

大阪大学箕面新キャンパス学寮施設整備運営事業
入札説明書

平成29年10月16日

国立大学法人 大阪大学

<目次>

第1章	対象事業の概要等	2
1	公告日	2
2	契約担当者	2
3	調達機関番号等	2
4	品目分類番号	2
5	担当部局	2
6	事業概要等	2
7	スケジュール.....	5
8	競争参加資格等	6
9	入札説明書等に関する説明会の開催	12
10	入札説明書等に関する質問の受付及び質問回答の公表（1回目）	13
11	参加表明書及び競争参加資格確認申請書の受付並びに競争参加資格確認審査の結果の通知等	13
12	民間付帯事業概要確認書の受付、民間付帯事業の実施可否の通知等	15
13	入札説明書等に関する質問の受付及び質問回答の公表（2回目）	15
14	入札辞退の受付	16
15	入札書等及び提案書の受付	16
16	入札保証金及び契約保証金	17
17	総合評価方式による評価	18
18	入札書の開札（入札金額の適格審査）	19
19	入札書の無効	20
20	落札者の決定	20
21	手続における交渉の有無	20
22	基本協定書の締結	20
23	特別目的会社の設立	21
24	事業契約書の締結	21
25	支払条件等	21
26	保険	21
27	随意契約により締結する予定の有無	23
28	苦情申立て	23
29	関連情報を入手するための照会窓口	23
30	その他	23
第2章	事業実施に関する事項	24
1	選定事業者の権利義務等に関する制限	24
2	大学と選定事業者の責任分担	24
3	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に関する事項	24
4	事業実施に関する事項	25
5	その他	26
第3章	出書類一覧	28
別紙1	入札金額等の算出方法及び家賃による事業費の回収方法等	30

別紙 2 事業方式の概要.....	37
-------------------	----

大阪大学箕面新キャンパス学寮施設整備運営事業入札説明書（以下「入札説明書」という。）は、国立大学法人大阪大学（以下「大学」という。）が、「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、その後の改正を含む。以下「PFI法」という。）に基づき、特定事業として選定した「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。）を実施するに当たり、本事業及び入札に係る条件を提示するものである。

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。

本事業の基本的な考え方については、平成29年6月30日に公表した「実施方針」と同様であるが、本事業の具体的な条件等について、「実施方針に関する質問及び意見に対する回答書」並びに「要求水準（案）に関する質問及び意見に対する回答書」、「実施方針に関する個別対話記録」等の内容を反映しているので、入札参加者は本入札説明書の内容を踏まえ、入札に必要な書類を提出すること。

また、以下の書類は、本入札説明書と一体のもの（以下、入札説明書を含めて「入札説明書等」という。）とする。

- 1 「大阪大学箕面新キャンパス学寮施設整備運営事業様式集」
（以下「様式集」という。）
- 2 「大阪大学箕面新キャンパス学寮施設整備運営事業要求水準書」
（以下、添付資料を含めて「要求水準書」という。）
- 3 「大阪大学箕面新キャンパス学寮施設整備運営事業落札者決定基準」
（以下「落札者決定基準」という。）
- 4 「大阪大学箕面新キャンパス学寮施設整備運営事業基本協定書（案）」
（以下「基本協定書（案）」という。）
- 5 「大阪大学箕面新キャンパス学寮施設整備運営事業契約書（案）」
（以下「事業契約書（案）」という。）

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）「入札説明書等」、「入札説明書等に関する質問回答」
- （2）「実施方針改定版」
- （3）「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」、「要求水準（案）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」

第1章 対象事業の概要等

1 公告日

平成29年10月16日

2 契約担当者

国立大学法人大阪大学学長 西尾 章治郎

3 調達機関番号等

◎調達機関番号 415

◎所在地番号 27

○第2号

4 品目分類番号

41、42、75、78

5 担当部局

国立大学法人大阪大学施設部企画課施設経理係

所在地 : 〒565-0871 大阪府吹田市山田丘1-1

電話 : 06 (6879) 7116

アドレス : sisetu-kikaku-keiri@office.osaka-u.ac.jp

(@ (大文字) を@ (小文字) に置き換えてください。)

6 事業概要等

(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2,000㎡

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 80%

⑥ 容積率 600%

(3) 公共施設等の管理者

1) 学寮の管理者

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。

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、詳細については要求水準書に示す。
- 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（任意の付帯業務とし、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、光熱水費及び付帯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、40,000円未満／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、大学から事業者へ、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の付帯事業に係る収入は、事業者の収入とする。

(5) 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」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学寮整備用地を選定事業者が無償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土地使用貸借契約に基づき無償（ただし、固定資産税相当額を負担）にて使用する。

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「別紙２ 事業方式の概要」によるものとする。

7 スケジュール

1) 事業期間

① 本事業のうち、学寮に係る事業期間は、学寮施設引渡しの翌日から30年以上40年以内で事業者の提案する日までとする。（但し、期間の終了月日は3月31日）

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。

2) 事業スケジュール（予定）

① 学寮施設整備業務の期間

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。）

※ 学寮施設整備業務には、学寮の維持管理業務及び運營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、運營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40年以内で事業者の提案する日までとする。（但し、期間の終了月日は3月31日）

※ 学寮においては、平成33年4月1日からの維持管理業務・運營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。

本事業のスケジュールは下記のとおりとする。

日 程	内 容
<入札公告及び入札説明書の公表関係>	
平成 29 年 10 月 16 日（月）	入札公告、入札説明書等（要求水準書を含む）の公表
10 月 24 日（火）	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（第1回目）関係>	
10 月 25 日（水）～10 月 27 日（金）	入札説明書等に関する質問書（1回目）の受付
11 月 17 日（金）以降	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 21 日（火）～11 月 30 日（木）	競争参加資格確認申請書の受付

12月21日（木）	競争参加資格確認審査結果の通知
12月25日（月）～12月28日（木）	競争参加資格がないと認めた理由説明請求書の受付
平成30年 1月12日（金）	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>	
平成29年 11月21日（火）～11月30日（木）	民間付帯事業概要の受付
<入札説明等に関する質問回答第2回目関係>	
平成30年 1月9日（火）～1月12日（金）	入札説明書等に関する質問書（2回目）の受付
2月2日（金）以降	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16日（金）～2月20日（火）	入札書等及び提案書の受付
2月20日（火）～3月27日（火）	提案書の審査及び評価
3月27日（火）	提案書に関するプレゼン・ヒアリング（予定） 優秀提案者の選定
3月28日（水）	入札書の開札
4月5日（木）以降	落札者の決定
<施設整備業務関係>	
事業契約締結の日～ 平成30年5月末日予定	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～30年以上 （事業者の提案する日まで）	学寮の維持管理・運営

※ 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。

※ 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。

8 競争参加資格等

(1) 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、本事業の落札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
- ※ 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、8(1)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 8(1)3)①アに同じ。
 - イ 8(1)3)①イに同じ。
 - ウ 8(1)3)①ウに同じ。
 - エ 8(1)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に示す運營業務（本事業における運營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營業務（本事業における運營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8（1）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、落札者として選定・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。

9 入札説明書等に関する説明会の開催

大学は、入札説明書等に関する説明会を以下の要領で実施する。なお、入札説明書等の書類は、大学のホームページよりダウンロードして持参すること。

(1) 開催日時

平成29年10月24日（火） 14時00分～15時00分

（受付開始：13時00分）

(2) 開催場所

国立大学法人大阪大学吹田キャンパス

コンベンションセンター1階 研修室（大阪府吹田市山田丘1番1号）

(3) 申込方法等

1) 説明会の参加申込は、「様式1 入札説明書等に関する説明会参加申込書」に記入の上、平成29年10月20日（金）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経理係

3) アドレス : sisetu-kikaku-keiri@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企画課施設経理係

2) 電 話 : 06（6879）7116

3) そ の 他 : 参加人数は1社につき2名までとする。

説明会では入札説明書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。

10 入札説明書等に関する質問の受付及び質問回答の公表（1回目）

大学は、入札説明書等の内容に関して、質問の受付及び質問回答の公表を以下の要領にて行う。

＜質問の受付＞

(1) 受付期間

平成29年10月25日（水）9時から10月27日（金）12時まで

(2) 提出方法等

- 1) 入札説明書等に関して質問がある場合は、その内容を簡潔にまとめ、「様式2 入札説明書等に関する質問書」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」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経理係
- 3) アドレス : sisetu-kikaku-keiri@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

＜質問回答の公表＞

(3) 質問回答の公表方法

質問回答は、平成29年11月17日（金）以降、大学のホームページにおいて公表する。また、入札参加者が提案する、学寮以外における民間付帯施設の用途及び事業内容の可否については、質問にて提出することができる。この場合については、入札参加者の特殊な技術、ノウハウ等に係る質問の権利、競争上の地位その他正当な利益を害する可能性があるため、大学は該当する質問を公表しない。

11 参加表明書及び競争参加資格確認申請書の受付並びに競争参加資格確認審査の結果の通知等

参加表明書及び競争参加資格確認申請書の受付並びに競争参加資格確認審査の結果の通知を以下の要領で実施する。

(1) 受付期間

平成29年11月21日（火）から11月30日（木）まで

ただし、土曜、日曜、祝日を除く毎日、9時から12時まで、13時30分から17時まで

(2) 受付場所

〒565-0871 大阪府吹田市山田丘1-1
国立大学法人大阪大学施設部企画課施設経理係

(3) 参加表明書及び競争参加資格確認申請書申請方法等

- 1) 入札参加者は、入札参加者が備えるべき競争参加資格に関する要件（8（1）1）から3）の要件）を満たすことを証するため、参加表明書及び競争参加資格確認申請書を提出し、大学から競争参加資格の有無について確認を受けなければならない。
- 2) 参加表明書及び競争参加資格確認申請書は、「様式3-1 参加表明書」から「様式3-1 3 入札参加企業又は入札参加グループの構成員並びに協力会社の納税に関する書類」に必要事項を記載のうえ、持参又は郵送により提出するものとし、電子メール又はファクスでの受付は行わない。なお、郵送する場合は、必ず「書

留等の配達記録が残る方法」に限るものとし、平成29年11月30日（木）12時までに必着のこと。

- 3) なお、提出期限の日までに参加表明書及び競争参加資格確認申請書を提出しない入札参加者並びに競争参加資格がないと認められた入札参加者は、本事業の入札に参加することができない。

(4) 競争参加資格確認審査

- 1) 競争参加資格の確認審査は、入札参加者が備えるべき競争参加資格に関する要件（8（1）1）から3）の要件）を満たしているかどうかの確認審査を行う。1項目でも当該要件を満たしていない場合は欠格（競争参加資格がない。）とする。
- 2) 競争参加資格の確認審査において、8（1）3）①オの同種の設計の実績、②ウの同種の施工の実績、②エの同種の施工の経験、③オの同種の工事監理の実績、④イの同種の維持管理の実績及び⑤イの同種の運営の実績の確認審査を行うに当たっては、効力を有する政府調達に関する協定を適用している国及び地域並びに我が国に対して建設市場が開放的であると認められる国及び地域以外の国又は地域に主たる営業所を有する建設業者にあつては、我が国における同種の実績及び経験をもって行うものとする。
- 3) なお、競争参加資格の確認審査に当たっては、8（1）3）①ア、②ア、③ア、④ア及び⑤アに示す一般競争（指名競争）参加資格の認定を受けていない者及び有資格業者の登録を行っていない者も、入札書の開札の時ににおいて8（1）3）①ア、②ア、③ア、④ア及び⑤アに示す要件を満たしていることを条件として競争参加資格があると認めるものとする。当該競争参加資格があると認められた入札参加者が入札に参加するためには、入札書の開札の時ににおいて8（1）3）①ア、②ア、③ア、④ア及び⑤アに示す要件を満たしていなければならない。
- 4) また、競争参加資格があると認められた入札参加者であっても、入札参加企業及び入札参加グループの構成員並びに協力会社のいずれかが、入札書の開札の時ににおいて8（1）2）及び3）に示す要件を一つでも満たさない場合（以下「指名停止等に該当する場合」という。）には、競争参加資格がない者に該当するので、当該入札参加者の入札への参加は認められない。

(5) 競争参加資格確認審査の結果の通知

競争参加資格確認審査の結果は、競争参加資格の確認の申請を行った者に対して、書面により平成29年12月21日（木）までに大学から通知する。なお、欠格（競争参加資格がない。）とした場合は、その理由についても付記するものとする。

(6) 競争参加資格確認申請書の取扱い

- 1) 大学は、提出された競争参加資格確認申請書を競争参加資格確認審査以外に入札参加者に無断で使用しない。
- 2) 提出された競争参加資格確認申請書は返却しない。
- 3) 競争参加資格確認申請書の変更等の禁止
提出された競争参加資格確認申請書の変更、差し替え及び再提出は、原則として認めない。なお、大学が、例外的に提出された競争参加資格確認申請書の変更、差し替え及び再提出を指示した場合であっても、競争参加資格確認申請書の提出期限の日以降の変更、差し替え及び再提出は認めない。

(7) 競争参加資格がないと認めた理由への説明請求の受付及び競争参加資格がないと認めた理由への説明請求に対する回答

競争参加資格がないと認めた理由への説明請求の受付及び競争参加資格がないと認めた理由への説明請求に対する回答を以下の要領で実施する。

1) 受付期間

平成29年12月25日（月）から12月28日（木）まで

ただし、土曜、日曜、祝日を除く毎日、9時から12時まで、13時30分から

- 1 7時まで
- 2) 受付場所
〒565-0871 大阪府吹田市山田丘1-1
国立大学法人大阪大学施設部企画課施設経理係
- 3) 請求提出方法
競争参加資格確認審査の結果、競争参加資格がないと認められた入札参加者は、大学に対して競争参加資格がないと認めた理由について、書面（A4版、様式は自由）により説明を請求することができる。当該書面は、持参又は郵送により提出するものとし、電子メール又はファクスでの受付は行わない。なお、郵送する場合は、必ず「書留等の配達記録が残る方法」に限るものとし、平成29年12月28日（木）12時までに必着のこと。
- 4) 競争参加資格がないと認められた理由の回答
大学は、競争参加資格がないと認めた理由への説明を請求されたときは、平成30年1月12日（金）までに、当該説明を請求した者に対して書面により回答する。

1 2 民間付帯事業概要確認書の受付、民間付帯事業の実施可否の通知等

民間付帯事業概要確認書の受付、民間付帯事業の実施可否の通知を以下の要領で実施する。

(1) 民間付帯事業概要確認書等の提出方法

- 1) 受付期間
平成29年11月21日（火）9時から11月30日（木）12時まで
- 2) 提出方法等
本事業において、競争参加資格があると認められた入札参加企業若しくは入札参加グループは、民間付帯事業の実施内容を簡潔にまとめ、「様式5-1 民間付帯事業概要確認書」「様式5-2 民間付帯事業概要表」に記入の上、持参又は郵送により提出するものとし、電子メール又はファクスでの受付は行わない。なお、郵送する場合は、必ず「書留等の配達記録が残る方法」に限るものとし、平成29年11月30日（木）12時までに必着のこと。
記入方法の詳細は「様式5-1」「様式5-2」に記載している。

(2) 民間付帯事業の実施可否の通知等

大学は、PFI法の趣旨に則って民間付帯事業の実施の可否を判断し、提示を行った民間事業者に対して、書面により可否を個別に通知する。実施を不可とした場合は、その理由も付記するものとする。また、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、入札前に実施する民間付帯事業概要確認書は、落札者の選定における提案内容の審査には影響を与えないものとする。民間付帯事業の実施の可否については、必要に応じて資料を追加で公表する可能性がある。

1 3 入札説明書等に関する質問の受付及び質問回答の公表（2回目）

入札説明書等に関する質問の受付及び質問回答の公表（2回目）を以下の要領で実施する。

- (1) 受付期間
平成30年1月9日（火）9時から1月12日（金）12時まで
- (2) 提出方法等
- 1) 入札説明書等に関して質問がある場合は、その内容を簡潔にまとめ、「様式2 入札説明書等に関する質問書」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」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経理係
- 3) アドレス : sisetu-kikaku-keiri@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

<質問回答・意見の公表>

(3) 質問回答の公表方法

質問回答は、平成30年2月2日（金）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 入札辞退の受付

入札辞退の受付を以下の要領で実施する。

(1) 入札辞退受付日時及び場所

- 1) 受付日時 平成29年12月21日（木）から平成30年2月19日（月）までの9時から12時まで、13時30分から17時まで、及び2月20日（火）9時から12時まで
- 2) 受付場所 〒305-8577 大阪府吹田市山田丘1-1
国立大学法人大阪大学施設部企画課施設経理係

(2) 入札辞退提出方法

競争参加資格があると認められた入札参加者が入札を辞退する場合は、「様式4 入札辞退届」に必要事項を記載のうえ、持参又は郵送により提出するものとし、電子メール又はファクスでの受付は行わない。なお、郵送する場合は、必ず「書留等の配達記録が残る方法」に限るものとし、平成30年2月20日（火）12時までに必着のこと。

15 入札書等及び提案書の受付

入札書等及び提案書の受付を以下の要領で実施する。

(1) 受付日時

平成30年2月16日（金）から2月19日（月）までの9時から12時まで、13時30分から17時まで、及び、2月20日（火）9時から12時まで

(2) 受付場所

〒305-8577 大阪府吹田市山田丘1-1
国立大学法人大阪大学施設部企画課施設経理係

(3) 入札書等及び提案書提出方法

- 1) 入札書等
 - ① 競争参加資格があると認められた入札参加者は、「様式6-1 提案書提出届」から「様式6-6 要求水準に関する確認書」に必要事項を記載のうえ、提案書とあわせて持参又は郵送により提出するものとし、電子メール又はファクスでの受付は行わない。なお、郵送する場合は、必ず「書留等の配達記録が残る方法」に限るものとし、平成30年2月20日（火）12時までに必着のこと。
 - ② 落札者の決定に当たっては、入札金額（入札書に記載された金額）に、入札金額から金利支払額（別紙1 入札金額等の算出方法及び家賃による事業費の回収方法等）の「2 (1) 事業費の構成等」を参照すること。）を控除した金額の1

00分の8に相当する額を加算した金額（当該金額に1円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てた金額）をもって落札金額とするので、入札参加者は、消費税及び地方消費税に係る課税事業者であるか免税事業者であるかを問わず、見積もった契約希望金額から金利支払額を控除した金額の108分の100に相当する金額に、金利支払額を加算した金額を入札書に記載すること。

③ 「様式6-5入札書」は、任意の封筒に入れ封印し提出すること。封筒の表には、必ず、宛名「国立大学法人大阪大学」、「入札者名」及び「大阪大学箕面新キャンパス学寮施設整備運営事業に係る入札書在中（「入札書在中」は朱書きのこと。）」の旨を記載すること。

④ 代理人又は復代理人が入札書を提出する場合は、入札書に「様式6-3委任状（代理人）」又は「様式6-4委任状（復代理人）」を添付すること。

2) 提案書

① 競争参加資格があると認められた入札参加者は、提案書を「様式7-1提案書（説明書）表紙」から「様式8-14民間付帯施設に関する図面等」に基づいて作成のうえ、入札書等とあわせて持参又は郵送により提出するものとし、電子メール又はファクスでの受付は行わない。なお、郵送する場合は、必ず「書留等の配達記録が残る方法に限るものとし、平成30年2月20日（火）12時まで必着のこと。

② 入札参加者は、一つの提案しか行うことはできない。

(4) 提案書の取扱い

1) 著作権

本事業に関する提案書の著作権は入札参加者に帰属する。また、入札参加者から提出された提案書は、民間事業者の選定に係わる公表以外に入札参加者に無断で使用しない。なお、提案書は入札参加者に返却しない。

2) 特許権等

提案書の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、原則として入札参加者が負う。

3) 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認めない。

1.6 入札保証金及び契約保証金

(1) 入札保証金

免除する。ただし、落札者が基本協定を締結しないとき、又は、選定事業者が事業契約を締結しないときは、違約金として、落札した金額の100分の5に相当する額を大学に支払わなければならない。

(2) 契約保証金

選定事業者は事業契約書の締結に当たり、事業契約の履行を確保するために、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（ただし、金利支払額を除く。）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学寮の工事完成の日までを期間として、施設整備費相当（ただし、金利支払額を除く。）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。

17 総合評価方式による評価

本事業の入札は、金額と金額以外の要素を総合的に評価し、最も優れた提案を行った入札参加者（以下「優秀提案者」という。）を選定し、当該優秀提案者の入札書に記載された金額が予定価格の範囲内であることを確認し、落札者として決定する総合評価方式により行う。

入札結果は、落札者の決定後、速やかに入札参加者に書面にて通知するものとし、電話等による問い合わせには応じない。また、入札結果は、審査結果とあわせて大学のホームページにおいて公表する。なお、PFI法第11条に規定する客観的評価（審査講評）は、落札者との基本協定書の締結後に公表する。

(1) 審査委員会の設置

大学が設置した「大阪大学箕面新キャンパス学寮施設整備運営事業提案審査委員会（以下「審査委員会」という。）は、落札者決定基準を審議・決定するとともに、入札参加者より提出された入札書等及び提案書の審査を行い、優秀提案者を選定する。なお、審査委員会で審議された内容については、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（以下「PFI法」という。）第11条に規定する客観的な評価（審査講評）として、落札者との基本協定書の締結後に公表する。また、審査委員会は下表に示す委員で構成され、審議内容は原則として非公開とする。

審査委員会の審査委員

役 割	氏 名	所属・職名
委員長	三 成 賢 次	国立大学法人大阪大学 理事・副学長
委 員	澤 木 昌 典	国立大学法人大阪大学 副理事 施設マネジメント委員会委員長 工学研究科教授
	有 川 友 子	国立大学法人大阪大学 国際教育交流センター長 国際教育交流センター教授
	東 明 彦 ＊	国立大学法人大阪大学 外国語学部長 言語文化研究科教授
	岩 井 康 雄	国立大学法人大阪大学 日本語日本文化教育センター長 日本語日本文化教育センター教授
	池 田 三 喜 男	国立大学法人大阪大学 教育・学生支援部長
	住 吉 賢 司	国立大学法人大阪大学 国際部長
	佐 藤 規 朗	国立大学法人大阪大学 財務部長
	阿 部 英 樹	国立大学法人大阪大学 施設部長 ハウジング・オフィス副オフィス長

	志賀直比古	国立大学法人大阪大学 サステイナブルキャンパスオフィス キャンパスデザイン部門副部門長 サステイナブルキャンパスオフィス特任教授
--	-------	---

*10月1日以降は、大内 一氏に交代

(2) 提案内容審査の方法

提案内容審査は、入札参加者より提出された入札書等及び提案書について、審査委員会が落札者決定基準に基づいて行うものとする。これら審査の結果を受けて、審査委員会は優秀提案者を選定し、大学は、優秀提案者の入札書に記載された金額が予定価格の範囲内であることを確認し、当該優秀提案者を落札者として決定する。

(3) 提案内容審査の評価項目等

提案内容審査の評価項目等は以下のとおりである。なお、具体的な審査の内容等については、落札者決定基準において提示する。

2) 基礎項目の適格審査

基礎項目の適格審査は、下記①から⑥について入札参加者より提出された入札書等及び提案書の内容が、要求水準の基礎項目をすべて充足しているかの審査を行う。

- ① 事業計画に関する事項
- ② 学寮の施設整備業務に関する事項
- ③ 学寮の維持管理業務に関する事項
- ④ 学寮の運営業務に関する事項
- ⑤ 学寮における付帯事業に関する事項
- ⑥ 学寮以外における民間付帯事業に関する事項

3) 加点項目の審査

加点項目の審査は、下記①から⑥について入札参加者より提出された入札書等及び提案書の内容の審査を行う。

- ① 事業計画に関する事項
- ② 学寮の施設整備業務に関する事項
- ③ 学寮の維持管理業務に関する事項
- ④ 学寮の運営業務に関する事項
- ⑤ 学寮における付帯事業に関する事項
- ⑥ 学寮以外における民間付帯事業に関する事項

(4) 審査委員会事務局

本事業に関する担当部局

18 入札書の開札（入札金額の適格審査）

入札書の開札（入札金額の適格審査）を以下の要領で実施する。

(1) 開札日時

平成30年3月28日（水）14時

(2) 開札場所

国立大学法人大阪大学本部事務機構
1階入札室（大阪府吹田市山田丘1番1号）

(3) 入札書開札方法

- 1) 入札書の開札は、入札参加者又はその代理人（復代理人）を立ち合わせて行う。ただし、入札参加者又はその代理人（復代理人）が立ち会わない場合には、入札事務に関係のない大学の職員を立ち合わせて行う。
- 2) なお、入札書に記載された入札金額が予定価格の範囲内となる提案をした入札

参加者を発表することとし、発表された入札参加者は、その後の落札者の選定の対象となる。このとき、予定価格及び入札金額の公表は行わない。

- 3) 入札執行回数は、原則として2回とする。なお、2回目以降の入札の執行は、大学の契約担当者が指定する日時に行う。

19 入札書の無効

以下のいずれかに該当する入札書は無効とし、無効の入札を行った入札参加者を落札者とした場合は、当該決定を取消すものとする。

なお、大学により競争参加資格があると認められた入札参加者であっても、入札書の開札の時に指名停止等の措置要領に基づく指名停止措置を受けている入札参加者等、入札書の開札の時に8(1)1)から3)に示す競争参加資格に関する要件を満たさない入札参加者は、競争参加資格のない者に該当する。

- (1) 入札公告に示した競争に参加する者に必要な資格のない者の提出した入札書
- (2) 競争参加資格確認申請書等に虚偽の記載を行った者の提出した入札書
- (3) 入札に付される事業の表示、入札金額の記載又は記録のない入札書
- (4) 入札参加者の氏名の記載及び押印のない又は判然としない入札書
- (5) 代理人（復代理人）が入札する場合における入札参加者の氏名、代理人（復代理人）であることの表示並びに当該代理人（復代理人）の氏名の記載及び押印のない又は判然としない入札書（記載のない又は判然としない事項が入札参加者の氏名又は代理人（復代理人）であることの表示である場合には、正当な代理であることが委任状その他で確認されたものを除く。）
- (6) 入札に付される事業の表示に重大な誤りのある入札書
- (7) 入札金額の記載又は記録が不明確な入札書
- (8) 入札金額を訂正したものでその訂正について印の押していない入札書
- (9) 入札公告において示した入札書の受領最終日時までに到達しなかった入札書
- (10) 公正な価格を害し、又は不正の利益を得るために明らかに連合したと認められる者の提出した入札書
- (11) その他入札に関する条件に違反した入札

20 落札者の決定

- (1) 優秀提案者の選定

基礎項目の適格審査の配点と加点項目の審査の得点の合計点数を落札者決定基準にて定める金額で除して得た数値を比較し、総合評価値の最も高い入札参加者を優秀提案者として選定する。

- (2) 落札者の決定

大学は、競争参加資格確認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の入札書に記載された金額が予定価格の範囲内であることを確認し、当該優秀提案者を落札者として決定する。

21 手続における交渉の有無

手続における交渉は無しとする。

22 基本協定書の締結

落札者は、落札者の決定後10日以内を目途に、大学を相手方として、基本協定書（案）に基づき、基本協定書を締結しなければならない。

2 3 特別目的会社の設立

入札参加者は、本事業に係る入札の結果、落札者として選定・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、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、学寮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・運営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・運営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。

2 4 事業契約書の締結

- (1) 選定事業者は、平成30年5月末を目途に、大学を相手方として、事業契約書（案）に基づき、事業契約書を締結しなければならない。事業契約書において、選定事業者が遂行すべき、学寮の施設整備業務、学寮の維持管理業務及び運営業務、学寮における付帯事業並びに学寮以外における民間付帯事業に関する業務内容、金額、支払方法等を定める。ただし、事業契約書の締結の遅延による学寮の引渡日の遅延は認めない。
- (2) 契約金額は、入札金額（入札書に記載された金額）に、入札金額から金利支払額（「別紙1 入札金額等の算出方法及び家賃による事業費の回収方法等」の「2（1）事業費の構成等」を参照すること。）を控除した金額の100分の8に相当する額を加算した金額（当該金額に1円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てた金額）とする。
- (3) 事業契約書の締結に当たっては、軽微な事項を除き、落札者の入札書等及び提案書に示した契約内容について、変更できないことに留意すること。
- (4) 事業契約書の締結に係る選定事業者の弁護士費用、印紙代等は、選定事業者の負担とする。

2 5 支払条件等

入居者が選定事業者を支払う家賃は、選定事業者が実施する学寮の施設整備に係る対価と学寮の維持管理業務及び運営業務に係る対価からなる。なお、当該支払は、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相当分は対象としない。

また、家賃は、一定の条件に基づいて改定を行うものとする。詳細については、「別紙1 入札金額等の算出方法及び家賃による事業費の回収方法等」を参照のこと。

2 6 保険

(1) 整備期間中の保険

選定事業者は、整備期間中、次の要件を満たす保険に加入しなければならない。なお、下記の「付保の条件」は最小限度の条件であり、選定事業者の判断に基づき更に担保範囲の広い保証内容とすることを妨げるものではない。

- 1) 建設工事保険

保険契約者	: 選定事業者又は建設企業
保険の対象	: 学寮の全ての工事
保険期間	: 整備工事の着工日を始期とし、引渡日を終期とする。
保険金額（補償額）	: 学寮の全ての工事にかかる請負代金額
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

- 2) 第三者賠償責任保険

保険契約者	: 選定事業者又は建設企業
保険期間	: 整備工事の着工日を始期とし、引渡日を終期とする。
てん補限度額(補償額)	: 対人 1名あたり1億円、1事故あたり10億円以上 対物 1事故あたり1億円以上
補償する損害	: 工事に起因して第三者の身体障害及び財物損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
免責金額	: 200,000円以下

選定事業者又は建設企業は、上記の保険契約を締結したときは、その保険証券を遅延なく大学に提示するものとする。

選定事業者又は建設企業は、大学の承諾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。

選定事業者又は建設企業は、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、選定事業者に帰責事由がある場合に限り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) 維持管理・運営期間中の保険

選定事業者は、維持管理期間中及び運営期間中、次の要件を満たす保険に加入しなければならない。なお、保険契約は1年ごとの更新でも認めることとする。なお、下記の「付保の条件」は最小限度の条件であり、選定事業者の判断に基づき更に担保範囲の広い保証内容とすることを妨げるものではない。

- 1) 施設賠償責任保険

保険契約者	: 選定事業者
保険期間	: 維持管理期間及び運営期間(毎年更新することでもよい。)
てん補限度額(補償額)	: 対人 1名あたり1億円、1事故あたり10億円以上 対物 1事故あたり1億円以上
補償する損害	: 本件施設の所有、使用若しくは管理及び本件施設内での事業遂行に伴う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
免責金額	: 50,000円以下
その他	: 大学を追加被保険者とする

交叉責任担保追加特約を付帯すること

2) 維持管理・運營業務を対象とした第三者賠償責任保険

- | | |
|-------------|--|
| 保険契約者 | : 選定事業者又は維持管理企業又は運営企業 |
| 保険期間 | : 維持管理期間及び運営期間(毎年更新することでもよい。) |
| てん補限度額(補償額) | : 対人 1名あたり1億円、1事故あたり10億円以上
対物 1事故あたり1億円以上 |
| 補償する損害 | : 維持管理業務及び運營業務に起因して第三者の身体
障害及び財物損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 |
| 損害免責金額 | : 50,000 円以下 |

(3) その他の保険

上記(1)(2)以外の保険を付保することを条件とはしないが、選定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。

27 随意契約により締結する予定の有無

本事業以外の業務で、本事業に直接関連する業務に関する契約を、本事業の契約の相手方と随意契約により締結する予定は無とする。

28 苦情申立て

本手続における競争参加資格の確認その他の手続に関し、「政府調達に関する苦情の処理手続」(平成7年12月14日付け政府調達苦情処理推進会議決定)により、政府調達苦情検討委員会(連絡先:内閣府政府調達苦情処理対策室、電話03-3581-0262(直通))に対して苦情を申立てることができる。

29 関連情報を入手するための照会窓口

本事業に関する担当部局

30 その他

- (1) 手続において使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨とする。
- (2) 入札参加者は、本入札説明書等を熟読し、遵守すること。
- (3) 競争参加資格確認申請書に虚偽の記載をした場合においては、指名停止措置要領に基づく指名停止を行うことがある。
- (4) 選定事業者は、競争参加資格確認申請書に記載した配置予定の技術者を当該事業の現場に配置すること。

第2章 事業実施に関する事項

1 選定事業者の権利義務等に関する制限

(1) 選定事業者の事業契約上の地位の譲渡等

大学の事前の書面による承諾がある場合を除き、選定事業者は事業契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供その他の方法により処分してはならない。

(2) 特別目的会社の株式の譲渡・担保提供等

本事業を遂行するために設立された、特別目的会社に出資を行った入札参加者は、本事業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一切の処分を行ってはならない。

(3) 債権の譲渡

選定事業者が、大学に対して有する、学寮の施設整備業務、学寮の維持管理業務及び運営業務の提供に係る債権は、大学の事前の書面による承諾がなければ譲渡することができない。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、提案時に当該債権の譲渡について提案しなかった選定事業者においても、大学の承諾を前提に、譲渡できるものとする。

(4) 債権への質権設定及び債権の担保提供

選定事業者が、大学に対して有する、学寮の施設整備業務、学寮の維持管理業務及び運営業務の提供に係る債権に対する質権の設定及びこれの担保提供は、大学の事前の書面による承諾がなければ行うことができない。

2 大学と選定事業者の責任分担

大学と選定事業者の責任分担の基本的考え方及び予想されるリスクと責任分担は、下記のとおりとする。ただし、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については、選定事業者の費用と責任によって実施するものとする。

(1) 基本的考え方

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、学寮の施設整備業務、学寮の維持管理業務及び運営業務、学寮における付帯事業、並びに学寮以外における民間付帯事業の責任は、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、大学が責任を負うこととする。

(2) 予想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、事業契約書（案）によることとし、入札参加者は負担すべきリスクを想定した上で提案を行うものとする。リスク分担の程度や具体的内容については、事業契約書（案）に示すが、事業契約書（案）に示されていない場合は、双方の協議により定めるものとする。

3 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は想定していない。ただし、今後選定事業者が本事業を実施するに当たり、法改正等により、法制上及び税制上の措置が適用されることとなる場合は、大学は可能な範囲で必要な協力を行う。

(2) 財政上及び金融上の措置に関する事項

現時点では、本事業に関する財政上及び金融上の措置は想定していない。ただし、今後選定事業者が本事業を実施するに当たり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、大学は可能な範囲で必要な協力を行う。

4 事業実施に関する事項

(1) 誠実な業務遂行義務

選定事業者は、提案書及び事業契約書に定めるところにより、誠実に業務を遂行すること。

(2) 事業期間中の選定事業者と大学の係わり

- 1) 本事業は、選定事業者の責任において実施される。また、大学は事業契約書に定められた方法により、事業実施状況の確認を行う。
- 2) 大学は原則として選定事業者に対して連絡等を行うが、必要に応じて大学と建設に当たる者等との間で直接連絡調整等を行う場合がある。この場合において、大学と建設に当たる者等との間で直接連絡調整等を行った事項について選定事業者に報告する。
- 3) 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は、大学と選定事業者は誠意をもって協議する。

(3) 業務内容

1) 業務内容

学寮の施設整備業務、学寮の維持管理業務及び運営業務並びに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業務内容については、事業契約書(案)、要求水準書を参照のこと。

2) 業務の委託

選定事業者は、上記1)に示した業務を、あらかじめ大学の承諾を得た上で、第三者に委託することができる。

(4) 大学による事業の実施状況の監視(モニタリング)

1) モニタリングの実施

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第1章6(4)1)①～⑥を対象にモニタリングを実施するが、第1章6(4)1)⑤(学寮における付帯事業)、第1章6(4)1)⑥(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、詳細は事業契約書(案)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

学寮の維持管理・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、事業契約書（案）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保証率の減率等

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保証率の減率措置又は修復及び改善の勧告を行う。なお、減率措置等の考え方等は、事業契約書（案）において提示する。

(5) 立地並びに土地に関する事項

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無償（ただし、固定資産税相当額を負担）にて使用させる。

5 その他

(1) 事業の終了及び事業期間終了時の措置

1) 事業の終了

大学は、学寮が選定事業者の責めに帰すことができない災害等により使用が困難と判断した場合、あるいはその他の事由により学寮を維持・継続できないと判断した場合は、学寮の維持管理業務及び運営業務並びに学寮における付帯事業、学寮以外における民間付帯事業を終了させることができる。

2) 事業期間終了時の措置

選定事業者は、学寮に係る事業期間終了時に、学寮の維持管理業務及び運営業務について要求水準書に示す良好な状態で、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、学寮以外における民間付帯事業については、学寮以外における民間付帯事業に係る事業期間終了時に大学に民間付帯事業施設の所有権を無償で引き渡す。

(2) 情報の提供

本入札説明書に定める他、入札の実施に当たって必要な事項が生じた場合は、大学のホームページに掲載する。

(3) 事業契約に違反した場合等の取扱い

事業契約締結後、契約に違反し、又は落札者となりながら、正当な理由なくして契約を拒み、ないしは入札等大学の業務に関し不正又は不誠実な行為をし、契約の相手方として不適当であると認められる者については、当該事実が判明した際、指名停止措置要領に基づく指名停止を行う。

(4) 特定事業の選定の取消し

入札者がいない場合又は入札者全員の入札金額が、大学が設定する予定価格を越える場合、大学は特定事業の選定を取消すこととし、その旨を速やかに公表する。

(5) 事業に必要と想定される法令等

本事業の実施に当たっては、PFI法及び「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」のほか、要求水準に掲げる関連の各種法令等を遵守すること。

(6) その他の支援に関する事項

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

第3章 提出書類一覧

- 1 入札説明書等に関する説明会の提出書類
＜様式1＞入札説明書等に関する説明会参加申込書……………A4版1枚
- 2 入札説明書等に関する質問の提出書類
＜様式2＞入札説明書等に関する質問書（1回目・2回目）……………A4版※枚
- 3 参加表明及び競争参加資格確認申請の提出書類
＜様式3-1＞参加表明書……………A4版1枚
＜様式3-2＞競争参加資格確認申請書……………A4版1枚
＜様式3-3＞競争参加資格確認申請書添付書類の提出確認表……………A4版2枚
＜様式3-4＞入札参加企業又は入札参加グループの構成員並びに協力会社一覧表
……………A4版※枚
＜様式3-5＞委任状……………A4版※枚
＜様式3-6＞学寮の設計に当たる者の資格要件に関する書類……………A4版※枚
＜様式3-7＞学寮の建設に当たる者の資格要件に関する書類……………A4版※枚
＜様式3-8＞学寮の工事監理に当たる者の資格要件に関する書類……………A4版※枚
＜様式3-9＞学寮の維持管理に当たる者の資格要件に関する書類……………A4版※枚
＜様式3-10＞学寮の運営に当たる者の資格要件に関する書類……………A4版※枚
＜様式3-11＞学寮における付帯事業に当たる者の資格要件に関する書類
……………A4版※枚
＜様式3-12＞学寮以外における民間付帯事業に当たる者の資格要件に関する書類
……………A4版※枚
＜様式3-13＞入札参加企業又は入札参加グループの構成員並びに協力会社の納税に
関する書類……………A4版※枚
＜様式3-14＞入札参加グループの構成員及び協力会社の変更届……………A4版※枚
- 4 入札辞退の提出書類
＜様式4＞入札辞退届……………A4版※枚
- 5 民間付帯事業の確認書類
＜様式5-1＞民間付帯事業概要確認書……………A4版1枚
＜様式5-2＞民間付帯事業概要表……………A4版1枚
- 6 入札書等の提出書類
＜様式6-1＞提案書提出届……………A4版1枚
＜様式6-2＞入札書等及び提案書の提出確認表……………A4版1枚
＜様式6-3＞委任状（代理人）……………A4版1枚
＜様式6-4＞委任状（復代理人）……………A4版1枚
＜様式6-5＞入札書……………A4版1枚
＜様式6-6＞要求水準に関する確認書……………A4版1枚
＜様式6-7＞学寮の設計に当たる者の資格要件に関する書類（入札時）
……………A4版※枚
＜様式6-8＞学寮の建設に当たる者の資格要件に関する書類（入札時）
……………A4版※枚
＜様式6-9＞学寮の工事監理に当たる者の資格要件に関する書類（入札時）
……………A4版※枚
- 7 提案書の提出書類（説明書）
＜様式7-1＞提案書（説明書）表紙……………A4版1枚

<様式7-2>事業全体に関する提案書中表紙	A 4版1枚
<様式7-3>基礎項目に関する確認	A 4版※枚
<様式7-4>事業全体の実施方針	A 4版2枚
<様式7-5>事業スケジュール	A 3版※枚
<様式7-6>事業計画に関する提案書中表紙	A 4版1枚
<様式7-7>資金調達等の確実性、事業収支等の安定性	A 4版1枚
<様式7-8>事業継続等の安定性	A 4版1枚
<様式7-9>資金調達計画等	A 4版2枚
<様式7-10>長期事業収支計画表（損益計算書）	A 3版3枚
<様式7-11>長期事業収支計画表（資金収支計算書等）	A 3版3枚
<様式7-12>入札金額内訳書（学寮の施設整備費相当の内訳書）	A 4版1枚
<様式7-13>入札金額内訳書（学寮の施設整備費相当のうち建設工事費用の内訳書）	A 4版1枚
<様式7-14>入札金額内訳書（学寮の維持管理費相当の内訳書）	A 4版1枚
<様式7-15>入札金額内訳書（学寮の運営費相当の内訳書）	A 4版1枚
<様式7-16>総合評価の算定に用いる金額の内訳書	A 4版1枚
<様式7-17>学寮の施設整備業務に関する提案書中表紙	A 4版1枚
<様式7-18><施設整備業務>計画概要	A 4版※枚
<様式7-19><施設整備業務>配置計画	A 4版2枚
<様式7-20><施設整備業務>施設計画	A 4版2枚
<様式7-21><施設整備業務>施工計画	A 4版1枚
<様式7-22>学寮の維持管理業務に関する提案書中表紙	A 4版1枚
<様式7-23><維持管理業務>維持管理業務の実施内容	A 4版2枚
<様式7-24><維持管理業務>修繕更新計画表	A 3版※枚
<様式7-25>学寮の運営業務に関する提案書中表紙	A 4版1枚
<様式7-26><運営業務>運営業務の実施内容	A 4版2枚
<様式7-27>学寮における付帯事業に関する提案書中表紙	A 4版1枚
<様式7-28><学寮における付帯事業>付帯事業の実施内容	A 4版1枚
<様式7-29>学寮以外における民間付帯事業に関する提案書中表紙	A 4版1枚
<様式7-30><学寮以外における民間付帯事業>民間付帯事業の実施内容	A 4版4枚
8 提案書の提出書類（図面等）	
<様式8-1>提案書（図面等）表紙	A 3版1枚
<様式8-2>本施設に関する図面中表紙	A 3版1枚
<様式8-3><本施設>仕上表（設備・什器備品等を含む）	A 3版※枚
<様式8-4><本施設>透視図	A 3版4枚
<様式8-5><本施設>配置図	A 3版1枚
<様式8-6><本施設>平面図	A 3版※枚
<様式8-7><本施設>立面図	A 3版※枚
<様式8-8><本施設>断面図	A 3版※枚
<様式8-9><学寮>詳細平面図	A 3版※枚
<様式8-10><本施設>日影図	A 3版※枚
<様式8-11><本施設>構造計画概要	A 3版1枚
<様式8-12><本施設>設備計画概要	A 3版1枚

※ 各様式の○枚は枚以内を表し、※枚は枚数に規定がないことを示す。

別紙1 入札金額等の算出方法及び家賃による事業費の回収方法等

1 入札金額等の算出方法

入札金額は、本事業の事業期間において、選定事業者が家賃により回収を図る事業費のうち、学寮に対する「施設整備費相当」に「維持管理費相当」及び「運営費相当」を加えた費用の合計額とする。

学寮に対する事業費は、「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。）に係る、事前調査業務、設計業務、造成工事、建設工事、工事監理業務、周辺家屋影響調査・対策業務、電波障害調査・対策業務、各種申請業務、什器備品等調達業務等の学寮の施設整備業務に係る費用に相当する額（その他の費用を含む。以下「施設費相当」という。）と施設費相当を割賦支払（元利均等）方式により支払うことによって要する金利支払額とを合計した額（以下「施設整備費相当」という。）、建物保守管理業務、建築設備保守管理業務、外構施設保守管理業務、清掃衛生管理業務、大規模修繕業務等の学寮の維持管理業務に係る費用に相当する額（その他の費用を含む。以下「維持管理費相当」という。）、施設管理業務、ヘルプデスク業務、空室補修・クリーニング業務、防犯・防災管理業務等の学寮の運営業務に係る費用に相当する額（その他の費用を含む。以下「運営費相当」という。）で構成される。

なお、本事業の運営業務のうち、学寮における付帯業務及び学寮以外における民間付帯事業に係る費用に相当する額は、家賃により回収を図る事業費の対象外とする。事業費の構成の詳細については、「2 (1) 事業費の構成等」を参照のこと。

落札者決定に当たっては、入札金額（入札書に記載された金額）に、入札金額から金利支払額（「2 (1) 事業費の構成等」を参照すること。）を控除した金額の100分の8に相当する額を加算した金額（当該金額に1円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てた金額）をもって落札金額とするので、入札参加者は、消費税及び地方消費税に係る課税事業者であるか免税事業者であるかを問わず、見積もった契約希望金額から金利支払額を控除した金額の108分の100に相当する金額に、金利支払額を加算した金額を入札書に記載すること。

$$\text{入札金額（＝提案金額）} = \frac{(\text{契約希望金額} - \text{金利支払額}) \times 100}{108} + \text{金利支払額}$$

$$\text{落札金額（＝契約金額）} = \text{入札金額} + \frac{(\text{入札金額} - \text{金利支払額}) \times 8}{100}$$

2 家賃による事業費の回収等

(1) 事業費の構成等

1) 基本的な考え方

本事業の事業期間中、選定事業者が毎年度家賃の徴収により回収を図る学寮に対する事業費の構成は以下になる。

<家賃により回収を図る学寮に対する事業費の構成>

区分	入札説明書に記載の業務等	構成される費用の内容
施設整備費相当	ア 事前調査業務	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	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	造成工事及びこれらを実施する上で必要となる業務
	エ 建設工事	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	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	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	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 各種申請業務	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	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	その他上記アからケ以外に必要な初期投資費用※
	金利支払額	施設費相当の割賦支払に要する金利
維持管理費相当	ア 建物保守管理業務	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	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	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	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	大規模修繕業務

運 営 費 相 当	ア 施設管理業務	施設管理業務
	イ ヘルプデスク業務	ヘルプデスク業務
	ウ 空室補修・クリーニング業務	空室補修・クリーニング業務
	エ 防犯・防災管理業務	防犯・防災管理業務
	オ その他必要な関連業務	その他上記アからエ以外に必要なとなる運営費用※

注 ※印が付されている項目は、上表に示す費用の他に、選定事業者が事業契約書に基づき本事業を遂行する上で必要となる費用を指す。入札参加者が当該費用として必要と考えるものがあれば、入札金額にその費用を必ず加えること。

2) 施設整備費相当

施設整備費相当は、学寮の施設整備業務に要する一切の費用（その他の費用を含む。）からなる施設費相当と、割賦支払（元利均等）方式により支払うことによって要する金利支払額からなる。

金利支払額の算定に当たっては、元利均等支払を前提とする支払金利によって算出する。

支払金利は、基準金利と入札参加者の提案による利回り格差（スプレッド）の合計とし、基準金利は、午前10時現在の東京スワップレファレンスレート（TSR）としてTelerate17143ページに掲載されている6か月LIBORベース10年もの（円／円）金利スワップレートとする。なお、提案書類の提出時に使用する基準金利は、平成30年1月16日（火）のスワップレートを採用する。また、実際の支払に使用する基準金利は、学寮の引渡日の2銀行営業日前のスワップレートを採用する。当該時点での基準金利がマイナスの場合にあつては、「基準金利0%」と読み替えるものとする。

民間付帯事業に伴う施設整備業務に係る費用については、選定事業者は自らの費用と責任によって実施するものとし、家賃による回収の対象とする事業費には含めない。

3) 維持管理費相当

維持管理費相当は、維持管理業務に要する一切の費用（その他の費用を含む。）からなる。

選定事業者は家賃の中から、維持管理費相当の支払いに充当する。維持管理費相当は、後述する改定（「(3) 家賃の改定（変更）方法」を参照すること。）がない限り、一定とする。ただし、維持管理業務のうち、学寮における付帯業務及び学寮以外における民間付帯事業に伴う維持管理業務に係る費用については、選定事業者は自らの費用と責任によって実施するものとする。

4) 運営費相当

運営費相当は、運営業務に要する一切の費用（その他の費用を含む。）からなる。

選定事業者は家賃の中から、運営費相当の支払いに充当する。運営費相当は、後述する改定（「(3) 家賃の改定（変更）方法」を参照すること。）がない限り、

一定とする。ただし、学寮における付帯業務及び学寮以外における民間付帯事業に伴う運營業務に係る費用については、選定事業者は自らの費用と責任によって実施するものとする。

(2) 家賃の支払方法等

- ① 選定事業者は、入居者から家賃を徴収し、施設整備費相当、維持管理費相当及び運営費相当に充当するものとする。
- ② 家賃の充当に係る消費税及び地方消費税の考え方
維持管理費相当及び運営費相当に係る消費税及び地方消費税相当額につき改正があった場合には、入居者からその変更に応じた金額を徴収できるものとする。なお、施設整備費相当額の消費税及び地方消費税相当額については、原則として、消費税及び地方消費税率の改正があっても変更しないものとする。

(3) 家賃の改定(変更)方法

- 1) 賃金又は物価の変動に基づく施設整備費相当の変更
 - ① 大学又は選定事業者は、学寮の完成・引渡しの日までで事業契約締結の日から12か月を経過した後に日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により、施設整備費相当のうち、造成工事費及び学寮の建設工事費(以下、「工事費相当」という。)が不適当となったと認めたときは、相手方に対して工事費相当の家賃の変更を請求することができる。
 - ② 大学又は選定事業者は、①の規定による請求があったときは、変動前残工事代金額(工事費相当から当該請求時の出来形部分に相応する工事費相当を控除した額をいう。以下同じ。)と変動後残工事代金額(変動後の賃金又は物価を基礎として算出した、変動前残工事代金額に相応する額をいう。以下同じ。)との差額のうち変動前残工事代金額の1000分の15を超える額につき、工事費相当の家賃の変更に応じなければならない。ただし、工事費相当の家賃の変更は、残工事期間が2ヶ月以上ある場合に限ることとする。
 - ③ 変動前残工事代金額及び変動後残工事代金額は、請求のあった日を基準とし、提案書類の提出期限日の属する月の物価指数等に基づき大学と選定事業者とが協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合にあっては、大学が定め、選定事業者に通知する。
 - ④ ①の規定による請求は、①に示す賃金又は物価の変動に基づく工事費相当の家賃の変更を行った後再度行うことができる。この場合においては、①の規定内で「事業契約締結の日」とあるのは、「直前の工事費相当の変更に基づく、工事費相当変更の基準とした日」とするものとする。
 - ⑤ 特別な要因により学寮の完成・引渡しの日までに主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、工事費相当が不適当となったときは、大学又は選定事業者は、前各項の規定による他、工事費相当の家賃の変更を請求することができる。ただし、工事費相当の家賃の変更は、残工事期間が2ヶ月以上ある場合に限ることとする。
 - ⑥ 予期することのできない特別の事情により、学寮の完成・引渡しの日までに日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションが生じ、工事費相当が著しく不適当となったときは、大学又は選定事業者は、前各項の規定に係わらず、工事費相当の家賃の変更を請求することができる。ただし、工事費相当の家賃の変更は、残工事期間が2ヶ月以上ある場合に限ることとする。
 - ⑦ ⑤、⑥の場合において、工事費相当の家賃の変更額については、大学と選定事業者とが協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合にあっては、大学が定め、選定事業者に通知する。
 - ⑧ ③及び⑦の協議開始の日については、大学が選定事業者の意見を聴いて定め、

選定事業者には通知しなければならない。ただし、大学が①、⑤又は⑥の請求を行った日又は受けた日から7日以内に協議開始の日を通知しない場合には、大学は、協議開始の日を定め、選定事業者には通知することができる。

2) 支払金利変動に伴う施設整備費相当の家賃の改定

- ① 提案書類の提出時に使用する基準金利（平成30年1月16日（火）のスワップレート）と、実際の支払に使用する基準金利（学寮の引渡日の2銀行営業日前のスワップレート）に差が生じた場合、この差に応じて施設整備費相当の家賃を改定する。
- ② 上記の実際の支払に使用する基準金利と、約10年後の基準金利（平成43年4月1日の2銀行営業日前のスワップレート）に差が生じた場合、この差に応じて、それ以降の施設整備費相当の家賃を改定する。
- ③ 上記の約10年後の基準金利と、約20年後の基準金利（平成53年4月1日の2銀行営業日前のスワップレート）に差が生じた場合、この差に応じて、それ以降の施設整備費相当の家賃を改定する。
- ④ 以降については、選定事業者の提案内容を踏まえて、大学と選定事業者が協議の上、定める。
- ⑤ 上記規定に基づいて基準金利を改定しようとするとき、仮に当該時点での基準金利がマイナスの場合にあつては、本事業において「基準金利0%」と読み替えるものとする。なお、利回り格差（スプレッド）については、提案書類の提出時の利率によるものとし、改定の対象としないものとする。

3) 物価変動に伴う維持管理費相当及び運営費相当の家賃の改定

- ① 事業期間中の物価変動に対応して維持管理費相当及び運営費相当の家賃を改定する。なお、維持管理費相当及び運営費相当に係る消費税及び地方消費税は、維持管理費相当及び運営費相当に支払対象期間の消費税及び地方消費税の税率を乗じた額とする。
- ② 使用する指数は、下表の通りとする。基準が改定された場合、基準改定後の最新版の基準を用いて改定率及び支払額の算出を行う。改定率に小数点以下第四位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

業務		使用する指数
維持管理 業務	建物保守管理業務	「企業向けサービス価格指数」（日銀調査統計局）/大分類・類別：諸サービス・その他諸サービス/小分類：建物サービス
	建築設備保守管理業務	
	外構施設保守管理業務	
	清掃業務	
	大規模修繕業務	「建設物価指数月報」（建設物価調査会）
運営業務		「毎月勤労統計調査」（厚生労働省）／第1表／賃金指数 きまって支給する給与／事業所規模30人以上／就業形態一般労働者／産業 調査産業計

③ 平成33年度（初事業年度）の1回当たりの支払額の改定

提案書類の提出期限日の属する月（平成30年2月）の指数と、平成32年12月の指数を比較し、±3%を超える変動がある場合、平成33年度（初事業年度）の1回当たりの家賃のうち、維持管理費相当と運営費相当の家賃の額を以下の算式に基づき改定する。

$$P33 = P30 \times (I32 \cdot 12 / I30 \cdot 2) \text{ ただし、} |(I32 \cdot 12 / I30 \cdot 2) - 1| > 3\%$$

- ・ P33 : 平成 33 年度（初事業年度）の相当額
- ・ P30 : 提案書に基づく 1 年当たりの相当額
- ・ I32・12 : 平成 32 年 12 月の指数／（1＋指数調査月の消費税及び地方消費税の税率）
- ・ I30・2 : 平成 30 年 2 月の指数／（1＋指数調査月の消費税及び地方消費税の税率）

⑤ 次事業年度（平成 34 年度）以降の相当額の改定

- ア 前事業年度までに支払額が一度も改定されることがない場合の改定
提案書類の提出期限日の属する月（平成 30 年 2 月）の指数と、改定対象となる支払対象期間が属する事業年度（平成 n 年度）の前年（平成 n－1 年）の 12 月の指数を比較し、±3%を超える変動がある場合、当該事業年度（平成 n 年度）の 1 回当たりの相当額を以下の算式に基づき改定する。

$$Pn = P30 \times (In-1 \cdot 12 / I30 \cdot 2) \text{ ただし、} |(In-1 \cdot 12 / I30 \cdot 2) - 1| > 3\%$$

- ・ Pn : 平成 n 年度当たりの相当額
- ・ P30 : 提案書に基づく 1 年当たりの相当額
- ・ In-1・12 : 平成 n-1 年 12 月の指数／（1＋指数調査月の消費税及び地方消費税の税率）
- ・ I30・2 : 平成 30 年 2 月の指数／（1＋指数調査月の消費税及び地方消費税の税率）

※ n : 改定対象となる支払額が属する事業年度の年数

- イ 前事業年度までに支払額が一度以上改定されることがある場合の改定
前回（最も最近）の改定時の事業年度（平成 r 年度）の前年（平成 r－1 年）の 12 月の指数と、改定対象となる支払対象期間が属する事業年度（平成 n 年度）の前年（平成 n－1 年）の 12 月の指数を比較し、±3%を超える変動がある場合、当該事業年度（平成 n 年度）の 1 回当たりの支払額を以下の算式に基づき改定する。

$$Pn = Pr \times (In-1 \cdot 12 / Ir-1 \cdot 12) \text{ ただし、} |(In-1 \cdot 12 / Ir-1 \cdot 12) - 1| > 3\%$$

- ・ Pn : 平成 n 年度当たりの相当額
- ・ Pr : 平成 r 年度当たりの相当額
- ・ In-1・12 : 平成 n-1 年 12 月の指数／（1＋指数調査月の消費税及び地方消費税の税率）
- ・ Ir-1・12 : 平成 r-1 年 12 月の指数／（1＋指数調査月の消費税及び地方消費税の税率）

※ n : 改定対象となる支払額が属する事業年度の年数

※ r : 前回（最も最近）の改訂時の事業年度の年数

(4) モニタリングに伴う入居保証率の減率について

- 1) 大学は、選定事業者から毎月の業務終了後に提出される業務報告書に基づくモニタリング並びに随時モニタリング等に基づく一連のモニタリングを実施する。
- 2) モニタリングの結果、一定の是正期間を経過した後も、選定事業者の業務実施状況が要求水準を満たしておらず、減率ポイントを計上する場合は、当該一定の是正期間を経過した後、速やかに選定事業者に対して当該月の減率ポイントを通知する。
- 3) 1 事業年度の減率ポイントの合計を計算し、入居保証率の減率割合を定め、事業者へ通知する。

- 4) 具体的な減率の方法は、事業契約書（案）によるものとする。
- 5) 減価後の入居保証率は、2（3）の規定に従い物価変動による改定を行った後の額に減額率等を乗じて算出されるものとする。
- 6) 保証率の減率は対象となる事業年度を通じて行われ、年 1 回の保証額の算定時より適用される。

別紙2 事業方式の概要

