

新潟大学新学生寮整備事業の実施方針に関する質問回答

No	資料名	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
			節	項	(1)	(ア)	①			
1	実施方針	1	1	6				学生寮・リビングラボ、民間付帯施設の敷地分割に関して	対象敷地を分割し、確認申請とのことであるが、民間付帯施設を設ける場合、更に分割する認識でいいのか。	民間付帯施設を学生寮と分棟とする場合はご理解のとおりです。なお、学生寮と合築することも可能です。
2	実施方針	1	1	6				ラーニングハブに関して	確認申請上、増築扱いとして実施とあるが、解体後、現在、エキスパンションで繋がっている大学生協と増築するたてもとと接続する必要はあるのか。	厚生センターとは接続せず別棟として整備し、事業敷地は区分します。
3	実施方針	1	1	6				用途上の可分・不可分について	学生寮・リビングラボについては用途上可分、ラーニングハブについては、用途上不可分との認識でよろしいでしょうか。	宜しいです。
4	実施方針	1	1	6				ラーニングハブの増築について	ラーニングハブの増築は、大学敷地の一団地認定との認識でよろしいでしょうか。	本キャンパス敷地は一団地認定を受けておりません。参考資料として直近の計画通知関連書類を公表します。
5	実施方針	1	1	6				学生寮・リビングラボ・民間付帯施設の敷地	学生寮・リビングラボ・民間付帯施設の敷地(旧職員宿舎の敷地)は現時点で敷地分割されており、「大学の一団地認定に含まれていない」という認識でよろしいでしょうか。	同上(No.4)
6	実施方針	1	1	6				確認申請に関して	大学敷地の一団地認定の範囲を把握できる位置図等を提示いただけないでしょうか。	同上(No.4)
7	実施方針	1	1	6				学生寮・リビングラボ・民間付帯施設の敷地	敷地境界の明示(杭等)はあるでしょうか。ない場合設置をお願いいたします。	道路及び隣地境界の明示(境界杭)はあります。構内の敷地分割による境界については、提案計画に合わせて本学と協議のうえ決定し、境界杭の設置は事業者の負担とします。
8	実施方針	1	1	7				社会人の定義	教育・学生支援ビジョンで、社会人が対象となっていますが、この社会人とは公開講座を受講する社会人が対象となり、今回行う提案の対象とはならないと考えて宜しいでしょうか。	社会人を含む多様なステークホルダーが対象となります。
9	実施方針	1	1	8				図1-1事業敷地図	西門以外からの入退場経路はお考えでしょうか。	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。
10	実施方針	1	1	8				図1-1事業敷地図	道路面別の箇所に乗り入れを増やすことは可能でしょうか。また、民間付帯施設設計画範囲内に駐車場の敷設は可能でしょうか。	利便性向上等の合理的な理由がある場合は、所管行政庁と協議の上乗り入れを増やすことは可能です。また、民間付帯施設設計画範囲内の駐車場の敷設は可能です。
11	実施方針	1	1	8				公租公課の負担について	学生寮・リビングラボ・ラーニングハブの施設については大学施設のため、非課税となり、民間事業者は公租公課の負担がないとの認識でよろしいでしょうか。	宜しいです。

No	資料名	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
			節	項	(1)	(ア)	①			
12	実施方針	1	1	8				公租公課の負担について	事業者が事業計画地Aの余剰地において、独立採算事業として建物を新築する場合、土地の公租公課は貴学の負担、建物の公租公課は事業者負担との認識でよろしいでしょうか。	民間活用地収益事業に係る土地・建物の公租公課は事業者負担となります。また、学生寮との合築の場合の考え方も合わせて、詳細は募集要項等で示します。
13	実施方針	1	2	1				業務内容	食事提供業務、民間付帯施設等にかかる借地料の設定はございますでしょうか。もしございましたら価格をご教示頂けますでしょうか。	募集要項等で示します。
14	実施方針	1	2	1	(1)			学生寮・リビングラボの施設整備業務	樹木伐採業務に関して、既存の樹木調査資料はございますか、ございましたら開示頂けないでしょうか。	募集要項等公表時までには示す予定です。
15	実施方針	1	2	1	(1)			樹木伐採業務について	樹木の伐採・伐根については原則、貴学の負担との認識でよろしいでしょうか。樹木等の残置があった場合、その撤去費用は実費精算との認識でよろしいでしょうか。コスト試算に影響がありますので、伐採・伐根の範囲を早めにご明示ください。	伐採・伐根の範囲は募集要項等公表時までには示す予定です。残置がある場合の撤去費用は事業者負担とします。
16	実施方針	1	2	1	(1)			電波障害調査	電波障害調査は机上調査で良いと考えて宜しいでしょうか。	机上調査で影響があると判断された場合は現地での実測をお願いします。
17	実施方針	1	2	1	(2)			除雪及び雪害防止業務	学生寮の敷地の当該業務は他の学内敷地の同業務とは別に行うということでしょうか。オペレーター確保等を考慮すると現実的ではないと思われませんが、ご検討お願い致します。	構内道路及び駐車場は大学が機械除雪を行います。参考に機械除雪範囲図を公表します。本事業においては、建物出入口から構内道路(もしくは市道)までの範囲を、入居者の日常生活に支障が生じない程度の除雪を行ってください。民間活用地内に駐車場等を設ける場合の除雪は事業者が行ってください。なお、事業範囲において、本学が委託する業者に事業者負担で機械除雪を依頼することも可能です。
18	実施方針	1	2	1	(3)			留学生入寮支援業務	この支援業務で担当者が必要な言語は、英語のみと考えて宜しいでしょうか。	英語対応は必須とし、その他の言語対応は事業者の提案に委ねます。
19	実施方針	1	2	1	(3)			「学生寮・リビングラボの運営業務」の留学生入寮支援業務	入寮支援＝要求水準書記載のバス送迎関連業務の認識でよろしいでしょうか。それ以外の支援業務があればご教示ください。	宜しいです。
20	実施方針	1	2	1	(4)			生活品レンタル業務	レンタル品の指定、価格の指定はございますでしょうか。	レンタル品は募集要項等で示します。価格は事業者の提案に委ねます。
21	実施方針	1	2	1	(4)			インターネット接続業務	インターネットの接続状況等、御校に開示する情報は発生しますでしょうか。	現時点では想定しておりません。

No	資料名	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
			節	項	(1)	(ア)	①			
22	実施方針	1	2	1	(4)		ランドリー運営	衣類の洗濯機および乾燥機以外に想定はございますでしょうか。(布団や靴の専用機など)	事業者の提案に委ねます。	
23	実施方針	1	2	1	(6)		第二食堂の解体・撤去業務	学生寮建設地の旧職員宿舎等の解体と同時に大学側で行って頂くことを検討して頂けないでしょうか。	第二食堂の解体・撤去業務は本事業で行っていただきます。	
24	実施方針	1	2	1	(9)		ラーニングハブに関して	必須の独立採算事業とあるが、食事提供施設設置の場合、解体・撤去とあるが、設置しなくてもよいのか。	キッチンカー等の建築物として食事提供施設を設置しない場合は、解体・撤去業務は含みません。	
25	実施方針	1	2	1	(9)		食事提供業務	食事提供業務は食堂の運営はせずキッチンカーや弁当のみの宅配でも問題はないでしょうか。	ご理解のとおりです。	
26	実施方針	1	2	1	(9)		食事提供業務	提供する食事は宗教等に配慮する必要はございますでしょうか。(特別メニューの設定等)	宗教への配慮は必須としませんが、フードダイバーシティ対応については、事業者の提案に委ねます。	
27	実施方針	1	2	1	(9)		食事提供施設設置の場合の撤去費用	食事提供施設を任意で設置した場合の解体撤去業務とは供用終了時の当該施設の撤去業務と考えてよろしいでしょうか。	当該施設の内装及び設備等の撤去を指します。	
28	実施方針	1	2	1	(10)		民間付帯施設の業務内容	(任意の独立採算事業)との記載がありますが、民間付帯施設の整備・提案は必須の独立採算事業では無いのでしょうか。必須では無い場合においては、事業者選考時に提案しないことによる減点対象となりますでしょうか。	必須ではありません。提案内容を加対象項目とする予定であり、詳細は募集要項等で示す予定です。	
29	実施方針	1	2	1	(10)		撤去・返還業務について	更地返還、または、施設譲渡については、原則、事業者の希望により選択できるとの認識でよろしいでしょうか。否の場合、その基準をご教授ください。	更地により返還することを基本としますが、協議により互いに合意できれば無償引渡しも可能とします。	
30	実施方針	1	2	2			事業者の収入	大規模修繕・更新は別途との記載がございますが、どの程度を大規模修繕・更新とするかの定義や考え方をご開示ください。	基本的な考え方は要求水準書に記載のとおりです。長期修繕計画等の提案・実施計画・施設の維持管理状況に合わせ、本学と協議のうえ、必要性と大学負担の内容によりすり合わせていくことを想定しています。	
31	実施方針	1	2	2			事業者の収入について	駐輪場、駐車場等の利用料についてはどうなるのか。無償か。	管理人及び独立採算事業の利用者等が専用とする場合は借地代を負担していただく想定です。また、学内の駐車場を使用する場合は有料になります。	
32	実施方針	1	2	2			事業者の収入	リビングラボとラーニングハブの施設整備費は共用開始時に全額大学側より支払いがあり、それ以外の施設整備費用は事業者に対し入居者の利用料金等で賄われると考えて宜しいでしょうか。	リビングラボとラーニングハブ(食事提供施設を除く)の施設整備費は共用開始時に全額大学側より支払いがあり、それ以外の施設整備費用は事業者が料金収受する入居者の利用料金が収入となります。詳細は募集要項等で示します。	

No	資料名	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
			節	項	(1)	(ア)	①			
33	実施方針	1	2	2			事業者の収入	上記の場合、リビングラボの整備費用を明確にすれば、別棟ではなく、一体で計画しても良いと考えて宜しいでしょうか。	宜しいです。	
34	実施方針	1	2	2			事業者の収入 大規模修繕	「大規模修繕については、事業者が大規模修繕計画を本学に提案し、本学が認めた範囲において別途行う予定である。」また、要求水準書(案)2.3.6(14)に「要求水準書等に示す機能を維持するために行う修繕・更新業務の範囲」とございますが、現在想定されています頻度や範囲等について可能な範囲でご教示頂けますでしょうか。	建物の維持管理に関して最適と思われる維持修繕計画の提案を求めます。その提案に合わせて修繕・更新業務を実施していただきます。	
35	実施方針	1	2	2			大規模修繕について	大規模修繕計画については、プレゼン(提案書)にてLCCの低減に繋がる技術提案をすることにより、加点となるとの認識でよろしいでしょうか。	どの部分で加点するかは検討中ですが、長期的なランニングコスト低減に向け効果的な計画提案を求める予定です。詳細は募集要項で示します。	
36	実施方針	1	2	2			大規模な修繕・更新業務	大規模な修繕・更新業務に係る費用は本事業に含まない、とありますが、大規模な修繕・更新業務については貴学が実施される、との理解でよろしいでしょうか。事業者が提案し、貴学が認めた範囲において別途行うとありますが、認められない範囲が事業者リスクにならないか、という主旨でのご質問です。	同上(No.30)	
37	実施方針	1	2	2	(1)		学生寮(除、リビングラボ部分)の施設整備業務に係る対価(施設整備費相当分)にかかる事業者の権利、回収方法	学生寮(除、リビングラボ部分)の施設整備業務に係る対価(施設整備費相当分)に関しては、1.3.3.に「事業者が支払うべき運営権対価と本学が負担する学生寮の施設整備費を相殺するものとみなす予定」とあるが、金額としては相殺するものとみなす、だけであり、貴学宛ての権利としては独立して権利が発生すると考えて良いか。	基本的な考え方はご理解のとおりです。詳細は募集要項等で示します。	
38	実施方針	1	2	2	(1)		学生寮(除、リビングラボ部分)の施設整備業務に係る対価(施設整備費相当分)額の設定	学生寮(除、リビングラボ部分)の施設整備業務に係る対価(施設整備費相当分)に関しては、第一期・第二期に分けて事業者の提案による、という理解で良いか。	施設整備業務に係る対価は第一期、第二期の期ごとに設定します。対価の割合等の詳細は、募集要項等で示します。	
39	実施方針	1	2	2	(1)		学生寮(除、リビングラボ部分)の施設整備業務に係る対価(施設整備費相当分)に関する金利条件見直し	事業者の資金調達にかかる金利条件の決定との関係で、実施方針(資料3)リスク分担保(案)金利変動:竣工日以降の金利変動の負担者は貴学△とある。事業期間40年の範囲で一定期間(例として10年)で学生寮(除、リビングラボ部分)の施設整備業務に係る対価(施設整備費相当分)の費用にかかる金利を見直すことを可能として頂きたい。	竣工日以降の金利及び物価の変動における本学の負担については、一定期間ごとに見直しを行います。詳細は募集要項等で示します。	
40	実施方針	1	2	2	(1)		学生寮(除、リビングラボ部分)の施設整備業務に係る対価(施設整備費相当分)の決定時期	事業者の資金調達にかかる金利条件の決定との関係で、実施方針(資料3)リスク分担保(案)金利変動:事業者による提案日から竣工日までの金利の変動の負担者は貴学とある。学生寮(除、リビングラボ部分)の施設整備業務に係る対価(施設整備費相当分)の確定時期に関しては、事業契約締結のタイミングではなく、事業者の提案により貴学と協議可能としていただくことは可能か。	同上(No.39)	

No	資料名	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
			節	項	(1)	(ア)	①			
41	実施方針	1	2	2	(1)		リビングラボ部分の施設整備業務に係る対価について	リビングラボ部分の一括でお支払いをいただける上限額については、早期にご明示ください。本金額が不明ですと、コストの試算及び参加の可否への判断が出来かねます。	募集要項等で示します。	
42	実施方針	1	2	2	(1)		リビングラボ部分の施設整備業務に係る対価	施設整備業務(備品を含む)の初期投資に係る対価については、大学が事業者に対して施設整備費相当を一括で支払うとの記載がありますが、設置する備品の修繕及び更新費用はどのような扱いになりますでしょうか。	適正な利用や維持管理を行ったうえで、修繕や更新が必要となった場合は本学が負担します。内容については事業者と本学との間で協議することを想定しています。	
43	実施方針	1	2	2	(1)		リビングラボ部分の施設整備費相当分	供用開始時に建設費を運営権対象外として大学側から一括で支払って頂けると考えてよろしいでしょうか。その場合、リビングラボは学生寮とは別の建物と言う考え方で宜しいでしょうか。	建設費は本学から一括で支払いますが、リビングラボは運営権の対象施設となります。なお、リビングラボと学生寮は一体の建物ですが、リビングラボの範囲(500㎡)が明確にわかるようにしてください。	
44	実施方針	1	2	2	(2)		ラーニングハブ施設整備費相当分	供用開始時に建設費を運営権対象外として大学側から一括で支払って頂けると考えてよろしいでしょうか。	建設費は本学から一括で支払いますが、ラーニングハブは運営権の対象施設になります。	
45	実施方針	1	2	2	(2)		ラーニングハブの施設整備業務の初期投資に係る対価について	第二食堂の解体撤去費も含まれるのか。また、生協との接続部分の補修等の費用も含むのか。	解体撤去費を含みます。厚生センターとの接続部分は雨水が侵入しないよう整備いただく予定です。詳細は募集要項等で示します。	
46	実施方針	1	2	2	(2)		ラーニングハブ部分の施設整備業務に係る対価	上述のリビングラボ部分については備品を含むとありますが、ラーニングハブにおいて設置する備品については大学による支払いは無いとのことでしょうか。	ラーニングハブもリビングラボと同様に、備品費は本学の負担とします。	
47	実施方針	1	2	2	(2)		ラーニングハブ部分の施設整備業務・維持管理業務・運営業務に係る対価について	ラーニングハブ部分のお支払いをいただける上限額については、早期にご明示ください。本金額が不明ですと、コスト試算及び参加可否への判断が出来かねます。	同上(No.41)	
48	実施方針	1	2	2	(2)		ラーニングハブ部分の施設整備業務・維持管理業務・運営業務に係る対価について	ラーニングハブの施設整備業務及び維持管理業務・運営業務に係る対価の上限額を早期に明示してください。本費用が明示されませと事業費の算出が困難です。	同上(No.41)	
49	実施方針	1	2	2	(2)		ラーニングハブの維持管理業務及び運営業務に係る対価	利用料は運営権対象外として大学側から定期的に支払われると考えてよろしいでしょうか。	運営権の対象施設となります。維持管理業務及び運営業務に係る対価を定期的に支払います。	
50	実施方針	1	2	2	(2)		物価変動に関して	変動率が一定水準以下の場合、改訂しないとのことであるが、一定水準とはどの程度か。	募集要項等で示します。	
51	実施方針	1	2	2	(3)		光熱費の考え方	プライベートエリア以外の光熱費は事業者負担と記載がございますが、当該光熱費について、単価設定がお決まりであればご教示ください。	・新学生寮において設定される光熱費単価に応じて実費をお支払いください。 ・ラーニングハブは本学が設定している光熱水費単価を使用することとさせていただきます。	

No	資料名	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
			節	項	(1)	(ア)	①			
52	実施方針	1	2	2	(3)		光熱水費	「食事提供施設は事業者の負担とする」とございますが、食事の提供の仕方によりましても施設の範囲は変わると思われませんが、食事提供施設の範囲は事業者提案との理解でよろしいでしょうか。また、要求水準書(案)P39 図4-1 施設の構成イメージでは食事提供施設の中にトイレ等が入っておりますが、トイレ等は共用施設として貴学の負担として頂けますでしょうか。	宜しいです。また、トイレの共用については事業者が専用する部分は事業者の負担とします。	
53	実施方針	1	2	2	(3)		光熱水費の考え方	プライベートエリア以外の部分は事業者負担とあります。電気料金の構成は、基本料金、使用量、燃料調整費、再エネ賦課金となっており、このうち燃料調整費については、事業期間中の変動が著しい(世界情勢や政策等により費用が乱高下する)ため事業者負担のリスクが伴います。変動に応じて柔軟に費用を頂く、若しくは事業者負担から切り離して頂くことは可能でしょうか	プライベートエリア以外の部分は事業者負担とします。	
54	実施方針	1	2	2	(4)		入居保証の保証率の考え方	保証率とは年度単位でしょうか。また、学生による寮費滞納があり費用回収が困難な場合(留学生で帰国してしまったケース等)では、こちらの費用は寮費収入に対する保証率に算入されますでしょうか。	保証率は月単位を想定しております。詳細は募集要項等で示す予定です。また、本学の実績として滞納事例が僅少であることから、滞納分は保証対象外であり寮費収入に算入する想定です。なお、本学として滞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。	
55	実施方針	1	2	2	(4)		入居保証率	「入居保証率の上限は250室の半数に事業者提案の入居保証率で計算を行ったものとする」もう少し具体的に説明していただけますでしょうか。	以下の内容を正とします。 供給室数及び保証率は以下の値とし、保証率は85%を上限とし提案を求めます。 【供給室数】 第一期 250室以上(バリアフリールームを含む) 第二期 490室(第一期との合計) 【保証率】 2027年4月 200室の85% 2027年9月 250室の85% 2028年4月以降 490室の85%	
56	実施方針	1	2	2	(4)		入居保証	「かつ、入居保証率の上限は250室の半数に事業者提案の入居保証率で計算を行ったものとする」は保証率85%を上限とする内容と食い違いがあるため、「かつ、入居保証額の下限は250室に事業者提案の入居保証率で計算を行ったものとする」と読み替えて宜しいでしょうか。	同上(No.55)	
57	実施方針	1	2	2	(4)		入居保証	ご記載の「第一期目」とは1.3.5事業のスケジュールにございます、第一期の供用開始される2027年4月から第二期が開始されるまでの2028年3月末日までとの理解でよろしいでしょうか。	同上(No.55)	
58	実施方針	1	2	2	(4)		入居保証	第一期目の入居保障についての計算式は、「250室÷2×入居保障率」例えば、事業者の提案の入居保障率が85%、1ベッドルーム250室であるならば、「50,500円×250室×12ヶ月÷2×0.85」との理解でよろしいでしょうか。	同上(No.55)	

No	資料名	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
			節	項	(1)	(ア)	①			
59	実施方針	1	2	2	(4)		入居保証率の上限	「入居保証率の上限は250室の半数に事業者提案の入居保証率で計算」とありますが、具体的な数値によってご説明いただけますでしょうか。	同上(No.55)	
60	実施方針	1	2	2	(4)		入居保証について	一期目の保証の考え方について、下記の考え方でいいのか ・2027年4月から2028年3月まで 250室×1/2×保証率 ・2028年4月以降 490室×保証率	同上(No.55)	
61	実施方針	1	2	2	(4)		入居保証について	「入居保証率の上限は250室の半数に…」と記述がありますが、通期においては、施設整備予定の490室全てが家賃保証の対象となる認識で間違いはないでしょうか。	同上(No.55)	
62	実施方針	1	2	2	(4)		入居保証について	評価に対する計算式の明示をお願いします。	同上(No.55)	
63	実施方針	1	2	2	(4)		入居保証について	入居保証いただく額は、貴学が事業者に対し金銭債務を負うとの認識でよろしいでしょうか。	入居保障及びその支払い効力の契約上の位置づけは募集要項等で示す予定ですが、事実上は負担を確約するため債務と同等の取り扱いとなる見込みです。	
64	実施方針	1	2	2	(4)		減失リスク及びブレイクファンディングコストについて	建物の減失リスクにおいては、貴学のリスクを負うとの認識でよいでしょうか。また、ブレイクファンディングコストについても貴学のリスクにてお願いします。	減失の理由によります。減失が本学に起因する場合は関連するリスクを負うほか、かかる費用としてブレイクファンディングコストの負担等も本学になると想定します。	
65	実施方針	1	2	2	(5)		「事業者の収入」の(5)入居保証率の超過及び不足の考え方	現時点で、実入居数が増えた場合の各自利益分配割合をご教示ください。	募集要項等で示します。	
66	実施方針	1	2	2	(5)		入居保証率の超過及び不足の考え方	入居保証率に超過が発生した場合の精算については、どの様な周期で実施される想定でしょうか。	募集要項等で示します。	
67	実施方針	1	2	2	(5)		入居保証率の超過及び不足の考え方	「当該管理諸経費分を差し引いた利益について事業者から本学へ還元をもとめるものとする」とありますが、還元額や割合は事業者のご提案によるとの理解でよろしいでしょうか。	事業者が設定した入居保証率に対し実入居数が超過する場合、室数に応じて当該管理諸経費分を差し引いた利益を本学へ還元することとします。	
68	実施方針	1	2	2	(5)		入居保証率の超過及び不足の考え方	現時点で、入居保証率に対して実入居数が増えた場合の各自利益分配割合をご教示ください。	事業者提案による2室あたりに必要な管理諸経費を寮費から差し引いた額に超過人数をかけ合わせ算定します。詳細は、募集要項等で示します。	
69	実施方針	1	2	2	(5)		入居保証率の超過及び不足の考え方	「入居保証率に対し実入居数が超過する場合、室数に応じて当該管理諸経費分を差し引いた利益について事業者から本学へ還元をもとめるものとする。」とあるが、回収家賃より管理諸経費を差し引いた残額について貴学への還元する認識でよろしいでしょうか。	同上(No.68)	
70	実施方針	1	2	3			プロフィットシェアリングについて	民間付帯施設を含む総事業に対する経常利益でいいのか。	民間活用地収益施設は含みません。	

No	資料名	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
			節	項	(1)	(ア)	①			
71	実施方針	1	2	3			事業者の支払 (プロフィットシェアリング)	日銀のマイナス金利解除が発表された現下の情勢において、将来の金利上昇、物価上昇を想定した場合、現況での収支計画以上の収益の一部を還元するとの条項は本事業への参加希望運営事業者の意欲を著しく減退させると考えられます。削除を希望いたします。	検討のうえ募集要項等で示します。	
72	実施方針	1	2	3			事業者の支払い	このプロフィットシェアリングの内容では、参画する運営企業が居なくなると考えます。運営企業の努力により収益を上げているので、この項目を削除願います。	検討のうえ募集要項等で示します。	
73	実施方針	1	2	4	(1)		入居者の段階的増加について	入居者は第1期と第2期で分けるものとあるが、提案により工期を分けないことも可能か。	提案により工期を分けないことも可能ですが、入居時期は3回(2027年4月入学、10月入学、2028年4月入学)に分ける必要があります。	
74	実施方針	1	2	4	(1)		入居者及び寮費等	段階的に入居者を増加させる、とありますが、第一期においても入居保証は85%、との理解でよろしいでしょうか。	同上(No.55)	
75	実施方針	1	2	4	(1)		第一期の入居者数	「第一期の入居者数上限を200人」とありますが、第一期工事において200戸以上を建設整備することに制限は掛かりますでしょうか。200戸以上を整備した場合、初年度の入居保証数の上限が200人になるとの理解でよろしいでしょうか。	同上(No.55)	
76	実施方針	1 1	2 2	2 4	(4) (1)		入居者の段階的増加について	第1期で想定されている整備室数はあるか。(2期で分けた場合)	同上(No.55)	
77	実施方針	1	2	4	(1)		入居者について	第一期、第二期と段階的な増加を見込んでいるが、一度に供給することは可能か。	同上(No.73)	
78	実施方針	1	2	4	(2)		敷金・礼金	入居者との賃貸借契約時に敷金・礼金の支払いは無しとありますが、契約締結時に保証人や保証会社(別途保証料が必要)を挟むことは可能でしょうか。また、鍵交換費用等、入居者から金額受取可能な項目はございますか。	・保証人や保証会社を挟むことは可能ですが、保証料や仲介手数料等の別途徴収は認めませんので、費用を踏まえた金額を寮費として徴収してください。 ・寮費(共益費含)以外に居住者から受取可能なものは、光熱水費、インターネット接続料、生活レンタル品のレンタル料、ランドリー費用、物品販売料、各種サービス利用料、退去時の原状回復費用、鍵を紛失した場合の鍵交換費用を想定しています。	
79	実施方針	1	2	4	(2)		入居者との契約	事業者が入居者と直接契約する為、当該契約に関する債権・債務は全て事業者が負うという理解でよろしいでしょうか。	宜しいです。	
80	実施方針	1	2	4	(2)		入居者との契約	「学生寮の入居者は本学が指定する」とは事業者が入居者を募集選考し、入居の許可を大学が行うと考えてよいでしょうか。	宜しいです。	

No	資料名	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
			節	項	(1)	(ア)	①			
81	実施方針	1	2	4	(2)			入居者の指定	「入居者は本学が指定する」とありますが、最初の入寮希望受付及び選考は日本人・留学生を問わず大学にて行われるとの理解でよろしいでしょうか。	同上(No.80)
82	実施方針	1	2	4	(2)			入居者との契約	宅地建物取引業法に基づき入居者と規約すると記載がありますが、重要事項説明は都度実施すると考えて宜しいでしょうか。	・個別に実施するか、説明会形式で実施するかは事業者の提案に委ねます。ただし、説明を実施した入居者は把握できるようにしてください。 ・留学生に対する重要事項説明にあたって必要となる通訳等は事業者が用意してください。
83	実施方針	1	2	4	(2)			入居者との契約	宅建業法に基づく契約とのことですが、利用権(大学からの入居許可)等での対応は不可でしょうか。	・現時点では、宅地建物取引業法に基づく契約は必要とします。 ・今後、省庁等の正式な見解により宅地建物取引業法に基づく契約が不要とみなされた場合は、現状と同様大学からの許可に基づく入居とします。 ・仲介手数料の対応については検討中です。
84	実施方針	1	2	4	(2)			入居者との契約について	「学生寮の入居者は本学が指定する。」とありますが、入寮許可との認識でよろしかったでしょうか。正の場合、「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。」とありますが、宅地建物取引業法に基づく契約は不要ではないでしょうか。	同上(No.83)
85	実施方針	1	2	4	(2)			入居者との契約について	「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。」とありますが、宅地建物取引士による重要事項説明が必要になりますか。正の場合、仲介手数料は取得できる認識でよいでしょうか。	同上(No.83)
86	実施方針	1	2	4	(3)			寮費・共益費	「寮費は、金利の変動及び修繕費の発生に係わらず一定とする。」とあるが、実施方針(資料3)リスク分担表(案)金利変動:施行日以降の金利変動の項目には負担者:本学△とある。金利変動時の費用負担は貴学に負担を求める規定を事業契約で規定可能と理解してよいか	・寮費は賃料及び共益費をいいます。なお、寮費の上限の範囲内で「賃料」と「共益費」を分けて設定することは可能です。 ・竣工日以降の金利及び物価の変動における本学の負担については、一定期間ごとに見直しを行います。詳細は募集要項等で示します。
87	実施方針	1	2	4	(3)			寮費・共益費	「寮費および共益費」、「賃料の上限」、「寮費(1室、月額)」、「寮費は～共益費を含む」と記載がございますが、部屋種別の寮費とは別に共益費を設定(記載の寮費に上乘せ)できるとの理解でよろしいでしょうか。また寮費は一定とありますが、増額又は減額変動できるのは共益費部分のみとのことでしょうか。	同上(No.86)
88	実施方針	1	2	4	(3)			寮費・共益費について	寮費は金利の変動及び修繕費の発生に係わらず一定とするがあるが、昨今の物価変動を加味し、借増減交渉又は変動も考慮することはできないか。	同上(No.86)

No	資料名	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
			節	項	(1)	(ア)	①			
89	実施方針	1	2	4	(3)		寮費・共益費	「寮費は、金利の変動及び修繕費の発生に係わらず一定とする」とありますが、この条件で運営期間40年を想定した場合の収支計画では、金融機関からの融資承諾が困難と思われます。本条項の削除または金利変動に見合った寮費、共益費の見直しを可能となるよう検討して頂けませんか。	同上(No.86)	
90	実施方針	1	2	4	(3)		寮費・共益費について	「寮費は、金利の変動及び修繕費の発生に係わらず一定とする。」とありますが、資金調達の際、40年全期間固定金利での資金調達は困難です。寮費の低廉化に向け、全期間固定金利ではなく、10年固定金利での提案とし、金利変動リスクは貴学にて負担をお願いします。	同上(No.86)	
91	実施方針	1	2	4	(3)		寮費・共益費	金利の変動に係わらず寮費・共益費は一定とする方針となっておりますが、本件の事業期間が長期にわたることを鑑みると、金利が大きく上昇する可能性は非常に高いと考えております。 金利上昇リスクを事業者のみが負うスキームとなると、事業者負担が非常に大きくなると考えられ、その結果、金融機関審査への影響も大きいものとなります。 事業期間中に金利が上昇した場合の対応について、寮費・共益費の見直し等を協議することが可能となるよう、ご検討いただけますでしょうか。	同上(No.86)	
92	実施方針	1	2	4	(3)		寮費	「寮費は金利の変動及び修繕費の発生に関わらず一定とする」と記載がありますが、運営期間が40年と長期となるなかで、金利の変動の有無に関わらず、寮費が一定では銀行からの融資が困難と思われます。この一文の削除をお願い致します。	同上(No.86)	
93	実施方針	1	2	4	(3)		寮費・共益費	寮費は金利の変動の発生に係わらず一定とする、とありますが、現在の条件下では金融機関等からの借入が困難であると思料します。本事業においては、施設整備費の支払に充てる資金借入が必要となると理解しておりますが、金利変動に対応して、収入を増減させる対応となるため、金利変動に対応した寮費及び共益費の見直しができるよう、変更することについてご検討ください。	同上(No.86)	
94	実施方針	1	2	4	(3)		寮費・共益費	家賃保証会社等を活用して、家賃の未収リスクに備え、寮費・共益費に保証料を設定することは問題ないでしょうか。	同上(No.78)	

No	資料名	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
			節	項	(1)	(ア)	①			
95	実施方針	1	2	4	(3)		寮費・共益費	寮費・共益費について、金利の変動に係わらず一定とするとの記載がありますが、そのままですと金利が高騰した場合には、寮費や共益費・入居保証で金利変動を吸収することが難しいと考えられます。 本件のような超長期にわたる事業期間について、完工後の借入金利を固定金利で提供することは市中金融機関において昨今の金利上昇局面下で対応が非常に難しく、金利は5年程度で固定し、固定期間終了時に再度金利を更新することが一般的です。物価上昇同様、金利上昇によるコスト増加へも柔軟に対応できるよう、事業期間中に金利が上昇した場合には、事業者の借入金利の更新時に併せ、寮費・共益費の変更や、入居保証金額の変更等の対応について協議可能とすることをご検討いただけないでしょうか。	同上(No.78)(No.86)	
96	実施方針	1	2	4	(3)		寮費・共益費について	表中の種別毎の寮費の上限額が提示されているが、共益費を含んだ上限額なのか。	ご理解のとおりです。	
97	実施方針	1	2	4	(3)		寮費・共益費について	現段階の簡易試算では収支が成立しません。①寮費の上限を増額 ②保証料率を増やす ③貴学で一時金を拠出 ④貴学で家賃保証額とは別枠で毎年一時金を拠出する等の検討をお願いします。	検討のうえ募集要項等で示します。	
98	実施方針	1	2	4	(4)		入居者の負担	原状回復費用として、設定した金額を超える原状回復費用が必要となった場合かつ当該費用が回収出来なくなった場合等(留学生の帰国等)は事業者が不足分を負担して原状回復を行う必要があるのでしょうか。	退去時に必ず原状回復を求めているものではありません。そのうえで、ご質問のような状況が生じた場合は回収不能となった経緯等を確認する必要もあり、本学との協議を行うことを想定しています。	
99	実施方針	1	2	4	(4)		入居者の負担	入居者が喫煙者の場合の壁紙の交換は、入居者の故意・過失と判断して宜しいでしょうか。若しくは寮室は禁煙とし、別途喫煙所を設けると考えて宜しいでしょうか。	本学は敷地内禁煙のため、全面禁煙とし喫煙所も不可とします。	
100	実施方針	1	2	4	(4)		入居者の負担	入居者が退去時の原状回復費用として3万円を上限に事業者が提案する金額を支払う、とありますが、入居者から入居時一時金を徴収することは可能でしょうか。	募集要項等で示します。	
101	実施方針	1	3	1	(1)		運営権の設定について	事業者に設定される運営権について、その具体的な権利内容及び権利の範囲についてご教授頂きたい	募集要項等で示します。	
102	実施方針	1	3	1	(1)		運営権について	一定期間経過後、運営権の譲渡は可能か	本学の許可をあらかじめ得た場合には、運営権を譲渡することができるものとします。詳細は募集要項等で示す予定です。	
103	実施方針	1	3	1	(2)		土地について	民間活用地収益事業に関する土地は有償とあるが、学生寮等と一体で建築した場合はどうか。(建屋を分けると敷地分割が必要になる可能性があるため一体で計画することになるのではないかと)	募集要項等で示します。	

No	資料名	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
			節	項	(1)	(ア)	①			
104	実施方針	1	3	1	(2)		土地	「民間活用地収益事業に関する土地は、当該事業の実施に必要な範囲を有償で貸与する」とありますが、金額は募集要項で提示されるのでしょうか、または事業者の提案となるのでしょうか。	募集要項等で示します。	
105	実施方針	1	3	1	(2)		土地	民間活用地収益事業に関する土地は有償とありますが、最低賃借料をご提示願います。	募集要項等で示します。	
106	実施方針	1	3	1	(2)		土地について	民間活用地収益事業に関する土地の地代の下限はいくらぐらいか。地代に関しても事業者提案なのか。	募集要項等で示します。	
107	実施方針	1	3	1	(2)		土地について	借地に関しては、建物部分(建築面積相当)の面積でいいのか。	分棟の場合は確認申請と同じ敷地面積、学生寮との合築の場合は、募集要項等で示します。	
108	実施方針	1	3	1	(2)		借地料について	民間活用地収益事業での借地代の最低基準額をご提示ください。	募集要項等で示します。	
109	実施方針	1	3	2			事業期間	任意提案施設の民間付帯施設(民間活用地収益事業)は、供用開始後40年以内となっているので、20年での事業提案は可能でしょうか。また、事業者の事情による中途解約についてはどのようにお考えでしょうか。	民間付帯施設の運営は供用開始後40年以内で事業者提案とします。ただし、早期の中途解約が発生した場合の一定のペナルティを想定しています。詳細は募集要項等で示します。	
110	実施方針	1	3	3			運営権対価	万が一事業が中途解約となった場合、原因によらず運営権対価の残存期間に相当する金額に関しては、事業者へ返還されるという認識でよろしいでしょうか。	同上(No.109)	
111	実施方針	1	3	3			運営権対価について	運営権対価の額に関して、施設整備費の何割ぐらいを見込んでいるのか。条件の設定はあるのか。	運営権対価と施設整備費は同等とみなします。	
112	実施方針	1	3	3			運営権対価について	貴学に支払う運営権対価と貴学が事業者に対して負う施設整備費の金銭債務は相殺とせず、債務負担を明確にさせていただきたく存じます。協議事項としてください。	検討のうえ募集要項等で示します。	
113	実施方針	1	3	4			更新投資について	更新・機能向上のため本施設に対する投資を行う場合、貴学の費用負担との認識でよいでしょうか。	施設の更新を行う際は本学の事前許可を受け、合意したものは本学の負担とします。	
114	実施方針	1	3	4			更新投資について	更新・機能向上のため本施設に対する投資を行う場合、どのようなケースを想定されていますか。	長期間の運営の中でニーズに合わなくなったシステムや陳腐化した機能を更新することを想定しています。	
115	実施方針	1	3	5			整備期間について	第1期のスケジュールについて、第1期の整備期間は2年間となっているが、設計、施工を考慮すると非常にタイトなため工期の変更交渉は可能か。	学生の入居時期が決まっているため工期の変更はできません。ただし、社会情勢の変化等により工期が変更となる場合は、協議のうえ検討します。	

No	資料名	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
			節	項	(1)	(ア)	①			
116	実施方針	1	3	5				事業のスケジュール	事業終了は第一工期および第二工期(民間付帯および食事施設は別途、提案による)どちらも2026年3月末という理解でよろしいでしょうか。	第一期、第二期ともに事業終了は2067年3月末です。
117	実施方針	1	3	5				事業スケジュールに関して	全体的にスケジュールが非常にタイトと考えるが、供用開始時期の変更もあり得るのか。	同上(No.115)
118	実施方針	1	3	5				施設整備期間の但し書きについて	学生寮に関し、合理的な計画となる場合は工期分けをしなくてもよいとのことであるが、その場合にも段階的な入居が必須となるのか。	同上(No.55)
119	実施方針	1	3	5				第二食堂の解体・撤去期間	第二食堂の解体撤去が契約より1年見込んでいますが、撤去開始可能時期をお示し下さい。	実施契約締結以降、撤去可能です。
120	実施方針	1	3	5				施設整備期間	このスケジュールを確認すると第一期は設計と工事で2年間しか期間がなく、200室を整備するには大変短いと思います。この整備期間は変更して頂くことは可能でしょうか。	同上(No.115)
121	実施方針	1	3	5				事業のスケジュール 第二食堂解体・撤去期間	解体・撤去の終了期限が2026年3月とのことで、それ以前に解体・撤去を終了し、ラーニングハブの建設へ着手して良いとの理解でよろしいでしょうか。	宜しいです。
122	実施方針	1	3	5				事業のスケジュール(予定) 施設整備期間、その他	施設整備期間に「※ただし事業者の提案により、合理的な計画となる場合は工期を分けなくてもよいものとする。」とございますが、この場合、運営権設定や施設供用開始等も同じ日程にずれるとの理解でよろしいでしょうか。	工期は分ける必要はありませんが、第一期分の引き渡しは2027年3月1日としてください。
123	実施方針	1	3	5				事業のスケジュール 施設整備期間	第一期が実施契約から2027年3月、第二期が2026年9月から2028年3月とございますが、事前調査業務や樹木伐採業務等、一期と二期で共通の業務は分離せずに第一期の間に行って良いとの理解でよろしいでしょうか。また、第二期の施設整備期間は建設工事業務や工事監理業務の期間とし、設計業務は2026年9月以前より開始してもよろしいでしょうか。	<ul style="list-style-type: none"> ・共通の業務は分離せず実施できます。 ・第二期の設計業務は2026年9月以前でも実施できます。
124	実施方針	1	3	5				事業のスケジュール 施設整備期間	第一期と第二期を連続して整備する場合は仮囲いや仮設等は一期終了後、一旦撤去せずに、そのまま二期で使用して良いとの理解でよろしいでしょうか。	施設の維持管理運営上で安全性等を踏まえたうえで問題なければ可能です。

No	資料名	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
			節	項	(1)	(ア)	①			
125	実施方針	1	3	5				事業のスケジュール運営権の設定	第一期の開始が2027年4月開始、第二期の開始が2028年4月開始、事業終了が2067年3月末とございます。一期の開始から事業終了まで40年、第二期の開始から事業終了まで39年となります。ですが、1.3.2の事業期間では「学生寮・リビングラボ、ラーニングハブ(食事提供施設の運営を除く)の事業期間は、供用開始後40年で事業者の提案する日まで」とございます。事業期間の通り40年としますと第二期の終了は2068年3月末になると思われます。「事業のスケジュール」を正とし、第一期、第二期とも終了は同じ2067年3月末、第二期の事業期間は39年との理解でよろしいでしょうか。	<ul style="list-style-type: none"> 第一期の引き渡しは2027年3月1日とします。 第二期の引き渡しは2028年3月1日とします。 第一期、第二期ともに事業終了は2067年3月末です。
126	実施方針	1	3	5				施設整備期間を二期に分割した場合、金融機関からの資金調達の方法について	学生寮の施設整備費について、弊社は金融機関から資金を調達することを想定しているが、施設整備期間を二期に分割した場合、金融機関からの資金調達にかかる金利の決定時期についても、二期に分けることが可能でしょうか。 例)第一期:2027年3月末に竣工、金利の決定は2027年3月末の2営業日前、第二期:2028年3月末に竣工、金利の決定は、2028年3月末の2営業日前	No39の考え方と合わせ募集要項等で示します。
127	実施方針	1	3	6				運営権設定対象施設	事業期間終了後、貴大学または貴大学の指定する第三者に引き渡すとあるが、無償となるのか。	運営権設定対象施設のうち、事業期間中に事業者が運営権に基づき本学の許可を受けたいうえで追加投資した施設分に掛かる記載です。学生寮等の本体部分は施設整備後に本学へ所有権を移転したうえで運営権設定を行います。細かな条件は募集要項等で示します。
128	実施方針	1	3	6	(3)			時価での買取について	時価額算定についての基準をご教授ください。	時価算定については、協議のうえ決定することとします。
129	実施方針	2	2	13				賃貸借契約の締結について	食事提供施設に対し、賃貸借契約を締結とあるが、賃料見込みは提案となるのか。無償でもいいのか。	同上(No.13)
130	実施方針	2	2	13				賃貸借契約の締結について	キッチンカーでの提供の場合はどうなるのか。	募集要項等で示します。
131	実施方針	2	2					優先交渉権者の選定手順およびスケジュール(予定)	募集要項の公表～提案書の受付までの期間を五か月以上はいただきたいと思えます。仮に7月下旬に募集要項の公表がある場合、提案書の受付は12月下旬以降を想定いただきたいです。	提案書の受付は12月中旬ごろで検討しています。詳細は募集要項等で示します。
132	実施方針	2	2					選定手順及びスケジュール(予定)	7月下旬の公告スケジュールから見まして、よりよい提案のためにも5か月ほどのお時間を頂きたく、提出日は12月の後半に設定して頂けますでしょうか。どうぞよろしくお願い致します。	同上(No.131)

No	資料名	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
			節	項	(1)	(ア)	①			
133	実施方針	2	2					スケジュール	提案書の受付が12月となっていますが、応募要項等の公表からの時間があまりないので、出来る限り提案書提出までの時間が取れるようなスケジュール(例えば12月末とか)として頂けたら幸いです。	同上(No.131)
134	実施方針	2	2					優先交渉権者の選定手順及びスケジュール(予定)	募集要項等の公表が7月下旬で提案書の受付が12月と記載がありますが、具体的には、12月末日(12月28日)との理解でよろしいでしょうか。	同上(No.131)
135	実施方針	2	2					優先交渉権の選定手順及びスケジュール(予定)について	募集要項等の公表(7月下旬)から提案書の受付(12月)までのスケジュールが短期間で設定されておりますが、提案書の作成期間としては非常にタイトである為、提案書の受付を12月末又は1月末に設定して頂けますよう、再考願います。	同上(No.131)
136	実施方針	2	2					参加表明等	参加表明書及び参加資格確認申請書に関し、委任状を出すことにより、文部科学省に登録をしている代表者名ではなく、建築の契約者名で申請することは可能と考えて宜しいでしょうか。	宜しいです。
137	実施方針	2	2					選定手順及びスケジュール(予定)	参加表明書及び参加資格確認申請書の受付期間は9月の中旬頃まで、締切り日が9月の中旬頃との理解でよろしいでしょうか。	宜しいです。
138	実施方針	2	2					優先交渉権者の選定手順及びスケジュール(予定) 事業用定期借地権設定契約の締結	事業用定期借地権設定契約(民間付帯施設)の締結を、賃貸借契約(食事提供施設)の締結と同様、供用開始時として頂けませんでしょうか。	検討のうえ募集要項等で示します。
139	実施方針	2	3	3	(1)	5)	a	設計実績について	設計実績と認められる用途として病院、老人福祉施設(病床数100床以上かつ5000㎡以上)は宿泊施設として認められるか。	参加資格については緩和を検討中です。募集要項等で示します。
140	実施方針	2	3	3	(1)	5)	a	設計に当たる者の要件	建物の用途の実績として、寄宿舎、共同住宅、宿泊施設が挙げられておりますが、このうちどれか一つの用途の実績があれば良いとの理解でよろしいでしょうか。	宜しいです。
141	実施方針	2	3	3	(1)	5)	a	設計に当たる者の要件	提案書提出時点で記載しました、管理技術者及び各主任担当技術者は、設計時に必要がありました際は変更は可能でしょうか。	募集要項等で示します。
142	実施方針	2	3	3	(1)	5)	a	設計に当たる者の要件	管理技術者及び主任担当技術者はそれぞれ1名と記載がございますので、この項目につきましては、設計業務を複数の者で実施する場合は、複数の者の中で合わせて、管理技術者及び主任担当技術者の配置要件を満たせば良い、として頂けませんでしょうか。	同上(No.139)

No	資料名	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
			節	項	(1)	(ア)	①			
143	実施方針	2	3	3	(1)	5)	b	建物規模の実績に関して	延べ面積「5000㎡以上」の実績をもつ技術者が非常に限定的な為、「2000㎡以上」に変更いただけますでしょうか。	同上(No.139)
144	実施方針	2	3	3	(1)	5)	b	主任技術者に関して	「主任担当技術者」は「主任技術者」の誤記でしょうか。	「主任技術者」を正とします。
145	実施方針	2	3	3	(1)	5)	b	主任技術者に関して	管理技術者については、一定の実績が必要かと思いますが、主任技術者については、実績を求めないよう、検討いただけますでしょうか。	同上(No.139)
146	実施方針	2	3	3	(2)			建設に当たる者の要件	学生寮・リビングラボとラーニングハブの建設に当たりそれぞれ別の施工会社で建設する場合、ラーニングハブの建設を担当する会社は1)・2)を満たせば良い、として頂けませんでしょうか。多様な企業が参加するためにもよろしくお願い致します。	学生寮・リビングラボとラーニングハブの建設に当たるものの要件は別途設けることとします。要件は検討のうえ募集要項等で示します。
147	実施方針	2	3	3	(2)	1)		参加者の資格	「その他の者は1,100点以上とする。」とありますが地元の建設会社として貢献をしたいので 1,050点 以上に検討願えませんか。	同上(No.139)
148	実施方針	2	3	3	(2)	3)	a	建物用途	地元の建設会社として貢献をしたいので建物用途に「 病院、福祉施設(宿泊施設) 」の追加を検討願えませんか。	同上(No.139)
149	実施方針	2	3	3	(2)	3)	a	建物用途	建設、設計、工事監理に当たる者の実績要件である「建物用途/寄宿舍、共同住宅、宿泊施設」について特別養護老人ホーム、有料老人ホームも含まれると考えて宜しいでしょうか。	同上(No.139)
150	実施方針	2	3	3	(2)	3)	a	建設に当たる者の要件	建物の用途の実績として、寄宿舍、共同住宅、宿泊施設が挙げられておりますが、このうちどれか一つの用途の実績があれば良いとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、建物用途の実績は再度検討し募集要項等で示します。
151	実施方針	2	3	3	(2)	3)	b	建物規模	地元の建設会社として貢献をしたいので建物規模を「概ね100戸(または100室)、 病院においては200床 以上、かつ延床面積5,000㎡以上と変更願えませんか。	同上(No.139)
152	実施方針	2	3	3	(2)	3)	b	建物規模の実績に関して	延べ面積「5000㎡以上」の実績をもつ技術者が非常に限定的な為、「2000㎡以上」に変更いただけますでしょうか。	同上(No.139)
153	実施方針	2	3	3	(2)	3)	b	主任技術者に関して	管理技術者については、一定の実績が必要かと思いますが、主任技術者については、実績を求めないようお願いいたします。	同上(No.139)

No	資料名	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
			節	項	(1)	(ア)	①			
154	実施方針	2	3	3	(2)	3)	実績要件について	要件として、「2009年度以降に元請として、a(建物用途)・b(建物規模)に示す各担当工事を実施し、完成・引渡しが完了した新営工事の施工の実績を有すること」と施工実績を設定されております。公共工事等の実績であればコリンズを証明書類として提出致しますが、民間工事実績の場合の証明書類についてご教示願います。	実績要件を満たすことがわかる契約書等のコピーの提出を求めます。	
155	実施方針	2	3	3	(2)	4)	b 配置技術者要件について	配置技術者要件にて、施工実績を設定されておりますが、昨今の技術者不足に伴い、弊社において該当する実績技術者数が限られております。配置技術者要件の施工実績設定を取り下げ頂けますよう、再考願います。	同上(No.139)	
156	実施方針	2	3	3	(2)	4)	b 配置技術者の要件	「2009年度以降に元請として、(2)3)a・bに示す基準を満たす新営工事に従事し、完成・引渡し完了した新営工事の施工の実績を有する者であること。」との記載がありますが、工事着手時期が2年以上先であり現時点で該当社員を確定することは不可能なため、当条件を削除して頂けますでしょうか。どうぞよろしくお願い致します。	同上(No.139)	
157	実施方針	2	3	3	(3)		工事監理にあたるもの	工事監理にあたるものの要件について、記載がございますが、当該要件について必須要件の緩和はご検討可能でしょうか。	同上(No.139)	
158	実施方針	2	3	3	(3)	5)	a 工事監理実績について	工事監理実績と認められる用途として病院、老人福祉施設(病床数100床以上かつ5000㎡以上)は宿泊施設として認められるか。	同上(No.139)	
159	実施方針	2	3	3	(3)	5)	b 建物規模の実績に関して	延べ面積「5000㎡以上」の実績をもつ技術者が非常に限定的な為、「2000㎡以上」に変更いただけますでしょうか。	同上(No.139)	
160	実施方針	2	3	3	(3)	5)	b 建物規模の実績に関して	管理技術者については、一定の実績が必要かと思いますが、主任技術者については、実績を求めないようお願いいたします。	同上(No.139)	
161	実施方針	2	3	3	(4)	1)	参加資格について	国の競争参加資格又は国立大学法人新潟大学の競争参加資格について、公募提出時、若しくは契約時まで取得しておけば良い、としていただけないでしょうか。また、「ランクD」でも参画ができますよう変更をお願いします。	同上(No.139)	
162	実施方針	2	3	3	(4)	2)	b 建物規模の実績に関して	延べ面積「5000㎡以上」の実績をもつ技術者が非常に限定的な為、「2000㎡以上」に変更いただけますでしょうか。	同上(No.139)	
163	実施方針	2	3	3	(5)	2)	b 建物規模の実績に関して	延べ面積「5000㎡以上」の実績をもつ技術者が非常に限定的な為、「2000㎡以上」に変更いただけますでしょうか。	同上(No.139)	

No	資料名	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
			節	項	(1)	(ア)	①			
164	実施方針	3	1	2				予想されるリスクと責任分担	「資料3リスク分担表(案)」をご開示いただけないでしょうか。	開示済みです。本学HPをご確認ください。 https://www.niigata-u.ac.jp/information/2024/593076/
165	実施方針	3	1	2				リスク分担	募集要項公表時、資料3のリスク分担表も公表されると考えて宜しいでしょうか。	同上(No.164)
166	実施方針	3	1	2				予想されるリスク	本事業は、第1期、第2期と工事が分かれ、竣工時期も異なります。施設整備の契約を2つに分けるとともに、基準金利等も工期毎の竣工時に見直しできることを認めてください。	No39の考え方と合わせ募集要項等で示します。
167	実施方針	3	4	2	(5)			財務状況モニタリング	本条項はSPCとして財務書類を提出することを記載して、代表企業及び各構成企業の財務書類は提出不要と考えて宜しいでしょうか。	事業期間中におけるSPCの財務書類を提出を求める予定です。なお、民間活用地収益事業などSPCに出資していない事業者の財務状況について、すべての書類提出を求めるものではありませんが、SPCと合わせて事業の健全性確認に必要と思われる事項の提案を求めます。
168	実施方針	6	1				3)	事業者の帰責事由による本契約の解除	・「本学が実施契約等を解約した場合、本学は実施契約等に定めるところに従い、本学が負うべき債務の放棄あるいは損害賠償の請求を行うことができるものとする。」とあるが、建物に瑕疵があった場合を除いた理由で事業が解約となった場合、施設整備費相当額に関しては、事業継続有無にかかわらず、貴学が分割払にて負担するべき債務と考えます。施設整備費相当額の残額は解除前のスケジュールに従って貴学が支払うとの認識でよろしいでしょうか。	募集要項等で示します。
169	実施方針	6	2				2)	貴学の帰責事由による本契約の解除	・事業契約が解約された場合において、施設整備費相当額の残額は解除前のスケジュールに従って貴学が支払う建付として頂きたい。(貴学の帰責事由による本契約の解除)	同上(No.168)
170	実施方針	6	3				1)	不可抗力による本契約の解除	・事業契約が解約された場合において、施設整備費相当額の残額は解除前のスケジュールに従って貴学が支払う建付として頂きたい。(不可抗力による本契約の解除)	同上(No.168)
171	実施方針	6	4					融資機関との協議	事業期間中に融資機関が破綻した場合の措置をご教示願います。	募集要項等で示します。

No	資料名	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
			節	項	(1)	(ア)	①			
172	実施方針	7	2				財政上及び金融上の支援に関する事項	弊社はPFI法に基づき設立された官民出資の機関であり、コンセッションを含む収益型PFI事業の普及推進のための事業者の資金調達支援や、案件形成支援を業務としております。本事業はコンセッションとして公募される予定だと存じまますので、公募資料内で弊社の支援対象であり弊社の資金調達支援に応募できる旨をご記載いただくことをご検討いただけないでしょうか。最終的な支援可否は弊社の個別審査結果に依りますが、本件記載追加により弊社が相談に応じることで、幅広い事業者の参加が可能になる効果が見込まれます。ご検討いただける場合、文案等詳細は公募資料の公表前にご相談させて頂ければと存じます。	ご意見として承ります。	
173	実施方針 【別添資料】1						事業敷地範囲	学生寮・リビングラボ計画地、民間収益施設計画地において、東側市道に面する敷地で民間収益施設を計画することが良いと考えます。しかし段差があるため、大学西側駐車場も含めた計画をすることは可能でしょうか。	大学西側駐車場は事業敷地外です。事業対象敷地内で計画をしてください。	
174	実施方針 【別添資料】3						リスク分担表	住民対応リスクで、事業者の提案内容に関する訴訟・苦情が事業者のリスクとなっております。事前に近隣住民へのヒアリングが出来ない状態での提案となりますので、大幅な計画変更が必要となった場合の事業費について、協議して頂きたいと思えます。	状況を踏まえ協議をさせていただきます。	
175	実施方針 【別添資料】3						リスク分担表	実施方針P8で金利の変動に係わらず寮費は一定と記載されていますが、リスク分担表では竣工日以降の金利変動で大学側は副分担の△が記載されています。これは金利の変動で寮費の変更も協議により認めて頂けると考えて宜しいですか。	同上(No.89)	
176	実施方針 【別添資料】3						リスク分担	物価変動で一定水準以上の変動とは、1.5%と捉えて宜しいですか。	募集要項等で示します。	
177	実施方針 【別添資料】3						リスク分担	用地の確保において、建設期間中の現場事務所、作業員詰所、作業員駐車場は、大学内の敷地等無償で利用させて頂けると考えて宜しいでしょうか。	大学内の敷地等で無償で提供いたします。	
178	実施方針 【別添資料】3						(資料3)リスク分担表(案) 【共通】法令変更	「法令の新設・変更等」のリスク負担者が「事業者」となっておりますが、法令の新設・変更は事業者から起因するものではないと思料します。一方的な事業者リスク負担とするのではなく、内容によりご協議頂ける認識で宜しいでしょうか。	内容により協議することとします。	
179	実施方針 【別添資料】3						(資料3)リスク分担表(案) 【共通】構成員・協力企業の能力不足等	「事業者の構成員の能力不足等」とはどういった事象を想定されているでしょうか。	構成員・協力企業に起因した、事業の継続性を著しく損なう事象が発生すること等を想定しています。	

No	資料名	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
			節	項	(1)	(ア)	①			
180	実施方針 【別添資料】3						リスク分担表(案) 物価変動	「施設供用開始後のインフレ・デフレ(一定水準以上の変動)」のリスク分担は事業者が主分担、貴学が副分担となっておりますが、業務対価の範囲内については、施設共用開始前と同様、主分担を貴学として頂けませんでしょうか。	検討のうえ募集要項等で示します。	
181	実施方針 【別添資料】3						リスク分担表(案) 物価変動	施設整備期間の物価変動による、金利や業務に係る対価の、見直し基準日は提案提出日として頂けますでしょうか。昨今の物価上昇は短時間で進む場合もございますことも踏まえ、どうぞよろしくお願い致します。	募集要項公表日とします。	
182	実施方針 【別添資料】3						リスク分担表(案) 技術革新リスク	「技術革新リスク」とはどのようなものを想定されていますでしょうか。ご教示いただけますでしょうか。	一例として、設備や家電等の規格の変更などが考えられます。	
183	実施方針 【別添資料】3						リスク分担表(案) 用地の確保	「本施設建設予定地の確保に関するもの」で想定されるリスクはどのようなものでしょうか。貴学のリスクとなっておりますが、事業検討にあたりご教示願えますでしょうか。	本学敷地のため用地確保についてのリスクは限りなくないと想定していますが、現在把握しているもの以外の埋設物や土壌汚染があった場合などを想定しています。	
184	実施方針 【別添資料】3						リスク分担表(案) 需要リスク	「上記以外の光熱水費増加」とは物価変動も含まれますでしょうか。その場合、本事業は事業者の収入によりほとんどの整備や運営が行われること、また事業者の収入である入居者の利用料等が物価変動に合わせてそのまま転嫁しづらいものであるため、一定割合以上の変動リスクは貴学として頂けませんでしょうか。よろしくお願い致します。	検討のうえ募集要項等で示します。	
185	実施方針 【別添資料】3						リスク分担表(案) 施設等の損傷	「不可抗力を除く事故・災害による施設の損傷」とはどのようなものを想定されていますでしょうか。また、第三者又は帰責者不明による、事業継続に支障をきたす損傷は不可抗力と考えてよろしいでしょうか。	募集要項等で示します。	
186	実施方針 【別添資料】3						物価変動：施設供用開始後のインフレ・デフレ(一定水準以上の変動)	施設供用開始後のインフレ・デフレ(一定水準以上の変動)のリスク負担者は貴学「△」とある。一方で、実施方針1.2.4(3)寮費・共益費の項目において寮費は一定とする、との記載あり。この点、維持管理機関における一定以上のインフレ・デフレに関する事業者・貴学との費用負担に関しては事業契約等において定め、一定のインフレにおいては貴学に負担を求められる理解で良いか。	同上(No.89)	
187	実施方針 【別添資料】4						新潟大学キャンパス構想とイノベーションコモンズ	資料4を拝見すると、大学全体に関わる提案が必要と思われる、大学内全体を現地確認するにあたり、担当部局に許可を得れば、いつでも現調可能と考えて宜しいでしょうか。	担当課に連絡のうえ、現調をお願いします。日時については調整させていただきます。	
188	実施方針等の書類						金額にまつわる数字の税表記	資料にございます金額にまつわる数字は全て税込み表記との理解でよろしいでしょうか。	宜しいです。	
189	実施方針						その他	サウンディング実施の際、貴学が事業者に要求した民間提案に関する加算の取り扱いについてご教授ください。	募集要項等で示します。	

新潟大学新学生寮整備事業の要求水準書(案)に関する質問回答

No	資料名	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(案)	1	3	1				計画敷地について	維持管理運営業務の従事者が各施設を移動する際や通勤時に自転車や自動車を使用することは可能でしょうか。またその際には駐輪場や駐車場は貸与いただけますでしょうか。	可能です。詳細につきましては、事業者選定後に本学と協議して決定することとします。
2	要求水準書(案)	1	3	1				計画敷地について	実施設計時にラーニングハブ+食事提供施設について、確認申請は大学敷地全体の増築扱いとして実施とあるが、既存校舎の床面積がわかる資料や確認済証(申請書含む)一式図書等を借用することは可能か。	参考資料として直近の計画通知関連書類を公表します。
3	要求水準書(案)	1	3	1				計画敷地について	学生寮・リビングラボの敷地について、既存職員宿舍および駐車場以外は緑地になっているように見受けられるが、新学生寮建設に伴い適宜伐採等は行えると考えてよいか。(伐採できない範囲等あるか。)	・事業計画地Aの学内通路沿いにある松の木を保存しますが、その他の植栽については適宜伐採可能です。 ・また、既存樹木は伐採予定ですがすべてを伐採伐根をすることは困難なため、保存樹木及び伐採範囲等の詳細は募集要項等公表時に提示する予定です。
4	要求水準書(案)	1	3	1				計画敷地について	既存不適格建築物(日影規制や集団規定を満たしていない建物)はあるか。	ありません。参考資料として直近の計画通知関連書類を公表します。
5	要求水準書(案)	1	3	1	(1)			計画敷地について	学生寮・リビングラボ敷地南側の戸建て住宅・アパートの住民・オーナーには本計画は説明済と考えて宜しいでしょうか。	2020年に近隣自治会に説明しております。選定事業者が決定後、近隣に説明する予定です。
6	要求水準書(案)	1	3	1	(1)			計画敷地について	同上、近隣の反対は無いと考えて宜しいでしょうか。	2020年に近隣自治会に説明した際、反対意見等はありませんでした。選定事業者が決定後、近隣に説明する予定です。
7	要求水準書(案)	1	3	1	(1)			民間付帯施設	「敷地範囲は概ね「図1-1事業敷地図」の範囲とするが、提案計画に合わせて本学と協議のうえ決定する」とありますが、西門から西門駐車場まで提案可能と考えて宜しいでしょうか。	西門から西門駐車場は敷地範囲外です。今後のキャンパス計画に影響がでるため、事業範囲を拡張することは出来ません。
8	要求水準書(案)	1	3	1	(1)			学生寮・リビングラボ・民間付帯施設の接道について	西側で市道五十嵐二の町1号線に接道していると記載がありますが、建築予定地は接していないように見えます。どの部分が接しているとお考えでしょうか。	接道しておりませんので、募集要項等で修正します。
9	要求水準書(案)	1	3	1	(2)			ラーニングハブの構造について	ラーニングハブについて、「改築」予定と記載がありますが、構造の種別は事業者提案で問題ありませんか。また、建築地の法規制上、準耐火・省令準耐火構造でも問題のない場合、耐火構造に限定せず、事業者提案とさせていただきますでしょうか。建設コストが大幅に異なります。	関係法令等に問題がない場合は、構造種別及び耐火構造等の基準は事業者提案に委ねます。

No	資料名	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
			節	項	(1)	(ア)	①			
10	要求水準書(案)	1	3	1	(3)			民間付帯施設(任意提案)	当該施設については「学生寮・リビングラボの計画範囲の余剰地を利活用し」となっておりますが、敷地範囲は学生寮の東側端部から、概ね西門の構内道路際までとの認識でしょうか。その際、提案範囲の分筆作業は大学側で行って頂けますでしょうか。また西門守衛室の解体・移設は事業者側負担となりますでしょうか。	敷地範囲は学生寮の東側端部から、郵便局駐車場の北角までとします。 ・土地所有者は本学のみですので分筆は実施しません。 ・西門守衛室は対象敷地範囲外ですので撤去は不要です。
11	要求水準書(案)	1	3	2	(1)			コミュニティエリアについて	大、中、小を複数室各階に配置とあるが、具体的な設置数や割合については提案と考えてよいか。	宜しいです。
12	要求水準書(案)	1	3	2	(1)			コミュニティエリアについて	各階に最低大、中、小1つずつ設置する必要があるか。	学生同士の様々な交流が活発になるように意識して配置してください。設置数については事業者の提案に委ねます。
13	要求水準書(案)	1	3	2	(1)			学生寮	学生寮はZEH対象外と考えて宜しいでしょうか。	宜しいです。
14	要求水準書(案)	1	3	2	(1)			学生寮 プライベートエリア	学生寮のファミリールーム・バリアフリールーム各々のユニットバスの大きさをご提示ください。	ファミリールームのUBは1216以上、バリアフリールームは2020以上とします。
15	要求水準書(案)	1	3	2	(1)			学生寮 プライベートエリア	1ベッドルームのシャワールームはユニットシャワーと考えて宜しいでしょうか。	提案に委ねますが、維持管理や更新のしやすさ等を考慮したものとしてください。
16	要求水準書(案)	1	3	2	(1)			学生寮 プライベートエリア	ファミリールームのキッチンシステムキッチン、1ベッドルーム・バリアフリールームのキッチンはミニキッチンと考えて宜しいでしょうか。	宜しいです。
17	要求水準書(案)	1	3	2	(1)			学生寮 プライベートエリア	バリアフリールームを利用する身体障害者は車椅子利用者を限定として計画すると考えて宜しいでしょうか。	宜しいです。
18	要求水準書(案)	1	3	2	(1)			リビングラボ	多目的スペースは何室に分けると想定して可動間仕切りを設置すると考えれば宜しいでしょうか。若しくは提案と考えて宜しいでしょうか。	要求水準書に記載のように、フレキシブルな利用方法を想定しておりますが、室数は事業者の提案に委ねます。
19	要求水準書(案)	1	3	2	(1)			リビングラボ	シェアキッチンの食器・家電収納について、募集要項時、什器・備品リストが公表されると考えて宜しいでしょうか。	宜しいです。
20	要求水準書(案)	1	3	2	(2)			計画敷地について	ラーニングハブの計画敷地について、一団地認定は取得しなくとも計画できるものとなっているか。	学内は一団地認定ではありません。参考資料として直近の計画通知関連書類を公表します。
21	要求水準書(案)	1	3	2	(2)			ラーニングハブ グローバルコモンズ	グローバルコモンズの利用者は学生だけではなく、地域住民も利用できると考えて宜しいでしょうか。	宜しいです。

No	資料名	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
			節	項	(1)	(ア)	①			
22	要求水準書(案)	2	1	4	(2)			文部科学省建築構造設計指針について	本事業における学生寮は申請上「用途上可分」となることから、「文教施設」に該当しないと認識しています。よって、「文部科学省建築構造設計指針」における、構造計算の重要度係数1.25を、コスト削減と提案の幅を広げる為、1.0としてもよろしいでしょうか。	構造計算の重要度係数Ⅱ類(1.25)とします。
23	要求水準書(案)	2	1	4	(7)			キャンパスマスタープランについて	周辺の学内施設や自然環境に配慮した配置とあるが、本事業計画において隣地からの離れや隣棟間隔などの指定はあるか。	事業者の提案に委ねます。
24	要求水準書(案)	2	2	2				整備における基本的事項	インフラ関係(電気・防災・情報・上水道・下水道・ガス・消防水利・雨水排水施設等)については、提案段階では全てを把握する事は難しいので、各事業者ごとに行政協議を行うものと認識してよろしいでしょうか。	・本学が行っているライフライン引込点等の協議結果については、募集要項等で示す予定です。 ・提案までに行える範囲で協議を行い、把握が困難な内容について業務着手後、本学へ報告のうえ、直ちに行政等との協議を実施してください。
25	要求水準書(案)	2	2	3				関係法規について	建築設計に係る行政協議(質疑)等は行ってもよいか。	宜しいです。
26	要求水準書(案)	2	2	3	(2)	イ		耐火構造について	建築地の法規制上、準耐火・省令準耐火構造でも問題のない場合、耐火構造に限定せず、提案とさせていただけないでしょうか。建設コストが大幅に異なります。	同上(No.9)
27	要求水準書(案)	2	2	3	(2)	ウ		耐震係数	大地震に備えての建物耐震係数ですが、新潟地域の耐震係数を満たす数値目標でよろしいでしょうか。具体的に目指すべき数値はありますか。	新潟地域の耐震係数(0.9)を満たす数値でよいです。目指すべき数値はありません。
28	要求水準書(案)	2	2	3	(3)			設備計画について	水害対策とありますが、ハザードマップ上、洪水、津波の影響は無いようなので、大雨等への対応との認識でよろしいでしょうか。	宜しいです。
29	要求水準書(案)	2	2	4	(1)	カ		面取りについて	具体的に面取りが必要なケースをご教授ください。	歩行空間や広場等の近接し危険と判断する箇所を想定しております。
30	要求水準書(案)	2	2	4	(2)	イ		緊急車両の導線	現在の五十嵐キャンパスにおいては通常時(平日昼間)は緊急車両は正門・西門いずれから入っているのでしょうか。また夜間及び休日はどうなりますでしょうか。(キャンパス内に緊急車両が入る為には守衛所を通る必要がありますでしょうか。)	消防との打ち合わせにより緊急車両は正門・西門・北門すべてから入ることが可能となっております。
31	要求水準書(案)	2	2	4	(2)	エ		学内通路及びキャンパス外からのアクセス	学生寮建物からキャンパス内に徒歩で移動する際は、西門経由ではなくてもよろしいでしょうか。またキャンパス外から学生寮へ入るには西門経由(又はキャンパス内から)が必須でしょうか。	西門を経由する必要がありません。

No	資料名	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
			節	項	(1)	(ア)	①			
32	要求水準書(案)	2	3	1	(1)	b)	ア	コスト管理	昨今の物価変動は年間5%以上の物価上昇が見られます。その中で提案価格を上回らないコスト管理を実施すると、要求水準を満たさない、または提案より大きく下方に逸脱するVECDが必要となりますが、この物価上昇が継続した場合、要求水準及び提出提案書を遵守する必要はないと考えて宜しいでしょうか。	物価変動等は理解しますが、原則として要求水準及び提案書をの遵守を求めます。一定以上の物価変動の対応は、募集要項等で示す予定です。
33	要求水準書(案)	2	3	1	(1)	b)	イ・ウ	要求水準書・技術提案の確認	上記によりVECDを行った結果、要求水準・技術提案の内容を満たさなくなった場合、双方の確認計画書は随時変更出来ると考えて宜しいでしょうか。	同上(No.32)
34	要求水準書(案)	2	3	1	(1)	b)	ア	コスト管理について	物価変動等により工事価格の増減が予測される場合も協議し、提案を上回らないコスト管理を行うこととあるが、実際には予測は困難であると思われる。柔軟な対応は可能か。	一定以上の物価変動の対応は、募集要項等で示す予定です。
35	要求水準書(案)	2	3	1	(1)	b)	ア	コスト管理について	コスト管理について物価上昇時はVE案を提示する、という意味でしょうか。VEを検討しても物価高騰等で差額が埋まらない場合の対応(例:物価上昇率が1.5%を超えた場合(建設デフレター)は大学にて負担、等)の提示をお願いします。	同上(No.32)
36	要求水準書(案)	2	3	2	(2)			地盤調査	事業者が行う地盤調査結果により資料B1の地盤調査資料と乖離があった場合、不可抗力として事業費の増額を認めて頂けると考えて宜しいでしょうか。	事前に公表した地盤調査関連の資料で想定することが困難な事由については、協議のうえ決定することとします。
37	要求水準書(案)	2	3	2	(4)		ア	室内空气中化学物質濃度調査について	具体的な検査項目をご教授ください。	厚生労働省の「室内空气中化学物質の室内濃度指針値について(薬生発0117第1号)」の項目です。
38	要求水準書(案)	2	3	3	(2)	b)	ア・イ	工事費概算書	基本設計時と実施設計時に総合・構造・各設備において工事費概算書の提出が求められていますが、共通仮設・直接仮設・現場管理費・諸経費を含ませることを考慮し、各々の金額が解るように項目を分けた基本設計時では中項目までの工事費概算書1部、実施設計時では詳細内訳書のある工事費概算書を1部を提出すれば良いと考えて宜しいでしょうか。	宜しいです。
39	要求水準書(案)	2	3	3	(2)	b)	ア	基本設計 h.その他	外観・内観パースの仕様・サイズ等をご教示ください。	外観パースは各施設2カット以上、内観パースは主要居室10カット以上の作成を求めます。サイズはA3程度で具体的なアングルについては協議のうえ決定します。
40	要求水準書(案)	2	3	3	(2)	b)	ア	基本設計の成果物について	b.構造、c.～f.設備において、それぞれ「計画説明書」と「設計概要書」の記載がありますが、違いを教えてください。また、概要書と説明書はまとめて1部、として提出してもよろしいでしょうか。	・計画説明書は、方針やコンセプトについての説明をお願いします。設計概要書は、仕様についての概要を記載してください。 ・説明書と概要書はまとめて作成することも可とします。

No	資料名	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
			節	項	(1)	(ア)	①			
41	要求水準書(案)	2	3	3	(2)	b)	イ	実施設計の成果物について	h.建築積算i.電気設備積算j.機械設備積算において、それぞれ積算書の提出を求めています。a~fにおいて、それぞれ概算書を求めています。積算書の提出があるので、概算書の提出は無しにさせていただきたいのですが、いかがでしょうか。	積算書で項目ごとに積算が可能な場合は、工事費概要書は不要とします。
42	要求水準書(案)	2	3	3	(2)	b)	イ	建築積算・電気設備積算・機械設備積算	各々で見積検討資料(見積書含む)、工事費積算書の提出が求められていますが、見積検討資料とは工事費概算書の単価の根拠となる協力業者から徴収した各見積書等、工事費積算書とは数量積算の根拠となる資料等を提出すると考えて宜しいでしょうか。	宜しいです。
43	要求水準書(案)	2	3	4	(1)	ア		施工完了日について	令和9年(2027年)2月1日までに施工を完了し各検査に合格とあるが、引渡しについては第1期2027/2/中旬、第2期2028/3/中旬、工期を分けない場合は2028/3/中旬の想定でよろしいか。	以下のとおりとします。 ・第一期工事は2027年2月末までに施工及び各種検査を完了すること。引き渡しは2027年3月1日とする。 ・第二期工事は2028年2月末までに施工及び各種検査を完了すること。引き渡しは2028年3月1日とする。 ・工期を分けない場合は、第一期工事のスケジュールとすること。
44	要求水準書(案)	2	3	4	(1)	ア		基本的事項	「令和9(2027)年2月1日までに施工を完了し」と記載がありますが、実施方針P9の施設整備期間と差異があります。第1期工事のことを記載しており、第1期工事を令和9(2027)年2月までに施工を完了し検査期間2ヵ月として2027年3月末引渡しとした期間であり、第2期工事の期間は実施方針記載の期間と考えて宜しいでしょうか。	同上(No.43)
45	要求水準書(案)	2	3	4	(1)	イ		実施設計の変更	変更の際の手続き及び費用負担は工事請負契約書で定めるとあるが設計変更に係る費用も同様と考えて良いか。	宜しいです。
46	要求水準書(案)	2	3	4	(1)	イ		実施設計の変更	変更の際の手続きについて、変更の度合いにより工期に影響がある場合は予定工期延長は認められるか。	本学と協議のうえ決定することとします。
47	要求水準書(案)	2	3	4	(1)	オ		作業時間	「施工の作業時間は午前8時から午後5時までを基本とする」と記載がありますが、これは準備及び片付け等は含まれないと考えて宜しいでしょうか。	宜しいです。
48	要求水準書(案)	2	3	4	(2)	ア		施工管理	施工業務責任者とは現場代理人、施工業務担当者とは配属される社員と考えて宜しいでしょうか。	宜しいです。
49	要求水準書(案)	2	3	4	(3)	イ		安全対策	「万一破損等が発生した場合は、事業者の負担により修繕等を行うこと。」とございますが、これは事業者に責がある場合のみ、との理解でよろしいでしょうか。	宜しいです。

No	資料名	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
			節	項	(1)	(ア)	①			
50	要求水準書(案)	2	3	4	(3)	エ	安全対策	記載の「工事車両通行道路」とは大学構内の道路と考えて宜しいでしょうか。	大学構内の道路及び接道部分からの車両出入りがある場合です。	
51	要求水準書(案)	2	3	5		ウ	工事監理者	「工事監理業務に従事したときは」と記載がありますので、工事監理者は常駐する必要はないと考えて宜しいでしょうか。	宜しいです。	
52	要求水準書(案)	2	3	6	(1)		長期修繕計画について	提出頻度(修正頻度)、記載内容に定めがあればご教示ください。	維持管理業務計画書と合わせて、毎年度の維持管理業務の開始の30日前までに本学へ提出し、本学の承諾を得てください。記載内容に定めはありません。	
53	要求水準書(案)	2	3	6	(2)	イ	5	ごみ集積	ごみ集積所からの回収が大学にて行うとありますが、ごみ分別方法はどのようにされていますでしょうか。また寮生がごみを出す場合のゴミ袋に指定品はありますか。(ゴミ袋代は寮生個人負担でしょうか。)	分別は、燃やすごみ(新潟市指定袋)、燃やさないごみ(新潟市指定袋)、プラ(透明袋)、ペットボトル、缶・瓶、古紙、特定5品目です(ゴミ袋は寮生個人の負担です)。
54	要求水準書(案)	2	3	6	(2)	イ	5	ごみ集積	大型ごみ等の処分方法についてはどうなりますでしょうか。また、ゴミ集積所の場所についての指定がありますでしょうか。	各寮生が個人負担で自治体や処分業者等へ依頼します。なお、粗大ごみになりそうな大型家具等は備え付け及びレンタルとし原則として持ち込ませない想定です。事業者の粗大ごみは事業者が処分してください。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。
55	要求水準書(案)	2	3	6	(2)	イ	6	警備業	警備業法に定められる警備業という認識でしょうか。また機械警備とは設備の異常監視や火災監視のみならずセキュリティに関する警備も含まれているという解釈でよろしいでしょうか。	運営スタッフ等による一定の巡回警備を想定しています。セキュリティに関する警備も含まれます。
56	要求水準書(案)	2	3	6	(3)			維持管理業務責任者	維持管理業務責任者は非常駐でよい、との理解でよろしいでしょうか。	宜しいです。但し、維持管理業務責任者は、必要に応じて本学及び本学が提携している警備会社と連絡が取れる体制としてください。
57	要求水準書(案)	2	3	6	(8)	b)		建物保守管理 要求水準	①～⑦記載の要求水準は経年劣化による不具合は含まれず、経年劣化により生じた不具合は大規模修繕として大学側が実施すると考えて宜しいでしょうか。	経年劣化であっても、要求水準書等に示す機能を維持するために修繕・更新は業務の範囲に含まれます。
58	要求水準書(案)	2	3	6	(9)	b)		建物設備保守管理 要求水準	建物設備の保守管理の要求水準も上記同様と考えて宜しいでしょうか。でしょうか。	同上(No.57)
59	要求水準書(案)	2	3	6	(9)	b)	⑤	排水とゴミ	「グリストラップ」の記載がありますが、ラーニングハブで厨房を設けない場合、グリストラップは不要と考えて宜しいでしょうか。	・ラーニングハブで厨房を設けない場合は不要です。 ・学生寮のリビングラボのキッチンには設置してください。
60	要求水準書(案)	2	3	6	(10)	b)	① ②	①植栽 ②外構	御校が実施する範囲と事業者で実施する範囲を図示いただけないでしょうか。	保存が必要な松並木のみ本学が管理します。保存する松並木は、募集要項等で示す予定です。
61	要求水準書(案)	2	3	6	(11)			什器備品	什器備品リストが公表されない場合、什器備品は全て大学側で用意されると考えて宜しいでしょうか。	什器備品は提案に委ね、協議のうえ決定することとします。

No	資料名	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
			節	項	(1)	(ア)	①			
62	要求水準書(案)	2	3	6	(12)	a)	業務対象及び内容	学生寮の共用部(廊下等)の清掃は不要でしょうか。コミュニティエリアの共用リビング同様、入居者間で規定等を設け、自主管理(清掃)する前提でよろしいでしょうか。	日常清掃業務及び定期清掃業務を実施してください。ただし、寮生に対し自ら使用した場所は自ら清掃や整理整頓を行うよう周知します。	
63	要求水準書(案)	2	3	6	(12)	b)	④ ごみの収集・集積業務	入居者や外部者が事業敷地内または事業建物内に放置した不法な投棄物であって、その投棄者を特定できない場合、かつ、その投棄に特別な費用が発生する場合は事業者の負担になるでしょうか。(放置自転車等)	ご理解のとおりです。	
64	要求水準書(案)	2	3	6	(12)		清掃衛生管理業務責任者	清掃衛生管理業務責任者は非常駐でよい、との理解でよろしいでしょうか。	宜しいですが、清掃衛生管理業務責任者は、必要に応じて本学及び本学が提携している警備会社と連絡が取れる体制としてください。	
65	要求水準書(案)	2	3	6	(12)		清掃範囲	コミュニティエリアの共用リビングは入居者間が主体的に利用する交流スペースであり一定の自主管理を促す仕組みを構築する、とありますが、日常清掃の清掃範囲からは除くとの理解でよろしいでしょうか。	同上(No.62)	
66	要求水準書(案)	2	3	6	(13)	b)	夜間警備員の配置	事業者担当者又は警備員による常駐管理とありますが、主に夜間配置となる警備員の人数について指定がありますでしょうか。また夜間警備員が仮眠を取ること、及びその為の仮眠スペースを管理室周辺に設置することは可能でしょうか。	・人的警備と機械警備を併用し365日24時間警備を行うものであり、人的警備は必ずしも24時間配置する必要はありません。 ・必要に応じて仮眠室の設置は可能です。	
67	要求水準書(案)	2	3	6	(13)	b)	担当者又は警備員の常駐について	日中及び夜間別に、人的警備の配置人員数についてご教授ください。	同上(No.66)	
68	要求水準書(案)	2	3	6	(14)		大規模修繕・更新の範囲	大規模修繕・更新の範囲となる具体的な部位一覧表の提示をお願いできますでしょうか。	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。	
69	要求水準書(案)	2	3	7	(1)	ア	苦情への対応	入居者や施設利用者の受付を時間により電話やTV電話等で対応することは可能でしょうか。	要求水準書を満たしている場合は、苦情への対応方法につきましては事業者の提案に委ねます。	
70	要求水準書(案)	2	3	7	(1)	ア	苦情への対応	本事業はハラスメント・クレイマー等について発生しないことを条件とした提案を行うと考えてよろしいでしょうか。	ハラスメントやクレイマーが発生した場合の対応については、事業者の提案に委ねます。	
71	要求水準書(案)	2	3	7	(1)	ウ	各種窓口対応業務	英語での対応は24時間365日を想定されているでしょうか。時間帯や曜日によりTV電話で英語話者が対面でない方法により、対応するなどには可能でしょうか。	可能です。対応方法につきましては事業者の提案に委ねます。ただし、緊急時に対応できるよう必須言語としている英語が話せる人員は配置してください。	
72	要求水準書(案)	2	3	8		ウ	その他、申請・協議・調整等に関する業務水準	開発行為に係る手続きについて新潟市と協議を行い許認可等を取得することとあるが、都29条開発許可が不要であればこの限りで無いと考えて良いか。(都29条の開発許可が必要な場合、工程に影響があると思われる。)	開発行為に該当するかは計画の内容にもよると考えています。開発行為の手続きが必要となった場合は、本学と協議のうえスケジュールを決定することとします。	

No	資料名	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
			節	項	(1)	(ア)	①			
73	要求水準書(案)	2	3	8			ウ	開発行為	「開発行為に係る手続きについて、新潟市と協議を行い、許認可等を取得すること」と記載がありますが、本事業は開発行為にあたるかと考えて宜しいでしょうか。	同上(No.72)
74	要求水準書(案)	2	3	8			ウ	開発行為	開発行為にあたる場合、実施方針P9事業のスケジュール施設整備期間が大変短いと思われます。開発協議を含む設計期間及び工事期間をどのように設定したか、開示願います。	同上(No.72)
75	要求水準書(案)	2	3	8			ウ	開発行為	同上、開発協議に際し、事前に新潟市と大学で協議・調整を開始していると考えて宜しいでしょうか	同上(No.72)
76	要求水準書(案)	3	1	1			ア	工期について	学生寮・リビングラボの施設整備期間が2期に分かれている理由はなにか。	学生を2期に分けて入寮させることを想定しているためです。
77	要求水準書(案)	3	1	1			ア	施設整備業務の期間	事業者の提案により工期を分けない場合は、令和10(2028)年3月までに学生寮及びリビングラボを引き渡せば良いと考えれば宜しいでしょうか。	令和9(2027)年3月1日までに引き渡しをお願いします。
78	要求水準書(案)	3	1	1			オ	既存建物(旧職員宿舎3棟)の解体・撤去の範囲等	敷地内にも高低差が見受けられますが、事業者が施設整備に入る段階での敷地レベルはどのような状態で引き渡されますでしょうか。また、西大通りに面した場所は道路と同レベルでの引渡となりますでしょうか。	敷地レベルは現状のままの引き渡しとなります。周辺フェンスは現状のままとしますが地表のアスファルトは撤去し、職員宿舎の解体後の穴は埋め戻しをする予定です。
79	要求水準書(案)	3	1	1			オ	既存建物(旧職員宿舎3棟)の解体・撤去の範囲等	事業者が施設整備に入る段階での地表はどのような状態(仕上げ)で引き渡されますでしょうか。また、周辺フェンスはどのような状態で引渡となりますでしょうか。	同上(No.78)
80	要求水準書(案)	3	1	1			オ	樹木の一部伐採・抜根について	コスト算出に際し、影響が大きいため、貴学にて伐採する樹木の範囲を早めにご開示ください。	募集要項等で示す予定です。
81	要求水準書(案)	3	1	1			オ	樹木の一部伐採・抜根について	伐根については、実費で請求してよろしいでしょうか。	伐根にかかる費用の請求はできません。
82	要求水準書(案)	3	1	1			オ	樹木について	樹木について、現地説明会時に一部が保存林との話がありましたが、保存林の範囲を教えてくださいませんか。また、保存林は貴学の保存林でしょうか、もしくは新潟市の保存林でしょうか。	本学の保存林です。詳細は募集要項等で示す予定です。
83	要求水準書(案)	3	1	1			オ	既存建物の解体について	既存建物は杭も含めて解体予定と記載がありますが、付随するアスファルト舗装、駐輪場屋根、電柱等も解体予定との理解で宜しいでしょうか。	宜しいです。

No	資料名	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
			節	項	(1)	(ア)	①			
84	要求水準書(案)	3	1	2		イ	10	生活品レンタル業務	【資料A1各室要求性能表】を開示いただけないでしょうか。	開示しています。本学にパスワードの開示請求をしてください。
85	要求水準書(案)	3	1	2		イ	11	インターネット接続業務	プライベートエリアのインターネット接続費用については、入居者全員に対して費用徴収を行う方式でもよろしいでしょうか。	宜しいです。
86	要求水準書(案)	3	1	2		イ	4	オープニングセレモニー開催等の支援内容	人的な支援のみでしょうか。又は開催に必要な費用拠出を含むものでしょうか。	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。
87	要求水準書(案)	3	1	2		イ	5	空室補修・クリーニング業務	実施する内容や範囲については退去後の状況を鑑みて、事業者判断にて決定してよろしいでしょうか。	宜しいです。
88	要求水準書(案)	3	1	2		イ	7	除雪及び雪害防止業務	学生寮敷地内で排雪が必要となることはないでしょうか。万一、排雪が必要な事態となった場合にはキャンパス内に捨てることは可能でしょうか。	<ul style="list-style-type: none"> ・除雪対応は、事業敷地内の通行を妨げないよう実施をお願いします。 ・近年キャンパス内で排雪が必要となった状況はありませんが、必要な場合には排雪場を指定します。 ・キャンパス全体の機械除雪範囲等を示した資料を参考に公表します。
89	要求水準書(案)	3	1	2		イ		リビングラボの管理運営業務	「入居者のリビングラボ利用を考慮し、施設の利活用を行うこととする。」とございますが、具体的にどのようなことを想定されていますでしょうか。ご教示願います。	国際交流活動等の異文化理解イベントや、多文化共生プログラム、共創活動等、寮生の交流が生まれるような様々な利活用を想定しています。
90	要求水準書(案)	3	2	1	(2)	エ		キャンパス内の自転車通行	キャンパス内の自転車通行は特に制限は無いのでしょうか。また、キャンパス内に自転車を駐輪する場合には大学に届出等が必要でしょうか。	キャンパス内の自転車通行の制限や駐輪の届出はありません。
91	要求水準書(案)	3	2	1	(2)	オ		男女の区分け	学生寮居室の配置については全フロア男女混合とのことでよいでしょうか。一部女性専用エリアというのはランドリー室や共用トイレなど共用部でのことでしょうか。	一部居室も含めた女性専用エリアをつくる必要となった場合に、管理区分を容易に分けることができる計画としてください。セキュリティ対策は、事業者の提案に委ねます。
92	要求水準書(案)	3	2	1	(2)	オ		女性専用エリアについて	女性専用エリアの範囲(部屋数等)をご提示ください。	同上(No.91)
93	要求水準書(案)	3	2	1	(2)	コ		建物出入口	学生寮建物を複数棟建とする場合は、建物からの出入口は建物ごとに一箇所とのことでよろしいでしょうか。	宜しいです。
94	要求水準書(案)	3	2	1	(3)			設備計画	各居室にキッチン設備(電気・ガスコンロ・換気扇)を設置するののか。	各居室にキッチン設備(IHコンロ・換気扇)を設置します。
95	要求水準書(案)	3	2	1	(3)	b)		照明設備	自然劣化による管球の交換等が必要になった場合の費用は事業者負担になりますでしょうか。	ご理解のとおりです。

No	資料名	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
			節	項	(1)	(ア)	①			
96	要求水準書(案)	3	2	1	(3)	c)	ア	入退館システムについて	新潟大学で提携されている警備会社との打合せ等が可能であれば警備会社を紹介してもらうことは可能か。	契約締結後に打合せが必要であれば、紹介させていただきます。
97	要求水準書(案)	3	2	1	(3)	l)		昇降機設備	点検についてはメーカー保守やフルメンメンテナンス契約等、点検会社や契約内容に指定はございますでしょうか。	指定はありません。
98	要求水準書(案)	3	2	1	3	c)	イ	入退館システム	入居者の在室、外出の管理は必須でしょうか。	必須ではありません。
99	要求水準書(案)	3	2	1	3	d)		インターホン	学生寮への来訪者から寮室を呼び出すインターホンは必要でしょうか。外部インターホン設置する場合にオートロックドア解除機能は必要となりますでしょうか。	提案に委ねますが、インターホンの設置・オートロックドア解除は必須ではありません。
100	要求水準書(案)	3	2	1	3)	e)		リビングラボに係る通信設備について	「自然科学系物質生産棟より配線できる管路を設置すること」とあるが、建物に配線用の空配管を準備するまでの認識でよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
101	要求水準書(案)	3	2	2				シェアキッチン	シェアキッチンに調理器具(フライパンや包丁等)や消耗品(洗剤等)は事業者の負担で設置が必要でしょうか。その他についても消耗品等の費用負担区分について考えがあればご開示ください。	調理器具に関しては備品として設置及び更新費も含め本学が負担します。消耗品は事業者負担とします。
102	要求水準書(案)	3	2	2	(1)			1ベッドルームの面積について	新潟市共同住宅の建築に関する指導要綱第8条2(2)において、ワンルーム形式の住戸の専用面積は19㎡以上確保する必要があるが、要求水準書で18㎡としている理由はなにか。	用途は「寄宿舎」を想定しているため、本指導要綱に該当しないと考えています。
103	要求水準書(案)	3	2	2	(1)			ランドリー	本事業にて入寮する男子学生と女子学生の想定割合をご提示ください。	現段階では想定はありません。参考数値として、本学学生及び寮生の男女比率はおおよそ1:1です。
104	要求水準書(案)	3	2	2	(1)			各室の構成・概要	リビングラボの多目的スペースで記載されている例のイベントの主催については本事業に含まれないと考えて宜しいでしょうか。	宜しいです。例示しているものは、寮生等が各自で自由に活用する場合を想定しています。
105	要求水準書(案)	3	2	2	(1)			各室の構成・概要	ファミリールームのみキッチン、リビングラボのキッチン設備の有無。	各室にキッチンを設置します。
106	要求水準書(案)	3	2	2	(2)	a)	⑥	リビングラボ	利用ルール(予約制や料金等)の想定があればご開示ください。	事業者の提案とします。
107	要求水準書(案)	3	2	3	(1)	ア		歩行空間の範囲について	「学生寮の北側に、敷地内通路として東西に抜ける既存の松並木を活かした良好な歩行空間を設けること。」とあるが、整備範囲をご教授ください。	募集要項等で示す予定です。

No	資料名	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
			節	項	(1)	(ア)	①			
108	要求水準書(案)	3	2	3	(1)	ア	歩行空間の範囲について	計画に係るのでご教示いただきたいのですが、松並木の管理所管は大学側でしょうか。もしくは行政側でしょうか。	管理所管は本学です。	
109	要求水準書(案)	3	2	3	(2)	ア	管理・搬入・来客用の駐車場について	4台の管理・搬入・来客用の駐車場については、キャンパス外の全面道路から進入できる設計とする必要がありますか。	前面道路及びキャンパス内通路どちらからのアクセスも可能とします。	
110	要求水準書(案)	3	2	3	(2)	ア	駐車台数について	要求水準書において、駐車場は合計6台程度設けることとされているが、新潟市共同住宅の建築に関する指導要綱第8条1(6)及び別表1における駐車場設置義務については住戸数の60%を確保することを求められており、実現可能性を加味し別表2の200m以内への駐車場確保について新潟市と協議可能であることを確認済みか。	用途は「寄宿舎」を想定しているため、本指導要綱に該当しないと考えています。	
111	要求水準書(案)	3	2	3	(2)	オ	バイク置き場について	バイク置き場については青空駐車の想定でよいでしょうか。	宜しいです。事業者の提案に委ねます。	
112	要求水準書(案)	3	2	3	(3)	イ	排水施設について	学生寮計画敷地について、下水道本管は接道道路下にあるものと考えて良いか。	募集要項等で示す予定です。	
113	要求水準書(案)	3	3	2	(2)	a) ①	入居選考及び部屋割り	入居選考について、御行の基準があればご開示ください。また部屋割りについて性別や宗教、国籍等、留意すべき点やルールがあればご教示ください。	現時点では、入居者選考基準は作成の予定です。入居選考で性別や宗教、国籍等の特別な基準は設けない予定です。	
114	要求水準書(案)	3	3	2	(2)	a) ①	入居者選考	実施方針内の記載では入居者は大学が指定されるとありますが、入居者選考はどちらが行うのでしょうか。	大学が定めた基準に基づき、入居者選考は事業者が行い、最終決定は大学が行います。	
115	要求水準書(案)	3	3	2	(2)	a) ①	ア 入居者選考	入居者選考基準をお示し下さい。	現時点では、入居者選考基準は作成の予定です。	
116	要求水準書(案)	3	3	2	(2)	a) ②	入居及び退去に関する手続き業務	入居者と宅建業法に基づき契約と記載ございますが、利用権(大学からの入居許可等)での対応は不可でしょうか。	<ul style="list-style-type: none"> ・現時点では、宅地建物取引業法に基づき契約は必要とします。 ・今後、省庁等の正式な見解により宅地建物取引業法に基づく契約が不要とみなされた場合は対応します。 ・仲介手数料の対応については検討中です。 	
117	要求水準書(案)	3	3	2	(2)	a) ②	入居者との宅地建物取引業法に基づく契約について	「入居者との宅地建物取引業法に基づき契約を行うこと。」とありますが、本事業は入寮許可となり、宅地建物取引業法に基づく契約は不要ではないでしょうか。	同上(No.116)	
118	要求水準書(案)	3	3	2	(2)	a) ②	入居者との宅地建物取引業法に基づく契約について	「入居者との宅地建物取引業法に基づき契約を行うこと。」とありますが、宅地建物取引士による重要事項説明が必要になりますか。正の場合、仲介手数料は取得できる認識でよいでしょうか。	同上(No.116)	

No	資料名	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
			節	項	(1)	(ア)	①			
119	要求水準書(案)	3	3	2	(2)	a)	③	鍵・自転車等の管理業務	放置自転車が発生した場合の処分費用の負担は事業者で しょうか。	ご理解のとおりです。
120	要求水準書(案)	3	3	2	(2)	a)	⑤	ウ 要求水準	留学生の国別留学生数の開示をお願い致します。	本学HPで外国人留学生の情報(随時更新)を掲載していま す。(https://www.niigata- u.ac.jp/university/about/data/international-students/)
121	要求水準書(案)	3	3	2	(2)	c)	③	郵便物・宅配物への対応	代引き荷物に関して、受け取りを代行する必要はありますで しょうか。	具体的なルールや運用方法は、事業者の提案とします。
122	要求水準書(案)	3	3	2	(2)	d)	①	オープニングセレモニー	学生寮オープニングセレモニーにおいて大学側の出席者数 他、大学で招待する出席者数含め、ご教示願います。	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。
123	要求水準書(案)	3	3	2	(2)	d)	①	オープニングセレモニー	オープニングセレモニーの開催費用はどちらでしょうか。	同上(No.86)
124	要求水準書(案)	3	3	2	(2)	f)		留学生支援業務について	「バス送迎や手続き等・・・留学生が円滑に生活」と記載があ りますが、要求水準書記載以外で特に配慮すべき事項はあ りますでしょうか。	主な実施事項は記載のとおりです。
125	要求水準書(案)	3	3	2	(3)	b)		インターネット接続業務	サービスの対象者は全入居者、との理解でよろしいでしょ うか。	宜しいです。
126	要求水準書(案)	3	3	2	(3)	b)		インターネット接続業務	インターネット利用料金は、別途徴収可能でしょうか。	ご理解のとおりです。
127	要求水準書(案)	3	3	2	(4)	a)		自動販売機	設置する自動販売機はアルコール類の自動販売機も含まれ ると考えて宜しいでしょうか。	自動販売機でアルコール類を販売することは不可としま すが、年齢確認を実施したうえでのアルコール類の対面販売 は可とします。
128	要求水準書(案)	3	3	3	(4)	a)		自動販売機設置・運營業務	設置場所を、本学から貸借し、とありますが、無償貸与とな るのでしょうか。そうでない場合には、賃借料についてご教示 ください。	そのとおりです。 参考として現状の学内の自動販売機に関する資料を募集要 項等で示す予定です。
129	要求水準書(案)	3	3	2	(4)	a)	②	自動販売機設置・運營業務	「事業者は、当該自動販売機の設置場所を、本学から貸借 するとともに...」との記載があり、実施方針では「自動販売機 設置について、床の賃借料は無償とし…」と記載されていま す。自動販売機設置の床の賃借料は無償との理解でよろし いでしょうか。	同上(No.128)
130	要求水準書(案)	4	1	3	イ			ラーニングハブの管理運 営業務	食事提供業務につきましては、どのような食事の提供を行 うか、またその価格帯につきましても事業者の提案による、 との理解でよろしいでしょうか。	宜しいです。ただし、学生等のニーズを捉えた食事の提供 内容及び価格帯としてください。

No	資料名	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
			節	項	(1)	(ア)	①			
131	要求水準書(案)	4	1	3	イ	4	オープニングセレモニー	ラーニングハブにおけるオープニングセレモニーにおいて大学側の出席者数他、大学で招待する出席者数含め、ご教示願います。	同上(No.122)	
132	要求水準書(案)	4	1	3	イ	6	食事提供業務	実施方針P1でラーニングハブの食事提供施設は任意提案となっていますが、食事提供業務は必須の独立採算業務となっています。場所を整備(提供)して、飲食業者と別契約する等で必ず食事提供は行わなければならない業務と考えて宜しいでしょうか。	宜しいです。 弁当、キッチンカー等で厨房設備を必要としない食事提供施設の場合は、厨房設備を整備する必要はありません。	
133	要求水準書(案)	4	2	1	(3)	g)	ア	上水の引込径	食堂提供施設への上水引込はキャンパス内からなっていますが、実際に大学へお支払いする水道料金の単価についてご教示ください。	大学の契約単価は公表できませんが、一般家庭より安価です。
134	要求水準書(案)	4	2	1	(4)			環境配慮計画について	ラーニングハブについて、ZEBReady以上の評価・認証を取得することとあるが、学生寮は不要と考えて良いか。	宜しいです。
135	要求水準書(案)	4	3	1	(1)	イ		既存施設の解体・撤去業務に関する業務水準	第二食堂の解体工事に係る設計業務を行うこととあるが、具体的どのような設計を想定しているか。	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たものを想定しています。
136	要求水準書(案)	4	3	1	(1)	イ		基本的事項	解体工事に係る設計業務の内容をご教示願います。	同上 (No. 135)
137	要求水準書(案)	4	3	1	(1)	セ		既存施設の解体・撤去業務に関する業務水準	第二食堂に隣接する厚生センターの取り合い部分の補修とあるが、外壁のみを想定しているか。	ご理解のとおりです。
138	要求水準書(案)	4	3	1	(1)	セ		既存施設の解体・撤去業務に関する業務水準	厚生センターの取り合い部分は第二食堂に接続されているか。	エキスパンションジョイント(Exp.J)で接続されています。
139	要求水準書(案)	4	3	1	(1)	セ		既存施設の解体・撤去業務に関する業務水準	ラーニングハブと厚生センターを接続させる必要があるか。	厚生センターと接続せず別棟とします。
140	要求水準書(案)	4	3	1	(1)	セ		基本的事項	厚生センター取り合い部分の補修の内容をご教示願います。	厚生センターとの接続部分は雨水が侵入しないよう整備いただく予定です。詳細は募集要項等で示します。
141	要求水準書(案)	4	3	1	(2)	b)	ウ	解体工事完了図書	解体工事完了調書の内容をご教示願います。	解体工事が完了したことを証明する書類です。
142	要求水準書(案)	4	3	1	(2)	b)	オ	解体工事完了図書	「解体設計図書との整合性の確認結果」とは、何に対する整合性を示しているのかご教示願います。	解体工事計画時の図書と完了時の図書の差異を示す図書です。
143	要求水準書(案)	4	3	3	(1)	a)		運営業務実施時間 ラーニングハブの管理運営業務	詳細は募集要項等でご提示頂けるとのことですが、平日の貴学の授業時間の目安をご教示頂けますでしょうか。また、平日の空き時間とは、授業が無い時間との理解でよろしいでしょうか。	・本学HPで時間割の情報を掲載しています。 https://www.niigata-u.ac.jp/campus/life/schedule/calendar/ ・平日の空き時間とは、ラーニングハブの授業利用の予約が内時間をさします。

No	資料名	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
			節	項	(1)	(ア)	①			
144	要求水準書(案)	4	3	3	(1)	b)		食事提供業務	平日ランチタイムは何時から何時までを想定頂いてますでしょうか。また、春季や夏季等の長期休暇のスケジュールを過去事例等ご教示頂けますでしょうか。	<ul style="list-style-type: none"> 平日のランチタイムは11時～14時を想定しています。 本学HPで年間カレンダーの情報を掲載しています。 https://www.niigata-u.ac.jp/campus/life/schedule/calendar/
145	要求水準書(案)	4	3	3	3)	a)	イ	食事提供について	「食事提供は事業者提案・・・」とありますが、ラーニングハブの諸室構成を拝読すると、現第二食堂の席数は確保できないと思ひ、利用者数の向上に懸念が残ります。貴学のお考えを今一度、共有いただけないでしょうか。	利用者数の向上のみを想定したものではなく、サービス向上の観点からゆったりとして魅力あるオープンなコミュニケーションスペースを想定している。なお、食事スペース以外のグローバルcommons等の諸室や、ラーニングハブと隣接する交流プラザ(令和7年度整備予定)を食事スペースとして活用することも想定している。
146	要求水準書(案)	5	2	1				事業期間満了後の施設について	「当該施設の施設整備業務を実施した後、自らが当該施設を所有し、事業期間中に係る当該施設の維持管理業務及び運営業務を実施するとともに、事業期間終了時に本学に当該施設の所有権を無償で引渡すか、施設を解体撤去し民間付帯施設整備用地を本学に返還するかは協議の上決定する」とあるが、その基準をご教授ください。	原則として民間付帯施設は、解体撤去後に用地の返還を求めます。本学で利活用が可能と判断した場合は、解体撤去を行う必要がありません。
147	要求水準書(案)	5	2	3				(民間付帯施設)業務期間	3.1.3民間付帯施設事業の期間及び範囲において「事業用定期借地権契約」を前提としていますが、本条項において運営期間は「供用開始後40年以内」との記述があります。10年以上40年以内で期間を設定しても良いとの理解でしょうか。	ご理解のとおりです。
148	要求水準書(案)	5	3					民間提案施設の整備・運営に関する事項	民間付帯施設は、学生寮等と供用開始を同時にするよう努めることとありますが、建物の規模等を鑑みますと早期での供用開始が可能です。努力義務としての解釈でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
149	要求水準書 資料A1							生活品レンタル業務	生活品レンタルの品目に「収納家具」とありますが、家具類のレンタルとはどのような家具を想定されていますでしょうか。また、「テレビ」の記載もありますが、NHK受信料はレンタル利用者がNHKと個別に契約して受信料を支払うという形でしょうか。	<ul style="list-style-type: none"> カラーボックスや持ち運び可能なチェスト等を想定しています。 NHK受信料はレンタル利用者負担とします。
150	要求水準書 資料A1							プライベートエリアの備品サービス購入費の対象	布団、冷蔵庫、炊飯器、レンジをレンタル業務の対象品に変更を希望しますが可能でしょうか。	検討のうえ募集要項等で示す予定です。
151	要求水準書 資料A1							エントランス等の備品サービス購入費の対象	ソファやテーブル、机や椅子の更新費用はどちらでしょうか。	事業者負担とします。
152	要求水準書 資料A1							リビングラボの備品サービス購入費の対象	プロジェクター、音響設備の更新費用はどちらでしょうか。	本学負担とします。
153	要求水準書(案)								実施方針及び要求水準書で年号表記や西暦表示と混同されていますので、統一願います。	募集要項公表時は西暦表記で統一します。

No	資料名	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
			節	項	(1)	(ア)	①			
154	要求水準書(案) 別添資料A1	1	3					ラーニングハブの各室の要求性能	備品 サービス購入費の対象に「必要な備品及び什器一式・内装工事一式」と記載がございますが、実施方針1.2.2(2)に「ラーニングハブの施設整備業務(食事提供施設の構造及び外部仕上げのみ含む。)」と記載がございます。備品 サービス購入費の対象に「必要な備品及び什器一式・内装工事一式」が含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	食事提供施設の必要な備品及び什器一式、内装工事一式は含まれません。
155	資料A1 学生寮・リビングラボ							共用リビング	共用リビングの用途は各階統一する必要はないと考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。共用リビングごとに様々な用途で利用できるものを想定しております。
156	資料A1 学生寮・リビングラボ							リビングラボ	多目的スペースに設置する「宗教上必要なお祈りスペース」は常設と考えて常にお祈りが出来る区画された部屋と考えて宜しいでしょうか。	お祈りスペースはリビングラボに設けないこととします。共用リビングにおいて、多文化交流を目的とする部屋を1室設け、当該部屋をお祈りスペースとしても兼用することとします。
157	資料A1 学生寮・リビングラボ							リビングラボ倉庫	リビングラボ倉庫の大きさを検討するため、常に入れておく荷物等想定されているものがあれば、ご教示願います。	常に入れておく荷物の想定はありません。
158	資料A1 ラーニングハブ							食事提供施設	食事提供施設の要求水準に厨房が入っていますが、本格的な食事を調理しない簡易な厨房程度でも構わないと考えて宜しいでしょうか。	宜しいです。
159	資料A1 ラーニングハブ							食事提供施設	食事提供施設は、提供のみで、こちらで飲食はしないと考えて宜しいでしょうか。	宜しいです。
160	資料A3							土壤汚染のおそれの分類及び区画	資料A3の公表について、要求水準書2.3.2には土壤汚染調査の記載はありませんが、リスク分担表用地リスクに土壤汚染について記載されていますので、大学側は土壤汚染調査を実施したほうが良いと考えている(事業者の必須事項)と捉えて宜しいでしょうか。	土壤汚染の状況は、公表資料「土壤汚染のおそれの分類及び区画」のとおりであり、事業計画地Aの下水管の撤去は事前に大学が対応します。
161	資料A3							土壤汚染のおそれの分類及び区画	同上、想定される土壤汚染の種類をご教示願います。	想定する土壤汚染の種類はありません。
162	資料B1							地盤調査資料	字が薄く、読み取れないため、資料C1のように鮮明な資料の開示をお願い致します。	窓口に連絡のうえ、直接閲覧をお願いします。日時については調整させていただきます。
163	資料B1							地盤調査資料	(資料B1・C1共通)周辺建物の地質調査資料の閲覧は、事前に連絡をすれば閲覧可能と考えて宜しいでしょうか。	同上(No.162)
164	資料B1							地盤調査資料	既存職員宿舎建設時の杭長をご教示願います。	既存職員宿舎の杭長は約12～13mですが、大学が解体撤去します。
165	資料C1・C2							地盤調査資料 既存建物現況図	既存図を見ると既成杭があると思われそうですが、杭の図面がありません。第2食堂の杭長をご教示願います。	第2食堂の杭長は7mです。

No	資料名	章	該当箇所					質問事項	質問内容	回答
			節	項	(1)	(ア)	①			
166	要求水準書(案)							別添資料一覧	「募集要項等公表時までを示す」とご記載頂いてます資料は、なるべく具体的な検討を早めに進めるためにも、ご公表可能な資料から順次お示し頂けますでしょうか。よろしく願いいたします。	ご意見として承ります。