新潟大学新学生寮整備事業

入札説明書

２０２５年８月２９日

新　潟　大　学

― 目　　次 ―

第 1 章　事業の内容 1
1.1. 基本事項 1
1.2. 事業概要 3
1.3. 事業方式 7

第 2 章　事業者の募集及び選定に関する事項 9
2.1. 事業者の募集及び選定に係る基本的な考え方 9
2.2. 事業者の募集及び選定の手順並びにスケジュール 9
2.3. 入札参加者に求める要件 16
2.4. 提案書の審査及び落札者の選定に関する事項 21
2.5. 契約保証金 22

第 3 章　本学による事業の実施状況の監視（モニタリング） 24
3.1. モニタリングの目的 24

第 4 章　その他事業の実施に関し必要な事項 26
4.1. 情報公開及び情報提供 26
4.2. 入札に関する費用負担 26
4.3. 本事業の担当窓口 26

【添付資料】

（別紙 1）要求水準書
（別紙 2）事業者選定基準
（別紙 3）基本協定書（案）
（別紙 4）事業契約書（案）
（別紙 5）様式集
（別紙 6）想定の寮費水準
（別紙 7）年度毎の支払い上限額

この入札説明書は、新潟大学新学生寮整備事業（以下、「本事業」という。）において、総合評価落札方式による事業者の選定に適用するものである。

なお、この入札説明書に併せて交付する**別紙１～別紙７**も本入札説明書と一体の資料（以下、「入札説明書等」という。）として定義する。

第 1 章　事業の内容

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.　事業に供される施設

① 学生宿舎

② 教育研究施設

1.1.3.　施設等の管理者

国立大学法人新潟大学長　牛木辰男

1.1.4.　本学五十嵐キャンパスの所在

新潟県新潟市西区五十嵐 2 の町 8050 番地

1.1.5.　敷地面積

大学敷地面積			587,734 ㎡
計画地面積	事業計画地 A	学生寮等	約 28,000 ㎡
	事業計画地 B	ラーニングハブ （本学が別途施設整備予定）	約 2,000 ㎡

1.1.6.　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」ことと定め、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「知のゲートウエイ」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、留学生混住型の学生寮及び交流施設を整備する一環として計画しているものである。

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。

新学生寮内で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施設を整備する。また、本学が別事業として本学五十嵐キャンパス中心部に施設整備を予定している「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。

1.1.7. 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。

本事業は、事業計画地 A に学生寮及び外構等を整備・維持管理・運営を行う「**学生寮整備事業**」と、本学が別事業で事業計画地 B に整備するラーニングハブの維持管理を行う「**ラーニングハブ維持管理事業**」を実施するものとする。

また、入居者以外も利用できるスペース（事業計画地 A の余剰地や学生寮の一部）を利用した独立採算による「**民間活用地収益事業**」を任意で実施できるものとする。

本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」、事業計画地 A の余剰地や学生寮の一部において事業者提案に基づき、事業者が自己の責任及び費用において整備、維持管理及び運営を行う任意提案の収益施設を「民間付帯施設」とする。

図 1-1　事業敷地図

1.1.8. 事業対象施設

本事業で対象とする施設は下表のとおり。

施設構成	規模・主たる機能
学生寮	【プライベートエリア：居住部分合計 490 室、500 人入居】 ・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 【多目的スペース】 ・入居者以外も利用できるフレキシブルなスペース （規模等は提案による） 【共用部】 ・エントランス、コミュニティエリア、管理エリア等 【外構】 ・管理用及びバリアフリー駐車場、駐輪場等、その他外構 ※全体の構造、階数、面積は事業者提案による。
ラーニングハブ （本学が別途施設整備予定）	【ラーニングハブ 1,000 ㎡】 ・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、設備室 【外構】 ・屋外デッキ等
民間付帯施設	・任意提案の収益施設

1.2. 事業概要

事業者は、学生寮（以下「本施設」という。）の施設整備業務、維持管理業務、運営業務、入居者サービス業務及びラーニングハブの維持管理業務を実施する上で必要となる業務を実施するとともに、民間活用地収益事業（独立採算事業）を行う。

事業者が行う具体的な業務の範囲は、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
・室内空気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

(2) 学生寮の維持管理業務

・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) 学生寮の運営業務

・施設管理業務（日中常駐受付・案内等も含む。）
・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
・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
・ランドリー運営業務
・自動販売機設置・運営業務
・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）

・事業者提案による運営業務

(6) 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
・その他必要な関連業務

※なお、施設の整備業務、修繕・更新業務、運営業務は業務範囲外とする。

(7) 民間付帯施設に関する業務（任意の独立採算事業・事業者提案による）

・民間付帯施設の施設整備、維持管理、運営、事業期間終了後の解体・撤去・返還に伴う一切の業務

1.2.2. 事業者の収入及び支払い

(1) 本事業の支払（サービス購入料の構成）

(ア) 本学の事業者に対する支払（サービス購入料）は、事業者が実施する学生寮の施設整備業務（1.2.1(1)）のサービスに係る対価（施設整備費相当）と維持管理業務（同(2)）及び運営業務（同(3)）のサービスに係る対価（維持管理費相当及び運営費相当）、ラーニングハブの維持管理業務（同(6)）のサービスに係る対価（維持管理費相当）からなる。

(イ) 入居者サービス業務（1.2.1(4)及び(5)）及び民間付帯施設（同(7)）に関する業務は独立採算事業であり、当該業務に係る対価については、サービス購入料の対象とはしない。

(ウ) サービス購入料に係る消費税及び地方消費税は、学生寮の施設整備費相当、維持管理費相当及び運営費相当、ラーニングハブの維持管理費相当について、それぞれ支払う。

(2) 学生寮の施設整備業務のサービスに係る対価（施設整備費相当）

(ア) 学生寮の整備事業に係る対価として、本学は事業者に対し事業者提案による費用を支払う。ただし、当該費用の上限については【別紙 7_年度毎の支払い上限額】のとおりとする。

(イ) 学生寮の施設整備業務のサービスに係る対価（施設整備費相当）について、本学は、供用開始から事業期間中に、事業者に対し、事業契約に定める額を割賦方式（元利均等）により支払う。なお、施設整備費相当の一部については、割賦方式とは別に一部備品費（多目的スペース及び共用リビングの備品）を支払うことを想定している。

(ウ) 施設整備費相当については、事業契約締結以降の賃金又は物価の変動を考慮し、事業者又は本学の申し出を受けて設計・建設期間中に改定（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。

(エ) 提案書提出時に使用する基準金利と実際の支払に使用する基準金利に差が生じた場合は、この差に応じて改定する。

(オ) 割賦方式（元利均等）に関する金利の変動については、10 年間を固定とし、10 年ごとに基準金利の変動に基づき改定する。

(3) 学生寮の維持管理業務及び運営業務のサービスに係る対価（維持管理費相当及び運営費相当）

(ア) 学生寮の維持管理業務及び運営業務に係る対価として、本学は事業者に対し【別紙 7_年度毎の支払い上限額】に基づく事業者提案による費用を支払う。

(イ) 維持管理業務及び運営業務のサービスに係る対価（維持管理費相当及び運営費相当）について、本学は、供用開始から事業期間中に、事業者に対し、事業契約に定める額を平準化して支払う。

（ウ）維持管理費相当及び運営費相当については、事業契約締結以降の物価の変動を考慮し、事業者又は本学の申し出を受けて維持管理・運営・入居者サービス期間中に毎年改定(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。

（エ）維持管理費相当のうち、大規模な修繕・更新業務に係る費用は本事業に含まない。事業者が維持管理及び運営開始予定日の 30 日前までに本学負担の大規模修繕のコストを含んだ長期修繕計画書を作成し、大規模修繕・更新は本学が認めた範囲において別事業とて発注し行うものとする。

（オ）多目的スペース及び共用リビングの備品の更新費用は、事業者の提案による。なお、事業者が作成する維持管理業務計画書、長期修繕計画書等を踏まえ、本学と備品更新の費用や時期等を協議のうえ、対価を支払うものとする。その他の備品の修理・交換費用については、維持管理業務のサービスに係る対価に含むものとする。

（カ）光熱水費については、学生寮のうち独立採算事業に係る部分以外は入居者負担とする。

(4) ラーニングハブの維持管理業務のサービスに係る対価（維持管理費相当）

（ア）ラーニングハブの維持管理業務に係る対価として、本学は事業者に対し【別紙 7_年度毎の支払い上限額】に基づく事業者提案による費用を支払う。

（イ）維持管理業務のサービスに係る対価（維持管理費相当）について、本学は、供用開始から事業期間中に、事業者に対し、事業契約に定める額を平準化して支払う。

（ウ）維持管理費相当については、事業契約締結以降の物価の変動を考慮し、事業者又は本学の申し出を受けて維持管理期間中に毎年改定(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。

（エ）維持管理費相当のうち、修繕・更新業務に係る費用は本事業に含まない。

（オ）光熱水費については、本学が支払う。

(5) 土地の借地料及び賃借料の支払い

（ア）学生寮に関する土地は、事業期間中において事業の実施に必要な範囲を事業者に無償で貸与する。

（イ）自動販売機設置やランドリー等の必須の独立採算事業に係る床の賃借料は無償とする。

（ウ）民間付帯施設を整備し民間活用地収益事業を実施する土地等の貸付料については、【別紙 4_事業契約書（案）】に基づき事業者が本学に支払う。

1.2.3. 入居者等

(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（2029 年 3 月 15 日、9 月 15 日入居）、第二期（2030 年 3 月 15 日入居）で分けるものとし、第一期（2029 年 3 月 15 日）の入居者数は上限 200 人、第一期（2029 年 9 月 15 日）は 250 人、第二期（2030 年 3 月 15 日）は 500 人と段階的に増加させるものとする。

(2) 入居者の負担

入居者は寮費及び独立採算事業（1.2.1(4)(5)(7)）、独立採算事業に係る部分以外の光熱水費、一時預かり金を支払う。なお、『入居者に求める実際の寮費』については、本学が任意に定めるものとする。

1.2.1(4)及び(5)の入居者サービス業務及び同(7)の民間付帯施設に関する業務は独立採算事業であり、当該業務に係る対価については、サービス購入料の対象とせず、事業者が入居者及び利用者より徴収する。

(3) 一時預かり金（デポジット）

事業者は、入居者退去時の空室補修・クリーニングに要した費用に係る入居者負担に対する料金を、入居者より徴収し自らの収入とすることができる。金額は、事前の預り金として妥当な金額であり、管理や返金方法についても本学が適正と判断した場合に限り、入居者に求める実際の寮費の１か月分を上限としてデポジット（預り金）を設定する。

1.3. 事業方式

1.3.1. 事業方式

本事業は、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（以下、「ＰＦＩ法」という。）に基づき実施するものとし、選定された事業者が、学生寮の施設整備業務を実施した後、本学に所有権を移転し、事業期間中に係る学生寮の維持管理業務、運営業務及び入居者サービス業務を実施し、ラーニングハブの維持管理業務を行う「ＢＴＯ（Build Transfer Operate）方式」とする。

任意提案の民間付帯施設は、事業計画地 A の余剰地や学生寮の一部を本学から借地借家法による事業用定期借地権設定契約又は定期建物賃貸借契約を締結し、自己の責任及び費用において民間付帯施設の整備、維持管理及び運営を行うこととする。

1.3.2. 事業期間

(1) 学生寮整備事業の事業期間

学生寮整備事業の事業期間は、第一期の供用開始後 40 年で 2069 年 3 月 31 日までとする。

(2) ラーニングハブ維持管理事業の事業期間

ラーニングハブ維持管理事業の事業期間は、最長 2028 年 4 月 1 日（予定）から 2069 年 3 月 31 日までとする。

なお、長期に渡る事業のため、3 年毎に実態に合わせた見直し等の必要性について確認・協議を行うことを予定している。

(3) 民間活用地収益事業の事業期間

任意提案の民間付帯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）。

1.3.3. 事業のスケジュール（予定）

事業スケジュールは以下のとおり。

事業契約締結	2026 年 4 月
施設整備期間	（第一期：学生寮） ・事業契約締結から 2029 年 2 月 28 日まで （第二期：学生寮） ・事業契約締結から 2030 年 2 月 28 日まで ※合理的な計画となる場合は工期を分けなくてもよいが、第一期の施設整備スケジュールとすること。
本施設供用開始	（第一期：学生寮） ・2029 年 3 月 15 日 （第二期：学生寮） ・2030 年 3 月 15 日
ラーニングハブの維持管理開始	・2028 年 4 月 1 日（予定）
民間付帯施設の供用開始	2029 年 4 月 1 日までに供用開始させるよう努めること。
事業終了	2069 年 3 月 31 日 （民間付帯施設は提案期間によるが、最長 2069 年 3 月 31 日とする。）

1.3.4. 学生寮整備事業の事業期間終了時の措置

事業者は、学生寮整備事業の事業期間の終了時に、当該施設の維持管理業務、運営業務及び入居者サービス業務を入札説明書等において提示する良好な状態で本学に引き継ぐこと。

1.3.5. ラーニングハブ維持管理事業の事業期間終了時の措置

事業者は、ラーニングハブ維持管理事業の事業期間の終了時に、当該施設の維持管理業務を入札説明書等において提示する良好な状態で本学に引き継ぐこと。

1.3.6. 民間活用地収益事業の事業期間終了時の措置

事業用定期借地権設定契約または定期建物賃貸借契約により民間活用地収益事業を行う場合は、事業者は契約の期限までに土地や建物の一部を原状回復し返還すること。

1.3.7. 提供される業務要求水準

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、【別紙 1_要求水準書】による。

1.3.8. 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、規則及び要綱等を事業者自らの責任で調査検証、遵守すること。適用法令等及び適用基準等は、各業務の開始時点における最新のものを採用すること。

第 2 章　事業者の募集及び選定に関する事項

2.1. 事業者の募集及び選定に係る基本的な考え方

本学は、本事業をＰＦＩ事業第 7 条に基づき特定事業として選定したことを受け、競争性の担保及び透明性の確保に配慮した上で、本事業への参加を希望する民間事業者を公募する。

本事業は、本事業の各業務（学生寮の施設整備業務、維持管理業務、運営業務及び入居者サービス業務並びにラーニングハブの維持管理業務）及び民間付帯施設に関する業務を通じて、民間事業者に効率的・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必要がある。

したがって、事業者の募集及び選定に当たっては、学生寮の施設整備業務、維持管理業務及び運営業務、ラーニングハブの維持管理業務に係るサービス購入料とともに、学生寮の施設整備業務、維持管理業務、運営業務及び入居者サービス業務（独立採算事業）、ラーニングハブの維持管理業務に係る能力、民間活用地収益事業の提案内容及び事業遂行能力、その他の条件により選定（いわゆる「総合評価落札方式」）を行うものである。

落札者の選定は、二段階により実施し、第一次審査として競争参加資格確認審査、第二次審査として提案内容審査を行う。

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）その他の国際約束の適用を受けるものである。

2.2. 事業者の募集及び選定の手順並びにスケジュール

事業者の募集及び選定の手順並びにスケジュールは、以下のとおりである。

日程	内容
2025 年 8 月 29 日（金）	特定事業の選定・公表
	入札公告及び入札説明書等の公表
9 月 8 日（月）～9 月 12 日（金）	入札説明書等に関する質問・意見の受付（第一回）
9 月 26 日（金）	入札説明書等に関する質問回答（競争参加資格関係の公表）
10 月 1 日（水）～10 月 3 日（金）	入札参加表明書及び競争参加資格確認申請書の受付
	入札説明書等に関する個別対話希望日の受付
	民間活用地収益事業に関する提案概要書の受付
10 月 14 日（火）	競争参加資格確認審査結果の通知
	入札説明書等に関する質問回答（競争参加資格以外の公表）
10 月 20 日（月）～10 月 21 日（火）	入札説明書等に関する個別対話
10 月 21 日（火）	民間活用地収益事業に関する提案概要書への回答予定日（サウンディング型市場調査時の提案加点対象可否の通知）
10 月 22 日（水）～10 月 28 日（火）	入札説明書等に関する質問・意見の受付（第二回）
11 月 12 日（水）	入札説明書等に関する質問回答（第二回）

12 月 25 日（木）～12 月 26 日（金）	入札書及び提案書の受付
12 月 26 日（金）	入札書の開札
2026 年 1 月 26 日（月）	提案書に関するプレゼン・ヒアリングの実施、提案内容審査及び優秀提案者の選定
2 月中旬（予定）	落札者の決定・公表
2 月下旬（予定）	基本協定の締結
4 月（予定）	事業契約の締結
民間活用地収益事業	事業用定期借地権設定契約又は定期建物賃貸借契約（民間付帯施設を設置する場合）

2.2.1. 入札説明書等に関する質問の受付及び回答

本学は、入札説明書等の内容に関して、質問の受付及び回答の公表を以下の要領で行う。

(1) 受付期間

第一回　2025 年 9 月 8 日（月）～9 月 12 日（金）17 時まで

第二回　2025 年 10 月 22 日（水）～10 月 28 日（火）17 時まで

(2) 提出方法

入札説明書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　入札説明書等に関する質問書」（以下「質問書」という。）に記入のうえ、電子メールでの件名は、「新学生寮　入札説明書等の質問書提出（〇〇株式会社）」とし、ファイル添付にて提出すること。

質問書は、入札説明書等に関する質問を記入するものとする。

ファイル形式は、Microsoft Excel とし、記入方法の詳細は質問書による。質問書の提出を伴わない電子メール、電話及び電送（ファクシミリ）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

提出された質問と回答については、下記日程までに、本学ホームページにおいて公表する。

第一回（競争参加資格関係の公表）　2025 年 9 月 26 日（金）

（競争参加資格以外の公表）　2025 年 10 月 14 日（火）

第二回　2025 年 11 月 12 日（水）

ただし、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、本学が正当な理由があると認めた場合に限り非公表とする。

2.2.2. 入札参加表明書及び競争参加資格確認申請書の受付

入札参加を希望する者は、「様式２－１入札参加表明書」及び「様式２－２競争参加資格確認申請書」等必要書類一式を提出すること。

(1) 受付期間、場所及び方法

2025 年 10 月 1 日（水）から 10 月 3 日（金）までの毎日 9 時 00 分から 12 時 00 分、13 時 00 分から 16 時 00 分まで（最終日は 12 時 00 分まで）に郵送又は託送すること（書留郵便等配達記録が残るものに限る。上記提出期限内必着。電送（ファクシミリ）による提出は認めない）。

(2) 提出先

〒950-2181 新潟県新潟市西区五十嵐 2 の町 8050 番地
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

2.2.3. 入札説明書等に関する個別対話

本学は、入札参加者との十分な意思疎通を図ることによって、本事業の趣旨に対する入札参加者の理解を深め、本学の意図と入札参加者の提案内容との間に齟齬が生じないようにすることを目的として、競争参加資格確認申請書を提出し参加資格が認められた各入札参加者に対し対面方式による個別対話を以下の要領で行う。

(1) 受付期間

2025 年 10 月 1 日（水）～10 月 3 日（金）17 時まで

(2) 日時及び場所（予定）

開催日時：2025 年 10 月 20 日（月）～10 月 21 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３－１　入札説明書等に関する個別対話参加申込書」に基づく。

2.2.4. 民間活用地収益事業に関する提案概要書の受付

民間活用地収益事業の提案内容の説明を求めるため、民間活用地収益事業に関する提案を実施する入札参加者は、「様式３－２　民間活用地収益事業に関する提案概要書」を必ず提出すること。この時点での提案は評価点に影響しないものとする。

(1) 受付期間、場所及び方法

2025 年 10 月 1 日（水）から 10 月 3 日（金）までの毎日 9 時 00 分から 12 時 00 分、13 時 00 分から 16 時 00 分まで（最終日は 12 時 00 分まで）に郵送又は託送すること（書留郵便等配達記録が残るものに限る。上記提出期限内必着。電送（ファクシミリ）による提出は認めない）。

(2) 提出先

〒950-2181 新潟県新潟市西区五十嵐 2 の町 8050 番地

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

2.2.5. 競争参加資格確認審査結果の通知

(1) 競争参加資格確認審査

競争参加資格確認審査では、入札参加者の備えるべき競争参加資格要件の具備の有無を確認する。

(2) 競争参加資格確認審査結果の通知

競争参加資格の確認審査結果は、単独企業（以下「入札参加企業」という。）又は複数の企業で構成されるグループ（以下「入札参加グループ」という。）の代表企業に対し、書面により 2025 年 10 月 14 日（火）までに通知する。

(3) 競争参加資格がないと認めた者に対する理由の説明

競争参加資格確認審査結果通知により競争参加資格がないとされた者は、本学に対して、書面（様式は自由とする。）によりその説明（理由）を求めることができる。競争参加資格確認審査結果通知を受けた日の翌日から起算して 5 日（土日祝祭日を含まない。）以内に担当窓口に電子メール（件名「新学生寮　競争参加資格の理由説明（〇〇株式会社)」）で送付すること。申出期限内に申出のあった日の翌日から起算して 5 日（土日祝祭日を含まない。）以内に書面により、回答する。

2.2.6. 民間活用地収益事業に関する提案概要書への回答

(1) 職員宿舎跡地の利用計画に係るサウディング型市場調査時の提案加点

2022 年 7 月に実施の「職員宿舎跡地の利用計画に係るサウディング型市場調査」において、具体的かつ事業の方向性を定めるために必要な提案を行った事業者のうち、「民間活用地収益事業に関する提案概要書の受付時に提案した内容」と同等または提案の方向性などが一致している事業者に対して、評価点を付与することとしていた。

調査結果を踏まえ、民間付帯施設に求めるものとして、キャンパスライフの支援及び利便性の向上のため、物販・飲食施設（カフェ、ファーストフード、コンビニ等)・スポーツジム、その他関連施設の整備を任意提案として求めるものとした。

(2) 提案加点対象可否の通知

提案概要書の内容が提案加点の内容として一致しているか事前に把握し、提案加点対象可否について判断する。

回答結果の通知は、入札参加企業又は代表企業に対し、書面により 2025 年 10 月 21 日（火）までに通知する。

2.2.7. 入札辞退届の提出

入札辞退届の提出を以下の要領で実施する。

(1) 受付期間、場所及び方法

2025 年 11 月 25 日（火）から 11 月 28 日（金）までの毎日 9 時 00 分から 12 時 00 分、13 時 00 分から 16 時 00 分まで（最終日は 12 時 00 分まで）に郵送又は託送すること（書留郵便等配達記録が残るものに限る。上記提出期限内必着。電送（ファクシミリ）による提出は認めない)。

(2) 提出先

〒950-2181 新潟県新潟市西区五十嵐 2 の町 8050 番地
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

2.2.8. 入札書及び提案書の受付

入札参加者は、本事業に関する入札書等及び事業計画の提案内容を記載した書類（以下、「提案書」という。）を提出すること。

(1) 受付期間、場所及び方法

2025 年 12 月 25 日（木）～12 月 26 日（金）までの毎日 9 時 00 分から 12 時 00 分、13 時 00 分から 16 時 00 分 まで（最終日は 12 時 00 分まで）に郵送又は託送すること（書留郵便等配達記録が残るものに限る。上記提出期限内必着。電送（ファクシミリ）による提出は認めない)。

(2) 提出先

〒950-2181 新潟県新潟市西区五十嵐 2 の町 8050 番地
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

2.2.9. 入札書の開札（入札金額の適格審査）

入札書の開札（入札金額の適格審査）を以下の要領で実施する。

(1) 入札書の開札日時及び場所

開札日時　2025 年 12 月 26 日（金）14 時
開札場所　〒950-2181 新潟県新潟市西区五十嵐 2 の町 8050 番地
　　国立大学法人新潟大学　松風会館第 2 会議室

(2) 入札書の開札方法

1) 入札書の開札は、入札参加者又はその代理人（復代理人）を立ち会わせて行う。ただし、入札参加者又はその代理人（復代理人）が立ち会わない場合には、入札事務に関係のない本学の職員を立ち会わせて行う。
2) なお、入札書に記載された入札金額が予定金額の範囲内となる提案をした入札参加者を発表することとし、発表された入札参加者は、その後の優秀提案者の選定の対象となる。このとき入札金額の公表は行わない。
3) 予定金額の範囲内の入札価格がない場合は、本学が指定する日時に再度入札を実施する。なお、入札執行回数は、原則として 2 回とする。

(3) 入札の無効

以下のいずれかに該当する入札は無効とし、無効の入札を行った入札参加者を優秀提案者として選定（決定）した場合は、当該選定（決定）を取消すものとする。

なお、本学により競争参加資格があると認められた入札参加者であっても、入札書の開札の日時において指名停止等の措置要領に基づく指名停止措置を受けている入札参加者（入札参加企業又は入札参加グループの構成員）及び協力企業が、入札書の開札の時において 2.3. 入札参加者に求める要件に示す競争参加資格に関する要件を満たさない入札参加者は、競争参加資格のない者に該当する。

1) 入札公告に示した競争に参加する者に必要な資格のない者の提出した入札書
2) 競争参加資格確認申請書等に虚偽の記載を行った者のした入札書
3) 入札に付される事業の表示、入札金額の記載又は記録のない入札書
4) 入札参加者の氏名の記載のない又は判然としない入札書
5) 代理人（復代理人）が入札する場合における入札参加者の氏名、代理人（復代理人）であることの表示並びに当該代理人（復代理人）の氏名の記載のない又は判然としない入札書（記載のない又は判然としない事項が入札参加者の氏名又は代理人（復代理人）であることの表示である場合には、正当な代理であることが委任状その他で確認されたものを除く。
6) 入札に付される事業の表示に重大な誤りのある入札書
7) 入札金額の記載又は記録が不明確な入札書
8) 入札金額を訂正した入札書
9) 入札公告において示した入札書の受領最終日時までに到達しなかった入札書
10) 公正な価格を害し、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入札書
11) その他入札に関する条件に違反した入札書

2.2.10. 提案書に関するプレゼン・ヒアリングの実施

提案内容の説明を求めるため、予定事業費の範囲内となる提案をした入札参加者にヒアリングを行う。なお、詳細な日時等については、別途、入札参加者に対して通知するものとする。

2.2.11. 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) 入札金額の適格審査

2.2.9. 入札書の開札（入札金額の適格審査）による。

(2) 基礎項目の適格審査

提出された提案書を【別紙 2_事業者選定基準】に基づき基礎審査を行い、基礎的条件を満たしていることの審査を行う。

(3) 加点項目の審査

基礎項目の適格審査を通過した者の提案書に対して、【別紙 2_事業者選定基準】に従い加点審査のあと、職員宿舎跡地の利用計画に係るサウディング型市場調査時における提案の加点を行う。

2.2.12. 優秀提案者の選定

基礎項目の適格審査の配点と加点項目の得点、サウンディング型市場調査提案加点の合計点数を、入札金額に対して貸付料を引いた金額で除した値に 10^9 を乗じて得た数値を比較し、総合評価値の最も高い入札参加者を優秀提案者として選定する。

2.2.13. 落札者の決定

本学は、前項により選定された優秀提案者を落札者として決定する。

2.2.14. 入札結果の通知・公表

入札結果は、落札者の決定後、審査委員会における審査結果を取りまとめて、各提案者に書面にて通知後、本学ホームページ等で公表する。

2.2.15. 落札者として選定されなかった者に対する理由の説明

入札参加者で落札者とならなかった者は、本学に対して、次に従い書面（様式は自由とする。）によりその説明（理由）を求めることができる。入札結果の通知を受けた日の翌日から起算して 5 日（土日祝祭日を含まない。）以内に担当窓口に電子メール（件名「新学生寮　落札者として選定されなかった理由説明（〇〇株式会社)」）で送付すること。申出期限内に申出のあった日の翌日から起算して 5 日（土日祝祭日を含まない。）以内に書面により、回答する。

2.2.16. 手続における交渉の有無

手続における交渉は無とする。

2.2.17. 基本協定の締結

落札者として決定された者は、当該決定後おおむね 10 日以内を目途に、本学を相手方として、【別紙 3_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。

2.2.18. 特別目的会社の設立

入札参加者は、本事業に係る入札の結果、落札者として決定された場合には、本事業を実施する事業者として株式会社である特別目的会社を事業契約書の締結までに設立することができる。なお、当該会社を設立する場合、入札参加企業又は入札参加グループの構成員は、当該会社に対して出資するものとし、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、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ってはならない。なお、特別目的会社は新潟市内に設立するものとする。

ただし、入札参加企業の場合にあっては、新たに特別目的会社を設立することなく入札参加企業自らが事業者（本学との契約当事者）となることを選択できるものとする。

2.2.19. 事業契約書の締結等

事業者は、2026 年 4 月を目途に、本学を相手方として、【別紙 4_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、運営業務及び入居者サービス業務（独立採算事業）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。

2.2.20. 事業用定期借地権設定契約又は定期建物賃貸借契約（民間付帯施設）の締結

民間付帯施設を設置する場合は、本学は、事業者提案に従い借地借家法（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又は第 38 条に定める定期建物賃貸借契約を締結する。

2.3. 入札参加者に求める要件

2.3.1. 入札参加者の構成

入札参加者は、入札参加企業又は入札参加グループとし、入札参加企業又は入札参加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。入札参加グループで申し込む場合には代表となる企業を定め、競争参加資格確認申請書類の提出時に代表企業名を明記し、必ず代表企業が入札参加手続きを行うこととする。

なお、競争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. 入札参加者の参加要件

入札参加者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) 入札参加表明書及び競争参加資格確認申請書の提出期限の日から入札書の開札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リ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リー業務において提携関係にあるはぜのき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) 「新潟大学新学生寮整備事業審査委員会」（以下「審査委員会」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) 入札参加者及び協力企業のいずれかが、他の入札参加者又は協力企業となっていないこと。また、入札参加者及び協力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入札参加者及び協力企業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

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）その他入札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）入札参加グループに属する企業のいずれかが、他の入札参加者となっていないこと。また、入札参加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入札参加グループの構成員になっていないこと。

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者として、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. 入札参加企業、入札参加グループ等に係る各担当業務別の参加資格要件

入札参加企業、入札参加グループの構成員及び協力企業（事業者への出資は予定してないが、入札参加企業又は入札参加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。特許工法（認定工法）等で兼務せざるを得ないと本学が認める場合は同一でよいものとし、異なる担当技術者を配置すること。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 7・8 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) 2010 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。）を配置できること（※３）。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。

ａ　建物用途

寄宿舎、共同住宅、宿泊施設、病院又は福祉施設（宿泊機能を有するものに限る。）

ｂ　建物規模

延べ面積 2,000 ㎡以上

※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。

6) 主任技術者（※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）。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。

7) 記載を求める管理技術者及び各主任技術者は、原則としてそれぞれ１名であること。ただし、入札参加表明書及び競争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競争参加資格確認申請書を提出することは差し支えない。

※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。

(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 7・8 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 1,000 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) 2010 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・引渡しが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

寄宿舎、共同住宅、宿泊施設、病院又は福祉施設（宿泊機能を有するものに限る。）

ｂ　建物規模

延べ面積 2,000 ㎡以上

※ａ・ｂに示す要件を同時に満たす建設工事における実績が必要。

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、入札参加表明書及び競争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競争参加資格確認申請書を提出することは差し支えない。

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　2010 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・引渡しが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。）

ｃ　監理技術者にあっては、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条の六第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） 2010 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を配置できること。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。

ａ　建物用途

寄宿舎、共同住宅、宿泊施設、病院又は福祉施設（宿泊機能を有するものに限る。）

ｂ　建物規模

延べ面積 2,000 ㎡以上

※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。

6） 主任技術者（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。

7） 記載を求める管理技術者及び各主任技術者は、原則としてそれぞれ１名であること。ただし、入札参加表明書及び競争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競争参加資格確認申請書を提出することは差し支えない。

(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 7・8 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） 2010 年度以降に元請として、下記ａ・ｂ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

寄宿舎、共同住宅、宿泊施設、病院又は福祉施設（宿泊機能を有するものに限る。）

ｂ　建物規模

延べ面積 2,000 ㎡以上

※ａ・ｂに示す要件を同時に満たす維持管理業務の実績が必要。

(5) 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７・８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) 2010 年度以降に元請として、下記ａ・ｂに示す運営・入居者サービス業務（本事業における運営・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

寄宿舎、共同住宅、宿泊施設、病院又は福祉施設（宿泊機能を有するものに限る。）

ｂ　建物規模

延べ面積 2,000 ㎡以上

※ａ・ｂに示す要件を同時に満たす、運営・入居者サービス業務（本事業における運営・入居者サービス業務と同種又は類似の業務とする。）の実績が必要。

(6) 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. 競争参加資格確認基準日

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

2.3.5. 入札参加グループの構成員及び協力企業の変更等

競争参加資格の確認後は、入札参加グループの構成員及び協力企業の変更は、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、入札参加グループの構成員及び協力企業を、提案書の提出期限の日までに変更（構成員及び協力企業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っては、変更後において競争参加資格を満たすことを前提として本学と事前協議を行い、本学の承諾を得た場合に限り、入札参加グループの構成員及び協力企業の変更をすることができる。なお、この場合においては、速やかに入札参加グループの構成員及び協力企業の変更届を本学に提出すること。

2.4. 提案書の審査及び落札者の選定に関する事項

2.4.1. 審査委員会の設置

本学が設置した審査委員会は、事業者選定基準を審議・決定するとともに、入札参加者より提出された提案書の審査を行い、本学が事業者に支払うサービス購入料と提案書を内容とする価格以外の要素を総合的に審査し、総合評価落札方式により落札者を選定する。

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) 競争参加資格確認審査

1) 入札参加者の構成等の適格審査

2) 構成員及び協力企業の参加要件の適格審査
3) 構成員及び協力企業の資格等要件の適格審査

(2) 提案内容審査

1) 入札金額の適格審査
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、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

審査結果及び評価は、本学ホームページ等で公表する。

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、入札参加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、その旨を速やかに本学ホームページにおいて公表する。なお、その後の対応については、必要に応じて別途公表する。

2.4.4. 提出書類の取扱い

(1) 著作権

提案書の著作権は、入札参加者に帰属する。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入札参加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。）以外には入札参加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入札参加者が負う。

2.4.5. 提案書の変更等の禁止

提出された提案書の変更、差し替え又は再提出は認めない。

2.5. 契約保証金

事業者は、事業契約の締結に当たり、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工事完了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 30 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工事完了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 30 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、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。

第 3 章　本学による事業の実施状況の監視（モニタリング）

3.1.　モニタリングの目的

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【別紙 4_事業契約書（案）】に基づき実施する。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。

3.1.1.　モニタリングの時期及び概要

(1) 基本設計・実施設計業務期間

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

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) 建設工事完了時

建設工事完了時、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、事業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・運営・入居者サービス業務期間

維持管理・運営・入居者サービス業務着手から事業期間終了までの間、本学は、維持管理業務、運営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

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）、運営業務（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、その状況が事業契約書で定めた条件に適合しない場合は、事業者自らの責任と費用において、入札説明書等を満たす状態まで修繕又は補修するものとする。

(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。

3.1.2. 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。

3.1.3. 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、【別紙 4_事業契約書（案)】に基づき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。

第 4 章　その他事業の実施に関し必要な事項

4.1. 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。

4.2. 入札に関する費用負担

入札に関する費用については、全て入札参加者の負担とする。

4.3. 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

担当：施設管理部施設管理課事業企画係

住所：〒950-2181 新潟県新潟市西区五十嵐 2 の町 8050 番地

電話：025-262-6064

メールアドレス：kikakuka@adm.niigata-u.ac.jp