

電気通信大学共創進化スマートビレッジ（仮称）整備等事業

公募要項等に関する質問回答書（１回目）等

- 本質問回答書（１回目）は、令和８年６月 22 日（月）から 6 月 23 日（火）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）整備等事業の公募要項等に関する質問を公募要項等の項目順に整理し、その回答を記載したものです。
- 質問の内容は、質問者の記載どおりとしています。ただし、質問の記載位置については、本学で整理していますので注意してください。
- なお、「本質問回答書（１回目）」の後（うしろ）に「公募要項等に関する追記事項」についても掲載していますので、あわせて確認してください。

令和 8 年 7 月 3 日

国立大学法人電気通信大学

公募要項等に関する質問回答書（１回目）

＜ ① 公募要項に関する質問回答 ＞

番号	項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	質問	回答
1	土地活用事業者 所有施設	3	1	6	5	1	②	ア イ	土地活用事業者所有施設の整備について、スマートビレッジE1とE2は一体敷地としての利用は可能でしょうか。	可能ですが、着工時期に制約（条件）がともなうことに留意してください。
2	土地活用事業者 使用施設	4	1	6	5	1	②	ア	「本学の教育研究と土地活用事業の事業内容の間で事業期間中を通して関連性を持つことができる施設計画」とありますが、参考資料1をみると土地活用事業者等からの研究費受け入れについても言及されています。提案内容によっては事業費に上記の研究費予算を見込む必要がありますでしょうか。	土地活用事業の事業費に計上（具体的には、様式28、29に記載）するかどうかは、事業者の提案によるものとします。
3	大学連携使用施設	4	1	6	5	1	②	イ	「共同で利用できるスペース」とありますが、想定している利用例をご教示いただけますでしょうか。要求水準書9頁(3)4の内容を参考にすればよろしいでしょうか。	ご理解のとおりですが、【参考資料1】も参照してください。
4	土地活用事業者 所有施設	4	1	6	5	1	②	イ	「土地活用事業者使用施設」と「大学連携使用施設」は1棟でも分棟でもよろしいでしょうか。	土地活用事業者所有施設の棟ごとにそれぞれ併設（合築）するものとします。要求水準書第1章3(3)4を参照してください。
5	大学連携使用施設の定期借家期間	5	1	6	6	1			大学連携使用施設の定期借家期間は、原則土地活用事業者所有施設の存続期間と同等の期間という認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。大学連携使用施設の定期借家期間は、土地活用事業者所有施設の存続（供用）期間と同等期間とします。
6	スマートビレッジE2の取り扱いについて	6	1	6	7	1			土地活用事業者が任意の代替施設の整備業務を行わない場合、スマートビレッジE2は使用できないと読み取れますが、結果としてE2は土地活用事業として使用する可否かは事業者の任意提案で良いという理解でよろしいでしょうか。	P F I 事業において、課外活動共用施設を必須の施設としており、当該施設の供用開始後であれば、代替の課外活動共用施設を整備しなくてもE2を借地することができます。なお、P F I 事業において、課外活動共用施設を整備し、かつ、E2を借地しない場合は、個別提案の手続によるものとします。
7	スケジュール	8	1	7					提案書提出後、または優先交渉権者決定後において、事業者側の都合により辞退した場合、23頁に記載の「提案金額の100分の5に相当する違約金」以外に、例えば今後のプロポーザルへの参加制限等のペナルティが科される可能性はございますでしょうか。	事業者都合の事由にもよりませんが、当該可能性を排除するものではなく、本学等の関連規定等に基づいて判断する場合もあります。

番号	項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	質問	回答
8	土地活用事業者所有施設の供用期間	9	1	7					供用期間の終了日は3月末が必須となりますでしょうか。(仮に令和10年度8月1日から供用を開始した場合、70年後は令和80年8月1日だが、終了日が3月31日必須の場合、終了日は令和81年3月31日との理解で間違いないでしょうか)	ご質問の場合は、令和80年3月31日となります。なお、土地活用事業者所有施設の解体撤去を含む期間であることに留意してください。
9	大学所有施設の供用期間	9	1	7					供用期間の終了日は3月末が必須となりますでしょうか。 (仮に令和10年度8月1日から供用を開始した場合、40年後は令和50年8月1日だが、終了日が3月31日必須の場合、終了日は令和51年3月31日との理解で間違いないでしょうか)	ご質問の場合は、令和50年3月31日となります。ただし、PFI事業での施設供用の期間とは、PFI事業者が維持管理業務及び運営業務を行う期間(PFI事業契約の契約期間)であり、当該施設はその後も本学により供用することに留意してください。
10	土地活用事業の応募者の構成等用件	9	1	8	1	1			単独企業で応募し、その他の役割を全て協力会社として応募すること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。ただし、その場合であっても、土地活用事業全体を責任を持って遂行する者は、応募企業(単独企業)であるものと考えています。
11	構成員の変更	11	1	8	1	5			構成員及び協力会社の変更には追加も含まれていますでしょうか。	ご理解のとおりです。「変更(応募グループの構成員及び協力会社の削除又は追加並びに予定業務の変更等)」としていることに留意してください。
12	構成員の変更	11	1	8	1	5			提案書提出前までの構成員及び協力会社の変更や追加については、大学と協議する前提で、土地活用事業・PFI事業ともに昨今のインフレによる物価上昇等の影響も事由として認めていただきたい。	本学がやむを得ない事情と判断した場合にあっては、当該変更を承諾することもあります。
13	特別目的会社の設立等	12	1	8	1	6			単独企業で応募し、その他の役割を全て協力会社として応募した場合はSPCの設立は不要という理解でよろしいでしょうか。	応募者が応募企業(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ています。
14	PFI事業の応募者の構成等用件	12	1	8	2	1			単独企業で応募し、その他の役割を全て協力会社として応募すること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。ただし、その場合であっても、PFI事業全体を責任を持って遂行する者は、応募企業(単独企業)であるものと考えています。
15	PFI事業の協力会社	12	1	8	2	1			協力会社はPFI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であるが、応募をグループで行う場合、構成員との違いをご教示ください。	本事業では、応募企業又は応募グループの構成員は、特別目的会社に必ず出資する者であることとし、協力会社には当該出資を義務付けていません。
16	構成員及び協力	14	1	8	2	3			「建設に当たる者と工事監理	ご理解のとおりです。

番号	項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	質問	回答
	会社の資格等要件								に当たる者については、これを兼務することはできない」とありますが、設計に当たる者と建設に当たる者が兼務することは可能という理解でよろしいでしょうか。	
17	解体事業者	15	1	8	2	3	②		PFI事業の建設に当たる者はW敷地の既存施設の解体も行うこととされているが、コスト削減の観点から、W・E敷地の既存施設解体を同じ事業者で行いたいと考えています。その場合、PFI事業の建設に当たる構成員から解体事業者に再委託を行うのではなく、W敷地分については、PFI事業者（特別目的会社）から直接解体事業者に発注を行っても問題ないでしょうか。なお、検討中の解体事業者は解体を専門にしている事業者のため、PFI事業の建設に当たる者の資格要件を満たすのは難しいため、構成員としての登録は必須でないとの理解で宜しいでしょうか。（E敷地の解体事業者は特に参加登録が必須とされていないため）	解体撤去業務は、PFI事業者から直接業務を請け負う者が実施する場合、建設に当たる者自らが実施する場合、建設に当たる者から請け負う者が実施する場合のいずれであっても、資格等要件を問わないものとします。ただし、解体撤去業務についても、工事監理に当たる者が実施する工事監理業務の対象であることに留意してください。
18	資格等要件	15	1	8	2	3	②	ア	「PFI事業者から、建築工事、電気工事、管工事を一括して請け負う場合にあっては、建設工事建築工事一式の一般競争参加資格を有することのみでよいものとする」との記載がございますが、建設業者が単独企業として（PFI事業者として）応募した場合においても、当該資格のみを有していれば足りるとの認識で相違ございませんでしょうか。	建設に当たる者の資格等要件について、ご理解のとおりです。
19	資格等要件	15	1	8	2	3	②	ウ	実績は、公共事業に限らず、民間の実績でもよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
20	資格等要件	16	1	8	2	3	④	イ	実績は、公共事業に限らず、民間の実績でもよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
21	特別目的会社の設立等	16	1	8	2	6			単独企業で応募し、その他の役割を全て協力会社として応募した場合はSPCの設立は不要という理解でよろしいでしょうか。	応募者が応募企業（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ます。
22	質問書（1回目）への回答の公表日時について	17	1	9	3	1			応募表明書及び応募資格確認申請書に関わる質問につきましては、7月3日（金）より以前	本学の手続等から7月3日の公表とします。

番号	項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	質問	回答
	て								に回答を公表いただくことは可能でしょうか。	
23	応募資格確認申請書の取り扱い	18	1	10	2	3			例外的に応募資格確認申請書の変更、差し替え及び再提出のご指示をいただいた場合には、提出期限の日時までに対応する必要があるという理解でよろしいでしょうか。	原則として、ご理解のとおりです。
24	応募資格確認申請書の取り扱い	18	1	10	2	3			提出期限の日時以前のみ、応募資格確認申請書の変更、差し替え及び再提出のご指示をいただく可能性があるという理解でよろしいでしょうか。	原則として、ご理解のとおりです。
25	PFI事業にかかる弁護士費用等	25	1	22	2	2			「PFI事業契約の締結に係るPFI事業者の弁護士費用、印紙代等は、PFI事業者の負担とする。」との記載がございますが、これらを含むPFI事業にかかる弁護士費用や印紙代等はサービス購入費に含まれるとの認識で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。ご質問の内容は、別紙2の施設整備費相当のク※に相当します。
26	地代（権利金・年間地代）の相場について	26	1	23	9	1	④		仮に提案金額が相場と大きく乖離しているとみなされた場合には、採点時に影響がありますでしょうか。	地代等は、市場価格（相場）と「大きく乖離しない」とし、「大きく乖離している」場合にあっては、審査委員会での提案内容審査によるところですが、審査（評価）の対象になる場合があるものと理解しています。
27	大学連携施設の賃料	26	1	23	9	1	④	オ	「土地活用事業者」に支払う「大学連携使用施設」に関する「賃料等」について、規定があればご教示いただけますでしょうか。 もしくは〈費用負担〉に記載の条件を満たす範囲で事業者が自由に設定できるものとの認識でよろしいでしょうか。	ご質問の前段について、特段の規定はありません。 ご質問の後段について、ご理解のとおりですが、市場価格（相場）と大きく乖離しないようにしてください。
28	固定資産税等	26	1	23	9	1	④	カ	スマートビレッジE1及びE2にかかる土地の固定資産税額について、提案上はどのように算出、想定すればよろしいでしょうか。不動産鑑定等の評価を算定されていたらご教示頂けますでしょうか。	提案段階での土地の固定資産税額の提示は必要ありません（様式30参照）。なお、令和6年2月に調布市に照会したところでは、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3,600,000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が異なってくることに留意してください。
29	土地固定資産税	26	1	23	9	1	④	カ	事業費（地代改定リスクも含む）を正確に算出するにあた	現状、当該土地は非課税であり、土地の固定資産税額は把

番号	項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	質問	回答
									り、現在のE敷地の土地固定資産税額と、直近の改定前土地固定資産税額をご提示いただきたいです。	握しておりません。なお、番号28への回答も参照してください。
30	保険加入	28	1	24	2				建設期間中の保険については付保することが条件となっているが、維持管理運営期間中の保険付保は必須ではないということで間違いないでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、維持管理業務・運営業務についても第三者賠償責任保険等への付保を推奨します。
31	PFI事業者付帯事業	31	2	2					PFI事業者付帯事業とは「大学所有施設を賃借することなく、大学関係者等に各種のサービスを提供する運営業務」とのことですが、具体的にどのような事業を想定されていますでしょうか。	大学所有施設の一部を占有することなく大学関係者等に各種のサービスを提供する運営業務を想定しており、例えば以下のようなものが挙げられますが、これらは単なる参考であり、これらに限るものではありません。 ・弁当注文サービス ・クリーニング取次サービス ・家事代行サービス ・アルバイト紹介サービス
32	モニタリングの実施について	32	2	4	4	1			各業務期間にモニタリングを実施するとあるが、モニタリングチェックシート等の決まった様式があればご教示いただけますでしょうか。	特段のチェックシート等の決まった様式はありませんが、一般的に事業者自らが実施するモニタリング（セルフモニタリング）においては「要求水準書・提案書等確認書」を作成し使用することが多く、本学によるモニタリングは、項目を限定することなく対象業務全般にわたって、幅広く実施することになります。
33	モニタリングの実施について	32	2	4	4	1			モニタリングについて、貴学が直接モニタリングを実施するのか、支援業務で外部委託を想定しているのか、決まっていることがあればご教示いただけますでしょうか。	現段階では、本学が直接実施することを想定しています。
34	モニタリングの実施について	33	2	4	4	1	⑤		「公認会計士による監査」とありますが、社内監査役による監査としていただけませんか。	土地活用事業契約書（案）第94条第2項及びPFI事業契約書（案）第89条第2項として「2 土地活用事業者（PFI事業者）は、供用開始後2年目以降にあつては、前項の公認会計士による監査報告及び年間業務報告を、社内監査部門等による監査報告及び年間業務報告とすることについて大学と協議できるものとする。」を追記します。なお、本条項は、土地活用事業者及びPFI事業者が特別目的会社であることを前提としたものであり、土地活用事業者及び

番号	項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	質問	回答
										P F I 事業者が特別目的会社でない場合にあっては、本学と当該事業者で協議の上、該当部分を加筆・修正するものとします。
35	財務状況モニタリング	33	2	4	4	2	⑤		PFI事業においては、モニタリングの費用も含めてサービス購入費に含まれるとの理解で問題ないでしょうか。	ご理解のとおりです。番号25への回答を参照してください。
36	PFI事業者使用施設貸付料改定	34	2	4	5	2			貸付料の改定基準をご提示いただきたいです。	国立大学法人電気通信大学施設等使用細則第6条（使用料等の納入）第1項の規定を準用するものとし、本事業で提示している、21,120円/年・㎡（消費税を含む。）は、不動産鑑定評価額1,600円/月・㎡（消費税を含まない。）に基づくものです。
37	地代等の算出方法等	38	別1	1	2				「本学が別途に負担する土地活用事業に関連して必要となる初期投資額（金14,000,000円）」というのは具体的に何を指しているかご教示いただけますでしょうか。また、14,000,000円は固定値であり、変動しないという認識でよろしいでしょうか。	ご質問の前段について、本学が別途に負担する土地活用事業に関連して必要となる初期投資額14,000,000円（消費税を含む。）とは、国際交流会館、課外活動共用施設等の解体に伴い発生する施設整備費補助金（国費）の返還金です。ご質問の後段について、当該金額は固定値とします。
38	地代等の算出方法等	38	別1	2	1	1			建物が竣工するまでの期間の地代は減免していただけないでしょうか。	原案のとおりとします。なお、定期借地権設定契約締結日から、P F I 事業の維持管理業務及び運営業務が開始する前日までの間の地代等（地代（年間地代））は、本学が別途に負担する本件土地に賦課される固定資産税相当額（年額：実際に賦課される額）のみとしていることに留意してください。
39	地代（年間地代）の改定方法	39	別1						地代を支払う土地活用事業者からすると、固定資産税評価額の変動率と固定資産税額の増減の両方が2重に反映される改定基準となっているように思われます。後者のE敷地に実際に賦課される固定資産税額を反映するのみの改定基準としていただきたいです。	原案のとおりとします。考え方としては、固定資産税相当額（年額）は、実際に賦課される額とし、それ以外の額は、固定資産税評価額の変動割合に応じて地代に反映させるものとしており、決して二重に反映しているものではありません。仮に、ご質問のとおりとすると、本学の実質的な（固定資産税相当額を除く）地代（年間地代）は、土地活用事業の事業期間において一切改定されないこととなり、合理的

番号	項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	質問	回答
										(現実的)ではありません。
40	地代等の算出方法等	39	別1	2	2	※			「・・・地代等は同額とする。」とありますが、同額というのは、PFI事業期間終了時点の金額で固定されるという理解でよろしいでしょうか。	P F I 事業の事業期間後においても・・・としていることから明らかなように、ここでの同額とは、「1)から5)の合計に6)を控除した額」との考え方が同じということであり、当然に、P F I 事業の事業期間後においても、地代等(地代(年間地代))は改定の対象となります。
41	地代等の算出方法等	39	別1	3	2				合計額を超えて応募者が提案した額の計算方法は、令和9年1月1日の固定資産税評価額と各年の固定資産税評価額の変動割合に応じて反映することですが、該当部分の具体的な計算方法としては、以下の理解で合っておりますでしょうか。 1)から3)の合計額を超えて応募者が提案した額 × (各年の固定資産税評価額 ÷ 令和9年1月1日の固定資産税評価額)	「4) 1)から3)の合計額を超えて応募者が提案した額(年額)」の計算方法のご理解のとおりですが、当該反映は、 [1)+2)+3)+4)] × (各年の固定資産税評価額 ÷ 令和9年1月1日の固定資産税評価額) となること(つまり、4)のみでなく、1)から4)の合計額が反映の対象となること)に留意してください。 また、「4 協議等 地代等(権利金)の算出及び改定方法は上記1から3の通りとするが、固定資産税評価額の扱いなどの詳細事項については、本学と土地活用事業者で協議の上、本学が決定する。」としていることについても留意してください。
42	地代(年間地代)の改定方法	39	別1	3	2				「～応募者提案が属する年の翌年の評価時点(令和9年1月1日)の事業計画地の固定資産税評価額と、実際に地代を支払う年の評価時点(毎年1月1日)の事業計画地の固定資産税評価額を比較し、変動がある場合、その変動割合に応じて、当該年の4月1日よりの月額地代に反映させるものとする。」とありますが、これはPFI事業の維持管理業務び運営業務が開始する年のみ適用されるのかまたは毎年適用されるのでしょうか。	土地活用事業の事業期間中において適用されます。番号40、41への回答も参照してください。
43	地代(年間地代)の改定方法	39	別1	3	2				「～応募者提案が属する年の翌年の評価時点(令和9年1月1日)の事業計画地の固定資産税評価額と、実際に地代を支払う年の評価時点(毎年1月1日)の事業計画地の固定資産税評価額を比較し、変動がある場合、その変動割合に応じて、当該年の4月1日	直接的には連動していませんが、P F I 事業のサービス購入費も物価変動に伴い改定されます。別紙2の「サービス購入費の改定(変更)方法」を参照してください。

番号	項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	質問	回答
									よりの月額地代に反映させるものとする。」とありますが、別紙1の2-(2)の1)から3)のPFI事業者に支払うサービス購入費は原則固定であるため、固定資産税額評価額の変動幅を反映させる理由をお示しいただきたいです。	
44	地代（年間地代）の改定方法	39	別1	3	2				E敷地に実際に賦課される固定資産税額を反映してもなお、別紙1の2-(2)の1)から5)の合計に6)を控除した額よりも、事業者が提案した年間地代が大きい場合、年間地代は必ず改定されるのでしょうか。（逆に実際に賦課される固定資産税が下がった場合には年間地代は減額されるのでしょうか）	番号28への回答を参照してください。
45	地代（年間地代）の改定方法	39	別1	3	2				「地代等（地代（年間地代）のうち、上記2(2)5) 本学が別途に負担する本件土地に賦課される固定資産税相当額（年額）は、実際に賦課される額に改定するものとする。」とされていますが、改定の反映は毎年何月からとなりますでしょうか。	「当該年の4月1日よりの月額地代に反映させるものとする」としているとおおり、令和n年分の固定資産税相当額（年額）を令和n年度の地代等（地代（年間地代））に反映させるものとします。 また、「4 協議等 地代等（権利金）の算出及び改定方法は上記1から3の通りとするが、固定資産税評価額の扱いなどの詳細事項については、本学と土地活用事業者で協議の上、本学が決定する。」としていることについても留意してください。
46	地代（年間地代）の改定方法	39	別1	3	2				提案後に消費税及び地方消費税の改定があった場合でも、年間地代は改定されないとの認識で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、固定資産税評価額の変動割合に応じての反映は行います。
47	見積金額等の算出方法	40	別2	1					大学所有施設内にPFI事業者使用施設を設ける場合、維持管理費等の負担は基本的には面積按分となるのか、現時点での想定をご教示いただけますでしょうか。	別紙2において、「PFI事業者におけるサービス購入費には、PFI事業者使用施設（任意）のうちPFI事業者が占有する部分の施設整備業務（ただし、内装及び専用設備等に限る。）、維持管理業務（光熱水費を含む。）、運営業務（光熱水費を含む。）及び生活利便サービス業務、PFI事業者付帯事業（任意）の運営業務（光熱水費を含む。）に係る費用に相当する額を含まないものとする。」としていることに留意してください。
48	サービス購入費	45	別2	2	3	1	②		変動前残工事代金（施設整備	原則として、ご理解のとおり

番号	項目	頁	章	1	(1)	1	①	ア	質問	回答
	の改定（変更） 方法								費相当から当該請求時の出来形部分に相応する施設整備費相当を控除した額）とありますが、「当該請求時の出来形部分に相応する施設整備費相当」とは請求時点で整備し終わっている出来形部分を指し、施設整備費相当の変更の対象は、請求時点以降に整備する部分を指すとの認識で問題ないでしょうか。	ですが、本規定は公共工事標準請負契約約款の規定を参考としていますので、より詳細な事項については、当該約款の各種解説等を参照してください。
49	サービス購入費 の改定	45	別2	2	3	1	③ ⑦		施設整備費相当の変更について、協議開始から14日以内に協議が整わない場合は貴学が変更額を定めることとされているが、この場合は何を基準に設定するのかご教示いただけますでしょうか。	P F I 事業者から提出を受けた各種資料とともに、政府の各種統計、日本銀行等の公表する価格指数、その他社会的に相当程度信頼されている資料等を基準とします。
50	サービス購入費 の改定	45	別2	2	3	1	③		提案時の金額は公募開始時（2026年6月8日）時点の物価指数に基づき算出させていただき、価格高騰についてはこの時点での指数との比較でよろしいでしょうか。	賃金水準又は物価水準の変動に関する基準日は、(3)1)①において「…提案書の提出期限の日…」と規定しています。
51	サービス購入費 の改定	45	別2	2	3	1	③		「物価指数等に基づき」とあるが、特定の指標が指定されていないため民間企業の建設費の変動をタイムリーに反映している【日建設計標準建築費指数】を採用しても問題ないという理解でよろしいでしょうか。	政府の各種統計、日本銀行等の公表する価格指数、その他社会的に相当程度信頼されている資料等を基準とします。
52	サービス購入費 の改定	45	別2	2	3	1	③		サービス購入費の改定を新築工事着工前に請求した場合、提案時設計図面と実施設計図面との比較で価格の増減について協議することになると思いますが、図面の精度が異なる中でどのように価格高騰の正当性を評価するかご教示頂けますでしょうか。	ご質問のような場合において、賃金水準又は物価水準の変動を明確にすることは相当地に難しいものと認識していますが、具体的な方法等については、本学とP F I 事業者の協議によるものとします。
53	サービス購入費 の改定（変更） 方法	45	別2	2	3	1	④		「同行中「PFI事業者契約締結の日」とあるのは～」と記載がありますが、別紙2の2-(3)-1)-①の基準日は「提案書の提出期限の日」とされています。どちらが正となりますでしょうか。	ご質問部分の「P F I 事業契約締結の日」を「提案書の提出期限の日」に修正します。
54	物価変動に伴う 維持管理費相当 の改定	45	別2	2	3	2	①		物価変動に伴う維持管理費相当額の改定基準について、変動率±3%とされている根拠をご教示ください。公共工事契約におけるスライド条項では通常の価格変動分として概ね	ご質問部分の「±3.0%」を「±1.5%」に変更します。

番号	項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	質問	回答
									1%程度が受注者負担とされていることや、日本銀行の物価安定目標が2%であることを踏まえると、±3%は事業者にとって負担の大きい基準と考えられます。適切なVFM確保の観点から、変動率を±1.0%程度へ見直していただくことをご検討いただけないでしょうか。	
55	業務報告書の提出	47	別2	3	1	1	①		業務日誌を作成日の翌日に提出することになっている一方、要求水準書及びPFI事業契約書では日報は毎週特定の曜日にまとめて提出するとの記載がありますが、まとめて提出が正しいという理解でよろしいでしょうか。	特段の必要性がないかぎり、日報は毎週特定の曜日にまとめて提出するものとします。
56	業務報告書の提出	47	別2	3	1	1	①		業務日誌に記載すべき具体的な内容をご教示いただけますでしょうか。	本学と事業者の協議により、本学が定めるものとします。なお、当該内容は、必要な範囲にとどめ、可能なかぎり事務負担を軽減できるようにします。

＜ ② 様式集に関する質問回答 ＞

番号	項目	頁	章	様式	1	(1)	1)	①	質問	回答
57	押印書類の契印について	1	2		4				「提出書類の中で押印を必要とするもののうち、当該提出書類が複数枚にわたる場合は、必ず契印を押してください。」とありますが、企業間で用紙を受け渡しすることによるオペレーションコストを軽減するため、契印は統括代表企業印のみとしていただくことは可能でしょうか。	基本的には、一通の文書で複数者の押印が必要なのは、委任状（統括）、委任状（土地活用事業）、委任状（PFI事業）だと認識しておりますが、これら委任状については、一人（ある特定）の委任者と受任者が一通（一枚・裏表も可）の文書となっており、これらを必要文書（必要委任者と受任者）数だけ作成することにより、契印や関係者間の持ち回りが不要になるものとします。 なお、「代表者名・印」とある代表者とは、代表権者、代表権者から委任を受けた者（このことを証する「委任状※」を提出のこと）又は定款や登録等で包括的な代理権等を持つ者（このことを証する「文書あるいは文書の写し」を提出のこと）であることとし、印は、原則として実印とします。ただし「委任状※」の受任者の場合にあっては、受任者使用印（認印でも可）でもよいものとします。

番号	項目	頁	章	様式	1	(1)	1)	①	質問	回答
58	提案書類の作成方法について	1	2		5	1			提案書の作成に際し、様式集に基づく形でPowerPointやillustrator等にて作成してもよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、本学に提出するのは、紙ベースとPDFデータ（一部Excelデータ）としていることに留意してください。
59	提案書類の作成方法について	1	2		5	1			作成要領を逸脱しない範囲で枠等をアレンジしてもよろしいでしょうか。	可能としますが、ご質問にあるように、作成要領を逸脱しない範囲としてください。
60	応募グループ名について	2	2		6	4	1	②	グループ名称に使用する統括代表企業の略称等は事業者の任意で設定してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、＜様式21＞から＜様式70＞には、応募企業又は応募グループの構成員並びに協力会社の企業名等が特定できる表示（グループ名称を含む）は、一切、付さないでください。
61	正本の表紙について	2	2		6	4	1	②	表紙に記載する様式番号は「様式4～様式13」、応募グループ名は統括グループ名、土地活用事業の応募グループ名、PFI事業の応募グループ名の3つを併記す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。
62	正本の表紙について	2	2		6	7	2		応募グループ名は統括グループ名、土地活用事業の応募グループ名、PFI事業の応募グループ名の3つを併記す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。
63	代理人について	26	4	8					「統括代理人」、「土地活用事業代理人」、「PFI事業代理人」はそれぞれ「統括代表企業」、「土地活用事業応募グループの代表企業」、「PFI事業応募グループの代表企業」を表すという認識でよろしいでしょうか。 また、委任状（PFI事業）について、「PFI事業者代理人」と「PFI事業代理人」の二つの表記が見られますが、誤記ではないでしょうか。	ご質問の前段について、正確には「統括代表企業」の代表者、「土地活用事業応募グループの代表企業」の代表者、「PFI事業応募グループの代表企業」の代表者となります。質問57への回答も参照してください。 ご質問の後段について、「PFI事業者代理人」を「PFI事業代理人」に修正します。
64	委任状（統括）について	26	4	8					「土地活用事業代理人」と「PFI事業代理人」の2者により1枚作成す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。
65	委任状（土地活用事業）について	27	4	8					書類作成スケジュールの都合上、構成員毎に作成し、集めたものを委任状としてもよろしいでしょうか。その場合、枝番は委任状（統括）につづく形（例：8-2、8-3、8-4・・・等）とする認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。番号57への回答を参照してください。

番号	項目	頁	章	様式	1	(1)	1)	①	質問	回答
66	委任状（土地活用事業）について	27	4	8					様式8等提出書類について、押印指定（実印・認印等）はありますでしょうか。	番号57への回答を参照してください。
67	委任状（PFI事業）について	27	4	8					書類作成スケジュールの都合上、構成員毎に作成し、集めたものを委任状としてよろしいでしょうか。その場合、枝番は委任状（土地活用事業）に続く形（例：8-5、8-6、8-7・・・等）とする認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。番号57への回答を参照してください。
68	施工実績を証する書類について	30	4	10	3				「実績を有することを証する書類」は、プレスリリースや自社で作成した案件概要書等でも問題ありませんでしょうか。契約書や図面等のご提出も必要になりますでしょうか。	工事の完了年度、建物用途、建物規模等が（客観的に）確認できる書類であれば、工事の契約書及び仕様書又は図面に限るものではありませんが、単に自社で作成した案件概要書等では（客観的ではないため）不十分となります。なお、工事の契約書及び仕様書又は図面のうち、工事の完了年度、建物用途、建物規模等が客観的に確認できる部分の抜粋でもよいものとします。具体的には、必要に応じて、担当部局にお問い合わせください。
69	維持管理の実績を証する書類について	33	4	12	2				「実績を有することを証する書類」は、プレスリリースや自社で作成した案件概要書等でも問題ありませんでしょうか。契約書や図面等のご提出も必要になりますでしょうか。	番号68への回答を参照してください。
70	様式集全般の捺印について								捺印は実印での捺印が必須でしょうか。	番号57への回答を参照してください。
71	様式集全般の捺印について								代表企業・構成員（協力会社）どちらの捺印も必要な書類については、構成員（協力会社）が複数社いる場合には、代表者と構成員（協力会社）1社ずつの捺印がそろっていれば良いものとしていただきたい。（複数社分の押印を輪番で回すのは時間を要するため）	番号57への回答を参照してください。

< ③ 要求水準書／本文に関する質問回答 >

番号	項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	質問	回答
72	共創進化IoTシステム	3	1	1	3	5			提案に活かすため、西9号館で構築している共創進化IoTシステムについて具体的内容を資料等でご教示いただくことは可能でしょうか。	別添の「番号72_IoTシステム全体概要図」、「番号72_教育DX_説明資料」、「番号72_本学の共創進化スマート大学化に向けた取り組み報告」を参照

番号	項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	質問	回答
										してください。[※]
73	代替施設の維持管理運営	8	1	3	1				土地活用事業者の業務内容に必須・任意の代替施設の維持管理運営が含まれていますが、あくまで代替施設であるため、現在の維持管理運営者にて業務を行うことを前提としていただくことをご検討いただけないでしょうか。	土地活用事業者の業務範囲とします。番号144への回答も参照してください。なお、土地活用事業者が現在の維持管理運営事業者に業務を委託することを妨げるものではありません。
74	設定敷地の容積率上限	12	1	5	1				設定敷地の容積率の上限は300%を前提条件とする旨の記載がありますが、左記の上限はどのように算出されたのでしょうか。事業者側で検証の必要はない認識でよろしいでしょうか。	東京都の「建築基準法第86条第1項、同条第2項及び第86条の2第1項の規定に基づく認定基準」Ⅱ．取扱基準、第2適用基準、11 建蔽率及び容積率の規定を踏まえて算定したものです。
75	代替施設の準備期間	13	1	5	2	2			事業者が保育施設と課外活動施設の代替施設を整備後、供用開始前に貴学にて物品の移動等を行う準備期間はどの程度必要と考えておりますでしょうか。目安をお示しいただきたいです。	2か月程度（引越し：1か月程度、撤去：1か月程度）必要になるものと考えていますが、具体的には、本学と土地活用事業者の協議によるものとします。
76	代替施設の候補地	13	1	5	2	2			必須・任意ともに代替施設の候補地の使用できる敷地面積を具体にお示しいただきたいです。	別添の「番号76_代替施設建設候補地の敷地面積」を参照してください。[※]
77	土地活用事業統括責任者	15	2	1	2	1			統括責任者は代表企業以外の構成員から選出しても問題ないでしょうか。	ご理解のとおりですが、当該総括責任者は、土地活用事業全体を総合的に把握し、調整等を行える同種事業の経験と必要な知識及び技能を有する者である必要があります。
78	土地活用事業統括責任者	15	2	1	2	1			統括責任者は開発期間と運営期間（土地活用使用者使用施設供用開始後）で、必要な知識や技能が異なるため、変更を行うことは可能でしょうか。	ご理解のとおりですが、本学の承諾事項とします。
79	施設供用開始後のモニタリング	16	2	1	4	1	④		1年目の監査から、社内監査部門での監査を可とすることをご検討いただきたいです。	番号34への回答を参照してください。
80	モニタリング財務の状況報告	16	2	1	4	1	④		土地活用事業にかかる特別目的会社を設立しない場合、財務の状況に関する報告書は借地権者の会社の財務諸表の提出でも宜しいでしょうか。	番号34への回答を参照してください。
81	施設供用開始後のモニタリング	16	2	1	4	2			モニタリング費用は土地活用事業者負担とありますが、具体的に発生することを想定している費用はありますでしょうか。	特段の想定はしていません。なお、モニタリングのための資料等は、基本的には、本来業務やセルフモニタリング等で作成されるものを使用することでよいものとし、本学に

番号	項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	質問	回答
										よるモニタリングにかかる人件費は本学の負担とします。
82	調布市開発事業指導要綱	17	2	2	1	1	⑦		調布市開発事業指導要綱第22条の規定について一団地認定の場合の取り扱いを調布市と協議したいため、大学敷地全体の緑地等の面積が分かる資料をご提示いただけないでしょうか。	別添の「番号82_緑化工事完了届」を参照してください。[※]
83	歩道上空地	17	2	2	1	1	⑧		スマートビレッジE2西側の前面道路（主要地方道12号調布田無線）に沿って幅員1.5m以上の公開空地を確保する計画とする旨の記載がありますが、本敷地は上記の道路に接道していないように見受けられます。道路と接道している隣地の扱いについてご教示いただけますでしょうか。	別添の「番号83_配置図」を参照してください。[※]
84	既存樹木	18	2	2	1	5	⑤		【資料14】の樹木表にて、「倒木」「危険樹木」「枯損木（危険樹木）」と指定されている危険樹木が複数確認できますが、本事業において具体的にどのような対応（伐採・撤去、あるいは残置等）を想定されていますでしょうか。	伐採・撤去等が望ましいと考えていますが、具体的には、事業者の判断によるものとします。
85	代替施設にかかる費用	19	2	5	1				代替施設の維持管理・運営にかかる費用は土地活用事業者負担の想定でしょうか。	ご理解のとおりです。番号144への回答も参照してください。
86	代替施設の基本事項	19	2	5	1	1	①	イ	施設調達をする場合の契約者は誰を想定していますでしょうか。	原則として、いわゆる「大家さん」との直接の契約は土地活用事業者とし、これを本学が借り上げることを想定していますが、それぞれの諸条件が異なるため、具体的には、本学と土地活用事業者の協議によるものとします。
87	代替施設の基本事項	19	2	5	1	1	②	ア	ガス・電気・水道も土地活用事業者が契約する想定でしょうか。	原則として、代替施設のうち学内に整備するものについては、構内インフラに接続するものとし、代替施設のうち学外に調達するものについては、当該契約は土地活用事業者とすることを想定していますが、それぞれの諸条件が異なるため、具体的には、本学と土地活用事業者の協議によるものとします。
88	代替施設の基本事項	19	2	5	1	1	②	ア	インターネットはWi-Fiが使えるようにする必要がありますでしょうか。	インターネットは必要ですが、Wi-Fiは任意とします。
89	代替施設の基本事項	19	2	5	1	1	②	イ	洗濯機置き場はバルコニーでも許容されますでしょうか。	バルコニーを洗濯機置場とすることは不可とします。

番号	項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	質問	回答
90	代替施設の基本事項	20	2	5	2	3			維持管理・運営について、大学使用施設と同様の水準が求められるとのことですが、单身室について、施設調達を行う場合は対象となる物件を応募グループが保有もしくは管理する物件に限定する想定でしょうか。	応募グループが保有もしくは管理する物件に限定するものではありません。
91	代替施設の光熱水費	20	2	5	2				代替施設（保育施設・課外活動施設）にかかる光熱水費の負担は貴学・代替施設（国際交流会館の单身室分）は入居者負担となりますでしょうか。	ご理解のとおりです。
92	各室出入口	26	3	1	8	2	⑦	ウ	「鋼製のものは…」との記載について、扉の材質に関しては、必ずしも鋼製に限定されるものではなく、事業者からの提案によるものと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
93	屋上緑化	27	3	1	8	5	①		「屋上部分の緑化については、PFI事業者の提案によるものとする。」とある一方で、【別表2】工事区分表には「仕様・位置・数量等は提案による。」とあります。屋上緑化の整備自体は必須でしょうか。	屋上緑化の整備は必須ではなく、事業者の提案によるものとします。ただし、ZEB Readyは必須であることに留意してください。
94	設計時の調整	43	3	4	1	9	②		「使用者の理解を得る」とありますが、理解を得る必要のある先（打ち合わせをするべき先）は貴学が選定し、調整を行っていただける認識で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
95	土壌汚染調査	48	3	5	3	2	①	ア	「合理的な範囲で本学の負担とする」とあるが、土壌改良等必要な対策に係る費用は全て負担して頂ける理解でよろしいでしょうか。	土壌改良等費用については、合理的な範囲に含まれるものである限り、本学の負担となります。
96	解体工事に関する設計及び監理	48	3	5	3	2	②		【資料20】に記載のない地中埋設物が解体工事中に発生した場合、撤去に係る費用については、全て貴学の負担という理解でよろしいでしょうか。また、この場合に、解体工事期間が延期されることになるが、当該理由における工期延期は無条件で貴学の承諾を得られるという理解でよろしいでしょうか。	埋設物の撤去費用については、合理的な範囲に含まれるものである限り、大学の負担となります。
97	施工時間	50	3	5	3	3	①	ウ	「大学入学共通テスト及び個別学力検査等（前期・後期日程）…」との記載に関連し、工期の検討にあたり影響を及ぼす可能性のある工事中止期間（想定される作業不可日、	別添の「番号97_工事中止期間」を参照してください。 [※]

番号	項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	質問	回答
									日数等) がございましたら、ご教示いただけますでしょうか。	
98	修繕・更新	54	4	2	1				注釈で「国際交流施設の建築内装及び設備機器等においては、公募要項等（主に「要求水準書」）及び提案書に示す機能を維持するとともに、入居者及び利用者の安全性及び維持管理運営の経済性を確保できるようにすることを目的に行う修繕・更新は、その規模の大小に係わらず、すべてPFI事業者が行う維持管理業務の範囲とする。」とありますが、そのほかの保育園や課外活動共用施設を合築で整備する場合には、国際交流施設にかかる修繕・更新であることをどのように区分する想定でしょうか。 特に給排水等の機械設備や電気設備は建物全体で共用する可能性が高いため、区分が難しいと考えております。	まず、「国際交流施設の建築内装及び設備機器等」に限定していることに留意してください。そのうえで、ご質問の設備機器等は、原則として、計画的・維持管理運営的にも、可能な限り他の部分と区分することとし、それでも共用となる部分については、専用面積で按分することを想定しています。なお、詳細については、本学とPFI事業者の協議によるものとします。
99	修繕・更新	54	4	2	1				注釈で「国際交流施設の建築内装及び設備機器等においては、公募要項等（主に「要求水準書」）及び提案書に示す機能を維持するとともに、入居者及び利用者の安全性及び維持管理運営の経済性を確保できるようにすることを目的に行う修繕・更新は、その規模の大小に係わらず、すべてPFI事業者が行う維持管理業務の範囲とする。」と記載されているため、建物外壁や屋上防水の大規模修繕・更新はPFI事業者が行う維持管理業務範囲外と考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。番号98への回答も参照してください。
100	維持管理業務の年間業務計画書	56	4	2	4	2	①		年間業務計画書は、基本的には建物保守管理～警備業務にて作成する年間業務計画書を集約させた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。
101	衛生消耗品の負担区分	57	4	2	10	5			国際交流会館の衛生消耗品等の負担は入居者負担とのことですが、PFI事業者が当該費用の徴収を代行する必要がありますでしょうか。その場合、どのような名目で入居者から費用を徴収する想定でしょうか。	国際交流施設の入居者が直接調達（購入）するものとします。

番号	項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	質問	回答
102	警備業務	66	4	7	2	3			出入館管理とは、入居者の外出・帰宅をすべて記録する必要があるということでしょうか。	ご理解のとおりですが、入居者については、入退館システム等による電子的記録でもよいものとします。ただし、来訪者については、要求水準書の規定のとおり、受付簿への記帳が必要なことに留意してください。
103	大学使用施設の運営期間、時間帯	68	5	2	5	2			業務時間については、今後協議させていただくことは可能でしょうか。	原案のとおりとします。
104	大学使用施設の非常時、緊急時の対応	68	5	2	6				常駐時間外の入退去手続も必要とのことだが、対応が可能であれば無人でも問題ないでしょうか。(キーボックスにて鍵の受け渡しをする等)	当該受け渡しにキーボックスを使用することでよいものとします。ただし、退去時は部屋の状態確認等が必要となるため、管理人による事前の確認が完了していることを条件とします。
105	共益費	69	5	3	2	3	①		共益費の金額は貴学が設定する予定でしょうか。	ご理解のとおりです。
106	国際交流施設の利用方法の説明等	70	5	3	2	4	⑦	ア	住居移動とは、国際交流施設内での区画を移動することを指していますでしょうか。	国際交流施設内での区画の移動だけではなく、国際交流施設外への移動（退去・引越）も含みます。なお、住居移動のサポートにおいては、本学国際課担当者へ繋ぐ窓口業務を行うものとします。
107	国際交流施設の利用方法の説明等	70	5	3	2	4	⑦	ア	出入国手続きのサポートも業務範囲となっていますが、常駐する者はそのような知識も備える必要があるということでしょうか。	出入国手続きのサポートにおいては、本学国際課担当者へ繋ぐ窓口業務を行うものとします。
108	国際交流施設の利用方法の説明等	70	5	3	2	4	⑦	ア	日常生活のサポートとは、具体的にどのようなことを想定していますでしょうか。	日常生活のサポートにおいては、日本で生活するにあたって必要となる病院、スーパー、ゴミ出し、郵便・警察・消防等（ただし、これらに限るものではありません。）の日常生活に関する基本的な情報提供等を行うものとします。
109	遠隔システムの等による対応業務	70	5	3	2	5			「前項 2)から 4)」とは、第5章3(2)2)から4)を指していますでしょうか。	ご理解のとおりです。
110	ヘルプデスク業務	71	5	4	2	5			英語対応は、AIや翻訳システム等による対応も許容されますでしょうか。	英語対応において、AIや翻訳システム等を使用することは問題ありません。
111	空室補修・クリーニング業務	71	5	5	2	3			退去修繕にかかる費用は、大学にてご負担いただけないでしょうか。	ここでの「PFI事業者の負担」とは、「入居者の負担」と区分するためのものであり、当然に、「空室補修・クリーニング業務にかかる費用」は、サービス購入費に含まれます。公募要項別紙2（P41）

番号	項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	質問	回答
										を参照してください。
112	防犯・防災管理業務の業務範囲	71	5	6	1	1			「国際交流施設（単身、夫婦）、並びにこれらの事業計画地内の巡回等による防犯・防災管理を行う。」とありますが、PFI事業者の業務対象範囲は国際交流施設（単身、夫婦）のみではないでしょうか。	原案のとおりとします。国際交流施設（部分）の防犯・防災管理業務とともに、当該国際交流施設が設置されている事業計画地内の防犯・防災管理業務も含むという趣旨です。
113	コインランドリー	72	5	7	2	1			独立採算事業としてコインランドリーの運営が必須となっていますが、P36の2)③に記載されている単身用洗濯室にて上記の事業を行う認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
114	生活品レンタル	72	5	7	2	2			レンタル品は入居時に設置完了されている必要がありますでしょうか。入居が決まるタイミングによっては、手配が間に合わない可能性があると思います。	原則として、入居時に設置が完了している必要があります。特に、入居当日から使用する寝具類は必須であり、電子レンジは優先的に設置するものとし、その他のテレビ、アイロンなどは状況によっての対応とします。なお、入居の予定は、数か月前には分かっています。
115	生活品レンタル	72	5	7	2	2	①		生活品のスペックに指定はありますでしょうか。	特段の仕様（スペック）指定はありませんが、耐久性・堅牢性の重視をお願いします。
116	PFI事業者施設の維持管理・運営業務	73	6	1					貴学の承諾が得られた場合には、業務開始から3年の間も変更等を許容していただけないでしょうか。	原則として、原案のとおりとしますが、特段の事由があり、本学がこれをやむを得ないものとして認める場合にあっては、変更等を承諾する場合もあるものとします。
117	PFI事業者付帯施設事業	73	6	2					PFI事業者付帯事業は、「本学から大学所有施設を賃借することなく、」とありますが、各種サービスの例として宅配便ロッカー、カーシェアリングが挙げられています。これらは賃借をしないと行えないかと思いますが、ここでの「賃借することなく」とは具体的にどのような状態・条件を指しているのでしょうか。	番号31への回答を参照してください。
118	PFI事業者使用施設								PFI事業者使用施設は必須の大学所有施設（延床3,260㎡以上）の床を賃借するという提案も可能との理解で宜しいでしょうか。	P F I 事業者使用施設は、大学使用施設3,260㎡以外で（超えて）確保してください。なお、要求水準書第1章4(3)3)を参照してください。

番号	項目	別表	資料	参考	枚目	上中下	質問	回答
119	天井高	1			2	上段	「表記数値は室内の平均天井高の目安を示す」との記載について、許容範囲（例えば±●%等）の基準が設定されている場合には、ご教示いただけますでしょうか。	目安とし、あえて「許容範囲」は設定していません。なお、目安の範囲としては、±5%程度を想定していますが、必要であれば、個別提案の手続により確認してください。
120	提供資料について		3				【資料3】事業場所周辺現況測量図 のCADデータをご提供いただく事は可能でしょうか。	別添の「番号120_測量図」を参照してください。[※]

< ⑤ 事業者選定基準に関する質問回答 >

番号	項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
121	事業期間による採点基準の違い								土地活用事業及びPFI事業ともに提案する事業期間の違いによる評価の違いはありますでしょうか。	審査委員会での提案内容審査によるところですが、審査（評価）の対象になる場合があるものと理解しています。

< ⑥ 基本協定書に関する質問回答 >

番号	項目	頁	条	項	号	別紙	-	-	質問	回答
122	業務の委託、請負	2	5	1					土地活用事業についても、基本協定締結までに、公募要項に明示されている「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本学との連携を責任を持って遂行する者）以外の設計や建設に当たる者等を確定させておく必要があるということでしょうか。 民間事業では特に建設事業者は着工の直前の決定となることが多いため、もし基本協定締結までに確定していなかった場合にはどのような対応となるかご教示いただきたいです。	公募要項の規定を優先するものとし、基本協定書は、公募要項の規定に基づく提案に整合させる（加筆・修正する）ものとします。
123	業務の委託、請負	2	5	2					土地活用事業においても土地活用事業予定者と各業務の事業者との委託・請負契約書の提出を必須としている理由をご教示ください。	まず、番号122への回答を参照してください。そのうえで、「委託・請負契約書」ではなく、「当該契約書若しくは覚書等の写し等、各業務を委託し若しくは請け負わせた事実、又は、委託し若しくは請け負わせることを約した事実を証する書面」としていることに留意してください。
124	事業契約不調の場合の処理	4	8	3					第8条第2項同様、貴学にも事業者と同等の違約金を設定することをご検討いただきたいです。	原案のとおりとします。大学の責めに帰すべき事由による場合は、第8条第3項が適用されます。
125	秘密保持	4	9	1					本事業の協力会社や、本事業	第9条第1項の「土地活用事

番号	項目	頁	条	項	号	別紙	-	-	質問	回答
									の目的のために必要がある構成員と協力会社の役員及び従業員、弁護士、司法書士、公認会計士、税理士その他法律上秘密保持義務を負う者にも開示可能としていただきたいです。	業グループが土地活用事業の実施に関し必要な準備行為又は土地活用事業に関する資金調達を図るために合理的に必要なものとして開示する場合」に該当する場合は許容されます。

< ⑦ 土地活用事業契約書（案）に関する質問回答 >

番号	項目	頁	章	節	条	項	号	別紙	質問	回答
126	関係者協議会	9	2		8	2			「事務局は、土地活用事業者又は土地活用事業者に置くこととし、」とありますが、正しくは、「事務局は、PFI事業者又は土地活用事業者に置くこととし、」という理解でよろしいでしょうか。	第8条第2項の「土地活用事業者又は土地活用事業者」を「土地活用事業者又はPFI事業者」に修正します。
127	関係協議会	9	2		8	2			PFI事業終了後も土地活用事業が終了するまでは協議会は行われるのでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、協議の内容や開催の頻度は変わってくるものと考えています。
128	関係協議会	9	2		8	2			事務局を置くとは具体的に何か事務手続が発生したり、対外的に住所を公示するなどが必要になりますでしょうか。	第8条第1項に定めているとおり、関係者協議会の詳細については、大学、土地活用事業者及びPFI事業者が協議の上決定することとなり、事務局に求める内容等もこれに含まれます。
129	関係協議会	9	2	1	8	2			関係者協議会の事務局は「土地活用事業者又はPFI事業者に置く」の誤記でしょうか。	番号126への回答を参照してください。
130	代替施設（学内）の設計の変更	10	3	2	12	1			工期及び費用の変更がない場合でも、協議とさせていただきます。	原案のとおりとします。
131	代替施設の設計変更	10	3	2	12	2			15日以内に設計変更の要否やそれに伴い発生する費用や本事業に与える影響を検討するのは条件次第では難しい可能性がございます。その場合、通知までにかかる期間の延長等は合理的な範囲で検討いただけますでしょうか。	大学と土地活用事業者が別途合意した場合には、通知までの期間を合理的な範囲で延長することは可能とします。
132	代替施設（学内）の設計の変更	10	3	2	12	3 5 8			「費用が減少したときは、大学と土地活用事業者が合意する方法で精算する」とありますが、元から事業者負担であるため、費用が減少した場合には精算する必要がないと理解しておりますが、どのようなご想定でしょうか。	第12条第3項、第5項本文及び第8項においては、追加費用が発生したときは大学が合理的な範囲で負担することから、その反面として、費用が減少する場合はその利益を大学が享受できるよう、当該減少額相当について土地活用事業者から大学への支払いを行う等の精算を想定しています。

番号	項目	頁	章	節	条	項	号	別紙	質問	回答
133	代替施設の設計変更に伴う工事遅延	10	3	2	12	3			貴学側の都合により代替施設の着工が遅れると、土地活用事業の着工も遅れ、昨今のインフレの状況下では工事費の増加に繋がる可能性がございます。これらの理由により追加費用が発生したときは、貴学に対して合理的な範囲で請求できると考えて良いでしょうか。	設計変更によって生じた「合理的な追加費用」に含まれる限り、大学の負担となります。
134	代替施設の設計変更に伴う清算	10	3	2	12	3			「設計変更に伴い費用が減少したときは大学と土地活用事業者が合意する方法で清算する」との記載がありますが、具体的にどのような方法での清算を想定されていますでしょうか。 (権利金の額を当該費用分減額することも想定されているか)	番号132への回答を参照してください。なお、権利金は土地活用事業者が大学へ支払うものであるため、費用減少の精算において権利金を通じた精算を行う場合には、権利金を当該費用分増額することになると思われます。
135	代替施設用地の瑕疵等に伴う工事遅延	11	3	2	12	8			土地活用事業者が公募資料等から事前に把握できない瑕疵や埋蔵文化財等の事情により代替施設の着工が遅れると、土地活用事業の着工も遅れ、昨今のインフレの状況下では工事費の増加に繋がる可能性がございます。これらの理由により追加費用が発生したときは、貴学に対して合理的な範囲で請求できると考えて良いでしょうか。	ご理解のとおりです。
136	各種調査	13	3	4	20	1			必要な調査はこれから実施予定でしょうか。その場合、実施予定の調査内容と時期をご教示いただきたいです。	大学による調査は既に完了しており、要求水準書の【資料】として提供しているものとなります。
137	代替施設の備品等	16	3	6	26	1			代替施設の備品は既存の施設で使用しているものを流用する予定でしょうか。 (土地活用事業者で別途用意が必要な備品はないとの認識で宜しいでしょうか。)	国際交流施設（必須の代替施設）、保育施設（必須の代替施設）、課外活動共用施設（任意の代替施設）は既存備品の流用を想定しています。
138	代替施設（学内）の完成確認通知	16	3	6	26	1			代替施設（学内）の完成確認通知は「速やかに交付する」となっているが、曖昧なため何日以内などの規定を設けていただきたい。	原案のとおりとします。
139	工期等の変更	16	3	7	27	3			土地活用事業者の責めに帰す事由以外の場合で、工期が変更した際は、事業期間の終期も変更できることとしていただきたい。	第27条第3項但し書を、「但し、工期（代替施設）、完成日（代替施設）又は供用開始日（代替施設）が変更された場合でも、当該変更が土地活用事業者の責めに帰すことのできない事由によるものであり

番号	項目	頁	章	節	条	項	号	別紙	質問	回答
										かつ両当事者が事業期間の終期変更が必要であると合意した場合を除き、事業期間の終期は変更しない。」と修正します。
140	建設工事の一時中止	16	3	7	28	1			「必要と認める場合」とはどのような場合でしょうか。	第28条第1項は、公共工事標準請負契約約款第20条第2項と同趣旨の規定であり、発注者である大学自らが一時中止が必要であると認める場合が、「必要と認める場合」に該当します。
141	建設工事（代替施設）の一時中止	17	3	7	28	2			事業者の責めに帰すことのできない事由による場合には、事業期間の変更も協議に応じていただけませんか。	第28条第2項但し書を、「但し、工期（代替施設）、完成日（代替施設）又は供用開始日（代替施設）が変更された場合でも、当該変更が土地活用事業者の責めに帰すことのできない事由によるものでありかつ両当事者が事業期間の終期変更が必要であると合意した場合を除き、事業期間の終期は変更しない。」と修正します。
142	建設工事の一時中止	17	3	7	28	2			土地活用事業者の責めに帰す事由以外の場合で、建設工事が一時中断し、工期が変更した際は、事業期間の終期も変更できることとしていただきたい。	番号141への回答を参照してください。
143	建設工事の一時中止に伴う工事遅延	17	3	7	29				土地活用事業者の責めに帰す事由以外で工期の変更があった場合、土地活用事業の着工も遅れ、昨今のインフレの状況下では工事費の増加に繋がる可能性がございます。これらの理由により追加費用が発生したときは、貴学に対して合理的な範囲で請求できると考えて良いでしょうか。	第29条に基づく追加費用の負担においては、同条第1号のとおり、「大学の責めに帰すべき事由による場合」に該当するものに限り、合理的な範囲で大学が負担することとなります。
144	代替施設（学内）の所有権	17	3	8	32	2			代替施設の維持管理・運営費も全額土地活用事業者が負担す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が、保育施設、課外活動共用施設は維持管理業務のみとし運營業務は必要ありません。また、国際交流施設の維持管理業務及び運營業務については、いわゆる「大家さん」とシェア（分担）できるものとします。
145	代替施設（学内）の所有権	17	3	8	32	2			代替施設（学内）については大学に無償での使用を認めていけば、固定資産税が非課税の大学施設との取り扱いになると考えて宜しいでしょうか。	大学としては、同様の理解でいます。

番号	項目	頁	章	節	条	項	号	別紙	質問	回答
									か。	
146	完成遅延に伴う費用負担	18	3	8	34	1			土地活用事業者の責めに帰す事由以外で完成が遅延した場合、土地活用事業の着工も遅れ、昨今のインフレの状況下では工事費の増加に繋がる可能性がございます。これらの理由により追加費用が発生したときは、貴学に対して合理的な範囲で請求できると考えて良いのでしょうか。	第34条第1項に基づく追加費用の負担においては、同項第1号のとおり、「大学の責めに帰すべき事由による場合」に該当するものに限り、合理的な範囲で大学が負担することとなります。
147	代替施設（学外）最終確認完了通知	19	4		40	1			代替施設（学外）の最終確認書は「速やかに交付する」となっているが、曖昧なため何日以内などの規定を設けていただきたい。	原案のとおりとします。
148	代替施設（学外）利用料金	20	4		41				代替施設（学外）の利用料金等について、入居率を根拠に85%の金額が設定されていますが、そもそも用意する部屋を減らせば良いのではないのでしょうか。11部屋確保する意図をご教示いただけますでしょうか。	留学生を対象とするため、どうしても、常に1、2戸程度の空室（リザーブ）が必要になると判断しています。
149	代替施設（学外）利用料金	20	4		41				「大学が既存施設（国際交流会館の单身室）において利用者から徴収している利用料金等」の具体的な金額をご教示いただけますでしょうか。	代替施設（单身室）の利用料金等は、 $[276,600\text{円}/\text{年} \cdot \text{单身戸} \times 11\text{戸} \times 85\% = 2,586,210\text{円}/\text{年}]$ とします。
150	代替施設（学外）の利用料金等	20	4		41				利用料金等とは具体的に何を指し、金額はいくらになりますでしょうか。	番号149への回答を参照してください。
151	代替施設の維持管理・運営	20	5	1					代替施設（特に学内）の維持管理・運営業務全般について、土地活用事業者がそこまでのリスクを負うことは難しいため、原則は貴学にて行うことをご検討いただきたい。	番号144への回答を参照してください。
152	代替施設の維持管理・運営	20	5	1	43	1			維持管理・運営業務に必要な訓練・研修等とは具体的にどのような内容を想定しておりますでしょうか。	要求水準書を満たすために、責任者及び従事者に求めた業務の遂行に必要な知識および技能（多言語対応等）を習得した上で業務に当たっていただくための訓練・研修等を想定しています。なお、番号144への回答も参照してください。
153	代替施設（学外）業務計画書等の提出	21	5		46				代替施設（学外）は、調達する場合でも業務計画書等の提出が必要になりますでしょうか。	必要としますが、業務計画書等の内容等については、必要な範囲に限るものとします。
154	代替施設の維持管理・運営	21	5	2					一時的な代替施設であることや、PFI事業ではなく民間の事	ご提案のとおり、計画書、報告書、モニタリングの内容等

番号	項目	頁	章	節	条	項	号	別紙	質問	回答
	業務の内容								業であることから業務計画書・業務報告書・モニタリング等の内容は必要最低限としていただき、互いに負担を軽減する前提としていただきたい。	については、必要な範囲に限るものとします。ただし、大学という特性上、学生利用者にとっては、代替施設が一時的な代替施設ではないことについてご理解をお願いします。 なお、計画書、報告書、モニタリングの内容等の必要な範囲については、大学と事業者の協議によるものとします。
155	代替施設の業務報告書	22	5		52				「(1) 月報は、作成月の翌日10日までに提出する。(2) 月報は、毎月、当該の業務終了後速やかに提出する。」とありますが、月報はいつまでに提出が必要になりますでしょうか、	第52条第3項第1号のうち「及び月報」を削除します。
156	代替施設の開始の遅延	23	5	2	55	1			法令変更や不可抗力など土地活用事業者責めに帰すべき事由以外で開始が遅延した場合は、違約金の支払いは貴学と協議の上決定としていただきたい。	第55条第1項但し書を、「但し、土地活用事業者の責めに帰すことのできない事由による場合には、この限りでない。」に修正します。
157	代替施設の供用終了	24	6		62	1			特に代替施設（学外）は部屋の解約等に時間がかかる可能性があるため、大学所有施設の供用開始時期は1～3か月前には通知いただきたい。	第62条第1項中の「14日前まで」を「1か月前まで」に修正します。
158	建設工事の着工	26	7		65	2			事業土地（E2）の工事は、任意の代替施設（課外活動施設）の整備が完了している場合には、着手して問題ないとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりですが、正確には、代替施設（課外活動共用施設）の供用が開始している場合となります。
159	定期借地権設定契約の締結	26	7		65	3			定期借地権設定契約は公正証書での締結が必須となりますでしょうか。	必須の事項です。
160	建設工事（事業施設）の費用及び責任の負担	26	7		67	1			不可抗力による施設整備業務の費用増加は土地活用事業者がすべて負担することになっていますが、中東情勢等により仕入の遅延や価格高騰が発生した場合には事業が停滞することが想定されます。この場合、貴学への権利金の支払いも難しくなるものと想定されますが、紛争等の重大な問題が発生した場合には事業者側より条件の変更または事業中止にかかる協議等を可能とする文言を追加可能でしょうか。	原案のとおりとします。
161	建設工事の責任負担	26	7		67	4			土壌汚染や地中障害など土地に対する瑕疵により、施設整	第67条第4項は原案のとおりとします。ただし、別紙6の

番号	項目	頁	章	節	条	項	号	別紙	質問	回答
									備費用が増加した場合は貴学負担としていただきたい。	定期借地権設定契約書第7条を、「甲は、本件土地につき契約不適合責任を負わないものとする。但し、甲が乙に対して提供した資料及び現地見学等から通常予見すべき範囲を超えて、本件土地から地質障害、地中障害物、土壌汚染及び埋蔵文化財が発見され、乙においてその処分をする必要性が生じた場合には、甲は合理的な範囲内で当該予見を超える部分の処分費用を負担するものとする。」に修正します。
162	建設工事（事業施設）の費用及び責任の負担	27	7		67	2			第54条と同様に、大学の責めに帰すべき事由により生じた第三者の損害については、大学が賠償する旨の文言を追記いただけないでしょうか。	第67条2項に、但し書として、「但し、大学の責めに帰すべき事由により生じた第三者の損害については、大学が賠償するものとする。」を追加します。
163	第三者による実施	27	7		68	1			設計企業や建設企業（元請け会社）から業務を一部請け負う下請け会社も貴学の承諾が都度必要でしょうか。	内容や規模にもよりますので、事前の大学と事業者の協議によるものとします。なお、土地活用事業者の独立採算事業であることを踏まえ、可能な限り承諾案件を限定的にするものとします。
164	土地活用事業者所有施設及び業務内容の変更	28	8		72				分譲マンションとする場合、維持管理の内容は管理組合にて決定されることになるかと思いますが、その部分についての維持管理運営業務の変更も都度貴学の承諾が必要となりますでしょうか。	土地活用事業者所有施設の用途や内容にもよりますので、事前の大学と事業者の協議によるものとします。ただし、大学連携施設の維持管理業務とともに、土地活用事業全体の遂行に係わる運営業務、本学との連携の遂行に係わる運営業務については、承諾の対象とします。
165		28	8		72				「但し、～土地活用事業の事業者選定手続における競争の公平性が保たれる範囲内であるとして、大学が承諾した場合には、この限りではない。」について、原則は提案書や要求水準書の内容に沿った事業を行うことは大前提ではあるが、社会情勢や不可抗力などによって提案内容をやむを得ず変更する可能性もあるため、「但し、合理的な事由の場合には、大学は協議の上、変更を承諾する」など調整の余地がある案文への変更をご検討いただきたい。	後発的な事情により当初想定通りに事業を遂行できないリスクが生じうることは承知していますが、事業者選定手続を経る事業である以上、選定手続の競争の公平性が保たれることは極めて重要であるため、原案のとおりとします。
166	大学の解除権	29	9	2	76	2	2		本契約の解除について、第77	原案のとおりとします。

番号	項目	頁	章	節	条	項	号	別紙	質問	回答
									条と同様、60日間以上として いただけないでしょうか。	
167	完成前の代替 施設（学内） に関する解除 の効力	31	9	2	79	2			87条や91条のような法令変 更・不可抗力の場合による解 除時のへ解体撤去及び原状回 復費用負担は貴学と協議の上 決定としていただきたい。	原案のとおりとします。
168	完成後の代替 施設（学内） に関する解除 の効力	32	9	2	80	2			87条や91条のような法令変 更・不可抗力の場合による解 除時のへ解体撤去及び原状回 復費用負担は貴学と協議の上 決定としていただきたい。	原案のとおりとします。
169	保全義務	32	9	2	83				第77条及び第78条の規定に基 づく解除の場合、維持保全に かかる費用は貴学の負担とし ていただけないでしょうか。	原案のとおりとします。当該 維持保全にかかる費用は、第 82条第3項に基づく損害賠償 請求の対象に含めることがで きるとの考えです。
170	債権債務の譲 渡等について	34	10		84	2	1		土地活用事業において、区分 所有建物を整備する場合、転 定期借地権の準共有持分の譲 渡は可能との認識で宜しいで しょうか。 その場合、譲渡する区部所有 者ごとに事前の承諾は必要で しょうか。	事業者が区分所有建物の譲渡 に伴って本件土地を転貸する ことは、大学の事前の承諾が ある場合には可能です。当該 承諾は、「国立大学法人法第33 条の3に基づく土地等の貸付 けにかかる文部科学大臣の認 可基準」の第10によるととも に、事業期間にわたって、本 学の公募要項等及び事業者の 提案内容が確実に履行される こと等が条件となります。よ って、事前の承諾は、区分所 有者ごとに必要となります。
171	公租公課の負 担	36	13		92				土地活用事業者が負担する公 租公課には、土地にかかる固 定資産税は含まれない認識で よろしいでしょうか。	ご理解のとおりですが、土地 活用事業者が本学に支払う地 代等には、土地にかかる固定 資産税相当額が含まれること に留意してください。
172	財務書類の提 出	36	13		94				公認会計士による監査報告で はなく、社内監査部門による 監査としていただけませんか でしょうか。	番号34への回答を参照してく ださい。
173	財務書類の提 出	36	13		94				「監査報告書及び年間業務報 告書を公開する」との記載が ありますが、どのように公開 するのでしょうか。また、独 立採算事業の報告書等を公開 する意図をご教示いたきたい です。	大学が直接的に関与する機関 や組織において、大学が当該 機関や組織の監査等を行い、 これを公表する必要がある場 合などを想定しています。な お、このことは、事業者が特 別目的会社（本事業以外の業 務は禁止）に限られます。
174	土地活用事業 者の兼業禁止	37	13		10 0				特別目的会社を設立する場合 の条項という理解で宜しいで しょうか。（特別目的会社を設 立しない場合は、土地活用事 業者が兼業することは問題な いでしょうか）	ご理解のとおりです。

番号	項目	頁	章	節	条	項	号	別紙	質問	回答
175	借地権存続期間	46	別6		4	1		6	第4条1項の存続期間は事業施設（土地活用事業者所有施設）の整備期間＋事業施設供用期間（最大70年間）との理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりですが、事業施設供用期間には、当該施設の解体撤去期間も含まれていることに留意してください。
176	借地権存続期間	46	別6		4	1		6	既存大学施設の解体期間は借地権存続期間に含まないまたは土地を無償で貸し出すことをご検討いただきたい。	番号38への回答を参照してください。
177	引渡し	46	別6		6	1		6	当該条文に「現状有姿にて引渡す」とあるが、公表資料に記載のない地中埋設物が発生した場合の解体費の負担について、貴学負担にて撤去作業を行う理解で良いでしょうか。	番号161への回答を参照してください。
178	契約不適合責任の免責	46	別6		7			6	「本件土地につき契約不適合責任を負わないものとする。」とありますが、リスク管理の観点から貴学において責任を負っていただくことをご検討いただきたいです。	番号161への回答を参照してください。
179	地代	47	別6		8	2	1	6	建物が竣工するまでの期間の地代は減免していただけないでしょうか。	番号38への回答を参照してください。
180	地代	47	別6		8	4		6	支払方法については、3か月に1回の入金とさせていただく等、協議させていただきたいです。	了解しました。
181	契約保証金	47	別6		10	1		6	公募要領p.23では免除するとされていますが、保証金は必要となるのでしょうか。	土地活用事業契約に係る契約保証金は規定していませんが、定期借地権設定契約の契約保証金を免除するものではありません。なお、当該契約保証金の全部又は一部は、地代支払い、本件土地の原状回復、損害賠償その他定期借地権設定契約から生じる事業者の一切の債務に充当することができるものとします。
182	契約保証金	47	別6		10	1		6	契約保証金の一部免除される場合はどのようなときでしょうか。	当該契約保証金（24か月分（2か年分）の月額地代に相当する額）が、すでに一部免除された額となります。
183	大学連携施設の 水光熱費	48	別6		12	2		6	水光熱費は全て乙（事業者）の負担とするとありますが、運営期間中の大学連携施設にかかる水光熱費は甲（大学）の負担という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
184	本件土地の転貸	48	別6		14			6	土地活用事業において、区分所有建物を整備し、転定借地権の準供用持分を区分所有者	番号170への回答を参照してください。

番号	項目	頁	章	節	条	項	号	別紙	質問	回答
									へ譲渡する場合にはどのような取り扱いとなりますでしょうか。その場合も同条2項に定める事項の申請書が区分所有者ごとに必要でしょうか。	
185	本件土地の転貸	48	別6		14	1			転貸はしてはならないとの記載がありますが、第1条では、建物を第三者に分譲する場合には許容されるように読み取れます。分譲に伴う転貸であれば貴学の事前の承諾は不要という理解でよろしいでしょうか。	番号170への回答を参照してください。
186	本件土地の転貸	48	別6		14	2			建物の第三者への分譲に伴う転貸の場合でも、区分所有者全員の記載が必要となりますでしょうか。また、運営期間中に区分所有者が転売する際に伴う土地の転貸についても都度貴学の承諾が必要になりますでしょうか。	番号170への回答を参照してください。
187	違約金	51	別6		23 24	1 2			第23条と第24条で、違約金の算出方法が異なりますが、どちらが正しいでしょうか。	別紙6の定期借地権設定契約書第23条第1項は「乙が本契約に基づく重要な義務に違反し、本契約の目的を達成することができないとき」に請求できる違約金である一方、同第24条第2項は「前項により本契約を解除する場合」の違約金であり、適用可能な場面が異なります。
188	土壌汚染等	52	別6		26				当該条文には定期借地の明渡時の規定のみ記載されているが、乙が甲から土地の引渡しを受けた際に土壌汚染が発生した場合は、甲の費用負担で対策を行うという認識で良いでしょうか。	番号161、177への回答を参照してください。
189	遅延損害金	53	別6		30				別紙7 定期建物賃貸借契約書第8条にある充当の順序について、こちらでも明記していただけないでしょうか。	原案のとおりとします。

< ⑧ P F I 事業契約書（案）に関する質問回答 >

番号	項目	頁	章	節	条	項	号	別紙	質問	回答
190	設計の変更	10	3		13	3 8			貴学の請求等に起因して発生する追加費用分は、土地活用事業者が負担する権利金には反映されない理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
191	近隣対策	14	4	2	22	5			本事業の実施することそのものに対する近隣との協議のリスク分担（費用負担）は貴学であるとの理解でよろしいで	ご理解のとおりですが、事業者も本学に協力する必要があるものとします。

番号	項目	頁	章	節	条	項	号	別紙	質問	回答
									しょうか。	
192	工期、引渡日又は供用開始日の変更	16	4	5	31	3			PFI事業者の責によらない工期、引渡日又は供用開始日の変更があった場合は、事業期間の終期は変更できることとしていただきたい。	第31条第3項但し書を、「但し、工期、引渡日又は供用開始日の変更された場合でも、当該変更がPFI事業者の責めに帰すことのできない事由によるものでありかつ両当事者が事業期間の終期変更が必要であると合意した場合を除き、事業期間の終期は変更しない。」と修正します。
193	建設工事の一時中止	17	4	5	32	1			「大学は、必要があると認める場合、・・・一時中止させることができる。」とありますが、必要な場合とはどのようなことを想定されているでしょうか。	第32条第1項は、公共工事標準請負契約約款第20条第2項と同趣旨の規定であり、発注者である大学自らが一時中止が必要であると認める場合が、「必要と認める場合」に該当します。
194	建設工事の一時中止	17	4	5	32	2			事業者の責めに帰すことのできない事由による場合には、事業期間の変更も協議に応じていただけませんか。	第32条第2項但し書を、「但し、工期、引渡日又は供用開始日の変更された場合でも、当該変更がPFI事業者の責めに帰すことのできない事由によるものでありかつ両当事者が事業期間の終期変更が必要であると合意した場合を除き、事業期間の終期は変更しない。」と修正します。
195	不可抗力による費用負担	23	5	1	51	2			「不可抗力により維持管理業務が履行不要となった場合、履行不能状態が継続している業務範囲及び期間に相当する維持管理費相当を支払わない。」とありますが、法令変更や不可抗力は、PFI事業者が負担を免れない合理的な費用とはならないということでしょうか。	ご質問の趣旨は理解しかねますが、法令変更又は不可抗力により維持管理業務の全部又は一部が履行不能となった場合には、大学からPFI事業者に対する維持管理費相当の支払いは行われず、PFI事業者がその間も負担を免れない合理的な費用については別紙6又は別紙7により負担割合を定める・・・ことが第51条第2項の趣旨です。
196	不具合及び故障を発見した場合の措置	24	5	2	56	2			緊急を要する場合でも、協議は必要ということでしょうか。	第56条第3項に、「前2項の規定にかかわらず、第1項の協議を実施するより前に緊急の対処が必要とPFI事業者が判断した場合には、PFI事業者は、速やかに適切な応急処置を行ったうえで、当該応急措置の内容を直ちに大学に報告しなければならない。」を追記します。
197	大学の解除権	29	8	2	70	2	2		本契約の解除について、第71条と同様、60日間以上としていただけないでしょうか。	原案のとおりとします。
198	違約金等	33	8	2	76	3			貴学に起因する解除の場合、	ご理解のとおりです。

番号	項目	頁	章	節	条	項	号	別紙	質問	回答
									終了により被った損害の金額の他、違約金を受領することは不可ということでしょうか。	
199	保全義務	33	8	2	77				第71条及び第72条の規定に基づく解除の場合、維持保全にかかる費用は貴学の負担としていただけないでしょうか。	原案のとおりとします。当該維持保全にかかる費用は、第76条第3項に基づく損害賠償請求の対象に含めることができるとの考えです。
200	財務書類の提出	37	12		89				公認会計士による監査報告ではなく、社内監査部門による監査としていただけませんか。	番号34への回答を参照してください。
201	財務書類の提出	37	12		89				「監査報告書及び年間業務報告書を公開する」との記載がありますが、どのように公開するのでしょうか。	大学が直接的に関与する機関や組織において、大学が当該機関や組織の監査等を行い、これを公表する必要がある場合などを想定しています。なお、このことは、事業者が特別目的会社（本事業以外の業務は禁止）に限られます。
202	P F I 事業者使用施設の貸付に係る契約の当事者について	52						11	P F I 事業において特別目的会社を設立している場合であっても、P F I 事業者使用施設については、大学と当該使用施設の維持管理運営者が直接、定期建物賃貸借契約を締結することは可能か。	可能としますが、その場合にあっては、P F I 事業者は立会人などとして関与することを必要とします。
203	貸付料	54			6	2		8	貸付料は、何に基づいて改定されますでしょうか。	番号36への回答を参照してください。

＜ ⑨ その他に関する質問 ＞
な し

以 上

[※] を付している別添の「番号〇_〇〇〇〇」は、本学のホームページに「パスワード付き圧縮ファイル」としてUPしています。当該圧縮ファイルのパスワードは、公募要項等の公表後に＜様式1 資料等申込書＞で申し込まれている方には、特段の申込をしなくても本学より送付します。公募要項等の公表後に＜様式1 資料等申込書＞で申し込まれている方で、本学よりパスワードが送付されてこない方は、本学の担当部局へ問い合わせてください。なお、公募要項等の公表後に＜様式1 資料等申込書＞で申し込まれていない方で、別添の「番号〇_〇〇〇〇」を閲覧したい方は、＜様式1 資料等申込書＞にて、新たに申し込んでください。

公募要項等に関する追記事項

1 要求水準書の第2章と第3章の間に、以下の「第2章の2」を追記します。

第2章の2 PFI事業に関する要求水準

1 基本的事項

(1) 基本方針

- 1) 本事業は、大学所有施設の施設整備、大学使用施設の維持管理・運営を行うPFI事業と、定期借地方式による土地活用事業を一体的に行う。
- 2) PFI事業者は、事業計画地の一部において大学所有施設の施設整備業務とともに、当該施設の維持管理業務及び運営業務からなるPFI事業を実施する。なお、本学はPFI事業者 서비스에購入費を支払う。
- 3) PFI事業者は、本学及び土地活用事業者との密接な連携を確立することにより、PFI事業と土地活用事業の一体的な実施によるメリットの発揮や、本事業全体の魅力を高めるように努める。
- 4) PFI事業者は、PFI事業及び土地活用事業それぞれの継続性の確保、安定的な事業運営を図る観点から、PFI事業において想定されるリスクを土地活用事業から分離し、そのリスクをPFI事業者自らの責任において負担する。

(2) 実施体制

- 1) PFI事業者は、PFI事業全体を総合的に把握し、調整等を行う総括責任者を定め、本事業に係る基本協定締結後ただちに本学に届け出ること。
- 2) PFI事業の総括責任者は、同種事業の経験と必要な知識及び技能を有する者とする。

(3) 業務区分

PFI事業における業務区分は次のとおりとし、それ以外のものは別途双方の協議の上、決定するものとする。

業務区分	本学	PFI事業者
施設整備	—	○
維持管理	—	○
運営	○	○

凡例 ○：担当

(4) モニタリング

PFI事業におけるモニタリングは、公募要項第2章4の「(4) 本学による事業の実施状況の監視（モニタリング）」に基づくものとする。

2 公募要項の別紙1について、以下のように補足説明（赤文字）を追記します。

なお、この追記に伴う内容の変更ありません。

土地活用事業	
1 地代等（権利金）の算出方法	
定期借地権設定契約締結日	地代等（権利金）は、以下の(1)から(3)を合計した額とする。
	(1) 本学がPFI事業者を支払う大学所有施設に関する施設整備費相当額に、施設整備費相当額に係る消費税及び地方消費税額を加えた額
	(2) 本学が別途に負担する土地活用事業に関連して必要となる初期投資額（金14,000,000円：消費税及び地方消費税額を含む。）
	(3) (1)、(2)の合計額を超えて応募者が提案した額
	※(1)は、 <u>応募者提案による額</u> とする。 ※(2)は、固定とする。 ※(3)は、 <u>応募者提案による額</u> とする。
※応募者提案による額とは、原則、令和8年10月30日に応募者が提案書において提案（記載）した額となります。	
2 地代等（地代（年間地代））の算出方法	
(1) 定期借地権設定契約締結日から、PFI事業の維持管理業務及び運営業務が開始する前日までの間	地代等（地代（年間地代））は、以下の1)の額とする。
	1) 本学が別途に負担する本件土地に賦課される固定資産税相当額（年額）
	※1)は、実際に賦課される額とする。
(2) PFI事業の維持管理業務及び運営業務が開始する日から定期借地権設定契約の存続期間の終了日までの間	地代等（地代（年間地代））は、以下の1)から5)の合計に6)を控除した額とする。
	1) 本学がPFI事業者を支払う大学使用施設に関する維持管理費相当額に、維持管理費相当額に係る消費税及び地方消費税額を加えた額（年額）
	2) 本学がPFI事業者を支払う大学使用施設に関する運営費相当額に、運営費相当額に係る消費税及び地方消費税額を加えた額（年額）
	3) 本学が土地活用事業者を支払う大学連携使用施設に関する賃料等（賃料や共益費）及び維持管理費相当額に、賃料等（賃料や共益費）及び維持管理費相当額に係る消費税及び地方消費税額を加えた額（年額）
	4) 1)から3)の合計額を超えて応募者が提案した額（年額）
	5) 本学が別途に負担する本件土地に賦課される固定資産税相当額（年額）
	6) 本学がPFI事業の国際交流施設（单身室・夫婦室）の入居者から受領する賃料（必須の施設

	は金 276,600 円／年・単身戸、任意の施設は金 276,600 円／年・単身戸、金 359,580 円／年・夫婦戸）相当額（年額） ※1)から 4)は、<u>応募者提案による額</u>とする。 ※5)は、実際に賦課される額とする。 ※6)の賃料単価は固定とし、住戸タイプ・戸数は<u>応募者提案に基づき算定される額</u>とする。 ※P F I 事業の事業期間後においても、土地活用事業の事業期間が継続（残余）している場合にあっては、地代等（地代（年間地代））は同額とする。 ※応募者提案による額 及び 応募者提案に基づき算定される額とは、原則、令和 8 年 10 月 30 日に応募者が提案書において提案（記載）した額 あるいは 提案書に基づいて算定された額となります。
3 地代等（地代（年間地代））の改定方法	
(1) 定期借地権設定契約締結日から、P F I 事業の維持管理業務及び運営業務が開始する前日までの間	地代等（地代（年間地代））である上記 2 (1) 1) 本学が別途に負担する本件土地に賦課される固定資産税相当額（年額）は、実際に賦課される額に改定するものとする。
(2) P F I 事業の維持管理業務及び運営業務が開始する日から定期借地権設定契約の存続期間の終了日までの間	地代等（地代（年間地代））のうち、上記 2 (2) 1) 本学が P F I 事業者を支払う大学使用施設に関する維持管理費相当額に、維持管理費相当額に係る消費税及び地方消費税額を加えた額（年額）、同 2) 本学が P F I 事業者を支払う大学使用施設に関する運営費相当額に、運営費相当額に係る消費税及び地方消費税額を加えた額（年額）、同 3) 本学が土地活用事業者を支払う大学連携使用施設に関する賃料等（賃料や共益費）及び維持管理費相当額に、賃料等（賃料や共益費）及び維持管理費相当額に係る消費税及び地方消費税額を加えた額（年額）、同 4) 1)から 3)の合計額を超えて応募者が提案した額は、応募者提案が属する年の翌年の評価時点（令和 9 年 1 月 1 日）の事業計画地の固定資産税評価額と、実際に地代を支払う年の評価時点（毎年 1 月 1 日）の事業計画地の固定資産税評価額を比較し、変動がある場合、その変動割合に応じて、当該年の 4 月 1 日よりの月額地代に反映させるものとする。 地代等（地代（年間地代））のうち、上記 2 (2) 5) 本学が別途に負担する本件土地に賦課される固定資産税相当額（年額）は、実際に賦課される額に改定するものとする。 地代等（地代（年間地代））のうち、上記 2 (2) 6) 本学が P F I 事業の国際交流施設（単身室・夫婦室）の入居者から受領する賃料相当額（年額）

	は、固定とし、改定しないものとする。
	※本文が複雑なために以下に簡略化しました。 ・上記 2 (2) <u>1)</u> + <u>2)</u> + <u>3)</u> + <u>4)</u> の改定は以下のとおり。 $[1) + 2) + 3) + 4)] \times [\text{固定資産税評価額 (地代を支払う年の評価時点 (毎年 1 月 1 日))} / \text{固定資産税評価額 (令和 9 年 1 月 1 日)}]$ に改定 ・上記 2 (2) <u>5)</u> の改定は以下のとおり。 実際に賦課される額に改定 ・上記 2 (2) <u>6)</u> の改定は以下のとおり。 改定しないものとする。
	※1)、2)、3)、4) は、応募者提案による額（原則、令和 8 年 10 月 30 日に応募者が提案書において提案（記載）した額） ※6) は、応募者提案に基づき算定される額（原則、令和 8 年 10 月 30 日に応募者が提案書において提案（記載）した額 あるいは 提案書に基づいて算定された額となります。
4 協議等	
地代等（権利金）の算出及び改定方法は上記 1 から 3 の通りとするが、固定資産税評価額の扱いなどの詳細事項については、本学と土地活用事業者で協議の上、本学が決定する。	

P F I 事業との関係
P F I 事業のサービス購入費は、原則として、土地活用事業とは関係なく、公募要項別紙 2 の 2 「(2) サービス購入費の支払方法」に基づき支払われ、同 2 「(3) サービス購入費の改定（変更）方法」に基づき改定されます。