

「事業計画及び公募説明書に対する質問」に関する回答

平成21年6月1日

【職員宿舎】

No.	資料名	タイトル	該当箇所				質問	回答
			頁	項				
1	公募説明書	敷地概要	1	2	(6)		本敷地に存する構築物の除去とありますが、構築物とはテニスコート、フェンスの他何かございますでしょうか。	現地をご確認願います。
2	公募説明書	敷地概要	1	2	(6)		敷地の高低差や境界が判る測量図は御提示いただけないでしょうか。できれば周辺敷地や前面道路との高低差がわかる資料も御提示いただけないでしょうか	「事業計画及び公募説明書」とともに配付しております資料以外に提供できるものではありません。現地をご確認願います。
3	業務要求水準書	建物構造計画	2	2	(6)		建物の地震等に対する要件として、国交省による官庁施設の性能基準で示す[分類Ⅱ]と同等と考えてよろしいでしょうか。	事業者の提案によります。
4	業務要求水準書	ゴミ収集頻度	4	2	(10)	3)	ごみの回収頻度はホームページに記載されている程度と考えてよろしいでしょうか。	ご指定のホームページの所在が不明ですが、ごみ収集については、公共収集とした場合は長崎市の指定によります。
5	業務要求水準書	設置戸数、面積	5	3	(1)		戸数の合計は、45戸以上55戸程度とありますが、この範囲で事業者提案に委ねるとの理解でよろしいでしょうか。	お考えの通りです。
6	業務要求水準書	設計図書	6	4	(1)	2) ②	提出する設計図書に特記仕様書、基本設計図書、実施設計図書、構造計算書、設備負荷計算書、工事費内訳明細書、遮音性能計算書、CASBEE、打合せ議事録等とありますが、基本設計図書以外は実施設計提出時の提出と考えてよろしいでしょうか。	お考えの通りです。
7	業務要求水準書	事業者の業務範囲	9	2	(1)		大規模修繕はどちらの業務分担となるのでしょうか。	維持管理に関することは、全て事業者の業務です。
8	業務要求水準書	運営業務内容	15	6	(2)		次期入居者を受け入れられる状況になったら本学へ空き室状況について連絡すると思いますが、連絡してから次期入居者の入居までどのくらいの期間を見込めばよろしいでしょうか。	空室待等の状況によります。大学においても、効率的運用を図ります。
9	業務要求水準書	運営業務内容	15	6	(2)		参考資料でお示しの入居率を下回った場合のリスクの分担はどちらでしょうか。	各応募者が最低家賃補償の設定等の参考のために居住状況をお示ししているもので、提案の基準とすべき入居率ではありません。またリスク分担の考え方については提案によります。
10	様式17,18,19	提出書類の制限枚数					各様式制限枚数を御教示下さい。	各様式1枚で提出してください。(特別に指示のないものについては、他の様式についても同様です。)(なお、様式27～様式31については、記載可能な枚数で提出願います。)
11	様式26	最低家賃補償					様式26で最低家賃保証額(率)を提案し、優先交渉権者に選定された場合、提案した最低家賃保証額(率)が採用されるという理解でよろしいでしょうか。	お考えの通りです。事業契約締結に当たり、提案額を目処に協議する場合があります。
12	様式28	平面図					平面図は各階平面図併せてA3で1枚でしょうか。若しくは各階ごとに1枚でしょうか。	各棟毎にA3判1枚で記載できない場合は、全ての階を記載可能な枚数で提出願います。(各階が同じ平面計画の場合、1階平面図と基準階(○階～○階)として提案願います。)
13	様式31	各居室詳細図					各居室詳細を併せてA3で1枚でしょうか。各居室の詳細毎に1枚でしょうか。御教示下さい。	原則A3判1枚としますが、全ての居室タイプを記載できない場合は複数枚でも可とします。
14	事業契約書(案)	第51条 甲の事由による本契約の解除	16				本条の事由による契約解除時に、乙が被った損失の補償に関する規定がございませんので、前50条同様の規定を追加いただきたく。	事業契約書の詳細内容については、事業者決定後、協議して定めることとしています。
15	事業契約書(案)	第55条 職員宿舎完成日前の本契約の終了	17				「第49条から第51条まで～乙が当該原状回復の費用を負担する」とございますが、第50条および第51条の解除の場合は甲の事由による終了ですので、当該費用の負担は甲と規定いただきたく。	事業契約書の詳細内容については、事業者決定後、協議して定めることとしています。
16	事業契約書(案)	第56条 職員宿舎完成日後の本契約の終了	17				同上	上記15と同じ。
17	事業契約書(案)	第61条 不可抗力による措置	19				本事業は事業者が30年の長期にわたり建物を所有し管理・運営を行う事業であり、不可抗力時の費用負担を全額事業者とする本規定は事業者リスクが大きくなり、結果として事業コスト増加になります(公共工事標準請負契約約款 第29条4項を適用し、一般的なPFI案件では不可抗力時の事業者負担を上限1%とする事例が大半です)ので、甲乙の負担割合について再考いただけないでしょうか。	事業契約書(案)の通りとします。

18	事業契約書(案)	別紙6 家賃等	34				甲から乙へのお支払スケジュールは如何ご予定でしょうか(当該月分を毎月翌月末お支払、or半期分毎まとめお支払、等)。	家賃等については、入居者と事業者との契約に基づき、入居者から直接徴収していただきますので、大学側からの支払額は発生いたしません。 なお、最低家賃補償が設定された場合、事業者提案に基づき、その支払方法については協議します。
19	事業契約書(案)	別紙6 家賃等	34				こちらに記載の家賃等は事業契約書第42条に記載によると運営開始時の金額となりますが、ご提案としては、賃料改定の時期や改定幅も想定した30年間の総額と考えて宜しいでしょうか。	提案書には、タイプ別の1戸当たり月額を記入してください。(様式16) 「別紙6」記載の金額は、運営開始時の家賃等の額であり、事業期間中における上限額となります。 なお、改定等の見込みについては、「様式11」にてご提案ください。
20	提案内容審査要領	資金調達計画	3	2)			本件の事業者がSPCではなく一民間企業が契約者となる場合には、金融機関と個別協議を行わない可能性があります、そのような場合には当該企業の財務内容を評価されると考えて宜しいでしょうか。	事業実施にあたっての資金の調達計画の確実性を判断するものです。 自己資金及び借入金の内訳については、「様式13」で提出していただきます。
21	提案内容審査要領	事業収支計画	3	2)			SPCを設立しない方式(一民間企業が契約者)の場合は、本事業に係る借入金償還や資金調達関連の提案資料が作成困難と考えますが、当該箇所が未作成の場合には基準未達として失格となるのでしょうか。	単独の事業者が応募される場合であっても、借入金を含めて事業実施される場合は償還計画は必要となります。また、資金調達関連の資料については、自己資金のみで事業実施される場合であっても作成できるものと考えます。
22	提案内容審査要領	事業収支計画	3	2)			借入金の償還に関しまして、例えば15年間の償還とする等、事業者の裁量で提案することは可能でしょうか。	借入金の償還期間までを制限するものではありません。
23	提案内容審査要領	事業収支計画	3	2)			事業期間全体の収支構成として、所有権移転時期(無償若しくは有価譲渡)を15年後とし、残期間は維持管理・運営業務を請負う形態の提案は可能でしょうか。	「建物譲渡特約付借地権契約」の締結をすることとしておりますので、できません。
24	提案内容審査要領	最低家賃補償	6	7)			本事業の長期間の不確定要因を鑑みますと、事業収支を安定させるために最低家賃補償を設定させていただく方が、結果的に事業者のリスク軽減につながりコストダウンも図れるものと考えます。本項目の評価としては、設定しないほうが評価点が高いのでしょうか。	「提案内容審査要領」の通りです。
25	その他	財政支援措置等					本件に関しまして、大学としての一時金(一部費用の一括支払)のご予定等がございますでしょうか。 また、固定資産税の軽減措置等を適用できる可能性はありますでしょうか。	大学からの経費支出の予定はありません。 また、固定資産税に関する詳細については、長崎市にご確認ください。
26	その他						入居留学生に補償保険の加入を義務付けることは可能でしょうか。	【留学生宿舎】の方で回答します。

【留学生宿舎】

No.	資料名	タイトル	該当箇所				質問	回答
			頁	項				
1	公募説明書	敷地概要	1	2	(6)		敷地の高低差や境界が判る測量図は御提示いただけないでしょうか。できれば周辺敷地や前面道路との高低差がわかる資料も御提示いただけないでしょうか	「事業計画及び公募説明書」とともに配付しております資料以外に配付できるものはございません。 現地をご確認願います。
2	公募説明書	保証金	6	8	(4)		2,434円/㎡を乗じる本件事業用地敷地面積は、既存の国際交流会館敷地を含む約3,100㎡から国際交流会館敷地相当を除いた面積が対象でしょうか。	お考えの通りです。
3	業務要求水準書	建物構造計画	2	2	(6)		建物の地震等に対する要件として、国交省による官庁施設の性能基準で示す[分類Ⅱ]と同等と考えてよろしいでしょうか。	事業者の提案によります。
4	業務要求水準書	ゴミ収集頻度	4	2	(10)	3)	ごみの回収頻度はホームページに記載されている程度と考えてよろしいでしょうか。	ご指定のホームページの所在が不明ですが、ごみ収集については、公共収集とした場合は長崎市の指定によります。
5	業務要求水準書	設計図書	7	4	(1)	2)	提出する設計図書に特記仕様書、基本設計図書、実施設計図書、構造計算書、設備負荷計算書、工事費内訳明細書、遮音性能計算書、CASBEE、打合せ議事録等とありますが、基本設計図書以外は実施設計提出時の提出と考えて宜しいでしょうか。	お考えの通りです。
6	業務要求水準書	事業者の業務範囲	9	2	(1)		大規模修繕はどちらの業務分担となるのでしょうか。	維持管理に関することは、全て事業者の業務です。
7	業務要求水準書	運営業務内容	15	5	(2)		次期入居者を受け入れられる状況になったら本学へ空き室状況について連絡するとありますが、連絡してから次期入居者の入居までどのくらいの期間を見込めばよろしいでしょうか。	空室待等の状況によります。 大学においても効率的運用を図ります。

8	業務要求水準書	運営業務内容	15	5	(2)		入居率はどの程度を保障していただけるのでしょうか。	保証できる入居率は提示できませんが、100%の入居率を見込んでいます。
9	様式17,18,19						各様式制限枚数を御教示下さい。	各様式1枚で提出してください。(特別に指示のないものについては、他の様式についても同様です。) (なお、様式27～様式31については、記載可能な枚数で提出願います。)
10	様式26	最低家賃補償					様式26で最低家賃保証額(率)を提案し、優先交渉権者に選定された場合、提案した最低家賃保証額(率)が採用されるという理解でよろしいでしょうか。	お考えの通りです。 事業契約締結に当たり、提案額を目処に協議する場合があります。
11	様式28	平面図					平面図は各階平面図併せてA3で1枚でしょうか。若しくは各階ごとに1枚でしょうか。	各棟毎にA3判1枚で記載できない場合は、全ての階を記載可能な枚数で提出願います。 (各階が同じ平面計画の場合、1階平面図と基準階(○階～○階)として提案願います。)
12	様式31	各居室詳細図					各居室詳細を併せてA3で1枚でしょうか。各居室の詳細毎に1枚でしょうか。御教示下さい。	原則A3判1枚としますが、全ての居室タイプを記載できない場合は複数枚でも可とします。
13	事業契約書(案)	第30条 賃貸借契約	11				本条項規定されている「賃貸借契約」につきまして、①内容の公表予定は何時ごろでしょうか。②事業契約との関係や位置付けは如何なりますでしょうか。	事業者決定後、協議して定めることとしています。
14	事業契約書(案)	第55条 留学生宿舎完成日前の本契約の終了	17				「第49条から第51条まで～乙が当該原状回復の費用を負担する」とございますが、第50条および第51条の解除の場合は甲の事由による終了ですので、当該費用の負担は甲と規定いただきたく。	事業契約書の詳細内容については、事業者決定後、協議して定めることとしています。
15	事業契約書(案)	第56条 留学生宿舎完成日後の本契約の終了	17				同上	上記14と同じ。
16	事業契約書(案)	第61条 不可抗力による措置	19				本事業は事業者が30年の長期にわたり建物を所有し管理・運営を行う事業であり、不可抗力時の費用負担を全額事業者とする本規定は事業者リスクが大きくなり、結果として事業コスト増加になります(公共工事標準請負契約約款 第29条4項を適用し、一般的なPFI案件では不可抗力時の事業者負担を上限1%とする事例が大半です)ので、甲乙の負担割合について再考いただけないでしょうか。	事業契約書(案)の通りとします。
17	事業契約書(案)	別紙6 家賃等	34				甲から乙へのお支払スケジュールは如何ご予定でしょうか(当該月分を毎月翌月末お支払、or半期分毎まとめお支払、等)。	事業者決定後、協議して定めることとしています。
18	事業契約書(案)	別紙6 家賃等	34				こちらに記載の家賃等は事業契約書第42条に記載によると運営開始時の金額となりますが、ご提案としては、賃料改定の時期や改定幅も想定した30年間の総額と考えて宜しいでしょうか。	提案書には、1人当たり月額を記入してください。(様式16) 「別紙6」記載の金額は、運営開始時の家賃等の額であり、事業期間中における上限額となります。 なお、改定等の見込みについては、「様式11」にてご提案ください。
19	提案内容審査要領	資金調達計画	3	2)			本件の事業者がSPCではなく一民間企業が契約者となる場合には、金融機関と個別協議を行わない可能性があります。そのような場合には当該企業の財務内容を評価されると考えて宜しいでしょうか。	事業実施にあたっての資金の調達計画の確実性を判断するものです。 自己資金及び借入金の内訳については、「様式13」で提出していただきます。
20	提案内容審査要領	事業収支計画	3	2)			SPCを設立しない方式(一民間企業が契約者)の場合は、本事業に係る借入金償還や資金調達関連の提案資料が作成困難と考えますが、当該箇所が未作成の場合には基準未達として失格となるのでしょうか。	単独の事業者が応募される場合であっても、借入金を含めて事業実施される場合は償還計画は必要となります。また、資金調達関連の資料については、自己資金のみで事業実施される場合であっても作成できるものと考えます。
21	提案内容審査要領	事業収支計画	3	2)			借入金の償還に関しまして、例えば15年間の償還とする等、事業者の裁量で提案することは可能でしょうか。	借入金の償還期間までを制限するものではありません。
22	提案内容審査要領	事業収支計画	3	2)			事業期間全体の収支構成として、所有権移転時期(無償若しくは有価譲渡)を15年後とし、残期間は維持管理・運営業務を請負う形態の提案は可能でしょうか。	「物譲渡特約付借地権契約」の締結をすることとしておりますので、できません。
23	提案内容審査要領	最低家賃補償	6	7)			本事業の長期間の不確定要因を鑑みますと、事業収支を安定させるために最低家賃補償を設定させていただく方が、結果的に事業者のリスク軽減につながりコストダウンも図れるものと考えます。本項目の評価としては、設定しないほうが評価点が高いのでしょうか。	「提案内容審査要領」の通りです。
24	その他	財政支援措置等					本件に関しまして、大学としての一時金(一部費用の一括支払)のご予定等はございますでしょうか。 また、固定資産税の軽減措置等を適用できる可能性はありますでしょうか。	大学からの経費支出の予定はありません。 また、固定資産税に関する詳細については、長崎市にご確認ください。
25	その他						入居留学生に補償保険の加入を義務付けることは可能でしょうか。	大学において入居者全員に留学生住宅総合保障に加入させます。 補償内容を提示していますので、不足の場合は提案願います。