

## 大阪大学グローバルビレッジ施設整備運営事業

### 入札説明書等に関する質問に対する回答書

平成29年1月31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28年12月16日（金）から12月20日（火）までに受け付けた「大阪大学グローバルビレッジ施設整備運営事業」の入札説明書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(1回目)に対する回答書

＜入札説明書に関する質問回答＞

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	民間付帯事業	4		(4)	1)	②			独立採算事業である民間付帯事業と本施設における事業を同一選定事業者(SPC)が行うのは、本施設における事業が不安定になると思われれます。 入札参加グループの1社(SPCでない事業会社)が民間付帯事業を行うことは可能でしょうか。	入札説明書P5 6事業概要等 (5)事業方式3)に記載のとおり、選定事業者(SPC)はグループの構成員等に土地を転貸し、民間付帯事業を行わせることができるものとします。ただし、その場合においても大学の事前承諾を得るものとします。
2	特定施設	5			3)				特定施設のうち政令で定めるものの具体的な施設をお示しください。	内閣府等所轄官庁にお問い合わせください。 なお、以前内閣府にヒアリングした際に、政令で定めるものはない、と回答をいただいております。
3	民間付帯事業	5	6	(5)	3)				民間付帯事業用地を選定事業者が第三者へ転貸したのち、さらに転貸することは可能でしょうか。	選定事業者が転貸および転々貸できるのは、グループの構成員もしくは協力企業のみです。転々貸も可能ですが、大学の事前承諾を得るものとします。
4	民間付帯事業	5	6	(5)	3)				民間付帯事業用地の転貸先を事業運営後(もしくは一定期間運営したのち)に決定することは可能でしょうか。	可能ですが、大学の事前承諾を得るものとします。なお、転貸および転々貸先については、質問番号3をご参照ください。
5	民間付帯事業	5	6	(5)	3)				民間付帯事業施設の所有権を選定事業者から第三者へ譲渡することは可能でしょうか。また、可能な場合、事前承諾等の手続きは必要となるのでしょうか。	借地権自体の譲渡は認められませんが、転借地権付建物の譲渡は可能です。なお、その場合の譲渡先はグループの構成員もしくは協力企業に限定されます。この場合においても、事業契約書(案)記載のとおり、大学の事前承諾を得るものとします。
6	民間付帯事業	5	6	(5)	3)				民間付帯事業開始後の事業運営中に、用途変更や事業内容変更は可能でしょうか。	事業開始後10年間は、用途変更や事業内容の変更は認められませんが、社会情勢の変更等により用途変更や事業内容の変更が必要な場合においては協議に応じるものといたします。

入札説明書等に関する質問(1回目)に対する回答書

＜入札説明書に関する質問回答＞

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		
7	民間付帯事業	5	6	(5)	3)				民間付帯事業施設を選定事業者が設立するSPCが一次取得する場合、事業期間中に当該SPCの出資者が変更すること、若しくは当該SPCを第三者に売却することは可能でしょうか。また、可能な場合、大学の事前承諾等の手続きは必要となるのでしょうか。	SPCへの出資者の変更やSPCの第三者への売却は原則として認められません。なお、本施設の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・運営に関与していない出資者は、その保有する株式を民間付帯事業の維持管理・運営を行っている企業に対し、大学の承諾を得たうえで譲渡できるものとします。
8	定期借地権について	5	6	(5)	3)				民間付帯施設整備用地にPFI法第70条に則した複数棟の用途の異なる建物を整備することは可能ですか。また、事業開始後に、定期借地権を転貸する形で、一部の建物の所有権を譲渡することは可能ですか。	民間付帯施設整備用地において整備する複数棟の全てがPFI法第70条に則した用途であれば可能です。借地権自体の譲渡は認められませんが、転貸する形で建物の所有権の譲渡は可能です。ただし、その場合においても大学の事前承諾を得るものとします。
9	特別目的会社設立の要否について	6	8	(1)	1)	①			単独企業(入札参加企業)の場合にあっては、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できるものとする。とありますが、建設企業と工事監理企業は兼務できないこととされており、必ず複数の企業によって応募しなければなりません。複数の企業によって構成されるグループとは、複数の構成員(特別目的会社に出資する企業)のグループのことであり、代表企業と複数の協力会社(特別目的会社を設立せず、特別目的会社に出資しない企業)のみのグループで応募する場合は単独企業(入札参加企業)として取り扱われ、特別目的会社を設立することなく、代表企業(入札参加企業)が選定事業者となることを選択できると解釈してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
10	事業スケジュール	6	7		2)				本施設整備完了時期が許認可や近隣折衝等選定事業者の責によらない事由により遅延する場合、何らかのペナルティーがあるのでしょうか。	選定事業者の責でないことが明らかな場合には、ペナルティーを課すことは想定しておりません。
11	入札参加資格	9	8	(1)	3)	②	ウ	b	施工実績にある建物規模の延べ面積に関して、一体的な工事であるが別棟の建物で、各棟の延べ面積を合算した面積が10,000㎡以上となる場合でも認められますか。	建築基準法上の一敷地または建築基準法第86条による一団地認定における一体の工事であり、同時期に施工された工事であれば別棟でも問題ありません。

入札説明書等に関する質問(1回目)に対する回答書

＜入札説明書に関する質問回答＞

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			
12	配置予定技術者の専任期間	9	8	(1)	3)	②		I		配置予定技術者の専任期間は落札結果公表後、実質工事着手からの配置と考えてよろしいでしょうか	ご理解のとおりです。
13	施工経験(担当者)の従事確認	9	8	(1)	3)	②		I	a	施工経験(担当者)において、公共工事の場合はCORINSで従事確認が出来ますが、民間工事の場合は何をもちて確認資料となるのでしょうか	様式3-7記載の内容にて実績等が証明できない場合、担当者の施工経験を証明する書類としては、発注者に提出した「担当者届」、「業務実績体制」或いは「担当者証明書」(発注者に提出したものについては、いずれも発注機関の監督職員又は契約担当係長相当の確認印があるもの(印影写し可)又は参加表明者の代表者が証明するもの)等とします。なお、CORINSも可としますが、その場合は竣工時CORINSの登録内容確認書(工事実績)の写しを同様式の後に添付願います。
14	特別目的会社の設立等	12	8	(1)	6)					本施設の事業期間終了後、民間付帯施設の維持管理・運営に関わっていない企業は大学の事前承認のうえ、SPCの株式を譲渡できるとありますが、大学が承認を行わない場合等は想定されているのでしょうか。	民間付帯事業を維持管理・運営している企業への譲渡について、現時点では特に承認を行わない場合を想定しておりません。
15	入札参加資格	14	12	(4)	1)					「国立大学法人大阪大学契約規則」第6条に規程する資格(「全省庁統一資格」および工事請負については「文部科学省建設工事の一般競争(氏名競争)参加資格」)の認定が、資格確認審査の時点で完了していることが前提となり、申請中(認定未だ)の場合は不適格となるのでしょうか。	原則としては資格確認審査時点で資格を有することが必要となりますが、資格確認審査時点で申請中の場合も可とします。なお、その場合においても、入札書の開札時においては資格を有することが必要となります。
16	入札参加資格	14	12	(4)	3)					8(1)3)①ア、②ア、③ア、④ア及び⑤アに示す一般競争(指名競争)参加資格に関しては、入札書の開札時に認定を受けていれば良いという理解で間違いはないでしょうか。	ご理解のとおりです。
17	民間附帯事業	16	13	(2)						「民間付帯事業概要書の提示を行った民間事業者に対し、書面により可否を個別に通知する」とありますが、通知結果を踏まえてヒアリングさせて頂くことは可能でしょうか。	ヒアリングを実施する予定はございません。

入札説明書等に関する質問(1回目)に対する回答書

＜入札説明書に関する質問回答＞

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	入札書開札方法	18	18	(3)	2)				入札金額が予定価格の範囲内となる提案をした入札参加者が1グループのみの場合でも、その後、優先交渉権者の選定は行われるとの理解でよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
19	入札書開札方法	18	18	(3)	3)				「2回目以降の入札の執行は、大学の契約担当者が指定する日時に行う」とありますが、これは、入札日の翌日以降との理解でよいでしょうか。	当日に行う予定です。
20	手続きにおける交渉	21	21						「手続きにおける交渉は無し」とは何を示すのでしょうか	本件においては、特定の入札者と交渉して当該者のみ契約内容を変更することは予定しておりません。また、優先交渉権者の決定後においては、優先交渉権者の提案内容を反映させるために「事業契約書(案)」等の修正を行うことを予定しておりますが、その他については、協議による契約内容の変更は評価の基準等に関わらない軽微な内容に限られます。したがって、基本協定書(案)及び事業契約書(案)を含む入札説明書等の内容に疑義がある場合は、入札説明書等に対する質問として提出してください。
21	特別目的会社	21	23						最大出資者は代表企業でなくてもよろしいでしょうか。 また、事業期間中の出資比率の変更は可能でしょうか。	代表企業には最大出資を求め、また入札参加者及び入札参加グループの構成員の出資比率の合計が50%を超えるものとします。 事業期間中の出資比率の変更は原則として認められませんが、本施設の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・運営に関与していない出資者は、その保有する株式を民間付帯事業の維持管理・運営を行っている企業に対し、大学の承諾を得たうえで譲渡できるものとします。
22	債権の譲渡について	25	1	(3)					既存の津雲台宿舎の解体業務・本施設の施設整備業務の提供に係る債権について、譲渡時期が施設の引渡し日と同日の場合、確定債権と判断して問題ないでしょうか。又 その場合当該債権は異議なき承諾債権との認識でよろしいでしょうか。	既存の津雲台宿舎の解体業務・本施設の施設整備業務の提供に係る債権について、引渡し済めば、契約書の条件とおりに支払われるという意味での確定債権になります。しかし、未払い債権として、違約金等との相殺があり得ますので、異議なき承諾による債権とはなりません。

入札説明書等に関する質問(1回目)に対する回答書

＜入札説明書に関する質問回答＞

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		
23	債権の譲渡について	25	1	(3)					選定事業者が、大学に対して有する 債権の譲渡が成立した場合、当該債権の支払いは大学より直接譲受人に支払う事になる認識でよいでしょうか。	入札説明書P25記載のとおり、債権の譲渡にあたっては大学の承諾が必要となります。譲渡が成立した場合における支払いについては、ご理解のとおりです。
24	金利について	33	2	(1)	2)				基準金利がマイナス金利になった場合には、ゼロフロア—となるとの理解でよいでしょうか。	基準金利がマイナスの場合にあっては、「基準金利0%」と読み替えるものとします。
25	基準金利	33			2)				基準金利の下限は0%でよろしいでしょうか。(マイナス金利とならない)	質問番号24をご参照ください。
26	施設整備費相当について	33	2	(1)	2)				大学は、提案に基づく施設整備費相当について、本施設の供用開始から本事業の事業期間中にわたり、選定事業者に対し、事業契約書に定める額を、割賦支払(元金均等)方式により各四半期末に分割して支払う。とありますが、当該施設整備費相当には消費税も含まれるのでしょうか 又 その場合消費税についても割賦支払方式となる(金利負担が発生する)のでしょうか。	施設整備費相当に消費税は含まれませんが、サービス購入料の施設整備費相当のうち、金利支払額を除いた部分については課税対象となりますので、サービス購入料に消費税を加えた額をお支払いいたします。
27	サービス購入料の支払方法	34	別紙1 の 2	(2)	1)	①			維持管理費相当は平準化して支払うものとするがありますが、大規模修繕については発生年月毎の支払いとはならないのでしょうか。	大規模修繕費相当額も含めて平準化してお支払いいたします。
28	サービス購入料の支払方法について	34	2	(2)	1)	②			施設整備費相当に対する消費税及び地方税も本条文の支払方法が適用されるのでしょうか。	ご理解のとおりです。

入札説明書等に関する質問(1回目)に対する回答書

＜様式集に関する質問回答＞

質問番号	質問項目	様式番号	質問内容	質問回答
1	印鑑について	3-1	提出する書類の捺印は社長印でなくても支配人登録印(印鑑証明 有)での応札は可能でしょうか。	代表印以外を使用する場合は、代表権を有している者からの委任状(自由様式)又はこれに替わるもの(年間委任状で委任を受けていることを証する書類、支配人に関する事項が記載された会社の登記事項証明書等)を提出してください。
2	資格要件	3-10	運営業務を複数の者で実施する場合は、企業ごとに作成とありますが、いずれかの者が参加資格を満たせばよいとの理解でよいでしょうか。	入札説明書P8のとおり、当該複数のすべての者が要件を満たす必要があります。
3	資格・免許	3-11	必須の独立採算事業(コインランドリーの設置・運営、生活品レンタル、生活利便サービス業務)のみをする場合、特に資格は必要ないと思いますが、様式3-11に記載する資格の名称は空欄でよいでしょうか。	資格が必要ない場合は空欄で構いません。
4	担当の分野	3-11	ここでいう担当の分野は「本事業での担当の分野」でしょうか。それとも「類似した事業実績での担当の分野」でしょうか。	事業実績での担当の分野です。
5	入札書等及び提案書の提出確認表	6-2	A4版1枚で作成するとありますが、様式集1ページの提出書類の一覧ではA4版2枚と記載されています。A4版1枚が正しいでしょうか。	A4版1枚を正とします。

入札説明書等に関する質問(1回目)に対する回答書

＜要求水準書に関する質問回答＞

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	インフラ整備状況等について	7	3	(6)	4)		-	-	事業用地範囲への引込に関する費用は原則として選定事業者の負担とします。とありますが、本施設整備において、既存の水道加入金は継承可能でしょうか。	水道加入金の継承は事業者において行政と協議のうえ適切にご対応ください。
2	宿舍の規定	7	3	(6)	4)	②			吹田市のホームページにて下水道整備納入金が廃止された旨が公表されていますが、過去の納入金は承継できるのでしょうか。また、承継できる場合で、かつ、追加費用が発生する場合、追加金額のみを支払うとの理解でよいのでしょうか。	詳細は吹田市と協議願います。
3	本施設の概要	7	3	(7)	1)				シェアタイプについて、全体の3割程度は、1ユニットの室数を事業者提案とありますが、想定されている(希望されている)仕様があればご教授ください。	特に想定はありません。要求水準書第1章1(2)事業目的の趣旨を理解したうえでご提案ください。
4	ユニット内共用設備の設置について	7	3	(7)	1)				「各室主な仕様」に記載のダイニングキッチン、SR等は、各ユニット毎に設置しないといけないでしょうか。例えば、2ユニットで1つのダイニングキッチンを利用したり、WCを複数ユニットで利用する等の提案は可能でしょうか。	キッチン、WC、洗面室はユニット毎に設置してください。SR(シャワールーム)及びランドリー室は、学寮内であれば学寮ユニット外への設置も可ですので、ユニット外にして複数ユニットで利用することは支障ありません。なお、学寮ユニット外に設ける場合は、各フロアで利用できる等、利便性に配慮した計画としてください。
5	本施設の概要別紙5	8	3	(7)	1)	※	-	-	SR及び洗面・ランドリー室は学寮内であれば学寮ユニット外への設置も可としますが、ランドリーを学寮ユニット内設置の場合でも独立採算事業として学寮ユニット外へのコインランドリーの設置は必須でしょうか。	ランドリー室は学寮内に設けるもので学寮入居者が対象となりますが、本施設における独立採算事業のコインランドリーは、学寮外に設け、学寮以外の入居者に利用して頂くものですので、学寮のランドリー室とは別に必要です。
6	トランクルーム	8	3	(7)	1)				全体共用部の主な施設にトランクルームがありますが、トランクルームの台数は事業者の提案との理解でよいでしょうか。	台数は、寮室数の3/10程度設けてください(要求水準書別紙5参照)。

入札説明書等に関する質問(1回目)に対する回答書

＜要求水準書に関する質問回答＞

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		
7	本施設の概要別紙5	8	3	(7)	2)	-	-	-	洗面・ランドリー室について、複数人が同時利用可能な数の洗濯機パンを設ける。とあります。また、ユニット外に設ける場合は男女の区別を明確にすること。とありますが、独立採算事業のコインランドリーとは別に、ユニット内外を問わず洗濯機パンを設ける必要があるのでしょうか。	独立採算事業のコインランドリーとは別に、ユニット内もしくはユニット外にランドリー室を設けていただき、ランドリー室内に適切に洗濯機パンを設けてください。
8	解体業務について	10	1	-	-	-	-	-	解体業務の対象範囲について、事業用地内の構造物全てを解体対象とする。とありますが、杭についても全数撤去(別紙4記載分)という理解でよろしいでしょうか。部分撤去(GL-〇〇m)等の場合は金額の差異が大きいため条件をご提示ください。	全ての杭を撤去してください。部分撤去は認められません。
9	近隣調整について	11	3	(3)	1)	②	イ		近隣への説明会を実施する際、自治会等から大学関係者の出席を求められた場合同席していただくことは可能でしょうか。	可能です。
10	近隣調整について	11	3	(3)	1)	②	イ		近隣への説明会の中で、計画変更を伴う要望が出た場合は、変更は可能でしょうか？また、その際に発生する事業費の増減については精算は無いものと考えてのでしょうか。	近隣からの要望については、その変更内容について大学と選定事業者にて協議するものいたします。
11	セキュリティ設備	17	1	(10)	2)	⑦	イ	-	ICキー等により、学寮の入退館者管理とありますが、入退館者管理は学寮エントランス(共用エントランス出入口)及び屋外への出入口にて実施し、学寮ユニット共用玄関及び個室は不要と理解してよろしいでしょうか。	基本的にご理解のとおりです。ただし、確実に学寮の入退館管理ができるようにしてください。
12	雨水排水設備について	18	1	(10)	3)	④	イ		吹田市下水道課の了解の上で、民間付帯事業敷地の雨水排水をグローバルビレッジ施設敷地内を經由して公共下水(雨水管)へ排水することは可能(同意いただける)と考えてよろしいでしょうか。	大学施設と民間付帯施設の区分を明確化するため、排水は別経路としてください。
13	駐車場の必要台数	19	1	(11)	2)	①			駐車場の必要台数が吹田市の定める附置台数より少ないですが、吹田市とは協議済みであり、要求水準にある必要台数以上を確保すれば良いと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

入札説明書等に関する質問(1回目)に対する回答書

＜要求水準書に関する質問回答＞

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		
14	レンタル自転車	20	1	(11)	2)	①			レンタル自転車は有料とし、独立採算事業とすることは可能でしょうか。	可能です。
15	維持管理業務責任者	31	1	(3)					維持管理業務責任者について、運営業務責任者と兼務とすることは可能でしょうか。	可能です。
16	管球の負担	32	1	(6)	6)				学寮ユニット共用、学寮個室、单身寮A・Bについては、管球の補充のみが対象となり、交換は本事業内となっていますが、それらの管球については、事業者側で用意し、入居者からの申請に応じて管球を渡し、交換作業は入居者が行うという理解でよいでしょうか。	交換は本事業外です。管球は事業者側で用意し、入居者からの申請に応じて管球を渡し、交換作業は入居者が行うというご理解のとおりです。
17	衛生消耗品の負担	32	1	(6)	6)				シャンプーやリンス等は、共同浴場を利用する入居者が個別に持ち込む理解でよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
18	計画書・報告書について	32	2	(4)					選定事業者からの月報等、定期的な総合報告書に関しまして、WEBにより内容を閲覧いただきながら、定期報告会を実施するという形でも問題はないのでしょうか。	書面での提出としてください。
19	維持管理期間	32	2	(5)	2)				事業期間中は、原則として午前9時から午後8時までの間に実施するとありますが、365日、午前9時から午後8時まで1名以上常駐する必要があるとの理解でよいでしょうか。	維持管理業務においては、常駐は求めておりません。業務実施時間が、原則として午前9時から午後8時までの間となります。
20	巡回業務	37	6	(1)	3)				年2回以上の巡回を実施し、居室が清潔に保たれるよう入居者に指導を行うとありますが、指導しても改善されない場合の対応は大学が実施するとの理解でよいでしょうか。	事業者が通常考えられる指導を行ったにも拘わらず改善されない場合は、大学で対応するものとしますので、その旨ご報告ください。
21	本施設の概要	37	6	(1)	3)				学寮ユニット共用、学寮個室について、居室内を巡回するとありますが、入居者立会の上での巡回を想定されているのでしょうか。また、入室を拒まれた場合の対応は大学が実施するとの理解でよいでしょうか。	学寮個室については入居者の立会いを想定しております。入居者に対し居室内巡回について事前に十分案内したにも関わらず入室を拒否された場合は、居室内巡回業務は大学で対応するものとしますので、その旨ご報告ください。

入札説明書等に関する質問(1回目)に対する回答書

＜要求水準書に関する質問回答＞

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		
22	家賃について	44	3	(3)	2)	①			家賃の予定額を開示して頂くことは可能でしょうか。	提示はいたしません。設定される家賃に関わらず、大学はサービス購入料を支払います。
23	家賃について	44	3	(3)	2)	①			家賃等の徴収における引落手数料は入居者に実費請求することによいでしょうか。	徴収業務にかかる費用は事業者の負担とします。
24	入居時一時金	45	3	(3)	2)	②	カ		学寮で入居者より徴収する入居時一時金は、退去時には返金される預かり金という理解でよいでしょうか。その場合、返金の手続きについては、大学から直接なされるという理解でよいでしょうか。	入居一時金は退去時のクリーニング費用としての支払いや最終月の家賃への充当等に使用し、基本的には返金しないものです。返金が発生する場合は、大学にて実施するものとします。
25	独立採算事業と個人情報について	45	3	(3)	2)	②	カ		インターネット以外にも教職員宿舎にて、浄水器リースなど、ご入居者様に快適に生活して頂く為の提案を独立採算事業として実施することは可能でしょうか。また、ご入居者様の情報は開示頂けるのでしょうか。	任意の独立採算事業として、入居者の利便性を向上するための独立採算事業(大規模な施設整備を伴わないもの)を実施頂くことは可能です。維持管理運営業務に必要なと大学が判断する情報は開示いたしますが、それ以外については開示いたしません。
26	家賃回収について	45	3	(3)	2)	②	カ		教職員宿舎の家賃回収業務を弊社にて行い、回収金を送金する形は可能でしょうか。	教職員宿舎については、給与天引きで入居者が直接大学に納付することになります。
27	宿舎の規定	46	3	(3)	3)	⑤	ア		当該宿舎の規定は大学で作成されるとの理解でよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
28	空室補修	47	5	(3)	2)				退去時の空室補修、クリーニング業務にかかる費用を大学に請求できるとありますが、見積提示の上、大学の確認を得て実施する理解でよいでしょうか。その場合、かかった費用はどのように支払われるのでしょうか。(都度、もしくは、サービス購入料と合算する等)	ご理解のとおりです。事業者より提出される見積もりを査定し確定した費用について、都度お支払いいたします。
29	空室補修	47	5	(3)	4)				学寮ユニット共用について、空室(退去)時でない場合であっても、2年以内ごとに空室補修、クリーニング業務を実施するとありますが、この費用も大学に請求できるとの理解でよいでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、業務実施前に大学と協議のうえ、実施内容と金額については大学の承認を得てください。

入札説明書等に関する質問(1回目)に対する回答書

<要求水準書に関する質問回答>

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		
30	空室補修	47	5	(3)					学寮個室は3年以内を目安として補修・クリーニングを行うとありますが、昨年の実施方針についての質疑回答では、日本人学生は4年又は6年、留学生は半年から1年程度での入替りとの回答がありました。お示しの3年以内とはあくまでも目安で、基本的には入退去時に補修・クリーニングを行うとの理解でよいでしょうか。	ご理解のとおりです。日本人学生については4年の入居が想定されますので、退去時の補修が過大とならないよう、定期的に巡回し、居室が清潔に保たれ、かつ退去時の補修ができるだけ必要とならないような利用方法について適切に指導を行ってください。
31	独立採算業の実施について	49	1						30年間の事業期間の中で、当初実施していた独立採算業務が社会的劣化により入居者のニーズに合致しなくなった場合、貴学と協議の上、事業の中止または新規事業の開始をすることは可能でしょうか。	原則として事業内容の変更は認められませんが、ご理解のとおり、社会情勢等の影響により当初提案内容の継続が難しい、または陳腐化した場合等においては、大学と協議のうえ、事業の変更を可とします。
32	洗濯機のレンタルについて	49	2	(2)	2)				別紙6にて学寮ユニット共用に洗濯機・衣類乾燥機が必須レンタル品となっておりますが、同じく独立採算業務であるコインランドリー業務の妨げになってしまう可能性があります。学寮のレンタル品対象から外していただけないでしょうか。	学寮は、利便性に配慮し、学寮内で洗濯機・衣類乾燥機を使用できる状況にするため必須のレンタル品には含むものとします。なお、教職員宿舎においては、必須のレンタル品対象からは外しておりますので、独立採算業務であるコインランドリーを使用することも想定しております。
33	民間付帯事業	51	2	(2)	1)				民間賃貸住宅は、本施設の事業の実施に資する施設に該当する施設と考えております。よろしいでしょうか。	本施設以外における民間付帯事業の採否については、実施体制、計画内容、実施内容等の提案内容を勘案し、総合的に判断いたします。

入札説明書等に関する質問(1回目)に対する回答書  
 <事業契約書(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	条	項	号		
1	近隣住民に対する説明及び環境対策	11	21	2		近隣住民とはどの範囲をさすのでしょうか また「合理的な範囲で必要な対策を」とありますが合理的な範囲とはどのようなことでしょうか	原則として、敷地境界から計画建物の2倍の高さの範囲を指しますが、吹田市の条例を参考に必要とされる範囲で実施してください。
2	瑕疵担保責任	16 17	36 37	2 2		大学は検査立会や確認があっても瑕疵につき責任を負わないとありますが、瑕疵については事業契約書第48条(瑕疵担保責任)によるものと考えてよろしいでしょうか	事業契約書第48条(瑕疵担保責任)によるものとご理解ください。
3	瑕疵担保責任	20	48	5	別紙6	瑕疵担保責任の保証書は、住宅瑕疵担保責任保険で代用可能でしょうか	代用はできません。
4	退去時の修繕費用	24	61	1	3	入居者の専用部分内の損傷については、国土交通省が作成した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」に準じて、経年劣化、通常損耗によるものは大学側の負担、入居者の故意過失によるものは事業者負担という理解でよいでしょうか。	入居者の故意過失によるものは、入居者の負担とします。
5	退去時の修繕費用	24	61	2		入居者又はその他の第三者の人為的な行為によって、本施設が損傷を受けた場合、「損傷した者を特定できるときは、事業者が補修等を実施しなければならない。」とありますが、損傷した者が帰国又は拒否したり、支払い能力がない場合等に求償することができない可能性があります。入居者の選定は大学側であること等からこのリスクは大学側がとることに変更いただけないでしょうか。	損傷したものが入居者と特定できる場合は、基本的に事業者の負担とし、その損傷の原因者に補修等の費用を求償することを妨げないものとします。ただし、原因者が入居者の場合で、帰国又は拒否等により求償できない場合については大学が負担するものとします。
6	民間附帯施設整備用地の更地返還	25	63	6		「入札参加者の構成員が連帯して保証すること」とありますが、代表企業が保証することで足りるでしょうか。	入札参加者の構成員に連帯して保証していただきます。

入札説明書等に関する質問(1回目)に対する回答書  
 <事業契約書(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	条	項	号		
7	解約時における事業者の責任	29	75	2		事業者に対しサービス購入料を支払う場合、事業者に対するサービス購入料支払債務と事業者に対し有する前項の違約金及び損害賠償請求権とを、対当額で相殺することができる とありますが、施設整備費相当に対するサービス購入料も相殺対象となるのでしょうか。	ご理解のとおりです。
8	解約時における事業者の責任	29	75	3		本施設の引渡後で維持管理・運營業務の終了前、事業者の責めに帰すべき事由により本契約が解約された場合等において、大学は未払のサービス購入料と相殺することができる となっていますが、施設整備費相当に対するサービス購入料も対象となるのでしょうか。	ご理解のとおりです。
9	融資者について	33	89			選定事業者の協力企業として 事業者が有する割賦債権の譲受人となる場合、当該融資者に該当し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。
10	管轄裁判所	35	96			大阪地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とするとありますが、基本協定書では福岡地方裁判所となっています 大阪地方裁判所を正と考えてよろしいでしょうか	ご理解のとおりです。
11	賃貸借期間	53	3	1		期間は、事業者からの提案と考えてよろしいでしょうか。	賃貸借期間は、本施設以外における民間付帯事業の運営期間50年に、民間付帯施設の建設期間及び解体期間を含めた期間です。
12	借地料の改定	54	6	1		調整式をご提示ください。	調整式は、消費者物価指数と地価変動率により作成いたします。
13	定期借地権の譲渡・転貸	55	10	1		借地権の譲渡・転貸に関して、構成員や協力会社に対する場合のみ可能との内容になっておりますが、入札説明書(P5)によると、「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に対して転貸し、民間付帯事業を行わせることができるものとする。」とあります。構成員や協力会社以外の第三者への「転貸」については可能であるという理解でよろしいでしょうか。	選定事業者の借地権の譲渡は不可です。「協力会社」の定義を入札説明書P7にて「選定事業者のグループの構成員もしくは入札参加者以外の者で、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もの」としており、借地権の転貸先については、構成員や協力会社に限定いたします。またいずれにおいても、転貸する場合には大学の事前承諾が必要となります。