

「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。）第 5 条第 3 号の規定により、東京工業大学（すずかけ台）J4 棟整備等事業に関する実施方針について公表する。

令和 6 年 3 月 19 日

国立大学法人 東京工業大学長 益 一哉

東京工業大学（すずかけ台）J4 棟整備等事業 実施方針

令和6年3月19日

国立大学法人 東京工業大学

はじめに

国立大学法人東京工業大学（以下「本学」という。）は、東京工業大学（すずかけ台）J4棟整備等事業（以下「本事業」という。）について、財政負担の縮減並びに民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図るため、PFI法に基づく事業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当該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30年10月23日閣議決定）、「PFI事業実施プロセスに関するガイドライン」（令和5年6月2日改正）等に則り、本事業の実施方針として定め、ここに公表する。

目 次

1. 特定事業の選定に関する事項	1
(1) 事業内容に関する事項.....	1
(2) 特定事業の選定方法等に関する事項.....	8
2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項	8
(1) 落札者の選定に係る基本的な考え方.....	8
(2) 選定の手順及びスケジュール.....	9
(3) 選定の手続き等.....	9
(4) 入札参加者の備えるべき参加資格.....	10
(5) 審査及び選定に関する事項.....	14
(6) 落札者を選定しない場合.....	15
(7) 契約に関する基本的な考え方.....	15
(8) 提出書類の取扱い.....	16
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	16
(1) 予想される責任及びリスクの分類並びに本学・選定事業者間での分担.....	16
(2) 提供されるサービス水準.....	17
(3) 選定事業者の責任の履行に関する事項.....	17
(4) 事業の実施状況のモニタリング.....	17
4. 立地並びに規模及び配置に関する事項	19
5. 事業計画又は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	19
(1) 紛争が生じた場合の基本的な考え方.....	19
(2) 管轄裁判所の指定.....	19
6. 本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	19
(1) 選定事業者の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合.....	19
(2) 本学の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合.....	19
(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.....	20
(4) 融資機関（融資団）と本学の協議.....	20
7. 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項	20
(1) 法制上及び税制上の措置に関する事項.....	20
(2) 財政上、金融上の支援に関する事項.....	20
(3) その他の支援に関する事項.....	20

8. その他特定事業の実施に関し必要な事項.....	21
(1) 情報公開及び情報提供.....	21
(2) 入札に伴う費用負担.....	21

資料

1. リスク分担表（案）
2. サービス購入費の構成及び支払方法（案）
3. 事業スキーム（案）
4. 計画敷地案内図
5. 建設予定地配置図
6. J3 レンタルラボ平面図

様式集

1. 質問書
2. 意見書

1. 特定事業の選定に関する事項

(1) 事業内容に関する事項

1) 事業名称

東京工業大学（すずかけ台）J4棟整備等事業

2) 事業に供される公共施設等の種類等

教育研究施設

3) 公共施設等の管理者等の名称

国立大学法人 東京工業大学長 益 一哉

4) 事業目的

本学は、本学の変わらぬ理念である「新産業創出」のもと、新たなイノベーションを起こしていくため、大岡山、すずかけ台及び田町の3キャンパスを革新し、本学が生み出す知、人及び資金が循環し、さらにキャンパス外との有機的、発展的な産学官連携のネットワークに繋がる、本学ならではのイノベーションエコシステムを戦略的に構築していくことを目指し、2022年2月に「キャンパス・イノベーションエコシステム構想2031」※を策定・公表した。

本構想に基づき、本学創立150周年の節目となる2031年までの今後10年を「次の100年に向けた環境整備の10年」と位置づけ、すずかけ台キャンパスについては、最先端の学際・基礎研究を行う多様な研究者や企業等を誘致し、知の共鳴場としてイノベーションを生み出す国際的な研究・教育拠点を形成していく計画としている。

本事業は、その当初事業として、本学科学技術創成研究院（以下「IIR」という。）の未来産業技術研究所（以下「未来研」という。）が推進する最先端の研究・教育機能に加え、設備共用化を推進するオープンファシリティセンター（以下「OFC」という。）機能及び産学官連携を推進するレンタルラボ機能を統合した新たな拠点施設を整備・運営するものであり、PFI法に基づく事業（以下「PFI事業」という。）として、設計、建設、維持管理及び関連業務を民間事業者に一体的に委ね、民間事業者の創意工夫やノウハウ、経営能力及び技術的能力を最大限に活用することで、効率的かつ効果的な施設整備と良好なサービスの提供を確保し、さらなる研究・教育の推進を図ることを目的とする。

※ <https://www.titech.ac.jp/0/about/policies/xcie2031>

5) 本事業の基本コンセプト

本事業は、本学がサステナビリティボンドとして発行した大学債（愛称：つばめ債）により調達した資金の充当事業となる。サステナビリティボンド・フレームワ

ークにおいては、多様性をもったエコシステムや世界から本学に集った人々が活躍するための基盤となり、かつ脱炭素にも資する、キャンパスの再開発や先端的な教育研究環境の整備等を行うことで、キャンパス・イノベーションエコシステム構想を実現することを目的としている。

本学は、本事業をすずかけ台キャンパス開設50周年事業と位置づけ、「多様な研究者が集い、最先端の学際研究や新産業を創出する共創空間の実現」、「再生可能エネルギーの活用など脱炭素化の推進」、「研究実験設備のオープンファシリティ化の推進」を基本コンセプトとして、最先端の研究教育活動を将来にわたって持続的に展開していくことが可能な施設の整備、維持管理及び運営に関する提案を求めるとともに、つばめ債IR資料※（東京工業大学つばめ債サスティナビリティボンドについて）に示す内容を十分に理解した上で、ESG事業として、グリーン、ソーシャルそれぞれの適格クライテリアを満たしSDGsに貢献する提案を期待する。

※ <https://www.titech.ac.jp/0/about/disclosure/bond>

6) 敷地概要

ア 計画敷地

本事業の計画敷地（建築基準法における敷地をいう。以下同じ。）は「計画敷地案内図」（資料4）による。本施設（1（1）7）ア対象施設及び対象業務において定義する。）の建設予定地は「建設予定地配置図」（資料5）による。

なお、計画敷地は用途上不可分の一敷地であり、本施設は一敷地内の別棟増築となる。

イ 計画敷地の法的要件

計画敷地の主な法的要件は下表による。その他建築関係規定等に基づく要件は応募者が確認をすること。

なお、計画敷地内の自然緑地について、横浜市と緑化協定を締結しており、原則として保全することが要件となる。また、計画敷地内斜面地の一部が土砂災害特別警戒区域に指定されているが、建設予定地南側に隣接する土砂災害特別警戒区域（区域番号113-H23-00104）については、本学が別途対策を行う予定である。詳細については入札説明書等において提示する。

地名地番	神奈川県横浜市緑区長津田町字馬の背 4259-1 外
敷地面積	194,365.06 m ² （実測面積） （一般の区域：185,493.97 m ² 沿道区域：8,871.09 m ² ）
道路	接道延長 478m（幅員 6.5m）
現有延床面積	157,452.02 m ²
現有建蔽率/容積率	13.88% / 81.01%

ウ インフラ整備条件

入札説明書等において提示する。

エ 地盤状況等

①地盤状況

建設予定地周辺の地盤調査は実施済みであり、地盤状況の概略は、盛土が地表から深さ6.5m～7.5m続き、支持地盤層は地表から約14mに位置している。詳細については地盤調査報告書（令和5年12月時点）を入札説明書等において提示する。

②土地履歴状況

建設予定地周辺の土地履歴調査は実施済みであり、一部、土壤汚染の可能性がある部分が含まれている。詳細については、土地履歴調査報告書（令和6年1月時点）を入札説明書等において提示する。

オ 支障物等

本施設の建設にあたり、支障となる工作物等の内、「建設予定地配置図」（資料5）に示す①～④の支障物については以下のとおり取り扱うものとする。詳細については入札説明書等において提示する。

①動物慰霊碑

本事業において大学が指定した場所に移設を行うものとする。なお、隣接する常緑高木樹（クスノキ）は保全するものとする。

②オイルタンク（地下埋設）

本施設の工事期間中及び竣工後も継続して使用するため、残置するものとする。

③液化窒素コールド・エバポレータ（CE）

本施設の工事期間中も運用を継続する必要があるため、本事業において、本施設の着工に先立ち、工事に支障がなく、かつCE利用者及び液化窒素供給業者等の使い勝手に配慮した位置に別途新設し、その後解体するものとする。なお、新設するCEは第一種製造設備として届出を行うことを想定している。

④危険物倉庫10

本施設の工事期間中及び竣工後も継続して使用するため、残置するものとする。

7) 施設概要

ア 対象施設及び対象業務

本事業の対象施設及び対象業務は、下表のとおりとし、J4棟（本実施方針において「本施設」といい、本施設に含まれるレンタルラボを「J4ラボ」という。）と既存J2J3棟のJ3レンタルラボ（以下「J3ラボ」という。）を合わせて「本件施設」という。

施設 業務	本件施設			本件施設外	
	J4 棟 (本施設)			J2J3 棟 (既存)	
	J4 ラボ	J4 ラボ 以外	外構他 ^{※1}	J3 ラボ ^{※2}	J3 ラボ 以外
施設整備業務	対象	対象	対象	-	-
維持管理業務	対象	対象	対象	-	-
レンタルラボ運営業務	対象	-	-	対象	-

※1 本施設の外構他には、特記無き限り、本施設の整備に係る外構、屋外設備、支障建物・工作物の新設・撤去及び支障設備等の切り廻し工事を含む。

※2 J3 ラボには居室外の廊下を含まない。

イ 事業規模

①本施設の建物規模

本施設の階数は地上7階・地下1階建て、延べ床面積は17,000㎡程度を想定しているが、一定の条件の範囲内で応募者の提案に委ねる予定としている。また構造についても応募者の提案に委ねる方針であるが、免震構造または制振構造とすることを条件とする予定である。詳細については入札説明書等で提示する。

②本施設の機能及び面積要件

本施設は、主に教育研究機能、共通設備機能、レンタルラボ機能、共創活動機能及び事務支援機能から構成される。主な利用者及び要求面積については下表によるものとする。詳細については入札説明書等で提示する。

なお、「要求面積」とは、通路及び設備室等を含まない居室面積（NET面積）をいう。

機能	主な利用者、利用組織等	要求面積
教育研究機能	IIR 未来研 ^{※1} 、本施設の利用者	(居室ゾーン) 3,800㎡以上 (実験ゾーン) 3,500㎡以上 (その他) 400㎡以上
共通設備機能	OFC ^{※2} 設計製作部門	900㎡以上
レンタルラボ機能	本学の教職員学生、本学の研究成果を活用したベンチャー・スタートアップ企業、本学と企業等との協働研究拠点 ^{※3} 及び本学と共同研究等を行っている企業・研究機関等	1,300㎡以上
共創活動機能	本施設及びキャンパス内他施設の利用者	900㎡以上
事務支援機能	本学教職員	600㎡以上
要求面積計 (NET)		11,400㎡以上

※1 未来研の概要、組織及び研究内容等については、次のURLを参照すること。

<https://www.first.iir.titech.ac.jp/>

※2 OFCの概要、組織及び共通設備等については、次のURLを参照すること。

<https://www.ofc.titech.ac.jp/>

※3 協働研究拠点の概要については、下記のURLを参照すること。

<https://www.oi-p.titech.ac.jp/>

③J3ラボ(既設)

J3ラボの床面積(合計) : 1,526.89㎡

J3ラボについては、主に学内研究者等の利用を想定しているが、J4ラボと一体的な運営を行うものとする。なお、平面図については「J3レンタルラボ平面図」(資料6)を参照すること。詳細な条件については入札説明書等で提示する。

8) 事業概要

選定事業者は、PFI法に基づき、民間企業ならではの創意工夫を発揮し、新たに整備される本施設の施設整備、維持管理、レンタルラボの運営業務及びこれらを実施する上で必要な関連業務(以下、これらの業務を個別に又は総称して「本業務」という。)を行う。

選定事業者の行う業務は、以下のとおりとし、詳細については入札説明書等で提示する。

ア 事業内容

①施設整備業務

- ・ 基本設計業務
- ・ 実施設計業務
- ・ 工事開始までに必要な関連手続き(各種申請業務等)
- ・ 建設工事(支障物解体・新設及び既存設備配管の切り廻し等を含む。)
- ・ 工事監理及び本施設使用開始までに必要な関連手続き(各種申請業務等)

②維持管理業務

- ・ 建物保守管理業務(関連する外構、植栽維持管理業務を含む。)
- ・ 設備保守管理業務
- ・ 清掃業務

③レンタルラボ運営業務

- ・ 入居者の学外募集に関する業務
- ・ 入居審査及び入居者との転貸借契約に関する業務
- ・ 使用料等(使用料、賃料及び光熱水料その他の費用をいう。以下同じ)の計算及び徴収に関する業務
- ・ 敷金等の徴収及び管理に関する業務
- ・ テナント工事の実施及び費用徴収に関する業務

- ・ 使用者退去時の原状回復の実施、確認及び費用徴収に関する業務
- ・ レンタルラボの運営・管理に関する業務
- ・ 要求水準書（入札説明書等において示す。以下同じ。）及び事業者の提案により J3 ラボの部分的な改修をする場合の改修実施設計、改修工事及び必要な各種申請業務等
- ・ その他、関連する必要な業務

イ 選定事業者の収入

① サービス購入費

本事業は、いわゆるサービス購入型により実施するものとし、本学は、本事業の実施の対価（以下「サービス購入費」という。）として、次に掲げる費用を選定事業者に支払う。

- ・ 施設整備費
 - ・ 維持管理・レンタルラボ運営費
- 具体的な支払方法等の詳細については、「サービス購入費の構成及び支払方法（案）」（資料2）によるものとする。

9) 事業方式

本事業では、PFI法に基づき、選定事業者が本施設の施設整備を行った後、本学に施設の所有権を移転し、事業期間中に維持管理業務を行うBTO方式により実施する。また、J4ラボのみを対象に、事業者が本学より賃借するマスターリース方式により実施する。具体的な事業方式の詳細については、「事業スキーム（案）」（資料3）によるものとする。

施設名		事業方式	
本件施設	本施設	① J4 ラボ以外及び外構他	BTO 方式（サービス購入型）
		② J4 ラボ	BTO 方式（サービス購入型）及びマスターリース方式※ ¹
	既存施設	③ J3 ラボ	O 方式（サービス購入型）

※1 維持管理・運営期間当初はJ4ラボの半分程度をマスターリース契約の対象とし、残りの半分程度はJ3ラボと同様の事業方式とする。なお、事業開始後の学内利用者及び学外利用者の利用状況を踏まえてマスターリース契約の対象を拡大する予定である。詳細は入札説明書等において示す。

10) 事業期間等

事業期間は、事業契約締結の日から令和22年3月31日までの期間とする。

1 1) 事業スケジュール(予定)

- ・ 契約の締結時期 令和6年度内
- ・ 施設整備期間 令和7年3月～令和11年3月(約4年間)
- ・ 本施設の本学への所有権移転完了 令和11年3月
- ・ 維持管理・運営期間 令和11年4月～令和22年3月(11年間)

1 2) 事業に必要と想定される根拠法令等

選定事業者は、本事業の実施に当たり必要とされるPFI法、国立大学法人法、建築基準法をはじめとする関係法令（関連する施行令、施行規則、条例等を含む。）等を遵守する。

1 3) 事業期間終了時の措置

事業期間の終了時、選定事業者は、本施設を入札説明書等に示す良好な状態で速やかに明け渡すこと。

1 4) 実施方針等に関する質問・意見の受付、実施方針等に関する質問回答公表

実施方針及び要求水準書（案）に対する民間事業者からの質問・意見を受け付ける。質問回答は以下の要領にて行う。

ア 受付期間

令和6年3月22日（金）～4月12日（金）16時まで

イ 提出方法

実施方針及び要求水準書（案）に記載の内容に関して質問・意見の内容を簡潔にまとめ、「質問書」（様式1）、「意見書」（様式2）に記入の上、提出のこと。

質問書、意見書は電子ファイル（拡張子「xlsx」）とし、当該電子ファイルを添付した電子メールで期限必着にて提出のこと。提出に際しては、メール本文に回答を受ける担当者の部署、氏名、電話番号、メールアドレスを必ず記載すること。なお、質問書、意見書を電子メールで送信した際は下記の本学担当グループに電話にて受信確認をすること。

提出先電子メールアドレス：scr.office@jim.titech.ac.jp

本学担当者：再開発推進室 事業推進グループ 電話03-5734-2411

ウ 回答

提出された質問書に対する回答書は本学のホームページにて公表する。回答にあたっては企業名等の公表はしない。なお、回答公表日は令和6年5月13日（月）を予定する。なお、意見については本学が入札説明書等を検討する際の参考とするために受付けるため、意見及びそれに対する本学の対応等については公表しない。

1 5) 実施方針等の変更

実施方針及び要求水準書（案）の公表後における、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、実施方針の内容（事業内容、リスク分担のあり方等）を見直し、実施方針及び要求水準書（案）の変更を行うことがある。

なお、変更を行った場合は、速やかに、その内容を本学ホームページへの掲載等その他適宜の方法により公表する。

（２）特定事業の選定方法等に関する事項

１）選定方法

本事業について、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うえで、本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

次の手順により客観的評価を行い、評価の結果を公表する。

ア コスト算出に関する定量的評価

イ 民間事業者に移転されるリスクの検討

ウ PFI事業として実施することの定性的評価

エ 上記ア～ウを見込んだVFM (Value for Money) の検討による総合的評価

３）特定事業の選定結果の公表

前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、速やかに本学ホームページへの掲載等その他適宜の方法により公表する。

なお、事業の実施可能性についての客観的な評価の結果等に基づき、特定事業の選定を行わないこととした場合にあっても同様に公表する。

２. 民間事業者の募集及び選定に関する事項

（１）落札者の選定に係る基本的な考え方

本事業は、施設整備段階から維持管理・運営段階の各業務を通じて、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、落札者の選定に際しては幅広い能力・ノウハウを総合的に評価する必要がある。そのため、落札者の選定に当たっては、本施設の施設整備及び本件施設の維持管理・運営に係る対価の額並びに施設整備・維持管理・運営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：「国立大学法人東京工業大学会計規程第35条第2項」）を行う予定である。

落札者の選定は二段階により実施し、第一段階は第一次審査（競争参加資格確認審査）、第二段階は第二次審査（提案内容審査）を行う。

(2) 選定の手順及びスケジュール

民間事業者の選定にあたっての手順及びスケジュールは、下記を予定している。

内容	日程
実施方針（本資料の公表）	令和6年3月19日
実施方針に関する質問書の受付期限	令和6年4月12日
質問書に関する回答の公表	令和6年5月13日
特定事業の選定	令和6年5月末頃
入札の公告	令和6年5月末頃
現地見学	令和6年6月頃
入札説明書等に関する質問書の受付（第一回）期限	令和6年6月頃
入札説明書等に関する質問回答（第一回）の公表	令和6年7月頃
参加表明及び資格審査の受付期限	令和6年7月頃
資格審査結果の通知	令和6年8月頃
入札説明書等に関する質問書の受付（第二回）期限	令和6年8月頃
入札説明書等に関する質問回答（第二回）の公表	令和6年9月頃
提案書受付期限	令和6年11月頃
ヒアリング	令和6年12月頃
落札者決定	令和7年1月頃
基本協定の締結	令和7年2月頃
事業契約締結	令和7年3月頃

(3) 選定の手続き等

1) 入札の公告

民間事業者の募集及び選定の方法は、競争性の担保及び透明性の確保に配慮したうえで、総合評価方式一般競争入札（予定）を採用するものとする。なお、本事業は平成6年4月15日にマラケシュで作成された政府調達に関する協定（WTO政府調達協定）及び平成24年3月30日ジュネーブで作成された政府調達に関する協定を改正する議定書によって改正された協定の対象であり、「国立大学法人東京工業大学政府調達事務取扱細則」（平成16年4月1日）、「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。

2) 現地見学

本事業への応募を予定する希望者を対象に、J3ラボの現地見学会の実施を予定する。詳細は入札説明書等において示す。

3) 入札説明書等に関する質問・回答

入札説明書等の内容に関して、質問を受付、質問回答の公表を行う。詳細は入札説明書等において示す。

4) 参加表明書、資格確認申請の受付、資格確認通知の発送

本事業への応募者に対して、参加表明書及び資格審査に必要な書類の提出を求める

ものとする。資格審査の結果は、応募者に通知する（以下応募者のうち入札参加資格があると認められた者を「入札参加者」という。）。詳細は入札説明書等において示す。

5) 提案書の受付

入札参加者に対し、入札説明書等に基づき本事業に関する事業計画の提案内容を記載した提案書の提出を求める。なお、提案書の提出方法、時期、提案に必要な書類等の詳細等については、入札説明書等において示す。

6) 落札者の選定・決定及び公表

本学は、提案書等の審査により落札者を選定・決定し、入札参加者に通知するとともに、本学のホームページにおいて公表する。

7) 落札者との基本協定の締結

本学と落札者は、事業契約書の締結に先立って、事業に係る基本協定書を締結する。

8) 選定事業者との事業契約の締結

本学は、落札者が設立した2（7）2）に示す特別目的会社（選定事業者）と事業契約を締結する。

(4) 入札参加者の備えるべき参加資格

1) 入札参加者の参加要件等

入札参加者は、1（1）8）ア事業内容①～③に掲げる業務を実施することを予定する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」という。）とする。

入札参加者のうち、2（7）2）に示す特別目的会社に出資を行う者を「構成員」、出資を行わない者を「協力会社」という。

なお、入札参加グループの構成員の中から応募手続きを代表して行う企業（以下「代表企業」という。）を定めること。

入札参加者のいずれも、以下の要件を満たすこと。

ア 国立大学法人東京工業大学契約事務取扱細則第10条各号及び第11条各号に該当しないものであり、第12条に規定する資格を有するものあること。

イ 「会社更生法」（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始の申立てをしていない者、「民事再生法」（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てをしていない者、「会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」（平成17年法律第87号）により、なお従前の例によることとされる会社の整理に関する事件に係る同法による改正前の商法（明治32年法律第48号）第381条第1項の規定による会社の整理開始の申立てがなされていない者又は整理開始を命ぜられてい

ない者、又は「破産法」（平成16年法律第75号）に基づき破産手続き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をした者、「民事再生法」に基づき再生手続開始の申立てをした者又は「会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」に基づき会社の整理開始の申立てをした者又は整理開始を命ぜられた者にあつては、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。

- ウ 参加表明書及び競争参加資格確認申請書の提出期限の日から入札書の開札が終了するまでの期間に、文部科学省又は本学から「建設工事の請負契約に係る指名停止等の措置要領について」（平成18年1月20日付け17文科施設第345号文教施設企画部長通知）に基づく指名停止措置、又は「国立大学法人東京工業大学における物品購入契約に係る取引停止の取扱要領」に基づく取引停止措置を受けていないこと。
- エ 本学が本事業について、アドバイザー業務を委託したPwCアドバイザー合同会社並びにPwCアドバイザー合同会社が本アドバイザー業務において提携関係にある森・濱田松本法律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が参加していないこと。
- オ 入札参加グループの構成員若しくはその協力会社又はこれらの企業と資本関係若しくは人的関係において関連がある者のいずれかが、他の入札参加企業、入札参加グループの構成員又は協力会社として参加していないこと。
- カ 東京工業大学（すずかけ台）J4棟整備等事業審査委員会の委員が属する企業又はその企業と資本関係若しくは人的関係において関連がある者が参加していないこと。なお、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。

①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 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

②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

③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①又は②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

- キ 最近1年間の国税（法人税、消費税）を滞納していない者。
- ク 警察当局から、暴力団員が実質的に経営を支配する建設業者又はこれに準ずるものとして、文部科学省発注工事等からの排除要請があり、当該状態が継続している者でないこと。

2) 入札参加グループの構成員等の資格等要件

入札参加グループの構成員及び協力会社のうち設計、建設、工事監理及び維持管理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、ア～エのうち、複数の要件を満たす者は当該複数の業務を実施することができる。ただし、同一の会社が建設業務と工事監理業務を兼務することはできない。また、建設業務にあたる者と資本関係又は人的関係において関連のある者が工事監理業務を実施することも認めない（資本関係又は人的関係において関連のある者の定義は上記1)カと同様）。

ア 設計に当たる者は、次の要件を満たすこと。

- ①文部科学省において令和5・6年度設計・コンサルティング業務に係る一般競争（指名競争）参加資格の認定を受けていること。
- ②建築士法（昭和25年法律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もの。
- ③平成21年度以降に下記a・bに示す設計業務実績があること
 - a 建物用途（下記のいずれかの用途のもの）
大学校舎、研究施設、病院
 - b 建物規模
地上7階建以上かつ延べ面積8,500㎡以上
- ④構造分野の主任技術者として、上記③かつ免振建物の設計業務に従事し設計完了した実績を有する者を配置できること。

イ 建設に当たる者は、次の要件を満たすこと。

- ①文部科学省において建築一式工事及び建築一式工事以外の一般競争参加者の資格を有し、各担当工事において「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令和5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、複数の要件を満たす者は当該複数の工事を実施することができるものとし、また、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（ただし、建築一式工事にあたるものが複数ある場合は、うち1社が満たせばよいこととし、その他の者は900点とする。）
 - b 電気工事 1,100点（ただし、電気工事にあたるものが複数ある場合は、うち1

社が満たせばよいこととし、その他の者は820点とする。)

- c 管工事 1,100点 (ただし、管工事にあたるものが複数ある場合は、うち1社が満たせばよいこととし、その他の者は820点とする。)

なお、複数の工事を同一の企業が実施することは差し支えない。

また、各工事を複数の企業が共同して実施することは差し支えない。ただし、この場合においては、共同して工事を実施する全ての入札参加企業又は入札参加グループの構成員及び協力会社が上記を満たすものとする。

- ②提案内容に対する建設業法(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営業年数が5年以上である者であること。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り扱うことができるものとする。

- ③平成21年度以降に元請として、下記a・bに示す各担当工事を実施し完成・引渡しが完了した施工の実績を有すること(建築一式工事における実績を含む。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(下記のいずれかの用途のもの)

大学校舎、研究施設、病院

- b 建物規模

地上7階建以上かつ延べ面積8,500㎡以上(建築一式工事・電気工事・管工事の各担当工事)。

- ウ 工事監理に当たる者は、次の要件を満たすこと。

- ①2(4)2)アに同じ。

- エ 維持管理に当たる者は、次の要件を満たすこと。

- ①国の競争参加資格(省庁統一資格)において令和5年度に関東・甲信越地方の「役務の提供等」のA、又はBの等級に格付けされている者であること。

- ②業務を実施するに必要とする資格を有していることを証明した者であること。

- ③平成21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(下記のいずれかの用途のもの)

校舎、図書館、博物館、美術館、病院、研究施設、庁舎又は事務所

- b 建物規模

延べ面積8,500㎡以上

3) 参加資格確認基準日

参加資格確認基準日は参加表明書の提出期限日とする。

4) 入札参加グループの構成員及び協力会社の変更等

ア 競争参加資格の確認後は、入札参加グループの構成員の変更は、原則として認めない。ただし、やむを得ない事情（合併、倒産、指名停止等）が生じ、入札参加グループの構成員を、提案書の提出期限の日までに変更（構成員の削除及び予定業務の変更を含む。）しようとする場合、本学と事前協議を行い、本学の承諾を得るとともに、変更後において2（4）1）～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の変更届を本学に提出すること。

イ 入札参加グループの協力会社を追加しようとする場合にあっては、本学と事前協議を行い、本学の承諾を得るとともに、変更後において2（4）1）～3）に示す競争参加資格を満たすことが確認できる場合は、入札参加グループの協力会社の追加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協力会社の変更届を本学に提出すること。

ウ 競争参加資格があると確認された入札参加グループのうち、入札書の開札が終了するまでの期間において2（4）1）～3）に示す競争参加資格を満たさない構成員及び協力会社（以下「欠格構成員等」という。）を含む入札参加グループは、提案書の提出期限の日までであれば、参加表明書及び競争参加資格確認申請書を取り下げることができる。

(5) 審査及び選定に関する事項

1) 提案書の審査に関する基本的考え方

民間事業者の選定に当たり、本学に学識経験者・有識者等で構成するPFI事業審査委員会を設置する。PFI事業審査委員会は、提案内容審査における評価項目の検討及び入札参加者から提出された提案書の審査を行う。

なお、落札者決定基準及びPFI事業審査委員名簿は入札説明書等において示す。

2) 審査手順等に関する事項

審査は、総合評価落札方式（予定）によることとし、第一次審査と第二次審査の二段階に分けて実施する。

PFI事業審査委員会は、入札価格及び施設整備・維持管理能力並びにその他の条件等を総合的に評価する。

本学はPFI事業審査委員会の評価を踏まえ、最も優れた提案を行った者を落札者として選定する。

PFI事業審査委員会において、落札者を選定するまでの間に、入札参加企業又は入札参加グループの構成員及び協力会社が上記4)アの規定に基づく入札参加者の制限又は国の指名停止措置を受けた場合には選定しない。

各審査の主な項目は以下の通りとし、具体的な評価基準については入札説明書等において示す。

ア 第一次審査(競争参加資格確認審査)における審査の項目

- ・ 入札参加者の構成等の適正審査
- ・ 入札参加者の参加要件等の適正審査
- ・ 入札参加者の資格等要件の適正審査

イ 第二次審査(提案内容審査)における審査の項目

- ・ 入札金額の適格審査
- ・ 基礎項目の適正審査
- ・ 加点項目(事業計画、施設計画・施工計画、維持管理計画)の審査
- ・ 基礎項目の適正審査、加点項目の審査及び入札金額から、総合評価値を求めて落札者を選定する。

※入札参加者に対して提案内容等に関するヒアリングを実施する予定である。

3) 選定結果の公表

本学はPFI事業審査委員会の審査結果を踏まえ落札者を選定した場合には、その結果を速やかに本学ホームページへの掲載等その他適宜の方法により公表する。

(6) 落札者を選定しない場合

民間事業者の募集、評価・選定に係る過程の中で、入札参加者がいない、あるいは、いずれの入札参加者も公的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等には、落札者を選定せず、特定事業の選定を取消す。

特定事業の選定を取り消す場合には、この旨を速やかに公表する。

(7) 契約に関する基本的な考え方

1) 事業契約の概要

事業契約は、施設整備及び維持管理業務を包括的かつ詳細に規定する令和22年3月までの契約となる。なお、事業契約書(案)については入札説明書とともに公表する。

2) 特別目的会社の設立

本事業に係る入札の結果、落札者として決定した場合、落札者は本事業を実施する会社法（平成17年法律第86号）に定める株式会社として特別目的会社を設立する。

この場合、本学は、落札者と施設整備及び維持管理・運營業務に当たって必要となる事項等について基本的な協定を締結し、当該協定に規定した事項に基づき、落札者が設立した特別目的会社と事業契約を締結する。

なお、落札者となった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。その出資比率は全体の50%を超えるものとする。

すべての出資者は、契約が終了するまで特別目的会社の株式を保有するものとし、本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。

(8) 提出書類の取扱い

1) 著作権

本事業に関する入札提出書類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本学が必要とみとめる場合には、本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

入札参加者の提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利（以下「特許権等」という。）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) 予想される責任及びリスクの分類並びに本学・選定事業者間での分担

1) 責任分担の考え方

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

本学と選定事業者の責任分担は、原則として「リスク分担表（案）」（資料1）によることとする。

ただし、選定事業者が責任を負うべきとしたリスクで本学が責任を負うべき合理的な理由があるもの、及び現段階で分担が決定されていないものについては、民間事業者からの発案、意見等により、入札公告までに分担の変更又は分担の決定を行うことがあり、入札説明書の公表時において明らかにする。

3) リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

原則として、本学又は選定事業者のいずれかが責任を負うべきとしたリスクが顕在化した場合に生じる費用は、責任を負う者が全額負担することとする。また、本学及び選定事業者が共同して責任を負うべきとしたリスクが顕在化した場合に生じる費用の負担方法については、入札説明書等において定めるほか、詳細については事業契約書（案）において定める。

(2) 提供されるサービス水準

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

(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。

- ・ 契約保証金の納付
- ・ 国債証券等の提供など契約保証金の納付に代わる措置
- ・ 建設期間中（設計業務(事業契約締結後速やかに)から建設工事の完了までの期間)における履行保証保険契約等による保証措置

(4) 事業の実施状況のモニタリング

1) モニタリングの目的

本学は、選定事業者が、定められた業務を確実に遂行し、要求水準書に規定した要求水準を達成しているか否かを確認するとともに、選定事業者の財務状況を把握するためにモニタリングを行う。

2) 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。

3) モニタリングの実施時期及び概要

ア 基本設計・実施設計時

本学は、選定事業者によって行われた設計が、本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について確認を行う。

イ 建設工事時

選定事業者は、建築基準法に規定される工事監理者を設置し、工事監理を行い、定期的に本学から工事施工、工事監理の状況の確認を受ける。また、選定事業者は、本学が要請したときは、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。

ウ 工事完成・施設引渡し時

選定事業者は、施工記録を用意して、現場で本学の確認を受ける。この際、本学は、施設の状態が事業契約書に定められた水準を満たしているか否かについて確認を行う。確認の結果、事業契約書に定められた水準を満たしていない場合には、本学は修補又は改造を求めることができる。

エ 施設供用開始後（維持管理・運営段階）

本学は、維持管理・運営段階において、定期的・随時に業務の実施状況及びレンタルラボの入居状況を確認する。

オ 財務の状況に関するモニタリング

選定事業者は、毎年度、公認会計士による監査を経た財務の状況について、本学に報告しなければならない。

カ 事業契約終了時

本学は、事業期間終了にあたり、本施設の維持管理の状況等について検査する。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、修補を求める。

4) モニタリングの費用の負担

モニタリングにかかる費用は、事業者自らによるモニタリング費用を除き原則本学の負担とする。

5) 対価の減額等

モニタリングの結果、事業契約書で定める要求水準が達成されていないことが判明した場合、本学は選定事業者に対して維持管理費の支払額の減額措置又は改善勧告を行う。減額の考え方については、入札説明書等において示す。

4. 立地並びに規模及び配置に関する事項

立地条件は、1（1）6）に示すとおり。その他詳細の条件は要求水準書にて提示する。

5. 事業計画又は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書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、本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、事業契約書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、東京地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

6. 本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

本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、本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本事業の継続が困難となった場合

ア 選定事業者の提供するサービスが事業契約書に定める要求水準を下回る場合、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、本学は、選定事業者に対して、修復勧告を行い、一定期間内に修復策の提出・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をすることができなかつたときは、本学は事業契約を解約することができるものとする。

イ 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、本学は事業契約を解約することができるものとする。

ウ 前各号の規定により本学が事業契約を解約した場合、本学は事業契約書に定めるところに従い、本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）本学の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

ア 本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、事業契約を解約することができるものとする。

イ 前号の規定により選定事業者が事業契約を解約した場合、本学は、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

ア 不可抗力その他本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本事業の継続が困難となった場合、本学と選定事業者は、事業継続の可否について協議を行う。

イ 一定の期間内に協議が整わないときは、それぞれの相手方に事前に書面によるその旨の通知をすることにより、本学及び選定事業者は、事業契約を解約することができるものとする。

ウ 前号の規定により事業契約が解除される場合、本学は、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示す。

エ また、不可抗力の定義についても、入札説明書等において示す。

(4) 融資機関（融資団）と本学の協議

本事業の継続性をできるだけ確保する目的で、本学は、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等は想定していない。

(2) 財政上、金融上の支援に関する事項

現時点では、本事業に関する財政上及び金融上の措置等は想定していない。

(3) 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。

ア 事業実施に必要な許認可等に関し、本学は必要に応じて協力を行う。

イ 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、本学と選定事業者で協議を行う。

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

情報提供は、適宜、本学ホームページへの掲載等その他適宜の方法により行う。

(2) 入札に伴う費用負担

入札参加者の入札にかかる費用については、すべて入札参加者の負担とする。