

大阪大学箕面新キャンパス学寮施設整備運営事業
入札説明書等に関する質問（1回目）に対する回答書

平成29年11月17日

国立大学法人 大阪大学

- 1 本質問に対する回答書は、平成29年10月25日（水）から10月27日（金）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」の入札説明書等に関する質問書（1回目）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。

入札説明書等に関する質問書(1回目)
 <入札説明書に関する質問>

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	選定事業者の収入	4	6	(4)	2)	①			事業者が入居者から徴収する家賃は、貴学を経由せず直接事業者の収入となり、入居保証額を下回る額のみ年1回貴学よりその差額が支払われるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりですが、入居保証額を上回った場合には、別途の扱い(事業者提案による)になります。
2	未収金	4	6	(4)	2)	②			未収金について、事業者が適切な滞納督促を行ったにも関わらず家賃の支払いが滞っているものについては、貴学のリスクとし、入居保証の精算時に事業者を支払われるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
3	建物の区分所有	37	別紙2						学寮と学寮以外における民間付帯事業が合築となるため、一つの建物について複数の所有者が存在する区分所有建物となると考えられます。本事業においても、貴学と事業者を所有者とする、区分所有建物となるとの理解でよろしいでしょうか。また、その場合、区分所有法第3条に基づき、管理組合が設立されるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。 【参照】事業契約書(案)第49条
4	共用部分の取扱い	37	別紙2						学寮と学寮以外における民間付帯事業が合築となるため、躯体等学寮と民間付帯事業共通の部分が出てくると思われませんが、そのような部分についての取扱いについてお示しください。	質問番号3を参照ください。
5	事業方式	4	6	(5)	3)				事業終了後、民間付帯施設の所有権を譲渡する場合、商業施設の場合のテナント、住宅系施設の場合の賃貸人との賃貸借契約は、事業終了までの終了が必要でしょうか。	ご理解のとおりですが、引渡し前に大学は協議に応じるものとします。 【参考】実施方針に関する質疑回答 質問番号22に対する回答
6	事業期間	5	7	(1)	1)	②			民間付帯事業に係る事業期間を学寮に係る事業期間より短くすることは可能でしょうか。	できません。事業期間は合せてください。

<様式集に関する質問>

質問番号	質問項目	質問箇所	質問内容	質問回答
1	図示方法について	8-4	8-4-5は「その他提案による」ものとしA3-1枚に表現するものとの理解でよいでしょうか？	ご理解のとおりです。
2	図示方法について	8-10	日影規制対象外ですが本施設日影図は必要でしょうか？	必要です。

3	監理技術者について	3-7	様式集P20の◆2において、監理技術者又は主任技術者の候補者を複数名で申請可能とありますが、期間が不明です。技術者を配置する期間はいつからいつまでと考えればよろしいでしょうか？	国土交通省の「監理技術者制度運用マニュアル」に基づき、工事請負契約期間を基本とします。
---	-----------	-----	--	---

<要求水準書に関する質問>

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	民間付帯事業の要求水準	35	2	(2)	3)				民間付帯整備用地相当を借地借家法上の定期借地契約にて賃借(有償)する、と記載がありますが、入札説明書にありますとおり「土地使用賃借契約」という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
2	民間付帯事業の要求水準	35	2	(2)	3)				使用賃借契約とした場合、大阪大学所有地上の建物を民間で区分所有するという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
3	大規模修繕	25	7	(5)	1)	①			事業期間終了前の原則2年以内に設備更新等を実施することありますが、事業期間中に2回大規模修繕を実施し、さらに事業期間終了前の2年以内に要求水準で求められている設備更新等を行うこととなります。大規模修繕については、事業期間終了時に要求水準に定められた状態で引き渡すことを大前提とし、事業期間中の大規模修繕の実回数及び内容については事業者の提案によるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
4	コールセンター等	28	2	(3)	2)				コールセンター等による遠隔対応を行う場合、受付・案内業務等で要求されるものと同程度の英会話が可能な体制とするという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
5	入居一時金	29	3	(3)	2)	①			入居者から入居一時金を徴収するとありますが、入居一時金はどの程度の金額を想定しているのでしょうか。また、入居一時金は「敷金」に相当するもので、退去時に入居者の責めに帰すべき修繕が発生した場合は、その費用を入居一時金から充当してよいとの理解でよろしいでしょうか。	現時点で金額は公表できません。要求水準書に記載のあるとおり、事業者は一時入居金の徴収を行い、大学に納付いただく業務をしていただくこととしています。
6	任意の付帯事業	33	2	(1)	3)				自動販売機やコインランドリーの設置場所は貴学から有償で貸し付けるとありますが、設置場所に係る費用はどの程度を想定されているのかをお示しください。(設置料の㎡単価等)	利用目的と類似している用途に供されている貸付先例、賃貸取引事例又は民間精通者の意見価格等を踏まえ、貸付料を設定する予定です。要求水準書に記載のあるとおり、入居者の利便性を向上させるための任意の付帯事業としていることから、高額な貸付料にすることを想定していません。

7	ゴミ収集・集積業務	24	6	(2)	7)				ゴミ収集業務を市収集でなく、民間事業者に委託することは可能でしょうか。(収集時間帯の午前中は、管理人が不在となるため。)	不可とします。
8	各室要求性能表(別紙9)	1							トランクルームに設置する大型ロッカーのサイズを具体的に教えてください。	スーツケース等を十分に収納可能な大型ロッカーとし、適切なサイズをご提案ください。 【参考】要求水準書別紙9 各室要求性能表
9	電気計量方法について	9	1	(11)	2)	①	イ	a	各個室に個別メーターを設置すると、計量法に基づく更新費用がかなり大きくなってしまいます。徴収金額計算方法を事業者で工夫することにより、個室ごとのメーター設置以外の方法を提案する事は可能でしょうか。	入居者が電力会社等と契約を行い、入居者が直接電力会社等に支払うことを想定しているため、各個室設置を原則としています。電力会社等によるメーターの設置や更新対応などご提案ください。
10	電話設備について	10	1	(11)	2)	⑤			各個室にて固定電話を利用できる仕様にする必要はあるでしょうか。	不要とします。
11	セキュリティ設備について	10	1	(11)	2)	⑦	イ		建物への入館、退館のログを取る必要はあるでしょうか。	必要です。
12	顔認証カメラについて	12	1	(11)	4)	①			顔認証カメラは、10年間の維持管理や更新は貴学が行うという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
13	維持管理実施期間について	19	2	(5)	2)				維持管理の実施期間は、運営の実施体制と同じという理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。 ただし、実施時間に関しては要求水準書に記載の時間の範囲内で事業者提案とします。
14	運営実施体制について	28	2	(3)	2)				ここに記載される担当者とは、事業者の事務所内における担当者ではなく、現地学寮内に配置するという意味でしょうか。	ご理解のとおりです。
15	任意の付帯事業について	33	2	(2)	4)	②			任意の付帯事業を行うに当たって貴学が貸し付ける床賃料の㎡当たり金額をお示し下さい。	利用目的と類似している用途に供されている貸付先例、賃貸取引事例又は民間精通者の意見価格等を踏まえ、貸付料を設定する予定です。要求水準書に記載のあるとおり、入居者の利便性を向上させるための任意の付帯事業としていることから、高額な貸付料にすることを想定していません。
16	別紙5 2条例における扱い、考え方の駐車場について								駐車場について民間付帯施設部分は条例を適応する(住宅以外の建築物の基準)とありますが、住宅用途は条例どおり住宅の基準を採用するのか？もしくは住宅においても本事業では住宅以外の基準を採用するということなのか？	住宅用途は条例通り、住宅の基準を採用しません。

17	別紙5 2条例における扱い、考え方の駐輪場について								駐輪場について民間付帯施設部分は条例を適応する(住宅以外の建築物の基準)とありますが、住宅用途は条例どおり住宅の基準を採用するのか？もしくは住宅においても本事業では住宅以外の基準を採用するということなのか？	住宅用途は条例通り、住宅の基準を採用します。
18	別紙14 境界ラインの移動								バス停の配置に伴って「敷地境界ラインを移動する」とあり、また「建物配置は原則変更しないものとする」という記述もありますが、その際も境界ラインは建築基準法上の隣地境界線としての扱いでよろしいでしょうか？	敷地境界ラインは建築基準法上の隣地境界線では無く、事業契約上の境界ラインです。計画確認は単独での届出になりますが、「敷地」は全体で8,000㎡であり、建基法上の隣地境界はございません。その敷地内において、学寮に2,000㎡分の割り当てがあるとお考え下さい。事業としてはその中で完結するよう計画して下さい。

<要求水準書に関する変更>

変更番号	質問項目	変更箇所							変更前	変更後
		頁	1	(1)	1)	①	ア	a		
1	徴収代行業務について	29	3	(3)	2)	①			駐輪施設の利用料金は 箕面市 に支払う。	駐輪施設の利用料金は 大学 に支払う。
2	学寮の利用方法の説明等について	30	3	(3)	3)	④	ウ			(追記) ・箕面市事業用地において本事業外で確保する駐輪施設の利用方法の説明と使用に関する手続きを行う。