

「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、以下「P F I 法」という。）第 5 条第 3 項の規定により、筑波大学によるつくば市消防本部跡地利用計画事業に関する実施方針について令和 2 年 3 月 31 日に公表したが、修正版を公表する。

令和 2 年 6 月 23 日

国立大学法人 筑波大学長 永田 恭介

国立大学法人筑波大学（以下「大学」という。）は、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。）について、民間の資金、経営能力及び技術能力の活用により、財政資金の効率的、効果的活用を図るため、P F I 法に基づく事業として実施することを予定している。

この実施に関する方針は、P F I 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選定事業者（以下「選定事業者」という。）の選定を行うにあたって、「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）、「P F I 事業実施プロセスに関するガイドライン」（平成 27 年 12 月 18 日施行）等に則り、本事業の実施に関する方針として定め、ここに公表するものである。

筑波大学による
つくば市消防本部跡地利用計画事業

実施方針

令和2年3月31日

令和2年6月23日修正 (※下線部分が修正箇所)

国立大学法人 筑波大学

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	4
2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項	6
(1) 民間事業者の選定方法	6
(2) 選定の手順及びスケジュール	6
(3) 応募手続き等	7
(4) 応募者の備えるべき資格要件	12
(5) 審査及び選定に関する事項	13
(6) 提案書類の取扱い	15
3. 民間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と官民間での分担	16
(2) 提供されるサービス水準	16
(3) 選定事業者の責任の履行に関する事項	16
(4) 大学による事業の実施状況のモニタリング	16
4. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	18
(1) 立地に関する事項	18
(2) 土地、建物などに関する事項	18
(3) 規模及び配置に関する事項	19
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 ..	20
(1) 係争事由に係る基本的な考え方	20
(2) 管轄裁判所の指定	20
6. 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	21
(1) 本事業の継続に関する基本的な考え方	21
(2) 本事業の継続が困難となった場合の措置	21
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	23
(1) 法制上及び税制上の措置に関する事項	23
(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項	23
(3) その他の支援に関する事項	23
8. その他特定事業の実施に関し必要な事項	24
(1) 情報公開及び情報提供	24
(2) 応募に伴う費用分担	24
(3) 問合せ先	24

別紙1	リスク分担表（案）	25
別紙2	リスク分担に係るつくば市との合意事項について.....	27

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

筑波大学によるつくば市消防本部跡地利用計画事業

2) 事業に供される公共施設等の種類等

① 公共施設等の種類

筑波大学附属病院の各種機能等と連携した宿泊施設等

② 公共施設等の立地

茨城県つくば市春日1丁目9番1、9番3

3) 公共施設等の管理者

国立大学法人 筑波大学長 永田 恭介

4) 事業目的等

筑波大学附属病院（以下、「大学」という。）では、大学における学術、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、大学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及び保健センター等（以下、「児童発達支援センター等」という。）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。

5) 事業概要

① 本事業の概要

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飲食物販の施設等(以上、3施設合わせて「本施設」という。)の整備等行う。

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、維持管理等を行う児童発達支援センター等の整備・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・保健施設(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

② 事業範囲

本事業の選定事業者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つくば市との協議・調整等

- (ア) 児童発達支援センター等の設計等に係るつくば市との協議
- (イ) 児童発達支援センター等の市への引渡し業務
- (ウ) 共用部分に係る維持管理等業務

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

③ 事業方式

本事業は、PFI法に基づくPFI事業(BOO(Build Operate Own)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。詳細は、募集要項等において示す。

④ 選定事業者の収入及び費用に関する事項

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收受することができる。また、つくば市が運営及び維持管理などを行う児童発達支援センター等については、必要となる床をつくば市が借上げることを想定している。つくば市における具体的な借上げの条件等については、募集要項等において示す。

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するほか、つくば市が運営及び維持管理などを行う児童発達センター等の運営及び維持管理等に係る費用を除き、本事業に係る全ての費用を負担する。

⑤ 事業期間

本事業の事業期間は、事業用定期借地権設定契約締結の日から 30 年以上 50 年以下の期間とし、期間については、提案によるものとする。具体的な条件等については、募集要項等において示す。

⑥ 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である。なお、詳細については、募集要項等において示す。

スケジュール（予定）	内 容
<u>令和2年10月</u>	特定事業の選定 募集要項等公表、公募説明会
<u>令和3年1月</u>	参加表明書受付〆切
<u>令和3年5月</u>	提案書受付
<u>令和3年10月</u>	審査結果の公表、基本協定の締結
<u>令和3年11月</u>	事業契約の締結・設計着手
<u>令和4年8月</u>	事業定期借地権設定契約締結・工事着工
<u>令和5年11月</u>	竣工・児童発達支援センター等部分の市への引渡し
<u>令和6年2月</u>	児童発達支援センター等部分の供用開始

6) 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き等については、大学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、1（1）5）①本事業の概要を参照）。

7) 実施方針の変更

実施方針公表後における民間事業者等からの意見等を踏まえ、特定事業の選定までに、実施方針の変更を行うことがある。

なお、変更を行った場合には、速やかに、その内容を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。

また、変更の内容が重要で民間事業者の募集・選定のスケジュールに影響を及ぼすと考えられる場合には、変更後のスケジュールも公表する。

文部科学省及び大学のホームページアドレスは「8.（1）情報公開及び情報提供」を参照のこと。

(2) 特定事業の選定方法等に関する事項

1) 特定事業の選定にあたっての考え方

本事業について、業務の質が担保され、かつ公共サービスの向上が図られることを前提とした上で、PFIの手法により実施することで、民間資金や民間ノウハウ等の活用が見込まれる場合に限り、特定事業として選定する。

2) 具体的な選定基準・手順

具体的な選定基準・手順は以下のとおりである。

- ① 事業成立性の確認による定量的評価
- ② 事業者に移転されるリスクの検討
- ③ PFI事業として実施することの定性的評価
- ④ 上記①～③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

上記1)及び2)に基づき本事業を特定事業と選定した場合は、評価内容を明らかにした上で、その内容を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。

なお、事業の実施可能性についての客観的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も同様に公表する。

文部科学省及び大学のホームページアドレスは「8.（1）情報公開及び情報提供」を参照のこと。

2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項

(1) 民間事業者の選定方法

本事業を特定事業として選定した場合、本事業への参加を希望する民間事業者を募集要項等の発表を通じて公募し、P F I 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、以下のとおりである。詳細については、募集要項等において示す。

スケジュール (予定)	内容
令和2年3月31日	実施方針の公表
令和2年4月9日	実施方針の説明会の開催
令和2年4月9日～4月17日	実施方針に関する質問等の受付締切 実施方針に関する個別対話の受付締切
令和2年6月23日	実施方針に関する質問回答公表
令和2年7月7日	要求水準書(案)の公表
令和2年7月14日	実施方針及び要求水準書(案)の説明会の開催
令和2年7月27日	実施方針及び要求水準書(案)に関する質問等の受付締切
令和2年8月3日	実施方針及び要求水準書(案)に関する個別対話の受付締切
令和2年9月4日	実施方針及び要求水準書(案)に関する質問回答公表
令和2年9月28日～10月1日	実施方針及び要求水準書(案)に関する個別対話の実施
令和2年10月20日	特定事業の選定 募集要項等の公表
令和2年10月27日	募集要項等説明会の開催
令和2年11月9日	募集要項等の質問等の受付締切
令和2年12月22日	募集要項等に関する質問回答公表
令和3年1月14日	参加表明書の提出締切
令和3年2月3日～5日、 3月22日～24日	競争的対話の実施
令和3年5月12日	提案書類の受付

スケジュール（予定）	内容
令和3年 <u>10</u> 月中	審査結果の公表、優先交渉権者等の選定
令和3年 <u>10</u> 月中	基本協定の締結
令和3年 <u>11</u> 月中	事業契約の締結

（3） 応募手続き等

1） 実施方針等の説明会

実施方針等に関する説明会を以下のとおり開催する。

※開催中止（令和2年4月3日公表）

① 日時及び場所

- 開催日時 令和2年4月9日（木）15時～16時（受付開始：14時30分）
- 開催場所 筑波大学東京キャンパス文京校舎1階134講義室
- 住 所 東京都文京区大塚3-29-1
- 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。

② 申し込み方法

参加者は実施方針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、4月6日（月）17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。

2） 実施方針等に関する質問受付、回答公表

実施方針及び別紙の記載内容に関して、質疑応答を以下の要領にて行う。

① 受付期間

令和2年4月9日（木）～令和2年4月17日（金）17時まで

② 提出方法

質問の内容を簡潔にまとめ、実施方針等に関する質問書（様式2）に記入の上、電子メールでのファイル添付にて提出のこと（※ 添付ファイルの形式は Microsoft Excel とすること。）。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。

提出先は、「8.（3）問合せ先」とする。

③ 回答

質問に関する回答は、原則として、令和2年6月23日に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。なお、質問者名は公表しない。

文部科学省及び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。

3) 実施方針等に関する意見・提案の受付等

民間事業者等の創意工夫を活用して本事業を実施することを目的とし、実施方針及び別紙に関する意見及び具体的な提案を以下の要領にて受け付ける。なお、意見・提案に対する回答は行わない。

① 受付期間

令和2年4月9日（木）～令和2年4月17日（金）17時まで

② 提出方法

実施方針及び別紙について意見・提案がある場合は、その内容を実施方針等に関する意見・提案書（様式3）に記入の上、電子メールでのファイル添付にて提出のこと（※ 添付ファイルの形式はMicrosoft Excel とすること）。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。

提出先は、「8.（3）問合せ先」とする。

③ 回答

民間事業者等から提出のあった意見・提案に対し、回答は行わない。なお、大学が必要と判断した意見・提案については直接ヒアリングを行うこともある。

4) 実施方針及び要求水準書（案）の説明会

実施方針及び要求水準書（案）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2年7月14日（火）10時30分～11時30分

（受付開始：10時00分）

○ 開催場所 筑波大学東京キャンパス文京校舎1階134講義室

○ 住所 東京都文京区大塚3-29-1

○ 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。

② 申し込み方法

参加者は実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会参加申込書（様式5）に必要事項を記載の上、7月10日（金）17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。

5) **実施方針及び要求水準書（案）に関する質問受付、回答公表**

実施方針及び別紙の記載内容に関して、質疑応答を以下の要領にて行う。

① **受付期間**

令和2年7月8日（水）～令和2年7月27日（月）17時まで

② **提出方法**

質問の内容を簡潔にまとめ、実施方針等に関する質問書（様式6）に記入の上、電子メールでのファイル添付にて提出のこと（※ 添付ファイルの形式は Microsoft Excel とすること。）。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。

提出先は、「8.（3）問合せ先」とする。

③ **回答**

質問に関する回答は、原則として、令和2年9月4日に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。なお、質問者名は公表しない。

文部科学省及び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。

6) **実施方針及び要求水準書（案）に関する意見・提案の受付等**

民間事業者等の創意工夫を活用して本事業を実施することを目的とし、実施方針及び要求水準書（案）に関する意見及び具体的な提案を以下の要領にて受け付ける。なお、意見・提案に対しての回答は行わない。

① **受付期間**

令和2年7月8日（水）～令和2年7月27日（月）17時まで

② **提出方法**

実施方針及び要求水準書（案）について意見・提案がある場合は、その内容を実施方針等に関する意見・提案書（様式7）に記入の上、電子メールでのファイル添付にて提出のこと（※ 添付ファイルの形式は Microsoft Excel とすること。）。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。

提出先は、「8.（3）問合せ先」とする。

③ 回答

民間事業者等から提出のあった意見・提案に対し、回答は行わない。なお、大学が必要と判断した意見・提案については直接ヒアリングを行うこともある。

7) 実施方針及び要求水準書(案)に関する個別対話の実施

実施方針及び要求水準書(案)に関する大学と民間事業者との齟齬の解消を目的として、個別対話を実施する。ただし、個別対話の参加者は、法人のみとし、個人等による参加は認めない。

① 申し込み方法

参加者は実施方針等に関する個別対話参加申込書(様式8)及び本事業に関する関心表明書(様式9)に必要事項を記載の上、8月3日(月)17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。

日時、場所等の詳細については、参加者あてに大学より個別に連絡を行う。

8) 特定事業の選定

大学は、実施方針等に対する意見等を踏まえ、本事業がPFI事業として実施すべき事業か否かを評価し、PFI事業として実施することが適切であると判断した場合には、本事業を特定事業として選定し、その結果を公表する。また、特定事業の選定を行わなかった場合も同様に公表する。

9) 募集要項等の公表

大学は、本事業を特定事業として選定した場合、実施方針に対する民間事業者等からの意見等を踏まえ、募集要項、要求水準書、審査基準、様式集、基本協定書(案)、事業契約書(案)等を公表する。

10) 募集要項等に関する質問・回答

募集要項等に記載の内容について質疑応答を行うものとする。なお、詳細については、募集要項等において示す。

11) 参加表明書の受付

代表企業として本事業に参画を希望している企業に対し、代表企業として参加を希望する旨を記した参加表明書の提出を求める。詳細については、募集要項等において示す。

12) 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。詳細については、募集要項等において示す。

1 3) 提案書類の受付

本事業に参画を希望する企業又は複数の企業で構成される企業グループ（以下、「応募者」という。）は、募集要項等の定めるところにより、大学に提案書類を提出する。ただし、応募者が複数の企業で構成される企業グループである場合、提案書類の提出にあたって、代表企業を定めること。

大学によって参加資格要件及び要求水準の充足が確認された提案書類について 審査委員会における審査を行う。大学又は審査会が必要であると判断した場合は、応募者に対して個別にヒアリングを行う。なお、具体的な審査基準や提案書類の提出方法・時期、提案に必要な書類の詳細については、募集要項等において示す。

1 4) 優先交渉権者等の選定及び講評

大学は、審査委員会の審査を受け、応募者の順位を決定し、第一位の者を優先交渉権者、第二位の者を次点者として選定し、全応募者の代表企業に通知する。また、大学は、優先交渉権者及び次点者の名称、審査の結果及び審査講評を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「8.（1）情報公開及び情報提供」を参照のこと。

1 5) 基本協定及び事業契約の締結

優先交渉権者は、基本協定（案）に基づいて大学と速やかに基本協定を締結しなければならない。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。）の全てが基本協定の契約当事者となる。

また、基本協定締結後、大学と優先交渉権者は、事業契約締結に向けた協議・調整等を行った後に事業契約を締結する。事業契約は、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。）を設立する場合には、当該SPCが事業契約の契約当事者となる。

事業契約締結後、事業契約の規定に基づき、必要となるタイミングにおいて、大学と代表企業またはSPCを設立する場合にはSPCとの間で、事業用定期転借地権設定契約を締結する。なお、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、代表企業または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、募集要項等において示す。

なお、事業契約締結にあたっては、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の借上げ等に係る合意事項について、大学、つくば市及び選定事業者との間で、協定等を締結することを予定している。基本協定書（案）及び事業契約書（案）等については、募集要項等において示す。

また、優先交渉権者と速やかに基本協定が締結されない場合又は基本協定締結後に事業契約の締結に至らないことが明らかとなった場合には、大学は、審査において決定された順位に従って、次点者を優先交渉権者として、改めて基本協定の締結以降の手続きを行うことができる。

（４） 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また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 S P C を設立することができる。ただし、S P C 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、S P C 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 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をしていない者又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続開始の申立をしていない者であること。
- ② 優先交渉権者の選定が終了するまでの期間に、文部科学省、大学及びつくば市から指名停止措置、又は取引停止措置を受けていないこと。
- ③ 本事業の業務に係わっている者又はこれらの者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。本事業の業務に係わっている者は、野村ヘルスケア・サポート&アドバイザー株式会社及びデロイト トーマツ ファイナンシャルアドバイザー合同会社である。
- ④ 最近 1 年間の国税（法人税等）を滞納している者でないこと。

- ⑤ 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。
- ⑥ 本事業の審査委員会の委員が属する企業又はその企業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。
- ⑦ 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。
- ⑧ 不正又は不誠実な行為がないこと。

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。

① 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また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また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。

② 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また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。

③ 設計業務

ア 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。

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

④ 建設業務

ア 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。

イ 本事業にて提案を行う施設の総延床面積と同規模程度また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。）

(5) 審査及び選定に関する事項

1) 審査委員会

民間事業者の選定にあたり、大学に学識経験者・大学職員等で構成する筑波大学によるつくば市消防本部跡地利用計画事業審査委員会（以下「審査委員会」という。）を

設置した。審査委員会は、応募者の順位に関する事項について審査を行う。

審査委員会委員は以下のとおりである。

学外委員 (五十音順)	宗和 暢之	有限責任監査法人トーマツ パートナー
	中根 祐一	つくば市 都市計画部長
	前田 博	渥美坂井法律事務所・外国法共同事業 パートナー
	<u>小室 伸一</u>	つくば市 保健福祉部長
	村木 美貴	千葉大学大学院工学研究院 教授
学内委員 (五十音順)	有田 智一	筑波大学システム情報系 教授
	川上 康	筑波大学附属病院 副病院長

なお、応募者は、優先交渉権者決定前までに、審査委員会委員に対し、事業者選定に関して自己に有利になることを目的として、接触等の働きかけを行わないこと。

2) 審査及び選定

民間事業者の選定は、基礎的審査として参加資格要件及び要求水準の充足確認を行い、参加資格等の充足が確認された提案書類について、審査委員会等で、提案内容の審査を行う。審査委員会は、事業運営能力、施設整備、維持管理及び運営能力等その他の条件等を審議し、応募者の順位を決定する。大学は、審査委員会の審議を踏まえ、第一位の者を優先交渉権者、第二位の者を次点者として選定する。

具体的な評価基準については、募集要項等において示す。

3) 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。文部科学省及び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。

4) 優先交渉権者を選定しない場合の取扱い

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。

(6) 提案書類の取扱い

1) 著作権

応募者から提出された提案書類の著作権は、応募者に帰属する。

ただし、公表その他大学が本事業に関し必要と認めるときには、大学は提案書類の全部又は一部を無償で使用できるものとする。また、契約に至らなかった応募者の提案書類は、本事業の公表の目的以外には応募者に無断で使用しない。

2) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法、施設維持管理・運営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応募者が負う。

3. 民間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と官民間での分担

1) 責任分担の考え方

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

また、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の借上げ等に係る合意事項について、大学、つくば市及び選定事業者との間で、協定等を締結することを予定しており、当該協定等において、つくば市が責任を負うべき事項などについて規定する。詳細は、募集要項等に示す。

2) 予想されるリスクと責任分担

大学及び選定事業者の責任分担は、原則として「別紙1 リスク分担表(案)」によることとする。または、本事業に関して、つくば市が責任を負うべき事項などについては、「別紙2 つくば市が責任を負うべき事項一覧」に示す。上記リスクと責任分担の考え方の詳細については、意見招請の結果を踏まえ、詳細については、募集要項等において示す。

(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、募集要項等において示す。

(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は、募集要項等において示す。

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かかる費用は、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。修復勧告や契約の解除に関する考え方については、募集要項等において示す。

4. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

(1) 立地に関する事項

ア	所在地	茨城県つくば市春日1丁目9番1、9番3
イ	用途地域	第二種中高層住居専用地域、第二種住居地域
ウ	地域地区	市街化区域
エ	防火指定	指定なし
オ	日影規制	4時間（5m<敷地境界線からの水平距離≤10m） 2.5時間（敷地境界線からの水平距離>10m）
カ	その他	第二種文教地区、第三種文教地区、第二種高度地区、第三種高度地区
キ	敷地面積	8,242.37 m ²
ク	建ぺい率	60%
ケ	容積率	200%
コ	接道条件	東側：市道4-4084号線 幅員：13m 南側：市道4-4078号線（P）号線 幅員：8m 西側：国道408号線 幅員：34m 北側：市道1015号線 幅員：18m

※ 本事業に係る事業敷地の詳細については、募集要項等において示す。

(2) 土地、建物などに関する事項

1) 特定事業に係る不動産の事業用定期転貸借地権の設定

事業期間中、選定事業者が事業敷地を特定事業の用に供するため、つくば市は、大学に対し、事業敷地に事業用定期借地権を設定し、大学は、選定事業者に対し事業敷地に事業用定期転借地権を設定する。なお、借地料は、大学がつくば市に支払う借地料と同額とし、当該借地料の設定額はつくば市公有財産規則にしたがう。詳細は、募集要項等において示す。

2) 土壌汚染、埋設物、埋蔵文化財等に係る事項

提案時点において応募者が予見できない土壌汚染、埋設物、埋蔵文化財等の障害物、地質障害等が発生した場合の費用負担の考え方については、募集要項等に示す。

3) 児童発達支援センター等の借上げに係る条件

つくば市は、児童発達支援センター等の運営及び維持管理等を行うため、大学も協議に加わった上で、選定事業者との間で賃貸借契約を締結する。原則として、賃貸借契約の契約期間は事業期間と同期間とする。つくば市が選定事業者を支払う賃借料及び共用部分等における維持管理費用をつくば市は選定事業者を支払うことを想定しているが、当該額は、事業者が大学に支払う事業用定期借地権の借地料より建物が公共施設である

ことを鑑みてより低廉な額とすることを想定しているが、具体的な条件等については、募集要項等において示す。

(3) 規模及び配置に関する事項

本事業において整備を行う施設の規模等は以下のとおりとする。

1) 宿泊施設

客室数、客室面積等は事業者の提案とする。幅広い来客ニーズに合致した施設とすること。

2) 児童発達支援センター等

令和元年7月に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により作成、公表された「つくば市児童発達支援センター整備に関する提言」を踏まえ、施設を整備する。

3) 民間健康・福祉施設等

用途及び規模のいずれも事業者の提案とする。ただし、分譲住宅の用に供する用途は認めない。また、宿泊施設との相乗効果が発揮できるものとし、大学や児童発達支援センター等と機能上の連携が可能となる用途が望ましい。

4) 駐車場及びその他施設

各種法令上での必要台数などの整備を含め、施設来訪者に対して必要となる台数の自動車駐車場及び自転車駐輪場を確保すること。また、車いす利用者専用の車両用駐車場を確保すること。ただし、各種法令上で必要となる台数を超えるものについて、事業敷地以外に必要な車両用駐車場及び自転車用駐輪場を設置することができる場合には、必ずしも事業敷地内において、全ての車両用駐車場及び自転車用駐輪場を確保する必要はない。

また、施設の整備にあたっては、近隣への交通への影響を踏まえた対策などを講じること。

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、その発生事由ごとに以下の措置をとることとする。

1) 選定事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

- ① 選定事業者の提供するサービスが事業契約書に定める大学の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、大学は、事業契約書の定めに従い、選定事業者に対して修復勧告を行い、一定の期間内に修復策の提出・実施を求めることができる。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場合、大学は事業契約を解除することができるものとする。
- ② 選定事業者が倒産し、又は選定事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業契約に基づく事業の継続的履行が困難であると合理的に考えられる場合、大学は、事業契約を解除することができるものとする。
- ③ ①又は②の規定により、大学が事業契約を解除した場合、締結済みの関連契約は、全ての当事者との関係において終了する。
- ④ ①又は②の規定により、大学が事業契約を解除した場合、大学は、事業契約書の定めに従い、選定事業者に対して損害賠償の請求等を行うことができるものとする。

2) 大学の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

- ① 大学の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合、選定事業者は事業契約を解除することができるものとする。
- ② ①の規定により、選定事業者が事業契約を解除した場合、締結済みの関連契約は、全ての当事者との関係において終了する。
- ③ ①の規定により、選定事業者が事業契約を解除した場合、大学は、事業契約書の定めに従い、選定事業者が生じた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事業の継続が困難となった場合

不可抗力その他大学及び選定事業者いずれの責めにも帰することができない事由により事業の継続が困難となった場合、大学と選定事業者は、事業継続の可否について協議を行い、費用負担の割合について協議が整わない場合、事業契約書の定めによるもの

とする。

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) 応募に伴う費用分担

応募者の応募にかかる費用については、すべて応募者の負担とする。

(3) 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

別紙1 リスク分担表（案）

リスクの種類		内容	大学	民間
公募・契約リスク		募集要項の誤り、公募手続きの誤りに関するもの	○	
		大学の要因により選定事業者と契約が結べない、また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、また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		募集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	大学の政策変更リスク	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	○	
		法制度リスク	法制度の変更、新設（本事業に直接関連するもの）	○
		法制度の変更、新設（上記以外のもの）		○
	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	事業者の運営や利益に係る税の変更・新設		○
上記以外の一般的な税の変更・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	○	
		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		○
	インターフェイ斯拉スク	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	○	○
	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	○	
		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	○		
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	○		
	選定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	○	
		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	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	○	
		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	○	
		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		○
	セキュリティリスク	事業者の警備不備によるもの		○
	一般的損害リスク	事業者が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。

別紙2 リスク分担に係るつくば市との合意事項について

本事業の実施にあたって、大学、つくば市及び選定事業者との間であらかじめ合意しておく必要があると想定されるリスク区分として、主に以下の点が挙げられる。

なお、事業契約締結にあたっては、大学、つくば市及び選定事業者との間で、協定等を締結することを予定しており、当該協定等の詳細については、募集要項などに示す予定である。

○つくば市とあらかじめ合意しておく必要のあるリスク区分

- ・ 政策変更リスク： つくば市の政策変更に関するもの
- ・ インターフェイスリスク： つくば市の選定事業者との間の協力がスムーズにいかないことに起因するもの
- ・ 情報漏洩紛失リスク： 児童発達支援センター等に係る重要な情報が漏洩紛失するもの
- ・ 計画変更リスク： 児童発達支援センター等の事業内容の変更に係るもの
- ・ 要求水準変更リスク： 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
- ・ 用地リスク： 事業敷地の確保、地中・地質障害物に係るもの
- ・ 測量・調査リスク： 事業敷地にして実施した測量・調査結果に係るもの
- ・ 工事遅延リスク、工事費増大リスク： 工事遅延や工事費増大に関するもの
- ・ セキュリティリスク： 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
- ・ 一般損害リスク： 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