

（仮称）お茶の水女子大学新学生寮整備運営事業 募集要項等に関する質問回答書（１回目）（追加）

- 1 本質問回答書は、令和８年８月 18 日（火）から８月 19 日（水）までに受け付けた「（仮称）お茶の水女子大学新学生寮整備運営事業」の募集要項等に関する質問書を項目順に整理し、その回答を記載したものです。
- 2 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。
- 3 令和８年９月１日公表の募集要項等に関する質問回答書（１回目）より、＜⑦事業契約書(案)に関する質問＞について、No. 追１～５にて追加の質問回答を記載していますので注意してください。

令和８年９月２日

国立大学法人 お茶の水女子大学

< ① 募集要項に関する質問 >

No.	項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	質問	回答
1	事業の方式	3	1	6	(4)	2)			募集要項3ページに2)事業の方式と記載ありますが、正しくは7)事業の方式ではないでしょうか？ご教示下さい。	「2)事業の方式」を「7)事業の方式」に修正します。
2	設計業務等の実施期間	3	1	6	(3)	1)			事業契約締結が令和9年3月下旬、改修工事着手可能日が令和9年4月1日とされていますが、設計業務及び事前調査業務を実施する期間についてどのようにお考えかご教示いただけますでしょうか。	令和11年4月1日の供用開始が可能なこととし、事業者の提案によるものとします。
3	事業契約締結前の業務着手	3	1	6	(3)	1)			事業契約締結前に設計業務又は事前調査業務に着手することは可能でしょうか。	基本協定書(案)第7条に基づくものであれば、設計業務又は事前調査業務に着手することは可能です。
4	事業期間の評価	3	1	6	(3)	2)			45年未満の維持管理・運営期間を提案すること自体を理由として、提案評価上不利に取り扱われることはないとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
5	事業の範囲	5	1	6	(5)	4)			募集要項5ページに4)事業の範囲と記載ありますが、正しくは3)事業の範囲ではないでしょうか？ご教示下さい。	「4)事業の範囲」を「3)事業の範囲」に修正します。
6	大規模修繕業務の範囲	5	1	6	(5)	4)	②	エ	除外される「全面更新等を目的とした大規模修繕」の判断基準をご教示いただけますでしょうか。	要求水準書 p33 において、「本事業における大規模修繕とは、要求水準書及び提案書に示すサービス水準を維持するとともに、入居者及び利用者の安全性及び維持管理運営の経済性を確保できるようにすることを目的として実施するものであり、当該目的が到達できているのであれば、これらを超える、建築仕上及び設備機器の全面更新等までも求めているものではない」と位置付けています。
7	運営業務の範囲	5	1	6	(5)	4)	③		本施設の入居者と賃貸借契約を締結する当事者は貴学であり、事業者ではないとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。ただし、本学と入居者で賃貸借契約は締結せず、本学が入居者の入居申込に対して入居許可を与えることとします。
8	入居者募集業務の役割分担	5	1	6	(5)	4)	③		入居者募集に係る広告掲載、募集ページの制作・更新、問い合わせ対応、内覧対応及び申込受付について、貴学と事業者の役割分担をご教示ください。	入居者の募集・選定は、本学にて実施しますが、事業者には、募集・選定にあたって使用する資料(説明文、図面、写真、その他の情報等)の提供をお願いします。なお、内覧については、現時点では想定していません。
9	入居手続業務の役割分担	5	1	6	(5)	4)	③		入居決定後の契約・誓約等の手続について、貴学と事業者の役割分担をご教示ください。	「① 募集要項に関する質問番号8」への回答を参照してください。なお、要求水準書 p36 の入居手続代行業務としては、鍵の収受、本施設の利用方法の説明等とします。
10	家賃収納業務の役割分担	5	1	6	(5)	4)	③		入居者からの家賃の収納、滞納督促及び退去精算について、貴学と事業者の役割分担をご教示ください。	要求水準書 p36 の通りとし、滞納督促及び退去精算については、事業者の業務範囲となります。
11	生活利便サービス業務	5	1	6	(5)	4)	③	オ	生活利便サービス業務について、貴学が想定される具体的な業務内容をご教示いただけますでしょうか。	要求水準書 p39 の通り、本施設における学生の入居者が、テレビ、電子レンジ、掃除機、寝具等の生活品をレンタルできるようにする業務を、事業者の独立採算にて実施することとします。

No.	項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	質問	回答
12	生活利便サービス業務の料金設定	5	1	6	(5)	4)	③	オ	生活利便サービス業務の利用料金は事業者が設定できるとの理解でよろしいでしょうか。貴学の事前承認を要する場合はその手続をご教示ください。	要求水準書 p39 の通り、生活利便サービス業務の利用料金(レンタル金額)は、事業者の提案によるものとしますが、市場価格と乖離しないようにすることとしています。
13	生活利便サービス業務の利用形態	5	1	6	(5)	4)	③	オ	生活利便サービス業務は入居者に対して利用を必須とすることが可能でしょうか。	入居者による生活利便サービス業務の利用は、任意とします。
14	事業者提案による運営業務	5	1	6	(5)	4)	③	カ	事業者提案による運営業務において、長期休暇期間中の短期滞在利用等、貴学の学生以外に対して施設のの一部を提供することは可能でしょうか。	本学の学生以外の利用はできないものとします。
15	応募者の構成等要件	7	1	8	(1)	1)	③		「事業者から直接業務を受託し、又は請け負うことを予定している者」を協力会社と定義されていますが、SPC を組成する場合、建設業務の下請け業者や維持管理業務の再委託先などは協力会社に含まなくて良いという認識でよろしいでしょうか。	応募企業又は応募グループの構成員及び協力会社にて、設計に当たる者、建設に当たる者、工事監理に当たる者、維持管理に当たる者、運営に当たる者が含まれていれば、それらの者からの下請け業者や再委託先を含める必要はありません。
16	応募者の構成等要件	7	1	8	(1)	1)	③		「事業者から直接業務を受託し、又は請け負うことを予定している者についても(中略)応募参加資格申請書の提出時において明らかにすること」とありますが、応募企業が建設会社の場合、協力会社となる下請け業者等を全て明らかにし、応募参加資格確認申請書を提出するのは、現実的ではないため、要件を修正して頂けないでしょうか。	「① 募集要項に関する質問番号 15」への回答を参照してください。
17	構成員及び協力会社の資格要件	9	1	8	(1)	3)			募集要項9ページに3)応募グループの構成員及び協力会社の資格等要件に「同一業務を複数の者で実施する場合には、当該複数のいずれかの者が満たせばよいものとする。」の記載がありますが、設計を複数で行う場合、1社でも条件を満たしていれば、満たせていない他の者も構成員として参加する資格があると考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
18	特別目的会社への出資	10	1	8	(1)	6)			出資比率の合計が全体の 50%を超えることとされていますが、残余について応募企業又は応募グループの構成員以外の第三者が出資することは可能でしょうか。	可能です。ただし、最大出資者は、応募企業又は応募グループの構成員であることとしていることに留意してください。
19	個別提案、個別対話、改訂個別提案	13	1	11	(1)～(3)				改訂個別提案とは、個別提案を提出した場合に、個別提案の内容について個別対話の中で協議を行い、その協議内容に基づき、改訂個別提案を行った上で、採否が決定されとの理解でよろしいですか。	ご理解の通りです。
20	改定個別提案	14	1	11	(3)				13 ページから 14 ページに記載されている個別提案と 14 ページに記載されている改定個別提案ですが、改定個別提案と個別提案の内容の違いについてご教示下さい。	「① 募集要項に関する質問番号 19」への回答を参照してください。
21	現地見学会の参加者	14	1	12					現地見学会について、応募グループの構成員のほか協力会社に所属する者も参加可能でしょうか。また参加人数の上限の目安をご教示ください。	応募企業又は応募グループの構成員のほか協力会社に所属する者の参加も可能としますが、可能な限り応募グループごとに参加いただくよう調整してください。なお、現地見学会を希望す

No.	項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	質問	回答
										る場合は、1回あたりの見学者の人数を 10 人程度以内に調整してください。 別途の見学を希望する場合は、下記要領にて対応します。 1. 参加申込方法については、様式 16 に必要事項を記載のうえ、見学希望日の1週間前までに、希望日を複数提示の上、担当部局へメールにて提出してください。その際、メール本文に見学を希望する場所も記載してください。 2. 開催期間は提案書の受付前日の 11 月 24 日(火)までとします。 3. 現地見学の回数に制約はありませんが、運営中の施設であることを踏まえ、必要範囲内の回数とし、それぞれの見学会を効率的に実施してください。
22	現地見学会	14	1	12					別途の現地見学(現地確認等)の機会を提供することも検討しているとありますが、以下についてご教示下さい。 1.参加申込方法(申込書の様式(記載内容等、見学希望日は複数提示か、等々) 2.開催期間の制約はあるか 3.現地見学の回数に制約はあるか	「① 募集要項に関する質問番号 21」への回答を参照してください。
23	現地見学会	14	1	12					別途の現地見学会の期間ですが、例えば提案書の受付前日(11月24日(火))まで可能でしょうか？見学可能な機関とその際の手続き方法をご教示下さい。	「① 募集要項に関する質問番号 21」への回答を参照してください。
24	現地見学会	14	1	12					別途の現地見学会の方法について、個別(応募表明書及び応募参加資格確認申請書の提出者)の見学で良いのか、応募グループごとにまとめるの見学に限定するのか、また、参加人数制限があるのかご教示下さい。	「① 募集要項に関する質問番号 21」への回答を参照してください。
25	現地見学会	15	1	12	(4)	1)			当日連絡する場合は施設課へ直接お電話を差し上げる方法という理解で宜しいでしょうか？ご教示下さい。	ご理解の通りです。
26	契約保証金	17	1	16					履行保証保険契約により契約保証金の納付を免除する場合、被保険者を事業者とするか貴学とするかは事業者の選択によるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。ただし、事業者を被保険者とする履行保証保険契約が建設に当たる者によって締結される場合は、その保険金請求権に、事業契約に定める違約金支払責務を被担保債務とする質権を本学のために設定するものとします。
27	契約保証金	17	1	16	(1)				本施設の引渡し日とは具体的に令和 11 年3月 31 日という理解で宜しいでしょうか？履行保証保険契約を締結する場合、保険会社に具体的な年月日情報を提供する必要があるのでご教示下さい。	ご理解の通りです
28	その他	21	1	28	(5)				提案内容の検討に当たり、関係行政機関等と事前協議を行う場合、協議先及び協議内容の事前連絡は、施設課へ直接電子メールする方法で宜しいでしょうか。	関係行政機関との事前協議を希望する場合は、事前に応募グループごとにまとめて担当部局へ協議先及び協議内容をメールにてご連絡ください。なお、事前連

No.	項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	質問	回答			
									か？また、個別(応募表明書及び応募参加資格確認申請書の提出者)の連絡で良いのか、応募グループごとにまとまての連絡が良いのか、それから、応募表明書及び応募参加資格確認申請書提出前でも関係行政機関等と事前協議を行っても宜しいでしょうか？ご教示下さい。	絡に際して、様式は問いません。 また、応募表明書及び応募参加資格確認申請書提出前の事前協議を行うことを妨げるものではありません。			
29	その他	21	1	28	(4)				事業者は、応募参加資格確認申請書により記載した配置予定の技術者を当該業務の現場に配置すること。とございますが、応募参加資格確認申請書の書式(様式4・5・6)に配置予定の技術者を記載する項目はございません。この件についてご教示下さい。	「(4) 事業者は、応募参加資格確認申請書に記載した配置予定の技術者を当該業務の現場に配置すること。」を削除します。			
30	事業者に対する支払額の減額等	23	2	1	(4)	4)			「事業計画書で定められた要求水準等が達成されないことが判明した場合には、事業者に対して支払額の減額措置等を行う場合がある。」の記載がありますが、設計時におけるモニタリング時についても対象となるのでしょうか？ご教示下さい。	施設整備業務に関しては、減額措置の対象としません。ただし、要求水準等が達成されていることの確認(モニタリング)は行うものとし、要求水準等の未達は認められません。詳しくは、事業契約書(案)の別紙 10 サービス購入費の減額の基準と方法等を参照してください。			
31	モニタリングの時期	23	2	1	(4)	2)	①		設計時のモニタリングを行うと記載がありますが、設計中における具体的な時期や回数についてご教示ください。	事業契約書(案)第 14 条および第 15 条を参照してください。			
32	モニタリングによる減額	23	2	2	(4)	4)			モニタリング結果に基づく減額について、維持管理費相当及び運営費相当に対する減額率の上限をご教示いただけますでしょうか。	事業契約書(案)別紙 10 サービス購入費の減額の基準と方法等を参照してください。なお、減額率と、減額割合は同義とします。			
33	財源確保に係る取組	24	2	3	(4)				ネーミングライツ等の取組を導入する場合、当該取組により生じる収益の帰属についてどのようにお考えかご教示いただけますでしょうか。	当該取組により生じる収益の帰属は本学とします。			
34	共用部分の光熱水費等の負担区分	27	別	1					本募集要項別紙では、本施設共用部分及び外構の光熱水費及び通信費は運営費相当(施設管理業務)に含むとされていますが、要求水準書第 4 章 3(2)4)では貴学の負担とされています。共用部分及び外構の光熱水費及び通信費の負担区分をご教示ください。	本施設共用部分及び外構の光熱水費及び通信費は運営費相当(施設管理業務)に含むものとします。 要求水準書の該当部分を以下のように変更します。 【変更箇所】 要求水準書 p37、4)共用部分に関する光熱水費及び通信費の負担 【変更前】 本学の負担とする。なお学生交流施設を含む。 【変更後】 本施設共用部分及び外構の光熱水費及び通信費は運営費相当(施設管理業務)に含む。 【追記事項】 ＜様式 27＞の「項目ア」を以下のように追記してください。 <table><tr><td>ア 施設管理業務費用</td><td>〇〇円 (うち本施設共用部分及び外構の電気〇円、水道〇円、ガス〇円、その他〇円)</td><td>〇〇 (電気〇kWh/年、水道〇 m³/年、ガス〇 m³/年、その他 〇 /年)</td></tr></table>	ア 施設管理業務費用	〇〇円 (うち本施設共用部分及び外構の電気〇円、水道〇円、ガス〇円、その他〇円)	〇〇 (電気〇kWh/年、水道〇 m ³ /年、ガス〇 m ³ /年、その他 〇 /年)
ア 施設管理業務費用	〇〇円 (うち本施設共用部分及び外構の電気〇円、水道〇円、ガス〇円、その他〇円)	〇〇 (電気〇kWh/年、水道〇 m ³ /年、ガス〇 m ³ /年、その他 〇 /年)											

No.	項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	質問	回答
										なお、光熱水量については、原則として、事業者の提案で固定するものとします。
35	サービス購入費の上限と戸数	27	別	2	(1)				住戸数を減じて学生交流施設の室数を増やす提案の場合、サービス購入費の上限額が減少する一方で、学生交流施設は充実します。この関係を審査上どのように評価されるかご教示いただけますでしょうか。	事業者選定基準によるものとします。
36	保守管理業務と大規模修繕の区分	28	別	3	(1)	1)			維持管理費相当の保守管理業務には「更新」が含まれる一方、大規模修繕業務からは全面更新等が除かれています。昇降機、受変電設備、給排水管、外壁及び屋上防水の更新工事はいずれに該当するかご教示いただけますでしょうか。	「① 募集要項に関する質問番号 6」への回答を参照してください。
37	施設整備費相当の割賦期間	29	別	3	(1)	2)			施設整備費相当の割賦期間について、維持管理・運営期間より短い期間を設定し、施設整備費相当の割賦支払完了後も維持管理・運営業務を事業期間終了まで継続する提案は可能との理解でよろしいでしょうか。	原則として、認めません。ただし、本施設供用開始後の何れの段階(年度)においても、本学から事業者への支払の年額が、「改修整備戸数×85%(想定入居率)×124,000円月/戸×12か月」の範囲内である(資金ショートしない)とともに、個別提案の手続を経て、本学が採用した場合に限り可能とします。
38	入退去件数の想定	29	別	3	(1)	4)			サービス購入費の算定に当たり、貴学が想定している年間の入居件数及び退去件数をご教示ください。	本学が想定している年間の入居件数及び退去件数はありません。
39	入退去件数増減時の取扱い	29	別	3	(1)	4)			入退去件数の増減に伴う通常の業務量の変動は、事業者が契約時のサービス購入費の範囲内で対応するとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
40	施設整備費相当の支払スケジュール	29	別	3	(1)	2)			施設整備費相当について「各半期末に分割して支払う」とありますが、事務手続きが複雑になることを防ぐために、維持管理費相当と合わせた各四半期末にお支払いいただくことは可能でしょうか。	原案の通りとします。
41	施設整備費の一部一括払いへの変更時期及び金額提示時期	30	別	3	(2)	1)	①		施設整備費の一部について一括支払へ変更する場合、当該変更を検討する旨及び一括支払額が優先交渉権者に示される時期について、ご教示ください。	決定した場合は、速やかに通知します。
42	一括払いへの変更に伴う資金調達コスト	30	別	3	(2)	1)	①		施設整備費の一部を一括支払へ変更したことにより、事業者が金融機関等との間で調整した融資条件、金利、手数料等の資金調達コストに影響が生じた場合、当該影響をサービス購入費等に反映することは可能でしょうか。	決定した場合は、速やかに通知します。なお、当該通知に伴って、資金調達コストに影響が生じた場合は、合理的な範囲で本学の負担とします。
43	施設整備費の一部一括支払への変更	30	別	3	(2)	1)	②		応募者は施設整備費の全額を割賦支払とする前提で提案する一方、本学は事業契約締結までに一部を一括支払へ変更する場合がありますとされています。当該変更に伴って生じる融資組成の変更費用、コミットメントフィー、解約費用その他の合理的な追加費用は、サービス購入費に反映されるとの理解でよろしいでしょうか。	「① 募集要項に関する質問番号 42」への回答を参照してください。
44	施設費相当の	32	別	3	(3)	1)	①		「本施設の完成・引渡しの日まで	ご理解の通りです。

No.	項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	質問	回答
	改定方法								で提案書の提出期限の日から12 か月を経過した後に日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により施設費相当が不適當となったと認めたときは、相手方に対して施設費相当の変更を請求することができる」とありますが、物価変動前の価格の基準日は、提案書の提出期限の日という認識でよろしいでしょうか。	
45	資金調達及び借換えに伴う金利変動リスク	33	別	3	(3)	2)			大学から支払われる施設整備費相当の支払金利については、事業期間中に基準金利を改定するとされていますが、事業者が金融機関等から調達する実際の借入について、借入期間、金利固定期間又は借り換え時期が当該基準金利の改定時期と一致しない場合に生じる金利差その他の金利変動リスクは、事業者の負担となるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。事業者がプロジェクトファイナンスにより資金を調達する場合には、原則として、大学・事業者間、事業者・金融機関等間の割賦条件(借入条件)は同等(ただし、スプレッドはこの限りではない)であるものと認識しています。
46	大規模修繕費の物価改定	33	別	3	(3)	3)			大規模修繕業務は維持管理費相当に含まれる一方、維持管理費相当の改定には「企業向けサービス価格指数・建物サービス」を用いることとされています。建設資材、設備機器又は専門工事労務費の著しい変動により、大規模修繕費が当該指数と大きく乖離した場合は、別の指数又は実勢価格に基づく改定協議が可能でしょうか。	原案の通りとします。
47	施設費相当の変更に係る物価指数	33	別	3	(3)	1)	③		施設費相当の変更について、「物価指数等に基づき(中略)協議して定める」とありますが、具体的に何の指数を基準とするのでしょうか。	基準とする指数として、政府の各種統計、日本銀行等の公表する価格指数、その他社会的に相当程度信頼されている資料等とします。
48	施設費相当の変更	33	別	3	(3)	1)	③		「14 日以内に協議が整わない場合にあっては、本学が定め、事業者へ通知する」とありますが、「14 日以内に協議が整わない場合にあっては、中立な第三者(調停人)が間に入り、双方の合意形成を支援した後、事業者へ通知する」としていただくことは可能でしょうか。	原案の通りとします。ちなみに、当該規定は、「公共工事標準請負契約約款」に準拠したものとしています。
49	維持管理費相当の改定算式	34	別	3	(3)	3)	②	ア	令和 n 年度以降の維持管理費相当の改定算式に記載された「SPPI08・10」は、同算式のただし書及び定義欄に記載された「SPPI08・11」の誤記との理解でよろしいでしょうか。	当該「SPPI08・10」を「SPPI08・11」に修正します。
50	運営費相当の改定指数	35	別	3	(3)	4)			共用部分及び外構の光熱水費が運営費相当に含まれる場合、改定に用いる指数は「企業向けサービス価格指数・労働者派遣サービス」のみとされていますが、エネルギー価格の変動を反映する改定方法についてどのようにお考えかご教示いただけますでしょうか。	共用部分及び外構の光熱水費の改定に用いる指数は、電気にあつては東京電力、水道にあつては東京都、ガスにあつては東京ガスの単価等に基づき、本学と事業者で協議の上、定めるものとします。なお、光熱水量については、原則として、事業者の提案で固定するものとします。
51	共用部光熱水費等の物価改定	35	別	3	(3)	4)			共用部分及び外構の光熱水費並びに通信費は運営費相当に含まれる一方、運営費相当の改定には「企業向けサービス価格指数・労働者派遣サービス」を用いることとされています。エネルギー料金又は通信料金が著しく	「① 募集要項に関する質問番号 50」への回答を参照してください。

No.	項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	質問	回答
									変動した場合は、実費精算又は別の指数に基づく改定が可能でしょうか。	

＜ ② 様式集に関する質問 ＞

No.	項目	頁	様式	1	(1)	質問	回答
1	提案書の提出書類(説明書)	2		5	(8)	＜様式 30＞～＜様式 49＞の提出書類につきまして、最終的に PDF 形式で提出することを前提として、提供された Word データの枠線・レイアウト・記載項目等を遵守したうえで、PowerPoint 等の他のアプリケーションソフトを用いて元データを作成・PDF 化してもよろしいでしょうか。	よろしいです。
2	提案書の提出書類(図面等)	2		5	(9)	＜様式 50＞～＜様式 62＞の提出書類につきまして、最終的に PDF 形式で提出することを前提として、提供された Word データの枠線・レイアウト・記載項目等を遵守したうえで、PowerPoint 等の他のアプリケーションソフトを用いて元データを作成・PDF 化してもよろしいでしょうか。	よろしいです。
3	応募参加表明書の印鑑について	17	3			認印でよろしいでしょうか。	実印を押印のうえ、提出してください。
4	応募参加資格確認申請書の印鑑について	18	4			認印でよろしいでしょうか。	「② 様式集に関する質問番号 3」への回答を参照してください。
5	資格認定申請中の場合の様式記載方法	19	5			文部科学省の令和 7・8 年度設計・コンサルティング業務に係る一般競争(指名競争)参加資格について、提案書提出期限までに資格を取得する予定であり、応募参加資格確認申請書の提出時点では認定申請中の場合、様式 5 の該当欄の記載方法をご教示ください。	様式4 応募参加資格確認申請書および様式8設計に当たる者の資格要件に関する書類において、認定申請中の書類がある旨を記載のうえ、提出いただき、資格取得後速やかに本学に該当書類を提出してください。
6	資格認定申請中の場合の添付書類	22	8			文部科学省の令和 7・8 年度設計・コンサルティング業務に係る一般競争(指名競争)参加資格について、提案書提出期限までに資格を取得する予定であり、応募参加資格確認申請書の提出時点では認定申請中の場合、認定を受けていることを証する書類に代えて、応募参加資格確認申請時に提出すべき書類をご教示ください。	「② 様式集に関する質問番号 5」への回答を参照してください。
7	資格認定後の証明書の提出方法	22	8			文部科学省の令和 7・8 年度設計・コンサルティング業務に係る一般競争(指名競争)参加資格について、応募参加資格確認申請書の提出時点では認定申請中であり、その後、提案書提出期限までに認定を受けた場合、認定を受けていることを証する書類の提出時期及び提出方法をご教示ください。	「② 様式集に関する質問番号 5」への回答を参照してください。
8	実績提出書類について	22	8			業務委託契約書と仕様書(概要書等)の写しがあれば、図面の提出は不要ということでしょうか。	ご理解の通りです。必要とされる資格要件(実績)が確認できれば問題ありません。
9	実績提出書類について	22	8			個人情報の保護のため、契約書等に記載された建築主の個人情報や請負金額等の情報を黒塗りにした状態で実績書類を提出す	個人情報等にかかる部分を黒塗りにて、実績書類を提出することを可能とします。

No.	項目	頁	様式	1	(1)	質問	回答
						ることは可能でしょうか。	
10	資格認定申請中の場合の添付書類	24	10			文部科学省の令和 7・8 年度設計・コンサルティング業務に係る一般競争(指名競争)参加資格について、提案書提出期限までに資格を取得する予定であり、応募参加資格確認申請書の提出時点では認定申請中の場合、認定を受けていることを証する書類に代えて、応募参加資格確認申請時に提出すべき書類をご教示ください。	「② 様式集に関する質問番号 5」への回答を参照してください。
11	資格認定申請中の場合の添付書類	25	11			令和 7・8・9 年度文部科学省競争参加資格(全省庁統一資格)について、提案書提出期限までに資格を取得する予定であり、応募参加資格確認申請書の提出時点では認定申請中の場合、認定を受けていることを証する書類に代えて、応募参加資格確認申請時に提出すべき書類をご教示ください。	「② 様式集に関する質問番号 5」への回答を参照してください。
12	維持管理業務の実績について	25	11			維持管理業務の実績について、業務完了年度の記載が求められていますが、「期間〇年〇月〇日～〇年〇月〇日～〇年〇月〇日以降毎年自動更新」と記載することで実績として認められますか。	維持管理業務の実績について、「期間〇年〇月〇日～〇年〇月〇日以降毎年自動更新」にて記載することによる提出を可能とします。なお維持管理業務の実績については、業務期間 1 年以上を経過していることとします。
13	資格認定申請中の場合の添付書類	26	12			令和 7・8・9 年度文部科学省競争参加資格(全省庁統一資格)について、提案書提出期限までに資格を取得する予定であり、応募参加資格確認申請書の提出時点では認定申請中の場合、認定を受けていることを証する書類に代えて、応募参加資格確認申請時に提出すべき書類をご教示ください。	「② 様式集に関する質問番号 5」への回答を参照してください。
14	運営業務の実績について	26	12			運営業務の実績について、業務完了年度の記載が求められていますが、「期間〇年〇月〇日～〇年〇月〇日以降毎年自動更新」と記載することで実績として認められますか。	「② 様式集に関する質問番号 12」への回答を参照してください。
15	納税証明書	27	13			納税証明書は写しの提出でよいでしょうか。	ご理解の通りです。
16	提案条件の記載様式	46～53	20-27			提案する維持管理・運営期間、改修整備戸数及び学生交流施設の室数を明示する指定欄が見当たりません。これらの提案条件は、どの様式に記載すべきかご教示ください。	・提案する維持管理・運営期間は、様式 21 の注釈に基づき作成する資料および様式 33 に記載してください。 ・提案する改修整備戸数は、様式 21 の注釈に基づき作成する資料および様式 51 (計画概要) に記載してください。 ・提案する学生交流施設の室数については、様式 51 (計画概要) に記載してください。
17	賃料等の記載様式	47	21			事業者選定基準では同点時の判定に「賃料に関する評価」を用いることとされていますが、提案する家賃及び共益費を明示する指定欄が見当たりません。記載する様式及び金額の記載条件をご教示ください。	「賃料に関する評価」については、事業者選定基準 p9 の 3) <価格評価項目> (見積金額) とします。
18	長期事業収支計画表(損益計算書)	48～49	22、23			本様式は Microsoft EXCEL を使用して作成し、提出についても EXCEL データが必要になります	本学指定のフォーマットはありません。

No.	項目	頁	様式	1	(1)	質問	回答
						が、貴学指定のフォーマットデータを頂く事は可能でしょうか。	
19	長期事業収支計画表(損益計算書)	48～49	22、23			事業年度の記載について、本様式には「～」で一部期間が省略されていますが、実際に提出する際には全事業期間を記載するという理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。なお、A3判で作成することに留意してください。
20	長期事業収支計画表の記載年度	48～49	22・23			様式22及び様式23の年度欄には「～」が設けられています。紙提出版及びExcelデータについて、提案する全事業年度を記載するのか、又は指定された代表年度のみを記載するのか、ご教示ください。	「② 様式集に関する質問番号19」への回答を参照してください。
21	長期事業収支計画表の記載範囲	49	22			長期事業収支計画表について、事業者が提案する施設供用期間の全年度分を記載するとの理解でよろしいでしょうか。	「② 様式集に関する質問番号19」への回答を参照してください。
22	提案書の提出書類(説明書)	60	32～49			提案書については、項目としては記載されている、a 事業全体の実施方針/b 事業関係者等の役割分担① 本事業の実施体制、② 本事業の役割分担/c 本プロジェクトのマネジメント/d その他独自の提案の文言をそのまま用いて作成する理解でよろしいですか。また、その他様式についても、同様の理解でよろしいですか。	ご理解の通りです。
23	提案書の提出書類(説明書)	60	32～49			提案書に記載する、本文および図表について、文字サイズおよびフォントの指定はありますか。	様式集p1、4 提出書類の作成方法についてを参照してください。なお、フォントの種類の指定はありません。
24	提案書の提出書類(図面等)	82	51～62			提案書に記載する、本文および図表について、文字サイズおよびフォントの指定はありますか。	「② 様式集に関する質問番号23」への回答を参照してください。
25	提案書の提出書類(図面等)	82	52			「内観：個室」および「内観：学生交流施設」において複数の計画案を提案する場合、各案ごとにすべての透視図を作成する理解でよろしいでしょうか。もしくは、メイン案(1案)のみの作成でもよろしいでしょうか。	複数の計画案を提案する場合の透視図のカット数は事業者の提案によるものとします。
26	提案書の提出書類(図面等)	85～89	53～57			各図面について、縮尺の記載がありますが、レイアウト等により縮尺を変更することは可能でしょうか。	可能とします。ただし、セリムスケールでの審査を行いたいため、どうしても当該縮尺では納まらない場合に限るものとし、変更後の縮尺を明記することとします。

< ③ 要求水準書／本文に関する質問 >

No.	項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
1	適用する基準等及び参考資料	3	1	1	(4)	4)	⑤			「大学隣接という安心を基盤に、災害時は大学と連携した対応と備えを整え、日常時も防犯性を確保した住環境とする」とありますが、大学と連動した対応と備えとはどのようなものを想定されていますでしょうか。大学側と事前に打合せ等を行ったうえで提案を行うのでしょうか。	要求水準書 p38、6 防犯・防災管理業務の業務内容を想定しています。
2	適用する基準及び参考資料	4	1		(5)	3)				3)の項目が見当たらないのですが、4)の内容が 3)であるという理解でよろしいのでしょうか。	「4) 積算」を「3) 積算」に修正します。
3	文京区ワンルームマンション等の建築及び管	5								「文京区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例」の住戸の専用面積に関する基	ご理解の通りです。

No.	項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
	理に関する条例									準について、「1室の住戸面積を25㎡以上としなければならない」及び「住戸総数が15室を超える場合は、一部の住戸を住戸面積40㎡以上としなければならない」との基準については適用対象外という認識でよろしいでしょうか。	
4	埋蔵文化財	5	1	2	(6)	1)				埋蔵文化財包蔵地となりますが、試掘調査の対象になった場合の調査費用は別途と考えてよろしいですか。	試掘調査が必要になった費用については、事業者負担とし、発掘作業の必要が発生した場合の費用負担は大学とします。
5	事業期間	5	1	2	(2)					維持管理運営業務期間は「供用開始から45年間以内で事業者提案」とされていますが、応募者が提案可能な事業期間の下限をご教示ください。	維持管理運営業務期間の下限は設けておりません。
6	共同住宅への用途変更	6	1	2	(7)					共同住宅への用途変更にあたり、所管行政庁及び消防との事前協議結果がありましたらご教示ください。特に界壁、防火区画、排煙設備、避難計画等に関する条件がある場合はご開示ください。	所管行政庁及び消防との協議については、事業者選定後に事業者の提案に基づき、事業者において行うことを想定しています。
7	いずみナーサリーの外壁補修	6	1	2	(7)	2)				いずみナーサリーは本事業対象外ですが、ファサードデザイン等を統一するために、外壁や外構部分に限り塗装等を行うことは可能でしょうか。	いずみナーサリーへの運営に支障がないことを前提として、提案することも可能とします。
8	いずみナーサリーとの維持管理区分	7	1	2	(8)	2)				本事業対象外のいずみナーサリーと本施設で共用する建築設備、配管、配線、外構等がある場合、維持管理業務における責任分界点を図示してご提示いただけないでしょうか。	・排水の状況については、「資料4_大塚宿舎竣工図」のp102～104を参照してください。 ・その他インフラ等の事業範囲については、追加で下記資料を提示します。 ・追加資料1_大塚宿舎改修事業範囲図(防災) ・追加資料2_大塚宿舎改修事業範囲図(通信) ・追加資料3_大塚宿舎改修事業範囲図(電源)
9	提案時に把握困難な既存躯体の不具合	8	2	1	(2)					提案時に提供された既存資料及び現地確認では合理的に把握することが困難であった、仕上げ撤去後に判明する躯体コンクリートのひび割れ・欠損、鉄筋腐食その他の既存躯体の不具合により追加工事が必要となった場合、その合理的な追加費用は貴学との協議対象となるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。ただし、軽微なものはこの限りではありません。
10	提案時に把握困難な既存設備・隠蔽部の不具合	8	2	1	(2)					提案時に提供された既存資料及び現地確認では合理的に把握することが困難であった、天井・壁・床内の既存配管の腐食・漏水、既存配線の劣化その他の隠蔽部の不具合により追加工事が必要となった場合、その合理的な追加費用は貴学との協議対象となるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。ただし、「本事業の改修範囲について、原則として躯体を除く、内外装および設備については、全面的に更新するものとする。ただし、劣化状況等を踏まえ、事業者の判断により、既存の内外装または設備を継続使用する提案も可能なものとする。」と規定していることに留意してください。なお、既存の内外装または設備を継続使用することの判断は、現地見学会等を通じて事業者の責任で行うものとします。
11	設備計画	9	2	1	(5)	1)				住居棟の居室については、断熱等性能等級4以上相当とし、当該規定を満たす計画とする。と記載ありますが、居室断熱性能4にするには、現状居室の床は置床がなくフローリング材直貼りなので技術的に対応が難しいと考	本要求は、床を含む特定部位の断熱仕様又は工法を指定するものではありません。既存建物の状況を総合的に検討し、技術的に実現可能な方法により当該性能水準を満たす計画としてください。なお、具体的な改修範囲、

No.	項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
										えます。現状居室で技術的対応可能な要求をかみくだいてご教示下さい。	仕様及び施工方法は、事業者の提案によるものとします。
12	学生交流施設	9	2	1	(4)	3)				学生交流施設の防音・換気・臭気対策については、利用想定を踏まえた上で、事業者想定との理解でよろしいですか。	ご理解の通りです。
13	住戸タイプ、住戸に設置する設備・備品（水廻り）	9	2	1	(3)					キッチンには IH コンロ:2口以上と記載がありますが、ガスコンロは NG という理解で宜しいでしょうか？ご教示下さい。	ご理解の通りです。
14	住戸に設置する設備・備品	9	2	1	(3)					キッチン設備について、「IH コンロ:2 口以上」とありますが、同等仕様の 2 口以上のガスコンロを採用する提案は可能でしょうか。	「③ 要求水準書／本文に関する質問 番号 13」への回答を参照してください。
15	設備計画	10	2	1	(5)	2)	①	ア		「受電方式は、原則として既存電気室より供給する。」の記載がありますが、「オ 事業者の提案により、既存電気室の借室を廃止する提案も可能とする。」の記載もあります。この場合、どちらを採用しても、要求水準書を満たしていると考えて宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。
16	設備計画	10	2	1	(5)	2)	⑤	エ		「電話設備は管理人室等に必要回線を用意すること。」の記載がありますが、各住戸内には電話回線は不要と考えて宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。
17	機械設備・衛生器具	11	2	1	(5)	3)	②	ウ		自動水栓とすることとあります。自動水栓は寮室内の洗面化粧台の水栓が対象と理解してよろしいですか。他に想定があればご教示ください。	自動水栓、自動洗浄弁は、共用部（学生交流施設等）のみを対象とします。
18	機械設備・衛生器具	12	2	1	(5)	3)	②	オ		共用部のトイレには擬音装置を設置するとありますが、共用部とは学生交流施設が対象との理解でよろしいですか。	ご理解の通りです。
19	昇降機設備	12	2	1	(5)	3)	⑧	ウ		扉にはエレベーターホールからかご内を見通せる窓を設置するとあります。ホール側の各階インジケーターに内臓モニターを設置し、防犯カメラの映像により、かご内が確認可能な場合、扉の窓は不要としてよろしいですか。	よろしいです。
20	ゴミ集塵所	13	2							ゴミ集塵所の場所を変更・もしくは増設し、ゴミ回収日には管理人が運搬することは可能でしょうか。	本学よりの指定はありませんので、管轄する行政の基準に従って計画してください。
21	ゴミ集塵所	13	2							現状、ゴミ集塵所の他に学生が利用しているゴミ置き場はございますか。	既存のゴミ集塵所は、職員宿舎の入居者のみが利用しています。
22	ゴミ集塵所	13	2							ゴミ集塵所は、現状いずみナーサリーと合わせて同じ場所を利用しているのでしょうか。	隣接するいずみナーサリーおよびこども園は、学内の別の回収場所を利用しています。
23	自転車置場	13	2	1	(6)	2)	①	イ		1 台あたり 1.8m 以上×0.6m 以上とありますが、文京区の基準では 1.9m 以上×0.6m 以上になります。文京区の基準としてよろしいですか。自転車用平置き式ラック(W450mm 以上)の利用を可能とあります。スペースの有効利用を図る観点から、スライド式や傾斜式等の方式を採用することは可能でしょうか。	駐輪場については、文京区の基準に従い、整備をしてください。仕様(スライド式や傾斜式等)については、事業者の提案によるものとします。
24	集塵所	13	2	1	(6)	4)	②			既存集積所は、5 m ² 弱の狭いスペースとなっています。清掃事務所との協議により、文京区の設置基準を満たせず、増床等が	ご理解の通りです。

No.	項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
										必要な場合の対応も本事業に含まれますか。	
25	集塵所	13	2	1	(6)	4)	②			一般ゴミ、資源ゴミ、粗大ゴミを区別できるようにとあります。既存集塵所内で納まらない場合は、粗大ゴミスペースを外部に設けることは可能でしょうか。	新学生寮および近隣施設への影響のない範囲にて外部に設けることも可能とします。
26	集塵所	13	2	1	(6)	4)	②			現在、大塚宿舎といずみナーサリーは区の収集運搬を受けており、同じ集積所を利用しているとの理解でよろしいですか。同じ集積所を利用している場合、改修後についても同様の理解でよろしいですか。	「③ 要求水準書／本文に関する質問 番号 21、22」への回答を参照してください。
27	エントランスホール	14	2	2	(1)	4)		ア		壁面一体型掲示板等を設置するとあります。一体型とは、掲示板が壁面と同面でフラットに納めるとの理解でよろしいですか。	エントランスホール内の内装デザインに配慮するものとし、詳細は事業者の提案とします。
28	個室	14	2	2	(1)	1)		ウ		クローゼット等の収納スペース(1畳程度以上)を設けるとあります。以下についてご教示下さい。 1.収納スペースとは壁や扉で区画されていなくても、スペースとして確保されていればよいのか 2.位置の制約はないか。(玄関の下足入スペースと兼用や廊下等に設けても可能か)	1. 壁や扉で区画することを原則とします。 2. 居室内に設けることを原則とします。 上記の原則によらない提案については、個別提案の手続きによるものとします。
29	防災備蓄スペース	14	2	2	(1)	4)	④	ア		入居者数×3日分の水、食料等(【資料17】を参照と記載がありますが、【資料16】の間違いではないでしょうか？ご教示下さい。	【資料17】を【資料16】に修正します。
30	学生交流施設の利用時間	14	2	2	(1)	2)				学生交流施設の利用可能時間は事業者で自由に提案できる認識でよろしいでしょうか。	原則、事業者の提案としますが、詳細については、本学との協議によるものとします。
31	学生交流施設の施錠	14	2	2	(1)	2)				学生交流施設をオートロックにて制御し、居室の鍵で開錠できるようにすることは可能でしょうか。	よろしいです。
32	学生交流施設の便所設置	14	2	2	(1)	2)		イ		学生交流施設内の便所設置について、個数や仕様等、指定はありますでしょうか。	利便性に配慮し、提案によることとします。
33	エントランスホール、宅配ボックス個数	14	2	2	(1)	4)	①	ウ		エントランスホールに設置する宅配ボックスの個数について、最低個数などの指定はありますでしょうか。	改修整備戸数の30%程度を目安とします。サイズ等の仕様については、事業者の提案とします。
34	防災備蓄スペース	14	2	2	(1)	4)	④	イ		「エントランスホールの壁面を活用するなど、居住者の防災意識を高める工夫をすること」とありますが、壁面収納等に防災グッズを格納する等という認識でよろしいでしょうか。	ご理解の通りですが、具体的な設置場所や形態については、事業者の提案によることとします。エントランスや共用室などで備蓄品が見える形で収納することを想定し、内装デザインに配慮することとします。
35	防災備蓄スペース	14	2	2	(1)	4)	④	イ		学生交流施設内に防災備蓄スペースを設けることは可能でしょうか。	可能とします。備蓄品が見える形で収納することを想定し、内装デザインに配慮することとします。
36	提案段階における関係行政機関等との協議時期	15	2	2	(3)					関係行政機関等との協議について、提案書提出前に各応募者が個別に事前協議を実施し、その結果を提案内容及び見積金額に反映することを求めるものか、又は選定後に事業者が正式な協議及び申請・審査を実施することを想定しているのかをご教示ください。	事前調査業務及び各種申請等業務等に関する事項については、選定後に事業者が正式な協議及び申請・審査を実施することを想定しています。
37	共同住宅への用途変更に係る関係機関との事前協議	15	2	3	(2)					既存建物は計画通知上「寄宿舎」とされている一方、既存図面上、各居室には台所、浴室及び便所が設けられています。本事業	「③ 要求水準書／本文に関する質問 番号 6」への回答を参照してください。

No.	項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
										業における共同住宅への用途変更にあたり、既存建物の用途上の取扱いを含め、本学において既に関係行政庁、確認検査機関等との事前協議を実施している事項がありましたら、その内容をご教示ください。	
38	いずみナーサリーの用途変更に係る関係機関との事前協議	15	2	3	(2)					要求水準書に記載されている、いずみナーサリーの「保育所への用途変更」の手続きについて、本学において既に関係行政庁、確認検査機関、消防署等との事前協議を実施している事項がありましたら、その内容をご教示ください。	「③ 要求水準書／本文に関する質問 番号 6」への回答を参照してください。
39	エレベーター増築に係る関係機関との事前協議	15	2	3	(2)					本事業におけるエレベーター増築について、本学において既に関係行政庁、確認検査機関、消防署等との事前協議を実施している事項がありましたら、その内容をご教示ください。	「③ 要求水準書／本文に関する質問 番号 6」への回答を参照してください。
40	申請等業務	15	2	3	(2)					建築確認申請(いずみナーサリーにおける用途変更の手続きも含む)とあります。いずみナーサリーの用途変更申請に関わる、既存図(建築および設備の改修図)は全て現存し貸与いただけたとの理解でよろしいですか。現存しない場合(一部でも)、申請図面の作成等についても本業務の対象となりますか。	- いずみナーサリーの用途変更申請に係る現存しない図面や、申請図面の作成等については、本業務の対象とします。 - 追加で参考資料を提示します。(「④ 要求水準書／資料に関する質問」番号 18 への回答を参照してください。)
41	基本設計終了時の提出書類	16	2	4	(3)	2)	②	イ		電気設備工事の記載に「受変電設備」の記載がありますが、借室電気室のため、除外されると考えて宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。
42	基本設計終了時の提出書類	16	2	4	(3)	2)	②	イ	f	電気設備工事のランニングコストの算出については、あくまで基本設計時における想定使用量から算出した概算金額程度と考えて宜しいでしょうか。また、対象となるのは、電力料金のみと考えて宜しいでしょうか。	基本設計終了時の提出書類としての、電気設備工事のランニングコストの算出は不要とします。
43	基本設計終了時の提出書類	16	2	4	(3)	2)	②	ウ	e	機械設備工事のランニングコストの算出については、あくまで基本設計時における想定使用量から算出した概算金額程度と考えて宜しいでしょうか。また、対象となるのは、給水料金、ガス料金のみでメンテナンス費用は除かれると考えて宜しいでしょうか。	基本設計終了時の提出書類としての、機械設備工事のランニングコストの算出は不要とします。
44	透視図(内観パース)	16	2	4	(3)	2)	③	ア		内観図-適宜(各居室タイプ、共用部分等)とありますが、部位およびカット数は事業者判断でよろしいですか。	よろしいです。
45	提出部数	17	2	4	(3)	2)	④			提出部数欄に透視図(内外パース)とありますが、外部パースも必要ですか。必要な場合、カット数等をご教示ください。	必要です。外観パースのカット数は事業者の提案とします。
46	いずみナーサリーの運営	19	2	5	(3)	1)	②	エ		いずみナーサリーは工事期間中も運営しているが、用途変更も含め建物全体として計画通知申請が必要な場合、いずみナーサリーの工事期間中の運営は仮使用を想定しているかご教示ください。	いずみナーサリー部分の用途変更に伴う工事は想定していません。なお、工事が必要となった場合の運営等については、事業者選定後に本学及び所管行政庁等との協議によることを想定しています。
47	事業者による完成検査	21	2	5	(3)	3)	①	ア	c	文章出だしに「事選定業者」と記載がございますが、事業者の事でしょうか？ご教示下さい。	「事選定業者」を「事業者」に修正します。

No.	項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
48	業務実施に当たっての考え方	23	3	2	(2)	11)				「学生等による故意の破損、落書き等については(中略)原則当該学生等の負担において修繕等を実施する」とありますが、本規定の対象範囲は専有部分だけでなく、共用部分における破損・落書き等も含まれるのでしょうか。	含まれます。
49	業務実施に当たっての考え方	23	3	2	(2)	11)				「学生等による故意の破損、落書き等については(中略)原則当該学生等の負担において修繕等を実施する」とありますが、対象範囲に共用部も含まれる場合、破損・落書き等を行った者が特定できなかった時の修繕費用負担の考え方について、ご教示いただけますでしょうか。	本学の負担とします。
50	維持管理業務責任者の選定	23	3	2	(3)					維持管理業務責任者が行う業務範囲が広く、法定点検など資格が必要な業務もあるため、業務開始前に大学に届け出て承諾を受けることを前提に、再委託することは可能でしょうか。	可能です。
51	維持管理業務報告書	24	3	2	(4)					維持管理に関する要求水準に記載されている各項目の業務計画書や日報、月報、年度報など定期的な報告書について、どのようなものを指しているのかサンプルをご提示いただけますでしょうか。	報告書の内容および体裁については、事業者の提案に基づき事業者と本学の協議により定めるものとします。
52	防火管理者	24	3	2	(7)	4)				防火管理者は大学が選任とあるが、防火管理者としての業務(消防計画の策定や消防訓練の実施)も含めて貴学にて実施するという理解でよろしいでしょうか。	防火管理者は大学が選任しますが、防火管理者としての業務(消防計画の策定や消防訓練の実施)は事業者で対応するものとします。
53	修繕等による設計図書の変更	24	3	2	(7)	5)				「修繕等により引渡し後建物に改良を加える場合は、本学と協議し、設計図書に変更が生じた場合は、変更箇所を反映させる」とありますが、設備機器の更新や部品交換等の軽微な修繕については図面修正の対象外という認識でよろしいでしょうか。	ご理解の通りですが、軽微な修繕の範囲は、本学との協議によるものとします。
54	修繕等による設計図書の変更	24	3	2	(7)	5)				「修繕等により引渡し後建物に改良を加える場合は、本学と協議し、設計図書に変更が生じた場合は、変更箇所を反映させる」とありますが、軽微な変更の場合には手書き等での反映でもよろしいでしょうか。	ご理解の通りですが、軽微な変更の範囲は、本学との協議によるものとします。
55	日常点検と定期点検の違い	24	3	3	(2)	1)				日常点検業務と定期点検業務の違いについて、日常点検とは清掃や巡回を行っている中で違和感に気づくこと、定期点検とは巡回中に数値などを確認すること等の認識でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。なお、定期点検の点検必須項目としては、要求水準書p25に記載の要求水準を想定しています。
56	建物保守管理業務 定期点検業務	24	3	3	(2)	1)	2	イ		「現場を巡回し、機能測定などにより、異常の有無を確認する。」とありますが、機能測定が必要なものは何を指しているのかご教示ください。	定期点検における異常の有無の確認をするための機能測定を想定します。
57	建物保守管理業務 日常点検業務	24	3	3	(2)	1)	①	ア		任意業務とありますが、実施するか否かは事業者判断という理解でよろしいでしょうか。	維持管理業務責任者が行う日常的な業務については、ご理解の通りです。
58	建物保守管理業務 日常点検業務	24	3	3	(2)	1)	①	イ		チェックリストを作成して日又は週を単位として定期的に実施とありますが、実施周期は任意業務となるため、事業者判断という理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。

No.	項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
59	建物保守管理業務 定期点検業務	24	3	3	(2)	1)	②	ア		週、月又は年を単位として定期的に実施するとありますが、実施頻度は事業者判断とするという理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。要求水準の事項が維持される範囲で事業者判断にて実施してください。
60	建物保守管理業務 定期点検業務	24	3	3	(2)	1)	②	イ		定期点検の点検必須項目をご教示いただけますでしょうか。	定期点検の点検必須項目としては、要求水準書p25 に記載の要求水準を想定しています。
61	建物保守管理業務 要求水準	25	3	3	(3)					1)～9)の項目記載事項について、外壁のチョーキングや塗装面のひび割れなど経年劣化により発生するものがあり、常に発生させない状況を維持することは難しい為、劣化の度合いをみて大規模修繕時に修繕をするという理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
62	建物設備保守管理業務 日常点検業務	26	3	4	(2)	1)	①	ア		任意業務とありますが、実施するか否かは事業者判断という理解でよろしいでしょうか。	建物設備保守管理業務にて行う日常的な業務については、ご理解の通りです。
63	建物設備保守管理業務 定期点検業務	26	3	4	(2)	1)	②	イ		週、月又は都市を単位として定期的に実施するとありますが、実施頻度は事業者で判断するという理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。要求水準の事項が維持される範囲で事業者判断にて実施してください。
64	建物設備保守管理業務 定期点検業務	26	3	4	(2)	1)	②	イ		「現場を巡回し、機能測定などにより、異常の有無を確認する。」とありますが、機能測定が必要なものは何を指しているのかご教授ください。	定期点検における異常の有無の確認をするための機能測定を想定します。
65	点検記録	28	3	4	(2)	1)				①～⑩の点検記録について、法令上必要がない場合は記載の点検を行う必要がないという理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
66	整備・補修・事故記録	28	3	4	(2)	2)				「整備・補修・事故記録」の保存媒体について、電子データによる保存は認められるのでしょうか。	電子データによる保存も可能とします。
67	外構施設保守管理業務 計画書	29	3	5	(2)	1)				外構施設保守管理業務計画書の作成について、どのようなものを指しているかサンプルをいただけますでしょうか。	報告書の内容および体裁については、事業者に基づき事業者と本学の協議により定めるものとします。
68	外構施設保守管理業務 日常点検業務	29	3	5	(2)	1)	①	ア		任意業務とありますが、実施するか否かは事業者判断という理解でよろしいでしょうか。	外構施設保守管理業務にて行う日常的な業務については、ご理解の通りです。
69	外構施設保守管理業務 定期点検業務	29	3	5	(2)	1)	②	ア		週、月又は年を単位として定期的に実施するとありますが、実施頻度は事業者判断とするという理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。要求水準の事項が維持される範囲で事業者判断にて実施してください。
70	外構施設保守管理業務 定期点検業務	29	3	5	(2)	1)	③	イ		「現場を巡回し、機能測定などにより、異常の有無を確認する。」とありますが、機能測定が必要なものは何を指しているのかご教授ください。	定期点検における異常の有無の確認をするための機能測定を想定します。
71	清掃衛生管理業務 計画書	30	3	6	(2)					清掃衛生管理業務計画書の作成について、どのようなものを指しているかサンプルをいただけますでしょうか。	報告書の内容および体裁については、事業者に基づき事業者と本学の協議により定めるものとします。
72	清掃衛生管理業務 日常清掃業務	30	3	6	(2)	1)	①			任意業務とありますが、実施するか否かは事業者判断という理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
73	清掃衛生管理業務 定期清掃業務	30	3	6	(2)	1)	①			週、月又は年を単位として定期的に実施するとありますが、実施頻度は事業者判断とするという理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
74	清掃衛生管理業務 害虫駆除業務	30	3	6	(2)	4)				害虫等駆除業務について 建築物環境衛生管理基準に該当しない為、ねずみ等発生調査の定期実施は必要がなく、発生した場合に対処を行うという理解で	ご理解の通りです。

No.	項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
										ろしいでしょうか。	
75	警備業務	33	3	7	(4)	2)				出入館管理の例にオートロックとありますが、出入館の記録が必須ということではなく、外部の方が容易には入れないようにセキュリティ対策をする提案があれば要求水準を満たすという理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
76	警備業務	33	3	7	(4)	6)				戸締り、消灯の確認対象は学生交流施設や管理人室という理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
77	警備業務	33	3	7	(4)	8)				「拾得物・遺失物は、本学が定める取扱いに基づき、一時預かり及び本学への届け出を行うこと」とありますが、拾得物は都度、学生・キャリア支援課への届け出を行うという認識でよろしいでしょうか。	拾得物・遺失物については、都度記録を行う程度とし、本学への届け出方法など具体的な運用方法については、本学との協議によるものとする。
78	大規模修繕業務	33	3	8						45 年間の事業期間中に想定される給排水設備、受水槽、受変電設備、昇降機設備、防災設備、空調設備等の更新について、事業者負担に含まれるものと含まれないものを具体的にご教示ください。	要求水準書 p33 において、「本事業における大規模修繕とは、要求水準書及び提案書に示すサービス水準を維持するとともに、入居者及び利用者の安全性及び維持管理運営の経済性を確保できるようにすることを目的として実施するものであり、当該目的が到達できているのであれば、これらを超える、建築仕上及び設備機器の全面更新等までも求めているものではない」として位置付けています。
79	躯体起因による内外装・設備の二次損傷	33	3	8	(1)	2)				供用開始後、貴学の費用負担とされる躯体の劣化又は損傷に起因して、事業者が修繕・更新を負担する内外装又は設備に損傷が生じた場合、当該損傷の復旧費用は貴学の負担となるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
80	大規模修繕業務	33	3	8	(1)					大規模修繕の業務内容として、「要求水準書及び提案書に示すサービス水準を維持するとともに、入居者及び利用者の安全性及び維持管理運営の経済性を確保できるようにすることを目的として実施するものであり、当該目的が到達できているのであれば、これらを超える、建築仕上及び設備機器の全面更新等までも求めているものではない」とのことですが、修繕必要性の有無について具体的な判断基準を示していただけませんか。	「③ 要求水準書／本文に関する質問番号 78」への回答を参照してください。
81	大規模修繕業務	33	3	8	(1)					大規模修繕の業務内容として、「要求水準書及び提案書に示すサービス水準を維持するとともに、入居者及び利用者の安全性及び維持管理運営の経済性を確保できるようにすることを目的として実施するものであり、当該目的が到達できているのであれば、これらを超える、建築仕上及び設備機器の全面更新等までも求めているものではない」とのことですが、要求水準書及び提案書に示すサービス水準を維持しつつ、入居者及び利用者の安全性及び維持管理運営の経済性を確保している場合でも、入居者の要望により修繕が必要となった場合の費用負担に	「③ 要求水準書／本文に関する質問番号 78」への回答を参照してください。

No.	項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
										ついてご教示いただけないでしょうか。	
82	大規模修繕業務	33	3	8	(1)	3)				大学が継続使用を指定するものを具体的にご教示いただけますでしょうか。	事業範囲内における既存の内外装または設備については、資料 19 に記載するものを除いて、大学が継続使用を指定するものは、ありません。
83	管理人の兼務	35	4	2	(5)	2)				週5日以上かつ日中8時間以上常駐する管理人について、運営業務責任者を兼ねるとともに、常駐時間中に施設管理業務その他の運営業務又は維持管理業務を行う体制としてよろしいでしょうか。	本学より指定はないので、管轄する行政の基準に従って計画してください。
84	入居手続き代行業務	35	4	2	(1)	1)				入居手続き代行業務とは具体的にどのような業務を行うのか、ご教示ください。	「① 募集要項に関する質問番号 8、9」への回答を参照してください。
85	運営業務 事業範囲	35	4	2	(1)	1)				施設管理業務の光熱水費については、入居者が直接供給会社と契約支払いすることでもよろしいでしょうか。	よろしいです。
86	運営業務 事業範囲	35	4	2	(1)	1)				保証金の計算とは、入居者から預かるクリーニング費用の預り金という理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
87	家賃の滞納	35	4	2	(1)	1)				徴収する努力は行う前提として、入居者が家賃・共益費を滞納した場合でも、サービス購入費は変更なく支払われるという認識でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
88	入退去件数の想定	35	4	3	(1)					空室補修、クリーニング、入退去手続等の業務量を算定するため、大学が想定する標準的な在寮期間及び年間の入居・退去件数をご教示ください。	具体的な在寮期間及び年間の入居・退去件数は想定していません。
89	募集・広報補助の業務範囲	35	4	3	(1)					入居者の募集及び選定は原則として大学が行う一方、事業者による募集・広報補助が想定されています。事業者に求める補助業務の具体的な範囲をご教示ください。	「① 募集要項に関する質問番号8、9」への回答を参照してください。
90	運営業務 事業範囲	36	4	2	(3)	2)	②	イ		事業者にて入居中の鍵を預からず(マスターキー含む)、紛失した場合は専門業者による開錠対応のみとすることでも運用可能でしょうか。	可能とします。ただし、入居者の鍵およびマスターキーを事業者が管理しない運用とする場合であっても、鍵の紛失時、急病・安否確認その他緊急時において、入居者の安全確保および施設管理上必要な対応が確実に行える体制を事業者の責任において構築してください。具体的な運用方法については、事業者提案によるものとします。
91	運営期間、時間帯	36	4	2	(5)	2)				緊急対応は 24 時間としますが、対応が必要となる基準についてご教示ください。また、緊急対応についてコールセンターによる対応は業務水準を満たすのでしょうか。	・火災、病気、設備の異常等の対応を想定していますが、具体的な基準については、本学との協議によるものとします。 ・コールセンターによる対応も要求水準を満たすものとします。
92	利用料金等の未収リスク	36	4	3	(2)	2)	①			事業者が家賃、共益費、光熱水費、インターネット利用料及び保証金の徴収を行うこととされていますが、入居者から未収金が生じた場合、事業者が当該未収額を立替納付する義務はなく、未収リスクは大学が負担するとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。ただし、入居者からの未収金については、事業者にて催促を行い、催促に応じない場合は、本学へ報告することとします。
93	スマートロックによる鍵の収受	36	4	3	(2)	3)	②			スマートロック又はモバイルキーを採用する場合、入居時の電子鍵の発行及び退去時の利用権限の失効をもって、鍵の収受に	ご理解の通りです。

No.	項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
										関する要求水準を満たすとの理解でよろしいでしょうか。	
94	運営業務 事業範囲	36	4	3	(2)	2)	②			インターネット費用は、建物一括加入とし、空室の有無に関わらず建物で一定額とすることは可能でしょうか。	よろしいです。ただし、事業者の独立採算にて実施することとします。
95	水光熱費の徴収	36	4	3	(2)	2)	③			「光熱水費及びインターネット利用料の契約方法及び徴収方法は、入居者負担の公平性及び事務負担を考慮することとする。」とありますが、入居者が水道・電気業者へ直接支払いを行う方法は可能でしょうか。	よろしいです。
96	運営業務 事業範囲	36	4	3	(2)	3)	①			英語対応が必要となる学生の割合はどの程度になる想定でしょうか。	英語対応が必要となる学生の割合について、本学の想定や方針は特段ありません。
97	共用部光熱水費等の負担方法	37	4	3	(2)	4)				共用部分の光熱水費及び通信費は本学の負担とされていますが、募集要項別紙では運営費相当に含むものとされています。事業者が供給事業者と契約して実費を支払い、本学が当該実費を別途精算するのか、又は固定的な運営費相当に含めるのか、支払方法をご教示ください。	「① 募集要項に関する質問番号 34」への回答を参照してください。
98	学生交流施設貸出規定	37	4	3	(2)	5)				学生交流施設貸出規定等について、想定する利用時間、予約単位、利用対象者及び管理人不在時の利用可否をご教示ください。	原則事業者の提案としますが、詳細については、本学との協議によるものとします。
99	保証金	38	4	5	(2)	3)				保証金の預かり方法について、別で事業者が預かるのではなく、事業者が徴収して大学に預り金を送金する方法でもよろしいでしょうか。	事業者にて徴収し、事業者にて管理することを想定しています。
100	生活品レンタルの受注配送方式	38	4	7	(1)	1)				生活品レンタルについて、施設内に在庫を常備せず、入居者からの申込み後に外部の提携事業者が調達、配送、据付け及び回収を行う受注配送方式で要求水準を満たすとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
101	生活品レンタル用スペース	39	4	7	(1)	2)				生活品レンタルの実施に当たり本学が無償で貸し付ける施設部分について、想定する位置及び使用可能面積をご教示ください。	事業者の提案によるものとします。なお、「③ 要求水準書／本文に関する質問 番号 100」への回答を参照してください。
102	生活品レンタル	39	4	7	(1)	1)				レンタル期間の最低期間等の定めはありますでしょうか。	最低期間の設定はありません。
103	生活品レンタル	39	4	7	(1)	1)	①			レンタル対象品は、記載の物が必須で、それ以外は提案によるものという認識でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。

< ④ 要求水準書／資料に関する質問 >

No.	項目	番号	〇〇枚目	上・中・下	質問	回答
1	配置図	1			「本事業開始後、こども園園庭から本事業計画地の出入はないものとする」とありますが、園庭と本事業計画地の境界部分はどういう形になることを想定されておりますでしょうか。	現行の通り、園庭と本事業計画地の境界部分については、メッシュフェンスとします。
2	配置図	1			本事業計画地の北西部分に、「事業開始前に大学にてフェンス設置(本事業開始後も常設設置)」とありますが、フェンス設置予定の位置図や高さ、仕様等、	高さ 1,800 mm程度のメッシュフェンスを想定しています。

No.	項目	番号	〇〇枚目	上・中・下	質問	回答
					現時点での想定をご教示頂く事可能でしょうか。	
3	配置図	1			紫色に配色された範囲が本事業範囲となるのですが、計画地北西側に敷地境界線内にもかかわらず本事業対象外となっている理由や、こども園との敷地境界線から本事業範囲が越境している理由等、計画敷地設定根拠をご教示頂けないでしょうか。	・敷地西側に隣接するこども園の登園ルートとして、こども園の北側を通り、こども園東側の玄関を利用するため、計画地北西側の敷地を本事業対象外としています。 ・本事業開始後、こども園の登園ルートはこども園北側のみとなり、こども園東側の部分については、こども園による管理ができないため、本事業の範囲に含めています。
4	配置図	1			計画地隣地のこども園の敷地境界線に対して本事業範囲が越境しているのですが、事業期間中及び事業期間後に越境による是正等の対応責任は問われないという整理でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
5	擁壁図面	10	1		本図面は計画地北側にある擁壁に関する図面という理解でよろしいでしょうか。本図面が示す擁壁の位置が分かる案内図を合わせてご教示いただけないでしょうか。	ご理解の通り、赤枠で囲まれた部分が計画地北側の擁壁を示した図面です。
6	擁壁図面	10	3		赤色で示された「撤去」がすでに撤去されている部分を示すのか、あるいは撤去が必要な部分なのか、何を示すのか解説願います。	赤色で示された「撤去」については、すでに撤去された部分を示しています。
7	電気設備改修図、消防点検記録等	12、14			給排水設備、給湯設備、受水槽、ポンプ設備、電気設備等に関する劣化診断結果、修繕履歴、更新履歴等の資料がありましたらご開示ください。	追加で下記資料をご提示します。 ・追加資料4_定期検査報告書 ・追加資料5_簡易専用水道検査結果報告書
8	電気設備改修図	12	7	上	「保育室エアコン室外機」の記載がありますが、負荷容量の記載がありません。借室電気室の変圧器容量の検討に必要ですので、負荷容量をご教示下さい。	下記の通りです。 【保育室】 冷房能力 4.0k 消費電力 3.67kW 【ほふく室】 冷房能力 2.2kW 消費電力 0.188kW
9	外部の施工範囲	15			本図面は本事業で必要な外壁改修及び防水改修の範囲を示した図面という理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
10	外部の施工範囲	15			今まで外壁改修及び防水改修を行った履歴等がありますでしょうか。もしある場合は、ご教示頂けないでしょうか。	外壁改修及び防水改修の実績はありません。
11	備蓄品リスト	16			備蓄品として必要な物は確認できたのですが、各備品を備蓄するためにどれぐらいのスペースが必要かどうか不明です。想定される必要な諸室の面積をご教示頂けないでしょうか。	「③ 要求水準書／本文に関する質問番号 34、35」への回答を参照してください。
12	防災備蓄品の参照資料	16	-	-	要求水準書 13 頁の防災備蓄スペースでは「資料 17」を参照するとされていますが、資料一覧における「資料 16(参考)備蓄品リスト」を参照する趣旨との理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
13	植栽リスト	17			ブロック 10 の植栽リストが示されていますが、敷地境界線は数m程度、北側に設定されています。東京都および文京区の緑化計画を検討するにあたり、ブロック 10 以外で本業務の計画敷地	追加で下記資料をご提示します。 ・追加資料6_(参考)植栽管理図(敷地北側)

No.	項目	番号	〇〇枚目	上・中・下	質問	回答
					部の植栽リストがあれば提供願います。無い場合、現段階でどのように緑化計画を行うかご教示下さい。	
14	事業改修範囲外の既存インフラの取扱い	19			事業改修範囲外とされている既存インフラについて、本事業の実施に伴う系統分離又は切り回しのために当該範囲外部分の改修が必要となった場合、当該改修は本事業の施設整備業務には含まれないとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
15	(参考)各種インフラの改修範囲図	19			令和8年7月3日付(仮称)お茶の水女子大学新学生寮整備運営事業 事業方針等に関する質問回答書及び意見書 p29 番号99 の大学が継続使用を指定する既存内外装・設備は今回の募集要項等において提示頂けるとの事でしたが、これは本要求水準書の資料15と19に提示されているという理解で宜しいでしょうか？ご教示下さい。	ご理解の通りです。
16	資料19の公表時期	19	-	-	要求水準書冒頭の資料一覧では、資料19を「令和9年8月7日(金)まで」に公表予定としていますが、「令和8年8月7日(金)まで」の誤記との理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
17	提供資料と現況の不整合	各資料	各資料		貴学から提供された竣工図、改修図、設備図その他の既存資料の記載内容と現況に相違があり、その相違を提案時の現地確認では合理的に把握することが困難であったことにより追加工事が必要となった場合、その合理的な追加費用は、貴学との協議対象となるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
18	資料等	その他			いずみナーサリーの現状の図面をご提供いただくことは可能でしょうか。	追加で、下記資料をご提示します。 ・追加資料7_(参考)いずみナーサリー改修計画図
19	資料等	その他			いずみナーサリーの図面との整合性を確認するために現地調査を実施することは可能でしょうか。	「① 募集要項に関する質問 番号20、21」への回答を参照してください。

< ⑤ 事業者選定基準に関する質問 >

No	項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	質問	回答
1	事業期間の技術評価	7	5	(3)	2)	①	イ	提案する維持管理・運営期間の長短自体は、技術評価の対象となるでしょうか。対象となる場合は、該当する評価項目及び評価の考え方をご教示ください。	事業者選定基準によるものとします。
2	学生交流施設数の評価	8	5	(3)	2)	③	ウ	学生交流施設は2室から5室までの事業者提案とされていますが、室数を多く確保すること自体を評価するのか、又は室数によらず機能、運用及び入居率向上への効果を評価するのか、ご教示ください。	事業者選定基準によるものとします。
3	事業期間が異なる場合の価格評価方法	8	5	(3)	2)	④	エ	維持管理・運営期間について応募者ごとに異なる期間を提案することが可能とされていますが、事業者選定基準における価格評価の「見積金額」は、各応募者の見積金額を提案する事業期間で	事業者選定基準によるものとします。

No	項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	質問	回答
								除する等、事業期間の差を補正した金額により比較するのでしょうか。価格評価における具体的な算定方法をご教示ください。	
4	任意の独立採算事業の評価	8	5	(3)	2)	⑥		事業者提案による運營業務は任意の独立採算事業とされていますが、当該業務を提案しない場合、技術評価項目⑥の評価点は0点となるのでしょうか。	ご理解の通りです。
5	賃料に関する評価	9	5	(4)	1)			合計評価点が同点の場合に用いる「賃料に関する評価」について、評価対象となる提案値及び優劣の判定方法をご教示ください。	合計評価点が同点の場合に用いる「賃料に関する評価」については、見積金額とします。「② 様式集に関する質問番号17」への回答を参照してください。
6	事業期間差の価格補正	9	5	(3)	3)	⑦		維持管理・運営期間は45年間以内で下限がなく、価格評価は全事業期間の見積金額の単純比較とされています。短い事業期間ほど金利、維持管理・運営費及び大規模修繕費の計上額が小さくなるため、比較条件を揃える観点から、共通の評価期間、年額換算又は現在価値換算等による補正を行う考えはありますか。	事業期間の長短による補正等は行いません。
7	改修整備戸数差の価格補正	9	5	(3)	3)	⑦		改修整備戸数は49戸から52戸までの事業者提案であり、提案戸数によってサービス購入費の上限が異なります。価格評価において、戸数差を考慮した1戸当たり金額等による補正を行う考えはありますか。	提案戸数による補正等は行いません。

< ⑥ 基本協定書（案）に関する質問 >

No.	項目	頁	条	項	質問	回答
1	当事者の義務	1	2		事業契約締結に向けた協議において、優先交渉権者決定後に要求水準や契約条件の明確化に伴う調整は可能との理解でよろしいでしょうか。	募集手続の公平性の観点から、要求水準や契約条件の明確化は、原則として募集要項等に関する質問回答の手続において行ってください。ただし、優先交渉権者の決定後に、大学が合理的と認める範囲で、事業者提案の内容に応じて明確化に伴う調整を行う余地はあります。
2	事業契約不調の場合の処理	2	8	3	事業予定者又は事業グループの責めに帰すべき事由の場合と大学の責めに帰すべき事由により事業契約の締結に至らなかった場合の費用負担・損害賠償の条件が、条文を比較すると公平ではないように思います。大学の責めに帰すべき事由により事業契約の締結に至らなかった場合、合理的な範囲とありますが、「合理的な範囲」が抽象的な表現と思います。	原案の通りとします。
3	事業契約不調の場合の処理	3	8		「第1項の規定にかかわらず、大学の責めに帰すべき事由により事業契約の締結に至らなかった場合、大学は、事業グループが本基本協定の締結以降に本事業の準備のために支出した費用を合理的な範囲で負担するものとする。」とありますが、事業グループが支出した費用については、基本協定締結以降ではなく、参加申込確認審査結果の通知以降に発生した費用を負担い	原案の通りとします。

No.	項目	頁	条	項	質問	回答
					たぐようご検討頂けないでしょうか。	
4	資金調達が成立しない場合の帰責事由	3	8	2	提案時に合理的な資金調達計画を策定し金融機関との協議を行ったにもかかわらず、金融機関の融資審査その他事業グループが合理的にコントロールすることが困難な事由により必要な資金調達が成立せず、事業契約の締結に至らなかった場合、第8条第2項の「事業予定者又は事業グループの責めに帰すべき事由」に該当するかをご教示ください。	事業契約の締結に至らなかった理由が、事業予定者又は事業グループにおいて必要な資金調達ができなかったことによる場合、第8条第2項「事業予定者又は事業グループの責めに帰すべき事由」に該当します。
5	違約金算定の基礎となる見積金額	3	8	2	第8条第2項に規定する違約金の算定基礎である「本事業にかかる見積金額相当額」について、具体的にどの様式に記載する金額を指すのかをご教示ください。	応募者が「＜様式20＞見積金額」に記載した「見積金額(税込み)」を指します。
6	事業契約不調時の違約金の算定基礎	3	8	2	事業者又は事業グループの責めに帰すべき事由により事業契約の締結に至らなかった場合の違約金は、維持管理費相当、運営費相当及び金利支払額を含む全事業期間の見積金額の5%を算定基礎とするとの理解でよろしいでしょうか。	「⑥ 基本協定書(案)に関する質問 番号5」への回答を参照してください。
7	事業契約不調時の違約金額	3	8	2	事業契約締結前に適用される違約金については、施設費相当を算定基礎とする、又は上限額を設定する取扱いとしていただけないでしょうか。	原案の通りとします。

＜ ⑦ 事業契約書（案）に関する質問 ＞

No.	項目	頁	章	節	条	項	号	質問	回答
1	業務計画書等	3	1		1	1	(9)	第1章(9)2行目誤字脱字がございます(下記の通り)。その詳細は募集要項等、要求水準書及び応募者提案にて規定するとおりとする。	事業契約書第1条第9号の「その詳細は募集要項等、要求水準書及び応募者提案にて規定するとおりとする。」を、「その詳細は募集要項等、要求水準書及び応募者提案において規定するとおりとする。」に修正します。
2	提案時の改修工事費積算における行政協議の取扱い	6	2		7			提案書提出時に改修工事費を積算するに当たり、消防、建築その他の関係行政機関との協議により工事内容が確定する事項について、提案書提出前に応募者が関係行政機関との事前協議を実施し、その結果を改修工事費に反映することを求めるものか、又は提案時には関係法令等に基づき合理的に想定した内容及び金額を計上し、選定後の正式な協議及び申請・審査を経て確定することを想定しているのかをご教示ください	大学としては、関係行政機関との協議の実施時期を指定するものではありませんが、応募者は自己の責任において募集要項等を検討し、関係法令を遵守できるような工事内容及び金額等の提案を行ってください。関係行政機関との協議内容が提案後に確定したことを理由に、金額の変更を行うことはありませんので、ご留意ください。
3	関係行政機関等との協議・審査結果による追加費用	6	2		7			本事業の設計・施工に際し、法令そのものの変更によらず、関係行政機関等との協議又は正式な申請・審査の結果、提案時に合理的に想定することが困難であった設計変更、仕様変更又は追加工事が必要となった場合、当該変更等が事業者の責めに帰すべき事由によらないときに生じる合理的な追加費用の負担区分をご教示ください。	原則として事業者負担となりますが、第1条第29号に定める「法令変更」に該当する場合には、第13条第6項等の関連規定が適用される可能性もあります。

No.	項目	頁	章	節	条	項	号	質問	回答
4	既往調査で確認・推定できないアスベストの追加費用	7	2		8			既往調査で確認又は推定することができない箇所から新たにアスベスト含有建材が発見された場合について、事業方針等に関する質問回答書 No.103 では、追加費用の取扱いを貴学と事業者で協議のうえ定めるものとされています。当該追加費用は、第 8 条にかかわらず、貴学との協議対象となるとの理解でよろしいでしょうか。	事業者のアスベスト調査の結果、大学が事業者選定手続きにおいて提供した調査結果との矛盾又は齟齬が確認された場合には、第21条第3項に基づき、合理的な範囲で大学が追加費用を負担します。
5	既存建物の予見困難な不具合に係る追加費用	9	3		13	8		第13条第7項及び第8項では、貴学が提供した本土地に関する調査資料から確認できない本土地の瑕疵等について追加費用の負担が定められていますが、既存建物について、提案時に提供された資料及び現地確認では合理的に把握することが困難であった躯体、既存設備又は隠蔽部等の不具合が工事着手後に判明し、追加工事が必要となった場合、当該追加工事に係る合理的な追加費用の負担区分をご教示ください。	事業者の既存建物の調査の結果、大学が事業者選定手続において提供した調査結果との矛盾又は齟齬が発見された場合には、第21条第3項に基づき、合理的な範囲で大学が追加費用を負担します。ただし、「本事業の改修範囲について、原則として躯体を除く、内外装および設備については、全面的に更新するものとする。ただし、劣化状況等を踏まえ、事業者の判断により、既存の内外装または設備を継続使用する提案も可能なものとする。」と規定していることに留意してください。なお、既存の内外装または設備を継続使用することの判断は、現地見学会等を通じて事業者の責任で行うものとします。
6	大学提供資料と既存建物現況との不整合	11	4	2	21	3		第21条第3項では、貴学が提供した調査結果との矛盾又は齟齬について追加費用の負担が定められていますが、既存建物の竣工図、改修図、設備図その他貴学から提供された資料と現況との間に、提案時の現地確認では合理的に把握することが困難な相違があり、追加工事が必要となった場合の合理的な追加費用の負担区分をご教示ください。	「⑥ 基本協定書(案)に関する質問 番号5」への回答を参照してください。
7	事業者の責めによらない工期変更時の追加費用	14	4	5	31	2		第31条第2項では、不可抗力、法令変更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、引渡日又は供用開始日の変更が規定されていますが、第33条では大学帰責、事業者帰責、不可抗力及び法令変更の場合の費用負担のみが規定されています。これらのいずれにも該当しない事業者の責めに帰すことのできない事由により工期等が変更され、追加費用が発生した場合の費用負担区分をご教示ください。	第33条各号のいずれにも該当しない場合の費用は、原則として事業者負担とします。
8	工期、引渡し日又は供用開始日の変更	14	4	5	31	3		不可抗力、法令変更又は事業者の責めに帰すことのできない事由により工期、引渡日又は供用開始日を遵守できないことを理由として事業者が工期、引渡日又は供用開始日の変更を請求した場合、3項で工期、引渡日又は供用開始日に変更された場合でも、事業期間の終期は変更しない。とあります。不可抗力、法令変更内容によっては事業期間終期を守れない事もあるかと思いますが、その場合はどのようにお考えでしょうか？ 条文内容修正は可能でしょうか？ ご教示下さい。	同条第3項の「但し、工期、引渡日又は供用開始日に変更された場合でも、事業期間の終期は変更しない。」を「但し、当該変更が事業者の責めに帰すことのできない事由によるものでありかつ両当事者が事業期間の終期変更が必要であると合意した場合を除き、事業期間の終期は変更しない。」に変更します。

No.	項目	頁	章	節	条	項	号	質問	回答
9	建設工事の一時中止	14	4	5	32	2		第31条同様に、建設工事の中止内容によっては事業期間終期をまもれない事もあるかと思いますが、その場合はどのようにお考えでしょうか？条文内容修正は可能でしょうか？ご教示下さい。	同条第3項の「但し、工期、引渡日又は供用開始日が変更された場合でも、事業期間の終期は変更しない。」を「但し、当該変更が事業者の責めに帰すことのできない事由によるものでありかつ両当事者が事業期間の終期変更が必要であると合意した場合を除き、事業期間の終期は変更しない。」に変更します。
10	工期変更等の場合の費用負担	15	4	5	33	1	(1)～(4)	<⑥基本協定書(案)に関する質問> 条文2ページ第2条3項同様、大学の責めに帰すべき事由と事業者の責めに帰す場合の費用負担を比較すると公平ではないように思います。	原案の通りとします。
11	不可抗力による損害	15	4	5	35			別紙6に規定する負担割合は承知致しました。但し、大学の負担は合理的な範囲に限るものとする。の表現は公平ではないように思います。	原案の通りとします。
12	本施設の引渡し遅延による費用負担	16	4	6	39	1	(1)～(3)	大学の負担は、合理的な範囲に限るものとする。の表現は公平ではないように思います。	原案の通りとします。
13	維持管理業務責任者の所属	18	5	1	42	4		事業者が維持管理業務を維持管理企業に委託して実施し、SPC 自体が現場職員を直接雇用しない体制とする場合、維持管理業務責任者は、主たる維持管理業務を担う維持管理企業の正社員を選任できるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
14	運営業務責任者の所属	18	5	1	42	4		事業者が運営業務を運営企業に委託して実施し、SPC 自体が現場職員を直接雇用しない体制とする場合、運営業務責任者は、主たる運営業務を担う運営企業の正社員を選任できるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
15	維持管理・運営業務責任者の兼務	18	5	1	42	4		必要な知識、技能及び業務遂行体制を確保することを前提に、同一の者が維持管理業務責任者と運営業務責任者を兼務することは可能でしょうか。	業務への支障が無いことを条件に、兼務も可能とします。
16	非常時、緊急時の対応	21	5	2	54	2		非常時、緊急時の対応は、サービス購入費に含まれるものとする。前項の業務の実について大学はその他の追加の支払うことを要しない。と記載がありますが、その時の状況によっては、サービス購入費以外の費用が発生する場合も考えられますので、サービス購入費に含まれるものとする。の表現見直しをお願い致します。	原案の通りとします。
17	必須独立採算事業の変更等	22	5	3	58	4	(1)	生活利便サービス業務は長期にわたり中止及び変更できないこととされていますが、需要の著しい低下、商品・サービスの陳腐化、提携事業者の撤退等の合理的な事情が生じた場合は、本学の承諾を得て内容の変更又は代替サービスへの切替えを可能としていただけないでしょうか。	同条第4項の「但し、第1項第2号の業務については、・・・」を「但し、第1項の各業務については、・・・」に変更します。
18	サービス購入費の変更	23	6		60	2		本契約の締結の日から5年を経過した場合において、相当の技術の進歩により市場の実勢価格を勘案して維持管理費相当又は運営費相当が著しく不相当とな	原案の通りとします。

No.	項目	頁	章	節	条	項	号	質問	回答
								ったときは、大学又は事業者は維持管理費相当又は運営費相当の変更を請求することができる。とありますが、昨今経済状況は目まぐるしく変動しているので、5年を経過した場合ではなく、経済状況等により●●が著しく不相当となったときに、と表現見直しをお願い致します。	
19	事業期間満了前の検査時期	24	7	1	64	2		事業期間満了前に大学が実施する施設検査について、満了日の何年前又は何か月前に実施することを想定しているかご教示ください。	確定ではないですが、満了日の12か月から6か月程度前に、施設検査の実施を想定しています。
追1	契約保証金	7	2		9	1		「本契約締結の日から引渡日までを期間として、施設整備費相当の額の100分の10以上の契約保証金又はこれに代わる担保を納付又は提供しなければならない。」とありますが、引渡日以降においては提供した契約保証金は事業者へ返還される認識ですが、返還予定日をご教示ください。	具体的な返還予定日は未定ですが、引渡日後に速やかに返還のための手続を進める予定です。
追2	設計の変更	9	3		13	9		「第6項若しくは第7項に基づく変更又は不可抗力に起因する変更によって施設整備業務の遅延が見込まれる場合、～(中略)、但し、大学と事業者の間において協議が整わない場合、大学が合理的な当該日を定めるものとし、事業者はこれに従わなければならない。」とありますが、合理性判断の基準及び手続(第三者意見の聴取等)があればご教示ください。	大学と事業者間の協議が整わない場合には、設計又は建設工事の変更内容、当該変更により必要となる対応の内容、全体工程への影響等の個別具体的な事情を総合的に勘案した上で、本学において合理的と判断した日を定めるものとします。
追3	業務計画書等の提出	18	5	1	42	5		維持管理業務責任者及び運営業務責任者の変更は30日前承諾となっていますが、急な退職・異動等の場合の対応についてご教示ください。	維持管理業務責任者及び運営業務責任者の重要性に鑑み、30日前に変更の承諾を得るようにしてください。なお、仮に事業者の責めに帰すべき事由によらずに、30日前までに変更の承諾を得ることができないおそれが生じた場合には、直ちにその旨を本学に報告するようにしてください。
追4	独立採算業務	22	5	3	58	4		「第1項第2号の業務については、当該業務の開始日から3年を経過した(4年目)以降は、事業者は大学と協議し、大学が承諾した場合には、業務の内容を変更することができる。」とありますが、採算性や利用実績が著しく低い場合、中止について協議可能とすることをご検討頂けないでしょうか。	原案の通りとします。生活利便サービス業務(必須の独立採算事業)や事業者提案による運営業務(任意の独立採算事業)に関する提案も含めて評価したうえで事業者として選定するため、当該提案を中止することは、競争の公平性を著しく欠くこととなり、認めることはできません。ただし、ご質問にあるように、利用実績が相当程度に低い場合や採算性が極めて低い(何期にもわたって赤字の場合など)において、同じ内容の業務を継続することは、本学や事業者はもとより、利用者にとっても適当ではないことから、募集要項等及び要求水準書(の趣旨)を満たすこと、応募者提案の趣旨を逸脱しないこと、入居者のニーズに配慮することなどを条件として、業務の内容の変更ができるものとしています。
追5	引渡後の契約解除	27			70	4		「第77条又は第81条の規定により本契約が解除され、第1項が準用する第64条第5項の規定に従い大学又は大学の指定する者が維持管理業務及び運営業務の	原則として、施設整備費相当の残額を解除前のスケジュールに従って事業者を支払うものですが、両当事者が合意した場合は、これに替わる支払方法とする

No.	項目	頁	章	節	条	項	号	質問	回答
								引継ぎを受けた場合」について、「大学は、施設整備費相当の残額を解除前のスケジュールに従って事業者へ支払うものとする」とされていますが、解約後の残存期間にて分割支払いを行う事は、金利変動による支払金額の増減など、お互いに事務負担が発生する事が予測されるため、施設整備費相当の残額を一括払いにて事業者へ支払うほうが良いのではないのでしょうか。	ことを妨げるものではありません。

< ⑧ その他に関する質問 >

No.	項目	質問	回答
1	リスク分担表	事業方針にはリスク分担表(案)が添付されておりましたが、公募後の資料にはリスク分担表の添付がないため、ご公表いただくことは可能でしょうか。	リスク分担表はあくまで事業方針公表時の参考として提示したものであり、リスク分担は、基本協定書や事業契約書の記載が優先されます。
2	引渡後の契約解除	維持管理及び運営期間中に、不可抗力の要因(大災害等)により本施設が全壊又は損傷がひどく、修繕を施しても利用が困難となり、維持管理及び運営業務の遂行が不可能であると判断された場合について、契約解除後の残存期間での分割払いを行うと、金利変動による支払金額の増減など、お互いに事務負担が発生する事が予測されるため、施設整備費相当の残額を一括払いにて事業者へ支払う方が良いと考えますが、ご検討願います。	原則として、施設整備費相当の残額を解除前のスケジュールに従って事業者へ支払うものとしますが、両当事者が合意した場合は、これに替わる支払方法とすることを妨げるものではありません。
3	施設見学	現地見学会の際に、本事業内容を検討するために大学敷地内の施設を見学させていただくことは可能でしょうか。	原則として、大学敷地内の見学はできませんが、講義等に支障のない範囲内で、本学と協議のうえ、本学敷地内の見学は可能とします。本学敷地内の見学を希望する場合は、担当部局まで、メールにて連絡をお願いします。学内にて対応可否を判断のうえ、連絡します。