

東北大学(三条)学生寄宿舍整備事業の実施方針に関する質問回答

No	資料番号	頁	項目番号			項目等	質問内容	回答
1	1	1				前文	『この実施に関する方針は、(省略)ガイドライン』(平成13年1月22日)等に則り』、とあるが、この『等』に含まれる方針やガイドラインを具体的にお示しいただきたい。	『等』を削除します。
2	1	1	1	(1)	4)	事業目的	新寄宿舍は、主として留学生や女子学生を対象としているのでしょうか。既存の宿舍も含め、大学全体として寮生の割り当て等に関する指針があれば御提示ください。	大学全体としての寮生の割り当て等に関する指針はありませんが、新寄宿舍においては、現在のところ、日本人学生286名、外国人留学生130名、男女比は男子4:女子3を想定しています。なお、今後の検討により変更する場合があります。
3	1	2	1	(1)	4)	事業目的	「本施設」の定義の中に、選定事業者が付帯事業を行うために本施設と合築した建物も入るのでしょうか？ご教示ください。	付帯事業を行うための建物は「本施設」には入りません。
4	1	2	1	(1)	5)	施設概要	「夏期休暇期間に施設の一部を短期宿泊施設として利用...。」とありますが、施設の一部とはどこの部分を言うのでしょうか？また、短期宿泊者はどのような人を想定しておられますか？お示しください。	現在のところ、共用タイプの居室を短期宿泊者用として割り当てる予定です。また、短期宿泊者とは、短期プログラム参加留学生、研究者、他大学学生などを想定しています。
5	1	2	1	(1)	5)	施設概要	計画予定地に関し、留意すべき地歴があれば御提示ください。	昭和17年に購入し、科学計測研究所が設置されていたが、昭和57年に移転すると共に建物を取りこわし、国際交流会館を整備しています。詳細は要求水準書に示します。
6	1	2	1	(1)	5)	施設概要	個室は共用タイプと個室タイプの2種類がありますが、どのような使い分けを想定しているのでしょうか。	社会性、国際性を養う教育的部分を重視し、共同生活(コミュニケーションの場)部分を多く確保する共用タイプと、より勉学に適した環境を提供するため、共同利用部分を相対的に少なくし、より独立性の高い個室タイプを想定しています。詳細は要求水準書に示します。
7	1	2	1	(1)	5)	施設概要	「夏期休暇期間に施設の一部を短期宿泊施設として利用することを検討している」とありますが、短期宿泊専用の部屋を整備するのでしょうか、または学生の帰省等により空き部屋がある場合に限り、短期宿泊に対応すれば良いのでしょうか。	短期宿泊専用の部屋を整備する予定はありません。なお、空き部屋がある場合に限り受け入れるのか等の考え方については、現在検討中です。
8	1	2	1	(1)	5)	施設概要	夏期休暇期間の短期宿泊施設の整備が必要な場合、その部屋数を御教授ください。	No.7を参照ください。
9	1	2	1	(1)	5)	施設概要	夏期休暇期間の短期宿泊施設として、帰省等による空き部屋を貸し出す場合、寮生の所有品は事業者の責任により一時倉庫等に仮置きする等により管理することとなるのでしょうか。	寮生の所有品の一時保管等についての考え方については、現在検討中です。要求水準書に示します。
10	1	2	1	(1)	5)	施設概要	夏期休暇以外の長期休暇期間、あるいは平常時でも短期宿泊施設として利用することを想定しているのでしょうか。	夏期休暇中のみを想定しています。
11	1	2	1	(1)	5)	施設概要	「併設生活支援施設」の設置は義務でしょうか。また当該施設の設置の有無や内容は評価に関係があるのでしょうか	付帯事業は義務ではありませんので、事業者の判断により提案してください。なお、評価については入札説明書等に示します。

No	資料番号	頁	項目番号			項目等	質問内容	回答
12	1	2	1	(1)	5)	施設概要	併設生活支援施設の設置は必須でしょうか。また、必ず合築によらなければならないのでしょうか。	付帯事業は必須ではなく、事業者の判断によります。また、大学所有地に係る床を利用する付帯事業については、合築となります。
13	1	2	1	(1)	5)	施設概要	「夏季休暇期間に施設の一部を短期宿泊施設として利用することを検討している。」とありますが、指定の416室のうち一部を利用するとの理解でよろしいでしょうか。また、想定する対象者、規模、目的等をご教示願います。	No. 4、7、34を参照ください。また、想定する規模等については、現在検討中です。
14	1	2	1	(1)	5)	施設概要	埋蔵文化財関連の項目の中で調査済みとの記載がありますが、土壌汚染に関わる調査も済んでいるのでしょうか。済んでいる場合は、報告書等の資料の公表を願います。また、済んでいない場合は、調査については大学側の範囲と考えて宜しいのでしょうか。	土壌汚染にか関わる調査は行っていません。自主的な土壌調査は事業者の範囲とします。尚、土壌汚染対策法の施行(平成15年2月15日)以前に建物は取り壊しています。
15	1	2	1	(1)	5)	施設概要	夏季休暇中に施設の一部を短期宿泊施設として利用することを検討しているとありますが、他施設において現在行われている運用規則等の資料がありましたらご公表願います。	今回が初めての試みであり、運用規則等はありません。
16	1	2	1	(1)	5)	施設概要	埋蔵文化財関連「調査済み」との記載がありますが埋蔵文化財は無いとの理解でよろしいですか。	埋蔵文化財は無いという調査結果になっております。
17	1	2	1	(1)	5)	施設概要	埋蔵文化財関連は調査済みとのことですが、埋蔵文化財等の包蔵地ではないとの認識でよろしいでしょうか。調査結果の開示を予定されているのでしょうか。	「仙台市青葉区文化財分布地図(平成6年3月) 仙台市教員委員会発行」にて確認した結果、包蔵地ではないと認識しています。
18	1	2	1	(1)	5)	施設概要	付帯事業として、併設生活支援施設を事業者の提案により設置することができるとありますが、3ページの(c)運営業務内には付帯事業が具体的な主要業務に位置付けられております。付帯事業は、事業者の提案に必須なのか、事業者の判断で提案しなくても良いのかお示しいただけますでしょうか。	No. 11を参照ください。
19	1	2	1	(1)	5)	施設概要	付帯事業を行なう床については、土地建物を有償で貴大学が提供するとありますが、事業者の費用負担により設置した建物も対象になるのでしょうか。その場合、当該建物は事業者より貴大学への寄付となると考えられますが、如何でしょうか。具体的な所有権、利用権等の有り様についても御指示下さい。	付帯事業として事業者が自己の費用で整備する建物部分については、事業期間終了まで大学に所有権を移転することを想定しておりません。従いまして当該建物部分にかかる大学への賃料は発生しません。なお、土地については賃料が発生します。詳細は入札説明書に示します。実施方針の該当部分については、修正します。
20	1	2	1	(1)	5)	施設概要	新寄宿舍の対象敷地面積は今回示された整備範囲でしょうか。又は国際交流会館等を含めた全体の敷地でしょうか。御指示下さい。又、上記敷地の面積を御指示下さい。	新寄宿舍の対象敷地は示した整備範囲です。詳細は要求水準書に示します。
21	1	2	1	(1)	5)	施設概要	現状の整備範囲の中で構内道路の取付け、高低差修復、敷地形状の変更は可能でしょうか。	構内道路の取付けの考え方等は要求水準書に示します。
22	1	2	1	(1)	5)	施設概要	共用タイプ、個室タイプ毎の基準面積がありましたら御提示下さい。又、食堂稼働率についてデータが有れば御提示下さい。	基準面積は要求水準書に示します。食堂稼働率については、食堂設備を設ける予定がないため公開しません。

No	資料 番号	頁	項目番号			項目等	質問内容	回答
23	1	2	1	(1)	5)	施設概要	共用タイプのユニットは男性用と女性用に分け、留学生と日本人が混住出来る、それぞれに対応した設備とするのか。	個室・共用の両タイプとも男女を区分し、留学生と日本人が混住することを想定しています。詳細は要求水準書に示します。
24	1	2	1	(1)	5)	施設概要	補食兼談話室にはレンジや冷蔵庫のような調理設備を備えるのか。	レンジや冷蔵庫を備える予定でいます。備品の詳細については要求水準書に示します。
25	1	2	1	(1)	5)	施設概要	夏期休暇期間に施設の一部を短期宿泊施設として利用することを検討しているが、既存の国際交流館も利用対象となるのか。	利用対象としません。
26	1	2	1	(1)	5)	施設概要	夏期休暇期間に施設の一部を短期宿泊施設として利用することを検討しているが、宿泊施設運営が業務範囲に含まれるようになるのか、また、その際の業務は独立採算で行われることになるのか。	短期宿泊施設として利用する際の運営も本事業の業務範囲とし、対価については大学が事業者を支払います。事業者が独立採算にて実施するものではありません。
27	1	2	1	(1)	5)	施設概要	寄宿舎は常に満員の状態ですか。	過去3年間の学生寄宿舎の総入寮者数及び入居率は、以下のとおりです。平成14年度608名、約93%、平成15年度619名約95%、平成16年度610名、約93%。
28	1	2	1	(1)	5)	施設概要	駐車場の設置は事業者の提案によりますか。	駐車場の必要台数について要求水準書に示します。
29	1	2	1	(1)	5)	施設概要	共用タイプ、個室タイプそれぞれ個室及び補食談話室の床面積の制限はあるか。	要求水準書に示します。
30	1	2	1	(1)	5)	施設概要	共用タイプ1ユニット内の洗面、便所、シャワー室の個数は任意でよいか。	要求水準書に示します。
31	1	2	1	(1)	5)	施設概要	国際交流会館の入居状況及び男女比はどうか。	254室、男性170名、女性156名、子供41名、計367名(平成16年6月1日現在)で、一時的な空室はあるものの、空室が出来ると随時入居するため、入居率はほぼ100%となっています。
32	1	2	1	(1)	5)	施設概要	オートロック等セキュリティ設備はどの程度必要か。	要求水準書に示します。
33	1	2	1	(1)	5)	施設概要	補食談話室にキッチンが必要か。また補食談話室以外に食堂等の設備は必要か。	補食兼談話室にはキッチンを設置することを想定しています。また、それ以外には想定しておりません。詳細は要求水準書に示します。
34	1	2	1	(1)	5)	夏期休暇に施設の一部を利用	誰が、何の目的で利用するのですか。またその安全対策・管理業務も事業内容に含まれますか。	学会、語学研修、セミナー等各種事業の参加者の短期宿泊施設として利用することを想定しています。安全対策・管理業務については、学生寄宿舎として利用する場合に事業者が提供するものと同様に、短期宿泊施設として利用する場合も実施することとします。また、要求水準書に示すもの以外は、大学の責任で行うことを想定しています。No.4を参照ください。詳細は要求水準書に示します。

No	資料 番号	頁	項目番号			項目等	質問内容	回答
				(1)	6)			
35	1	2	1	(1)	6)	ア 事業内容	国際交流会館(既存)の現況の維持管理業務を、誰が、どのように行っているのか。また、新しく整備する施設と国際交流会館の維持管理業務のサービスレベルは同じか。	既存の国際交流会館の業務委託の状況については、要求水準書の別紙として公表します。また、維持管理業務のサービスレベルについては要求水準書に示します。
36	1	3	1	(1)	6)	ア 事業内容	今回の事業に関して、大学側にて予め近隣住民に説明した内容もしくは説明を予定している内容がありましたらご教示下さい。また、既存の国際交流会館等の建設時における近隣説明の内容等の資料がありましたら、ご公表願います。	特にございません。
37	1	3	1	(1)	6)	ア 事業内容	国際交流会館(既存)の修繕も業務範囲に含まれるのか。	国際交流会館の修繕は業務範囲に含まれません。
38	1	3	1	(1)	6)	ア 事業内容	入居対象となる海外からの留学生は、日本語で対応が可能と考えてよいか。	英語が必要です。
39	1	3	1	(1)	6)	ア 事業内容	入居者等により結成された自治会等が、大学とSPCで交わした事業契約の範囲を超えた管理、運営事項等について要求することはないと考えてよいか。	あくまでも事業契約に基づいた業務を実施してください。
40	1	4	1	(1)	6)	ア 事業内容	大学所有地に係わる利用可能な床の算定にあたり、計画地の土地の地番地積や筆数、既存の建物の面積(建築・延べ床)など建築確認申請時の内容は今後開示されると考えて宜しいですか。	可能な範囲で開示する予定です。
41	1	2	1	(1)	6)	ア (a)施設整備業務	施設整備業務には什器や備品の調達も本事業に含まれるのでしょうか。	本事業に含まれる備品等については要求水準書にて明確に示します。
42	1	2	1	(1)	6)	ア (a)施設整備業務	個室に電話回線(外線あるいは内線)やLAN回線の設置は想定されているのでしょうか。LAN回線については、大学の構内LANと接続することは想定されているのでしょうか。	電話回線、LANについては要求水準書に示します。大学の構内LANと接続することは想定していません。
43	1	2	1	(1)	6)	ア (a)施設整備業務	国際交流会館と、今回の学生寄宿舍は役割及び運営の内容に相違点、共通点はあるのでしょうか。又、施設的に配慮すべき事項はあるのでしょうか。	日本人学生と外国人留学生の入居期間及び選考方法に違いがあるものの、原則的には相違点はありません。ただし、管理上の留意点及び施設的に配慮すべき事項については、要求水準書に示します。
44	1	2	1	(1)	6)	ア (a)施設整備業務	提案を行う上で必要な資料としての、現状敷地平面図と高低図作成は事前に大学の方で行い、入札説明書にて示されるのでしょうか	敷地平面図と高低図を要求水準書にて提示する予定です。
45	1	2	1	(1)	6)	ア (a)施設整備業務	計画地周辺のインフラ(下水・雨水・ガス・水道)整備状況や計画地内の既存のインフラ施設(大学の管理施設)は今後図面等で開示されると考えて宜しいですか。	要求水準書に開示します。
46	1	3	1	(1)	6)	ア (a)施設整備業務	国際交流会館の建築物、建築設備、外構施設、什器備品類、警備装置(警備方法)等を、入札説明書等で具体的に御提示ください。	入札説明書等の公表時までに可能な範囲で提示する予定です。

No	資料 番号	頁	項目番号			項目等	質問内容	回答
47	1	3	1	(1)	6)	ア (a)施設整備 業務	今回の計画敷地周辺における電波障害の調査を事前に行った実績はあるのでしょうか。ある場合は、調査結果の公表をお願いします。また、電波障害対策における貴大学独自の既定や協定等がございましたら、あわせて、公表願います。	電波障害の調査を行った実績、及び電波障害対策における独自の規定等はありません。
48	1	3	1	(1)	6)	ア (b)維持管理 業務	警備業務の範囲及び内容について、その施設毎に御提示下さい。	要求水準書に示します。
49	1	3	1	(1)	6)	ア (b)維持管理 業務	入退去に伴う維持管理上の修繕範囲について、寮生等の個人の過失による修繕も想定されますが、その負担基準はあるのでしょうか。	東北大学学寮管理運営規定によりますが、詳細な負担基準はありません。東北大学学寮管理運営規定は、要求水準書と併せて公表します。
50	1	3	1	(1)	6)	ア (b)維持管理 業務	国際交流会館の維持管理業務は民間企業に業務委託しているのでしょうか。業務委託している場合、業務内容別に企業名、委託業務内容、委託期間及び金額を御提示ください。	No.35を参照ください。
51	1	3	1	(1)	6)	ア (b)維持管理 業務	「光熱水費は大学(寮生)が実費を負担する」とありますが、共用部分は大学負担、個室部分は寮生負担という意味でしょうか。	個人負担部分には、個室部分の他にユニット内の補食兼談話室、洗面・便所・シャワー室を含みます。
52	1	3	1	(1)	6)	ア (b)維持管理 業務	電話代は寮生や利用者の負担でしょうか。	お考えのとおりです。
53	1	3	1	(1)	6)	ア (b)維持管理 業務	既存施設(国際交流会館)の維持管理業務において、現在委託業務の仕様及び金額は入札公告時に公表されるのでしょうか？	No.35を参照ください。
54	1	3	1	(1)	6)	ア (b)維持管理 業務	既存の国際交流会館の維持管理を行うとあります。提案するためには現状を詳しく見るが必要と思われそうですが、そのような機会は設けていただけるのでしょうか。 また、現状以上の維持管理ができれば良いと考えて良いのでしょうか。	入札説明書の説明会を現地で行うことを計画しています。維持管理業務の水準については要求水準書に示します。
55	1	3	1	(1)	6)	ア (b)維持管理 業務	既存の国際交流会館の維持管理を行うとあります。現在不具合がある場合、事業者による維持管理業務スタート前に、大学の方で不具合箇所を修繕しておいていただけたらと考えてよろしいでしょうか。	維持管理業務の開始前に大学として特に修繕等を行う予定はありません。従来からの修繕については、大学が継続して実施する方向で検討しています。実施方針の該当箇所を修正します。詳細は入札説明書に示します。
56	1	3	1	(1)	6)	ア (b)維持管理 業務	維持管理業務に係る光熱水費は大学の負担と考えてよろしいでしょうか。	お考えのとおりです。ただし、付帯事業等独立採算部分にかかる光熱水費は事業者自らが負担することとします。
57	1	3	1	(1)	6)	ア (b)維持管理 業務	施設の利用にかかる光熱水費は大学(寮生)が実費を負担するとなっているが、各個室に電気メーター等を取り付けるのか。また、共用部はユニットごとに使用料を管理するのか。	要求水準書に示します。
58	1	3	1	(1)	6)	ア (b)維持管理 業務	外構施設保守管理業務には既存の国際交流会館の外構部分も含まれると理解しますが、添付資料・(別紙3)「計画範囲図」には整備範囲しか示されておりません。添付資料・(別紙4)「国際交流会館 施設概要」に示された全ての施設の敷地が対象と考えて宜しいでしょうか。	要求水準書に示します。

No	資料 番号	頁	項目番号			項目等	質問内容	回答
59	1	3	1	(1)	6)	ア (b)維持管理業務	学生(寮生)の窓口は大学で設置し、選定事業者が直接学生とやりとりすることはないと考えて宜しいのでしょうか。たとえば、生活ゴミなどの出し方等、入寮する学生に対し、大学が指導・監督すると理解して宜しいのでしょうか。	要求水準書に示します。
60	1	3	1	(1)	6)	ア (b)維持管理業務	寄宿舍内の清掃業務は供用部分(居室内は含まない)のみと理解して宜しいですか。	各ユニット内の個室は含みませんが、補食兼談話室、洗面・便所・シャワー室を含みます。要求水準書に示します。
61	1	3	1	(1)	6)	ア (b)維持管理業務	警備業務には既存の国際交流会館も含まれると理解しますが、添付資料・(別紙3)「計画範囲図」には整備範囲しか示されておりません。添付資料・(別紙4)「国際交流会館 施設概要」に示された全ての施設の敷地内が対象と考えると宜しいのでしょうか。	お考えのとおりです。詳細は要求水準書に示します。
62	1	3	1	(1)	6)	ア (b)維持管理業務	警備業務は夜間も含め1日24時間体制で警備することを考えているのでしょうか。	24時間の人的警備を想定していますが、他業務と兼務することは可能です。詳細は要求水準書に示します。
63	1	3	1	(1)	6)	ア (b)維持管理業務	出入口には門扉の設置や守衛の配置は考えていますか。	要求水準書に示します。
64	1	3	1	(1)	6)	ア (b)維持管理業務	部外者等(周辺住民も含む)の立ち入りを制限することについてはどのように考えられていますか。	要求水準書に示します。
65	1	4	1	(1)	6)	ア (b)維持管理業務	計画地北側の野球場及びテニスコート等は民間事業者の維持管理業務の対象外であるとの理解でよろしいのでしょうか。	お考えのとおりです。
66	1	4	1	(1)	6)	ア (b)維持管理業務	植栽・外構維持管理業務は民間事業者の対象外との理解でよろしいのでしょうか。	新寮については対象とします。既存の国際交流会館については外溝施設保守管理業務として駐車場管理を対象とし、その他については現在検討中です。詳細は要求水準書にて示します。
67	1	4	1	(1)	6)	ア (b)維持管理業務	各個室の清掃は入居者が行うと考えてよいか。建物保守管理の点検のために、SPCの維持管理担当企業の担当者が、定期的に各個室に立ち入ることについてプライバシー上の問題は発生しないと考えるとよいか。	各個室の清掃は入居者が行き、各ユニット内の、補食兼談話室、洗面・便所・シャワー室については、事業者が定期的に清掃を行うことを想定しています。各個室に入る必要が生じた場合のプライバシー上の取扱いについては、要求水準書に示します。
68	1	3	1	(1)	6)	ア (b)維持管理業務	警備業務については常駐の警備員が必要となるのか。必要な場合は交代制等を用いて24時間の警備体制をとらなければならないか。もしくは住込み性を用いて夜間緊急時の対応でも可能か。	24時間の警備を前提としますが、他の業務との兼務も可能です。
69	1	3	1	(1)	6)	ア (b)維持管理業務	各保守管理業務について免許権者が当該地域に常駐している必要性はあるか。	緊急時等、必要に応じて対応でき、要求水準を満たしているのであれば、常駐する必要はありません。
70	1	3	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	運営業務のヘルプデスク業務とは、何を指しているのでしょうか。	利用者や大学等内外からのクレーム受付及び業績監視等を指し、詳細は要求水準書にて示します。

No	資料 番号	頁	項目番号			項目等	質問内容	回答
71	1	3	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	寄宿舍費用等徴収代行業務について 徴収必要な寮生負担の光熱費の内訳(徴収する光熱費の中で水道料金の基本料や共用部の光熱費使用料等)、 寮費光熱費以外の徴収する金額の内訳も御提示下さい。	入札説明書等に示します。
72	1	3	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	新設施設と既存施設(交流会館)の維持管理方針は同じでなければなりませんか。	要求水準書に示します。
73	1	3	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	学生は寄宿舍を退舎する際は、現状復旧費用は学生の負担と考えてよろしいですか。	学生の負担として検討しています。入札説明書等に示します。
74	1	3	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	運営業務の・傷病人への対応業務とは具体的にどのような業務でしょうか？ご教示ください。	利用者の急病やケガに対して、医療行為を伴わない範囲内で処置であり、詳細は要求水準書に示します。
75	1	3	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	ヘルプデスク業務の内容について、具体的に御提示ください。	No.70を参照ください。
76	1	3	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	「寄宿舍費等徴収代行業務」には、光熱水費及び電話代等の寮生が負担する費用の徴収代行業務も含まれるのでしょうか。	お考えのとおりです。
77	1	3	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	短期宿泊施設としての利用基準、利用者の募集、寄宿舍費の設定等は大学側の業務範囲であると理解していますが、事業計画に影響を及ぼすため、どのような想定をしているのか事前に御教授ください。	利用基準等の設定等については、お考えのとおり大学の業務範囲です。内容については、現在検討中ですが、入札説明書等にて、可能な範囲で提示します。
78	1	3	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	既存の大学寄宿舍、国際交流会館の寮生数の実績(過去数年分)、及び本施設の維持管理運営期間中の利用者数の見通しについて御提示ください。	既存の大学寄宿舍についてはNo.27を参照ください。国際交流会館については、254室、367名(平成16年6月1日現在)で、一時的な空室はあるものの、空室が出来ると随時入居するため、入居率はほぼ100%となっています。
79	1	3	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	「生活品レンタル業務」で取り扱う品物は、要求水準書等で提示していただけののでしょうか、もしくは民間事業者の提案事項となるのでしょうか。	要求水準書に示します。
80	1	3	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	既存寄宿舍で「生活品レンタル業務」が行われている場合、既存施設での貸出し状況、品目、価格、売上等のデータを御提示ください。	既存寮では行っていません。
81	1	3	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	既存寄宿舍で「朝食提供業務」が行われている場合、既存施設での提供状況、献立、価格、売上等のデータを御提示ください。	八木山地区にある3寮に食堂を設置しており、朝夕食事を提供している。献立の作成、食材の購入等を寮生が行っており、朝食については、 主な献立:ご飯、みそ汁に、納豆、卵、のり、野菜炒め、サラダ、ぎょうざなどの惣菜 材料費:1食170円 15年度総材料費:3,460,010円(朝食提供総数:20,353食×170円)
82	1	3	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	独立採算業務である生活品レンタル業務、朝食提供業務、付帯事業は、事業会社が協力企業に委託して行わせることは可能でしょうか。	可能ですが、その場合においても事業者が当該業務の全体的な責任を負うこととなります。

No	資料番号	頁	項目番号			項目等	質問内容	回答
83	1	3	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	付帯事業として不適切であるとお考えのものがあれば、具体的に御提示ください。	国立大学法人法の目的に合致しないもの、利用者の利便性向上に寄与しないものを指します。不適切であると考えられるものを全て列記することは出来ませんが、適切と想定されるものの例については要求水準書にて示します。
84	1	3	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	運営業務の主要業務の中に朝食提供業務はありますが、夕食についての記述がありません。食事の提供全般についてどのようにお考えなのかを示してもらえないでしょうか。	食事の提供については、朝食は事業参画の条件とし、夕食の提供は付帯事業として事業者の提案に基づき独立採算にて実施可能とすることを検討しています。
85	1	3	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	朝食提供業務については、食堂や厨房を必要とすると考えますが、そのような考え方で要求水準書には示されるのでしょうか。	朝食提供業務はケータリングなど食事を配達することによる提供を想定しており、食堂や厨房の設置を予定していません。
86	1	3	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	ヘルプデスク業務とは具体的にどのような業務を指すのでしょうか。	No.70を参照ください。
87	1	3	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	傷病人への対応業務はどの範囲まで必要でしょうか(看護職員の常駐等、必要条件をお示しください)	No.74を参照ください。
88	1	3	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	管理業務に必要な外国語の種別をお教えてください。	英語を想定しています。
89	1	3	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	管理、ヘルプデスクおよび傷病人への対応等の運営業務は24時間の人的対応業務か。	24時間の人的対応を想定していますが、警備等との兼務も可能です。詳細は、要求水準書にて明記します。
90	1	3	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	ヘルプデスク業務及び傷病人への対応業務においては英語が話せる人を対応させる考えでよろしいですか。また、対応業務の時間帯はどのようにお考えですか。	お考えのとおりです。ただし、ネイティブ並みの能力を要求するものではなく、業務を支障なく遂行できるのであれば、問題ありません。No.88を参照ください。また、対応業務の時間帯は要求水準書に示します。
91	1	3	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	寄宿舍費徴収代行業務においては出納の口座・帳簿管理を行うことと理解して宜しいですか。選定事業者が学生に対し「督促」を行うことはないかと理解して宜しいですか。	寄宿舍費等徴収代行業務の詳細は、要求水準書に示します。また、学生に対して一定の督促を行うことを想定しています。
92	1	3	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	同種業務について、国立高専寮、予備校の400名ぐらいの寮を運営しておりますが参加資格が有りますか教えて下さい。	文部科学省において平成15、16年度東北地域の「役務の提供等」のA、B、又はC等級に格付けされている者であること、及び、類似施設の運営実績等を有する者であることを参加資格とする予定です。詳細は入札説明書に示します。
93	1	3	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	現寮の入居率を教えてください。	No.78を参照ください。
94	1	3	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	新寮における日本人と留学生の割合又男女の推定比率を教えてください。	No.2を参照ください。
95	1	3	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	新寮における食堂ホールの席数のご予定を教えてください。	食堂ホールの設置は考えておりません。

No	資料番号	頁	項目番号			項目等	質問内容	回答
96	1	4	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	選定事業者が付帯事業を行うために本施設と合築した建物は、竣工検査合格後大学が一括払いで購入し、大学の資産とした後、事業者の有償で貸し付けるという考え方でよろしいでしょうか？	No.19を参照ください。
97	1	4	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	選定事業者が付帯事業を行うために本施設と合築した建物の維持管理費は、事業者が自らの費用で実施するのでしょうか？又は、大学が「本施設」と同様にサービス対価として事業者を支払われるのでしょうか？ご教示ください。	付帯事業に係る建物の維持管理費は事業者自らの費用にて実施してください。
98	1	4	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	付帯事業に必要な床は、「自己の費用負担によって本施設と合築し」とありますので、事業者が建設費を負担し、所有することになるのでしょうか、あるいは、「付帯事業に要する土地、建物部分については・・・大学が選定事業者の有償にて貸し付けるものとする」とありますので、大学が建設費を負担し、所有した上で事業者に貸し付けることになるのでしょうか。	No.19を参照ください。
99	1	4	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	「付帯事業に要する土地、建物部分については・・・大学が選定事業者の有償にて貸し付けるものとする」とありますが、貸し付けの料率をお示ください。	入札説明書等に示します。
100	1	4	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	事業者の運営業務として「生活品レンタル業務」と「朝食提供業務」が挙げられていますが、これらの施設の整備に要する費用は大学が支払っていただけのでしょうか。	「生活品レンタル業務」及び「朝食提供業務」は独立採算にて行うため、事業者自らの費用負担となります。なお当該業務の実施において施設整備を伴うことを想定しておりません。
101	1	4	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	付帯施設の内容について「大学の同意」が必要との記載がありますが、どの時点で同意がいただけるのでしょうか。	入札説明書等に示します。
102	1	4	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	『付帯施設は本施設と合築』とありますが、ここでいう合築とは、『本施設と繋げる』という意味でしょうか。	お考えのとおりです。PFI法第11条の2による複合施設を想定しております。
103	1	4	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	付帯事業の提案は必須でしょうか。また、必須ではない場合、付帯事業を提案するのとならないのでは評価に差がつくのでしょうか。	付帯事業の提案は必須ではなく、評価については入札説明書等に示します。
104	1	4	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	付帯事業について、「有償にて貸し付ける」とありますが、地代の計算方法についてご教示いただけますでしょうか。	入札説明書に示します。
105	1	4	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	夏期休暇期間中などの生活品レンタル業務、朝食提供業務等の独立採算事業の取り扱いはどのように考えていらっしゃるのでしょうか。	宿泊者のニーズにより独立採算にて行うことを想定しています。
106	1	4	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	付帯事業に要する建物の整備費は、本施設の施設整備に係る対価に含まれると理解してよいか。	付帯事業に要する建物整備費は事業者の自己費用負担であり、対価には含まれません。
107	1	4	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	生活品レンタル業務並びに朝食提供業務における既存施設おける運用規則等の資料がありましたら、ご公表願います。	特にございません。

No	資料番号	頁	項目番号			項目等	質問内容	回答
108	1	4	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	付帯事業に要する土地、建物部分は有償にて貸し付けとありますが、その賃貸料算定の基準をお教えいただけますでしょうか。	No.19を参照ください。
109	1	4	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	生活品レンタル業務は事業者が独占的に行い、入居者が個別に他の業者とレンタル契約を結ぶことを禁止できると考えてよいか。	入札説明書等に示します。
110	1	4	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	付帯事業のために合築した施設の事業期間終了後の取扱いはどうなるか。	入札説明書等に示します。
111	1	4	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	当該施設周辺の住民を付帯事業の顧客対象に加えてよいか。	周辺住民を顧客対象に加えることは可能ですが、利用者の住環境及び利便性を優先とします。
112	1	4	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	選定事業者が自らの負担で合築した部分の建物は、登記の際に所有権はどうなるのでしょうか。大学の所有とするのであれば、大学が選定事業者から購入し、その後、選定事業者に貸し付けを行うと理解して宜しいですか。	No.19を参照ください。
113	1	4	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	朝食の提供に際し、民間側で品目および料金を自由に設定することが出来ると考えて宜しいですか。又、東北大学の他の寄宿舍の実績があれば開示願います。	お考えのとおりです。ただし、品目等を含む業務の内容、料金については、本事業の趣旨と合致したものであるか評価することになります。既存の寄宿舍の実績は本事業とは形態が異なっておりますが、No.81を参照ください。
114	1	4	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	付帯事業でコンビニエンスストアを設置した場合、周辺の一般住民も利用出来るようにすることは可能ですか。又、営業時間は選定事業者側が決めることで宜しいですか。	周辺住民も利用できるものと考えています。営業時間は最終的には、事業者からの提案に基づき、大学と事業者との協議にて決定することとしますが、入居者の住環境を考慮し深夜の営業はないと考えています。
115	1	5	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	「*生活品レンタル業務…」の例示として「パソコン」のレンタルとの記載がありますが、必須でしょうか。陳腐化が早い製品であること、現状では大学生、留学生ともレンタルの需要があるとは一概には言えないと考えますがいかがでしょうか。	ご意見として承ります。
116	1	3	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	ヘルプデスク業務、傷病人への対応業務、寄宿舍費徴収代行業務は具体的にどの程度の業務が必要か。	要求水準書に示します。
117	1	4	1	(1)	6)	イ 選定事業者の収入	「付帯事業からの収入について、原則としてそのすべてを事業者の収入とすることが出来る。」とありますが、事業者の収入とならない場合をご教示ください。	現在、付帯事業の可能性について、事業者からの意見等を受付けるなど検討途中であるため、様々な可能性を残した上での記載となっております。
118	1	4	1	(1)	6)	イ 選定事業者の収入	当該施設整備に係る対価について、割賦方式により事業者を支払われるわけですが、文部科学省からの施設整備費補助金が差し引かれた残りの額が割賦方式で支払われると考えてよろしいでしょうか。また、施設整備費補助金はいくらになり、いつ頃大学に支払われるのか等について、入札説明書にて示されるのでしょうか。	対価の支払方法については、入札説明書等に示します。補助金額やその支払時期等の詳細については、公表する予定はありません。

No	資料番号	頁	項目番号			項目等	質問内容	回答
119	1	5	1	(1)	7)	事業方式	本事業はBTO方式により実施することですが、施設は東北大学が原始取得者となり、SPCに不動産取得税は課されないかと理解してよいでしょうか。	お考えのとおりです。ただし、付帯事業を提案する場合、事業者が所有する施設部分については、不動産取得税が課せられることとなると思われます。詳細については、事業者自らの責任において税務署等でご確認ください。
120	1	5	1	(1)	7)	事業方式	本事業はBTO方式により実施することですが、施設の保存登記は大学が行うのでしょうか、SPCが保存登記を行った後に大学へ移転登記をするのでしょうか。また、登録免許税は大学とSPCのどちらが負担するのでしょうか。	施設の保存登記については、事業者が代行することを想定しています。なお、移転登記については必要ないと理解しておりますが、事業者の責任において税務署等に確認してください。登録免許税はSPCの負担とします。
121	1	5	1	(1)	8)	事業期間等	事業期間は事業締結の日から平成31年3月31日までとありますが、付帯事業を行う際の土地・建物への賃借料の発生の時期はご協議いただけるものと考えてよろしいでしょうか。	付帯事業の貸付料の発生は供用開始からと考えます。詳細は入札説明書等に示します。
122	1	5	1	(1)	9)	イ 維持管理期間	既存施設(国際交流会館)の維持管理(清掃・警備等)は、現在一般競争入札により年度契約になってますが、H18年度においてはH19年2月で業務終了となるのですか？	お考えのとおりです。
123	1	8	1	(2)	2)	エ 選定基準・手順	VFMの検討に関し、本件ではPSCの公表は行われるのでしょうか。	PSCの実数については公表しない予定です。
124	1	11	2	(7)	2)	構成員等の資格要件	工事監理業務を建設工事業務、設計業務一体(設計・施工)で行なった場合、同一企業で行なっても宜しいでしょうか。	工事監理業務と建設工事業務は兼務できない方向で検討しています。詳細は入札説明書に示します。
125	1	11	2	(7)	2)	構成員等の資格要件	建設に当たる構成員が工事監理業務を担当してもよいか。	No.124を参照ください。
126	1	12	2	(7)	2)	ウ 構成員等の資格要件	運營業務に当たるものは文部科学省競争参加資格を提出していなくてよいですか。	文部科学省において平成15、16年度東北地域の「役務の提供等」のA、B、又はC等級に格付けされている者であること、及び、類似施設の運営実績等を有する者であることを参加資格とする予定です。詳細は入札説明書に示します。
127	1	12	2	(7)	2)	ウ 構成員等の資格要件	運営に当たる者についての資格要件が記されておられません。資格要件がないのか、あるいはあれば示していただきたい。	No.126を参照ください。
128	1	12	2	(7)	2)	ウ 構成員等の資格要件	維持管理や運営に当たる者の資格要件で、文部科学省競争参加資格を有していない者は、このPFIの応募に当たり、文部科学省競争参加資格を得るための機会を設けていただけののでしょうか。	維持管理については随時、文科省競争参加資格受付を行っています。運営についてはNo.126を参照ください。
129	1	12	2	(7)	2)	イ 構成員等の資格要件	「複数の工事を同一の企業が実施することは差し支えない」とありますが、ここでいう複数の工事とは「建築工事・電気工事・管工事」でよろしいでしょうか。	お考えのとおりです。
130	1	12	2	(7)	2)	構成員等の資格要件	入札参加グループの構成員及び協力会社の変更は認めない、但しやむを得ない事情が生じた場合は大学と協議を行うこととありますが、やむを得ない事情とは具体的にどのような状況を想定されてますでしょうか。	具体的に想定される状況を提示することは出来ませんが、原則としては認めないということをご理解頂ければと考えます。

No	資料番号	頁	項目番号			項目等	質問内容	回答	
131	1	12	2	(7)	2)	構成員等の 資格要件	「落札者については、事業契約締結までに上記1)及び本資格要件を欠くような字体が生じた場合は、失格とする。」とあるが、落札者が事業契約締結までの間に当該財務担当理事から指名停止を受けても、失格はしないと理解してよいか。	国立大学法人東北大学契約事務取扱細則第6条及び第7条に該当し指名停止を受けた場合は原則として失格となります。	
132	1	12	2	(7)	2)	イ	構成員等の 資格要件	建設に当る者の要件 に関して ・建築一式工事の点数要件を満たしていれば、電気工事、管工事の点数要件を満たしていなくても宜しいでしょうか。	建築一式工事のみを施行するものは、建築一式工事の点数のみを満たしていれば、当該工事を実施するための資格要件を満たしていることとなります。
133	1	12	2	(7)	2)	イ	構成員等の 資格要件	建設に当る者の要件 に関して 「また、各工事を複数の企業が共同して実施することは差し支えない。ただし、この場合においては、共同して工事を実施する全ての入札参加企業又は入札参加グループの構成員及び協力会社が上記を満たすものとする。」と記載されておりますが、構成員Aが建築一式工事の点数要件を、構成員Bが電気工事の点数要件を、協力会社Cが管工事の点数要件を、個々に満たしていれば宜しいでしょうか。	お考えのとおりです。
134	1	12	2	(7)	2)	ウ	構成員等の 資格要件	請負を実施するに必要とする資格を有する者とありますが、具体的に説明願います。	例えば、警備業務を行うものであれば、当該業務を実施するのに必要な資格を指します。入札説明書等に示します。
135	1	12	2	(8)	1)		審査委員会	審査委員会のメンバーはいつ公表されますか。	入札公告時に公表の予定です。
136	1	14	2	(10)	2)		特別目的会社 の設立	代表企業は、応募グループのなかで最大の出資をする必要がなく、且つ、応募グループ以外の株主の議決権保有割合が出資者中最大となってもよいのでしょうか。	入札説明書等にて示しますが、代表企業は、応募グループの中で最大の出資をし、且つ応募グループ以外の株主の議決権保有割合は50%に満たないものとする方向で検討しております。
137	1	14	2	(10)	2)		特別目的会社 の設立	SPCの設置場所の指定はあるのでしょうか。	特に指定しない予定ですが、入札説明書等にて示します。
138	1	14	2	(10)	2)		特別目的会社 の設立	特別目的会社の設立場所についてのご指定はありますでしょうか。	No.137を参照ください。
139	1	17	4	(1)	1)		学生寄宿舍	本事業により整備される学生寄宿舍の想定される入居率は、どの程度を想定されておりますでしょうか。又、入居される予定の留学生、女子大生、大学院生等それぞれの割合を教えてください。	No.2,27,31を参照ください。
140	2	1	21				不可抗力 リスク	不可抗力リスクの事業者側の従分担の範囲を明示下さい。	入札説明書等にて示します。
141	2	1	22				市場リスク	「提案内容が共用開始までに技術的に陳腐化した場合」で何を持って陳腐化したと判断されるのでしょうか？ご教示下さい。	具体的な事例を提示することは出来ませんが、大学としては、要求水準を満たしているのであれば、陳腐化等を理由として仕様の変更を無償で求めることはありません。
142	2	1	22				市場リスク	寄宿舍整備事業において、提案内容が共用開始までに技術的に陳腐化することにより発生するリスクとは、例えばどのようなケースを想定されているのでしょうか。	No.141を参照ください。

No	資料 番号	頁	項目番号	項目等	質問内容	回答
143	2	1	22	市場リスク	22に提案内容が供用開始までに技術的に陳腐化した場合について、民間がリスク負担をすることになっていますが、当該リスクとは具体的にどのようなものが考えられるのでしょうか。技術的な陳腐化の判断は何を持ってなされるのでしょうか。	No.141を参照ください。
144	2	1	26	金利リスク	大学の支払う割賦金利の確定はどの時点でしょうか？	入札説明書等にて示します。
145	2	1	26	金利リスク	大学の支払う[割賦]金利の確定前の変動リスクは大学が負われると考えてよろしいのでしょうか。	お考えのとおりです。
146	2	2	46	施設損傷リスク	関連工事とは、PFI事業で行っている工事との解釈でよろしいでしょうか？	お考えのとおりです。
147	2	2	48	支払遅延リスク	大学の支払遅延に伴い金融機関への支払が遅延した場合、金融機関への損害金も大学のリスク負担となりますか？	お考えのとおりです。ただし、大学の責による場合に限りです。
148	2	2	59	清掃リスク	ハウスダストによる病気の発生リスクが事業者負担とされていますが、事業者の清掃範囲は共用部分のみでなく各居室内まで含むということでしょうか(ハウスダストは主に各居室より発生すると考えられます)。	清掃は各ユニット内の個室を除く、補食兼談話室、洗面・便所・シャワー室等を含む事を想定しています。そのため、事業者の業務と相当因果関係がある場合には、個室以外で発生するハウスダストも事業者のリスクとします。
149	2	2	61	セキュリ ティーリスク	警備不備による犯罪発生等とは、外部からの侵入者による犯罪を指し、学生等による犯罪は含まないという理解でよいのでしょうか。セキュリティーリスク(警備業務)の詳細な内容を御提示ください。	お考えのとおりです。ただし、学生による犯罪を発見した場合にも、適切な措置を行う義務はあります。詳細は要求水準書に示します。
150	2	2	61	セキュリ ティーリスク	選定事業者の警備不備とありますが、要求水準に定められた警備の実施を行う限りは警備の不備にはあたらないと考えてよろしいのでしょうか。	お考えのとおりです。
151	2	2	64	寮費徴収リスク	寮費の滞納に関するものは大学の負担となっていますが、寮費滞納者への催促や徴収を事業者に代行行うということでしょうか。	No.91を参照ください。
152	2	2	70	需要リスク	民間事業者のサービス水準低下を起因とした入寮者数の減少に関するものは、事業者の負担となっていますが、サービス水準の低下とは具体的にどのようなことを想定しているのでしょうか。	例えば、清掃業務が要求水準以下で行われることにより、病気が発生し、入寮率が低下するなどが挙げられます。
153	2	2	71	需要リスク	上記以外の入寮者の減少理由とはどのような事象を想定していますか。	大学の学生寄宿舍に対する方針の転換等が挙げられます。
154	2	3	70	需要リスク	民間事業者のサービス水準低下を起因とした入寮者数の減少とありますが、サービス水準低下の評価基準をお示しください。	要求水準を満たすことを指します。詳細は、要求水準書及び入札説明書等に示します。
155	2	3	71	需要リスク	需要リスクについて、71に示す理由により入寮者数の減少が発生し、運営業務の中で独立採算業務や付帯業務への影響が出た場合、その負担は72、73で事業者負担となっていますが、一定入居率を基準とした保証措置はお考えでしょうか。	考えておりません。

No	資料 番号	頁	項目番号			項目等	質問内容	回答
156	2	3	70			需要リスク	要求水準に定められたサービス水準を遵守する限り、入寮者が減少してもその責は問われないと考えてよろしいのでしょうか。	お考えのとおりです。
157	3					国際交流会館施設概要	国際交流会館に関する詳細な資料(設計図面、利用実績・頻度のデータ、設備内容、上下水道・光熱費の使用実績、過去の維持管理状況等)は開示していただけるのでしょうか。開示される場合には、要求水準書(案)の発表と同じと考えてよろしいのでしょうか。	設計図面等を要求水準書に添付する予定です。
158						全般	建設期間中の大学側関係者の見学会等は予定されていますか。	現時点では予定していません。
159						全般	現在まで寄宿舍運営に際し、どのような保険を付保していましたか。	国立大学協会の国立大学法人総合損害保険に加入しています。
160						全般	提案書内容は全て契約内容(拘束力有)と見なされますか。	お考えのとおりです。ただし、解釈に齟齬がある場合の優先順位は契約書によるものとします。
161						全般	入札予定価格は公表する予定ですか。	公表の予定はありません。国立大学法人東北大学契約事務取扱細則第20条により開札前に公表できません。
162						全般	備品とは移動させることができる物という定義で良いですか。	要求水準書に示します。
163						全般	今回の説明会出席者名簿の公表を是非して戴きたく思います。	公表する予定はありません。

東北大学(三條)学生寄宿舍整備事業の実施方針に関する意見回答

No	資料番号	頁	項目番号			項目等	意見内容	回答
1	1	2	1	(1)	4)	事業目的	「21世紀の人材を育てるのにふさわしい学生宿舎を整備…」という事業目的に鑑み、かつ、民間事業者の事業に取り組むにあたってのインセンティブが働くよう、提案審査にあたっては価格評価に偏重しないようご配慮願いたいと考えます。	ご意見として承ります。
2	1	2	1	(1)	5)	施設概要	付帯事業を検討するにあたり、計画予定地の詳細な情報(面積、容積率、既存施設の容積等)を早急に開示していただけるようお願い致します。	要求水準書にて開示いたします。
3	1	3	1	(1)	6)	ア 事業内容	国際交流会館についても「大規模修繕は選定事業者の業務に含まないが、要求水準を満たすための修繕は民間事業者の業務である」と理解されますが、築後経年している施設であることから「要求水準を満たすための修繕」という定義では大学と事業者の解釈が統一できないことが危惧されます。特に既存の国際交流会館の修繕業務範囲については具体的にお示しいただきたくご検討いただければと存じます。	修繕は事業範囲から外す方向で検討しております。実施方針の該当箇所を修正します。
4	1	3	1	(1)	6)	ア (b)維持管理業務	計画地は国際交流の場として重要な空間であると考えます。学生と地域住民の交流の場として広場や野球場を解放するなど、地域住民に対して開かれた施設としての利用・整備方針を盛り込むことについて検討願います。	施設の開放は種々の観点から現時点では考えておりません。地域住民の交流の機会・場は別途検討します。
5	1	3	1	(1)	6)	ア (b)維持管理業務	上記の観点より、地域住民への開放施設や、当該施設の管理・運営内容についても、民間事業者の提案対象とすることについて検討願います。	ご意見として承ります。
6	1	4	1	(1)	6)	ア (b)維持管理業務	警備業務の範囲はどのようにお考えでしょうか。要求水準書に具体的にお示しいただきたく存じます。現状では近隣の住民が犬の散歩等で敷地内を自由に入り可能な環境と見受けられます。今般の事業で現状のご近隣との関係の考え方を踏襲するのであれば警備業務についてはなるべく具体的に業務範囲をお示しいただくのが妥当と考えます。	要求水準書にて考え方を示します。
7	1	3	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	管理業務につきましては、管理人夫妻の住み込みにしてほしいです。理由として 人情味のあるサービスができます。 管理人も夫婦であれば、健康状態が安定します。 いざという際に対応が早いです。 警備で掛かる費用が軽減できます。	要求水準を満たしていれば、提案しても構いません。
8	1	3	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	朝食提供業務は日々の数が確定しておらず、最近の学生は朝食とらない傾向とも聞きます。独立採算では無理と考えます。	ご意見として承ります。
9	1	3	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	今の学生のほとんどがテレビ・ビデオ・パソコン等は保有していることが多く、少数への対応となり、コストアップの要因になり、学生に負担になると考えます。大学側が直接対応した方が良いと考えます。	ご意見として承ります。

No	資料番号	頁	項目番号			項目等	意見内容	回答
10	1	4	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	付帯事業に必要な床は事業者が自己の費用で設け、その施設を大学に引渡した後、その付帯事業に要する土地、建物部分については大学が有償で事業者に貸し付けるとあります。土地については理解できませんが、建物については事業者の費用で建設したものなのに有償で借り受けることは理解に苦しみます。建物は無償で借りれるようお願いしたい。	付帯事業として事業者が自己の費用で整備する建物部分については、事業期間終了まで大学に所有権を移転することを想定しておりません。従いまして当該建物部分にかかる大学への賃料は発生しません。なお、土地については賃料が発生します。詳細は入札説明書に示します。なお、実施方針の該当部分を修正します。
11	1	4	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	付帯事業として提供するサービスについては大学の同意が前提条件となっているが、大学が同意するサービスの具体例を入札説明書等公表時に示してもらいたい。	要求水準書にて示します。
12	1	4	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	選定事業者の費用負担による合築部分についてですが、付帯事業に要する土地・建物は有償にて貸し付けるとあります。合築部分を有償貸し付けとするならば施設譲渡の際に大学が合築部分も購入した後、有償貸付とすべきと考えます。この部分について実施方針の修正を要望します。	事業期間中において合築部分の大学への施設譲渡は考えていません。No.10をご参照ください。
13	1	4	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	朝食提供業務については、食堂を建設してほしいです。理由としてケータリングではメニューが限定され飽きやすいです。温かい食事提供ができます。留学生に対して、食を通じての日本文化を教えられます。	学生ニーズや整備面積を検討した結果、本体施設整備として食堂は計画していません。なお、事業者の判断による付帯事業の提案を束縛するものではありません。
14	1	4	1	(1)	6)	ア (c)運営業務	「*・・・なお、付帯事業に要する土地、建物・・・大学が選定事業者の有償にて貸し付けるものとする」との記述がありますが、民間が行う事業にご配慮いただき適切な水準の賃料を設定いただきたく存じます。過去の例では事業権契約締結時から賃料が発生する要項がありましたが、全体の施設整備の一環として付帯事業施設の整備が行われることから設計・建設期間を含めた長期にわたる賃料負担は事業性を悪化させます。施設整備後に賃料を発生させるといった大学のご協力がいただけることを希望いたします。	ご意見として承ります。なお、No.10をご参照ください。
15	1	9	2	(3)		入札の公告	要求水準書の作成にあたり、要求水準では読み取りにくい貴大学側が独自の規定する仕様等については、すべて含まれるよう作成していただくようご配慮願います。	ご意見として承ります。
16	1	12	2	(7)	2)	同種業務の具体的実績	今より本事業の参加の為にコンソーシアムを考えて進める必要があると思われる。入札説明書公表時では遅く、質疑回答時に具体的要件を公表願います。参加資格がない企業と話しを進めてしまう恐れがあります。	ご意見として承ります。

No	資料番号	頁	項目番号			項目等	意見内容	回答	
17	1	13	2	(8)	2)	イ	審査及び選定	入札予定価格(その価格が超えると提案書も審査されずに直ちに失格となってしまう価格)の入札前での公表をご検討いただきたく存じます。お示しいただく要求水準をベースに提案を作成いたしますが、多くの留学生がご利用いただく点、長期的に事業目的に沿った施設でありつつけるべき施設という点などを重視すれば、要求水準を超えた提案も創意工夫によって検討していくべきものと考えております。しかしながら、それらの提案等によって提案価格が変化(上がり)し、予定価格制度の存在によって提案内容も審査いただけずに失格となった過去の事例もあります。特に本事業においては入居者から受領する寮費の水準についても制約があるとのことですので、大学が予定されている価格以下で、価値のある提案をしていくことができると考えております。	ご意見として承りますが、国立大学法人東北大学契約事務取扱細則第20条により開札前に公表できません。
18	1	13	2	(8)	2)	イ	審査及び選定	審査書類の様式や枚数・提出物を決め行うべきと考えます。提案内容よりもプレゼン内容で決まったり、書類枚数が多く、審査期間内で良好な状態で審査する為に不可欠な事柄と考えます。	ご意見として承ります。
19	1	17	3	(4)	5)		対価の減額等	資金調達の間からも、維持管理・運営業務が要求水準を満たしていない場合の減額の対象は、施設整備費に係る対価を含まないで頂きたい。	ご意見として承ります。
20	1	17	3	(4)	5)		対価の減額等	対価の減額は、業務要求水準が達成されていない業務のみから、減額にすべきと考えます。	ご意見として承ります。
21	1	17	3	(4)	5)		対価の減額等	業務要求水準を上回った場合は、対価の増額を行うべきと考えます。事業者のモチベーションの向上につながり、益々良好なサービスの提供が可能と考えます。	ご意見として承ります。
22	2	1	26				金利リスク	金利変動リスクは事業者によって管理できないため、割賦金利の確定時期はできるだけ建物引渡時に近いタイミングにさせていただけるようお願い致します。	ご意見として承ります。
23	2	1	26				金利リスク	金利の変動は、民間事業者ではコントロールのできないリスクであるため、大学が主負担、SPCが従負担として頂きたい。(例えば、5年毎に金利見直しをする等)	ご意見として承ります。
24	2	2	56 57				施設瑕疵リスク	備品の損傷に伴うリスクの負担基準については、利用者の故意の有無によるのではなく、事業者に帰責事由があった場合または保険によりリスクヘッジできる範囲のみ事業者負担としていただけるようお願い致します。	ご意見として承ります。
25	2	2	59				清掃リスク	ハウスマグによる病気発生リスクを民間が負担するのは、当該施設の共用部分の清掃不備に起因するものに限定してもらいたい。	事業者の業務と相当因果関係があるものに限定する予定ですが、共用部分の清掃不備に限定するものではありません。なお、補食兼談話室、洗面・便所・シャワー室等も清掃の対象となります。

No	資料 番号	頁	項目番号	項目等	意見内容	回答
26	2	2	60	清掃リスク	清掃の不手際による「清掃リスク」の民間負担は、当該施設の共用部分に限定してもらいたい。	事業者の業務と相当因果関係があるものに限定しますが、当該施設の供用部分に限定するものではありません。なお、補食兼談話室、洗面・便所・シャワー室等も清掃の対象となります。
27	2	2	57	施設瑕疵リスク	備品の損傷に伴うもの(利用者の故意以外によるもの)のリスクが民間事業者になっておりますが、過失による場合であっても民間事業者にコントロールできるリスクではなく、大学に負担して頂きたい。	ご意見として承ります。なお、現時点では、過失による備品の損傷については、事業者が直接、破損した利用者に対して賠償を求めることを想定しています。
28	2	3	72	需要リスク	民間事業者のサービス水準低下以外で入寮者数が減少し、独立採算業務の採算性が減少した場合は、大学のリスクとしていただきたい。	独立採算業務については事業者のリスクとします。
29	2	3	71	需要リスク	生活品レンタル業務、朝食提供業務等の事業性は寮生数等に大きく依存していると考えます。しかし寮生数の増減は、民間事業者のコントロールできるリスクではないため、大学側において寮生数の最低人員数の保証等、一定の負担をして頂きたい。	ご意見として承ります。
30	2			リスク分担	入居者の選定リスクや来訪者等の第三者損害リスク等、もう少し詳細なリスク抽出と分担を提示下さい。	事業契約書(案)にてより詳細に示します。
31	2			リスク分担	事業者側でコントロールが可能なリスクは対応可能ですが、コントロール出来ないリスクについては、大学側で負うのが適切と考えます。税制・法制度リスクがそれに該当すると思われます。	ご意見として承ります。
32	2			リスク分担	建物完成後に新たに発生する事柄に対しての、リスクの考え方の明示が必要と考えます。	ご意見として承ります。
33	3			別紙1～3	別紙1～3の地図が鮮明に見えませんが、別途地図を配布等して頂きたい。	要求水準書に添付します。
34	3			参加者	実施方針に係る説明会への参加業者は公表していただきたい	公表する予定はありません。
35	3			要求水準書	事業者の創意工夫が可能な要求水準書の策定を希望します。審査時、事業者がどこに焦点を合わせればいいのか、解ることが重要であると考えます。	ご意見として承ります。