

大阪大学グローバルビレッジ施設整備運営事業  
実施方針改定版等に関する個別対話記録

平成28年11月16日

国立大学法人 大阪大学

- 1 個別対話に関する回答書は、平成28年10月19日（水）から10月20日（木）に実施した「大阪大学グローバルビレッジ施設整備運営事業」の個別対話に対する議題内容を項目順に整理するとともに、回答を付したものです。
- 2 議題内容は、原則として事業者の記載のとおりとしています。ただし、記載の順番は大学で整理していますので注意してください。
- 3 なお、個別対話に対する回答は現時点での大学の考え方を示すものであり、今後変更する可能性がありますので注意してください。最終的には、入札説明書等に基づいてください。

実施方針改定版等に関する個別対話記録

NO	議題内容	大学回答
1	運営企業の参加資格について、集合住宅の管理・運営業務の中で管理費や駐車場利用料の徴収業務を行っているが賃料の徴収は行っていない場合、運営に当たる者の要件を満たすと考えても良いのでしょうか。	ご理解のとおりです。
2	シェアタイプの学寮の各ユニットは、住居戸数としてカウントしなくても良いのでしょうか。	各ユニットは、「吹田市開発事業の手続等に関する条例」及び「吹田市環境まちづくり影響評価条例」における戸数としてカウントしません。
3	民間提案施設の範囲について確認させて下さい。	本施設以外における民間付帯施設の用途はPFI法第70条における特定施設とする必要があります。具体的な用途の可否は関係省庁との協議をふまえて回答いたします。
4	資金調達の確実性を高めるために、施設整備費の割賦払いの期間を短縮していただくことはできないでしょうか。	大学の単年度支払い額を抑え、入居者賃料の低廉化を図る必要があるため、割賦支払い期間の短縮は想定しておりません。
5	大規模修繕に係る対価の支払いについて、修繕が発生する年度に一括で支払っていただくことは可能でしょうか。	大学は単年度予算となり積み立てが難しいため、年度の支払いを平準化して支払うことを予定しております。
6	現状の擁壁を撤去することは可能でしょうか。	可能です。
7	昨年より公募延期となった主たる理由は民間付帯施設の利用方法であったと理解していますが、PFI法第二条第一項第三号に記載されている各施設のうち周辺地域も含めて望まれる施設や制限される施設を可能な範囲でお聞きしたい。	現時点で特に想定している施設はございません。具体的な用途の可否は関係省庁との協議をふまえて回答いたします。 都市計画法及び吹田市開発事業の手続等に関する条例、千里ニュータウンまちづくり指針や「吹田市環境まちづくり影響評価条例」等の関係法令を確認した上でご検討ください。
8	昨年より学内体制も変更となり、また、今回「世界適塾ビレッジ」から「グローバルビレッジ」、「調和ある多様性の創造」から「多様な知の協奏と共創」になっていますが、計画に当たり施設ハード・ソフトに求められる点や「異文化交流・地域交流等の教育ソフトを含めた、グローバル人材育成拠点」とするために、大学側が考えておられる教育ソフトの内容を早い時期に開示していただきたい。	現時点で開示できるものはございませんが、教育ソフトについては大学で検討を進めていく予定です。 事業者が提案する施設整備や維持管理運営に影響が出ない内容とすることを想定しています。
9	各リスク(①金利変動、②未収、③維持管理コスト、④施設損傷、⑤施設劣化)について事業者負担となる内容や考え方について要求水準書だけでは十分に判断できない内容について大学の基本的なお考えをお聞きしたい。	詳細は入札説明書等で提示する予定です。 施設損傷のリスク分担について、入札説明書等での判断が難しい部分は都度協議していくこととなります。

実施方針改定版等に関する個別対話記録

NO	議題内容	大学回答
10	大規模修繕業務(設備の経年劣化による更新、小修繕含む)については事業者業務であり入札説明書等で示すとされていますが、モニタリングを経て大学側から要求されるレベルを想定すると計画段階でリスク負担を考慮するとサービス購入料の高騰が考えられるため、修繕業務に関する負担区分について大学側所掌部分をできるだけ拡大して、また、水道光熱費についても施設規模が大きいため実費精算方式を採用されることを協議したい。	現時点では、光熱水費については、学寮は定額払いとし、教職員宿舎は実費精算方式、共用部については大学が実費分を支払うことを想定しています。 なお、教職員宿舎においては、電力会社等と入居者による直接契約としております。詳細については入札説明書等で提示予定です。  修繕業務の負担区分について、詳細は入札説明書等で提示する予定です。
11	プロジェクト内の宿舎用地の割合についてどれくらいを想定していますか。	本施設整備用地が全体敷地面積の過半を占めることを条件に事業者の提案とすることを想定しています。
12	分譲マンション事業の考えが無くなり検討期間を経て掲示をされましたが、何か他の良いモデルが見つかったのでしょうか。	特段モデルが見つかった訳ではありません。 定期借地権付分譲住宅の実施は不可となっています。
13	定借分譲が出来なくなった理由は御座いますでしょうか。	関係省庁との協議によるものです。
14	民間付帯施設としては収益性と教育性のどちらにウエイトの重きを置いていますか。	決まったウエイトがある訳ではありませんが、教育性だけでなく、収益性の部分も評価します。
15	名称が「世界適塾ビレッジ」から「グローバルビレッジ」に変更になったが何か理由はありますか。	特に内容の変更はなく、名称の変更のみです。
16	以前の宿舎の日本人3に対し留学生1という割合に変更はありますか。	実施方針に関する質問に対する回答書(平成27年9月2日公表)No5のとおり、学寮入居者における外国人留学生と日本人学生の割合は3:1程度を想定しています。
17	民間事業の建物の所有がSPCで事業が成立しなくなった場合、ローン支払いに対し債務不履行の恐れがあるので、リスク回避のために別会社が建物所有という体制に出来ないか。	原則として、民間付帯施設は選定事業者が所有することとなりますが、実施方針改訂版において、「選定事業者は大学から賃借した民間付帯施設整備用地の全部又は一部を選定事業者のグループの構成員もしくは入札参加者以外の者で、事業開始後、選定事業者から直接業務を受託し、又は請け負うことを予定している者に対して転貸し、民間付帯事業を行わせることができるものとする。」としており、左記のような体制も可能としております。
18	駐車場、駐輪場の配置は、棟ごとでなくてもよい。また、学生寮については自転車レンタルでシェアすることにより台数を調整してもよい。	本施設に必要な駐車場、駐輪場の配置は、駐車場、駐輪場から共用エントランスへの動線に配慮した計画としてください。 学生寮の駐輪台数は、レンタサイクルを含み戸数100%を原則としますが、シェアによる台数の設定については、事業者の提案によるものとします。ただし、運用時に必要台数が不足していると大学が判断した場合は、駐輪場の増設をする等の対応をしてください。なお、駐輪場増設等に伴い発生する施設整備費及び維持管理運営費に対しては、サービス購入料の増額はいたしません。

実施方針改定版等に関する個別対話記録

NO	議題内容	大学回答
19	構造については明記されていないが、教職員宿舎は遮音性が重視されると思われるのでRC造としておいたほうが良いのではないか。	現時点では構造種別を指定する予定はございません。
20	事業期間が大学が33年、民間が50年となっているが、出資金の回収は約30年をしたい。その時、民間のみ残る約20年間をSPCが存続していないといけないか。	本施設の事業期間終了後、本施設以外における民間付帯事業のみを実施する20年間においても選定事業者であるSPCの存続を求めます。ただし、出資金額の変更等については検討の上、入札説明書等で提示する予定です。
21	50年の定期借地とし更地返還となっていますが、30年後の建替えを想定した場合、30年後の譲渡特約付きや事業終了を提案に盛り込むことは可能ですか？	要求水準(案)で記載した通り、民間付帯施設整備用地は将来大学施設の建替え用地として利用することを想定しています。建替え時期は、現時点では50年後以降を想定しています。
22	生活利便施設について、本施設内の独立採算事業と民間付帯施設との明確なすみ分けはありますか？	大学として本施設における必須の独立採算事業で想定している生活利便サービス業務は、コインランドリーや生活品レンタルのみです。本施設における任意の独立採算事業の生活利便施設は自販機設置スペース程度のもを予定しており、大規模な施設整備を伴うものは想定しておりません。本施設以外における民間付帯事業で、生活利便施設を設置する場合の施設用途は、PFI法第70条における特定施設とする必要があります。
24	最少敷地面積についてPFIでの制約や、建替え用地としての側面から制限はありますか？	明確な制限については考えておりません。将来の建替え計画について配慮された提案を期待しています。
25	民間付帯施設事業について、複数の借地権者を設定することは可能ですか？	事業開始後、選定事業者から直接業務を受託し、又は請け負うことを予定している者に対して転貸し、民間付帯事業を行わせることは可能です。
26	民間付帯施設の提案が2月で、採否を受けてから本提案ということになっていますが、万一内容が否となった場合4月入札の対応が困難ですので、スケジュールの見直しを行っていただき、同時応札する形にならないでしょうか？	民間付帯事業提案を入札書提出前に受け付けする目的は、文部科学省への事前相談を実施することで、入札書提出後に民間付帯事業が否決され、失格となる可能性を低減させるためです。現時点では現行のスケジュールで考えております。
27	民間付帯施設の配置についても採否の判断に当たりますか？	採否の判断は用途が主になると考えています。50年後の本施設の建替え用地確保に支障が無ければ、配置について特に制限する予定はありません。
29	大規模修繕工事費について、長期修繕計画に基づき年ごとに費用が大きく変動することから、本費用に関してのみ、年度毎に支払額を変動させる方法を探っていただく事は検討可能でしょうか。	大学は単年度予算となり積み立てが難しいため、年度の支払いを平準化して支払うことを予定しております。
30	入居者の部屋割りについて、貴学にてご対応いただけるのでしょうか。	部屋割りは大学で実施することを想定しています。

実施方針改定版等に関する個別対話記録

NO	議題内容	大学回答
31	床清掃はワックス塗布が要求されていますが、病院等でも利用されているノンワックスタイプの床材を導入した場合はワックスは必要ない、と考えてよろしいでしょうか。	ノンワックスタイプの床材を導入した場合はワックス塗布は必要ありません。入札説明書に追記します。
32	今後、要求水準内容が大幅に変わる追加条件が出される可能性はありますか。	現在のところは予定していません。
33	入居者の募集及び選定は大学が実施するものとするがありますが、貴学と入居者の賃貸借契約を事業者が代行するという理解でよろしいですか。また、集金管理は事業者となっておりますが、入居者から徴収した家賃等を貴学に納入するという理解でよろしいでしょうか。	大学と入居者は賃貸借契約という形態ではなく、大学から許可を受けた入居者が入居するという形態となります。大学が入居許可を発行しますので、それ以降の入居に関する手続きは事業者が行ってください。入居者から徴収した家賃等は大学に納入して頂きます。
34	学寮個室についても、退去までに定期的な点検を行うこと、とありますが専有個室部への民間事業者の定期的な立ち入りは困難と考えられます。業務対象範囲から外していただけませんかでしょうか。	生活指導の一環として、業務対象範囲とします。少なくとも年2回以上の巡回を実施し、居室が清潔に保たれるよう入居者に指導を行うことを想定しています。
35	事業期間終了前の原則2年以内に、改修工事を実施すると思いますが、要求水準に適合した良好な施設の状態が保たれていれば、必ずしも必要ではないという理解でよろしいですか。例えば満了4～5年前に改修をしているものについても実施が必要ですか。	2年以内に要求水準に示す改修を実施することを原則とします。ただし、事業期間終了2年前付近で改修済みであったり、良好な状態であることが明らかである場合は、大学と実施の可否を協議できるものとします。
36	入退去に関する業務にて、英語対応は必須でしょうか。コスト増の要因になります。	必須とします。なお、コールセンター等での遠隔対応も可としますが、現地においても必要な対応を十分に実施できる体制としてください。
37	施設区分ごとの入居説明書の作成(英語)は必須ですか。コスト増の要因になります。	必須とします。
38	退去時の空室補修・クリーニング業務にかかる費用は事業者が大学に請求することができるとありますが、実際にかかった実費分をご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	空室補修・クリーニング業務にかかる費用は事業者が大学に請求をすることが可能です。
39	学寮個室は、3年以内を目安として、空室(退去)時に空室補修・クリーニング業務と同等の業務を実施する。学寮ユニット共用については、空室(退去)時とともに、空室(退去)時でない場合であっても、2年以内ごとに空室補修・クリーニング業務とありますが、要求水準を満たす範囲で、業務内容や頻度は事業者提案でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
40	シーツ・枕カバーについては10日程度に1回交換するものとありますが、交換頻度についてはほころびなく清潔な状態を保つことができると想定できる範囲で事業者にて設定してよろしいでしょうか。	10日程度に1回の交換を目安とし、ほころびなく清潔な状態を保つことができる範囲で事業者の提案とします。
41	入居者入替時のICカードキーの交換(P17)費用の考え方について教えて頂きたい。	書換えか交換かは事業者提案によるものとします。サービス購入料として計上してください。

実施方針改定版等に関する個別対話記録

NO	議題内容	大学回答
42	運営時間について 午前9時から午後8時までの間に業務を実施する(P43)とありますが必須でしょうか？18時以降はコールセンターでの対応でもいいでしょうか？	午後6時までであれば授業時間の関係で入居者への対応が十分にできないため、午後8時までは常駐としてください。
43	害虫駆除については事業者側からの必要についての提案でいいでしょうか？それとも定期的に実施する必要がありますか？	衛生害虫以外の害虫も駆除の対象とし、方法や実施期間については事業者の提案としてください。
44	一般ゴミの回収については市役所での回収でいいでしょうか？	学寮のゴミは事業系ゴミとして事業者で処理してください。教職員宿舎のゴミは市の回収で考えています。
45	インターネットについてはどこまでの対応をしておけばいいでしょうか？	入居者が入居してすぐ利用できることが望ましいですが、有線・無線などの詳細までは規定していませんので一番良いと思われる仕組みを独立採算事業として提案頂ければと考えています。
46	共用部の利用については、留学生等のコミュニケーション創出の場(近隣住民や同世代間交流)として提案したいと考えており、共用施設利用に対する何らかの支払いは考えていない。	本施設の共用部を外部から利用する場合の考え方について、施設利用料も含めて検討させていただきます。
47	コンセッション方式のメリットとしては、建築コストの低減・民間提案部分の自由度向上、更に運営権を不動産の管理維持を専門とするREIT等が保有することで、関係者が嫌う長期に亘るSPC維持コストを不要とし、プロジェクトコストの低減が期待できる。	運営権の売却は独立行政法人の性格上難しい部分があるため、コンセッション方式の採用は想定しておりません。
48	大学として民間付帯事業者による居住者向けサービスの具体的な要望があるか。	コミュニケーションの場があると良いが、具体的なサービス内容については事業者提案によるものとします。 なお、本施設以外における民間付帯施設を設置する場合、民間付帯施設の用途はPFI法第70条における特定施設とする必要があります。具体的な用途の可否は関係省庁との協議をふまえて回答いたします。
49	事業用地への車の進入路の新設についての関連機関への交渉の可否について。	事業者の判断により、関連機関と協議頂くことは可能です。