内容の変更	○	
	空室リスク	50	本施設の空室	○	
	未収リスク	51	本施設の寄宿料・使用料等の未収	○	△
	維持管理コストリスク	52	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	○	
		53	法令変更、不可抗力、物価変動による維持管理費の増大	○	△
		54	上記以外の要因による維持管理費の増大		○
	施設損傷リスク	55	大学、施設利用者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	○	△
		56	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		○
		57	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	58	要求性能不適合		○
	技術革新リスク	59	技術の革新により、設備等の施設水準が陳腐化し、改善のための手当が必要となるリスク	○	
	施設劣化リスク	60	建物や設備において、予め想定することが可能な修繕（大規模修繕を含む）や設備更新		○
		61	建物や設備が通常の管理・運営状態にあって、不可効力等により大規模修繕や設備更新などが必要となるリスク	○	△
セキュリティリスク	62	選定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		○	
	63	上記以外のもの	○		
終了時	施設の性能リスク	64	事業終了時の維持管理業務の引継ぎ（入札説明書等に示す良好な状態であること）		○
	終了手続リスク	65	事業期間終了時の手続に伴う諸費用の発生に関するもの、事業会社の清算手続に伴う評価損益等		○

## (本施設における独立採算事業及び本施設以外における民間付帯事業／全段階)

段階	リスクの種類	NO.	リスクの内容	負担者	
				大 学	事業者
共通（全段階）	本施設における独立採算事業及び本施設以外における民間付帯事業リスク	66	本施設における独立採算事業及び本施設以外における民間付帯事業の実施に関するリスクのうち、建設予定地の確保や地質障害、地中障害物等の土地の瑕疵に関するリスク	○	
		67	上記以外のすべてのリスク		○

凡例 リスク負担者：○主分担・△副分担



(添付資料3) 本施設の概要

(1) 学寮・教職員宿舎の施設概要

本施設	学寮	教職員宿舎 (独身用A)	教職員宿舎 (独身用B)	教職員宿舎 (単身者用)	教職員宿舎 (世帯用)
住戸タイプ	シェアタイプ	個室タイプ (1K)	個室タイプ (1K)	個室タイプ (1DK)	個室タイプ (3LDK)
住戸専用 面積	約9㎡ (但し、上記は1 ユニットのうち の個室部分の面 積)	約25㎡	約25㎡	約37㎡	約75㎡
各室主な 仕様 (※注釈は下 記に示す)	9室程度/1ユ ニット(全体の3 割程度は、1ユ ニットの室数を選 定事業者の提案 とする)、ダイニ ングキッチン、S R、洗面・ランド リー室、WC等	キッチン、U B1014、洗面 台、WC等	キッチン、UB 1014、洗面台、 WC等	キッチン、UB 1216、洗面、W C等	キッチン、UB 1616、洗面台、 WC等
室・戸数	300室程度	120戸程度	200戸程度	40戸	40戸程度
全体共用部 主な施設	共用エントランス、学寮・教職員宿舎エントランス、コミュニティスペース(約200㎡)、和室(約12畳)、面談室3室(1室約9㎡)、共同浴室、トランクルーム、管理人室、メール室、ゴミ置き場、EV等				

※ SR：シャワールーム、WC：水洗式便所、UB：ユニットバス、EV：エレベーターを指す。

※ SR(シャワールーム)及び洗面・ランドリー室は、学寮内であればユニット外への設置も可とする。

※ 学寮部分については、トイレもしくはキッチンユニット個室に設置しない場合、「吹田市開発事業の手続等に関する条例」においては住戸戸数とみなされないことを吹田市と協議済み。

「吹田市環境まちづくり影響評価条例」においては、建築基準法上の用途が「一戸建ての住宅、長屋、共同住宅、住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの」に該当しないと判断できる場合は、原則として住戸戸数とみなされないことを吹田市と協議済み。

上記は住戸数に関する基本的な考え方を示したものであるため、関係官庁機関等と適宜事前相談を行った上で計画すること。

※ 独身用AとBの区分は、学内における管理部署の違いによる。

※ 学寮・教職員宿舎エントランスは少なくとも、①学寮、②教職員宿舎(独身用B)、③教職員宿舎(独身用A・単身者用・世帯用)に分け、セキュリティ上区分をすること。

※ 詳細については要求水準書にて示す他、条例等を参照のこと。

(2) 駐車場・駐輪場施設の概要

	駐車場（自動車）	駐輪場（自転車・原付）	駐輪場（バイク）
学寮	—	戸数の100%以上 （内10分の1は原付用）	戸数の5%以上
教職員宿舎 （独身用、単身用）	戸数の28%以上	戸数の100%以上 （内10分の1は原付用）	戸数の5%以上
教職員宿舎 （世帯用）	戸数の70%以上	戸数の150%以上 （内10分の1は原付用）	戸数の5%以上

※ それぞれのパーセンテージは、戸数に対する設置台数を表す。

(添付資料4) 事業用地範囲図

所在 吹田市津雲台五丁目  
 地番 20番4  
 地積 23,805.07㎡ (登記記録の表示面積)

