

## 大阪大学箕面新キャンパス学寮施設整備運営事業

### 実施方針等に関する個別対話記録

平成29年9月29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29年7月25日（火）に実施した「大阪大学箕面新キャンパス学寮施設整備運営事業」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。

## 実施方針等に関する個別対話記録

NO	議題内容	大学回答
1	事業方式BOTとBTOIについて、提案評価に差があるのか否か、お考えをご教示いただけないでしょうか。	現時点では事業方式による優劣は考えておりません。
2	税負担に差異が出ると思うがどのようにお考えでしょうか？	税負担を考慮し、事業者に選択いただくことを考えております。
3	民間付帯事業はBOTで決定と理解してよいでしょうか。	ご理解の通りです。
4	民間付帯事業については、更地返還が規定されていませんが、どのようにお考えでしょうか。	学寮との合築を想定していますため、規定しておりません。
5	分棟案は可能ですか？	敷地が狭隘なため、学寮と民間付帯事業の合築を想定しています。
6	評価の仕方、落札者決定基準が不明であるので取組方針が定まりません。	評価の仕方、落札者決定基準は検討中のため、今後入札説明書等にてお示しします。
7	隣接する教育研究施設の考え方について、一敷地として計画するとなっているが、容積MAXの計画とした場合、学寮敷地に余剰容積を使えるのでしょうか？またその場合、敷地を広げて分棟も可となるのでしょうか？	余剰容積の使用は想定しておりません。 あくまで本施設は敷地面積2000㎡に1棟として計画ください。
8	入居保証の考え方について、35,000円/戸の85%となっているが、85%を超えたものは事業者の利益としてよいでしょうか？また、1Kで35,000円は難しい数字だと思われます。家賃の上方修正は可能かご教示いただきたい。また運営期間についてもどこまで許されるのかご教示いただきたい。事業検討に必要なため、早いご回答をお願いしたい。	入居率85%を超過した家賃収入の取り扱いに関しては事業者提案としておりますので、SPC等の収入とすることは可です。 家賃については、ご意見を考慮し、入札説明書等でお示しします。 事業期間に関しては、その評価方法を検討中のため、今後入札説明書等でお示しします。
9	民間付帯事業はPFI法と国立大学法にのっとると理解しているが、地代の考え方はについて、合築や分棟により変わりことはありますか？	合築と分棟で変わることはありません。
10	学寮と民間付帯事業を分けたとき、民間付帯事業部分も固定資産税相当額となるといろいろと問題が出てこないでしょうか？	地代の考え方は入札説明書等で示します。
11	教育研究施設はどこまでプランが決まっているのでしょうか？提案に影響すると思われる。	教育研究施設は要求水準書(案)別紙6や7に記載している通り、広場を挟んで教育研究施設と本施設を設けることを想定しており、バス停や通路などの考え方は別紙の通りです。 公表できる内容については別途お示しします。
12	教育研究施設の施工時期はどうなりますか？	本施設の施工時期と同時期になると考えられます。

実施方針等に関する個別対話記録

NO	議題内容	大学回答
13	教育研究施設の影響はプランや工事面で何か考えられるでしょうか？	教育研究施設と本施設は別棟のため、プラン上の影響はないと想定しています。施工時期については同時期が予想されるため、施工計画に調整が必要になる可能性があります。
14	今回敷地を教育研究施設と一体で申請となっています。二つの建物はキャンパス内であり、学寮、民間付帯施設も含めて用途上不可分であるとして条件設定されていると理解してよいでしょうか。	ご理解の通りです。
15	選定方法について、落札者決定基準が明確になっていません。本来それによって力を入れるところが決まり検討ができます。お考えをご教示いただけませんか。	落札者決定基準の公表時期については今後検討します。
16	<p>【部屋のタイプについて】</p> <p>本事業の学寮は個室タイプの計画となっていますが、事業目的の「グローバルな生活環境から人と人のインタラクションが芽生える新しいハウジングを目指すグローバルビレッジ構想のもと、留学生と日本人学生が日常的に交流する混住型学寮」と相反すると考えます。シェアハウス型の計画とすることで、事業目的と合致するとともに、効率化が図られコスト縮減が可能となります。</p>	同時期に供用開始を予定しています「大阪大学グローバルビレッジ施設」との関連性により、学生ニーズに応えるため、本施設の部屋タイプは個室タイプを想定しています。
17	<p>【入居者の利用料金(家賃)について】</p> <p>学寮の家賃は、35,000円以下/月・戸となっていますが、周辺家賃相場と比較しても著しく低廉であると考えます。利用料金(家賃)について、ご協議をお願い致します。</p>	個別対話を踏まえて検討し、入札説明書等でお示します。
18	<p>【運営の実施体制について】</p> <p>要求水準書(案)で示されている運営の実施体制は、人件費コストが非常に高くなる人員配置(年末年始を除く午前9時から午後8時まで管理人常駐等)となっており、さらには労基法上の問題も発生します。効率的な運営を行うためにも、実施体制についてご協議をお願い致します。</p>	個別対話を踏まえて検討し、入札説明書等でお示します。
19	<p>【家賃の徴収について】</p> <p>学寮の運営業務に家賃等の「徴収業務」とありますが、この場合入居業務が煩雑となり(宅建業法の対象となるため)、コストアップにつながります。コストを抑え、学生に低廉な家賃で寮を提供するためにも、事業者は大学に代わり家賃等の徴収を行う「徴収代行業務」に変更していただくことは可能でしょうか。</p>	個別対話を踏まえて検討し、入札説明書等でお示します。

実施方針等に関する個別対話記録

NO	議題内容	大学回答
20	<p>【学寮と民間付帯施設の建築計画について】</p> <p>学寮と民間付帯施設を「合築」もしくは「分棟」とするかは、事業者の提案に委ねるとの理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>敷地が狭隘なため、学寮と民間付帯事業の合築を想定しています。</p>
21	<p>本事業において、事業者がBTO方式を採用する場合であっても、学寮の賃料収入は事業者の収入となるため、事業者に固定資産税が発生する可能性があると考えられる。また、BOT方式の場合、選定事業者の有償(固定資産税相当)で貸与するとありますが、BOT方式の場合だと固定資産税は事業者にかかるため、BOT方式の方が明らかに不利になると考えられます。(固定資産税相当が二重に発生)公平を期すために、事業方式についてはBTO方式またはBOT方式のどちらか一方として頂くことは可能でしょうか。当社が受託している他の住宅案件で、賃料をSPCの収入としている事例(BTO)があるのだが、単純に所有権を移転しただけだと事業者に固定資産税が発生するため、税務署等との協議にかなり労力を費やした。</p>	<p>個別対話を踏まえて検討し、入札説明書等でお示します。</p>
22	<p>事業者としては、入居率の変動を踏まえ、安全率を見て事業として回るように考える。大学として家賃を下げたいという意向であれば、保証率を90%としてもらえれば大幅に違うと思う。</p> <p>他の事例では、保証率を90%としている。考え方としては、満室時の賃料収入を100%と考え、その90%に相当する金額に満たない部分を大学が補っている。なお、SPCのキャッシュフローを適切な状態に保つため、精算は毎月行い、年間を通算して事業者がもらい過ぎている場合は年度末に返金している。</p>	<p>個別対話を踏まえて検討し、入札説明書等でお示します。</p>
24	<p>事業期間が提案されている中、古くなればなるほどリスクが増える。事業期間が20年か40年かで比較すれば、修繕を実施するのは18年目か38年目。事業者としてはリスクを加味して安全率を見る。傷みが増えればコストも上がってしまうため、修繕は大学のリスクと言っただけであれば全体のコストも抑えられる。また、求められる修繕のレベル感によっても修繕費の増減につながり、家賃にも響いてくる。</p>	<p>個別対話を踏まえて検討し、入札説明書等でお示します。</p>
25	<p>全戸加入を前提とすることはできないか。まとまった契約回線数を前提とすることによってインターネット業者と交渉する際、1戸当たりの契約料金は安く抑えることができる。</p> <p>一括契約となる場合が多い。規模等を鑑み、案件によって異なるが、2～3割は安くなる。</p>	<p>個別対話を踏まえて検討し、入札説明書等でお示します。</p>
26	<p>使用を任意としているレンタル品について、必須にして頂くことでレンタル料を安く抑えることができる。特に、寝具類について。</p>	<p>個別対話を踏まえて検討し、入札説明書等でお示します。</p>

実施方針等に関する個別対話記録

NO	議題内容	大学回答
27	<p>昇降機の保守管理は設置メーカーが実施とあるが、無指定とすると保守管理コストを削減することができる。</p> <p>当社では独立系を採用している事例も多いが、特に問題は発生していない。独立系業者のレベルも近年上がってきている。</p>	<p>安全面での懸念はあるため、検討し入札説明書等でお示します。</p>