

「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10日

【職員宿舎】

No.	資料名	タイトル	該当箇所				質問	回答	
			頁	項					
1	事業計画及び公募説明書	応募者の備えるべき参加資格	3	3	(2)	エ	②	「請負を実施するために必要とする資格を有していることを証明した者であること」とは、どのような書類でしょうか。	維持管理業務で運転、点検業務等に法的資格(消防法、電気事業法等)が必要なものに関して、その有資格者を雇用していることを証明する書類です。
2	事業計画及び公募説明書	応募者の備えるべき参加資格	3	3	(2)	ウ		「建設に当たる者」を協力会社とする場合、提案段階では、あくまで予定として委任状の添付を行い、設計完了時に、その企業状況・工事金額などの理由によっては、「建設に当たる者」を本要件を満たす他の企業へ変更することは可能でしょうか？	原則不可としますが、やむを得ない事情が生じた場合は協議を行い、本学が認めた場合に限り可とします。
3	業務要求水準書	施設規模及び構成	5	3	(5)			退去時の原状回復はどの程度の箇所(クロス、畳、襖等)を想定されておりますでしょうか？ また、清掃を実施する際の仕様等はあるのでしょうか？	事業者の提案によります。
4	事業契約書(案)	第30条 運営等業務の実施	11					大学が決定した入居者が保証人を立てられない場合、若しくは立てたとしても事業者判断で不可とした場合、事業者側で入居者の拒否をすることが可能でしょうか？ 不可能な場合、家賃の回収等を大学側にお問い合わせすることは可能でしょうか？	入居者の拒否はできません。 また、大学が直接家賃を徴収することもできません。
5	業務要求水準書	家賃等	6	3	(5)			入居者から受領する家賃(基準家賃)だけでは事業の採算が合わないことが予想されます。事業者として毎期必要となる資金のうち家賃で賄えない部分を長崎大学に補償していただく提案は可能でしょうか。また、その場合の長崎大学における長期予算措置はどのような手続きを経てなされるのでしょうか。	本件事業に関し、大学が費用負担することは考えていません。
6	事業契約書(案)	契約当事者						事業契約の当事者(乙)は参加企業(単独企業の場合)、代表企業(参加グループの場合)、本件用SPCのいずれかになると考えればよろしいでしょうか	単独企業で応募の場合:当該企業、グループで応募の場合:グループ全社、SPCで応募の場合:当該SPCが(乙)となります。
7	事業契約書(案)	第6条 保証金	5					職員宿舎完成後の取扱いについて記述されていますが、職員宿舎建設期間中の取扱いはどのようになるのでしょうか。	第17条に「建設期間中の保険」に関する項目があります。
8	事業契約書(案)	第15条 調査	7					この場合に生じる合理的な追加コストは長崎大学に負担いただけたと考えてよろしいでしょうか。	事業者の責任及び費用負担となります。なお、調査の結果、不測の事態が発生した場合は、その対応について協議するものとします。
9	事業契約書(案)	第42条 家賃等	13					別紙6に規定する家賃等を上限とし、その範囲内で家賃等を見直すことができるとの記載がありますが、30年間の契約期間では、経済状況の変化により上限額を超えた額が適正な水準となる可能性もあると思料します。物価指数の変化等に合わせ家賃等の上限額の変更できるよう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。
10	事業契約書(案)	第49条 契約解除	15					事業契約が解除になった場合、施設の所有権は長崎大学が取得すると考えてよろしいでしょうか。	第55条、第56条のとおりです。
11	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50条及び第51条による本契約の解除についても乙が原状回復費用を負担するものとありますが、バランスに失する感がございます。再考いただけないでしょうか。	事業契約書の詳細については、事業者決定後、協議して定めることにしています。
12	事業契約書(案)	第56条 職員宿舎完成日前の本契約の終了	17					第50条及び第51条による本契約の解除についても乙が原状回復費用を負担するものとありますが、バランスに失する感がございます。再考いただけないでしょうか。	事業契約書の詳細については、事業者決定後、協議して定めることにしています。
13	事業契約書(案)	第57条 瑕疵担保責任	17					契約期間満了時においても甲が職員宿舎の所有権を取得した日から10年間の瑕疵担保責任を負うことは、乙にとり大きな負担であります。1年から2年程度に変更することに再考いただけないでしょうか。	事業契約書の詳細については、事業者決定後、協議して定めることにしています。
14	事業契約書(案)	第61条 不可抗力	19					不可抗力が生じた場合の増加費用について、事業者側の負担をPFI事業のように限定的にさせていただけないでしょうか。	事業契約書(案)の通りとします。
15	事業計画及び公募説明書	応募者の参加要件等	2	3	(1)			”「参加グループ」とは、代表企業と構成員からなるグループで、代表企業と協力会社にて応募する場合は、単独企業での応募でよろしいですか。	お考えの通りです。
16	事業計画及び公募説明書	応募申込書の提出	7	9	(1)			”協力会社については「委任状」(様式2)を添付してください。”とありますが、「委任状」(様式2)には、構成員欄のみとなっております。構成員を協力会社と修正してよろしいですか。	協力会社に関しての「委任状」の提出は不要とします。

「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10日

17	長崎大学西町地区職員宿舎整備事業	排水設備	4	2	(9)	3)		下水道受益者負担金は、既に納入済みですか、未納入で、給水加入金と同様に本事業に含まれますか。	本学の既設配管への接続はできません。新規に接続してください。 なお、負担金の要否については長崎市に確認願います。 また、本事業実施に係る全ての経費は事業者の負担です。
18	その他	敷地						敷地分割案で設計を行う場合、既存建物(国際交流会館)の敷地とAゾーン(留学生宿舎)の敷地分割ラインは、法令を遵守の視点から既存建物の日影規制をクリアする様に設定しなければならないと、考えなければならないのでしょうか。	【留学生宿舎】32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	事業計画及び公募説明書	応募者の備えるべき参加資格	4	3	(2)	エ ②	「請負を実施するに必要とする資格を有していることを証明した者であること」とは、どのような書類でしょうか。	維持管理業務で運転、点検業務等に法的資格(消防法、電気事業法等)が必要なものに関して、その有資格者を雇用していることを証明する書類です。
2	事業計画及び公募説明書	応募者の備えるべき参加資格	2	3	(2)	ウ	「建設に当たる者」を協力会社とする場合、提案段階では、あくまで予定として委任状の添付を行い、設計完了時に、その企業状況・工事金額などの理由によっては、「建設に当たる者」を本要件を満たす他の企業へ変更することは可能でしょうか？	原則不可としますが、やむを得ない事情が生じた場合は協議を行い、本学が認めた場合に限り可とします。
3	業務要求水準書	設備計画	3	2	(9)	2)	各居室の電気契約形態は個人契約の形態でしょうか？ 事業者が一括で契約し、個別に入居者に請求をする形となるのでしょうか？	本学が一括で契約し、本学が入居者に個別に請求します。
4	業務要求水準書	施設規模及び構成	5	3	(2)	⑦	居室内の設備についてはリース以外の対応は可能でしょうか？	事業者が設置した設備を大学が借用します。設置の形態については問いません。 維持・管理、交換、修理等は事業者の責任で実施していただきます。
5	業務要求水準書	施設規模及び構成	7	3	(5)		水道光熱費の入居者負担分は共通部分にもかかるのでしょうか？	共通部分(ユニット内)も入居者負担とします。
6	業務要求水準書	その他留意事項	10	2	(7)		共通部分の消耗品交換の負担区分はどうなりますでしょうか？	前記「5」の回答の通りです。
7	事業契約書(案)	第5条 本件事業の収入	4				自動販売機や公衆電話の設置などの別途独立採算事業の実施は可能でしょうか？ 可能な場合の収入については事業者の収入として問題ないでしょうか？	提案願います。
8	事業契約書(案)	第31条 運営等業務の実施	11				寮生の寮費不払いの場合、大学で補填して頂けるのでしょうか？	本学と事業者との間で賃貸借契約を締結し、大学から入居者分の家賃を支払うことを想定していますので、直接事業者への影響はありません。
9	事業契約書(案)	第31条 運営等業務の実施	11				退去時のクリーニング費用(15000円/人)でのクリーニング実施範囲は共通部分も含むのでしょうか？ また、入居者の責任による修理及びクリーニング費用の請求はどのようにお考えでしょうか？	共通部分も含まれます。 入居者の責任に係るものについては、事業者から本学へ請求していただきます。
10	事業契約書(案)	第36条 年間運営等業務報告書の提出	12				報告書に添付する財務に関する資料は当該事業のみの状況報告で宜しいのでしょうか？	お考えの通りです。
11	事業契約書(案)	第40条 運営等業務実施要領の変更	13				運営業務実施要領から管理項目が削除された場合、家賃について減額の可能性はあるのでしょうか？現状の要求水準をクリアしていれば減額は無いと考えて宜しいのでしょうか？	提案内容の水準を下回るような変更であれば、減額の可能性はあります。
12	事業契約書(案)	第45条 モニタリング	14				モニタリングにより、要求水準に満たない場合は是正の勧告の手順について、想定されている手順はあるのでしょうか？	現時点で、具体的な手順については想定していません。
13	事業契約書(案)	第57条 瑕疵担保責任	18				本契約終了後の10年間の瑕疵担保責任の範囲はどの程度まで含まれるのでしょうか？(躯体のみ？設備も含む？)	本事業の対象となったものは全て含まれます。
14	業務要求水準書	家賃等	6	3	(5)		入居者から受領する家賃(基準家賃)だけでは事業の採算が合わないことが予想されます。事業者として毎期必要となる資金のうち家賃で賄えない部分を長崎大学に補償していただく提案は可能でしょうか。また、その場合の長崎大学における長期予算措置はどのような手続きを経てなされるのでしょうか。	本件事業に関し、大学が費用負担することは考えていません。
15	事業契約書(案)	契約当事者					事業契約の当事者(乙)は参加企業(単独企業の場合)、代表企業(参加グループの場合)、本件用SPCのいずれかになると考えればよろしいでしょうか	単独企業で応募の場合:当該企業、グループで応募の場合:グループ全社、SPCで応募の場合:当該SPCが(乙)となります。

「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10日

16	事業契約書(案)	第6条 保証金	5				職員宿舍完成後の取扱いについて記述されていますが、職員宿舍建設期間中の取扱いはどのようになるのでしょうか。	第17条に「建設期間中の保険」に関する項目があります。
17	事業契約書(案)	第15条 調査	7				この場合に生じる合理的な追加コストは長崎大学に負担いただけると考えてよろしいでしょうか。	事業者の責任及び費用負担となります。なお、調査の結果、不測の事態が発生した場合は、その対応について協議するものとします。
18	事業契約書(案)	第42条 家賃等	13				別紙6に規定する家賃等を上限とし、その範囲内で家賃等を見直すことができるとの記載がありますが、30年間の契約期間では、経済状況の変化により上限額を超えた額が適正な水準となる可能性もあると思料します。物価指数の変化等に合わせて家賃等の上限額の変更できるよう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。
19	事業契約書(案)	第49条他 契約解除	15				事業契約が解除になった場合、施設の所有権は長崎大学が取得すると考えてよろしいでしょうか。	第55条、第56条のとおりです。
20	事業契約書(案)	第55条 留学生宿舍完成日前 の本契約の終了	17				第50条及び第51条による本契約の解除についても乙が原状回復費用を負担するものとありますが、バランスに失する感がございます。再考いただけないでしょうか。	事業契約書の詳細については、事業者決定後、協議して定めることにしています。
21	事業契約書(案)	第56条 留学生宿舍完成日前 の本契約の終了	17				第50条及び第51条による本契約の解除についても乙が原状回復費用を負担するものとありますが、バランスに失する感がございます。再考いただけないでしょうか。	事業契約書の詳細については、事業者決定後、協議して定めることにしています。
22	事業契約書(案)	第57条 瑕疵担保責任	17				契約期間満了時においても甲が職員宿舍の所有権を取得した日から10年間の瑕疵担保責任を負うことは、乙にとり大きな負担であります。1年から2年程度に変更することに再考いただけないでしょうか。	事業契約書の詳細については、事業者決定後、協議して定めることにしています。
23	事業契約書(案)	第61条 不可抗力	19				不可抗力が生じた場合の増加費用について、事業者側の負担をPFI事業のように限定的にさせていただけないでしょうか。	事業契約書(案)の通りとします。
24	事業計画及び公募説明書	応募者の参加要件等	2	3	(1)		”「参加グループ」とは、代表企業と構成員からなるグループで、代表企業と協力会社にて応募する場合は、単独企業での応募でよろしいですか。	お考えの通りです。
25	事業計画及び公募説明書	借地権契約	6	8	(3)		今回の事業は、事業開始時期が約6ヶ月ずれています。借地権契約書は1契約のようですが、借地料はそれぞれの事業開始時からの発生でよろしいですか。	A棟用地とB棟用地を一括で契約することも、個々に契約することも可能です。借地料は、契約の開始日から発生します。
26	事業計画及び公募説明書	応募申込書の提出	7	9	(1)		”協力会社については「委任状」(様式2)を添付してください。”とありますが、「委任状」(様式2)には、構成員欄のみとなっています。構成員を協力会社と修正してよろしいですか。	協力会社に関しての「委任状」の提出は不要とします。
27	業務要求水準書	排水設備	4	2	(9)	3)	下水道受益者負担金は、既に納入済みですか、未納入で、給水加入金と同様に本事業に含まれますか。	本学の既設配管への接続はできません。新規に接続してください。 なお、負担金の要否については長崎市に確認願います。 また、本事業実施に係る全ての経費は事業者の負担です。
28	業務要求水準書	ゴミ置場	4	2	(10)	3)	ゴミ置場は大学様側が設置するとありますが、所有は大学様となりますので修理交換等は大学様側の負担でよろしいですか。	入居者に必要なゴミ置場は、本学の用地に本学が設置し、国際交流会館、留学生宿舍A棟、B棟の入居者が共同で利用するものと計画しています。従って、維持管理は本学が行います。 業務要求水準書11頁4(1)業務の対象範囲については、事業者の借用部分に設置する場合はいいです。(事業者用のゴミ置場を設置する場合等)
29	業務要求水準書	ゴミ置場	4	2	(10)	3)	既存の国際交流会館入居者様は、管理上別扱いとなっていますので、ゴミ置場は本事業入居者のみの利用でよろしいですか。	前記「28」と同じ。
30	業務要求水準書	居室等仕様	5	3	(2)	①	インターネット配線可能とは、①配管のみ②MDFまで光等で敷設済み③その他、のいずれを想定されているのでしょうか	入居者がプロバイダ事業者等と契約を結ぶことにより、初期費用(工事費(居室端子から室内工事費は除く))を伴わずに利用できることを想定しています。(ADSLや光回線及びプロバイダ事業者等手法については提案願います。)
31	業務要求水準書	外構保守管理業務	11	4	(1)	1)	本事業に接する既設の植栽については、業務対象外としてよろしいのでしょうか。	お考えの通りです。
32	その他	敷地					敷地分割案で設計を行う場合、既存建物(国際交流会館)の敷地とAゾーン(留学生宿舍)の敷地分割ラインは、法令を遵守の視点から既存建物の日影規制をクリアする様に設定しなければならないと、考えなければならないのでしょうか。	各種申請等に伴う法令を遵守した計画で提案願います。