

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（追加）

- 本質問回答書（追加）は、令和8年9月16日（水）から9月17日（木）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。

令和8年9月30日

国立大学法人電気通信大学

< 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	スケジュール	8	1	7					スケジュールでは、PFI事業契約書の締結は令和9年3月下旬とされていますが、SPCの設立手続に一定の期間を要する可能性があることに加え、SPCの決算期は3月末とすることが一般的（事業年度を4月から翌年3月までとすることで、事業期間中の会計・決算管理が分かりやすくなる）であることから、SPCの設立時期を令和9年4月とする方が望ましいと考えております。 仮に令和9年3月中にSPCを設立した場合、設立後間もなく初回の決算期を迎えることとなり、決算・税務申告等の事務が生じることから、事業期間中の会計・決算事務の効率性の観点からも、令和9年4月の設立が望ましいと考えております。 この場合、PFI事業契約書の締結についても、令和9年4月とすることは可能でしょうか。	相当の事由がない限り、原案のとおりとし、ご質問のような場合は相当の事由に該当しないものと考えます。基本協定書（案）第6条第1項の規定を参照してください。
2	契約保証金	23	1	16					違約金について優先交渉権者決定後、基本協定の締結に至らなかった場合にも提案した金額の100分の5に相当する額を貴学に支払うこととなっておりますが、提案した金額とは権利金（一括金）のことを指しますでしょうか。	「提案した金額」とは、土地活用事業の優先交渉権者の場合には土地活用事業に係る権利金相当額、PFI事業の優先交渉権者の場合には施設整備費相当額（ただし、消費税を含む。）を指します。
3	契約保証金	23	1	16					違約金について優先交渉権者決定後、基本協定の締結に至らなかった場合にも提案した金額の100分の5に相当する額を貴学に支払うこととなっておりますが、これはいかなる理由でも一律ということではなく、合理的な理由（提案前に明示されていなかった事項が判明した場合など）や不可抗力による場合は協議・調整ができるとの理解で宜しいでしょうか。	優先交渉権者の責めに帰すべき事由により基本協定の締結に至らなかった場合には、一律に、提案した金額の100分の5の違約金の支払が必要となります。
4	施設整備費の支払い	42		2	(1)	2)			「公募要項等に関する改定個別提案」のうち応募者に共有する項目等の個別提案番号NO,1にて条件付きで施設整備費の分割払いが認められましたが、条件の中に「建設に当	工事の出来高に応じた支払（部分払）とする場合には、保証会社との保証契約は必要ありません。

番号	項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	質問	回答
									たる者が保証契約者となり、PFI事業者が被保証者となる保証契約を、保証事業会社と締結できること」との記載がございます。 この保証契約とは前払保証契約のことを指していると思われますが、仮に工事の出来高に応じた分割払いとした場合には、この保証契約は必須ではないという認識で宜しいでしょうか。	
5	施設整備費の支払い	42		2	(1)	2)			「公募要項等に関する改定個別提案」のうち応募者に共有する項目等の個別提案番号NO,1にて条件付きで施設整備費の分割払いが認められましたが、施設整備費の中には「解体費」も含まれるため、出来高に応じた分割払いを希望した場合、解体が完了した時点でも施設整備費の解体に係る部分の支払いを行っていただくことは可能と考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。

< 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
6	様式29 土地活用事業の 事業計画（長期 事業収支計画）	67		29					A 4判 1 枚に、具体的に記載してくださいとのことです。が、収支を作成する場合、細かくなってしまう可能性があるため、A 3判 1 枚での提出も可としていただけますでしょうか。	A 3判（A 4判折込）でもよいものとします。

< 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
7	給湯設備	32	3	1	(10)	4)	⑤		給湯方式は局所式を「原則」としてありますが、ライフサイクルコスト削減等に繋がる場合には、中央式での提案も可能でしょうか。	可能とします。
8	その他留意事項	57	4	2	(10)	5)			国際交流施設の共用部分（国際交流スペース、管理人室、単身用洗濯室等）の衛生消耗品は貴学負担と認識しておりますが、消耗品の不足状況の確認・数量の貴学への報告等、事業者側で行うべき業務があればご教示ください。	ご質問の前段について、ご理解のとおり、衛生消耗品は本学負担となります。 ご質問の後段について、不足状況（ストック）を確認し本学に報告するとともに、適宜、必要場所への配備をお願いします。具体的には、本学と事業者で協議のうえ、定めることとします。

番号	項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	質問	回答
9	日常清掃業務	63	4	6	(2)	1)	①	ア	国際交流施設において、運営業務を実施する管理人が運営業務に支障のない範囲内で、当該日常清掃業務の一部を兼務することは可能でしょうか。管理人室を離れる際は、常時連絡可能な携帯電話を携帯させることを想定しております。	要求水準を満たすことを条件に兼務することも可能とします。
10	業務の実施	66	4	7	(2)	3)			当該出入館管理には、入館記録に加えて退館記録も含めて求められるものでしょうか。一般的な電気錠・スマートロック等の入退室管理システムでは、退館時には暗証番号の入力や認証操作を要求しない仕様（解錠のみで記録が残らない仕様）とすることが多く、退館記録の取得が難しい場合があります。	出入館管理では、紙やデータによる記録を必須とはしません。紙やデータによる記録がない場合でも、監視カメラ等で管理されていれば要求水準を満たしていると判断します。ただし、監視カメラの記録保管期間などの具体的な事項については、本学と事業者で協議のうえ、定めることとします。
11	業務概要	68	5	3	(1)				国際交流施設の入居者について、平均的な入居期間、及び入居・退去が集中する時期（学期の切り替わり等）の想定があればご教示ください。あわせて、既存の国際交流会館・五思寮等における年間の入退去件数等の実績データをご提供いただくことは可能でしょうか。	平均的な入居期間は1年間で、入居が集中する時期は10月と4月、退去が集中する時期は9月と3月です。また、国際交流会館における年間の入退去件数は、令和6年度は入居59件・退去58件、令和7年度は入居60件・退去49件でした。
12	入居者の募集及び選定業務	69	5	3	(2)	1)			国際交流施設に留学生のサポートを目的として日本人学生の入居者を配置する予定はございますでしょうか。配置される予定がある場合は、当該日本人入居者との定期的な打ち合わせや報告の受領等、事業者が行うべき業務があればご教示ください。	国際交流施設に留学生のサポートを目的として日本人学生もしくは日本語に堪能な学生の入居者を配置することを検討中であり、月1回程度の打合せを想定しています。業務内容を含め、具体的な事項については、本学と事業者で協議のうえ、定めることとします。
13	その他	70	5	3	(2)	4)	⑦	ア	国際交流施設内での住居移動について、質問回答2回目番号106にて「本学国際課担当者へ繋ぐ窓口業務を行う」との回答をいただいておりますが、実際の住居移動に伴う、賃料・共益費・光熱水費の精算、鍵の返却・収受等の業務についても、あわせて事業者の業務範囲に含まれるという理解でよろしいでしょうか。	実際の住居移動に伴う、家賃・共益費・光熱水費及び保証金の精算、空室補償・クリーニング、鍵の返却等については事業者の業務範囲となります。
14	業務概要	71	5	5	(1)				退去に関する具体的な業務の記載が見当たりませんが、退去申込みの受付、貴学への退去予定居室の報告、退去立会	退去申込みの受付、本学への退去予定居室の報告、退去立会の実施等は事業者の業務範囲となります。退去予定日等

番号	項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	質問	回答
									の実施等は事業者の業務範囲に含まれるという理解でよろしいでしょうか。含まれる場合、退去立会の結果報告等、貴学と連携して行うべき事項があればご教示ください。	のすり合わせは本学が行うこととし、事業者は退去完了の報告を行ってください。なお、具体的には、本学と事業者で協議のうえ、定めることとします。番号13への回答を参照してください。
15	PFI事業者使用施設	73	6	1					PFI事業者付帯事業は「 <u>アルコール類除く</u> 飲料・軽食の提供」との記載がございますが、PFI事業者使用施設において飲食関係の提案を行う場合、期間や時間帯に制限を設けたうえでアルコールの提供を行うことは不可でしょうか。	本学の承諾を条件として、可能とします。
16	PFI事業者使用施設	73	6	1					PFI事業者使用施設において、利用上の制限（営業時間など）はありますでしょうか。	特段の制限は設けませんが、国立大学法人法第22条と整合する必要があります。
17	PFI事業者使用施設	73	6	1					PFI事業者使用施設について、維持管理・運営期間中は原則として中止できない旨の記載がございますが、20年間にわたる事業継続を提案時点で確約することは難しく、参画可能な事業者や提案内容が限定されることが懸念されます。 事業継続に最大限努めることを前提として、事業環境の変化等のやむを得ない事情が生じた場合には、例えば6カ月以上前に申し入れを行い、貴学との十分な協議を経たうえで事業を中止することも可能としていただけないでしょうか？ また、PFI事業期間未満の提案も可としていただけるとより提案の幅が広がると考えております。 なお、他の国立大学法人においても、一定の条件の下、事業者からの申し入れによる事業終了を認めている事例がございます。	原案のとおりとします。なお、原案は、公募要項等及び要求水準書を満たすこと、応募者提案の趣旨を逸脱しないこと、利用者のニーズに配慮すること、かつ、PFI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ことを前提条件とし、当該業務の内容を変更することができるとしており、例えば20年間にわたって同一の業務内容や同一の実運営者（テナント等）の確約を求めて（前提として）いるものではありません。
18	PFI事業者付帯事業	73	6	2					PFI事業者付帯事業について、維持管理・運営期間中は原則として中止できない旨の記載がございますが、20年間にわたる事業継続を提案時点で確約することは難しく、参画可能な事業者や提案内容が限定されることが懸念されます。	番号17への回答を参照してください。

番号	項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	質問	回答
									事業継続に最大限努めることを前提として、事業環境の変化等のやむを得ない事情が生じた場合には、例えば6カ月以上前に申し入れを行い、貴学との十分な協議を経たうえで事業を中止することも可能としていただけないでしょうか？ また、PFI事業期間未満の提案も可としていただけるとより提案の幅が広がると考えております。 (PFI事業付帯事業は、賃料を貴学にお支払いしないため、貴学への経済的な影響はないと考えております)	
19	PFI事業者付帯事業	73	6	2					第2回質問回答番号62において、W敷地の「敷地」を賃借する場合の賃料の規定が示されましたが、仮にW敷地の「敷地」の一部を使用するPFI事業者付帯事業を行う場合、貴学とPFI事業者付帯事業を行う事業者が土地貸付契約等の契約を締結することになりますでしょうか。 その場合、SPCではなくPFI事業者付帯事業を行う事業者が直接貴学と契約を締結することは可能でしょうか。	本学と事業者（SPC）との契約を想定しています。番号17への回答を参照してください。

＜ ④ 要求水準書／別表・資料・参考資料に関する質問回答 ＞

番号	項目	別表	資料	参考	枚目	上中下	質問	回答
20	単身室のトイレ・バスについて	1			1	上段	単身室の(g)設備・什器備品等の欄にトイレ・ユニットシャワー・洗面設備との記載がありますが、それらが一体となったユニット商品の設置提案も可能でしょうか。(トイレとユニットシャワーの間には仕切りがある想定)	可能とします。
21	課外活動施設・保育施設のエアコンについて	1			1		単身室の(g)設備・什器備品等の欄にはエアコンと明記がある一方で、保育施設や課外活動施設の(g)設備・什器備品等の欄にはエアコンの明記がありません。PFI事業の施設整備業務範囲外(大学で別途設置する)ということになりますでしょうか。	保育施設や課外活動施設の空調設備については、当然に、PFI事業者の業務範囲内となります。なお、国際交流施設における「エアコン」との表記は、いわゆる「ルームエアコン」が設置されることを意図し、その設置がPFI事業者の業務範囲内であることを明示するために記載しているものです。
22	延床面積の考	1			1	下段	部門名(要求部門面積)の	ご理解のとおりです。

番号	項目	別表	資料	参考	枚目	上中下	質問	回答
	え方						「共用」の部分に「必須の部分：：課外活動共用施設の面積に含む」との記載があるが、課外活動施設の2,000㎡の中に含んで良いとの整理で問題ないでしょうか。	

< 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
23	借地権の登記	20			6	2		6	仮に分譲マンション事業を計画した場合、区分所有者が住宅ローンを利用する可能性が高く、住宅ローンを融資する金融機関からは借地権登記（転借地権登記・敷地権登記※¹も含む）は必須との要請がございます。（万が一にも貴学がE敷地を売却したり、他の事業者へ貸し付けたりといったことがあった場合のリスクを金融機関は懸念されております） 改めて借地権登記が不可である理由・また上記懸念を払しょくできる他の方法がございましたら、ご教示いただきたいと思っております。 登記が抹消されないリスクを懸念されている場合には、25条1項の原状回復の事項にも書かれておりますが、事業者側（または区分所有者）が登記した内容は必ず事業期間終了時に抹消登記する義務を負っており、仮に抹消登記がスムーズにいかないことにより生じる貴学の不利益に対しては事業者が責任を負うものと認識しております。 事業の根幹を左右し、提案可否にも関わる重要な事項と考えておりますので、ご検討のほどよろしく願いいたします。 ※¹敷地権登記まで行えない場合、建物と土地（転借地権）が分離されて処分される可能性があり、金融機関としては大きなリスクがあるため、敷地権登記まで行うことが一般的です	借地権設定登記には応じかねます。その理由は従前の回答のとおりであり、本件土地に関して本学の借地期間経過後の円滑な再利用が阻害される等のリスクがあるためです。ただし、ご主張の金融機関の懸念事項に対処するため、本学が合理的と考える範囲において、本学が本件土地を所有しており、本件土地に土地活用事業契約に基づく借地権が設定されていることに関して、本学所定の書式による書面を発行する等の対応をとることを考えております。なお、本事業は、国立大学法人法第33条の3に基づく大臣認可を得て実施するものであり、本学としては、ご質問にあるような事業計画地を処分（第三者への売却や貸付等）するようなことは想定しておりません。
24	本契約の解除	51			24	1	12	6	第2回質問回答のN0,71にてご回答いただきました内容について、貴学の意向および国立大学法人法に基づく事業で	原案のとおりとします。土地活用事業者の債務不履行に基づく解除であるにもかかわらず、本学が70年間の土地利用

番号	項目	頁	章	節	条	項	号	別紙	質問	回答
									あることは重々承知しており、賃料不払い等の事態が発生しないように努める一方で、民間企業である以上、未来永劫存続することを100%保証できるものではなく、極めて可能性の低い話であることは認識していますが、倒産等による定期借地権の解約という事態が発生する可能性が全くないとは言いきれません。仮に分譲マンション事業を計画した場合、対区分所有者へ70年間の居住期間を提供する観点及び分譲にあたって住宅ローンを利用する顧客が多数と見込まれることから、住宅ローンを融資する金融機関による融資承認に関する疑義（抵当権の対象たる区分所有建物が消滅するリスク）を考慮すると、形式の如何はあるにせよ当初設定した定期借地期間（70年間の予定）の居住が担保される内容の契約条件とすることを条件とさせて頂きたいと考えます。 これも事業の根幹を左右し、提案可否にも関わる重要な事項と考えておりますので、ご検討のほどよろしくお願いいたします。	を担保することはできません。なお、土地活用事業者について倒産法制上の手続の開始に係る申立てがなされた場合には、本学は、可能な範囲において、同契約の承継を希望する他の事業者の探索に協力することを考えております。また、従前の回答のとおり、同契約の承継を希望する第三者が存在し、当該承継について法令等における問題がない場合には、個別具体的な事情を踏まえたうえで本学の判断により、当該承継を認めることを考えております。
25	本契約の解除	51			24	1	12	6	第2回質問回答のN0, 71にてご回答いただきました内容について、「土地活用事業契約の承継を希望する第三者が存在し、当該承継について法令等における問題が無い場合には、個別具体的な事情を踏まえた上で大学の判断により、当該承継を認めることはあり得ます。」との記載がございますが、以下のような案文を定期借地権設定契約に盛り込むことは可能でしょうか。 国交省が提示している賃貸住宅管理業法 法律、政省令、解釈・運用の考え方、ガイドラインにおける7. 特定賃貸借標準契約書>第21条においても、以下の案文が例示されております。 https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001403658.pdf ・21条 <u>本契約が終了した場合（第19条の規定に基づき</u>	原案のとおりとします。質問番号24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
									本契約が終了した場合を除く。)には、甲(＝土地所有者)は、転貸借契約における乙(＝借地権者)の転貸人の地位を当然に承継する。 2 前項の規定は、転借人について第9条第2項第一号の確約に反する事実が判明した場合又は転借人が同項第二号に規定する義務に違反した場合若しくは同項第三号イからハまでに掲げる行為を行った場合の当該転借人に係る転貸借契約については、適用しない。 3 第1項の規定に基づき甲が転貸借契約における乙の転貸人の地位を承継する場合、乙は、転借人から交付されている敷金、賃貸借契約書、その他地位の承継に際し必要な書類を甲に引き渡さなければならない。 仮に分譲マンション事業を計画した場合、住宅ローンを融資する金融機関から、上記のような文言を入れるよう要請されております。 これも事業の根幹を左右し、提案可否にも関わる重要な事項と考えておりますので、ご検討のほどよろしく願いいたします。	
26	抵当権設定	46			5	2			仮に分譲マンション事業を計画した場合、区分所有者の住宅ローンの抵当権が実行された際には、区分所有建物と転借地権を買受人が継承することについて、土地所有者と借地権者の承諾を得る必要がありますが、その内容を予め定期借地権設定契約に盛り込むことは可能でしょうか。 住宅ローンを融資し、抵当権を設定する金融機関から、上記条件は必須と要請されております。 これも事業の根幹を左右し、提案可否にも関わる重要な事項と考えておりますので、ご検討のほどよろしく願いいたします。	原案のとおりとします。国立大学法人法等の法令に反しない限り、本学としても可能な範囲で協力することは考えておりますが、従前の回答のとおり、事前に包括的な承諾をすることはできません。

< ⑨ その他に関する質問 >

番号	項目	—	—	—	—	—	—	質問	回答
27	一団地認定							一団地認定については、土地活用事業において、仮に分譲マンションを提案した場合、建築基準法第86条の2に基づく認定が必要となりますが、「一体的に計画される一又は二以上の構えを成す建築物であって、一の所有者により所有され又は一体的に管理されるもの」との条件があることから、大学が一体管理する組織体の中に土地活用事業者使用施設の管理者として土地活用事業者が加わるというようなイメージを考えられていますでしょうか。現時点で、建付けのイメージがございましたらご教示ください。	ご質問について、以下のとおり回答します。 1 現時点で、本学が主体となる特定の管理組織や管理方法を定めているものではありませんが、一団地認定については、認定基準に基づき「一体的に管理されるもの」として、具体的な計画及び管理体制について説明できることが必要と考えています。したがって、ご提案にあたっては、提案される事業の内容や管理形態を踏まえ、一団地認定における「一体的な管理」の確保に向けた考え方についても、提案の中でお示しください。 2 土地活用事業者所有施設に関する要求水準については、これまでの一団地認定に関する特定行政庁との協議内容も踏まえて設定しています。そのため、大学連携使用施設の設置を含め、要求水準等に示す本学との連携の考え方を踏まえ、想定される研究連携、実証実験等の具体的な内容や、事業期間を通じて連携を継続していくための考え方についても、提案の中でお示しください。 3 事業者選定後は、提案内容を踏まえ、本学と選定事業者の協議により、管理体制や連携内容の具体化を進めることを想定しています。また、一団地認定に関する特定行政庁との協議についても、本学と選定事業者が連携して進めることを想定しています。

以上