

大阪大学「世界適塾ビレッジ」施設整備運営事業
実施方針に関する質問及び意見に対する回答書

平成27年9月2日

国立大学法人 大阪大学

- 1 本質問及び意見に対する回答書は、平成27年8月4日（火）から8月11日（火）までに受け付けた「大阪大学「世界適塾ビレッジ」施設整備運営事業」の実施方針に関する質問書及び意見書を項目順に整理するとともに、回答を付したものです。
- 2 質問及び意見の内容は、質問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、本質問及び意見に対する回答書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。

実施方針に関する質問に対する回答書

質問番号	質問項目	質問箇所							質問内容	質疑回答
		頁	1	(1)	1)	①	ア	a		
1		1	1	(2)	2)	②			現況・周辺レベルの分かる敷地測量図をご提示 お願いいたします。	資料を提示します。
2	事業に供される施設	1	1	2	2	②	-	-	敷地面積 23,805.07㎡(登記記録による。)と ありますが、境界確定(明示)済と理解してよろ しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
3	敷地現況図	1	1	2	2	②			敷地現況図は概略でも(8月中目処)交付され ないのか？	No1の回答を参照ください。
4	事業にともされる施設	1	1	2	2				吹田市の環境アセスについての記載がない が、アセスについてどのようにお考えかご教示 ください。	環境アセス(吹田市環境まちづくり影響評価条 例)の適用は、入札参加者の提案内容により ますが、平成31年4月1日の本施設の供用開 始が遅れないように計画してください。 なお、吹田市との主な協議内容は下記のとおり ですが、戸数の判断は計画内容によるため、 最終的には吹田市にご確認ください。 ①事業用地全体で住宅の戸数が500戸以上で あれば、「吹田市環境まちづくり影響評価条 例」が適用となる。 ②単身者向け住宅であっても「1戸」とカウント され、緩和規定は設けられていない。学寮部 分については、シェアハウス型のように、住戸 内で生活が完結することなく、共同生活に該 当すると判断できる場合は戸数にはカウントさ れない。 ③学寮部分は②のとおり住戸にカウントされな いため、本施設単体では住戸数は500戸未満 となっており、「吹田市環境まちづくり影響評価 条例」は適用されない。
5	学寮入居者について	1	1	(4)					外国人留学生・日本人学生混在型の学寮とあ りますが、その割合は半々でしょうか？またユ ニット単位で留学生と日本人学生を区切るの か、ユニット内に混住を考えているのか、どち らでしょうか？	外国人留学生と日本人学生の割合について は3:1程度を想定しています。 ユニット内で日本人学生と留学生が混住する ことを予定しています。

実施方針に関する質問に対する回答書

質問番号	質問項目	質問箇所							質問内容	質疑回答
		頁	1	(1)	1)	①	ア	a		
6	入居留学生の属性	1	1	(4)					外国人留学生の男女比は、どの程度でしょうか？また、どの地域からの留学生が多いのでしょうか、宗教上の配慮も必要かと考えますが、たとえばイスラム圏の留学生は、どの程度でしょうか？	現時点において、本施設に入居する外国人留学生の男女比や国籍等についての想定はありません。本学ホームページにおいて、本学全体の現在における外国人留学生に関するデータがありますので、参考としてください。
7	民間付帯施設の事業目的	1	1	4					民間付帯施設はP1の(4)の事業目的を考慮しなくても良いのでしょうか？P20(3)①アの3行目において本施設整備用地との境界を明確に分離する記載があるため伺いするものです。	民間付帯施設については、事業目的を理解した上でご提案いただくことになります。民間付帯事業の用途については、PFI法及び都市計画法等に基づく限り、特に制限を設ける予定はありませんが、現時点では共同住宅、介護系施設、物販店舗(2階以下かつ床面積500㎡以下)等を想定しております。ただし、これらに限定するものではなく、幅広い提案を期待しています。
8	民間付帯施設の条件	1	1	(5)	1)	⑥			民間事業者が整備する民間付帯施設の用途や規模等に条件等はあるのでしょうか。ある場合にはご教示ください。	No7の回答を参照ください。
9	事業終了時の撤去の範囲	1	1	(5)	1)	⑥			「民間付帯事業期間終了時に当該施設の解体撤去業務を行った上で」とありますが、民間付帯事業に係る杭等地中構築物については撤去の必要なしと考えてよろしいでしょうか。	「民間付帯施設」には、民間付帯事業に係る杭等の地中構築物も含まれるため、すべて撤去してください。
10	既存の津雲台宿舎の解体業務	2	1	(5)	1)	①			既存の津雲台宿舎解体業務における各建物の基礎及び杭の詳細をご教示願います。	資料を提示します。
11	解体業務範囲	2	1	(5)	1)	①	ア		解体工事の範囲はどこまでなのでしょうか。本施設の施設整備に影響がない、既存建物の地下部分の解体も必要なのでしょうか。	解体範囲は、原則として事業計画地内(民間付帯業務用地含む)の構造物全てとします。なお、既存擁壁を利用する場合は、事業者にて安全性を確認してください。

実施方針に関する質問に対する回答書

質問番号	質問項目	質問箇所							質問内容	質疑回答
		頁	1	(1)	1)	①	ア	a		
12	解体業務時期	2	1	(5)	1)	①	ア		本施設以外における民間附帯業務敷地に係る、新設建物に影響がない既存建物地下部分の解体は、定期借地権終了時に残置してもよろしいでしょうか？それとも、原状回復が必要でしょうか。	No11の回答を参照ください。
13	解体建物	2	1	(5)	1)	①	ア		既存建物の解体について、アスベスト及びPCBの有無について既に調査はされておりますでしょうか。	アスベストは内装天井及び床の一部とベランダ隔壁、自転車置場屋根の一部に含有されています。吹付材の使用は確認されていません。詳細は入札説明書等で提示予定です。また、既存建物にPCBは使用・保管されておりません。
14	解体建物	2	1	(5)	1)	①	ア		解体建物の残置物等で予定されているものがありましたら、その種類と想定される数量についてご教授頂けますでしょうか。	予定している残置物等はありません。
15	解体業務	2	1	5	1)	①	ア	-	解体業務について、既存津雲台宿舍基礎・杭図面は開示いただけると理解してよろしいでしょうか。当該杭撤去について、本施設と干渉する部位のみと理解してよろしいでしょうか。また、民間付帯事業における当該杭撤去についても同様と考えてよろしいでしょうか。また、基礎・杭図面が開示されない場合、当該費用は別途と考えてよろしいでしょうか。	資料を提示しますので、本事業で撤去費を見込んでください。既存建物の杭撤去については、NO11の回答を参照ください。
16		2	1	(5)	1)	①	ア		既存建物の解体において、対象となる施設の詳細がわかる資料は提示いただけるのでしょうか。(建物の位置、規模、構造(基礎、杭など)、数量、擁壁、地中埋設物など)	No15の回答を参照ください。
17	近隣説明	2	1	(5)	1)	①	イ		周辺家屋調査に先立って、貴大学にて予め近隣の方に工事の説明や、家屋調査の実施につきご説明をなされる御予定はありますでしょうか。	選定事業者の業務として住民説明会の実施を予定しており、大学で実施する予定はありません。

実施方針に関する質問に対する回答書

質問番号	質問項目	質問箇所							質問内容	質疑回答
		頁	1	(1)	1)	①	ア	a		
18	近隣対応	2	1	(5)	1)	①		イ	新設施設の設置自体や、解体工事・造成工事・建設工事迷惑に起因して近隣対応のコストが生じる場合に、当該コストは(5)2)①ア施設整備業務の初期投資に対する対価に含まれると解してよろしいでしょうか。	本施設の事業計画自体で発生する近隣対応コスト(計画段階での住民反対運動等を想定)については原則として大学側の負担となりますが、解体工事・造成工事・建設工事迷惑に起因するものに関しては選定事業者の負担となります。
19	敷地の状況について	2	1	(5)	1)				計画敷地の土壌汚染対策は必要ないとの理解で宜しいでしょうか。万一必要な場合は事業の進捗に大きな影響を与えます。事業開始前に条件等の有無をご教示ください。その他埋蔵文化財調査等の有無や敷地に関する条件等がありましたらご教示ください。	地歴調査の結果、土壌汚染の可能性は低いものと評価されております。事業用地は埋蔵文化財包蔵地には該当しておりませんが、学内規程により、掘削(概ね深さ50cm以上)を伴う工事については、掘削工事着手の60日前までに大学に連絡の上、工事等に関しては、大阪大学埋蔵文化財調査委員会の審議を経て、工事立ち会い等の措置を講じてください。

実施方針に関する質問に対する回答書

質問番号	質問項目	質問箇所							質問内容	質疑回答
		頁	1	(1)	1)	①	ア	a		
20	行政ヒアリング	2	1	5	1	②			<p>行政に開発要件等ヒアリングを行なっても良いか？</p> <p>行政にヒアリングを行っていただくことは構いません。 吹田市開発審査室と協議した主要な内容を以下に示します。その他の事項については入札説明書等で提示予定です。</p> <p>①本事業では、事業用地(本事業整備用地及び民間付帯事業整備用地)の造成・整備は一体の開発事業として、許認可申請を行い、個別の建物についてはそれぞれ建築確認申請が必要となる。</p> <p>②本事業は吹田市開発事業の手続き等に関する条例の「開発事業」に該当するため、予定建築物が「住宅」の場合は道路幅員6.7m以上、「住宅以外」の場合は道路幅員9.0m以上の道路に接することが必要となる。</p> <p>③吹田市開発審査室との協議により、本施設は「住宅」用途とみなす。</p> <p>④南側に隣接する市道津雲台専用22号線及び市道津雲台専用23号線は建築基準法上の道路に該当しないため、道路の拡幅は不要である。</p>	
21		2	1	(5)	1)	②	イ		<p>施設整備の基礎計画にあたり、敷地若しくは周辺の地盤調査資料等がありましたら、ご教示お願いいたします。</p> <p>資料を提示します。</p>	
22	什器備品	2	1	(5)	1)	②	ケ		<p>什器備品の仕様については、入札説明書等において、詳細にご指定頂けるのでしょうか。</p> <p>ご理解のとおりです。</p>	
23	事業概要	2	1	5	1	②	ケ		<p>什器備品の範囲は入札説明書(要求水準含む)において示されると考えてよいかがご教示ください。</p> <p>No22の回答を参照ください。</p>	

実施方針に関する質問に対する回答書

質問番号	質問項目	質問箇所							質問内容	質疑回答
		頁	1	(1)	1)	①	ア	a		
24	特定事業の選定に関する事項	2	1	(5)	1)	③	ウ		外構施設保守管理業務(本施設を対象とし、点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務)とありますが、植栽の修繕・更新も含まれるのでしょうか。	含まれます。詳細は入札説明書等で提示予定です。
25	特定事業の選定に関する事項	2	1	(5)	1)	③	ウ		外構施設保守管理業務(本施設を対象とし、点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務)に屋外駐輪場も含まれると思いますが、不法駐輪自転車の警察への確認、(盗難車両の確認)及び撤去は含まれますか。	含まれます。詳細は入札説明書等で提示予定です。
26	特定事業の選定に関する事項	2	1	(5)	1)	③	エ		清掃業務(本施設を対象とし、建物内部及び外部・ガラス清掃を含む)とありますが、ガラスの清掃は居室も含まれますでしょうか。	ガラスの清掃について、本施設のうち、入居者に貸し付けている専用部分(ユニット個室、ユニット共用、教職員宿舍個室、専用部分にのみ接続するバルコニー)は日常清掃業務に含みません。 ただし、ユニット共用に関しては、年1回以上の定期清掃(ガラス清掃含む)の実施を本業務にて予定しています。詳細は入札説明書等で提示予定です。
27	清掃業務	2	1	(5)	1)	③	エ		清掃の範囲は添付資料3住戸専用部以外全て(全体共用部主な施設含む)と解してよろしいでしょうか。	原則としてご理解のとおりですが、ユニット共用に関しては、年1回以上の定期清掃の実施等を本業務にて予定しています。詳細は入札説明書等で提示予定です。
28	事業概要	2	1	5	1	③	オ		事業期間終了前の修繕・更新の具体的な修繕項目のレベルについてどこまでの物をお考えでしょうかご教示ください。(たとえば防水工事を30年目に実施して、50年目までの保証をする等)	入札説明書等で提示予定です。
29	事業概要	2	1	5	1	③	オ		事業期間終了前の部分的な修繕・更新の内容は入札説明書で示されるのか、又は修繕計画の提案により決定すると考えてよいかご教示ください。	No28の回答を参照ください。

実施方針に関する質問に対する回答書

質問番号	質問項目	質問箇所							質問内容	質疑回答
		頁	1	(1)	1)	①	ア	a		
30	使用料、共益費、光熱水費等の徴収	2	1	(5)	1)	④			使用料、共益費、光熱水費等の徴収業務とありますが、事業者が必要な措置を講じてもなお不払いの場合、貴大学として使用者に対する措置をしていただくとともに、事業者にペナルティが課せられることは無いとの理解で宜しいでしょうか。	選定事業者が要求水準に示す内容を適切に実施する場合には、選定事業者にペナルティを課すことは想定しておりません。
31	特定事業の選定に関する事項	2	1	(5)	1)	④	ア		水道光熱費等の計算・徴収業務とありますが、居室専有部は入居者負担と思われませんが、共用部の水道光熱費は事業者負担でしょうか、大学負担でしょうか。(事業者負担の場合、変動経費となるためサービス購入料(対価)上昇の要因となるため)	負担区分については入札説明書等で提示予定です。
32	施設管理業務	2	1	(5)	1)	④	ア		入退去は、どの程度発生しますか？1年で何割くらいが入れ替わりますか？留学生の入居はいつごろが多いのでしょうか？(4月、9月)	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。留学生の入居時期は4月及び10月の入学に合わせて、3・4月及び9・10月頃が多くなっています。
33	ヘルプデスク業務	2	1	(5)	1)	④	イ		御大学ではどのような業務を想定されておりますでしょうか。また、対応言語は英語だけでしょうか？	詳細は入札説明書等で提示予定です。現時点では、施設の不具合発生時の受付、救急の傷病人への適切なサポート、入居者や大学及び周辺住民等からのクレーム対応、その他円滑な事業運営に対する各種サポート等を想定しています。なお、日本語及び英語による対応を必須とします。
34	特定事業の選定に関する事項	2	1	(5)	1)	④	イ		日本人、外国人の比率によって、配置する人員が変わってきます。どのくらいの比率を想定されていますか。	学寮部分についてはNo5を参照ください。教職員については本学ホームページを参考にしてください。
35	特定事業の選定に関する事項	2	1	(5)	1)	④	ウ		空室補修・クリーニング業務において、入居者の故意過失による汚れや補修クリーニングの負担はいかがなりますでしょうか。	通常の使用による劣化・摩耗等を越えた入居者の故意又は過失による汚れ等の空室補修・クリーニング業務に要する費用は、入居者の負担とすることを想定しています。
36	退去数	2	1	5	1)	④	ウ		学寮等の年ごとの退去数の目安を教えてくださいませんか？	No32の回答を参照ください。

実施方針に関する質問に対する回答書

質問番号	質問項目	質問箇所							質問内容	質疑回答
		頁	1	(1)	1)	①	ア	a		
37	空室補修	2	1	(5)	1)	④	ウ		本施設の運営業務に空室補修とありますが、補修内容を想定することは難しいと思われま。よって、補修作業は1日程度で済む軽微な作業と考え、補修のために要する費用はご発注者様の負担と考えてよろしいでしょうか。	退居時の空室補修・クリーニング業務に要する費用は、原則として選定事業者の負担としますが、通常の使用による劣化・摩耗等を越えた入居者の故意又は過失による汚れ等の空室補修・クリーニング業務に要する費用は、入居者の負担とします。空室補修・クリーニング業務のレベル(仕様)は、本施設に新たな入居者を迎えるのに相応しい状態としてください。
38	特定事業の選定に関する事項	2	1	(5)	1)	④	エ		防火管理者は事業者にて選任でしょうか。	選定事業者にて選任してください。
39	特定事業の選定に関する事項	2	1	(5)	1)	④	エ		運営業務の防犯・防災管理業務の中に注意喚起、啓蒙目的の防犯・防災講習の提起的な実施を行う内容も含まれているのでしょうか。含まれている場合、入寮者のRA/チューター等の協力は考えておられますか。	防火管理者の設置、防災計画等の策定、防火管理に関して必要な業務の実施は業務範囲に含みます。入居者の協力対応については、選定事業者の提案によるものとします。入寮者のRA/チューター等の設置は未定です。
40	防犯・防災管理業務	2	1	(5)	1)	④	エ		御大学ではどのような業務を想定されておりますでしょうか。	詳細は入札説明書等で提示予定です。現時点では、定期巡回、災害等発生時及びその他の異常発見時の初期対応、防火管理者の設置、防災計画等の策定、防火管理に関して必要な業務の実施等を想定しています。
41	防災・防犯管理業務	2	1	(5)	1)	④	エ		防犯業務の仕様は機械警備程度と解してよろしいでしょうか。	No40の回答を参照ください。なお、防犯業務について、機械警備を併用することを可とします。
42	特定事業の選定に関する事項	2	1	(5)	1)	④	オ		その他必要な関連業務とありますが、入寮者歓迎会、季節的なイベント、地域交流などの開催は含まれますか。含まれる場合、大学との役割分担及び費用負担はどのようにお考えでしょうか。	左記の業務は事業範囲外としますが、選定事業者の提案により、イベントを実施することは可能です。
43	特定事業の選定に関する事項	2	1	(5)	1)	④	オ		各居室における備品や家具・家電は事業者が設置すべき範囲でしょうか。また、大学による設置の場合、補修・交換等は運営業務範囲に入るのでしょうか。	事業に含まれる備品や家具・家電については入札説明書等で提示予定です。また、その場合の補修・交換等は維持管理業務範囲に含みます。

実施方針に関する質問に対する回答書

質問番号	質問項目	質問箇所							質問内容	質疑回答
		頁	1	(1)	1)	①	ア	a		
44	本施設における独立採算業務	2	1	(5)	1)	⑤			独立採算事業は、コインランドリーの設置・運営や生活品レンタル等の詳細についてご教示願います。また、リネンやインターネット事業なども追加は、可能でしょうか。	詳細は入札説明書等で提示予定です。
45	独立採算事業	2	1	(5)	1)	⑤			コインランドリーや生活品レンタル以外に当該業務はないものと解してよろしいでしょうか。	現時点で想定しているものはありません。
46	土地の賃借	3	1	(5)	1)	⑥	※		土地の賃借に際し、地代の目安がございませうでしょうか。	選定事業者の提案によるものとします。周辺相場以上の地代を期待します。
47	土地の賃借	3	1	(5)	1)	⑥	※		地代は経済状況の変化、物価の変動等により変動することを前提としてよろしいのでしょうか。変動する場合は想定されている改定式、改定の時期などご教示下さい。	ご理解のとおりです。消費者物価指数や地価変動率を基にした改定式を想定しております。詳細は入札説明書等で提示予定です。
48	土地の賃借	3	1	(5)	1)	⑥	※		定期借地契約終了に際して、再契約等のお願いをすることは可能でしょうか。	再契約等は想定していません。
49	民間付帯施設の施設整備業務	3	1	5	1	⑥	ア		民間付帯事業において、戸建住宅の計画は可能でしょうか？	民間付帯事業の用途についてはNo7を参照ください。 なお、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。
50	民間付帯事業	3	1	5	1	⑥	オ	-	民間付帯事業用地について、計画上現況地盤レベルを変更する必要がある場合、当該事業用地返還時には現況地盤への復旧は必要ないと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりですが、返還後に大学の使用を妨げない計画としてください。
51	事業者の収入	3	1	5	2	①	ア		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われるのか？	入札説明書等で提示予定です。
52	契約以降の物価変動	3	1	(5)	2)	②	イ		東京オリンピック・パラリンピックに関連する工事等と重なり、今後の工事費の変動が見通しにくい状態になっております。「契約締結以降の物価変動を考慮し、設計・建設期間中に改定を行うことができる」とされていますが、物価変動の指標は、何をいられることを想定されていますでしょうか。	入札説明書等で提示予定です。

実施方針に関する質問に対する回答書

質問番号	質問項目	質問箇所							質問内容	質疑回答
		頁	1	(1)	1)	①	7	a		
53	選定事業者の収入	3	1	(5)	2)	②			解体及び施設整備業務の初期投資に係る対価については、本施設の供用開始から事業期間中に、選定事業者に対し割賦方式により支払われるとの記載がございますが、建設期間中及び施設引渡時における大学様からの施設整備に係る一時金支払い等は予定されていないとの理解で宜しいでしょうか。	現時点では一時金支払いは予定しておりません。
54	施設整備費用の金利	3	1	5	2	②	7		解体および施設整備費用につき割賦支払の記述がありますが、金利については金利を含めた提案という理解でよろしいでしょうか？もしくは金利について設定されている基準金利があればご教示頂けますようお願いいたします。	解体および施設整備費用については、金利を含めた提案としてください。基準金利の考え方については、入札説明書等にて提示予定です。
55	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・運営費相当分)	3	1	(5)	2)	③			選定事業者の収入における維持管理及び運営費相当分については、契約締結以降の物価変動を考慮し改定を行うことができると記載がありますが、どのような場合に改定可能なのでしょうか。具体的な事例などご教授願います。また変動率は何%を想定しておりますでしょうか。	入札説明書等で提示予定です。
56	大規模修繕業務の対価	3	1	(5)	2)	③	7		維持管理・運営業務のサービスに係る対価には、大規模修繕業務の対価も含まれていると理解していいのでしょうか？	大規模修繕業務は、維持管理業務のサービス購入料に含まれます。
57	事業概要	3	1	5	2	③	7		「事業契約に定める額」とあるが、光熱費、修繕費用、大規模修繕積立、租税課金等についての取扱いにご教示ください。	入札説明書等で提示予定です。
58	事業概要	3	1	5	2	②、③	イ		変動率の「一定水準」とは、入札説明書(要求水準含む)において示されると考えてよいかご教示ください。	No55の回答を参照ください。
59	契約以降の物価変動	3	1	(5)	2)	③	イ		契約締結以降の物価変動を考慮し、維持管理及び運営費相当分について改定を行うことができるとされていますが、物価変動の指標は何を用いられることを想定されていますでしょうか。想定されている改定式、改定の具体的なタイミングで想定されているものがあればご教示下さい。	No55の回答を参照ください。

実施方針に関する質問に対する回答書

質問番号	質問項目	質問箇所							質問内容	質疑回答
		頁	1	(1)	1)	①	ア	a		
60	選定事業者の収入	3	1	5	2	③	イ	-	維持管理及び運営費について、契約締結以降の物価変動率について、変動率が一定水準以下の場合等には改定は行わない。とありますが、変動率の指針は何になるのでしょうか。	No55の回答を参照ください。
61	敷地の無償貸与	3	1	(6)	2)				施設整備期間中において本施設整備用地を選定業者に無償貸与されるとありますが、権原としては使用貸借権との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
62	事業方式	3	1	6	2				施設整備業務の実施に関して、選定事業者以外の者に委託及び請負させる際の発注先の条件についてご教示ください。	選定事業者以外の者の資格について、協会の要件は「実施方針P11 第1章2(4)入札参加者が備えるべき要件等」を参照するものとしてください。その他のものは特に要件はありません。 なお、本事業において、協会の定義は、「入札参加企業又は入札参加グループの構成員以外の者で、事業開始後、選定事業者から直接業務を受託し、又は請け負うことを予定している者」とし、協会は特別目的会社に必ず出資する必要はありません。
63	定期借地権の転貸借	3	1	6	3				民間付帯施設付帯施設整備用地を入札参加者以外に転貸できる記載がありますが、構成員より協会へ転貸借、協会より区分所有者へ転貸という事も可能と考えてよろしいでしょうか？	構成員より協会へ転貸借、協会より区分所有者への転貸は可能ですが、大学からの借地人は選定事業者となります。
64	特定事業の選定に関する事項	3	1	(6)	3)				民間付帯事業を整備行際の賃料水準はどのくらいですか。	No46の回答を参照ください。
65	定期借地権の種類	3	1	6	3				確認ですが定期借地権の種類においては地上権は考慮されていないという認識でよろしいでしょうか？	地上権の設定については、入札説明書で提示予定です。

実施方針に関する質問に対する回答書

質問番号	質問項目	質問箇所							質問内容	質疑回答
		頁	1	(1)	1)	①	7	a		
66	事業方針	4	1	6	3	-	-	-	民間付帯施設整備用地に関して、借地権の譲渡、もしくは借地権の転賃は可能でしょうか？	選定事業者は定期借地権を第三者に譲渡することはできません。転賃については、No63の回答を参照ください。
67	事業方針	4	1	6	3)	-	-	-	民間付帯施設整備用地に関して、SPC協力企業が大阪大学様からSPCを介さず、単独で直接借地契約をすることは可能でしょうか？	単独で直接借地契約をすることはできません。
68	事業期間	4	1	7	1				事業契約締結の始期についてご教示ください。優先交渉権決定後(基本協定締結後)、平成29年1月1日までの間の任意の時期と考えてよいか。	優先交渉権決定後(基本協定締結後)、任意の期間となりますが、平成28年5月頃を目途に速やかに締結するようにしてください。
69	事業期間	4	1	7	2				定期借地契約締結の始期についてご教示ください。事業契約において選定事業者による解体、造成工事が実施された後、必要な分筆登記がなされた以降と考えてよいか。	民間付帯事業用地の敷地面積確定後速やかに、定期借地契約を締結してください。また、定期借地契約の効力開始は民間付帯施設の着工時点とします。
70	定期借地権の期間	4	1	(7)	2)				定期借地権の存続期間が50年程度とありますが、50年程度とは具体的にはどれくらいの期間を指すのでしょうか。	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、入札説明書にて提示します。
71	定期借地権の期間	4	1	7	2				定期借地権締結の日から50年程度との記載がありますがP20(3)①の8～9行目で50年に建設工事期間、解体撤去工事期間を加えた期間と記載がありますので概ね53年(施工期間、解体期間による)は想定されているという認識でよろしいでしょうか？	No70の回答を参照ください。具体的な年数は事業者提案によります。
72	定期借地権の期間	4	1	7	2				定期借地権の期間を延長(例:50年→70年に延長)する提案は可能ですか？	定期借地権の期間の延長については現時点で検討中であり、詳細は入札説明書等で提示予定です。
73	事業方針	4	1	7	2)	-	-	-	民間付帯施設整備事業に関して、借地期間を本事業と同じく33年間の契約は可能でしょうか？	定期借地権の期間を短縮することは不可とします。

実施方針に関する質問に対する回答書

質問番号	質問項目	質問箇所							質問内容	質疑回答
		頁	1	(1)	1)	①	ア	a		
74	民間付帯事業の期間	4	1	8	3				民間付帯事業の定借期間を70年程度での提案は可能でしょうか？	No72を参照ください。
75	環境アセスメント	6	1	(10)					吹田市の環境影響評価制度によりますと、住宅団地の建設は3ヘクタール以上又は500戸以上の場合は環境影響評価が必要とされています。現在想定されます施設が住宅団地500戸の制約に該当しているのか等、事前に吹田市と協議なされているのでしょうか。協議なされている場合、その内容をご開示頂けないでしょうか。	No4の回答を参照ください。
76	大学規定等	6	1	10	1	-	-	-	国立大学法人大阪大学会計規程及び関連する規程等とありますが、今回特に関連するものがあればご教示ください。	本学HP掲載(アドレス: http://www.osaka-u.ac.jp/ja/guide/information/joho/cyoutatu)の規程等をご覧ください。
77	民間事業者の募集及び選定の手順並びにスケジュール(予定)	9	2	2					十分に提案を進めて行けるよう、説明書等の早期公表をお願い致します。(現在かなりタイトなスケジュール設定となっております)	実施方針に記載のスケジュールで予定しております。提示可能な資料については整い次第できるだけ早く開示するようにいたします。
78	要求水準書(案)、落札者決定者基準(案)について	10	2	3	1				要求水準書(案)、落札者決定基準(案)の公表について、いつ頃開示予定でしょうか？早期に開示いただけますか？	No77の回答を参照ください。
79	要求水準書	10	2	3	1				要求水準書は入札公告の際に初めて開示されるものであるという認識でよろしいでしょうか？全体計画に関連するものと考えられるため、お伺いするものです。	ご理解のとおりです。
80	特別目的会社を設立しない場合	11	2	(3)	7)				特別目的会社を設立しない場合とありますが、その場合はどのような条件が必要になるのでしょうか。	「実施方針P11 第1章2(4)入札参加者が備えるべき要件等」を参照してください。
81	入札参加社の構成等	11	2	(4)	1)	①			入札参加企業自らが選定業者となることを選択できるとありますが、この場合、特別目的会社と異なり、倒産隔離なされていないので、その企業の他の事業の業況による影響を受けることがないでしょうか。	入札参加企業自らが選定業者となることについては、事業者の提案とします。

実施方針に関する質問に対する回答書

質問番号	質問項目	質問箇所							質問内容	質疑回答
		頁	1	(1)	1)	①	ア	a		
82	入札参加社の構成等	11	2	(4)	1)	①			単独企業で応募するケースにおいて、特別目的会社を設立する場合と自ら選定事業者となる場合、評価に差はございますか。	事業の安定性について評価する予定です。
83	代表企業	11	2	(4)	1)	①			代表企業は出資額の多寡と関係なく決定してもよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
84	入札参加者の構成について	11	2	4	1)	①			1)①に「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。」と明記されていますが、設計に当たる者及び工事監理に当たる者は特別目的会社に出資せず、入札参加グループの構成員として参加できるという理解でよろしいですか。	出資をしない場合は、入札参加グループの構成員ではなく協力会社となることが可能です。
85	入札参加企業の条件	11	2	(4)	1)	①			入札参加者とは、特別目的会社に必ず出資する者を指し、協力会社とは特別目的会社に出資しないが、今回事業の各業務のうち、いずれかの参加要件を満たす者を指すと考えればよろしいでしょうか。	入札参加者とは、特別目的会社に必ず出資する者を指しますが、入札参加企業(単独企業)の場合にあつては、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選定事業者となることを選択することが可能です。協力会社の定義はNo62の通りです。
86	設計協力事務所の参加要件について	12	2	4	3)	①	ア		構成企業である設計事務所以外の企業が協力事務所として構造及び設備分野を設計する場合、その企業は「文部科学省における平成26・27年度設計コンサルティング業務に関わる一般競争参加資格の認定」を受けなくても良いという理解でよろしいでしょうか。	設計に当たる者は、すべての者が「実施方針P12 第1章2(4)3)入札参加者及び協力会社の資格等要件」を満たす必要があります。
87	主な設計者以外の参加要件について	12	2	4	3)	①	ア		構成企業である建設会社が構造又は設備設計に関わる場合、設計事務所が「文部科学省における平成26・27年度設計コンサルティング業務に関わる一般競争参加資格の認定」を受けていれば、構造・設備については受けなくても良いという理解でよろしいでしょうか。	No86の回答を参照ください。
88	建設社資格	13	2	4	2)	②	ア	a	1社単独建設の場合、建築一式工事資格のみで可と考えて良いか？	ご質問を受け、現時点で検討中であり、入札説明書等で提示予定です。

実施方針に関する質問に対する回答書

質問番号	質問項目	質問箇所							質問内容	質疑回答
		頁	1	(1)	1)	①	7	a		
89	設計に当たる者の要件について	13 15	2	4	3	① ③	オ	a,b	①オに「平成12年度以降担当者として、下記a・bに示す各担当業務に従事し該当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及び担当技術者を配置できること」と明記されていますが、a(建物用途)のいずれかに対し、bを満たす実績があれば良いという理解でよろしいですか。工事監理についても同様な理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
90	管理技術者	13	2	(4)	3)	①	オ	※1	管理技術者は専任である必要はないとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
91	主任担当技術者	13	2	(4)	3)	①	オ	※2	主任担当技術者は専任である必要はないとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
92	入札参加者が備えるべき要件など	13	2	4	3	②	ア		建設に当たるものの条件として、a(建築一式)、b(電気工事)、c(管工事)全てにおいて点数設定がされておりますが、昨今の関西でのPFIではaのみが求められるケースがスタンダードであり、またエントリー企業を減らすことに繋がると考えますが、要件設定の意図をご教示ください。できれば、「いずれかの要件を満たすこと(建築一式であれば1,200点がスタンダードです)」に変更頂きたい。	ご質問を受け、現時点で検討中であり、入札説明書等で提示予定です。
93	建設にあたる者の要件について	13	2	4	3	②	7		参加資格において電気工事・管工事の要件を削除できないでしょうか？当社は民間事業中心で建築工事一式の点数しか所有していない為参加が困難です。	No92の回答を参照ください。
94	入札参加要件(維持管理)	15	2	(4)	3)	④	イ	b	延べ5,000㎡以上との記載ですが、一の建物なのか、管理棟数全体の面積なのか、どちらでしょうか	一つの建物もしくは、同時に複数棟の維持管理を一体として行う場合の合計延べ面積とし、用途上関連のない建物の面積は含まないものとします。「維持管理を一体として行う」とは、単独または複数の建物において緊急時等の対応を十分実施できることを指します。

実施方針に関する質問に対する回答書

質問番号	質問項目	質問箇所							質問内容	質疑回答
		頁	1	(1)	1)	①	ア	a		
95	入札参加要件(運営)	16	2	(4)	3)	⑤	イ	b	延べ5,000㎡以上との記載ですが、一の建物なのか、管理棟数全体の面積なのか、どちらでしょうか	一つの建物もしくは、同時に複数棟の運営を一体として行う場合の合計延べ面積とし、用途上関連のない建物の面積は含まないものとします。「運営を一体として行う」とは、単独または複数の建物において緊急時等の対応を十分実施できることを指します。
96	構成員協力会社の変更	16	2	(4)	5)	⑤			競争参加資格の確認後の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とされますが、グループ内での出資額の譲渡や代表企業の変更は許されるのでしょうか。	競争参加資格の確認後、入札書等及び提案書提出までの間に、やむを得ない事情(合併、倒産等)が生じ、入札参加グループ内での出資額の譲渡や代表企業の変更しようとする者にあつては、大学と事前協議を行い、大学の承諾を得るとともに、変更後において2(4)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、入札参加グループ内での出資額の譲渡や代表企業の変更をすることが出来るものとします。 なお、PFI事業期間終了後かつ民間付帯事業の定期借地期間中において、民間付帯事業の維持管理・運営業務に関与していない入札参加企業又は入札参加グループの構成員は、特別目的会社の株式を、民間付帯事業の維持管理・運営業務を行っている入札参加企業又は入札参加グループの構成員に対し譲渡することや代表企業の変更が可能ですが、この場合であっても、大学に対し事前承諾を求めるものとします。
97	事業による特別目的会社	16	2	4	6				本施設におけるPFI事業と民間付帯事業で事業内容が違う事もあり、特別目的会社を事業別に各々2社設立する事は可能でしょうか？	特別目的会社を2社設立することは可能ですが、大学が選定事業者として選定するのは1社とし、その1社と定期借地契約を締結することとします。
98	株式の譲渡	17	2	(4)	6)				PFI期間終了後かつ民間付帯事業の維持管理・運営業務を行っている入札参加企業又は入札参加グループの構成員に対し譲渡することができるとありますが、譲渡先は構成員の関連会社等の場合はお認め頂けなでしょうか。	現時点では、実施方針のとおりとします。
99	審査委員会	17	2	5	1	①			大学が設置する審査委員会は大学内職員で構成されるものですか？	入札説明書等で提示予定です。

実施方針に関する質問に対する回答書

質問番号	質問項目	質問箇所							質問内容	質疑回答
		頁	1	(1)	1)	①	ア	a		
100	予定価格の公表	17	2	5	2	②	ア		入札金額の予定価格は公表されますでしょうか？	公表の予定はありません。
101	提案書の審査及び優先交渉権者の選定に関する事項	17	2	(5)	2)	②	ウ		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。	入札説明書等で提示予定です。
102	提案内容審査	17	2	5	2	②	エ		選定に関する事項において基礎項目、加点項目の審査がありますが当項目の具体的な内容については入札公告等で示されますか？	入札説明書等で提示予定です。
103	選定事業者の責任の履行に関する事項	18	3	(3)					契約保証金及び履行保証保険の付保金額について、施設整備費相当額の30%となっておりますが、他のPFI案件の事例と同様に10%程度にしていけないでしょうか。事業者が当該規定に対応するために必要以上の費用がかかり、については本事業のVFMにも寄与しないものと考えます。	実施方針のとおりとします。
104	財務状況モニタリング	19	3	(4)	2)	⑤			選定事業者は、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、大学に報告しなければならないとされますが、特別目的会社を設置した場合には、当該特定目的会社のみ報告義務があるとの理解でよろしいでしょうか。(出資する各構成員全ての財務状況の報告は不要。)	ご理解のとおりです。
105	立地に関する事項	19	4	(1)					当該地の敷地は高低差がありますが、高低測量は行っていますでしょうか。行っている場合、高低測量図を提示して頂くことは可能でしょうか。	資料を提示します。
106	立地に関する事項	19	4	(1)					当該地に関する隣地、道路との境界確定、官民査定、越境物に関する覚書等については解体業務開始までに発注者の責任と費用において実施頂けるものと考えてよろしいでしょうか。	隣地及び道路の境界確定、官民査定は大学側で実施済みです。越境物がある場合は、隣接地所有者等と覚書等を締結していないため、取扱いについては入札説明書等で提示いたします。
107	民間付帯事業	19	4	3	-	①	ア	-	民間付帯事業用地について、本施設整備用地が全体敷地の過半を占める範囲内において、本施設整備用地内に一部飛び地として設けることは可能でしょうか。	可能ですが、事業目的に沿い、全体として調和のある計画としてください。

実施方針に関する質問に対する回答書

質問番号	質問項目	質問箇所							質問内容	質疑回答
		頁	1	(1)	1)	①	ア	a		
108	民間付帯事業整備用地の境界の設えについて	20 21	3	3		① ②	ア ウ		①アには「民間付帯事業整備用地の境界は、柵や塀などで明確に分離すること。」と明記されており、②ウには「本施設と民間付帯施設の相互の計画に配慮し、地域住民の多様な交流や関係性が創出されるオープンスペースとネットワークの形成に努めること」と明記されています。計画によっては地域に開いた一体的な空間構成を提案することは可能でしょうか。	原則として柵や塀で明確に分離するものとしませんが、良好なコミュニティ形成の観点から、本施設整備用地と民間付帯施設整備用地の隣地境界付近において、交流を促進する計画を提案される場合はこの限りではないものとします。その場合、本施設整備用地と民間付帯施設整備用地についてその境界を明示してください。
109		20	4	(3)		①	ア		境界は柵や塀で明確に分離することと記載がありますが、P21、4、(3)、②、ウにある良好なコミュニティの形成の妨げになる恐れがありますが、緩和は可能でしょうか。	No108の回答を参照ください。
110	敷地区分の設定	20	4	(3)		①	ア		民間付帯事業整備用地と本施設整備用地の境界を明確に分離することと記載がありますが、行き来できないようにすることを想定されていますでしょうか。事業者の提案内容によっては、柵等により分離しない方が、事業目的に定められている「異文化交流・地域交流等」に沿ったものとなる可能性もあると思われませんが、如何でしょうか。	No108の回答を参照ください。
111	敷地区分の設定	20	4	3	-	①	ア	-	本施設整備用地と民間付帯事業整備用地の境界は、柵や塀などで明確に分離すること(P20)。とあります。一方、②施設計画ウ(P21)においては本施設と民間付帯施設の相互計画について配慮し、…ネットワークの形成に努めることと。ありますが、オープンスペースについては本施設整備用地と民間施設整備用地の境界は柵や塀は用いなくてもよいと理解してよろしいでしょうか。	No108の回答を参照ください。
112	準共有持ち分割合	20	4	(3)		①	ア		民間付帯施設を分譲する場合は、民間付帯施設の床面積割合に応じて、定期借地権転借権の準共有持ち分を設定するとされていますが、床面積割合以外の方法、例えば効用比等を加味した地価配分比的な按分は認められないのでしょうか。	準共有持分割合の設定方法については、事業者の提案によるものとします。

実施方針に関する質問に対する回答書

質問番号	質問項目	質問箇所							質問内容	質疑回答
		頁	1	(1)	1)	①	ア	a		
113	全体に関する事項	20	4	3		①	ア		「定期借地契約の期間は、民間付帯施設の運営期間を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期間を加えた期間」とあるが、「民間付帯施設の建設工事期間」とは全体敷地の造成期間を含むものと考えてよいかご教示ください。	No70の回答を参照ください。
114	全体に関する事項	20	4	3		①	イ、ウ		定期借地対象敷地の開発行為に係る事業費（造成工事費や公共下水道費用を含む）は本施設の施設整備業務の範囲と考えてよいかご教示ください。	定期借地対象敷地において、造成工事及びこれらを実施する上で必要となる業務は本施設の施設整備業務範囲となります。
115	環境への配慮	20	4	3	-	①	エ	-	特に、南側に隣接する戸建住宅等に与える日影や圧迫感等に配慮した計画とすることとありますが、南側戸建住宅等の住民の皆様からご要望やご意見があれば具体的にご教示願います。	必要に応じて入札参加者に提示する予定です。 千里ニュータウンまちづくり指針、吹田市開発事業の手続き等に関する条例等に沿った計画としてください。
116	環境への配慮	20	4	3		①	エ		南側隣接戸建て住宅街への配慮の項目がありますが、既に近隣要望等が存在しますか？	No115の回答を参照ください。
117	全体に関する事項	20	4	3		①	オ		緑化基準は入札説明書（要求水準含む）において示されると考えてよいかご教示ください。	「吹田市開発事業の手続等に関する条例」を満たすように計画してください。なお、緑化率は敷地分割した建築確認敷地毎に算定してください。
118		21	4	(3)		②	ウ		良好なコミュニティ 地域住民の多様な交流とありますが、具体的な想定がございましたらご教示お願いいたします。	本施設のコミュニティスペース、和室等を利用した交流を想定していますが、詳細は選定事業者の提案によります。
119	民間事業者の責めに帰すべき事由に伴う本事業契約の解除	22	6	(1)	3)				事業契約解除時の損害賠償の記載がございましたが、ペナルティ(違約金額)はどのような内容を想定してみえますでしょうか。金融機関と致しましては、SPCに違約金相当分のキャッシュリザーブをお願いしておりますので、事業の効率の観点からは違約金は小額の方が良いと考えております。【例】1事業年度分の運営・維持管理のサービス対価の10%程度】	類似案件を踏まえ、入札説明書等で提示予定です。

実施方針に関する質問に対する回答書

質問番号	質問項目	質問箇所							質問内容	質疑回答
		頁	1	(1)	1)	①	ア	a		
120	民間事業者の責めに帰すべき事由に伴う本事業契約の解除	22	6	(1)	3)				事業契約解除時のペナルティ(違約金額)を想定してみえる場合、民間付帯事業において、事業者の責めに帰すべき事由に伴い事業契約が解除された場合には、民間付帯事業に係るペナルティ(違約金額)のみが発生するものであり、本施設の維持管理・運営業務に係るペナルティ(違約金額)は発生しないものとの理解で宜しいでしょうか。ペナルティ(違約金額)が双方に発生することとなると、過大な違約金相当分のキャッシュリザーブを行う必要性が生じます。	類似案件を踏まえ、入札説明書等で提示予定です。
121	選定事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続困難となった場合	22	6	2	3				「大学は…損害賠償の請求を行うことができる」とあるが、この場合の損害賠償の請求先についてご教示ください。	請求先は選定事業者となります。
122	添付資料1	24							宿舍料等の受取は選定事業者が点線となっております。請求業務等は選定事業者が行い、大学様へサービス購入料をお支払するという理解でよろしいですか。	選定事業者は、寄宿料及び使用料・共益費・光熱水費の計算・徴収業務を行い、大学側は当該業務に対してサービス購入料を支払うものとします。
123	リスク分担表	25	-	-	-	-	-	-	住民対応リスクについて、本施設整備及び民間付帯事業について、設計条件や工事時間、工事車両通行ルートなど、周辺住民の皆様からのご要望や遵守すべき内容等がございますでしょうか。	必要に応じて入札参加者に提示する予定です。 千里ニュータウンまちづくり指針、吹田市開発事業の手続き等に関する条例等に沿った計画としてください。
124	添付資料2	25							NO. 11: 施設整備期間中に消費税が改正された場合の施設整備費の変更によるサービス料は改定されると考えてよいかご教示ください。	消費税が改正された場合、施設整備費に係るサービス購入料は改定しませんが、維持管理・運営に係るサービス購入料は改定する予定です。詳細は入札説明書等で提示予定です。
125	税制度リスク	25	NO13						その他事業に影響を及ぼす税制の新設・変更に関するものに事業者に△が付されています。この場合の副分担とはどのような内容でしょうか。	現時点では、事業実施に与える影響が重大なものについては大学がリスクを負担し、それ以外(軽微なもの)は事業者が負担することを想定していますが、詳細は入札説明書等で提示します。
126	第三者賠償リスク	25	14						調査。工事による騒音・振動・地盤沈下等による場合とありますが、これは事業者が実施したこと起因しているとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。

実施方針に関する質問に対する回答書

質問番号	質問項目	質問箇所							質問内容	質疑回答
		頁	1	(1)	1)	①	ア	a		
127	(添付資料2)リスク分担表(案)(共通)	25	26						金利変動リスクについては事業者負担になっていますが、事業提案後から供用開始前までの間の公定歩合(基準金利)等の変動に対しても事業者負担となるのでしょうか。	入札説明書等で提示予定です。
128	契約解除リスク	25	30						法令変更による契約解除のリスク負担者として事業者も含まれておりますが、具体的にはどのようなケースを想定されておりますでしょうか。	現時点では、法令変更により事業契約が解除された場合、大学が解約費用等の負担を行うものの、事業者の得べかりし利益までは負担しないことを想定しておりますが、詳細は入札説明書等で提示します。
129	(添付資料2)リスク分担表(案)(維持管理・運営段階)	25	51						未収リスク(回収責任)とは具体的にどのような内容を指すのでしょうか？(通常考えられる回収手段(自動引き落とし、振込み、コンビニ払い)を用い、かつ未納者に相当の督促を行い、滞納となった場合)	未収リスクとは、入居者が寄宿料及び使用料等を支払わないことを指します。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。
130	(添付資料2)リスク分担表(案)(維持管理・運営段階)	25	53						維持管理コストリスクの法令変更、不可抗力、物価変動による維持管理費の増大について事業者が副分担になっていますが、詳細(具体例等)はどのようなもののでしょうか。	<p>法令変更リスクについて、現時点では、事業実施に与える影響が重大なものについては大学がリスクを負担し、それ以外(軽微なもの)は事業者が負担することを想定しています。</p> <p>不可抗力について、現時点では、維持管理・運営期間中に不可抗力が生じ、損害又は追加費用が発生した場合、損害額又は追加費用額が一事業年度につき累計で一年間の維持管理費相当及び運営費相当の合計額の10分の1に至るまでは事業者が負担することを想定しています。</p> <p>物価変動リスクについて、現時点では、一定の水準を超える変動がない場合は選定事業者の負担となることを想定しています。</p> <p>いずれも、詳細は入札説明書等で提示予定です。</p>

実施方針に関する質問に対する回答書

質問番号	質問項目	質問箇所							質問内容	質疑回答
		頁	1	(1)	1)	①	ア	a		
131	(添付資料2)リスク分担表(案)(維持管理・運営段階)	25	55						施設損傷リスクにおいて、事業者が副分担になっていますが、詳細(具体例等)はどのようなものでしょうか。大学、施設利用者及び第三者に起因する事故及び火災等による施設の損害について事業者も分担するとなっていますが、どのような状況の場合でしょうか。	選定事業者が要求水準に示す内容を適切に実施し、選定事業者の責によるものでないことが明らかな場合においては、選定事業者に施設損傷リスクの負担はないものと考えています。
132	(添付資料2)リスク分担表(案)(維持管理・運営段階)	25	61						施設劣化リスクにおいて、事業者が副分担になっていますが、詳細(具体例等)はどのようなものでしょうか。通常の管理運営状態にあつて、不可抗力等による大規模修繕や設備更新が必要となる状況とはどのような場合でしょうか。	現時点では、維持管理・運営期間中に不可抗力が生じ、損害又は追加費用が発生した場合、損害額又は追加費用額が一事業年度につき累計で一年間の維持管理費相当及び運営費相当の合計額の100分の1に至るまでは事業者が負担することを想定しています。詳細は、入札説明書等で提示予定です。
133	建設コストリスク	26	NO42						地質障害、地中障害及び埋蔵文化財調査により新たに必要となった費用の負担につき定められていますが、タイムオーバーリスクを事業者は負担しないと解してよろしいでしょうか。具体的にはこれらに起因して工事が平成31年3月31日までに完了しないこととなった場合です。	ご理解のとおりです。
134	添付資料2	27							NO51未収リスクは、事業者の負担が△となっており、どのようなリスクが想定されていますか。	No129の回答を参照ください。
135	未収リスク	27	NO51						本施設の寄宿料・使用料等の未収に事業者に△が付されています。入居者の募集・選定は大学側が行うこととされておりますが、この場合の副分担とはどのような内容でしょうか。	No129の回答を参照ください。
136	維持管理コストリスク	27	55						維持管理コストリスクに関し、リスク負担者の副分担が事業者になっておりますが、事業者が負うべきリスクとは具体的にどのようなリスクを想定されておりますでしょうか。	維持管理コストリスクの事業者副分担について、現時点では物価変動によるリスク負担を想定しております。一定の超える変動がない場合は選定事業者の負担となることを想定していますが、詳細は入札説明書等で提示予定です。

実施方針に関する質問に対する回答書

質問番号	質問項目	質問箇所							質問内容	質疑回答
		頁	1	(1)	1)	①	ア	a		
137	施設損傷リスク	27	55						施設損傷リスクに関し、リスク負担者の副分担が事業者になっておりますが、事業者が負うべきリスクとは具体的にどのようなリスクを想定されておりますでしょうか。	No131の回答を参照ください。
138	施設劣化リスク	27	61						施設劣化リスクに関し、リスク負担者の副分担が事業者になっておりますが、事業者が負うべきリスクとは具体的にどのようなリスクを想定されておりますでしょうか。	No132の回答を参照ください。
139	(添付資料3)本施設の概要	28		(1)					学寮は300室程度を設置されますが、留学生と日本人学生の想定されている入居者比率はありますでしょうか。(世界適塾構想にある日本人25%と考えてよろしいでしょうか。)	ご理解のとおりです。
140	(添付資料3)本施設の概要	28		(1)					教職員宿舎の独身用A(120室程度)と独身用B(200室程度)は面積、仕様が同じとなっておりますが、AとBに分類する根拠は何でしょうか。	学内における管理部署の違いによるものです。
141		28							教職員宿舎の独身用Aと独身用Bの区分について、ご教示お願いいたします。	No140の回答を参照ください。
142	添付資料3	28							(1)学寮・教職員宿舎の施設概要で記載の、「教職員宿舎(独身A)」「教職員宿舎(独身B)」の違いは何ですか。	No140の回答を参照ください。
143	教職員宿舎の仕様	28		(1)					施設概要表に教職員宿舎(独身者用A・B)と記載があり、タイプ・面積等同等の仕様ですが、エントランスを分けるとなっております。入居対象者が違うのでしょうか？	No140の回答を参照ください。
144	(添付資料3)本施設の概要	28		(1)					共同浴室の設置とありますが、学寮と教職員宿舎と分けて設置する必要があるのでしょうか。また、想定される大きさ等はあるのでしょうか。	現時点では、共同浴室は学寮と教職員宿舎で分けて設置する想定はありません。学寮入居者の利用を主としますが、教職員の利用も想定しています。大きさ、利用者数等については事業者提案とします。
145	全体共用施設	28		(1)					全体共用部の施設に「共同浴場」とありますが、これは学寮入居者向けの施設でしょうか、教職員も利用できるのでしょうか？	No144の回答を参照ください。

実施方針に関する質問に対する回答書

質問番号	質問項目	質問箇所							質問内容	質疑回答
		頁	1	(1)	1)	①	ア	a		
146	(添付資料3) 本施設の概要	28		(1)					コミュニティスペースは200m ² -1ヶ所となっていますが、スペース内の機能はラーニングコモンズ的なグループディスカッションや自習ができるような区分け・配置(可変性)が必要でしょうか。	現時点では二分割程度での利用を想定しており、それ以上については事業者提案の範囲とします。
147	計画戸数の 増減範囲について	28		1					学寮(300室程度)、教職員宿舎(独身用A)120戸程度、教職員宿舎(独身用B)200戸程度と明記されていますが、各計画戸数の増減範囲を教えてください。	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ご提案いただくことを想定しております。
148	添付資料3	28							各施設別に「〇戸程度」と表示されている用途施設があるが、具体的な許容増減戸数の範囲についてご明示ください。	No147の回答を参照ください。
149		28							学寮・教職員宿舎の室・戸数について、程度とありますが、調整の上下限をご教示お願いいたします。 (例:10%程度、〇〇戸～〇〇戸、など)	No147の回答を参照ください。
150	学寮・教職員宿舎 施設概要について	28							戸数に算入されないのは、トイレもしくはキッチンユニット個室に設置しない場合のみでしょうか？浴室のみが無い場合は戸数カウントされませんか？	吹田市開発審査室の見解では、個室内に水廻り(トイレ、キッチン)のいずれかがない場合は開発条例上の戸数にカウントされないとのこと。なお、環境アセスメント上の戸数の考え方についてはNo75を参照ください。いずれにおいても、最終的には吹田市にご確認ください。
151	添付資料3	28							「学寮」、「教職員宿舎(独身A)」「教職員宿舎(独身B)」「教職員宿舎(単身用)」「教職員宿舎(世帯用)」の入居年限、値段、想定される稼働率を教えてください。	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年程度を目安としてください。 入居者の利用料について、施設利用料の改定と大学の選定事業者に対する支払(サービス購入費)とは直接的には連動しないため、公表の予定はありません。 稼働率については一定の空室を確保することなく、随時募集する予定です。

実施方針に関する質問に対する回答書

質問番号	質問項目	質問箇所							質問内容	質疑回答
		頁	1	(1)	1)	①	ア	a		
152	学寮・教職員宿舎の施設概要	28							新施設の学寮、教職員宿舎の賃料については、入札説明書にてご教示いただけるでしょうか。	入居者の利用料について、施設利用料の改定と大学の選定事業者に対する支払（サービス購入費）とは直接的には連動しないため、公表の予定はありません。
153	駐車場・駐輪場施設の概要	29	-	-	-	-	-	-	学寮の設置台数について、吹田市と協議中とありますが、基準法上の共同住宅扱いとなる場合も協議に含まれると理解してよろしいでしょうか。	学寮については寄宿舍であることから駐車台数の附置義務なしとし、駐輪場台数は選定事業者の提案とする予定です。詳細は入札説明書等で提示予定ですが、最終的には吹田市にご確認ください。
154	その他	-	-	-	-	-	-	-	本事業に関して、現在RC1棟での計画のようですが、構造としてRC以外で分棟計画でも良いのでしょうか？	現時点で、構造形式の指定は想定しておりません。入札説明書等で示す適用基準及び遮音性能等を満たす計画としてください。 なお、分棟計画でも構いませんが、入居者は共用エントランスから学寮及び各教職員宿舎エントランスに入るものとし、入居者間の交流を促進する計画としてください。

実施方針に関する意見書に対する回答書

意見番号	意見(提案)項目	意見箇所							意見内容	回答
		頁	1	(1)	1)	①	ア	a		
1	事業終了前の修繕及び更新について	2	1	(5)	1)	③	オ		「事業期間終了前に、建築工事並びに設備工事の部分的な修繕及び更新を選定事業者の業務として実施するものとし・・・。」とありますが、引き渡し時点での建物及び設備の状態、引き渡し直後の故障や修繕が必要となった場合など事業者責任を明確に記載ください。また、その設定に即した予算措置をお願いいたします。	入札説明書等で提示予定です。
2	本施設運営業務	2	1	(5)	1)	④			・本施設の年間の恒例行事が書かれた活動資料等がありましたらお示し頂きたくお願い致します。 ・本施設の運営業務における提案の参考とさせていただきます。	開示する資料はございません。
3	特定事業の選定に関する事項	2	1	(5)	1)	⑥			学生、教員、外部研究者、職員が求める民間サービスのアンケート等の資料があればご開示頂きたい。	開示する資料はございません。
4	物価変動の基準価格	3	1	(5)	2)	②	イ		「契約締結以降の物価変動を考慮し、設計・建設期間中に改定を行うことができる。」とありますが、物価変動の基準価格については入札時点を基準とすることをお願いいたします。また、基準となる指標の明記をお願いいたします。	入札説明書等で提示予定です。
5	解体業務及び本施設整備業務の期間	4	1	(8)	1)				解体業務及び本施設整備業務の期間について、本件の場合は開発申請及び工事も伴う為、解体・開発工事・建築工事を併せた場合、27ヶ月の工事期間では大変厳しいと思われます。解体業務及び本施設整備業務の期間の延長は可能でしょうか。	現時点で期間の延長は想定しておりませんが、ご意見として承ります。

実施方針に関する意見書に対する回答書

意見番号	意見(提案)項目	意見箇所							意見内容	回答
		頁	1	(1)	1)	①	ア	a		
6	本施設整備業務期間	4	1	(8)	1)				<ul style="list-style-type: none"> ・本施設整備業務の完了を、現段階では柔軟にお考え頂きたくお願い致します。 ・基本設計等に基づき、役所調整期間、解体工事期間、新築工事期間を確認させて頂きたいためです。 	現時点で完了期間の延長は想定しておりませんが、ご意見として承ります。
7	借地期間	4	1	(8)	3)				<ul style="list-style-type: none"> ・定期借地権の設定の期間につき70年として頂けないでしょうか。 ・定期借地権付分譲を行う場合、50年ですとエンドユーザーから寿命等に鑑み、期間が短いとの指摘がなされる可能性があるものと思料されます。 	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します。
8	工事期間中の地代	4	1	(8)	3)				<ul style="list-style-type: none"> ・解体工事・新築工事期間中は地代は無償或いは減免して頂きたくお願い致します。 ・工事期間中には収益がないためです。 	ご意見として承ります。詳細は入札説明書等で提示します。
9	事業スケジュール	9	2	(2)					割賦金利の基準金利決定日は、施設引渡日の2銀行営業日前でお願いできますでしょうか。引渡日の数ヶ月前に基準金利が決定する建付けの場合、天候不順等により施設の建設が遅れ、引渡日が遅れますと、金融機関は一旦決定した金利を解約する必要が生じ、ブレイクファンディングコスト等の解約費用を事業者に請求することとなります。	ご意見として承ります。
10	優先交渉権者決定後のスケジュール	10	2	②					<ul style="list-style-type: none"> ・優先交渉権者決定後、基本協定締結等のスケジュールをご開示下さい。 ・設計業務や各種許認可に関し役所調整期間を把握したいためです。 	詳細は入札説明書等で提示します。基本協定は4月頃、事業契約は5月頃を想定しています。
11	特別目的会社の設立等	16	2	(4)	6)				特別目的会社の設立は任意との理解ですが、特別目的会社の設立を条件として頂くことはいかがでしょうか。施設整備に係る費用を特別目的会社がプロジェクトファイナンスにて調達することで、金融機関からの事業モニタリングを期待することができ、については高い水準の本事業に係る業務遂行につながるものと考えます。	特別目的会社の設立は事業者の提案によるものとします。

実施方針に関する意見書に対する回答書

意見番号	意見(提案)項目	意見箇所							意見内容	回答
		頁	1	(1)	1)	①	ア	a		
12	選定事業者の責任の履行に関する事項	18	3	(3)					契約保証金につき、施設整備費相当の100分の30ではなく、施設整備相当の100分の10として頂くことはいかがでしょうか。履行保証保険契約での対応も可能とのことですが、必要以上に契約保証金が過大となると、本事業費の総額が膨らんでしまうため、事業効率の観点から、契約保証金は小額のほうが良いと考えます。	実施方針のとおりとします。