

「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、新潟大学新学生寮整備事業（以下「本事業」という。）に関する実施方針について公表する。

令和 6 年 3 月 29 日

国立大学法人新潟大学 学長 牛木 辰男

国立大学法人新潟大学（以下「本学」という。）は、本事業の実施に当たり、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、「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。）に基づく事業（以下「PFI 事業」という。）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、PFI 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 12 年 3 月 13 日総理府告示第 11 号。以下「基本方針」という。）、「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）等に基づき、本事業の実施に関する方針（以下「実施方針」という。）として定め、ここに公表するものである。

新潟大学新学生寮整備事業

実施方針

令和6年3月29日

新 潟 大 学

目 次

第 1 章 特定事業の選定に関する事項	1
1.1. 基本事項	1
1.2. 事業概要	4
1.3. 事業方式	8
1.4. 特定事業の選定に関する事項.....	10
第 2 章 公共施設等運営権を有する者の応募及び選定に関する事項	11
2.1. 民間事業者の募集及び選定方法	11
2.2. 優先交渉権者の選定手順及びスケジュール（予定）	11
2.3. 応募者に求める要件	15
2.4. 事業者選定に関する事項	22
第 3 章 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	24
3.1. 予測される責任及びリスクの分類と分担	24
3.2. 提供されるサービス水準	24
3.3. 事業者の責任の履行に関する事項	24
3.4. 本学による事業の実施状況の監視（モニタリング）	24
第 4 章 事業者の権利義務等に関する制限及び手続	26
4.1. 運営権の処分	26
第 5 章 事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	27
5.1. 紛争が生じた場合の基本的な考え方.....	27
5.2. 管轄裁判所の指定	27
第 6 章 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	27
6.1. 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	27
6.2. 本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	27
6.3. いずれの責めにも帰さない事由により本事業の継続が困難となった場合	27
6.4. 融資機関（融資団）と本学の協議	28
第 7 章 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	28
7.1. 法制上及び税制上の措置に関する事項	28
7.2. 財政上及び金融上の支援に関する事項	28
7.3. その他の支援に関する事項	28
第 8 章 その他事業の実施に関し必要な事項	28
8.1. 情報公開及び情報提供.....	28
8.2. 応募に関する費用負担.....	28

【別添資料】

(資料 1) 事業敷地想定範囲図

(資料 2) 事業方式の概要

(資料 3) リスク分担表 (案)

(資料 4) 新潟大学のキャンパス基本構想とイノベーションコモンズ

(様式 1) 実施方針等に関する質問書

(様式 2) 現地説明会参加申込書

(様式 3) 個別対話参加申込書

第 1 章 特定事業の選定に関する事項

1.1. 基本事項

1.1.1. 事業名称

新潟大学新学生寮整備事業

1.1.2. 事業に供する公共施設の種類の種類等

- ①学生宿舍
- ②教育研究施設

1.1.3. 公共施設の管理者等の名称

国立大学法人新潟大学 学長 牛木辰男

1.1.4. 本学の所在

新潟県新潟市西区五十嵐 2 の町 8050 番地

1.1.5. 立地条件

都市計画の 条件	学生寮（リビングラボを含む） 民間活用地収益施設	第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域
	ラーニングハブ	第一種中高層住居専用地域
	建ぺい率/容積率	60%/200%
防火・準防火		指定なし
道路斜線		1.25Lm
隣地斜線		1.25L+20m
北側斜線		1.25L+10m
日影規制		4 時間 2.5 時間

1.1.6. 敷地面積

大学敷地面積		587,734 m ²
計画地面積	学生寮・リビングラボ	約 18,000 m ² （任意提案施設を除く）
	民間付帯施設（任意提案）	※敷地範囲は概ね「図 1-1 事業敷地図」の範囲とするが、提案計画に合わせて本学と協議のうえ決定する。 ※確認申請は大学敷地と分割して実施
	ラーニングハブ	約 2,000 m ²
	食事提供施設（任意提案）	※敷地範囲は概ね「図 1-1 事業敷地図」の範囲とするが、提案計画に合わせて本学と協議のうえ決定する。 ※確認申請は大学敷地全体の増築扱いとして実施

1.1.7. 事業目的

本学は、「新潟大学将来ビジョン 2030」において、未来社会に向けて新潟大学が果たすべきミッションを「未来のライフ・イノベーションのフロントランナーとなる」と定め、未来における新潟大学のあるべき姿をビジョンとして描き、「教育・学生支援ビジョン：日本の若者と社会人、外国人留学生が時間と空間を超えて集い、安心して学び、各々が自己の学びをデザインしながら多様性を受け入れ活かしあう、未来志向の総合大学となる。」、「研究ビジョン：個性ある最先端研究と多様な基礎研究を育む環境を整備する中で、ライフ・イノベーションに関わる全学の知を結集した研究フラッグシップを作り、未来社会に向けて価値ある国際水準の研究を生み出していく研究志向型の大学となる。」、「産学・地域連携ビジョン：地域での対話や産学協働を活用した教育・研究活動を推進し、新潟という地方中核都市を起点とした地域創生と個性化に寄与することで、新たなライフ・イノベーションを生み出すための、社会と地域の共創の拠点となる。」、「国際連携ビジョン：日本海側に位置する新潟から世界に開かれた「知のゲートウェイ」として、世界と協働した知の創造を推進し、国際感覚に満ちたグローバルキャンパスの中で、高度で多様な頭脳循環の場となる。」を掲げている。

本事業は、本学のビジョンや「新潟大学イノベーション・コモンズ」を実現するため、国際感覚を醸成するグローバル共創拠点として、留学生混住型の新学生寮及び交流施設を整備するものである。

新学生寮は、寮生の生活支援として良好な生活環境の構築を基本に、①安心して学べる環境づくり、②学生の多様でグローバルな交流、③地域・社会との共生・学びが生まれる教育寮の3つをコンセプトとして計画する。

新学生寮内には共創人材を育成する教育プログラム等を実施するとともに、外国人留学生と日本人学生の生活を通じた様々な交流が促進され、単なる寝食の場に止まらない教育寮としての機能を有する「リビングラボ」や「共用リビング」を整備する。また、キャンパス中心部に整備する「ラーニングハブ」では、国際共生・国際教育を強化するため、外国人留学生をはじめとする学生・教職員、学内の起業家や外国人研究者などが集い、更には地域住民等多様なステークホルダーとの知の交流、異文化交流が行われ、地域社会と連携した新たな共創拠点の形成を実現する。

1.1.8. 事業の構成

本事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）が実施する業務の主な範囲は以下のとおり。具体的な業務は、募集要項等において提示する。

本事業は、事業計画地 A に学生寮及び学生寮に付随するリビングラボ、外構等を整備・維持管理・運営するとともに、事業計画地 B の既存施設を解体し、新たにラーニングハブ等を整備・維持管理・運営する「学生寮整備事業」と、事業者が事業計画地 A の余剰地を利活用し、提案に基づき独立採算にて事業を行う「民間活用地収益事業」からなる。

学生寮整備事業で整備する施設のうち、事業計画地 A で整備する施設を「学生寮・リビングラボ」、事業計画地 B で整備する施設を「ラーニングハブ」、事業計画地 A の余剰地で整備する民間施設の一群を「民間付帯施設」とする。

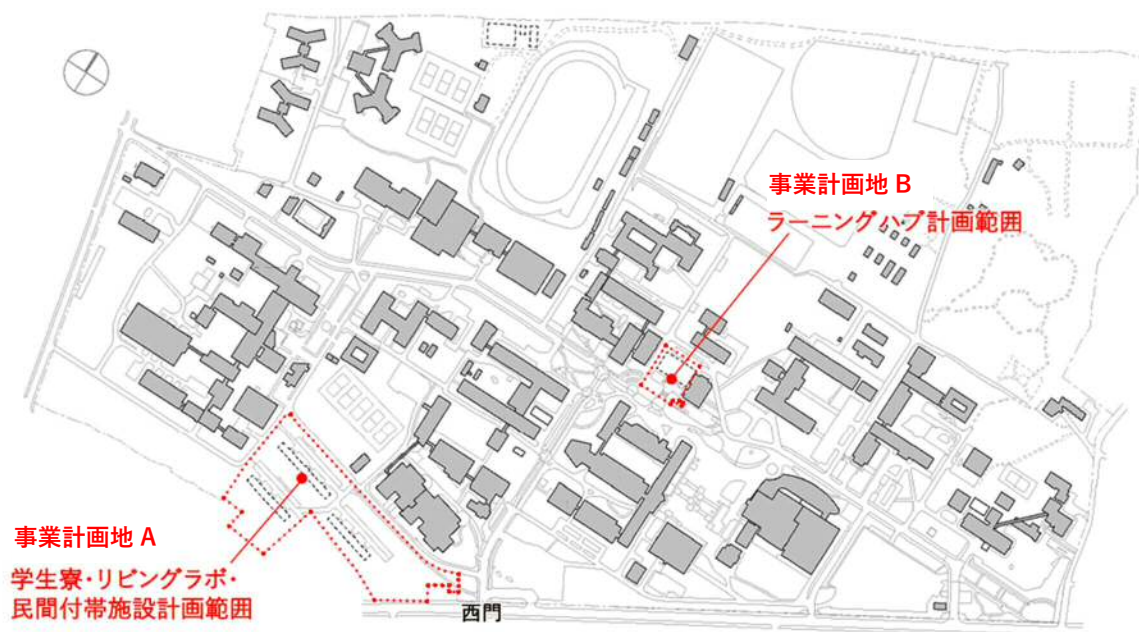


図 1-1 事業敷地図

1.1.9. 事業対象施設

本事業で対象とする施設は下表のとおり。詳細な条件は要求水準書又は募集要項等において提示する。

施設構成	規模・主たる機能
学生寮	<p>【プライベートエリア：居住部分合計 490 室、500 人入居】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ファミリールーム（2LDK 程度）：10 室（2 人以上利用） ・1 ベッドルーム（1K 程度）：476 室 ・バリアフリールーム（1K 程度）：4 室 <p>【共用部】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・エントランス、コミュニティエリア、管理エリア等 <p>【外構】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理用及びバリアフリー駐車場、駐輪場等、その他外構 <p>※全体の構造、階数、面積は事業者提案による。</p>
リビングラボ (学生寮と併設)	<p>【学生寮と一体利用可能な 500 m²の施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多目的スペース、シェアキッチン、倉庫

施設構成	規模・主たる機能
ラーニングハブ	<p>【ラーニングハブ 1,000 m²】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・交流ラウンジ ・プレゼンテーションスペース、交流ロビー ・グローバルコモンズ ・インフォメーション室 ・その他共用部、電気室、機械室 <p>【食事提供施設（事業者の提案による）】</p> <p>【外構】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外デッキ等
民間付帯施設	<ul style="list-style-type: none"> ・余剰地を用いた任意提案施設

1.2. 事業概要

事業者は、事業計画地に施設を整備し本学に引き渡したのち、学生寮・リビングラボ及びラーニングハブ（以下「本施設」という。）の運営権の設定を受けて、学生寮・リビングラボやラーニングハブの維持管理業務、運営業務、入居者サービス業務及びこれらを実施する上で必要となる業務を実施する。

事業者が行う具体的な業務の範囲については、募集要項等において提示することになるが、現段階で本学が想定している事業者が行う主な業務の範囲は、以下のとおりとする。

1.2.1. 業務内容

(1) 学生寮・リビングラボの施設整備業務

- ・事前調査業務
- ・樹木伐採業務
- ・設計業務
- ・建設工事業務
- ・工事監理業務
- ・周辺施設影響調査・対策業務
- ・室内空气中化学物質濃度調査
- ・電波障害調査・対策業務
- ・各種申請等業務（※申請に必要な諸費用を含む。）
- ・その他必要な関連業務

(2) 学生寮・リビングラボの維持管理業務

- ・建物保守管理業務
- ・建築設備保守管理業務
- ・外構施設保守管理業務
- ・什器備品等保守管理業務
- ・清掃衛生管理業務（プライベートエリアを除く）
- ・警備業務（機械警備との併用）

- ・その他必要な関連業務
- ※なお、大規模な修繕・更新業務は業務範囲外とする。

(3) 学生寮・リビングラボの運營業務

- ・施設管理業務（日中常駐受付・案内・リビングラボの貸出等も含む）
- ・ヘルプデスク業務
- ・フロントサービス業務
- ・オープニングセレモニー開催等の支援業務
- ・空室補修・クリーニング業務
- ・留学生入寮支援業務
- ・除雪及び雪害防止業務
- ・リビングラボの利活用業務
- ・その他必要な関連業務

(4) 学生寮の入居者サービス業務（必須の独立採算事業）

- ・生活品レンタル業務（希望者が対象）
- ・インターネット接続業務
- ・ランドリー運営
- ・その他必要な関連業務

(5) 学生寮の入居者サービス業務（任意の独立採算事業）

- ・自動販売機設置・運營業務
- ・その他事業者提案による運營業務

(6) ラーニングハブの施設整備業務

- ・第二食堂の解体・撤去業務
- ・事前調査業務
- ・設計業務
- ・建設工事業務
- ・工事監理業務
- ・周辺施設影響調査・対策業務
- ・室内空气中化学物質濃度調査
- ・電波障害調査・対策業務
- ・各種申請等業務（※申請に必要となる諸費用を含む。）
- ・その他必要な関連業務

(7) ラーニングハブの維持管理業務

- ・建物保守管理業務
- ・建築設備保守管理業務
- ・外構施設保守管理業務

- ・ 什器備品等保守管理業務
- ・ 清掃衛生管理業務
- ・ 警備業務（機械警備との併用）
- ・ その他必要な関連業務

※なお、大規模な修繕・更新業務は業務範囲外とする。

(8) ラーニングハブの運營業務

- ・ 施設管理業務
- ・ フロントサービス業務
- ・ オープニングセレモニー開催等の支援業務
- ・ 施設の利活用業務
- ・ その他必要な関連業務

(9) ラーニングハブに付随する食事提供業務（必須の独立採算事業）

- ・ 食事提供業務（提案に応じてキッチンカー誘致業務）
- ・ 食事提供施設（設置の場合）の解体撤去業務

(10) 民間付帯施設の業務内容（任意の独立採算事業・事業者提案内容による）

- ・ 民間付帯施設の施設整備、維持管理、運営、事業期間終了後の撤去・返還に伴う一切の業務。なお、本学と協議の上施設を引き渡す場合は、撤去・返還業務を含まない。

1.2.2. 事業者の収入

以下の対価を除き、本事業に係る事業者の収入は、原則として入居者の利用料金（寮費及び管理費等）及び、リビングラボの利用料（学生寮の入居者サービス業務や事業者提案による運營業務で得た収入等）、ラーニングハブの施設利用料（事業者が施設を利活用して得た収入等）、食事提供施設の運営費、任意提案による民間活用地収益事業による。

なお、大規模な修繕・更新業務に係る費用は本事業に含まない。大規模修繕については、事業者が大規模修繕計画を本学に提案し、本学が認めた範囲において別途行う予定である。詳細は募集要項等で提示する。

(1) 学生寮のうちリビングラボ部分の施設整備業務に係る対価（施設整備費相当分）

リビングラボ部分の施設整備業務（備品を含む）の初期投資に係る対価（施設整備費相当分）について、本学は、学生寮・リビングラボの供用開始時に、事業者に対し運営権実施等契約（以下「実施契約」という。）に定める額を一括で支払う予定である。詳細は募集要項等で提示する。

(2) ラーニングハブの施設整備業務及び維持管理業務・運營業務に係る対価（施設整備費相当分・維持管理運営費相当分）

ラーニングハブの施設整備業務（食事提供施設の構造及び外部仕上げのみ含む。）の初期投資に係る対価（施設整備費相当分）について、本学は、ラーニングハブの供用開始時に、事業者に対し実施契約に定める額を一括で支払う予定である。

ラーニングハブの維持管理業務及び運營業務（食事提供施設を除く。）に係る対価（維持管理費相当分及び運営費相当分）について、本学は、ラーニングハブの供用開始から事業期間中に、事業者に対し実施契約に定める額を平準化して支払う予定である。詳細は募集要項等で提示する。

なお、ラーニングハブの維持管理費相当分及び管理運営費相当分については、実施契約締結以降の物価の変動を考慮し、維持管理・管理運営期間中に毎年改定（増額又は減額）を行うことができる。ただし、変動率が一定水準以下の場合には、改定は行わない。

(3) 光熱水費の考え方

学生寮のプライベートエリアは入居者の負担とする。プライベートエリア以外の部分は事業者負担とする。

ラーニングハブの食事提供施設は事業者の負担とする。食事提供施設以外の部分は本学の負担とする。

(4) 入居保証

学生寮部分の入居状況に対する保証率を設定する。

保証率とは、本学と事業者間で結ばれた実施契約に基づき賃貸された学生寮の各居室部分につき事業者が受領すべき寮費収入（共益費を含む。）に対する保証率を指す。

保証率は85%を上限とし、事業者に提案を求めることを想定している。ただし、第一期目の入居保証については事業者提案の入居保証率に基づき、大学と協議の上で保証を行う。保証率の計算については小数点以下を切り捨てとし、かつ、入居保証率の上限は250室の半数に事業者提案の入居保証率で計算をおこなったものとする。

(5) 入居保証率の超過及び不足の考え方

1室あたりに必要な管理諸経費については事業者に委ねるが、入居保証率に対し実入居数が超過する場合、室数に応じて当該管理諸経費分を差し引いた利益について事業者から本学へ還元をもとめるものとする。

入居保証率に対し実入居数が不足する場合は本学から室数に応じた家賃分を保証するものとする。

1.2.3. 事業者の支払い（プロフィットシェアリング）

事業者は、提案時に提出する計画以上の収益が得られた場合は、予め事業契約に定める算定方法に従い、増加収益の一部を本学に支払う。なお、詳細については、募集要項等において提示する。

1.2.4. 入居者及び寮費等

(1) 入居者

学生寮の入居者は500人を想定しており、本学の学生・留学生（100人程度を想定）及びその家族とする。ただし、入居者数は第一期と第二期で分けるものとし、第一期の入居者数は上限200人とすることで段階的に増加させるものとする。

(2) 入居者との契約

学生寮の入居者は本学が指定する。入居者と事業者は宅地建物取引業法に基づき契約することを想定している。契約期間は原則2年とするが、留学生については本学在籍期間に準じる期間とする。

本事業において、事業者に対する敷金、礼金などの支払いはないこととする。

(3) 寮費・共益費

寮費及び共益費は事業者が提案を行うものとする。なお、現時点で想定している賃料の上限は下記のとおり。共益費には共用部分の水道光熱費を含むものとする。

部屋種別	寮費（1室、月額）
1ベッドルーム	50,500円
ファミリールーム	77,500円
バリアフリールーム	50,500円

なお、寮費は事業者の提案に基づき本学との協議の中で最終的に設定することとし、共益費を含むものとする。寮費は、金利の変動及び修繕費の発生に係わらず一定とする。

(4) 入居者の負担

入居者は、プライベートエリアに係る水道光熱費を支払う。

退去時の原状回復費用として3万円を上限に事業者が提案する金額を支払う。なお、入居者の故意または過失による汚損が生じた場合は、実費相当を入居者が支払うものとする。

1.3. 事業方式

1.3.1. 事業方式

本事業は、PFI法に基づく設計及び建設を含めた公共事業等運営権事業として実施する。また、任意提案の民間付帯施設は、借地借家法による事業用定期借地権設定事業として実施する。

(1) 運営権の設定

本事業に係る施設の整備及び本学への権利移転後、PFI法第19条1項の規定により運営権を設定する。なお、先行して整備し供用可能な施設から権利移転、運営権の設定を行い、その後、整備・権利移転する施設を追加するものとする。

(2) 土地

学生寮・リビングラボ及びラーニングハブに関する土地は、事業期間中において事業の実施に必要な範囲を事業者が無償で貸与する。また、民間活用地収益事業に関する土地は、当該事業の実施に必要な範囲を有償で貸与する。

自動販売機設置について、床の賃借料は無償とし、売上の一部を事業者から本学へ納付することとする。納付額については事業者提案とする。詳細は募集要項等で説明する。

1.3.2. 事業期間

学生寮・リビングラボ、ラーニングハブ（食事提供施設の運営を除く）の事業期間は、供用開始後 40 年で事業者の提案する日までとする（但し、期間の終了月日は 3 月 31 日）。また、任意提案の民間付帯施設及び食事提供施設の運営は供用開始後 40 年以内で事業者の提案する日までとする（但し、期間の終了月日は 3 月 31 日）。

供用開始時期等の詳細については、募集要項等において示す。

1.3.3. 運営権対価

本事業の運営権対価の支払いにおける基本的な考え方としては、事業者が支払うべき運営権対価と本学が負担する学生寮の施設整備費を相殺するものとみなす予定である。

1.3.4. 運営権に伴う更新投資の取扱い

事業者は、要求水準及び実施契約に定める事項を満たす場合に限り、更新・機能向上のため本施設に対する投資を行うことができる。ただし、運営期間中に施設の更新を行う際は本学の事前許可を受けなければならない。本学又は事業者が更新・機能向上のための投資を行った場合においても、本施設は、本学の所有に属するものとする。

1.3.5. 事業のスケジュール（予定）

実施契約等締結	2025 年 3 月
第二食堂解体・撤去期間	実施契約締結から 2026 年 3 月
施設整備期間	(第一期) ・学生寮・リビングラボ実施契約から 2027 年 3 月 ・ラーニングハブ実施契約から 2027 年 3 月 (第二期) ・学生寮 2026 年 9 月から 2028 年 3 月 ※ただし事業者の提案により、合理的な計画となる場合は工期を分けなくてもよいものとする。
運営権の設定	(第一期) ・学生寮・リビングラボ 2027 年 4 月 ・ラーニングハブ 2027 年 4 月 (第二期) ・学生寮 2028 年 4 月
施設供用開始	(第一期) ・学生寮・リビングラボ 2027 年 4 月 ・ラーニングハブ 2027 年 4 月 (第二期) ・学生寮 2028 年 4 月
事業終了	2067 年 3 月末（民間付帯施設及び食事提供施設は提案期間によるが、最長 2067 年 3 月末とする。）

1.3.6. 事業期間終了時の措置

本事業が終了する場合の運営権等の主な取扱いは、次のとおりである。

(1) 運営権

事業期間終了日に消滅する。

(2) 運営権設定対象施設

事業者は、事業期間終了時に、本学または本学の指定する第三者に運営権設定対象施設を引き渡すこと。

(3) 事業者の資産等

本学又は本学の指定する第三者は、事業者の所有する資産（備品等を含む）のうち必要と認められたものを時価にて買い取ることができる。なお、本学が指定する第三者を公募により選定する場合は、本学は当該第三者をして、当該資産の全部又は一部を時価にて事業者又は事業者の子会社等から買い取らせることを公募の条件とすることができる。

本事業の実施のために事業者が保有する資産等については、すべて事業者の責任により処分し、その費用を負担すること。

1.3.7. 根拠法令等

本事業の実施にあたっては、関連する関係法令、条例、規則及び要綱等を自らの責任で調査検証、遵守すること。適用法令及び適用基準は、各業務の開始時点における最新のものを採用すること。

1.4. 特定事業の選定に関する事項

1.4.1. 特定事業の選定

本事業をPFI法に基づく公共施設等運営事業により実施することで、公共サービスの水準の向上を期待できる場合には、PFI法第7条に基づく特定事業として選定する。

1.4.2. 選定結果の公表

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併せ、本学ホームページ等で公表する。なお、事業の実施可能性等についての客観的な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とする。

第 2 章 公共施設等運営権を有する者の応募及び選定に関する事項

2.1. 民間事業者の募集及び選定方法

事業者の募集及び選定は、公募型プロポーザル方式を採用する予定である。事業への参加意
志を表明し、かつ指定様式による提案書（以下、「提案書」という。）を提出した者（以下、「応
募者」という。）の中から、最も優れた提案を行った応募者を優先交渉権者として決定する。

なお、本事業は、WTO 政府調達協定（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）、経済上の連携に関する日本国と欧州連合との間の協定その他の国際
約束の適用を受けるものである。

2.2. 優先交渉権者の選定手順及びスケジュール（予定）

日程	内容
2024 年 3 月 29 日（金）	実施方針等の公表
4 月 1 日（月）～4 月 19 日（金）	実施方針等に関する質問の受付
4 月 16 日（火）	現地説明会
4 月 26 日（金）～5 月 8 日（水）	個別対話参加申込書の受付
5 月 14 日（火）～5 月 16 日（木）	実施方針等に関する個別対話
5 月 28 日（火）	実施方針等に関する質問回答の公表
7 月	特定事業の選定・公表
7 月下旬	募集要項等の公表
8 月／9 月	募集要項等に関する質問回答（1 回目・2 回目）
8 月下旬～9 月中旬	参加表明書及び参加資格確認申請書の受付
9 月下旬	参加資格確認審査結果の通知
10 月	募集要項等に関する個別対話
12 月	提案書の受付
2025 年 1 月	提案書に関するプレゼン・ヒアリング、提案書の審査及 び優先交渉権者の選定
2 月	優先交渉権者の決定・公表
3 月	基本協定の締結
3 月中～下旬	実施契約・事業用定期借地権設定契約（民間付帯施設） （以下「実施契約等」という。）の締結
食事提供業務開始時	賃貸借契約（食事提供施設）の締結

2.2.1. 現地説明会

本学は、実施方針及び要求水準書（案）（以下「実施方針等」という。）の公表後、現地見学会を開催する。参加を希望する者は事前に申し込むこと。

(1) 参加の受付期間

2024年4月10日(水)～4月12日(金)17時まで

(2) 日時及び場所（予定）

開催日時：2024年4月16日(火)9時～17時

開催場所：新潟大学五十嵐キャンパス

(3) その他

参加申込の方法及びその他の事項は「様式2 現地説明会参加申込書」に基づく。また、現地説明会参加の有無は本事業の提案審査等には影響しない。

2.2.2. 実施方針等に関する個別対話

本学は、実施方針等の公表後、本事業に対する民間事業者の参入促進に向け、実施方針等に関する個別対話を開催する。実施方針等に関する個別対話は、以下の要領で行う。

(1) 参加の受付期間

2024年4月26日(金)～5月8日(水)17時まで

(2) 日時及び場所（予定）

開催日時：2024年5月14日(火)～5月16日(木)9時～17時

開催場所：新潟大学五十嵐キャンパス

(3) その他

参加申込の方法及びその他の事項は「様式3 個別対話参加申込書」に基づく。

2.2.3. 実施方針等に関する質問の受付、実施方針に関する質問回答の公表

本学は、実施方針等に記載の内容に関して、質問の受付並びに質問回答の公表を以下の要領で行う。

(1) 受付期間

2024年4月1日(月)～4月19日(金)17時まで

(2) 提出方法

実施方針等に関して質問がある場合は、その内容を簡潔にまとめ、「様式1 実施方針等に関する質問書（以下「質問書」という。）」に記入のうえ、電子メールでファイル添付にて提出すること。

「質問書」は、実施方針等に関する質問を記入するものとする。質問及び質問への回答は原則公表するものとし、本学ホームページにより公表する。

ファイル形式は、Microsoft Excel とし、承諾の確認や記入方法の詳細は「質問書」による。電話及び FAX による直接の質問は受け付けない。

なお、質問に関して本学が必要と判断したものについては、民間事業者に直接ヒアリングを行うことがある。

(3) 提出先

国立大学法人新潟大学 施設管理部施設管理課事業企画係

メールアドレス：kikakuka@adm.niigata-u.ac.jp

(4) 質問回答方法

質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、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として、公表を望まない質問については、正当な理由があると確認出来た場合に非公表とする。

提出された質問及び質問への回答については、2024年5月28日(火)までに、本学ホームページにおいて公表する。

2.2.4. 実施方針等の変更

本学は、実施方針等に関する民間事業者等からの質問、対話の結果等を踏まえ、特定事業の選定までに、実施方針等の内容を見直し、実施方針等の変更を行うことがある。

なお、当該実施方針等の変更内容が重要事項にまで及ぶ場合には、速やかに、変更した実施方針等を本学ホームページにおいて公表する。

2.2.5. 特定事業の選定・公表

本学は、実施方針等に関する民間事業者等からの質問、対話の結果等を踏まえ、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、その結果を本学ホームページにおいて公表する。

2.2.6. 募集要項等の公表

本学は、本事業を特定事業として選定した場合には、実施方針等に関する民間事業者等からの質問、対話の結果等を踏まえ、募集要項等（募集要項、様式集、要求水準書、優先交渉権者決定基準、基本協定書（案）、実施契約書等（案））を本学ホームページ等において公表する。

2.2.7. 募集要項等に関する質問の受付、募集要項等に関する質問回答の公表

本学は、募集要項等の内容に関して、質問を受付、質問回答の公表を行う。なお、具体的な日程等は、募集要項等において提示する。

2.2.8. 参加表明書及び参加資格確認申請書の受付、参加資格確認審査の結果の通知

本学は、本事業に応募を予定する民間事業者等に対して、参加表明書及び参加資格確認申請書の提出を求めるものとする。参加資格確認審査の結果は、当該書類に関する申請者に通知す

る。なお、参加表明書及び参加資格確認申請書の提出方法・時期、必要書類の詳細等は、募集要項等において提示する。

2.2.9. 提案書の受付

本学は、参加資格確認審査の通過者（以下「応募者」という。）に対し、募集要項等に基づき本事業に関する提案内容を記載した書類（以下「提案書等」という。）の提出を求める。なお、参加表明書、提案書の提出方法・時期、必要書類の詳細等は、募集要項等において提示する。

2.2.10. 優先交渉権者の選定・決定及び公表

本学は、提案書等の審査により優先交渉権者を選定・決定し、応募者に通知するとともに、本学ホームページにおいて公表する。

2.2.11. 基本協定の締結

本学は、実施契約等の締結に先立って、事業に係る基本協定書を優先交渉権者と締結する。

2.2.12. 運営権実施等契約の締結

本学は、優先交渉権者が設立した SPC（特別目的会社）と実施契約を締結する。

ただし、応募企業の場合にあっては、新たに SPC を設立することなく応募企業自らが事業者（本学との契約当事者）となることを選択できるものとし、応募グループの場合にあっては、新たに SPC を設立することなく応募グループの構成員が連名で事業者（本学との契約当事者）となることを選択できるものとする。ただし、この場合は運営権を設定する事業者を定めること。

優先交渉権者は、基本協定の定めるところにより、会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定める株式会社として、本事業の実施を目的として設立した SPC を設立する。

なお、応募グループの構成員である SPC の株主が、事業者の株主総会における全議決権の 2 分の 1 を超える議決権を保有し、かつ、応募グループ以外の株主の議決権保有割合が出資者中最大とならないこととする。なお、SPC は新潟市内に設立するものとする。

SPC の設立後速やかに、本学と実施契約の締結に向けて協議を行い、実施契約を締結する。実施契約は、整備に関する契約事項と運営権設定以降の実施契約によって構成され、実施契約は、SPC が本施設を整備し本学に引渡し、本学が SPC に対して運営権設定書を交付して運営権を設定したことをもって発効する。SPC は法令に従って運営権の設定登録を行うこととする。

実施契約発効後、本学は実施契約を締結した旨を本学ホームページへの掲載その他の方法により公表する。

2.2.13. 賃貸借契約（食事提供施設）の締結

本学は、事業者と賃貸借契約を締結する。

2.2.14. 事業用定期借地権設定契約（民間付帯施設）の締結

本学は、事業者と借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 23 条に定める事業用定期借地権設定契約を締結する。

2.3. 応募者に求める要件

2.3.1. 応募者の構成

応募者は、単独企業（以下「応募企業」という。）又は複数の企業で構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とし、応募企業又は応募グループを構成する企業（事業者への出資を予定する企業をいい、以下「構成員」という。）のいずれも、下記 2.3.2、2.3.3 に示す要件を満たすこととする。応募グループで申し込む場合には代表となる企業（以下「代表企業」という。）を定め、参加資格確認申請書類の提出時に代表企業名を明記し、必ず代表企業が応募手続きを行なうこととする。

なお、参加資格確認申請書提出後における応募グループへの構成員の追加及び変更は認めないものとする。ただし、止むを得ない事情がある場合においては、本学の承諾を得ることを前提として、追加及び変更を認めるものとする。

2.3.2. 応募企業もしくは応募グループの参加要件

全ての応募企業もしくは応募グループは次の要件を満たすこと。

- 1) 「国立大学法人新潟大学契約事務取扱規程」第4条の規定に該当しない者であり、かつ同第5条に規定する資格を有する者であること。
- 2) 参加表明書及び参加資格確認申請書の提出期限の日から応募期間が終了するまでの期間に、本学又は文部科学省から指名停止措置を受けていないこと。
- 3) 本学が本事業について導入可能性調査業務及びアドバイザー業務を委託した株式会社長大及び株式会社長大が本アドバイザー業務において提携関係にある内藤・さきくさ法律事務所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。
- 4) 「新潟大学 PPP/PFI 事業検討委員会」(以下「委員会」という。)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的関係において関連がある者でないこと。
- 5) 応募者及び協力会社のいずれかが、他の応募者又は協力会社となっていないこと。また、応募者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者及び協力会社になっていないこと。
- 6) 「資本関係若しくは人的関係において関連がある者」とは、次の規定に該当する者をいう。以下同じ。

(ア) 資本関係

次のいずれかに該当する二者の場合。

- ① 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。以下同じ。)と親会社等(同条第4号の2に規定する親会社等をいう。以下同じ。)の関係にある場合
- ② 親会社等と同じくする子会社等同士の関係にある場合

(イ) 人的関係

次のいずれかに該当する二者の場合。ただし、以下①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。)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。

- ① 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。)が、他方の会社等の役員を現に兼ねている場合
- ② 株式会社の取締役。ただし、次に掲げる者を除く。
 - i 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
 - ii 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
 - iii 会社法第2条第15号に規定する社外取締役
 - iv 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
 - v 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

vi 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。）

vii 組合の理事

viii その他業務を執行する者であって、①から④までに掲げる者に準ずる者

③ 一方の会社等の役員が、他方の会社等の管財人を現に兼ねている場合

④ 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

① 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。

7) 国税（法人税、消費税）を滞納していない者であること。

8) 応募グループに属する企業のいずれかが、他のプロポーザル参加者となっていないこと。また、応募グループに属する企業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グループ構成員になっていないこと。ただし、ラーニングハブの食事提供施設の運営企業については、複数応募を妨げない。

9) 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。

2.3.3. 応募企業、応募グループ等に係る各担当業務別の参加資格要件

応募企業、応募グループ構成員及び協力会社（事業者への出資は予定していないが、応募企業又は応募グループと下記業務に係る契約を締結した企業。）のうち、設計・工事監理、建設、維持管理及び運営の各業務を担当する者は、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すべての者が要件のすべてを満たすこと。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様とする。

運営等について資格が必要な場合は、適切に配置すること。

(1) 設計に当たる者は、以下の要件を満たすこと。

- 1) 文部科学省における令和 5・6 年度設計・コンサルティング業務の競争参加資格において「建築関係設計・施工管理業務」の認定を受けている者（会社更生法に基づき更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法に基づき再生手続開始の申立てがなされている者については、手続開始の決定後に競争参加資格の再認定を受けていること。）であること。
- 2) 経営状況が健全であること。なお、「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指す。
- 3) 不正又は不誠実な行為がないこと。
- 4) 「建築士法（昭和 25 年法律第 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。

- 5) 2009年度以降に担当者として、下記 a・b に示す各担当業務に従事し当該業務が完了した新営建物の設計の実績を有する管理技術者（※1、担当分野を問わない。）及び主任担当技術者（※2、建築意匠分野・建築構造分野・電気設備分野・機械設備分野）を配置できること（※3）。なお、同じ技術者が複数の役割及び分野を担当することを妨げるものではない。海外の実績についても条件を満たしていれば実績として認めるものとする。また、記載を求める管理技術者及び各主任担当技術者は、原則としてそれぞれ1名であること。ただし、参加表明書及び参加資格確認申請書の提出時点において、管理技術者及び各主任担当技術者を決定できないことにより複数名の候補者をもって参加資格確認申請書を提出することは差し支えないが、いずれの候補者についても下記に示す設計の実績を有していなければならない。

※1 「管理技術者」とは、「設計業務委託契約基準」第14条の定義による。

※2 「主任担当技術者」とは、管理技術者の下で各担当業務における担当技術者を総括する役割を担う者をいう。

※3 「管理技術者」は1級建築士とし、「主任担当技術者」について、建築意匠分野・建築構造分野を担当する者は1級建築士、電気設備分野・機械設備分野を担当する者は1級建築士又は建築設備士とする。

a 建物用途

寄宿舍、共同住宅、宿泊施設

b 建物規模

100戸（または100室）以上かつ延べ面積5,000㎡以上（管理技術者は、担当分野を問わない。主任担当技術者は、建築意匠分野・建築構造分野・電気設備分野・機械設備分野の各担当業務）

※ a・b に示す要件を同時に満たす設計業務における、設計実績（技術者）が必要。

(2) 建設に当たる者は、以下の要件を満たすこと。

- 1) 文部科学省において建築一式工事の一般競争参加者の資格を有し、「一般競争参加者の資格」第1章第4条で定めるところにより算定した令和5・6年度の点数（一般競争（指名競争）参加資格認定通知書の記2の点数）が建築一式工事1,200点以上であること。ただし、建築一式工事に当たる者が複数ある場合は、うち1社が満たせばよいこととし、その他の者は1,100点以上とする。
- 2) 提案内容に対応する「建設業法」の許可業種につき許可を有しての営業年数が5年以上ある者であること。ただし、相当の施工実績を有し、確実かつ円滑な共同施工が確保できると認められる場合においては、許可を有しての営業年数が5年未満であっても同等として取扱うことができるものとする。
- 3) 2009年度以降に元請として、下記 a・b に示す各担当工事を実施し、完成・引渡し完了した新営工事の施工の実績を有すること（共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が20%以上の場合のものに限る。）。なお、複数の者で実施する場合には当該複数のすべての者が要件のすべてを満たすこと。
 - a 建物用途
寄宿舍、共同住宅、宿泊施設

b 建物規模

概ね 100 戸（または 100 室）以上、かつ延べ面積 5,000 m²以上

※ a・b に示す要件を同時に満たす建設工事における、施工実績（企業）が必要。

4) 建築一式工事において、以下に示す要件を満たす監理技術者又は主任技術者を当該工事に専任で配置できること。なお、記載を求める監理技術者又は主任技術者は、原則としてそれぞれ 1 名であること。ただし、参加表明書及び参加資格確認申請書の提出時点において、監理技術者又は主任技術者を決定できないことにより複数名の候補者をもって参加資格確認申請書を提出することは差し支えないが、いずれの候補者についても下記に示す施工の経験を有していなければならない。

a 1 級建築施工管理技士又はこれと同等以上の資格を有する者であること。なお、「これと同等以上の資格を有する者」とは、1 級建築士の免許を有する者又は国土交通大臣若しくは建設大臣が 1 級建築施工管理技士と同等以上の能力を有すると認定した者をいう。

b 2009 年度以降に元請として、(2) 3) a・b に示す基準を満たす新営工事に従事し、完成・引渡し完了した新営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・b に示す要件を同時に満たす建設工事における、施工実績（技術者）が必要。

c 監理技術者にあつては、監理技術者資格者証及び監理技術者講習修了証を有する者であること。

(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 条の第 4 項の規定に基づき置くものとする。）は、以下の要件を満たすこと。

1) (1)1)に同じ。

2) (1)2)に同じ。

3) (1)3)に同じ。

4) (1)4)に同じ。

5) 2009 年度以降に担当者（相当程度の責任をもって業務に従事した者）として、下記 a・b に示す各担当業務に従事し当該業務が完了した新営工事の工事監理の実績を有する管理技術者及び主任担当技術者（建築意匠分野・建築構造分野・電気設備分野・機械設備分野）を配置できること。なお、同じ技術者が複数の役割及び分野を担当することを妨げるものではない。海外の実績についても条件を満たしていれば実績として認めるものとする。また、記載を求める管理技術者及び各主任担当技術者は、原則としてそれぞれ 1 名であること。ただし、参加表明書及び参加資格確認申請書の提出時点において、管理技術者及び各主任担当技術者を決定できないことにより複数名の候補者をもって参加資格確認申請書を提出することは差し支えないが、いずれの候補者についても下記に示す工事監理の実績を有していなければならない。

a 建物用途

寄宿舍、共同住宅、宿泊施設

b 建物規模

概ね 100 戸（または 100 室）以上、または延べ面積 5,000 m²以上（管理技術者は、担当分野を問わない。主任担当技術者は、建築意匠分野・建築構造分野・電気設備分野・機械設備分野の各担当分野）

※ a・b に示す要件を同時に満たす工事監理業務における、工事監理実績（技術者）が必要。

(4) 維持管理に当たる者は、以下の要件を満たすこと。

1) 国の競争参加資格（全省庁統一資格）又は国立大学法人新潟大学の競争参加資格のいずれかにおいて、令和 5・6 年度に関東・甲信越地域の「役務の提供等」の A、B 又は C 等級に格付けされている者であること。

2) 2009 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維持管理の実績を有すること（共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が 20% 以上の場合のものに限る。）。

a 建物用途

寄宿舍、共同住宅、宿泊施設

※ a に示す要件を満たす維持管理業務における、維持管理実績（企業）が必要となる。

b 建物規模

概ね 100 戸（または 100 室）以上、延べ面積 5,000 m²以上

(5) 管理運営・入居者サービスに当たる者は、以下の要件を満たすこと。

1) 国の競争参加資格（全省庁統一資格）又は国立大学法人新潟大学の競争参加資格のいずれかにおいて、令和 5・6 年度に関東・甲信越地域の「役務の提供等」の A、B 又は C 等級に格付けされている者であること。

2) 2009 年度以降に元請として、下記 a に示す管理運営・入居者サービス業務（本事業における管理運営・入居者サービス業務と同種又は類似の業務とする。）を実施した管理運営・入居者サービスの実績を有すること（共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が 20% 以上の場合のものに限る。）。

a 建物用途

寄宿舍、共同住宅、宿泊施設

※ a に示す要件を満たす管理運営・入居者サービス業務（本事業における管理運営・入居者サービス業務と同種又は類似の業務とする。）における、管理運営・入居者サービス実績（企業）が必要となる。

b 建物規模

概ね 100 戸（または 100 室）以上、延べ面積 5,000 m²以上

(6) 食事提供業務に当たるものの要件は問わない

(7) 民間活用地収益事業に当たるものの要件は問わない

2.3.4. 参加資格確認基準日

参加資格の確認基準日は、参加表明書及び参加資格確認申請書類の提出期限の日とする。

2.3.5. 応募グループの構成員及び協力会社の変更等

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。

2.3.6. 特別目的会社の設立等

本事業を実施することとして選定された優先交渉権者は、契約締結までに本事業を実施する会社法に定める株式会社として SPC（特別目的会社）を設立する。なお、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。また、その出資比率の合計は、全体の 50%を超えるものとする。すべての出資者は、実施契約等が終了するまで SPC 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。

ただし、応募企業の場合にあつては、新たに SPC を設立することなく応募企業自らが事業者（本学との契約当事者）となることを選択できるものとし、応募グループの場合にあつても、新たに SPC を設立することなく応募グループの構成員が連名で事業者（本学との契約当事者）となることを選択できるものとする。

ただし、この場合は運営権を設定する事業者を定めること。

2.4. 事業者選定に関する事項

2.4.1. 基本的な考え方

- 1) 提案書の審査は、学識経験者等委員で構成する委員会で行う。委員は募集要項に明示する。
- 2) 委員会は、あらかじめ設定し公表する「審査基準」に従って、応募者からの提案内容について創意工夫や独自性の観点を中心に評価を行い、審査結果を本学に報告する。なお、審査基準は募集要項と合わせて公表する。
- 3) 本学は、審査委員会により提示された審査結果を基に、優先交渉権者を決定する。

2.4.2. 審査手順に関する事項

審査は、以下の手順により行うものとする。

(1) 参加資格確認審査

- 1) 応募者の構成等の適格審査
- 2) 構成員及び協力会社の参加要件の適格審査
- 3) 構成員及び協力会社の資格等要件の適格審査

(2) 提案内容審査

- 1) 提案金額の適格審査
- 2) 基礎項目の適格審査
- 3) 加点項目（事業計画、施設整備業務、維持管理業務、管理運営業務、入居者サービス業務、民間活用地収益事業の提案内容等）の審査

(3) 審査結果及び評価の公表方法

審査の結果及び評価は、本学ホームページにおいて公表する。

2.4.3. 事業者を選定しない場合

事業者の募集、評価及び選定に係る過程において、応募者がいない等の理由により、本事業を実施することが適当でないと判断された場合は、事業者を選定せず、事業を実施することの選定を取り消すとともに、この旨を速やかに本学ホームページにおいて公表する。

2.4.4. 提出書類の取扱い

(1) 著作権

提案書の著作権は応募者に帰属する。ただし、本事業において公表及びその他本学が必要と認める場合には、本学は提案書の全部又は一部を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については、審査結果及び評価の公表（審査講評を含む。）以外には応募者に無断で使用しない。なお、提出を受けた書類等は返却しない。

(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、原則として提案を行った応募者が負う。

2.4.5. 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。

第 3 章 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

3.1. 予測される責任及びリスクの分類と分担

3.1.1. 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、事業者が担当する業務については、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、原則として事業者が負うものとする。

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する。

3.1.2. 予測されるリスクと責任分担

本学と事業者の責任分担は、原則として「資料 3 リスク分担表（案）」によるものとする。実施方針等に関する質問等の結果を踏まえて募集要項等において明示し、実施契約において定めることとする。

3.2. 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等は、要求水準書において提示する。

3.3. 事業者の責任の履行に関する事項

事業者は、実施契約書等（案）に基づき作成された実施契約書等に従い、誠意をもって責任を履行する。なお、実施契約等の締結に当たっては、以下のいずれかの方法による保証を行うことを想定している。

実施契約等締結の日から工事完成の日までを期間として、施設整備費相当（消費税及び地方消費税を含み、金利支払額を含まないものとする。）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、実施契約等締結の日から工事完成の日までを期間として、施設整備費相当（消費税及び地方消費税を含み、金利支払額を含まないものとする。）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の契約担当者に提出する場合は、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、実施契約等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。

3.4. 本学による事業の実施状況の監視（モニタリング）

3.4.1. モニタリングの実施

本学は、事業者が定められた業務を確実に遂行し、本学が要求する水準及び提案書の水準を達成しているか否かなどを確認すべく、事業の実施状況についてモニタリングを実施する。なお、民間活用地収益事業についても本事業に準拠し実施するが、本学は、事業者の自主性を尊重するものとする。

3.4.2. モニタリングの時期

(1) 基本設計・実施設計業務期間

実施契約等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、本学の要求した水準及び提案書の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) 建設工事業務期間（既存施設の解体撤去含む）

建設工事着手から建設工事完了までの間、事業者は、各種法令に遵守した工事監理者を置き、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、本学の要求した水準及び提案書の水準に適合するものであるか否かについて確認を行う。

(3) 建設工事完成時

建設工事完成時、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、本学の要求した水準及び提案書の水準に適合するものであるか否かについて確認を行う。確認の結果、実施契約書において定められた水準を満たしていない場合には、本学は補修又は改善を求めることができる。

(4) 維持管理・管理運營業務期間

維持管理・管理運営・入居者サービス着手から事業期間終了までの間、本学は、維持管理業務、管理運營業務及び入居者サービス業務の状況等について、定期的に業務の実施状況の確認を行う。

(5) 財務の状況に関するモニタリング

実施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、公認会計士による監査を経た財務の状況について、本学に報告しなければならない。

(6) 事業期間終了時

事業期間終了時、本学は、維持管理業務（引継ぎ）、管理運營業務（引継ぎ）及び入居者サービス業務（引継ぎ）の状況等について確認（検査）を行う。なお、その状況が実施契約書で定めた条件に適合しない場合は、補修を求めることがある。

(7) その他

上記のモニタリングに加えて、大学は、必要と認めたときに随時モニタリングを実施できるものとする。

3.4.3. 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提示する。

3.4.4. 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。

3.4.5. 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、実施契約締結において定められた水準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又は修復及び改善の勧告を行う。

なお、減額の考え方等は、募集要項等において提示する。

第 4 章 事業者の権利義務等に関する制限及び手続

4.1. 運営権の処分

事業者は、本学の書面による事前の承諾を得ることなく、運営権、実施契約上の地位及び本事業について本学との間で締結した一切の契約上の地位、並びに、これらの契約に基づく権利及び義務について、譲渡、担保提供その他の方法による処分を行ってはならない。

ただし、事業者は、PFI 法第 26 条第 2 項の規定により本学の許可をあらかじめ得た場合には、運営権を譲渡することができる。なお、本学は、運営権の譲渡を許可する場合は、以下の条件を付すこととする。

- 1) 譲受人が、本事業における事業者の実施契約上の地位を承継し、本契約に従うことについて、本学に対して承諾書を提出すること。
- 2) 譲受人が、事業者が所有し、本事業の実施に必要な一切の資産及び契約上の地位の譲渡を受けること。
- 3) 譲受人の株主が、本学に対して基本協定に定める出資者誓約書を提出すること。

また、事業者が本事業の実施に要する資金を調達するために金融機関等から借入を行う場合であって、当該借入のために運営権に対して担保権を設定する場合、本学は合理的な理由なくこれを拒否しない。ただし、本学と金融機関等との間で、実施契約等に規定する事項を定めた協定書が締結されることを条件とする。

第 5 章 事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

5.1. 紛争が生じた場合の基本的な考え方

事業計画、基本協定又は実施契約等の解釈について疑義が生じた場合、その他実施契約等に関して紛争が生じた場合には、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、実施契約書等に定める具体的な措置に従う。

5.2. 管轄裁判所の指定

実施契約等に関する紛争については、新潟地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

第 6 章 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

事業の継続が困難となる事由について、事業者の責めに帰す場合、本学の責めに帰す場合、いずれの責めにも帰さない不可抗力等の事由による場合に分けて、それぞれの措置を実施契約等において規定するものとする。現時点の基本的な考え方は次のとおりである。

6.1. 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) 事業者の提供するサービスが実施契約等において定める水準を満たさない場合、その他実施契約書等で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懸念が生じた場合、本学は、事業者に対して、修復及び改善の勧告を行い、一定期間内に修復及び改善に係る計画の提出と、当該修復及び改善の実施を求めることができるものとする。事業者が当該期間内に修復及び改善をすることができなかつたときは、本学は実施契約等を解約することができるものとする。
- 2) 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、実施契約等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、本学は実施契約等を解約することができるものとする。
- 3) 前各号の規定により本学が実施契約等を解約した場合、本学は実施契約等に定めるところに従い、本学が負うべき債務の放棄あるいは損害賠償の請求を行うことができるものとする。

6.2. 本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) 本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、事業者は、実施契約等を解約することができるものとする。
- 2) 前号の規定により事業者が実施契約等を解約した場合、本学は、事業者に生じる損害を賠償するものとする。

6.3. いずれの責めにも帰さない事由により本事業の継続が困難となった場合

- 1) 不可抗力その他本学又は事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合、本学と事業者は、事業継続の可否について協議を行う。

- 2) 前号の協議により実施契約等が解除される場合、本学は、事業者が生じる損害について賠償することを基本とするが、具体的な内容については募集要項等において提示するものとする。
- 3) また、不可抗力の定義についても、募集要項等において提示するものとする。

6.4. 融資機関（融資団）と本学の協議

本事業の継続性を確保する目的で、本学は、事業者に対し資金供給を行う金融機関等の融資機関（融資団）と協議を行い、当該融資機関（融資団）と直接協定を締結することがある。

第 7 章 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

7.1. 法制上及び税制上の措置に関する事項

- 1) 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) 法改正等により、法制上及び税制上の措置等が適用される可能性がある場合には、本学と事業者で協議を行う。

7.2. 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当たり、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る。

7.3. 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) 事業者による事業実施に必要な許認可等に関し、本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、本学と事業者で協議を行う。

第 8 章 その他事業の実施に関し必要な事項

8.1. 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、適宜、本学ホームページを通じて公表する。

8.2. 応募に関する費用負担

応募に関する費用については、全て提案者の負担とする。

8.3. 本事業の担当窓口

本事業の担当窓口は以下のとおりである。

【窓口】

国立大学法人新潟大学

住所：〒950-2181 新潟県新潟市西区五十嵐2の町 8050 番地

担当：施設管理部施設管理課事業企画係

電話：025-262-6064

メールアドレス：kikakuka@adm.niigata-u.ac.jp