

本件は、実施方針等を公表するものであり、調達形態、入札締切日、開札日の記載については現時点での予定であり、今後変更する可能性があります。

なお、調達に関する入札公告は、平成 30 年 4 月上旬頃を予定しております。

理化学研究所本部・事務棟整備等事業における 実施方針の公表について

「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 最終改正平成 28 年法律第 51 号。以下「PFI法」という。）第 5 条第 3 項の規定により、理化学研究所本部・事務棟整備等事業（以下「本事業」という。）に関する実施方針について公表する。

平成 29 年 10 月 2 日

国立研究開発法人理化学研究所理事長 松本 紘

理化学研究所本部・事務棟整備等事業

実施方針

平成29年10月

国立研究開発法人理化学研究所

はじめに

国立研究開発法人理化学研究所（以下「理研」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を図り、効率的かつ効果的にこれを実施するため、PFI法に基づく事業として実施することを予定している。

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（以下「選定事業者」という。）の選定を行うに当たり、本事業の実施方針を定め、ここに公表する。

目 次

I	特定事業の選定に関する事項	1
1	事業内容に関する事項	1
2	特定事業の選定方法等に関する事項	9
II	民間事業者の募集及び選定に関する事項	11
1	民間事業者の選定に係る基本的な考え方	11
2	選定の手順及びスケジュール	11
3	民間事業者の選定手順	11
4	入札参加者の備えるべき要件等	12
5	審査及び選定に関する事項	19
6	落札者を決定しない場合	20
7	契約に関する基本的な考え方	20
8	提出書類の取扱い	20
III	選定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	21
1	予測される責任及びリスクの分類と官民間での分担	21
2	提供されるサービス水準	21
3	選定事業者の責任の履行に関する事項	21
4	理研による事業の実施状況のモニタリング	21
IV	立地並びに規模及び配置に関する事項	24
1	立地に関する事項	24
2	土地に関する事項	24
V	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における措置に関する事項	24
1	紛争が生じた場合の基本的な考え方	24
2	管轄裁判所の指定	24
VI	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	24
1	選定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	24
2	理研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	25
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	25
4	融資機関（融資団）と理研の協議	25
VII	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	25
1	法制上及び税制上の措置に関する事項	25
2	財政上及び金融上の支援に関する事項	25

3	その他の支援に関する事項	25
VIII	その他特定事業の実施に関し必要な事項	26
1	情報公開及び情報提供	26
2	入札に伴う費用負担	26

別紙1 理研和光地区施設配置図

別紙2 リスク分担表（案）

様式第1号 実施方針等説明会参加申込書

様式第2号 実施方針等に関する質問書提出届

様式第3号 実施方針等に関する質問書

様式第4号 実施方針等に関する意見書提出届

様式第5号 実施方針等に関する意見書

様式第6号 競争的対話参加申込書

様式第7号 競争的対話を希望する議題

参考資料1 サービス購入料の算定及び支払方法等（案）

参考資料2 モニタリング及び減額措置等（案）

I 特定事業の選定に関する事項

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

理化学研究所本部・事務棟整備等事業

(2) 事業に供される公共施設等の種類等

① 公共施設等の種類

事務所

② 公共施設等の立地条件

位 置	埼玉県和光市広沢 2 番 1 号 国立研究開発法人理化学研究所 和光地区内
敷 地 面 積	約 272,000 m ² 施設配置等については、別紙 1 による
都市計画地域等	都市計画区域（市街化調整区域）
用 途 地 域	工業地域
防 火 地 域 等	指定なし
建 ぺ い 率	60%
容 積 率	200%

(3) 公共施設等の管理者の名称

国立研究開発法人理化学研究所理事長 松本 紘

(4) 事業目的

理化学研究所は、1917 年に財団法人理化学研究所として設立し、1967 年には埼玉県和光市に主たる事務所（以下、「和光地区」という。）を置き、日本唯一の自然科学の総合研究所として、物理学、工学、化学、計算科学、生物学、医科学などの幅広い分野の研究を進めている。

現在、和光地区での研究活動は、築 50 年を経過した研究本館を始めとする 50 を超える研究施設において進められているが、近年、それら施設の老朽化が顕在化し始めており、施設の建替え計画を検討すべき時期に至っている。

一方、和光地区の敷地も研究分野の広がりに伴い、施設が敷地全体に展開されたため、今後の建替え計画の検討に当たっては、その順序を慎重に検討し、適切な規模の施設建設用地を確保する必要が生じている。

他方、和光地区の事務部門は、和光地区の 9 つの施設に分散配置されており、事務部門間の連携の強化、事務業務の研究者への一元的対応、緊急時の機動的対応などには十分と

は言えない状況となっている。

このため本事業は、新たに「本部・事務棟」を建設することでこれら諸問題の解決に道筋を付け、かつ、具体的に以下の効果に期待するものである。

- ①本部・事務棟が創立 100 周年、更には次の 100 年の発展の礎として相応しい建物となること
 - ②事務部門を集約することで、事務の各部門間の連携の強化と研究者への一元的対応を効率化するとともに、危機管理機能を強化し、緊急時対応にも万全を期すことで、事務部門が研究活動を支える機能が格段に高まること
 - ③本部・事務棟の周辺に今後展開する施設の整備（建替え）計画に見通しが付くこと
- 上記 3 点に加えて、この本部・事務棟を含む和光地区全体の施設群の維持管理等についても、民間企業の持つ経験等を最大限活用し、費用を抑えつつ、質の高い維持管理業務等が実施されることを期待している。

(5) 本部・事務棟の施設概要

本事業の対象となる本部・事務棟（以下「本施設」という。）の施設概要は以下の通りである。なお、詳細は業務要求水準書（案）を参照すること。

【本施設の施設概要】

施設名称	本部・事務棟
階数	地上 7 階建て
延床面積	約 14,000 m ²
主な諸室等	・事務室（約 600 人を収容。書庫、ロッカー室などを含む） ・事務会議室 ・役員室・役員会議室（危機対策本部） ・倉庫

(6) 事業概要

選定事業者は、P F I 法に基づき、民間企業ならではの創意工夫を発揮し、本施設の整備並びに本施設及び敷地内の既存施設等を対象とする維持管理業務を行う。

選定事業者の業務は以下の通りであり、業務内容の詳細は業務要求水準書（案）を参照すること。

① 選定事業者の業務

ア 本施設整備業務

- (ア) 事前調査・設計業務
- (イ) 建設工事業務
- (ウ) 工事監理業務

イ 本施設維持管理業務

ウ 既存施設等維持管理業務

- (ア) 施設設備維持管理業務
- (イ) 清掃業務
- (ウ) 構内整備業務
- (エ) 警備業務

② 選定事業者の収入

本事業における選定事業者の収入は、理研の選定事業者に対する支払い（サービス対価）による。サービス対価は、選定事業者が実施する本施設整備業務に係る対価、本施設維持管理業務に係る対価及び既存施設等維持管理業務に係る対価からなる。

本施設整備業務に係る対価

本施設の整備に係る費用で、理研と選定事業者との間で締結する事業契約書に定める額を支払う。

本施設の引渡し後、事業終了時までの期間において割賦方式により支払う。

本施設維持管理業務に係る対価

本施設の維持管理に要する費用で、理研と選定事業者との間で締結する事業契約書に定める額を支払う。

既存施設等維持管理業務に係る対価

理研が指定する既存施設等の維持管理に要する費用で、理研と選定事業者との間で締結する事業契約書に定める額を支払う。

なお、具体的な支払方法等の詳細については、参考資料1「サービス購入料の算定及び支払方法等（案）」によるものを想定している。

(7) 事業方式

本事業では以下の事業方式を採用する予定である。

なお、本事業の実施に必要な土地、建物等については無償で貸与する予定である。

① 本施設

選定事業者が本施設の設計及び建設を行った後、理研に本施設の所有権を移転し、事業期間の終了までの間、本施設の維持管理を行う方式（いわゆるBTO(Build, Transfer, Operate)方式）を採用する。

② 既存施設等

理研が定める既存施設等を対象として、事業期間の終了までの間、理研が選定事業者に維持管理を委託する方式（いわゆるO(Operate)方式）を採用する。

(8) 事業期間等

事業期間は、事業契約締結の日から平成45年3月31日までの約14年4か月間とする。

(9) 事業スケジュール(予定)

① 選定事業者との事業契約締結	平成30年12月(予定)
② 本施設の設計・建設期間	事業契約締結の日から平成33年3月まで
③ 本施設の完成・引き渡し	平成33年3月
④ 本施設の維持管理期間	平成33年4月から平成45年3月まで
⑤ 既存施設等の維持管理期間	平成33年4月から平成45年3月まで
⑥ 事業契約の完了	平成45年3月

(10) 事業に必要と想定される根拠法令等

① 事業に必要と想定される根拠法令等

PFI法及び「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、その後の改正を含む。以下「基本方針」という。）の他、下記に掲げる関連の各種法令等によることとする。

- ・ 国立研究開発法人理化学研究所法
- ・ 独立行政法人通則法
- ・ 消防法
- ・ 都市計画法
- ・ 下水道法
- ・ 水道法
- ・ 水質汚濁防止法
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律

- ・ 大気汚染防止法
- ・ 騒音規制法
- ・ 振動規制法
- ・ 悪臭防止法
- ・ 建築基準法
- ・ 建設業法
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（ビル管理法）
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）
- ・ 土壌汚染対策法
- ・ エネルギー使用の合理化に関する法律（省エネ法）
- ・ 地球温暖化対策の推進に関する法律
- ・ 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（グリーン購入法）
- ・ 国等における温室効果ガス等の排出の削減に配慮した契約の推進に関する法律（環境配慮契約法）
- ・ 電気事業法
- ・ 高圧ガス保安法
- ・ 電波法
- ・ 労働安全衛生法
- ・ 労働基準法
- ・ 警備業法
- ・ その他関係法令等

※ 上記に関するすべての関連施行令・規則等についても含むものとし、また本事業を行うに当たり必要とされるその他の関連法令及び条例等についても遵守のこと。

(11) 事業期間終了時の措置

事業期間の終了時、選定事業者は本施設及び既存施設等を業務要求水準書に示す良好な状態で速やかに引き継ぎを行うものとする。

(12) 実施方針等に関する説明会（現地見学会を含む）の実施

理研は、実施方針等の公表後、本事業に対する民間事業者の参加促進に向け、実施方針等に関する説明会（現地見学会を含む）を開催し、事業の内容、募集及び選定に関する事項等について理研の考え方を提示する。実施方針等に関する説明会（現地見学会を含む）は、次の要領で行う。

① 日時及び場所

ア 開催日時（予定）

平成29年10月13日（金）13時30分～16時30分

なお、参加希望者が多数の場合、上記日時に加えて、以下の日時に開催することがある。説明会を2回に分けて実施する場合は、以下の日程に参加する企業の担当者に対して10月11日（水）までに連絡を行う。

平成29年10月13日（金）9時00分～12時30分

イ 開催場所

理化学研究所 和光地区 レーザー研究棟 大河内記念ホール
〒351-0198 埼玉県和光市広沢2番1号

ウ 当日連絡先

国立研究開発法人理化学研究所 和光事業所 経理部契約課
電話：048-467-9581

② 参加申込方法

説明会への参加希望者は、「実施方針等説明会参加申込書」（様式第1号）に必要事項を記入し平成29年10月10日（火）12時までに、電子メールにより下記③提出先まで提出すること。

③ 提出先

国立研究開発法人理化学研究所 和光事業所 経理部契約課
電話：048-467-9581
電子メール：pfi-wakokeiyaku@riken.jp

④ 注意事項等

駐車場は用意しないので、公共交通機関を利用すること。

説明会当日は、資料を配布しないので、必要に応じて理研ホームページ（掲載 URL は <http://pfi.riken.jp>）である。以下同じ。）からダウンロードして各自持参すること。

説明会では原則として質問や意見を受け付けない。質問や意見がある場合には、(13)に示す「実施方針等に関する質問書」（様式第3号）、「実施方針等に関する意見書」（様式第5号）に記入の上、提出すること。

説明会では受付で名刺を提出してもらうため、持参すること。

(13) 実施方針等に関する質問・意見の受付、実施方針等に関する質問回答・意見の公表

理研は、実施方針等に対する民間事業者からの質問・意見を受け付ける。質問回答・意見の公表は次の要領にて行う。

① 受付期間

平成29年10月16日（月）～平成29年10月20日（金）12時まで

② 提出方法

実施方針等に記載の内容に関して質問・意見の内容を簡潔にまとめ、「実施方針等に関する質問書」（様式第3号）、「実施方針等に関する意見書」（様式第5号）に記入の上、それぞれ「実施方針等に関する質問書提出届」（様式第2号）及び「実施方針等に関する意見書提出届」（様式第4号）とともに提出すること。

質問書、意見書及びそれらの提出届は電子ファイル（質問書及び意見書はMicrosoft Excel 2010に対応した形式、提出届は代表者が押印したものをPDF形式にしたものとする。）とし、当該電子ファイルを添付した電子メールにて提出のこと。

なお、回答を受ける担当者の会社、部署、氏名、電話及びFAX番号、メールアドレスを必ず記載すること。

③ 提出先

上記(12)③に同じ。

④ 回答

質問回答・意見は、質問・意見者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、質問・意見者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるものを除き、平成29年11月17日（金）までに理研ホームページにおいて公表する。

(14) 競争的対話の実施

民間事業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理解を深め、理研の意図と民間事業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対面方式による対話の場を設けることを予定している。

競争的対話の実施に当たっては、以下の3つの議題を対象とし、他の議題を対象とすることは認めない。なお、各参加者は議題を任意に選択でき、全ての議題について対話することは必須としない。

議題1：本施設の建築計画の考え方について

- ・業務要求水準書（案）の別紙として公表した配置図・平面図は、理研事務局で検討した参考プランである。
- ・参加者は本施設の建築計画（建物の配置、階数、フロア構成、役員フロアや執務フロアの諸室配置、外観、動線等）の考え方について対話を行うことができる。

議題2：本施設の防災機能や省エネルギー化等について

- ・本施設は「危機対策室」を整備する等、防災機能の高い建築物として整備する方針である。また、省エネルギーや再生可能エネルギーの活用も想定している。
- ・参加者は高い防災機能の実現化方針（構造や危機対策室のあり方等）や省エネルギー化や再生可能エネルギーの考え方について対話を行うことができる。

議題3：既存施設等維持管理業務における業務対象範囲及び業務要求水準について

- ・本事業には既存建物等を対象とする多様な維持管理業務を含んでいる。
- ・参加者は既存施設等維持管理業務における選定事業者と理研の業務分担の詳細について対話することができる。また、業務要求水準書（案）に記載されている維持管理業務内容において、水準の明確化や設定の考え方の確認を目的とした対話を行うことができる。

なお、競争的対話の内容については、対話参加者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、対話参加者等の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられるものを除き、理研ホームページにおいて公表する。

また、競争的対話に参加しない者が入札に参加することは妨げない。

① 申込期限

平成29年11月24日（金）12時まで

② 申込方法

競争的対話を希望する入札参加希望者は、「競争的対話参加申込書」（様式第6号）を記入の上、提出のこと。申込書は電子ファイル（Microsoft Excel 2010に対応した形式とする。）とし、当該電子ファイルを添付した電子メールにて提出のこと。

なお、回答を受ける担当者の会社、部署、氏名、電話及びFAX番号、メールアドレスを必ず記載すること。提出先は上記(12)③に同じ。

併せて、競争的対話において確認したい議題について、「競争的対話を希望する議題」（様式第7号）に簡潔にまとめ、提出すること。

③ 実施日時

平成29年12月4日(月)～平成29年12月22日(金)

④ 参加者

競争的対話の参加者は、入札への参加を希望する者であれば、制限はない。

なお、単独企業で申し込むことも複数企業で申し込むこともいずれも可とするが、同一企業が複数回参加することは不可とする。

⑤ 実施方法の通知

競争的対話の実施日時・会場、参加者人数の上限等の具体的な実施方法については、参加申込の状況に応じて理研が決定する。申込期限後、参加申込のあった企業の担当者に通知する。

(15) 実施方針等の変更

実施方針等の公表後における民間事業者からの質問及び意見、並びに競争的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。

2 特定事業の選定方法等に関する事項

(1) 選定方法

理研は、次の評価基準に基づき、理研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、本事業を特定事業として選定する。

- ① 本施設整備業務、本施設維持管理業務及び既存施設等維持管理業務の各業務等が同一水準にある場合において、理研の財政負担の縮減が期待できること。
- ② 理研の財政負担が同一水準にある場合において、本施設整備業務、本施設維持管理業務及び既存施設等維持管理業務の各業務等の水準の向上が期待できること。

(2) 選定基準・手順

次の手順により客観的評価を行い、評価の結果を公表する。

- ① コスト算出に関する定量的評価
- ② P F I 事業として実施することの定性的評価
- ③ 上記①及び②を見込んだV F M (Value for Money) の検討による総合的評価

(3) 特定事業の選定結果の公表

前項に基づき本事業を特定事業として選定した場合は、評価の内容とあわせて、速やか

に理研ホームページにおいて公表する。

なお、事業の実施可能性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にあっても同様に公表する。

II 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1 民間事業者の選定に係る基本的な考え方

本事業は、本施設の整備段階から本施設及び既存施設等の維持管理段階の各業務を通じて、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、それを担う民間事業者の選定に際しては幅広い能力・ノウハウを総合的に評価する必要がある。そのため、民間事業者の選定に当たっては、各業務に係る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）を行う予定である。

民間事業者の選定は2段階により実施し、第1段階は競争参加資格確認審査、第2段階は提案内容審査を行う。

2 選定の手順及びスケジュール

民間事業者の選定にあたっての手順及びスケジュール（予定）は、次の通りである。

日 程	内 容
平成30年3月頃	特定事業の選定
平成30年4月上旬頃	入札公告、入札説明書等の公表
平成30年4月上旬頃	入札説明書等に関する第一回質問受付
平成30年5月上旬頃	入札説明書等に関する第一回質問回答
平成30年5月中旬頃	競争参加資格確認審査書類の受付
平成30年6月上旬頃	競争参加資格確認審査結果の通知
平成30年6月上旬頃	入札説明書等に関する第二回質問受付
平成30年7月上旬頃	入札説明書等に関する第二回質問回答
平成30年8月上旬頃	提案書の受付
平成30年10月上旬頃	最優秀提案者の選定・落札者の決定
平成30年11月上旬頃	基本協定の締結
平成30年12月上旬頃	事業契約の締結

3 民間事業者の選定手順

(1) 入札の公告

実施方針等に対する民間事業者からの意見等を踏まえ、入札説明書等（入札公告、入札説明書、業務要求水準書、落札者選定基準、基本協定書（案）、事業契約書（案）等）を公表する。

なお、本事業は、平成6年4月15日にマラケシュで作成された政府調達に関する協定（以下「WTO政府調達協定」という。）の対象である。

(2) 入札説明書に対する質問・回答

入札の実施に関する具体的事項は入札説明書において示すが、入札説明書に対する質問を2度受け付けることを予定している。

入札説明書等の内容に関する質問の回答は、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を除き、公表する。

(3) 参加表明書、資格確認申請の受付、資格確認通知の発送

本事業への応募者に対しては参加表明書及び資格審査に必要な書類の提出を求める。

資格審査の結果は、応募者に通知する。(以下応募者のうち入札参加資格があると認められた者を「入札参加者」という。)なお、参加表明書の提出方法、時期、資格審査に必要な書類等の詳細については、入札公告時に示す。

(4) 提案書の受付

理研は入札参加者に対し、入札説明書等に基づき本事業に関する提案内容を記載した入札書及び提案書の提出を求める。提案書の審査に当たって、理研が必要であると判断した場合は、入札参加者に対して個別にヒアリングを行うこともある。なお、提案書の提出方法、時期、提案に必要な書類等の詳細等については、入札公告時に示す。

(5) 落札者の決定

提出された提案書について、外部の学識経験者及び理研の職員から構成される「(仮称)理化学研究所本部・事務棟整備等事業審査委員会」(以下「審査委員会」という。)において評価を行い、最優秀提案者が選定される。それを踏まえて、理研は落札者を決定し、入札参加者に通知するとともに、理研ホームページにおいて公表する。

(6) 落札者との基本協定の締結

理研は、選定事業者との事業契約の締結に先だって、事業に係る基本協定を落札者と締結する。

(7) 選定事業者との事業契約の締結

理研は、落札者により組成された特別目的会社(選定事業者)と事業契約を締結する。

4 入札参加者の備えるべき要件等

(1) 入札参加者の構成等

① 入札参加者は、単独企業(以下「入札参加企業」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「入札参加グループ」という。)とし、入札参加者は、特別目的会社に必ず出資する者であること。

なお、入札参加グループを構成する企業（以下「構成員」という。）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 入札参加グループは応募に当たり、構成員のそれぞれが本事業の遂行上果たす役割を参加表明書及び競争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 入札参加者は、入札参加企業又は構成員以外の者で、事業開始後、選定事業者から直接業務を受託する、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、参加表明書及び競争参加資格確認申請書の提出時において協力会社として明らかにすること。
- ④ 入札参加者及び協力会社には、設計に当たる者、建設工事に当たる者、工事監理に当たる者、維持管理に当たる者が必ず含まれていること。

(2) 入札参加者及び協力会社の参加要件

入札参加者及び協力会社のいずれも、以下の要件を満たすこと。

- ① 国立研究開発法人理化学研究所契約事務取扱細則第5条の規定に該当しない者であること。
- ② 理研又は文部科学省における一般競争参加資格、国の一般競争参加資格（全省庁統一資格）のいずれかの認定を受けていること。

なお、会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更正手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者については、手続開始の決定後に理研又は文部科学省における一般競争参加資格、国の一般競争参加資格（全省庁統一資格）の再確認を受けていること。

- ③ 「会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」（平成17年法律第87号）により、なお従前の例によることとされる会社の整理に関する事件に係る同法による改正前の商法（明治32年法律第48号）第381条第1項の規定による会社の整理開始の申立てがなされていない者又は整理開始を命ぜられていない者、「旧破産法（大正11年法律第71号）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。
- ④ 参加表明書等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、関東地区において理研の工事請負契約に係る指名停止及び理研の物品購入等契約に係る取引停止を受けていないこと。
- ⑤ 理研が本事業について、導入可能性調査業務及びアドバイザー業務を委託したみずほ総合研究所株式会社並びにみずほ総合研究所株式会社が本アドバイザー業務において提携関係にある株式会社日総建、西村あさひ法律事務所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。また、理研が理化学研究所総合防災管理棟他和光地区整備等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みずほ総合研究所株式会社並びにみずほ総合研究所株式会社と連携関係にあったもの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。

なお、「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。ただし、子会社又は子会社の一方が更生会社又は再生手続が存続中の会社である場合は除く。

(ア) 親会社と子会社の関係にある場合

(イ) 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合

※ 子会社の定義は、会社法（平成 17 年法律第 86 号）の定義を適用する。

イ 人的関係

次のいずれかに該当する二者の場合。ただし、下記(イ)については、会社の一方が更生会社又は再生手続が存続中の会社である場合は除く。

(ア) 一方の会社の役員が、他方の会社の役員を現に兼ねている場合

(イ) 一方の会社の役員が、他方の会社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

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

⑦ 審査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的関係において関連がある者でないこと。

入札参加者（(1)①に示す入札参加者をいう。）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が、本事業の落札者選定公表までの間において、審査委員会の委員への接触や他の入札参加者への謀議などにより、審査に影響を及ぼすおそれのある不正若しくは悪質な行為を行ったと審査委員会が判断した場合には、当該入札参加者は本事業への入札参加資格を失う。

⑧ 最近 1 年間の国税（法人税、消費税及び地方消費税）を滞納していない者。

⑨ 入札参加者及び協力会社のいずれかが、他の入札参加者又は協力会社となっていないこと。

また、入札参加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入札参加者及び協力会社になっていないこと。

⑩ 役員等（競争参加者が個人である場合にはその者を、競争参加者が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表をいう。以下同じ。）が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号。以下「暴力団対策法」という。）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められる者でないこと。

⑪ 暴力団（暴力団対策法第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められる者でないこと。

⑫ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正な利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められる者でないこと。

⑬ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供給するなど直接

的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められる者でないこと。

- ⑭ 役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められる者でないこと。

(3) 入札参加者及び協力会社の資格等要件

入札参加者及び協力会社のうち設計、建設工事、工事監理及び維持管理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。

複数の要件を満たす者は当該複数の業務を実施することができるものとする。

ただし、建設工事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し、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。

① 設計に当たる者は、以下の要件を満たすこと。

ア 理研又は文部科学省の競争参加資格において平成 29・30 年度設計・コンサルティング業務に係る参加資格の認定を受けていること。

イ 「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。

ウ 本施設の設計を行うものは、(ア)・(イ)の要件を満たすこと。

(ア) 平成 14 年 4 月 1 日以降に元請として受注した設計業務で、延床面積 7,000 m²以上の庁舎又は事務所の実施設計実績を有していること。

(イ) 平成 14 年 4 月 1 日、元請として受注した(ア)に示す建物の実施設計業務において、管理技術者又は主任担当技術者として業務に従事した担当者を管理技術者又は主任担当技術者(建築分野、構造分野、電気設備分野、機械設備分野)として配置できること。

ここでいう管理技術者とは、技術上の管理及び総括を行う者を意味し、主任担当技術者とは管理技術者の下で各分野の技術者を総括する者を意味する。

管理技術者及び主任担当技術者について、建築分野及び構造分野を担当する者は一級建築士とし、電気設備分野及び機械設備分野を担当する者は一級建築士又は建築設備士とする。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。

また、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。ただし、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が、いずれの候補者についても実績を有していなければならない。

② 建設工事に当たる者は、以下の要件を満たすこと。

ア 提案内容に対応する「建設業法」(昭和 24 年法律第 100 号)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。

イ 建設工事に对应する「建設業法」(昭和 24 年法律第 100 号)の監理技術者又は主任技術者を適正に配置すること。

ウ 本施設の建設工事を行うものは、(ア)・(イ)の要件を満たすこと。

(ア) 以下の a から c の工種区分の工事を実施する者は、理研又は文部科学省の競争参加資格において平成 29・30 年度における参加資格の認定をそれぞれが工事を実施する工種区分で受けていること。その際に算定した客観点数が以下の点以上であること。なお、複数の要件を満たす者は要件を満たす複数の工種区分の工事を実施することができるものとする。また、同一工種の工事を複数の者で実施する場合には実施する者全てがそれぞれの要件を満たすこと。

- | | |
|----------|---------|
| a 建築一式工事 | 1,200 点 |
| b 電気工事 | 1,100 点 |
| c 管工事 | 1,100 点 |

(イ) 実施する工事の工種区分において、平成 14 年 4 月 1 日以降に元請として完成・引渡し完了した延床面積 7,000 m²以上の庁舎又は事務所の新営工事の施工実績を有すること(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、同一工種の工事を複数の者で実施する場合には実施する者全てが要件の全てを満たすこと。

エ 以下に示す基準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、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。また、記載を求めた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が、いずれの候補者についても下記に示す資格を有していなければならない。

a 建築一式工事

i 一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、一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一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。

ii 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又はこれに準ずる者であること。なお「これに準ずる者」とは、以下の者をいう。

- ・平成 16 年 2 月 29 日以前に交付を受けた監理技術者資格者証を有する者

- ・平成16年2月29日以前に監理技術者講習を受けた者であって、平成16年3月1日以降に監理技術者資格者証の交付を受けた者である場合には、監理技術者資格者証及び指定講習受講修了証を有する者

b 電気工事

- i 一級電気工事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、技術士（「技術士法」（昭和58年4月27日法律第25号。）による第二次試験のうち、技術部門を電気電子部門、建設部門又は総合技術監理部門（選択科目を「電気電子部門」又は「建設部門」に係るものとする者に限る。）に合格した者）又は国土交通大臣若しくは建設大臣が一級電気工事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。
- ii 監理技術者にあつては、上記建築一式工事と同じ。

c 管工事

- i 一級管工事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、技術士（「技術士法」（昭和58年4月27日法律第25号）による第二次試験のうち、技術部門を機械部門（選択科目を「流体力学」又は「熱工学」とする者に限る。）、上下水道部門、衛生工学部門又は総合技術監理部門（選択科目を「流体力学」、「熱工学」、「上下水道部門」又は「衛生工学部門」に係るものとする者に限る。）に合格した者）、「技術士法施行規則の一部を改正する省令」（平成15年8月18日文科科学省令第36号）による改正前の技術士（「技術士法」による第二次試験のうち、技術部門を機械部門（選択科目を「流体機械」又は「暖冷房及び冷凍機械」とする者ものに限る。）、水道部門又は総合技術監理部門（選択科目を「流体機械」、「暖冷房及び冷凍機械」、「水道部門」又は「衛生工学部門」に係るものとする者ものに限る。）に合格した者）又は国土交通大臣若しくは建設大臣が一級管工事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。
- ii 監理技術者にあつては、上記建築一式工事と同じ。

③ 工事監理に当たる者（「建築基準法」（昭和25年法律第201号）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 理研又は文部科学省の競争参加資格において平成29・30年度設計・コンサルティング業務に係る参加資格の認定を受けていること。

イ 「建築士法」（昭和25年法律第202号）に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。

ウ 本施設の工事監理を行うものは、(ア)・(イ)の要件を満たすこと。

(ア) 平成14年4月1日以降に元請として受注した工事監理業務で、延床面積7,000㎡以上の庁舎又は事務所の工事監理実績を有していること。

(イ) 平成14年4月1日以降に元請として受注した(ア)に示す建物の工事監理業務の経験

を有する建築分野、構造分野、電気設備分野及び機械設備分野の技術者を配置できること。なお、同じ技術者が複数の分野を担当することを妨げるものではない。また、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記載を求める技術者は、原則としてそれぞれ1名である。ただし、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、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が、いずれの候補者についても実績を有していなければならない。

④ 維持管理に当たる者は、以下の要件を満たすこと。

ア 全省庁統一資格又は理研において平成 29 年度に「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 14 年 4 月 1 日以降に元請として受注した 1 年以上を契約期間とする建築設備保守管理業務、清掃業務、警備業務の 3 業務の実績を有すること。複数の者で分担して実施する場合には、各業務を行う者が各々の業務区分の実績を有していればよい。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。3 業務に関する規模等の実績要件は以下の通りとする。

(ア) 建築設備保守管理業務

敷地面積 140,000 m²以上かつ延床面積 100,000 m²以上の規模であり、同一敷地内の複数施設を対象とするものを基本とする。必ず実験施設等の研究機能を有する施設も対象として含むものであること。

複数の実績を合算して上記規模を満たすことも認めるが、合算する契約のうち 1 契約は敷地面積 70,000 m²以上かつ延床面積 50,000 m²以上の実績であること。また、同一の発注者で、かつ同一都道府県内のものであり、実績対象とする業務の期間が 1 年以上重複する場合とする。

(イ) 清掃業務

延床面積 50,000 m²以上の施設であり、必ず実験施設等の研究機能を有する施設も対象として含むものであること。

(ウ) 警備業務

敷地面積 50,000 m²以上の施設であり、必ず実験施設等の研究機能を有する施設も対象として含むものであること。

(4) 入札参加資格の確認等

① 参加資格確認基準日は、参加表明書の受付締切日とする。

② 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、入札参加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、理研と事前協議を行い、

理研の承諾を得るとともに、変更後において前記(1)から(3)に示す競争参加資格を満たすことが確認できる場合に限り、入札参加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、入札参加グループの構成員及び協力会社の変更届を理研に提出すること。

5 審査及び選定に関する事項

(1) 提案書の審査に関する基本的考え方

民間事業者の選定に当たり、理研に審査委員会を設置する。審査委員会は提案内容審査における評価項目の検討及び入札参加者から提出された提案書の審査を行う。

なお、落札者選定基準は入札公告時に提示する。

(2) 審査手順等に関する事項

審査は、総合評価落札方式によることとし、第一次審査と第二次審査の2段階に分けて実施する。

審査委員会は、入札価格及び本施設整備・本施設維持管理・既存施設等維持管理の能力並びにその他の条件等を総合的に評価する。

理研は審査委員会の評価を踏まえ、落札者を決定する。

なお、競争参加資格確認審査書類の受付から落札者を決定するまでの間に、入札参加企業又は入札参加グループの構成員及び協力会社が上記4(2)①の規定に基づく入札参加者の制限又は理研から指名停止措置を受けた場合には当該入札参加企業又は入札参加グループを落札者として決定しない。

各審査の主な項目は次の通りとし、具体的な評価基準については入札公告時に示す。

① 第一次審査(競争参加資格確認審査)における審査の項目

ア 入札参加者の構成等の適正審査

イ 入札参加者及び協力会社の参加要件の適正審査

ウ 入札参加者及び協力会社の資格等要件の適正審査

② 第二次審査(提案内容審査)における審査の項目

ア 基礎項目の適正審査

イ 加点項目の審査

※ 入札参加者に対して提案内容等に関するヒアリングを実施することもある。

(3) 選定結果の公表

理研は審査委員会の審査結果を踏まえ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、理研ホームページにおいて公表する。

6 落札者を決定しない場合

民間事業者の募集、評価・選定に係る過程の中で、入札参加者がいない、あるいは、いずれの入札参加者も予定価格を超過する等の達成が見込めない等の理由により、本事業をPFI事業として実施することが適当でないと判断された場合等には、落札者を決定せず、特定事業の選定を取消す。

特定事業の選定を取り消す場合には、この旨を速やかに公表する。

7 契約に関する基本的な考え方

(1) 事業契約の概要

事業契約は、本施設整備業務、本施設維持管理業務及び既存施設等維持管理業務を包括的かつ詳細に規定する平成 45 年 3 月までの契約となる。なお、事業契約書（案）については入札説明書とともに公表する。

(2) 特別目的会社の設立

本事業に係る入札の結果、落札者として決定した場合、落札者は本事業を実施する会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定める株式会社として特別目的会社を設立する。

この場合、理研は、落札者と本施設整備業務、本施設維持管理業務及び既存施設等維持管理業務の遂行に当たって必要となる事項等について基本的な協定を締結し、当該協定に規定した事項に基づき、落札者が設立した特別目的会社と事業契約を締結する。

なお、落札者となった入札参加企業又は構成員は、当該会社に対して出資するものとする。その出資比率は合わせて 100%とする。すべての出資者は、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、理研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。

8 提出書類の取扱い

(1) 著作権

本事業に関する入札提出書類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理研が必要と認める場合には、理研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、PFI法第8条に基づく客観的評価の公表（審査講評の公表）以外には無断で使用しない。

なお、提出を受けた書類等は返却しない。

(2) 特許権等

入札参加者の提案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き保護される第三者の権利（以下「特許権等」という。）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、研究支援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。

Ⅲ 選定事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1 予測される責任及びリスクの分類と官民間での分担

(1) 責任分担の考え方

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

(2) 予測されるリスクと責任分担

理研と選定事業者の責任分担は、原則として別紙2リスク分担表（案）によるものとし、実施方針等に対する質問回答及び競争的対話の結果を踏まえ、必要な事項については、入札公告時に示す。

2 提供されるサービス水準

本事業において実施する業務の要求性能及びサービス水準等は、業務要求水準書（案）において提示する。

3 選定事業者の責任の履行に関する事項

選定事業者は、事業契約書（案）に基づき作成された事業契約書に従い、誠意をもって責任を履行する。

なお、事業契約締結にあたっては、契約の履行を確保するために、次のいずれかの方法による事業契約の保証を行うことを想定しているが、詳細は入札公告時に示す。

- ・ 契約保証金の納付
- ・ 本施設整備業務の実施期間中における履行保証保険契約等による保証措置

4 理研による事業の実施状況のモニタリング

(1) モニタリングの目的

理研は、選定事業者が定められた業務を確実に遂行し、業務要求水準書に規定した要求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。

(2) モニタリングの時期

① 設計段階

基本設計及び実施設計の段階において、設計内容について確認する。

② 建設段階

選定事業者は、「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、定期的に理研から工事及び工事監理の状況の確認を受ける。また、選定事業者は、理研が要請した場合には、工事の事前説明及び事後報告を行うとともに工事現場での状況確認を受ける。

③ 建設完了時

建設工事期間中においては、定期的に（必要が生じたときは、その時点で）、施工内容について確認する。

建設工事の完了時においては、完成した本施設等の性能及び仕様等について確認する。

④ 維持管理段階

理研は、選定事業者により提供される本施設維持管理業務のサービス水準及び既存施設等維持管理業務のサービス水準が業務要求水準書で定める水準を満たしていることを定期的に（必要が生じたときは、その時点で）確認する。

⑤ 財務の状況に関するモニタリング

選定事業者の経営状況及び財務状況について定期的に報告を求め、確認する。

⑥ 事業契約終了時

事業期間終了に当たり、本施設の維持管理の状況等について検査する。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、修補を求めることがある。

(3) モニタリングの方法

現段階で想定しているモニタリングの具体的な方法については、参考資料2「モニタリング及び減額措置等（案）」において提示する。

(4) モニタリングの費用の負担

理研が行うモニタリングにかかる費用は、理研の負担とする。

(5) 選定事業者に対する支払額の減額等

理研は、モニタリングの結果、事業契約書で定められた要求水準が達成されていないことが判明した場合には、選定事業者に対して支払額の減額措置又は修復勧告を行う。なお、

減額の具体的な考え方等は、参考資料2「モニタリング及び減額措置等（案）」によるものを想定している。

IV 立地並びに規模及び配置に関する事項

1 立地に関する事項

立地条件は、I 1 (2)②に示す通り。その他詳細の条件は業務要求水準書（案）を参照のこと。

2 土地に関する事項

理研は、本施設の建設期間中、建設工事に供するために、理研が所有する土地のうち必要な範囲を選定事業者は無償で貸与する。

V 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における措置に関する事項

1 紛争が生じた場合の基本的な考え方

事業計画又は事業契約書の解釈について疑義が生じた場合、その他事業契約に関して紛争が生じた場合には、理研と選定事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、事業契約書に定める具体的な措置に従う。

2 管轄裁判所の指定

事業契約に関する紛争については、さいたま地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

VI 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

本事業の継続が困難となる事由について、選定事業者の責めに帰すべき事由による場合、理研の責めに帰すべき事由による場合、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等に分けて、それぞれの措置を事業契約書において規定するものとする。基本的な考え方は次の通りである。

1 選定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

(1) 選定事業者の提供するサービスが事業契約書に定める要求水準を下回る場合、その他事業契約書で定める選定事業者の責めに帰すべき事由による債務不履行が生じた場合、理研は、事業契約書の規定に基づき、事由に応じて、選定事業者に対して、一定期間を定めて催告を行った後、又は直ちに事業契約を解除することができるものとする。

(2) 前項により理研が事業契約を解除した場合、理研は事業契約書に定めるところに従い、損害賠償の請求等を行うことができるものとする。

2 理研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

- (1) 理研の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合、選定事業者は、事業契約を解除することができるものとする。
- (2) 前項にかかわらず、理研は事業契約書に定める一定期間より前に通知を行うことにより、事業契約の解除を行うことができる。
- (3) 前各項により事業契約が解除される場合、理研は、選定事業者に生じる損害を事業契約に基づき賠償するものとする。

3 いずれの責めにも帰さない事由により本事業の継続が困難となった場合

- (1) 不可抗力その他理研又は選定事業者の責めに帰すことのできない事由により本事業の継続が困難となった場合、理研は事業契約書に基づき、契約の全部又は一部を解除することができる。
- (2) 前項により事業契約が解除される場合、理研は、選定事業者に生じる損害を事業契約書に基づき負担するものとする。

4 融資機関（融資団）と理研の協議

理研は、選定事業者からの要請に基づき、本事業の継続性をできるだけ確保する目的で、選定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。

VII 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

現時点では、本事業に関する法制上及び税制上の措置等は想定していない。

2 財政上及び金融上の支援に関する事項

現時点では、本事業に関する財政上及び金融上の措置等は想定していない。

3 その他の支援に関する事項

その他の支援については、次の通りとする。

- (1) 事業実施に必要な許認可等に関し、理研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、理研と選定事業者で協議を行う。

Ⅷ その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 情報公開及び情報提供

特定事業の実施手続きに関する情報提供は、理研ホームページにおいて公表する。

2 入札に伴う費用負担

入札参加者の入札にかかる費用については、すべて入札参加者の負担とする。

実施方針、別紙、様式及び参考資料に関する問い合わせ先：

国立研究開発法人理化学研究所 和光事業所 経理部契約課

電話：048-467-9581

E-mail pfi-wakokeyaku@riken.jp

なお、電話による質問・意見は受け付けない。

別紙2 リスク分担表（案）

（凡例 「○」主たる負担者、「△」従たる負担者）

1. 共通事項

リスクの種類	リスクの内容		負担者	
			理研	選定事業者
計画変更	理研の指示による事業内容・用途の変更に関するもの		○	
施策変更	理研の施策の変更（本事業に影響を及ぼすもの）によるもの		○	
公募書類	公募書類等の誤りによるもの		○	
資金調達	理研が必要な資金を調達できないもの		○	
	選定事業者が必要な資金を調達できないもの			○
法令変更	本事業に直接関係する法令の新設・変更（税制度を除く）によるもの		○	
金利変動	基準金利確定前の金利変動に伴うもの		○	
	基準金利確定後の金利変動に伴うもの			○
	基準金利がゼロを下回るもの		○	
税制度の変更	税制度の改正による、 選定事業者の収支の影響	法人税の変更によるもの		○
		本事業に直接関係する法令に基づく税制度の変更による増減	○	
		消費税の変更によるもの	○	
		本施設の取得及び所有に関する税制度の変更による増減	○	
許認可の遅延等	選定事業者の責めによらない許認可取得の遅延に関するもの		○	
	上記以外の選定事業者が実施する許認可取得の遅延に関するもの			○
住民対応	本事業を行政サービスとして実施すること及び理研からの提示条件に関する住民運動等		○	
	上記以外の調査・工事等の選定事業者の業務に関する住民運動等			○
契約締結	理研の責めにより事業契約が締結できない場合		○	
	選定事業者の責めにより事業契約が締結できない場合			○
	上記以外により事業契約が締結できない場合		△	△
不可抗力	不可抗力（暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、落盤、火災、騒乱、暴動その他の貴法人又は選定事業者のいずれの責めにも帰すことのできない自然的又は人為的な現象をいう。）に伴い、設計又は工期の変更、設備の修復等により、選定事業者の経費の増加及び事業契約の履行不能		△	△

2. 調査・設計・建設段階

リスクの種類	リスクの内容	負担者	
		理研	選定事業者
測量調査	理研が行った調査の不備、誤り等によるもの	○	
	選定事業者が行った調査の不備、誤り等によるもの		○
土壌汚染	理研が事前に公表した資料に明示されているもの		○
	予見できない土壌汚染が発見された場合	○	
埋蔵文化財発見	理研が事前に公表した資料に明示されているもの		○
	予見できない埋蔵文化財が発見された場合	○	
用地	理研が事前に公表した資料に明示されているもの		○
	予見できない地中障害物等が発見された場合	○	
設計	選定事業者が行った設計の不備、誤り等によるもの		○
設計変更	理研の責めに帰すべき事由（土壌汚染等も含む）による設計変更に伴うもの	○	
	上記以外の事由による設計変更に伴うもの		○
工事の遅延・未完工	理研の責め（提示条件、指示の不備や要求水準の変更等）による工事の遅延や未完工	○	
	不可抗力による工事の遅延や未完工	△	△
	上記以外の事由による工程変更に伴うもの		○
物価変動	設計・建設期間中のインフレ・デフレ	△	△
建設工事費	理研の責め（提示条件、指示の不備や要求水準の変更等）による建設工事費の増大	○	
	不可抗力による建設工事費の増大	△	△
	上記以外の要因による建設工事費の増大		○
第三者賠償	建設工事に伴う騒音、振動等により、周辺住民に損害を加えた際の賠償金支払義務の発生		○
地盤沈下	建設工事に伴う地盤の沈下による、建設費の増加		○

3. 維持管理段階

リスクの種類	リスクの内容	負担者	
		理研	選定事業者
施設瑕疵	施設の引渡後 10 年以内に隠れた瑕疵が見つかった場合		○
	施設の引渡後 11 年以降に隠れた瑕疵が見つかった場合	○	
性能	理研の要求する性能に達しないために必要となる改善、その他損害に関するもの		○
物価変動	維持管理期間中のインフレ・デフレ	△	△
光熱水費変動	物価変動以外の要因による光熱水費の変動	○	
施設・備品の損傷・盗難等	不可抗力に起因する損傷等	△	△
	選定事業者が管理者の注意義務を怠ったことによる第三者の責めによる損傷等		○
	上記以外の要因による損傷等	○	
債務不履行	サービス水準の未達その他の選定事業者の債務不履行による事業契約の解除による損害		○
	支払債務の不履行その他の理研の債務不履行による事業契約の解除による損害	○	
支払遅延・不能	理研の事由による支払遅延・不能によるもの	○	
第三者等への賠償	選定事業者が管理者の注意義務を怠ったことによる騒音、振動、臭気等の発生による賠償		○
	上記以外に起因する事故等の発生による賠償	○	
本施設の明渡	本施設移管手続きに伴う諸費用の発生、事業会社の清算手続きに伴う損益等		○
	事業期間終了時における要求水準の保持		○

(様式第1号)

平成 年 月 日

実施方針等説明会参加申込書

理化学研究所本部・事務棟整備等事業に係る実施方針等の説明会への参加を申し込みます。

事業者名	
業種	設計・建設・維持管理・その他（ ）
参加希望人数	
参加者所属／氏名	

※1事業者当たり、参加希望人数は2名までとしてください。

(担当者連絡先)

所 属

氏 名

所 在 地

電 話 番 号

F A X 番 号

E - M A I L

(様式第2号)

平成 年 月 日

実施方針等に関する質問書提出届

(あて先) 国立研究開発法人理化学研究所理事長

提出者 所在地
商号又は名称
代表者名

印

理化学研究所本部・事務棟整備等事業実施方針等について、別紙の通り質問書を提出します。

(様式第3号)

平成 年 月 日

実施方針等に関する質問書

理化学研究所本部・事務棟整備等事業に係る実施方針等に関する質問書を提出します。

企業名	
所在地	
所属／担当者名	
電話／FAX	
メールアドレス	

資料番号・資料名	(記入例) 実施方針
----------	------------

NO	タイトル	該当箇所						質問
		頁	見出し番号					
例	〇〇〇〇	1	I	1	(1)	①	ア	〇〇〇〇
1								
2								
3								
4								
5								

注1 質問する資料ごとに本様式を作成してください。

注2 資料名には、実施方針、別紙及び参考資料並びに業務要求水準書(案)及び資料の該当する資料名称と番号を記入してください。

注3 タイトル欄は該当資料の該当箇所のタイトルを記入してください。

注4 該当箇所欄の記入に当たっては、数値、記号は半角小文字で記入してください。

注5 行が不足する場合には、適宜増やしてください。

注6 各資料の該当箇所の順番に並べてください。

(様式第4号)

平成 年 月 日

実施方針等に関する意見書提出届

(あて先) 国立研究開発法人理化学研究所理事長

提出者 所在地
商号又は名称
代表者名

印

理化学研究所本部・事務棟整備等事業実施方針等について、別紙の通り意見書を提出します。

(様式第5号)

平成 年 月 日

実施方針等に関する意見書

理化学研究所本部・事務棟整備等事業に係る実施方針等に関する意見書を提出します。

企業名	
所在地	
所属／担当者名	
電話／FAX	
メールアドレス	

資料番号・資料名	(記入例) 実施方針
----------	------------

NO	タイトル	該当箇所						意見
		頁	見出し番号					
例	〇〇〇〇	1	I	1	(1)	①	ア	〇〇〇〇
1								
2								
3								
4								
5								

注1 質問する資料ごとに本様式を作成してください。

注2 資料名には、実施方針、別紙及び参考資料並びに業務要求水準書(案)及び資料の該当する資料名称と番号を記入してください。

注3 タイトル欄は該当資料の該当箇所のタイトルを記入してください。

注4 該当箇所欄の記入に当たっては、数値、記号は半角小文字で記入してください。

注5 行が不足する場合には、適宜増やしてください。

注6 資料の該当箇所の順番に並べてください。

(様式第6号)

平成 年 月 日

競争的対話参加申込書

理化学研究所本部・事務棟整備等事業に係る競争的対話への参加を次の通り申し込みます。

企業名	
所在地	
所属／担当者名	
電話／FAX	
メールアドレス	

競争的対話 への参加者	商号又は名称	
	所属・役職	
	担当者氏名	
	商号又は名称	
	所属・役職	
	担当者氏名	
	商号又は名称	
	所属・役職	
	担当者氏名	
	商号又は名称	
	所属・役職	
	担当者氏名	

注1 記入欄が足りない場合は適宜、追加してください。

注2 Microsoft Wordで作成の上、電子メールで送付してください。

注3 参加者人数の上限を設ける等の調整を後日行う可能性があります。

(様式第7号)

平成 年 月 日

競争的対話を希望する議題

理化学研究所本部・事務棟整備等事業に係る競争的対話において希望する議題は次の通りです。

No.	議題番号	タイトル	該当箇所		確認したい内容	背景・趣旨	公表の可否
			資料番号・資料名	該当箇所(頁・タイトル)			
1							
2							
3							
4							
5							
6							

注1 記入欄が足りない場合は適宜、追加してください。なお、競争的対話を希望する議題のうち、優先順位の高いものから「No.」の若い順に記載してください。

注2 必要に応じて、図面等の参考資料を添付してください（データ形式：PDF）。

注3 「議題番号」欄には、実施方針 I 1 (14)に記載されている議題1～議題3のいずれかを記入し、「タイトル」欄には確認したい内容を要約して記入してください。

注4 「公表の可否」欄について、参加者は、事業者の権利・競争上の地位、その他正当な利益を害するものと判断する事項について、非公表を求めることができますものとします。「公表の可否」欄に、「可」の場合は「○」、不可の場合は「×」のいずれかを記載してください。なお、対話実施の結果を踏まえて、業務要求水準の変更等が生じる場合は、その内容について理研と質問者との間で協議した上で、公表することができるものとします。

理化学研究所本部・事務棟整備等事業

サービス購入料の算定及び支払方法等
(案)

平成29年10月

国立研究開発法人理化学研究所

1 サービス購入料の構成

理研が選定事業者に対して支払うサービス購入料は、次のとおり構成される。

費用区分	概要
サービス購入料A (本施設整備業務に係る対価)	<ul style="list-style-type: none">・本施設の事前調査・設計業務、建設工事業務及び工事監理業務に要する費用と分割払いすることによって要する金利支払いに要する費用の総額である。・本施設の引渡完了後、維持管理期間にわたって支払う（原則として各年度2回の分割払い）。
サービス購入料B (本施設維持管理業務維持管理業務に係る対価)	<ul style="list-style-type: none">・本施設の維持管理業務に要する費用である。・維持管理期間にわたって支払う（原則として各年度4回の分割払い）。
サービス購入料C (既存施設等維持管理業務に係る対価)	<ul style="list-style-type: none">・既存施設等の維持管理業務（施設設備維持管理業務（全7区分の業務）、清掃業務、構内整備業務、警備業務）に要する費用である。
サービス購入料C 1	<ul style="list-style-type: none">・維持管理期間にわたり、既存施設等維持管理業務の各業務区分（全8区分）ごとに要する費用を支払う。・原則として各年度4回の分割払いを行う。
サービス購入料C 2	<ul style="list-style-type: none">・維持管理期間にわたり、既存施設等維持管理業務の各業務区分（全12区分）ごとに要する費用を支払う。・原則として各年度1回支払う。

なお、理研は、上記の費用に加えて、必要となる消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）を支払う。

2 サービス購入料の支払額算定方法

理研はサービス購入料の支払額を次のとおり算定する。

(1) サービス購入料A（本施設整備業務に係る対価）

ア 対象となる費用

サービス購入料Aの対象となる費用は、事業契約締結の翌日から本施設の引渡日までの期間中における本施設整備業務に要する費用と分割払いすることによって要する金利支払いに要する費用の総額とする。その内容は次のとおりである。

(7) 事前調査・設計業務費

- a 事前調査業務費
- b 設計業務費

- c 各種申請業務費
- d その他業務を実施する上で必要な関連業務費
- (f) 建設工事業務費
 - a 建設工事業務費
 - b その他業務を実施する上で必要な関連業務費
- (g) 工事監理業務費
- (h) 金利支払額
- (i) その他費用
 - a 建中金利
 - b 本施設の設計・建設に係る保険料
 - c S P Cの開業に伴う諸費用
 - d その他本施設に関する初期投資として必要となる費用

イ 算定方法

サービス購入料Aは、選定事業者の提案に基づき上記費用の合計額として事業契約書に定められた額とする。

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、基準金利と入札参加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、午前10時現在の東京スワップレファレンスレート（TSR）としてTelerate17143ページに掲載されている6か月LIBORベース12年もの（円/円）金利スワップレートとする。

提案書類の提出時に使用する基準金利は、平成30年5月31日（木）のスワップレートを採用する。

実際の支払いに使用する基準金利は、本施設引渡し日の2銀行営業日前のスワップレートを採用する。（当該の月日が、スワップレートが公表されない日に当たる場合は、翌公表日のスワップレートを採用する。）

ただし、基準金利がマイナスとなった場合は、基準金利をゼロとみなす。

(2) サービス購入料B（本施設維持管理業務に係る対価）

ア 対象となる費用

サービス購入料Bの対象となる費用は、本施設の供用開始日から事業契約の終了日までの期間における本施設維持管理業務に要する費用とする。その内容は次のとおりである。

- (7) 本施設に係る維持管理業務
 - a 建築物保守管理業務費
 - b 建築設備保守管理業務費
 - c 修繕・更新業務費
 - d 環境衛生管理業務費

e 清掃業務費

f 警備業務費

(4) その他費用

a S P Cの運営経費

b 法人税、法人住民税、法人事業税等法人の利益に対してかかる税金

c S P Cの税引後利益（株主への配当原資等）

d その他本施設の維持管理業務に関して必要となる費用

イ 算定方法

サービス購入料Bは、選定事業者の提案に基づき上記費用の合計額として事業契約書に定められた額とする。

(3) サービス購入料C（既存施設等維持管理業務に係る対価）

ア 対象となる費用

サービス購入料Cの対象となる費用は、既存施設等維持管理業務において、開始日から事業契約の終了日までの期間中に要する費用とする。その内容は次のとおりである。

サービス購入料番号	費用名称
—	施設設備維持管理業務に係る費用
C 1 - 1	施設設備維持管理総括業務に係る費用
C 1 - 2	中央・東地区管理業務に係る費用
C 1 - 3	南地区管理業務に係る費用
—	消防用設備等点検業務に係る費用
C 2 - 1	構内火災報知設備等点検業務に係る費用
C 2 - 2	ガス消火設備点検業務に係る費用
C 2 - 3	消火栓設備点検業務に係る費用
C 2 - 4	簡易自動消火装置等点検業務に係る費用
C 2 - 5	誘導灯及び誘導標識点検業務に係る費用
C 2 - 6	消防用設備点検業務に係る費用
C 1 - 4	自動扉点検業務に係る費用
C 2 - 7	搬送設備点検業務に係る費用
—	フィルター清掃業務に係る費用
C 2 - 8	R I 管理区域内施設フィルター清掃業務に係る費用
C 2 - 9	R I 管理区域外施設フィルター清掃業務に係る費用
—	清掃業務に係る費用
C 1 - 5	日常清掃業務に係る費用
C 1 - 6	定期清掃業務に係る費用
C 2 - 10	窓ガラス清掃業務に係る費用
C 2 - 11	集塵機保守業務に係る費用
C 2 - 12	廃棄文書等処理業務に係る費用
C 1 - 7	構内整備業務に係る費用
C 1 - 8	警備業務に係る費用

イ 算定方法

サービス購入料Cは、選定事業者の提案に基づき、上記各20業務区分に応じた費用として事業契約書に定められた額を基本とする。

3 サービス購入料の支払方法

サービス購入料の支払方法は次のとおりとする。

(1) 支払方法の基本的な考え方

選定事業者は、本事業において、本施設整備業務、本施設維持管理業務及び既存施設等維持管理業務を一体として提供する。これを受け、理研は提供されるサービスを一体のものとして購入し、サービス購入料A、サービス購入料B及びサービス購入料Cを支払う。

各サービス購入料の支払いに当たっては、理研は、選定事業者が入札説明書等、提案書及び維持管理に関する事業計画書等に従って、各業務を適正かつ確実に実施していることを確認した上で、選定事業者の請求に基づき支払うものとする。

(2) サービス購入料Aの支払方法

ア 支払方法

本施設の供用開始日から事業契約の終了日までの12年間にわたり、元利均等方式により、事業契約書に定める額を各年度、半期ごとに2回、全24回払いで分割して支払う。

イ 支払手続き

選定事業者は、各年度の4月1日及び10月1日に速やかに理研に対して請求書を送付し、理研は請求を受けてから40日以内（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）にサービス購入料Aを支払うものとする。

支払回	支払の対象期間	支払予定時期
第1回	本施設供用開始日から平成33年9月30日まで	平成33年11月
第2回	平成33年10月1日から平成34年3月31日まで	平成34年5月
第3回	平成34年4月1日から平成34年9月30日まで	平成34年11月
第4回	平成34年10月1日から平成35年3月31日まで	平成35年5月
……	(中 略)	……
第24回	平成43年10月1日から平成44年3月31日まで	平成44年5月

(3) サービス購入料Bの支払方法

ア 支払方法

本施設維持管理業務の開始日から事業契約の終了日までの12年間にわたり、各年度、四半期ごとに4回、全48回払いでサービス購入費Bを支払う。支払額は原則として均等とする。

イ 支払手続き

選定事業者は、本施設維持管理業務の開始後、各四半期の最終月の翌月10日（7月・10月・1月・4月）までに四半期報を理研に提出する。理研は、四半期報の受領日から14日以内に、選定事業者に対して業務確認結果を通知する。

選定事業者は、当該通知を受領後、速やかに直前の四半期に相当するサービス購入料Bの支払いに係る請求書を理研に提出する。理研は、請求日（適正な請求書を理研が受理した日）から40日以内に選定事業者に対してサービス購入料Bを支払う。

事業期間の最終四半期分のサービス購入料は、事業期間終了後に支払う。なお、事業契約の解除、実際の供用開始日の遅延などにより、支払の対象期間が3カ月に満たない場合は、対象期間の日割計算とする。

支払回	支払の対象期間	支払予定時期
第1回	本施設維持管理業務開始日から平成33年6月30日まで	平成33年8月
第2回	平成33年7月1日から平成33年9月30日まで	平成33年11月
第3回	平成33年10月1日から平成33年12月31日まで	平成34年2月
第4回	平成34年1月1日から平成34年3月31日まで	平成34年5月
第5回	平成34年4月1日から平成34年6月30日まで	平成34年8月
……	(中 略)	……
第48回	平成44年1月1日から平成44年3月31日まで	平成44年5月

(4) サービス購入料Cの支払方法

ア サービス購入料C1の支払方法

(7) 支払方法

既存施設等を対象とする維持管理業務の開始日から事業契約の終了日までの12年間にわたり、各年度、四半期ごとに4回、全48回払いでサービス購入費C1（C1-1～C1-8）を支払う。

サービス購入料Cについては、「5 サービス購入料の改定方法」に基づき年度ごとの最終支払い回において、金額の精算を行う（なお、1円未満の端数が生じる場合には第4四半期で調整する。）。

(イ) 支払手続き

選定事業者は、既存施設等を対象とする維持管理業務の開始後、各四半期の最終月の翌月

10日（7月・10月・1月・4月）までに四半期報を理研に提出する。理研は、四半期報の受領日から14日以内に、選定事業者に対して業務確認結果を通知する。

選定事業者は、当該通知を受領後、速やかに直前の四半期に相当するサービス購入料C1（C1-1～C1-8）の支払いに係る請求書を理研に提出する。

理研は、請求日（適正な請求書を理研が受理した日）から40日以内に選定事業者に対してサービス購入料C1（C1-1～C1-8）を支払う。

事業期間の最終四半期分のサービス購入料は、事業期間終了後に支払う。なお、事業契約の解除、実際の供用開始日の遅延などにより、支払の対象期間が3カ月に満たない場合は、対象期間の日割計算とする。

支払回	支払の対象期間	支払予定時期
第1回	既存施設等を対象とした維持管理業務開始日から 平成33年6月30日まで	平成33年8月
第2回	平成33年7月1日から平成33年9月30日まで	平成33年11月
第3回	平成33年10月1日から平成33年12月31日まで	平成34年2月
第4回	平成34年1月1日から平成34年3月31日まで	平成34年5月
第5回	平成34年4月1日から平成34年6月30日まで	平成34年8月
……	(中 略)	……
第48回	平成44年1月1日から平成44年3月31日まで	平成44年5月

イ サービス購入料C2の支払方法

(7) 支払方法

既存施設等を対象とする維持管理業務の開始日から事業契約の終了日までの12年間にわたり、各年度、1回、全12回払いでサービス購入費C2（C2-1～C2-12）を支払う。

サービス購入料Cについては、「5 サービス購入料の改定方法」に基づき、金額の精算を行う。

(イ) 支払手続き

選定事業者は、既存施設等を対象とする維持管理業務の開始後、各年度の最終月の翌月10日（4月10日）までに年報を理研に提出する。理研は、年報の受領日から14日以内に、選定事業者に対して業務確認結果を通知する。

選定事業者は、当該通知を受領後、速やかに直前の年度に相当するサービス購入料C2（C2-1～C2-12）の支払いに係る請求書を理研に提出する。

理研は、請求日（適正な請求書を理研が受理した日）から40日以内に選定事業者に対してサービス購入料C2（C2-1～C2-12）を支払う。

事業期間の最終年度のサービス購入料は、事業期間終了後に支払う。なお、事業契約の解除、実際の供用開始日の遅延などにより、支払の対象期間が1年に満たない場合は、対象期間の日

割計算とする。

支払回	支払の対象期間	支払予定時期
第1回	既存施設等を対象とした維持管理業務開始日から 平成34年3月31日まで	平成34年5月
第2回	平成34年4月1日から平成35年3月31日まで	平成35年5月
第3回	平成35年4月1日から平成36年3月31日まで	平成36年5月
……	(中 略)	……
第12回	平成43年4月1日から平成44年3月31日まで	平成44年5月

(5) 消費税等の支払方法

ア 支払方法

消費税等については、各サービス購入料の消費税等相当額につき、各サービス購入料の支払いと同時期に併せて支払うものとする。

イ 支払手続き

消費税等については、各サービス購入料の支払い手続きに準じて支払う。

4 サービス購入料の支払額及び支払スケジュール

※以下は選定事業者の提案内容を踏まえて記載します。

(1) サービス購入料A

年度	サービス購入料A		消費税等相当額	合計
	元本相当額	金利相当額		
平成33年度	円	円	円	円
平成34年度	円	円	円	円
平成35年度	円	円	円	円
平成36年度	円	円	円	円
平成37年度	円	円	円	円
平成38年度	円	円	円	円
平成39年度	円	円	円	円
平成40年度	円	円	円	円
平成41年度	円	円	円	円
平成42年度	円	円	円	円
平成43年度	円	円	円	円
平成44年度	円	円	円	円
合計	円	円	円	円

(2) サービス購入料B

年度	サービス購入料B	消費税等相当額	合計
平成33年度	円	円	円
平成34年度	円	円	円
平成35年度	円	円	円
平成36年度	円	円	円
平成37年度	円	円	円
平成38年度	円	円	円
平成39年度	円	円	円
平成40年度	円	円	円
平成41年度	円	円	円
平成42年度	円	円	円
平成43年度	円	円	円
平成44年度	円	円	円
合計	円	円	円

(3) サービス購入料C (C1及びC2)

年度	サービス購入料C	消費税等相当額	合計
平成33年度	円	円	円
平成34年度	円	円	円
平成35年度	円	円	円
平成36年度	円	円	円
平成37年度	円	円	円
平成38年度	円	円	円
平成39年度	円	円	円
平成40年度	円	円	円
平成41年度	円	円	円
平成42年度	円	円	円
平成43年度	円	円	円
平成44年度	円	円	円
合計	円	円	円

注：上記サービス購入料CはC1及びC2の全20区分にした様式を想定している。

5 サービス購入料の改定方法

サービス購入料の改定方法は次のとおりとする。

(1) サービス購入料Aの改定

サービス購入料Aは物価変動による改定を次のとおり行う。

- ① 理研又は選定事業者は、本施設の完成・引渡しの日までで事業契約締結の日から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建設工事業務費相当が不相当となったと認めるときは、相手方に対して建設工事業務費相当の変更を請求することができる。
- ② 理研又は選定事業者は、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（建設工事業務費相当から当該請求時の出来形部分に相應する建設工事業務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應する額をいう。以下同じ。）との差額のうち変動前残工事代金額の1,000分の15を超える額につき、建設工事業務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理研と選定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つては、理研が定め、選定事業者に通知する。
- ④ ①の規定による請求は、建設工事業務費相当の変更の規定により建設工事業務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「事業契約締結の日」とあるのは、「直前の建設工事業務費相当の変更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、建設工事業務費相当が不相当となったときは、理研又は選定事業者は、前各項の規定による他、建設工事業務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、建設工事業務費相当が著しく不相当となったときは、理研又は選定事業者は、前各項の規定に係わらず、建設工事業務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、理研と選定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つては、理研が定め、選定事業者に通知する。
- ⑧ ③及び⑦の協議開始の日については、理研が選定事業者の意見を聴いて定め、選定事業者に通知しなければならない。ただし、理研が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、選定事業者は、協議開始の日を定め、理研に通知することができる。

(2) サービス購入料Bの改定

サービス購入料Bは、物価の変動による改定を次のとおり行う。

ア 物価変動の指標値

物価の変動の指標値として、以下の指標を用いる。

項目	内訳	使用する指標値	計算方法
本施設 維持管理業務費	建築物保守管理業務費	「毎月勤労統計 賃金指数 (きまって支給する給与)」 (厚生労働省) <30人以上、一般労働者、調 査産業計>	下記ウに示す 方法による
	建築設備保守管理業務費		
	修繕・更新業務費		
	環境衛生管理業務費		
	清掃業務費		
	警備業務費		
その他費用	S P Cの運営経費（経営管 理費を含む。）等	—	改定は行わない

イ 改定の条件

毎年度1回指標値の評価を行い、次項ウの条件を満たす場合に改定を行う。改定は翌年度第1四半期から反映させる。

ウ 改定の方法

上記イにより改定を行う場合の計算方法は、次のとおりとする。

平成n年度のサービス購入料Bは、前回改定時の次表に示す指標（ $Index_r$ ）と平成n-1年度の指標（ $Index_{n-1}$ ：平成n-2年10月から平成n-1年9月までの12カ月分の平均値）とを比較し、業務区分毎に3%以上の変動が認められる場合に改定する。

なお、平成33年度のサービス購入料Bについては、入札提出書類の提出締切日が属する月（平成30年7月）の指標と平成32年度の指標（平成31年10月から平成32年9月までの12カ月分の平均値）とを比較し、業務区分毎に3%以上の変動が認められる場合に、平成33年度のサービス購入料Bを改定する。

改定後のサービス購入料の1円未満の部分は切り捨てとする。

$$P_{n'} = P_n \times Index_{n-1} / Index_r$$

$$\text{ただし、} | (Index_{n-1} / Index_r) - 1 | \geq 3.0\%$$

$P_{n'}$ ：改定後のn年度のサービス購入料B

P_n ：前回改定時のn年度のサービス購入料B（初回改定が行われるまでは選定事業者の提案に示されたサービス購入料B）

$Index_{n-1}$ ：n-2年10月からn-1年9月までの指数（12カ月分の平均）

$Index_r$ ：前回のサービス購入料B改定の基礎となった年度の指数（初回改定が行われるまでは入札提出書類の提出締切日が属する月（平成30年7月）の指数）

※ $(\text{Index}_{n-1} / \text{Index}_r)$ は、小数点以下第4位を切り捨てる。
 ※Index : 「WI (賃金指数)」

エ 改定の手続き

選定事業者は、毎年度12月末日までに、指標値の評価の根拠となる資料を添付して、翌年度のサービス購入料Bの金額を理研に通知し、理研の確認を受けること。改定を行わない場合も同様とする。

オ その他

上記アで用いている指標がなくなったり、内容が見直されて本事業の実態に合わなくなったりした場合は、その後の対応方法について理研と事業者との間で協議して定めるものとする。

(3) サービス購入料C (C1及びC2)の改定

サービス購入料C (C1及びC2)は、以下の項目の変動に基づき改定を行う。

- ① 物価変動
- ② 業務対象(規模)の変動

ア 物価変動による改定

(7) 改定の指標値

物価の変動の指標値として、以下の指標を用いる。

項目	内訳	使用する指標値	計算方法
既存建物等維持管理業務費	施設設備維持管理業務費	「毎月勤労統計 賃金指数(きまって支給する給与)」(厚生労働省)<30人以上、一般労働者、調査産業計>	下記(ウ)に示す方法による
	施設設備維持管理総括業務費		
	中央・東地区管理業務費		
	南地区管理業務費		
	消防用設備等点検業務費		
	構内火災報知設備等点検業務費		
	ガス消火設備点検業務費		
	消火栓設備点検業務費		
	簡易自動消火装置等点検業務費		
	誘導灯及び誘導標識点検業務費		
	消防用設備点検業務費		
	自動扉点検業務費		
	搬送設備点検業務費		
	フィルター清掃業務費		
	R I 管理区域内施設フィルター清掃業務費		
R I 管理区域外施設フィルター清掃業務費			
清掃業務費			

項目	内訳	使用する指標値	計算方法
	日常清掃業務		
	定期清掃業務		
	窓ガラス清掃業務		
	集塵機保守業務		
	廃棄文書等処理業務		
	構内整備業務費		
	警備業務費		

(イ) 改定の条件

毎年度1回指標値の評価を行い、次項(ウ)の条件を満たす場合に改定を行う。改定は翌年度第1四半期から反映させる。

(ウ) 改定の計算方法

上記(イ)により改定を行う場合の計算方法は、次のとおりとする。

平成n年度のサービス購入料C（C1及びC2）は、前回改定時の次表に示す指標（Index_r）と平成n-1年度の指標（Index_{n-1}：平成n-2年10月から平成n-1年9月までの12カ月分の平均値）とを比較し、業務区分（全20区分）毎に3%以上の変動が認められる場合に改定する。

なお、平成33年度のサービス購入料C（C1及びC2）については、入札提出書類の提出締切日が属する月（平成30年7月）の指標と平成32年度の指標（平成31年10月から平成32年9月までの12カ月分の平均値）とを比較し、業務区分（全20区分）毎に3%以上の変動が認められる場合に、平成33年度のサービス購入料C（C1及びC2）を改定する。

改定後のサービス購入料の1円未満の部分は切り捨てとする。

$$P_{n'} = P_n \times \text{Index}_{n-1} / \text{Index}_r$$

$$\text{ただし、} \left| \left(\text{Index}_{n-1} / \text{Index}_r \right) - 1 \right| \geq 3.0\%$$

P_{n'}：改定後のn年度のサービス購入料C

P_n：前回改定時のn年度のサービス購入料C（初回改定が行われるまでは選定事業者の提案に示されたサービス購入料D）

Index_{n-1}：n-2年10月からn-1年9月までの指数（12カ月分の平均）

Index_r：前回のサービス購入料C改定の基礎となった年度の指数（初回改定が行われるまでは入札提出書類の提出締切日が属する月（平成30年7月）の指数）

※（Index_{n-1}/Index_r）は、小数点以下第4位を切り捨てる。

※Index：「WI（賃金指数）」

(イ) 改定の手続き

選定事業者は、毎年度12月末日までに、指標値の評価の根拠となる資料を添付して、翌年度のサービス購入料C（C1及びC2）の金額を理研に通知し、理研の確認を受けること。改定を行わない場合も同様とする。

(オ) その他

上記(ア)で用いている指標がなくなったり、内容が見直されて本事業の実態に合わなくなったりした場合は、その後の対応方法について理研と事業者との間で協議して定めるものとする。

イ 対象規模変動による精算

既存施設等を対象とする維持管理業務については、年度ごとに対象となる規模が変動する可能性がある。このため、業務ごとに下記手続きにより年度ごとの精算を行う。

細目	対象	精算手続き
施設設備維持管理業務費		
施設設備 維持管理総括	—	・改訂は行わない。
中央・東地区管理	①対象規模の変動 ②修理対応依頼によるもの	①対象規模の変動 ・対象設備の変更がある場合には、理研が対象規模（対象設備等）を提示する。 ・選定事業者は提案時の金額をもとに毎年度の業務着手前に見積額(物価変動を考慮したもの)を提示し、理研の承認を得る。 ・年度途中で対象設備がさらに変更になった場合、4回目の支払いで調整を行う。 ②修理対応依頼によるもの ・理研が部品等を提供する、あるいは選定事業者が立て替えた分を理研が別途支払う。
南地区管理		
消防用設備等点検	・対象規模の変動	
構内火災報 知設備等	・対象規模の変動	①対象規模の変動 ・対象設備の変更がある場合には、理研が対象規模（対象設備等）を提示する。 ・選定事業者は提案時の金額単価をもとに毎年度の業務着手前に見積額(物価変動を考慮したもの)を提示し、理研の承認を得る。 ・年度途中で対象設備がさらに変更になった場合、当該年度の支払いで調整を行う。
ガス消火設備		
消火栓設備		
簡易自動消火 装置等		
誘導灯及び誘 導標識		
消防用設備		
自動扉点検	・対象規模の変動	上記①と同様とする。
搬送設備点検	・対象規模の変動	上記①と同様とする。
フィルター清掃	・対象規模の変動	
RI 管理区域内	・対象規模の変動	上記①と同様とする。
RI 管理区域外		
清掃業務費		
日常清掃	・対象規模の変動	①対象規模の変動 ・清掃の対象面積(延床面積)が変更する場合には理研が対象面積(場所)を提示する。 ・選定事業者は提案時の金額単価をもとに毎年度の業務着手前に見積額(物価変動を考慮したもの)を提示し、理研の承認を得る。 ・年度途中で対象がさらに変更になった場合、4回目の支払いで調整を行う。
定期清掃		
窓ガラス清掃	・対象規模の変動	・上記①と同様とする。ただし、「4回目の支払い」を「当該年度の支払い」に読み替えるものとする。
集塵機保守	・対象規模の変動	・上記①と同様とする。ただし、「4回目の支払い」を「当該年度の支払い」に、「面積」を「箇所」に読み替えるものとする。
廃棄文書等 処理	・対象規模の変動	・上記①と同様とする。ただし、「4回目の支払い」を「当該年度の支払い」に、「面積」を「重量」に読み替えるものとする。

細目	対象	精算手続き
構内整備業務費	・対象整備箇所の変動	①対象整備箇所の変動 ・対象整備箇所や頻度が変更となる場合には、理研が対象を提示する。 ・整備対象場所や頻度の変更があった場合でも、選定事業者が計画していた実施体制で履行可能な場合には、変動の対象としない。 ・選定事業者は提案時の金額単価をもとに毎年度の業務着手前に見積額(物価変動を考慮したもの)を提示し、理研の承認を得る。 ・年度途中で整備対象がさらに変動し、実施体制が変更になった場合、4回目の支払いで調整を行う。
警備業務費	・対象警備箇所の変動	・上記「①対象整備数の変動」と同様とする。ただし、「整備」を「警備」と読み替える。

6 サービス購入料の減額措置

理研は、事業期間にわたり、本事業の実施に関する各業務のモニタリングを行い、業務要求水準書及び提案書により規定される業務要求水準が達成されていない場合は、支払額の減額を行うことがある。減額等の措置の詳細については、参考資料2「モニタリング及び減額措置等(案)」を参照すること。

理化学研究所本部・事務棟整備等事業

モニタリング及び減額措置等

(案)

平成29年10月

国立研究開発法人理化学研究所

1 基本事項

(1) 基本的な考え方

理研は、本事業の実施状況について、モニタリングを実施し、選定事業者が業務を適正かつ確実にいき、業務要求水準書、提案書等（以下「業務要求水準書等」という。）に規定された業務要求水準を達成していることを確認する。

理研が実施するモニタリングは、基本的には選定事業者が実施するセルフモニタリングの結果を活用して実施する。ただし、理研が直接実地調査や現場スタッフに対するヒアリング、独自のアンケート等の補足的なモニタリングを実施する場合もある。

モニタリングの結果、選定事業者の責めに帰す事由により、業務要求水準が達成されていない、又は達成されないおそれがあると判断した場合には、理研は選定事業者に対して改善勧告、サービス購入料の支払停止や減額等の措置を行うものとする。なお、これらの措置を行うことは、事業契約書に基づく理研の契約解除権の行使を妨げるものではないので留意すること。

なお、以下では、理研が行うモニタリングを「モニタリング」といい、選定事業者が行うモニタリングを「セルフモニタリング」という。

(2) モニタリングの対象

モニタリングの対象は、原則として業務要求水準書等で定めるすべての内容を網羅するものとする。ただし、業務要求水準書等に定めのない事項であっても、適正かつ確実な業務の履行に影響のある場合は、理研と選定事業者が協議して、モニタリングの対象として定めることができる。

モニタリングの対象となる業務は次のとおりである。

- ・ 本施設整備業務
- ・ 本施設維持管理業務
- ・ 既存施設等維持管理業務

(3) モニタリングの費用負担

モニタリングの実施に際して、理研に発生する費用は理研の負担とする。ただし、理研が実地調査等を行う場合に、選定事業者に発生する費用は、選定事業者の負担とする。

選定事業者が実施するセルフモニタリング及び報告書の作成等に係る費用は、選定事業者の負担とする。

2 本施設整備業務におけるモニタリング

理研は、選定事業者が履行する事前調査・設計業務、建設工事業務及び工事監理業務のそれぞれの内容が、業務要求水準書等に規定された業務要求水準を達成していることを確認する。

(1) モニタリングの方法

ア 事前調査・設計業務

- ・選定事業者は、事前調査及び設計業務の着手前に着手届、技術者届及び技術者経歴書を提出する。理研はその内容を確認する。
- ・選定事業者は、基本設計完了時及び実施設計完了時にそれぞれ、業務要求水準書等に記載されている業務要求水準が遵守されているかどうか、また、選定事業者が提案書に記載した項目が遵守されているかどうかについてセルフモニタリングを行う。その上で、要求水準確認報告書を作成し、理研に報告する。理研は、これらのセルフモニタリングの内容及び結果の確認を行う。
- ・理研は、設計の検討内容について、選定事業者にいつでも確認することができる。また、選定事業者は、理研から随時状況の確認を受けるとともに、提出した工程表に基づき、基本設計完了時及び実施設計完了時に指定された図書を理研に提出する。理研は報告の内容及び結果を確認する。

イ 建設工事業務及び工事監理業務

(ア) 着工前業務

- ・選定事業者は、建築準備調査等を実施し、調査結果を理研に報告する。理研は報告の内容を確認する。
- ・選定事業者は、建設工事着工前に詳細工程表を含む施工計画書等を作成し、建設工事業務を行う者及び工事監理者が内容を確認した上で、理研に提出する。理研はこれらの内容を確認する。
- ・工事監理者は、工事監理着手前に業務要求水準書で指定された書類を、選定事業者を通じて理研に提出する。理研はこれらの内容を確認する。

(イ) 工事期間中業務

- ・工事監理者は、選定事業者を通じて工事監理の状況を毎月理研に定期的に報告する。また、理研から要請があったときは随時報告を行う。理研はこれらの内容を確認する。
- ・選定事業者は、建設工事の完成時に施工記録を用意し、理研の確認を受ける。
- ・選定事業者は、施工前及び竣工時にそれぞれ、業務要求水準書に記載されている業務要求水準が遵守されているかどうか、また、選定事業者が提案書に記載した項目が遵守されているかどうかについて、セルフモニタリングを行う。その上で、要求水準確認報告

書を作成し、理研に報告する。理研はこれらのセルフモニタリングの内容及び結果の確認を行う。

- ・選定事業者は、業務要求水準書で指定された報告書を工事期間中に作成し、建設工事業務を行う者及び工事監理者がともに内容を確認した上で、理研に提出する。理研はこれらの内容を確認する。

(ウ) 竣工後業務

- ・選定事業者は、竣工検査に先立ち、室内空气中化学物質の濃度を測定し、その結果を理研に報告する。理研はその内容を確認する。
- ・選定事業者は、竣工検査等の結果に関する書面の写しを添えて理研に報告する。理研は、選定事業者による検査等の終了後、建設工事業務を行う者及び工事監理者の立会いの下で、竣工確認を実施する。
- ・選定事業者は、提出した詳細工程表に基づき、理研による竣工確認の通知に必要な竣工図書を理研に提出する。理研はこれらの内容を確認する。

(2) 水準未達があった場合の措置

- ・モニタリングの結果、業務要求水準を達成していない事業（以下「水準未達」という。）が確認された場合、理研は、選定事業者に対して、水準未達の是正を求めるとともに、改善計画書の提出を求める。
- ・選定事業者は、理研による提出の要求を受けた日から5日以内（ただし、5日目の日が理研の休日に当たるときは、その直後の日まで）に、対象となる水準未達の是正措置を記載した改善計画書を理研に提出する。
 - －当該是正措置が適正かつ確実であると理研が認めた場合：選定事業者は提出した是正措置を実施し、その後速やかに実施状況を改善報告書として理研に提出する。
 - －当該是正措置が適正かつ確実ではないと理研が認めた場合：理研は選定事業者に改善計画書の再提出を求める。選定事業者は是正措置を再度検討し、理研に改善計画書を再提出する。

3 本施設維持管理業務及び既存施設等維持管理業務におけるモニタリング

理研は、選定事業者が履行する本施設維持管理業務及び既存施設等維持管理業務の内容が、業務要求水準書等に規定された業務要求水準を達成していることを確認する。

(1) モニタリングの方法

ア モニタリング計画書の作成

選定事業者は、事業契約の締結後、維持管理に係る事業計画書及び事業計画書に付随する書類に基づき、次の項目の詳細について理研と協議し、本施設維持管理業務及び既存施設等維持管理業務の開始3カ月前までにモニタリング計画書を理研に届け出て、業務開始前までに理研の承諾を得ること。

- ・モニタリング時期
- ・モニタリング内容
- ・モニタリング組織
- ・モニタリング手続
- ・モニタリング様式

イ 日常モニタリング

- ・選定事業者は、日報を作成し適切に保管すること。理研の要請に応じて、選定事業者は理研に提出すること。
- ・理研は、日報の内容により、選定事業者の業務実施状況を確認する。理研は確認した内容を踏まえて実地調査、選定事業者に対する説明要求等を行う場合がある。

ウ 月次モニタリング

- ・選定事業者は、月報を作成し、翌月10日までに理研に提出すること。
- ・理研は、月報の内容により、選定事業者の当該月の業務実施状況を確認する。理研は確認した内容を踏まえて実地調査、選定事業者に対する説明要求等を行う。

エ 四半期モニタリング

- ・選定事業者は、四半期報を作成し、それぞれ7月・10月・1月・4月10日までに理研に提出すること。
- ・理研は、四半期報により、選定事業者の四半期の業務実施状況を確認する。理研は確認した内容を踏まえて実地調査、選定事業者に対する説明要求等を行う。

オ 年次モニタリング

- ・選定事業者は、年度報告書を作成し、各年度の業務終了後5月末日までに理研に提出すること。

- ・理研は、年度報告書により、選定事業者の当該年度の業務実施状況を確認する。理研は確認した内容を踏まえて実地調査、選定事業者に対する説明要求等を行う。

カ 随時モニタリング

- ・理研は、必要と認める場合、上記イからオまでのモニタリングとは別に、随時、必要に応じて実地調査、選定事業者に対する説明要求等を行い、選定事業者の業務実施状況を確認する。

(2) 水準未達があった場合の措置

ア 水準未達の認定等

(7) 水準未達の発見

- ・上記(1)に定める各種モニタリングにより、水準未達を発見した場合、理研は選定事業者に対して、モニタリング結果を通知するとともに、当該業務の実施状況等に関する状況報告書の提出を求める。また、必要に応じて、実地調査、選定事業者に対する説明要求等を行う。

(4) 選定事業者による状況報告書の提出

- ・選定事業者は、理研からの上記(7)の通知到達から5日以内（ただし、5日目の日が理研の休日に当たるときは、その直後の日まで）に当該業務の実施状況に関する報告書を理研に提出する。

(5) 理研による水準未達の認定

- ・理研は、状況報告書の内容に基づき、当該業務が水準未達か否かを決定し、その結果を選定事業者から状況報告書が到達してから10日以内（ただし、10日目の日が理研の休日に当たるときは、その直後の日まで）に選定事業者に通知する。

(6) 改善勧告

- ・理研は、当該業務の実施状況が水準未達と確認した場合は、直ちに選定事業者に対し適切な改善措置の実施を要求する。その結果、速やかに是正がされない場合には、改善勧告を行うとともに、選定事業者に改善計画書の提出を求める。
- ・選定事業者は、理研の行った改善勧告の内容が妥当でないと判断したときは、理研に対して異議申立てを行うことができる。異議申立てがあったときは、その改善勧告の内容について理研は選定事業者と協議する。

(7) 改善計画書の提出

- ・選定事業者は、改善勧告に基づき、理研からの通知受領から5日以内（ただし、5日目の日が理研の休日に当たるときは、その直後の日まで）に、次の内容等を記載した改善

計画書を理研に提出し、承諾を得なければならない。

－水準未達の内容、場所及び原因

－水準未達の状態を改善及び復旧する具体的な方法、期限及び責任者

－事業実施体制、事業実施計画等についての必要な改善方策

- ・ただし、当該業務の水準未達の改善に緊急を要し、かつ応急措置等を行うことが合理的と判断される場合は、上記によらず、選定事業者は、自らの責任において直ちに適切な応急措置等を実施して、直ちに理研に報告すること。

(カ) 改善措置の実施

- ・選定事業者から提出された改善計画書の期限・内容が適当であると理研が承諾した場合、選定事業者は改善計画書に基づき、直ちに改善措置を実施し、その終了後速やかに、その実施状況を改善報告書として理研に提出する。
- ・なお、理研は、選定事業者から提出された改善計画書が、水準未達を是正できる内容と認められない場合は、当該改善計画書の変更、若しくは再提出を求めることができる。

(キ) 再改善勧告

- ・理研は、期限内に水準未達が改善されているかどうかを確認し、確認できない場合は、再改善勧告を行うことができる。

(ク) サービス購入料の支払停止措置

- ・上記(キ)により提出された2回目の改善計画書に沿った期間・内容による是正が認められないと判断した場合、理研は、サービス購入料B又はサービス購入料C（C1及びC2の各20区分）について、適正な改善措置が確認できるまでの間、支払停止の措置を講ずることができる。

イ 水準未達と認定された場合の措置

(ア) 減額ポイントの発生

- ・理研が水準未達と認定した場合、対象業務について減額ポイントを付与する。減額ポイントは当該四半期ごとに合計する。当該四半期に合計された減額ポイントは、当該期間のモニタリングにのみ用いるものとし、次の期間に繰り越さない。
- ・なお、ここでいう対象業務とは、業務要求水準書（案）に示す本施設維持管理業務及び既存施設等維持管理業務の各業務（施設設備維持管理業務の全13業務、清掃業務の全5業務、構内整備業務及び警備業務）を意味する。

(イ) サービス購入料の減額

- ・水準未達が認定された場合には、減額ポイントを加算する。減額ポイントの合計を計算し、当該四半期分の減額ポイントが一定値に達した場合には、サービス購入料B又はサ

ービス購入料C（C1及びC2の各20区分）の減額を行う。

(ウ) 維持管理業務を行う者の変更

- ・ 理研は、選定事業者の実施する維持管理業務の結果が、次のいずれかに該当する場合には、選定事業者と協議を行い、当該業務を行う者の変更を求めることができる。
 - a 3四半期連続でサービス購入料が減額になった場合
 - b 1四半期で減額ポイントが50ポイント以上発生した場合
 - c 明らかに重大な支障がある事象が、1四半期に3回以上発生した場合
- ・ 上記のいずれかの場合に、理研が選定事業者に対して、対象となる維持管理業務を行う者の変更を求めたときは、選定事業者は、30日以内（ただし、30日目の日が理研の休日に当たるときは、その直後の日まで）に対象となる維持管理業務を行う者を変更し、その名称や業務実績等の詳細を理研に提出する。
- ・ なお、上記によって、対象となる維持管理業務を行う者に変更された場合でも、当該四半期内に発生した減額ポイントの発生によりサービス購入料の減額措置等の実施を妨げるものではない。

(イ) 契約の解除

- ・ 次のいずれかの場合、理研は選定事業者に催告することにより、3カ月以内に契約を解除することができる。
 - a 理研から対象となる維持管理業務を行う者の変更を求められているにもかかわらず、選定事業者が30日以内（ただし、30日目の日が理研の休日に当たるときは、その直後の日まで）に対象となる維持管理業務等を行う者を選任しない場合
 - b 対象となる維持管理業務を行う者に変更された後、上記(ウ)のa、b、cのいずれかに該当した場合
- ・ 契約が解除された場合、理研は選定事業者に対して違約金及び損害賠償金を請求できるものとする。なお、違約金及び損害保証金の考え方は入札説明書で示す。

ウ サービス購入料の減額方法

(ア) 水準未達の対象となる状況

- ・ モニタリングの結果、アの措置を経て当該業務の実施状況が水準未達と認定された場合、イの(ア)及び(イ)の手続きを経て、サービス購入料B又はサービス購入料C（C1及びC2の各20区分）の減額を行う。
- ・ 維持管理業務の実施状況が水準未達と認定される場合の事象例は、次のa又はbの状態である。これらと同等以上と認められる状況についても水準未達となる。

a 明らかに重大な支障がある場合

業務		水準未達の例
全般		<ul style="list-style-type: none"> ・故意による維持管理業務の放棄 ・施設利用者等の活動に影響を及ぼす事態の放置 ・施設利用者等の活動に重大な影響を及ぼす事態の発生 ・故意に理研と連絡を行わない（長期の連絡不通等） ・理研の合理的な指導や指示に従わない ・施設の大部分が利用できない ・重要な設備・機器が利用できない ・重要な什器備品（鍵等）、帳簿類等の紛失、破棄 ・理研の承諾を得ない各種計画書、事業報告書の提出の大幅な遅延（記載内容が極めて不十分な状態を含む。）、重大な内容の虚偽報告、故意又は重大な過失による虚偽報告 ・個人情報情報の漏洩、改ざん、滅失、き損 ・水準未達の状態の長期間にわたる放置
本施設維持管理業務	共通	<ul style="list-style-type: none"> ・各業務の未実施（それに近い状態を含む。） ・業務の疎漏による施設及び設備の使用不能、重大な事故の発生
	建築物保守管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・法定点検や定期点検の未実施（それに近い状態を含む。）、故障等の放置、安全装置の不備による人身事故の発生等
	建築設備保守管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・法定点検や定期点検の未実施（それに近い状態を含む。）、故障等の放置、安全装置の不備による人身事故の発生等 ・災害等発生時の消防設備等の未稼働（火災発生時において火災報知器が機能を果たさない事態の発生等） ・停電、断線等の放置
	修繕・更新業務	<ul style="list-style-type: none"> ・施設・設備利用が困難となる事態や人身事故等
	環境衛生管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・衛生状況の悪化等の放置
	清掃業務	<ul style="list-style-type: none"> ・衛生状況の悪化等の放置
	警備業務	<ul style="list-style-type: none"> ・警備業務の不履行による人身事故の発生等
既存施設等維持管理業務	共通	<ul style="list-style-type: none"> ・各業務の未実施（それに近い状態を含む。） ・業務の疎漏による施設及び設備の使用不能、重大な事故の発生 ・円滑な業務遂行に必要な担当者数等が確保されていない ・理研の指定水準を下回る担当者が配置されている
	施設設備維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・法定点検や定期点検の未実施（それに近い状態を含む。）、故障等の放置、安全装置の不備による人身事故の発生等 ・災害等発生時の消防用設備等の未稼働（火災発生時において火災報知器が機能を果たさない事態の発生等） ・フィルター清掃のみ実施、衛生状況の悪化等の放置 ・停電、断線等の放置
	清掃業務	<ul style="list-style-type: none"> ・衛生状況の悪化等の放置
	構内整備業務	<ul style="list-style-type: none"> ・施設利用が困難となる事態や人身事故等
	警備業務	<ul style="list-style-type: none"> ・警備業務の不履行による人身事故の発生等

(注 上記の事象例は例示であり、これら以外の状況でも、施設利用者が施設を利用する上で、明らかに重大な支障がある事象は該当するので留意すること。)

b 施設利用者の利便性を欠く場合

上記 a を除いた水準未達の場合すべてとする。具体的な事象について、理研が業務要求水準に照らして、対象業務毎に水準未達を認定する。

(イ) 減額ポイント

- ・水準未達の状況に応じた減額ポイントの基準は下表のとおりとする。

水準未達の状況	減額ポイント
a 施設利用者が施設を利用する上で、明らかに重大な支障がある場合	水準未達と認定された対象業務毎に20ポイント
b 施設利用者が施設を利用することはできるが、明らかに施設利用者の利便性を欠く場合	水準未達と認定された対象業務毎に2ポイント

(ウ) サービス購入料の減額措置

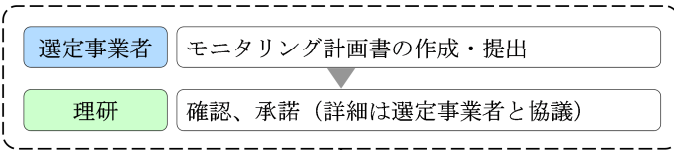
- ・理研は、モニタリングが終了し、減額ポイントを付与する場合には、選定事業者に対象業務毎の減額ポイントを通知する。
- ・サービス購入料の支払いに際しては、四半期分の減額ポイントの合計を対象業務毎に計算し、対象業務毎に該当する減額割合を乗じて減額計算を行う。
- ・減額計算後のサービス購入料B及びサービス購入料C（C1及びC2の各20区分毎）を計算する。
- ・理研は計算されたサービス購入料B、サービス購入料C（C1及びC2の各20区分の合計）を選定事業者を支払う。

四半期の減額ポイント合計	各対象業務におけるサービス購入料の減額割合
0～9	減額なし
10～29	1ポイントにつき0.3%減額 (3%～約9%の減額)
30～49	1ポイントにつき0.6%減額 (18%～約30%の減額)
50～99	1ポイントにつき0.9%の減額 (45%～約90%の減額)
100以上	100%減額

(I) 減額ポイントが発生しない場合

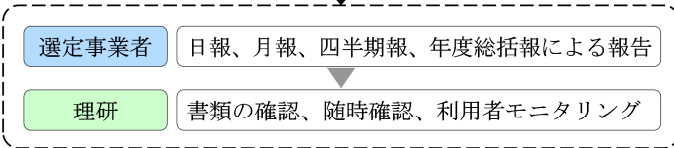
- ・ 減額ポイントが発生する水準未達となる状況を理研が発見した場合でも、次の a 又は b に該当する場合には減額ポイントは発生しない。
 - a 選定事業者から理研に提出される状況報告書により、理研がやむを得ない事由と認めた場合（明らかに選定事業者の責めに帰さない事由によって水準未達が発生した場合で、理研がそれを認めた場合を含む。）
 - b 水準未達の発生について選定事業者から事前に理研に連絡があり、理研がこれを認めた場合

モニタリング計画書の作成

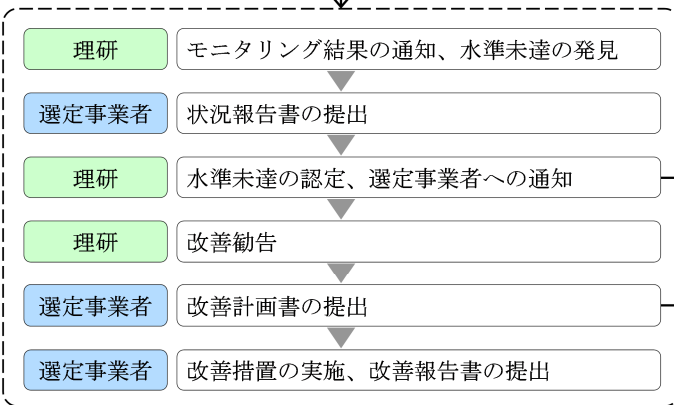


(事業契約締結後、本施設維持管理業務・既存施設維持管理業務開始3カ月前まで)

モニタリング方法



水準未達があった場合の措置



※対象業務は以下の下線業務を意味する。

- B 本施設維持管理業務
- ・既存施設等維持管理業務
 - C1-1施設設備維持管理総括
 - C1-2中央・東地区管理
 - C1-3南地区管理
 - C2-1～6消防用設備等点検
 - C1-4自動扉点検
 - C2-7搬送設備点検
 - C2-8、9フィルター清掃
 - ・清掃業務
 - C1-5日常清掃
 - C1-6 定期清掃
 - C2-10窓ガラス清掃
 - C2-11 集塵機保守
 - C2-12廃棄文書等処理業務
 - C1-7構内整備業務
 - C1-8警備業務

水準未達の認定なし

減額ポイント発生なし

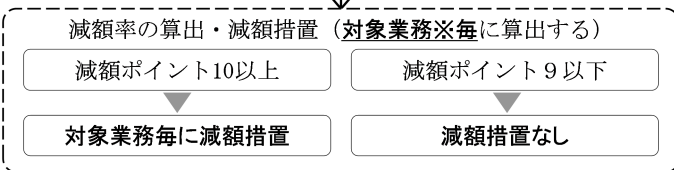
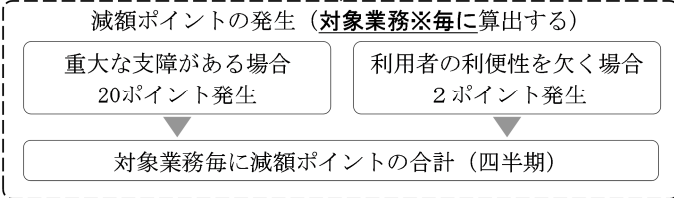
・改善計画書が、業務要求水準を満たしていない状態を是正できる内容と認められない場合

理研 再改善勧告

選定事業者 改善措置再検討、改善計画書の再提出

・2回目の改善計画書に沿った期間・内容による是正が認められないと判断した場合

・サービス購入料B、又はCの支払停止措置



- ①同一業務で3四半期連続で減額措置を受けた場合
- ②1四半期で同一業務の減額ポイントが50ポイント以上発生した場合
- ③重大な支障が同一業務で1四半期に3回以上発生した場合

