

# 東北大学(青葉山3)ユニバーシティ・ハウス等整備事業 入札説明書等に関する質問回答書（2回目）等

- 本質問回答書（2回目）は、平成28年5月24日（火）から5月25日（水）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入札説明書等に関する質問を入札説明書等の項目順に整理し、その回答を記載したものです。
- 質問の内容は、質問者の記載どおりとしています。ただし、質問の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。

## < 総 括 >

書 類 名	質問数
入 札 説 明 書	1
様 式 集	5
要 求 水 準 書 ・ 本 文	42
要 求 水 準 書 ・ 資 料	4
事 業 者 選 定 基 準	0
基 本 協 定 書 （ 案 ）	0
事 業 契 約 書 （ 案 ）	7
そ の 他	0
合 計	55

- なお、「要求水準書等に関する質問回答書（2回目）」の後（うる）に、「**入札説明書等に関する要求水準確認書（個別提案）・事業者入居者サービス業務提案書のうち一般的な（入札参加者に共通の）質問に対する回答・同提案に対する採否**」及び「**入札説明書等の追記事項**」についても掲載していますので、合わせて確認してください。

平成28年6月9日

国立大学法人東北大学

## 入札説明書等に関する質問回答書（2回目）

### ＜ ① 入札説明書に関する質問 ＞

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	a	質 問	回 答
1	大規模な修繕・更新業務費用の支払い方法	35	3	2	1	3				大規模な修繕・更新業務に係る費用の支払い方法について、定額の支払いではなく、修繕・更新の長期計画書に基づいた修繕計画予算に応じて、支払金額が変動する方式にはならないでしょうか。	本学で検討中であり、後日、別途に回答します。 <b>入札説明書等の重要な保留事項</b> です。

### ＜ ② 様式集に関する質問 ＞

番号	質問項目	頁	表	章	1	(1)	1)	①	-	質 問	回 答
2	入札金額内訳書	60	38							施設整備費相当のうち建築工事費用の内訳書ですが、項目の追加変更は可能でしょうか。	各項目は削除しないでください。該当する事項がない項目は空欄（-）としてください。また、項目を追加する場合は、「その他」の項目を細分化してください。
3	入札金額内訳書	66	40							管理運営費の業務を、経費としてア、イ、ウ、エ、オの業務に分けることができません。まとめて合計に金額を記載してもよろしいでしょうか。	ア、イ、ウ、…の各項目は、本事業における業務の区分であり、必ず分けて記載してください。積算（積み上げ）等で分けられない場合は、入札参加者が適当と考える按分方法（類似事業における実績に基づく按分等）でもよいものとしします。そうでないと、「サービス購入費の減額の基準と方法等」に対応できなくなります。なお、＜様式37＞、＜様式39＞も同様とします。
4	入居者サービス業務	69	41							クリーニングの取扱料金はどのように記載すればよろしいでしょうか。取り扱う衣料やシーツのクリーニング料金を羅列すればよろしいのでしょうか。	ご質問のように「取り扱う衣料やシーツのクリーニング料金」を羅列して記載することや、「市中の一般価格に加算する料金（取次料金）」を記載することなどが想定されますが、内容を明確にすることを条件とし、入札参加者の判断によるものとしします。
5	項目名の重複	82	47							太ゴシックとなっている項目	【b その他独自の提案】を

番号	質問項目	頁	章	1	(i)	1)	①	-	質 問	回 答
									<p>の変更は不可とありますが、重複する項目タイトルがあるため、以下のように読み替えてもよろしいでしょうか</p> <p>【b その他独自の提案】→【b その他独自の提案（工程管理）】</p> <p>【d その他独自の提案】→【d その他独自の提案（品質管理）】</p> <p>【a 周辺環境への配慮の適切性】→【e 周辺環境への配慮の適切性】</p> <p>【b その他独自の提案】→【f その他独自の提案（周辺環境への配慮）】</p>	<p>【b その他独自の提案（工程管理）】に、【d その他独自の提案（品質管理）】に、【a 周辺環境への配慮の適切性】を【e 周辺環境への配慮の適切性】に、【b その他独自の提案】を【f その他独自の提案（周辺環境への配慮）】に、それぞれ<b>変更</b>してください。</p>
6	図面の縮尺	100	61						<p>配置図の縮尺ですが、1/1000は細かく概略の部屋割りが分かる図面が書けないように考えられます。建設可能敷地全体の配置図をキープラン（1/2000等）として表し、1/500程度で部屋割りを表現するなど任意の寸法としてもよろしいでしょうか。</p>	<p>各入札参加者の縮尺を同一とする必要がありますので、配置図の縮尺は1/1000としてください。なお、「概略の部屋割りが分かる程度」とは、配置図における建物を「外周線」のみの記入とはしないで、ある程度建物内の構成（エントランス、廊下、階段、居室等）が分かる記入としてくださいという趣旨です。</p>

< ③ 要求水準書 本文に関する質問 >

番号	質問項目	頁	章	1	(i)	1)	①	ア	a	質 問	回 答
7	ガス	8	2	4	8	2				<p>ガスは都市ガス配管から引き込むことになっておりますが、オール電化などでガスを使わない設備計画でもよろしいでしょうか。</p>	<p>ガスを使わない設備計画でもよいものとします。</p>
8	上水道	8	2	4	8	3				<p>上水道は西側の市水本官から引き込むこととなっておりますが、水道局にヒアリングしたところ、大学エネルギー棟の受水槽から引き込むことと回答がありました。要求水準と食い違いがありますので、</p>	<p>本学と仙台市水道局とで、本事業の専用となる受水槽を設けたうえで、敷地西側から引き込むことで協議を行っています。</p>

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	a	質 問	回 答
										大学から水道局と打合せをしていただき、共通見解をまとめていただけませんか。	
9	ユニット居室	8	2	5	2					ユニット居室の面積は壁芯の計算でよいでしょうか。	ユニット居室に限らず、各諸室の面積は、壁芯での計算としてください。
10	エネルギーセンター棟について	15	3	1	3	2	①	イ		既存エネルギーセンター棟の現況図面を頂けないでしょうか。	「資料20_エネルギーセンター棟平面図」を、本質問回答書の公表と同時に、本学のホームページにパスワード付で公表します。当該資料を閲覧（ダウンロード）するためのパスワードは、「資料1」から「資料18」のとき同じものを使用します。当該パスワードの再度の発行を希望する者は、要求水準書 目次の最下段に記載の〈申込方法〉に準拠して申込みを行ってください。ただし、当該申込の日時は、平成28年6月24日（金）12時までとします。
11	給水方式について	17	3	1	3	3	①			給水方式は、原則として受水槽＋加圧給水ポンプの設置を要求されていますが、必要水量必要水圧を確保し、かつ水道局と協議した場合直結式を提案してもよろしいでしょうか。なお、災害時の貯水は別途確保いたします。	直結式は不可とします。番号8への回答を参照してください。
12	上水道の引込	17	3	1	3	3	①			上水道は、仙台市水道局と協議のうえ、西側道路より引込むことでよろしいでしょうか。	上水道は、西側道路より引込むこととします。番号8への回答を参照してください。
13	給水方式について	17	3	1	3	3	①	ア		仙台市水道局との打合せで受水槽の設置個所に指定がありました。市道本管より引き込み受水槽を設置した後、共同溝より敷地内まで入れ増圧給水を行う計画としてよろしいでしょうか。	受水槽は、本事業の事業場所（敷地）内に設置することで仙台市水道局の確認を得ています。

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	a	質 問	回 答
14	給水設備	17	3	1	3	3	①	ア	a	受水槽+加圧給水ポンプ方式を原則としていますが、効率的な土地利用およびランニングコスト等を考慮し直結増圧給水方式を提案することは可能でしょうか。また、可能とした場合非常時の貯水については、必要でしょうか。	番号8、11、13への回答を参照してください。
15	給水の引込①	17	3	1	3	3	①	ア	b	市水本管より引き込むこととなっていますが、インフラ図を見ると敷地前面構内道路までの延長が必要と思われます。インフラ図に記載のある既設仙台市給水本管より分岐及び引込、土中（構内通路）埋設、既設共同溝内配管は本工事と考えますが宜しいでしょうか。	お考えのとおりでよいものとします。
16	給水の引込②	17	3	1	3	3	①	ア	b	上記が本工事の場合、他敷地に建設する建物等の給水量を見込んで引込口径を決定するものでしょうか。今回の計画以外で見込むものがある場合、給水量をご指示願います。	本事業において整備する施設のみを対象としてください。
17	館内放送	22	3	2	2	2				電気設備のリストの中で、館内放送用スピーカーについてユニット居室は「●」も「ー」も記載がありませんが、事業者の提案と考えてよろしいでしょうか。	ユニット居室への館内放送の設置は入札参加者の提案によるものとします。ただし、要求水準書P16において「※放送設備は非常時の放送としても利用するため、設置箇所について配慮すること。」としていることに留意してください。
18	床の遮音性能	25	3	2	3	1	②			設計住宅性能評価書の等級2以上に相当する仕様にする場合、実験データ等必要か。その場合完成時に実測は必要か。	まず、要求水準書P25において「※性能評価の取得／「品確法」に基づく上記の要求性能は、指定住宅性能評価機関より設計住宅性能評価書の交付を受けること。」としていることに留意してください。つぎに、ご質問の「設計住宅性能評価書の等級2以上に相当する仕様にする場合」

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	a	質 問	回 答
											ですが、本学が同等以上の性 のであると認めるに足りる資 料を提出すればよく、その場 合、設計性能とするか、実験 性能とするか、実測性能とす るかは、事業者が提出する資 料に基づき本学が判断するも とします。
19	設計住宅性能 評価書	25	3	2	3	1	②			設計住宅性能評価の取得項目 を教えてください。	要求水準書P24の(3)1) ②アからエの項目とします。
20	多目的室	27	3	2	3	3	④	オ		多目的室の出入り口は二ヶ所 必要ですが、一か所は外部か らの出入り口でもよいでしょ うか。	多目的室の出入口（2箇所） のうち1箇所を外部からの出 入口としてもよいものとしま す。ただし、多目的室の使用 勝手に十分配慮してください。
21	研修室	27	3	2	3	3	⑥	キ		研修室の出入り口は二ヶ所必 要ですが、一か所は外部から の出入り口でもよいでしょ うか。	研修室の出入口（2箇所）の うち1箇所を外部からの出入 口としてもよいものとしま す。ただし、研修室の使用勝 手に十分配慮してください。
22	脱衣室の設 備・備品	30	3	2	5					1回目の質問回答書における 82番の質疑回答について、 小型壁付き手洗いシンクを追 加するとありますが、これは 設置は必須ということでしょ うか。脱衣所を洗面室と隣接 した場合においては不要と考 えます。	質問回答書（1回目）番号 82への回答のとおりとしま す。なお、脱衣室と洗面室が 隣接している場合であっても 、他者との同時使用が可能 となるように別室（別ブ ース）としてください。
23	洗濯機	30	3	2	5					女性ユニットのみ移動式の乾 燥機を設置してもよろしいで しょうか。	移動式の乾燥機を設置しても よいものとします。
24	プロジェク ター	31	3	2	5					研修室のプロジェクターは① テーブル設置タイプ②天井吊 り下げタイプは可能でしょ うか。	要求水準書においてプロジェ クターを「天井埋め込み式」 としているのは、研修室を多 用途かつフレキシブルに使用 するためであり、同等の「天 井吊り下げ式」でもよいもの とします。ただし、落下防止 対策等に十分配慮してくださ い。
25	仙台市環境影 響評価	34	3	3	3	4	④			仙台市環境影響評価等の内容 について、仙台市ホームペー	本事業の担当部局において閲 覧（電子媒体の貸出を含

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	a	質 問	回 答
										ジでの評価書及び要約書の縦覧はすでに終わっているため、内容を確認できません。遵守すべき項目等の内容もしくは要約書等の内容を公表していただけないでしょうか。	む。) できるものとします。なお、閲覧を希望する入札参加者は、事前に電話で予約をしてから来学してください。
26	家具及び備品の修繕・更新費用の負担	39	4	3	4	8	③			家具及び備品の通常使用（経年含む）による破損、故障時の修繕・更新にかかる費用負担者は事業者・大学のどちらになりますでしょうか？（例・・・居室エアコン故障時、経年劣化によるクロス張替）	要求水準書P398) ③によるものとします。なお、事業者の責任範囲（業務範囲）には、通常の使用に伴う修繕・更新等及び経年劣化を含むものとし、事業者の責任範囲外（業務範囲外）には、入居者の故意又は過失に伴う修繕・更新等が含まれます。また、責任範囲が明確でない場合は、本学とその責任と負担を協議のうえ、修繕・更新等を実施することとします。
27	ゴミの収集	44	4	6	10	1				清掃局にヒアリングしたところ、共用部分のゴミを事業者が収集すると事業ゴミとなると回答をいただきました。事業ゴミになりますと、処理費がかかります。できましたら、大学から清掃局にヒアリングしていただき、家庭ゴミになるか事業ゴミになるか共通見解をまとめていただけないでしょうか。	本学が、仙台市環境局廃棄物事業部青葉環境事業所に確認を行ったところ、「入居者が排出する生活ごみ」であれば、家庭ゴミとして扱うことでよいとの回答を得ています。
28	入居選考	48	5	3	1	2	②			大学と入居者でかわす入居契約は、賃貸借契約でしょうか。その際、重要事項説明は必要でしょうか。	本学としては、入居者の募集及び入居許可書の発行を本学が自ら行います。ただし、事業者は入居者の選考及び部屋割、入居開始時のオリエンテーションで入居ルールの説明を行います。このため、事業者の「施設管理業務」は、いわゆる「宅建業法」の重要事項説明には該当しないものと認識しています。ただし、入札参加者の提案内容や関係官署の判断によっては、同法の

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	a	質 問	回 答
											重要事項説明に該当する場合があります、その場合にあつては、事業者での対応が必要になるものと理解しています。番号29への回答を参照してください。
29	入居許可書	48	5	3	1	2	②	ア		入居許可書のひな型をいただくことは可能でしょうか。また、入居申込書がありましたら、同じく見せていただくことは可能でしょうか。	「資料21 東北大学ユニバーシティ・ハウス三条入居許可書(案)」を、本質問回答書の公表と同時に、本学のホームページにパスワード付で公表します。当該資料を閲覧(ダウンロード)するためのパスワードは、「資料1」から「資料18」のとき同じものを使用します。当該パスワードの再度の発行を希望する者は、要求水準書 目次の最下段に記載の<申込方法>に準拠して申込みを行ってください。ただし、当該申込の日は、平成28年6月24日(金)12時までとします。
30	入居許可書	48	5	3	1	2	②	ア		入居許可書を学生に発行する際、もしくは入居申し込みなどの中で、管理運営業者が入居者に対して入居対応をする必要はありますでしょうか。繁忙期の管理人体制の際に考慮したいと思います。	ご質問については、要求水準書P48 2)の②、③、⑤等によるものとしますが、事業者が行う主な業務の流れとしては、「a 応募者からの入居申込み書類について、記載漏れ等を確認し、それらを取りまとめる作業」、「b 本学の諸規定等に基づき選考する作業」、「c 申込者一覧表を作成する作業」となります。本学は、申込者一覧表の提出を受けて、「d 当該書類の確認と入居許可書の発行及び郵送の作業」を行います。その後、事業者は「e 本学の諸規定等に基づき部屋割り作業」を行うこととなります。なお、より詳細な事項については、本学と事業者で協議して定めるものとします。

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	a	質 問	回 答
31	入居説明	49	5	3	1	2	⑤			夜間のフライトから入国する外国人に対する入居対応は大学が行うのでしょうか。事業者が行う場合、対応方法は事業者による提案でよいのでしょうか。	入居手続は、原則として、事業者の「管理運營業務」の実施時間内（平日（土・日、祝・休日を除く）7時から21時まで）とし、ご質問のように時間外（夜間等）となる場合は、留学生が所属する研究室の本学職員が、事業者の「管理運營業務」の実施時間内に代理で入居手続（入居説明会等への参加、鍵の受領を含む。）を行い、当該留学生に入居説明と鍵の手交を行うものとします。ただし、これを超える事業者の提案を妨げるものではありません。
32	入居説明	49	5	3	1	2	⑤			鍵の收受を行う場合、他大学の経験から平日だけでは対応できません。日本人の学生は土日に入居手続きが集中すると思われそうですが、繁忙期の土日対応を行ってもよろしいのでしょうか。	例年の入居開始時期は、4月1日から5日ごろ、9月25日以降です。これらの期間に土・日・祝・休日が含まれる場合は、その対応について、本学が募集要項を作成する段階（4月期は1月、9月期は6月）で、事業者にご相談します。
33	寄宿料	50	5	3	1	2	⑥			留学生が利用している銀行口座は、どちらが多いでしょうか。また、振込および自動引落での手数料はいくらで設定されていますでしょうか。	ご質問の一つ目（留学生の口座）については、原則として、本学のメインバンクである「七十七銀行」に設けてもらっています。 ご質問の二つ目（入居者が振り込む場合の手数料）については、当該振り込む手続を行う金融機関の料金規定に基づいています。 ご質問の三つ目（入居者が自動引き落としする場合の手数料）については、既存ユニバーシティ・ハウス事業者と取引金融機関との取決めによって決まっているものと認識しています。
34	寄宿舎料等の徴収費目につ	50	5	3	1	2	⑥	ア	c	寄宿舎料等の徴収費目について、寄宿料と光熱水費以外の	入居者から寄宿料及び光熱水費以外（例えば、独立採算事

番号	質問項目	頁	章	1	(I)	1)	①	ア	a	質 問	回 答
	いて									費目を追加することは可能でしょうか。インターネット使用料や寝具及びシーツのレンタル料、生活消耗品等の調達費用等、入居者負担となる費目についてはどのようなお考えでしょうか。	業の料金等) について、寄宿料及び光熱水費と一緒に徴収することは問題ありません。なお、この仕組みを確立(明確に)することにより、一緒に徴収する方が、入居者や保護者の負担が低減され利便性が向上すると考えています。
35	ユニット居室の電気料金請求方法	51	5	3	1	2	⑥	ア	c	ユニット居室の電気料金請求は、個別メーターによる実費請求ではなく、定額での請求、またはユニット全体利用料金を人数で等分して請求するという方法は可能でしょうか。	要求水準書のとおり、「ユニット居室の電気料金は、個別メーターの設置により、実費を徴収」するものとし、「ユニット共用部分の電気料金は、ユニット内の人数で等分して徴収」するものとします。なお、入居者の生活スタイル(学部・大学院の別による在室時間の増減)により、電気料金の変動が著しく、ユニット居室の定額請求や人数按分は、大きな不公平が生じます。
36	最終退居日の指定	54	5	3	5	2	②			入居者の退居後の空室補修・クリーニングを行う時間を確保する為に、最終退居日を指定することは可能でしょうか。 特に3月・9月には多数の退居が見込まれ、月末まで居住された場合には、新入居者の入寮日までに原状回復工事等が間に合わなくなります。	入居期間は2年間であり、入居期間満了日(最終退居日)については、4月入居の場合は3月15日、10月入居の場合は9月15日としており、約2週間で空室補修・クリーニング業務を実施しています。なお、現状では、入居期間満了日(最終退居日)を待たずに、次の住まいが決まり次第、退居する学生も多くなります。
37	生活品レンタル業務について	56	5	4	2	3	①			生活品レンタル業務における要求水準として調理器があり	ご質問の「調理器」について、要求水準書P563)の

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	a	質 問	回 答
	て（調理器）									<p>ますが、これを希望者へのレンタルとするのではなく調理器具一式をユニット備え付けとして、共益費等として入居者から一律徴収とすることは可能でしょうか。P73に調理器内容がありますが、これら一式を入居者個人でレンタルするよりも2～3セットをシェアして利用するほうがよろしいかと思えます。</p>	<p>「①調理器」と、同P30(5)表の「生活品レンタル／希望者が対象（独立採算事業）」×「ユニット居室」欄の「調理器」を削除（変更）し、同表「設備及び備品等（サービス購入費の対象）」×「オープンリビング」欄に「調理器（1セット）」を追加（変更）します。なお、同内容の他の記載についても同様の変更を行うとともに、当該調理器の内容は、同P73の「生活品レンタルの調理器の内容」によるものとします。<b>入札説明書等の重要な変更</b>です。</p>
38	朝・夕食提供業務の実績	56	5	4	4	1				<p>朝・夕食提供業務に関して、「整備方針等に関する質問回答・意見」の15で、ユニバーシティ・ハウス三条の提供実績が示されていますが、提供実績の単位が不明です。たとえば、4月朝食の実績は106名となっていますが、これは、106食提供の意味でしょうか、それとも106名に対し30日間、朝食を提供したということでしょうか。</p>	<p>当該106名とは、利用回数・頻度に関わらず、その月に一度でも利用した人の数（実績）を示しています。</p>
39	自動販売機	58	5	4	7	3				<p>自動販売機の設置は屋外でも可能でしょうか。また3台分けて配置しても可能でしょうか。</p>	<p>自動販売機の設置は、屋外でも問題ありませんし、3台を分けて設置しても問題ありません。ただし、周辺の景観に配慮した配置及び構造等としてください。</p>
40	設備及び備品の仕様について	63 ～ 73	別 2							<p>設備や備品の寸法として、「±50」等ある程度幅を持たせた指定がされていますが、その範囲から外れた場合、要求水準を満たすとは一切認められないのでしょうか。</p>	<p>当該「主な設備及び備品等（サービス購入費の対象）の仕様」については、入札参加者の一定の目安となるように提示したものであり、本学と事業者が協議のうえ、本学が同等以上（目的とするところに支障がない場合を含める。）と認めた場合において</p>

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	a	質 問	回 答
											は、当該仕様を変更することができるものとします。
41	NHK受信料の負担	65	別2	3	8					テレビ設置に伴い発生するNHK受信料は、貴学と事業者、何れの負担になりますか。	オープンリビングに設置するテレビのNHK受信料は、大学の負担とします。
42	NHK受信料の負担	65	別2	3	8					テレビ設置に伴い事業者がNHK受信料を負担する場合、その受信料の額は「衛生放送に対応した契約の受信料」という理解で宜しいでしょうか。また事業者が負担する受信料が軽減されるような措置はありますか。	番号41への回答を参照してください。
43	テレビ台の寸法	65	別2	3	8	5				テレビ台の奥行きが850(±150)mmとなっていますが、近年のTVは薄型となっていることから、450mm程度とすることは可能でしょうか。	テレビ台の奥行きを450mm程度とすることも可能です。番号40への回答を参照してください。
44	新聞の設置について	67	別2	7	8	1				新聞ラックについて5紙分収納とありますが、新聞自体は事業者側で契約することを要するのでしょうか。	新聞は、本学で購読契約を行います。

< ④ 要求水準書 資料に関する質問 >

番号	質問項目	表資 番号	〇〇 枚目	上中 下段	-	質 問	回 答
45	壁面位置の制限 (地区計画ガイド)	3	1	中段		地区計画では道路境界から5m離すことになっていますが、位置指定道路は入りますか。その場合は適用されますか。またその際の位置指定道路の範囲幅員を教えてください。	本事業を実施する青葉山3団地は「仙台市総合的設計による一団地認定」を大学が受けたうえで事業を実施することから、位置指定道路にかかる検証等は不要となります。
46	防火水槽の位置	6				事業敷地範囲内に防火水槽の計画がありますが、消防法の基準を損なわない範囲での位置の移動は可能と考えて宜しいでしょうか。	事業者として決定された以降早急に本学と事業者とで協議の上、本学が必要と判断した場合で、当該防火水槽の設置(建設)が未着手の場合に限り、当該位置を移動することも可能とします。

番号	質問項目	表資 番号	〇〇 枚目	上中 下段	-	質 問	回 答
47	ボーリングデータについて	8				今回計画地内の計画で調査ポイントが不足しており、不足ポイントについては頂いた資料により、地盤が良くないと予想されますが、杭の長さ等どのように対応すればよろしいでしょうか。	資料8で示す地盤調査の結果から類推して判断してください。なお、事業者として決定された以降にあつては、資料8で示す位置以外の地盤調査が必要と判断する場合には、事業者の負担により地盤調査を実施することも可能です。
48	GBESによる評価	13				評価の基準となる「グリーン庁舎基準及び同解説（平成17年版）」は基準として相当古く、LCCO2の評価としては適当ではないように考えられます。CASBEE－新築（2014年版）においてもLCCO2は評価できるため、GBESによる評価は不要として宜しいでしょうか。	CASBEE－新築（2014年版）においてLCCO2を評価することでよいものとしします。

< ⑦ 事業契約書（案）に関する質問 >

番号	質問項目	頁	章	節	条	項	号	別紙	-	質 問	回 答
49	入居者預り金	21	5	3	57	2				事業者が入居時に入居者から徴収する預り金（3万円）は、徴収と同時に貴学に預託し、貴学で預かるという理解で宜しいでしょうか。	当該預り金（3万円）については、本学が預かるということでよいものとしします。ただし、退居時の清算において入居者に返却する場合にあつては、一時的に事業者が立て替えて支払うものとし、後日、本学が事業者に振込により支払うものとしします。
50	賃貸借契約 （別紙13の様式）	21	5	3	59	1				入居者サービス業務は、事業者（参加企業）が協力会社に委託して行わせる場合、同業務のために貴学の施設を使用するための別紙13の様式「賃貸借契約」は、協力会社への転貸を前提に貴学と事業者（参加企業）が締結するのか、貴学と協力会社が直接締結するのか何れでしょうか。	「別紙13 定期建物賃貸借契約書の書式」による賃貸借契約は、本学と事業者との間で締結しますが、必ずしも、事業者と協力会社との間で転貸借契約を締結することを義務づける趣旨ではありません（協力会社は、事業者の履行補助者として、事業者との間で転貸借契約を締結することなく、事業者が本学から賃借

番号	質問項目	頁	章	節	条	項	号	別紙	質 問	回 答
										した施設を使用できるとの整理も可能と思われます)。なお、事業者と協力会社との間で転貸借契約を締結する場合には、同書式の第12条の規定を適用するものとします。
51	違約金の額	27	7	2	72	1	2		当該年度総額の100分の20に相当する額とは、契約解除が生じた年度の1年間の管理費・運営費相当額（年額）の20%という理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
52	不可抗力の範囲	30	10		81	2			貴学と事業者以外の第三者が、故意または過失により本件各施設に損害を与えた場合に生じる追加負担は、第10章に定める不可抗力に含まれるものとして、別紙9に記載する負担割合により負担するという理解で宜しいでしょうか。	「不可抗力」とは第1条第1項第28号の定義に該当するものをいい、第三者の故意又は過失による損害の全てがこれに該当するものではありません。例えば、入居者が居室を破損ないし汚損した場合における空室補修・クリーニング業務に要する費用は、入居者の故意又は過失の有無にかかわらず、一次的には事業者が負担するものであり、ただし、破損ないし汚損が故意又は重過失による場合には入居者への負担を求めることができるものとしています（第57条第1項）。
53	貴学に提出する財務書類	31	11		87	1			参加企業がSPCを設立せず契約当事者となる場合は、会計年度毎に貴学に提出する財務書類は、参加企業（法人）の財務書類で宜しいでしょうか、それとも他に本事業に関わる部分のみを抜粋して財務書類を作成等する必要があるのでしょうか。	入札参加企業がSPC（特別目的会社）を設立せずに契約の当事者となる場合にあっては、入札参加企業は当該法人の財務書類を提出するものとし、他に本事業に関わる部分のみの財務書類を作成することは必要としません。
54	株式等の発行	33	11		94	1			参加企業がSPCを設立せず契約当事者となる場合は、第94条の規定は免除されるという理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。

番号	質問項目	頁	章	節	条	項	号	別紙	質 問	回 答
55	兼業の禁止	33	11		95	1			参加企業がSPCを設立せず 契約当事者となる場合は、第 95条の規定は免除されると いう理解で宜しいでしょう か。	ご理解のとおりです。

以 上

入札説明書等に関する要求水準確認書(個別提案)・事業者入居者サービス業務提案書のうち一般的な(入札参加者に共通の)質問に対する回答・同提案に対する採否

< ③ 要求水準書・本文に関する確認 >

確認	確認項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	a	確認	回答
1	構内電話・電話設備(インターネット)	16	3	1	3	2	4	ア	オ	電話設備は、エネルギーセンター棟(以降EC棟と記載)から建物(MDF)まで電話ケーブルを引き込むこととなっており、MDF以降はユニット各居室まで各1回線(管路のみ)と読み取れます。NTT東日本との協議においてEC棟以降の電話配線は行わないとの回答が有りました。その為、入居者が電話契約の申し込みをした時に別途配線工事が必要(NTTは工事しないので)となりますが、宜しいでしょうか。	ユニット居室内の電話設置は不要とすることから、ユニット各居室まで各1回線(管路のみ)の工事も不要とします。 <b>入札説明書等の重要な変更</b> です。
2	構内電話・電話設備(インターネット)	16	3	1	3	2	4	オ		『ユニット共用部分へ内線電話用に1回線引込み、インターホンとして管理事務室等と連絡が取れるようにすること。』と有りますが、管理事務室等とは管理事務室、エントランスホール(多棟となる場合は、各ユニットが入っている棟のエントランスホール)のみと考えて宜しいでしょうか。	お考えのとおりです。
3	構内電話・電話設備(インターネット)	16	3	1	3	2	4	オ		来訪者訪問時のエントランスホールの開錠の方法について、①管理事務室とインターホンにて通話し、管理人が現地へ行き開錠する。②管理事務室にて遠隔で開錠できるようにする③ユニット共用部のインターホンと通話し、入居者が現地へ行き開錠する。等セキュリティの考え方で特別な指定があればご指示ください。	デリバリーや宅急便など入居者への来訪者が訪れた際は、③により入居者がエントランスホールへ行き開錠することでよいものとします。

確認	確認項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	a	確 認	回 答
4	朝・夕食の価格について	57	5	4	4	2	2			朝・夕食の価格は、提案によることになっていますが、既存のユニバーシティ・ハウスでは、どのくらいの価格で提供しているのでしょうか？既存施設との公平感を考慮したいので、ご教授願います。	(朝食)1食あたり490円、1ヶ月単位 8,800円 (夕食)1食あたり680円、1ヶ月単位12,300円 ※すべて税込価格です。

## 入札説明書等の追記事項

- 1 要求水準書P 2 「2 遵守すべき法規制等」の「\* … (略) …事業者は、本施設の新築（敷地としては増築）に伴う一団地認定申請を行うものとする。」について、「仙台市総合設計による一団地認定基準 第2節 設計基準 6 日照」において「居住用建築物は全ての住居が冬至の真太陽時午前8時から午後4時までの間において、概ね4時間以上の日照を確保すること」とされていることに留意してください。
- 2 要求水準書P 1 6 「④ 構内電話・情報設備（インターネット）」の「オ 電話設備は、ユニット居室に各1回線（管路のみ）とし、各自が個別に電話契約が可能とすること。また、ユニット共用部分へ内線電話用に1回線を引込み、インターホンとして、管理事務室等と連絡が取れるようにすること。」を「オ 電話設備は、ユニット共用部分へ内線電話用に1回線を引込み、インターホンとして、管理事務室等と連絡が取れるようにすること。」に変更します。なお、同内容の他の記載についても同様の変更を行うものとします。**入札説明書等の重要な変更**です。
- 3 要求水準書P 1 6 「⑤ テレビ共同受信設備」の「ア ユニット居室、ユニット共用部分及び管理施設部分の諸室（必要箇所）等にテレビ受信端子を設置すること。」を「ア ユニット共用部分及び管理施設部分の諸室（必要箇所）等にテレビ受信端子を設置すること。」に変更します。なお、同内容の他の記載についても同様の変更を行うものとします。**入札説明書等の重要な変更**です。
- 4 要求水準書P 5 6 「3) 要求水準」の「② パソコン」を削除します。なお、同内容の他の記載についても同様の変更を行うものとします。**入札説明書等の重要な変更**です。
- 5 洗濯室の配置について  
入居者は総じて音に敏感であり、洗濯機の使用音による入居者間のトラブルが多くみられます。また、便所と洗濯室が隣接しているタイプでは、洗濯機を操作している人や洗濯機の使用を待っている人が気になって落ち着いて便所を使用できないという意見が聞かれます。これらのことにかぎらず、シェアハウスは、血のつながりがある「家族」ではなく、まったくの「他人」が同居するということへの十分な配慮をお願いします。
- 6 提案書について
  - (1) 提案書について、少しでも色の再現性をよくする趣旨等から、「厚紙」や「光沢紙」を使用される場合が見受けられますが、審査に当たっての取扱いが難しいのとコメントなどの書き込みができないなどの不都合が生じますので、「厚紙」や「光沢紙」は使用しないでください。
  - (2) <様式5 7> 「イ 実施内容等の適切性」の「b その他独自の提案 について記載してください。」において「その他事業者提案による入居者サービス業務」（事業者入居者サービス業務）を提案される場合には、<様式1 8>の（記載例）に準拠した記載をお願いします。

以上