

電気通信大学共創進化スマートビレッジ（仮称）改築整備等事業 実施方針等に関する質問回答書及び意見書

- 1 本質問回答書及び意見書は、令和8年4月16日（木）から5月1日（金）までに受け付けた「電気通信大学共創進化スマートビレッジ（仮称）改築整備等事業」の実施方針等に関する質問書及び意見書を項目順に整理するとともに、質問書について回答を付したものです。
- 2 なお、本質問回答書は、現時点での本学の考え方を示すものであり、今後変更する可能性があることから、提案書の作成に当たっては、必ず、公募要項等に基づいてください。

令和8年5月26日

国立大学法人電気通信大学

実施方針等に関する質問回答書

＜ 実施方針に関する質問回答 ＞

番号	項目	頁	第1	1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
1	事業構成	1	1	1	2					本事業において「PFI事業」を行うSPC（PFI事業者）は「土地活用事業」を行うことは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。PFI事業の特別目的会社は、他業禁止とします。
2	事業構成	1	1	1	2					本事業において、万が一「土地活用事業」が事業解約となった場合においても「PFI事業」については事業継続が可能かどうかご教示ください。	基本的には、「土地活用事業」が契約解除となった場合においても「PFI事業」については、事業継続が可能なものとなります。ただし、「土地活用事業」が定期借地の開始（≒権利金の支払）前に契約解除となった場合にあっては、この限りではありません。
3	事業構成	1	1	1	2					「土地活用事業者」と「PFI事業者」の募集と選定を一体として行う一方で、それぞれの事業方式と事業期間は異なります。一体として行う理由をご教示いただきたい。	「土地活用事業」と「PFI事業」は、本学がこれらの事業を実施するに当たって財政的に不可分の関係にあるためです。
4	事業計画地および土地活用事業者所有施設	2	1	1	5	1	①			事業計画地および土地活用事業者所有施設において、「原則として」という記載がありますが、どのような場合原則から外れた提案が認められるのでしょうか。	本事業は、民間事業者の幅広い能力やノウハウを積極的に活用するため、公募要項及び要求水準書等の規定よらないで、これらと同等以上の機能、性能、品質等を満たすことを前提とした、公募要項及び要求水準書等の規定に替わる個別提案を受け付けるものとしています。ご質問の「原則として」とは、当該個別提案の手続による場合を想定しています。
5	土地活用事業者所有施設	2	1	1	5	1	②			土地活用事業者所有施設においては、テナントや居住者に転貸や分譲することは支障無いでしょうか。	本学の承諾等を条件に、土地活用事業者所有施設の転貸や分譲を認めるものとします。ただし、土地活用事業者所有施設の分譲は転貸定期借地権付分譲に限るものとします。
6	PFI事業	2	1	1	5	2				PFI事業として大学使用施設を整備することが原則とありますが、大学使用施設の一部を土地活用事業のスマートビレッジEに配置し、大学連	個別提案の手続を経て可能とします。なお、大学使用施設の賃貸借は、「土地活用事業者→PFI事業者→大学」とする予定です。また、PFI

番号	項目	頁	第1	1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
										携使用施設と同様に賃貸借とすることは可能でしょうか。	事業の事業終了後も本学が当該大学使用施設を使用できるようにする必要があります。
7	事業計画地および大学所有施設	2	1	1	5	2	①			事業計画地および大学所有施設において、「原則として」という記載がありますが、どのような場合原則から外れた提案が認められるのでしょうか。	個別提案の手続を経て可能とします。番号4への回答も参照してください。
8	大学使用施設 必須の施設	3	1	1	5	2	②	ア	b	国際交流スペースの使い方のイメージをもう少し具体的にご教示いただきたいです。	要求水準書（案）の国際交流施設（国際交流スペース）に関する項目を参照してください。
9	大学連携使用施設	4	1	1	6	1				大学連携使用施設は定期建物賃貸借により貴学が賃貸すると思いますが、特に土地活用事業者が賃料を求めなかった場合、使用貸借契約とする提案も可能でしょうか。	個別提案の手続を経て可能とします。なお、継続的かつ安定的な貸借を確保（担保）するための方策が必要になるものと考えています。
10	大学連携使用施設	4	1	1	6	1				定期建物賃貸借を締結する場合、期間は何年間を想定していますでしょうか。土地活用事業の返還前の解体期間などを踏まえて設定いただきたいです。	大学連携使用施設の設置期間は、土地活用事業者使用施設の供用期間（解体撤去期間は含まれない。）と同じとします。
11	P F I 事業	4	1	1	6	2				P F I 事業者使用施設は、貴学からP F I 事業者が賃借するスキームですが、建築等法規に抵触しない範囲で、スマートビレッジWの敷地の一部を借地することは可能でしょうか。	個別提案の手続を経て可能とします。なお、P F I 事業者使用施設を借地により整備した場合、P F I 事業の事業終了時に、当該P F I 事業者使用施設を、本学に無償譲渡する予定です。
12	土地活用事業 事業期間	4	1	1	7	1				「土地活用事業の事業期間は、土地活用事業契約締結の日から土地活用事業者が提案する年の3月31日までの間（ただし、施設整備業務の期間を除く、当該施設供用（5）（維持管理業務及び運営業務）の期間は、40年間から70年間とし、」との記載がございますが、一方で実施方針p. 26「3. 土地等の使用等に関する事項」には解体撤去業務を含む施設整備期間も貸付期間に含まれると読み解ける文章がございます。借地期間は土地活用事業者所	土地活用事業の事業期間は、土地活用事業契約締結の日から土地活用事業契約終了（解体撤去を含む。）の日までとします。 定期借地期間は、定期借地権設定契約締結の日（この日以降既存施設の解体撤去を可能とする。）から定期借地権設定契約終了の日（土地活用事業契約終了の日と同日とする。）までとします。 なお、施設整備業務の期間を除く、当該施設供用（維持管理業務及び運営業務、ただし解体撤去期間を含む。）の期

番号	項目	頁	第1	1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
										有施設の整備完了後から最大70年間(終了の日付は3月31日に限定)と捉えれば宜しいでしょうか? 事業期間と貸付期間の定義が同義ではないのであれば、定義も明示ください。	間を、40年間から70年間としていることに留意してください。
13	代替施設	5	1	1	7	1				任意の代替施設は、既存建物の改修により整備することは可能でしょうか。	個別提案の手続を経て可能とします。
14	代替施設	5	1	1	7	2				任意の代替施設を整備する場合、必須の代替施設と同様、大学キャンパス内に建設候補地はありますか。	任意の代替施設を整備する場合、必須の代替施設と同様に、大学キャンパス構内に建設候補地を提供します。
15	P F I 事業 事業期間	5	1	1	7	2				事業期間の長さによって、プロポーザルの評価に違いはありますか。	今後の審査委員会での審議によりますが、評価の対象になる場合があるものと理解しています。
16	P F I 事業 解体撤去業務	5	1	1	7	2				「P F I 事業者が、大学所有施設の施設整備業務において、スマートビレッジWの既存施設の解体撤去業務に着手できるのは、土地活用事業者が土地活用事業者所有施設の施設整備業務においてスマートビレッジE 1の既存施設の解体撤去業務に着手(定期借地権の設定開始)した後(のち)とする。」との記載がありますが、必須の代替施設を整備していることは大前提ですが、スマートビレッジE 1の既存施設とスマートビレッジWの既存施設の解体撤去業務着手は同時でも問題ないでしょうか。	スマートビレッジE 1(土地活用事業)の既存施設とスマートビレッジW(P F I 事業)の既存施設の解体撤去業務着手は同時でも問題ありません。
17	維持管理業務	6	1	1	8	2	②			入居者募集にかかる募集チャネル(WEBサイト制作やパンフレット等)の業務主体は誰になるか?	入居者の募集及び選定は本学が行いますが、P F I 事業者にも協力(HPやパンフレット等の作成等)をお願いする場合があります。
18	土地活用事業 の費用負担	6	1	1	9	1	④	イ		貴学が別途に負担する「土地活用事業」に関連する「初期投資費用(金117,000,000円:消費税を含む)」とは、具体的にはどのような内容のものかご教授いただけますでしょうか。	まず、ご質問の「初期投資費用(金117,000,000円:消費税を含む。)」を「初期投資費用(金14,000,000円:消費税を含む。)」に修正します。当該初期投資費用の主要なものとして、国際交流会

番号	項目	頁	第1	1	(1)	1	①	ア	a	質問	回答
											館、課外活動共用施設等に関する施設整備費補助金の返還費用を想定しています。
19	初期投資費用	6	1	1	9	1	④	イ		初期投資費用の117,000,0001円の算出根拠をご教授ください。	番号18への回答を参照してください。
20	土地活用事業費用負担	6	1	1	9	1	④	イ		初期投資は貴学にて工事を実施する想定でしょうか。	ご質問の「初期投資費用（金14,000,000円：消費税を含む。）」には、工事に関する費用は含まれていません。番号18への回答も参照してください。
21	土地活用事業費用負担	7	1	1	9	1	④			「※「地代等（権利金（一括金）と地代（年間地代）総額の合計額）」は、市場価格（相場）と大きく乖離しないこととする。」との記載がありますが、市場価格（相場）とは何を指しますでしょうか。	特段、具体的な公表値や指標値等を示すものではありませんが、例えば、近隣や類似条件等における地代等相場や不動産事業者や不動産鑑定士等における地代等相場と大きく乖離しないこととします。
22	土地固定資産税	7	1	1	9	1	④	カ		貴学が別途に負担する「土地活用事業」に関連する「土地固定資産税」相当の額をご教授いただけますでしょうか。	令和6年2月に調布市に問い合わせたところでは、スマートビレッジE（住宅軽減が最大限適用された場合。）で3,600千円/年でしたが、具体的には、土地活用事業者の提案（施設用途・規模や事業実施年度等）に応じて賦課される金額を適用することとなります。
23	土地活用事業費用負担	7	1	1	9	1	④	カ		スマートビレッジWの土地固定資産税・建物固定資産税は貴学の負担（または大学施設のため非課税）との認識で間違いありませんでしょうか。	スマートビレッジW（PFI事業）の土地に関する固定資産税は非課税となります。
24	維持管理業務	7	1	1	9	1	④	キ		賃料（例：276,600円/年・単身戸等）について、改定（物価上昇、更新時、設備更新等）の方針等あるか？	原則として、当該賃料改定の方針等はありません。ただし、物価変動に伴う維持管理費・運営費（PFI事業）の改定や固定資産税に基づく地代の改定（土地活用事業）の状況等に応じて賃料の改定を行う可能性を否定するものではありません。
25	賃料	7	1	1	9	1	④	キ		賃料の設定根拠をご教授ください。	本学の既存施設の賃料及び想定入居率に基づいて設定しています。
26	土地活用事業	7	1	1	9	1	④	キ		国際交流施設の賃料は稼働率	「賃料276,600円/年・単身

番号	項目	頁	第1	1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
	費用負担									100%相当をウ～カの合計額から控除すると考えて宜しいでしょうか。	戸×47室分=13,000千円/年相当」をウ～カの合計額から控除するものとします。
27	PFI事業収入	7	1	1	9	2				PFI事業において特別目的会社を組成する場合、SPCの組成費用や運営費用等もサービス購入費に含まれる認識で間違いはないでしょうか。また、それらも土地活用事業における地代で賄う必要ことになりませんか。	ご理解のとおりです。PFI事業者（SPC）の組成費用等は、施設整備業務のサービス購入費（権利金（一括金）で対応）に、PFI事業者（SPC）の運営費用等は、維持管理業務、運営業務のサービス購入費（地代（年間地代）で対応）に含むものとします。
28	賃料	7	1	1	9	2	⑥			賃料の設定根拠をご教授ください。	本学の規定等に基づいて設定しています。なお、当該賃料は改定することがありますが、相当に低廉（1,760円/月）であるため、PFI事業者の事業採算性を圧迫するようなことはないものと考えています。
29	特定事業の選定基準	9	1	2	1					土地活用事業者所有施設、大学所有施設の供用開始時期には何らかの制限がありますでしょうか。	本学としては、大学所有施設の施設整備（設計、解体撤去、建設）期間として3か年を想定していますが、具体的には、社会通念上合理的と判断される範囲内を条件とし、PFI事業者の提案によるものとします。
30	選定方法	9	1	2	2					「貴学の財政負担見込み額の算定にあたって「土地活用事業」からの収入等の適切な調整を行う」と記載がありますが、具体的な調整内容をご教示いただきたい。	ここでの調整とは、単に、PFI事業におけるサービス購入費や土地活用事業における地代等のみを単独で評価するのではなく、実施方針第1の1(9)事業者の収入等にあるように「地代等」のうち権利金(一括金)は以下のア、イの合計額を超えるものとし、「地代等」のうち地代(年間地代)は以下のウからカの合計額からキを控除した額を超えるものとする」という意味での調整(一体化等)あり、それぞれの値そのものを調整(変更)するものではありません。
31	スケジュール	10	2	2						現在、土地調査資料や契約書案の提示がなされていない	可能な範囲で、当該期間を拡大する予定です。

番号	項目	頁	第1	1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
										め、プランやコストの精査・取り組みにおけるリスクの洗い出し等が限定的にしか行っていない状況です。 そのため、募集公告から応募表明書を提出するまでの期間を十分に確保いただきたいです。（2か月程度を希望）	
32	スケジュール	11	2	2						R9年度2月下旬に予定している、PFI事業契約書は特別目的会社を設立する場合、特別目的会社が契約主体となると思われますが、特別目的会社の設立はいつまでに必要でしょうか。（契約締結時までなのか、その前に学内確認等で特別目的会社の謄本等が必要なのであれば、それらも加味して会社設立のスケジュールを組み立てたいと考えております）	特別目的会社の設立は、事業契約締結の日までとします。ただし、事前に定款（案）等の提示を求めるものとします。なお、PFI事業契約書の締結は令和9年3月下旬を予定しています。
33	スケジュール	11	2	2						R9年度2月下旬に予定している「土地活用事業契約書」の締結をもって、必須の代替え施設の整備やその後の解体は実施できるとの認識で宜しいでしょうか。	必須の代替施設の整備は、土地活用事業契約書の締結後ただちに実施できるものとし、既存施設の解体撤去は、定期借地権設定契約の締結後及び代替施設の供用開始後となります。番号12への回答も参照してください。なお、土地活用事業契約書の締結は令和9年3月を予定しています。
34	スケジュール	11	2	2						土地活用事業の定期借地契約の締結の目途は何年何月頃を想定されていますでしょうか。	定期借地権設定契約の締結の目途は令和9年4月以降を想定していますが、具体的な日付については土地活用事業者の提案によるものとします。
35	スケジュール	11	2	2						スケジュールには記載がございませんが、現地見学会などは予定されていますでしょうか。解体のコストや工程を精査する上で、内覧も含めて現地見学を早い段階で行わせていただきたいです。	現地見学会（必須）の実施を予定しています。なお、外観・目視のみの見学については、本学担当部局の了解を得て、随時（いつでも）実施できるものとします。
36	スケジュール	11	2	2						応募表明後に万が一辞退となる場合の手続きと期日があれば明示いただきたいです。	提案書提出の期限の日までに辞退届を提出するものとします。
37	個別提案	13	2	2	9					個別提案はプロポーザルの評価上、どのような扱いとなり	今後の審査委員会での審議によりますが、評価の対象にな

番号	項目	頁	第1	1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
										ますでしょうか。 採用された場合、加点となりますでしょうか。	る場合があるものと理解しています。 なお、「個別提案」（公募要項及び要求水準書等の規定によらないで、これらと同等以上の機能、性能、品質等を満たすことを前提とした、公募要項及び要求水準書等の規定に替わる個別の提案）と「独自提案」（公募要項及び要求水準書等の規定に基づく（公募要項及び要求水準書等において規定されていない項目を含む。）独自の提案）を区分していることに留意してください。
38	個別提案	13	2	3	9					個別提案の内容は、他グループにも開示される予定でしょうか。（個別提案が採決されると、公募要項の条件自体がそれに合わせて変わることになりますでしょうか）	ご質問の前段については、非開示とします。ただし、公平性・透明性を確保するため、事業者選定後に、個別提案の概要等について公表する場合があります。 ご質問の後段については、ご理解のとおりです。番号4への回答も参照してください。
39	土地活用事業の応募者の構成等要件	14	2	4	1	1	①			貴学との定期借地契約の締結主体（借地人）と代表企業が必ずしも同一でなくても問題ないでしょうか。	本学との土地活用事業契約、定期借地権設定契約の締結当事者は、土地活用事業の応募者が応募グループの場合にあっては、特別目的会社（必須）とし、応募企業（単独企業）の場合にあっては、特別目的会社の設立を任意とし、締結当事者を応募企業とすることもできます。なお、応募者を応募企業（単独企業）とし、かつ、グループで応募したい場合は、応募企業（単独企業）＋協力会社とすることも可能です。
40	土地活用事業の応募者の構成等要件	14	2	4	1	1	②			貴学と定期借地契約を締結する際、借地人は一つの事業者に限定されるのでしょうか。（例えばA社とB社のJVで定期借地契約を締結するといったことは想定できませんでしょうか。）	ご理解のとおりです。JVとの土地活用事業契約、定期借地権設定契約の締結は想定していません。番号39への回答も参照してください。
41	協力会社	14	2	4	1	1	③			応募表明書等の提出時におい	まず、土地活用事業における

番号	項目	頁	第1	1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
										て、設計に当たる者、運営に当たる者以外の「協力会社」は未定でもよろしいでしょうか。	協力会社の定義を、公募要項において「土地活用事業の応募者は、応募企業又は応募グループの構成員以外のもので、事業開始後、土地活用事業者から直接業務を受託し、又は請け負うことを予定している者あるいは、 <u>土地活用事業者から転貸定期借地権設定を受けて土地活用事業を土地活用事業者と共同で遂行する者</u> （以下「協力会社」という。）についても、それぞれが本事業の実施において果たす役割を応募表明書及び応募資格確認申請書の提出時において明らかにすること。」に修正する予定です。 また、ご質問の「設計に当たる者、運営に当たる者」を、公募要項において「運営に当たる者（土地活用事業全体を責任を持って遂行する者、事業期間にわたって大学との連携を責任を持って遂行する者）」に修正する予定です。
42	土地活用事業の応募者の構成等要件	14	2	4	1	1	③			土地活用事業において、定期借地契約の締結主体（借地人）ではなく、建物を開発する主体は分類として構成員になりますでしょうか。（借地人から業務を受託する事業者ではなく、借地人から土地を転借して建物を開発する事業者のことを指します）	番号39、40、41への回答を参照してください。
43	土地活用事業の応募者の構成等要件	14	2	4	1	1	④			「応募企業又は応募グループの構成員及び協力会社には、設計に当たる者、運営に当たる者が必ず含まれていること。」の記載がございますが、借地人が別途いる場合、応募表明時の応募資格確認申請書の提出は必須でしょうか。	先ず、番号39、40、41への回答を参照してください。そのうえで、運営に当たる者（土地活用事業全体を責任を持って遂行する者、事業期間にわたって大学との連携を責任を持って遂行する者）が必ず含まれていることとします。
44	PFI事業の応募者の構成等要件	16	2	4	2	1	①			PFI事業において設立する特別目的会社は土地活用事業にて設立する特別目的会社とは別会社との理解で宜しいで	ご理解のとおりです。番号1への回答も参照してください。

番号	項目	頁	第1	1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
										しょうか。	
45	P F I 事業の 応募者の構成 等要件	16	2	4	2	1	①			P F I 事業の代表企業と土地 活用事業の代表企業は同一で なくても宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。番号1 への回答も参照してくださ い。
46	P F I 事業の 応募者の構成 等要件	16	2	4	2	1	②			特別目的会社を設立する場合 に、出資のみ行う事業者（P F I 事業者から直接業務を受 託しない）の定義は構成員と なりますでしょうか。（応募 表明時に応募資格確認申請が 必要でしょうか。）	出資のみ行う事業者（P F I 事業者から直接業務を受託し ない者）も特別目的会社の構 成員となりますが、応募グル ープの構成員ではありません 。したがって、応募表明書 及び応募資格確認申請の提出 は必要ありません。
47	P F I 事業の 応募者の構成 等要件	16	2	4	2	1	②			P F I 事業者使用施設（任 意）の維持管理や運營業務を 担う事業者の定義は構成員と なりますでしょうか。 （応募表明時に応募資格確認 申請が必要でしょうか）	P F I 事業者使用施設（任 意）の維持管理に当たる者、 運営に当たる者が、応募企業 又は応募グループの構成員及 び協力会社の何れであったと しても、応募表明書及び応募 資格確認申請書の提出時にお いて明らかにする必要があります 。ただし、直接のP F I 事業者使用施設（任意）の維 持管理に当たる者、運営に当 たる者が未定の場合にあって は、P F I 事業全体の維持管 理業務に当たる者、運営に当 たる者が実施するものとし、 大学の承諾を条件に、当該維 持管理業務に当たる者、運営 に当たる者が、供用開始3か 月前までに直接のP F I 事業 者使用施設（任意）の維持管 理に当たる者、運営に当たる 者に再委託等をすることを認 めるものとします。
48	P F I 事業に おける応募等 要件	17	2	4	2	2	①			「国立大学法人電気通信大学 契約事務取扱規定」の同細則 6条に規定する資格を有する 者の確認が必要ですが、細則 はホームページ等で公開され ていますでしょうか。	ご質問の「同細則第6条」 を、公募要項において「同規 程第6条」に修正します。な お、「国立大学法人電気通信 大学契約事務取扱規程」はホ ームページで公開されていま す。
49	資格等要件	18	2	4	2	3				本事業への応募に際し、現段 階で文部科学省・貴学の各種 一般競争参加資格を有しない 場合の手続き及びその期限等 についてご教示ください。	文部科学省大臣官房文教施設 企画・防災部施設企画課 契 約情報室ホームページの文教 施設工事調達情報 (https:// sisetuwebl.mext.go.jp/mdbs kn/frontsite/announce.as)

番号	項目	頁	第1	1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
											p) に競争参加資格の取得について掲載があります。PFI事業の応募者は応募表明書及び応募資格確認申請書の提出期限の日までに取得してください。なお、提案書の提出期限の日までの追加取得についても認めるものとします。
50	設計に当たる者の要件	18	2	4	2	3	①	ア		貴学における当該認定をこれから受けることは可能でしょうか。その際に必要な手続き及び標準期間等がございましたらご教示下さい。	文部科学省の一般競争参加資格の認定を受けてください。必要な手続き及び標準期間等については、文部科学省 大臣官房 文教施設企画・防災部 施設企画課 契約情報室 監理係に問い合わせてください。なお、提案書の提出期限の日までの追加取得についても認めるものとします。
51	特別目的会社について	20	2	4	2	6				PFI事業で設立する特別目的会社と土地活用事業で世知率する特別目的会社は同一である必要はありますでしょうか。異なる企業で、それぞれSPCを設置するで問題無いでしょうか。	番号1への回答を参照してください。
52	特別目的会社について	20	2	4	2	6				応募グループの出資比率が50%を超えるものとする、とありますが、残りの出資比率は応募グループ外企業が議決権を持っていいということでしょうか。それとも残りは無議決権株式を想定しておりますでしょうか。	残りの出資比率については、応募グループ外企業が議決権を持ってよいものとします。ただし、最大出資者は、応募グループの構成員であることとします。
53	PFI事業の特別目的会社の設立	20	2	4	2	6				特別目的会社の株式保有期間が土地活用事業契約の終了までとされている理由は何かございますでしょうか。PFI事業契約終了時までとしていただきたいです。	当該部分を、公募要項において「PFI事業契約の終了まで」に修正します。
54	土地等の使用等に関する事項	26	4	3	2					PFI事業者使用施設（任意）はPFI事業期間の終了前に、中途解約することは可能でしょうか。	PFI事業者使用施設（任意）の中途解約は不可とします。ただし、当該内容の変更等については、本学と協議できるものとする予定です。
55	リスク分担表	添								PFI事業における不可抗力リスクにおいて、「損害額又は追加費用額が一事業年度につき累計で一年間の維持管理	公共工事標準請負契約約款の考え方に準じています。

番号	項目	頁	第1	1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
										費相当及び運営費相当の合計額の100分の1に至るまでは選定事業者が負担する」とする理由は何でしょうか。	
56	リスク分担表	添								PFI事業における物価リスクにおいて、使用する指標の想定をご教授ください。	施設整備業務においては、公共工事標準請負契約約款に準拠するものとし、維持管理業務・運営業務については、日本銀行が公表している企業向けサービス価格指数等を予定しています。
57	リスク分担表 物価リスク	4								土地活用事業の開業前・開業後の物価リスクは事業者負担となっておりますが、PFI事業の開業前・開業後の物価リスクは注釈付きで、「公共工事標準請負契約約款」に準拠し、一部は貴学負担となっております。 今回の事業は土地活用事業の権利金（一括金）でPFI事業の施設整備（解体も含む）を行うこととなっております。そのため、PFI事業の整備費が物価変動により基準以上となった場合は、定期借地権契約上の権利金は連動して上げる必要はなく（提案額と同額）、※2「物価リスク（基本的な考え方）」に基づき、選定事業者・貴学がそれぞれの負担区分に基づき負担を行い、補填すると考えて宜しいでしょうか。 ※維持管理・運営のコストリスクも同様に、地代を連動して上げる必要がない（提案額と同額）という認識で間違いはないか確認したい	ご質問の前段（施設整備費）については、ご理解のとおりです。 ご質問の後段（維持管理費・運営費）については、地代（年間地代）を土地の固定資産税の変動割合に基づいて改定する予定です。

< 要求水準書（案）に関する質問回答 >

番号	項目	頁	第1	1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
58	遵守すべき学内規則等	5	1	2	2					学内規則等が多岐に亘りますが、抵触する内容が確認されますでしょうか。指摘や助言をいただいたうえで、修正することが可能でしょうか。	まず、当該学内規則等は、PFI事業において遵守するものとし、土地活用事業において参考とするものとし、また、基準等は、PFI事業において適用するものとし、

番号	項目	頁	第1	1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
											土地活用事業において参考とするものとします。その上で、本学の指摘に基づいて修正することも可能ですが、基本的には、当該規則等によらない場合は、事前に事業者から本学へ協議を申し入れてください。本学は、当該規則等と同等以上の機能、性能、品質等を満たすことを前提として、当該規則等によらない場合を認める場合があります。
59	適用する基準	6	1	2	3	2				公共建築工事積算基準等資料、公共建築工事標準仕様書等が適用する基準とありますが、国土交通省の型式適合認定を受けた建物の整備の場合、必ずしも順守することが叶いません。「型式適合認定を受けている場合は、順守を参考に読み替える」等の措置をご検討願います。	型式適合認定を受けている場合は、適用を参考に読み替えることができるものとします。ただし、「適用する基準等」に該当する「型式適合認定」の項目等について、本学が、その内容の説明を求めた場合は、丁寧な説明を行うことを必須とします。なお、番号58への回答も参照してください。
60	学内基準等	7	1	2	3	10				学内基準等の内、サインマニュアル及び施設管理マニュアルはホームページ等で公開されていますでしょうか。	公開していないため、公募時に配布します。
61	事前調査業務	9	1	4	1	1	①			事前調査業務が含まれていますが、大学が事前に実施せず、事業者が実施すべき業務として想定されている具体的な調査業務がございましたらご教示下さい。	本学が実施している調査については、要求水準書の資料等を参照してください。また、事前調査の内容については、要求水準書（案）第3章「3事前調査業務及びこれらを実施する上で必要となる業務」を参照してください。なお、選定事業者が独自に必要とする事前調査業務は、選定事業者の業務範囲内になります。
62	各種申請等業務	10	1	4	1	1	①			各種申請等業務に建築基準法第86条の2第1項に基づく認定も含まれると思いますが、具体的な手続きや業務内容等をご教示いただけますでしょうか。	認定に関する申請書や図面の作成及び所轄行政庁との協議等を想定しています。なお、本事業以前の資料等については、応募者（応募表明書及び応募資格確認申請書を提出した者）に提供するものとします。
63	一団地認定について	12	1	5	1	2				スマートビレッジWの※1において「東京都の定める建築	ご理解のとおりです。

番号	項目	頁	第1	1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
										基準法第86条…」との記載がありますが、これは建築基準法第86条に基づく一団地認定を指しており、本PFI事業については、大学全体で既に一団地認定を受けている敷地内における増築申請に該当するとの理解で宜しいでしょうか。	
64	一団地認定について	12	1	5	1	2				上記設問1において、本PFI事業が大学全体に係る一団地認定の範囲内での増築申請に該当する場合、当該事業の実施に伴い、既存施設に対する既存不適合の指摘や是正要求は生じないものと理解して宜しいでしょうか。	本事業の実施に伴い、既存施設に既存不適合や是正措置等が生じない計画としてください。なお、本事業と一団地認定との関係において質問等がある場合は、公募要項等に関する質問回答の手続きにおいて確認してください。
65	実施体制	15	2	1	2	1				統括責任者は代表企業から選出する必要がありますでしょうか。	総括責任者は、土地活用事業者（特別目的会社の構成員または応募企業）に所属している者を想定していますが、土地活用事業全体を総合的に把握し、調整等を行うことができるものであれば、この限りではありません。
66	予想されるリスクと責任区分	16	2	1	4	1	②			定期借地権設定契約書締結後、借地権登記を行うことは可能でしょうか。土地活用事業の資金調達（ファイナンス）をスムーズに行う観点から、借地権登記を可能とさせていただきたいです。	原則として、定期借地権の登記は不可としますが、個別提案の手続を経て可能とします。
67	建築・設備の要件（天井）	23	3	1	8	2	④	ア		「各室の天井の有無の詳細については【別表1】による」とありますが、【別表1】に有無の記載が見当たりません。	【別表1】各室（エリア）の要求水準の（b）建築仕上「天井仕上」を参照してください。
68	昇降機設備	31	3	1	9	4	⑧			低層で整備した場合でも昇降機（エレベーター）の設置は必須でしょうか。ライフサイクルコスト削減の観点からも、民間の創意工夫に委ねる条件としていただきたいです。	ユニバーサルデザインの観点から、昇降機（エレベーター）の設置は、必須とします。
69	駐車場	32	3	1	10	2				調布市等の附置義務上も駐車場は必須ではないということでもよろしいでしょうか。	本学として駐車場の設置要望はありませんが、駐車場の附置義務の有無（要否）については、関係法令に基づくことと

番号	項目	頁	第1	1	(1)	1	①	ア	a	質問	回答
											もに、PFI事業者と所轄行政庁等との協議によるものとしします。なお、調布市開発事業指導要綱の第21駐車場の規定に基づく検討が必要になると考えています。
70	必要諸室の面積	34	3	2	1	1	②			別表1に定められている要求部屋面積は最低限度の面積が記載されているのでしょうか。または目安の面積であり、記載面積未満でも認められるのでしょうか。その場合、許容される面積がございましたらご教示下さい。	【別表1】各室（エリア）の要求水準の凡例に記載のとおり、「要求部屋面積」については、「数値の記載のあるものは、記載の面積マイナス5%以上プラス5%以内までの範囲で計画すること。ただし、「〇〇以上」と記載のあるものは、記載の面積以上プラス5%以内までの範囲で計画すること。」としています。
71	設備・什器備品等	34	3	2	1	1	⑤			設備・什器備品は各施設すべて貴学所有で、PFI事業終了時には撤去等は必要ないと考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
72	単身用洗濯室	35	3	2	1	2	③	ア		洗濯機・乾燥機は貴学所有で、PFI事業終了時には撤去等は必要ないと考えて宜しいでしょうか。なお、リース品の提案は可能でしょうか。	洗濯機・乾燥機の設置及び維持管理・運営は、生活利便サービス業務のコインランドリー（独立採算事業）の運営業務においてPFI事業者が実施するものとしします。なお、PFI事業の事業終了時に撤去が必要ですが、本学との協議により残置とすることができる場合があります。
73	必要諸室の面積	35	3	2	2	1	②			別表1に定められている要求部屋面積は最低限度の面積が記載されているのでしょうか。または目安の面積であり、記載面積未満でも認められるのでしょうか。その場合、許容される面積がございましたらご教示下さい。	番号70への回答を参照してください。
74	必要諸室の面積	36	3	2	3	1	②			別表1に定められている要求部屋面積は最低限度の面積が記載されているのでしょうか。または目安の面積であり、記載面積未満でも認められるのでしょうか。その場合、許容される面積がございましたらご教示下さい。	番号70への回答を参照してください。

番号	項目	頁	第1	1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
75	必要諸室の面積	37	3	2	4	1	①			別表1に定められている要求部屋面積は最低限度の面積が記載されているのでしょうか。または目安の面積であり、記載面積未満でも認められるのでしょうか。その場合、許容される面積がございましたらご教示下さい。	番号70への回答を参照してください。
76	近隣調整	45	3	5	3	1	②	ア		本事業に関する近隣への説明は貴学ではこれまで行っておりますでしょうか。またはこれから行う予定はありますでしょうか。	本事業に関する近隣への説明は行っていません。本学では実施せず、今後、PFI事業者にて実施していただく予定です。
77	建設工事について	47	2	5	3	3	①			本PFI事業の工事において、週休2日制工事等の指定はございますでしょうか。	本学からの指定はありません。
78	空室補修・クリーニング業務	69	5	5	2	4				特別目的会社を設立する場合、入居者から入居時に一定金額を預かるのは、特別目的会社ではなく、運營業務を行う構成員でも問題ないでしょうか。	ご理解のとおりです。
79	「資料等」の提供時期	資								<目次>次頁に記載があります「資料等」のうち、要求水準書(案)公表段階で提供されない資料は、いつ、どの段階でご提供いただけますでしょうか。	要求水準書(案)公表段階で提供されない資料等については、可能なかぎり、今回の質問回答の公表と同時に公表するものとします。
80	その他	他								大学使用施設については、建築確認申請上の用途は共同住宅・寄宿舍のどちらを想定されていますでしょうか。どちらで申請しても問題ないでしょうか。	大学使用施設の国際交流施設(単身、夫婦)の居室は、浴室、トイレ、キッチンのいずれも共用しない(専用)ため、建築確認申請(計画通知)における用途は共同住宅になるものと想定していますが、具体的には、PFI事業者と特定行政庁や確認検査機関等の判断によります。

実施方針等に関する意見書

< 実施方針に関する意見 >

番号	項目	頁	第1	1	(1)	1)	①	ア	a	意見
1	選定スケジュール	10	2	2						6月中旬に募集公告された後、10月上旬が提案書の受付期限となっております。公告から提案までの期間が4カ月弱しかなく、事業者の提案検討期間としては非常に短いものと思料します。6カ月程度確保することをご検討いただきたく存じます。

番号	項目	頁	第1	1	(1)	1)	①	ア	a	意見
2	土地活用事業 構成員及び協 力会社の変更 等	16	2	4	1	5				特に協力会社などはコスト調整等の中で変更や追加が行われる可能性が高いと考えております。本事業をより良くする目的であることは大前提ですが、やむを得ない事情として挙げられている合併・分社・倒産等以外の理由についても、協議の上柔軟な取り扱いを希望します。(PFI事業も同様)
3	資格等要件	18	2	4	2	3	②	ア		「文部科学省又は本学において建築一式工事及び建築一式工事以外の一般競争参加者の資格を有すること」とありますが、建築一式工事の参加資格を有していれば、電気工事および管工事を含めた工事全体を総合的に管理することが可能です。つきましては、参加資格要件において電気工事および管工事の資格を必須とせず、建築一式工事（総合評定値1,200点）のみでも参加可能となるよう、ご検討願います。
4	PFI事業の 構成員及び協 力会社の資格 等要件	19	2	4	2	3	②	ア		「文部科学省又は本学において建築一式工事及び建築一式工事以外の一般競争参加者の資格を有し」とありますが、建築一式工事の参加資格が保有されていれば、電気、管も総合的に管理することが可能となります。建築一式工事1,200点のみでも参加可能な資格要件への変更をご検討願います。
5	リスク分担表	添								R6年度PPP/PFI推進アクションプランに基づくと、適正価格の算出を推進するために、できる限り契約金額改定の基準日を前倒しするよう内閣府がガイドラインの改正を行っています。そのため、今回の事業においても、物価変動のリスクを考える上での基準日は入札公告日とすることを検討いただきたいです。
6	リスク分担表 PFI事業の 住民対応リス ク	2	18							「ただし、工事の施工に伴い通常避けることのできないものを除く」との記載がございますが、住民反対運動、訴訟は本事業を行うこと自体に対する住民反対運動・訴訟等は貴学負担としていただきたいです。
7	リスク分担表 PFI事業 不可抗力リス ク	2	24							天災、暴動等自然的又は人為的な事象のうち、通常の見込み可能な範囲を超えるものは大学が主で負担することをご検討いただきたいです。
8	リスク分担表 PFI事業の 物価リスク	4								※2物価リスク（基本的な考え方）(2)の維持管理・運営期間における物価変動指数が3%というのは通常よりも過大であると考えます。1%程度としていただきたいです。

< 要求水準書（案）に関する意見 >

番号	項目	頁	第1	1	(1)	1)	①	ア	a	意見
9	大学使用施設 の規模・構造 等	10	1	4	3	2				大学使用施設の延べ面積は機能の集約・効率化を図れた場合、プラスだけでなく、マイナス5%以内の範囲までの提案は可としていただきたいです。
10	建物・建築設 備・外構施設 保守管理業務	52	4	2	1					物価変動によるコスト予想が難しいことや、土地活用事業の地代では賄いきれない可能性が高いため、大規模修繕工事は貴学負担とすることをご検討願います。 なお、PFI事業期間によって修繕・更新工事の金額が異なりますので、提案する期間のよって差がつかないようなプロポーザルの評価基準としていただきたいです。

番号	項目	頁	第1	1	(1)	1)	①	ア	a	意見
11	附属資料について	資								現在公表されていない資料のうち、特に資料12・資料13・資料14・資料17・資料18・資料19はプランや解体コスト等を検討する上で必要なため、可能な限り早い開示を希望いたします。