

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質問及び意見に対する回答書

平成29年9月11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29年7月10日（月）から7月12日（水）までに受け付けた「大阪大学箕面新キャンパス学寮施設整備運営事業」の実施方針等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

＜実施方針に関する質問回答＞

質問番号	質問項目	質問箇所							質問内容	質問回答
		頁	1	(1)	1)	①	ア	a		
1	事業目的	1	1	(4)					留学生と日本人学生の入居割合の想定(もしくは規定のようなもの)はありますか。	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。
2	部屋のタイプ	1	1	(4)					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と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。事業目的との合致、また効率的な施設計画の観点から、シェアハウス型の提案とすることも可能でしょうか。	本事業における学寮は、ワンルーム型で計画しています。
3	留学生の出身国	1	1	(4)					本事業の学寮は、留学生と日本人学生の混住型とのことですが、留学生の出身国についてデータ等の資料をご提示いただけますでしょうか。出身国によって文化や生活習慣等が異なるため、留学生に配慮した提案内容とするためです。	本学ホームページにおいて、本学全体の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。
4	留学生数と日本人学生数	1	1	4					留学生と日本人学生の想定している入居割合をご教授ください。また留学生の内、地域・国別に想定している割合もご教授ください。	質問No1、No3を参照ください。
5	修繕費の支払方法	2	1	(5)	1)	②			維持管理業務の大規模修繕に係るサービス対価について、どのような支払方法を想定されていますでしょうか。修繕費は、年度により大きく変動するため、平準化払いではなく、年度毎に支払額を変動させる方法が効率的です。是非ご検討願います。	本事業では家賃収入のみで賄われることを期待しており、その他の金額を個別対応で支払うことは想定しておりません。
6	トランクルームの設置	2	1	5	1	④			入居者を対象としたトランクルームについて、想定されている大きさと設置数、ならびに設置箇所をご教授ください。	スーツケース等を十分に収納可能な大型ロッカーを、寮室数の3/10程度設けることとしてください。
7	民間付帯事業	2	1	(5)		⑤			学寮以外における民間付帯事業に関して用途の制限はありますか。	以下を遵守することを条件とし、法令に準拠すれば、その他の用途に関する制限はありません。 ・大学のキャンパス内に設置する施設としてふさわしいものであること。

実施方針に関する質問に対する回答書

＜実施方針に関する質問回答＞

質問番号	質問項目	質問箇所							質問内容	質問回答
		頁	1	(1)	1)	①	ア	a		
8	民間付帯事業	2	1	(5)		⑤			民間付帯事業で実施するサービスを学寮生が利用する場合、利用料金にかかわらず事業者が利用者より直接徴収するという点によろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
9	民間付帯事業	2	1	(5)		⑤			事業期間中、民間付帯事業の内容を変更することは可能でしょうか。	やむを得ない事情がある場合のみ、大学は協議に応じるものとします。
10	駐輪場代	2	1	5	2	①			入居者が支払う家賃に追加して、駐輪場代金(利用者のみ)を請求することは可能でしょうか。	学寮の駐輪場は本施設用地外に配置しますので、請求行為は別途の整理となります。本事業地内への学寮の駐輪場の設置は不可とします。
11	選定事業者の収入	2	1	5	2	①			入居者が支払う家賃等が選定事業者の収入となるとありますが、選定事業者と入居者が賃貸借契約等を締結するとの理解でよろしいでしょうか。	学寮はBTOとし、大学が入居者に入居許可を与える形を想定しております。
12	光熱水費	2	1	5	2	①			家賃以外に水光熱費の徴収は可とありますが、共用部分にかかる水光熱費を共益費等の名目で家賃とは別途入居者に徴収することが可能との理解でよろしいでしょうか。	共用部分の水光熱費は、事業者の全体事業費の中で賄ってください。別途徴収することはできません。

実施方針に関する質問に対する回答書

<実施方針に関する質問回答>

質問番号	質問項目	質問箇所							質問内容	質問回答
		頁	1	(1)	1)	①	ア	a		
13	選定事業者の収入	2	1	5	2	①			<p>「事業者は、事業期間中の施設整備、維持管理及び運営の各業務並びに事業期間終了時に要する費用を、原則として、入居者が支払う家賃(本事業において「家賃」とは管理費を含むものとする。)、及び大学が支払う入居保証により回収するものとし、これら以外に、大学から事業者への支払はないものとする。」と記載がありますが、本件施設の整備について工事請負契約を締結する際は、通常の大阪大学様発注工事と同様に、保証事業者(公共工事の前払金保証事業に関する法律(昭和27年法律第184号)第2条第4項に規定する保証事業者をいう)の保証を条件に工事代金の一部を前払金として支出していただけることは可能でしょうか。</p> <p>なお、前払金を支出することによって公共発注者としては本事業の適正な施工や運営の確保、費用の縮減を期待できることに加え、応募者の増加により競争入札の効果から応札額の低下を図ることができ、事業のVFMの向上に繋がるものと思われま。</p>	大学から前払い金を支出することは想定しておりません。
14	入居者の利用料金	2	1	(5)	2)	①			<p>入居者の利用料金(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。より良い提案を行うためにも、利用料金(家賃)の見直し、もしくは追加予算措置等のご検討をよろしくお願い致します。</p>	家賃額は現時点において大学が考える値ですが、民間事業者等の意見も伺い、入札説明書等でお示しする予定です。
15	選定事業者の収入	3	1	5	2	②	ア		<p>入居率85%の範囲内で入居保証を行うとありますが、入居保証率は事業期間通じて85%で固定されるとの理解でよろしいでしょうか。</p>	ご理解のとおりです。
16	家賃の未収リスク	3	1	5	2	②	イ		<p>事業者の責めに帰すべき事由もなく、入居者が滞納し、事業者が適切に滞納に対する処置を行ったにもかかわらず、入居者が家賃を支払わない場合、その家賃は大学側で補てん頂けるとの理解でよいでしょうか。</p>	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

<実施方針に関する質問回答>

質問番号	質問項目	質問箇所							質問内容	質問回答
		頁	1	(1)	1)	①	ア	a		
17	不足額の支払い日	3	1	5	2	②	エ		実際の家賃合計額が基準額を下回る場合における大学からの事業者への支払日は、翌年度4月末頃という認識で良いでしょうか？	4/1以降に請求書を提出いただき、受領日の翌々月までの支払いになります。
18	事業方式	3	1	6	2				BTO方式を選択した場合、選定事業者と入居者が賃貸借契約を締結するのであれば、建物の所有権は大学にあるので、大学と選定事業者間で建物の使用賃貸借契約等を締結するのでしょうか。	学寮はBTO方式とし、建物所有権は大学にあるため、選定事業者との間で、事業契約を締結し、選定事業者に管理・運営権を付与する形になります。
19	事業方式	3	1	(6)	2)				事業方式をBTOでご提案した場合、事業期間中の固定資産税は貴学負担になるのでしょうか？	ご理解のとおりです。
20	固定資産税相当額	3	1	6	2				学寮をBOT方式を採用した場合、学寮整備用地相当を選定事業者には有償「固定資産税相当」で貸与するとありますが、固定資産税相当額をご教授ください。また固定資産税の増減に伴い、毎年見直しが行われるということでしょうか？	学寮はBTO方式とします。
21	事業方式	3	1	(6)	3)				民間付帯事業用施設を賃貸し事業を実施する場合、事業期間中に賃貸先(業務委託先)を変更することは可能でしょうか。	原則認めませんが、やむを得ない事情がある場合、大学は協議に応じるものとします。
22	事業方式	3	1	(6)	3)				民間付帯事業施設についてはBOT方式とありますが、施設を賃貸している場合はその契約関係を終了した状態で譲渡するということでしょうか。	ご理解のとおりですが、引渡しの前に大学は協議に応じるものとします。
23	事業方式	3	1	(6)	3)				学寮と民間付帯事業を同一建物内で計画した場合、事業方式は必然的にBOTとなるのでしょうか？また、その際の定期借地権の設定範囲はどのようになるのでしょうか？	PFI法第69条の規定により、選定事業者が建物の全部又は一部を所有することが必要となりますので、民間付帯施設をBOT方式といたします。また学寮はBTO方式とし、敷地全体に借地権を設定します。
24	PFI法第69条および 国立大学法人法第22条	3	1	6	3				PFI法第69条および国立大学法人法第22条とはどのようなものなのでしょうか？またそれに係る特別な契約行為が発生するのでしょうか？	法文を参照ください。特別な契約行為は想定しておりません。

実施方針に関する質問に対する回答書

<実施方針に関する質問回答>

質問番号	質問項目	質問箇所							質問内容	質問回答
		頁	1	(1)	1)	①	ア	a		
25	事業期間	3	1	(7)	1)				事業期間が30年以上となっていますが、大学の85%の家賃保証も事業者の提案年数と同年担保されるのでしょうか？	ご理解のとおりです。
26	本施設の概要	4	1	2	-7	①			1K個室型とはいわゆるシェアールームではなく、共用浴室や共用ダイニングは不要と考えて宜しいでしょうか？	ご理解のとおりです。
27	事業期間	4	1	8	2				事業期間は30年以上(事業者の提案する日まで)とありますが、事業期間については、長く事業を行う方が評価が高いのか否か、貴学の評価をお示し頂けますでしょうか。	事業期間は30年以上40年以下とし、事業期間による評価は行いません。
28	留学生の来日時期等	4	1	8	2				留学生の来日時期等をふまえ、とありますが来日時期はいつ頃を想定されていますか？来日・入居時期が仮に10月1日とした場合、4月1日～9月30日の家賃は大学が保証してもらえるのでしょうか？また4月1日～9月30日の空白期間に関する入居保証率はどの様に試算すれば良いでしょうか？	来日時期は留学生により様々です。当該年度の平均入居状況に基づく家賃収入が、85%の保証率を下回る場合には、大学は保証します。
29	事業期間終了時の措置	4	1	9					入札説明書等において提示する良好な状態で大学もしくは大学が指定する者に対して引き継ぐこととありますが、事業期間を60年と提案した場合、引渡し時には、建物の建替も検討する状況になるかと思いますが、その時の引き継ぎ内容については、ご協議頂けるとの理解でよいでしょうか。	原則、備品等含め良好な状態で引き渡してください。
30	選定方法	6	1	(12)	2)				定量的評価において、入居者の利用料金が35,000円/月・戸を超えている場合、即失格となり定性的評価は受けられないのでしょうか？	定性的評価は行います。
31	民間付帯事業	6	2	(1)	-	-	-	-	民間付帯事業について、提案により学寮と同一建物(合築)での事業もしくは敷地分割し学寮敷地と独立した事業とすることも可能と理解してよろしいでしょうか？	民間付帯事業については学寮と同一建物(合築)での事業とし、敷地分割を行い学寮敷地と独立した事業と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

<実施方針に関する質問回答>

質問番号	質問項目	質問箇所							質問内容	質問回答
		頁	1	(1)	1)	①	ア	a		
32	選定事業者の責任の履行に関する条項	15	3	3					「事業契約締結の日から学寮の工事完成の日までを期間として、施設整備費相当の100分の30以上の契約保証金又はこれに代わる担保を納付又は提供すること。」と記載がありますが、契約保証金に代わる担保には、通常の大阪大学様発注工事の工事請負契約約款に規定されている保証事業会社(公共工事の前払金保証事業に関する法律(昭和27年法律184号)第2条第4項に規定する保証事業会社をいう)の保証等も含まれると解釈してよろしいでしょうか。	国立大学法人大阪大学工事請負等契約細則のとおり、含まれるものとします。

実施方針に関する質問に対する回答書

＜実施方針に関する質問回答＞

質問番号	質問項目	質問箇所							質問内容	質問回答
		頁	1	(1)	1)	①	ア	a		
33	空室リスク	21							【No.52】空室リスクは大学とありますが、具体的な内容をお示しください。	入居率85%を下回った場合は入居保証を行います。実際の家賃の合計金額が、入居保証率による入居があったときの家賃の合計金額に満たない場合は、大学から事業者に当該差額差を保証として支払います。
34	未収リスク	21							【No.53】未収リスクについて、事業者に△とありますが、事業者が未収リスクを負うのは、所定の督促を行わなかった場合等、事業者の責めに帰すべき事由がある場合のみとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
35	維持管理コストリスク	21							【No.55】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、事業者が副担当とされていますが、どのようなケースを想定されているのでしょうか。(法令変更による増加費用は大学の負担との理解でよろしいでしょうか)	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。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、損害又は追加費用額が発生した場合、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。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。いずれも、詳細は入札説明書等で提示予定です。
36	事業概要等(添付資料3)	-	-	-	-	-	-	-	添付資料3において、本事業における学寮整備用地(2,000㎡)に接し、箕面新キャンパス整備用地(8,000㎡)があります。各々独立した敷地であり、確認申請もそれぞれ別と理解してよろしいでしょうか？また、本事業における学寮整備用地内にて行う民間付帯事業は学寮と別棟とし、敷地分割して行うことが可能と理解してよろしいでしょうか。	箕面新キャンパス整備用地と同一敷地ですが、確認申請は別とします。本事業における法令や条例の対応については、要求水準書(案)別紙5を参照ください。民間付帯事業については学寮と同一建物(合築)での事業とし、敷地分割を行い学寮敷地と独立した事業と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

＜実施方針に関する質問回答＞

質問番号	質問項目	質問箇所							質問内容	質問回答
		頁	1	(1)	1)	①	ア	a		
37	別紙6								学寮北側および東側に整備予定の歩行者通路について。教育研究施設北側の植栽・舗装等の外構の仕様と統一とありますが、想定されている植栽・舗装等をご教授ください。	入札説明書等にて公表します。
38	区画整理事業仮換地図								地区計画エリアと区画整理エリアが同範囲かと思いますが、区画整理の仮換地図があれば、ご教示願います。民間施設を検討するにあたり、周辺との施設の連携等の検討をしたいと考えます。	区画整理事業の仮換地図は、大学でお示しするものではありません。

実施方針に関する質問に対する回答書
 <要求水準書(案)に関する質問回答>

質問番号	質問項目	質問箇所							質問内容	質問回答
		頁	1	(1)	1)	①	7	a		
1	大阪大学箕面新キャンパス施設の基本方針	1	1	3	1				「大阪大学箕面新キャンパス施設の基本方針」とありますが、記載はありますか。ご教示ください。	別紙参照ください。
2	要求水準書	4	2	(6)	2)	⑤	-	-	学寮と教育研究施設は建築基準法上の一敷地として取り扱うとありますが、教育研究施設は隣接する8,000㎡内に建設されるということでしょうか？またその場合、確認申請上10,000㎡の敷地とし、教育研究施設と学寮を1棟として計画するというのでしょうか？	教育研究施設は隣接する6,000㎡内に建設され、教育研究施設と学寮は別棟とします。本事業における法令や条例の対応については、要求水準書(案)別紙5を参照ください。
3	身体障害者対応の部屋の確保	4	2	7		①			身体障害者対応の部屋は必要ですか。必要な場合の戸数及び仕様をご教示ください。	事業者提案によります。
4	ガス設備	10	1	(11)	3)	⑦			都市ガスもしくはプロパンガスのどちらを使用するかは、事業者の提案に委ねるとの理解でよろしいでしょうか。	都市ガスとします。
5	学寮用ゴミ集積場	11	1	12	3	③			ゴミ収集を民間業者による収集とすることは可能でしょうか。ご教示ください。	家庭ごみになるため、現時点では不可とします。
6	各種官庁ヒアリング	11	2	1					今回の学寮の施設整備事業に提案するうえで、官庁ヒアリングを実施することは可能でしょうか。ご教示ください。	箕面市、大阪大学等から公表されている内容を参考としてください。一般的な内容について各種管庁へヒアリングすることは可能です。
7	維持管理業務責任者	16	2	3					維持管理業務責任者は、運營業務責任者と兼務とすることは可能でしょうか。	水準を維持できる場合は可とします。
8	学寮個室の巡回	21	6	1	2				学寮個室は年2回以上の巡回を実施するとありますが、入居者立会いの上での巡回を想定されているのでしょうか。入室を拒否された場合の対応は大学が実施するとの理解でよろしいでしょうか。	入居者立会いの上での巡回を想定しています。入室を拒否された場合の対応は大学が実施します。
9	学寮個室の巡回	21	6	1	2				学寮個室は年2回以上の巡回を実施し、入居者毎の指導結果・使用状況等は貴学に都度報告するという理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。

実施方針に関する質問に対する回答書

<要求水準書(案)に関する質問回答>

質問番号	質問項目	質問箇所							質問内容	質問回答
		頁	1	(1)	1)	①	7	a		
10	共同浴室	21	6	2	1	③			定期清掃に共同浴室の清掃の項目がありますが、共同浴室の設置は、別紙9の「各室要求性能表」に記載がなく、誤植との理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
11	運営業務の実施方針	26	1						学寮及び教職員宿舎を利用する、学生、留学生、教職員等が、とありますが、教職員宿舎、教職員というのは誤植との理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
12	家賃等の徴収業務	26	2	(1)					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)、コストアップにもつながるため、「徴収代行業務」としていただくことは可能でしょうか。	学寮はBTO方式とし、徴収代行業務とします。
13	運営の実施体制	26	2	(3)					年末年始を除く午前9時から午後8時までの間は、少なくとも管理人として1名を配置することになっているため、運営コスト(人件費)の大幅なアップにつながり、さらには労基法上の問題も発生します。 上記の理由から、常駐日数・時間の縮減について、是非ご検討願います。	管理人の常駐については、年末年始を除く平日及び土曜日の12時～20時とします。それ以外の期間についても少なくとも1名配置することとしますが、コールセンター等での遠隔対応及び現地対応が可能な場合はその限りではありません。また業務の繁忙期には体制を強化しサービス水準を満たしてください。 詳細については入札説明書等で示します。
14	運営時間	27	2	5	2				年末年始を除く午前9時から午後8時までの間に、業務を実施する。とありますが、この時間帯は必ず常駐する人員が必要との理解でよろしいでしょうか。	No.13をご参照ください。
15	家賃等の徴収費用	27	3	3	2				入居者からの家賃等徴収における口座引落手数料は入居者に実費精算することは可能でしょうか。	ご理解の通りです、
16	入居一時金	27	3	3	2	②	7		入居者から徴収した入居一時金の保管は大学側で行うのか、事業者で行うのかご教示ください。	学寮はBTO方式とし、大学保管とします。
17	入居一時金	27	3	3	2	②	7		入居一時金は、預り金(敷金)の性質との理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。

実施方針に関する質問に対する回答書

＜要求水準書(案)に関する質問回答＞

質問番号	質問項目	質問箇所							質問内容	質問回答
		頁	1	(1)	1)	①	7	a		
18	入居一時金	27	3	3	2	②	7		入居一時金の金額はどの程度の金額を想定されているかご教示いただけますでしょうか。	公表できません。
19	入居説明書	28	3	3	3	③			施設区分ごとの入居説明書とありますが、施設区分とは、学寮と民間付帯施設という理解でよろしいでしょうか。	入居説明書についてですが、学寮は必ず行っていただき、民間付帯施設はその内容により適宜行ってください。
20	学寮の利用方法の説明等	28	3	3	3	④	7		入居者に対する説明は、一同に集めての説明会方式とすることは可能か、ご教示ください。	入居者に応じた対応を行ってください。原則、随時モニタリングは行います。
21	入居者の退去立会	29	5	1					入居者の退去時の実務の流れについて、立会の有無、入居者負担のクリーニング費用発生時の対応等についてご教示ください。	原則大学としては、立会いは行いません。随時モニタリングは行います。入居者負担のクリーニング費用を含め、空室補修・クリーニング業務にかかる費用を大学側に請求してください。
22	コインランドリー	31	2	2	1	②			この記載の「コインランドリー」は「トランクルーム」の間違いと思います。コインランドリーの設置は、任意の付帯事業であり、設置は必須でないとの理解でよいでしょうか。	ご理解の通りです。

実施方針等に関する意見書に対する回答書

＜実施方針に関する意見に対する回答＞

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	選定事業者の収入	2	1	5	2	1	ア		<p>箕面新キャンパス構想のもと教育研究施設が計画されていると推察しております。本事業はその教育研究施設と同一の敷地内に計画されるものであり、施設整備においては外観デザイン、施設仕様等に配慮した計画が求められ、また近隣には箕面市施設等の整備が予定されているなど駅前の再開発事業との調和の取れた施設整備事業を実施する必要があります。</p> <p>本事業の資金計画は入居者の家賃が大きな要素となりますが、提示されている35,000円以下/月・戸(管理費含む)の設定は、大学が期待されている事業内容を実施することに大きな制約となると思われます。また他大学事例に比べても低廉であると考えられるため入居者家賃の再検討をお願いします。</p>	ご意見として伺います。
2	家賃の精算	3	1	5	2	②	エ		<p>家賃の精算は年1回とするとありますが、金融機関への返済は年4回が一般的であり、SPCの構造上、家賃精算が年1回の場合、金融機関への返済も年1回とせざるを得なくなる可能性があり、結果として金利コストの増加に繋がることが懸念します。家賃の精算を年4回とすることをご検討願います。なお、四半期ごとに入居率に基づき家賃の精算を行ったが、通年では実際の家賃収入が入居保証率を上回った場合は、事業者を支払われた入居保証を貴学に返還します。</p>	家賃の精算は年1回とします。
3	事業方式	3	1	6	2				<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ます。また、BOT方式の場合、選定事業者には有償(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。</p>	学寮はBTO方式とします。

実施方針等に関する意見書に対する回答書
 <実施方針に関する意見に対する回答>

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		
4	事業方式	3	1	6	2				事業方式はBTO方式、BOT方式のどちらかを事業者が選択すると記載されていますが、BOT方式が明らかにコストアップ等事業者の負担が多くなると考えます。優先交渉権者の選定において公正な評価に対する慎重な工夫等の配慮をお願いしたい。	学寮はBTO方式とします。
5	民間附帯事業について	3	1	6	3				今回は、民間附帯事業による事業者収入により、入居者の家賃軽減を諮るところに意味があると考えています。ついては当事業地においても駅前立地と周辺施設が2階デッキレベルで接続される計画にあわせてデッキの接続を強く希望します。そうすることにより、街の活性化とテナントの高家賃を得られ、入居者の利便性が向上するとともに、より高いサービスを提供できるものと考えています。	大学としては学寮としての生活環境保持のため、2階部分でのデッキ接続は取敢て行わない計画ですが、ご意見として伺います。
6	民間附帯事業施設の買取について	3	1	6	3				今回の事業規模ではRC造となりますが、事業期間を償却年数より短くした場合、残存簿価または、将来の相場での買取等の検討をお願いしたい。	支払いを考えておりません。
7	不可抗力リスク	19							リスク分担表の不可抗力リスクについて、事業者に△が付いていますが、不可抗力に関する事業者のリスクに一定の上限を設けること(いわゆる1%ルール等)をご検討願います。	現時点では、事業者のリスクに一定の上限を設けることを考えていますが、入札説明書等においてお示しします。
8	未収リスクの負担者	21							入居者の募集及び選定は、大学が実施し、事業者は家賃等の計算・徴収業務を受任することになっており、未納者に対して督促を行いますが、未収となった場合のリスクまで負担するものではないと考えます。	選定事業者が求められる適切な徴収義務を果たしている限り、未収リスクを求めることはありません。大学が負担します。

実施方針等に関する意見書に対する回答書
 <要求水準書(案)に関する意見に対する回答>

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	7	a		
1	インターネット接続業務	31	2	1	2				希望者に対して各居室のインターネットを提供するとありますが、スケールメリットにより安価な料金設定とするため、全入居者必須とすることをご検討いただけますでしょうか。	ご意見として承り、入札説明書等でお示します。
2	寝具セット	31	2	2	2	③			寝具セットについては、任意のレンタル品とされていますが、シーツ・枕カバーについては、10日に1回程度を目安に交換するとあります。任意のレンタル品とした場合、希望者の数が想定できないため、単価設定が割高にせざるを得ないことの懸念があります。寝具セットについては、必須のレンタル品とすることをご検討いただけますでしょうか。	寝具セットは必須のレンタル品とします。