

「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、大阪大学箕面新キャンパス学寮施設整備運営事業（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２９年６月３０日

国立大学法人大阪大学総長 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。

大阪大学箕面新キャンパス学寮施設整備運営事業

実施方針

平成29年6月30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	3
(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)	実施方針に関する説明会	4
(11)	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	5
(12)	特定事業の選定方法に関する事項	6
2	民間事業者の募集及び選定に関する事項	6
(1)	民間事業者の募集及び選定に係る基本的な考え方	6
(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）	7
(3)	民間事業者の募集及び選定の手続等	7
(4)	入札参加者が備えるべき要件等	8
(5)	提案書の審査及び優先交渉権者の選定に関する事項	13
(6)	審査結果及び評価の公表方法	14
(7)	民間事業者を選定しない場合	14
(8)	提案書の取扱い	14
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	14
(1)	予測される責任及びリスクの分類と官民間での分担	14
(2)	提供されるサービスの水準	14
(3)	選定事業者の責任の履行に関する事項	14
(4)	大学による事業の実施状況の監視	15
4	立地並びに規模及び配置に関する事項	16
(1)	立地に関する事項	16
(2)	土地に関する事項	16
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	16
(1)	紛争が生じた場合の基本的な考え方	16
(2)	管轄裁判所の指定	16
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	16
(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	16
(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	16
(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	16
(4)	融資機関（融資団）と大学の協議	17
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	17
(1)	法制上及び税制上の措置に関する事項	17
(2)	その他の支援に関する事項	17
8	その他特定事業の実施に関し必要な事項	17
(1)	情報公開及び情報提供	17
(2)	入札に関する費用負担	17

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) 事業概要等
 - (添付資料 4) 箕面新キャンパス構想
 - (様 式 1) 実施方針に関する説明会参加申込書
 - (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
- ※ 様式については別途 Excel 版を公表する

1 特定事業の選定に関する事項

(1) 事業名称

大阪大学箕面新キャンパス学寮施設整備運営事業

(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（学寮及びそれらの関連施設、これらを総称して「学寮」という。）
 - ② 民間付帯施設：学寮と合築する建物に民間付帯事業として選定事業者が整備する施設
- ※①、②を合わせて「本施設」という。

2) 公共施設等の立地等

- ① 立地場所 大阪府箕面市船場東三丁目（箕面船場駅前土地区画整理事業地内）
- ② 事業用地面積 約 2, 0 0 0 m²
- ③ 都市計画区域 市街化区域
- ④ 用途地域 商業地域
- ⑤ 建ぺい率 8 0 %
- ⑥ 容積率 6 0 0 %

(3) 公共施設等の管理者

1) 公共施設の管理者

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

「地域に生き世界に伸びる」という大阪大学の理念のもと、箕面新キャンパスを、世界の言語と言語を基底とする地域の文化や社会に関する研究の集積拠点とするとともに、世界の言語や文化、社会に関する高度な専門的知識と幅広い学識を身につけたグローバル人材を育成する場、また、外国人留学生に対する日本語・日本文化の教育を通して世界に向けて日本語・日本文化を発信する拠点、さらに、長年にわたり集積された外国語・外国学研究成果、いわば「世界知」ともいべきものを介する地域と世界の接点とするため、添付資料4の「箕面新キャンパス構想」を掲げている。

グローバルな生活環境から人と人とのインタラクションが芽生える新しいハウジングを目指すグローバルビレッジ構想のもと、留学生と日本人学生が日常的に交流する混住型学寮として、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、P F I法に基づき、学寮の施設整備業務（設計、建設等）、学寮の維持管理業務、学寮の運営業務、学寮における付帯事業、学寮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 学寮の施設整備業務

- 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 建設工事及びこれらを実施する上で必要となる業務
- エ 工事監理業務及びこれらを実施する上で必要となる業務
- オ 周辺家屋影響調査・対策業務及びこれらを実施する上で必要となる業務
- カ 電波障害調査・対策業務及びこれらを実施する上で必要となる業務

- キ 各種申請等業務及びこれらを実施する上で必要となる業務
- ク 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
- ケ その他必要な関連業務
- ② 学寮の維持管理業務
 - ア 建物保守管理業務（学寮を対象とし、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（学寮を対象とし、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（学寮を対象とし、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（学寮を対象とし、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、学寮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も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
- ③ 学寮の運営業務
 - 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。
- ④ 学寮における付帯事業

入居者を対象としたトランクルームの設置・運営業務、生活品レンタル等の生活利便サービス業務、学寮のインターネット接続（希望者対象）を指し、必須の付帯業務とするが、詳細については入札説明書等に記載する。なお、任意の付帯業務については事業者の提案とする。
- ⑤ 学寮以外における民間付帯事業（任意の独立採算業務とし、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 民間付帯施設の運営業務
 - エ その他これらを実施する上で必要となる関連業務
- 2) 選定事業者の収入
 - ① 事業者は、事業期間中の施設整備、維持管理及び運営の各業務並びに事業期間終了時に要する費用を、原則として、入居者が支払う家賃（本事業において「家賃」とは管理費を含むものとする。）、及び大学が支払う入居保証により回収するものとし、これら以外に、大学から事業者への支払はないものとする。

入居者の家賃は、以下の通りとし、事業者の提案による。なお、事業者は、原則として、光熱水費及び独立採算事業にかかる収入を除き家賃以外は徴収しないものとし、礼金及び更新料等は適用しないこと。

 - ア 基準とする利用料金

入居者の家賃は、35,000円以下／月・戸とし、部屋条件に関わらず一律とすること。
 - ② 入居保証

- ア 大学は入居率 85% の範囲内で入居保証を行うものとする。（「入居保証率」という。）
- イ 実際の家賃（未収金を含む。）の合計額が入居保証率による入居があったときの家賃の合計額（以下、「基準額」という。）に満たない場合は、大学から事業者に、当該差額（不足額）を保証として支払うものとする。ただし、事業者の責めに帰すべき事由（事業者による施設整備、維持管理及び運営の各業務が不十分である場合を含む。）により基準額を下回っている場合は、この限りではない。
- ウ 実際の家賃（未収金を含む。）の合計額が基準額を超える場合の措置については、事業者の提案を求める。
- エ 実際の家賃（未収金を含む。）の合計額は、毎年度 4 月 1 日から 3 月 31 日までの実際の家賃（未収金を含む。）の合計額とし、当該合計額が基準額を下回る場合における大学から事業者への支払いは年 1 回実施するものとする。
- ③ 学寮における付帯事業および学寮以外における民間付帯事業に係る収入
- 1) ④、⑤の独立採算事業に係る収入は、事業者の収入とする。
- 3) 資金等の調達
- 事業者は、本事業を実施するに当たって必要となる資金等の調達を、自らの責任によって行うものとする。

（6） 事業方式

- 1) 本事業は PFI 法に基づき実施するものとし、選定事業者が学寮及び民間付帯施設の整備及び維持管理運営業務を行う。本事業の事業用地は、行政財産に準じて扱うものとする。
- 2) 本事業のうち、学寮は、選定事業者が、学寮の施設整備業務（設計、建設等）を実施した後、大学に学寮の所有権を引渡し、事業期間中に係る学寮の維持管理業務及び運営業務を実施する「BTO（Build Transfer Operate）方式」、または選定事業者が学寮の施設整備業務（設計、建設等）を実施した後、自らが当該施設を所有し、事業期間中に係る当該施設の維持管理運営業務を実施するとともに、事業期間終了時に大学に学寮の所有権を無償で引き渡す「BOT（Build Operate Transfer）方式」から、選定事業者が提案する方式を採用するものとする。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ものとし、選定事業者が BOT 方式を採用する場合、維持管理運営期間中においても学寮整備用地相当を選定事業者の有償（固定資産税相当）で貸与するものとする。
- 3) 本事業のうち、学寮以外における民間付帯事業は、選定事業者が、民間付帯施設の施設整備業務（設計、建設等）を実施した後、自らが当該施設を所有し、事業期間中に係る当該施設の維持管理運営業務を実施するとともに、事業期間終了時に大学に民間付帯施設の所有権を無償で引き渡す「BOT 方式」とする。学寮以外の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 69 条および国立大学法人法第 22 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相当を借地借家法上の定期借地契約にて有償（固定資産税相当）にて貸与する。
- 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相当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。
- ※ 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、学寮に係る事業期間は事業契約締結の日から 30 年以上（事業者の提

案する日まで) とする。

- 2) 本事業のうち、学寮以外における民間付帯事業に係る事業期間は学寮に係る事業期間と同一を前提とし、それ以上については事業者の提案とする。

(8) 事業スケジュール (予定)

1) 学寮整備業務の期間

事業契約締結の日から平成33年2月28日まで

(引渡日は平成33年3月31日とする。)

※ 学寮整備業務には、学寮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) 学寮における維持管理業務、運営業務及び付帯事業の期間

平成33年4月1日から30年以上(事業者の提案する日まで)

※学寮においては、平成33年4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3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) 学寮以外における民間付帯事業の期間

学寮に係る事業期間と同一を前提とし、それ以上については事業者の提案とする。

(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、学寮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。

(10) 実施方針に関する説明会

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29年7月6日(木) 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 阪急電鉄・三和銀行ホール(吹田市山田丘2番2号)

2) 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参加申込書」

に記入の上、平成29年7月5日(水)の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、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企画課施設設計画係

③ アドレス : sisetu-kikaku-keikaku@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

3) 当日連絡先等

① 連絡先 : 国立大学法人大阪大学施設部企画課施設設計画係

② 電 話 : 06 (6879) 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。

(11) 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（P1～2）」、「学寮における付帯事業（P2）」、「学寮以外における民間付帯事業（P2）」、「選定事業者の収入（P2～3）」、「事業方式（P3）」、「入札参加者が備えるべき要件等（P8～13）」、「事業方式の概要（案）（P18）」、「リスク分担表（案）（P19～21）」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29年7月10日（月）9時～7月12日（水）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企画課施設設計画係
- ③ アドレス : sisetu-kikaku-keikaku@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29年7月25日（火）～7月26日（水）（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29年7月12日（水）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企画課施設設計画係
 - c アドレス : sisetu-kikaku-keikaku@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企画課施設設計画係
 - b 電 話 : 06 (6879) 7129
 - c そ の 他 : 参加人数は1社につき5名までとする。
- ⑤ 個別対話の内容
対話においては、大学は特に以下の内容について民間事業者からの提案を期待し

ている。ただし、提案いただく内容は以下に限るものではなく、幅広い意見を求めるものである。

- a 入居者の利用料金（家賃）を35,000円以下／月・戸に抑えるための手法について
 - ・民間付帯事業の導入による入居者の利用料金（家賃）の低廉化の可能性（可能性のある民間付帯事業の用途、事業内容等）
 - ・事業期間の長期化による入居者の利用料金（家賃）の低廉化の可能性
 - ・要求水準書（案）に記載している施設整備業務、維持管理業務、運営業務の仕様について（入居者の利用料金（家賃）の低廉化を阻害する仕様について）
- b 入居者の利用料金（トランクルーム利用料、レンタル用品、インターネット利用料金、光熱水費）を抑えるための手法について
- c 大阪大学の研究の一環として行う、希望する入居者を対象としたセンシングや、生体認証システムの導入について（研究活動に関して発生する一切のコストは大学が負担する。）

<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29年8月31日（木）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。

（12）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であっても、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
<実施方針等の公表関係>	
平成29年	
6月30日(金)	実施方針の公表
7月6日(木)	実施方針に関する説明会
7月10日(月)～12日(水)	実施方針に関する質問書・意見書の受付
7月25日(火)～26日(水)	実施方針に関する個別対話
8月31日(木)以降	実施方針に関する質問回答書・意見書の公表
<特定事業の選定及び公表関係>	
10月中旬	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>	
10月中旬	入札公告及び説明書等(要求水準書を含む)の公表
10月中旬	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>	
10月下旬	入札説明書等に関する質問書(1回目)の受付
11月中旬	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>	
11月中旬	競争参加資格確認申請書の受付
12月中旬	競争参加資格確認審査結果の通知
12月中旬	競争参加資格がないと認めた理由説明請求書の受付
12月下旬	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>	
12月下旬	民間付帯事業提案の受付
1月中旬	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>	
1月上旬	入札説明書等に関する質問書(2回目)の受付
2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>	
2月下旬	入札書等及び提案書の受付、入札書の開札
3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
4月上旬	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
4月上旬	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33年3月31日	学寮の施設整備
<維持管理・運営業務関係>	
平成33年4月1日～平成63年3月31日	学寮の維持管理・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っては、新たに特別目的会社を設立することなく入札参加企業自らが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、学寮の設計に当たる者、学寮の建設に当たる者、学寮の工事監理に当たる者、学寮の維持管理に当たる者、学寮の運営に当たる者、学寮における付帯事業に当たる者、学寮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石本建築事務所又はこれらの者と資本関係若しくは人的関係において関連がある者でないこと。「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、学寮の設計に当たる者、学寮の建設に当たる者、学寮の工事監理に当たる者、学寮の維持管理に当たる者、学寮の運営に当たる者、学寮における付帯事業に当たる者、学寮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、学寮の建設に当たる者と学寮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 学寮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29・30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14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

宿舍（集合住宅を含む。）、宿泊施設、病院又は研修施設（宿泊施設を有するものに限る。）

b 建物規模

地上3階以上かつ延べ面積5,000㎡以上（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 学寮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29・30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年末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14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5,000㎡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14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 学寮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14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 学寮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14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3,000㎡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 学寮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14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3,000㎡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 学寮における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14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 学寮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14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。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原則として行ってはならない。ただし、学寮の施設整備業務の提供に係る債権は、提案時に想定される譲渡の時期、譲渡先等について明示し、その提案が採用された選定事業者においては、債権の譲渡を認めるものとするが、その場合においても、譲渡前に再度大学の承諾を得るものとする。

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、学寮における付帯事業、学寮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学寮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)①～⑤を対象にモニタリングを実施する。なお、1(5)1)④(学寮における付帯事業)、1(5)1)⑤(学寮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、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

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 3 事業用地・施設概要等」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、学寮整備用地相当を無償で貸与し、民間付帯施設整備用地相当を賃貸（有償）する。

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、入札参加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、入札参加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

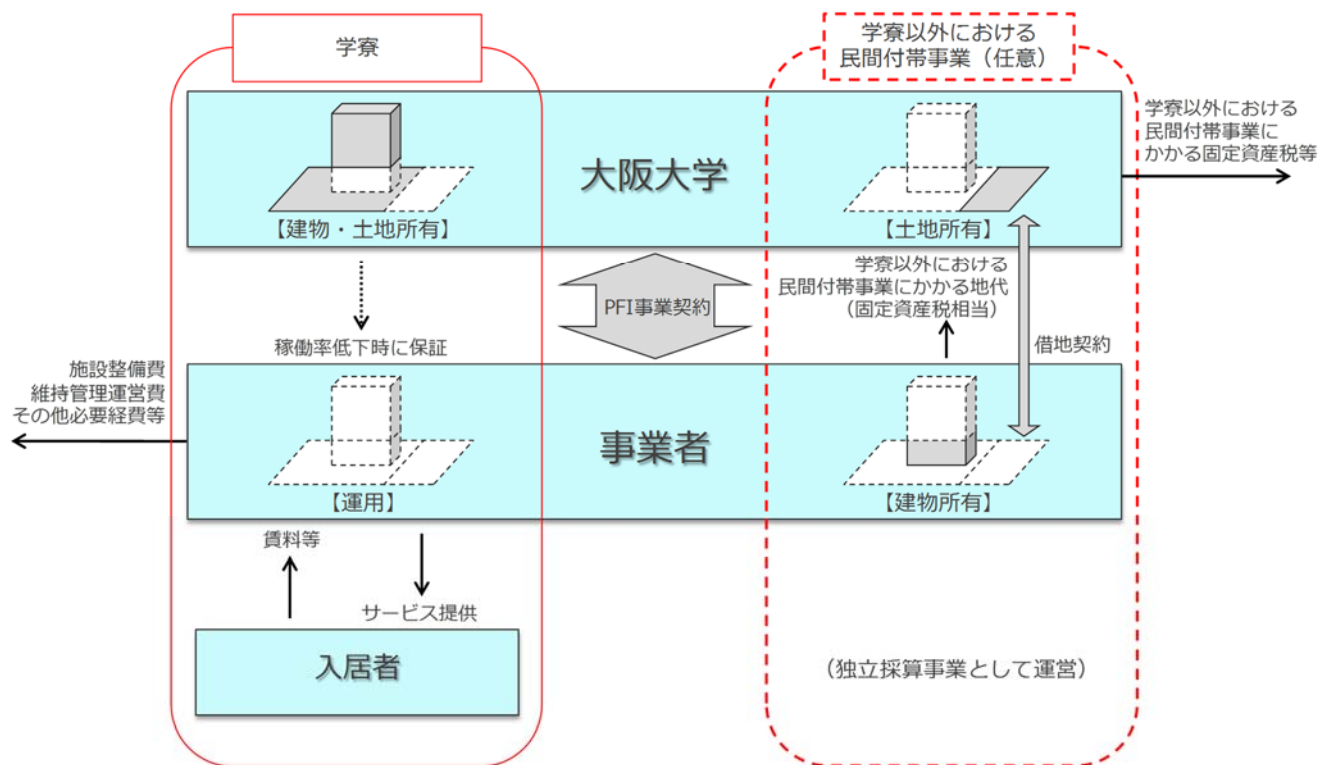
「行政機関の保有する情報の公開に関する法律」（平成 11 年 5 月 14 日法律第 42 号）に基づき情報公開を行う。また、本事業に関する情報提供は、適宜、大学のホームページを通じて公表する。なお、入札公告については、官報にも掲載する。

(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)

- ・学寮：BT0方式、学寮以外における民間付帯事業：BOT方式の場合



(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		○
	他事業リスク	19	教育研究棟の整備遅延が生じた場合	○	
		20	北大阪急行線の延伸や新駅の開業が遅延した場合 ※△は民間付帯事業を示す	○	△
	土地の瑕疵	21		○	
	債務不履行リスク	大学側起因の場合	22 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	23 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		○
			24 選定事業者の事業放棄、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、通常の予見可能な範囲を超えるもの	○	△
	物価リスク	26	供用開始前のインフレ・デフレ	○	△
		27	供用開始後のインフレ・デフレ	○	△
	金利リスク	28	金利変動リスク	○	△
	契約解除リスク	29	大学の責めによる契約解除	○	
		30	選定事業者の責めによる契約解除		○
		31	不可抗力による契約解除	○	△
		32	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	33	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	34	大学が提供した測量・調査・設計に関するもの	○	
		35	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	36	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	○	
		37	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	38	建設予定地の確保に関するもの	○	
	設計変更リスク	39	大学の提示条件・指示の不備、変更に関するもの	○	
		40	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	41	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	○	
		42	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	43	大学側の指示による工事費の増大	○	
		44	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	○	
		45	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	46	工事監理に関するもの		○
	要求性能不適合リスク	47	要求性能不適合（施工不良を含む。）		○
	施設損傷リスク	48	使用前の工事目的物や材料他、学寮の施設整備業務によって生じた損害		○

(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	49	大学の支払遅延・不能に関するもの	○	
	瑕疵担保リスク	50	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	51	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	52	学寮の空室	○	
	未収リスク	53	学寮の寄宿料・使用料等の未収	○	△
	維持管理コストリスク	54	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	○	
		55	法令変更、不可抗力、物価変動による維持管理費の増大	○	△
		56	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	57	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	○	△
		58	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		○
		59	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	60	要求性能不適合		○
	技術革新リスク	61	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	62	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		○
		63	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	64	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		○	
	65	上記以外のもの	○		
終了時	施設の性能リスク	66	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	67	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		○

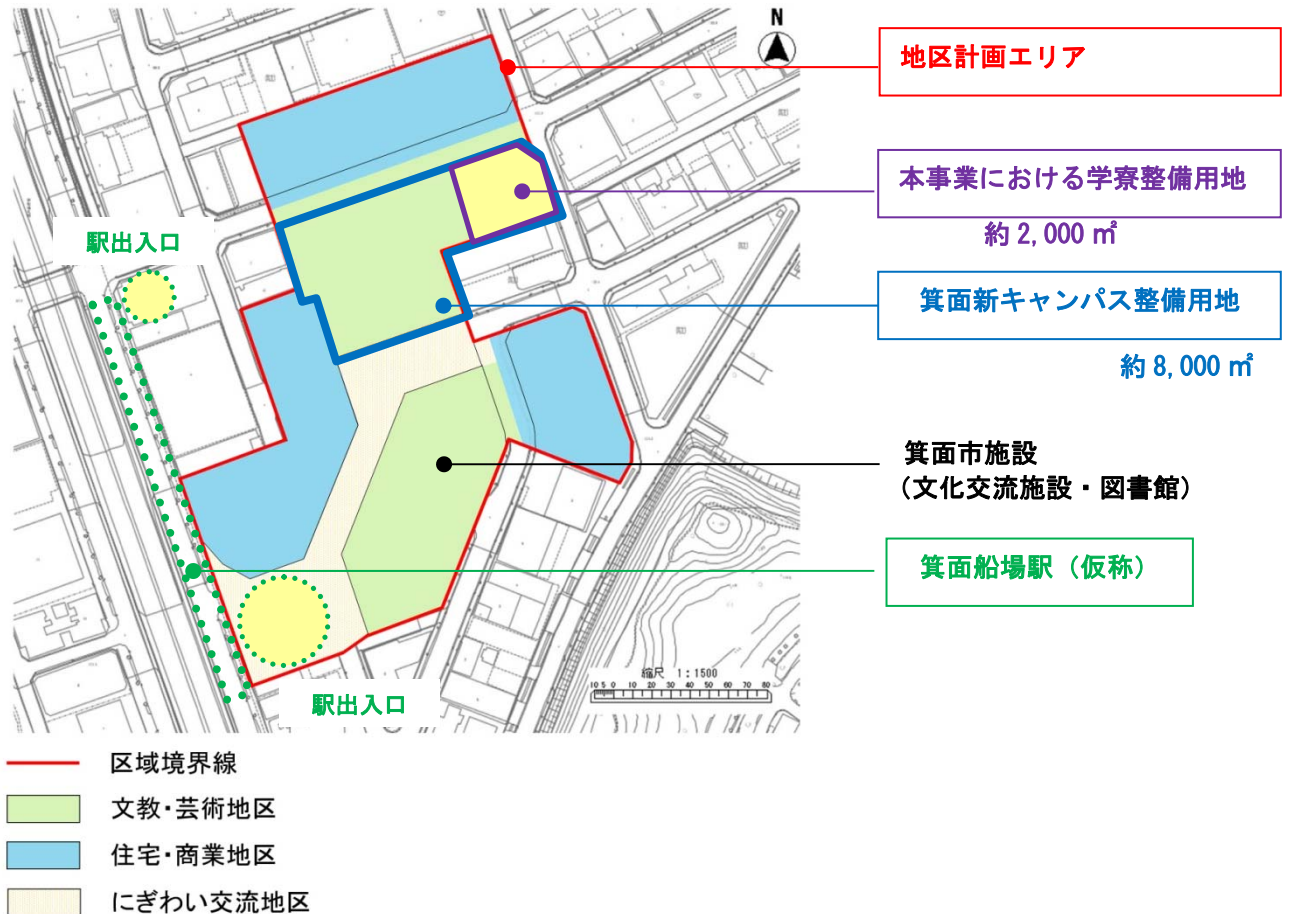
(学寮における付帯事業及び学寮以外における民間付帯事業／全段階)					
段階	リスクの種類	NO.	リスクの内容	負担者	
				大 学	事業者
共通（全段階）	本施設における付帯事業及び本施設以外における民間付帯事業リスク	68	学寮における付帯事業及び学寮以外における民間付帯事業の実施に関するリスクのうち、建設予定地の確保や地質障害、地中障害物等の土地の瑕疵に関するリスク	○	
		69	上記以外のすべてのリスク		○

凡例 リスク負担者：○主分担・△副分担

(添付資料3) 事業概要等



【計画地】



施設概要

①学寮

入居対象者	留学生、日本人学生
住戸タイプ	個室型（1K）
戸数	320戸程度
住戸専用面積	18㎡/室程度
各室主要な仕様	ミニキッチン、トイレ、洗面台、シャワールーム、洗濯機置場、下足置場、収納
共用部	エントランス、交流ラウンジ、トランクルーム、管理人室、メール室、ごみ置場、ミニ交流スペース（各居住階に設置）、E V、機械室等

②民間付帯施設

用途	事業者の提案による。 ただし、箕面新キャンパス内に設置するものであることから、教育研究活動を妨げないものとする。
規模	事業者の提案による。 ただし、本施設の容積率は600%を超えないものとし、事業用地の与条件を遵守するものとする。 また民間付帯施設の延べ面積は学寮の延べ面積を超えないものとする。
その他	学寮と合築して整備する際において動線を分離する等、セキュリティに配慮するとともに、資産区分を明確にし、修繕しやすい施設とすること。

(添付資料4) 箕面新キャンパス構想

「地域に生き世界に伸びる」という大阪大学の理念のもと、箕面新キャンパスを、世界の言語と言語を基底とする地域の文化や社会に関する研究の集積拠点にするとともに、世界の言語や文化、社会に関する高度な専門的知識と幅広い学識を身につけたグローバル人材を育成する場、また、外国人留学生に対する日本語・日本文化の教育を通して世界に向けて日本語・日本文化を発信する拠点、さらに、長年にわたり集積された外国語・外国学研究成果、いわば「世界知」ともいえるべきものを介する地域と世界の接点とするため、以下のような基本構想を掲げる。

1 教育研究上の理念・使命を実現するキャンパス

- 1-1 外国語学部理念である「言語を通して文化を学び、文化を通して言語を学ぶ」や「言葉を究めて世界へはばたく」、言語文化研究科（言語社会専攻と日本語・日本文化専攻）の使命「世界の諸地域の言語とそれを基底とする文化について、理論と実践にわたり教育と研究を行う」、日本語日本文化教育センターの使命「世界各地からの留学生に日本語や日本文化を学ぶ機会を提供する」を実現するキャンパスを創る。
- 1-2 吹田、豊中両キャンパスの中間に位置するという立地特性を活かし、他キャンパスの部局との連携により、世界の言語と言語を基底とする地域の文化や社会に関する研究の一層の深化が図られるキャンパスを創る。

2 大阪大学の国際化を先導する世界に開かれたキャンパス

- 2-1 多言語教育・多文化教育の学内ハブとして機能するキャンパスを創る。
(大阪大学の部局を横断した高度な多言語教育及び多文化教育の学内ハブとして機能するキャンパスを創る。)
- 2-2 国際交流の学内コーディネート拠点としてのキャンパスを創る。
(大阪大学の部局を横断した国際交流プログラムの学内コーディネート拠点としてのキャンパスを創る。)
- 2-3 世界の動きをリアルタイムで捉えて、教育・研究に活用するための先端的な情報機器と視聴覚装置を整備し、我が国で最も優れた外国学研究成果の拠点を創る。
- 2-4 日本語や日本文化を学ぶ留学生の多様な学習ニーズに応えられる卓越した教育プログラムを構築し、全国の大学をリードする日本語・日本文化教育の拠点を形成する。
- 2-5 年々変化する世界各地での日本語・日本文化教育の実態を把握し、国際フォーラム等を通じて情報発信することで、全国の大学での留学生受け入れの促進に寄与する。
- 2-6 グローバルな生活環境から人と人とのインタラクションが芽生える新しいハウジングを目指すというグローバルビレッジ構想のもと、留学生と日本人学生が日常的に交流する混住型学寮の整備・運営を行う。
- 2-7 世界と一体化したスマートでフレンドリーなキャンパス、すなわち世界各地から集まってくる学生・研究者が安心して利用でき、文化を越えて交流できる教育研究・福利施設を整備し、社会的弱者やマイノリティにもフレンドリーなキャンパスを創る。
(世界の食文化に触れることのできる国際色豊かな施設の併設を検討する。)

3 世界と市民を結ぶキャンパス

- 3-1 周辺地域との調和がとれ、市民と共生し、かつ効率のよい集約化された、多言語・多文化共生が実現するキャンパスとする。
- 3-2 エリアマネジメントの発想を可能な限り取り入れ、屋外パブリックスペースや複合施設と一体化した、市民にも開かれたキャンパスを形成する。
(オープンスペースを設置し、学生、留学生と一般市民が憩える場を設け、自然に異文化体験ができる交流の場とする。)
- 3-3 都市型キャンパスの特性を活かして、市の文化交流施設やホールとの効率的な共同利用を図り、世界と地域を結びつける多彩な文化活動を展開する。
 - 3-3-1 長年にわたる外国語・外国学研究成果を基に、多彩な市民講座や社会学連携事業・国際交流事業を展開する。
 - 3-3-2 これまで行ってきた外国学図書館と箕面市立図書館との連携協力を継続し、更なる多様化を目指す。
 - 3-3-3 世界の言語や文化を紹介する多彩な行事(語劇祭や夏まつり)を市民に向けて開放する。
 - 3-3-4 日本語日本文化教育センターの多彩な留学生と市民とが触れ合える場を設け、日常の中での異文化理解を実現する。
- 3-4 学生・教職員の活動拠点形成するとともに、市民や海外の研究者等来学者との交流を通して、地域を活性化するキャンパスを形成する。

4 地球と人に優しい未来志向のキャンパス

- 4-1 地球環境とサステナビリティに配慮し、省エネ・省資源・廃棄物低減を推進しつつ、低炭素化社会に向けて、市や周辺施設との相互利用や共用化を図るキャンパスを目指す。
- 4-2 公共交通の便利な立地特性を活かし、車に頼らない、歩行者に優しい、快適なキャンパスを構築する。
- 4-3 キャンパスの整備と運営や維持管理においても周辺関係者と幅広い連携をする事で、環境・経済面での効率を高めた、持続性の高いキャンパス経営を実現する。
- 4-4 大学と地域の双方にとって、災害時に一定の拠点機能を果たすことができるキャンパスを形成する。