

筑波大学によるつくば市消防本部跡地利用計画事業 公募要項の修正に係る新旧対照表（令和5年3月28日）

公募要項記載頁等	修正前	修正後
<p>1 頁</p> <p>2. 事業概要等</p> <p>(4) 事業期間</p>	<p>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。</p>	<p>事業期間は、事業契約の締結日から<u>一般定期転借地権又は事業用定期転借地権</u>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) <u>定期転借地権</u>設定契約を参照すること。</p>
<p>3 頁</p> <p>2. 事業概要等</p> <p>(7) 事業範囲</p>	<p>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</p> <p>(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 (※)</p> <p>(イ) 児童発達支援センター等の内装に係る工事業務 (※)</p> <p>(ウ) 児童発達支援センター等の内装に係る工事監理業務 (※)</p> <p>(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</p> <p>(オ) 共用部分に係る維持管理等業務</p> <p>※ (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)</p> <p>詳細は、「別紙4 契約体系図」を参照すること。</p> <p>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)</p>	<p>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</p> <p>(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 (※)</p> <p>(イ) 児童発達支援センター等の内装に係る工事業務 (※)</p> <p>(ウ) 児童発達支援センター等の内装に係る工事監理業務 (※)</p> <p>(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</p> <p>(オ) 共用部分に係る維持管理等業務</p> <p>※ (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)</p> <p>詳細は、「別紙4 契約体系図」を参照すること。</p> <p>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)</p> <p><u>(ア) 本施設の不動産開発・管理業務</u></p> <p><u>(イ) 事業者が提案する宿泊施設の運営業務</u></p> <p><u>(ウ) 事業者が任意で提案する民間健康・福祉施設等の運営業務 (「民間健康・福祉施設等」を整備しない場合は、事業範囲に含まない)</u></p>
<p>4 頁</p> <p>2. 事業概要等</p> <p>(8) 事業方式</p>	<p>本事業は、PFI法に基づくPFI事業（BOO (Build Own Operate) 方式）により実施するものとする。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>本事業は、PFI法に基づくPFI事業（BOO (Build Own Operate) 方式）により実施するものとする。</p> <p>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<u>一般定期借地権又は事業用定期借地権</u>の設定（詳細は、「別紙7 <u>定期借地権</u>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<u>一般定期転借地権又は事業用定期転借地権</u>を設定（<u>詳細は、「別紙8 [事業契約書（案）別紙5] 定期転借地権設定契約書（案）」を参照すること。</u>）し、有償で貸与する。</p> <p>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。</p>
<p>5 頁</p>	<p>ア 選定事業者の収入について</p>	<p>ア 選定事業者の収入について</p>

2. 事業概要等

(9) 選定事業者の収入及び費用

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をす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する。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。)については、上記の賃借料(共用部分等における維持管理費用を含む)には含めず、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、13,207,172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。事業用定期転借地権を設定する敷地の範囲は、「参考資料1(敷地概要・案内図) 修正版」を参照すること。ただし、公募時点で示す敷地面積、敷地境界は概ねの目安であり、詳細な敷地面積、敷地境界位置は、選定事業者決定後、大学・つくば市・選定事業者の協議及び選定事業者による測量調査等により確定する。

(参考) 令和2年5月現在における年間転借地料: 13,207,172円

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をす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(駐車場、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する。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(駐車場の整備に係る費用は事業者の負担とし、設備・遊具に係る費用についてはつくば市が負担する。)については、上記の賃借料(共用部分等における維持管理費用を含む)には含めず、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、選定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、一般定期転借地権又は事業用定期転借地権の設定に対する地代を負担(ただし、一般定期借地権又は事業用定期転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(児童発達福祉センター及び園庭は、市が運営及び維持管理等を行い、駐車場は、市が専有する部分も含め、一体的に事業者が運営及び維持管理等を行うこととする)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4年4月現在における年間転借地料は、13,574,282円を示す。実際の転借地料は、一般定期転借地権又は事業用定期転借地権を設定する敷地の範囲は、「参考資料1(敷地概要・案内図) 修正版」を参照すること。ただし、公募時点で示す敷地面積、敷地境界は概ねの目安であり、詳細な敷地面積、敷地境界位置は、選定事業者決定後、大学・つくば市・選定事業者の協議及び選定事

		業者による測量調査等により確定する。 (参考) 令和4年4月現在における年間転借地料: <u>13,574,282円</u>																																																										
5頁 2. 事業概要等 (10) 事業スケジュール	<table border="1"> <thead> <tr> <th>スケジュール (目途)</th> <th>内 容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>令和3年2月</td> <td>特定事業の選定、公募要項等公表、公募説明会</td> </tr> <tr> <td>令和3年7月</td> <td>参加表明書受付〆切</td> </tr> <tr> <td>令和3年12月</td> <td>提案書類受付</td> </tr> <tr> <td>令和4年3月</td> <td>審査結果の公表、基本協定の締結</td> </tr> <tr> <td>令和4年4月</td> <td>事業契約の締結・設計着手</td> </tr> <tr> <td>令和4年5月</td> <td>事業実施協定の締結 (※2)</td> </tr> <tr> <td>令和4年6月</td> <td>児童発達支援センター等内装設計に係る契約を締結 (※3)</td> </tr> <tr> <td>令和4年12月</td> <td>事業定期借地権設定契約締結・工事着工</td> </tr> <tr> <td>令和5年8月</td> <td>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)</td> </tr> <tr> <td>令和6年3月</td> <td>完了検査 (児童発達支援センター等含む) (※4)、竣工</td> </tr> <tr> <td>令和6年3月</td> <td>供用開始</td> </tr> </tbody> </table>	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7月	参加表明書受付〆切	令和3年12月	提案書類受付	令和4年3月	審査結果の公表、基本協定の締結	令和4年4月	事業契約の締結・設計着手	令和4年5月	事業実施協定の締結 (※2)	令和4年6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12月	事業定期借地権設定契約締結・工事着工	令和5年8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6年3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3月	供用開始	<table border="1"> <thead> <tr> <th>スケジュール (目途)</th> <th>内 容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>令和3年2月</td> <td>特定事業の選定、公募要項等公表、公募説明会</td> </tr> <tr> <td><u>令和5年5月</u></td> <td>参加表明書受付〆切</td> </tr> <tr> <td><u>令和5年7月</u></td> <td>提案書類受付</td> </tr> <tr> <td><u>令和5年9月</u></td> <td>審査結果の公表、基本協定の締結</td> </tr> <tr> <td><u>令和5年10月</u></td> <td>事業契約の締結・設計着手</td> </tr> <tr> <td><u>令和5年11月</u></td> <td>事業実施協定の締結 (※2)</td> </tr> <tr> <td><u>令和5年11月</u></td> <td>児童発達支援センター等内装設計に係る契約を締結 (※3)</td> </tr> <tr> <td><u>令和6年5月</u></td> <td>定期借地権設定契約締結・工事着工</td> </tr> <tr> <td><u>令和6年12月</u></td> <td>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)</td> </tr> <tr> <td><u>令和8年3月</u></td> <td>完了検査 (児童発達支援センター等含む) (※4)、竣工</td> </tr> <tr> <td><u>令和8年3月</u></td> <td>供用開始</td> </tr> </tbody> </table>	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	<u>令和5年5月</u>	参加表明書受付〆切	<u>令和5年7月</u>	提案書類受付	<u>令和5年9月</u>	審査結果の公表、基本協定の締結	<u>令和5年10月</u>	事業契約の締結・設計着手	<u>令和5年11月</u>	事業実施協定の締結 (※2)	<u>令和5年11月</u>	児童発達支援センター等内装設計に係る契約を締結 (※3)	<u>令和6年5月</u>	定期借地権設定契約締結・工事着工	<u>令和6年12月</u>	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)	<u>令和8年3月</u>	完了検査 (児童発達支援センター等含む) (※4)、竣工	<u>令和8年3月</u>	供用開始										
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7月	参加表明書受付〆切																																																											
令和3年12月	提案書類受付																																																											
令和4年3月	審査結果の公表、基本協定の締結																																																											
令和4年4月	事業契約の締結・設計着手																																																											
令和4年5月	事業実施協定の締結 (※2)																																																											
令和4年6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12月	事業定期借地権設定契約締結・工事着工																																																											
令和5年8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6年3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3月	供用開始																																																											
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																																																											
<u>令和5年5月</u>	参加表明書受付〆切																																																											
<u>令和5年7月</u>	提案書類受付																																																											
<u>令和5年9月</u>	審査結果の公表、基本協定の締結																																																											
<u>令和5年10月</u>	事業契約の締結・設計着手																																																											
<u>令和5年11月</u>	事業実施協定の締結 (※2)																																																											
<u>令和5年11月</u>	児童発達支援センター等内装設計に係る契約を締結 (※3)																																																											
<u>令和6年5月</u>	定期借地権設定契約締結・工事着工																																																											
<u>令和6年12月</u>	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)																																																											
<u>令和8年3月</u>	完了検査 (児童発達支援センター等含む) (※4)、竣工																																																											
<u>令和8年3月</u>	供用開始																																																											
7頁 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 【11頁～14頁の受付期間等スケジュールに関しても適用】	<table border="1"> <thead> <tr> <th>スケジュール (予定)</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>令和3年2月19日</td> <td>公募開始</td> </tr> <tr> <td>令和3年2月26日</td> <td>公募説明会の開催</td> </tr> <tr> <td>令和3年3月8日</td> <td>公募要項等の質問等の受付締切</td> </tr> <tr> <td>令和3年4月7日</td> <td>公募要項等に関する質問回答公表</td> </tr> <tr> <td>令和3年6月11日</td> <td>公募要項等 (修正版) の公表</td> </tr> <tr> <td>令和3年6月16日</td> <td>公募要項等 (修正版) の質問等の受付締切</td> </tr> <tr> <td>令和3年6月23日</td> <td>公募要項等 (修正版) に関する質問回答公表</td> </tr> <tr> <td>令和3年6月30日</td> <td>事業者別対話の受付締切</td> </tr> <tr> <td>令和3年7月14日～16日</td> <td>事業者別対話の実施</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>令和3年7月30日</td> <td>参加表明書の提出締切</td> </tr> <tr> <td>令和3年8月16日</td> <td>参加登録可否の通知</td> </tr> <tr> <td>令和3年8月30日～31日、9月27日～28日</td> <td>競争的対話の実施</td> </tr> </tbody> </table>	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4月7日	公募要項等に関する質問回答公表	令和3年6月11日	公募要項等 (修正版) の公表	令和3年6月16日	公募要項等 (修正版) の質問等の受付締切	令和3年6月23日	公募要項等 (修正版) に関する質問回答公表	令和3年6月30日	事業者別対話の受付締切	令和3年7月14日～16日	事業者別対話の実施			令和3年7月30日	参加表明書の提出締切	令和3年8月16日	参加登録可否の通知	令和3年8月30日～31日、9月27日～28日	競争的対話の実施	<table border="1"> <thead> <tr> <th>スケジュール (予定)</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>令和3年2月19日</td> <td>公募開始</td> </tr> <tr> <td>令和3年2月26日</td> <td>公募説明会の開催</td> </tr> <tr> <td>令和3年3月8日</td> <td>公募要項等の質問等の受付締切</td> </tr> <tr> <td>令和3年4月7日</td> <td>公募要項等に関する質問回答公表</td> </tr> <tr> <td>令和3年6月11日</td> <td>公募要項等 (修正版) の公表</td> </tr> <tr> <td>令和3年6月16日</td> <td>公募要項等 (修正版) の質問等の受付締切</td> </tr> <tr> <td>令和3年6月23日</td> <td>公募要項等 (修正版) に関する質問回答公表</td> </tr> <tr> <td>令和3年6月30日</td> <td>事業者別対話の受付締切</td> </tr> <tr> <td>令和3年7月14日～16日</td> <td>事業者別対話の実施</td> </tr> <tr> <td><u>令和5年3月28日</u></td> <td><u>公募要項等 (修正版) の公表</u></td> </tr> <tr> <td><u>令和5年4月20日～21日</u></td> <td>競争的対話の実施</td> </tr> <tr> <td><u>令和5年5月30日</u></td> <td>参加表明書の提出締切</td> </tr> <tr> <td><u>令和5年6月6日</u></td> <td>参加登録可否の通知</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	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4月7日	公募要項等に関する質問回答公表	令和3年6月11日	公募要項等 (修正版) の公表	令和3年6月16日	公募要項等 (修正版) の質問等の受付締切	令和3年6月23日	公募要項等 (修正版) に関する質問回答公表	令和3年6月30日	事業者別対話の受付締切	令和3年7月14日～16日	事業者別対話の実施	<u>令和5年3月28日</u>	<u>公募要項等 (修正版) の公表</u>	<u>令和5年4月20日～21日</u>	競争的対話の実施	<u>令和5年5月30日</u>	参加表明書の提出締切	<u>令和5年6月6日</u>	参加登録可否の通知		
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4月7日	公募要項等に関する質問回答公表																																																											
令和3年6月11日	公募要項等 (修正版) の公表																																																											
令和3年6月16日	公募要項等 (修正版) の質問等の受付締切																																																											
令和3年6月23日	公募要項等 (修正版) に関する質問回答公表																																																											
令和3年6月30日	事業者別対話の受付締切																																																											
令和3年7月14日～16日	事業者別対話の実施																																																											
令和3年7月30日	参加表明書の提出締切																																																											
令和3年8月16日	参加登録可否の通知																																																											
令和3年8月30日～31日、9月27日～28日	競争的対話の実施																																																											
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4月7日	公募要項等に関する質問回答公表																																																											
令和3年6月11日	公募要項等 (修正版) の公表																																																											
令和3年6月16日	公募要項等 (修正版) の質問等の受付締切																																																											
令和3年6月23日	公募要項等 (修正版) に関する質問回答公表																																																											
令和3年6月30日	事業者別対話の受付締切																																																											
令和3年7月14日～16日	事業者別対話の実施																																																											
<u>令和5年3月28日</u>	<u>公募要項等 (修正版) の公表</u>																																																											
<u>令和5年4月20日～21日</u>	競争的対話の実施																																																											
<u>令和5年5月30日</u>	参加表明書の提出締切																																																											
<u>令和5年6月6日</u>	参加登録可否の通知																																																											

	令和3年12月24日	提案書類の受付		<u>令和5年7月20日</u>	提案書類の受付
	令和4年2月8日～9日	提案プレゼンテーション・ヒアリング		<u>令和5年8月21日～22日</u>	提案プレゼンテーション・ヒアリング
	令和4年2月中	審査結果の公表、優先交渉権者等の選定		<u>令和5年9月中</u>	審査結果の公表、優先交渉権者等の選定
	令和4年3月中	基本協定の締結		<u>令和5年9月中</u>	基本協定の締結
	令和4年4月中	事業契約の締結		<u>令和5年10月中</u>	事業契約の締結

<p>8頁</p> <p>3. 民間事業者の募集及び選定に関する事項</p> <p>(3) 応募者の備えるべき資格要件</p>	<p>3) 基本的参加資格要件</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>④ 不正又は不誠実な行為がないこと。</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>⑩ 国の競争参加資格（全省庁統一資格）を有すること。</p> <p>⑪ 応募者及びこれらのいずれかと資本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面若しくは人事面において関連がある者でないこと。</p>	<p>3) 基本参加資格要件</p> <p>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<u>企業</u>と<u>本事業に関しSPC又は代表企業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代表企業以外の全てのグループを構成する企業（以下、「協力企業」という。）</u>が、以下の要件を満たすこと。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>④ 不正又は不誠実な行為がないこと。</p> <p>⑤ 次に掲げる者が、支配人、無限責任社員、取締役、管理役<u>又は</u>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 <p>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、<u>渥美坂井法律事務所・外国共同事業及び森・濱田松本法律事務所</u>である。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>⑩ 国の競争参加資格（全省庁統一資格）を有すること。</p>
---	---	--

		<p>① 応募者及び応募者と資本面又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面又は人事面において関連がある者でないこと。</p>
<p>9 頁</p> <p>3. 民間事業者の募集及び選定に関する事項</p> <p>(3) 応募者の備えるべき資格要件</p>	<p>4) 個別業務に係る参加資格要件</p> <p>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。</p> <p>ア 不動産開発・管理業務</p> <p>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。</p> <p>イ 宿泊施設運営業務</p> <p>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。</p> <p>ウ 設計業務</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>エ 建設業務</p> <p>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。</p> <p>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・引渡しが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。）</p> <p>オ 監理業務</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>カ 児童発達支援センター等の内装設計業務</p>	<p>4) 個別業務に係る参加資格要件</p> <p>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。</p> <p><u>なお、任意提案施設である「民間健康・福祉施設等」を整備しない場合は、「ウ 民間健康・福祉施設等の運営業務」の参加資格要件は求めない。</u></p> <p>ア 不動産開発・管理業務</p> <p>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。</p> <p>イ 宿泊施設運営業務</p> <p>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。</p> <p>ウ 民間健康・福祉施設等の運営業務</p> <p><u>本事業にて提案を行う民間健康・福祉施設等と同様の用途及び同規模程度又はそれ以上の施設の運営実績を有すること。</u></p> <p>エ 設計業務</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>オ 建設業務</p> <p>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。</p> <p>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・引渡しが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。（共同企業体の協力企業としての実績は、出資比率が20%以上の場合の者に限る。）</p> <p>カ 監理業務</p>

	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>キ 児童発達支援センター等の内装工事監理業務</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>キ 児童発達支援センター等の内装設計業務</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>ク 児童発達支援センター等の内装工事監理業務</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p>11頁</p> <p>3. 民間事業者の募集及び選定に関する事項</p> <p>(3) 応募者の備えるべき資格要件</p>	<p>5) 留意事項</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>5) 留意事項</p> <p>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。</p> <p>② <u>事業期間中、個別業務を担う者の変更は大学との協議の上、行うものとする。民間健康・福祉施設等が国土交通省告示第98号 別表1-1建築物の類型（別添二）第六号共同住宅又は第十一号福祉・厚生施設（ただし、入所施設に限る）に該当する場合、当該施設の運営業務を行う者の変更は、別途規定を定め、大学の承諾を得るものとする。</u></p> <p>③ 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。</p>

<p>16頁 3. 民間事業者の募集及び選定に関する事項 (6) 契約書</p>	<p>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。</p>	<p>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、「<u>協力企業</u>」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。</p>																				
<p>17頁 3. 民間事業者の募集及び選定に関する事項 (6) 契約書</p>	<p>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。</p>	<p>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<u>一般定期転借地権又は事業定期転借地権</u>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) <u>定期転借地権</u>設定契約」についても同様）となる。</p>																				
<p>17頁 3. 民間事業者の募集及び選定に関する事項 (6) 契約書</p>	<p>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。</p>	<p>3) <u>一般定期転借地権又は事業用定期転借地権</u>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、<u>一般定期転借地権又は事業用定期転借地権</u>設定契約を締結する。<u>一般定期転借地権の場合は、存続期間を、一般定期借地権設定契約締結の日から原則として50年の期間で、事業用定期転借地権の場合は、存続期間を、事業用定期転借地権設定契約締結の日から原則として30年以上50年未満の期間</u>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。 <u>一般定期転借地権又は事業用定期転借地権</u>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、本施設供用開始後、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 <u>〔事業契約書（案）別紙5〕定期転借地権</u>設定契約書（案）」を参照すること。</p>																				
<p>26頁 別表1 リスク分担表</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>リスクの種類</th> <th>内容</th> <th>大学</th> <th>市</th> <th>事業者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>施設整備段階のリスク</td> <td>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</td> <td>○</td> <td>○</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	リスクの種類	内容	大学	市	事業者	施設整備段階のリスク	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	○	○		<table border="1"> <thead> <tr> <th>リスクの種類</th> <th>内容</th> <th>大学</th> <th>市</th> <th>事業者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>施設整備段階のリスク</td> <td>事業敷地の確保（大学とつくば市との間の<u>一般定期借地権又は事業用定期借地権</u>設定契約の締結）に関するもの</td> <td>○</td> <td>○</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	リスクの種類	内容	大学	市	事業者	施設整備段階のリスク	事業敷地の確保（大学とつくば市との間の <u>一般定期借地権又は事業用定期借地権</u> 設定契約の締結）に関するもの	○	○	
リスクの種類	内容	大学	市	事業者																		
施設整備段階のリスク	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	○	○																			
リスクの種類	内容	大学	市	事業者																		
施設整備段階のリスク	事業敷地の確保（大学とつくば市との間の <u>一般定期借地権又は事業用定期借地権</u> 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		○				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					○	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	市が実施した調査に関するもの		○				市が実施した調査に関するもの		○	
		上記を踏まえ、事業者が実施した測量・調査に関するもの					○	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	○					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		○				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						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	○					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		○				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						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						工事監理の不備に関するもの			○