

# 東北大学(青葉山3)ユニバーシティ・ハウス等整備事業

## 整備事業方針等に関する質問回答・意見

平成28年 2月 4日

国立大学法人東北大学

- 1 本質問回答・意見は、平成28年1月12日(火)から1月15日(金)までに受け付けた「東北大学(青葉山3)ユニバーシティ・ハウス等整備事業」の整備事業方針に関する質問及び意見を項目順に整理するとともに、質問については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、記載位置については、本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・回答は、現時点での本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。最終的には、入札説明書等に基づいてください。**

## 整備事業方針等に関する質問回答

### ＜整備事業方針に関する質問回答＞

番号	質問項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	-	質 問	回 答
1	高度な土地利用	1	1	2	2	②	ウ			厚生施設の事業場所の立地において、高度な土地利用を評価する予定となっていますが、高度な土地利用とは、土地の有効活用という理解でよろしいでしょうか。	高度な土地利用とは、主として土地の有効活用のことですが、これに限るものではありません。具体的には、入札説明書等（落札者決定基準）にて公表します。
2	コンパクトな土地利用	1	1	2	2	②	イ			利用敷地面積による単純評価でしょうか。景観（重点戦略）よりも重点が置かれているのでしょうか。	ご質問の内容（審査基準）については、入札説明書等（落札者決定基準）にて公表します。
3	高度な土地利用	1	1	2	2	②	ウ			高度な土地利用とは容積消化のみを意図しての表現でしょうか。構成・効率・機能・デザイン等より優先判断基準とすると判断して良いでしょうか。	番号1への回答を参照してください。
4	外構施設（駐輪場等）	2	1	5	1	⑥				設置台数200台分とされていますが、実需を超えた場合の対応についてご指示いただけますか。土地利用及整備費・維持管理に波及するため。	実需を超えて増設する場合は、施設整備費相当、維持管理費相当及び管理運営費相当の増大は本学の負担とします。「添付資料2 リスク分担表（案）」のNO. 32、41、51を参照してください。なお、整備する台数は200台ですが、学生寄宿舎の事業場所（事業敷地）において752台整備できるように敷地を確保する必要があります。要求水準書（案）P9の「6）外構施設（自転車置場・バイク置場）」を参照してください。
5	生活関連施設	2	1	5	2	①				1,400㎡程度の生活関連施設が事業者の独立採算事業として成り立つとされている背景として、貴学が、施設利用者数（来客者数）や購買力（客単価）その他商圏の想定・分析、業態の比較検討、貴	本学は、地下鉄駅前である敷地条件から高度な土地利用につながる整備といえる1,400㎡程度（2層）を要望するものであり、具体的な規模等については、事業者の提案（判断）によるものと

番号	質問項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	-	質 問	回 答
										学他キャンパスや他大学の事例等として何かしらの判断材料をお持ちであれば当該資料や情報をご開示頂く事は可能でしょうか。	します。なお、本学は、入札説明書等において、各種の関係資料（教職員・学生数、既存生活関連施設内容等）を公表する予定です。
6	生活関連施設	2	1	5	2	①				貴学の敷地内において、生活関連施設で必須とされる「物販」や「飲食」と競合が生じるような施設（例えば生協等の売店や学生食堂等）の設置の有無（将来設置される可能性の有無も含む）をご教示下さい。	青葉山キャンパス内の工学部及び理学部エリアに食堂及び物販店があります。また、要求水準書（案）の「資料5 事業敷地範囲図」の建設中建物内（アカデミック・サイエンスコモンズ）にも食堂及び物販店を整備する予定です。本質問回答・意見の後（うしろ）の別紙を参照してください。詳細については、入札説明書等にて公表する予定です。
7	生活関連施設	2	1	5	2	①				生活関連施設と競合する施設が存在する（将来存在する可能性がある）場合、その競合施設の内容、規模や競合施設の設置に関する貴学の制限（例えば売店は設置しない等）の内容をご教示下さい。	番号6への回答を参照してください。
8	生活関連施設	2	1	5	2	①				生活関連施設の営業・休業日や営業時間等の制限があれば、その制限の内容をご教示下さい。	地下鉄駅前である敷地条件から高度な土地利用につながる整備を期待しているが、営業日・休業日や営業時間等、具体的には、事業者の提案によるものとします。要求水準書（案）P56の「第6章 厚生施設（民間付帯事業）に関する要求水準」を参照してください。なお、厚生施設（民間付帯事業）の内容については、事業者の募集及び選定の段階で、本学と入札参加者として個別対話を行い、協議する予定です。 【共通事項】 厚生施設（民間付帯事業）の内容については、事業者の募集及び選定の段階で、本学と

番号	質問項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	-	質 問	回 答
											入札参加者とで個別対話を行い、協議する予定です。 あわせて、要求水準書に規定されている以外の提案（要求水準に替わる提案）についても、事業者の募集及び選定の段階で、本学と入札参加者とで個別対話を行い、本学の承諾を得ることにより可能とする予定です。
9	生活関連施設	2	1	5	2	①				生活関連施設の規模を1,400㎡（2層）から大きく縮小する提案を行う場合、規模の下限（最低でも700㎡（1層）以上など）はあるでしょうか。	物販・飲食の設置を必須としており、厚生施設の事業場所（事業敷地）に相応しい最小限度以上の内容（規模）であればよいものとし、具体的には、事業者の提案によるものとします。なお、厚生施設（民間付帯事業）の内容については、事業者の募集及び選定の段階で、本学と入札参加者とで個別対話を行い、協議する予定です。
10	厚生施設の面積	2	1	5	2	①				生活関連施設の構成面・利便性等に優れた1400㎡下回る計画と、面積ありきの計画で明らかに事業者負担増（不要床整備・管理）となる場合の評価のお考えがありましたらご教授下さい。	「添付資料5 総合的事業評価の方針」のとおり「厚生施設／地下鉄駅前敷地の有効活用につながる計画（面積・階数等のハード面）」及び「厚生施設／事業目的（学生・教職員の利便性の向上）につながる独立採算事業（テナント）の充実」のいずれをも評価の対象とする予定です。必ずしも、施設規模（面積等）のみにこだわるものではありません。具体的には、入札説明書等（落札者決定基準）にて公表します。
11	生活関連施設	2	1	5	2	①				貴学は、PFI法に準じてはいるが、もとづかない事業において、1400㎡という大きな厚生施設を整備することを文部科学省と協議調整をすでに行い、了解を得ていると理解してよろしいのでしょうか。	ご理解のとおりです。

番号	質問項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	-	質 問	回 答
										か。	
12	生活関連施設	2	1	5	2	①				1400㎡という大きさは、コンビニ8店舗分という大きな面積です。学生などの福利厚生サービスということを厳密に捉えると、学生寄宿舍事業への大きな影響を与える空室リスクが大きく、賃料を安くすると事業的に足を引っ張ってしまいます。どのようなマーケット調査に基づき、面積を設定したのでしょうか。厳密なものでないのでしたら、面積に幅を持たせた要項にさせていただくことを希望します。	番号5、9への回答を参照してください。
13	保育所	2	1	5	2	②				保育所スペースは東北大学が事業者より賃借すると記載がありますが、賃借料についてご教示ください。	賃料は極力低廉なことを条件とし、事業者の提案によるものとします。要求水準書（案）P57の「2）保育所の施設整備」を参照してください。なお、当該賃料については、総合的事業評価の対象とする予定です。具体的には、入札説明書等（落札者決定基準）にて公表します。
14	大規模な修繕・更新	3	1	6	1	②	カ			大規模な修繕・更新業務に関して詳細な項目・区分・基準は示されますか。	入札説明書等（主に要求水準書）に示す機能を維持するための修繕・更新業務であればよく、当該修繕・更新業務の範囲を超えた、いわゆる建築工事や設備工事の全面リニューアルまでを求めるものではありません。整備事業方針P3の「カ 大規模な修繕・更新業務 ※」を参照してください。
15	朝・夕食提供業務	3	1	6	1	④	エ			朝・夕食提供業務について、貴学の既存学生寄宿舍における提供実績（時期・数量・割合）等を教えてください。	ユニバーシティ・ハウス三条の平成27年度の提供実績 朝 食 夕 食 4月 106名、76名 5月 53名、27名 6月 51名、23名 7月 49名、20名

番号	質問項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	-	質 問	回 答
											<p>8月 夏季休業(実績無し)</p> <p>9月 夏季休業(実績無し)</p> <p>10月 45名、13名</p> <p>11月 43名、13名</p> <p>12月 43名、13名</p> <p>1月 41名、12名</p> <p>なお、宗教上の理由により、牛肉や豚肉を食べられない者については、申込時に確認し、別途メニューを提供しています。</p>
16	朝・夕食提供業務	3	1	6	1	④	エ			朝・夕食提供業務について、貴学の既存学生寄宿舍における提供実績（時期・数量・割合）等をお教えてください。	番号15への回答を参照してください。
17	厚生施設における民間付帯事業	3	1	6	1	⑤				青葉山3団地の教職員・学生数は、完成時に何人になるのか教えてください。	完成の時期は未定ですが、完成時に約5,500人の教職員・学生を想定しています。
18	厚生施設における民間付帯事業	3	1	6	1	⑤				厚生施設の利用者について、東北大学関係者以外の利用も想定することは問題がありますか。	本学の教職員・学生の利用が主体であれば、本学以外の者の利用を妨げるものではありません。要求水準書（案）P57の「(3) 運營業務」を参照してください。
19	維持管理業務及び管理運営業務のサービスに係る対価	4	1	6	2	③	イ			変動率が一定水準以下とありますが、どの程度を想定されておりますかお教え下さい。	基準とする公（おおやけ）の指数の変動が3%を超える場合に改定する予定です。具体的には、入札説明書にて公表します。
20	消費税等	4	1	6	2	①	ウ			消費税及び地方消費税は8%で算定してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。具体的には、入札説明書にて公表します。
21	施設整備費の改定	4	1	6	2	②	イ			「変動率が一定水準の場合には、改定を行わない。」とありますが、この「一定水準」の具体的基準をお教えてください。	国立大学法人東北大学工事請負契約細則第17条別記第1号の「工事請負契約基準 第25」に準拠する予定です。具体的には、入札説明書にて公表します。
22	施設整備業務の初期投資に係る対価（施設整備費相当額）	4	1	6	2	②	ウ			事業契約締結時点と供用開始時点の市場金利（共用開始後10年毎の改定の基準となるような指標金利）が異なる場合、予め取り決めた一定の算	ご質問にあるような改定（契約時の基準金利と本施設の引渡日の基準金に差が生じた場合の改定）を予定していません。具体的には、入札説明書

番号	質問項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	-	質 問	回 答
										式により（10年毎の改定と同じようなロジックで）、供用開始時点で施設整備費相当額を増減額することは可能でしょうか。	にて公表します。
23	金利の変動	4	1	6	2	②	ウ			想定外の経済変動に対して固定期間内の相談余地はありますか。	固定期間内の金利の改定は予定していません。具体的には、入札説明書にて公表します。
24	消費税等	4	1	6	2	③				仮に、提案後事業契約までの間に消費税及び地方消費税が8%から10%となった場合には、※の上限額は、消費税等のアップ分上がる理解してよろしいでしょうか。	現状では、平成28年9月半ばの事業契約締結を予定しており、消費税及び地方消費税は8%のままだと認識しています。また、「添付資料2 リスク分担表（案）」のNO.10を参照してください。
25	消費税等	4	1	6	2	③				仮に、事業契約後建物竣工までの間に消費税及び地方消費税が8%から10%となった場合には、※の上限額は、消費税等のアップ分上がる理解してよろしいでしょうか。	現状では、平成28年9月半ばの事業契約締結を予定しており、事業契約締結から本施設の引渡日までの間に消費税及び地方消費税が8%から10%に改正された場合には、施設整備費相当については経過措置の適用（実際の適用の有無については国税の判断による。）を受け8%のままになり、維持管理費相当及び管理運営費相当については10%になると、それぞれ認識しています。なお、「添付資料2 リスク分担表（案）」のNO.10を参照してください。具体的には、入札説明書にて公表します。
26	消費税等	4	1	6	2	③				仮に、建物竣工以降に消費税及び地方消費税が8%から10%となった場合には、※の上限額は、消費税等のアップ分上がる理解してよろしいでしょうか。	番号25への回答を参照してください。
27	維持管理費及び管理運営費の改定	4	1	6	2	③	イ			「変動率が一定水準の場合には、改定を行わない。」とありますが、この「一定水準」の具体的基準をお教えください	番号19への回答を参照してください。

番号	質問項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	-	質問	回答
										い。	
28	事業者の収入	4	1	6	2	③	※			サービス購入費の総額の上限が記載されていますが、寄宿料により算出される金額（243,648千円/年）が施設整備費相当分（年間の元利支払額）、50,000千円/年が維持管理費及び管理運営費相当分に区分されるという理解でよろしいでしょうか。	「本学の事業者に対する支払（サービス購入費）に消費税及び地方消費税を加えた総額」は、あくまでも、施設整備費相当、維持管理費相当及び管理運営費相当の総額を規定するものであり、それぞれの区分までをも規定するものではありません。
29	厚生施設の借地料	4	1	7	3					厚生施設に関する土地を事業者が大学から賃借する費用について基準がございましたらお教えてください。	できる限り低廉な土地借料（例えば、固定資産税相当額等）を設定する予定です。具体的な借料は、入札説明書にて公表します。
30	厚生施設の敷地の賃貸借について	4	1	7	3					厚生施設に関する土地の賃貸借契約の詳細は、どのようになるのか教えてください。	具体的な契約書（案）は入札説明書等（事業契約書(案)）で公表しますが、期限のある土地賃貸借契約の締結を想定しています。
31	厚生施設の賃借	4	1	7	3					厚生施設整備用地の賃借基準（根拠・地代・敷金等有無）は如何になりますか。	番号29、30への回答を参照してください。
32	厚生施設用地の賃料	4	1	7	3					厚生施設の敷地の賃料は、貴学が指定する/事業者が提案する、の何れとなるかご教示下さい。	厚生施設の土地借料は、本学においてできる限り低廉な設定（例えば、固定資産税相当額等）を行う予定ですので、当該借料を入札（競争）の対象とする予定はありません。具体的には、入札説明書にて公表します。
33	厚生施設用地の賃料	4	1	7	3					厚生施設の敷地の賃料を貴学が指定する場合、どの程度の賃料を想定されているのかご教示下さい。	番号29への回答を参照してください。
34	事業方式	5	1	7	3					入居者サービス業務で施設を占有する場合事業者が貴学より賃貸するとありますが、具体的な金額の指標はございますか。	「国立大学法人東北大学不動産貸付事務取扱細則」に基づき算定を行いますが、具体的な借料は、入札説明書にて公表します。
35	事業方式	5	1	7	3					厚生施設に関する土地及び入居者サービス業務で占有する	番号29、34への回答を参照してください。

番号	質問項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	-	質 問	回 答
										床の賃借料についてご教示ください。	
36	施設専有する場合の賃借	5	1	7	3					宿舍施設の専有利用における賃料基準は如何になりますか。	番号34への回答を参照してください。
37	厚生施設の土地賃借料	5	1	7	3					賃借料は、提案なのでしょうか、貴学からの提示なのでしょうか。	番号32への回答を参照してください。
38	厚生施設の土地賃借料	5	1	7	3					賃借料を貴学から提示していただく場合、どの程度の水準を想定しておけばよいのでしょうか。	番号29、34への回答を参照してください。
39	整備期間と対価支払い	5	1	9	1	①				整備業務を分割した場合の対価支払い開始時期はどのようになりますか。	I期、II期に分割した場合、I期の施設整備費相当の支払はI期施設の引渡日より開始し、II期の施設整備費相当の支払はII期施設の引渡日より開始する予定です。具体的には、入札説明書にて公表します。
40	施設整備業務の期間	5	1	9	1	①				「施設整備業務を2期に分けることも可能」と記載がありますが、その際のサービス購入費（割賦支払）も2本に分かれるとの理解でよろしいでしょうか。	番号39への回答を参照してください。
41	実施設計期間	5	1	9	1	①				8月上旬に落札者の決定がなされ、その後事業契約を締結した場合、着工は最短で平成29年4月1日となります。実施設計には約6か月程度必要となりますが、実施設計に伴う打合せやチェック等を東北大学様はどのように行おうとお考えですか。	原則として、通常（従来）の実施設計と同等の手続を想定していますが、本事業が「PFI事業に準拠した事業」であることから、所要の水準を維持しつつも、期間の縮減等に配慮する予定です。具体的には、入札説明書等（事業契約書（案））にて公表します。
42	維持管理業務、管理運営業務及び入居者サービス業務並びに民間付帯事業の期間	5	1	9	2					事業期間の目安が示されていますが、目安より短期間の事業期間の提案（例えば学生寄宿舎の事業期間は15年等）も可能なのでしょうか。	学生寄宿舎は供用開始後30年間から40年間を目安とし、厚生施設（民間付帯事業）は供用開始後20年間から40年間を目安としていますが、現段階では、幅広い提案を受け付ける予定です。ただし、例えば、ご質問のよう

番号	質問項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	-	質 問	回 答
											に学生寄宿舍を15年間とすると、施設整備費相当が厳しくなることに留意してください。なお、整備事業方針P4の「③ ※ 本学の事業者に対する支払（サービス購入費）に消費税及び地方消費税を加えた総額…」を参照してください。具体的には、入札説明書にて公表します。
43	厚生施設	5	1	9	2	②				厚生施設の事業期間を20年から大きく短縮する提案を行う場合、期間の下限（最低でも10年以上など）はあるでしょうか。	厚生施設（民間付帯事業）は供用開始後20年間から40年間を目安としていますが、現段階では、幅広い提案を受け付ける予定です。ただし、整備事業方針P4の「2）…事業期間終了時に本学に当該施設の所有権を無償で引渡す「BOT（Build Operate Transfer）方式」…」としていることに留意してください。具体的には、入札説明書にて公表します。
44	厚生施設の無償譲渡	6	1	11						施設の譲渡時に残価（未償却）がある場合の税務面の対応についての考えをお聞かせ下さい。	厚生施設は、事業期間の終了時に本学に無償で引渡すこととしています。したがって、ご質問のような残価（未償却）部分の税務面については、事業者が対応すべき事項となります。
45	意見・提案	6	1	12						P1, P2・・・とありますが、どこを指すのでしょうか。	整備事業方針の該当ページ数を示しています。
46	総合評価の配点基準について	8	2	1						総合評価の配点基準は公表されますか。公表される場合、その時期はいつですか。	入札説明書等（落札者決定基準）にて公表します。
47	特別目的会社を設立しない入札参加について	10	2	8	1	①				特別目的会社を設立しない入札参加の場合、他の事業とのコミングルによる入札参加構成員の破綻リスクの影響を受けるスキームとなりますが、何らかのリスク軽減措置を講じる必要がありますか。	ご質問について、何らかのリスク軽減措置を講じる必要があると考えますが、具体的には、入札参加者の提案によるものとします。なお、総合的事業評価において、「事業継続等の安定性」の観点を審査の対象とする予定です。具体

番号	質問項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	-	質 問	回 答
											的には、入札説明等（落札者決定基準）にて公表します。
48	建設と工事監理の兼務	11	2	8	3					工業化住宅の場合、生産施工品質の維持向上の為、建設と工事監理が兼務のほうが合理的なのですが、いかがでしょうか。	建築基準法、建築士法で規定されている工事監理においては、建設に当たる者と工事監理に当たる者の兼務はできないものとします。なお、建設に当たる者に所属する専門技術者が、工事監理に類似する（工事監理でないことに留意）施工管理・技術管理を行うことを妨げるものではありません。
49	設計に当たる者の要件	12	2	8	3	①	オ			『当該業務が完了した新営建物の設計の実績を有する』とありますが、現在施工中の物件も実績として捉えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
50	設計に当たる者の要件	12	2	8	3	①	オ	b		『延べ面積5,000㎡以上』とありますが、一棟ではなく、一団の敷地で各棟の合計が5,000㎡を超えている場合でも要件を満たすと捉えて宜しいでしょうか。	同一の契約あるいは一連の契約で、かつ、同一敷地内あるいは同一団地内における設計実績であればよいものとします。
51	監理技術者	13	2	8	3	②	エ			監理技術者を専任で配置する事は可能ですが、実施工期によって配置予定技術者を変更する事は可能でしょうか。	実施工期によって配置技術者を変更してもよいものとします。整備事業方針P13の「② エ なお、記載を求める監理技術者又は主任技術者は、原則としてそれぞれ1名であること。ただし、参加表明書及び競争参加資格確認申請書の提出時点において、監理技術者又は主任技術者を決定できないことにより複数名の候補者をもって競争参加資格確認申請書を提出することは差し支えないが、いずれの候補者についても下記に示す施工の経験を有していなければならない。」としている規定の「ただし書」で対応してください。
52	協力会社の変	15	2	8	5					記載のやむを得ない事情（合	やむを得ない事情（合併、倒

番号	質問項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	-	質問	回答
	更・追加									併・倒産等) 以外での相談・協議の可否。	産等) によつてのみ、入札参加グループの構成員及び協力会社の変更等を認めるものですが、入札参加者が本学に当該変更の協議を申し入れること自体は入札参加者の判断によるものとします。ただし、その内容を承諾するかどうかは、本学の判断となります。
53	事業契約の解約	19	5	1	3					施設の所有権が貴学に移転した後、事業者の責めに帰すべき事由で事業契約が解約された場合においても、貴学ご承諾のもとに融資機関に債権譲渡等された施設整備業務の初期投資に係る対価（施設整備費相当額）の残額については、貴学から融資機関（または貴学と融資機関が決めた後継事業者）に直接支払うような取決めをすることは可能でしょうか。	いわゆる「プロジェクトファイナンス」あるいはこれに準拠する場合で一定の要件を満たすのであれば、本学に対する事業者の債権を融資機関に譲渡担保として差し入れることも可能とする予定ですが、具体的には、入札説明書等（入札説明書、基本協定書（案）、事業契約書（案））にて公表します。
54	融資機関と貴学の協議	19	5	4						特別目的会社を設立せず、入札参加企業が自ら事業者（事業契約の当事者）となる場合、事業者が施設整備業務の初期投資（建設費等）に要する資金を融資機関から調達するに際し、貴学の信用力を背景とした低利な資金調達を行うために、施設整備業務の初期投資に係る対価（施設整備費相当額）を貴学に請求する権利の全部または一部を融資機関に譲渡（または担保提供）することは可能でしょうか。	番号53への回答を参照してください。
55	事業契約（完成後所有権の移転）	20								施設整備後、事業者から貴学に所有権の移転が行われますが、これは、売買契約に基づくものなのでしょうか。事業契約における業務委託に基づき建物を整備し、その対価を割賦払いしてもらうものなの	ご質問の趣旨が分かりかねますが、本事業の「事業契約」は、他の「PFI事業」あるいは「PFI事業に準拠した事業」と同様に、売買契約、請負契約、委託契約等それぞれの側面を合わせ持つてお

番号	質問項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	-	質 問	回 答
										でしょうか。	り、一概に〇〇契約に属するとはいえません。ご質問の内容については、売買契約であるとともに請負契約としての側面も強いものと認識しています。具体的には、入札説明等（事業契約書（案））にて判断してください。
56	事業者が負担する空室リスク	23								学生寄宿舍の空室リスクを事業者も副負担することになっていますが、具体的にどのようなリスクを想定していますか	空室の事由が、事業者が行うべき施設整備業務、維持管理業務、管理運営業務、入居者サービス業務等の不備（要求水準未達）による場合を想定しています。例えば、事業者が整備し維持管理している電気設備の不備（故障等）により部屋を使用できないことなどが考えられます。
57	事業者が負担する未収リスク	23								学生寄宿舍の寄宿舍料等の未収リスクを事業者も副負担することになっていますが、具体的にどのようなリスクを想定していますか。	未収の事由が、事業者の行うべき管理運営業務（寄宿舍料等徴収代行業務）等の不備（要求水準未達）による場合を想定しています。例えば、事業者が入居者の未収に対して何らの督促も行っていないか、あるいは督促を行っていたとしても効果のない方法であったなどが考えられます。
58	未収リスク	23								事業者の△⇒規程の方法で督促をしていて発生した回収不能の未収金は、貴学で負担頂くということでよいのか？また、その範囲は宿舍料の他、以下のどこまで含まれるのか？ 電気代（大学立替） ガス代、水道代（事業者立替） 入居者サービス業務（独立採算事業）	原則として、ご理解のとおり（最終的には本学の負担）ですが、その対象は、寄宿舍料、光熱水費及び空室補修・クリーニングに係る入居者負担とし、事業者が独立採算事業で提供するサービス（生活品レンタル業務、生活消耗品等調達・配付、朝・夕食提供、インターネット接続、クリーニング取扱、自動販売機設置・運営、その他事業者提案による入居者サービス業務等）は対象外とします。番号57への回答を参照してください。
59	空室リスク	23								空室リスクの負担者として事	番号56への回答を参照して

番号	質問項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	-	質 問	回 答
										業者が副分担となっていますが、事業者ではコントロール出来ないリスクです。どのような想定で副分担としたのかご教示ください。	ください。
60	空室リスク・未収リスクの副分担	23	49 50							空室リスク・未収リスクについて、事業者が副分担となっていますが、その詳細をお教えください。	番号56、57、58への回答を参照してください。
61	物価変動の考慮	24	※ 4							物価ではないですが、最低賃金法に基づく最低賃金の上昇は、毎年の維持管理費相当及び管理運営費相当分の見直しの際、考慮して頂けるのでしょうか。	基準とする公（おおやけ）の指数として、維持管理業務については「企業向けサービス価格指数・建物サービス（確報）」（日本銀行調査統計局）を、管理運営業務については「企業向けサービス価格指数・労働者派遣サービス（確報）」（日本銀行調査統計局）をそれぞれ採用する予定であり、これらの指数には、賃金の変動も加味されているものと理解しています。具体的には、入札説明書にて公表します。なお、番号19への回答を参照してください。
62	物価リスク （添付資料2）	24	※ 3							『変動率が一定水準以下の場合等には、見直しは行わない。』とありますが、一定水準とは上段※2に記載のとおり『施設整備期間にあたっては、当該費用の累計が施設整備費相当分の100分の1』と理解して宜しいでしょうか。	番号21への回答を参照してください。
63	建設コストリスク	24	42							事業者が設計業務を開始するにあたり計画地の地盤検証のため、新たに必要箇所の追加調査を行った結果、コスト増となった場合のリスクは貴学と考えて宜しいでしょうか。	設計・建設対象各施設の完成までに、本学が本事業の入札手続において提供した本件土地に関する調査資料から確認されない本件土地の瑕疵、埋蔵文化財の発見等に起因して、設計の変更をする必要性が生じた場合には、事業者は本学に対し、設計又は建設工

番号	質問項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	-	質 問	回 答
											事の変更の承諾を求めることができ、当該変更に起因する、施設整備業務、維持管理業務、管理運営業務及び資金調達に係る事業者が生じた合理的な追加費用は、本学の負担とする予定です。具体的には、入札説等（事業契約書（案））にて公表します。
64	評価項目	27								サービス購入費以外の「評価の視点」の各項目について、具体的な評価比率をお教えてください。	入札説明書等（落札者決定基準）にて公表します。

<要求水準書（案）に関する質問回答>

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	-	質 問	回 答
65	周辺の開発計画	1	1	1						厚生施設の整備事業に関連するのですが、青葉山3団地の今後の開発計画はどのようなものがあるのでしょうか。	「青葉山新キャパスマスタープラン」を参照してください。なお、本学は、入札説明書等において、各種の関係資料（教職員・学生数、既存生活関連施設内容等）を公表する予定です。
66	特定の宗教への配慮	1	1	2	1					特定の宗教の留学生に配慮する必要がありますか。	施設整備においては、特定の宗教の留学生に配慮する必要はありませんが、汎用性のある部屋等を、一定ルールの範囲内で留学生が宗教活動（お祈りなど）に使用することを妨げるものではありません。なお、事業者が独立採算事業で提供するサービス（生活用品レンタル業務、生活消耗品等調達・配付、朝・夕食提供、インターネット接続、クリーニング取扱、自動販売機設置・運営、その他事業者提案による入居者サービス業務等）においては、本学の承諾を得たうえで、事業者の提案により留学生の宗教活動に配慮できるものとします。

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	-	質 問	回 答
67	警備体制について	2	1	2	3					警備巡回、警備体制において最低限の基準（範囲・回数等）はありますか。	入居者の安心・安全な生活環境を確保するとともに、要求水準書（案）P42の「7警備業務」等に基づくのであれば、ご質問にある基準（範囲・回数等）は、事業者の提案によるものとします。
68	事業者の担当者の常駐形態	2	1	2	3					事業者の担当者の常駐形態は、平日の7時から21時でよろしかったでしょうか。	ご理解のとおり、平日（土・日、祝・休日を除く）7時から21時まで（月日及び時間帯による人数の増減は可）は、通常の維持管理業務、管理運営業務、入居者サービス業務等の担当者による常駐とし、当該時間以外は、警備員（警備業法上の業務が行える者、以下同じ）による常駐とします。
69	提供設備及備品等	2	1	2	4					事業者が用意提供する設備・備品等の詳細基準（家具寸法・容量等）は示されますか。	主要な設備及び備品等については、目安となる基準（家具寸法・容量等）を規定する予定です。具体的には、入札説明書等（要求水準書）にて公表します。
70	入居者サービス	2	1	2	5					独立採算事業となるレンタル・ケータリング等の協力先の変更について制限・協議対象となりますか。	サービスの質の改善及び向上、あるいは、利用者ニーズへの対応など、変更することに合理的な相当の理由がある場合には、本学の承諾を得たうえで変更できるものとします。
71	短期間入居者の受入	3	1	3	2					短期間入居者の受入時は、居室クリーニング費用などかかる為、実費相当額の徴収は可能でしょうか。または、短期間入居者に対しても入居時預り金を徴収してもよろしいでしょうか。	本事業では、短期間の入居者の受入れを予定していません。
72	入居計画等	3	1	3	4					男子学生と女子学生の居室は、分棟にて区分することは可能でしょうか。	要求水準書（案）P3「(4)階層」で規定しているように「男子学生と女子学生の居室は階層で区分し、下層階部分を男子学生、上層階部分を女子学生とする」予定です。分

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	-	質問	回答
											棟にした場合は、セキュリティは確保できても、ユニバーシティ・ハウスのコンセプトである「協調性・社交性の涵養」を妨げることとなります。これまでの実績では、同棟内で女性ユニットのメンバー全員同意のうえ、男性メンバーが女性メンバーのユニットにおいて交流パーティーを行ったこともあります。
73	ユニット構成について	3	3	3	2					男性と女性の比率は2対1程度になってもよろしいでしょうか。	要求水準書（案）P3の「2）ユニット構成」で規定しているように「男子学生60%程度、女子学生40%程度」を想定していますが、長期にわたってこの割合が変動することも考えられますので、柔軟性のある（変動に対応できる）提案としてください。
74	法規制等	6	2	2						現段階で役所調査を行っても宜しいでしょうか。	一般的な事項は問題ありませんが、本事業に固有（事業名を提示して）の事項については、入札公告の段階まで控えてください。
75	建物配棟計画	6	2	2	10					一団地認定申請とした場合、資料6にある構内通路の位置変更は可能でしょうか？	ご質問の構内通路は、地区計画によって定められている事項であり、これに基づいて開発行為に関する協議や整備が進められているため変更はできません。
76	建物配棟計画	6	2	2	10					道路（開発道路等）とした場合、資料6にある構内通路の位置変更および建設予定地の枠の変更は可能でしょうか？	番号75への回答を参照してください。
77	東北大学のマスタープランについて	10	2	6	1	1				本学のマスタープランは、「東北大学青葉山新キャンパスマスタープラン2006」を指すと理解してよいか。	ご理解のとおりです。
78	運用基準	7	2	3						『本事業の実施に当たっては、下記に掲げる関連の基準等の最新版を適用する』とありますが、学生寄宿舍の施工に当たり弊社は設計施工によ	要求水準書（案）P7で規定しているように「※ 同等以上の機能及び性能を有すると本学が認めた場合は、上記適用基準等によらないことがで

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	-	質 問	回 答
										る独自の工法での提案を考えているため、必ずしも適用できない場合も考えられます。最新版を参照する、という考え方でも宜しいでしょうか。	きる」ものとしします。なお、本学が認める手続きを入札前に実施（確認）したい場合は、番号8への回答の【共通事項】を参照してください。
79	インフラ整備	8	2	4	6					消防水利関連の記載はありませんが、事業者側で関係部署と調整の上、整備する方針でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
80	エネルギーセンター棟	8	2	4	6	1				エネルギーセンター棟はどこにあるのでしょうか。	「資料5 事業敷地範囲図」の北西方向を参照してください。
81	インフラ整備状況	8	2	4	6	1				電気は『エネルギーセンター棟等から引き込む』とありますが、計画予定地の構内通路内には配管ルートが確保されている理解で宜しいでしょうか。	学生寄宿舍については、エネルギーセンター棟等から引き込み、厚生施設については、構外から引き込むことを予定しています。また、それぞれの事業場所（事業敷地）の近辺まで共同溝が整備されており、共同溝を使用しての配管・配線、及び、共同溝から各施設までの配管・配線は、本事業の業務範囲とします。詳細については、入札説明書等（要求水準書）にて公表します。
82	インフラ整備状況	8	2	4	6	2				都市ガス本管の位置はどこでしょうか。または引込まで何mでしょうか。	都市ガス本管は、構内通路に埋設されています。詳細については、入札説明書等（要求水準書）にて公表します。
83	インフラ整備状況	8	2	4	6		2 ～ 4			ガス・水道・下水道は『「資料○設備系統インフラ図」は、入札説明書等の公表に提示する。』とありますが、計画予定地の構内通路内に本管が整備されていると理解して宜しいでしょうか。	都市ガス本管・下水道本管は、構内通路に埋設されています。学生寄宿舍の給水は、西側仙台市市道の埋設給水本管より引き込み、厚生施設の給水は、構内共同溝の給水本管より分岐が可能です。詳細については、入札説明書等（要求水準書）にて公表します。
84	インフラ整備状況	8	2	4	9					竣工後の電波障害対策の費用は、大学側でしょうか。	要求水準書（案）P5で「6）電波障害調査・対策業務及びこれらを実施する上で必要となる業務」と規定されている

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	-	質問	回答
											ように、電波障害対策業務も、本事業における事業者の業務範囲です。
85	施設概要	9	2	5	1	7				身障者対応の室数は男女それぞれ2室とありますが、全体752室の中でどの認識でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
86	昇降機設置について	9	2	5	1	7				昇降機に関する記載が、設置は適宜・事業者提案とされていますが、別頁の記載（18頁上段④）において身障者、高齢者利用を考慮として昇降機設備設置について記されています。身障者利用居室設置階数により考慮することよろしいでしょうか。	昇降機の設置は、施設計画、身障者利用居室の設置階数、コストバランス等を考慮し、事業者の提案によるものとします。
87	昇降機	9	2	5	1	7				昇降機は無くても失格にならないと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。番号86への回答を参照してください。
88	外構施設	9	5	1	6					自転車置場・バイク置場を合わせて200台でよろしいでしょうか。 将来の配慮で752台整備できるように配慮した計画と書いてあるが自転車置場・バイク置場を合わせた計画でよろしいでしょうか。また良い場合、自転車置場とバイク置場の比率はどの程度を想定されていますでしょうか。	自転車置場分として200台を確保してください。バイク置場は、当該200台分の一部を使用するものとし、結果として合計台数が200台に満たなくてもよいものとします。番号4への回答を参照してください。
89	脱衣室	9	5	7						脱衣室は1室施錠可と有りますが、シャワー室が2室なので脱衣室も2室必要なのではないでしょうか。	ご理解のとおりです。要求水準書（案）を変更します。
90	昇降機（エレベーター）	9	5	7						昇降機（エレベーター）は事業者の提案による。とありますが、東北大学様は何階以上からエレベーターが必要とお考えですか。	番号86への回答を参照してください。
91	景観配慮	10	2	6	1	1				景観配慮に際して、「本学のマスタープラン」に配慮するようご指示がありますが、マスタープランの内容はご教示	番号77への回答を参照してください。

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	-	質 問	回 答
										頂けますか？	
92	入居者の入退館の管理	14	3	1	1	6	②			入居者の入退館管理は、建物の出入口のセキュリティ箇所だけでよろしいでしょうか。各ユニット出入口のセキュリティ箇所にも入退館管理システムを設けるのでしょうか。	現状のユニバーシティ・ハウスでは、棟の出入口は防犯カメラとカードキー、ユニット共用の出入口はカードキー、居室扉はナンバーキーとしており、本事業でも同等以上のセキュリティを求めるものとします。なお、当該カードキー、ナンバーキーのログ（利用履歴）は記録していません。
93	入居者の入退館管理	14	3	1	1	6	②			全入居者の個別入退室が機械的に確認できるということでしょうか。	番号92への回答を参照してください。ただし、管理事務室に設置するセキュリティシステム用のパソコンでカードキーの登録を行うことを想定しています。
94	受変電設備	15	3	1	3	2	①	ア		エネルギーセンター内の設備構成及び予備スペース（き電盤用）をご教授ください。	屋内型キュービクルを想定しています。詳細については、入札説明書等（要求水準書）にて公表します。
95	構内電話（インターホン）	16	3	1	3	2	④	オ		インターホン用として、各ユニットに内線電話機を設置と考えるて宜しいでしょうか。	ご理解のとおり、インターホンはユニット共用部分に設置するものとし、ユニット居室への設置は不要とします。
96	エレベーター設備	18	3	1	3	3	④	ア		エレベーター設備を設置する場合の基準との認識でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
97	植栽	18	3	1	4	2	①			景観面及び周辺環境に照らしての基準、緑被率等植栽基準等がありますでしょうか。	本事業の事業場所（事業敷地）において、ご質問のような基準への配慮は必要ありません（構内全体で充足されています。）。
98	サイン計画	18	3	1	4	3				貴学サイン仕様について資料（素材・デザイン等）は提示されますか。	入札説明書等（要求水準書）にて公表します。
99	ユニットシャワー	19	3	2	1					ユニットシャワーは入居者から料金を取っても構わないのでしょうか。	いわゆるコインシャワーの採用は不可とします。ただし、ユニット共用部分の光熱水費は、入居者の負担となります。
100	全自動用洗濯	19	3	2	1					全自動用洗濯機は入居者から	いわゆるコイン洗濯機の採用

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	-	質 問	回 答
	機									料金を取っても構わないのでしょうか。	は不可とします。ただし、ユニット共用部分の光熱水費は、入居者の負担となります。
101	建築仕上げの変更	20	3	2	2	1				寄宿舍部分の仕上げの材料を居住性向上等のため、変更することは可能ですか。	要求水準書（案）P 2 1の「内装仕上げは参考とし、同等以上とする」との規定のとおりとします。なお、同等以上であるかどうかを入札前に確認したい場合は、番号8への回答の【共通事項】を参照してください。
102	天井高	20	3	2	2	1				寄宿舍部分の洗面・便所、脱衣室、洗濯室、玄関、廊下、共用廊下など居室以外の部分の天井高については、天井埋め込み機器類によっては要求高さの確保が困難な場合があります。したがって必須ではなく事業者の提案によるとして宜しいでしょうか。	要求水準書（案）P 2 1の「天井高さは最低基準高さとする」との規定のとおりとします。なお、要求水準書に規定されている以外の提案（要求水準に替わる提案）については、番号8への回答の【共通事項】を参照してください。
103	仕上げ	20	3	2	2	1				壁・天井の仕上げについては、リフォームが容易に可能な仕上げを考慮し、事業者の提案によるとして宜しいでしょうか。	番号101への回答を参照してください。
104	構内電話（インターホン）	20	3	2	2	2				質問番号3番の内線電話機を寄宿舍部分（オープンリビング及び玄関、廊下）、多目的室、準備室、研修室、管理事務室、宿直室、清掃員控室、電気室・機械室に設置と考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。 【お願い事項】質問には質問者が独自に付した質問番号を引用しないでください。
105	換気回数	22	3	2	2	3				オープンリビング、洗面・便所、シャワー室、脱衣室、洗濯室の換気回数が記載されていません。各社にて提案と判断して宜しいでしょうか。	要求水準書（案）P 7の「(25) 文部科学省機械設備工事設計資料」に基づいてください。
106	換気設備	23	3	2	2	3				エントランスホール、郵便受け室、自動販売機コーナーは、換気設備が必要と考え、各社にて換気方法・換気回数を提案と判断して宜しいでしょうか。	番号105への回答を参照してください。

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	-	質問	回答
107	性能評価	23	3	2	3	1	②	ア	-	重量床衝撃音対策等級 等級2とありますが、国交省告示評価方法基準に照らし合わせると、ユニット共用のオープンリビング（20㎡）のプラン上の制約が大きくなると予想されます。相当スラブ厚による評価、または重量床衝撃音対策等級を選択しないということとして宜しいでしょうか。	重量床衝撃音対策等級 等級2以上、軽量床衝撃音対策等級 等級2以上の対象範囲を、ユニット居室部分及びユニット居室に影響がある部分のみとします。また、重量床衝撃音対策等級 等級2以上及び軽量床衝撃音対策等級 等級2以上と同等以上の性能であれば、当該等級によらないことができるものとします。なお、同等以上であるかどうかを入札前に確認したい場合は、番号8への回答の【共通事項】を参照してください。
108	性能評価	23	3	2	3	1	②	※	-	設計住宅性能評価の他の項目については、事業者の提案によるとして宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
109	昇降機（エレベーター）	25	3	2	3	2	③	ア	-	身障者対応居室は男子2室、女子2室ですが、昇降機（エレベーター）は全て身障者対応ですか、又点字ブロック等は必要ですか。	本施設には、点字ブロック、スロープ、手すりをはじめとする身障者対応が必要となります。ちなみに、本学の施設は、社会の要請を受け、原則として、すべての施設を身障者対応としているか、身障者対応とすべく整備（改修）中です。
110	昇降機の乗場スペース	25	3	2	3	2	③	イ	-	1.5m×1.5m以上のスペースでよろしかったでしょうか。	本学が要求する水準を満たすのであれば、昇降機の乗場スペースは、事業者の提案によるものとします。
111	備品	29	3	2	5					ユニット居室のごみ箱、物干竿、洗濯バサミ、電気スタンド、ハンガーは、入居者が用意することにはならないでしょうか。	要求水準書（案）のとおり、ご質問の備品等についても、事業者が整備すべき設備及び備品等（サービス購入費の対象）に含むものとします。なお、ユニバーシティ・ハウスのコンセプトが「高品質な生活環境の提供」であり、「バック1つで入居可能」であることに留意してください。
112	ユニット居室	29	3	2	5					洗濯バサミは、洗濯ハンガー	洗濯ハンガーのみの場合は、

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	-	質 問	回 答
	備品									(ピンチハンガー) を指しておりますでしょうか。	大きな衣類 (ジャンパー等) が干せない場合があります。入居者の洗濯内容に応じて、洗濯バサミのニーズも異なりますが、現状のユニバーシティ・ハウス三条では、通常の洗濯バサミで対応しており、本事業でも同様とします。
113	オープンリビング 備品	29	3	2	5					カーテンとブラインドが併記されておりますが、カーテンのみでもよろしいでしょうか。	カーテンのみ、ブラインドのみ、カーテンとブラインドの使い分けのいずれでもよいものとします。
114	多目的室・研修室・管理事務室・清掃員控室 備品	30 31	3	2	5					ブラインドの記載がございますが、カーテンでもよろしいでしょうか。	原則として、ブラインドとしてください。
115	ホルムアルデヒドの測定	33	3	3	5	1				建築基準法の規定に基づき測定とありますが、同法には測定に関する規定はないため、品確法の規定・学校衛生基準の5物質 (ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、スチレン、エチルベンゼン) と読み替えて宜しいでしょうか。	測定物質は「学校環境衛生基準」及び「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の規定に、指針値は「厚生労働省」の定めに、それぞれ準拠するものとし、具体的には、以下のとおりとします。 ・ホルムアルデヒド 100 $\mu$ g/m <sup>3</sup> 0.08ppm以下 ・トルエン 260 $\mu$ g/m <sup>3</sup> 0.07ppm以下 ・キシレン 870 $\mu$ g/m <sup>3</sup> 0.20ppm以下 ・エチルベンゼン 3800 $\mu$ g/m <sup>3</sup> 0.88ppm以下 ・スチレン 220 $\mu$ g/m <sup>3</sup> 0.05ppm以下
116	ホルムアルデヒドの測定	33	3	3	5	1				測定方法 (パッシブ・アクティブ等)、サンプル数は事業者の提案によるとして宜しいでしょうか。	測定方法は、有効と認められる方法のなかから事業者が選定できるものとし、サンプル数は以下のとおりとします。 ・ユニット総数の10%以上 (10ユニット以上) で実施 ・対象各ユニット (10ユニット以上) のユニット共用の1箇所及びユニット個室の1室で実施

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	-	質問	回答
117	大規模な修繕・更新業務	34	4	2	2	6				シャワー室をユニットごと交換するという行為は、大規模な修繕・更新であり、設備工事の全面リニューアルには当たらないと理解してよろしいでしょうか。	ご質問の趣旨が分かりかねますが、ご理解のとおりです。設備工事の全面リニューアルまでを求めるものではなく、入札説明書等（主に要求水準書）に示す機能を維持するためにシャワー室をユニットごと交換する必要がある場合は、大規模な修繕・更新に該当し、事業者の業務範囲となります。
118	費用の負担	35	4	2	10					光熱水費の運営業務（施設管理業務）のサービスに係る対価は、定額となりますでしょうか。もしくはメーター検針による実費となりますでしょうか。	事業者の提案（使用量）による固定（使用量）とし、単価の変動にともなう改定を行う予定です。具体的には、入札説明書にて公表します。
119	建築物保守管理業務の実施	36	4	3	3	2				責任範囲が明確でない場合は、本学とその責任の負担を協議とありますが、貴学が負担するケースとはどのような場合を想定されていますでしょうか。	明らかに入居者（学生）の故意又は過失により補修・クリーニングが必要な場合で、当該入居者（学生）が特定できない場合等を想定していますが、具体的は、個別状況に応じて、本学と事業者で協議するものとします。
120	家具及び備品等	37	4	3	4	8	③			責任範囲が明確でない場合は、本学とその責任の負担を協議とありますが、貴学が負担するケースとはどのような場合を想定されていますでしょうか。	番号119への回答を参照してください。
121	建築設備保守管理業務の実施	37	4	4	3	2				責任範囲が明確でない場合は、本学とその責任の負担を協議とありますが、貴学が負担するケースとはどのような場合を想定されていますでしょうか。	番号119への回答を参照してください。
122	外構施設保守管理業務の実施	40	4	5	3	2				責任範囲が明確でない場合は、本学とその責任の負担を協議とありますが、貴学が負担するケースとはどのような場合を想定されていますでしょうか。	番号119への回答を参照してください。
123	窓ガラス	41	4	6	6	5				ユニット居室の窓ガラス清掃	要求水準書（案）P41の

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	-	質 問	回 答
										(外側)は対象外でよろしかったでしょうか。	「(6) 定期清掃衛生管理」に「清掃範囲は、ユニット居室以外のユニット共用部分、寄宿舎全体共用部分、管理施設部分」と規定しており、ユニット居室の窓ガラス(内・外)やユニット居室の専用となるバルコニーは対象外としています。ただし、部屋内等から何らの危険もなく容易に清掃ができる部分以外のユニット居室の窓ガラス(外)やユニット居室の専用となるバルコニーは、本事業の業務範囲とします。
124	防犯カメラの監視	43	4	7	2	8				監視は常時必要でしょうか。監視行為は、警備業法に該当しますので、常時監視が必要な場合は、通年、24時間、警備員(警備業法上の業務が行える者)の配置が必須となります。	防犯カメラによる撮影映像の常時の監視は不要とし、適宜・随時の監視とします。
125	管理運営業務	43	4	7	4	1				管理運営業務、その他業務と兼務できるとありますが、通常管理運営業務時間である7時～21時は、専任の警備従事者を置かなくて良いという解釈でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。番号125への回答を参照してください。
126	人的警備	43	4	7	4	1				人的警備とは、常時、警備員(警備業法上の業務が行える者)の配置でなくてもよい、という理解でよろしいでしょうか。また、夜間(深夜帯)の仮眠時間を見込んでよろしいでしょうか。	土・日、祝・休日、平日の21時から7時までは、警備員による常駐とします。また、夜間(深夜時間帯)に仮眠時間を見込んでよいものとします。なお、警備員の巡回時間等の具体的な業務内容については、事業者の提案によるものとします。番号68への回答を参照してください。
127	オープンセレモニー開催等の支援業務	44	5	2	2	1	④			サービス購入費の対象として、オープンセレモニー開催等の支援業務が入っていますが、オープンセレモニーの規模や内容によって、実費請求	要求水準書(案)P50の「② オープンセレモニー開催業務」に基づくものとし、具体的な内容は事業者の提案によるものとします。なお、

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	-	質問	回答
										という考えでよろしいでしょうか。	当該費用は入札金額に含めるものとし、実費清算とはしません。
128	管理運営業務	45	5	3	1	2	①			管理運営業務は365日対応でしょうか。	番号68への回答を参照してください。
129	入居者選考基準	45	5	3	1	2	②	ア		大学側で定めている（考えている）具体的な入居選考基準はございますか。	日本人学生の応募者には、A4版1枚に「入居希望理由」を記載させて、その理由書で審査しています。外国人留学生は、外国の大学との協定に基づき派遣された留学生を優先して入居させています。
130	マスターキー	46	5	3	1	2	③	ア		マスターキーは必ず作製しなければならないでしょうか。	緊急時対応等のため、マスターキーは必要です。
131	英会話が可能な職員ポスト数	46	5	3	1	2	⑤	ア		入居開始時説明の対応時間が7時から21時となっており、フロントサービス業務の対応時間も7時から21時となっておりますが、入居開始時説明で館内案内をしている場合も、英会話が可能な職員は管理事務室に必要でしょうか。 もし、必要な場合は、英会話が可能な職員を最低2ポスト配置することとなりますので、相当なコスト高に繋がってしまうことが懸念されます。	モバイル機器等により容易に連絡が取れる体制であれば、英会話が可能な職員を1ポスト配置することによいものとします。ただし、3～4月、9～10月の繁忙期にあつては、業務に支障がないように英会話が可能な職員についても増員するものとします。
132	寄宿料の納付期日	47	5	3	1	2	⑥	ア	c	寄宿料（家賃、共益費）を大学に納付する「本学が指定する日」は、既決まっていますか。	事業者の提案によるものとします。
133	寄宿料催促状の配布の期日	47	5	3	1	2	⑥	ア	c	期日までに寄宿料が支払われない場合の催促状の配布の期日は、既に決まっていますか。	事業者の提案によるものとします。
134	費目について	47	5	3	1	2	⑥	ア	C	徴収費目の内、光熱水費で「入居者及び本学負担以外の部分」とありますが、具体的な例をご教示下さい。	要求水準書（案）P47の「表 光熱水費・摘要」の「光熱水費のうち、入居者専用部分（ユニット居室、ユニット共用）については入居者の負担、寄宿舎全体共用部

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	-	質問	回答
											分、管理施設のうち多目的室、準備室、研修室、コピールームについては本学の負担とし、…」で規定（対象と）している以外の部分のことで
135	ユニット共用内の水道、給湯料金の精算	48	5	3	1	2	⑥	イ	e	月中での入退居の場合も、記載の施設全体人数で等分する精算が必要でしょうか。入退居の数によっては、都度の検針が多くなりコスト高に繋がるだけでなく、請求ミスなどが発生する可能性も懸念されますので、月中での入退居は、都度検針を行わず、実日数での精算とする、などご検討頂けないでしょうか。	現状のユニバーシティ・ハウスでは、月中で入退居する場合は、前月と前々月の平均額で徴収しています。15日までに退居する場合は、平均額の半分、15日以降に退居する場合は、平均額の全部（1か月分）を徴収しています。具体的には、本学と事業者で協議して定めるものとします。
136	フロントサービス業務	49	5	3	3	2	②	ア		対応時間は、通常時は7時から21時とし、とありますが、土日祝日も含む365日の想定でしょうか。	番号68への回答を参照してください。
137	専用口座からの支払代行	50	5	3	4	2	④	イ	a c	専用口座から業者への支払等に関して、支払履歴を自動的に残す、かつ、金銭事故を防ぐ目的で、パソコンバンク（EB払い）による支払を用いてもよろしいでしょうか。	ご質問の方法で問題ありません。
138	リーフレットについて	50	5	3	4	2	③	イ		広報リーフレットの作成について発行想定部数をご教示下さい。	発行回数を年2回とし、高校3年生とその保護者を対象とした進学説明会に使用するため、各回1,000部程度を想定しています。
139	補修について	51	5	3	5	2	②			ユニット共用の補修・クリーニングについて8ユニットが同時期に入退去するのでしょうか。もしくは、一部入居中での補修・クリーニングになる為、その状況下で可能な範囲内での補修・クリーニングでよろしいでしょうか。また、責任の所在が不明瞭になることが多いと思われませんが、その場合の対処例を他のユニバーシティハウスでの実	ご質問の前段について、入居期間は2年以内であり、主に、日本人学生は3月中旬の退居4月当初の入居、外国人留学生は9月中旬の退居9月末から10月当初の入居となります。したがって、1ユニット8人の退居時期はそれぞれ異なり、ユニット共用の補修・クリーニングについては、一部ユニット居室に入居中での業務となります。な

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	-	質 問	回 答
										<p>例などからご教示下さい。</p> <p>ユニット居室の補修について入居者本人の責任であったとしても、経年分などで満額を請求することが難しいと思いますが、その差額も事業者を支払われる「サービスに係る対価」に含まれるかご教示下さい。</p>	<p>お、ユニット共用の物品等をユニット居室に一時退避させるなどにより対応してください。</p> <p>ご質問の後段について、ユニット居室については、入居開始時に入居者と事業者スタッフが施設や設備等の事前点検を行い、入居者の故意又は過失により補修・クリーニングが必要なことが明らかな場合は、入居者に満額を請求します。ユニット共用については、入居者の故意又は過失により補修・クリーニングが必要なことが明らかな場合は、満額をユニット入居者人数分で案分した額を請求します。なお、明らかに事業者の業務範囲ではないが、入居者の故意又は過失により補修・クリーニングが必要なことが明らかでない場合は、大学での負担とします。</p>
140	足拭きマット	52	5	4	1	2	②	ウ	a	<p>入居者に対して足拭きマットをレンタルするとなっておりますが、既存の寮の入居者もレンタルしているのでしょうか。</p>	<p>ユニバーシティ・ハウス三条においてレンタルしています。</p>
141	調理器の内容	53	5	4	2	3	①			<p>生活品レンタルに記載がある調理器の詳細をお教えてください。</p>	<p>調理器は、三得包丁、まな板、片手鍋、両手鍋、フライパン、やかん、きゅうす、ボール（中）、ボール（大）、ざる（小）、ざる（中）、レンジ容器（ターンテーブルの回転皿）、おたま、フライ返し、菜箸、栓抜き、水切りかご、タオルスタンド、ぞうきを想定しています。</p> <p>なお、これらの調理器は、倉庫で保管・管理（在庫）しています。</p>
142	食事提供について	53	5	4	4	2	③			<p>朝夕食の提供方法については提案によるものとするかとあり</p>	<p>ご理解のとおりです。ただし、本学としては、提供日数</p>

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	-	質問	回答
										<p>ますが、・提供日数（定休日・定休曜日）の設定・アレルギーや宗教対応の考え方・調理方法（当社が現場調理し、提供する形式とした場合の水光熱費や賃料等の考え方） 上記についても独立採算事業として捉え提案してよろしいでしょうか。</p>	<p>は授業のある平日、アレルギーや宗教対応は提案、現場調理は対応不要（建物仕様、保健所指導、食品衛生法等から難しい）と考えています。</p>
143	インターネットサービス	54	5	4	5					<p>希望者が対象となっておりますが、全戸一括加入サービスの導入提案をしてもよろしいでしょうか。</p>	<p>問題ないものとします。現状では、既存のユニバーシティ・ハウスに入居する全学生がインターネットを使用しています。</p>
144	インターネット接続業務業務内容	54	5	4	5	2	②			<p>インターネット接続を希望する入居者とありますが、例えば無線LAN設備を導入した場合は、パスワードを配布となりますが、希望者以外でも使用可能となります。全員加入という形態は可能でしょうか。</p>	<p>番号143への回答を参照してください。</p>
145	クリーニング取扱業務	54	5	4	6					<p>クリーニング取扱業務ですが、受付・引渡の取次ぎ業務は無対応でもよろしいでしょうか。</p>	<p>スムーズにクリーニング取扱業務が実施できるのであれば、問題ありません。</p>
146	厚生施設の運営業務	57	6	3	3	2				<p>厚生施設は、学生及び教職員並びに来学者等を対象とした福利厚生サービスであり、民間事業者はこれで大きな利益を得たり、学生寄宿舎の家賃補填を目的にするものではないと理解してよいでしょうか。</p>	<p>ご理解のとおりです。あくまでも、青葉山3団地におけるキャンパスライフを支援する施設として整備し運営するものであり、事業者の大きな利益はさておき、学生寄宿舎の家賃補填を目的にするものではありません。</p>

＜要求水準書（案）資料に関する質問回答＞

番号	質問項目	資料番号	頁	上段左・上段右 中段左・中段右 下段左・下段右	-	質問	回答
147	構内通路	6		中段中央		『資料3（地区計画ガイド）』を拝見しますと⑤⑥区画の西側通路は構内通路とな	<p>入札説明書等（要求水準書）にて公表します。</p>

番号	質問項目	資料 番号	頁	上段左・上段右 中段左・中段右 下段左・下段右	質 問	回 答
					っておりますが、①⑥区画間・⑤⑥区画間・②⑤区画間・①②区画間・②③区画間の通路の形態および幅員をご教授ください。	
148	構内通路	6		中段中央	『資料4（航空写真）』を拝見しますと、①⑥区画間・⑤⑥区画間・②⑤区画間の通路及び①②⑤⑥の造成が完成していないように見受けられますが完成時期をご教授ください。	平成28年12月に造成工事を完成させ、平成29年3月に開発行為に関する工事の検査を受ける予定です。
149	工事中未利用区画の使用	6		全体	寄宿舎棟配置計画において未利用区画を工事中の仮設事務所・仮設駐車場及び資材置き場として防犯・安全面を確保したうえで利用したいと考えて思いますが可能でしょうか。	基本的には、可能とする予定ですが、具体的には、入札説明書等（要求水準書）にて公表します。
150	構内通路からの入口	6	1	中段左	敷地①②③区画の西側に構内通路がありますが、学生は通常そちらから出入りするのでしょうか。	特段のルールはありません。
151	車止め	6	1	中段中	①と②、②と③区画の進入路の入口に車止めの様な表現がありますが、緊急時の車両乗り入れ口でしょうか。車止めの施錠は必要でしょうか。	入札説明書等（要求水準書）にて公表します。

<その他に関する質問回答>

番号	質問項目	-	-	-	-	-	-	-	-	質 問	回 答
152	建築確認申請業務									PFI事業に準じた方式とありますが、建築確認申請は設計業務の申請期間の短縮化を計るうえで民間審査機関の利用は可能でしょうか。	特定行政庁に申請するものとします。
153	防火管理者の選任									本施設の防火管理者は、事業者にて選任が必要でしょうか。	防火管理者は、本学より人選します。ただし、防災計画等の防災・防火体制について

番号	質問項目	-	-	-	-	-	-	-	質 問	回 答
										は、事業者が積極的に関与するものとします。
154	既存の学生寄 宿舎における トラブル事例								差し支えない範囲で構いませんので、既存の学生寄宿舍におけるトラブル事例や緊急対応事例を教えてくださいませんか。	トラブル事例については、外国人留学生が日本の風習や文化を知らずに、騒音等による他の入居者への迷惑行為があります。 緊急対応については、入居者のケガや体調異変により、病院へ救急搬送される場合があります。
155	青葉山キャン パスの利用者 について								厚生棟のテナントを選定するにあたり、青葉山キャンパスを利用している学生や教職員の人数、構成比を教えてくださいませんか。また、既存の店舗についても、情報の開示をお願い致します。	青葉山1キャンパス 学 生：約4,100人 教職員等：約 900人 青葉山2キャンパス 学 生：約1,900人 教 職 員：約 400人 青葉山3キャンパス ※ ユニバーシティ・ハウス完成時 学 生：約 600人 教 職 員：約 100人 UH入居者：約 750人 ※ 将来の青葉山3キャンパス 人 口：約5,500人 参考：宮城教育大学 学 生：約1,600人 教 職 員：約 400人 なお、本学においては、学生に対して、学生生活に関する情報提供や学生生活に関する調査等を実施しています。当該実施結果は、下記のURLから参照できますので、本事業の提案等の参考としてください。 <a href="http://www.tohoku.ac.jp/japanese/studentinfo/studentlife/">http://www.tohoku.ac.jp/japanese/studentinfo/studentlife/</a>

## 整備事業方針等に関する意見

### ＜整備事業方針に関する意見＞

番号	意見項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	-	意見（提案）
1	大規模な修繕・更新業務	3	1	6	1	②	カ			「大規模な修繕・更新業務」相当額がサービス対価に含まれていますが、提案・入札時に作成する大規模な修繕・更新計画・見積額と、実際に大規模な修繕・更新の実施時期（10年後以降）では、建物・設備の劣化状況やその修繕・更新方法、費用が異なることが考えられます。大規模な修繕・更新業務および当該費用（サービス対価）については、本業務から外し、建物・設備の状態・調査を踏まえ、実施する年度や修繕・更新内容、費用について、大学と事業者間で協議の上、決めることにしていただけないでしょうか。
2	自転車置場	9	5	1	6					自転車置場・バイク置場が200台想定であり、将来的に752台分を整備できるよう配慮した計画とすること、と書かれておりますが、広大な大学敷地等の周辺環境を考慮しますと、はじめから入居者分の区画を確保しておいた方がよいのでは、と考えます。

### ＜要求水準書（案）に関する意見＞

番号	意見項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	-	意見（提案）
3	排水設備	17	3	1	3	3	①	ウ	a	『建物内における汚水排水・雑排水の系統は、分離すること。』とありますが、便所汚水系統と流し・シャワーユニット・洗面器等で排水管を縦管で1系統にまとめ（合流させ）排水する方法が集合住宅等で普及しております。維持管理（管内清掃）する排水管の数も減り、管理費も圧縮できます。従って、「排水方法は、各社提案による。」としていただければ幸いと考えます。
4	清掃衛生管理業務	40	4	6	4					清掃実施の作業日、作業内容の詳細については、事業契約締結後、本学と協議とありますが、ユニット共用部と同様に回数を目安をご提示頂けないでしょうか。
5	ごみ置場（集積所）	42	4	6	10	2				ごみ置場は、複数箇所に設けてくださいますようお願い致します。 ごみ置場が少ない場合、ごみ捨ての動線が長くなり、清掃員の増員がコスト高に繋がる可能性が懸念されます。また、入居者によるごみ出しに対しても負担軽減に繋がります。
6	ユニット共用の日常清掃	43	4	6	5	5				学生に社会性を身につけてもらう為、かつ、コスト削減の為にも、ユニット共用部分の日常清掃は入居者にて実施されてはいかがでしょうか。
7	ユニット共用	43	4	6	5	5				ユニット居室・共用部分は入居者にてごみ出し対応をされて

番号	意見項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	-	意見（提案）
	のごみ出し									はいかがでしょうか。居室は入居者、共用は事業者でのごみ出し対応になりますと、居室のごみも共用へ出され、ごみ箱の容量も大きくなり、清掃員の増員がコスト高に繋がる可能性が懸念されます。
8	管理運営業務 業務内容	45	5	3	1	2	②	ア		事業者が入居者選考並びに居室の部屋割りを行うとありますが、大学の寮のため、入居者選考は貴学にて行った方がよろしいのではないのでしょうか。
9	入居時預り金 の保管口座	47	5	3	1	2	⑥	ア	c	入居時預り金について、寄宿料と合わせて大学指定の口座に納付となっておりますが、急な退居に伴う精算等の場合、迅速な対応が難しいことが想定されますので、入居時預り金については、事業者側での保管として頂けないのでしょうか。
10	生活品レンタル業務 食器	52	5	4	1	2	②	イ		食器のレンタルがございしますが、各自レンタルすると、退去時にはどの食器が誰のものなのか分からなくなっているケースが想定されます。また、上限2,000円/月とありますが、例えば1,000円/月としても年間12,000円となり、この金額であれば購入可能と思われるので、レンタルではなく、購入とした方がよろしいのではないのでしょうか。

<要求水準書（案）資料に関する意見 >

なし

<その他に関する意見 >

番号	意見項目	-	-	-	-	-	-	-	-	意見（提案）
11	P10 入札参加者が備えるべき要件等									個人情報に対する国民の意識の高まりを受け、宿舍管理・運営においても個人情報保護を一層強化する必要があります。ついては、入札参加者に求める資格にプライバシーマークまたはISO27001の取得を加えるべきではないのでしょうか。
12	P26 総合的 事業評価の方針									学生寄宿舍におけるグローバルな修学環境の実現のためには、ハード面の工夫だけでなく、運営面のソフトの充実とともに、管理運営を支援する管理人等の人的資質、体制等も重要です。総合評価方式による事業者決定の際には、グローバルな修学環境実現に対する運営・管理面における寄与の観点も加えて頂きたい。

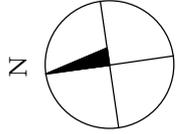
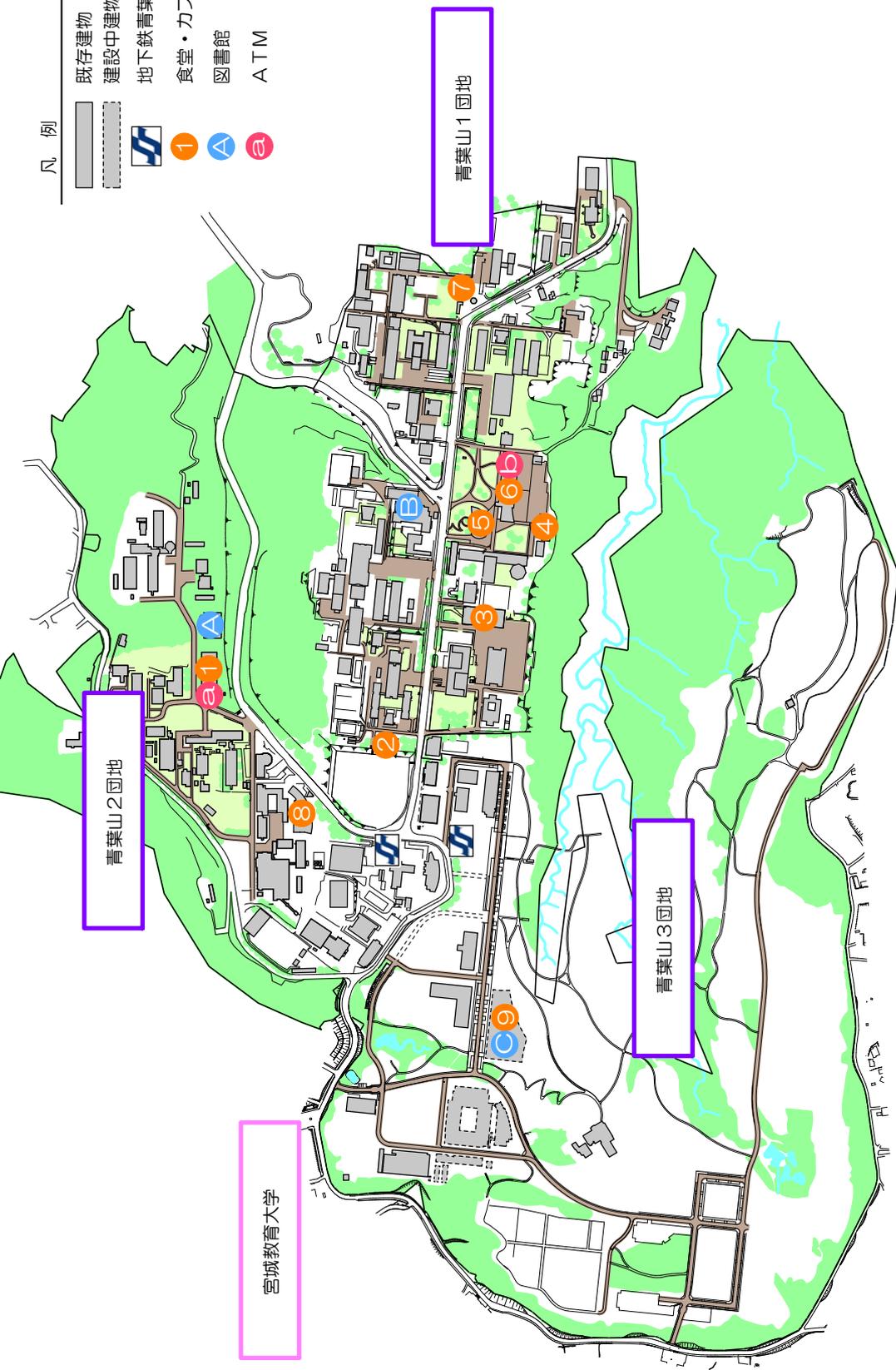
別紙

青葉山1・2キャンパス内の食堂及び物販店等（既存）

青葉山3キャンパス内の食堂及び物販店（整備中）

凡例

- 既存建物
- 建設中建物
- 地下鉄青葉山駅出入口
- 食堂・カフェ等
- 図書館
- ATM



業態	営業時間
1 食堂①	平日11:00-17:00
2 食堂②	平日8:00-20:00 (一部コーパーはランチのみ営業) 土日11:00-13:30
3 食堂	平日10:00-20:00
4 食堂	平日10:00-20:30 平日11:30-13:30
5 カフェ・書店 コンビニ トラベル・印刷	平日8:30-19:00 平日11:00-19:00 平日11:00-17:00
6 食堂	平日8:00-20:30 (一部コーパーはランチのみ営業) 平日11:00-13:30 (一部コーナーのみ)
7 カフェ	平日9:00-20:00 土日9:00-15:00
8 コンビニ	24時間営業
9 カフェ	平日10:00-20:00
コンビニ	8:00-22:00 (年中無休)
食堂・購買	平日11:00-20:00

施設名	開設名	営業時間
A	附属図書館 北青葉山分館	平日9:00-20:00 休業期間中の平日9:00-17:00 ※該当学部所属の学生は、平日7:00-24:00、 土日祝9:00-20:00で利用可能
B	附属図書館 工学分館	平日9:00-20:00 (予定) 休業期間中の平日9:00-17:00 (予定) ※該当学部所属の学生は、平日7:00-24:00、 土日7:00-24:00で利用可能 (予定)
C	アカデミック・ サイエンス commons	平日9:00-20:00 (予定) 休業期間中の平日9:00-17:00 (予定) ※該当学部所属の学生は、平日7:00-24:00、 土日7:00-24:00で利用可能 (予定)
a	七十七銀行ATM	営業時間 平日8:00-18:00
b	ゆうちょ銀行ATM 七十七銀行ATM	営業時間 平日9:00-18:00 土曜9:00-17:00 平日8:00-18:00

※平成26年12月時点のデータ