新潟大学新学生寮整備事業の実施方針等に関する質問回答

No	資料名	頁	章	該当箇所				質問事項	質問内容	回答
				節	項	(1)	1)			
1	実施方針		1	2				学生寮の運営業務について	春・夏・冬休みなど大学様の長期休暇期間において、入居者が寮を一時退去する必要があるかどうか、また残留を希望する学生の生活について、どのような運営方針を想定されているかご教示ください。	長期休暇期間において、入居者が学生寮を一時退去することは予定していません。 なお、現在の学寮については、長期休業期間中も通常どおりの運営となっています(土日・祝日・本学の夏期一斉休業・年末年始休業期間を除く平日に管理人が常駐)。
2	実施方針		1	2	1			入居者募集について	入居者募集について、大学様がどのような運営・関与を予定されているかご教示ください。	本学と事業者で定めた入居者選考基準に基づき、事業者が入居者選考を行い、本学が入居許可を行います。また、本学としても入試広報による学生募集活動等の機会を活用し入居者募集を行いたいと考えています。 なお、本学としては、要求水準書(案)3.3.7.(5)a)⑨アに基づき作成するツールが、事業者のノウハウが最大限活かされることにより、入居率向上につながることを期待しています。
3	実施方針		1	2	1			食事提供業務について	入居者向けの食事提供業務については、独立採算事業として提案可能な業務に該当するかご確認させてください。また、必須業務に含まれるか、あるいは任意提案業務として扱うものか明示をお願いいたします。	任意の独立採算事業として食事提供業務を実施していただくことは可能です。
4	実施方針		1	2	1			独立採算事業について	独立採算事業にて食堂運営をする場合、寮生以外の学生や教職員も利用可能とする想定があるかをご教示ください。また、アレルギーや宗教・健康上の理由による特別食の提供に関して、対応方針があれば併せてご確認させてください。	任意の独立採算事業にて食堂運営をする場合の利用対象者やアレルギー、宗教・健康上の理由による特別食の提供に関する対応方針は事業者の提案に委ねます。
5	実施方針		1	2	1	(3)		留学生の入寮支援業務について	留学生の入居が想定されているとのことですが、管理人の言語対応や生活支援体制、宗教的・文化的背景への配慮等について、大学としての期待水準をご教示ください。	要求水準書(案)3.3.7.(5)a)⑤ウに記載のとおり、多言語(英語は必須)対応や文化等の相違を考慮した対応は必須としておりますが、その他の対応については事業者の提案に委ねます。

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			
6	実施方針		1	2	1	(7)		民間付帯施設に関する業務	「民間付帯施設に関する業務(任意の独立採算事業・事業者提案による)」とありますが、民間付帯施設の提案のある業者と提案のない業者がいた場合、採点基準をどのように考えていますか。	民間付帯施設の提案が無かった場合、前回公募の時と同様に民間付帯施設の評価点を加点せずに評価する予定です。	
7	実施方針		1	2	2	(1)		事業者収入	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ただけるという認識でよろしいでしょうか？ 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。	ご意見について入札公告までに確認します。	
8	実施方針		1	2	2	(2) (ア)		一部備品費用	「施設整備費相当分の一部については、割賦方式とは別に一部備品費(多目的スペース及び共用リビングの備品)を支払うことを想定している」とありますが、必要最低限の備品の指定はありますか。また、一部備品費の予算を教えてください。	要求水準書(案)資料B1各室性能表で示す水準を達成するための備品内容・個数を想定しています。また、備品の詳細は事業者の提案を踏まえて契約後に協議する予定です。	
9	実施方針		1	2	2	(2) (イ)		施設整備費相当分	施設整備費相当分について →①物価変動の基準日を教えてください →②変動率が一定水準以下の場合と記載があるが、基準を教えてください。 →③変動率の指標を教えてください	詳細は入札公告等公表時に示しますが、以下を想定しています。 ①入札公告日(予定:8月下旬)を基準日 ②③本学の工事請負契約基準第26条を準用します。 本学の工事請負契約基準は以下に掲載しています。 https://www.niigata-u.ac.jp/wp-content/uploads/2023/05/kouji_ukeoi_20230401.pdf	

No	資料名	頁	章	該当箇所				質問事項	質問内容	回答
				節	項	(1)	1)			
10	実施方針		1	2	2	(2)	(ウ)		施設整備費相当分の支払いについて、割賦方式を採用するとされていますが、基準金利として使用される指標を明示いただけますでしょうか。	基準金利は東京スワップレファレンスレート(TONA参照)としてJPTSRTOA=RFTBに掲示されているTONAベース10年物に対応したレートを指すものとします。
11	実施方針		1	2	2	(2)	(ウ)	学生寮の施設整備業務に係る対価(施設整備費相当分)	10年毎に金利改定する旨の記載がありますが、使用する指標はTokyo Swap Rate(TONA Swap)としてJPTSRTOA=RFTBに掲示されているTONA参照10年物(円/円)金利スワップレートとの認識にてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
12	実施方針		1	2	2	(2)	(イ)	サービス購入費について	サービス購入費に係る物価変動の指標として、どの物価指数を用いる想定でしょうか。	詳細は入札公告等公表時に示しますが、以下を想定しています。 施設整備費の改定については、No.9に同じ。 また、維持管理運営費の改定については、「企業向けサービス価格指数」又は「消費者物価指数」を指標とします。
13	実施方針		1	2	2	(2)	(イ)	変動率の水準について	「変動率が一定水準以下の場合には改定を行わない」との記載にある「一定水準」とは、具体的に何%を想定しているかご教示ください。	詳細は入札公告等公表時に示しますが、以下を想定しています。 施設整備費の改定については、No.9に同じ。 また、維持管理運営費については、物価変動による改定を実施した時から1.0%以上の変動が認められる場合は、改定に応じるものとします。
14	実施方針		1	2	2	(3)	(ウ)	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	学生寮プライベートエリアの備品で、法定耐用年数を越えた後の修理・交換費用負担について、「大規模修繕・更新業務に係る費用」として、修繕計画表に追加可能でしょうか。また、プライベートエリアの備品で、入居者に責めに帰す事由が無い修理・交換費用の負担区分はどの様にお考えでしょうか。	プライベートエリアの備品の修理・交換費用について、法定耐用年数を越えた後及び入居者の責めに帰す事由の無い場合いずれにおいても、維持管理業務のサービスに係る対価に含めてください。

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			
15	実施方針		1	2	2	(3)	(ウ)		長期修繕計画書等	維持修繕計画表・維持管理業務計画書・長期修繕計画書の作成はいつのタイミングで提出が必要となりますか。	維持管理業務計画書・長期修繕計画は、維持管理及び運営開始予定日の30日前までに、適用書類(提案書含む)に基づき作成し、本学の確認を受けることを想定しています。
16	募集要項 および 資料B2		1	2	2	(5)	(ア)		寮費水準	「想定入居率や【要求水準書別添資料資料 B2 寮費水準】に示す寮費水準については現時点の想定」とありますが、寮費水準が提示されていません。 「寮費(1室、月額)については、入札説明書等の公表時(8月下旬)に提示する」とありますが、事業費が分からない案件には参加判断できないため、直ちに提示して頂くか少しでも早い時期の質問回答時(7月下旬)に提示して頂けるでしょうか。 また、昨年設定した寮費上限金額(54,500円/室、月額・1ベッドルーム、バリアフリールーム)では到底収まりません。事業成立のために最低寮費は80,000円程度(/室、月額・1ベッドルーム、バリアフリールーム)必要ですが、寮費8万円程度(1室、月額、1ベッドルーム、バリアフリールーム)となるでしょうか。明確にお答えください。	入札公告時に示す予定です。
17	実施方針		1	2	2	(5)	(ア)		想定入居率について	民間企業としては、想定入居率85%(実施方針1.2.2(5)より)であるならば、416室(490室×85%)の整備でよろしいのではと考えます。どのようなお考えで490室の整備が必要とご判断されているのでしょうか。	本学としては、収容定員500人の学生寮を整備することとしています。なお、想定入居率85%は、提案する本事業に係る対価の上限額を示す算出式として提示しているものであり、この範囲内で提案された費用を支払う予定です。
18	実施方針		1	2	2	(5)	(ア)		本事業の収支構成について	想定入居率を大きく下回った場合においても、490室×85%分の寮費(賃料及び共益費)を保証していただけるという理解でよろしいでしょうか？またそれは毎月の入寮数を月単位で精算していくという想定でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。あらかじめ事業契約書に定める額を各四半期末に平準化して支払うことを想定しています。

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			
19	実施方針		1	3	1				事業方式について	「PFI法に基づき実施」とのことですが、「PFI方式に準じたPPP方式」を選択されなかった理由を教えてください。	民間付帯施設を定期借地権設定契約で実施する場合、「PFI方式に準じた方法」では許認可等の取得に時間を要するため、「PFI法に基づき実施」することとしたものです。
20	実施方針		1	3	2				ラーニングハブ維持管理事業	ラーニングハブ維持管理事業の継続実施について3年ごとに見直し協議を行う旨の記載があるが、仮に継続しないことになった場合、サービス購入費が減額→プロジェクトファイナンス組成後のサービス購入費減額でファイナンス面に影響あり、という理解で良いでしょうか。	長期に渡る事業のため、3年毎に見直し実態に合わせた修正を行いますが、基本的には事業継続としての更新を想定しています。継続しない場合についてはご理解のとおりです。
21	実施方針		1	3	2	(2)			ラーニングハブ維持管理事業の事業期間	ラーニングハブ維持管理事業は学生寮整備事業に付随した事業と認識しておりますが、「業務の継続実施について3年毎に見直し」と記載があります。3年後に業務継続が困難となった場合、ラーニングハブの維持管理事業は、学生寮の整備事業と切り離されるのでしょうか。	長期に渡る事業のため、3年毎に見直し実態に合わせた修正を行いますが、基本的には事業継続としての更新を想定しています。万が一、本事業における継続が困難となった場合は、本事業の業務範囲外とすることを想定しています。
22	実施方針		1	3	2	(2)			ラーニングハブ維持管理事業の事業期間	事業の継続実施について、本事業のみ3年毎の見直し協議としている理由をご教示いただけないでしょうか？	No.21に同じ
23	実施方針		1	3	4				事業のスケジュール	ラーニングハブの維持管理開始が学生寮供用開始日より1年早いですが、2029年3月から同時開始の方が費用の効率化が図れます。ラーニングハブの維持管理を2029年3月に変更(2028年4月～2029年3月は貴学維持管理)、もしくは本寮整備事業から切り離すことは可能でしょうか？ また、維持管理業務、警備業務等に携わる人員の業務スペース、待機・休憩スペースはラーニングハブ内に設けられるのでしょうか？	ご意見を踏まえ検討します。
24	実施方針		2	2	1				現地確認	今後の提案の検討にあたり公募期間中に既存の学生寮を視察することは可能でしょうか。	可能です。

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			
25	実施方針	2	2	2					事業者のスケジュール	寮費が提示されていない状況では、参加の判断が出来ません。 寮費水準が提示される入札公告が8月下旬の為、ここまで参加可否の判断が出来ないため、提案準備に入れません。その為、入札書等及び提案書の受付の12月下旬だと実質の提案期間(設計、見積、提案書作成等期間)が4カ月と短が過ぎるので提案出来ません。入札書及び提案書の受付を2か月程度遅らせるか、今すぐに寮費を開示して頂けますでしょうか。	No.16に同じ
26	実施方針	2	5						契約保証金	契約保証金について、契約保証金(又は担保)納付の場合と履行保証保険契約の場合の水準が異なりますが、前回公表時と同様にいずれも100分の10で問題ないとの認識にてよろしいでしょうか。	昨年度の募集要項公表時(2024年9月13日改定版)と同様に100分の30としております。
27	実施方針	3	1	4					事業者に対する支払額の減額の範囲	一般的なPFI案件と同様に、施設整備業務に係る対価は貴学のモニタリングによる減額対象外との認識でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
28	実施方針	5	2						貴学の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難になった場合の負担損害額の範囲	貴学にて負担いただく事業者に生じる損害とは、金融コスト(ブレイクファンディングコストを含む)や弁護士等の専門家コスト等も含まれるとの認識でよろしいでしょうか？	本学の責めに帰すべき事由による場合の、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。
29	実施方針	5	3						いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難になった場合の負担損害額の範囲	貴学にて負担いただく事業者に生じる損害とは、金融コスト(ブレイクファンディングコストを含む)や弁護士等の専門家コスト等も含まれるとの認識でよろしいでしょうか？	帰責事由が本学にも事業者にも無いと判断される場合は、合理的な金融費用については協議の対象となります。
30	実施方針	5	4						直接協定	金融機関側から直接協定締結はマストと言われており、締結前提で検討することで問題ないでしょうか。	問題ありません。

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			
31	実施方針		5	4					融資機関と本学の協議	プロジェクトファイナンス組成の為に事業者の株式、本契約上の地位及び権利に対して担保設定することを想定しておりますが、設定について貴学のご承諾はいただけるとの認識でよろしいでしょうか？	基本的にはプロジェクトファイナンスのための当該担保設定については承諾する予定ですが、具体的には、本学と融資機関との間で直接協定が締結できることが条件となります。
32	資料3 リスク分担表(案)		1						共通・金利変動	竣工日以降の金利変動リスクについて、基本的に当該リスクは大学側で負っていただける理解でおりますが、事業者側もリスク負担△と記載されています。具体的にどのようなケースで事業者側で金利変動リスクを負うことになるかご教示いただけますでしょうか。	本学は基準金利のみの変動を考慮した額を支払うこととしております。そのため、提案時に事業者側設定した利回り格差につきましては事業者リスクとしております。

新潟大学新学生寮整備事業の実施方針等に関する質問回答

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 (案)	1	3	1					新学生寮内の教育プログラムについて	教育プログラムは学校様が作成・運用されることを想定し、運営会社はサポート業務をするという認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、新学生寮の魅力向上につながるような事業者が実施主体の教育プログラム(任意の独立採算事業)の提案も期待しています。
2	要求水準書 (案)	3	3	3	2				室内空气中化学物質濃度調査	室内空气中化学物質濃度調査において、測定する化学物質は、品確法で定められた「ホルムアルデヒド・トルエン・キシレン・エチルベンゼン・スチレン」の5つの化学物質を調査するとの認識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 (案)	3	3	7					学生寮の運営業務について	入寮契約は、大学と入居者間で直接締結する形式を想定されているのか、それとも事業者が定める契約様式に基づき、事業者と入居者間で締結することが可能なのか、契約形態の方向性をご教示ください。	本学が応募者に対して入居を許可するため、事業者と入居者間で契約締結する必要はありません。入札公告時に当該部分を修正する予定です。
4	要求水準書 (案)	3	3	7					寮費等の未納時における責任分担について	寮生からの館費や入居者サービス利用料等において、未払いが発生した場合の債権管理や金銭的責任の所在について、大学と事業者の責任分担をご確認させてください。	寮費や光熱水費、入居者サービス料等の徴収については、事業者のノウハウを活かし、徴収が完了できるように努めてください。 なお、徴収業務を適切に実施したにもかかわらず、入居者からの寮費等の支払が滞った場合の未収分については本学が負担するものとします。
5	要求水準書 (案)	3	3	7	5	a	③		鍵自転車等の管理業務	現状、学内で放置自転車が発生した際、撤去方法、費用負担はどのような状況でしょうか？また寮内で放置自転車が発生した際、上記学内放置自転車の撤去時に同時に撤去は可能でしょうか？	学内の放置自転車撤去は年2回本学が行っていますが、処分は無料回収業者へ依頼しているため、費用は発生していません。学生寮敷地内で放置自転車が発生した場合は事業者負担として事業者自身で撤去してください。また、自転車等にはシールを配布するなど適切に管理を行い、放置自転車等の発生を防いでください。
6	要求水準書 (案)	3	3	7	5	a			施設管理業務	RAの業務(相談窓口、生活サポート)に対する対価は発生するのでしょうか？	本学がRAを選定することを想定しており、対価等については検討中です。

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			
7	要求水準書 (案)		3	3	7	5	e	①	空室補修・クリーニング	想定されている通常期の入居日(〇月〇日～〇月〇日の間に入居、もしくは〇月〇日の一斉入居等)、退去日(〇月〇日までに退去)を教えてください。	退去後のクリーニング等を適切に実施するための期間を確保することが必要なため、入居日及び退去日については契約後に協議する予定です。
8	要求水準書 (案)		3	3	7	5	g	②	除雪及び雪害防止業務	学生寮敷地内で発生した雪を、貴学機械除雪範囲の校内主要道路側に溜めておくことは可能でしょうか？また、通常運営業務内で実施が困難な高所等の雪下ろしについてはどのようにお考えでしょうか？	除雪対応は、事業敷地内において通行を妨げないよう実施をお願いします。また、通常運営業務内で雪下ろしが困難な高所等を計画される場合は、設計時において積雪荷重を踏まえた構造設計等による対応をお願いします。
9	要求水準書 (案) 資料B1		1	2					レンタル業務対象品	入居者がレンタルしたテレビのNHK受信料が未払いの場合、事業者の支払い義務は生じない認識でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。レンタル利用者の負担とします。