

大阪大学「世界適塾ビレッジ」施設整備運営事業

実施方針に関する個別対話記録

平成27年9月18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27年8月20日（木）から8月21日（金）に実施した「大阪大学「世界適塾ビレッジ」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、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。

実施方針に関する個別対話記録

NO	議題内容	大学回答
1	①金利について 金利は10年ごとの見直しが一般的ですので検討願います。(30年固定ですと調達金利が上がるなど事業コストが高くなり、また事業者リスクが大きくなります。)	ご意見を参考に検討させていただきます。
2	②事業期間について 本事業が30年間実施のあと、独立採算事業である定期借地事業が残り20年残ります。30年後のSPCの取り扱いについて、なにかイメージできるものがあればご教授ください。	大学の事前承諾を受けた上で、代表企業が本施設の維持管理運営期間終了後に定期借地事業を実施する構成員にSPCの株式を売却(譲渡)する等により、SPCから抜けるのは可能です。ただし、定期借地契約は、大学とSPCとで締結していただくこととなります。
3	③言葉の定義について 4ページ (7)事業期間 2)50年間程度の目安は? 28ページ 室・戸数の程度とは?(ex300室程度)	50年程度の目安としては、民間付帯事業の運営期間を50年とし、これに民間付帯施設の建設工事期間及び解体撤去工事を加えた期間となります。運営期間については現時点で検討中であり、入札説明書等で提示予定です。 「室・戸数の程度」について、記載の戸数を希望としますが、設計上の合理性や、全体計画における経済性等の観点において大きく外れない範囲での増減は可能です。
4	(民間付帯事業の事業期間について) 民間付帯事業において定期借地権付き分譲マンションを計画しているが、事業期間50年では地代設定が安価、かつ、購入希望者への訴求力が弱くなることが想定されます。事業期間を60年以上に設定していただくことを希望したい。	ご意見として承ります。 期間については現在検討中であり、入札説明書等で提示予定です。 借地期間を50年程度に設定した理由としては、民間付帯施設を50年運営した後に解体し、民間付帯施設整備用地を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。
5	提案内容の審査は、本施設以外における民間付帯事業は地代の収入以外に具体的な評価基準があれば開示をお願いしたい。学寮との連携や地域貢献等、大学が求める施設整備に出来るだけ近づけることを検討したい。	学寮施設と民間付帯事業施設に分けて配点を検討しています。地域貢献の寄与度が高いものや地域との結びつきが強化できるものは加点の方向で検討する予定です。 また学寮との地域連携については、現時点で具体的に開示できるものはありません。
6	(維持管理・運営の大学側負担の見直し) 大規模修繕業務(設備の経年劣化による更新、小修繕含む)については事業者負担とした場合、最終引渡しに向けて大学側から要求されるレベルを想定すると手厚い計画となりサービス購入料の高騰につながるため大学所掌とすることを希望します。また、水道光熱費についても同じく実費精算形式を希望したい。	大規模修繕の内容については入札説明書等で詳細を提示予定です。過度な修繕にならないレベルを想定しています。 また、共用部光熱水費の実費精算形式の採用についてはご意見を参考に検討させていただきます。

実施方針に関する個別対話記録

NO	議題内容	大学回答
7	<p>(リスク分担について) 金利変動リスク(施設整備完了までが長時間)、維持管理コストリスク(法令変更、物価指数変動等)、施設損傷リスク(第三者に起因する事項等)、施設劣化リスク(通常管理運営状態による劣化の判断基準)、未収リスク(未納者へ相当の督促を行っても滞納となるような入居自身に問題のあるケース等)、各種のリスクについてご協議をさせていただきたい。</p>	<p>(金利リスク) ご意見を参考に検討させていただきます。 (維持管理コストリスク) 物価変動については、一定水準を超えた分の増減に対応することを想定しています。 (施設損傷リスク/第三者起因) 通常管理範囲の業務を遂行されていて、事業者には非が無いと判断できる場合は負担なしとする方針です。また、不可抗力については、負担額が一定水準以下の場合は事業者による負担を想定しており、事業契約書に記載する予定です。 (未収リスク) 現時点では、未収リスクについて原則としては大学が負担することを想定していますが、選定事業者が通常必要とされる徴収業務を行わないことにより未収が発生した場合においては、選定事業者の負担とすることを想定しております。</p>
8	<p>(本施設に反映すべき世界的塾ビレッジ構想の根本的な考え方) 本施設計画にあたり、世界適塾ビレッジ構想・スーパーグローバル大学採択内容・施設内の検討中ソフトから考慮すべき内容(設計・設備・維持管理面)についてお聞きしたい。</p>	<p>コミュニティスペース等での交流を考えていますが、実施方針の「(添付資料3)本施設の概要」にあるとおりに整備していただき、加えて必要なソフト・ハード面で考慮すべき・追加したい内容があれば提案をお願いします。</p>
9	<p>(既存宿舎との維持管理・運営内容との統一化・差別化) 現在、大学側から外注されている既存宿舎の維持管理・運営内容と統一すべき内容(寮によって明らかなサービス差があると入寮者クレームにもつながりかねない)や一方で本施設の整備目的に合わせた既存宿舎との差別化すべき内容(入寮生の選別、独自に展開しようとしているサービス内容)の方向性をお聞きしたい。</p>	<p>既存宿舎の維持管理・運営内容について、本事業とは直接的には関連しないため、回答は差し控えます。</p>
10	<p>(本事業の成立に向けた事業収支の在り方) 現在の建設物価状況、借地期間、想定される寮費設定等に対して、サービス購入料を試算すると大学持ち出し分が30年の期間累計で相当の高額の負担が予想されるが、事業自体の成立(大学側のデッドライン)に影響することのないように計画立案することに対するポイントがあればご協議させていただきたい。</p>	<p>施設整備及び維持管理運営等において効率的かつ合理的な提案を期待しています。</p>
11	<p>食堂やカフェなどの設備、ソフトの運営プログラムは必須であると考えております。どのようなハード、ソフトが必要とお考えでしょうか。</p>	<p>食堂については想定していません。 大学が実施するソフト面については担当部署で検討中です。 事業者が実施するソフトの内容については事業者の提案によります。</p>
12	<p>シェアルーム内の日本人学生・留学生比率はどのように想定されていますか。</p>	<p>日本人1に対して留学生3で想定しています。</p>

実施方針に関する個別対話記録

NO	議題内容	大学回答
13	日常的な異文化交流を促進するために、研修等のプログラムは想定されていますか。	現在担当部署で検討中です。
14	寮内設備の解放や地域へエクステンションセンターなどの学びの場の提供はご検討されていますか。	大学側でも検討中ですが、地域交流等の具体的な内容は事業者の提案によります。
15	平成31年に受け入れ態勢が完成するという理解でよろしいですか。	大阪大学世界適塾ビレッジ構想全体として、既存の物件も活用し、状況を見ながら平成36年の2期工事を検討していく予定です。
16	学生向け宿舎2000戸、職員向け宿舎600戸という理解でよろしいですか。	大阪大学世界適塾ビレッジ構想全体として、左記の数字を想定しています。
17	教員向けの住居のグレードはどのように想定されていますか。	特別にグレードを上げることは想定しておりません。詳細は入札説明書等で提示予定です。
18	宿泊施設としての利用は想定されていますか。	宿泊施設としての利用はありませんが、数ヶ月単位のプロジェクトで来られる教職員等は受入れる想定です。
19	外国語対応の要求水準や、施設維持・運營業務に必要な資格はありますか。	管理人は、日本語と日常会話程度の英語対応は必須となる予定です。施設維持管理で大学側から求める特別な資格はありません。
20	施設美化計画(緑化等)等がありますか。	緑化については、吹田市の条例等に準じて計画していただくこととなりますが、地域住環境との調和等の観点からどのように評価するかは現在検討中であり、入札説明書等で提示予定です。
21	インターナショナル学生寮など参考にされている施設はありますか。	特にありません。
22	世界適塾ビレッジ内にご担当部署の分室を設けることなどは想定されますか。	現時点では想定しておりません。
23	職員と学生の交流はどのようにお考えですか。	共用エントランスやコミュニティスペース等の共有スペースでの交流を想定しています。
24	1社単独建設の場合、建築工事一式資格で可能として欲しい	ご意見を参考に検討させていただきます。
25	行政(吹田市)との協議は可能か。	吹田市と調整し、ご回答します。 →回答 行政にヒアリングを行っていただくことは構いません。
26	維持管理・運営者資格の資格要件を緩和してほしい	ご意見を参考に検討させていただきます。
27	初期投資対価と管理サービス対価は完全に分離して支払えるか。	分離して支払うことを想定しておりますが、サービス購入料の支払い方法については入札説明書等で提示予定です。

実施方針に関する個別対話記録

NO	議題内容	大学回答
28	学寮等の年ごとの退去数の目安を教えてください。	入寮期間について、教職員は最長5年程度、学寮の日本人学生は4年または6年程度、留学生は半年から最長で1年程度を想定しています。
29	民間付帯事業の事業期間については、50年ではなく、60年に変更頂くことを希望致します。	ご意見として承ります。 期間については現時点で検討中であり、入札説明書等で提示予定です。
30	PFI事業期間終了後、特別目的会社を清算することの選択肢をご検討願います。	法的な解釈の確認が必要となるため、現時点ではご意見として承ります。
31	現状、賃借権となっている設定を地上権に変更して頂けることを希望致します。	法的な解釈の確認が必要となるため、現時点ではご意見として承ります。
32	金利の変動リスク等については民間負担となるのですか。過去事例、筑波大学PFI事業と同様のスキームで再考願います。	金利リスクの考え方については、入札説明書等で提示予定です。
33	かなりタイトなスケジュール設定となっている為、入札説明書等の早期公表をお願い致します。	公開できる情報については随時HPIに掲載予定です。
34	民間施設とPFI施設の施工会社は別でもよいのか。民間施設の施行会社は協力会社とする必要があるのか。	民間施設とPFI施設の施工会社は別で構いません。また別の施工会社の場合、民間施設の施工会社は協力会社とする必要はありません。
35	物価変動の基準となる時期は入札時を基準としていただきたい。	物価変動の基準については現在検討中であり、入札説明書等で提示予定です。
36	事業終了前の修繕及び更新について、発注者に施設を引き渡す段階でどのような状態とすればよいか具体的に記載願いたい。	内容を検討中であり、詳細は要求水準書に記載する予定です。現時点では事業終了の1～2年以内に防水・給排水・エレベーター等の修繕を行うこと等を想定しています。
37	民間付帯事業において制限される建物用途はあるのでしょうか。第一種中高層住居専用地域の制限で建築可能な建物であればよいのでしょうか。	民間事業はPFI法、都市計画法等に準じていれば特段制限をする予定はありません。
38	民間付帯事業を実施する者をやむを得ず変更せざるを得ない場合、提案した賃料を支払えば特に違約金等は発生しないという考えでよろしいでしょうか。	50年程度の民間付帯事業を含めて提案を求めているので、50年続けることが前提と考えています。
39	提案時の業者選定基準について、基本的な考え方や配点配分などを教えてください。	本施設の施設整備及び維持管理運営、民間付帯事業を総合的に評価します。配点については入札説明書等で提示予定です。
40	解体業務及び本施設整備業務の期間についてはかなり厳しいと考えているが、例えば民間付帯事業についての事業開始時期が少し遅れるということも考えられるのでしょうか。	民間付帯事業の開始時期については大学で制限はいたしません。本施設の供用開始と大きな差が出ない計画としてください。
41	民間付帯施設の施設整備・運営等の関係者の参加資格は、宿舎同様のレベルが求められているのか曖昧な表現になっているが、どのように考えればよいのか。	現在検討中であり、入札説明書等で提示予定です。

実施方針に関する個別対話記録

NO	議題内容	大学回答
42	リスク分担について、リスク分担表で発注者側、事業者側の双方に○や△が入っている項目についての解釈をどのように考えればよいのか。	詳細は事業契約書に記載する予定です。
43	本件への応募が1グループでの応募となった場合、事業として成立するのでしょうか。	入札説明書等に記載する内容に適合していれば、1グループの応募でも成立します。
44	建設企業の参加資格に関して、弊社は民間事業を主体としている為、電気工事と管工事の資格申請を行っていない為、資格要件を満たしていない。可能であれば、建築一式工事のみとし、電気工事・管工事の条件をなくすことはできないでしょうか？	ご意見を参考に検討させていただきます。
45	入札入札説明書(案)、要求水準書(案)の公表時期を前倒しいただきたい。	途中段階で案文を出すことによる混乱を避けたいと考えています。入札説明書等はできる限り早く出せるように検討させていただきます。
46	落札者決定基準に関し、定性点・定量点の配点は配点はどのようにお考えですか？	除算方式による評価を想定しています。
47	定性点に関して、大きく事業の安定性・施設計画・維持管理計画での配点になると考えるが、その配分はどのようにお考えですか？	どれか1項目にウェイトを置くことは考えていません。バランスよく配点する予定です。
48	民間付帯事業の地代評価はどうお考えですか？実施方針では50年程度と記載ありますが、分譲マンションの場合、それ以上である方が望ましく、余剰地の参加者も増えると考えます。	現時点での地代の評価方法は検討中です。基本的には地代を含めた入札金額と、評価点とのバランスを考慮した総合評価方式で評価を行う予定です。定借期間については、ご意見を参考に検討させていただきます。
49	宿舍の整備戸数について、添付資料3に記載の戸数に関し、記載戸数より少なくなってもOKか？	「室・戸数の程度」について、記載の戸数を希望としますが、設計上の合理性や、全体計画における経済性等の観点において大きく外れない範囲での増減は可能です。
50	予定価格については公表されますか？	非公表の予定です。
51	民間付帯事業で定借戸建事業は可能か？	民間事業はPFI法、都市計画法等に準じていけば特段制限をする予定はありません。開発道路等の行政への移管等により、計画にあたって大学所有の土地の面積が減少することは不可とします。
52	建設期間・維持管理機関の物価変動への対応はどのように考えておられますか？	物価変動に合わせてサービス購入料の見直しを想定しています。詳細については入札説明書等で提示予定です。
53	民間付帯施設に関して、キッチン・トイレのいずれかが無い場合のみ戸数カウントされないのか？浴室のみ無い場合は戸数カウントになるのか？	個室内にキッチン・トイレのいずれかが無い場合は、「吹田市開発事業の手続き等に関する条例」において戸数にカウントされないことを吹田市にヒアリング済みです。
54	既存宿舍の既存杭について、新宿舍や民間付帯施設に干渉しない所は存置は可能か？	入札説明書等で提示予定です。また、検討に必要な図面関係等は早めに公表する予定です。

実施方針に関する個別対話記録

NO	議題内容	大学回答
55	本施設計画建物の構造体や棟数について制限があるのかどうか？	現時点では構造種別・棟数に関し制限することは想定していません。エントランスについては学寮と教職員が共用で利用することを想定しています。(コミュニティ形成寄与のため)
56	地中障害・アスベスト・近隣住民対応(既要望事項)・物価変動等のリスク分担について 近隣要望(規模・用途・工事車両・工事時間等)があればご教示願いたい。アスベスト・既存杭資料開示と杭含めた解体範囲を明示願いたい。	近隣住民からの既要望事項は必要に応じて入札参加者に提示予定です。事業の計画自体に関する近隣対応リスクは大学側の負担となることを想定しています。 アスベスト調査結果や既存図面等は開示予定です。既存杭の解体範囲についても明示する予定です。