

(仮称) お茶の水女子大学新学生寮整備運営事業

募集要項

令和8年7月31日

国立大学法人お茶の水女子大学

< 目 次 >

第1章 対象事業の概要等	2
1 公示日	2
2 契約責任者	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	6
8 応募参加資格等	7
9 募集要項等に関する質問書（1回目）の受付及び質問回答書（1回目）の公表	1 1
10 応募表明書及び応募参加資格確認申請書の受付並びに応募参加資格確認審査結果の通知等	1 1
11 募集要項等に関する個別提案・個別対話等	1 3
12 現地見学会の開催	1 4
13 募集要項等に関する質問書（2回目）の受付及び質問回答書（2回目）の公表	1 5
14 応募辞退届の受付	1 6
15 提案書の受付	1 6
16 契約保証金	1 7
17 提案の無効	1 7
18 優先交渉権者及び次順位交渉権者の決定等	1 8
19 手続における交渉の有無	1 9
20 基本協定書の締結	1 9
21 特別目的会社の設立等	1 9
22 事業契約書の締結等	1 9
23 支払条件等	2 0
24 保険	2 0
25 随意契約により締結する予定の有無	2 1
26 苦情申立て	2 1
27 関連情報を入手するための照会窓口	2 1
28 その他	2 1
第2章 事業実施に関する事項	2 2
1 事業者の権利義務等に関する制限	2 2
2 事業実施に関する事項	2 2
3 その他	2 4
第3章 提出書類一覧	2 5
別紙 見積金額等の算出方法及びサービス購入費の支払方法等	2 7
1 見積金額等の算出方法	2 7
2 サービス購入費の上限	2 7
3 サービス購入費の支払方法等	2 8

募集要項

（仮称）お茶の水女子大学新学生寮整備運営事業募集要項（以下「募集要項」という。）は、国立大学法人お茶の水女子大学（以下「本学」という。）が、（仮称）お茶の水女子大学新学生寮整備運営事業（以下「本事業」という。）を実施するに当たり、本事業及び募集に係る条件を提示するものである。

なお、本事業は、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平成 6 年 4 月 15 日マラケシュで作成された政府調達に関する協定の対象であり、「国立大学法人お茶の水女子大学政府調達に関する協定その他の国際約束に係る物品等又は特定役務の調達手続事務取扱規程」（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。

本事業の基本的な考え方については、令和 8 年 5 月 29 日に公表した事業方針と同じであるが、本事業の具体的な条件等について、事業方針等に関する質問回答書及び意見書等を反映しているので、応募者は本募集要項の内容を踏まえ、応募に必要な書類を提出すること。

また、以下の書類は、本募集要項と一体のもの（以下、募集要項を含めて「募集要項等」という。）とする。

- 1 「（仮称）お茶の水女子大学新学生寮整備運営事業 様式集」
（以下「様式集」という。）
- 2 「（仮称）お茶の水女子大学新学生寮整備運営事業 要求水準書」
（以下、資料を含めて「要求水準書」という。）
- 3 「（仮称）お茶の水女子大学新学生寮整備運営事業 事業者選定基準」
（以下「事業者選定基準」という。）
- 4 「（仮称）お茶の水女子大学新学生寮整備運営事業 基本協定書（案）」
（以下「基本協定書（案）」という。）
- 5 「（仮称）お茶の水女子大学新学生寮整備運営事業 事業契約書（案）」
（以下「事業契約書（案）」という。）

第1章 対象事業の概要等

1 公示日

令和8年7月31日

2 契約責任者

国立大学法人お茶の水女子大学 学長 佐々木 泰子

3 調達機関番号等

◎ 調達機関番号 415 ◎ 所在地番号 13

4 品目分類番号

41、42、75

5 担当部局

〒112-8610 東京都文京区大塚二丁目1-1

国立大学法人お茶の水女子大学施設課

電子メール sisetsu-kikaku@cc.ocha.ac.jp

電話番号 03-5978-5125

6 事業概要等

(1) 事業名及び施設名

1) 事業名 (仮称) お茶の水女子大学新学生寮整備運営事業

2) 施設名 (仮称) お茶の水女子大学新学生寮 (以下、付帯施設及び外構等を含み「本施設」という。)

(2) 事業に供される施設等の種類等

1) 施設等の種類

学生寮

2) 施設等の立地

項 目	敷地条件等
住居表示	東京都文京区大塚2-1-22
地名地番	東京都文京区大塚二丁目35番
敷地面積	1,883.79 m ² (竣工時の計画通知より)
事業計画地面積	約1,200 m ²
区域区分	市街化区域
用途地域	第一種中高層住居専用地域
前面道路	南側：区道10.92m (建築基準法第42条1項1号)
防火地域	防火地域

項 目	敷地条件等
指定容積率（現況）	300%（92.60%）
指定建ぺい率（現況）	60%（36.84%）
斜線制限	道路斜線、隣地斜線、北側斜線
高度地区	22m第三種高度地区
日影規制	時間：4時間／2.5時間、測定面：4m

(3) 事業期間

1) 施設整備業務の期間

事業契約締結の日から令和11年3月31日までとする。

※ 事業者が事業計画地で改修工事に着手できるのは、令和9年4月1日とする。

2) 維持管理業務、運営業務及び事業者提案による運営業務（任意）の期間

本施設の供用開始（令和11年4月1日）から45年間以内（ただし、期間の末日日は3月31日とする。）とし、事業者の提案によるものとする。

(4) 事業概要

1) 基本方針

- ① 既存の大塚宿舎を改修し、新学生寮を整備する。
- ② 新学生寮は、「音羽館よりも広いこと」、「本学周辺の家賃相場より安価であること」、「大学敷地に隣接していて安心であること」をメリットとして整備することとし、既存の音羽館とともに学生の多様なニーズを受け入れるものとする。

2) 規模

改修する既存の大塚宿舎の建物規模を踏まえ、49戸から52戸の範囲とする。

3) 家賃

可能な限り低廉な家賃を目指す。

4) 対象

学部生・大学院生を対象とする。

5) 形態

- ① 入居者のプライバシーに配慮し、個室型を基本としつつ、学生間のコミュニケーションが図れる形態とする。
- ② 学生の多様な暮らし方のニーズに応えられる間取りや内装とする。

6) 教育寮機能

- ① お茶大S C Cで取り入れている教育寮の機能は維持しない方針とする。
- ② お茶大S C Cで取り入れているR A（レジデント・アシスタント）の仕組みなどの導入は、新学生寮の事業者の提案によるものとする。

2) 事業の方式

本事業は、事業者が、既存の大塚宿舎の改修による本施設の施設整備業務を実施した後、事業期間中に係る当該施設の維持管理業務及び運営業務を実施するR O（Rehabilitate Operate）方式とする。なお、いずみナーサリーは対象外とする。

(5) 施設概要

1) 既存建物概要

項 目	内 容		
建物名称	大塚宿舎		
用途	寄宿舍		
延床面積	約2,062㎡		
建築面積	約 642㎡		
建築年	1995 年（平成 7 年）		
構造・階数	壁式プレキャストコンクリート造・地上 5 階 ※各室の戸境壁は構造壁		
各階の主な用途・面積	1 階	職員宿舎（12 戸）、保育所	約 642 ㎡
	2 階	職員宿舎（12 戸）	約 402 ㎡
	3 階	職員宿舎（12 戸）	約 402 ㎡
	4 階	職員宿舎（9 戸）	約 308 ㎡
	5 階	職員宿舎（9 戸）	約 308 ㎡
大塚宿舎	職員宿舎	・住戸数：54 戸（26 ㎡/戸） ・2027 年（令和 9 年）3 月廃止予定 ・完成から改修や大規模修繕はされていない。	約 1,887 ㎡
いずみナーサリー	保育所	・大学が運営する認可外保育所 ・2005 年（平成 17 年）開所 （大塚宿舎の管理部門を改修） ・本事業対象外	約 175 ㎡

※各面積は本学の資産管理上の面積による。

2) 新学生寮概要

区 分	階	必要諸室	室面積	戸数
住戸	1 階	個室	約26㎡	49～52戸
	2 階	個室	約26㎡	
	3 階	個室	約26㎡	
	4 階	個室	約26㎡	
	5 階	個室	約26㎡	
共用諸室	1 階	学生交流施設 （必要諸室の例） ・キッチンルーム ・スタディールーム ・ミーティングルーム等	約26㎡	2～5室
	1 階	管理人室	適宜	1室
	1 階	防災備蓄スペース	適宜	1室
E V	—	9 人乗り（増築）	—	—

※ 既存の大塚宿舎 54 戸のうち 2～5 室を学生交流施設とし、残りを個室（住戸）とすることを前提に、49 戸から 52 戸までの範囲で事業者の提案によるものとする。

4) 事業の範囲

① 本施設の施設整備業務

- 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 改修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 周辺建物影響調査・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
- ※ いずみナーサリーは対象外とする。

② 本施設の維持管理業務

- ア 保守管理業務（建物・建築設備・外構）
 - イ 清掃衛生管理業務
 - ウ 警備業務（機械警備：24 時間 365 日）
 - エ 大規模修繕業務
 - ・ サービス水準維持、安全性及び維持管理運営の経済性の確保を目的とした大規模修繕（全面更新等を目的とした大規模修繕は除く）
 - オ その他必要な関連業務
- ※ いずみナーサリーは対象外とする。

③ 本施設の運營業務

- ア 施設管理業務
 - 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 生活利便サービス業務（必須の独立採算事業）
 - カ 事業者提案による運營業務（任意の独立採算事業）
 - キ その他必要な関連業務
- ※ いずみナーサリーは対象外とする。

7 スケジュール

本事業のスケジュールは下表のとおりとする。(予定)

日 程	内 容
< 募集公示及び募集要項等の公表関係 >	
(令和8年) 7月31日(金)	募集公示及び募集要項等の公表
< 募集要項等に関する質問回答関係 >	
8月18日(火)～ 8月19日(水)	募集要項等に関する質問書(1回目)の受付
9月 1日(火)	募集要項等に関する質問書(1回目)への回答の公表
< 応募参加資格確認申請関係 >	
9月 9日(水)～ 9月11日(金)	応募表明書及び応募参加資格確認申請書の受付
9月18日(金)	応募参加資格確認審査結果の通知
< 募集要項等に関する「個別提案」、「個別対話」関係 >	
9月24日(木)～ 9月25日(金)	募集要項等に関する「個別提案」の受付
10月 1日(木)～10月 2日(金)	募集要項等に関する「個別対話」の実施
10月 5日(月)～10月 6日(火)	募集要項等に関する「改定個別提案」受付
10月13日(火)	募集要項等に関する「改定個別提案」の採否の通知
< 現地見学関係 >	
9月10日(木)～ 9月11日(金)	現地見学会の参加申込書の受付
9月17日(木)～ 9月18日(金)	現地見学会の実施(必須)
< 募集要項等に関する質問回答関係 >	
10月15日(木)～10月16日(金)	募集要項等に関する質問書(2回目)の受付
10月30日(金)	募集要項等に関する質問書(2回目)への回答の公表
< 提案書の受付及び提案審査関係 >	
11月25日(水)～11月27日(金)	提案書の受付
12月14日(月)～12月17日(木)	提案書の審査及び優先交渉権者、次順位交渉権者の選定 (プレゼンテーション及びヒアリングを実施)
12月下旬	優先交渉権者、次順位交渉権者の決定・公表、通知
< 基本協定及び事業契約締結関係 >	
(令和9年) 1月下旬	優先交渉権者との「基本協定書」の締結
3月下旬	事業者との「事業契約書」の締結

8 応募参加資格等

(1) 応募者が備えるべき要件等

1) 応募者の構成等要件

- ① 応募者は、単独企業（以下「応募企業」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「応募グループ」という。）とする。なお、応募グループで参加する場合は、応募グループの構成員の中から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 応募者は、応募に当たり、応募企業又は応募グループの構成員のそれぞれが本事業の実施において果たす役割を応募表明書及び応募参加資格確認申請書の提出時において明らかにすること。
- ③ 応募者は、応募企業又は応募グループの構成員以外の者で、事業開始後、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、それぞれが本事業の実施において果たす役割を応募表明書及び応募参加資格確認申請書の提出時において明らかにすること。
- ④ 応募企業又は応募グループの構成員及び協力会社には、設計に当たる者、建設に当たる者、工事監理に当たる者、維持管理に当たる者、運営に当たる者が必ず含まれていること。

2) 応募企業又は応募グループの構成員及び協力会社の応募等要件

応募企業又は応募グループの構成員及び協力会社のいずれもが、以下の要件を満たすこと。

- ① 「国立大学法人お茶の水女子大学契約事務取扱規程」（平成 16 年 4 月 1 日制定）第 6 条及び第 7 条の規定に該当しない者であり、かつ同規程第 5 条に規定する資格を有する者であること。
- ② 「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、又は「破産法」（平成 16 年法律第 75 号）に基づき破産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応募参加資格の再認定を受けている者であること。
- ③ 応募表明書及び応募参加資格確認申請書の提出期限の日から提案書の提出期限の日までの期間に、文部科学省から「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、又は「国立大学法人お茶の水女子大学における物品購入等契約に係る取引停止等の取扱基準」（平成 24 年 2 月 1 日）に基づく取引停止措置を受けていない者であること。
- ④ 本学が本事業について、アドバイザー業務を委託した株式会社佐藤総合計画（東京都墨田区）及び株式会社佐藤総合計画が本アドバイザー業務において提携関係にある石井法律事務所（東京都千代田区）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。

ア 資本関係

以下のいずれかに該当する二者の場合

a 子会社等（会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 2 条第 3 号の 2 に規定する子会社等をいう。b において同じとする。）と親会社等（同条第 4 号の 2 に規定する親会社等をいう。b において同じとする。）の関係にある場合

b 親会社等を同じくする子会社等同士の関係にある場合

イ 人的関係

以下のいずれかに該当する二者の場合。ただし、a については、会社等（会社法施行規則（平成 18 年法務省令第 12 号）第 2 条第 3 項第 2 号に規定する会社等をいう。以下同じとする。）の一方が民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 2 条第 4 号に規定する再生手続が存続中の会社等又は更生会社（会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 2 条第 7 項に規定する更生会社をいう。）である場合を除く。

a 一方の会社等の役員（会社法施行規則第 2 条第 3 項第 3 号に規定する役員のうち、次に掲げる者をいう。以下同じとする。）が、他方の会社等の役員を現に兼ねている場合

i 株式会社の取締役。ただし、次に掲げる者を除く。

- ・ 会社法第 2 条第 11 号の 2 に規定する監査等委員会設置会社における監査等委員である取締役
- ・ 会社法第 2 条第 12 号に規定する指名委員会等設置会社における取締役
- ・ 会社法第 2 条第 15 号に規定する社外取締役
- ・ 会社法第 348 条第 1 項に規定する定款に別段の定めがある場合により業務を執行しないこととされている取締役

ii 会社法第 402 条に規定する指名委員会等設置会社の執行役

iii 会社法第 575 条第 1 項に規定する持分会社（合名会社、合資会社又は合同会社をいう。）の社員（同法第 590 条第 1 項に規定する定款に別段の定めがある場合により業務を執行しないこととされている社員を除く。）

iv 組合の理事

v その他業務を執行する者であつて、i から iv までに掲げる者に準ずる者

b 一方の会社等の役員が、他方の会社等の民事再生法第 64 条第 2 項又は会社更生法第 67 条第 1 項の規定により選任された管財人（以下単に管財人という。）を現に兼ねている場合

c 一方の会社等の管財人が、他方の会社等の管財人を現に兼ねている場合

ウ その他応募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）を滞納していない者であること。
- ⑥ 応募企業又は応募グループの構成員及び協力会社のいずれかが、他の応募企業又は応募グループの構成員及び協力会社となっていないこと。また、応募企業又は応募グループの構成員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、他の応募企業又は応募グループの構成員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。

3) 応募企業又は応募グループの構成員及び協力会社の資格等要件

応募企業又は応募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、維持管理及び運営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、当該複数のいずれかの者が満たせばよいものとする。

ただし、建設に当たる者と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じとする。

① 設計に当たる者は、以下の要件を満たすこと。

ア 文部科学省の令和7・8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。

イ 「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1級建築士事務所の登録を行っていること。

ウ 平成23年度以降に元請として、下記a・bに示す設計業務を実施し、完了した新営または改修建物の設計の実績を有する者であること。

a 建物用途

寄宿舍、共同住宅、宿泊施設

b 建物規模

延べ面積1,000㎡以上

※ a・bに示す要件を同時に満たす設計の実績が必要となる。

② 建設に当たる者は、以下の要件を満たすこと。

ア 文部科学省の令和7・8年度一般競争参加資格（建設工事）のうち、建築一式工事の資格を有していること。

イ 平成23年度以降に元請として、下記a・bに示す工事を実施し完成・引渡しをした新営または改修工事の施工の実績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。）

a 建物用途

寄宿舍、共同住宅、宿泊施設

b 建物規模

延べ面積1,000㎡以上

※ a・bに示す要件を同時に満たす施工の実績が必要となる。

③ 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 ①アに同じ。

イ ①イに同じ。

ウ 平成23年度以降に元請として、下記a・bに示す工事監理業務を実施し、完了した新営または改修建物の工事監理の実績を有する者であること。

- a 建物用途
寄宿舍、共同住宅、宿泊施設
- b 建物規模
延べ面積1,000㎡以上

※ a・bに示す要件を同時に満たす工事監理の実績が必要となる。

④ 維持管理に当たる者は、以下の要件を満たすこと。

ア 令和7・8・9年度文部科学省競争参加資格（全省庁統一資格）において、関東・甲信越地域の「役務の提供等」のA、B又はCの等級に格付けされている者であること。

イ 平成23年度以降に元請として、下記aに示す維持管理業務を実施した実績を有すること。

- a 建物規模
延べ面積1,000㎡以上

⑤ 運営に当たる者は、以下の要件を満たすこと。

ア 令和7・8・9年度文部科学省競争参加資格（全省庁統一資格）において、関東・甲信越地域の「役務の提供等」のA、B又はCの等級に格付けされている者であること。

イ 平成23年度以降に元請として、下記aに示す運営業務を実施した実績を有すること。

- a 建物規模
延べ面積1,000㎡以上

4) 応募参加資格確認基準日

応募参加資格確認の基準日は、応募表明書及び応募参加資格確認申請書の提出期限の日とする。

5) 応募グループの構成員及び協力会社の変更等

応募参加資格の確認後は、応募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、応募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、本学と事前協議を行い、本学の承諾を得るとともに、変更後において第1章8（1）1から3)に示す応募参加資格を満たすことが確認できる場合に限り、応募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、応募グループの構成員及び協力会社の変更届を本学に提出することとする。

6) 特別目的会社の設立等

事業の応募者が応募企業の場合にあつては、特別目的会社の設立を任意とし、本事業の応募者が応募グループの場合にあつては、特別目的会社の設立を必須とする。

なお、特別目的会社を設立する場合は、特別目的会社が事業者となり、特別目的会社を設立しない場合は、応募企業が事業者となる。

特別目的会社は、本事業を実施する株式会社として設立するものとし、応募企業又は応募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。なお、その出資比率の合計は、全体の50%を超えるものとし、最大出資者は、応募企業又は応募グループの構成員であるも

のとする。また、すべての出資者は、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、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。

9 募集要項等に関する質問書（１回目）の受付及び質問回答書（１回目）の公表

募集要項等に関する質問書（１回目）の受付及び質問回答書（１回目）の公表を以下の要領で実施する。

(1) 質問書（１回目）の受付日時及び場所

- 1) 受付日時 令和８年８月１８日（火）から８月１９日（水）１２時まで
- 2) 受付場所 本事業に関する担当部局（電子メールで提出）

(2) 質問書（１回目）の提出方法

- 1) 募集要項等に関する質問がある者は、「様式２ 募集要項等に関する質問書」に必要事項を記載のうえ、電子メールにより送付するものとし、郵送又はファクスでの提出は認めない。
なお、電子メールでの件名は、「募集要項等質問書」とし、使用するソフトウェアは、Microsoft Word とすること。
- 2) 送付先の電子メールアドレスは、[sisetsu-kikaku@cc.ocha.ac.jp] である。
- 3) 本学が上記 1) の電子メールを受領した場合は、受領翌日の 12 時までに、当該電子メールの受領を知らせる返信メールを送付するので、返信メールを確認できない場合にあっては、必ず本事業に関する担当部局まで電話で問い合わせること。

(3) 質問回答書（１回目）の公表日時及び場所

- 1) 公表日時 令和８年９月１日（火）
- 2) 公表場所 本学のホームページ [<https://www.ocha.ac.jp/procure/index.html>]

10 応募表明書及び応募参加資格確認申請書の受付並びに応募参加資格確認審査結果の通知等

応募表明書及び応募参加資格確認申請書の受付並びに応募参加資格確認審査結果の通知を以下の要領で実施する。

(1) 応募表明書及び応募参加資格確認申請書の受付日時及び場所

- 1) 受付日時 令和８年９月９日（水）及び同月１０日（木）９時から１２時まで、１３時から１７時まで並びに同月１１日（金）９時から１２時まで
- 2) 受付場所 本事業に関する担当部局

(2) 応募表明書及び応募参加資格確認申請書の提出方法等

- 1) 応募者は、第１章 8 (1) 1) から 3) の要件を満たすことを証するため、応募表明書及び応募参加資格確認申請書を提出し、本学から応募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) 応募表明書及び応募参加資格確認申請書は、「様式３ 応募参加表明書」から「様式 13 応募企業又は応募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提出は認めない。

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、令和8年9月11日（金）12時までに必着のこと。

- 3) 受付期限の日時までに応募表明書及び応募参加資格確認申請書を提出しない者並びに応募参加資格がないと認められた応募者は、本事業の応募に参加することができない。

(3) 応募参加資格確認審査

- 1) 応募参加資格確認審査は、第1章8（1）1)から3)の要件を満たしているかどうかの確認を行う。1項目でも当該要件を満たしていない者は欠格（応募参加資格がない）とする。
- 2) 応募参加資格の確認において、第1章8（1）3) ① ウの設計の実績、② イの施工の実績、③ ウの工事監理の実績、④ イの維持管理業務を実施した実績及び⑤ イの運營業務を実施した実績の確認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、応募参加資格の確認に当たっては、第1章8（1）3) ① ア、② ア、③ ア、④ ア及び⑤ アに示す一般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、提案書提出期限の日時において第1章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応募参加資格があると認めるものとする。当該応募参加資格があると認められた応募者が応募に参加するためには、提案書提出期限の日時において第1章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) 応募参加資格があると認められた応募者であっても、応募企業及び応募グループの構成員並びに協力会社のいずれかが、提案書提出期限の日時において第1章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、応募参加資格がない者に該当するので、当該応募者の参加は認められない。

(4) 応募参加資格確認審査結果の通知

応募参加資格確認審査結果は、応募参加資格の確認の申請を行った者に対して、書面により令和8年9月18日（金）までに本学から通知する。なお、欠格（応募参加資格がない。）とした場合は、その理由についても付記するものとする。

(5) 応募参加資格確認申請書の取扱い

- 1) 本学は、提出された応募参加資格確認申請書を応募参加資格確認審査以外に応募者に無断で使用しない。
- 2) 提出された応募参加資格確認申請書は返却しない。
- 3) 提出された応募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、本学が、例外的に提出された応募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、応募参加資格確認申請書の提出期限の日時以降の変更、差し替え及び再提出は認めない。

(6) 応募参加資格がないと認めた理由説明請求書の受付及び応募参加資格がないと認めた理由説明請求回答書の送付

応募参加資格がないと認めた理由説明請求書の受付及び応募参加資格がないと認めた理由説明請求回答書の送付を以下の要領で実施する。

1) 説明請求書の受付日時及び場所

- ① 受付日時 令和8年9月24日（木）から10月9日（金）まで
ただし、土曜・日曜・祝日・休日・本学の休日を除く毎日9時から12時まで、
13時から17時まで
- ② 受付場所 本事業に関する担当部局

2) 説明請求書の提出方法

応募参加資格確認審査の結果、応募参加資格がないと認められた者は、本学に対して応募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提出は認めない。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、令和8年10月9日（金）12時までに必着のこと。

3) 応募参加資格がないと認めた理由の回答

本学は、応募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、令和8年10月16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。

11 募集要項等に関する個別提案・個別対話等

(1) 募集要項等に関する個別提案の受付

募集要項等に関する個別提案の受付を以下の要領で実施する。

1) 個別提案の受付日時及び場所

- ① 受付日時 令和8年9月24日（木）から9月25日（金）12時まで
- ② 受付場所 本事業に関する担当部局（電子メールで受付）

2) 個別提案の内容

- ① 募集要項等に関する個別提案の提出は任意とする。ただし、募集要項等の規定によらないで、募集要項等の規定と同等以上の機能、性能、品質等を満たすとして、募集要項等の規定に替わる提案をしようとする場合の「募集要項等に関する個別提案」の提出は必須とする。
- ② 募集要項等に関する個別提案は、応募者の固有の提案に直接係わる内容であることとし、一般的な（応募者に共通の）質問については、募集要項等に関する質問書（1回目・2回目）で行うこと。募集要項等に関する個別提案に一般的な（応募者に共通の）質問が含まれていると本学が判断した場合は、当該質問回答について、募集要項等に関する質問回答書（2回目）とあわせて公表する。
- ③ 個別提案の内容については、非開示とする。ただし、公平性・透明性を確保するため、事業者選定後に、個別提案の概要等について公表する場合がある。

3) 個別提案の提出方法

- ① 募集要項等に関する個別提案の提出は、本事業において応募参加資格があると認められた応募者に限るものとし、「様式 15 募集要項等に関する（改定）個別提案」に必要事項を記載の上、電子メールにより送付するものとし、郵送又はファクスでの提出は認めない。
なお、電子メールの件名は、「個別提案」とし、使用するソフトウェアは、Microsoft Word とすること。
- ② 送付先の電子メールアドレスは、[sisetsu-kikaku@cc.ocha.ac.jp] である。
- ③ 本学が上記①の電子メールを受領した場合は、受領翌日の 12 時まで、当該電子メールの受領を知らせる返信メールを送付するので、返信メールを確認できない場合にあっては、必ず本事業に関する担当部局まで電話で問い合わせること。

(2) 募集要項等に関する個別対話の実施

募集要項等に関する個別対話は、個別提案に基づくものとし、以下の要領で実施する。なお、個別提案を提出しなかった応募者についても、募集要項等に関する個別対話を実施する場合がある。

1) 個別対話の実施日時及び場所

- ① 実施日時 令和 8 年 10 月 1 日（木）から 10 月 2 日（金）まで
- ※ 実施の月日・時間等は、個別提案の提出状況に応じて決定するものとし、本学より応募者に連絡する。
- ② 実施場所 東京都文京区大塚二丁目 1-1（国立大学法人お茶の水女子大学構内）
- ③ 参加人数は、応募者（応募企業若しくは応募グループ）及び協力会社に所属する者として 10 名以内とする。
- ④ 個別対話は、本学と応募者の意思疎通を図る場でもあり、応募者の固有の提案に直接係わる内容について話されることから、応募者ごとに個別に実施するものとする。

(3) 募集要項等に関する改定個別提案の受付

募集要項等に関する改定個別提案の受付を以下の要領で実施する。

1) 改定個別提案の受付日時及び場所

- ① 受付日時 令和 8 年 10 月 5 日（月）から 10 月 6 日（火）12 時まで
- ② 受付場所 本事業に関する担当部局（電子メールで提出）

(4) 募集要項等に関する改定個別提案採否の通知

募集要項等に関する改定個別提案採否は、当該提案を行った応募者に対して、書面により令和 8 年 10 月 13 日（火）までに本学から通知する。なお、不採用とした提案には、その理由についても付記するものとする。

12 現地見学会の開催

現地見学会を以下の要領で実施する。なお、本現地見学会への参加は必須とし、個別（応募表明書及び応募参加資格確認申請書の提出者）での実施とする。

なお、本学は、本事業が改修型の民間活力活用事業であり、取り分けて現地見学（現地確認等）が重要であることから、本現地見学会（必須）以外であっても、競争の公平性・透明性を確保し

つつ、別途の現地見学（現地確認等）の機会を提供することも検討しているので、このことを希望する者は、その旨を本事業の担当部局まで申し入れること。

(1) 現地見学会の開催日時及び場所

- 1) **開催日時** 令和8年9月17日（木）から9月18日（金）まで
- 2) **開催場所** 東京都文京区大塚二丁目1－1（国立大学法人お茶の水女子大学構内）

(2) 現地見学会の参加申込書の受付日時及び場所

- 1) **受付日時** 令和8年9月10日（木）から9月11日（金）まで
- 2) **受付場所** 本事業に関する担当部局（電子メールで提出）

※ 実施の月日・時間等は、参加申込書の状況に応じて決定するものとし、本学より参加申請者に連絡する

(3) 現地見学会の参加申込方法

- 1) 「様式16 現地見学会の参加申込書」に必要事項を記載のうえ、電子メールにより送付するものとし、郵送又はファクスでの提出は認めない。なお、電子メールでの件名は、「現地見学会参加申込書」とし、使用するソフトウェアはMicrosoft Word とすること。
- 2) 送付先の電子メールアドレスは [sisetsu-kikaku@cc.ocha.ac.jp] である。

(4) 現地見学会の当日連絡先等

- 1) **当日連絡先** 本事業に関する担当部局
- 2) 現地の都合で、参加人数を制限する場合がある。参加人数を制限する場合は、事前に本学から参加申込者へ連絡をする。当日の来学は、原則として、公共交通機関等を利用すること。

13 募集要項等に関する質問書（2回目）の受付及び質問回答書（2回目）の公表

募集要項等に関する質問書（2回目）の受付及び質問回答書（2回目）の公表を以下の要領で実施する。

(1) 質問書（2回目）の受付日時及び場所

- 1) **受付日時** 令和8年10月15日（木）から10月16日（金）12時まで
- 2) **受付場所** 本事業に関する担当部局（電子メールで提出）

(2) 質問書（2回目）の提出方法

- 1) 募集要項等に関する質問がある者（ただし、本事業において応募参加資格があると認められた応募者（応募企業若しくは応募グループ）に限る。）は、「様式2 募集要項等に関する質問書」に必要事項を記載のうえ、電子メールにより送付するものとし、郵送又はファクスでの提出は認めない。なお、電子メールでの件名は、「募集要項等質問書」とし、使用するソフトウェアは、Microsoft Word とすること。
- 2) 送付先の電子メールアドレスは、[sisetsu-kikaku@cc.ocha.ac.jp] である。
- 3) 本学が上記1)の電子メールを受領した場合は、受領翌日の12時までに、当該電子メールの受領を知らせる返信メールを送付するので、返信メールを確認できない場合にあっては、必ず本事業に関する担当部局まで電話で問い合わせること。

(3) 質問回答書（2回目）の公表日時及び場所

- 1) **公表日時** 令和8年10月30日（金）

- 2) **公表場所** 本学のホームページ [<https://www.ocha.ac.jp/procure/index.html>]

14 応募辞退届の受付

応募辞退届の受付を以下の要領で実施する。

(1) 応募辞退届の受付日時及び場所

- 1) **受付日時** 令和8年9月24日（木）から11月27日（金）まで
土曜・日曜・祝日・休日・大学の休日を除く毎日9時から12時まで、13時から17時まで、ただし、11月27日（金）は9時から12時まで
- 2) **受付場所** 本事業に関する担当部局

(2) 応募辞退届の提出方法

応募参加資格があると認められた応募者が応募を辞退する場合は、「様式17 応募辞退届」に必要な事項を記載のうえ、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提出は認めない。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、11月27日（金）12時までに必着のこと。

15 提案書の受付

提案書の受付を以下の要領で実施する。

(1) 提案書の受付日時及び場所

- 1) **受付日時** 令和8年11月25日（水）及び同月26日（木）9時から12時まで、13時から17時まで並びに同月27日（金）9時から12時まで
- 2) **受付場所** 本事業に関する担当部局

(2) 提案書の提出方法

- 1) 応募参加資格があると認められた応募者は、提案書を「様式18 提案書提出届」から「様式62 仮設計画概要」に基づいて作成し、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提出は認めない。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、11月27日（金）12時までに必着のこと。
- 2) 応募者は、一つの提案しか行うことはできない。

(3) 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応募者に帰属する。また、応募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応募者に無断で使用しない。なお、提案書は応募者に返却しない。

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、原則として応募者が負う。

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。

16 契約保証金

(1) 契約保証金

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本施設の引渡し日までを期間として、施設整備費相当（ただし、消費税及び地方消費税を含み、金利支払額を除く。）の100分の10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本施設の引渡し日までを期間として、施設整備費相当（ただし、消費税及び地方消費税を含み、金利支払額を除く。）の100分の10以上について、本学又は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本学に提出する場合は契約保証金の納付を免除する。

なお、事業者を被保険者とする履行保証保険契約が建設に当たる者によって締結される場合は、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本学のために設定するものとする。

17 提案の無効

以下のいずれかに該当する提案は無効とし、無効の提案を行った応募者を優先交渉権者、次順位交渉権者として決定した場合は、当該決定を取消すものとする。

なお、本学により応募参加資格があると認められた応募者であっても、提案書の提出期限の日時において応募者が備えるべき要件等（第1章8（1）1）から3）まで要件）を満たさない応募者は、応募参加資格のない者に該当する。

- (1) 募集要項に示した応募に参加する者に必要な資格のない者の提出した提案書
- (2) 応募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提案書
- (3) 提案書に付される事業の表示、見積金額等の記載又は記録のない提案書
- (4) 応募者の氏名の記載及び押印のない又は判然としない提案書
- (5) 提案書に付される事業の表示に重大な誤りのある提案書
- (6) 見積金額等の記載又は記録が不明確な提案書
- (7) 見積金額等を訂正したものでその訂正について印の押していない提案書
- (8) 募集要項において示した提案書の受付最終日時までに到達しなかった提案書
- (9) 公正な競争を害し、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提案書 ※

- (10) その他応募に関する条件に違反した提案書

※ 上記(9)には、以下の場合を含むが、これに限るものではない。

- 1) 本事業の募集手続に関し、応募企業又は応募グループの構成員のいずれかに違反行為があったとして私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。その後の改正を含む。）第49条に規定する排除措置命令（排除措置命令がなされなかった場合にあっては、同法第62条第1項に規定する納付命令）が確定したとき。
- 2) 本事業の募集手続に関し、応募企業又は応募グループの構成員のいずれかの企業又はその

役員若しくは使用人が刑法（明治 40 年法律第 45 号。その後の改正を含む。）第 96 条の 6 の規定に該当し、刑が確定（執行猶予の場合を含む。）したとき。

- 3) 以上 1)、2)に規定するもののほか、本事業の募集手続に関し、応募企業又は応募グループの構成員のいずれかの企業又はその役員若しくは使用人が独占禁止法又は刑法第 96 条の 6 の規定に該当する違法な行為をしたことが明らかになったとき。

18 優先交渉権者及び次順位交渉権者の決定等

本事業の募集手続は、見積金額等並びに各業務の提案等を総合的に評価し、最も優れた提案を行った応募者を優先交渉権者、次に優れた提案を行った応募者を次順位交渉権者として選定し、決定する公募型プロポーザル方式により行う。

選定結果は、優先交渉権者及び次順位交渉権者の決定後、速やかに応募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、選定結果は、本学のホームページ [<https://www.ocha.ac.jp/procure/index.html>] において公表する。

(1) 審査委員会の設置

本学が設置した「国立大学法人お茶の水女子大学新学生寮整備運営事業プロポーザル審査委員会」（以下「審査委員会」という。）は、事業者選定基準を審議・決定するとともに、応募者より提出された提案書の審査を行い、優先交渉権者及び次順位交渉権者を選定する。なお、審査委員会で審議された内容については、客観的な評価（審査講評）として、優先交渉権者として選定し、決定された者との基本協定書の締結後に公表する。なお、審査委員の委員名は公表せず、審査委員会は非公開とする。

(2) 提案内容審査の方法

提案内容審査は、応募者より提出された提案書について、審査委員会が事業者選定基準に基づいて行うものとする。これら提案内容審査の結果を受けて、審査委員会は優先交渉権者及び次順位交渉権者を選定し、本学は優先交渉権者及び次順位交渉権者を決定する。なお、提案内容審査に当たっては、プレゼンテーション・ヒアリングを実施する。

(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、詳細については、事業者選定基準を参照のこと。

1) 基礎項目の適格審査

基礎項目の適格審査は、下記①から⑤について、応募者より提出された提案書の内容が、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 施設整備業務に関する事項
- ③ 維持管理業務に関する事項
- ④ 運営業務に関する事項
- ⑤ 事業者提案による運営業務（任意の独立採算事業）

2) 技術評価項目の審査

技術評価項目の審査は、下記①から⑥について、応募者より提出された提案書の内容の審

査を行う。

- ① 事業全体に関する評価
- ② 事業計画に関する事項
- ③ 施設整備に関する事項
- ④ 維持管理に関する事項
- ⑤ 運営に関する事項
- ⑥ 事業者提案による運営に関する事項

3) 優先交渉権者及び次順位交渉権者の選定

技術評価項目の評価点と、見積金額等より算定した価格評価項目の評価点の合計値を比較し、合計評価点の最も高い応募者を優先交渉権者とし、次に高い応募者を次順位交渉権者として選定する。

4) 優先交渉権者及び次順位交渉権者の決定

本学は、応募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先交渉権者及び次順位交渉権者を、本事業の優先交渉権者及び次順位交渉権者として決定する。

(4) 審査委員会の事務局

本事業に関する担当部局

19 手続における交渉の有無

手続における交渉は無とする。

20 基本協定書の締結

優先交渉権者として選定し、決定された者は、当該決定後おおむね1か月以内を目途に、本学を相手方として、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。

21 特別目的会社の設立等

特別目的会社の設立等については、第1章8(1)6)を参照のこと。

22 事業契約書の締結等

- (1) 事業者（「特別目的会社」を含む。）は、令和9年3月下旬を目途に、本学を相手方として、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、事業者が遂行すべき本施設の施設整備業務、維持管理業務、運営業務に関する業務内容、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本施設の引渡日の遅延は認めない。
- (2) 事業契約書の締結に当たっては、軽微な事項を除き、事業者の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。
- (3) 事業契約書の締結に係る事業者の弁護士費用、印紙代等は、事業者の負担とする。

23 支払条件等

本学が事業者を支払うサービス購入費は、事業者が実施する本施設の施設整備業務に係る対価と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、生活利便サービス業務（必須の独立採算事業）、事業者提案による運営業務（任意の独立採算事業）は対象としない。また、本学が事業者を支払うサービス購入費は、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 見積金額等の算出方法及びサービス購入費の支払方法等」を参照のこと。

24 保険

(1) 建設工事期間中に係る保険

事業者は以下の要件を満たす建設工事保険及び第三者損害賠償保険に加入し、その保険料を負担するものとする。

1) 共通

- | | |
|--------|-------------------|
| ① 契約者 | 事業者又は受託者（建設に当たる者） |
| ② 建設場所 | 東京都文京区大塚 2-1-22 |

2) 建設工事保険

- | | |
|-------------|------------------------------|
| ① 被保険者 | 事業者又は受託者 |
| ② 保険の対象 | 本施設の建設工事費 |
| ③ 保険期間 | 建設工事着工日を始期とし、工事完成の予定日を終期とする。 |
| ④ 保険金額（補償額） | 請負代金額 |
| ⑤ 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 |

3) 第三者賠償責任保険

- | | |
|---------------|--|
| ① 被保険者 | 事業者又は受託者 |
| ② 保険期間 | 建設工事着工日を始期とし、工事完成の予定日を終期とする。 |
| ③ てん補限度額（補償額） | 対人：1 億円／1 名・10 億円／1 事故、対物：1 億円／1 事故以上 |
| ④ 補償する損害 | 工事に起因する第三者の身体損害及び財物障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 |
| ⑤ 免責金額 | 200,000 円以下 |

4) その他

- | | |
|---|---|
| ① | 事業者又は受託者は、上記の保険契約を締結したときは、その保険証券を遅滞なく本学に提示するものとする。 |
| ② | 事業者又は受託者は本学の承認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ものとする。 |
| ③ | 事業者又は受託者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、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) その他の保険

上記(1)以外の保険を付保することを条件とはしないが、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。

25 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。

26 苦情申立て

本手続における応募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本部決定）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 03-6257-1537（直通））に対して苦情を申立てることができる。

27 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

28 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) 応募者は、本募集要項等を熟読し、遵守すること。
- (3) 応募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) 事業者は、応募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業務の現場に配置すること。
- (5) 応募者が提案内容の検討に当たり、関係行政機関等と事前協議を行うことは妨げない。ただし、応募者は、事前に本学へ協議先及び協議内容を連絡するものとする。

第2章 事業実施に関する事項

1 事業者の権利義務等に関する制限

(1) 事業者の事業契約上の地位の譲渡等

本学の事前の承諾がある場合を除き、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設立された特別目的会社に出資を行った応募者は、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、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一切の処分を行ってはならない。

(3) 債権の譲渡

事業者が、本学に対して有する本施設の施設整備業務、維持管理業務、運営業務に係る債権は、本学の承諾がなければ譲渡することができない。

(4) 債権への質権設定及び債権の担保提供

事業者が、本学に対して有する本施設の施設整備業務、維持管理業務、運営業務に係る債権に対する質権の設定及びこれの担保提供は、本学の承諾がなければ行うことができない。

2 事業実施に関する事項

(1) 誠実な業務遂行義務

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) 事業期間中の事業者と本学の係わり

- 1) 本事業は、事業者の責任において実施される。また、本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) 本学は、原則として事業者に対して連絡等を行うが、必要に応じて本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、本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、本学と事業者は誠意をもって協議する。

(3) 業務内容

1) 業務の内容

本施設の施設整備業務、維持管理業務、運営業務及び事業者提案による運営業務（任意）については、要求水準書、事業契約書（案）及び提案書に基づくものとする。

2) 業務の委託

事業者は、上記1)に示した業務を、あらかじめ本学の承諾を得たうえで、第三者に委託することができる。

(4) 本学による事業実施状況の監視（モニタリング）

1) モニタリングの実施

本学は、事業者が本施設の施設整備業務、維持管理業務、運営業務及び事業者提案による運営業務（任意）を確実に遂行し、本学が提示した要求水準書及び事業者の提案書に規定し

た水準を達成しているか否かなどを確認すべく、事業実施状況についてモニタリングを実施する。

2) モニタリングの時期

① 設計時

事業契約締結から設計完了までの間、本学は、事業者によって行われた設計が、本学が提示した要求水準書及び事業者の提案書に規定した水準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（工事施工）時

建設着手から建設完了までの間、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、定期的に本学から工事施工、工事監理の状況の確認を受ける。

また、事業者は、本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、本学は、事業者によって行われた工事施工、工事監理の状況が、本学が提示した要求水準書及び事業者の提案書に規定した水準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（工事施工）完成時

建設完了時、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、本学が提示した要求水準書及び事業者の提案書に規定した水準に適合するものであるか否かについて確認を行う。

④ 維持管理・運営・事業者提案による運營業務（任意）時

維持管理・運営・事業者提案による運營業務（任意）の着手から事業期間終了までの間、本学は、事業者によって行われた維持管理業務、運營業務及び事業者提案による運營業務（任意）が、本学が提示した要求水準書及び事業者の提案書に規定した水準に適合するものであるか否かについて確認を行う。

⑤ 財務の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、事業者は、毎事業年度、公認会計士又は監査法人による監査を受けたうえで、監査報告書とともに財務書類を毎事業年度の経過後3か月以内に本学に提出しなければならない。また、本学は、請求があった場合は、当該財務書類を公開できるものとする。

⑥ 事業契約終了時

事業期間終了時、本学は、本施設の維持管理業務、運營業務及び事業者提案による運營業務（任意）の引継ぎの状況等について確認（検査）を行う。

3) モニタリングの費用の負担

本学が行うモニタリングに係る費用は、本学の負担とする。

4) 事業者に対する支払額の減額等

本学は、モニタリングの結果、事業契約書で定められた要求水準等が達成されていないことが判明した場合には、事業者に対して支払額の減額措置等を行う場合がある。なお、減額措置等の考え方等は、事業契約書(案)において提示する。

3 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

本学は、本施設が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本施設を維持・継続できないと判断した場合は、本施設の維持管理業務、運営業務を終了させることができる。

2) 事業期間終了時の措置

事業者は、本事業の事業期間終了時に、本施設の維持管理業務、運営業務を募集要項等において提示する良好な状態で本学に引継ぐこと。

(2) 情報の提供

本募集要項に定めることその他、応募の実施に当たって必要な事項が生じた場合は、本学のホームページ [<https://www.ocha.ac.jp/procure/index.html>] に掲載する。

(3) 事業契約に違反した場合等の取扱い

優先交渉権者として選定され、事業者（「特別目的会社」を含む。）として決定されながら正当な理由なくして契約を拒めないしは応募等本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) 本施設における財源確保に係る取組への協力

本学の教育研究環境の向上を図るための財源確保を目的として、本施設におけるネーミングライツ、協賛その他これに類する取組の導入を検討する場合がある。この場合、事業者は、本施設の運営、入居者の生活環境、施設の品位、安全性及び維持管理上の支障の有無等を踏まえ、本学との協議に応じるものとする。なお、当該取組の実施の可否、内容、条件、役割分担その他必要な事項については、本学と事業者の協議を経て決定するものとする。

第3章 提出書類一覧

1 要求水準書資料の貸与請求の提出書類

＜様式1＞ 要求水準書資料貸与申込書

2 募集要項等に関する質問の提出書類

＜様式2＞ 募集要項等に関する質問書（1回目・2回目）

3 応募参加表明及び応募参加資格確認申請の提出書類

＜様式3＞ 応募参加表明書

＜様式4＞ 応募参加資格確認申請書

＜様式5＞ 応募参加資格確認申請書添付書類の提出確認表

＜様式6＞ 応募企業又は応募グループの構成員並びに協力会社一覧表

＜様式7＞ 委任状

＜様式8＞ 設計に当たる者の資格要件に関する書類

＜様式9＞ 建設に当たる者の資格要件に関する書類

＜様式10＞ 工事監理に当たる者の資格要件に関する書類

＜様式11＞ 維持管理に当たる者の資格要件に関する書類

＜様式12＞ 運営に当たる者の資格要件に関する書類

＜様式13＞ 応募企業又は応募グループの構成員並びに協力会社の納税に関する書類

＜様式14＞ 応募企業又は応募グループの構成員及び協力会社の変更届

4 募集要項等に関する（改定）個別提案

＜様式15＞ 募集要項等に関する（改定）個別提案

5 現地見学会の提出書類

＜様式16＞ 現地見学会の参加申込書

6 応募辞退の提出書類

＜様式17＞ 応募辞退届

7 提案書の提出書類（見積金額等）

＜様式18＞ 提案書提出届

＜様式19＞ 提案書の提出確認表

＜様式20＞ 見積金額

＜様式21＞ 見積金額の内訳

＜様式22＞ 長期事業収支計画表（損益計算書）

＜様式23＞ 長期事業収支計画表（資金収支計算書等）

＜様式24＞ 見積金額等内訳書（施設整備費相当の内訳書）

＜様式25＞ 見積金額等内訳書（施設整備費相当のうち改修工事費用の内訳書）

＜様式26＞ 見積金額等内訳書（維持管理費相当の内訳書）

＜様式27＞ 見積金額等内訳書（運営費相当の内訳書）

＜様式28＞ 要求水準に関する確認書

＜様式29＞ 基礎項目に関する確認

8 提案書の提出書類（説明書）

- <様式 30> （提案書（説明書）表紙）
- <様式 31> （事業全体に関する提案書 中表紙）
- <様式 32> 事業全体の実施方針及び実施体制等
- <様式 33> 事業スケジュール
- <様式 34> 施工計画
- <様式 35> （事業計画に関する提案書 中表紙）
- <様式 36> 事業実施の安全性・確実性等
- <様式 37> 資金調達、収支計画
- <様式 38> リスク対応
- <様式 39> 資金調達計画等
- <様式 40> （本施設の施設整備業務に関する提案書 中表紙）
- <様式 41> 全体計画（建築計画、外装計画、外構計画、省エネルギー計画）
- <様式 42> 居室の計画
- <様式 43> 学生交流施設の計画
- <様式 44> （本施設の維持管理業務に関する提案書 中表紙）
- <様式 45> 維持管理業務の基本的な考え方及び各業務の内容
- <様式 46> （本施設の運営業務に関する提案書 中表紙）
- <様式 47> 運営業務の基本的な考え方及び各業務の内容
- <様式 48> （事業者提案による運営業務（任意の独立採算事業）に関する提案書 中表紙）
- <様式 49> 事業者提案による運営業務（任意の独立採算事業）

9 提案書の提出書類（図面等）

- <様式 50> （提案書（図面等）表紙）
- <様式 51> 建築計画概要（外構計画を含む。）
- <様式 52> 透視図
- <様式 53> 配置図
- <様式 54> 平面図
- <様式 55> 個室平面詳細図
- <様式 56> 学生交流施設平面詳細図
- <様式 57> 立面図・断面図
- <様式 58> 仕上表・面積表
- <様式 59> 構造計画概要
- <様式 60> 電気設備計画概要
- <様式 61> 機械設備計画概要
- <様式 62> 仮設計画概要

別紙 見積金額等の算出方法及びサービス購入費の支払方法等

1 見積金額等の算出方法

見積金額は、本事業の事業期間中に本学が事業者を支払うサービス購入費（施設整備費相当、維持管理費相当、運営費相当）の合計額に、サービス購入費の合計額に係る消費税及び地方消費税相当額を加えた総額とする。なお、この場合、施設整備費相当のうち金利支払額には、消費税及び地方消費税相当額が係らないことに留意すること。

本事業のサービス購入費は、本施設の事前調査業務、設計業務、改修工事、工事監理業務、周辺建物影響調査・対策業務、電波障害調査・対策業務、各種申請等業務、什器備品等調達業務、その他必要な関連業務に係る費用に相当する額（その他の費用を含み、以下「施設費相当」という。）と、施設費相当と施設費相当に係る消費税及び地方消費税額を割賦支払（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。）、本施設の保守管理業務（建物・建築設備・外構）、清掃衛生管理業務、警備業務（機械警備：24 時間 365 日）、大規模修繕業務、その他必要な関連業務に係る費用に相当する額（その他の費用を含み、以下「維持管理費相当」という。）、本施設の施設管理業務、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、その他必要な関連業務に係る費用に相当する額（その他の費用を含み、以下「運営費相当」という。）で構成される。

なお、本施設の運営業務のうち、生活利便サービス業務（必須の独立採算事業）、事業者提案による運営業務（任意の独立採算事業）に係る費用は、サービス購入費の対象外とする。また、入居者専用部分の光熱水費及び通信費は入居者負担とし、本施設共用部分及び外構の光熱水費及び通信費は運営費相当（施設管理業務）に含むものとする。

2 サービス購入費の上限

本学が事業者を支払うサービス購入費の合計額に、サービス購入費の合計額に係る消費税及び地方消費税を加えた総額（見積金額）は、次式により算定される額を上限とし、応募者の提案によるものとする。

見積金額（消費税及び地方消費税を含む。） $\leq$ 改修整備戸数 $\times$ 85%（想定入居率） $\times$ 124,000 円／月・戸 $\times$ 12 か月 $\times$ 施設供用期間（年）

- (1) 「改修整備戸数」は、既存の大塚宿舎 54 戸のうち 2～5 室を学生交流施設とし、残りを個室（住戸）とすることを前提に、49 戸から 52 戸までの範囲で応募者の提案によるものとする。
- (2) 「124,000 円／月・戸」は、家賃及び共益費を含む賃料の上限として本学が想定する額であり、提案書提出時点におけるサービス購入費（の上限額）を算定するための前提である。したがって、実際の賃料は、本学が政策的に設定する場合等も想定されることから、サービス購入費とは直接的には連動しないことに留意すること。
- (3) 「85%（想定入居率）」は、提案書提出時点におけるサービス購入費（の上限額）を算定するための前提条件であり、事業開始後のサービス購入費の算定に実際の入居率を用いるものではない。実際の入居率が 85%を上回った場合、あるいは、下回った場合であっても、このことで

サービス購入費を増額、あるいは、減額することはない。ただし、事業者の業務不履行等により要求水準を満たさない場合は、モニタリング結果に基づきサービス購入費の減額等の対象となる。

3 サービス購入費の支払方法等

(1) サービス購入費の構成等

1) 基本的な考え方

本事業において、本学が毎年度事業者に支払うサービス購入費の対象は以下のとおり。

<サービス購入費の構成>

区分	募集要項に記載の業務等	構成される費用の内容
見積金額	施設整備費相当 (施設整備業務)	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 改修工事 改修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 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 周辺建物影響調査・対策業務 周辺建物影響調査・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 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 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 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 その他必要な関連業務
		コ その他の費用 その他上記アからケ以外に必要となる初期投資費用※
	金利支払額 施設費相当と施設費相当に係る消費税及び地方消費税額の合計の割賦支払に要する金利支払額	
	上記アからコ（施設費相当）に係る消費税及び地方消費税額	
	維持管理費相当 (維持管理業務)	ア 保守管理業務 保守管理業務（建物・建築設備・外構／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 清掃衛生管理業務 清掃衛生管理業務（建築物内部、外部及びガラス並びに外構の清掃業務を含む。）
		ウ 警備業務 警備業務（機械警備：24 時間 365 日）
		エ 大規模修繕業務 サービス水準維持、安全性及び維持管理運営の経済性の確保を目的とした大規模修繕（全面更新等を目的とした大規模修繕は除く）
		オ その他必要な関連業務 その他必要な関連業務
		カ その他の費用 その他上記アからオ以外に必要となる維持管理費用※
	上記アからカ（維持管理費相当）に係る消費税及び地方消費税額	

	運営費相当 (運営業務)	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
		キ その他必要な関連業務	その他必要な関連業務
		ク その他の費用	その他上記アからエ及びキ以外に必要な運営費用※
	上記アからエ及びキ、ク（運営費相当）に係る消費税及び地方消費税額		

注 ※印が付されている項目は、上表に示す費用の他に、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。応募者が当該費用として必要と考えるものがあれば、見積金額にその費用を必ず加えること。

運営費相当のうち独立採算事業である オ、カ を含めていないことに留意すること。

2) 施設整備費相当

施設整備費相当は、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、施設費相当と施設費相当に係る消費税及び地方消費税額を割賦支払（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からなる。応募者は、施設整備費相当の提案を行うものとする。

本学は、この提案に基づく施設整備費相当について、本施設の供用開始から本事業の事業期間中にわたり、事業者に対し、事業契約書に定める額を、割賦支払（元利均等）方式により各半期末に分割して支払う。なお、施設整備費相当は、後述する改定（「(3) サービス購入費の改定方法」を参照すること。）がない限り、毎支払時、同額を支払うものとする。

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、基準金利と応募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、L S G E（登録商標）若しくはその関連会社（又はそのレートの管理を承継するその他の者）より提供される午前10時30分現在の東京スワップスレート（T.S.R）のTONA ベース10年もの（円／円）金利スワップレートを適用し、スプレッドの改定は行わない。ただし、基準金利が〔－（マイナス）〕の場合にあつては、〔0（ゼロ）〕と読み替える。また、当該金利スワップレートの入手は、事業者の責任と費用において行うものとする。

なお、提案時に用いる基準金利は、2.75%を使用するものとする。

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。応募者は、維持管理費相当の提案を行うものとする。

本学は、この提案に基づく維持管理費相当について、本施設の供用開始から本事業の事業期間中にわたり、事業者に対し、事業契約書に定める額を各四半期末に平準化して支払う。なお、維持管理費相当は、後述する改定（「(3) サービス購入費の改定方法」を参照すること。）がない限り、毎支払時、原則として同額を支払うものとする。

4) 運営費相当

運営費相当は、運營業務に要する一切の費用（その他の費用を含む。）からなる。応募者は、運営費相当の提案を行うものとする。

本学は、この提案に基づく運営費相当について、本施設の供用開始から本事業の事業期間中にわたり、事業者に対し、事業契約書に定める額を各四半期末に平準化して支払う。なお、運営費相当は、後述する改定（「(3) サービス購入費の改定方法」を参照すること。）がない限り、毎支払時、原則として同額を支払うものとする。

(2) サービス購入費の支払方法

本学は、事業者に対し施設整備費相当、維持管理費相当及び運営費相当からなるサービス購入費を、事業契約書の規定に基づき支払うものとする。

1) 支払方法

① 施設整備費相当の支払方法

本学は、2 (1) で算出された施設整備費相当（施設費相当と、施設費相当と施設費相当に係る消費税及び地方消費税額を割賦支払（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）について、本施設の供用開始から本事業の事業期間中にわたり、事業者に対して、各半期末に分割して支払う。なお、施設整備費相当は、毎支払時、同額を支払うものとする。

② 施設整備費相当に係る消費税及び地方消費税の支払方法

本学は、施設費相当の 100 分の 10 に相当する金額（消費税及び地方消費税相当額）につき、割賦原本（借り入れ）に組み込むものとし、上記①の施設整備費相当の支払方法に準じて同時に支払うものとする。

※ 施設整備費相当の支払方法の特例

本事業においては、応募者は、施設整備費の全額を割賦支払（元利均等）とするものとして提案すること。

ただし、本学は、事業契約締結までの間において、財政上の事情等により、施設整備費の一部について一括支払へ変更することを検討する場合がある。

この場合、一括支払への変更額、支払時期その他必要な事項については、優先交渉権者との協議を経て決定するものとする。

応募者は、当該変更の可能性があることを前提として、資金調達計画及び金融機関との協議を行うものとする。

なお、当該変更に伴う具体的な取扱いについては、発注者及び事業者が協議の上、定めるものとする。

③ 維持管理費相当の支払方法

本学は、事業者の維持管理業務の実施状況を定期的にモニタリングし、要求水準が満たされていることを確認したうえで、2 (1) で算出された維持管理費相当について、本施設の供用開始から本事業の事業期間中にわたり、事業者に対して、各四半期末に平準化して支払う。なお、維持管理費相当は、後述する改定がない限り、毎支払時、原則として同額を支払うものとする。

④ 維持管理費相当に係る消費税及び地方消費税の支払方法

本学は、維持管理費相当の 100 分の 10 に相当する金額（消費税及び地方消費税相当額）につき、上記③の維持管理費相当の支払方法に準じて同時に支払うものとする。なお、当該消費税及び地方消費税相当額については、消費税及び地方消費税率の改正があった場合は改定するものとする。

⑤ 運営費相当の支払方法

本学は、事業者の運營業務の実施状況を定期的にモニタリングし、要求水準が満たされていることを確認したうえで、2 (1) で算出された運営費相当について、本施設の供用開始から本事業の事業期間中にわたり、事業者に対して、各四半期末に平準化して支払う。なお、運営費相当は、後述する改定がない限り、毎支払時、原則として同額を支払うものとする。

⑥ 運営費相当に係る消費税及び地方消費税の支払方法

本学は、運営費相当の 100 分の 10 に相当する金額（消費税及び地方消費税相当額）につき、上記⑤の運営費相当の支払方法に準じて同時に支払うものとする。なお、当該消費税及び地方消費税相当額については、消費税及び地方消費税率の改正があった場合は改定するものとする。

2) 支払手続

① 施設整備費相当の支払手続

事業者は、各年度の 9 月分を 9 月 30 日の翌日から、3 月分を 3 月 31 日の翌日から、それぞれ速やかに本学に対して請求書を送付し、本学は、請求を受けた翌月の末日（なお、当該支払日が金融機関の営業日でない場合には、その直前の営業日）までに、施設整備費相当のサービス購入費を支払うものとする。

② 施設整備費相当に係る消費税及び地方消費税の支払手続

算出された施設整備費相当に係る消費税及び地方消費税については、施設整備費相当の支払手続に準じる。

③ 維持管理費相当の支払手続

本学は、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を実施する。

本学は、モニタリング等の結果、一定の是正期間を経過した後も、事業者の業務実施状況が要求水準を満たしておらず、維持管理費相当のサービス購入費に対して減額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、速やかに事業者に対して当該月の減額ポイントを通知する。

本学は、毎月の減額ポイントを 3 か月間合計し、当該減額ポイントに基づく維持管理費相当のサービス購入費の減額率及び減額後のサービス購入費の支払額を事業者に通知する。

なお、減額ポイントが合計される 3 か月と減額対象となる維持管理費相当のサービス購入費の支払時期の関係は以下のとおりとする。

減額ポイントが合計される期間	支 払 時 期
4 月 から 6 月末	6 月分支払
7 月 から 9 月末	9 月分支払
10 月 から 12 月末	12 月分支払
翌年 1 月 から 3 月末	翌年 3 月分支払

事業者は、支払額の通知を受領後速やかに本学に請求書を送付し、本学は請求を受けた翌月の末日（なお、当該支払日が金融機関の営業日でない場合には、その直前の営業日）までに、維持管理費相当のサービス購入費を支払うものとする。

④ 維持管理費相当に係る消費税及び地方消費税の支払手続

算出された維持管理費相当に係る消費税及び地方消費税については、維持管理費相当の支払手続に準じる。

⑤ 運営費相当の支払手続

本学は、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を実施する。

本学は、モニタリング等の結果、一定の是正期間を経過した後も、事業者の業務実施状況が要求水準を満たしておらず、運営費相当のサービス購入費に対して減額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、速やかに事業者に対して当該月の減額ポイントを通知する。

本学は、毎月の減額ポイントを3か月間合計し、当該減額ポイントに基づく運営費相当のサービス購入費の減額率及び減額後のサービス購入費の支払額を事業者に通知する。

なお、減額ポイントが合計される3か月と減額対象となる運営費相当のサービス購入費の支払時期の関係は以下のとおりとする。

上記③（維持管理費相当の支払手続）に同じ。

事業者は、支払額の通知を受領後速やかに本学に請求書を送付し、本学は請求を受けた翌月の末日（なお、当該支払日が金融機関の営業日でない場合には、その直前の営業日）までに、運営費相当のサービス購入費を支払うものとする。

⑥ 運営費相当に係る消費税及び地方消費税の支払手続

算出された運営費相当に係る消費税及び地方消費税については、運営費相当の支払手続に準じる。

(3) サービス購入費の改定方法

1) 賃金又は物価の変動に基づく施設費相当の変更

① 本学又は事業者は、本施設の完成・引渡しの日までで提案書の提出期限の日から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費相当が不適当となったと認めたときは、相手方に対して施設費相当の変更を請求することができる。

② 本学又は事業者は、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（施設費相当から当該請求時の出来形部分に相応する施設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、施設費相当の変更に応じなければならない。

- 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、物価指数等に基づき本学と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、本学が定め、事業者に通知する。
- ④ ①の規定による請求は、本施設費相当の変更の規定により施設費相当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、同項中「提案書の提出期限の日」とあるのは、「直前の本施設費相当の変更にに基づく施設費相当変更の基準とした日」とするものとする。
- ⑤ 特別な要因により本施設の完成・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、施設費相当が不適當となったときは、本学又は事業者は、前各項の規定による他、施設費相当の変更を請求することができる。
- ⑥ 予期することのできない特別の事情により、本施設の完成・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を生じ、施設費相当が著しく不適當となったときは、本学又は事業者は、前各項の規定に係わらず、施設費相当の変更を請求することができる。
- ⑦ ⑤、⑥の場合において、施設費相当の変更額については、本学と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、本学が定め、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、本学が事業者の意見を聴いて定め、事業者に通知しなければならない。ただし、本学が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、事業者は、協議開始の日を定め、本学に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改定

- ① 提案書の提出時に使用する基準金利(2.75%)と、実際の支払に使用する基準金利(本施設の引渡日の2銀行営業日前のスワップレート(事業者が設定する本施設の供用開始から本事業の終了までの期間に関わらず10年もの))に差が生じた場合、この差に応じて施設整備費相当を改定する。
- ② 上記の実際の支払に使用する基準金利と、10年後の基準金利(本施設の引渡日から10年後の2銀行営業日前のスワップレート(事業者が設定する本施設の供用開始から本事業の終了までの期間に関わらず10年もの))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を改定する。
- ③ 上記の10年後(、20年後、30年後)の基準金利と、20年後(、30年後、40年後)の基準金利(本施設の引渡日から20年後(、30年後、40年後)の2銀行営業日前のスワップレート(事業者が設定する本施設の供用開始から本事業の終了までの期間に関わらず10年もの/ただし、改定しようとする時点における本事業の終了までの期間が10年間以上の場合に限る。))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を改定する。なお、この改定は、事業者が設定する本施設の供用開始から本事業の終了までの期

間に応じて必要な回数を実施する。

- ④ 上記③において、改定しようとする時点における本事業の終了までの期間が 10 年間未満の場合は、前回改定（n 年後）の基準金利と、前回改定（n 年後）から 10 年後（最終回の改定となる。）の基準金利（本施設の引渡日の n 年後から 10 年後の 2 銀行営業日前のスワップレート（改定しようとする時点における本事業の終了までの期間に対応したスワップレートとし、当該スワップレートがない場合には、本事業の終了までの期間が含まれる直前のスワップレートと直後のスワップレートから直線的に算定する。））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を改定する。
- ⑤ なお、利回り格差（スプレッド）については、提案書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の改定

事業期間中の物価変動に対応して維持管理費相当を改定する。なお、維持管理費相当に係る消費税及び地方消費税は、維持管理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。

① 令和 11 年度（支払初年度）の 1 回当たりの支払額の改定

提案書の提出期限日の属する月（令和 8 年 11 月）の指数と、令和 11 年 1 月の指数を比較し、± 3 % を超える変動がある場合、令和 11 年度（初事業年度）の 1 回当たりの支払額を以下の算式に基づき改定する。

$$P11 = P08 \times (SPPI11 \cdot 01 / SPPI08 \cdot 11) \quad \text{ただし、} |(SPPI11 \cdot 01 / SPPI08 \cdot 11) - 1| > 3\%$$

- ・ P11 : 令和 11 年度（初事業年度）の 1 回当たりの支払額
- ・ P08 : 提案に基づく 1 回当たりの支払額
- ・ SPPI11・01 : 令和 11 年 1 月の指数 / (1 + 指数調査月の消費税及び地方消費税の税率)
- ・ SPPI08・11 : 令和 8 年 11 月の指数 / (1 + 指数調査月の消費税及び地方消費税の税率)

※ 共通事項 : 使用する指数は、「企業向けサービス価格指数・建物サービス」（日本銀行調査統計局）とする。なお、当該指数は、x 月速報における x-1 月の訂正値を採用する。また、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。以下同じ。

② 令和 n 年度（次事業年度）以降の 1 回当たりの支払額の改定

ア 前事業年度までに支払額が一度も改定されなかった場合の改定

提案書の提出期限日の属する月（令和 8 年 11 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（令和 n 年度）と同年（令和 n 年）の 1 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（令和 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。

$$Pn = P08 \times (SPPI n \cdot 01 / SPPI08 \cdot 10) \quad \text{ただし、} |(SPPI n \cdot 01 / SPPI08 \cdot 10) - 1| > 3\%$$

- ・ Pn : 令和 n 年度の 1 回当たりの支払額
- ・ P08 : 提案に基づく 1 回当たりの支払額
- ・ SPPI n・01 : 令和 n 年 1 月の指数 / (1 + 指数調査月の消費税及び地方消費税の税率)
- ・ SPPI08・10 : 令和 8 年 11 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た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（令和 r 年度）と同年（令和 r 年）の 1 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（令和 n 年度）と同年（令和 n 年度）の 1 月の指数を比較し、 $\pm 3\%$ を超える変動がある場合、当該事業年度（令和 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。

$$P_n = P_r \times (SPPI_n \cdot 01 / SPPI_r \cdot 01) \quad \text{ただし、} |(SPPI_n \cdot 01 / SPPI_r \cdot 01) - 1| > 3\%$$

・ P_n : 令和 n 年度の 1 回当たりの支払額

・ P_r : 令和 r 年度の 1 回当たりの支払額

・ $SPPI_n \cdot 01$: 令和 n 年 1 月の指数 / (1 + 指数調査月の消費税及び地方消費税の税率)

・ $SPPI_r \cdot 01$: 令和 r 年 1 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）の改定時の事業年度の年数

4) 物価変動に伴う運営費相当の改定

事業期間中の物価変動に対応して運営費相当を改定する。なお、運営費相当に係る消費税及び地方消費税は、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。

① 令和 11 年度（初事業年度）の 1 回当たりの支払額の改定

上記 3) の物価変動に伴う維持管理費相当の改定に同じ。ただし、適用指数は次のとおりとする。

※ 共通事項 : 適用する指数は、「企業向けサービス価格指数・労働者派遣サービス」（日本銀行調査統計局）とする。なお、当該指数は、 x 月速報における $x-1$ 月の訂正値を採用する。また、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。以下同じ。

② 令和 n 年度（次事業年度）以降の 1 回当たりの支払額の改定

上記 3) の物価変動に伴う維持管理費相当の改定に同じ。

5) モニタリングに伴う維持管理費相当及び運営費相当の減額

本学が事業者の維持管理業務及び運営業務の実施状況をモニタリングした結果、要求水準が満たされていない場合には、維持管理費相当及び運営費相当のサービス購入費を減額する場合がある。具体的な減額方法は、事業契約書（案）を参照すること。なお、減額後の維持管理費相当及び運営費相当のサービス購入費は、2 (3) 3) から 5) 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。

問合せ先（担当部局）
国立大学法人お茶の水女子大学施設課 住 所：〒112-8610 東京都文京区大塚2丁目1－1 メー ル：sisetsu-kikaku@cc.ocha.ac.jp 電話番号：03-5978-5125