

国立大学法人東京農工大学本部地区整備等事業実施方針

「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「PFI 法」という。)第 5 条第 3 項の規定により、国立大学法人東京農工大学本部地区整備等事業(以下「本事業」という。)の実施に関する方針(以下「実施方針」という。)について公表します。

2024 年 5 月 30 日

国立大学法人東京農工大学 学長 千葉 一裕

国立大学法人東京農工大学(以下「本学」という。)は、本事業について民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用により、財政資金の効率的、効果的活用を図るため、PFI 法に基づく事業(以下「PFI 事業」という。)として実施することを検討しています。

本実施方針は、PFI 法に基づく特定事業の選定及び当該事業を実施する民間事業者の選定を行うに当たって、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」(平成 24 年 3 月閣議決定、その後の改正を含む、以下「基本方針」という。)、「公共施設等運営権及び公共施設等運営事業に関するガイドライン」(平成 25 年 6 月 6 日公表、その後の改正を含む。)、「PFI 事業実施プロセスに関するガイドライン」(平成 13 年 1 月 22 日民間資金等活用事業推進委員会より公表、その後の改正を含む。)、「国立大学法人東京農工大学 PPP/PFI 手法導入優先的検討要項」(平成 29 年 3 月 23 日、その後の改訂を含む。)等にとり、本事業の実施方針として定め、ここに公表します。

国立大学法人東京農工大学本部地区整備等事業

実施方針

2024年5月

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に関する事項	9
2	事業者の募集及び選定に関する事項	10
(1)	事業者の募集及び選定方法	10
(2)	選定の手順及びスケジュール	10
(3)	応募手続等	11
(4)	応募者等の構成及び参加・資格要件	13
(5)	提案の審査及び事業者の選定に関する事項	15
(6)	契約に関する基本的な考え方	16
(7)	提出書類の取扱い	17
3	事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施等の確保に関する事項	17
(1)	リスク分担の考え方	17
(2)	要求する性能等	17
(3)	事業者の責任の履行の確保に関する事項	18
(4)	事業者の権利義務等に関する制限及び手続	18
4	公共施設の立地並びに規模及び配置に関する事項	19
(1)	立地条件に関する事項	19
(2)	施設の建設及び運営・維持管理に関する事項	19
(3)	土地に関する事項	19
(4)	固定資産税等に関する事項	20
5	ガバナンス	20
(1)	目的と枠組み	20
(2)	設計・建設におけるガバナンス	21
(3)	運営・維持管理に関するガバナンス	21
(4)	要求水準未達の場合等の措置	22
6	事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項	22
(1)	係争事由に係る基本的な考え方	22
(2)	管轄裁判所の指定	22
7	事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	22
(1)	基本的な考え方	22
(2)	本事業の継続が困難となった場合の措置	22

8	法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項	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
9	その他特定事業の実施に関し必要な事項	23
(1)	情報提供	23
(2)	本学の議決	23
(3)	入札に伴う費用の負担	23
(4)	使用言語及び通貨	24
(5)	問合せ先	24

添付書類等

資料1 PFI 事業計画地

資料2 リスク分担表

本実施方針では、以下のように用語を定義します。

- 【公共施設の管理者】 : 本事業を PFI 事業として事業者を実施させようとする国立大学法人の長をいいます。
- 【事業者】 : 本事業の実施に際して、本学と事業契約を締結し事業を実施する応募企業もしくは特別目的会社(SPC(Special Purpose Company))をいいます。特別目的会社とは、本事業の実施のみを目的として落札者により設立される会社をいいます。
- 【応募者】 : 応募企業又は応募グループをいいます。
- 【応募企業】 : 本事業が求める経営マネジメント能力及び資金力等を有し、本事業に応募する単独の企業をいいます。
- 【応募グループ】 : 本事業が求める経営マネジメント能力及び資金力等を有し、本事業に応募する者で、複数の企業で構成されるグループをいいます。
- 【構成企業】 : 応募グループを構成し、特別目的会社に出資する企業をいいます。
- 【協力企業】 : 応募企業又は応募グループの構成企業以外の者で、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(一般社団法人及び一般財団法人等を含む)をいいます。
- 【代表企業】 : 応募グループにより応募する場合に構成企業の中から定める、応募手続を行う企業をいいます。
- 【資格審査通過者】 : 参加表明のあった応募者のうち、資格審査を通過した応募者をいいます。
- 【委員会】 : 落札者の決定に当たり本学が設置する、学識経験者等で構成する国立大学法人東京農工大学本部地区整備等事業 PFI 事業者選定委員会をいいます。
- 【落札者】 : 委員会から最優秀提案者の選定を受けて、事業契約の締結を予定する者として本学が決定した入札参加者をいいます。
- 【入札説明書等】 : 入札公告の際に本学が公表する書類一式をいいます。具体的には、入札説明書、要求水準書、優先交渉権者選定基準、様式集及び記載要領、基本協定書(案)、事業契約書(案)、図面等をいいます。
- 【事業提案書】 : 資格審査通過者が入札説明書等に基づき作成し、期限内に提出した書類及び図書をいいます。
- 【特許権等】 : 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をいいます。
- 【Web ページ】 : 国立大学法人東京農工大学 Web ページをいいます。

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

ア 事業名称

国立大学法人東京農工大学本部地区整備等事業

イ 事業に供される公共施設の種類

国立大学法人東京農工大学教育研究実証拠点

ウ 公共施設の管理者

国立大学法人東京農工大学 学長 千葉 一裕

エ 事業目的

本学が掲げる基本理念「東京農工大学憲章」のもと整備したキャンパス空間の整備計画「東京農工大学キャンパスマスタープラン」に基づき、魅力ある教育研究の基盤となるキャンパスの整備・活用を図るため、建築から30年以上経過する本学が府中市に保有する施設（本部管理棟）の老朽化対策を講じるとともに、当施設が立地する府中キャンパス（本部地区）の整備を行います。

本事業は、単なる大学本部管理棟の建て替えPFIや、単なるキャンパス空き地の有効活用が目的ではなく、その両立及び、後述する学長ビジョンに掲げた実践の場（産学連携拠点）としての機能を有する施設の整備・運営を企図し、実現しようとするものです。

本学が立地する東京多摩地域は、都心部や国内各地域、海外へのアクセスが至便であると共に、近隣には先端技術を基盤にした数々の有力企業の拠点があります。周囲は、自然環境や天然資源の宝庫であり、教育機関、公的機関、多様な産業と関連する試験研究機関の一大集積地となっています。この恵まれた環境において、科学的探究に基づく未来価値の創造や、イノベーションを実践する人材養成などに取り組むとともに、総合的に社会との協力関係を構築し、大学の生み出す知識と実践力によって未知のニーズを探り新市場を創り、社会を動かす力に変えていくことを目指します。

大学と産業界や地域社会、国際社会との連携は、事業の継続発展性や国際性の確保、人材の活用、雇用促進、新産業創出など社会の重要な機能の維持発展につながるものです。すなわち、学術的な知見や基盤となる技術の将来性、活躍する人材像を描き、事業との関連性で先見性を持つことが必須です。大学発の知識や技術応用だけに限定された発想ではなく、目指すべきこれからの社会の姿を提案・先導し、具体的に実践に結びつけるという重要な役割を大学が果たしていくため、府中キャンパス（本部地区）を民間事業者等の様々な知見を活用した共創拠点として整備し、学長ビジョン「地球をまわす世界第一線の研究大学へ」の達成を目指すこととしています。

オ 事業概要

(ア) 事業方式

府中キャンパス（本部地区）の施設整備については、PFI 法に基づき、事業者が自らの提案を基に特定事業の用に供する施設（以下「本施設」という。）の設計、建設を行った後、本学に本施設の所有権を移転する方式（B T (Build Transfer)）により実施します。あわせて、運営・維持管理については、本学が事業者に対して、PFI 法第2条第6項に定める公共施設等運営事業（コンセッション事業）として、本施設の公共施設等運営権（以下「運営権」という。）を設定し、本学の教育研究の向上に資するとともに、上記エに記載の事業目的を達成していく上で必要となる事業を実施していくことを想定しています。

これにより、本学が掲げる学長ビジョンを達成するとともに、事業者の収益性の確保、さらに運営権対価の最大化による本学負担の軽減を図ります。

（イ）事業対象施設及び事業場所の概要

対象施設名：国立大学法人東京農工大学教育研究実証拠点（仮称）
（府中市晴見町 3-8-1）

施設構成：①特定事業の用に供する施設（運営権対象施設）

【本体施設】※1

本部管理棟（オフィス・会議室・その他諸室）

【付帯施設】※1

産学連携（実証）施設

物販（カフェ・レストラン等を含む。）等民間収益施設※2

駐車場・駐輪場

外構

※1 事業の効用の拡大等に資すると認められる提案があった場合においては、一定の条件下において本体施設と付帯施設の合築を認める予定です。

※2 「民間収益施設」には、地域貢献に資する事業に供する施設の他、本学教職員・学生の福利厚生施設としての機能や本学の先端研究の社会実証を実施する施設（産学連携（実証）施設）としての機能を有することを条件とします。

②特定事業外の事業（任意事業）に供する施設

【特定事業外施設】

上記①の施設以外に、本学の承認を受けて任意の事業を行うために整備し、事業者自らが所有する施設

（ウ）事業範囲

本事業は、以下に示す(a)特定事業及び(b)任意事業により構成される業務を対象とします。

(a) 特定事業

特定事業は、次の業務を対象とします。

① 統括マネジメント

- ・統括管理業務
- ・運営企画業務

- ・総務・経理業務
- ・コストマネジメント業務
- ・ガバナンス業務
- ② 設計及び建設
 - i 設計業務
 - ・事前調査業務
 - ・設計業務及びその関連業務
 - ・工事管理業務
 - ii 建設業務
 - ・建設業務及びその関連業務
 - ・什器備品調達・設置業務
 - ・各種申請等の業務
- ③ 運営
 - ・トータルコーディネート業務※3
 - ・スタートアップ支援プログラム提供業務※4
 - ・各種イベント・セミナー開催業務
 - ・広報・誘致業務
 - ・安全管理・防災・緊急時対応業務
 - ・近隣対応・周辺連携業務
 - ・駐車場・駐輪場運営業務
 - ・事業期間終了時の引継業務
 - ・その他各種提案事業
- ④ 維持管理
 - ・建築物保守管理業務
 - ・建築設備保守管理業務
 - ・施設備品保守管理業務
 - ・衛生管理・清掃業務
 - ・保安警備業務
 - ・修繕・更新業務
 - ・植栽維持管理業務
 - ・外構施設保守管理業務
- ⑤ 開業準備業務

※3 本学及び連携して事業運営を行う構成企業、協力企業、これらが出資する会社(事業者を含む。)並びにこれらの企業と連携する企業と連携しながら、特定事業にかかる各種プログラムやイベント等のプロデュースや調整等を行い、拠点全体において調和のとれた事業の充実が図れるよう各種業務を統括するとともに、本学とともに、整備された不動産の維持向上に係るプロパティ・マネジメントを行う業務を想定しています。

※4 スタートアップ企業や起業家が集うイノベーション誘発の場の提供やスタートアップ等の起業家や事業立案者を対象に、アクセラレーターや投資家などの審査員に対

して自らの事業計画をプレゼンテーションするイベントの開催等の計画や運営等の業務を想定しています。

本学は、1（1）オ（イ）の対象施設にて行われる事業全般を特定事業として選定することを想定していますが、応募企業、構成企業、協力企業又はこれらが出資する会社（事業者を含む。）及びこれらの企業と連携する企業が自らの判断により、以下に記載の（b）任意事業を運営することを認めます。

本事業では、大学と産業界や地域社会、国際社会との連携により、事業の継続発展性や国際性の確保、人材の活用、雇用促進、新産業創出など社会の重要な機能を維持発展させることを目標としており、大学発の知識や技術応用だけに限定された発想ではなく、目指すべきこれからの社会の姿を提案・先導し、具体的に実践に結びつけていくことを目指していることから、本学が実施する以下のような取り組みに寄与する提案を積極的に求めます。

- ・地球の持続性や心身共に豊かな社会の実現
- ・人の生きがいの創出、健康寿命の延伸
- ・GXDXによるスマート社会構築
- ・食料安全保障・エネルギー再生
- ・スタートアップや事業開発を目指すものへの支援体制の構築
- ・その他、上記エの事業目的を達成することに寄与すると思われる事業

（b）任意事業

応募企業、構成企業、協力企業又はこれらが出資する会社（事業者を含む。）及びこれらの企業と連携する企業は、本事業の敷地又は敷地において事業者が本学の承認を受けて、本体施設及び付帯施設以外に自ら整備した特定事業外施設において、事業期間中、計画地において、本事業の対象施設の価値を高め、特定事業に連携するものとして、相乗効果が期待できる事業について、関係法令を踏まえた上で、必要に応じて独立採算による任意の事業を行うことができます。

なお、特定事業外施設は運営権設定対象外となります。（参考：事業スキームのイメージ）

<図1>本学与事業者、パートナー企業等との連携のイメージ



カ 事業期間(予定)

事業期間は、本施設の設計・建設期間及び供用準備期間が2025年10月から2027年9月の2年間、運営・維持管理期間(運営権存続期間)が2027年10月から2057年9月の30年間とします。

なお、事業者からの申出により、20年以内の範囲内で運営・維持管理期間を延長することができるものとします。

ただし、上記延長を認めた場合にあっても、提案内容に関する事業の遂行が十分なされておらず、事業成果が著しく劣っていると認められた場合には、認めた期間の延長を取り消すことがあります。

キ 事業スケジュール(予定)

年月	内容
2025年9月	事業契約の締結
2025年10月～2027年9月	設計・建設期間 ※施設の引渡し 運営権の設定
2027年9月～供用開始までの間	
2027年10月	施設の供用開始
2027年10月～2057年9月	運営・維持管理(運営権存続期間)(30年)

ク 事業者の収入及び費用に関する事項

本事業に係る収入及び費用の考え方は、以下のとおりです。

(ア) サービス購入料について

本学は、本事業において、サービス購入料の支払いを想定していません。

ただし、運営権対象施設内で大学が占有して使用する部分において、事業者へ維持管理業務を委託する場合は、別途締結する契約書に従ってその対価を支払うものとします。

詳細については、入札説明書等において示します。

(イ) 任意事業

応募企業、構成企業、協力企業又はこれらが出資する会社(事業者を含む。)及びこれらの企業と連携する企業は、自らの責任及び費用負担において、任意の事業として特定事業に連携した業務を行うことができることを想定しています。

(ウ) 利用料金収入等

特定事業の用途に供する施設の利用料金は、事業者が設定し、本学に届け出を行うことにより事業者が自らの収入として収受することを想定しています。

なお、特定事業外の事業(任意事業)に供する施設の利用料金についても同様とします。

利用料金の設定にあたり、本部管理棟の料金については、本事業の中核拠点であり、その他産学連携施設テナント等とは異なることを勘案した利用料金とするものとします。

また、事業者が行う産学連携施設の利用料その他物販等福利厚生施設に係るサービスの提供については、運営権を権原に事業者自ら実施又は第三者に委託して実施し、サービス提供による収入を得ることを想定しています。

物販（カフェ・レストラン等を含む。）等の民間収益事業等については、事業者が本学と賃貸借契約を締結の上、第三者に転賃貸借を行うことも可能とする予定であり、詳細については、入札説明書等において示します。

(エ) 運営・維持管理

施設の運営・維持管理については、事業者による利用料金収入等による運営を想定していません。

ケ 運営権対価

本学は、運営権の設定後、事業者に対して、本事業の運営権対価の総額に相当する金銭債権を取得します。また、本学は、かかる金銭債権について、運営権の設定時点で本学が事業者に対して負担する本事業の設計・建設費相当額の金銭債務と、対当額で相殺することができるものとします。

事業者は、相殺後の運営権対価相当額については、運営権の設定後、本学に対して指定された期日までに一括で支払うものとし、本学は、支払われた運営権対価相当額を不可抗力など実施契約書において別途定める場合を除き、事業者への返還を行わないものとします。

なお、本学が設定する運営権対価の最低提案価格は本事業の設計・建設費相当額と同額としますが、これを超える運営権対価の提案をした事業者については、その価格水準に応じて評価するものとします。

コ 任意事業

応募企業、構成企業、協力企業又はこれらが出資する会社(事業者を含む。)及びこれらの企業と連携する企業は、事業期間中、計画地において、本事業の対象施設の価値を高め、特定事業に連携するものとして、相乗効果が期待できる事業について、関係法令を踏まえた上で、自らの提案に基づく事業(任意事業)を、特定事業にリスクを及ぼさない範囲内で自らの責任と費用で実施する独立採算事業として実施できるものとします。なお、落札者の選定の過程においては、任意事業に関する提案を受け付け、積極的に評価するものとします。

また本事業地に隣接する府中キャンパスの土地にて本学が建設中である「西東京国際イノベーション共創拠点」事業との事業連携についての提案についても同様に評価するものとします。詳細については、入札説明書等において示します。

任意事業の事業期間については、特定事業と同じく 1. (1)カに定める事業期間を原則としますが、当該事業期間を超えて 50 年までの範囲内において実施する事業の提案を可能とします。

サ 事業者による運営の結果生じる収益等の帰属

本学と事業者で合意する各年度の収支予定額に対して、事業者の創意工夫によって生じる収入増及び経費節減による支出減については、原則としてその全額を事業者に帰属させることを想定しています。

運営実績及び事業者による営業努力や経費削減努力等のモニタリング結果等を踏まえた上で、本学と事業者との合意によって収支計画を変更することができるものとします。

シ 運営権存続期間終了時の取扱い

運営権の存続期間が終了する際における運営権等の主な取扱いは次のとおりとします。

(ア) 運営権

対象施設の運営権の存続期間の終期(事業期間の延長がなされた場合は当該延長後の事業終了日。以下において同じ。)をもって当然に消滅します。

(イ) 運営権対象施設

事業者は、特定事業の用に供する施設(運営権対象施設)については、運営権の存続期間の終期の翌日又はそれ以降で本学が指定する日のいずれかの日に、対象施設を本学又は本学の指定する者(以下「本学等」という。)に引き継ぎ、退去しなければなりません。

なお、特定事業外施設の取扱いについては以下のとおりとします。

① 運営権対象施設との合築により民間収益事業を行う場合

事業者が、事業期間終了後も引き続き特定事業外施設を使用し事業を行うことを希望する場合、本学も特定事業外施設の活用が有用であると認め、事業者が所有する特定事業外施設の敷地の借り受けを希望する場合、本学は、本学の事業を妨げない範囲で、当該事業者が特定事業外施設に係る土地の使用を認めることを想定しています。

ただし、本学が使用を認めるのは、国との事前協議において認可が得られ、本学と事業者間において別途事業者が占有すると認められる当該施設の敷地である大学所有地に関する賃貸借契約を締結した場合に限ります。

なお、事業者が特定事業外施設を使用する意思がない場合は、事業期間終了後は、建物は解体して撤去の上、大学に返還することを原則とし、返還にあたっては以降の本学の事業に支障をきたすことのないよう配慮を求めます。

ただし、本学は、事業者に対し事業期間終了後も活用できる建物については、大学の事業にて活用できるよう必要な改修を行った上で大学へ譲渡等するよう求めることができるものとします。

事業者は譲渡等にあたり、当該資産の簿価又は第三者による時価評価額をもって行うことができるものとし、事業者は本学への譲渡等にあたっては、どちらか有利な額を選択できるものとします。

なお、事業者は、本件に関して運営権存続期間の終期の2年前までに本学と協議を行うこととします。

② 運営権対象施設と合築以外の整備形態により民間収益事業を行う場合

事業期間終了後は、建物は解体して撤去の上、大学に返還することを原則とし、返還にあたっては以降の本学の事業に支障をきたすことのないよう配慮を求めます。

なお、事業者が、事業期間終了後も引き続き特定事業外施設を使用し事業を行うことを希望し、事業者が所有する特定事業外施設の敷地の借り受けを希望する場合、本学は、本学の事業を妨げないことを条件として、当該事業者が特定事業外施設に係る土地の使用に関する協議を行うことを想定しています。ただし、本学が使用を認めるのは、国との事前協議において認可が得られ、本学と事業者間において別途事業者が占有すると認められる当該施設の敷地である大学所有地に関する賃貸借契約を締結した場合に限ります。

また、本学は、事業者に対し事業期間終了後も活用できる建物については、大学の事業にて活用できるよう必要な改修を行った上で大学へ譲渡等するよう求めることができるものと

します。

事業者は譲渡等にあたり、当該資産の簿価又は第三者による時価評価額をもって行うことができるものとし、事業者は本学への譲渡等にあたっては、どちらか有利な額を選択できるものとします。

(ウ)事業者の保有資産等(什器備品等を含む)

本事業の実施のために事業者が所有する資産については、原則、事業期間終了時に事業者の責任及び費用負担により処分することとします。

ただし、本学等は、当該資産のうち必要と認めたものを買い取ることができるものとします。買い取りにあたっては、当該資産の簿価又は第三者による時価評価額をもって行うものとし、事業者は本学への譲渡にあたりどちらか有利な額を選択できるものとします。

なお、引継ぎの詳細については、本学等と事業者の協議により定めるものとします。

(エ)業務の引継ぎ

事業者は、運営権の存続期間終了前において、自らの責任と費用負担により、本事業に係る業務が円滑に本学等に引継がれるよう十分な引継準備期間を確保の上、適切な業務引継ぎを行わなければなりません。

なお、存続期間終了後の運営体制等は未定であることから、存続期間終了後の施設利用に係る引継ぎ等の詳細については、存続期間終了前に本学と事業者との協議により決定することとします。

ス 追加投資等の取扱い

(ア)運営権対象施設

事業者は、要求水準を充足する限り、本学の事前の承認を得た上で、自らの責任及び費用負担により、本施設のサービス向上及び収益性の改善・確保に資する施設・設備のグレードアップ等の追加投資を行うことができます。追加投資の対象部分は、本学の所有物となり、運営権対象施設に含み、追加投資による収入の増加は事業者に帰属します。なお、運営権存続期間終了時の引継ぎについては、シ(エ)〔業務の引継ぎ〕に準じます。

また、本学は必要であると判断したときは、事業者の了解を得た上で、運営権対象施設について、追加投資を行うことがあります。

(イ)事業者の保有資産等(什器備品等を含む)

事業者は、本事業の実施のために保有する資産等について、要求水準を充足する限り、原則として自らの判断で新規投資、改修、更新投資を行うことができます。

(ウ)修繕・更新

本学は、事業者が提案時に作成した中長期修繕計画を参考に、対象施設について、本学が使用状況等を踏まえ、妥当であると判断した場合に、劣化した建物及び設備を初期の要求水準に回復させるための修繕を実施するものとします。

セ 事業に必要な法令等の遵守

事業者は、本事業を実施するに当たり、PFI 法及び基本方針のほか、本事業を実施するた

めに必要な関係法令、条例、規則及び要綱等を遵守することとします。

ソ 本学職員の派遣

事業者は、自らが有するノウハウや創意工夫を最大限発揮し、本事業を遂行すべきであることから、本学は、事業者への職員の派遣を行わないものとします。

(2) 特定事業の選定方法に関する事項

ア 特定事業の選定に当たっての考え方

本学は、PFI法、基本方針及び「VFM(Value for Money)に関するガイドライン」などを踏まえ、本学自らが実施する場合と比較して、民間事業者が実施することにより効率的かつ効果的に事業が実施される場合に、実施可能性、事業の収益性等を勘案した上で、本事業を特定事業として選定します。

イ 特定事業の選定結果の公表

本事業をPFI法に基づく特定事業として選定した場合は、その判断の結果を評価の内容とあわせて、2024年8月(予定)にWebページにおいて公表します。

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

本事業の概要

	統括マネジメント業務				任意事業
	施設整備	開業準備	運営実施	維持管理	
PFI 特定事業範囲	○※5	—	○		—
運営権設定範囲	—	—	○		—
契約	事業契約				(別途の任意事業協定書)
実施主体	事業者				事業者等※6
期間	2025年10月～ 2027年9月	※7	2027年10月～2057年9月		
サービス購入料	—	—	—	—	—
利用料金徴収	—	○			—
行政財産貸付	—	—	○ (物販(カフェ・レストラン等含む) 運営等)	—	—
運営権対価	—	—	○		—
共通目的	<ul style="list-style-type: none"> ・大学と産業界や地域社会、国際社会との連携により、目指すべきこれからの社会の姿を提案・先導し、具体的に実践する。 ・本学にしかできない本学ならではの研究とその成果の社会実装を実施する拠点とする。 ・本事業を通じて、本学・運営に当たる民間事業者のそれぞれにとってメリットの高い、事業創出を実現する。 				

個別目的	・老朽化対応 ・施設の利便性	・民間事業者等多様な者との共創による学長ビジョンの達成 ・効率的・効果的な施設維持管理の実現			・本部事務棟整備の原資の獲得 ・各種収益事業による教育研究向上への相乗効果
業務内容	・設計業務 ・建設業務 ・工事監理業務	・開業準備業務	・本施設の運営実施	・本施設の維持管理	・各種任意事業の展開
目標値評価基準	要求水準書	要求水準書	要求水準書	要求水準書	要求水準書 ^{※8}
ガバナンス	会議体	○	○	○	○
	第三者機関	○	○	○	○
	モニタリング基本計画	○	○	○	○

※5 統括マネジメント業務を含む。

※6 応募企業、構成企業、協力企業又はこれらが出資する会社(事業者を含む)及びこれらの企業と連携する企業。

※7 事業者の実施設設計完了後に開始するものとする。

※8 任意事業については、事業者の提案を基に別途要求水準を設定する。

2 事業者の募集及び選定に関する事項

(1) 事業者の募集及び選定方法

本事業は、設計、建設、運営及び維持管理の各業務を通じて、事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、民間事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定することが必要であることから、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、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します。

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企画競争方式を採用することを想定しています。

(2) 選定の手順及びスケジュール

選定に当たっての手順及びスケジュールは、以下のとおりです。

スケジュール(予定)	内容
2024年6月	実施方針に関する質問、意見及び回答の公表
2024年8月	入札公告、入札説明書等の公表・交付
2024年9月	入札説明書等に関する説明会
2024年9月	入札説明書等に関する質問回答の公表
2024年9月	参加表明書の受付、参加資格の確認
2024年10月	資格審査結果の通知
2024年11月～2025年2月	第一次審査書類の提出期限

2025年3月	第一次審査結果の通知
2025年3月～2025年5月	競争的対話の実施期間
2025年7月	第二次審査書類の提出期限
2025年7月	優先交渉権者の選定
2025年9月	基本協定の締結
2025年9月	事業者との事業仮契約の締結
2025年9月	事業者との事業契約の締結

(3) 応募手続等

ア 実施方針に関する質問及び意見等の受付、回答公表

2024年6月3日(月)から2024年6月14日(金)17:00までの間、国立大学法人東京農工大学経営部財務課において、実施方針に関する質問及び意見等を受付します。

なお、国立大学法人東京農工大学本部地区整備等事業計画に係る内容以外の質問に関しては回答しない場合があります。

質問及び意見等の提出方法、書式等については、様式1を参照してください。質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係る、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、2024年6月28日(金)にWebページにおいて回答する予定であり、個別の回答は行わないものとします(ただし、質問者名は公表しません)。

また、提出のあった質問のうち、本学が必要であると判断した場合には、直接ヒアリングを行うことがあります。

イ 実施方針の変更

実施方針の公表後における民間事業者等の質問及び意見等を踏まえ、特定事業の選定までに、実施方針の内容を見直し、変更を行うことがあります。

なお、変更を行った場合には、Webページにより速やかに公表し、その変更の内容が重要でスケジュールに影響を及ぼす場合には、変更後のスケジュールも示します。

ウ 入札公告、入札説明書等の公表

本学は、特定事業の選定を行った場合、実施方針に対する民間事業者等からの意見を踏まえ、入札公告を行い、入札説明書等を公表します。

エ 入札説明書等に関する説明会

本事業に対する民間事業者の参入促進のため、入札説明書等に関する説明会を開催します。(参加できない場合でも不利益となることはありません)

説明会はWEBでの開催を検討しており、開催日時等については、入札説明書等において示します。

オ 入札説明書等に対する質問の受付・回答公表

入札説明書等に関する質問を、国立大学法人東京農工大学経営部財務課において受付します。

なお、国立大学法人東京農工大学本部地区整備等事業計画に係る内容以外の質問に関しては回答しない場合があります。

入札説明書等の内容に関する質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係る、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き公表する予定です。質問の提出及び回答の公表方法については、入札説明書等において示します。

カ 第一次審査

① 第一次審査書類の受付

第一次審査に参加する応募者（以下「第一次審査参加者」という。）は、様式集及び記載要領に定めるところにより、参加表明書、及び第一次審査書類を作成し、提出することを求めます。

なお、複数の第一次審査参加者から第一次審査書類の提出がなかった場合、本学は公募を取り消すことがあります。

② 第一次審査の方法

第一次審査では、本学が求める参加資格要件の充足が確認された第一次審査参加者の第一次審査書類に基づいて、委員会における審査を行います。委員会における審査では、優先交渉権者選定基準に基づく審査（書類審査及びプレゼン審査）を行います。

本学は、これを受けて要求水準を満たす事業として認められる提案を行った最大3者の事業者を第二次審査参加者とします。

具体的な選定基準は、優先交渉権者選定基準として募集要項等公表時に示すこととします。

③ 第一次審査結果の通知

本学は、第一次審査の結果を、第一次審査参加者に対して通知します。

キ 競争的対話等の実施

本学は、第一次審査終了後、競争的対話等を行い、提案内容の詳細について確認します。具体には本学が事業目的を達成（本学学長ビジョンの達成）するための事業提案に関する基本的な考え方及びその考え方に基づく事業計画が、国立大学法人の事業としての適性或本学大学ビジョンと整合しているかについての確認となります。本学は、その結果を踏まえ必要に応じ提案の前提となる条件等の若干の調整等を行うことができるものとします。

また、本学は競争的対話の結果、本学の事業としてふさわしい事業提案を受けることができなかった場合、公募を取り消すことがあります。

なお、競争的対話等は、以下の順番で行うこととします。

① 第二次審査参加者と本学、関係地方公共団体及び関係事業者との間での意見交換の場の設定（第二次審査参加者ごとに複数回を予定）

② 文部科学省その他関係地方公共団体への確認

③ 本学による事業契約書（案）、要求水準書（案）等の調整

ク 第二次審査

① 第二次審査書類の受付

第二次審査参加者は、本学との競争的対話を経て、事業者が必要と認めた場合には、原提案に必要な修正を加えた提案（最終提案）を提出することができるものとします。

② 第二次審査の方法

委員会は、競争的対話を踏まえ提出された審査書類の書類審査を行います。

委員会は書類審査の結果、第二次審査参加者に対して第二次審査書類についてのプレゼンテーションの機会を設けることができるものとします。

第二次審査では、提案内容に加えて価格面での評価を行い、価格と品質を総合的に評価することとします。

③ 優先交渉権者等の選定

本学は、委員会の審査を受け、第二次審査参加者の順位を決定し、必要に応じ、文部科学大臣その他関係行政機関の長と協議の上で、第一位の者を優先交渉権者、第二位の者を次点

交渉権者として選定します。

なお、本学は第二次審査の結果、本学が求める条件が満たせなかった場合、公募を取り消すことがあります。

④ 第二次審査結果の通知

本学は、第二次審査の結果を、第二次審査参加者に対して通知します。

ケ 審査結果の公表

本学は、審査の結果（第一次審査の結果を含む。）及び審査の評価の過程について、優先交渉権者の選定後速やかに Web ページへの掲載その他適宜の方法により公表します。

コ 入札のとりやめ等

本学が公正に入札を執行できないと認められる場合、あるいは競争性が担保されないと認められる場合、本学は入札の執行を延期若しくはとりやめることがあります。

(4) 応募者等の構成及び参加・資格要件

ア 応募者等の構成

応募者は、本事業の実施に足る資金及び経営マネジメント体制を備えた応募企業又は応募グループとします。

応募グループにより応募する場合は、構成企業の中から代表企業を定め、必ず代表企業が応募手続を行うものとします。

なお、応募企業、応募グループの各構成企業又は協力企業は、他の応募企業、他の応募グループの構成企業又は協力企業として本入札に参加できないものとします。

応募者は、参加表明書において、本事業に係る業務に携わる応募企業、応募グループの構成企業又は応募企業若しくは応募グループの協力企業の企業名（応募グループにあたっては、代表企業名を含む）及び携わる業務を明記することとしています。

(ア) 運営開始後の構成企業の取扱い

本学が事前に承認した場合に限り、当初の構成企業（代表企業を除く。）を入替え、追加ができるものとします。

(イ) 運営開始後の協力企業の取扱い

1. オ. (ウ). (a) に記載する事業の運営にあたり、協力企業を入替え、追加する場合には、その旨本学に連絡することとします。

イ 応募者等の参加要件

応募企業、構成企業又は協力企業のいずれも、参加表明書及び参加資格確認に必要な書類の提出期限において、以下の(ア)～(オ)の要件を満たすこととします。

(ア) 国立大学法人東京農工大学契約事務取扱規程第 4 条及び第 5 条の規定に該当しない者であること。

(イ) 国立大学法人東京農工大学における物品購入等契約に関する取引停止等に基づく指名停止を受けていない者であること。

(ウ) PFI 法第 9 条に示される欠格事由に該当しない者であること。

(エ) 国立大学法人東京農工大学が定める暴力団排除に関する誓約に違反する者でないこと。

(オ) 民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)第 21 条の規定による再生手続開始の申立てがなされて

いる者又は会社更生法(平成14年法律第154号)第17条の規定による更正手続開始の申立てがなされている者でないこと。ただし、民事再生法に基づく再生手続開始の決定を受けた者又は会社更生法に基づく更正手続開始の決定を受けた者で、再度の入札参加資格審査の申請を行って認定を受けた者については、再生手続開始又は更正手続開始の申立てをなされなかった者とみなします。

(カ)本事業のアドバイザー業務に関わっている法人若しくはその子会社(会社法(平成17年法律第6号)第2条第3号及び会社法施行規則(平成18年法務省令第12号)第3条の規定による子会社をいう。)又はこれらの者と資本関係若しくは人事関係において一定の関連がある者^{*9}でないこと。

なお、本事業のアドバイザー業務に関わっている法人は、次に示すとおりです。

- ・PAパートナーズ株式会社
- ・弁護士法人関西法律特許事務所

(キ)2(5)イの委員会の委員が属する企業又はその企業と資本関係若しくは人事関係において一定の関連がある者^{*9}でないこと。

(ク)他の応募企業又は応募グループとの間に、資本関係若しくは人事関係において一定の関連がある者^{*9}でないこと。

※9 「資本関係若しくは人事関係において一定の関連がある者」とは、会社法第2条第3項又は第4項に規定する親会社・子会社の関係がある場合をいいます。

ウ 応募者等の資格要件

応募企業及び応募グループの構成企業のうち代表企業、本施設の設計、建設の各業務に当たる者(事業者からこれらの業務を受託する者を含む。)は、それぞれ以下の該当する要件を満たすこととします。

(ア) 応募企業及び応募グループの構成企業のうち代表企業の要件

以下の要件を全て満たすものとします。

なお、応募企業又は応募グループの代表企業は、適切な経営体制及び適切なガバナンス体制(特に特別目的会社の内部統制)を構築するものとします。

- a 参加表明書受付時における自己資本の最低金額を定める予定です。詳細については、入札説明書等において示します。
- b 参加表明書受付時において、令和4・5・6年度の一般競争参加者の資格(平成13年1月6日 文部科学大臣決定)(以下「参加者の資格」という。)の審査の申請を行っていること。また、開札時において上記入札参加資格の認定を受けていること^{*}。この場合、既に登録済みの企業から代表企業の参加を求めているのではなく、参加表明書及び参加資格確認に必要な書類の提出日までの間において、上記入札参加資格の認定を受けていない者で本入札への参加を希望する者は、入札参加資格審査の申請受付により足りるものとします。

※ 2(4)ウ(イ)a又は2(4)ウ(ウ)aの要件を満たす場合にはこの限りではありません。

(イ)設計業務及び工事監理業務に当たる企業の要件

以下の要件を全て満たすものとします。なお、設計業務は、原則、提案書提出時に図面等を作成した企業が行うものとします。ただし、やむを得ない理由がある場合は、本学と協議の上、変更することができるものとします。この場合、提案書提出時に提出した図面等は本学が認めた場合を除き変更できないものとします。

- a 参加表明書受付時において、参加者の資格の審査の申請を行っていること。また、開札時において、設計等 入札参加資格の認定を受けていること。
- b 建築士法(昭和 25 年法律第 202 号)第 23 条の規定による一級建築士事務所の登録を行っていること。

(ウ)建設業務に当たる企業の要件

以下の要件を全て満たすものとします。

- a 参加表明書受付時において、参加者の資格の審査の申請を行っていること。また、開札時において、建設工事入札参加資格の認定を受けていること。
- b 建設業法(昭和 24 年法律第 100 号)第 3 条第 1 項の規定による建築一式工事の特定建設業の許可を受けていること。
- c 文部科学省において令和 5・6 年度の建築一式工事の一般競争参加者の資格（会社更生法に基づき更生手続開始の申立てをした者又は民事再生法に基づき再生手続開始の申立てをした者）にあっては、手続開始の決定を受けた後に審査を受けた一般競争参加者の資格をいう。）を有し、「一般競争参加者の資格」（平成 13 年 1 月 6 日文部科学大臣決定）第 1 章第 4 条で定めるところにより算定した点数（一般競争（指名競争）参加資格認定通知書の記 2 の点数）が、1,100 点以上であること。

なお、複数の者が分担して業務を行う場合は、少なくとも 1 者が分担する業務について、当該要件を満たしていること。

エ 応募者等の失格

応募企業、構成企業又は協力企業が、資格審査通過時点から落札者決定前までに上記(4)イ及びウを欠く事態が生じた場合は失格とすることがあります。

なお、参加表明書により参加の意思を表明した応募企業、構成企業又は協力企業の変更は原則として認めませんが、本学が認めた場合に限り、代表企業以外の構成企業又は協力企業については、変更することができるものとします。

(5)提案の審査及び事業者の選定に関する事項

ア 審査に関する基本的な考え方

委員会は、提案審査における評価項目の詳細に係る検討及び応募者から提出された事業提案書の審査を行います。委員会の意見を受けて本学が定める優先交渉権者選定基準は、入札説明書等において示します。

また、本学は、委員会の審査結果を踏まえ、落札者を決定します。

なお、本学又は委員会が必要であると判断した場合は、入札参加者に対してヒアリングを行います。

イ 委員会の構成

本学が設置する委員会の詳細については、入札説明書等公表時において示します。

ウ 審査手順

提案の審査は、上記(3)カ、キ及びクによる 2 段階で実施します。

エ 落札者の決定・公表

本学は、落札者を決定した場合には、その結果を入札参加者に通知するとともに Web ページにおいて公表します。

また、落札者が落札者決定時から事業契約締結時まで、上記(4)イ及びウを欠くような事態が生じた場合は事業契約を締結しないことがあります。

ただし、代表企業以外の構成企業及び協力企業が上記の事由に該当した場合に限り、本学と協議の上、当該構成企業及び協力企業の変更を認めることがあります。

オ 事業者の選定

本学と落札者は、入札説明書等に基づき契約手続を行い、事業契約の締結により、落札者を本事業の事業者として選定します。

ただし、落札者の事由により事業契約の締結に至らなかった場合は、総合評価の上位の者から順に契約交渉を行い、契約を締結することがあります。

カ 事業者を選定しない場合

事業者の募集、評価及び事業者の選定において、最終的に、応募者あるいは入札参加者がいない又はいずれの入札参加者も本学の財政負担縮減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本学が判断した場合には、事業者を選定せず、この旨を速やかに公表します。

(6) 契約に関する基本的な考え方

ア 基本協定の締結

本学と落札者は、事業契約の締結に先立って、本事業の円滑な遂行を果たすための基本的義務に関する事項、落札者の各構成企業及び各協力企業の本事業における役割に関する事項及び特別目的会社の設立に関する事項及び次に示す準備行為を規定した基本協定を締結します。

準備行為とは、落札者自らの費用及び責任において行う、本事業の実施に関して必要な準備(設計に関する打合せを含む。)を指します。

なお、事業契約が効力を生じるに至らなかった理由が本学の責めに帰すべき事由と認められるとき、本学は、準備行為に要した費用について、合理的な範囲でこれを負担するものとします。

イ 特別目的会社の設立等

落札者は、会社法(平成 17 年法律第 86 号)に定める株式会社として、本事業の実施のみを目的とする特別目的会社を設立できるものとし、当該法人の設立にあたっては、事業契約の仮契約締結前までに事業計画地内に設立するものとし、

なお、設立する特別目的会社は、本事業以外の事業を兼業することはできません。

応募企業、構成企業の全ては、当該会社に対して出資するものとし、議決権を有する株式(一定の条件で議決権を有することとなる株式及び取得請求権付株式又は取得条項株式で議決権を有する株式が取得の対価として発行される可能性のある株式を含む。以下「議決権株式」という。)による出資者は応募企業又は構成企業のみとすることとします。また、代表企業は出資者の中で最大の出資を行うものとし、

なお、全ての出資者は、事業契約が終了するまで特別目的会社の株式を保有するものとし、

本学の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行うことはできません。

ウ 事業契約の締結

本学と事業者は、施設の設計、建設を包括的かつ詳細に規定する契約及び施設の運営・維持管理について、PFI 法第 22 条第 1 項に基づく公共施設等運営権に関する事項を包括的かつ詳細に規定する契約を締結するものとし、事業者は当該契約に基づいて本事業を実施するものとします。

エ 運営権の設定

本学は、事業者に対して運営権設定書を交付して、PFI 法第 2 条第 7 項に規定する運営権を設定します。また、事業者は法令に従い、運営権の設定登録を行います。

(7) 提出書類の取扱い

ア 著作権

本学が示した図書の著作権は本学に帰属し、その他の事業提案書の著作権は、入札参加者に帰属し、原則として公表しません(国立大学法人東京農工大学情報公開規程に基づく開示を要する場合を除く。)

なお、本学は、本事業における公表時及びその他本学が必要と認める場合には、入札参加者の承諾を得て、事業提案書の全部又は一部を無償で使用できるものとします。

イ 特許権等

提案内容に含まれる特許権等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、原則として入札参加者が負担します。

ウ その他

著作権、特許権等に係るトラブルについては、事業者において処理するものとし、本学は一切の責を負いません。

3 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施等の確保に関する事項

(1) リスク分担の考え方

本事業におけるリスク分担の考え方は、リスクを最も良く管理することができる者が当該リスクを分担することで、より質の高いサービスの提供を目指すものであり、本施設の設計、建設、運営及び維持管理上の責任は、原則として事業者が負うものとします。

ただし、本学が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、本学が責任を負うものとします。

特定事業において、予想されるリスク及び本学と事業者の責任分担は、原則として「資料 2 リスク分担表」に定めるとおりとし、責任分担の程度や具体的な事項については、事業契約書(案)に提示します。

(2) 要求する性能等

事業者は、入札説明書等及び提案内容に基づく諸条件を踏まえて、施設の機能が十分発揮でき

るように、施設の設計、建設、運営及び維持管理を行います。

なお、実施方針等に関する質問、意見及び提案の結果を踏まえ、本事業において実施する業務の詳細な要求性能等については、入札説明書等において示します。

(3) 事業者の責任の履行の確保に関する事項

事業者は、入札説明書等において示す事業契約書に従って責任を履行することとします。なお、建設工事の履行を確保するために、履行保証保険等による建設工事期間中の履行保証を行うものとします。詳細については、入札説明書等において示します。

(4) 事業者の権利義務等に関する制限及び手続

ア 事業者の保有する運営権の譲渡

事業者は、原則、運営権の譲渡、担保提供その他の方法による処分ができないものとします。ただし、事業者から運営権の譲渡の申請があった場合、新たに運営権者となる者について、欠格事由や実施方針適合性等、事業者選定の際に確認した条件に照らして審査を行い、当該譲渡がやむを得ない場合であり、かつ、当該譲渡後においても運営権の存続期間満了まで本事業を安定的に実施継続可能であると認めたときに限り、本学役員会等の議を経て、PFI 法第 26 条第 2 項に基づく許可を行うものとします。

イ 特別目的会社である事業者の株式の新規発行及び処分

事業者（特別目的会社として設立された場合に限る。以下本号において同じ。）は、議決権株式並びに議決権株式に該当しない株式（以下「完全無議決権株式」という。）を発行することができることとします。

なお、議決権株式に係る新株予約権は議決権株式とみなし、完全無議決権株式のみに係る新株予約権は完全無議決権株式とみなします。

株式会社以外形態で特別目的会社を設立し、又は出資若しくは融資以外の方法で資金調達する場合は、事業者がその旨提案し、本学がこれを認めた場合は、当該提案に従って本事業を実施することを妨げません。

(ア) 完全無議決権株式

事業者は、会社法の規定に従って、完全無議決権株式を発行し、割り当てることとします。完全無議決権株式を保有する者は、完全無議決権株式を譲渡し、又は質権その他の担保権を設定することができます。

なお、完全無議決権株式発行時の引受人（完全無議決権株式を発行した事業者から完全無議決権株式を割り当てられた者）及び完全無議決権株式の譲受人は、以下の資格要件を全て満たすものとし、完全無議決権株式の譲渡が行われた場合、事業者は、株式の譲渡を行った者に対し、以下の資格要件を満たした上で株式の譲渡を行っていることを誓約させるとともに、株式の譲渡先等、本学が必要とする情報を報告するものとします。

- a 国立大学法人東京農工大学契約事務取扱規程(平成 年 第 16 号)第 4 条及び第 5 条の規定に該当しない者であること。
- b 国立大学法人東京農工大学が定める暴力団排除に関する誓約に違反する者でないこと。
- c 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)第 17 条の規定による更生手続開始の申立てがなされ

ていない者又は民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)第 21 条の規定による再生手続開始の申立てがなされていない者であること。

d PFI 法第 9 条に定めのある、特定事業を実施する民間事業者の欠格事由に該当しない者であること。

(イ)議決権株式

事業者は、議決権株式を新たに発行する場合、基本協定書によりあらかじめ認められたものを除き、本学の事前の承認を受けるものとします。また、議決権株式を保有する者(以下「議決権株主」という。)が、自ら保有する議決権株式を、他の議決権株主、又は、本学との間で締結された契約等によりあらかじめ処分先として認められた者(例：事業者に対して融資等を行う金融機関等)以外の第三者に対して譲渡、担保権の設定その他の処分を行おうとするときは、本学の事前の承認を受ける必要があります。

本学は、議決権株式の譲受人が、公募時の参加資格に準じた一定の資格要件を満たしており、かつ当該議決権株式の処分が事業者の事業実施の継続を阻害しないと判断する場合には、株式処分を承認することとします。

ウ 特別目的会社でない事業者の支配権の移転

事業者(応募企業である場合に限る。)は、20%以上の議決権を保有する株主に変更があったときは、当該変更後の株主等、本学が必要とする情報を報告するものとします。変更後の株主が前号(ア)各号の資格要件を満たしていないことが判明したときは、本学は事業契約書を解除することができるものとします。

4 公共施設の立地並びに規模及び配置に関する事項

(1)立地条件に関する事項

対象施設の立地等の概要については以下のとおりです。

項目	概要
事業計画地	東京都府中市晴見町 3-8-1
事業実施敷地面積	13,184.23 m ² (東京農工大学本部管理棟等を含む本部地区全体)
建ぺい率 地域地区及び容積率	道路から 20m までの土地：近隣商業地域 (建蔽率：80%、容積率 300%、高度：3 種、面積：1,899.73 m ²) それ以外の部分：第 1 種中高層住居専用地域 (建蔽率：60%、容積率 200%、高度：2 種、面積：11,284.50 m ²)

(2)施設の建設及び運営・維持管理に関する事項

詳細については、入札説明書等において示します。

(3)土地に関する事項

本学は、特定事業の用に供するため、本施設の土地については、設計・建設期間中は、本学有地を事業者は無償で使用することを許可する予定です。

なお、事業者が本施設の一部をテナント等の第三者に貸し付ける場合には、別途本学へ申し出るものとし、本学は、国との事前協議において認可が得られた場合に限りこれを許可するものとします。その場合にあつては、本学は事業者と別途賃貸借契約等の締結するものとします。

(4) 固定資産税等に関する事項

本施設の運営方法によっては、運営権対象施設を対象として固定資産税等の課税がなされるリスクがあります。

事業期間中における運営権対象施設を対象として課税される固定資産税等については、本学が負担することを想定しております。

なお、特定事業外施設であり、本学が所有権を有しない資産に係るものについては、当然ながら事業者の負担となりますのでご留意願います。

5 ガバナンス

(1) 目的と枠組み

ア ガバナンスの目的

本事業の全段階の各業務が、それぞれの事業期間を通じて、円滑に遂行されるとともに、それらによる事業成果の創出を確実なものとするために、本学及び事業者の双方による本事業のガバナンスの枠組みを構築します。その際、本事業、特に運営権が設定される業務に構造的に存在する官民間の相互依存性を踏まえて、本学による事業者の単なるモニタリングを超えたガバナンスの仕組みを構築することとします。

イ 基本的な考え方

本事業のガバナンスにおいては、本学及び事業者の間の「産学協働の価値創造の仕組み」の構築とその維持・発展を前提に、また、本学及び事業者等によるモニタリングにより得られた客観的な業績情報の活用を基礎として、①本学及び事業者の間で重層的に構成する会議体(以下「会議体」という。)を通じた実績評価と改善協議による統制(内部統制)及び②外部有識者等により構成する「第三者機関」を通じた評価・アドバイス・勧告等による統制(外部統制)により、ガバナンス機能を確保します。

そのため、本学は事業者に会議体の設置を求め、全体を統括し責任をもって本学と常に対話できる体制を整えること求めます。

また、本事業のガバナンス機能の維持・強化を目的に、本学及び事業者双方から必要に応じて、本事業における官民間の相互依存性及び会議体や第三者機関の組織特性を踏まえて、内部統制・外部統制の中間的な機能として、官民当事者の間に立ち、両者間の諸調整を行うファシリテーターを配置することができます。

ウ 会議体の設置

各業務において、本事業の官民の公式なコミュニケーションの枠組みとして、本学及び事業者の間での会議体を設置します。この会議体は、事業期間を通じて、本学及び事業者の間の「産学協働の価値創造の仕組み」の構築とその維持・発展を基礎とした、円滑な事業遂行を実現するためのコミュニケーションの枠組みとして機能するものとします。したがって、本学による事業者の単なるモニタリングを超えた、率直かつ真摯な協議の場となる運営を求めるもの

とします。会議体の詳細については、入札説明書等において示します。

エ 第三者機関の設置

複数の有識者により構成する「第三者機関」を設置し、客観的な立場から本事業に対するアドバイス及び勧告を行うことを想定しています。

また、一定期間ごとに見直して、事業者と本学との間で改めて合意することとしている目標については、当該第三機関のアドバイス及び勧告を踏まえて決定することとします。

第三者機関に関する詳細については、今後、入札説明書等において示します。

(2)設計・建設におけるガバナンス

ア 設計に関するガバナンス

本学は、各工程の必要な時期に、事業者によって行われた設計・建設が事業契約書に定められた要求水準及び条件に適合するものであるか確認を行います。

設計・建設が事業契約書に定められた要求水準及び条件に適合しないと認める場合は、本学は、事業者に必要な改善を求め、事業者は必要な改善措置を講じるものとします。

本学及び事業者は、両者の参加による定期的な会議体を設けて、本学が上記の確認を行うとともに、円滑な業務遂行に向けての課題等について、本学と事業者が協議を行って、両者が必要な対応策を講じるものとします。

イ 工事施工に関するガバナンス

事業者は、定期的に本学から工事施工の状況の確認を受けることとします。また、事業者は、本学が要請したときは、工事施工の事前説明及び事後報告を行うとともに工事現場での施工状況の確認を受けることとします。

本学及び事業者は、両者の参加による定期的な会議体を設けて、本学が上記の確認を行うとともに、円滑な業務遂行に向けての課題等について、本学と事業者が協議を行って、両者が必要な対応策を講じるものとします。

ウ 工事完成に関するガバナンス

事業者は、施工記録を用意し、現場で本学の確認を受けることとします。この際、本学は、施設の状態が事業契約書に定められた要求水準及び条件に適合するものであるか否かについて確認を行います。確認の結果、施設的设计又は工事の内容が事業契約書に定めた要求水準及び条件に適合しない場合には、本学は補修又は改造を求めることができるものとします。

この確認等のためには、上記イで設置した会議体を用います。この会議体では、上記等に加えて、円滑な工事完成に向けた必要事項について、本学と事業者が協議を行って、必要に応じて両者が求められる対応策を講じるものとします。

(3)運営・維持管理に関するガバナンス

ア 本学によるモニタリング

本学は事業者から定期的に事業の進捗状況等に関する報告を受けるものとします。

事業者は、設置する会議体を通じて定期的に、または本学からの求めに応じ随時、提案事業の遂行の有無の他、本遂行において得られた成果もしくは課題等について取りまとめの上、本学へ報告するものとします。

本学及び事業者は、本報告等をもって本事業の運営及び維持管理状況を把握するとともに、事業計画の進捗状況を管理するものとします。

イ 本学による実績評価

本学は、事業者が契約に定められた業務を確実に遂行し、要求水準を超える更なる事業効果を創出するため、業務の実績を評価し、本事業の運営にあたり設置する会議体において、必要な見直し等を行い、事業の成長発展につなげていくものとします。

本学は、本事業の継続性・安定性の確保のために必要があると認める場合には、運営及び維持管理についての改善協議を行うことができるものとし、事業者は必要な改善措置を行うものとします。

本学は、事業者が必要な改善措置を行わず、その結果、事業契約に基づく事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、事業契約を解除することができるものとします。

(4) 要求水準未達の場合等の措置

本事業に係る業務の実施に当たり、事故又は苦情等が発生した場合等、事業者の管理責任によるものと本学が判断した場合、ペナルティポイントを事業者に対して付与することを想定しています。詳細については、入札説明書等において示します。

6 事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

(1) 係争事由に係る基本的な考え方

事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合には、本学と事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、事業契約書に定める具体的な措置に従うものとします。

(2) 管轄裁判所の指定

本事業の契約に関する紛争については、東京地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とします。

7 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

(1) 基本的な考え方

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、その発生事由に応じた適切な措置を定めます。

(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事業契約の規定に従い次の措置をとることとします。

ア 事業者の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

事業者の提供するサービスが事業契約書等に定める本学の要求水準を下回る場合、その他事業契約書に定める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おそれが生じた場合、本学は、事業者に対して改善指示を行い、一定期間内に改善策の提出・実施を求めることとします。

事業者が倒産し、又は事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業契約に基づく事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、本学は、事業契約を解除することができます。本学が事業契約を解除した場合、事業者は本学に生じた合理的損害を賠償するものとします。

イ 本学の事由により本事業の継続が困難となった場合

事業者は、事業契約書の定めに従い、事業契約を解除することができます。
この場合、本学は事業者が生じた合理的損害を賠償するものとします。

ウ その他の事由により本事業の継続が困難となった場合

本学及び事業者は、事業契約書に具体的に列挙した事由に対して、事業契約書に定める発生事由ごとの適切な措置を講じます。

8 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

(1) 法制上及び税制上の措置に関する事項

事業者が本事業を実施するにあたり、法令の改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによることとします。

なお、本学は、現時点では、本事業に係るこれらの措置等は想定していません。今後、法制や税制の改正により、措置が可能となる場合は、本学は検討を行うこととします。

(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項

事業者が本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、本学はこれらの支援を事業者が受けることができるように努めます。

(3) その他の支援に関する事項

本学は、事業者が本事業を実施するにあたり、必要な許認可等について、可能な範囲で必要に応じて協力します。また、法令の改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合は、本学と事業者で協議を行うこととします。

9 その他特定事業の実施に関し必要な事項

(1) 情報提供

本事業に関する情報提供は、Web ページを通じて適宜行います。

専用 Web ページ

<https://www.tuat.ac.jp/outline/chotatsu/honbuseibi/>

(2) 本学の議決

本学は、事業契約に関する議案を 2025 年 9 月定例本学会議に提出する予定です。

(3) 入札に伴う費用の負担

本事業の入札に係る費用は、全て応募者の負担とします。

(4)使用言語及び通貨

使用する言語は日本語、通貨は円に限ります。

(5)問合せ先

国立大学法人東京農工大学経営部財務課

〒183-8538 東京都府中市晴見町 3-8-1

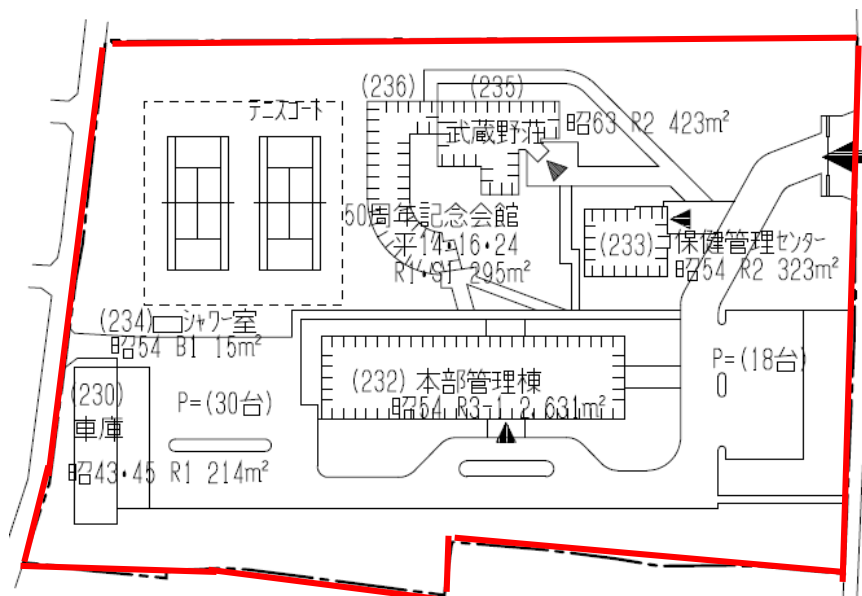
電話(ダイヤル) 042-367-5521

メールアドレス zaimu@cc.tuat.ac.jp

資料1 PFI 事業計画地



【広域地図】



詳細については Web ページを参照

資料2 リスク分担表

(1/3)

段階	リスク項目		リスクの内容	負担者	
				本学	事業者
共通	入札説明書リスク		1 入札説明書の誤りに関するもの、内容の変更に関するもの	○	
	応募リスク		2 応募費用の負担に関するもの		○
	契約リスク	契約締結リスク	3 事業者の事由による契約締結の延期、不調等に関するもの		○
			4 本学の事由による契約締結の延期、不調等に関するもの	○	
		会議議決リスク	5 事業者の事由による会議の不承認に関するもの		○
			6 5 以外のその他の事由による会議の不承認に関するもの	※	※
	社会リスク	周辺住民等への対応	7 本施設の設置に対する周辺住民等の反対運動、要望による計画遅延、条件変更、事業停止、費用の増大等に関するもの	○	
			8 事業者が実施する業務に起因する周辺住民等の対応に関するもの		○
		第三者賠償	9 事業者が実施する業務に起因して発生する事故、施設の劣化など維持管理の不備による事故 等		○
			10 本学の帰責事由による事故等により第三者に与えた損害の賠償責任	○	
		環境保全	11 事業者が実施する業務に起因する、有害物質の排出、騒音、振動等の周辺環境の悪化及び法令上の規制基準の不適合に関するもの		○
	制度関連 リスク	政策	12 政策方針の変更による事業の中止、費用の増大に関するもの	○	
		法制度	13 特定事業の実施のみに影響を及ぼす法制度の新設・変更に関するもの	○	
			14 任意事業の実施に影響を及ぼす法制度の新設・変更に関するもの		○ (原則)
			15 上記 13 及び 14 以外の法制度の新設・変更に関するもの		○
		税制度	16 本施設の整備等に影響を及ぼす税制の新設・変更又は消費税の変更に係るもの	○	
			17 任意事業の実施に影響を及ぼす税制の新設・変更又は消費税の変更に係るもの		○ (原則)
			18 法人の利益に係る税制度の変更によるもの(法人税率等)		○
		許認可取得	19 本学が取得すべき許認可の遅延に関するもの	○	
	20 事業者が取得すべき許認可の遅延に関するもの			○	

段階	リスク項目		リスクの内容		負担者	
					本学	事業者
共通	マーケットリスク	資金調達	21	本学による一般財源等の必要な資金の確保に関するもの	○	
			22	その他、事業者による必要な資金の確保に関するもの		○
	不可抗力リスク		23	天災等大規模な災害及び暴動等予測できない事態の発生により、設計変更、事業の延期、中断若しくは契約解除等の原因と成りうるもの ただし、事業者負担は保険の範囲内に限る	○	○
	債務不履行リスク		24	事業者の事業放棄、事業破綻によるもの、事業者の業務内容が契約に規定した条件を満足しない場合等		○
			25	本学の債務不履行、支払遅延、当該事業が不要になった場合等	○	
設計	設計		26	本学の提示条件、指示の不備、本学の要求に基づいた設計変更に関するもの	○	
			27	事業者の提案内容、指示、判断の不備による設計変更に関するもの		○
	測量、調査		28	本学が実施した測量、調査に関するもの	○	
			29	事業者が実施した測量、調査に関するもの		○
	建設着工遅延		30	本学の事由による建設工事の着工遅延に関するもの	○	
			31	事業者の事由による建設工事の着工遅延に関するもの		○
建設	用地リスク		32	土壌汚染、地下埋設物に関するもの(事前に提示した情報から合理的に判断できる範囲を超えるもの)	○	
			33	土壌汚染、地下埋設物に関するもの(事前に提示した情報から合理的に判断できる範囲)		○
	工事費増加		34	本学の提示条件の不備及び指示による本施設の工事工程や工事方法の変更、工事費の増大に関するもの	○	
			35	事業者の事由による本施設の工事工程や工事方法の変更、工事費の増大に関するもの		○
			36	任意事業の工事工程や工事方法の変更、工事費の増大に関するもの		○
	工事遅延		37	本学の指示等、本学の事由による工事の遅延に関するもの	○	
			38	事業者の事由による工事の遅延に関するもの		○
	物価変動		39	建設期間中の物価変動に伴う本施設の工事費の増減に関するもの ただし、事業者負担はあらかじめ契約で定めた軽微な範囲内の増減に限る	○	○
			40	建設期間中の物価変動に伴う任意事業の工事費の増減によるもの		○

段階	リスク項目	リスクの内容		負担者	
				本学	事業者
運営・維持管理	計画変更	41	本学の指示等、本学の事由による事業内容、用途の変更に関するもの	○	
		42	その他の事由による事業内容、用途の変更に関するもの		○
	事業リスク	43	需要変動による事業収支の変動に関するもの ※ 本学による政策的支援導入の可能性あり		○ (原則)
		44	任意事業の需要変動による事業収支の変動に関するもの		○
	利用者対応	45	施設内における事故等の発生等		○
	運営・維持管理費用	46	本学の指示等、本学の事由による本施設の運営・維持管理費用の増大に関するもの	○	
		47	事業者の事由による維持管理費用の増大に関するもの		○
	施設・設備・施設備品等 損傷	48	施設設計・施工に起因するもの		○
		49	施設・設備の老朽化、劣化に対して適切な維持管理を行わなかったことに起因するもの		○
		50	維持管理業務の不備に起因するもの		○
		51	第三者の行為に起因するもの	○	○
	修繕	52	本学が実施する本施設の修繕に関するもの	○	
		53	その他の事由による修繕費の増減に関するもの		○
	性能	54	契約で規定した要求性能の不適合によるもの		○
	情報流出	55	事業者の責めによる個人情報流出に関するもの		○
物価変動	56	運営・維持管理期間中の物価変動に伴う事業者の経費増減によるもの		○	
運営権の取消し	57	緊急事態が発生した場合等、PFI 法第 29 条 2 項に基づき、本施設を他の公共の用途に供するために運営権を取り消した場合	○		
事業終了	施設退去リスク	58	契約終了に当たり施設からの退去により発生する費用に関するもの		○

※会議議決リスク（資料2リスク分担表 リスクの内容 6 関連）

不承認事由が事業者の責に帰すべき事由に起因するものでない場合においては、これまでに要したコストは、拠出した各々の負担とする。