

筑波大学による
つくば市消防本部跡地利用計画事業

公 募 要 項

令和3年2月19日

国立大学法人 筑波大学

目 次

1. 募集にあたっての基本事項	1
(1) 公募開始日	1
(2) 募集者.....	1
(3) 担当部局等	1
2. 事業概要等	1
(1) 事業名.....	1
(2) 事業予定地	1
(3) 公共施設等の種類	1
(4) 事業期間	1
(5) 事業目的	2
(6) 整備施設	2
(7) 事業範囲	3
(8) 事業方式	4
(9) 選定事業者の収入及び費用	4
(10) 事業スケジュール.....	5
(11) 事業に必要と想定される根拠法令等.....	6
3. 民間事業者の募集及び選定に関する事項	6
(1) 民間事業者の選定方法	6
(2) 選定の手順及びスケジュール	6
(3) 応募者の備えるべき資格要件	7
(4) 応募方法等	10
(5) 優先交渉権者選定方法	13
(6) 契約書.....	14
4. 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	17
(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) 大学による事業の実施状況のモニタリング	17
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	19
(1) 係争事由に係る基本的な考え方.....	19
(2) 管轄裁判所の指定	19
6. 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	20
(1) 本事業の継続に関する基本的な考え方.....	20
(2) 本事業の継続が困難となった場合の措置.....	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等に関する事項	21
(1) 法制上及び税制上の措置に関する事項.....	21
(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項.....	21
(3) その他の支援に関する事項.....	21
8. その他特定事業の実施に関し必要な事項	22
(1) 情報公開及び情報提供.....	22
(2) 問合せ先.....	22
別表1 リスク分担表（案）	23

1. 募集にあたっての基本事項

(1) 公募開始日

令和3年2月19日

(2) 募集者

国立大学法人 筑波大学長 永田 恭介

(3) 担当部局等

国立大学法人筑波大学 病院総務部病院総務部整備推進課官民連携係

〒305-8576 茨城県つくば市天久保2丁目1番地1

メール hsp.suishin@un.tsukuba.ac.jp

2. 事業概要等

(1) 事業名

筑波大学によるつくば市消防本部跡地利用計画事業（以下「本事業」という。）

(2) 事業予定地

筑波大学附属病院（以下、「附属病院」という。）の南側、つくば市消防本部跡地（参考資料1 敷地概要・案内図のとおり。）とし、事業敷地の詳細及び各種法規制等は、筑波大学によるつくば市消防本部跡地利用計画事業要求水準書（以下「要求水準書」という。）に示す。

(3) 公共施設等の種類

附属病院の各種機能等と連携し、宿泊施設及び児童発達支援センター等を核とした複合公共施設

(4) 事業期間

事業期間は、事業契約の締結日から事業用定期転借地権の存続期間満了日までとする。事業期間の終了日については、(6) 契約書 3) 事業用定期転借地権設定契約を参照すること。

(5) 事業目的

附属病院では、附属病院における学術、診療等の機能と関連して、近接地に宿泊機能等を中心とした各種機能を有する施設を整備することにより、附属病院周辺地域における保健・医療・福祉・健康等の各種機能強化を図り、当該機能の拠点として発展させていくことを目指している。

そのような中、令和元年7月、つくば市が事務局となり設立した「つくば市における児童発達支援センターの在り方に関する検討会」より、「つくば市児童発達支援センターの整備に関する提言」（以下、「本提言」という。）が作成、公表された。

本提言では、つくば市消防本部跡地（以下、「事業敷地」という。）を活用し、児童発達支援センター等の設置を含む、障害児支援の提供体制の整備することが掲げられており、子どもの成長過程に応じた切れ目のない適切な支援を提供するため、児童発達支援センター等の機能と役割を併せ持つ施設が求められているところである。

上記を踏まえ、本事業実施にあたっては、大学及びつくば市並びに民間事業者との連携による相乗効果を最大限発揮させながら、PFI方式を活用しつつ、可能な限り大学による費用負担等のない形で、官民一体となって施設の整備及び事業運営を行うことを目的とする。

(6) 整備施設

本事業は、事業敷地に対し選定事業者が、大学の各種機能等と連携した宿泊施設（以下、「宿泊施設」という。）、児童発達支援センター等及び任意提案施設である民間健康・福祉施設等（以上、3施設合わせて「本施設」という。）の整備・運営等を行う。詳細は、「筑波大学によるつくば市消防本部跡地利用計画事業 要求水準書（以下、「要求水準書」という。）」を参照すること。

① 宿泊施設	大学の学術及び各種診療機能等と連携した民間宿泊施設等の整備、運営及び維持管理等を行う
② 児童発達支援センター等	つくば市が運営及び維持管理等を行う児童発達支援センター等（仮称）の整備・供用にあたって必要となる空間を提供する
③ 民間健康・福祉施設等（任意提案施設）	①及び②の機能と連携した民間健康・福祉施設（回復期・慢性期のリハ施設やケア施設、託児所、保育施設、健康増進施設、産前産後ケア等）の整備、運営及び維持管理を行う
	その他、事業目的に資する各種収益施設（飲食・物販・商業施設等）の整備、運営及び維持管理等を行う

(7) 事業範囲

本事業の主な事業範囲は以下のとおりとする。本施設の整備にあたっては、建物の形状、階層などは、提案によるものとするが、建築基準法上、1の敷地にある建築物として取り扱われるものとして計画すること。

ア 本施設の整備等にあたって必要となる事前調査

イ 本施設の整備及び関連業務

- (ア) 基本設計・実施設計業務
- (イ) 建設工事・工事監理業務
- (ウ) 周辺地権者等への建設工事内容等の説明

ウ 児童発達支援センター等に係る関連業務、つくば市との協議・調整等

- (ア) 児童発達支援センター等の内装に係る基本設計・実施設計等業務 (※)
- (イ) 児童発達支援センター等の内装に係る工事業務 (※)
- (ウ) 児童発達支援センター等の内装に係る工事監理業務 (※)
- (エ) 上記、(ア)～(ウ)に関連するつくば市、その他関連事業者との協議
- (オ) 共用部分に係る維持管理等業務

※ (ア)～(ウ)に係る業務については、本事業の選定事業者が実施するものとするが、実施にあたっては、本事業の事業契約とは別途、つくば市と選定事業者の間で契約を締結する。(つくば市が所定の手続きに基づき選定事業者に発注することが適当であると判断し、かつ、選定事業者との間で係る費用について合意できた場合)

詳細は、「別紙4 契約体系図」を参照すること。

エ 本施設の運営及び維持管理等に関する業務（児童発達支援センター等の専有部分を除く）

オ 事業期間満了時の土地の返還に必要な業務

カ その他事業実施に必要な業務

- (ア) 事業全般に係る大学及びつくば市との調整
- (イ) 大学及びつくば市が求める資料の作成・提供
- (ウ) その他、上記に関連する業務

(8) 事業方式

本事業は、P F I 法に基づく P F I 事業（B O O（Build Own Operate）方式）により実施するものとする。

選定事業者による事業敷地の使用にあたっては、大学がつくば市より事業用定期借地権の設定（詳細は、「別紙7 事業定期借地権設定契約書（案）」を参照すること。）を受けた上で、大学が選定事業者に事業用定期転借地権を設定し、有償で貸与する。

選定事業者は、自らの資金等により、事業敷地内に本施設を整備し、事業期間中、本施設を所有して運営及び維持管理等を行う。事業期間満了時、選定事業者は、整備した本施設を撤去し、事業敷地を返還することを原則とする。

(9) 選定事業者の収入及び費用

ア 選定事業者の収入について

選定事業者は、本施設から得られる収益を、自らの収益として全て収受することができる。

つくば市が運営及び維持管理等を行う児童発達支援センター等については、運営において必要となる床をつくば市が選定事業者のうち本施設を所有する者から借上げることを想定している。詳細は、「別紙9 定期建物賃貸借契約書（案）」を参照すること。なお、つくば市が選定事業者に支払う賃借料（共用部分等における維持管理費用含む）は、(9)イに示す敷地の転借地料の参考額を上限として、事業者の提案によるものとし、児童発達支援センター等において必要とする駐車場及び園庭の賃借料（設備・遊具に係る費用についてはつくば市が負担する。）についても、別途事業者の提案によるものとする。詳細は、「別紙3 優先交渉権者 選定基準」を参照すること。また、児童発達支援センター等の内装に係る基本設計・実施設計業務、内装に係る工事業務及び工事監理業務費用は、所定の手続に基づき、つくば市が選定事業者に発注することが適当であると判断し、かつ、選定事業者との間で当該費用について合意できた場合には、別途つくば市と選定事業者による契約締結により業務費用を支払う予定である。

内装に係る基本設計・実施設計業務の概算金額は「官庁施設の設計業務等積算要領」に準拠し、参考として、9,152,000円を示すこととする。また、参考資料として、「参考資料4 建築設計業務委託共通仕様書【つくば市】R02.04.01版」、「参考資料5 設計業務特記仕様書【(仮称)つくば市児童発達支援センター内装設計業務委託】R03.01.15編集」を添付するが、事業実施協定の締結後、事業者がつくば市と協議することとする。

イ 選定事業者の費用について

選定事業者は、大学に対して、事業用定期転借地権の設定に対する地代を負担（ただし、事業用定期借地権設定契約締結の日から本施設の供用開始日までの期間につ

いては、本施設の総延床面積に対する児童発達支援センター等の延床面積相当分は減免)するほか、本事業に係る全ての費用を負担する。ただし、つくば市が運営及び維持管理等を行う児童発達支援センター等の内装に係る基本設計・実施設計等業務、内装に係る工事業務、内装に係る工事監理業務、運営及び維持管理等業務に係る費用はこの限りではない。

なお、選定事業者が大学に対して支払う転借地料は、大学がつくば市に支払う借地料と同額とし、固定資産税評価額の2.5%（公募時点の設定であり、つくば市公有財産規則の見直しにより改定する場合がある。）とする。

参考として、令和2年5月現在における年間転借地料は、14,581,782円を示す。実際の転借地料は、事業用定期転借地権設定時に確定する。

（参考）令和2年5月現在における年間転借地料：14,581,782円

（10）事業スケジュール

本事業の事業スケジュールは以下のとおりとする。（※1）

スケジュール（目途）	内 容
令和3年2月	特定事業の選定、公募要項等公表、公募説明会
令和3年4月	参加表明書受付〆切
令和3年9月	提案書類受付
令和3年11月	審査結果の公表、基本協定の締結
令和3年12月	事業契約の締結・設計着手
令和4年1月	事業実施協定の締結（※2）
令和4年2月	児童発達支援センター等内装設計に係る契約を締結（※3）
令和4年8月	事業定期借地権設定契約締結・工事着工
令和5年4月	児童発達支援センター等内装工事監理に係る契約を締結（※3）、児童発達支援センター等内装工事に係る契約を締結（※3）
令和5年11月	完了検査（児童発達支援センター等含む）（※4）、竣工
令和6年2月	供用開始

- ※ 1 民間事業者の募集及び選定に関するスケジュールは、「3. 民間事業者の募集及び選定に関する事項（2） 選定の手順及びスケジュール」を参照すること。
- ※ 2 事業契約の締結を前提とし、大学・つくば市・選定事業者の3者間で締結を予定するものとし、詳細は、「3. 民間事業者の募集及び選定に関する事項（6） 契約書 4） 事業実施協定」を参照すること。
- ※ 3 「1. 募集にあたっての基本事項（9） 選定事業者の収入及び費用 ア 選定事業者の収入について」を参照すること。
- ※ 4 本施設及び児童発達支援センター等の完了検査は同時期を予定している。

(11) 事業に必要と想定される根拠法令等

選定事業者は、本事業を実施するにあたり必要とされる関係法令（法律、政令、省令、条例及び規則）とそれらの関連施行令・規則等並びにその他の条例及び関係法令等を遵守するものとする。また、本施設の整備にあたって、必要となる各種法令上の手続等については、大学、つくば市と連携の上実施すること。

なお、本事業敷地は、第二種中高層住居専用地域の用途規制がかかることから、宿泊施設等の整備にあたっては建築基準法第48条第4項ただし書の許可取得が必要となる。施設概要については、「別紙1 要求水準書」「別紙4 契約体系図」を参照すること。

3. 民間事業者の募集及び選定に関する事項

(1) 民間事業者の選定方法

本事業への参加を希望する民間事業者を公募要項等の発表を通じて公募し、PFI事業の透明性及び公平性の確保に配慮した上で優先交渉権者を選定するものとする。本事業の優先交渉権者の選定は、競争性のある随意契約の一類型である公募型プロポーザル方式によるものとする。

なお、優先交渉権者は、基本協定及び事業契約締結後、選定事業者となる。

(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、以下のとおりとする。

スケジュール（予定）	内容
令和3年2月19日	公募開始
令和3年2月26日	公募説明会の開催
令和3年3月8日	公募要項等の質問等の受付締切
令和3年3月31日	公募要項等に関する質問回答公表
令和3年4月14日～16日	事業者別対話の実施
令和3年4月30日	参加表明書の提出締切
令和3年5月14日	参加登録可否の通知
令和3年6月1日～3日、7月1日～5日	競争的対話の実施
令和3年9月30日	提案書類の受付
令和3年10月28日～29日	提案プレゼンテーション・ヒアリング
令和3年11月中	審査結果の公表、優先交渉権者等の選定
令和3年11月中	基本協定の締結
令和3年12月中	事業契約の締結

(3) 応募者の備えるべき資格要件

1) 応募者の構成に関する要件

本事業の応募者は、本事業を実施するために必要な能力と資本力を備えた単体企業又は複数の企業で構成されるグループとする。なお、応募者は、代表企業を定めるものとする。代表企業は、事業期間にわたって業務全体の管理調整業務を主導的に行う。

2) 特別目的会社の設立等

応募者は、本事業に係る審査の結果、優先交渉権者として決定した場合、本事業を実施する会社法（平成30年法律第95号）に定める株式会社として特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立することができる。ただし、SPCを設立する場合、代表企業の議決権保有割合は、出資者中最大とすること。

なお、本事業の実施にあたって、SPCの設立は必須条件ではない。

3) 基本的参加資格要件

応募者は、それぞれ以下の要件を満たすこと。応募者がグループとなる場合には、代表者と全ての構成員が、以下の要件を満たすこと。

- ① 最近3年間において、固定資産税、法人税、法人事業税（特別税を含む。）、消費税及び地方消費税、市町村民税を滞納していないこと。
- ② 会社更生法に基づき更正手続き開始申立てをしていない者又は民事再生法に基づき再生手続き開始の申立てをしていない者であること。
- ③ 経営状況が健全であること。なお、「経営状況が健全であること」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の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いう。
- ④ 不正又は不誠実な行為がないこと。
- ⑤ 次に掲げる者が、支配人、無限責任社員、取締役、管理役若しくはこれらに準ずべき地位に就任していないこと。また、次に掲げる者が実質的に経営等に関与している団体等ではないこと。
 - ・ 筑波大学によるつくば市消防本部跡地利用計画事業提案審査委員会（以下、「審査委員会」という。）の委員
 - ・ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条に定義する者
- ⑥ 本事業の業務に係わっている者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと。本事業の業務に係わっている者は、デロイト トーマツ ファイナンシャルアドバイザー合同会社、野村ヘルスケア・サポート&アドバイザー株式会社及び渥美坂井法律事務所・外国共同事業である。
- ⑦ 国立大学法人筑波大学財務規則施行規程第46条及び第47条に該当しない者であること。なお、同条の特別な理由がある場合とは、国立大学法人筑波大学契約事務

取扱細則第2条に該当する者。

- ⑧ 国立大学法人筑波大学財務規則施行規程第48条に規定する資格を有する者であること。
- ⑨ 参加資格確認申請書等の提出期限から事業者を決定するまでの期間に文部科学省又は大学から指名停止を受けていない者であること。
- ⑩ 国の競争参加資格（全省庁統一資格）を有すること。
- ⑪ 応募者及びこれらのいずれかと資本金面若しくは人事面において関連がある者が、他の応募者及びこれらのいずれかと資本金面若しくは人事面において関連がある者でないこと。

4) 個別業務に係る参加資格要件

応募者全体で、以下の個別業務に係る要件を満たすこと。ただし、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する。

ア 不動産開発・管理業務

本事業にて提案を行う宿泊施設と同規模程度又はそれ以上の部屋数を有する不動産を所有し、施設の管理等を行った実績を有すること。また、本施設の総延床面積と同規模程度又はそれ以上の不動産を所有し、施設の管理等を行った実績を有すること。

イ 宿泊施設運営業務

本事業にて提案を行う宿泊施設と同規模程度又はそれ以上の部屋数を有する宿泊施設の運営実績を有すること。

ウ 設計業務

- ① 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こと。
- ② 本事業にて提案を行う施設の総延床面積と同規模程度又はそれ以上の延床面積を有する設計実績を有すること。

エ 建設業務

- ① 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項に基づく特定建設業の許可を受けていること。
- ② 本事業にて提案を行う施設の総延床面積と同規模程度又はそれ以上の延床面積を有する建物について、元請として完成・引渡し完了した各工事に対応した新営工事を施工した実績を有すること。（共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が20%以上の場合の者に限る。）

オ 監理業務

- ① 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こと。
- ② 本事業にて提案を行う施設の総延床面積と同規模程度又はそれ以上の延床面積を有する工事監理実績を有すること。

カ 児童発達支援センター等の内装設計業務

- ① 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こと。
- ② 児童福祉法（昭和22年法律第164号）第7条に基づく児童福祉施設全般の新築又は内装に係る基本設計又は実施設計業務を完了した実績を有する者又は当該実績のある者を含む共同事業体であること。
- ③ 管理技術者として、建築士法（昭和25年法律第202号）第2条第2項に規定する一級建築士の資格を有し、かつ実務経験（建築士法施行規則第10条に定める内容をいう。）5年以上を有するものを配置すること。
- ④ 主任担当技術者として、総合、電気、機械の分野ごと（電気と機械は兼務可）に5年以上の実務経験を有するものを1名配置すること。ただし、総合は管理技術者との兼務を認める。

キ 児童発達支援センター等の内装工事監理業務

- ① 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こと。
- ② 児童福祉法（昭和22年法律第164号）第7条に基づく児童福祉施設全般の新築又は内装に係る基本設計又は実施設計業務を完了した実績を有する者又は当該実績のある者を含む共同事業体であること。
- ③ 管理技術者・主任担当技術者として、建築士法（昭和25年法律第202号）第2条第2項に規定する一級建築士の資格を有し、かつ実務経験（建築士法施行規則第10条に定める内容をいう。）5年以上を有するものを配置すること。

5) 留意事項

- ① 複数の企業で構成されるグループで応募し、代表企業を定める場合において、業務期間中の代表企業の変更は大学との協議の上、行うものとする。
- ② 応募者が、提案書類の提出から優先交渉権者の決定までの間に上記参加資格要件を欠くこととなった場合は、原則として当該者の参加資格を取り消すものとする。

(4) 応募方法等

1) 基本事項

ア 公募要項等説明会の開催日時・開催方法等

公募要項等に関する説明会を以下のとおり開催する。

① 日時及び場所

- 開催日時 令和3年2月26日(金) 10時～12時(受付開始:9時30分)
- 開催場所 筑波大学附属病院講堂(桐の葉モール2階)
- 住 所 茨城県つくば市天久保2丁目1番地1

※ただし、国の緊急事態宣言等の影響を踏まえ、オンラインでの説明会参加も可能とする。参加方法等、詳細は、申し込み後に個別に連絡する。

- 参加者等 本事業への参画を希望する民間事業者。1社につき3名まで。

※公募要項等説明会の参加企業名は、原則として、ホームページなどに公表する。

② 申し込み方法

参加者は公募要項等に関する説明会参加申込書(様式1)に必要事項を記載の上、2月25日(木)16時までに電子メールで申し込みすること。

※ただし、オンラインでの説明会参加を希望する場合には2月24日(水)16時までに電子メールで申し込みすること。

申し込み先は、「8.(3) 問合せ先」とする。

③ その他

- ・現地集合、現地解散とする。
- ・駐車場はないため、公共交通機関を利用すること。
- ・説明会当日は、実施方針等を配布しないため、大学のホームページからダウンロードして持参すること。大学のホームページアドレスは「8.(1) 情報公開及び情報提供」を参照のこと。
- ・参加者は、当日受付にて名刺を提出すること。

イ 内 容

公募要項及び応募手続き等についての説明ほか

2) 公募要項等に関する質問受付及び回答

ア 受付期間

令和3年2月26日(金)～令和3年3月8日(月) 17:00

イ 提出先

(4) 応募方法等 2) と同じ

ウ 提出方法

質問書(様式1-2)に記入し、受付期間内に電子メールにより、上記受付先

へ提出するものとする。なお、口頭、電話等による質問等は受付けない。電子メール送信時は着信の電話確認を行うこと。なお、ファイル容量は10MB以下とすること。

エ 回答

令和3年3月31日（水）まで随時回答する。

なお、提出された質問等に関する回答については、原則として質問者を特定できないようにした上で、公募要項等説明会参加者全ての者に、電子メールで公表する。（事業者の提案要項等に抵触する場合は、非公開とすることも可とする。）

3) 事業者別対話の実施

応募を検討する企業を含む企業グループは、個別に大学及びつくば市と意見交換を行うことを目的とした事業者別対話に参加することができる。

ア 申し込み方法

参加者は公募要項等に関する事業者別対話参加申込書（様式1-1）に必要事項を記載の上、電子メールで申し込みすること。電子メール送信時は着信の電話確認を行うこと。なお、ファイル容量は10MB以下とすること。

イ 提出期間

令和3年3月1日（金）～令和3年4月5日（月）17:00

ウ 受付先

〒305-8576 茨城県つくば市天久保2丁目1番地1

国立大学法人筑波大学 病院総務部整備推進課

官民連携係 担当：新田、野中

メール hsp.suishin@un.tsukuba.ac.jp

エ 実施日及び実施方法について

申し込みがあった場合、2. 事業概要等（10） 事業スケジュールに記載の日程において、参加希望者に対して大学が個別に調整を行う

オ 回答

事業者別対話の内容については、原則として質問者を特定できないようにした上で、公募要項等説明会参加者全ての者に、電子メールで公表する。（事業者の提案要項等に抵触する場合は、非公開とすることも可とする。）

4) 参加表明書等の提出

応募者は、「3. 民間事業者の募集及び選定に関する事項（3） 応募者の備えるべき資格要件」に掲げる参加資格を有することを証明するため、「参加表明書」を大学に提出しなければならない。

ア 提出期間

令和3年4月19日（火）～令和3年4月30日（金）17:00

イ 提出先

(4) 応募方法等 2) と同じ

ウ 提出書類及び部数

参加表明書(様式1-3)及び添付書類(様式1-4ほか) 各1部

エ 提出方法

持参又は郵送のこと。(郵便の場合は書留又は信書便とし、提出期限内に必着のこと。)

5) 参加登録可否通知書の送付

- ① 令和3年5月14日(金)までに参加登録可否通知書を発送するとともに、電子メールを送信する。
- ② 本参加登録可否通知書により、「可」と評価された事業者には、登録受付番号を併せて通知するので、提案書類提出の際に本登録受付番号を記載すること。
- ③ なお、本参加登録可否通知書により、「否」と評価された事業者は、次の実質審査の対象とならない。詳細は、「(5) 優先交渉権者選定方法」を参照すること。

6) 競争的対話の実施

参加表明書を提出した企業又は参加表明書を提出した企業を含む企業グループは、個別に大学及びつくば市と意見交換を行うことを目的とした競争的対話に参加することができる。

ア 申し込み方法

参加者は実施方針等に関する競争的対話参加申込書(様式1-5)に必要事項を記載の上、電子メールで申し込みすること。電子メール送信時は着信の電話確認を行うこと。なお、ファイル容量は10MB以下とすること。

イ 提出期間

令和3年5月14日(金)～令和3年5月20日(木) 17:00

ウ 提出先

(4) 応募方法等 2) と同じ

エ 実施日及び実施方法について

申し込みがあった場合、2. 事業概要等(10) 事業スケジュールに記載の日程において、参加希望者に対して大学が個別に調整を行う

オ 回答

競争的対話の内容については、原則として質問者を特定できないようにした上で、参加登録可否通知書により、「可」と評価された事業者に、電子メールで公表する。(事業者の提案要項等に抵触する場合は、非公開とすることも可とする。)

7) 提案書類の提出

応募者は、本事業に対する提案内容を記載した提案書類を、以下に従い提出すること。

ア 提出期限

令和3年9月30日(木) 17:00

イ 提出先

(4) 応募方法等 (2) と同じ

ウ 提出書類

提案書類(様式2-1~様式2-12-2)

エ 提出方法

持参又は郵送のこと。(郵送の場合は書留又は信書便とし、提出期限内に必着のこと。)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「国立大学法人筑波大学契約担当役 財務担当副学長 勝野 頼彦」、「応募者名」及び「筑波大学によるつくば市消防本部跡地利用計画事業に係る提案書類在中」の旨を朱書きで記載すること。

オ 提案書類提出に関する注意事項

提案書類及びパース図等に企業名を記載しないこと及び商品名等も使用せず、一般名称を用いること。また、企業名が特定できるマーク及びシンボルカラー等を使用しないこと。詳細は、「別紙2 様式集及び提案書類作成要領」を参照すること。

カ 記載方法等の問い合わせ先

(4) 応募方法等 (2) と同じ。提案書類各様式の記載方法等事務的な質問に限り問い合わせを受付ける。その結果、必要と判断した場合は、質問者のほか参加登録者全てに回答する。

(5) 優先交渉権者選定方法

1) 優先交渉権者 選定基準

優先交渉権者の選定方法の概要、選定の手順、審査基準について、詳細は、「別紙3 優先交渉権者 選定基準」を参照すること。

2) 審査結果等の公表方法

審査結果は、文部科学省及び大学のホームページ並びにその他適宜の方法により公表する。応募者の募集、選定及び公表に係わる過程の中で、応募者がいない、あるいは、いずれの応募者も大学による本事業の目的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には、優先交渉権者を選定せず、特定事業の選定を取り消すこととし、特定事業の選定を取り消す場合には、この旨を公表する。文部科学省及び大学のホームページアドレスは「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」を参照すること。

3) 留意事項

- ① 大学は、提案書類の提出をもって、応募者が本公募要項等の記載内容及び条件を承諾したものとみなす。
- ② 提案書類に使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨に限る。
- ③ 提案書類提出後の修正は原則認めない。(誤字、脱字等の修正に限り、応募者から申し出があり、選定委員会が認めた場合に可能とする。)
- ④ 提案書類審査に当たり、審査委員会が必要と認める時は、応募者から必要最小限の範囲で追加資料の提出を求める場合がある。
- ⑤ 応募に際し必要な費用は、応募者の負担とする。
- ⑥ 提案書類は、原則として返却しない。
- ⑦ 応募者が提出する提案書類の著作権は、応募者に帰属する。ただし、提案書類の公正性、透明性及び客観性を確保するために必要があるときに限り、公表することがある。また、提案書類は、優先交渉権者の特定を行う作業に必要な範囲において、複製を作成することがある。
- ⑧ 提案書類の作成のために大学より受領した資料は、大学の了解なく公表又は他の目的のために使用することはできない。

4) 辞退届の提出

応募者及び優先交渉権者が辞退する場合には、国立大学法人筑波大学病院総務部整備推進課に辞退届(様式1-6)を提出すること。なお、共同応募の場合は、代表企業が提出すること。

(6) 契約書

1) 基本協定書

ア 基本協定書の締結

大学は、優先交渉権者と協議を行い、協議の結果、両者が合意に至った場合には当該優先交渉権者と基本協定書を締結する。合意に至らなかった場合には、次点者との協議を開始する。なお、優先交渉権者が複数の企業によるグループである場合、代表企業及び代表企業以外のグループを構成する企業(以下、「構成員」という。)のうち、参加資格要件を満たす全ての者が基本協定の契約当事者となる。

イ 契約書の締結に向けた協議

大学及び優先交渉権者は、基本協定書締結後、事業契約の締結に向けての次の事項について協議を行う。

- ・ 事業体制
- ・ 設計業者、建設業者、維持管理業者等の確認

- ・ 提案内容確認
- ・ 基本設計
- ・ 実施設計
- ・ 施設等の建設工事・工程に関する具体的な条件
- ・ 運営に関する具体的な条件
- ・ 事業計画を進めるに当たっての双方の義務及び費用負担
- ・ その他、大学が必要と認める事項

ウ 契約不成立となった場合の費用負担

基本協定書締結後、大学及び優先交渉権者のいずれかの責にも帰さない事由により、事業契約の締結に至らなかったときは、別途書面による合意がある場合を除き、大学と優先交渉権者が本事業の準備に関してすでに支出した費用等については、各自が負担するものとする。

その他、詳細は、「別紙5 基本協定書（案）」を参照すること。

2) 事業契約

大学及び優先交渉権者は、基本協定書に沿って実施設計及び詳細条件等について協議し、双方合意に至った場合は、その協議結果を基に事業契約及び事業定期転借地権設定契約を締結するものとし、原則として代表企業のみが契約当事者となる。また、優先交渉権者が、本事業を実施するSPCを設立する場合には、当該SPCが事業契約の契約当事者（「(6) 契約書 3) 事業定期転借地権設定契約」についても同様）となる。

ア 契約書の履行

選定事業者は、事業契約書に定める期日までに当該事業を開始すること。

イ 各種契約の条件

① 業務内容の変更

当初定めた業務内容について、追加、変更等を行う場合は、大学の承認を得るものとする。

② 土地利用の制限

選定事業者は、事業契約に定めた目的以外に貸与地を利用することはできない。

③ 事業期間終了後の措置

選定事業者は、十分な解体積立金を積み立て、本事業期間終了後速やかに施設を撤去し更地として土地を大学に返還するものとする。ただし、大学及びつくば市が認めた場合はこの限りではない。

なお、選定事業者は、貸与地の返却前に地質調査を行い土壌汚染等が確認された場合は、選定事業者の責任で処理をするものとする。

その他、詳細は、「別紙6 事業契約書（案）」を参照すること。また、解体積立金については、事業収支計画（様式2-12-2）を参照すること。

3) 事業定期転借地権設定契約

大学及び優先交渉権者は、事業契約について協議し、双方合意に至った場合は、事業定期転借地権設定契約を締結する。事業用定期転借地権の存続期間は、事業用定期借地権設定契約締結の日から原則として30年以上50年以下の期間で事業者が提案し、国立大学法人筑波大学（以下「大学」という。）が承認した期間とする。

事業用定期転借地権設定契約における契約上の地位の承継等及び本施設の所有権の譲渡等については、原則として認めないものとする。ただし、施設供用開始後、大学及びつくば市より書面での承諾を得ることを条件に、一回に限ってのみ、第三者に対し、本施設の所有権の譲渡等を行うことができる。上記にあたっては、代表企業又はSPCによって、第三者に対し、必要となる関連契約の契約上の地位の承継も併せて行うことができる。ただし、上記の場合においても、事業期間にわたって、代表企業による基本協定等の契約上の地位は維持するものとする。

詳細は、「別紙8 事業定期転借地権設定契約書（案）」を参照すること。

4) 事業実施協定

事業契約の締結を前提とし、事業敷地の使用及びつくば市による児童発達支援センター等の借上げ等に係る合意事項、児童発達支援センター等の内装設計業務・内装工事業務・工事監理業務について、大学、つくば市及び選定事業者との間で、事業実施協定を締結することを予定している。

事業実施協定においては、「別表1 リスク分担表」の内容を踏まえ、大学、つくば市及び選定事業者との間でのリスク分担を定める（【例】選定事業者からつくば市への児童発達支援センター等の引渡し遅延時の損害賠償に関する取り決めなど）ものとし、詳細は、事業契約締結後、大学、つくば市及び選定事業者との間で協議の上、締結するものとする。

4. 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と官民間での分担

ア 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負うものとする。

イ 予想されるリスクと責任分担

大学、つくば市及び選定事業者の責任分担は、原則として「別表1 リスク分担表」によることとする。選定事業者が最低限加入すべき保険は、「別紙6 事業契約書(案)」を参照すること。

(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示す。

(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。

(4) 大学による事業の実施状況のモニタリング

1) モニタリングの目的

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

2) モニタリングの方法

モニタリングの具体的な方法についての詳細は、「事業契約書(案)」を参照すること。

3) モニタリングの費用の負担

大学が行うモニタリングに係る費用は、大学の負担、選定事業者が行うモニタリングは選定事業者の負担とする。

4) モニタリング結果に基づく修復勧告及び契約の解除

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維持されていない場合、大学は選定事業者に対して修復勧告、契約の解除を行うことがある。詳細は、「事業契約書（案）」を参照すること。

5. 事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置 に関する事項

(1) 係争事由に係る基本的な考え方

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、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、事業契約書に規定する具体的措置に従う。

(2) 管轄裁判所の指定

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

6. 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

(1) 本事業の継続に関する基本的な考え方

選定事業者によって提供されるサービスの安定的・継続的な供給を確保するため、事業契約書において、想定される事業の継続が困難となる事由をあらかじめ具体的に列挙し、その発生に応じた適切な措置を定める。

(2) 本事業の継続が困難となった場合の措置

本事業の継続が困難となった場合には、以下に列挙する発生事由ごとに対応措置をとることとし、詳細は、「事業契約書（案）」を参照すること。

- 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**
- 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**
- 3) いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合**

7. 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項

(1) 法制上及び税制上の措置に関する事項

現時点では、本事業に関する法制上及び税制上の措置等は想定していない。

(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項

選定事業者が事業を実施するにあたり、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。

(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。

- ① 事業実施により必要な許認可に関し、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。

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年法律第42号）に基づき情報公開を行う。

本事業に関する情報提供は、適宜、文部科学省及び大学のホームページ並びにその他適宜の方法により公表する。文部科学省及び大学のホームページアドレスは以下のとおりである。

ホームページアドレス：

- ・ 文部科学省大臣官房文教施設企画・防災部施設企画課契約情報室
<http://sisetuweb1.mext.go.jp/mdbskn/frontsite/MF000.asp?BT=M>
- ・ 筑波大学
<http://www.tsukuba.ac.jp/>

(2) 問合せ先

問合せ先：

宛先：国立大学法人筑波大学 病院総務部整備推進課

官民連携係 担当：新田、野中

住所：〒305-8576 茨城県つくば市天久保2丁目1-1

電話：029-853-5861、3540

電子メール：hsp.suishin@un.tsukuba.ac.jp

別表1 リスク分担表（案）

つくば市（以下、「市」という。）との間のリスク分担については、以下の分担表を基本として、事業契約締結後、大学、市及び選定事業者（以下、「事業者」という。）との間で協議の上、大学、市及び事業者との間で締結する事業実施協定にて定めるものとする。

リスクの種類		内容	大学	市	事業者
公募・契約リスク		公募要項の誤り、公募手続きの誤りに関するもの	○		
		大学の要因により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	○		
		事業者の要因により大学と契約が結べない、又は契約手続に時間を要する場合			○
		上記以外のもの【注1】	○		○
大学が提供した情報に係るリスク		公募要項等説明会等の誤り、内容の変更に関するもの	○		
制度関連リスク	政策変更リスク	大学の政策変更により、事業が変更、中断ないし中止される場合	○		
		市の政策変更により、事業敷地の利用や児童発達支援センター等の施設整備に影響を及ぼす場合		○	
	法制度リスク	法制度の変更、新設			○
	許認可リスク	事業者の責に帰すべき理由により、取得すべき許認可の遅延や取得できない場合			○
その他の理由により、取得すべき許認可の遅延や取得できない場合【注1】		△		△	
税制度リスク	税の変更・新設			○	
社会リスク	住民等対応リスク	事業そのものに対する反対運動・訴訟・苦情・要望に関するもの（児童発達支援センター等を除く。）	○		
		児童発達支援センター等に係る反対運動・訴訟・苦情・要望に関する者		○	
		事業者が行う提案内容に起因する反対運動・訴訟・苦情・要望に関するもの			○
	周辺影響対策リスク	事業者が行う業務の要因による騒音、振動、有害物質の排出・漏洩等の周辺への影響対策			○
	第三者賠償リスク	事業者が行う業務の要因により、第三者に損害を及ぼした場合（施設の劣化及び施設・機械維持管理の不備による事故に起因するものも含む。）			○
共通リスク	債務不履行リスク	大学の債務不履行に起因する事業の中断・中止	○		
		事業者の債務不履行に起因する事業の中断・中止			○
	不可抗力リスク【注2】	自然災害、戦争、暴動、テロ等の不可抗力			○
	インターフェイスリスク	官民の協働、選定事業者内での協力がスムーズにいかないことに起因するもの	○		○
		上記市に起因するもの		○	
情報漏えい・紛失リスク	大学の責に帰すべき事由による、重要な情報が漏洩紛失するもの	○			

		市の責に帰すべき事由による、重要な情報が漏洩紛失するもの		○	
		事業者の責に帰すべき事由による、重要な情報が漏洩紛失するもの			○
	法令違反リスク	大学の責に帰すべき事由によるもの	○		
		事業者の責に帰すべき事由によるもの			○
	虚偽報告隠匿リスク	重大な虚偽報告もしくは情報の隠匿が発生するリスク			○
	計画変更リスク	大学の責による事業内容の変更	○		
		市の責による児童発達支援センター等の事業内容の変更		○	
	委託先リスク	委託先の経営破綻・変更に伴うリスク			○
資金調達リスク		事業者の資金調達に関するもの			○
要求水準未達リスク		事業期間中、要求水準を満たせないリスク			○
要求水準変更リスク		大学の求めに応じて行った要求水準の変更に伴うリスク	○		
		児童発達支援センター等の要求水準の変更に伴い発生するもの		○	
		事業者の求めに応じて行った要求水準の変更に伴うリスク			○
施設整備段階のリスク	用地リスク	事業敷地の確保（大学とつくば市との間の事業用定期借地権設定契約の締結）に関するもの	○	○	
		開示資料等では想定しえない事業敷地の地中・地質障害物に係るもの		○	
		事業敷地以外に、資材置場等の用地が別途必要な場合の当該用地の瑕疵（当該用地を確保できないことを含む。）に関するもの			○
	測量・調査リスク	市が実施した測量・調査に関するもの		○	
		上記を踏まえ、事業者が実施した測量・調査に関するもの			○
	設計リスク	大学の責めに帰すべき事由による設計変更に伴う遅延や工事費増大	○		
		市の責めや帰すべき事由による児童発達支援センター等の内装の設計変更に伴う遅延や工事費増大		○	
		上記以外の要因による設計変更に伴う遅延や工事費増大			○
	工事遅延リスク・工事費増大リスク	大学の責めに帰すべき事由による工事遅延、工事費増大	○		
		市の責めに帰すべき事由による児童発達支援センター等の内装に係る工事遅延、工事費増大		○	
		上記以外の要因による工事遅延、工事費増大			○
	工事監理リスク	工事監理の不備に関するもの			○
運営・維持管理段階のリスク	需要変動リスク	本施設の利用者が著しく減少し、経営圧迫が生じた場合の事業者の収益の変動、維持管理・運営に係る経費や業務量の変動			○
	セキュリティーリスク	児童発達支援センター等の専用部分に係る警備不備に係るもの		○	

		上記以外の警備不備によるもの			○
	一般的損害リスク	児童発達支援センター等の専用部分に係る一般的な損害に係るもの		○	
		上記以外の運営及び維持管理を行う施設部分に関するもの			○
契約終了	事業の早期終了リスク	大学の債務不履行に起因する契約解除	○		
		事業者の債務不履行に起因する契約解除			○
	建物除却、原状回復リスク	建物除却に伴う諸費用及び諸手続きに関するもの			○
		用地の原状回復に関するもの			○

注1 大学と事業者各々が本事業の準備に関してそれぞれ要した費用について、各自の費用を負担する。

注2 不可抗力による増加費用及び損害の負担については、原則として事業者が負担するものとする。