

入札説明書等に関する質問回答(第一回)(競争参加資格以外)

No	資料名	頁	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
				節	項	(1)	1)	a			
1	入札説明書	2	1	1	7				民間付帯施設の利用者	民間付帯施設は接道している道路からの動線とする場合、大学関係者以外も利用する計画で進めて良いでしょうか。	ご理解のとおりです。
2	入札説明書	4	1	2	1	(6)			事業概要	清掃衛生管理業務の記載はないが、業務範囲外との認識で宜しいか。	ご理解のとおりです。
3	入札説明書	5	1	2	2	(2)		イ	事業者の収入及び支払い	学生寮の施設整備業務のサービスに係る対価は供用開始から支払われるとのことだが、初回の支払いは2029年何月を想定しているか。	事業契約書(案)別紙9「サービス購入料の金額と支払スケジュール及び改定方法」2.(1).①「サービス購入料の支払方法」のウに記載のとおり、2029年6月を第1回としています。また、事業者は、請求書を送付し、本学は、請求を受けた翌月の末日(なお、当該支払日が金融機関の営業日でない場合には、その直前の営業日)までに、事業者へサービス購入料を支払います。
4	入札説明書	5	1	2	2	(2)		イ	事業者の収入及び支払い	一部備品(多目的スペース及び共用リビングの備品の費用については割賦方式としないとの記載があるが、2029年度支払い上限額に含まれるとの認識で宜しいか。	別紙7「年度毎の支払い上限額」とは別に、2029年度に支払います。
5	入札説明書	5	1	2	2	(2)		ウ	事業者の収入及び支払い	賃金又は物価の変動率が一定水準以下の場合には改定を行わないとあるが、一定の水準の基準値をご教示いただきたい。 また、R6年度PPP/PFI推進アクションプランに基づく、適正価格の算出を推進するために、できる限り契約金額改定の基準日を前倒しするよう内閣府がガイドラインの改正を行っている。そのため、今回は事業契約締結日が基準日となっているが、入札公告日を基準日とすることを検討いただきたい。	基準値は、事業契約書(案)別紙9「サービス購入料の金額と支払スケジュール及び改定方法」3.(1)「賃金又は物価の変動に基づく学生寮の施設整備費相当の変更」に記載のとおりです。 また、同資料に、サービス購入料の改定の基準日は、公告日2025年8月29日としているため、入札説明書の当該箇所におきましても、「事業契約締結以降の」を「入札公告日(2025年8月29日)以降の」と変更します。
6	入札説明書	4	1	2	1	(2)			大規模な修繕・更新	※なお、大規模な修繕・更新業務は業務範囲外とする。とありますが、現段階で想定される明確な定義はありますか。	事業者の提案内容により、修繕計画の考え方が大きく異なるため、様式6-28「【維持管理業務】大規模な修繕・更新計画(事業範囲外)」で修繕計画等の提案をもとに、本学と協議のうえ調整します。 なお、本学が負担する備品の更新費用については、多目的スペース及び共用リビングの備品のみとし、整備時に本学が負担した備品のみを対象とします。

入札説明書等に関する質問回答(第一回)(競争参加資格以外)

No	資料名	頁	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
				節	項	(1)	1)	a			
7	入札説明書	6	1	2	2	(3)		ウ	物価変動見直し基準	物価の変動を考慮し、期間中に毎年改定できる記載があり、あわせて実施方針に関する質問回答では「物価変動による改訂を実施した時から1.0%以上の変動が認められる場合は、改訂に応じるものとする」との記載がある。 例えば基準をn年として毎年0.2%ずつ物価が上昇した場合、5年経過時点で累積1.0%物価が上昇したことになるため、累積の物価上昇を判断基準として5年経過時点(n+5年)で改定を行うという理解で正しいか。	累積での算出ではありません。 n年をXとし、5年後をYとすると、n+5年に $X/Y-1 \geq 1.0\%$ となっていれば改定が可能となります。
8	入札説明書	6	1	2	2	(3)		エ	事業者の収入及び支払い	大規模修繕・更新については、貴学が発注者となり支払いを行う想定で間違いないか。(発注は本事業の事業者が行うことはない想定で間違いないか) また、長期修繕計画の更新業務は含まれるか。	大規模な修繕・更新業務については、ご理解のとおりです。また、要求水準書P28 3.3.6(5)「業務計画書・長期修繕計画書・報告書の作成」に記載のとおり長期修繕計画も作成し、毎年度の維持管理業務の実施に先立ち、維持管理業務の進捗に合わせた見直しを実施したうえで、本学に提出してください。
9	入札説明書	6	1	2	2	(3)		エ	大規模な修繕・更新	大規模修繕・更新は本学が認めた範囲において別事業として発注し行うものとする。とありますが、明確な範囲はございますでしょうか。	同上(No.6)
10	入札説明書	6	1	2	2	(3)		オ	事業者の収入及び支払い	多目的スペース及び共用リビングの備品の更新費用は、事業者の提案によるとあるが、上限の設定はあるか。	上限は設定しておりません。最終的な支払い対価は、本学と協議のうえ決定します。
11	入札説明書	6	1	2	3	(2)			入居者等	独立採算事業に係る部分以外の水光熱費は事業者が実費に応じて入居者へ請求するとの理解で宜しいか。	ご理解のとおりです。
12	入札説明書	10	2	2					スケジュール	事業スケジュールに関して、4月の事業契約に向けてSPCの組成に時間がかかるため、落札者の決定・基本協定書の締結を1月下旬にすることは可能か。	落札者の決定及び基本協定の締結を前倒しすることができないため、SPCの組成状況により、事業契約日を調整させていただきます。

入札説明書等に関する質問回答(第一回)(競争参加資格以外)

No	資料名	頁	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
				節	項	(1)	a)	ア			
1	要求水準書	3	1	3	3	(1)			学生寮	学生寮主な予定設備等欄の「物干し竿(屋内外)」は屋内もしくは屋外に1本を事業者で準備する理解でよろしいでしょうか？	要求水準書 別添資料B1 「各室要求性能表」に記載のとおり、物干し竿(バルコニー用、室内用)はそれぞれ1本とします。
2	要求水準書	6	2	2					法令役所相談	確認申請、開発等の申請について役所・確認審査機関・消防等への相談についてどこまで情報を開示して良いでしょうか。また伝えてはならない情報あればご教授ください。	公表書類により関係機関と相談していただいて問題ありません。
3	要求水準書	16	3	2	4	(1)			部屋面積	部屋面積は何%まで増減して計画して良いでしょうか。基準があればご教授ください。	要求水準書P16 3.2.4.(1)「各室の構成・概要」に記載のとおり、おおよその面積であり、事業者提案に委ねます。
4	要求水準書	16	3	2	4	(1)			部屋面積	念のための確認になりますが、部屋面積の算定方法は壁芯、構造芯の計算で良いでしょうか。	ご理解のとおりです。建築基準法の床面積算定に準拠した形で計算ください。
5	要求水準書	17	3	2	5	(2)			道路・通路等	既存の松並木の管理は貴学で実施と記載がございますが、落枝、害虫、鳥巢、蜂窩等、学生に支障が発生しかねない事項があった場合、事業者での一次対応は不要の理解でよろしいでしょうか？(貴学への連絡は実施)	本学は既存の松並木の樹木剪定、防虫管理(樹幹注入)を行います。その他の一次対応については、本業務に含むものとします。
6	要求水準書	28	3	3	6	(5)			業務計画書・長期修繕計画書・報告書の作成	長期修繕計画書の提出は、管理開始前のみになりますでしょうか？	業務開始の30日前までに提出してください。また、要求水準書の当該項目に記載のとおり長期修繕計画も作成し、毎年度の維持管理業務の実施に先立ち、維持管理業務の進捗に合わせた見直しを実施したうえで、本学に提出してください。
7	要求水準書	35	3	3	6	(15)			大規模な修繕・更新	大規模な修繕・更新の具体的な範囲は、事業者の提案による長期修繕計画等をもとに、本学と事業者で協議し、内容や考え方をすり合わせることを想定している。と本文にありますが、事業収支を検討する上で具体的な範囲は必須と考えますが、前もってより具体的な内容をお示し頂けないでしょうか。	事業者の提案内容により、修繕計画の考え方が大きく異なるため、様式6-28「【維持管理業務】大規模な修繕・更新計画(事業範囲外)」で修繕計画等の提案をもとに、本学と協議のうえ調整します。 なお、本学が負担する備品の更新費用については、多目的スペース及び共用リビングの備品のみとし、整備時に本学が負担した備品のみを対象とします。
8	要求水準書	35	3	3	6	(15)			大規模な修繕・更新	個別エアコンなどの劣化は個々の機器によって違います。これらの考え方は協議でしょうか？	入札説明書P6 1.2.2.(3)「学生寮の維持管理業務及び運営業務のサービスに係る対価(維持管理費相当及び運営費相当)」の(オ)に記載のとおり、備品の修理・交換費用については、維持管理業務のサービスに係る対価に含むものとします。

入札説明書等に関する質問回答(第一回)(競争参加資格以外)

No	資料名	頁	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
				節	項	(1)	a)	ア			
9	要求水準書	40	3	3	7	(5)	g)		除雪及び雪害防止業務	除雪について、現在の機械除雪の稼働状況(実施月や月毎の稼働日数)はどの程度でしょうか。	令和6年度 6日間(1月は4日、2月は2日)、令和5年度 1日間(12月)、令和4年度 3日間(12,1,2月各1日)の稼働状況です。
10	要求水準書	40	3	3	7	(5)	g)		除雪及び雪害防止業務	除雪機を購入する場合の費用の考え方はいかがでしょうか。	除雪機を購入が必要な場合は、サービス対価の対象とします。
11	要求水準書	44	4	2	2	(2)			維持管理業務の期間及び範囲	ラーニングハブ事業敷地内の樹木管理等は事業者が管理を行うと記載がございますが、現時点でどのような樹木をどの程度の範囲で管理が必要と想定されておりますでしょうか？ また、樹木の基本方針は学生寮と同様、落ち葉等で清掃の手間がかからず、柔らかい実の落下や虫が付きやすいもの、鳥が好む実を付けるものは避ける理解でよろしいでしょうか？	業務対象となる外構及び植栽については、令和7年11月12日(水)入札説明書等に関する質問回答(第二回)時に示します。また、樹木の基本方針はご理解のとおりです。

入札説明書等に関する質問回答(第一回)(競争参加資格以外)

No	資料名	頁	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
				節	項	(1)	a)	ア			
1	要求水準書/ 別表・資料等	1							資料A2土壌汚染のおそれの分類及び区画(全体図)	地中障害物については撤去可能と考えて計画を進めて良いでしょうか。物理的に撤去不可能なものが埋まっているのでしょうか。残置した理由をご教授ください。	撤去可能です。残置理由は、既存建物等の解体工事発注時に把握していなかったためです。
2	要求水準書/ 別表・資料等								資料B1 各室要求性能表	各室の備品の更新について、家具家電製品は耐用年数に応じた更新(交換)を事業者負担で実施する理解でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
3	要求水準書/ 別表・資料等								資料B1 各室要求性能表	各室クロスや床材等の内装について、修繕・更新(貼り換え)の方針をお聞かせ願います。	長寿命化やライフサイクルコストの縮減につながる建材等を選定し、耐用年数や事業者経験を踏まえた修繕・更新周期をご提案ください。

入札説明書等に関する質問回答(第一回)(競争参加資格以外)

No	資料名	頁	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
				節	項	(1)	a)	ア			
1	基本協定書	5		13					協定解除、違約金	違約金について、2024年9月13日改定版と同様に100分の10としていただきますようお願いいたします。構成企業が対象となり、SPCは対象外となるとの認識ではあるものの、負担額が大きい場合には、事業継続の観点から支障をきたす可能性があります。特に本事業の場合には事業期間が長期に亘るため、一般的な水準で設定されることが望ましいと考えております。	2024年9月13日改定版と合わせ、違約金は100分の10とします。

入札説明書等に関する質問回答(第一回)(競争参加資格以外)

No	資料名	頁	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
				節	項	(1)	a)	ア			
1	事業契約書(案)	10	3	20					設計の完了	基本設計図書及び実施設計図書の内容に係る貴学からの確認は、書面での交付を頂けるとの理解にてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
2	事業契約書(案)	12	3	27	1				第三者に及ぼした損害	貴学にご負担いただき、第三者に及ぼした損害に起因し生ずる事業者の費用には、合理的な金融費用(弁護士費用等の専門家コストブレイクファンディングコストを含むがそれに限られない。)も含まれる理解でよろしいでしょうか？	本学が負担する事業者の増加費用には、合理的な金融費用(合理的な弁護士費用等の専門家コスト、合理的なブレイクファンディングコストを含む)が含まれます。
3	事業契約書(案)	13	3	29	1				工期又は工程の変更による費用等の負担	貴学にご負担いただき、工期又は工程の変更に起因し生ずる事業者の費用には、合理的な金融費用(弁護士費用等の専門家コストブレイクファンディングコストを含むがそれに限られない。)も含まれる理解でよろしいでしょうか？	同上(No.2)
4	事業契約書(案)	19	4	48	1				第三者に及ぼした損害	貴学にご負担いただき、第三者に及ぼした損害に起因し生ずる事業者の費用には、合理的な金融費用(弁護士費用等の専門家コストブレイクファンディングコストを含むがそれに限られない。)も含まれる理解でよろしいでしょうか？	同上(No.2)
5	事業契約書(案)	25	8	60	4				事業者の債務不履行等による契約解除	2024年9月13日改定版と同様に、事業者(SPC)との連帯債務の表現は削除いただきますようお願いいたします。潤沢な資金を有していない事業者(SPC)が金融機関より積立金等を含め負担を求められることになるため、事業者コストの増大、引いては事業者入札の障壁に繋がります。	2024年9月13日改定版と合わせ、事業者(SPC)との連帯債務が規定されている第60条第4項を削除します。
6	事業契約書(案)	25	8	61	2				施設引渡し日前の契約解除	契約解除に伴う違約金について、「100百万円又は施設整備費相当額から当該解除時において完成したと認められる本施設に対応する金額を控除した額の30/100相当額のいずれか高い方」と規定されておりますが、「100分の30」ではなく、2024年9月13日改定版と同様に「100分の10」としていただけますでしょうか。一般的なPFI事業と比較すると過大であり、金融機関からSPCに対し同額の積立金等を求められることを考慮すれば、資金負担増を招き入札障壁となり得ることが考えられます。	2024年9月13日改定版と合わせ、違約金は100分の10とします。
7	事業契約書(案)	26	8	61	3				施設引渡し日前の契約解除	貴学よりお支払いいただく本施設の出来形部分については、①貴学のご確認いただいた基本設計及び実施設計等の設計図書等、②また、当該出来形を形成する上で必要となった合理的なSPC経費(SPC設立費用、金融費用、弁護士費用等)も含まれる理解にてよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。

入札説明書等に関する質問回答(第一回)(競争参加資格以外)

No	資料名	頁	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
				節	項	(1)	a)	ア			
8	事業契約書(案)	26	8	61	4				施設引渡し日前の契約解除	念のための確認ですが、違約金請求権と施設の出来形との相殺が認められていますが、履行保証保険が付保されている場合には、当該相殺に先んじて、当該保証金又は保険金を違約金の支払に充当していただける理解でよろしいでしょうか。契約保証金や履行保証保険は事業者の違約金債務を担保するためのものであって、その性質上、先に違約金に充当されるべきものと考えています。万が一、貴学が違約金請求権と出来形部分の工事費相当額との相殺を先にできるとしますと、貴学は出来形部分の工事費相当額の支払義務の一部を免れる一方で、貴学を被保険者とする履行保証保険に係る保険金も受領できるため、二重取りとなり、不合理な帰結になると存じます。	付保されていたとしても、保険金の受領の可否は現時点で確定できませんので、相殺と保険充当順位について、「付保されていれば、本学として必ず保険充当を先に行う」と約束することまではできません。ただし、相殺後に保険金を受領し、結果として本学が二重取りとなることを企図するものではありませんので、その時の状況を総合的に考慮し、合理的に判断します。
9	事業契約書(案)	26	8	61	3				出来形部分を貴学に取得いただければ場合の想定ケースについて	本契約が解除された際、本施設の出来形部分が存在する場合には、貴学は原則、出来形部分の対価をお支払いいただき出来形部分を取得いただける建付けとなっております。「原則」との記載であり基本的には取得いただけるものと理解しておりますが、取得いただけない場合の想定されるケースがあればご教示いただけますでしょうか。	事業者の債務不履行による解除であることから合格部分は大学が任意で取得するものとします。例として、第36条第1項のように本契約に適合しない物であった場合は取得しないと判断する場合があります。
10	事業契約書(案)	26	8	61	3				出来形部分に含まれる費用について	貴学よりお支払いを頂く本施設の出来形部分取得における代金には、出来形を形成する上で必要であった合理的な費用(事前調査費、設計費、SPC経費(SPC設立費用、金融費用、専門家費用等))も含まれる理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
11	事業契約書(案)	26	8	62	2				施設引渡し日以降の契約解除	契約解除に伴う違約金について、「引渡し済み部分に係る維持管理・運営費の年度の100分の20相当額」と規定されておりますが、「100分の20」ではなく「100分の10」にしていっていただけないでしょうか。一般的なPFI事業と比較すると過大であり、金融機関からSPCに対し同額の積立金を求められることを考慮すれば、資金負担増を招き入札障壁となり得ることが考えられます。	ご意見として承ります。
12	事業契約書(案)	26	8	62					引渡し日以降のサービス購入料の残額の取扱いについて	引渡し日以降の契約解除について、サービス購入料の施設整備費相当額の残額に関する規定がございません。このような場合、サービス購入料の残額は①経過利息を付して分割又は ②一括 によりお支払いいただくことが一般的と理解しておりますが、本件についてのご想定をご教示いただくとともに、必要に応じて事業契約書をご調整いただきますようお願いいたします。	①経過利息を付して分割払いを想定しております。

入札説明書等に関する質問回答(第一回)(競争参加資格以外)

No	資料名	頁	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
				節	項	(1)	a)	ア			
13	事業契約書(案)	47			1	(1)			別紙9 サービス購入料の金額と支払スケジュール及び改定方法	「学生寮の施設整備費相当」の「コ その他必要な関連業務」における「その他上記アからケ以外に必要な施設整備費用※」記載の※について、事業者が必要と認める費用との注意書きがございますが、建設期間中の融資金利や融資組成手数料、割賦元本の消費税相当額、弁護士等の専門家費用、特別目的会社の設立・運営費等施設整備に関する初期費用と認められる費用等も含められる認識にてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
14	事業契約書(案)	49			1	(3)			別紙9 サービス購入料の金額と支払スケジュール及び改定方法	実際に使用する基準金利は、入札説明書(5頁(2)(オ))記載の通り、10年毎に改定するとの認識にてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
15	事業契約書(案)	49			1	(3)			別紙9 サービス購入料の金額と支払スケジュール及び改定方法	基準金利確定タイミングである「本施設の引渡日」の解釈について、学生寮は第一期と第二期が分かれるため、基準金利の確定タイミングも2回(第一期:2029年2月28日の2銀行営業日前、第二期:2030年2月28日の2銀行営業日前)に分かれるとの認識にてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
16	事業契約書(案)	50			2	(1)		②	別紙9 サービス購入料の金額と支払スケジュール及び改定方法	施設整備業務に係る対価(割賦支払分)に対する消費税については、その全額を引渡し年度の施設整備業務に係る対価の支払に合わせて一括で支払いしていただきますようお願いいたします。 2018年度の税制改正における長期割賦販売等に係る延払基準の廃止に伴い、本施設の施設整備業務に係る対価が支払われる都度ではなく将来に支払われる割賦支払い分を含めた本施設の施設整備業務に係る対価全額が施設引渡し年度の売上として認識され、当該対価全額に対して受取消費税が課税されてしまいます。そのため、事業者に過大な資金負担が発生してしまうことに加え、当該消費税分に係る資金は金利変動リスクの観点から金融機関からの調達は困難となっています。	施設整備業務に係る対価(割賦支払分)に対する消費税につきましては、分割払いとします。

入札説明書等に関する質問回答(第一回)(競争参加資格以外)

No	資料名	頁	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
				節	項	(1)	a)	ア			
17	事業契約書(案)	52			3	(2)			別紙9 サービス購入料の金額と支払スケジュール及び改定方法	②、③、④について、本施設の引渡日の約10年後(②)、約20年後(③)、約30年後(④)の基準金利に記載されている日付は、②2039年2月末(基準金利確定日を2回に分ける場合には2040年2月末も併記)、③2049年2月末(基準金利確定日を2回に分ける場合には2050年2月末も併記)、④2059年2月末(基準金利確定日を2回に分ける場合には2060年2月末も併記)の誤植との認識でよろしいでしょうか。	支払金利変動に伴う学生寮の施設整備費相当の改定については、以下のとおり変更します。 「②上記①の実際の支払いに使用する基準金利と、本施設の引渡日の約10年後の基準金利(第一期は2039年2月末日、第二期は2040年2月末日の2銀行営業日前のスワップレート)に差が生じた場合、」 「③上記②の実際の支払いに使用する基準金利と、本施設の引渡日の約20年後の基準金利(第一期は2049年2月末日、第二期は2050年2月末日の2銀行営業日前のスワップレート)に差が生じた場合、」 「④上記③の実際の支払いに使用する基準金利と、本施設の引渡日の約30年後の基準金利(第一期は2059年2月末日、第二期は2060年2月末日の2銀行営業日前のスワップレート)に差が生じた場合、」

入札説明書等に関する質問回答(第一回)(競争参加資格以外)

No	資料名	頁	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
				節	項	(1)	a)	ア			
1	その他 (別紙6)	1							入居者の負担	事業期間中に寮費の増額は検討されておりますでしょうか。	事業の状況を鑑み判断していきます。
2	(別紙7)年度毎 の支払い上限 額									基本設計図面は令和7 年11 月12 日(水)にお示しいただく 予定と記載ございますが、概要把握のため、現時点での予 定プランを開示いただくことは可能でしょうか。	令和7年11月12日(水)入札説明書等に関する質問回答(第 二回)時に示します。