

東北大学（三条）学生寄宿舍整備事業の入札説明書等に関する質問回答書（第2回）

資料番号

- 1 「東北大学（三条）学生寄宿舍整備事業 入札説明書」
- 2 「東北大学（三条）学生寄宿舍整備事業 要求水準書」
- 3 「東北大学（三条）学生寄宿舍整備事業 要求水準書 資料」
- 4 「東北大学（三条）学生寄宿舍整備事業 事業契約書（案）」
- 5 「東北大学（三条）学生寄宿舍整備事業 基本協定書（案）」
- 6 「東北大学（三条）学生寄宿舍整備事業 落札者決定基準」
- 7 「東北大学（三条）学生寄宿舍整備事業 様式集」

No	資料 番号	頁	項目番号			項目等	質問内容	回答
1	1	4	6	(4)	2)	イ	施設の維持管理 計量法による電気・水道のメーターの交換(それぞれ8年目と10年目)が事業期間中に到来しますが、この交換は全面的な部品交換の大規模修繕と考え、事業費に含まなくともよろしいのでしょうか。	本施設の総量を計量する主のメーターは計量法によります。個別メーターについては要求水準を満たすための修繕、更新が必要になります。よって、大規模修繕には該当せず、かかる費用は事業者の負担となりますので事業費に含んでください。
2	1	4	6	(4)	2)	ウ	独立採算業務 独立採算業務を行うにあたり、一定水準以上、例えば夏期休暇を除く常時80%以上といった入居保証をしていただけようご検討下さい。長期の事業でもあり、将来どんなに入居率が低下しても生活品レンタル業務や朝食提供業務を継続しなければならないとすると、固定費負担すら賄えず事業の安定性を損ねることも懸念されます。	入居率の保証は行いません。なお、事業者に帰因する理由(事業者の業務不適正など)以外で、採算性向上のために事業者が最善の努力を行ったにも関わらず採算性が悪化した場合で、且つ事業を継続することにより事業全体に悪影響を及ぼす可能性がある場合、大学は、当該独立採算事業の中止に関する協議に応じます。違約金は、中止の理由が事業者に帰因するものでなければ、原則として徴収しません。ただし、大学は当該業務の中止にかかるいかなる費用についても、大学に帰責事由がある場合を除いて負担しません。
3	1	15	13	9	3		ヒアリング ヒアリングは機器設定等の時間のかかるものは不可というご回答でしたが、公正を期すためにも出席者の人数、パネルのサイズ、数量、模型の可否等について明確にしていだけないでしょうか。また、応募者の費用負担が過大なものとならないよう、ご配慮ください。	応募者の負担軽減を考慮し、模型は不可とします。パネルについては応募者の判断により利用することが可能です。サイズ・数量は特に定めません。なお、出席者は1グループ当たり10名以内とします。
4	1	15	14	(2)			履行保証保険 第1回質問回答No.31,33で、履行保証保険は事業契約締結後可及的速やかに契約することと回答されていますが、ここでいう「可及的」とは、契約日を遡及することを意味しないことを、念の為確認したい。	契約日を遡及することではありません。
5	1	18	22				支払条件等 本事業に関しては、国庫債務負担行為と同様、事業期間に渡る長期の予算措置がなされており、毎年度確実に予算執行されると考えて宜しいでしょうか？	平成16年1月22日付け文部科学省公表文書「国立大学法人等における平成16年度のPFI事業について」において、国は中期計画の定めるところに従い、予算措置するとされています。これを受け、大学は毎年度の事業費を確実に措置します。
6	1	18	22				支払条件 (質問42) 長期債務負担行為は既にとられていると考えてよろしいでしょうか。また、その事実を事業者が確認することは可能でしょうか。	平成16年1月22日付け文部科学省公表文書「国立大学法人等における平成16年度のPFI事業について」において、国は中期計画の定めるところに従い、予算措置するとされています。これを受け、大学は毎年度の事業費を確実に措置します。

No	資料 番号	頁	項目番号			項目等	質問内容	回答
7	1	18	22			支払条件等	施設整備費支払の割賦期間が12年1ヶ月であることを踏まえ、基準金利を「6ヶ月LIBORベース12年物(円/円)金利スワップレート」に修正するよう再考願えませんでしょうか？12年物スワップレートは10年物スワップレートよりマーケット規模は小さいものの、毎日TSRで建値されておりベースレートとすることに問題はないと考えます。	原案のとおりとします。
8	1	18	22			支払条件等	「基準金利は・・・TSRとして・・・6ヶ月LIBORベース10年物(円/円)金利スワップレートとする。」とあります。また、第1回質疑回答43番において、スワップレートを12年物とすべきではないかとの質問に、原案通りとするとのご回答があります。しかしながら、実際の大学の割賦債務確定は平成19年3月1日であり、割賦期間は12年1ヶ月です。さらに基準金利の決定は平成17年7月1日となっておりますので、事業者は平成17年7月1日に1年8ヶ月先スタート12年スワップを取り組む必要があります。約14年物のスワップレートと10年物のスワップレートでは0.4%程度の差があり、日によってこの差も大きく変動します。このリスクは基準金利自体のミスマッチで発生するものであり、事業者ではコントロールできません。基準金利の設定を見直していただけないでしょうか。	原案のとおりとします。
9	1	24	4	(5)	1)	土地の使用等	本事業の本施設に係る敷地は用地は東北大学の所有地とありますが、国有財産法の適用を受ける「行政財産」または「普通財産」か、もしくは同法の適用を受けないものの、いずれに該当するのでしょうか？	国有財産法に準じた取扱をしておりますが、「行政財産」または「普通財産」の分類は行っておりません。
10	2	2	2	(4)		本事業の基本コンセプト	捕食室の調理器具類・洗濯機などの家電類は大学にて用意とありますが、故障の際の修繕費は大学負担という解釈でよろしいでしょうか？	備品の修理は備品維持管理業務として、更新の場合を除いてすべて事業者の負担となります。更新の場合の取扱は、第1回質問回答のNo.268等によります。
11	2	2	2	(6)		夏季休暇中の短期利用	夏季休暇中の短期利用の際、各個室の使用前後の特別なクリーニングは必要でしょうか。又必要とした場合はクリーニング費は利用者へ請求可能と考えるよろしいでしょうか。	短期利用者の利用前後についても、オプションとして大学が事業者に別途発注する可能性があります。費用は、大学が徴収する利用料等から事業者に支払います。清掃の水準は協議によりますが要求水準書に示す日常清掃衛生管理に準ずる水準を想定しています。なお、短期利用者以外の入居者の退去時には、入居者各自が清掃を行うこととします。事業者は、退去時に日常清掃衛生管理レベルの清掃が完了していることを確認してください。入居者が事業者の指示に従わず清掃を行わずに退去した場合、大学は事業者と協議の上、合理的な範囲で当該増加費用を支払います。

No	資料 番号	頁	項目番号			項目等	質問内容	回答
12	2	3	4			入寮計画	夏期休暇中、入居者に荷物を貸し倉庫に預けるよう依頼しても荷物を残して退去し、その部屋が短期利用者に貸出せなくなった場合、その責任は大学側が負う解釈でよろしいでしょうか？また短期利用者用の部屋が不足しその居室の荷物を移動せざるを得ない場合、その移動費用は大学側の負担と考えてよろしいでしょうか？運営会社が貸し倉庫を大学から賃貸する場合、その荷物部屋に利用した分は賃貸数から差し引いていただくという解釈でよろしいでしょうか？	入居者の荷物については、退去時に全て持ち出すように予め退去予定者に通知し、実際の退去時にはゴミ等を含めて全て持ち出されているか確認してください。入居者が事業者の指示に従わず、荷物を残して退去した場合は責任は大学が負います。また、その場合に増加費用等が発生する場合には、大学は事業者と協議の上、合理的な範囲で当該増加費用を支払います。最下段の質問につきましては趣旨が分かりかねますが、入居者が利用する部屋数等については大学が管理します。
13	2	3	4			入寮計画等	夏季でも帰省せず、寮に残る寄宿舎生については、部屋替えは行わないのでしょうか。また行うとした場合、そのタイミングは夏休み前、後のどちらで行うことになりますか。	夏期休暇中に残る寄宿舎生についても、部屋替えを行います。要求水準書P.3の4.に示すとおり1年を期に分けた場合、夏休みの前後(7月末及び9月末)に行う予定です
14	2	3	4			入寮計画等	夏期休暇中に個々の寄宿舎生が寮に残る、残らないの判断、決定は、各寄宿舎生の希望で決まるのか、それとも大学側の許可なり決定による(寄宿舎生が夏季期間中の在寮を希望しても認められないケースがある)のか、ご教示ください。もし大学側の許可なり決定によるのであれば、その許可基準、決定基準についてもお教えください。	大学の許可を受けた者のみ寮が認められます。許可基準等については検討中です。
15	2	3	4			入寮計画等	収容人数416名の内、文系、理系について大学側にて想定している割合がありましたらご提示願います。または、既存の国際交流会館と他の日本人寮における割合実績でも構いませんのでご提示願います。	想定している割合は特にありません。既存寮の文系、理系割合は、学寮が文系26%、理系74%です。交流会館は入居割合を文系、理系での区別はしていません。
16	2	3	4			入寮計画等	運営開始1年目より入居する学生数は、10月入学者も含めて何名程度となるのでしょうか？	収容定員の416名を予定しています。
17	2	3	4			入寮計画等	期日・時間等は大学との協議・指定の上、入寮に際し集合説明会を行うことは可能でしょうか。	要求水準書P.49に2.(2)4)本施設の利用方法の説明については可能です。
18	2	6	2	3		適用基準等	『本業務を行うにあたっては、基本的に下記基準類の最新版に準じた…』として示されている基準書は文部科学省のものですが、平成15年度以降、技術基準類及び工事書式類が「統一基準」として決定されたので、本案件では官庁官繕関係統一基準を適用すべきなのか、平成14年度の文科省基準書を適用すべきなお示しください。	文部科学省の基準類を使用して下さい。現時点の最新版は平成16年度版です。但し、統一基準適用と特記のある部分は統一基準によります。
19	2	7	4	4		地域地区等	仙台市建築指導課への質疑で、一団地のエリア内であれば仮想敷地が「計画範囲」を超えることは差し支えないと回答を得ましたが、計画建物が「計画範囲」内に建てており、既存の建屋を含めた仮想敷地が一団地全体で成立しておれば、今回計画の仮想敷地が「計画範囲」を越えていても要求水準上問題ないでしょうか。	問題ありません。

No	資料 番号	頁	項目番号			項目等	質問内容	回 答
20	2	8	5	(2)	1)	建築施設	B個室に設ける、便所・シャワー・洗面は第1回の質疑回答109で一体型のユニットでも可能とありましたが、シャワー部に浴槽が付いたユニットバスでも宜しいでしょうか。	浴槽の要不要は事業者の提案によります。但し、いずれの場合においても共用タイプのシャワー室も同様の提案として下さい。
21	2	8	5	(2)	1)	建築施設	郵便受け室は共用部分に1室となっていますが、各棟に分散して配置しても宜しいでしょうか。	部屋替えに対応するなど、管理上、利便上支障がなければよろしいです。
22	2	8	5	(2)	1)	建築施設	学生寄宿舍諸室構成において、シャワー室仕様となっておりますが、バスタブを設ける必要はないと考えてよろしいでしょうか。	お考えのとおりです。但し、提案は可能です。
23	2	8	5	(2)	1)	建築施設	駐輪場収容台数416台とあり、入札説明書等に関する質問回答書(第1回)No.112で、バイクと自転車の比率を公表頂いておりますが、現状でバイクと自転車を併用している学生数をご教示ください。	実数は把握していませんが、併用者はほとんどいないと考えております。
24	2	8	5	(2)	1)	建築施設	共用タイプ、個室タイプにおきまして、入札説明書等に関する質問回答書(第1回)No.218でのご回答のように集約してはいけない居室をご教示ください。 例:共用利用部分でシャワー室と洗濯室。	共用タイプ、個室タイプの共用部分は最大8人で使用されるので、生活上の不便が生じないことが前提となります。共用タイプのシャワー室と脱衣室、洗濯室(洗濯コーナー)と洗面所は集約可能です。それ以外の諸室では基本的にはないと考えます。
25	2	8	5	(2)	2)	外構施設	第1回質問NO.111の回答で外構施設が本来の機能を最低限確保できる程度の除雪は事業範囲内とするとありますが、もう少し範囲等具体的にお示しただけないでしょうか。除雪においても、機械による除雪、警備員等による人力除雪、また留学生による除雪の応援等の有無により除雪の程度に差が出ると考えられます。	外構施設の機能を最低確保できる程度の除雪とは、入居者が通常生活のうえ利用する道路を車を含めて通行可能とすることです。なお、機械と人力のどちらで除雪するかは事業者の判断によります。
26	2	9	1	(3)		設備計画における基本的要件	「災害対策の考慮」とありますが、一時的な災害対策と考えてよろしいでしょうか。または数日間の備蓄等の対応が必要でしょうか。	一時的な災害対策を想定しています。
27	2	9	1	(3)		設備計画における基本的要件	同所給湯は熱源機が居室などでなければ、ガス方式の計画も可能でしょうか？	ガス方式の計画も可能です。
28	2	9	1	(3)		設備計画における基本的要件	空調は熱源機が居室などでなければ、ガス方式の計画も可能でしょうか。可能な場合、電気代と同様にガス代徴収を個室単位に実施するという解釈でよろしいでしょうか。	空調に関してガス方式とする事は可能です。なお、空調に利用するガスについては個別の計量(個室及びユニット)を可能とする必要があります。
29	2	13	1	(1)	1)	配置計画	「計画範囲内の既存通路を撤去し、新設通路を取り付ける」とありますが、「資料7～資料11の新設通路」以外に通路等を設置することは可能でしょうか	可能ですが、敷地内を車及びバイクが通り抜け出来ないようにすると共に、周辺の住環境に配慮して下さい。

No	資料 番号	頁	項目番号			項目等	質問内容	回答
30	2	13	1	(1)	2)	平面・動線 計画	入札説明書等に関する質問回答書(第1回)No.135で、入館でエントランス 経由する必要はなく、入口での入館管理とありますが、各棟入口での入館 管理とは人的管理と考えてよろしいでしょうか。	各棟入口の入館管理について人的か機械かの判断は事業者の提案により ます。
31	2	13	1	(1)	2)	平面・動線 計画	既設国際交流会館A棟・D棟個室におきまして、南側採光となる平面計画と なっておりますが、本計画では採光方向についての特記はないと考えてよろ しいでしょうか。	採光方向の特記はありません。但し、良好な住環境となるよう配慮してくださ い。
32	2	13	1	(1)	2)	平面・動線 計画	「建物内(個室も含め)禁煙とする」とあり、第1回目の質問・回答の中で有人 によるタバコの販売が可となりましたが、もし建物内で喫煙があった場合など に、タバコを吸わない学生の立場から見ると禁煙なのに販売を行っていること 自体に矛盾を感じると思われますが、いかがなものでしょうか。	タバコについては未成年者への販売を禁止するため、自販機による販売を 不可としています。有人による販売を可としたのは、未成年への販売を回避 できるものであり、付帯事業による販売品を規制しないためです。
33	2	13	1	(4)	2)	外構計画に おける基本 的要件	樹木の保存・移植を計画する上で必要となるデータについてご指示くださ い。	資料6の現況測量図を参照に、詳細は事業者にて事前調査願います。
34	2	14	1	(1)	6)	セキュリ ティー	建物への侵入防止から、計画敷地内で建物周囲にフェンス等の設置は可 能と考えてよろしいでしょうか。	フェンスを建物周囲に巡らすことは、施設イメージが悪く、良好な生活環境と は判断できないため不可とします。
35	2	14	1	(1)	6)	セキュリ ティー	入札説明書等に関する質問回答書(第1回)No.146で、各棟エントランス及 びユニットについては、カードキーとありますが、カードキーの仕様について ご教示ください。 例:学生証との併用等	カードキーの仕様は事業者の提案によります。
36	2	14	1	(1)	6)	セキュリテ ィ	来館者に対し、オートロックにより入居者が開錠し入館させた場合、若しくは 入居者同伴で入館した場合でも入館管理(記帳)は必要でしょうか	入居者には同伴で入館する場合は管理事務室にて記帳を行うように規程 等で指示します。よって、事業者はそれ以外の来館者を入館管理し、記帳さ せる必要があります。
37	2	14	1	(1)	6)	セキュリテ ィ	来館者の入館管理(記帳管理)について、記帳の有無、及び確認は有人対 面対応する必要がありますでしょうか	入館管理(記帳管理)は有人対面対応が必要です。
38	2	14	1	(1)	6)	セキュリテ ィ	エントランス部分で外部からのセキュリティが確保されることとありますが、 エントランスホール自体はパブリックスペースと理解して宜しいですか。	エントランスホールは利用者のパブリックスペースです。
39	2	14	1	(3)		基本的要件	居室内におけるガス器具の使用は禁止とありますが、バルコニーでのガス 器具は可能でしょうか。	バルコニーでは空調及び給湯以外のガス器具等の火気使用はできません。

No	資料 番号	頁	項目番号			項目等	質問内容	回答
40	2	15	1	(3)	1)	工 構内電話・ 情報設備	入札説明書等に関する質問回答書(第1回)No.164で、付帯事業者としてプロバイダー契約を独立採算によるサービス提供では、配管・配線・設備は付帯事業者が設置と考えてよろしいでしょうか。	インターネットの接続サービスを独立採算業務として、事業者が必ず実施することに变更します。事業者は、入居者のニーズに応じて、入居者が各個室より自らの若しくは事業者よりレンタルしたパソコンを利用してインターネットを利用できるようにしてください。具体的なインターネットの接続サービスの提供方法は事業者の提案によりますが、使い放題の固定料金とし、通信速度が速く、安価なものを評価します。また、416名同時の利用が可能であることを前提とします。必要な経費については入居者より直接徴収してください。短期利用者に対するインターネットの接続業務は必須としませんが、サービス提供が可能な提案に対しては評価します。なお、本施設整備による空配管等の建物使用については本独立採算業務につき無償で利用することが可能です。部屋替え時の移設方法についても、事業者の提案によります。移設に要する費用も独立採算とします。また、個室内電話については入居者各自の契約により、部屋替えに伴う移設工事及び費用は各個人負担となります。また、エントランスホールに設置する公衆電話2台については事業者が設置・管理するものとします。設置に係る賃料は無償となります。
41	2	15	1	(3)	1)	工 構内電話・ 情報設備	入札説明書等に関する質問回答書(第1回)No.166で、「電話設備は、各個室に各1回線、管路のみとし～」との記述から、配管までを用意し、配線、モジュラージャック等は別途工事とありますが、この別途工事とは貴大学が独自に行われる工事と考えてよろしいでしょうか。	入居者が必要に応じて各自の契約により行う工事です。
42	2	15	1	(3)	1)	工 構内電話・ 情報設備	入札説明書等に関する質問回答書(第1回)No.167で、内線電話としますとありますが、ユニット毎にインターホンではなく内線電話を設置し、各個室には電話回線(インターネット可)用管路のみ設けると考えてよろしいでしょうか。	ユニット毎にインターホンではなく内線電話を設置し、各個室には電話回線(インターネット可)用管路のみ設けます。
43	2	15	1	(3)	1)	工 構内電話・ 情報設備	第1回質問回答No.164において、プロバイダー契約を事業者が受けてサービスを提供する場合は独立採算の付帯事業となり、配管、配線、設備は本施設と別途整備が必要である旨回答されていますが、電話回線を用いたADSLによるインターネットサービス提供や、テレビ受信をCATV引込みで計画する場合におけるCATVによるインターネットサービス提供の場合においても、配線等の本体設備との兼用は許されないのでしょうか。かかる場合においても別途整備とするのは余りに非効率と考えますが、この点貴見をお示し下さい。	インターネットの接続サービスを独立採算業務として、事業者が必ず実施することに变更します。事業者は、入居者のニーズに応じて、入居者が各個室より自らの若しくは事業者よりレンタルしたパソコンを利用してインターネットを利用できるようにしてください。具体的なインターネットの接続サービスの提供方法は事業者の提案によりますが、使い放題の固定料金とし、通信速度が速く、安価なものを評価します。また、416名同時の利用が可能であることを前提とします。必要な経費については入居者より直接徴収してください。短期利用者に対するインターネットの接続業務は必須としませんが、サービス提供が可能な提案に対しては評価します。なお、本施設整備による空配管は本独立採算業務につき無償で利用することが可能です。部屋替え時の移設方法についても、事業者の提案によります。移設に要する費用も独立採算とします。また、個室内電話については入居者各自の契約により、部屋替えに伴う移設工事及び費用は各個人負担となります。また、エントランスホールに設置する公衆電話2台については事業者が設置・管理するものとします。設置に係る賃料は無償となります。

No	資料 番号	頁	項目番号			項目等	質問内容	回 答
44	2	15	1	(3)	1)	工 構内電話・ 情報設備	インターネット関連設備のみを付帯事業として独立採算で整備する場合における地代の考え方をご教示下さい。「床の利用を必要としない付帯事業」に該当すると考えて宜しいでしょうか。	インターネットの接続サービスを独立採算業務として、事業者が必ず実施することに变更します。よって、インターネットの提供方法は事業者の提案により、自己費用負担により整備して下さい。なお、本業務に関する床固定機器により建物を使用する場合は建物等使用貸借契約にて無償になります。
45	2	15	1	(3)	1)	工 構内電話・ 情報設備	電話やインターネットのプロバイダ-接続の引込み・契約は個人となっていますが、部屋替えの際の移設費用は誰の負担となるのでしょうか。部屋替えは個人の都合によらないので事業費に含めるのでしょうか。	インターネットの接続サービスを独立採算業務として、事業者が必ず実施することに变更します。事業者は、入居者のニーズに応じて、入居者が各個室より自らの若しくは事業者よりレンタルしたパソコンを利用してインターネットを利用できるようにして下さい。具体的なインターネットの接続サービスの提供方法は事業者の提案によりますが、使い放題の固定料金とし、通信速度が速く、安価なものを評価します。また、416名同時の利用が可能であることを前提とします。必要な経費については入居者より直接徴収して下さい。短期利用者に対するインターネットの接続業務は必須としませんが、サービス提供が可能な提案に対しては評価します。なお、本施設整備による空配管は本独立採算業務につき無償で利用することが可能です。部屋替え時の移設方法についても、事業者の提案によります。移設に要する費用も独立採算とします。また、個室内電話については入居者各自の契約により、部屋替えに伴う移設工事及び費用は各個人負担となります。また、エントランスホールに設置する公衆電話2台については事業者が設置・管理するものとします。設置に係る賃料は無償となります。
46	2	15	1	(3)	1)	オ テレビ共同 受信設備	入札説明書等に関する質問回答書(第1回)No.168で、テレビ受信にCATV方式を採用する場合は、各室までの配管・配線・直列ユニットを設置とありますが、これら設置は施設整備費に含まれると考えてよろしいでしょうか。	施設整備費に含まれます。
47	2	15	1	(3)	1)	オ テレビ共同 受信設備	追加資料23-3ではビル影の影響のある範囲になっていますが、障害対策範囲になっていません。これはアンテナ受信でも問題無いという事でしょうか。	追加資料23-3は、平成14年度に実施した工事の関連資料(平成14年作成)でビル影及び障害対策範囲を示した図です。本計画建物のテレビ共同受信設備は、要求水準書によります。
48	2	16	1	(3)	2)	ア ガス設備	(2)各室諸元表(機械設備)にガスの覧に表示がございません。提案に基づいた採用でよろしいでしょうか。	結構です。
49	2	16	1	(3)	2)	ア 給湯設備	給湯方式は局所式とありますが、個室給湯をユニット単位(1ユニットに1給湯器)で行うことも局所式と考えて宜しいでしょうか。	結構です。但し、配管長による温度降下等について考慮して下さい。

No	資料 番号	頁	項目番号			項目等	質問内容	回答	
50	2	16	1	(3)	2)	ア	給水設備	「受水槽 + 加圧給水ポンプ方式を原則とし」とありますが、計画建物の機能上支障が無い場合には、直結増圧方式によることも妨げないと考えて宜しいでしょうか。むしろ維持管理及び衛生面のメリットが大きいと考えられます。またこの場合、貯水など受水槽に係る要求水準上の制限を受けないと考えて宜しいでしょうか。	給水方式は要求水準書記載のとおりです。
51	2	17	1	4	1		建物周辺部	新設道路の仕様の回答である消防用設備等設置基準実例集第4編第9章 雑則開発行為指導等に係る消防施設指導基準第26条(進入路の基準)は消防用設備等設置基準実例集第4版第1章第3開発行為指導等に係る消防施設指導基準の3.5はしご車(3)進入路は…の内容と同じでしょうか	同じ内容です。但し、本計画段階では進入路の幅員及び隅切りが指導の対象となっています。
52	2	17	2	(2)			各エリアの 要求水準	準備室・清掃員控室について、諸元表の空調要求と資料21備品リスト記載内容に齟齬があります。どちらを正とするかご指示ください。(エアコンの有無等)	空調設備について、清掃員控室は必要であり、準備室は不要です。また、資料21の造付家具等で示すエアコンとは個室に設置するルームエアコンを指します。A個室、B個室以外の居室については諸元表の空調の欄を正解とし、要求水準書、資料21の該当箇所を訂正します。
53	2	18	1	(4)	2)		植栽	「支障樹木は極力伐採せず…。ただし低木についてはこの限りではない」とありますが低木を既存の国際交流会館の外構に使用する等移植可能でしょうか	結構です。
54	2	19	2	(1)			各室の構成・概要	共用タイプと個室タイプの各ユニットの面積は等しくするとあります。また、第1回質問回答書No197～198で、「原則として等しくして下さい(誤差が生じる場合には合理的な範囲で認めます)」とあります。共用タイプと個室タイプの各ユニットの面積を全く同一にするのは困難です。最大差1～2㎡等の許容範囲を示していただけませんか。共用タイプ(又は個室タイプ)だけの各ユニットでもユニットの形状が違うと面積も微妙に違ってきますが、それも認めていただけませんか。	1～2㎡程度は許容範囲と考えます。面積の測定は建築基準法(壁芯等)を基準としているため、有効寸法を考慮した場合は面積差が少なからず発生するものと考えられます。許容範囲の明示は、平面計画上事業者の提案の制限となり住環境の悪化を招く恐れがある為、あくまでも合理的範囲内で認めることとしています。以上を考慮したうえで、少なくとも個室については各タイプ毎に面積を等しくして下さい。
55	2	19	2	(1)			各室の構成・概要	共通部分の電気室・機械室として室になっていますが、電気の変電設備については屋外キュービクルとすることは可能でしょうか。	屋内に受変電設備の設置とします。
56	2	19	2	(1)			各室の構成・概要	身障者等、車椅子使用者が円滑に利用できるものであることと記載されていますが、どのような身障者(視覚、聴覚等)を想定されていますか(障害によっては設計・設備・管理等影響があると思います)。	本件施設では車椅子を利用する肢体不自由者を想定していますが、ハートビル法及び仙台市ひとにやさしいまちづくり条例に準じて、設計・提案して下さい。
57	2	19	2	(1)			各室の構成・概要	学生寄宿舎については身障者対応の室と記載されていますが、対応の室は1ユニット内で2室とのことで、身障者は部屋替はないと考えてよろしいでしょうか。	お考えのとおりです。

No	資料 番号	頁	項目番号			項目等	質問内容	回答
58	2	19	2	(1)		各室の構成・概要	入札説明書等に関する質問回答書(第1回)No.207で、個室タイプのユニットは身障者対策は特に不要とありますが、個室タイプまでの共用廊下、昇降設備に関しても身障者に考慮する必要はないと考えてよろしいでしょうか。	身障者の避難経路とならなければ特に必要としません。但し、本件施設はハートビル法及び仙台市ひとにやさしいまちづくり条例に準じます。よって、身障者に配慮しない考えではありません。
59	2	19	2	(1)		各室の構成・概要	「*身障者等、車椅子使用者が円滑に利用できるものであること(学生寄宿舎については身障者等対応の室)」とありますが、*以外の居室、共用部は身障者対応ではなくてよいと考えてよろしいでしょうか。	*印の居室の他、共用部の廊下・運営に必要なスペースのうち身障者等が立ち入ると判断される部分是对応が必要となります。なお、本件施設はハートビル法及び仙台市ひとにやさしいまちづくり条例に準じます。よって、身障者に配慮しない考えではありません。
60	2	19	2	(1)		各室の構成・概要	入札説明書等に関する質問回答書(第1回)No.208で、入居者の自主的な各種活動及びイベントとありますが、現在、国際交流会館で行われている活動及びイベントについて、開催時期、規模、支援体制等についてご教示下さい。	国際交流会館本館で行われるイベントの時期及び規模については、概ね以下のとおりです。 イスラム教のお祈り(毎日)約30人程度。ボランティアの日本語教室(週4回)約40人程度。ボランティアグループ主催のバザー(年3~5回)約80人程度。ボランティアグループ主催の自転車販売(年1~2回)参加人数は約70人程度。TUFSA主催の国際祭り(年1回:10月の日曜日)参加人数は延べ2,500人程度。会館主催の文化懇談の集い(年2回:春と秋)1回の参加人数は約60~80人程度。
61	2	19	2	(1)		各エリアの要求水準	多目的ルームの利用についてですが、入居者の朝食提供する場所以外に、敷地内住人の方々(国際交流会館住人など)に開放することを検討してもよろしいのでしょうか?その際の入退出管理は厳密に行う予定です。	基本的には可能ではあるが、使用用途及び使用対象者によっては付帯事業や使用許可に該当するため、協議によります。
62	2	19	2	(1)		各室の構成・概要	第1回回答で共用タイプと個室タイプの各ユニットの面積は原則として等しくしてください(誤差が生じる場合には合理的な範囲で認めます。)とありますが、合理的な範囲とは居室や補食兼談話室の使い勝手において双方に大きな較差が生じない範囲であれば良いと理解して宜しいでしょうか。	基本的にはご理解のとおりです。面積の測定は建築基準法(壁芯等)を基準としているため、有効寸法を考慮した場合は面積差が少なからず発生するものと考えられます。許容範囲の明示は、平面計画上事業者の提案の制限となり住環境の悪化を招く恐れがある為、あくまでも合理的範囲内で認めることとしています。以上を考慮したうえで、少なくとも個室については各タイプ毎に面積を等しくして下さい。
63	2	19	2	(1)		各室の構成・概要	仮にケータリングにより夕食の提供を行う際に多目的室を利用する場合、多目的室の利用条件は朝食の提供と同様に考えてよろしいのでしょうか。	お考えのとおりです。なお、床を必要としない付帯事業に該当します。
64	2	19	2	(1)		各室の構成・概要	共通部分の施設として多目的室について、コミュニティスペースの位置付け(無料使用)で例えば和室やトレーニングルームなどを併設することは可能ですか。	要求水準に示す部屋以外は付帯事業として提案が可能です。
65	2	20	2	(2)		各室緒元表	B個室に設ける、便所・シャワー・洗面を一体型のユニットとした場合、洗面・便所の天井高が1965となり諸元表の2300を満たせなくなりますが宜しいでしょうか。	ユニットとした場合(便所・シャワー・洗面1体を含み)は天井高を2,000以上とします。

No	資料 番号	頁	項目番号			項目等	質問内容	回答
66	2	20	2	(2)		各室緒元表	内装仕上げについて第1回質疑回答212で「提示している以上の水準」とありますが、天井仕上げが岩面吸音版又は化粧石膏ボードをビニールクロス直貼りに変えるのは提示されている以上の水準でしょうか。	岩綿吸音板の吸音性能及び岩綿・化粧ボードの防火性能等機能を満足させるものであれば同等とみなします。
67	2	20	2	(2)		各室諸元表	各室諸元表に、床壁天井の仕上げが掲載されておりますが、シックハウス対策を考えた場合、壁や天井の仕上げはペンキ塗りも考えられると思うのですが、その場合は要求水準を満たさず、減点対象となるのでしょうか。	壁仕上の無機質壁紙貼りは意匠的な面もあり、質感を配慮した塗装仕上げは同等とみなします。例として、クロス塗装仕上げ、内装薄塗材等が考えられます。
68	2	22	2	(2)		各室諸元表	表中、ガスの項目に印がありません。給湯設備の熱源に関して電気やガスその他が考えられますが、その選択は事業者の提案によるため、特に印をつけていないと解釈してよろしいでしょうか。	結構です。
69	2	22	3	2	(2)	各室諸元表	各室諸元表の機械設備の個室(A個室、B個室)の換気計算用想定人員について、個室の定員は1名なのに対して、換気計算用想定人員を2名としている経緯、根拠を御教授ください。	室容積に対して十分な換気量を確保することを考慮しています。
70	2	23	2	(3)	1)	ア 洗面・便所	第1回質問回答書のNo217で、プースの構成と材質についての質問で、枠と樹脂パネル等で構成する便所プースをお考えであることは分かりました。しかしながら、居住する雰囲気と使い勝手からすると違和感を覚えます。家庭的な便所を廊下に面して3室設ける考え方では要求水準に合致しないと言うことでしょうか。	お考えの案でも要求水準に合致すると考えます。その場合洗面は便所の中ではなく、共用部分に室として配置してください。
71	2	24	2	(3)	2)	エ 自動販売機コーナー	第一回の質問回答において、自動販売機については事業者が必須で行う独立採算業務として設置・管理することに変更されています。この変更に伴う入札説明書の該当箇所の修正および当該有償貸付に係る契約書(案)については後日提示するとありますが、これらに対して検討および質問できる機会は与えてもらえるのでしょうか。(今回以降に質問させて頂く機会は公表されているスケジュール上では予定されておりません)	現時点で入札説明書のスケジュールに関する変更はありません。
72	2	24	2	(3)	(2)	エ 自動販売機コーナー	(質問回答No227)回答中に「定期借家契約」締結とありますが、この場合、事業契約書58条による「使用貸借」によるものではないでしょうか。	定期建物賃貸借により貸し付けることとします。
73	2	24	2	(3)	2)	エ 自動販売機コーナー	独立採算で行うこととされた自動販売機3台の業務について、借地借家法第38条の定期建物賃貸借契約とするとされましたが、公正証書作成は要しないと考えて宜しいでしょうか。公正証書作成を必須とされると、業務内容及び期待収益に比して事務コストの面でバランスを欠くものと思われま	公正証書の作成は不要です。

No	資料 番号	頁	項目番号			項目等	質問内容	回答
74	2	24	2	(3)	2)	工 自動販売機 コーナー	独立採算で行うこととされた自動販売機3台の業務について、借地借家法第38条の定期建物賃貸借契約とするとされましたが、床の賃料単価をご教示下さい。	貸付の算定基準については、国が国以外の者に貸付又は使用許可する場合の算定する例に準じた計算方法により算定します。なお、貸付の直近で貸付の算定を行いますので、現在のところ提示できません。提案時には、年間4,125円(消費税込み) / m ² で計算してください。
75	2	24	2	(3)	(2)	工 自動販売機 コーナー	第1回質問No.222の回答文中に「借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約として事業者に貸し付ける」とあります。当該賃貸借契約(案)および賃料について早急にご提示願います。	事業契約書(案)別紙11を参照ください。貸付の算定基準については、国が国以外の者に貸付又は使用許可する場合の算定する例に準じた計算方法により算定します。なお、貸付の直近で貸付の算定を行いますので、現在のところ提示できません。提案時には、年間4,125円(消費税込み) / m ² で計算してください。
76	2	24	2	(3)	2)	キ 管理事務室	国際交流会館の維持管理業務を遂行していく上で、学生寄宿舍の管理事務室だけではなく、現在共用棟に存在する事務室は事業者が使用してもよろしいのでしょうか。	事務室は使用することはできません。
77	2	27	2	(5)		その他	[資料21]の備品リストでサイズの指定されている物がありますが、同じサイズのものがないときはこれと近いサイズの物を用意すれば良いという理解でよろしいでしょうか。また、サイズの記載のない物品に関しては事業者の提案によるという理解でよろしいのでしょうか？	ご理解のとおりです。
78	2	27	2	(5)		据付家具 等・備品等	備品リストに管球の記載がなく、また15ページの照明設備の要求水準でも工事範囲は配線工事(ソケット)までと読み取れます。第1回質問回答No.260で示された管球購入の事業者負担というのは、既存の物を交換する場合のみということでしょうか？	各室、共用部分の照明設備は本事業に含まれます。管球の購入も事業者の負担となります。
79	2	27	2	(5)		設備・備品	備品等一覧表にガス器具の記載がありませんが、電気式と考えてよろしいでしょうか。	お考えのとおりです。
80	2	32	2	(5)		設備管理記 録の作成お よび保管	運転日誌に記載する内容について、温湿度記録は屋外の温湿度と考えてよろしいでしょうか。	結構です。
81	2	34	2	(9)		各資格者の 選任	法令等により資格を必要とする業務の場合には各資格者を選任することとなっておりますが、防火管理者の選任についても、事業者が選任するのでしょうか。	お考えのとおりです。
82	2	35	1	(4)		建具	第1回質問回答No.257にて、自然災害以外で入居者及び事業者の責めに帰さない事由によりガラスのひび割れが生じた場合の修繕費が事業者負担と回答されていますが、事業契約書案第38条の規定から、事業者負担となるのは事業者の善管注意義務違反がある場合に限ると考えてよろしいでしょうか。	事業契約書案第38条第3項により、要求水準を満たすための修繕は事業者の負担とします。

No	資料 番号	頁	項目番号			項目等	質問内容	回答
83	2	35	1	(4)		建具	第1回質問回答No.257にて、自然災害以外で入居者及び事業者の責めに帰さない事由によりガラスのひび割れが生じた場合の修繕費が事業者負担と回答されていますが、引渡後の建物所有者は大学であることから、自然災害による建物損壊の回復に係る費用については事業契約書案第86条にいう「不可抗力により維持管理業務に生じた増加費用」には該当せず、事業契約書案第38条の規定を踏まえて、事業者の負担はないと考えて宜しいでしょうか。	事業契約書案第38条第3項により、要求水準を満たすための修繕は事業者の負担とします。
84	2	35	2	(2)		修繕	エアコン・換気扇等の耐用年数を7～8年と想定した場合、それまでに専門業者でないと行えないような部品交換の必要が生じた場合、また、電磁調理器や造付家具等においても同様のことが発生した場合、大学負担であるという理解で宜しいでしょうか。	事業者の負担とします。ただし、更新が必要となった場合には、第1回質問回答No.268等によります。
85	2	36	2	(3)		業務の実施	「修繕が必要と思われる場合は、…」自然災害等明らかに事業者の責任以外に起因して修繕等が必要となった場合の費用負担は建物所有者たる大学側に帰すると考えてよろしいでしょうか。	事業契約書案第38条第3項によります。
86	2	36	2	(4)		動力設備・ 受変電設備	電気事業法第43条第1項によれば電気主任技術者の選任義務は「事業用電気工作物を設置する者」にあり、本事業はBTO方式であることから引渡後の事業用電気工作物設置者は大学、よって電気主任技術者の選任義務も大学にあると考えられます。SPCから受託した維持管理会社の職員から電気主任技術者を選任すると、大学と維持管理会社との間には契約関係がないため、電気事業法第43条の規定に抵触すると思われる。従って、要求水準にある「電気事業法に基づく電気工作物の保守管理」に沿って、電気事業法第43条第4項に定める電気主任技術者の職務を事業者側で行うのは違法となり不可能と考えます。「大学が選任した主任技術者の指示のもとに保守・管理業務を行う。」または、「大学が直接外部委託した委託先に対する支払いの代行を行う。」ということならば適法と思われるので、ご指示いただきたい。	後日、回答します。
87	2	37	2	(4)		要求水準	エレベーター設備の保守点検は、要求水準を保てばメーカー、非メーカーは問わないと考えて宜しいでしょうか。	原則としてメーカーとし、フルメンテ契約を行って下さい。
88	2	38	3	(1)		植栽	過去に植栽維持は年何回、どのような作業を実施しているのか教えて下さい。	年2回、除草等を行っています。
89	2	38	3	(2)		業務の実施	駐車場に駐車している車の管理を行うと記載されていますが、利用者のあっせんや選定、また駐車場の位置の選定についての原案の作成は大学側と事業者側とどちらで行うのでしょうか。人件費等の問題が生じますのでご教授ください。	原案は大学側で作成します。

No	資料 番号	頁	項目番号			項目等	質問内容	回答
90	2	38	3	(2)		業務の実施	事業者用に駐車場を使用する(管理人の通勤等恒常的なもの)ことは認められませんか。認められる場合何台分可能でしょうか。また、無償となるのでしょうか。	恒常的な事業者専用の駐車場は、要求水準書記載の必要台数42台には含まず、別途整備してください。使用に当たっては駐車場使用料を徴収します。なお駐車場料金については、国家公務員宿舎法に基づくものとします。提案時においては、月額2,625円として計算してください。
91	2	38	3	(2)		業務の実施	駐輪場(バイクを含む)を駐輪許可のシールを配布などし、管理すると記載されていますが、利用者のあっせんや選定は事業者側が行うことよろしいでしょうか。人件費等の問題が生じますのでご教授ください。	駐輪場管理の利用者の選定は大学が事業者と協議のうえ行います。
92	2	38	3	(1)		駐輪許可 シール	駐輪許可シールを配布などし、管理することとなっておりますが、駐輪許可シールは大学で指定のものがありますでしょうか。もし、ない場合に、新たにシールを作成する場合の費用負担はどちらになりますでしょうか。	駐輪許可シールは大学指定のものはありません。事業者の負担により新たに作成して下さい。
93	2	39	4	(2)		備品維持管理 業務	本件「造付家具」に対しての、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」の具体的な適用についてですが、別表第一「機械及び装置以外の有形減価償却資産の耐用年数表」中の「器具及び備品」の1、「家具、電気機器、ガス機器、及び家庭用品」に該当するという点でよろしいでしょうか。すなわち、机・椅子等は8年、冷蔵庫・電子レンジ・炊飯器等は6年、テレビ5年、カーテン等3年、のように判断されますが、その理解でよろしいでしょうか。また、どれに該当するか判断に迷ったり、事業者によって判断に違いが生ずることも考えられますので、出来ましたら備品ごとに具体的な耐用年数をお示しいただければありがたいと存じます。	資料21備品リストに耐用年数を追加します。なお、当該備品リストに示す耐用年数は、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」と異なる部分がありますが、資料21備品リストに示す耐用年数を優先します。
94	2	39	4	(2)		備品維持管理 業務	「造付家具」の費用負担について、省令に定める減価償却資産の耐用年数に満たない場合は事業者の負担にて更新とありますが、更新に至った原因も個々のケースにより様々と思われれます。省令に定める原価償却資産の耐用年数に満たない場合でも、更新に至った事情によっては大学と協議の上費用負担を決定する、という余地はございませんか。	原案とおりとします。
95	2	39	4	(2)		備品維持管理 業務	備品類の紛失、盗難の場合のリスク負担は大学、事業者どちらになりますか。	警備業務を始め、施設のセキュリティについては包括的に事業者委ねているため、事業者のリスクとします。
96	2	39	4	(2)		業務の実施	設備・備品を修理するか更新するかという判断については、第一回の質問・回答において一定の基準が示されていますが、各事業者間で更新時期の認識にばらつきがあり、公平な条件下で事業計画を策定することが困難な状況となっております。大学側で想定している設備・備品毎の更新時期を開示頂けませんでしょうか？	資料21備品リストに耐用年数を追加します。なお、当該備品リストに示す耐用年数は、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」と異なる部分がありますが、資料21備品リストに示す耐用年数を優先します。
97	2	39	4	(2)		業務の実施	大学が別途調達する据付家具の法定基準耐用年数を備品毎に教えて下さい。修理費用は事業者負担とあるので費用算出の参考としたい。	資料21備品リストに耐用年数を追加します。なお、当該備品リストに示す耐用年数は、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」と異なる部分がありますが、資料21備品リストに示す耐用年数を優先します。

No	資料 番号	頁	項目番号			項目等	質問内容	回答
98	2	39	4	(2)		業務の実施	大学が別途調達する据付家具の中に電化製品があるがサービスマテナ ンス契約及び、それにかかる費用は購入者である大学が行い、事業者は業 務の代行をすることによろしいでしょうか。	電化製品についても事業者の責任及び費用において維持管理を行ってくだ さい(入札価格に含めてください)。ただし、更新が必要となった場合には、 第1回質問回答No.268等によります。
99	2	39	4	(2)		業務の実施	居室内の修繕に関してですが、壁の張替えが必要になったとき、当運営会 社の独自のノウハウによる塗装修繕は認めていただけますか？維持管理 のコスト低減案としてお聞きしたいのですが？	事業者には機能水準を維持する修繕内容が求められ、その可否を判断す るには修繕工法等を協議する必要があります。
100	2	39	4	(2)		業務の実施	第1回質問事項の回答NO.268の中で、事業者から据付家具をオプション で購入する場合と選定事業者外から購入する場合とで更新費負担の帰属 が違います。購入の決定時期は入札後の判断になると想定しますが、入札 価格には更新費を含めて計上する解釈でよろしいでしょうか？また選定事 業者以外から購入と決定された場合でも「契約金額は変更されない」との理 解で宜しいですか？	原則、備品の購入は事業者より行いますので、据付家具については、事業 者から購入することを前提として必要な維持管理費を見積もってください。 据付家具の見積が極端に高い場合や提案されている品の質が極端に劣る 場合には、本募集要項等にて事業者に期待する精神を理解してないものと し、要求水準の未達と見なしますので留意してください。なお、大学の事情 等により事業者より据付家具を購入しない場合においても、契約金額は変 更しません。
101	2	39	4	(2)		業務の実施	第1回質問事項の回答NO.268の中で、事業者から据付家具をオプション で購入する場合と選定事業者外から購入する場合とで更新費負担の帰属 が違います。これによれば、入札段階でオプション備品の価格提案を高価 に設定することで、事業者にオプション発注されないことを通じて事実上「据 付家具」の更新費負担リスクを回避し、その分入札価格を低くできるという 意味で、非常にいびつな競争条件を形成してしまっていると思われま す。入札の公平性、透明性の確保を踏まえ、据付家具の更新費負担につ いては一律にPFI事業とは別途とするのが妥当と考えますがいかがで しょうか。	原則、備品の購入は事業者より行いますので、据付家具については、事業 者から購入することを前提として必要な維持管理費を見積もってください。 据付家具の見積が極端に高い場合や提案されている品の質が極端に劣る 場合には、本募集要項等にて事業者に期待する精神を理解してないものと し、要求水準の未達と見なしますので留意してください。なお、大学の事情 等により事業者より据付家具を購入しない場合においても、契約金額は変 更しません。
102	2	40	5	(4)		日常清掃衛 生管理	清掃範囲は、個室以外のユニット共用利用部分、及びユニット外の共通部 分とありますが、個室から出るゴミに関しては、各個室利用者が指定場所に 捨てるシステムと考えてよろしいでしょうか。	お考えのとおりです。
103	2	40	5	(5)		定期清掃衛 生管理	床について、埃、シミ、汚れがない状態を保つ(繊維床を除く)とありま すが、繊維床についての要求水準は、特にございますでしょうか。	繊維床の場合は、「埃、汚れがない状態を保つ」とします。
104	2	40	5	(4)		日常衛生管 理	本件施設は全館禁煙であることから、ユニット共用利用部分に煙草のヤニ や焦げ付きによる汚れ等があり、その除去、清掃又は復旧のために増加費 用が生じた場合には、当該ユニット内の入居者に求償できると考えて宜しい でしょうか？ 或いは退寮時個室清掃と同様に共益費から補填を受けられ るのでしょうか？	入居者の故意や過失による汚れにかかる清掃及び破損修繕等の増加費用 については、個人責任が特定できる場合は事業者が入居者個人へ求償す るが、特定できない場合は共益費より補填します。入居者が求償に応じない 場合は大学にて対応します。

No	資料 番号	頁	項目番号			項目等	質問内容	回答
105	2	41	5	(9)		ゴミの収集・ 集積	不法投棄の過去の実例を教えてください。	タイヤ、自転車、原付バイク、自動車、ラジカセ、テレビなどです。
106	2	42	6	(4)		警備業務	入居者の鍵の紛失等、全体のセキュリティに係わるケースに伴う費用負担は、大学側と考えて宜しいでしょうか。	入居者が鍵を紛失した場合などについては、入居者に当該損害を請求してください。入居者が当該損害を支払わない場合は、大学が支払います。
107	2	42	6	(4)		警備業務	敷地内への部外者の立ち入りについて、一年間に不審者及び不審車輛の進入は何件ほどありましたか。警備業務の参考にさせていただきたく、データ等ありましたら、提示をお願いします。	一部学寮において数回不審者が寮敷地内に侵入したり、原付バイクの盗難がありました。不審車両の進入(無断駐車など)については、ひと月に数件あります。
108	2	42	6	(4)		警備業務の 要求水準	警備員が管理業務その他運営業務と兼務することができるとありますが、逆に設備員が警備業務を兼任することは可能でしょうか。	要求水準を満たしていれば可能です。
109	2	42	6	(4)		警備業務の 要求水準	警備員は勤務中、必ず警備制服を着用しなければなりませんか。設備業務等に携わる時間帯については、他の制服を着用することは可能でしょうか。	帽子、腕章等着用により警備員であることが認識できることが必要です。他の制服を着用することは差し支えありません。
110	2	42	2	(3)		要求水準	国際交流会館の建物設備清掃業務の引渡しは現状レベル(シャワー室、トイレ、床等の汚れが目立)での引渡しとなるのでしょうか。	お考えのとおりです。
111	2	43	1	(1)		植栽	過去に植栽維持は年何回、どのような作業を実施しているのか教えてください。	年2回、除草等を行っています。
112	2	44	3	(2)		業務内容	国際交流会館ゾーン警備にあたり、各ゲートの開閉時間をご教示ください。	ゲートはありません。
113	2	47	1	(4)		短期利用者の 位置づけ	短期利用者は夏期休暇中に限定されるという解釈でよろしいでしょうか？	お考えのとおりです。
114	2	49	2	(1)		入居者選定	大学側による入居者の選定の際に、学生の故意・過失による損害(火事・水漏れ・備品の損壊<ガラス破損等>等)に対して保険に加入させる必要があると思いますが、その保険は大学側で学生に加入させるという理解でよろしいのでしょうか。	ご質問の損害に対する保険に大学若しくは学生が加入する可能性はあります。現在、検討中です。
115	2	49	2	(1)		管理業務	入寮に係る契約業務は大学側で実施するとされていますが、契約は大学と入居者との間で締結されるとの解釈でよろしいですか？またその場合、寮費徴収代行者的な立場をとる運営事業者の契約書中の位置づけはどうか表現されるのでしょうか？	解釈のとおりです。入寮選考、許可は大学が行います。その他遵守事項等は契約書中の内容については検討中です。
116	2	49	2	(1)		管理業務	朝食の料金や支払い方法、また生活用品レンタル(必須項目)など、入居者と運営業者との間で別途契約書の取り交わしは可能ですか？	可能ですが、契約書は大学と協議のうえ作成します。

No	資料 番号	頁	項目番号			項目等	質問内容	回答
117	2	49	2	(2)	5)	入居者に対する改善勧告	現在までに国際交流会館入居者と近隣住民とのトラブルがあれば情報の開示をお願いします。(例えば、留学生の習慣・文化が異なること等から騒音問題等)	夜遅く、騒いで注意を受けることは時折あるが当該者を注意すれば改めるので、近隣住民とのトラブルは特に報告されておりません。
118	2	49	2	(2)	5)	入居者に対する改善勧告	現在までに国際交流会館入居者同士のトラブルがあれば情報の開示をお願いします。(例えば、留学生の習慣・文化が異なること等から騒音問題等)	入居者同士のトラブルは特に報告されておりません。
119	2	50	2	(3)	3)	英語による説明	施設の利用方法について、日本語が不自由な留学生に対して、英語にて説明とのことですが、ヘルプデスク業務の受付窓口において、日常英会話レベルの対応が必要でしょうか。また、緊急時についても同様のお考えでしょうか。	お考えのとおりです。
120	2	50	3	(2)		業務内容	入居者の要望に応じて、民間の貸倉庫を斡旋すると記載されてありますが、物理的な理由から要望者全ての分を斡旋できなくても事業者の責任は問われないと理解してよろしいのでしょうか。	お考えのとおりです。物理的に可能な範囲で斡旋してください。
121	2	50	3	(2)		ヘルプデスク	付帯事業で貸し倉庫の斡旋を行う事とありますが長期休暇中、相当のスペースの確保が必要と思われそうですが物理的理由で斡旋しきれなくても事業者の責任は問われないと理解してよろしいのでしょうか。それによって貸し倉庫の手配方法やその業務にかかる人件費等異なってきますのでご教授ください。	お考えのとおりです。物理的に可能な範囲で斡旋してください。
122	2	51	4	(2)		救急箱の管理	事業者は、常備薬(市販薬)の補充と在庫管理のみとし、入寮者が薬の服用をする場合は、入寮者の判断と責任によるものと考えてよろしいでしょうか。	お考えのとおりです。
123	2	51	5	(2)		寄宿舎料共益費	寄宿舎料、共益費、駐車場料金は前納で徴収することになっていますが、寮生が月途中で退寮する場合、返金する必要があるのでしょうか。	必要はありません。
124	2	51	5	(2)		寄宿舎費等徴収代行業務	共益費の内訳の中に備品の更新費やユニット内居室及び共用部分のクリーニング費を想定されております。この金額は経年とともに大学側が金額を変動させると考えてよろしいでしょうか？	可能性はありますが、現時点で変動は考えていません。
125	2	52	5	(3)		要求水準	給湯(電気又はガス)については施設全体人数で等分するとありますが、個室給湯に使用する電気(又はガス)料金も施設全体人数で等分するのでしょうか。(例:電気式の場合個別メーターにより徴収する電気代には含まない)	個室給湯について、電気料は個室単位、ガス料は延人数単位となります。
126	2	52	6	(2)		寝具レンタル	シーツについては2週間に1回交換とありますが、敷布団、掛布団本体の交換については、年間での交換回数など、何かご指定がありますか。	学生の入替時に掛け布団・敷き布団を交換することとします。

No	資料 番号	頁	項目番号			項目等	質問内容	回答
127	2	53	6	(2)		業務内容	布団及びシーツ、足拭きマットのレンタル料の上限金額が記載されてますが、これは税込の金額でしょうか。	お考えのとおりです。
128	2	53	7	(3)		朝食提供業務	朝食は365日提供する必要がありますか。事業者にて休日を設定しても宜しいでしょうか。	よろしいです。
129	2	54	8			生活品レンタル業務 (オプション)	パソコン以外の家電の持込が禁止されておりますが、第一回質問書回答にてハンディな家電については持ち込み可と記載されております。扇風機はハンディな家電と考えてよろしいでしょうか。ハンディの定義がありましたら、ご教授下さい。	通常の家庭用扇風機であれば「ハンディな家電」には含みません。ポストンバッグひとつで入寮できることを基本コンセプトとしていますので、ドライヤー、ウォークマン、デジカメ、携帯ラジオ等のように小さい家電製品であれば持込みは可能です。
130	2	54	8			生活レンタル業務	生活品レンタル業務でパソコンレンタルはどうしても必須でしょうか？機種は日進月歩し事業者側とすれば事業リスクが大きくなると想定されます。数年後に収支が成り立たずレンタルを断念した場合はどういったペナルティが発生いたしますか？	生活品レンタル業務を実施することは必要ですが、具体的なレンタルの品目については事業者の提案とします。ただし、基本的に家電製品は持ち込まないこととしているため、ニーズがあると判断するものについては可能な限り提供してください。内容については評価の対象としております。事業者に帰因する理由(事業者の業務不適正など)以外で、採算性向上のために事業者が最善の努力を行ったにも関わらず採算性が悪化した場合で、且つ事業を継続することにより事業全体に悪影響を及ぼす可能性がある場合、大学は、当該独立採算事業の中止に関する協議に応じます。違約金は、中止の理由が事業者に帰因するものでなければ、原則として徴収しません。ただし、大学は当該業務の中止にかかるいかなる費用についても、大学に帰責事由がある場合を除いて負担しません。
131	2	54	9			付帯事業	付帯事業として寄宿舍生の利便性を向上させる施設(例えば、食堂・浴場)の導入を検討しておりますが、万が一、採算性が悪化し、事業継続が不可能となった場合は事業者自らの判断で、事業を撤退することは可能でしょうか？(別棟にて計画しており、撤退時は原状回復を事業者負担にて実施致します)また、上記の場合、違約金は発生するのでしょうか？	事業者に帰因する理由(事業者の業務不適正など)以外で、採算性向上のために事業者が最善の努力を行ったにも関わらず採算性が悪化した場合で、且つ事業を継続することにより事業全体に悪影響を及ぼす可能性がある場合、大学は、付帯事業撤退に関する協議に応じます。違約金は、撤退の理由が事業者に帰因するものでなければ、原則として徴収しません。ただし、大学は当該付帯事業の撤退にかかるいかなる費用についても、大学に帰責事由がある場合を除いて負担しません。なお、一度設置した付帯事業を途中で撤退することは、入居者の日常生活に影響を与える可能性があるのみならず本学生寄宿舍全体のイメージ低下にも繋がるため、付帯事業を提案する際には事業の安定性を重視してください。
132	2	54	9	(1)		付帯事業	第一回質問書の回答にて、賃貸マンション、貸オフィス及びスーパーは同意を得られないと考えますと記載されてあります。スーパーは同意を得られなく、コンビニエンスストアが可能な理由をご教授ください。また、スーパーとコンビニエンスストアの違いをご教授下さい。	スーパーとは衣料品を含めた大型店舗であり、コンビニエンスストアとは無休で日常生活に必要な品を中心に扱う小型店舗と解釈しています。入居者のための生活支援施設であることが前提であり、顧客の大半が施設利用者以外であると想定できる大型店舗スーパーは収益目的と判断すると共に国立大学法人法に合致しないものとします。

No	資料 番号	頁	項目番号			項目等	質問内容	回答
133	2	54	9	(1)		付帯事業	施設設置を必要としない付帯事業も可能とのことですが、一時的に当学生寄宿舍の多目的室等を一時的に使用して付帯事業を行う場合の使用料の算定基準をご教授下さい。	一時的に限定された団体等により占有する場合は不動産管理規程により使用許可に該当します。使用料は国が国以外の者に貸付又は使用許可する場合に算定する例に準じた計算方法によります。
134	2	54	9	(2)		付帯事業	朝食ケータリング、又は付帯事業として朝食以外の食事を提供する際に、多目的室で食事をすることは、多目的室利用部分について「床を必要とする付帯事業」に該当しますか	床を必要としない付帯事業に該当します。
135	2	55	9	(2)		付帯事業	貸倉庫にかかる事業を実施する場合、夏期休暇中に本施設に1ユニット以上の空室があることと記載され、第一回質問書回答に「部屋割りは大学が事業者と協議して行う」と回答されておりますが、部屋割りの原案の作成は大学側と事業者側とのどちらが行うのでしょうか。人件費等の問題が生じますのでご教授ください。	原案の作成は大学側で行います。
136	2	55	9	(2)		付帯事業	貸倉庫についてですが 本施設を借用する場合、期間は夏休み期間限定となるのでしょうか？ 借用する場合の賃料ですが、その場合、月割りや日割り賃料の概念はあるのでしょうか？	夏休み期間限定です。 月極賃料です。
137	2	55	10			大学のオプション	退去時のクリーニング、修繕業務を事業者へ委託する場合、その費用の支払は、費用発生都度に支払われるものと考えて宜しいでしょうか。	具体的な支払方法は協議としますが、基本時にお考えのとおりです。
138	2	55	10			大学のオプション	退去時のクリーニング及び修繕は部屋替えの都度行うのでしょうか。	原則として行います。
139	2	55	10			退去時のクリーニング及び修繕	退去時のクリーニング及び修繕についてですが、修繕とは、日常生活に起因する損傷箇所の修繕で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
140	3	21				資料21	管理事務室に設置される電話・FAX等の契約者及び費用負担はどのようになるのでしょうか。	管理事務室及び宿直室の据付家具等の設置の有無、品目、数量及び仕様等については、事業者の提案によるものとし造付家具として設置することに変更します。なお、維持管理・運営業務を実施するにあたり、要求水準書の資料21備品リストに定める備品等以外に、事業者が必要と判断するものについては、事業者の提案により、造付家具として設置することが可能です。なお、管理事務室の電話、FAX等の契約及び費用負担は、運営業務にかかる費用の内訳書の「管理業務」の諸経費として見積もってください。要求水準書の該当箇所を訂正します。

No	資料 番号	頁	項目番号			項目等	質問内容	回答
141	3	21				資料21	管理事務室に設置されるPC、プリンター、電話の数を教えてください。	管理事務室及び宿直室の据付家具等の設置の有無、品目、数量及び仕様等については、事業者の提案によるものとし造付家具として設置することに変更します。なお、維持管理・運営業務を実施するにあたり、要求水準書の資料21備品リストに定める備品等以外に、事業者が必要と判断するものについては、事業者の提案により、造付家具として設置することが可能です。なお、管理事務室の電話、FAX等の契約及び費用負担は、運営業務にかかる費用の内訳書の「管理業務」の諸経費として見積もってください。要求水準書の該当箇所を訂正します。
142	3	3,4				資料3 資料4	計画敷地中央の新設道路以外の道路等敷地の地盤変更が必要になると思われますが、造成について大学からの制限はありますか。	造成に関する制限は特にありません。但し、法面等の処理は適切なものとしてください。なお、計画範囲の制限については、今回(平成16年10月15日)公表した質問回答書(第1回追加)のNO.77を参照下さい。
143	3	6				資料6	資料6の測量図はデータ又は座標のわかる図書を提供頂けますか。もし提示頂けない場合は、資料をトレースして図面等作成しますが、その状況(精度)での提案であることを確認して下さい。	資料6現況測量図のCADデータは第一次審査を通過した各入札参加グループの代表者にCD-ROMにて送付します。
144	3	15				資料15	国際交流会館の年間清掃日数は確認いたしました。本件施設についての年間稼働日数についてはどのように考えていますか。	一年間を通じた稼働となります。
145	3	18				資料18	個人の責により発生した補修を共益費でまかなうことは建物を大切に使う気持ちを疎外しかねないので退寮時のクリーニングで対応できない分は個人負担にできないでしょうか	入居者の故意や過失による汚れ清掃及び破損修繕等の増加費用については、個人責任が特定できる場合は入居者個人へ求償するが、特定できない場合は共益費より補填します。入居者が求償に応じない場合は大学にて対応します。
146	3	18				資料18	運営上、共益費として徴収することがふさわしい費用項目がある場合、それを提案することは可能でしょうか。	提案することは可能ですが、大学にて判断します。
147	3	18				資料18	「退去時の個室クリーニング費及び修繕費」は共益費が引き当てられ、事業者の負担にはならないと理解してよろしいでしょうか。また、ユニット内の共用部も、退去時のクリーニング及び修繕に関しては個室に準じると考えてよろしいでしょうか。	個室内のクリーニング及び修繕はオプションであり、事業者の負担にはなりません。また、ユニット内共用部のクリーニングは清掃衛生管理業務により行います。修繕については、要求水準を満たすための修繕は事業者の負担となり、入居者の責によるものは原則として入居者の負担となります。
148	3	19				資料19	資料19の図では、SPCが電力会社などと契約する形になっていますが、契約主を寮費徴収業務を行う運営会社等、業務受託者が行うことも可能でしょうか。	後日回答します。
149	3	21				資料21	A,B個室の書棚を壁面上部に設け下部を机やベッド等の置場として利用して宜しいでしょうか。	安全上問題のない場所であれば取付可能です。

No	資料 番号	頁	項目番号				項目等	質問内容	回答
150	3	21					資料21	要求水準書P27各室に設置する予定の設備・備品等にあったA,B個室の物入れ・棚、捕食兼談話室の掲示板が資料21にはありませんが、無くなったと考えて宜しいでしょうか。	資料21の備品リストを正とし、要求水準書P27の備品リストを修正します。
151	3	21					資料21	A,B個室にあるワゴンとはどのような仕様でどのような使い方をするものでしょうか。	移動可能な脇机です。
152	3	21					資料21	A,B個室の造付家具は固定せず移動できる置型としてもよろしいでしょうか。	結構です。
153	3	21					資料21	備品等据付家具等で、補食兼談話室にはテーブル1、椅子8となっておりますが、ソファ等の備品は用意されないと考えてよろしいでしょうか。	ソファの設置は必要ありません。
154	4	3	1	1	1	(21)	定義	第1回質問のNo.398に対して、学生運動の内容によるとの回答を受けました。社会通念上業務遂行において重大な影響を及ぼす場合は、学生運動も不可抗力にあたりますと理解して宜しいでしょうか。	大学又は事業者の責めに帰すべき事由による場合を除いてお考えのとおりです。
155	4	7	3	13	2		法令の変更による設計変更等	「本件土地の瑕疵」には土壤汚染を含むとのことですが(第1回質疑No413)、同項ではそれに起因して設計変更をする場合についてしか定められていません。土壤汚染が発覚した場合には、土壤汚染対策法によれば所有者がその費用負担において汚染除去等の措置を講ずることとなっておりますが、同法に従って処理されるとの理解で宜しいですか。	今回(平成16年10月15日)公表した質問回答書(第1回追加)のNO.77を参照下さい。なお、本事業は土壤汚染対策法(平成15年2月施行)以前に建物は取り壊されているため同法の適用は受けません。
156	4	12	4	25	2		本件施設の建設に伴う近隣対策	質問回答No.444において「不可抗力又は事業者の責めに帰すことのできない事由」による工期の変更に起因する費用負担については第86条によるものとされておりますが、大学の責めに帰すべき事由による場合には、大学が当該費用負担するものと理解してよろしいでしょうか。	お考えのとおりです。
157	4	13	4	26	3		東北大学による説明要求及び建設現場立会い	東北大学が建設期間中に、事業者に対する事前の通知を行うことなく随時本件工事に立会うことができるとの規定ですが、立会い中の人身事故発生を防止する観点からの立入禁止区域等の設定や立入禁止期間等の設定は可能であると理解して宜しいでしょうか。	合理的な範囲で可能です。なお、工事の立会いを随時行う場合でも、大学として工事安全の確保に配慮します。
158	4	14	4	28	1		本件工事中に第三者に生じた損害	「第三者に損害が発生した場合は、事業者の善管注意義務違反がない場合でも、事業者がその損害を負担しなければならない。」とありますが、具体的にどのような方法で損害を負担することを考えておられるのでしょうか。事業者に善管注意義務違反がない場合は、仮に被害者である第三者が事業者に対する損害賠償請求訴訟を提起したとしても、法的には損害賠償請求権が発生していないため判決では請求は棄却されてしまい、損害を負担する方法がありません。何時、どのような方法で損害を負担するとお考えであるのかご教示下さい。	第28条第1項のなお書きは、事業者が契約上の善管注意義務違反がない場合でも、当該業務に関して通常避けることができず、かつ第三者にその受忍範囲を超えて損害を与えた場合について大学は責任を負担せず、事業者が責任を負担することを明らかにした趣旨です。当該業務に随伴するものについては当然予測すべきものとして事業者の責任範囲としたものです。

No	資料 番号	頁	項目番号			項目等	質問内容	回答
159	4	15	4	32	3	本件施設の 瑕疵担保	大学が設置する据付家具も事業者が修理することとなっていますが、大学が家具を設置する際に事業者による検査・確認を行うものと理解して宜しいですか。	結構です。
160	4	15	4	32	3	本件施設の 瑕疵担保	造付家具の瑕疵担保期間を「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」に定める耐用年数とありますが、その期間中に更新を必要とする場合、経年劣化によるものなのか、それとも瑕疵によるものなのか、どのような基準で判断するのかご教示ください。もし、明確な基準がないのであれば、本件施設と同様に、瑕疵担保の期間を2年に統一していただきたい。	経年劣化であるか瑕疵であるかを問わず、造付家具が耐用年数以内に更新する事態となるリスクを、事業者のノウハウや創意工夫により軽減した上で負って頂きたいというのが趣旨です。なお、資料21備品リストに耐用年数を追加します。当該備品リストに示す耐用年数は、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」と異なる部分がありますが、資料21備品リストに示す耐用年数を優先します。
161	4	17	5	36	1	維持管理業 務開始の遅 延	東北大学の責めに帰すべき事由により事業者が負担した増加費用及び損害については、「合理的な範囲で支払う」とありますが、「合理的な範囲」とは「東北大学の責めに帰すべき事由と相当因果関係にある増加費用および損害の範囲」であると理解してよろしいでしょうか。	お考えのとおりです。
162	4	19	5	42	1	第三者に及 ぼした損害	「第三者に損害が発生した場合は、事業者の善管注意義務違反がない場合でも、事業者がその損害を負担しなければならない。」とありますが、具体的にどのような方法で損害を負担することを考えておられるのでしょうか。事業者に善管注意義務違反がない場合は、仮に被害者である第三者が事業者に対する損害賠償請求訴訟を提起したとしても、法的には損害賠償請求権が発生していないため判決では請求は棄却されてしまい、損害を負担する方法がありません。何時、どのような方法で損害を負担するとお考えであるのかご教示下さい。	第42条第1項のおお書きは、事業者に契約上の善管注意義務違反がない場合でも、当該業務に関して通常避けることができず、かつ第三者にその受忍範囲を超えて損害を与えた場合について大学は責任を負担せず、事業者が責任を負担することを明らかにした趣旨です。当該業務に随伴するものについては当然予測すべきものとして事業者の責任範囲としたものです。
163	4	22	7	48	1	運営業務開 始の遅延	東北大学の責めに帰すべき事由により事業者が負担した増加費用及び損害については、「合理的な範囲で支払う」とありますが、「合理的な範囲」とは「東北大学の責めに帰すべき事由と相当因果関係にある増加費用および損害の範囲」であると理解してよろしいでしょうか。	お考えのとおりです。
164	4	22	7	49	3	本件施設の 運営業務	東北大学が運営業務計画書を変更することで、運営業務に係る費用が増加する場合、「合理的な範囲で支払う」とありますが、「合理的な範囲」とは「東北大学の責めに帰すべき事由と相当因果関係にある増加費用および損害の範囲」であると理解してよろしいでしょうか。	お考えのとおりです。
165	4	25	9	57	3	独立採算業 務の総則	独立採算業務は本契約の有効期間中は中止できないと定められていることについて、「事業者に起因しない事由で且つ事業を継続することにより事業全体に悪影響を及ぼす可能性がある場合は、大学は業務の中止に関する協議に応ずる」とのことですが、(第1回質疑No511)、学生数が減少したため業務の採算性が著しく悪化した場合は、「事業者に起因しない事由で且つ事業を継続することにより事業全体に悪影響を及ぼす可能性がある場合」に該当するとの理解で宜しいでしょうか。	事業者に起因しない事由により、入居者が大幅に減少した場合は、お考えのとおりです。

No	資料 番号	頁	項目番号			項目等	質問内容	回答
166	4	25	9	58	3	建物等使用 貸借契約	質問回答No.512において使用貸借契約の「契約条件は、国立大学法人東北大学不動産等管理事務取扱細則に基づく」とされておりますが、同細則は大学内における不動産管理の取扱を定めた規則であり、また同細則第19条(貸付等)第4項において「不動産等の貸付に關し必要な事項は、別に定める」と規定されているため、契約条件としては明確ではないと考えます。有償貸付契約と同様に具体的な契約条件を提示していただけないでしょうか。	事業契約書(案)別紙11を参照ください。
167	4	25	9	57	2	総則	「第三者と契約を締結する必要がある場合には、事業者(若しくは事業者の協力企業・受託者・下請負人等の関係者)の名義及び計算でこれを締結するとありますが、例えば、事業者が運営企業の下請会社と生活品レンタルや給食に関する委託契約を締結し、寄宿舎入居者との間の契約はそれぞれの下請会社と入居者の間で直接行ってもらってもよいと考えてよろしいのでしょうか。	お考えのとおりです。
168	4	27	9	60	(5)	独立採算業務の業務不適正の場合の措置	独立採算業務を行うにあたり、入居率が一定水準未満、例えば夏期休暇を除く入居率が50%を下回ったような場合に、事業契約書案第60条(5)に規定する違約金支払義務を免れることとしていただけるようご検討下さい。長期の事業でもあり、将来において独立採算業務の固定費負担すら賄えない程度に入居率が低下し、やむを得ず業務の継続を断念する場合においても違約金が課されるのは、そもそもPFI事業の公共需要に係る責任は公共サイドにあることからしても不合理であると考えます。	事業者に帰因する理由(事業者の業務不適正など)以外で、採算性向上のために事業者が最善の努力を行ったにも関わらず採算性が悪化した場合で、且つ事業を継続することにより事業全体に悪影響を及ぼす可能性がある場合、大学は、当該独立採算事業の中止に関する協議に応じます。違約金は、中止の理由が事業者に帰因するものでなければ、原則として徴収しません。ただし、大学は当該業務の中止にかかるいかなる費用についても、大学に帰責事由がある場合を除いて負担しません。
169	4	27	10	62	2	付帯事業施設の完成及び事業期間	質問回答No.522において付帯事業の運営開始日は「本件引渡日」とされておりますが、維持管理・運営開始日にあわせて「本件引渡日の翌日」としてはいかがでしょうか。	本件引渡日の翌日とします。
170	4	27	10	62	2	付帯事業施設の完成及び事業期間	「本件引渡日までに、付帯事業施設を完成させなければならない」とありますが、別棟の場合は付帯事業施設が相当程度早期に完成することもあります。この場合、本件引渡日前に付帯事業の運営を開始することをお認めいただけるようご検討下さい。	入居者不在の維持管理・運営開始日前に付帯事業運営を開始することは、入居者の利便性に寄与する目的に反するため認められません。
171	4	27	10	63		敷地利用権の設定契約	事業契約書(案)および付帯事業に関する土地有償貸付契約書(案)によれば、工事開始時点より賃料支払が開始されることとなっておりますが、その時点では当然ながら付帯事業の運営は開始されておらず、事業者におけるキャッシュフローはマイナスとなります。付帯事業は独立採算で行われることに鑑み、当該賃料の支払を付帯事業の開始後一定期間経過時からとする等、配慮願えませんでしょうか？	原案のとおりとします。付帯事業に関する工事については、本学が発注した工事と考えられないことから、工事開始時点をもって占有するものとしております。また、別棟や横張出し合築の場合は工事用地を含めた供用する合理的範囲を貸付面積とします。

No	資料 番号	頁	項目番号				項目等	質問内容	回答
172	4	27	9	60	1	(5)	独立採算業務	「…この場合、事業者は、契約解除となった業務部分の 前年度売上高の10%相当額 の違約金を東北大学に支払う。」とありますが、超過分について支払い義務があるのであれば「東北大学が被った損害を違約金として請求することができる」といった表現に変更はできないでしょうか。	原案のとおりとします。ただし、自動販売機については、年間賃料と同額とします。該当箇所を修正します。
173	4	27	10	61	5		総則	「第三者と契約を締結する必要がある場合には、事業者(若しくは事業者の協力企業・受託者・下請負人等の関係者)の名義及び計算でこれを締結するとありますが、例えば、事業者が運営企業の下請会社と付帯事業に関する委託契約を締結し、寄宿舍入居者との間の契約はそれぞれの下請会社と入居者の間で直接行ってもらってもよいと考えてよろしいのでしょうか。	お考えのとおりです。
174	4	28	10	63	5		敷地利用権の設定契約	質問回答No.529において「付帯事業に関する費用は全て事業者の負担」とされておりますが、付帯事業に係る「退去に要する費用」については、事業者は事業期間中の付帯事業の収益から回収するのが原則と考えますので、少なくとも大学の責めに帰すべき事由により有償貸付契約が途中で終了した場合には大学の負担としていただけないでしょうか。	大学の責めに帰すべき事由により有償貸付契約が途中で終了した場合には、合理的な範囲で退去に要する費用を負担します。
175	4	29	10	66	1	(4)	付帯事業の業務不適正の場合の措置	本条項に関する第1回質問回答No.530にて、違約金は業務不適正があったものに対する措置として不可欠と回答されていますが、市場の変化等により採算が合わなくなり、或いは主たる顧客である入居者のニーズが変化したことにより付帯事業を終了する場合は「業務不適正」とは言えないのではないのでしょうか？ 10年を超える運営期間中において市場が変化することは事業者の責任なのではないのでしょうか？	事業者に帰因する理由(事業者の業務不適正など)以外で、採算性向上のために事業者が最善の努力を行ったにも関わらず採算性が悪化した場合で、且つ事業を継続することにより事業全体に悪影響を及ぼす可能性がある場合、大学は、付帯事業撤退に関する協議に応じます。違約金は、撤退の理由が事業者に帰因するものでなければ、原則として徴収しません。ただし、大学は当該付帯事業の撤退にかかるいかなる費用についても、大学に帰責事由がある場合を除いて負担しません。なお、一度設置した付帯事業を途中で撤退することは、入居者の日常生活に影響を与える可能性があるのみならず本学生寄宿舍全体のイメージ低下にも繋がるため、付帯事業を提案するには事業の安定性を重視してください。
176	4	31	11	71	2		維持管理・運営開始日 前の解除	質問回答No.545において「実際に大学が出来型部分の全部又は一部を買い受けるかについては、検査の結果によります」とありますが、本項に基づく解除以前に第17条に従って設計図書が大学に提出されていた場合には、当該設計図書に係る設計費はいただけるものと理解してよろしいでしょうか。	事業契約書案第17条に従い、提出・報告され、東北大学が要求される仕様を満たしていると判断した設計図書に限り、設計が完了した成果物に当たるとして買い受ける考えです。
177	4	31	11	71	2		維持管理・運営開始日 前の解除	契約が解除された場合で、東北大学が選択する分割スケジュールによって支払われる額に対する金利については、「協議を行う」とされていますが、協議が整わない場合には、どうなりますでしょうか。	事業契約71条2項の最後の部分を、「解除前の支払スケジュールに従って、一括払いにより、又は当初の支払期間を超えない範囲で東北大学と事業者が協議により定める分割支払スケジュールによって支払う。」といった内容に修正いたします。72条2項、73条1項、74条4項、75条1項、76条1項も同様の修正をいたします。よって、上記の協議が調わない場合は、又はのいずれかのうち大学の選択するものとなります。

No	資料 番号	頁	項目番号			項目等	質問内容	回答
178	4	32	11	72	2	維持管理・ 運営開始日 以後の解除	「...、事業者は維持管理・運営費相当額の残額の100分の20に相当する違約金を大学に支払わなければならない。」とありますが、やはり事業者の負担が大きすぎると考えます。第一回の質問においても多数の指摘がありました。事業者側の負担軽減について再考願えませんでしょうか？	原案のとおりとします。
179	4	32	11	72	2	違約金	「質問回答書(第1回)No.546」の回答として「本事業については、維持管理・運営の継続性を重視しており、...違約金の水準を設定しているものです」とありますが、発注者側からみますと違約金の額の高さで「維持管理・運営の継続性」を担保しようという考えは成り立ちますが、逆にあまり高額な違約金設定は、事業者の「資金調達コスト」に影響し、延いては公共サービスのコスト上昇につながると思います。ぜひ再検討をお願いします。また、VFM算定に当たっては、事業者の「違約金支払いリスク」はどのように扱われているのでしょうか。ご教示ください。	原案のとおりとします。
180	4	32	11	73	1	東北大学に よる任意解 除	第1回質問No.561の再質問です。「合理的な範囲で当該金融費用を負担します。」と回答をいただいておりますが、一般商慣習に基づき、大学と事業者の双方にとって合理的な範囲を負担いただけると理解して宜しいでしょうか。	大学と事業者の双方にとって合理的な範囲を負担します。
181	4	33	11	74	4	東北大学の 債務不履行 による契約 終了	第1回質問No.572の再質問です。「合理的な範囲で当該金融費用を負担します。」と回答をいただいておりますが、一般商慣習に基づき、大学と事業者の双方にとって合理的な範囲を負担いただけると理解して宜しいでしょうか。	大学と事業者の双方にとって合理的な範囲を負担します。
182	4	33	11	74	4	東北大学の 債務不履行 による契約 終了	事業契約解除後の施設費相当分の支払い方法につき、に「事業者との別段の合意に基づく支払方法」とありますが、支払の最終期限について言及されず、事業者にとって不利な支払方法(当初の支払期限を越える支払等)を設定することも可能となるため、事業者帰責の71条2項及び72条2項と同様に「当初の支払期間を超えない範囲で」という制限事項を付すべきではないでしょうか？	「当初の支払期間を超えない範囲で」という文言を追加いたします。
183	4	34	11	75	1	法令変更に よる契約終 了	事業契約解除後の施設費相当分の支払い方法につき、に「事業者との別段の合意に基づく支払方法」とありますが、支払の最終期限について言及されず、事業者にとって不利な支払方法(当初の支払期限を越える支払等)を設定することも可能となるため、事業者帰責の71条2項及び72条2項と同様に「当初の支払期間を超えない範囲で」という制限事項を付すべきではないでしょうか？	「当初の支払期間を超えない範囲で」という文言を追加いたします。

No	資料 番号	頁	項目番号			項目等	質問内容	回答
184	4	35	11	76	1	不可抗力による契約終了	事業契約解除後の施設費相当分の支払い方法につき、に「事業者との別段の合意に基づく支払方法」とありますが、支払の最終期限について言及されておらず、事業者にとって不利な支払方法(当初の支払期限を越える支払等)を設定することも可能となるため、事業者帰責の71条2項及び72条2項と同様に「当初の支払期間を超えない範囲で」という制限事項を付すべきではないでしょうか？	「当初の支払期間を超えない範囲で」という文言を追加いたします。
185	4	36	12	79	1 (1) (2)	事業者による事実の表明・保証及び誓約	資金提供のシンジケーションにおきまして、貸付による資金提供者に加え、信託受益券を通じた資金提供者も含めることを考案中です。即ち、当初融資された金融機関からPFI事業者への貸付の一部が、国内の信託銀行に譲渡され信託受益権となります。この時、国内の信託銀行が、PFI事業者の、東北大学に対して有する債権への質権設定及び担保提供につきまして、東北大学の事前承諾の申請を直接行います。この場合、東北大学及びPFI事業者に特段の不利益が無い限り、原則ご承諾を頂けますか。	原則として承諾します。ただし、提案時に大学及び事業者に不利益がないかについて確認しますので、具体的な内容を提示してください。また、当該質権設定及び担保提供に係る具体的な条件を大学が事前に確認する必要があります。
186	4	38	15	86		増加費用等の負担	本事業はBTO方式であり、引渡後の建物について事業者の責に帰さない滅失毀損が生じた場合には、緊急時初期対応を維持管理運営を担う事業者が行うことは当然としても、建物所有者が維持管理業務を外部委託したことをもって当該委託先に建物自体に生じた損害を負担させる理由はなく、建物所有権を保持する大学の責任において建物復旧等の対応並びに費用負担が為されると理解しております。従って、不可抗力事由により引渡後の建物に滅失毀損が生じた場合は、本条にいう「維持管理業務に生じた増加費用又は損害」には該当せず、仮に復旧等を事業者が行う場合にあっては別途発注となるものと考えておりますが、「維持管理業務に生じた増加費用又は損害」の解釈並びに復旧等を事業者が行う場合における費用負担の解釈につき貴見と相違ないか、確認をいたします。	引渡後の建物について不可抗力事由により滅失毀損が生じた場合の建物復旧については、原則としてそれ自体は維持管理業務にあたりませんが、当該不可抗力事由に関連して維持管理業務につき増加費用又は損害が発生した場合には、事業契約86条に定める金額までを事業者にご負担いただくことになります。
187	4	47	3			法令変更による増加費用及び損害の負担	「本事業に直接的影響を及ぼす法令変更」の解釈として「本事業に特定の又は類型的に影響を及ぼすものです」との回答がありますが、ビル管理法、消防法の改正等で維持管理費が増減した場合も該当すると考えてよろしいでしょうか。また、法令変更に係わる維持管理費の増減は全て精算していただくと考えてよろしいでしょうか。	ビル管理法、消防法の改正等については、本事業に特定の又は類型的なものとは見なしません。従いまして事業者の負担となります。本事業に直接的影響を及ぼす法令変更に係わる維持管理費の増減は全て精算します。
188	4	59	7	9	(1)	東北大学から事業者への支払	水道・下水道料金に関しては一人一日当たりの料金を算出するように書かれています。電気料金に関してはその指示がありません。電気料金に関しては不要でしょうか。	個別メーターによる検針システムにより利用者の使用料は明確であり、算出は可能と考えます。
189	4	60	7	9	(3)	利用者から東北大学への支払	寄宿舍料について、夏期休暇などで部屋を空けトランク-ム等に荷物を預けた場合、学生はトランク-ム料金の負担が発生しますが、部屋は使用していないことから寄宿舍料は不在期間に見合った減額が必要と思われます。減額実施の有無、またその際の減額計算方法を提示願います。	夏期休暇中に部屋を空け、不在となる入居者から、その期間の寄宿舍料及び共益費等は徴収しません。但し、寄宿舍料及び共益費等は月額制であり、日割りによる減額はありませぬ。

No	資料 番号	頁	項目番号			項目等	質問内容	回 答
190	4	60	7	9	(3)	利用者から 東北大学へ の支払	共益費・駐車場利用料について、夏期休暇などで部屋を空けた期間について 不在期間の布団等のレンタル実費負担の考え方(減額の有無)、その際の減額の計算方法の提示 不在期間駐車場を空ける場合、使用貸借の解除・再契約を実施するのか、また日割計算等の計算方法の提示を願います。	共益費同様減額はしません。使用した月額は徴収します。 夏期休暇中の駐車場契約はそのままし解約等は想定していません。
191	4	60	7	9	(2)	利用者から 事業者への 支払	ユニット内の共同利用の電気料はユニットごとの人数で等分となっていますが、部屋替えの頻度や短期滞在学生への課金、不在期間の分母人数など非常に複雑な課金が想定されます。これを合理的にかつ不公平感のない按分方法での徴収提案の余地はありますか。	按分方法についても提案可としますが、大学が認めない場合は入札説明書等に定める方法にて徴収してください。
192	4	68	9	7		賃料	付帯事業に関する土地有償貸付契約書(案)第7条にいう「工事開始日」とは、付帯事業施設が別棟であり本件施設と基礎を共用しない場合には、当該別棟建物の工事を開始した日を指すものと解するのが相当と考えますが、この点貴見をお示し下さい。	付帯事業に関する工事については、本学が発注した工事と考えられないことから、付帯事業に関する工事開始時点をもって占有するものとしております。また、別棟や横張出し合築の場合は工事用地を含めた供用する合理的範囲を貸付面積とします。
193	4	69	9	7	2	賃料	条件を統一するために、賃料の算定式を具体的にご提示いただきたくお願い致します。	年間の㎡あたりの地代 = 計画敷地の当該年の評価額(提案の際には、土地の相続税評価額:6万4千円/㎡を利用) × 地代率:4.0% × 土地の貸付面積 + (貸し付ける土地の固定資産税及び都市計画税) 土地の貸付面積(別棟の場合) = 当該付帯施設、当該付帯施設の駐車場及び当該付帯施設の倉庫等に要する土地の総貸付面積 土地の貸付面積(合築の場合) = 計画敷地の面積 × 当該付帯施設の専有面積 / 本施設の総専有面積(共有部分がある場合には当該付帯施設の専有面積 / 本施設の総専有面積で按分する。)
194	4	71	9	19		原状回復	第1回質問No.625の再質問です。合築した場合は本件施設と切り離して原状回復できる構造としてくださいと回答されていますが、原状回復の定義が明確ではありません。本件施設の必要構造体と共用する構造体(柱・床)については当然撤去が不可能です。必要構造体と共用する構造体は残しても良いと理解して宜しいですね。	原状回復とは更地若しくは付帯事業関連部分の全撤去状態を意味し、本件施設の機能が損なわれない為の修繕もこれに含みます。合築の場合は、1F部分での張り出し等、上記に示す原状回復が可能な構造としてください。
195	4					保険 (質問431)	質問回答595から保険契約締結後は履行保証保険を除き、「保険の証券又はそれに代わるもの(証券の写し)」を提示すればよいと理解してよろしいでしょうか。	質問回答595の「保険の証券又はそれに代わるもの」とは、「保険証券の原本又は付保証明書類」を意味します。
196	4					保険 (質問490)	質問回答595から保険契約締結後は履行保証保険を除き、「保険の証券又はそれに代わるもの(証券の写し)」を提示すればよいと理解してよろしいでしょうか。	質問回答595の「保険の証券又はそれに代わるもの」とは、「保険証券の原本又は付保証明書類」を意味します。

No	資料 番号	頁	項目番号			項目等	質問内容	回答
197	5	1	2	2		甲及び乙の義務	質問回答No.627において「本事業の入札手続きにかかる審査委員会及び甲の要望事項」は入札説明書等及び質問回答等にて示す範囲に限定しないとされており、当該要望が入札説明書等及び質問回答等にて示す範囲を超える場合には、当該要望を尊重するために乙又は事業予定者に生じた増加費用は甲に負担していただけるものと理解してよろしいでしょうか。	大学は、事業予定者に発生した当該増加費用を合理的な範囲で負担します。
198	5	2	8			事業契約とん挫の場合における処理	事業契約締結に至らなかった場合、事由にかかわらず債権債務無しとのことであり、入札説明書18ページ(4)にある違約金の規定は修正されたものと理解して宜しいでしょうか。	基本協定書(案)第8条を、入札説明書18頁(4)に合わせる形で修正いたします。
199	6	3	5	(2)		基礎審査項目	オプションとしての付帯事業を提案しない場合は、基礎項目審査において失格の要因にはならないが、加点点目審査において0点になるという理解で宜しいでしょうか。	お考えのとおりです。
200	6	6	3	(3)	3)	備品管理業務	「備品の長寿命化のための具体的な提案がなされているか」とありますが、ここでいう備品とは、大学が別途調達する備品も含めて、評価されるのでしょうか。また、評価される場合は、オプションとして提案した備品リストを前提に提案するのでしょうか?	造付家具等及び据付家具の両方を対象に提案してください。備品リストにある大学の調達する備品も備品維持管理業務の対象であり、含めた管理計画を評価します。
201	6	7	5	(3)	4)	大学のオプション	オプションとして提案するサービスの評価のポイントは価格だけなのでしょうか?環境への配慮、利用者の使い勝手、等は考慮しなくてよろしいのでしょうか?	審査基準については、重視するポイントを示したものです。オプションとして提供するサービスの内容が、環境への配慮及び利用者の使い勝手について優れている場合は評価します。なお、国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律(要求水準書P.6遵守すべき法規制)が適用されます。
202	7	3	3			入札参加者等を特定できる記載の禁止について	第1回質問No.645において、「入札時の提出書類」は正本1部、副本1部を提出する旨の回答があります。「入札辞の提案書類」の副本に関しては、企業名等の黒塗りは不要と考えてよいでしょうか。	入札時の提出書類については、黒塗りにする必要はありません。
203	7	3	4		5)	提出書類の体裁	「入札時の提出書類」は、正本・副本各1部提出(前回質問回答)ですが、正本・副本ともバインダー綴じで宜しいですか。表紙・背表紙の記入方法等の指定がありません。記入方法につきご指示願います。	正本・副本ともバインダー綴じをお願いします。バインダーの表紙及び背表紙に、本事業名と入札参加企業又は入札参加グループ名を記入してください。
204	7	3	4		6)	提出書類の体裁	正本を製本左綴じ1部、副本をバインダー左綴じ2.5部提出とありますが、製本・バインダー綴じの体裁の違いを具体的にご教示願います。	正本、副本ともにバインダー左綴じと同様の体裁にしてください。ただし、表紙については正本又は副本と明記してください。

No	資料 番号	頁	項目番号			項目等	質問内容	回答
205	7	3	4		6)	提出書類の 体裁や部数 について	『「事業計画に係る提案書」、「施設整備計画に係る提案書」、「維持管理計画に係る提案書」、「運営計画に係る提案書」、「資金調達計画等に係る提案書」、「施設整備計画に係る提案書(図面集)」は、定められた様式(A3版・片面・縦使い・横書)に必要な事項を記入し一冊に纏め、正本を製本左綴じで1部』とありますが、正本の製本は、「事業計画に係る提案書」、「施設整備計画に係る提案書」、「維持管理計画に係る提案書」、「運営計画に係る提案書」、「資金調達計画等に係る提案書」、「施設整備計画に係る提案書(図面集)」の6部製本し提出すると考えてよろしいでしょうか。	正本についても副本と同様に1冊に纏め、バインダー左綴じとしてください。
206	7	3	4		6)	提出書類の 体裁や部数 について	事業計画、施設整備計画、維持管理計画、運営計画、資金調達計画に係る提案書の正本は「製本左綴じ」をする必要があるのでしょうか。副本と同様「バインダー左綴じ」でも良いのでしょうか。	正本、副本ともにバインダー左綴じと同様の体裁にしてください。
207	7	3	4		7)	提出書類の 体裁	バインダーの表紙には、本事業名と登録番号の記入との指定がありますが、正本の製本への記入については指定がありませんが、不要と理解して宜しいですか。	正本、副本ともにバインダー左綴じと同様の体裁にしてください。ただし、表紙については正本又は副本と明記してください。正本についても、事業名と登録番号を記入してください。
208	7	4	5			提案書の作 成方法につ いて	入札説明書等に関する質問回答書(第1回)No.649で、様式の枠内に記載されています。記載項目を枠外にフォントが小さくても記載してくださいとありますが、記載項目は幅約12mmの確認項目の右側に記載するのでしょうか。 また、様式47のように記載項目が44行にも及びますと、フォントとを小さくしても記載仕切れないと考えられますが、この場合は、提案する用紙と記載項目の用紙を別紙としてよいのでしょうか。	確認項目や記載内容の記載方法の詳細は特に規定しませんので、紙面内に工夫して記載してください。その上で枚数制限を厳守してください。なお、様式47の枚数は2枚+ となっておりますので、記載可能と考えます。
209	7	36 85				様式25,68	ここに記載する延べ床面積は第1回質疑回答にあるとおり法52条1項での駐車場等を除く数字であり、駐輪場などの面積は表に記載しないということ でよろしいでしょうか	駐輪場及び駐車場に係る建築面積及び延べ面積を明記し、加算した面積も提示して下さい。
210	7	55				様式44	本様式で提案した価格は、運営期間全部に亘って事業者を拘束するものではないことを確認したい。	了解しました。ただし運営開始後3年間は提案された価格にてサービスを提供してください。その後は協議により大学の承諾を前提として変更することができますこととします。
211	7	56				様式45	本様式で提案した価格は、運営期間全部に亘って事業者を拘束するものではないことを確認したい。	了解しました。ただし運営開始後3年間は提案された価格にてサービスを提供してください。その後は協議により大学の承諾を前提として変更することができますこととします。
212	7	57				様式46	本様式で提案した価格は、運営期間全部に亘って事業者を拘束するものではないことを確認したい。	了解しました。ただし運営開始後3年間は提案された価格にてサービスを提供してください。その後は協議により大学の承諾を前提として変更することができますこととします。

No	資料 番号	頁	項目番号	項目等	質問内容	回答
213	7	58	47	1)	付帯事業に関する提案 (質問51) 様式集P.58様式47付帯事業に関する提案に記載の参考値に固定資産税及び都市計画税を付加した金額による貸付料の算定方法が、質問523に対する回答の、「国が国以外の者に貸付又は使用許可する場合に算定する例に準じた計算方法」に当たるのでしょうか。あるいは、実際の契約時には全く異なる計算方法により賃借料を算定するのでしょうか。	大学は非課税法人になっておりますが、大学の事務事業以外の使用については課税対象になりますので、その要因に係るものについては課税分を負担して頂きます。具体的な貸付料の算定方法は以下のとおりです。 年間の㎡あたりの地代 = 計画敷地の当該年の評価額(提案の際には、土地の相続税評価額:6万4千円/㎡を利用) × 地代率:4.0% × 土地の貸付面積 + (貸し付ける土地の固定資産税及び都市計画税) 土地の貸付面積(別棟の場合) = 当該付帯施設、当該付帯施設の駐車場及び当該付帯施設の倉庫等に要する土地の総貸付面積 土地の貸付面積(合築の場合) = 計画敷地の面積 × 当該付帯施設の専有面積 / 本施設の総専有面積(共有部分がある場合には当該付帯施設の専有面積 / 本施設の総専有面積で按分する。)
214	7	58	47	1)	付帯事業に関する提案 貸付料の算定に、土地の相続評価額と地代率を公表いただきましたが、長期収支の算出にあたり条件を公平とするため、相続評価額でなく提案で使用する貸付料を公表ください。	提案においては、様式47に示す貸付料を利用してください。なお、実際の賃借料については、貸付の直近で算定を行いますので、現在のところ提示できません。
215	7	58			様式47 付帯事業をSPCからの委託先において実施し、SPCには建物初期投資のほか地代、減価償却負担、公租公課相当の支出とこれに見合う賃料収入程度の収支しか生じないような場合にあっては、付帯事業の事業収支計画並びに長期事業収支計画を明示するに際してSPCではなく付帯事業受託者の収支を記載するとの理解で宜しいでしょうか。またこの場合、受託者法人の事業活動全部に係る総合課税を表現できないことから、法人税は記載不要と考えて宜しいでしょうか。	前段、後段ともにお考えのとおりです。なお、様式47に記載のとおり、付帯事業を含めた事業全体の長期事業収支計画表も提出してください。
216	7	58			様式47 複数の付帯事業をSPCからの委託先が統括し、個々の事業に係る営業収支は複数の再委託先において生じる場合に、本様式には誰の事業収支を記載するのでしょうか？	付帯事業を統合するSPCからの委託先の長期事業収支計画表を提出してください。なお、様式47に記載のとおり、付帯事業を含めた事業全体の長期事業収支計画表も提出してください。
217	7	58			様式47 貸倉庫を付帯事業として実施する場合、本施設の空き部屋を利用する場合、使用料は大学側と事業者との協議で決定するものとするが、提案時は1ユニット37,600円で貸し付けるものとするのとあります。この想定で長期事業収支計画を作成する指示がありますが、年度においてこの空室利用は変動すると思われます。その予想にて収支を作成すれば各提案者の解釈によってバラつきが出る可能性があると思われます。また寮生への貸出料金に上限は無く、料金に格差が発生すると思います。貸し倉庫の収支作成を求めるとすれば、貸し出しユニットの数を設定するなど統一条件が必要であると思われますが？	提案時においては、貸し出しユニットの数を1としてください。
218	7	61			様式50 「事業費の調達」における事業費の総額欄には、税抜き初期投資額、税込み初期投資額、総調達額のいずれを記載すれば宜しいかご教示下さい。	総調達額を記載してください。

No	資料 番号	頁	項目番号			項目等	質問内容	回答
219	7	62				様式51-1	様式57との整合を踏まえ、費用としてのSPC諸経費は「維持管理・運営に係る費用(新寮)」欄中に記載することで宜しいでしょうか。またこの場合、一般管理費欄は削除しても宜しいでしょうか。	了解しました。一般管理費欄は削除します。
220	7	62				様式51-1	確認ですが、様式51-1の脚柱に独立採算に係る収支は含めない旨の指示があることから、様式51-3との違いは国際交流会館維持管理収入及び同原価の有無のみであると理解して宜しいでしょうか。	お考えのとおりです。
221	7	63				様式51-2	DSCR、LLCRの計算に用いる元利払前キャッシュフローは、実態をよりよく反映させるために消費税収支考慮後のキャッシュフローとして宜しいでしょうか。	税考慮前ベースとしてください。
222	7	63				長期事業収 支計画	資金収支計算書における消費税処理について、それぞれの項目に記載する 内容について、(課税売上算出範囲、課税仕入算出範囲、仮受、仮 払、納付、還付各消費税の算出元など)提示ください。	事業者の税処理に関する事項については、ご自身でご判断ください。
223	7	68				様式54	修繕費用の項目を区分記載しても宜しいでしょうか？	維持管理費等に含めてください。
224	7	68				様式54	修繕に係る工事費のような、一般的に材工共で見積られる業務の費用につ いては、すべて「諸経費」欄又は「その他」欄に記載することをお認め下さ い。	了解しました。ただし、算定根拠については、可能な範囲で詳しく記載してく ださい。
225	7	68				様式54	1回目の質問 654と同じような質問なのですが、費目欄の「諸経費」「その 他」とは具体的にどういったものが入るのかもう少し詳しくお示しください。	人件費以外は、「諸経費」又は「その他」にまとめて記載して構いませんが、 算定根拠は可能な範囲で詳しく記載してください。
226	7	71	57			その他の費 用の内訳書	合計欄の費目が人件費、諸経費、その他に分けて記入するようになってい ますが、「その他の費用」の内容を考慮し、必ずしもこの分け方によらなくて もよろしいでしょうか。	人件費以外は、「諸経費」又は「その他」にまとめて記載して構いませんが、 算定根拠は可能な範囲で詳しく記載してください。
227	7	73	52	3		入札金額内 訳書	「大学への所有権移転」とありますが、本施設は事業者側にて表示登記、保 存登記を行った後、大学へ移転登記を行うのでしょうか。手続きは事業者が 代行するものの、直接大学名にて保存登記を行うお考えはありませんでしょ うか。	BTOの場合、事業者側の所有権保存登記及び移転登記は必要ないと認識 しております。登記の名義は大学となります。
228	7	73	52	3・4		入札金額内 訳書	不動産取得税、登録免許税は非課税としてくださいとありますが、国立大学 法人は登録免許税、不動産取得税の非課税団体ですか。また、課税された 場合は大学のご負担と考えてよろしいですか。	大学は非課税法人になっておりますが、当該税金が発生した場合には事業 者負担としますので、課税非課税の有無については事業者自らが税務署等 に確認の上提案してください。なお、付帯事業として大学が事業者に貸付け る土地及び大学が事業者に貸付ける駐車場等については、大学に固定資 産税等が課税されることが想定されます。その場合、大学は、事業者が大 学に支払う賃料に当該税額を上乗せして徴収します。

No	資料 番号	頁	項目番号			項目等	質問内容	回答
229	7	73	52	3・4		入札金額内 訳書	事業者側にて所有権保存登記を行って大学へ移転登記を行う場合、事業者側にて所有権保存登記の登録免許税、不動産取得税が発生しますが、これらは施設整備費相当に算入してよろしいのでしょうか。	BTOの場合、事業者側の所有権保存登記及び移転登記は必要ないと認識しております。また、施設整備に係る税金については、施設整備費相当に含めてください。
230	7	73				様式51	「予算年度や対象年度ではなく、支払実施年度月次での記入」とありますが、法人税も、現金主義により計上された損益に基づき計算して表示すると考えて宜しいでしょうか？ 仮受消費税・仮払消費税も、現金主義により計上された費用・収益(非課税のものを除く)に対して計上すると考えて宜しいでしょうか？ 上記の場合に、納付消費税及び還付消費税については、仮受消費税・仮払消費税の計上年度、計上翌年度のいずれに表示すべきでしょうか？	～ のいずれについても、事業者のキャッシュフローの実態が最も適切に反映される方法をご判断のうえ採用してください。
231	7	67- 72				様式52-72	積算根拠をできるだけ記入とのことですが、様式の表中”積算根拠”に記入するよりも別表にしたほうが見やすいと思われそうですがよろしいでしょうか	”積算根拠”に記載可能な範囲で、分かりやすく詳しく記載してください。
232	質問回 答 (第1回)	24	228			管理事務室	警備員の常駐室としては、既設守衛室は考えていないとのことですが、同室を清掃員控え室として事業者が使用することは可能でしょうか。	既設守衛室を維持管理業務上、使用することは可能です。なお、使用に当たっては使用許可が必要となります。
233	質問回 答 (第1回)	28	279			要求水準	清掃時間は午前9時～午後4時までの間とありましたが、この時間帯であれば、人員を集中して投入し、短時間で仕上げることも可能でしょうか。同様に国際交流会館の清掃時間(午前8時～午後4時30分まで)も同様と考えてよろしいですか。	可能です。
234	質問回 答 (第1回)	31	316			警備業務	「夜間の緊急対応は、水漏れ、火報等の対応が主となっている。回数は、一日平均2回、多い日で10回程度」と書かれていますが、異常な多さだと思います。設備対応の予定はないのでしょうか。	既存国際交流会館に関する夜間緊急対応について、昨年1年間の実績(内容及び頻度)を示し訂正します。水漏れ、火報作動の対応はありません。その他として、夜間の騒動(花火等)による注意:3件、鍵忘れによる開錠対応:30件、急病による救急車搬送:3件、不審者:年2件(部屋間違いによる)、いたずら電話:年2件。
235	質問回 答 (第1回)	7	65			入寮計画等	部屋替の修繕工事が事業範囲との回答ですが、事業期間中回数(3回*12年*416室)が多く、事業費に大きな影響があります。また、修繕は大半は入居者の故意・過失によるものだと予想できます。事業者が負担すべき修繕基準等(負担・修繕[床・壁等の張替え基準]基準)をできるだけ明確にご指示願います。	入居者の責による汚れ、破損等以外は、事業者の要求水準を満たすための修繕と考え、大学との協議によります。
236	質問回 答 (第1回)	12	111			建築施設	外構の除雪程度の件ですが、機能を最低限確保の内容は、メイン通路を人が徒歩で安全に歩ける程度と考えてよろしいですか。	外構施設の機能を最低確保できる程度の除雪とは、入居者が通常生活のうえ利用する道路を車を含めて通行可能とすることです。なお、機械と人力のどちらで除雪するかは事業者の判断によります。

No	資料 番号	頁	項目番号	項目等	質問内容	回答
237	質問回 答 (第1回)	12	111		建築施設 現状、除雪は年何回、どのような作業を実施しているのか教えてください。	降雪量に応じて、共通棟周辺は通路確保のため大学職員が実施し、家族室・夫婦室の棟は入居者が必要な部分を実施している。
238	質問回 答 (第1回)	15	141		セキュリティ 入居者以外の来館者とはどのような関係者を想定しているのでしょうか。また、来館時間の設定はどのようになるのでしょうか。	一般的には友人等が考えられる。来館時間の制限はありません。
239	質問回 答 (第1回)	15	146		セキュリティ ユニットの施錠管理ですが、入居者が1名でもいれば、施錠責任は入居者と考えてよろしいですか。	お考えのとおりです。
240	質問回 答 (第1回)	25	239		各室に設置 する予定の 設備・備品 等 確認ですが、資料21の造付家具等は事業者が調達・設置し、備品等・据付家具等は大学が別途調達・設置するという理解で宜しいでしょうか。	お考えのとおりです。
241	質問回 答 (第1回)	26	257		建具 事業者の責めに帰さないガラスの破損が事業者負担となっておりますが、ガラスのみが事業者負担と考えてよろしいですか。	自然災害以外で、入居者及び大学の責めに帰さない場合は、破損したものの(サッシ、シール、カギ等)すべての修繕費は事業者負担とします。
242	質問回 答 (第1回)	26	258		業務内容 確認です。大規模修繕を除き、修繕・補修・更新が事業範囲となっておりますが、質問回答(第1回)27ページ268番質疑にある通り、選定事業者以外から購入する「据付家具等」の更新は、法定耐用年数にかかわらず大学負担でよろしいでしょうか。	大学が据付家具を選定事業者以外から購入した場合は、お考えのとおりです。
243	質問回 答 (第1回)	27	269		業務の実施 事業者の過失はなく、加害者不明及び不可抗力により損傷した備品・建築設備等の修理は大学負担と考えてよろしいでしょうか。	合理的な範囲で大学が支払います。
244	質問回 答 (第1回)	28	277		トイレ ゴミ袋が事業者負担となっておりますが、入居者が個室で使用するゴミ袋は事業範囲外と考えてよろしいですか。	お考えのとおりです。
245	質問回 答 (第1回)	28	281		外構清掃 確認ですが、個室内のバルコニーの清掃は、大学がオプションで事業者に発注する可能性があるものの業務範囲外、個室を除く諸室、共用部分のバルコニーの定期清掃は業務範囲内という理解で宜しいでしょうか。	お考えのとおりです。
246	質問回 答 (第1回)	31	311		要求水準 既設交流会館の業務範囲で電球の交換、排水のつまり直しサービス水準となっておりますが、質問回答(第1回)25ページ248番において修繕等は本事業外となっております。どう考えたらよろしいでしょうか。また、事業範囲内であれば、管球費・修繕費はどうなるのでしょうか。	国際交流会館について、施設内排水のつまり直し及び電球の交換は警備業務のヘルプデスク業務に限り、事業範囲となります。但し、交換する電球は、廊下・トイレ等共用部は大学の負担となり、個室内は利用者の負担となります。

No	資料 番号	頁	項目番号			項目等	質問内容	回 答
247	質問回 答 (第1回)	32	326			ヘルプデスク業務	事業者の業務以外のクレームは迅速に大学に通知等適切な対処となっておりますが、大学側の緊急窓口(24H対応)が設置されるのでしょうか。業務外のクレーム対応は連絡することが要求水準と考えてよろしいでしょうか。	お考えのとおりです。但し、緊急窓口の設置及び対応の詳細については検討中です。
248	質問回 答 (第1回)	33	336			寄宿舎費等 徴収代行業 務	回答内のガス器具の利用を考えない室内には、洗濯室内や外廊下に面するメーターボックス室を設けた場合のその室内は含まれないと考えて宜しいでしょうか。	お考えのとおりです。
249	質問回 答 (第1回)	41	425			法令変更等 による設計 変更等	事業期間が変わらないとは、事業期間の終了日が変わらないということでしょうか。 その場合、施設整備費とその金利の支払いはどのように担保されるのでしょうか。	お考えのとおりです。変更後の維持管理・運営期間に応じて大学が支払うように予算措置を講じます。
250	質問回 答 (第1回)	52	532			付帯事業の 違約金	前回の質問回答書(第一回)の52/68 No 532 で違約金は年間賃料と同額に修正するとありますが「付帯事業に関する土地有償貸付契約書(案)」P.70 第16条(違約金)1と同じと解釈してよろしいでしょうか。	ともに違約金の額は土地有償貸付契約の年間賃料の金額であり同じです。

東北大学（三条）学生寄宿舍整備事業の入札説明書等に関する質問回答書（第1回追加回答）

No	資料番号	頁	項目番号			項目等	質問内容	回答
77	2	5	1	(1)	1)	事前調査業務	<p>土壌調査に伴う土地履歴等の関係書類は、提案書提出前の早期に御公表頂けると考えてよろしいでしょうか。</p>	<p>土壌調査の結果、計画範囲内の一部敷地に軽度の土壌汚染が見られたため、当該敷地を大学が着工までに土壌の改善措置を行った後に、事業者が道路及び駐車場等の外構として整備することとします。その際に当該一部敷地内からの搬出土がある場合は大学による確認を受け、事業者が一般土として処分して下さい。なお、道路及び駐車場の規模、仕様は事業者の提案によります。念のために、当該一部敷地は大学にて随時モニタリングを行います。第一次審査を通過した各入札参加グループの代表者に当該一部敷地を明記した図面が入ったCD-ROMを送付します。</p>
245	2	29	3	(1)		施設整備業務の種別	<p>本事業による建築行為により、既存建物建設時に処理済みの申請等で今般変更申請などが必要なものがございましたらその内容をお知らせ下さい。</p>	<p>特にありません。 但し、構内の既存施設から分岐または接続等となる場合は、変更申請が発生することがあります。</p>
374	3	6				資料6	<p>計画敷地内は、以前何に利用されていたのでしょうか。土地の履歴があればお示し下さい。</p>	<p>昭和18年(1943年)から科学計測研究所として利用。 昭和57年(1982年)に同研究所は片平地区に移転。研究所施設を取り壊し、国際交流会館を整備。</p>

東北大学（三条）学生寄宿舍整備事業の入札説明書等に関する質問回答書（第1回修正回答）

No	資料番号	頁	項目番号			項目等	質問内容	回答
428	4	9	3	17	6	設計の完了	<p>本件施設費相当の内訳表及び維持管理・運営費相当の内訳表とは様式52～57と同内容のものと理解してよろしいでしょうか。</p>	<p>本件施設費相当内訳表は公共建築数量積算基準及び公共建築設備数量積算基準（統一基準）に従い作成したものとします。維持管理・運営費相当の内訳表は、現時点ではご指摘の様式に準じたものを想定しています。</p>
429	4	9	3	17	7	設計の完了	<p>本件施設費相当の内訳表及び維持管理・運営費相当の内訳表とは様式52～58と同内容のものと理解してよろしいでしょうか。</p>	<p>本件施設費相当内訳表は公共建築数量積算基準及び公共建築設備数量積算基準（統一基準）に従い作成したものとします。維持管理・運営費相当の内訳表は、現時点ではご指摘の様式に準じたものを想定しています。</p>

上記第1回質問について修正回答し、優先とします。