

## 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4月5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3月6日（月）から3月10日（金）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(2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	ア	a		
1	物価変動の基準日について	36	2	(3)	1)				賃金又は物価の変動に基づく施設整備費相当の変更」に記載されている物価変動とは、いつを基準日として考えておられるのでしょうか？	入札説明書2(3)1)③のとおり、請求のあった日を基準とし、提案書類の提出期限日の属する月の物価指数等に基づくことを想定しております。

入札説明書等に関する質問(2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	正本について	作成要領	提案書の提出書類の正本は製本とあり、副本はバインダー綴じと明記されていますが、正本もバインダー綴じによる製本でも問題ないでしょうか？	正本もバインダー綴じとすることを可とします。
2	電子データについて	6-1	電子データについては、正1部、副1部とありますが、中身のデータは同じものという理解でよいでしょうか？	表紙データには「正本」「副本」の記載や、副本の場合は通し番号の記載等が必要となりますので、データは異なります。詳細は、「提出書類の作成要領」を確認の上、ご提出をお願いします。
3	枚数制限について	7-21,23,26,28	施工計画、維持管理業務、運營業務、独立採算業務の業務内容に対して、規定枚数が少なく、要求水準以上の民間企業のノウハウを提案するのに不十分かと存じます。枚数制限をそれぞれ4枚程度に増やしていただけないでしょうか。	枚数制限は変更無しとします。規定の枚数内でご提案をお願いします。修繕計画に関する提案については、様式7-24修繕更新計画表(A3)の表中に記載することも可とします。
4	基準金利の公表	7-9	様式7-9の説明文には「入札時に使用する基準金利は、平成29年3月31日に公表される基準金利の利率として下さい」とありますが、かかる公表は貴大学が行うとの理解で宜しいでしょうか。	大学は公表いたしませんので、一般に公表される金利をご使用ください。
5	特別目的会社(SPC)を設立しない場合の記載方法	7-10	特別目的会社(SPC)を設立しない場合、様式7-10における「課税対象」から「次期繰越利益／損失」までの7つの費目については該当する事項が無いものとして取り扱い、記載を省略しても宜しいでしょうか(税引前当期利益はコンソーシアムの各構成員に帰属し、かかる税引前当期利益の処分方法(法定準備金繰入・配当)についても構成員ごとに方針が異なるため、足し上げによる算定が極めて困難である為)	ご理解のとおりです。
6	費目の定義	7-11	「仮払消費税増減」欄は、様式7-10における仮払消費税額が仮受消費税額より大きい場合の差額(もしあれば)を正の値で記入する、という理解で宜しいでしょうか。	当該項目を「仮払消費税」とし、「増減」の記載を削除いたします。仮払消費税額を正の値で記載ください。
7	費目の定義	7-11	「仮受消費税増減」欄は、様式7-10における仮受消費税額が仮払消費税額より大きい場合の差額を負の値で記入する、という理解で宜しいでしょうか。	当該項目を「仮払消費税」とし、「増減」の記載を削除いたします。仮受消費税額を正の値で記載ください。

入札説明書等に関する質問(2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
8	提出書類サイズ	8-14	当該様式について、公表されている様式がA4仕様になっていますが、すべてA3横使いにするのでしょうか？ それとも、様式5-2のようにあくまで概要の説明はA4で作成し、添付図面をA3で作成するのでしょうか？	概要説明はA4とし、その他の添付図面等をA3横使いとしてください。

入札説明書等に関する質問(2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	7	3	6	4	2	-	-	給水について既設の口径と量水器数をご教示いただけないでしょうか。(昨今は個人情報保護の関係で行政からは開示いただけません。)公平な入札金額算出のため大学側よりご開示をお願いいたします。	大学にて近年実施した水道管の改修工事の図面を、入札説明書P13「10 入札参加者に示す資料の配布(2)配布場所」にて追加で配布いたします。配布期間は平成29年4月17日(月)まで(ただし、土曜、日曜、祝日を除く毎日、9時から12時まで、13時30分から17時まで)とします。
2	アスベスト調査の結果について	10	3	(1)	3)				大学が行うアスベスト調査の結果は入札前に提示されるでしょうか？ 又、アスベスト以外の汚染物質の有無に関しても事前に情報提供頂けるのでしょうか？	入札参加者に配布する資料において、アスベスト調査結果報告書、地歴調査関連資料を提示しております。上記資料以外に提示可能な資料はございません。
3	室内換気設備について	15	1	(4)	1)				居室内や共用ユニットの換気設備は、全熱交換器付換気ファンの設置まで求められているでしょうか。	大学としては要求はございません。事業費に配慮した上で事業者の提案とします。
4	入退館記録管理について	17	3	(10)	1)	⑦	1		ICカードキー等により、学寮の入退館者管理を行う旨が要求されていますが、学寮の入館者だけでなく、退館者の記録も取る必要があるでしょうか。	学生寮の入居者の在館を把握できる計画としてください。
5	テレビの設置について	17	3	(10)	2)	⑥	7		学寮ユニット共用のテレビの設置は事業者でないとの理解でよいでしょうか。また、NHKの受信料の契約についても事業者でないとの理解でよいでしょうか。	ユニット共用のテレビの設置は、本施設における独立採算事業の生活品レンタルに含まれますので、据付についても事業者が実施してください。 NHKの受信料契約はレンタル用品の料金に含むものとします。
6	駐車場について	20	3	(11)	2)	③			維持管理運営等で必要となるサービス用駐車場を整備するとありますが、このサービス用駐車場は事業者が無料で使用できるとの理解でよいでしょうか。	維持管理運営業務や本施設における独立採算業務で利用する場合は、サービス用駐車場を無料で使用することが可能です。
7	昇降機設備保守管理について	35	4	(3)	12)	③			昇降機保守点検実施者は設置メーカー系列会社であればよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
8	外国人留学生の入居期間について	42	2	(1)	5)				外国人留学生の入居期間に規定はありますか。規定がある場合はその期間も教えてください。	留学生は半年から1年程度の入居期間を想定しておりますが、現時点において、グローバルビレッジにおける規定はございません。今後作成する予定となっております。

入札説明書等に関する質問(2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		
9	家賃の督促について	44	3	(3)	2)	②	ア		事業者は、学寮入居者から家賃等の徴収をすることになっているが、支払わない学寮入居者がいる場合、大学への報告のみでよいでしょうか。	事業者が通常考えられる徴収業務を行ったにも拘わらず支払わない入居者がいる場合は、大学に報告を行うのみで構いません。
10	入居一時金	45	3	(3)	2)	②	カ		入居一時金は、どの程度の金額を見込んでいますでしょうか。	公表する予定はございません。
11	空室補修について	46	5	(3)	2)				入居者の使い方が悪く、床や壁などの補修費用が入居時一時金の範囲を超えて、補修費用が掛かる場合でも事業者は、大学側にその費用を請求することができるとの理解でよいでしょうか。また、その補修費用についての使用者への請求などは大学側が対応されるとの理解でよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
12	空室補修・クリーニングにおける大学負担について	46	5	(3)	2)				空室補修・クリーニング業務において、事業者より貴学に請求する修繕項目は事業者の提案次第でよろしいでしょうか。費用負担される修繕や金額の範囲がもし決まっている場合はお示し下さい。	事業者より大学に請求する修繕項目は事業者の提案によるものとします。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。
13	入退去について	46	5	(3)	4)				学寮個室において、定期的に部屋の入替を行うことはありますでしょうか。また、入居者同士のトラブル等が発生した場合に突発的に入替が発生することはありますでしょうか。	基本的には定期的な部屋の入替は想定しておりません。ただし、大学の指示により居室の変更等を行う場合があります。
14	入退去修繕について	46	5	(3)	4)				学寮個室において、退去以外による入居者の入替が発生した場合、入退去修繕やクリーニングは必要でしょうか。また、必要な場合、かかる費用は大学側に請求するとの理解でよいでしょうか。	新たな入居者を迎えるのに相応しい状態であれば空室補修・クリーニングは不要です。必要な場合の費用は、事業者が大学に請求することは可能ですが、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。
15	独立採算事業について	48	1						入札参加資格確認審査にて提示した事業者が実施する事業であり、かつ資格や実績を有していれば、提案書において新たに独立採算事業を提案してもよろしいでしょうか。また、事業開始後、貴学との協議により、実施中の独立採算事業を中止したり、新規の独立採算事業を開始してもよろしいでしょうか。	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。それ以降についても原則として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(2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		
16	独立採算事業について	49	2	(2)	2)				生活品レンタルにおいて、必須レンタル品に関しては入居者の利用有無にかかわらず、レンタル料を徴収してもよろしいでしょうか。	ご理解のとおりですが、入居者の利用希望の有無に関わらず必須レンタル品は各個室等に設置してください。ただし、空室の場合はこの限りではありません。
17	公園の設置について	51	2	(2)	5)				行政への移管による事業用地面積の減少は不可とありますが、「吹田市開発事業の手続き等に関する条例」第31条1項による公園の附置義務はありえますか。なお、吹田市との事前相談において、設計競争案件に関しては提供公園の要否も含めて公平性が保てない為、返答出来ないとの見解を得ています。協議が出来ないこと等から、提案段階では、提供公園なしとの考えて計画を進めてよろしいでしょうか。	本事業においては、提供公園はなしの前提でご提案ください。
18	学寮下足について	別紙5							学寮エントランスに寮生全員分の下足箱を設けるには非常に大きい面積が必要となり、居住スペースや交流ラウンジなどを圧迫するだけでなく、靴の散乱や盗難などのトラブルが発生しやすくなります。また、複数種類の靴を持っている入居者は、居室まで靴を持ち運び保管しなければならないので、居住利便性が著しく低下します。寮内共用部分は下足も可能とし、靴入れは共用ユニットや居室に設置するなどの提案も可能となるよう、エントランスの下足箱設置は要求性能から外していただけないでしょうか。	要求水準のとおり、原則として学寮エントランスには下足箱を設けるものとします。ただし、共用エントランスと学生寮が分棟になっており、共用エントランスから一旦屋外に出る計画等の場合は、共用エントランスには下足箱の設置は不要としますが、その場合においても一旦共用エントランスを通過してから各学生寮の居室へ移動する動線としてください。

入札説明書等に関する質問(2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	土壌汚染	7	10	1	(3)	土地の瑕疵について、事業用地にて土壌汚染が生じていた場合、平成28年9月26日付実施方針改定版添付資料2のリスク分担保(案)のとおり本施設整備用地・民間付帯施設整備用地共に大学側の負担ということによろしいでしょうか。	本施設整備用地については事業契約第10条第3項に民間付帯施設整備用地については定期借地権設定契約第12条第5項に、それぞれ定めるとおりです。入札資料等で推測できなかったものにかかる増加費用は原則として大学の負担となります。
2	追加費用の支払方法	12	24	3		本項に基づき貴大学が追加費用を負担する場合、当該追加費用は施設整備費(割賦払の対象)とは別にSPC(SPCを設立しない場合においては代表企業)に直接支払われるとの解釈で宜しいでしょうか。	施設整備費(割賦払の対象)の増額にて対応いたします。
3	整備期間の変更	18	41	2		大学と事業者の間において整備期間の変更に対する協議が整わない場合、大学が合理的な整備期間を定め事業者はこれに従う旨の規定がありますが、事業者が協議の中で合意できない場合として、工期が著しく短縮され建築現場における安全の確保、建物の品質確保に悪影響を及ぼす危険がある場合が想定されます。但し以下を削除頂くことは可能でしょうか。	大学は合理的な整備期間を定めるものとし、本条項の変更は行わないものとします。
4	遅延損害金の対象	18	42	1		大学は遅延損害金を負担しない旨の規定がありますが、本項にいう遅延損害金とは何に対する遅延損害金を指しているのでしょうか。	但し書きは、事業者が委託業者との間で遅延に係る違約金等を定めていても、それがそのまま大学が負担する増加費用とは認めないという趣旨です。
5	業務計画書の承諾手続	21	53	1		各事業年度における維持管理業務計画書及び運営業務計画書は、当該事業年度が開始する30日前に貴大学に提出すればよい(貴大学からの承諾を受けるのは事業年度開始30日前まででなくてもよい)との解釈で宜しいでしょうか。	原則として、事前に大学の承諾を得た上で事業年度開始の30日前までに提出してください。
6	大規模修繕費用の負担	22	55	2		大規模修繕を実施する場合、維持管理業務計画書に記載をし、かつ当該大規模修繕の実施につき貴大学の事前承諾を得た場合においては、応募者提案への記載の有無にかかわらず、貴大学にて大規模修繕費用をご負担頂ける(サービス対価をお支払頂ける)との解釈で宜しいでしょうか。	入札時に提案されたサービス購入料の変更は原則として行いません。

入札説明書等に関する質問(2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	大学による任意解約	28	72	1		大学からは、特段の理由がなくとも180日以上前の通知で解約が可能となっていますが、特段の理由がなく解約されることは、事業者側にとって、大きなリスクとなるため、任意解約の条件について、「本事業の実施の必要がなくなった場合又は本施設の転用が必要となったと認める場合、若しくはその他特段の理由があり大学が必要と認める場合」等に変更いただけないでしょうか。	本条項の変更は行わないものとします。
8	解約時におけるサービス購入料	28	74	1	(1) (2) (3)	解約時におけるサービス購入料の支払いは、理由のいかんを問わず別紙[7]記載の支払スケジュールに従う旨の規定がありますが、当該別紙[7]において、①第72条に基づく貴大学からの解約の場合、②その他貴大学の責めに帰すべき事由に基づく解約の場合、については本条各号に基づき支払うべきサービス購入料を直ちに全額支払頂く旨の規定を盛り込むことは可能でしょうか。	別紙[7]の記載内容については選定事業者との協議のうえ作成することを予定しておりますが、直ちに全額支払うことの可否は大学の財政事情を勘案のうえ、検討いたします。
9	賠償の方式	29	76	1		本項における「別途協議のうえ定めた方式」として、貴大学が現時点で想定している方式等がございましたらご教示頂けますでしょうか。	現時点での想定はございません。
10	借地料について	54	5	(2)		借地料の納付条件(支払条件、支払時期等)がありましたら、お示しいただけないでしょうか。	賃料の翌月分を毎月末日迄に大学が指定する振込口座に振り込む方法により支払うことを想定しておりますが、選定事業者との協議のうえ、決定するものとします。