

新潟大学新学生寮整備事業の募集要項に関する質問回答(参加資格関係以外)

No	資料名	頁	章	該当箇所				質問事項	質問内容	回答
				節	項	(1)	1)			
1	募集要項	2	1	1	6			教育プログラム	新学生寮内で実施する教育プログラムは大学が企画すると考えて宜しいですか。 なお、教育プログラムの内容を具体的に教えてください。	大学が今後企画することを想定しており、現段階で行っている教育プログラムとしては「ダブルホーム」があります。事業者からの教育プログラムの提案も可とします。
2	募集要項	2	1	1	6			教育プログラム	同上、大学側で企画する教育プログラムに対し、事業者で用意すべき設備があれば教えてください。	要求水準書資料A1の備品欄を参考として下さい。30人程度でプレゼンテーションを行うスペースをパーティションで構成したり、多人数分の椅子を並べて全面使用できるなど、移動または収納可能で多目的に使える空間を想定しています。
3	募集要項	2	1	1	6			事業目的	整備するラーニングハブ以外で地域住民等が利用できる他の大学の施設があれば教えてください。	附属図書館、第一食堂、第三食堂、厚生センターがあります。また、一時貸付の事例として、各学部の講義室・附属図書館ライブラリーホール、会議室、大学会館、体育館等及び新潟駅南口に駅南キャンパスときめいとがあります。
4	募集要項	3	1	1	8			事業対象施設	ラーニングハブの食事提供施設は任意提案であることから、提案が難しい場合は、提案不要と考えて宜しいですか。	食事提供業務においては必須業務としますが、施設の有無については提案に委ねます。
5	募集要項	3	1	2	1	(1)		業務内容	学生寮施設整備業務で樹木伐採があるが、伐採範囲を提示下さい。	樹木の状況は、要求水準書の別添資料B3(樹木調査資料)を参考としてください。なお、伐採範囲においては提案に委ねます。
6	募集要項	4	1	2	1	(4)		業務内容	インターネット接続業務は、利用料徴収も含まれると考えて宜しいですか。	ご理解のとおりです。
7	募集要項	4	1	2	1	(4)		業務内容	必須の独立採算事業で「その他必要な関連業務」とありますが、事業者提案ではないので大学側が考える「必要な関連業務」を教えてください。	具体的な業務の実施方法については、民間ノウハウを活かした実施を求めています。実施方法により記載事項以外の業務が発生した場合を想定し「その他必要な関連業務」を記載しています。
8	募集要項	5	1	2	1	(9)	※	業務内容	「食事提供施設は、厨房及び付帯諸室を想定しており、キッチンカーや食品等の売り場を設ける場合は【これに含まず】計画すること。」とありますが、①これに含まずとは、【食事提供施設】には含めずに別に考える事という意味でしょうか。②その場合、施設内で食品等の売り場を設けることは、不可とのことでしょうか。それとも小さい規模(1~5坪程度)の売り場の確保は可能でしょうか。キッチンカーであれば、外部に設置出来ますが、簡易な売り場を外部に設けるのは、実用的では無いと存じます。	「食事提供施設は、食事提供業務に関わる厨房と付帯施設(倉庫、休憩室等)、施設内での販売を目的とする売り場等を想定しています。屋外で行うキッチンカーや販売所を含みません。」を正とするので修正しました。
9	募集要項	5	1	2	1	(9)		業務内容	P3では、食事提供施設は任意提案であるが、食事提供業務は必須の独立採算事業となっています。※以下では食事提供施設について記載しており、厨房を含む食事提供施設は任意ではなく必須と考えるべきでしょうか。	食事提供施設(厨房を含む)の設置は任意提案です。募集要項1.2.1.(9)の※以下では、施設を設置しないことを想定した場合について記載しております。

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			
10	募集要項	6	1	2	2	(4)			リビングラボ、共用リビング及びラーニングハブの備品更新	備品更新は貴学と協議の上、対価を支払うとありますが、当該備品の更新は全て貴学がサービス対価とは別にお支払いいただくという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。備品更新費の抑制の考え方については、様式6-26(施設整備費に関する事項)でご提案ください。
11	募集要項	6	1	2	2				事業者収入	維持修繕計画表は何年毎の提出になりますでしょうか。	維持修繕計画表は、下記計画書の記載内容を指します。計画書は、維持管理開始予定日の30日前までに、維持管理期間を通じた維持管理業務計画書、長期修繕計画書の提出を求めます。提出頂いた計画書をもとに毎年度更新を行ってください。
12	募集要項	7	1	2	2	(6)			光熱水費の考え方(学生寮・リビングラボ)	エントランス・廊下等の共用部の負担が入居者負担等考えて宜しいですか。	ご理解のとおりです。共用部の光熱水費として徴収してください。
13	募集要項	7	1	2	3	(1)			①入居者(No.141と関連)	①では入居者を第一期で2回(2027年3月15日・200室と2027年9月15日・50室)に分けていますが、②では施設整備期間(工事完了)を2027年2月28日の1回になっています。全体スケジュールが大変厳しいため、この入居者の入居時期で分けている期間で、工事完了も分けて宜しいでしょうか。その場合、空室管理50室も無くなるので、維持管理費の削減にもなりますので、ご検討ください。	入居者の安全確保や防災対策等を適正に実施し、本学の完成検査等のスケジュールを考慮した計画と判断した場合は認めることとします。
14	募集要項	7	1	2	2	(10)			入居保証率の超過及び不足の考え方	実入居者数が超過する場合の貴学への還元額は管理諸経費分を差し引いた全額でしょうか？もしくは提案によるものでしょうか？	実施契約書の別紙8(保証率)2項に記載のとおりです。
15	募集要項	7	1	2	2	(6)			光熱水費について	光熱水費について、貴学が負担する分については、サービス対価とは別に支払われるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
16	募集要項	7	1	2	2	(6)			光熱水費について	御校から事業者へ支払われる光熱水費は、事業者から御校への請求書提出と同月にお振込み頂けるとの理解でよろしいでしょうか。	請求月の翌月末までに支払うものとします。
17	募集要項	7	1	2	2	(6)			光熱水費の考え方(学生寮・リビングラボ)	学生寮、リビングラボにおける入居者負担の光熱水費について入居者負担とする、とありますが、入居者の増減による影響(入居者が減少した場合には一人当たりの負担が増加)も含めて入居者負担、との理解でよろしいでしょうか。	学生寮のうちリビングラボ及び独立採算事業に係る部分は入居者の負担ではありません。それ以外については入居者の負担とし、入居者の増減による影響も含めて入居者負担とします。徴収方法は提案を求めます。
18	募集要項	7	1	2	2	(6)			光熱水費の考え方(学生寮・リビングラボ)	入居者負担の光熱水費の未収リスクは大学との理解でよろしいでしょうか。(滞納督促は事業者の業務であると認識しています)	未収リスクについては事業者負担とします。リスク軽減のため適正と判断した場合は、一時預り金(デポジット)の提案を可とします。
19	募集要項	7	1	2	2	(9)			入居保証	入寮者が滞納した場合や、一時的に帰国・帰省等の理由で支払が一定期間不払いとなった場合については、大学に負担して頂けるとの理解で宜しいでしょうか。	同上(No.18)

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			
20	募集要項	8	1	2	3	(2)			入居者との契約	「入居者と事業者は宅地建物取引業法に基づき契約することを想定している」との記載があるが、特定目的会社(SPC)の宅建免許取得は不要という認識でよろしいでしょうか。不要な場合の根拠もお示しください。	「事業者は本学との間で学生寮に係る建物使用貸借契約を締結したうえで、事業者と学生寮の入居者との間で定期建物転貸借契約を締結するものとする。」を正とし修正しました。
21	募集要項	8	1	2	3	(2)			入居者との契約	入居者と事業者は宅地建物取引業法に基づき契約する、とありますが、業法上の重要事項説明等は不要との理解でよろしいでしょうか。	同上(No.20)
22	募集要項	8	1	2	3	(2)			入居者との契約	入居者との契約は宅建業法に基づき契約することを「想定」と記載ございますが、提案により宅建業法に基づかない契約も可能の認識でよろしいでしょうか？もしくは宅建業法上の契約＝「宅地建物取引士による重要事項説明」を行った上での契約が必須でしょうか？	同上(No.20)
23	募集要項	8	1	2	3	(2)			入居者との契約	契約期間は原則2年と記載ございますが、1年次、2年次の入居想定でしょうか？また、3年次以降の継続入居は可能でしょうか？	原則として本学入学の1年次、2年次の入居を想定しており、留学生については本学在籍期間に準じる期間とします。なお、特例については今後の検討になります。
24	募集要項	8	1	2	3	(3)			寮費の改訂方法	「消費者物価及び金利等の大幅な変更がある場合又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときに見直しの検討する」と記載がございます。また、別紙7では「見直しの周期は1年に1回とし、前回改定が行われた時と比べて1.0%以上の変動が認められる場合に改定を行う。」と記載がございます。両方の見直し規定が適用されるとの理解でよろしいでしょうか。	別紙7(寮費の上限設定と改定方法)2項に記載の方法で見直しを行います。なお、その場合、「消費者物価及び金利等の大幅な変更がある場合又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときに見直しの検討する」についても補填できると考えております。
25	募集要項	8	1	2	3	(3)			寮費	消費者物価及び金利等の大幅な変更がある場合又は近傍同種の建物の賃借に比較して不相当となったときには、双方協議のうえ、利用料金を見直しを検討するものとする、とありますが、協議・検討の結果見直さないこともあり得ると読めます。この要件では金融機関等からの融資を得ることができませんので、一定の要件のもとで金利変動等に基づく見直しを行うよう変更することをご検討ください。	同上(No.24)
26	募集要項	9	1	3	5				②事業スケジュール(No.140と関連)	①では入居者を第一期で2回(2027年3月15日・200室と2027年9月15日・50室)に分けていますが、②では施設整備期間(工事完了)を2027年2月28日の1回になっています。全体スケジュールが大変厳しいため、この入居者の入居時期で分けている期間で、工事完了も分けて宜しいでしょうか。その場合、空室管理50室も無くなるので、維持管理費の削減にもなりますので、ご検討ください。	同上(No.24)
27	募集要項	9	1	3	3				運営権対価	運営権対価と相殺される「施設整備費」とは様式6-11の施設整備費相当額との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。学生寮の施設整備業務に係る対価は、学生寮のうちリビングラボ部分に関する施設整備業務に係る対価及び学生寮の共用リビングの備品に関する施設整備業務に係る対価を除いたものになります。

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			
28	募集要項	10	1	3	6	(3)			事業者の資産	学生寮等の所有権が大学側にあるなかで、大学が想定する備品以外の「事業者が所有する資産」とは、何を想定しているかご教示ください。	食事提供施設や民間付帯施設(分棟及び合築(BOT方式)の場合)は所有権は事業者にあります。また、食事提供業務や民間活用地収益事業に係る什器備品等は事業者負担となりますので、「事業者が所有する資産」扱いとなります。
29	募集要項	10	1	3	6	(3)			事業者の資産	事業者が処分する資産とは、大学側が必要と認めた資産以外の資産を示すと考えて宜しいですか。	ご理解のとおりです。
30	募集要項	11	2	2					①優先交渉権者の選定手順及びスケジュール	3/中旬～下旬に「SPCと実施契約を締結する」こととなりますが、優先交渉権者の決定・公表が2月(予定)となっております。選定から、SPC設立し、謄本や印鑑証明を取得するには、1カ月強を要しますので、早めの決定・公表をお願いします。	ご意見として承ります。
31	募集要項	12	2	2	1	(4)			質問回答方法	非公表と認められた回答は、個別に回答を頂けると考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
32	募集要項	14	2	2	7				応募辞退について	応募辞退届の提出期間が限定されていますが、その期間以降は辞退できないのでしょうか。辞退については、ペナルティが無いと理解していますが、辞退届の提出期間を過ぎて辞退した場合も同様にペナルティが無いということによろしいでしょうか。	提案書の受付開始前の12月13日(金)まで、辞退可能とします。
33	募集要項	15	2	2	8	(1)			提案書の受付	同上、提案書の提出も持参可能と考えて宜しいですか。	ご理解のとおりです。
34	募集要項	15	2	2	9				プレゼン・ヒアリング	P11、2.2. スケジュールでは、提案書に関するプレゼン・ヒアリングは1月31日と記載があります。プレゼン・ヒアリングは1月31日に実施し、時間は別途通知すると考えて宜しいですか。	ご理解のとおりです。
35	募集要項	15	2	2	11	(1)			審査方法	サウンディング時の提案加対象可否の判断基準をお示ください。	サウンディング実施時に具体的かつ事業の方向性を定めるために必要な提案を行った事業者のうち、「実際の提案時に提案した内容」と同等または提案の方向性などが一致している事業者に対して、評価点を付与します。
36	募集要項	16	2	2	12	(2)			運営権実施等契約の締結	3/中旬～下旬に「SPCと実施契約を締結する」こととなりますが、優先交渉権者の決定・公表が2月(予定)となっております。選定から、SPC設立し、謄本や印鑑証明を取得するには、1カ月強を要しますので、早めの決定・公表をお願いします。	ご意見として承ります。
37	募集要項	22	2	3	5				応募グループの構成員及び協力企業の変更等	変更届の提出期限はいつまででしょうか。	事前に本学の承諾を得ることを前提として、提案書の提出期限(12月16日)までとします。
38	募集要項	25	3	1	1	(5)			財務状況のモニタリング	「実施契約締結から事業期間終了までの間、事業者は、毎事業年度、(中略)財務状況について、本学に報告」とあるが、建設期間完了後の運営期間について、設計企業・工事監理企業・建設企業の財務状況の報告は不要と考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。

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			
39	募集要項	27	4	1					情報公開	こちらに記載の情報公開及び情報提供は、本募集期間であり、優先交渉権獲得以降の事業者については、この限りではないと考えて宜しいですか。	ご理解のとおりです。
40	募集要項								寮費の上限設定と改訂方法	寮費上限金額およびリビングラボ等の対価等上限金額等の諸々の収入に対して、建設費、金利、運営費の支出を試算したところ、大きく収支が合いません。物価高騰の現在において、要求水準を満たす運営権対価相殺が難しい状況と考えます。寮費の上限引き上げや入居保証の増加等の収支バランスの協議は可能でしょうか。	現段階で寮費の見直しは検討しておりません。運営期間中の消費者物価及び金利等の大幅な変更がある場合については、別紙7(寮費の上限設定と改定方法)に準じて改正を行います。

新潟大学新学生寮整備事業の募集要項に関する質問回答

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/本文	1		2				② 別紙7 金利変動に伴う改定	10年毎の記載とあるが5年として頂きたい。	ご意見として承ります。	
2	要求水準書/本文	2		2				③ 別紙7 第二期工事の金利差の支払い	基準金利を明確に示し、第二期工事の差額分について大学側にて負担していただきたい。	別紙7「②金利変動に伴う改定」のとおりです。	
3	要求水準書/本文	8	2	1	4				適用基準等	(1)～(7)に記載の基準について、遵守又は必要に応じて参照とすることありますが、必ず遵守しなくてはならない基準については特定後の協議とさせて頂いてもよろしいでしょうか。	基本的には記載のある基準を遵守してください。ただし、特別な理由がある場合に限り本学との協議によるものとします。
4	要求水準書/本文	9	2	1	4	(3)			建築積算	公共工事の積算基準を遵守となっておりますが、単価及び共通費は業者見積・メーカー見積・積上げ単価を基準として実勢価格で算出すると考えて宜しいですか。	ご理解のとおりです。
5	要求水準書/本文	9	2	1	4	(5)			設備積算	22の質疑同様、実勢単価で見積を行うと考えると宜しいですか。	同上(No.4)
6	要求水準書/本文	10	2	2	1				整備方針	「学生が健康面・生活面で安心して住むことができる」とありますが、本事業の学生は自炊となっております。大学の近辺にスーパーマーケット等見受けられませんが、現在の学生寮に住む学生を含め、学生の方々が、一番利用しているスーパー等の生活利便施設について開示願います。	以下を参考にしてください。 大学案内(P67～38) https://www.d-pam.com/niiigata-u/2413315/index.html?tm=1#target/page_no=68 学生生活実態調査(P7～9) https://www.niiigata-u.ac.jp/campus/life/survey/
7	要求水準書/本文	13	2	3	1	(1)	b)	ア	コスト管理	「物価変動などにより工事価格の増減が予測される場合も(中略)提案価格を上回らないようコスト管理に努めること」とありますが、コストが物価上昇により上振れした場合、提案及び要求水準を逸脱してもVEを行い、提案価格を上回らないようにすると考えると宜しいですか。	物価変動については、別紙7「②金利変動に伴う改定」のとおりです。見直した場合でもコストが提案金額に収まらない場合は、根拠を示したうえで本学と対応について協議するものとします。
8	要求水準書/本文	13	2	3	1	(1)	b)	ア	コスト管理	同上、上記質疑で提案及び要求水準書を遵守とした場合、提案価格を上回った際の対処方法をご教示ください。	同上(No.7)
9	要求水準書/本文	13	2	3	1	(1)	C)		本学が行う説明への協力	大学内外に対する説明もしくは説明会ほどの程度(範囲、回数)を想定しているでしょうか。	現時点では未定です。事業者選定後、協議のうえ決定することとします。
10	要求水準書/本文	14	2	3	2	(3)		ア～キ	周辺施設影響調査	周辺施設とは計画地に接する校内道路一皮の構内施設と隣地境界線に接する家屋と考えるとよろしいでしょうか。	施設整備等を実施するうえで、影響を及ぼす可能性がある範囲が該当します。
11	要求水準書/本文	14	2	3	2	(3)		エ	各種調査	濁水とありますが、周辺で井戸を使用している家屋・施設があればご教示ください。	学内ではトイレの洗浄用、駐車場の消雪用、圃場の散水用等の一部に使用しています。学外での利用は把握しておりません。
12	要求水準書/本文	14	2	3	2	(3)			各種調査	本条に記載の調査項目は、工事期間中に実施する対策業務と考えると宜しいですか。	工事着手前も含め、必要と想定される調査内容については実施してください。

新潟大学新学生寮整備事業の募集要項に関する質問回答

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
13	要求水準書/本文	14	2	3	2	(4)		イ	空气中化学物質濃度調査	測定箇所数は大学と協議の上決定するとありますが、事業費に関わるので、想定している測定箇所数をご教示ください。	事業者の提案に委ねます。
14	要求水準書/本文	15	2	3	3	(1)		カ	設計に関する業務水準	工事内訳明細書及び積算数量算出書は大学が指定する方法で作成とありますが、積算事務所に数量の拾いを依頼して数量の算出を行います。通常に係る費用と大幅な乖離があると行けないので、現在想定している基準があればご教示ください。	国土交通省の官庁営繕関係統一基準を想定しています。 https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild.tk2_000018.html
15	要求水準書/本文	15	2	3	3	(2)	b)	ア	基本設計時提出工事費概算書	基本設計図、構造、各種設備に工事費概算書の提出がありますが、各々の概算金額が解るようにまとめれば、1冊にまとめて提出出来るかと考えて宜しいですか。	ご理解のとおりです。
16	要求水準書/本文	16	2	3	2	(2)	b)	イ	実施設計時提出工事費概算書	実施設計時の工事費概算書は、別途各工種で工事費積算書を提出するので、概算書は不要と考えて宜しいですか。	ご理解のとおりです。
17	要求水準書/本文	16	2	3	3	(2)	b)	イ	工事費積算書	実施設計時に提出する工事費積算書は各工種の積算金額が解れば1冊にまとめて提出出来るかと考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
18	要求水準書/本文	16	2	3	3	(2)	b)	ア	基本設計提出資料	基本設計時点で提出する外観パース等は、提案書で提出したパースとは別で新しく作成し提出する必要があるとの理解でよろしいでしょうか。	提案時から基本設計完了時まで、外観パース等に影響のある変更があった場合は反映してください。具体的なアングルについては協議のうえ決定します。
19	要求水準書/本文	19	2	3	4	(1)		エ	施工に関する業務水準基本的事項	作業時間は午前8時から午後5時までを基本とする。とありますが、コンクリート打設後の土間押え作業等(大きな騒音振動を伴わない作業)を基本時間外工事は可能でしょうか。	基本作業時間を超える場合は、本学に事前に通知をして承諾を得た場合は、時間外の作業も可能とします。
20	要求水準書/本文	19	2	3	4	(1)		エ	施工に関する業務水準基本的事項	施工の作業時間について記載がありますが、搬出入車両についても同様と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
21	要求水準書/本文	19	2	3	4	(1)		エ	施工に関する業務水準基本的事項	仮に用地内に現場事務所を設けた場合、施工の作業時間とは別に、現場事務所内での事務業務についての時間的制約は無いと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
22	要求水準書/本文	19	2	3	4	(2)		エ	施工に関する業務水準基本的事項	大きな騒音・振動を伴う作業に関して、催し事やテスト期間など作業実施不可予定日がありましたらご教示願います。また、休工しなければならぬ催し事や季節的な事象があればご教示願います。	1月に大学入学共通テスト、2月に前期日程試験、3月に後期日程試験、7月に前期定期試験、12月に後期定期試験、8月にオープンキャンパスがあります。各学部の行事により作業実施不可日が生じる場合がありますので、休工期間については本学と協議のうえ調整してください。
23	要求水準書/本文	19	2	3	4	(2)		オ	施工に関する業務水準施工管理	工事に用いる建築資材については、放射性物質等による支障がないものを確認とありますが、確認方法に指定がありましたらご指示願います。	事業者の提案に委ねます。

新潟大学新学生寮整備事業の募集要項に関する質問回答

No	資料名	頁	章	該当箇所				質問事項	質問内容	回答
				節	項	(1)	a)			
24	要求水準書/本文	19	2	3	4	(3)		安全対策	十分な安全対策を取る計画とし、事業計画地Aに搬入する工事車両は、西門を利用。事業計画地Bに搬入する工事車両は旧正門を利用出来ると考えて宜しいですか。	事業敷地Aは、対象敷地東側の市道(坂井上新町線)から対象敷地へ直接入退場することを想定しており、事業敷地Bは旧正門からの入退場を想定しております。なお、一時的な利用等で必要があれば正門・北門からの入退場、西門からの退場が可能です。
25	要求水準書/本文	19	2	3	4	(3)		計画地Bへの工事車両のアプローチ	事業計画地Bの南側前面道路は一方通行であり、北側は高低差があるため、ゲートは西側に設け、計画地Bに入る搬出入車両は、北側から西側に抜ける計画と考えて宜しいですか。	事業者の車両搬出入計画等をもとに協議のうえ決定することとします。
26	要求水準書/本文	19	2	3	4	(3)		工事車両通行について	工事車両について西門に交通整理員等を配置し、入退場できるように許可をいただけないでしょうか。	西門の入退場は基本的には不可とします。一時的な利用等で必要であれば協議のうえ入退場を可能とします。
27	要求水準書/本文	19	2	3	4	(1)	イ	基本的事項	仮囲いについて、仕様、高さ等の指定はありますでしょうか。	事業者の提案に委ねます。
28	要求水準書/本文	19	2	3	4	(1)	ウ	基本的事項	工事用地外に現場事務所用地、工事車両用駐車場用地の確保は可能でしょうか。	大学内の敷地等で無償で提供いたします。
29	要求水準書/本文	19	2	3	4	(1)	エ	基本的事項	基本作業時間を超える場合、事前に通知、承諾は必要でしょうか。また休日の指定はありますでしょうか。	同上(No.19) 同上(No.22)
30	要求水準書/本文	20	2	3	4	(6)	ア	工事検査及び中間検査	事前に内容を本学に確認することは、工事監理者が行う主要な検査と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
31	要求水準書/本文	20	2	3	4	(6)	ア	工事検査及び中間検査	工事検査及び中間検査については、事前に内容を本学に確認することと記載されていますが、各工種工程の検査は大学の監督職員立会となりますでしょうか。	必要に応じ、本学は当該検査に立ち会うこととします。
32	要求水準書/本文	20	2	3	4	(8)		完成図書の提出	完成図書についてPFIの特性を踏まえて簡素化の可能性がありますでしょうか。	原則として、本学が指定する項目で完成図書の作成をお願いします。困難な場合については、本学と協議のうえ決定することとします。
33	要求水準書/本文	22	2	3	6	(1)	サ	修繕更新について	事業者の責任範囲が明確でない修繕・更新については、貴学と協議の上修繕・更新を実施することとありますが、費用負担については事業者の責がないことから貴学が負担するという理解でよろしいでしょうか。	責任範囲が明確でない場合は、費用負担も含め協議のうえ修繕・更新等を実施することとします。
34	要求水準書/本文	23	2	3	6	(8)	a)	建物保守管理業務	大規模修繕に含まれる工事内容、もしくは、含まれない工事内容の明示を願います。	国土交通省のマンション管理に関するガイドラインに準じた工事内容を想定しておりますが、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、事業者と本学で協議し、内容や考え方をすり合わせることを想定しています。
35	要求水準書/本文	23	2	3	6	(8)	a)	建物保守管理業務	大学側にて実施する修繕工事の内容の明示を願います。	同上(No.34)

新潟大学新学生寮整備事業の募集要項に関する質問回答

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			
36	要求水準書/本文	23	2	3	6	(8)	b)	建物保守管理業務	要求水準記載の内容について、経年劣化によるものは対象外と考えて宜しいですか。	同上(No.34)
37	要求水準書/本文	23	2	3	6	(8)	a) b)	建物保守管理業務 業務対象及び内容 要求水準	建物保守管理業務の要求水準として、金属の錆や、ひび割れ、変形等がないことといった記載があるが、通常経年によるものと判断できる範囲で建物の躯体や構造に影響がない劣化は許容されるか。	ご理解のとおりです。
38	要求水準書/本文	24	2	3	6	(9)	a)	建物設備保守管理業務	性能維持が出来なことが明らかになった場合の修繕・更新とはすべての設備に対して対象となりますか。	ご理解のとおりです。
39	要求水準書/本文	24	2	3	6	(9)	a)	建物設備保守管理業務	修繕・更新が必要な設備のうち大学側にて見込んでいる設備の明示をお願いします。	同上(No.34)
40	要求水準書/本文	26	2	3	6	(10)	b) ①	外構要求水準	台風等により倒木した場合の措置をご教示ください。	倒木の危険性を事前に把握しながら対応を怠って生じた場合などについては、保守管理を行う側の責任となる場合がありますが、適切な維持管理を行ったうえで生じた場合は、不可抗力事由としての対応を想定しています。
41	要求水準書/本文	28	2	3	6	(12)	b) ②	清掃衛生管理業務	オのバルコニーはどこのバルコニーを指しているのか、ご教示願います。	ラーニングハブにバルコニーを設置した場合を仮定し記載しています。なお、設置の有無は事業者提案に委ねます。
42	要求水準書/本文	28	2	3	6	(12)	b) ⑥	清掃衛生管理業務	家庭ごみの分別は事業者による業務に含まれるか。	発生するすべての廃棄物(一般廃棄物、産業廃棄物等)において、適正な分別を実施してください。
43	要求水準書/本文	28	2	3	6	(12)	b) ⑥	ごみの収集・集積業務	表にはごみ集積所1~3の記載がありますが、3ヶ所に分散する必要までは無く、各ごみ種別に分けてゴミ捨てのできる設えとしていれば1ヶ所にまとめても問題無いと考えてよろしいですか。	ご理解のとおりです。
44	要求水準書/本文	29	2	3	6	(13)	a) b)	監視カメラの監視・管理	監視カメラの保存期間はどの程度でしょうか。	新潟大学事務局防犯カメラの管理・運用要項では、「画像等の保存期間は、原則として90日以内とすること」としています。
45	要求水準書/本文	29	2	3	6	(13)	b)	警備業務	事業者の担当者による巡回の場合、警備員資格を持たない管理員による巡回として構わないか。	ご理解のとおりです。
46	要求水準書/本文	29	2	3	6	(13)		監視カメラの監視・管理	五十嵐キャンパス全体ではどのような警備システムになっているかご教授ください。	学部・部局毎に警備会社と建物等警備業務請負契約を締結し、機械警備、巡回警備、常駐警備を実施しています。大学全体を一元的に管理する防災センター等はありません。
47	要求水準書/本文	30	2	3	6	(14)		大規模な修繕・更新	大規模な修繕の業務範囲の確認について、事業者が都度対応する日常的な諸修繕は事業者にて実施し、同じ種類の設備等の修繕や大型の修繕(修繕費用が例えば〇円以上等)は貴学にて実施いただけるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。 なお、長期修繕計画等を提案していただき、その提案に合わせて事業者と大学で協議し考え方をすり合わせていくという進め方を想定しております。

新潟大学新学生寮整備事業の募集要項に関する質問回答

No	資料名	頁	章	該当箇所				質問事項	質問内容	回答
				節	項	(1)	a)			
48	要求水準書/本文	32	3	1	1			施設整備業務の期間	学生寮・リビングラボの設計期間が実施契約締結日から2026年3月末までとなっているが、事業者提案で変更してよろしいでしょうか。(理由は、第一期工事が2027年2月28日といるため、設計をこの期間にした場合、工事が約1年の工期となってしまう完成しないことが考えられます。)	第一期工事の完了時期に合わせて設計期間は変更していただいて問題ありません。
49	要求水準書/本文	32	3	1	1			施設整備の期間	「学生寮・リビングラボの施設整備業務の期間は、実施契約締結日から2027年2月28日を第1期」とありますが、設計期間と第1期工事期間が短すぎて、本事業を断念しなければならなくなると思われます。募集要項P7「1.2.3-(1)」で第1期の入居者数を分けていることから、工期を、まずリビングラボ・学生寮200室を2027年2月28日までに整備、第1期の残り50室を2027年8月31日までにすることは提案可能と考えて宜しいですか。	入居者の安全確保や防災対策等を適正に実施し、本学の完成検査等のスケジュールを考慮した計画と判断した場合は認めることとします。
50	要求水準書/本文	32	3	1	1			施設整備業務の期間及び範囲 既存建物解体・撤去	既存建物(旧職員宿舍3棟)の解体・撤去は実施契約締結前に完了していると考えてよろしいでしょうか。	既存建物(旧職員宿舍3棟)の解体・撤去は、2025年8月末までに完了する予定です。
51	要求水準書/本文	32	3	1	1			施設整備業務の期間及び範囲 既存污水管盛替え・撤去	既存污水管盛替え・撤去、土壌汚染対策法に基づいた対応を実施契約前に完了していると考えてよろしいでしょうか。	計画敷地内にある既存の污水管の撤去等は、2026年3月末までに完了する予定です。
52	要求水準書/本文	32	3	1	2			学生寮・リビングラボの管理運営業務	5の空室補修は、クロス張替等の大幅な補修ではなく、簡易的な補修と考えて宜しいでしょうか。	実施する内容や範囲については退去後の状況を鑑み、次期入居者を受け入れられる状態に復旧してください。
53	要求水準書/本文	32	3	1	1			解体	既存建物の解体について、募集要項において詳細な日程や範囲を提示する、と3/29の要求水準書案に記載がありました。書類を見つけれず、どちらに記載があるか、ご教示いただきたいです。	同上(No.50)
54	要求水準書/本文	32	3	1	1			学生寮・リビングラボの樹木伐採	樹木の伐採範囲は事業者の提案に委ねることから、保存樹木以外の全てを伐採する提案でも問題ないという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
55	要求水準書/本文	32	3	1	1			学生寮・リビングラボ 樹木の伐採範囲	伐採範囲は事業者提案によると記載がありますが、別添資料B3に「保存樹木」とあるものも事業者提案により一部伐採可能でしょうか。	保存樹木を伐採することは禁止とします。保存樹木以外の伐採であれば、伐採範囲は事業者の提案に委ねます。
56	要求水準書/本文	33	3	1	2			学生寮・リビングラボの管理運営業務	リビングラボの利活用業務が曖昧なため具体的にお示し下さい。	空き時間を活用した、独立採算による施設利活用の提案を求めています。具体的には、地域交流や国際交流を目的とした料理教室やセミナーの開催、地域交流イベント等を想定しています。事業者主体の教育プログラムの提案も可とします。

新潟大学新学生寮整備事業の募集要項に関する質問回答

No	資料名	頁	章	該当箇所				質問事項	質問内容	回答
				節	項	(1)	a)			
57	要求水準書/本文	33	3	2	1	(2)		学生寮・リビングラボ機能配置及び動線計画	サブエントランスを設ける場合は寮の出入りを適切に管理できる人員配置等を行うことと記載ありますが、コには日常の学生の出入口はメインアプローチ1箇所とするとあります。出入り管理を適切に行えばサブエントランスからも日常の学生の出入りは認められますか。	寮の出入りを適切に管理できる人員配置や設備の設置することで、サブエントランスを設けることができるものとします。入居者の利便性と管理コストのバランスを考えてご提案ください。
58	要求水準書/本文	35	3	2	1	(3)	C)	学生寮・リビングラボセキュリティ設備	コミュニティエリアの出入口にセキュリティ設備を設置し、入退館システムを設置することと記載ありますが、別添資料A1には独立した部屋とするかホールのように立ち寄りやすい空間とするかは事業者の提案によるとあります。1F等で部外者の侵入防止対策をすればコミュニティエリアをオープンな空間とすることは可能でしょうか。	セキュリティ対策を実施した場合は1F等でオープンな空間とさせていただいても問題ありません。
59	要求水準書/本文	36	3	2	1	(3)	J)	排水設備	「汚水雑排水の放流先は新潟市下水道局と協議中の為、詳細については、募集要項等において示す。」とありますが、どちらで示されているか、ご教示願います。	協議の結果、市の汚水柵ではなく構内の汚水柵に接続することとなりました。位置は資料B2のとおりです。新たに污水管を敷設するため、柵の高さ等詳細については契約後に協議するものとします。
60	要求水準書/本文	36	3	2	1	(3)	l)	昇降機設備	エレベーターのメンテナンスについて、事業者提案で良いと考えて宜しいですか。	ご理解のとおりです。
61	要求水準書/本文	36	3	2	1	(4)		環境配慮計画	ZEB Oriented相当の提案を求めるとありますが、太陽光設備の設置は必須ではないと考えて宜しいですか。	要求水準を満たす提案の場合は、必須ではありません。
62	要求水準書/本文	36	3	2	1	(3)	l)	エ 昇降機設備	プライベートエリアへのセキュリティ機能とは具体的にどのようなものを意味しているのでしょうか。	入居者以外がプライベートエリアに侵入できないよう対応してください。侵入できないセキュリティの方法については、提案に委ねるため、項目を削除します。
63	要求水準書/本文	36	3	2	1	(4)		学生寮・リビングラボ環境配慮計画	ZEB Oriented相当の提案を求めるとありますが、ラーニングハブのように評価機関の評価・認証取得までは求めないということでしょうか。	評価機関の評価・認証の取得を必須とはしません。
64	要求水準書/本文	37	3	2	2			各室の構成・概要	プライベートエリア(寮室)のバルコニーの設置は任意提案と考えて宜しいですか。	ご理解のとおりです。
65	要求水準書/本文	37	3	2	2			各室の構成・概要	プライベートエリア(寮室)のエアコン設置は、寮生が設置すると考えて宜しいですか。	事業者で設置をお願いいたします。
66	要求水準書/本文	37	3	2	2	(1)		学生寮・リビングラボに関する要求水準	ファミリールームを10室配置とありますが、1期、2期それぞれで設置する室数の割り振りは事業者提案と考えてよろしいでしょうか。	ファミリールームは1期に5室以上あれば、室数の割り振りは事業者提案とします。
67	要求水準書/本文	37	3	2	2	(1)		学生寮・リビングラボに関する要求水準	バリアフリールームを4室配置とありますが、1期、2期それぞれで設置する室数の割り振りは事業者提案と考えてよろしいでしょうか。	バリアフリールームは第1期で整備することとします。

新潟大学新学生寮整備事業の募集要項に関する質問回答

No	資料名	頁	章	該当箇所				質問事項	質問内容	回答
				節	項	(1)	a)			
68	要求水準書/本文	38	3	2	3	(3)		ごみ集積所	ごみの分別種類をご教示願います。	新潟市HP「ごみと資源の分け方・出し方(全市版)」を参照してください。 https://www.city.niigata.lg.jp/kurashi/gomi/gomishigen/index.html
69	要求水準書/本文	38	3	3	2	(1)		業務実施時間	土日祝はフロントを置かずコールセンターでの対応とすることは可能か。	ヘルプデスク業務やフロントサービス業務等の要求水準の対応を満たす場合は、コールセンターでの対応も可能です。ただし、対応可能な業務については実質的な問題解決ができるようにしてください。
70	要求水準書/本文	38	3	2	3	(3)		学生寮・リビングラボ 外構等に関する要求水準	ごみ集積所の項目を見ると学生寮の建屋内では無く外部を想定されているように思いますが、運搬者との協議で問題無ければ設置場所は室内、室外どちらでも構わないと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
71	要求水準書/本文	38	3	2	3	(3)		学生寮・リビングラボ 外構等に関する要求水準	新潟市のゴミ収集車については大学の敷地内通路から学生寮の敷地に進入するものと考えてよろしいでしょうか。	ゴミ集積所の場所については自治体や処分業者と協議のうえご提案ください。大学構内道路からの進入も可能です。
72	要求水準書/本文	38	3	3	2	(1)		業務実施期間	緊急時の対応に「鍵及び寝具セットの受け渡し等」も含まれるとのことだが、どのくらいの頻度で対応の必要があるか。また、年末年始も含め9:00～18:00まで運営業務の対応が必要か。リビングラボの利活用業務は必須の提案でしょうか。	・「鍵及び寝具セットの受け渡し等」においては、入退去時の3月及び9月の実施を想定しています。ただし、特別な理由があり別途対応が必要となる可能性もありますので、その際は、随時対応を実施してください。 ・学生寮の特性を鑑み、長期休み時の対応等をご提案ください。 ・リビングラボの利活用業務は必須の提案とします。
73	要求水準書/本文	39	3	3	2	(2)	a)	① 管理運営業務	入居者の部屋振り分けについて大学側より指示をもらうことは可能か。	本学より基本方針を今後示します。また、本学へ意見を求めることができます。
74	要求水準書/本文	39	3	3	2	(2)	a)	レジデント・アシスタント	RAは学生の中から選出すると考えて宜しいですか。	ご理解のとおりです。RAの選出は大学が実施することとします。
75	要求水準書/本文	39	3	3	2	(2)	a)	② 入居に関する手続き	宅地建物取引業に基づく契約行為の外国語対応は翻訳機を利用した方法でよいか。	多言語(英語は必須とする。)で分かりやすく対応することを前提とし、事業者の提案に委ねます。
76	要求水準書/本文	39	3	3	2	(2)	a)	RAの業務内容	レジデント・アシスタントの具体的な業務内容を示してください。	具体的な業務内容として、入居者の日常生活上の相談・助言等の支援、トラブルが生じた場合の初期対応及び専門窓口や担当者への接続連絡、入居者交流の活性化の補助、定期的な活動報告会への参加、その他入居者支援のために必要な事項を想定しています。
77	要求水準書/本文	40	3	3	2	(2)	a)	⑤ 入居者説明	学生寮の利用方法の説明の外国語対応は翻訳機を利用した方法でよいか。	同上(No.75)

新潟大学新学生寮整備事業の募集要項に関する質問回答

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
78	要求水準書/本文	40	3	3	2	(2)	a)	⑦	寮費等徴収業務	プライベートエリアの光熱水費も事業者が入居者から徴収し電力会社へ支払うとありますが、支払いの滞りなどが発生した場合、貴学はどのような対応を予定しているのでしょうか。	未収リスクについては、事業者負担とします。リスク軽減のため、適正と判断した場合は、デポジット(預り金)の提案を可とします。なお、本学として滞り納者への連絡等協力するとともに案件に応じて個別に対応する予定です。
79	要求水準書/本文	40	3	3	2	(2)	a)	⑦	寮費等徴収業務	入居者負担以外の部分は、事業者の管理運営業務のサービスに係わる対価に含むものとし、とありますが、これは別紙8に記載の年間7.043千円に含まれているという理解でしょうか。	別紙8に記載の年間7.043千円は、ラーニングハブに係る維持管理運営費を想定しています。そのため、学生寮・リビングラボの維持管理運営費は事業者負担とします。
80	要求水準書/本文	40	3	3	2	(2)	a)	⑦	学生寮、入居者負担以外の光熱水費	入居者負担以外の光熱水費については学生からの賃料で賄う必要があると理解しています。光熱水費の物価上昇も考えられるため、寮費の改定に光熱水費上昇の基準も含んでいただけないでしょうか。	光熱水費は、学生寮のうちリビングラボ及び独立採算事業に係る部分以外については寮費とは別に入居者の負担として、事業者が徴収できます。寮費の改定についてはご意見として承ります。
81	要求水準書/本文	41	3	3	2	(2)	b)		ヘルプデスク業務	多言語対応は翻訳機を用いる方法でよいか。	同上(No.75)
82	要求水準書/本文	41	3	3	2	(2)	c)		フロントサービス業務	多言語対応は翻訳機を用いる方法でよいか。	同上(No.75)
83	要求水準書/本文	42	3	3	2	(2)	c)		管理運営業務	オープニングセレモニーは寮1期・2期・リビングラボの計3回の見込みでよいか。	学生寮・リビングラボ及びラーニングハブが供用を開始する2027年3月時点のみの実施を想定しております。詳しい実施内容や日程は協議のうえ決定します。
84	要求水準書/本文	42	3	3	2	(2)	d)	①	オープニングセレモニーについて	オープニングセレモニーは第1期の2027年3月15日と2027年9月15日、第2期の2028年3月15日のそれぞれ行うのでしょうか。またはどこかの時期で1回行うのでしょうか。	同上(No.83)
85	要求水準書/本文	42	3	3	2	(2)	d)	②	オープニングセレモニーについて	オープニングセレモニーの準備と当日の進行を担当とありますが、本業務は支援業務ということなので、開催自体の予算は大学側という認識でよろしいでしょうか。	テープカットなどの関連行事が行える人的支援と備品の準備(事業者負担)を想定しておりますが、具体的な内容は事業者提案に委ねることとします。
86	要求水準書/本文	42	3	3	2	(2)	d)	②	オープニングセレモニーについて	オープニングセレモニーの参加予定者はどういった方で何人くらいを想定しておりますか。	現時点では想定しておりません。契約後、本学と協議のうえ決定いたします。
87	要求水準書/本文	42	3	3	2	(2)	e)	③	空室補修	「空室補修・クリーニングに要する費用を、一時預かり金として寮費とは別に徴収すること」とあるが、既存の学生寮から徴収している一時金について寮費の何か月分を徴収しているかご教示願います。	国際交流会館では30,000円徴収していますが、学生寮では徴収していません。
88	要求水準書/本文	42	3	3	2	(2)	h)		リビングラボ利活用事業	リビングラボの貸出について、貸し出す利用者の制限はないという理解でよろしいでしょうか。	本学の業務に支障がないと認められるときは、制限はありません。
89	要求水準書/本文	42	3	3	2	(2)	h)		リビングラボ利活用事業	リビングラボの貸出について、使用料金の条件などがあればご教示ください。	事業者の提案に委ねます。

新潟大学新学生寮整備事業の募集要項に関する質問回答

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			
90	要求水準書/本文	42	3	3	2	(2)	h)	リビングラボの利活用業務	リビングラボの利活用業務は必須の提案でしょうか。	ご理解のとおりです。
91	要求水準書/本文	45	4	1	3			イ 運営業務の期間及び範囲	食事提供業務の事業期間は供用開始のみ努力目標が設定され、終了時期は設定されておらず、事業者が提案するという理解でよろしいでしょうか。	食事提供業務の運営は、長期の運営を望みますが、具体的な期間については、事業者提案に委ねます。
92	要求水準書/本文	45	4	1	3			イ 運営業務の期間及び範囲	食事提供業務のオープン日時についても事業者提案という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
93	要求水準書/本文	45	4	1	3			ウ オープニングセレモニーについて	オープニングセレモニーは、学生寮・リビングラボと同時に実施し、1か所でまとめて開催するという理解でよろしいでしょうか。	同上(No.83)
94	要求水準書/本文	45	4	1	3			ウ 食事提供業務	厨房・食堂のイニシャルコストは大学側負担としてもらいたい。	食事提供施設を設置する場合の食事提供施設の躯体部分に係る対価については、本学負担とします。詳細は募集要項P5 1.2.2「事業者の収入」に記載のとおりです。
95	要求水準書/本文	46	4	1	3			ウ ラーニングハブの管理運営業務	P46上段のラーニングハブの管理運営業務が中途半端に切れていますので、内容につき公表願います。	表の構成に誤りがありましたので修正しました。追加となる事項はございません。
96	要求水準書/本文	47	4	2	1	(3)	c)	ア セキュリティ設備	ラーニングハブは開かれた空間のため、出入口部分のセキュリティは夜間等の通常のセキュリティと考えて宜しいですか。	ご理解のとおりです。
97	要求水準書/本文	48	4	2	1	(4)		環境配慮計画	ラーニングハブは、ZEB Orientedを取得した建物とすることが必須ということでしょうか。それとも取得を期待するということでしょうか。	必須とします。「建築物のエネルギー消費性能をZEB Oriented(基準一次エネルギー消費量から40%以上の一次エネルギー消費量を削減すること)以上とする。基準値を上回ることを第三者機関の認証や評価により証明すること。」を正し修正しました。
98	要求水準書/本文	48	4	2	1	(4)		ラーニングハブ 環境配慮計画	ZEB Oriented以上と記載ありますが、ラーニングハブは10000㎡未満のためZEB Readyと読み替えてよろしいでしょうか。	ZEB Ready(基準一次エネルギー消費量から50%以上の一次エネルギー消費量を削減すること)の取得までは必須ではありません。基準一次エネルギー消費量から40%以上の一次エネルギー消費量を削減することを証明してください。
99	要求水準書/本文	49	4	3	1	(1)		イ 第二食堂の解体業務	第二食堂の解体工事に係る設計業務の業務内容をご教示ください。	竣工図や提供資料、現地調査等をもとに解体範囲や内容を示しています。
100	要求水準書/本文	49	4	3	1	(1)		コ 第二食堂の解体業務	大学構内に事業者・協力業者の通勤車両を駐車できるスペースを貸与して頂けると考えて宜しいですか。	同上(No.28)
101	要求水準書/本文	49	4	3	1	(1)		サ 第二食堂の解体業務	「地下埋設物、当初予定されない施設・設備等(中略)、対応方法について協議を行うこと。」とありますが、掛かる費用についても協議して頂けると考えて宜しいですか。	ご理解のとおりです。

新潟大学新学生寮整備事業の募集要項に関する質問回答

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			
102	要求水準書/本文	49	4	2	3	(1)			ラーニングハブ 外構に関する要求水準	ごみ集積所の項目を見るとラーニングハブの建屋内では無く外部を想定されているように思いますが、運搬者との協議で問題無ければ設置場所は室内、室外どちらでも構わないと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
103	要求水準書/本文	50	4	3	1	(1)	ス		既存施設の解体・撤去	事業者にてアスベスト調査を実施し、貴学が事前に予知できないアスベストが発生した場合、処理に関する工期の変更は認めない。とありますがこのような状況下において、工期の遅延が発生した場合は事業者の責になるということでしょうか。	工期変更について協議を行うものとします。
104	要求水準書/本文	51	4	3	3	(1)	a)	①	ラーニングハブの管理運営業務	ラーニングハブの施設を授業等で利用する場合も、貸室としての賃料を大学側から徴収できると考えて宜しいですか。	ラーニングハブは大学が維持管理費を負担するため、授業等で利用する場合は無償とします。
105	要求水準書/本文	51	4	3	3	(1)	b)		食事提供	食事提供の運営日数は夏季冬季休暇その他休日等を除いた日数としてよいのか。	ご理解のとおりです。事業者の提案に委ねます。
106	要求水準書/本文	51	4	3	3	(2)	a)	②	予約管理について	現在貴学で稼働中の予約システムがございましたらご教示ください。	<ul style="list-style-type: none"> ・教室の予約システムはないが、職員利用の会議室、共用自動車の予約システム(GroupSession ZION)があります。 ・附属図書館や駅南キャンパス「ときめいと」等複数の施設で、独自の予約システムが稼働しています。
107	要求水準書/本文	4・7	1	3	4	(9)			業務内容	ラーニングハブの食事提供施設において、1.3.3施設概要及び1.3.4業務内容共に表現方法が募集要項と違います。どちらを正と考えれば宜しいですか。	1.3.3施設概要については、記載内容はどちらも正であり、要求水準書ではより詳細な表現としています。1.3.4業務内容については、同一表現となるように修正しました。
108	要求水準書/本文								事業計画地B工事車両搬出入導線	計画敷地B(ラーニングハブ計画範囲)までの一般道からの工事車両動線をご教示願います。旧正門や北門のからの利用を考えたいという意図です。	同上(No.24)

No	資料名	頁	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
				節	項	(1)	(ア)	①			
1	要求水準書/別表・資料等	1							要求水準書 資料C3	プレハブ倉庫(取り壊し予定)は第二食堂の解体工事着手時には取り壊しが完了しているとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
2	要求水準書/別表・資料等	2		2					② 寮費の上限設定と改訂方法	金利変動による寮費の変更について10年毎の見直しを、5年毎の見直しとすることを協議することは可能でしょうか。	ご意見として承ります。
3	要求水準書/別表・資料等	3							資料A1 学生寮 プライベートエリア	傘立ては事業者負担と考えて宜しいですか。	ご理解のとおりです。
4	要求水準書/別表・資料等	5							資料A1 学生寮・リビングラボ 共用リビング	共用リビングのうち、多文化交流を目的とする室を1室設けと記載ありますが、面積が違う大、中、小どれを当てるかは事業者提案と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
5	要求水準書/別表・資料等	5							資料A1 学生寮・リビングラボ 共用リビング	多文化交流を目的とする共用リビングを1期、2期どちらで設けるかは事業者提案と考えてよろしいでしょうか。	第1期で設けることとしてください。
6	要求水準書/別表・資料等	5							資料A1 共用リビング	多種多様な交流空間を各階に設けるとありますが、何を設けるかは、事業者の提案と考えて宜しいですか。	ご理解のとおりですが、留学生と日本人学生との交流が盛んになることを望んでいます。
7	要求水準書/別表・資料等	5							資料A1、 共用リビング備品	共用リビングの備品は大学負担とありますが、事業者提案となっています。事業者提案の備品を大学側で用意して頂けると考えて宜しいですか。	本学が負担しますが調達は事業者が行います。募集要項(別紙8)の上限金額に納まるように提案をお願いします。
8	要求水準書/別表・資料等	6							資料A1 学生寮・リビングラボ エレベーター	身障者対応と記載ございますが、複数台設置する場合は1台のみ対応とすればよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
9	要求水準書/別表・資料等	8							資料A1 ラーニングハブ食事提供施設	要求水準に厨房が入っています。任意の提案のため、記載方法を修正願います。	食事提供施設に含む厨房は任意提案のため、修正します。
10	要求水準書/別表・資料等	9							資料A1 ラーニングハブ ホール・風除室・エントランス	外部は段差を設けないことと記載ございますが、ELVやスロープ等を設置しバリアフリーに配慮した計画とすれば段差を設けてもよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
11	要求水準書/別表・資料等								資料A1 備品	各室名備考欄に記載の備品について、食事提供施設以外については、全て大学が負担すると考えて宜しいですか。確認のため質疑致します。	学生寮のうちリビングラボ部分、共用リビング部分の備品及びラーニングハブの食事提供施設以外の備品においては本学負担としますが、募集要項(別紙8)の上限金額に納まるように提案をお願いします。それ以外の諸室の備品においては事業者負担とします。
12	要求水準書/別表・資料等								その他	リスク分担表のご提示をお願い致します。	リスク分担表ではリスクの所在が不明瞭となる場合があります。そのため、運営検討実施等契約書でより詳細にリスクにおける対応を記載しております。

No	資料名	頁	章	該当箇所			質問事項	質問内容	回答
				節	項	①			
1	事業者選定基準	2	3		(2)		審査の手順	サウンディング時 提案加点対象者通知とありますが、点数を事前に伝えて頂けるという認識で宜しいでしょうか	加点対象の可否を事前に通知するだけであり、点数については「加点項目の得点×5%」となります。
2	事業者選定基準	2	3		(2)		審査の手順	加点項目の得点は(5%)は公表されますでしょうか？	審査の経過及び得点結果等を取りまとめた審査講評を公表します。
3	事業者選定基準	2	3		(2)		審査の手順	「サウンディング時提案加点対象者通知」のサウンディングとは2022年6月時点で実施されたサウンディングでしょうか。	ご理解のとおりです。
4	事業者選定基準	2	3		(2)		審査の手順	「サウンディング時提案加点対象者通知」とありますが、提案加点対象者への通知はどの時点で事業者へ実施されているのでしょうか。	募集要項p11のスケジュールにあるとおり、9月13日に通知する予定です。
5	事業者選定基準	3	5		(1)		基礎項目の適格審査について	「・・・提案金額が上限価格を上回っていないこと」とありますが、全体工事の価格のことでしょうか。もしくは別紙8(対価等上限金額と改定方法)の1に示されている部分(リビングラボとラーニングハブ)のことでしょうか。	別紙8(対価等上限金額と改定方法)の1及び2に示す上限金額のことになります。
6	事業者選定基準	4	5		(2)	5) ③	学生寮の入居者サービス業務に関する事項	任意提案がない場合には点数はどのようになりますでしょうか。	任意提案部分の点数が付与されないこととなります。
7	事業者選定基準	4	5		(2)	7) ①	民間付帯施設に関する事項	民間付帯施設の提案がない場合の点数はどのようになりますでしょうか。	民間付帯施設部分の点数が付与されないこととなります。
8	事業者選定基準	5	5		(2)	1) ①	事業全体の実施方針	「基本コンセプトを踏まえた事業全体の実施方針やリスク対応が適切に示されているか。」と記載ありますが、実施方針のリスク分担表を基本的な考えとしてよろしいでしょうか。	これまでの質疑回答や個別対話等を踏まえ、リスク等の考え方は、運営検討実施等契約書等で示しておりますので、最新の各種資料をご確認ください。
9	事業者選定基準	7	5		(2)	2) ④	ラーニングハブの施設計画に関する事項	「ア 新たな共創拠点として相応しい施設計画」の審査基準に記載のある、「新潟大学キャンパスマスタープラン2030」とは、「新潟大学将来ビジョン2030」のことを指しておりますでしょうか。	ご理解のとおりです。
10	事業者選定基準	8	5		(2)	2) ⑥-C	工程管理、品質管理、周辺環境への配慮等の適切性	「影響」とありますが「影響」と読み替えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
11	事業者選定基準	12	5		(5)		事業者選定基準 サウンディング時提案加点対象者	サウンディング時提案加点対象者となった事業者は何社いるのでしょうか。	非公表とさせていただきます。
12	事業者選定基準	12	5		(5)		事業者選定基準 サウンディング時提案加点対象者	加点項目の得点に5%を乗じた得点を付与するとありますが、これは、加点の総額に対して適応されるのでしょうか。	ご理解のとおりです。

No	資料名	頁	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
				条	項	(1)	(ア)	①			
1	基本協定書(案)	5		10					秘密保持	別紙3基本協定書(案)(秘密保持)で「情報開示者が開示の時点において秘密として管理している複製物を情報」とは具体的に何を指していますか？具体例をご教示ください。	本学が事業者から提出書類として受け取った非公表書類等があげられます。
2	基本協定書(案)	5		12	3				有効期間	別紙3基本協定書(案)(有効期間)3「本協定の有効期間にかかわらず、第9条、第10条、第13条から第15条」で第15条に法的拘束力はなく、協議に応じるかは任意であり、契約終了後も協議は出来るので意味なしと判断します。「第9条、第10条、第13条から第15条」を修正し「第9条、第10条、第13条から第14条」へ訂正出来ますか。	ご質問にあるように、確かに「協議」には法的効力はありませんが、本学と事業予定者間の信頼・協力関係を確認するという点において一定の意義があるため、基本協定の有効期間終了後も当該効力は継続するものとします。
3	基本協定書(案)	6		13					協定解除、違約金	念のための確認になりますが、違約金は事業予定者が連帯して支払う旨の記載がありますが、SPC(特別目的会社)はその対象外との認識にてよろしいでしょうか。SPCも連帯対象となりますと、資金調達に際して、特別目的会社は金融機関から違約金相当額の積立金を求められるものの現実的な金額感ではないものと推察され、当該積立金は資本金や構成企業による劣後ローン等に対応せざるを得ません。そのため、資金や金利負担の増加などにより結果的に提案金額の上昇を招き、入札参加者の参入障壁にもなり得ます。	連帯義務とせず、当該者のみに違約金を負担することとします。そのため、「連帯して」という文言は削除いたします。

No	資料名	頁	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
				条	項	(1)	(ア)	①			
1	運営権実施等契約書(案)	7	2	9	1				本契約上の権利義務の譲渡等	プロジェクトファイナンス組成のため、事業者の運営権並びに本契約上の地位及び権利義務に対して担保設定することを想定していますが、当該担保設定について、貴市のご承諾は頂ける理解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、本学と融資者との間で直接協定が締結できることが条件となります。
2	運営権実施等契約書(案)	9	2	14	1				条件変更等	別紙4運営権実施等契約書(案)P9(条件変更等)第14条中に「本法人」との記載がありますが、「本法人」の定義がありません。「本法人」を「本学」と読み替えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
3	運営権実施等契約書(案)	11	3	20	3				設計条件及び設計の変更	貴学にご負担を頂く、設計の変更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らに限られない。)も含まれる理解にて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。
4	運営権実施等契約書(案)	11	3	20					設計条件及び設計の変更	貴学の責めに帰すべき事由で設計変更が発生した場合増加費用を負担するのとありますが、借入額増加に伴う金利上昇分もご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	合理的な範囲で負担します。
5	運営権実施等契約書(案)	12	3	21	1				設計の完了	念の為の確認ですが、基本設計及び実施設計の内容に係る貴市からの確認の通知は、書面での交付を頂けるかの理解にてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
6	運営権実施等契約書(案)	12	3	22					工事の開始要件	施工計画書の提出は各工種の着手前でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
7	運営権実施等契約書(案)	13	3	26	1				近隣住民に対する説明及び対策	近隣住民に対しての説明は説明会の実施ということでしょうか。	仮設計画等をもとに近隣への説明範囲を本学と協議の上、決定します。近隣住民へ説明を訪問で行うか、説明会形式で実施するかは今後検討いたします。
8	運営権実施等契約書(案)	13	3	27	1				工事中断	貴学にご負担を頂く、工事の中断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らに限られない。)も含まれる理解にてよろしいでしょうか。	第27条2項は事業者帰責事由の場合を除き、原則協議、法令等の変更起因するものは86条、不可抗力に起因するものは87条に従うとの定めであり、本学が負担することを約する定めではありませんが、協議の対象には、合理的な金融費用が含まれます。
9	運営権実施等契約書(案)	14	3	28	1				建設工事中において第三者に生じた損害	貴学にご負担を頂く、工事の施工について第三者に損害が生じたことに伴い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らに限られない。)も含まれる理解にてよろしいでしょうか。	同上(No.3)
10	運営権実施等契約書(案)	14	3	32	2				解体工事の開始要件	書類提出は紙で提出でしょうかメール等で電子データ提出も可でしょうか。また提出書類のひな形は公共建築工事標準書式でよろしいでしょうか。	提出方法等は事業者選定後、事業者と本学で協議のうえ決定します。
11	運営権実施等契約書(案)	15	3	36	1				工期又は工程の変更による費用等の負担	貴学にご負担を頂く、工期又は工程の変更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らに限られない。)も含まれる理解にてよろしいでしょうか。	同上(No.3)

No	資料名	頁	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
				条	項	(1)	(ア)	①			
12	運営権実施等契約書(案)	18	3	43	1				契約不適合修補請求	「本学は、本施設等その他本契約に基づき事業者が～ただし、契約不適合が重要でない場合において、その修補に過分の費用を要するときは、この限りではない」の本文は、削除された旧民法634条に倣ったものと思われます。現行の考え方では、契約不適合が重要であっても、過分の費用を要するときは、履行の追完(修補)請求はできず、履行不能(民法412条の2第1項)として処理されると考えられます。この規定では、事業者は契約不適合が重要なら、どれだけ費用がかかっても、履行の追完(修補)をしなければなりません。現行の考えとは整合していません。本学は、過分の費用を要する際の処理として、修補請求は履行不能とならないと考えているのか、履行不能となることは理解したうえで、補修請求が出来るとしているのか、本学の修補請求ができるとして事業者のリスクを承知しているのかご見解を示してください。	第43条の記載内容を見直しました。
13	運営権実施等契約書(案)	19	4	47					維持管理及び運営方法の変更	「不可抗力に起因して生じた増加費用の取扱い」は第87条第86条に、「は第87条は誤記で「第86条」のみが正しいと思いますが、いかがですか。	「不可抗力に起因して生じた増加費用の取扱い」であるため、第87条を正とします。
14	運営権実施等契約書(案)	19	4	47	3				維持管理及び運営方法の変更	貴学にご負担を頂く、維持管理及び運営方法の変更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らに限られない。)も含まれる理解にてよろしいでしょうか。	第47条3項は事業者帰責事由の場合を除き、原則協議、法令等の変更起因するものは86条、不可抗力に起因するものは87条に従うとの定めであり、本学が負担することを約する定めではありませんが、協議の対象には、合理的な金融費用が含まれます。
15	運営権実施等契約書(案)	20	4	52					独立採算業務・自己責任	入居者サービス業務について、法令等の変更起因して費用の増加又は損害が生じた場合は、第86条に従うとありますが、対象となる費用は事業者が提案した入居者サービスの維持管理・運営業務費という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。 当該箇所では必須の独立採算業務である、入居者サービスの維持管理・運営費が該当します。
16	運営権実施等契約書(案)	21	4	55	1				第三者に及ぼした損害	貴学にご負担を頂く、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らに限られない。)も含まれる理解にてよろしいでしょうか。	同上(No.3)
17	運営権実施等契約書(案)	23	5	59	1				本施設に関する対価の支払い	別紙4運営権実施等契約(案)P23(本施設に関する対価の支払い1項)の本文中「ラーニングハブの施設整備業務(備品を含む)に限る。」に係る対価として、別紙10に定める額は、別紙10の表記と21条21項、22条2項の表記に合わせ「に係る初期投資の対価として、別紙10第1項に定める」に訂正すべきではないでしょうか。	別紙10の表記も変更となったため、変更内容に合わせて「ラーニングハブの施設整備業務(備品を含む)に限る。」に係る対価として、別紙10の第1項に定める額」と修正しました。
18	運営権実施等契約書(案)	24	5	63					プロフィットシェアリング	別紙13とありますが、別紙12の誤記と考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。「別紙12」と修正しました。
19	運営権実施等契約書(案)	25	7	65	1	(11)			事業者による表明、保証及び誓約	プロジェクトファイナンス組成のため、事業者の株式に対して担保設定することを想定していますが、当該担保設定について、貴学のご承諾は頂ける理解でよろしいでしょうか。	同上(No.1)

No	資料名	頁	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
				条	項	(1)	(ア)	①			
20	運営権実施等契約書(案)	27	8	68	1	(7)			事業者の債務不履行等による契約解除	別紙4運営権実施等契約(案)P27第68条1項(7)本文中「その指定する期間内に当該事由の治癒を求めたにもかかわらず」の「治癒」という表現は不自然と思われま。 「是正」と訂正した方がよろしいのではないのでしょうか。 その場合(9)にも同じ「治癒」という表現が使用されているため同様ではないのでしょうか。	「法を逸脱している状態が、後続する別の行為等によって、元の法の趣旨にかなう状態となること」においては、法律用語で「治癒」といいます。
21	運営権実施等契約書(案)	27	8	69	1	(2)			施設整備費相当額	第69条2項で記載の「施設整備費相当額」は様式6-11の(ア)施設整備費相当額 小計のことを指しているとの理解でよろしいのでしょうか。	ご理解のとおりです。
22	運営権実施等契約書(案)	28	8	69	3				施設の引渡し日前の契約解除	別紙4運営権実施等契約(案)P28第69条3本文中「なお、本項における検査や破壊した部分の復旧に要する費用は事業者が負担するものとする」は、破壊検査の結果、問題がなかったという場合も、事業者負担のなるのでしょうか？	ご理解のとおりです。
23	運営権実施等契約書(案)	28	8	69	3				施設の引渡し日前の契約解除	貴学よりお支払いを頂く本施設の出来形部分については、①貴学のご確認を頂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、金融費用等)も含まれる理解にてよろしいのでしょうか。	ご理解のとおりです。
24	運営権実施等契約書(案)	28	8	69	4				施設の引渡し日前の契約解除	ただし書きについて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のでしょうか。 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、付保されているならば、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が、相殺後に保険を受領し、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。
25	運営権実施等契約書(案)	28	8	70	2				施設の引渡し日以後の契約解除	違約金について、「本契約解除時点における引渡し済み部分に係る事業者の維持管理・運営費の残存する事業期間分」とは、サービス対価で支払われる維持管理・運営費を指しているという理解でよろしいのでしょうか。	本施設(学生寮・リビングラボ及びラーニングハブ)に係る維持管理・運営費とします。
26	運営権実施等契約書(案)	28	8	70	2				施設の引渡し日以後の契約解除	第70条2項で違約金は「維持管理・運営費の残存する事業期間分の合計額の100分の10相当額のいずれか高い方の金額」とございますが、事業者の負荷がとて高いため、当期1年間の維持管理・運営費の合計額の100分の10相当額として頂けますでしょうか。	ご意見として承ります。
27	運営権実施等契約書(案)	28	8	70	2				施設の引渡し日以後の契約解除	第70条2項において、違約金を「引渡し未了部分に係る前条第2項に定める違約金と合わせて本学に対して支払うものとする」と記載がございますが、引渡し日以後における引渡し未了部分があるとはどのような場合を想定されていますでしょうか。	工事期間を第1期と第2期に分けることができるため、第1期工事完了部分の引き渡し後で、第2期工事が未完の場合が当たります。

No	資料名	頁	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
				条	項	(1)	(ア)	①			
28	運営権実施等契約書(案)	28	8	70	3				施設の引渡し日以後の契約解除	第70条3項では「残余運営権対価は本学が適切であると判断する支払方法により事業者へ返還する」とございますが、違約金をお支払いした後、当初の契約内容通りの方法との理解でよろしいでしょうか。	質問文中の「当初の契約」とは何を指しているのかが不明瞭ですが、違約金と残余運営権対価を相殺したのちに、残余運営権対価は本学から事業者へ支払うものとします。
29	運営権実施等契約書(案)	28	8	70	3				施設の引渡し日以後の契約解除	第70条3項では本学は、「適切であると判断する場合には、運営権対価に対して、本契約締結時点において予定されていた維持管理・運営期間に対する解除日後の残日数の割合を乗じて得られる金額(以下「残余運営権対価」という。)を返還する。」とありますが、適切であるかどうかの判断はどのような場合を想定されていますでしょうか。違約金を支払った後においては、「残余運営権対価は返還する」として頂くことをご検討頂けますでしょうか。	ご意見として承ります。
30	運営権実施等契約書(案)	29	8	70	5				施設の引渡し日以後の契約解除	「本施設が損傷している場合」とは具体的にどのような場合を指すのでしょうか。	本施設の形状、機能、性質が変化し、元の状態から逸脱する場合を指します。
31	運営権実施等契約書(案)	29	8	71	2				本学の債務不履行による契約解除	貴学にご負担いただく、貴学の債務不履行による契約解除に伴い事業者が負担した増加費用の合理的な金融費用には、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等も含まれる理解にてよろしいでしょうか。	同上(No.3)
32	運営権実施等契約書(案)	30	8	74	2				不可抗力による契約解除	別紙4運営権実施等契約(案)P30(不可抗力による契約解除)第74条2項文中「第69条第3項から第5項の定めを準用する」と記載がありますが、69条第2項～5項において、事業者帰責性(68条、69条1項)の場合にのみ、事業者が違約金を支払うことは理解できます。しかし、73条第3項は事業者帰責性がない場合であるところ、事業者に帰責性がない=そもそも違約金の発生がない場合にも69条2項の違約金の規定を準用するのは不適切ではないでしょうか。	第74条2項の記載内容を整理しました。
33	運営権実施等契約書(案)	30	8	74	2				不可抗力による契約解除	別紙4運営権実施等契約(案)P30(不可抗力による契約解除)2項文中「第85条の定めに基づくもの」と記載がありますが、第85条は保険証券の写しの提出の規定です。第85条でどのような処理になるのでしょうか。別の条項ではないでしょうか。	同上(No.32)
34	運営権実施等契約書(案)	30	8	73	2				法令等の変更による契約解除	第73条2項にあります、解除した際の措置において、第69条、事業者の責による解除の違約金が適応されていますが、一律に適応されますと業者への負荷が大変高いため、見直しのご検討を頂けますでしょうか。	第73条2項の記載内容を整理しました。
35	運営権実施等契約書(案)	30	8	74	2				不可抗力による契約解除	第74条2項では解除した際の措置において第69条の3項～5項を準用する、とございますが、こちらの4項・5項が2項(事業者の責における解除の項目)にかかっております。何故不可抗力による契約解除にも適応されていますでしょうか。適応されますと事業者の負荷が高いため見直しをお願い申し上げます。	第74条2項の記載内容を整理しました。
36	運営権実施等契約書(案)	32	10	81	1				著作権の帰属等	別紙4運営権実施等契約(案)P32(著作権の帰属等)第81条1項の文中「著作権等」とありますが、著作権以外にどのような権利を想定されているのでしょうか。	「著作権等」を「著作権」に修正しました。

No	資料名	頁	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
				条	項	(1)	(ア)	①			
37	運営権実施等契約書(案)	32	10	83					著作権の譲渡禁止	別紙4運営権実施等契約(案)P32(第83条著作権の譲渡禁止)本条には「第81条第2項に規定する「本学に著作権が譲渡されない事業者提出図書」と「本施設に係る著作権の権利」が併記されていますが、前者は著作権です(81条2項は著作権の譲渡に関する規定)一方、後者の「著作権の権利」には著作権と著作者人格権がありますが、本条の主語は「自ら又は著作権者」ですし、著作者人格権はそもそも一身専属権であり譲渡できません(著作権法59条)。著作権以外の権利とはどのようなものでしょうか?また「事業者提出図書等」の譲渡であり、著作権ではなく所有権の譲渡を想定しているのでしょうか?	同上(No.36)
38	運営権実施等契約書(案)	32	10	84	3				第三者の知的財産権等の侵害	別紙4運営権実施等契約(案)P32(第三者の知的財産権等の侵害)第84条3項で「事業者は、事業の責めに帰すべき事由の有無の如何にかかわらず、当該侵害に起因し又は本学に直接又は間接に生じた全ての損失、損害及び費用につき、本学に対して補償及び賠償し、又は本学が指示する必要な措置を行う」は、無帰責性の場合に、しかも間接損害までも事業者に合理的根拠はどこにあるのでしょうか。事業者の結果責任を負わせるに等しく、事業者に負わず責任として広範かつ曖昧ではないでしょうか。	事業者が行う業務に起因する第三者損害であり、なかでも知的財産権等については事業者の高度の専門領域でもあることから、帰責事由の有無にかかわらず事業を実施する事業者の責任において対応を求めるものです。
39	運営権実施等契約書(案)	33	11	87	2				工事費総額	87条 2項(1)の工事費総額は、様式6-11の(ア)施設整備費相当額 小計から調査費や設計費、その他費用等を含まない費用との理解でよろしいでしょうか。	調査費や設計費等も含むものとし、様式6-11の(ア)施設整備費相当額 小計額とします。
40	運営権実施等契約書(案)	34	11	90	1				経営状況の報告等	別紙4運営権実施等契約(案)P34(経営状況の報告等)第90条1文中「監査済の財務書類等(会社法第435条第2項に定義された意味を有する)」と記載がありますが、「会社法435条2項に定義された意味を有する」ならば、「財務書類」ではなく、「計算書類」を指すのではないのでしょうか?また、財務書類等の「等」とは何を指すのでしょうか?	「(会社法第435条第2項に定義された計算書類及び事業報告、附属明細書並びにキャッシュフロー計算書をいう。)を正として修正しました。
41	運営権実施等契約書(案)	45	2			(1)			別紙5 保険	施設賠償責任保険について、保険契約者が事業者とありますが、補填する内容はいずれも維持管理等を行う当事者企業が負うべきリスクであることから、契約者についても(2)の保険と同様の契約者としていただけないでしょうか。	施設整備に不備があった場合のことを考慮し、保険契約者は「事業者」とします。
42	運営権実施等契約書(案)	47		5					別紙6 土地使用貸借契約	別紙6土地使用貸借契約書(貸付期間)第5条中「この契約書の貸付期間は、」とありますが、これはこの契約書という書面の貸付期間ではなく、この契約書で定められている、本件土地(2条記載)の貸付期間という意味でしょうか。「この契約書の貸付期間」を「本件土地の貸付期間」と読み替えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
43	運営権実施等契約書(案)	53			1				別紙8 保証率	保証率の基準日は毎月1日とありますが、対象物件の供用開始月に関しては、どのような考え方になるのでしょうか。	開始月のみ15日を基準日とします。
44	運営権実施等契約書(案)	53			2				別紙8 保証率	管理諸経費分(事業者提案額)とありますが、管理諸経費の内訳に具体的な定義はありますでしょうか。	利益となる部分以外のものを指します。

No	資料名	頁	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
				条	項	(1)	(ア)	①			
45	運営権実施等契約書(案)	53			3				別紙8 保証率	保証率の算定について、供用開始1期、2期いずれも15日から開始していますが、15日から月末までの賃料は月額満額と考えてよろしいでしょうか。満額とならない場合は、その金額をお示しください。	供用開始月のみ保証率の計算でも利用する寮費の額を、「(寮費－管理諸経費)÷2」とします。
46	運営権実施等契約書(案)	54						②	別紙9 寮費の設定	「事業期間中10年ごとに施設整備費に係る金利の変動鑑み、双方協議のうえ、寮費の見直しを行う。」と記載されておりますが、10年ごとではなく、最低5年ごとに協議出来る様、再考願います。	ご意見として承ります。
47	運営権実施等契約書(案)	54						③	別紙9 寮費の設定	基準金利をご教示願います。	基準金利は2024年7月1日及び2025年7月1日における、東京時間午前10時30分に東京スワップレート・フォールバックとしてLSEG社(旧 Refinitiv Limited) 及び/又はその関連会社(又はそのレートの管理を承継するその他の者)がEikon(又はその承継ツール)上の「JPTSRLF=RFTB」ページで公表する10年物に対応したレートを指すものとします。
48	運営権実施等契約書(案)	54							別紙9 寮費の設定	施設整備費に係る金利変動を鑑み、10年ごとに寮費の見直しを行う、とありますが協議の結果、据え置く可能性もあるものと思料します。金利変動による影響は大きく資金調達の可否に大きく影響を及ぼしますので、10年ごとの改定について検討願います。	金利の変動に鑑み、双方協議のうえ、合理的に必要と認められる範囲で寮費の改定を行います。
49	運営権実施等契約書(案)	54							別紙9 寮費の設定	ここでいう「金利」とは具体的に何で、「金利基準日」とはいつのことを指しているのかご教示ください。	同上(No.47)
50	運営権実施等契約書(案)	54							別紙9 寮費の設定	物価改定について維持管理・運営業務期間中の物価変動について触れてありますが、施設整備費の物価変動についても同様に寮費の改定事由になる、との理解でよろしいでしょうか。	学生寮のうちリビングラボ部分、学生寮の共用リビングの備品及びラーニングハブの施設整備業務(備品を含む)の物価変動については寮費の改定事由になりません。ただし、上記以外の施設整備費において、第一期供給の金利基準日の2024年7月1日から、第二期供給の金利基準日の2025年7月1日の各日における金利の変動が生じた際は寮費の改定を行うものとします。
51	運営権実施等契約書(案)	55							別紙9 寮費の設定	第二期工事の金利差の支払いについて、二期供給時の金利増減について記載されていますが、公募時点から第一期供給時期との差異についても同様に改定される、との理解でよろしいでしょうか。	公募時点から第一期供給時期との差異については改定を実施しません。
52	運営権実施等契約書(案)	56		2-2				①	別紙10 ラーニングハブのサービス対価改定について	指標に基づき改定した対価は、翌年度以降の「寮費」に反映させる。と記載ありますが、「サービス対価」の誤りでしょうか。	ご理解のとおりです。「翌年度以降の対価に反映させる。」と修正しました。
53	運営権実施等契約書(案)	56							別紙10 施設整備業務、維持管理業務及び運営業務に係る対価の支払い及び改定方法	リビングラボ部分、学生寮の共用リビングの備品及びラーニングハブの施設整備業務の対価について、施設整備費の物価変動も改定対象となるとの理解でよろしいでしょうか。	リビングラボ部分、学生寮の共用リビングの備品及びラーニングハブの施設整備業務の対価は物価変動の改定対象になりません。

No	資料名	頁	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
				条	項	(1)	(ア)	①			
54	運営権実施等契約書(案)	61			1				別紙12 プロフィットシェアリング	事業者提案に記載の収支計画を超えた場合に貴学へ支払う費用が発生するとありますが、収支計画に満たない売上であった場合でもペナルティなどは発生しないという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
55	運営権実施等契約書(案)	61			1				別紙12 プロフィットシェアリング	プロフィットシェアリングの対象となる税引き後利益は、対象期間ごとの累計額という理解でよろしいでしょうか。	毎年度とし、対象期間を削除しました。
56	運営権実施等契約書(案)	61			1 及び 2				別紙1 2 プロフィットシェアリング の算定及び支払方法	最終の事業年度終了後1カ月以内に税引き後利益額を確定させて、その内容を貴学確認後1カ月以内に金額を振り込むとありますが、SPCとして決算もしていない、監査も行っていない時期に最終年度分だけは、確定が厳しいと思われます。少し時期をずらせて頂けないでしょうか。また、SPC決算報告は毎年行うので、その時に内容確認・決定し、振込が必要な場合は、手続きを行うような形は考えられませんでしょうか。このためだけの業務発生を無くせるので、双方の理に適用と存じます。	「各事業年度終了後3か月以内に算出」に修正しました。

No	資料名	頁	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
				節	項	(1)	(ア)	①			
1	様式集	3							事業者選定基準	加点項目の審査について、価格点(大学の負担軽減)については加点審査では考慮されないとの理解でよろしいでしょうか。考慮される場合、具体的な審査基準についてお示ください。	<ul style="list-style-type: none"> ・価格点ではなく、本学負担軽減に向けた下記提案を評価します。 ・「2)施設整備業務に関する事項」の「⑤施設整備費に関する事項」で施設整備費を抑制し、本学の負担が軽減されるような効果的かつ適切な提案がなされているか審査します。 ・「3)維持管理業務に関する事項」の「②実施内容等に関する事項」の「イ 長寿命化、ライフサイクルコストの削減の実現性」と「ウ 大規模な修繕更新計画の適切性」でライフサイクルコストを抑制し、本学の負担が軽減されるような効果的かつ適切な提案がなされているか審査します。
2	様式集	5	2	5		(7)	1)		様式集	正本(製本1部)とありますが印刷工程に時間が掛かるため、副本同様にバインダー綴りとしていただけませんか。	バインダー綴りでも問題ありません。
3	様式集	53							財務状況表(様式6-7)	本書は、参加表明にて提出したグループすべての会社の財務状況を提出する必要があるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
4	様式集	58			6				様式6-8 事業計画に関する提案書の作成にあたっての注意事項	提案価格書等に使用する基準金利は、11月18日に公表される基準金利の利率としてください。とありますが、この公表された金利とはどの金利を指しているのでしょうか。	金利基準日を「2024年11月18日」から「2024年7月1日」に修正しました。 なお、第一期・第二期工事の基準金利は2024年7月1日及び2025年7月1日とし、東京時間午前10時30分に東京スワップレート・フォールバックとしてLSEG社(旧 Refinitiv Limited)及び/又はその関連会社(又はそのレートの管理を承継するその他の者)が Eikon(又はその承継ツール)上の「JPTSRLF=RFTB」ページで公表する10年物に対応したレートとします。
5	様式集	65							様式6-15 様式集	「事業場所の有機性」とありますが、「有機性」とは具体的にどのような提案を求められているか、意味合いを教えてくださいませんか。	「新潟大学キャンパスマスタープラン2022」を踏まえ、周辺の建物との関係や自然環境に配慮した配置計画とし、周辺の景観と調和する外観デザイン及び色彩とすること。また、学生寮・リビングラボ・民間付帯施設計画地周辺は、民有地等と接しているため配慮を求めます。
6	様式集	37.3 8.39							様式集	様式6-1～47 様式7-1～20 は片面との認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

No	資料名	頁	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
				条	項	(1)	(ア)	①			
1	その他 (別紙7)	1	1						別紙7 寮費の上限設定と改定方法について	ファミリールームとバリアフリーの寮費は逆でよろしいでしょうか	以下を正とし、金額を修正しました。 ファミリールーム:80,000円 バリアフリールーム:54,500円
2	その他 (別紙7)	1	1						別紙7 寮費の上限設定と改定方法	寮費の上限設定について、ファミリールームとバリアフリールームの設定が逆ではないでしょうか？	同上(No.1)
3	その他 (別紙7)	1			1				別紙7 賃料と共益費について	賃料と共益費を分けて設定できるとありますが、必ず分ける必要はありますでしょうか。それぞれの金額を設定できる理由などがあればご教示ください。	賃料と共益費を分けて設定する必要はありません。 「(賃料及び共益費)」を削除しました。
4	その他 (別紙7)	1			1				別紙7 寮費の上限金額の設定	寮費の上限金額について、今回の事業者募集段階から増額見直しは可能でしょうか。ご教授願います。	事業者募集段階での寮費の見直しは想定しておりません。
5	その他 (別紙7)	1			1				別紙7 寮費の上限設定	ファミリールームとバリアフリールームの提案上限金額は逆、との理解でよろしいでしょうか。	同上(No.1)
6	その他 (別紙8)	1			1				別紙8 建設工事費相当分(食事提供施設の躯体部分)	建設工事費(食事提供施設の躯体部分)のサービス対価について、食事提供施設の整備費以外には使用できないという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
7	その他 (別紙8)	1			1				別紙8 建設工事費相当分(食事提供施設の躯体部分)	建設工事費(食事提供施設の躯体部分)のサービス対価について、厨房等の施設を整備せず、食事を食べる場所(飲食スペース)や什器を整備する場合には本サービス対価は活用可能でしょうか。	食事提供施設の躯体部分のみにしか活用できません。
8	その他 (別紙8)	1			1				別紙8 建設工事費相当分(食事提供施設の躯体部分)	学生寮等の施設整備業務に関するサービス対価について、物価変動に関する記載がありませんが、本サービス対価も物価変動に伴う改定があるという理解でよろしいでしょうか。その場合、改定に伴う計算式と指数をご教示ください。	建設工事費相当分については、物価変動を考慮しません。
9	その他 (別紙8)	1			1				別紙8 初期投資の対価の上限金額について	設計費相当分、建設工事費相当分の支払金額の増額見直しは可能でしょうか。ご教授願います。	同上(No.8)
10	その他 (別紙7)	1			2			①	別紙7 物価・金利変動に伴う改定	第一期工事・第二期工事の施設整備費に対する改定規定を設けていただける場合、分割支払いでは事業者が調達する借入金額も増加するため、その増加分の金利等費用や必要経費もサービス対価が増額されるよう、当該条項を変更いただくようお願いします。	「②金利変動に伴う改定」とおり、双方協議のうえ、合理的に必要と認められる範囲で寮費の改定を行います。
11	その他 (別紙7)	1			2			①	別紙7 物価・金利変動に伴う改定	物価変動に対応して改定の指標に基づき1年に1回見直しが行われるとございます。物価変動分を全て寮費に反映させてしまうと周囲の同種の賃料に比べて乖離してしまうため、御校からのサービス対価として頂けませんでしょうか。	基本的には、寮費へ反映を想定しております。
12	その他 (別紙7)	1			2			①	別紙7 物価・金利変動に伴う改定	物価変動に伴う改定は、第一期工事・第二期工事の施設整備費に対する規定はなく、全て事業者リスクということでしょうか。	物価変動に伴う改定は、維持管理・運営業務期間中のみを想定しております。

No	資料名	頁	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
				条	項	(1)	(ア)	①			
13	その他 (別紙7)	1			2			①	別紙7 物価・金利変動に伴う改定	物価変動に伴う改定が維持管理・運営業務にのみ係る規定と理解しましたが、第一期工事・第二期工事の施設整備費に対する改定規定を設け、改定が発生した際には貴学からのサービス対価が増額されるよう、当該条項を変更頂くようお願いいたします。	同上 (No.12)
14	その他 (別紙7)	1			2			①	別紙7 物価・金利変動に伴う改定	物価の改定に活用する指標の対象月が●となっています。事業契約締結時には期間を定めるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
15	その他 (別紙7)	1			2			②	別紙7 金利変動の改定	金利変動の改定について、10年固定金利とありますが、5年毎の見直しは可能でしょうか。 ご教授願います。	ご意見として承ります。
16	その他 (別紙7)	1			2			②	別紙7 物価・金利変動に伴う改定	金利変動に伴い寮費の見直しを行うとありますが、金利変動による見直しの計算式をご教示ください。	金利変動に伴う増加金額を、寮費の料金改定で補填します。
17	その他 (別紙7)	1			2			②	別紙7 物価・金利変動に伴う改定	金利変動に伴い寮費の見直しを行うとありますが、物価変動による見直しも同時に発生した場合、どちらを先に改定するのでしょうか。	同月となった場合、物価変動による改定を先行しておこないます。
18	その他 (別紙7)	1			2			②	別紙7 物価・金利変動に伴う改定	「事業期間中の10年固定金利とし、10年ごと金利の変動による寮費の変更を双方が協議のうえ、寮費の見直しを行う。」とありますが、改定時期、改定方法が不明瞭です。一般的なPFI案件のように提案時に基準金利を設定し、基準金利の変動に伴い寮費の見直しを行うという理解でよろしいでしょうか。また、10年ごとの改定時期(基準金利を参照する時点)は、事業者からの提案によるものという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。 なお基準金利は、2024年7月1日及び2025年7月1日における、東京時間午前10時30分に東京スワップレート・フォールバックとしてLSEG社(旧 Refinitiv Limited)及び/又はその関連会社(又はそのレートの管理を承継するその他の者)が Eikon (又はその承継ツール)上の「JPTSRLF=RFTB」ページで公表する10年物に対応したレートを指すものとします。
19	その他 (別紙7)	1			2			②	別紙7 物価・金利変動に伴う改定	金利変動に伴う寮費の見直しについて、寮費の変更は双方協議の上行とあります。これは、協議により見直しが発生しない可能性もあるということでしょうか。	基本的に金利変動が生じた場合には、見直す方針として協議を行います。
20	その他 (別紙7)	1			2			②	別紙7 物価・金利変動に伴う改定	金利変動に伴う寮費の見直しについて、寮費の変更は双方協議の上行とありますが、本項記載の条件では、金利変動に伴う寮費の改定が確約されておらず、銀行からの借り入れが不可能です。貴学にて基準金利を設定し、10年ごとに見直し寮費を変更いただくように別紙7の文言を変更いただけませんか。又は、事業者にて基準金利を提案し、10年ごとに金利を見直し寮費に反映することを確約いただけませんか。	同上 (No.19)
21	その他 (別紙7)	1			2			②	別紙7 物価・金利変動に伴う改定	金利の見直しに際し寮費を変更する場合、寮費の変更に伴う条件は無く、金利に則した寮費のアップを実施いただけるとの理解でよろしいでしょうか。	記載内容を見直しました。 市場金利の変動により当該融資に関する事業者の利息負担が増減したときは、当該市場金利の変動に鑑み、双方協議のうえ、合理的に必要と認められる範囲で寮費の改定を行うものとします。
22	その他 (別紙7)	1			2			②	別紙7 物価・金利変動に伴う改定	「事業期間中の10年固定金利とし、10年ごと金利の変動による寮費の変更を双方が協議のうえ、寮費の見直しを行う。」とありますが、寮費の変更金利の変動を含めると入居者の負担が大きくなると思われまます。寮費の変更ではなく、発注者(大学)側の負担として頂けませんでしょうか。	同上 (No.21)

No	資料名	頁	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答	
				条	項	(1)	(ア)	①				
23	その他 (別紙7)	1			2				②	別紙7 物価・金利変動に伴う改定	「事業期間中の10年固定金利とし、」とございますが、金利が大変重いため、10年より金利が下がる5年固定金利としていただけますでしょうか。その際の見直しタイミングも5年ごとでお願い致します。	同上 (No.21)
24	その他 (別紙7)	1			2				②	別紙7 寮費の上限設定と改定方法 金利変動に伴う改定	「10年固定金利とし」の意味合いについておよび、金利変動をどのように考慮するのかお示しください。	同上 (No.21)
25	その他 (別紙7)	1			2				②	別紙7 寮費改訂	10年ごとの金利変動によるリスクは発注者負担として頂きたいですが、それを寮費へ反映させることは周囲の同種の建物の賃料と乖離してしまうため、御校からのサービス対価として頂けませんでしょうか。	基本的には、寮費へ反映を想定しております。
26	その他 (別紙7)	1			2				②	別紙7 寮費の上限設定と改定方法	事業期間中における基準金利の確定日について明記がないように見受けられますが、他案件と同様に各施設(第一期、第二期)の引渡し日の2銀行営業前となるとの認識にてよろしいでしょうか。	第一期工事の金利基準日を「2024年6月30日」から「2024年7月1日」に、第二期工事の金利基準日を「2025年6月30日」から「2025年7月1日」に修正しました。
27	その他 (別紙8)	1			2-1					別紙8 維持管理・運營業務の対価 の上限金額について	事業者募集段階の条件で、年間支払い金額の増額見直しは可能でしょうか。 ご教授願います。	同上 (No.8)
28	その他 (別紙4 別紙11-1)	2			4					別紙4 別紙11-1 (他事業との調整・連携)	「(別紙4)別紙11-1事業用定期借地権設定契約書(案)分棟BOT方式の場合」で、(他事業との調整・連携)第4条で「乙は、甲[及び事業者]の事業者とは何の事業者を指しているのでしょうか。」	本事業の事業者を指します。乙が事業者以外の第三者となった場合を想定しています。
29	その他 (別紙7)	2			2				③	別紙7 寮費の上限設定と改訂方法	第二期供給の金利基準日を2024年6月30日とすることは可能でしょうか。	第二期工事の金利基準日は2025年7月1日とします。
30	その他 (別紙7)	2			2				③	別紙7 第二期工事の金利差の支払い	「第一期供給の金利基準日の2024年6月30日から、第二期供給の金利基準日の2025年6月30日の変動をもとに増加の場合は本学より事業者へ支払い、減少の場合は事業者より本学へ支払うものとする。」とありますが、「2024年6月30日」「2025年6月30日」とされた設定根拠をお示しできますでしょうか。	同上 (No.26) VFM算出するために用いた金利を基準としております。そのため、金利基準日は2024年7月1日としており、第一期工事と第二期工事が1年間開くことから、基準金利の見直しも1年後の2025年7月1日としております。

No	資料名	頁	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答	
				条	項	(1)	(ア)	①				
31	その他 (別紙7)	2			2				③	別紙7 第二期工事の金利差の支払い	「第一期供給の金利基準日の2024年6月30日から、第二期供給の金利基準日の2025年6月30日の変動をもとに増加の場合は本学より事業者へ支払い、減少の場合は事業者より本学へ支払うものとする。」とありますが、基準は提案時の採用した基準金利と各施設引渡時点の2営業日前の確定となる基準金利の変動をもとに見直しするとしていただけませんか。	同上 (No.26)
32	その他 (別紙7)	2			2				③	別紙7 第二期工事の金利差の支払い	「第一期供給の金利基準日の2024年6月30日から、第二期供給の金利基準日の2025年6月30日の変動をもとに増加の場合は本学より事業者へ支払い、減少の場合は事業者より本学へ支払うものとする。」とありますが、変動があった場合には変動を提案時の寮費に反映させずに大学、事業者間で変更契約を行うという理解でよろしいでしょうか。また、利息の計算は元利均等払いにて計算し、事業開始からの10年間は、大学及び事業者間で調整(支払い)することでの理解でよろしいでしょうか。(元利金利払いの場合は、利息の支払額が変動するかたちとなります。)	同上 (No.26) 寮費の変動があった場合は、変更契約とします。利息の計算は元利均等払いにて計算し、事業開始からの10年間は、大学及び事業者間で調整(支払い)することでの理解です。
33	その他 (別紙7)	2			2				③	別紙7 第二期工事の金利差の支払い	「第一期供給の金利基準日の2024年6月30日から、第二期供給の金利基準日の2025年6月30日の変動をもとに増加の場合は本学より事業者へ支払い、減少の場合は事業者より本学へ支払うものとする。」とありますが、提案時の想定金利より増加の場合に大学から事業者へ支払いを行って頂ける点は理解できますが、減少の場合に事業者より大学へ支払うのは、提案時の寮費を変更しない前提で事業者側の金利負担が減少した部分を大学側へ還元するとの理解でよろしいでしょうか。	同上 (No.21)
34	その他 (別紙7)	2			2				③	別紙7 基準金利の考え方	今回の提案時の基準金利が不明です。基準金利設定の時期と基準金利をご提示頂くことは可能でしょうか。ご教授願います。	同上 (No.18)
35	その他 (別紙4 別紙11-1)	3		6	4					別紙4 別紙11-1 貸付期間	「(別紙4)別紙11-1事業用定期借地権設定契約書(案)分棟BOT方式の場合」P3(貸付期間)4文中「法第4条ないし第8条及び第18条並びに民法(1896年法律第89号)第619条の規定はされない」との記載がありますが、民法の特別法である借地借家法23条2項の適用があるならば、更新の規定は排除されるので、「民法の適用がない」と記載する必要があります。また上記記載は一部誤りがあると思います。「法第3条から第8条まで、第13条及び第18条の規定は適用されない」と読み替えてよろしいでしょうか。また文末に「また、乙は法13条の規定による買取の請求をしないものとする」との記載がありますが、結局、借地借家法23条2項と同じことを述べているので文言を削除すべきではないでしょうか。	表紙にも表記しておりますが、30年以上50年未満とする場合は法第23条第1項の文言に該当箇所を変更します。本条第4項第1文は契約更新に関する法第4条ないし第8条及び第18条並びに民法619条の定めが適用されないという趣旨の規定であり、法第3条(借地権の存続期間)、法第13条(建物買取請求権)は更新に関する定めではないので、結論として、本条第4項第1文については原案どおりで問題ないです。
36	その他 (別紙4 別紙11-1)	3		6						別紙4 別紙11-1 貸付期間	「(別紙4)別紙11-1事業用定期借地権設定契約書(案)分棟BOT方式の場合」で、(貸付期間)第6条文中「本件土地の貸付期間」とは借地借家法23条2項の適用を受けるには、存続期間は10年以上30年未満とする必要がありますが、よろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。表紙にも表記しておりますが、30年以上50年未満とする場合は法第23条第1項の文言に該当箇所を変更します。

No	資料名	頁	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
				条	項	(1)	(ア)	①			
37	その他 (別紙4 別紙11-1)	3		6 7					別紙4 別紙11-1 貸付期間・土地貸付料	土地貸付料発生日は民間活用地収益事業の維持管理・運営業務期間の開始日からとなっていますが、貸付期間の始期と同日という解釈でよろしいでしょうか。	貸付料が発生するのは、第7条第3項のとおり維持管理・運営業務期間の開始の日からです。そのため、貸付期間中であっても設計・建設期間は無償とします。
38	その他 (別紙4 別紙11-1)	3		8	1				別紙4 別紙11-1 土地貸付料の納付	「(別紙4)別紙11-1事業用定期借地権設定契約書(案)分棟BOT方式の場合」P3(土地貸付料の納付)第8条文中「前条第1項に定める建物貸付料は年2回」との記載がありますが、建物貸付料ではなく土地貸付料の誤りではないでしょうか。	「土地貸付料」を正とし修正しました。
39	その他 (別紙4 別紙11-1)	5		16					別紙4 別紙11-1 第三者による実施	今回、民間活用地収益事業に関して、借地上の建物を第三者(テナント)に賃貸する予定ですが、そのような事業スキームで問題ないでしょうか。	第三者による実施は第16条にあたりますので、適切な手続きを行ったうえであれば問題ありません。
40	その他 (別紙4 別紙11-1)	6		18					別紙4 別紙11-1 実地調査等	「(別紙4)別紙11-1事業用定期借地権設定契約書(案)分棟BOT方式の場合」P6(実地調査等)第18条文中「本施設の維持管理又は運営のために必要と甲が合理的に認めた場合」との記載がありますが、番号表示がありません。「(4)本施設の～」と読み替えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
41	その他 (別紙4 別紙11-1)	6		19	1				別紙4 別紙11-1 乙の提出・報告義務	「(別紙4)別紙11-1事業用定期借地権設定契約書(案)分棟BOT方式の場合」P6(乙の提出・報告義務)第19条1文中「変3030日」との記載がありますが、「変更日の30日までに」という理解で合っていますでしょうか。また、その場合、やむを得ず30日前までに間に合わない場合はどうすべきでしょうか。	「変更の30日前」を正とし修正しました。 本学と事業者の協議のうえ、特別な理由があり30日前が不可と認められた場合、本学が指定する日までの提出をお願いします。
42	その他 (別紙4 別紙11-1)	6		21					別紙4 別紙11-1 法令等の変更及び不可抗力	「(別紙4)別紙11-1事業用定期借地権設定契約書(案)分棟BOT方式の場合」P6法令等の変更及び不可抗力第21条文中「乙がこれを負担する」と記載がありますが、「この民間付帯施設がサービスとは言え、不可抗力の場合でも全て乙負担とするのは過酷ではないでしょうか。協議事項ではないでしょうか。	原案では、任意の独立採算業務であることから事業者が負担することとしています。
43	その他 (別紙4 別紙11-1)	7		23	3				別紙4 別紙11-1 自己責任	「(別紙4)別紙11-1事業用定期借地権設定契約書(案)分棟BOT方式の場合」P7自己責任第23条3文中「乙が、当該事故・トラブルにより発生した損害・費用等負担する」と記載がありますが、不可抗力があっても、乙が全て負担するというのは過酷ではないでしょうか。乙が善管注意義務を尽くせば、甲の責任とする条項も在り得るので、協議事項ではないでしょうか。	同上(No.42)
44	その他 (別紙4 別紙11-1)	7		24		(4)			別紙4 別紙11-1 違約金	「(別紙4)別紙11-1事業用定期借地権設定契約書(案)分棟BOT方式の場合」P7違約金(4)(5)の文中「月額土地貸付料の3倍相当」との記載がありますが、第24条(4)(5)の場合だけ、3倍の額を要求する合理的根拠は何ですか。	事業の継続の可否等により、他のものよりも重罰化又は軽罰化させています。

No	資料名	頁	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
				条	項	(1)	(ア)	①			
45	その他 (別紙4 別紙11-1)	7		24					別紙4 別紙11-1 違約金	「(別紙4)別紙11-1事業用定期借地権設定契約書(案)分棟BOT方式の場合」P7違約金第24条文中「なお、当該事由により甲に下記の各号に定める違約金額を超えて損害が生じた場合に、甲が当該超過損害」との記載がありますが、違約金は損害賠償額の予定(民法420条)であり、その違約金とは別に損害賠償するというならば、無条件ではなく、その損害及び損害額の発生を証明を求めます。また、違約金を超えた損害賠償の損害は、実損害(民法416条)によるべきであり、一定の決まった金額ではかるものではありません。一定の金額によるとする法的根拠は何でしょうか。以上を踏まえ文章は「なお、当該事由により甲に次の各号に定める違約金額を超えて損害が生じた場合に、甲が当該超過損害及び損害額の証明をしたときは、甲は当該超過額の賠償を乙に求めることができる」と改められませんか。	超過部分の損害についてその証明責任を甲が負担することは原案においても当然の前提であり、証明せずして請求できると解される文言ではありません。したがって原案のままでは問題ないと考えます。契約で、損害賠償を行える旨の条項は多く存在しますが、「損害及び損害額を証明したときは」といった表現を定めることはまれですが、そうであっても、損害及び損害額を証明しないと請求できないことは当然の前提となるのと同様です。
46	その他 (別紙4 別紙11-1)	7		24					別紙4 別紙11-1 違約金	違約金に関して、今回明記されている項目は乙が違約した場合を想定しているが、民間活用地収益事業が不採算のため中途にて解約を申し入れた場合のペナルティはないとの理解でよろしいでしょうか。	第5条で定めた事業期間を満たさずに契約解除に至った場合は違約金が発生します。また、第5条第2項に、「民間付帯施設の供用開始後3年を経過した(4年目)以降は、乙は甲と協議し、甲が承諾した場合には、民間活用地収益事業の内容を変更することができる」と記載があります。そのため、5年以降における事業内容の変更については問題ありません。
47	その他 (別紙4 別紙11-1)	8		26		(2)			別紙4 別紙11-1 契約解除	「(別紙4)別紙11-1事業用定期借地権設定契約書(案)分棟BOT方式の場合」P8契約解除第26条(2)「第5条の規定に違反したとき」は第24条との関係や第20条違反でも命令を挟んでおり、第26条(4)の悪質性との均衡を考えた場合、(2)第5条の規定に違反したとき契約解除は厳しすぎではないでしょうか。その合理的根拠が問題にあると思います。5条違反とはいえ、是正可能なものあることを考えると第5条違反での契約解除は(5)へ記載すべきではないでしょうか。	第5条は指定用途等違反であり、大学敷地内であることに鑑みると、用途違反は重大な違反と言うことができます。少なくとも本条は本学が解除権を有するだけで実際に解除するかどうかはその悪質性等の諸般の事情を本学のほうで総合考慮して決めるため、無催告解除できる原案のままでも不合理ではないと思います。
48	その他 (別紙6)	9	4	6	1				別紙6 モニタリングの考え方	罰則ポイントは本文中(p.9、4.6.3)の減額ポイントと同義でしょうか。	ご理解のとおりです。
49	その他 (別紙6)	9	4	6	3				別紙6 減額ポイントの対象	減額ポイントは対象業務ごとに計算するとありますが、例えば食事提供業務と独立採算業務の減額ポイントは別々に計算し、それぞれの罰則ポイントが基準を超えた場合、そのポイントの対象罰則金額を支払うという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
50	その他 (別紙6)	9	4	6	3				別紙6 食事提供業務の当該期間について	食事提供業務等の罰則について、「当該期間」とは、罰則ポイントの集計を行った6ヶ月間を指すのでしょうか。	ご理解のとおりです。

No	資料名	頁	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
				条	項	(1)	(ア)	①			
51	その他 (別紙6)	9	4	6	3				別紙6 罰則ポイントの累計期間	当該6ヶ月間とは、4月～9月、10月～3月という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。 ただし、学生寮等の運営開始は3月15日からであるため、1年目に限り3月15日～9月30日を期間とします。 また、民間活用地収益事業等の業務開始時期を定めていない業務においては、学生寮の運営開始前から業務を実施する際は、民間活用地収益事業等運営開始時期から6か月ごとに罰則の集計を実施することとしますが、学生寮等が運営開始した際は、集計時期を学生寮等と合わせるものとします。
52	その他 (別紙6)	10	4	6	3				別紙6 罰則ポイントの合計	罰則ポイントの合計について、30ポイントが表に示されていません。30^50ポイントと理解すればよろしいでしょうか。	10～30ポイントを正とし修正しました。
53	その他 (別紙4 別紙11-1)	10		28	5				別紙4 別紙11-1 貸付期間終了後の取り扱い	「(別紙4)別紙11-1事業用定期借地権設定契約書(案)分棟BOT方式の場合」P9文中「5文末 遅延により甲が蒙った」は「被った」の誤りではないでしょうか。	「被った」を正とし修正しました。