

(仮称) お茶の水女子大学新学生寮整備運営事業 事業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6月1日(月)から6月12日(金)までに受け付けた「(仮称) お茶の水女子大学新学生寮整備運営事業」の事業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、募集要項等に基づいてください。

令和8年7月3日

国立大学法人 お茶の水女子大学

事業方針等に関する質問回答書

< 事業方針に関する質問回答 >

番号	項目	頁	第1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
1	募集広告に関する事項	1	1	(5)	4)				対象＝学部生・大学院生とありますが留学生も対象でしょうか。	ご理解のとおりです。
2	教育寮機能	2	1	(1)	6)	①			お茶大 SCC で取り入れている教育寮の機能は維持しないとあります。教育寮の機能とは具体的に、HP 等にも記載がある、寮内で行われている学生支援プログラムへの参加との理解でよろしいですか。	ご理解のとおりです。教育寮の機能については下記 HP も参照してください。 https://www.cf.ocha.ac.jp/student_support/j/menu/scc/j/d011440.html
3	居室数	2	1	(5)	2)				「改修する既存の大塚宿舎の建物規模を踏まえ、50 戸程度を目安とする」とありますが、居室数の設定については、事業者提案とする認識でよろしいのでしょうか。	既存職員宿舎の 54 室のうち、2～5室を学生交流施設とし、残りを居室とすることとします。したがって、居室数は 49～52 室の範囲内で事業者の提案によることを想定しています。
4	施設規模	2	1	(5)	2)				戸数が 50 戸程度、とありますが、3 ページでは寮数は 52 戸（＋共用諸室 2 戸）と記載があり、備考には学生交流施設は3室以上、となっています。貴学が実際に想定・必要とされている寮数は最低何戸となりますでしょうか。	番号 3 の回答を参照してください。
5	入居対象	2	1	(5)	4)				入居対象は学部生・大学院生とありますが、留学生、日本人学生の割合や優先入居に関する考え方について現時点の想定がございましたらご教示ください。	留学生、日本人学生の割合や優先入居等について、大学の方針は特段ありません。
6	入居対象	2	1	(5)	4)				入居対象は貴学学生に限定されるのでしょうか。外部学生や社会人等外部入居を一部認めていただく場合は、独立採算事業となりますか。	本学学生のみを対象とします。
7	形態	2	1	(5)	5)	①			「個室型を基本」とありますが、一部住戸について2人利用やシェア型住戸等の提案は可能でしょうか。	居室は全て個室型とします。
8	形態	2	1	(5)	5)	①			入居者のプライバシーに配慮し、個室型を基本とあります。本計画は、お茶大 SCC で採用されている、リビングスペースを共有するルームシェア型は採用しないとの理解でよろしいですか。	ご理解のとおりです。
9	教育寮機能	2	1	(5)	6)				お茶大 SCC で取り入れている教育寮の機能とは、HP 内学生寮お茶大 SCC 記載の、5人で1つの小さなコミュニティハウスを形成し、寮生は SCC に2年間在寮し、寮内で行われている学生支援プログラムに積極的に参加することの解釈で宜しいでしょうか？	番号 2 の回答を参照してください。
10	運営方針	2	1	(5)	6)				お茶大 SCC における RA 制度の役割、配置人数、業務内容をご教示ください。	下記 HP をご参照ください。 https://www.cf.ocha.ac.jp/student_support/j/menu/scc/j/d011440.html (参考) お茶大 SCC における RA 制度は、お茶大 SCC に入寮し、入寮者である学部 1 年生、2 年生の相談に応じ、生活上の指導及び

番号	項目	頁	第1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
										助言並びに学生支援プログラムの支援を行うことを目的としています。なお、RAは4名配置しています。
11	構造壁開口等の審査手続	2	1	(6)	1)				壁式プレキャストコンクリート造建物の改修に伴う構造上の制約を確認するため、構造壁への開口新設や設備配管貫通を行う場合に必要となる資料および審査手続をご教示いただきたい。	構造開口等にかかる審査手続については、施設整備段階において、事業者により、確認検査機関等へ確認いただくことを想定しています。
12	いずみナーサリー	2	1	(6)	1)				いずみナーサリーは本事業対象外とありますが、工事期間中及び維持管理期間中における保育所との区分方法や事業者負担となる管理範囲についてご教示ください。	募集要項等において提示します。
13	現入居者の退去完了時期	2	1	(6)					既存建物の引渡し条件を確認するため、現入居者の退去完了時期および事業者への引渡し時期をご教示いただきたい。	退去完了時期は、令和9年3月31日まで、事業者への引き渡し時期は、令和9年4月1日以降を予定しています。上記内容については、現居住者へ通知済みです。
14	退去遅延時の取扱い	2	1	(6)					事業開始時のリスク分担を確認するため、退去遅延が生じた場合の工期調整および事業者への補償の考え方をご教示いただきたい。	退去遅延が生じた場合の工期延長に伴う費用は、合理的な範囲で大学負担とします。
15	共用諸室	3	1	(6)	2)				管理人室および防災備蓄倉庫は居室とは別に共用部として確保する理解でよろしいでしょうか。その場合、配置場所はどこを想定されていますか。	管理人室及び防災備蓄倉庫については、居室部分とは別に共用部として確保することとします。 管理人室は、エントランスホール東側の現在の倉庫部分を想定しています。 防災備蓄倉庫については、備蓄品の管理及び災害時の対応に支障がない場合は、室として設ける必要はないものとします。具体的には、エントランスホール及び現在の倉庫部分に配置することを想定しています。 管理人室及び防災備蓄倉庫の配置は上記を原則としますが、事業者による個別提案も受け入れるものとします。
16	共用諸室	3	1	(6)	2)				共用諸室の構成は、事業者提案による自由設計としてよろしいでしょうか。また優先事項があればご教示ください。	必要諸室を満たすうえで、詳細は事業者の提案によるものとします。
17	居室戸数と学生交流施設数のバランス	3	1	(6)	2)				学生交流施設を3室以上とする場合、減少可能な個室戸数に上限又は下限はございますでしょうか。また、居室戸数と学生交流施設数のバランスについて評価上の考え方がございましたらご教示ください。	戸数については、番号3の回答を参照してください。評価上の考え方については、募集要項公表時に事業者選定基準にて提示します。
18	新学生寮概要	3	1	(6)	2)				学生交流施設の室数については、本学が規定する賃料の範囲内であればあります。規定する賃料とは、P4に記載のある、賃料(家賃及び共益費)124,000円/月・戸の理解でよろしいですか。	ご理解のとおりです。正確には、本学が規定する賃料の範囲内で事業が成立するのであれば・・・という意味です。
19	施設整備業務に係る対価(施	3	1	(7)	2)	②	ア		事業期間中とは供用開始後45年間までの解釈で宜しいでしょうか？	ご理解のとおりです。

番号	項目	頁	第1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
	設整備費相当分)									
20	施設整備業務に係る対価	3	1	(7)	2)	②	イ		「変動率が一定水準以下の場合には改定は行わない」とありますが、何%の変動率を想定しておりますでしょうか。	公共工事標準請負契約約款に準拠する予定です。具体的には、募集要項等において提示します。
21	施設整備業務に係る対価(施設整備費相当分)	3	1	(7)	2)	②	イ		変動率が一定水準以下の一定水準以下とは、具体的な数値及び基準をご教示下さい。	番号 20 の回答を参照してください。
22	サービス購入費	3	1	(7)	2)	②	イ		物価改定の基準となる指数をご教示ください。	基準とする指数として、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想定しています。
23	サービス購入費	3	1	(7)	2)	②	イ		改定しないとする変動率の水準をご教示ください。	番号 20 の回答を参照してください。
24	施設整備業務に係る対価(施設整備費相当分)	3	1	(7)	2)	②	イ		事業契約締結以降の賃金又は物価の変動率について、「一定水準」とは具体的に何%を想定しているかご教示ください。	番号 20 の回答を参照してください。
25	施設整備業務に係る対価(施設整備費相当分)	3	1	(7)	2)	②	イ		変動率が一定水準以下の場合には、改定は行わないとあります。一定水準以下について、具体的な数値や基準をご教示下さい。	番号 20 の回答を参照してください。
26	物価変動	3	1	(7)	2)	②	イ		「事業契約締結以降の賃金又は物価の変動を考慮し、設計・建設期間中に改定(増額又は減額)を行うことができる。ただし、変動率が一定水準以下の場合には、改定は行わない。」とありますが、変動率の算定方法及び参照する指標、ならびに改定の対象となる「一定水準」の考え方について、現時点で想定している基準があればご教示ください。	番号 20、22 の回答を参照してください。
27	割賦方式に関する金利の変動	3	1	(7)	2)	②	ウ		金利の変動は「10年間を固定」とありますが、何の指標を基準とするのでしょうか。	基準金利は、引渡し日の2銀行営業日前(銀行営業日でない場合は、その前銀行営業日)の午前10時30分における、東京スワップ・レート(TSR)の TONA ベース 10 年物を想定しています。具体的には、募集要項等において提示します。
28	施設整備業務に係る対価(施設整備費相当分)	3	1	(7)	2)	②	ウ		10年ごとに基準金利の変動に基づき改定するとは、日本銀行が発表する基準金利のことを指すのか。事業者に対し資金供給を行う金融機関(融資団)が個々に決めて提示している店頭表示金利を指すのか。どちらを指すのかご教示ください。	番号 27 の回答を参照してください。
29	金利	3	1	(7)	2)	②	ウ		金利は 10 年ごとに当該時点の市場金利にて見直す理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。番号 27 の回答を参照してください。
30	施設整備費相当分の精算方法	3	1	(7)	2)	②			サービス購入費に含まれる施設整備費相当分の算定方法を確認するため、施設整備費相当分については、契約時金額を基準とするのか、実際の工事請負契約額を基準として精算するのかをご教示いただきたい。	サービス購入費に含まれる施設整備費相当分については、契約時金額を基準とします。「事業契約に定める額を」としていることに留意してください。
31	設計変更時のサービス購入費改定	3	1	(7)	2)	②			設計変更等により工事費が増減した場合のサービス購入費改定手続をご教示いただきたい。	本学と事業者で協議のうえ定めるものとします。具体的には、募集要項等において提示します。

番号	項目	頁	第1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
32	補助金活用の取扱い	3	1	(7)	2)	③			事業費縮減の可能性を検討するため、国・東京都等の補助金制度を活用することは可能か。また活用可能な場合の補助金受領主体およびサービス購入費への反映方法については、補助金制度の要件によるものとします。	国・東京都等の補助金制度を活用することは可能です。なお、補助金受領主体およびサービス購入費への反映方法については、補助金制度の要件によるものとします。
33	物価スライド条項の適用方法	4	1	(7)	2)	③			長期事業における物価変動リスクを適切に評価するため、賃金・物価変動に伴うスライド条項の適用方法(採用指数、適用基準、改定手続)をご教示いただきたい。	基準とする指数として、維持管理業務については「企業向けサービス価格指数・建物サービス(確報相当)」、(日本銀行調査統計局)を、管理運営業務については「企業向けサービス価格指数・労働者派遣サービス(確報相当)」、(日本銀行調査統計局)をそれぞれ採用する予定です。その他、詳細については、募集要項等において提示します。
34	家賃設定主体	4	1	(7)	2)	③			本事業における家賃設定権限を明確にするため、入居者が支払う家賃の初期設定額の決定主体は大学・事業者のいずれかをご教示いただきたい。	全ての段階において、入居者が支払う家賃の設定は、大学が行うものとします。なお、「※ 本学の事業者に対する支払(サービス購入費)に消費税及び地方消費税を加えた総額は、[改修整備戸数×85%(想定入居率)×賃料(家賃及び共益費)124,000円/月・戸×12か月×施設供用期間(年)]を上限とし、事業者の提案によるものとする。」にある124,000円/月・戸と、実際の賃料(家賃及び共益費)は、大学が政策的に設定する場合等も想定されることから、直接的には連動しないものであることに留意してください。
35	家賃改定権限	4	1	(7)	2)	③			事業期間中の家賃改定に関する権限および大学承認の要否をご教示いただきたい。	番号34の回答を参照してください。
36	家賃収入とサービス購入費の関係	4	1	(7)	2)	③			家賃収入とサービス購入費との関係を確認するため、家賃収入が増減した場合にサービス購入費の調整が行われるかをご教示いただきたい。	事業方針p4に記載のとおり、事業開始後のサービス購入費に消費税及び地方消費税を加えた総額は、実際の賃料(家賃及び共益費)とは連動せず、所定の改定(物価等)以外の調整は行わない予定です。番号34の回答を参照してください。なお、詳細は募集要項等で提示します。
37	入居率85%未満時の取扱い	4	1	(7)	2)	③			空室リスクの負担関係を確認するため、入居率が85%を下回った場合のサービス購入費減額方法をご教示いただきたい。	想定入居率85%はサービス購入費の上限を算定するための前提条件であり、事業開始後のサービス購入費は、実際の入居率とは連動しないものとします。したがって、入居率が85%を下回ったことのみをもってサービス購入費を減額することは想定していません。ただし、事業者の業務不履行等により要求水準を満たさない場合は、モニタリング結果に基づき減額等の対象となります。詳細は募集要項等において提示します。
38	入居率算定方法	4	1	(7)	2)	③			サービス購入費算定の前提条件を確認するため、入居率算定方法(月次平均・月初時点等)をご教示いただきたい。	想定入居率85%はサービス購入費の上限を算定するための前提条件であり、事業開始後のサービス購入費の算定に毎月の

番号	項目	頁	第1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
										入居率を用いることは想定していません。なお、入居状況の把握・報告方法については、募集要項等において提示します。
39	大学の募集・広報協力義務	4	1	(7)	2)	③			入居率向上に向けた役割分担を確認するため、大学が負う募集・広報協力義務の範囲をご教示いただきたい。	入居者の募集及び選定は大学が行うことを原則としますが、募集・選定にあたっての補助(広報協力など)を事業者に行っていたことを想定しています。
40	改修整備戸数の定義	4	1	(7)	2)	③	※		サービス購入費の算定条件を明確にするため、サービス購入費算定式における「改修整備戸数」の定義および改修対象戸数の下限・上限をご教示いただきたい。	番号 3 の回答を参照してください。
41	新学生寮概要	4	1	(7)	2)	③	※		共用諸室は(P3)記載の通り最低戸数2室で、本学が規定する賃料の範囲とは(P4)記載の(賃料及び共益費)124,000円/月という解釈で宜しいでしょうか?ご教示下さい。	ご理解のとおりです。
42	事業者に対するサービス購入費	4	1	(7)	2)	③	※		賃料の内訳として、共益費は0円でも良いのでしょうか。	賃料及び共益費を含めて、124,000円/月・戸とします。賃料と共益費の内訳は事業者の提案としますが、通常、共益費は、共用部分の維持管理費(共用部分の光熱水費を含む。)等に該当するため[0円]はないものと認識しています。
43	サービスに係る対価	4	1	(7)	2)	③	※		想定入居率を85%として、貴学からお支払いいただくサービス購入費の上限を設定されているものと理解しております。一方で、実際の入居率が85%を上回った場合には、事業者の募集・運営努力に対するインセンティブとして、サービス購入費に追加報酬を設けることをご検討いただくことは可能でしょうか。	入居率が85%を上回った場合であっても、サービス購入費に追加報酬を設けることは現時点では想定していません。詳細は募集要項等において提示します。
44	維持管理業務及び運営業務のサービスに係る対価	4	1	(7)	2)	③	※		サービス購入費について賃料(家賃及び共益費)124,000円/月は大学寮としては高額な印象ですが、上記賃料を上限とする計画する理解でよろしいでしょうか。賃料を減額し、想定入居率をUPする、もしくは、施設整備費用相当分についての別途一時金支払いなどを行う検討はございますでしょうか。	ご理解のとおりです。賃料を減額し、想定入居率を向上させること、又は施設整備費相当分について別途一時金を支払うことは、現時点では想定していません。なお、詳細については、募集要項等において提示します。
45	月額124,000円/戸の積算根拠	4	1	(7)	2)	③	※		事業収支計画の前提条件を確認するため、月額124,000円/戸の積算における施設整備費相当分、維持管理費相当分および運営費相当分の考え方をご教示いただきたい。	124,000円/月・戸は、学生が負担する賃料(家賃及び共益費)の上限として想定しているものです。実際の施設整備費相当分、維持管理費相当分及び運営費相当分の区分については、サービス購入費の上限額の範囲内で、応募者の提案によるものとします。
46	維持管理業務及び運営業務のサービスに対する対価	4	1	(7)	2)	③	イ		変動率が一定水準以下の一定水準以下とは、具体的な数値及び基準をご教示下さい。	基準とする指数の変動が±3%を超える場合に改定する予定です。番号33の回答も参照してください。詳細は募集要項等で提示します。
47	維持管理運営業務に係る対価	4	1	(7)	2)	③	イ		「変動率が一定水準以下の場合には改定は行わない」とあります	番号46の回答を参照してください。

番号	項目	頁	第1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
									が、何%の変動率を想定しておりますでしょうか。	
48	維持管理及び運営業務のサービス購入費	4	1	(7)	2)	③	イ		物価改定の変動率の一定水準とはどの程度の水準でしょうか。	番号 46 の回答を参照してください。
49	維持管理及び運営業務のサービス購入費	4	1	(7)	2)	③	ウ		サービス購入費の 124,000 円×85%は、平均すると1戸あたり105,400 円を上限とする理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
50	サービス購入費	4	1	(7)	2)	③	ウ		124,000円×85%は、平均すると1戸あたり105,400円を上限とする理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
51	事業費	4	1	(7)	2)				事業者に対する支払(サービス購入費)に消費税及び地方消費税を加えた総額は、戸数 52 戸～50 戸、供用年数 45 年～40 年の条件で事業費の計算方法を教えてください。	サービス購入費の上限は、事業方針に示す算定式[改修整備戸数×85%(想定入居率)×賃料(家賃及び共益費)124,000円/月・戸×12 か月×施設供用期間(年)]により算定するものとします。なお、改修整備戸数及び施設供用期間は、規定の範囲内で事業者の提案とします。
52	工期	4	1	(10)	1)				工期延長が必要な場合、契約条件の見直しは可能でしょうか。	本字と事業者で協議のうえ定めるものとします。具体的には、募集要項等において提示します。
53	施設整備業務の期間	4	1	(10)	1)				建設工事に着手できるのは、令和 9 年 4 月 1 日となるとあります。設計業務の着手は、P5 のスケジュールに示されている令和9年3月下旬の事業者との事業契約書の締結後、速やかに開始可能との理解でよろしいですか。	原則として、ご理解のとおりですが、事業者の責任において、基本協定書の締結後から準備業務(設計業務を含む。)に着手できるものとする予定です。
54	事業期間	4	1	(10)	2)				事業期間の最低年数制限はありますか。	事業期間の最低年数制限はありません。
55	供用期間	4	1	(10)	2)				本事業は、施設整備費を事業期間中に割賦方式により支払う RO 方式であり、また維持管理運営期間中の大規模修繕・更新費用を含む事業となっています。 一方で、維持管理運営期間については下限が設けられておらず、供用開始後 45 年以内で事業者提案とされているため、提案する事業期間の長短によって、施設整備費に係る金利負担額や維持管理運営費、大規模修繕・更新費用の計上範囲が大きく異なるものと考えます。 このような条件のもとでは、提案価格の総額のみを比較した場合、事業期間の違いによる影響が大きくなるものと考えられますが、価格評価はどのような考え方にに基づき実施される予定でしょうか。 また、価格評価において事業期間の違いを考慮した補正や換算等を行う予定がある場合は、その考え方をご教示ください。	募集要項等の事業者選定基準において提示します。
56	施設整備期間および供用開始時期	4	1	(10)					事業工程および工事計画の前提条件を確認するため、施設整備期間は令和9年4月1日から令和11年3月31日までの約	施設整備期間は令和9年4月1日から令和11年3月31日までの24か月以内とし、供用開始時

番号	項目	頁	第1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
									24 か月と理解してよいか。また、供用開始時期は令和 11 年 4 月を想定しているかをご教示いただきたい。	期は令和 11 年 4 月 1 日を想定しています。
57	工期遅延時の協議手続	4	1	(10)					既存建物改修事業では予期せぬ不具合や追加工事が発生する可能性があることから、工期遅延等により供用開始時期の変更が必要となった場合の協議手続および大学への通知期限をご教示いただきたい。	本学と事業者で協議のうえ定めるものとします。また、工期遅延等により供用開始時期の変更が必要となった場合は、速やかに本学へ通知することとします。具体的には、募集要項等において提示します。
58	事業終了時の引渡条件	4	1	(11)					運営終了時の更新計画および修繕計画の前提条件を確認するため、事業期間終了時に求められる「良好な状態」の定義(建物・設備の残存性能水準、劣化許容基準等)をご教示いただきたい。	事業期間終了時の「良好な状態」とは、通常の経年劣化を除き、要求水準書及び提案書に示すサービス水準を満たし、継続して安全かつ円滑に使用できる状態を想定しています。具体的な基準、確認方法及び引継ぎ手続は募集要項等において提示します。
59	事業終了時の設備帰属	4	1	(11)					事業期間中に事業者が設置した設備の取扱いを明確にするため、事業者が新設した EV その他の設備・造作物について、事業終了時の帰属および撤去義務の考え方をご教示いただきたい。	事業者により新設したEVその他設備、造作物については、既存建物と同様に供用開始時より、大学所有といたします。
60	引渡条件	4	1	(11)					良好な状態の具体的な基準をご教示ください。	番号 58 の回答を参照してください。
61	応募手続	5	2	(2)					応募表明後に辞退した場合のペナルティの有無をご教示ください。	応募表明後に辞退した場合のペナルティは、ありません。
62	契約	5	2	(2)					契約書案は募集公告前に提示されますでしょうか。	募集要項として提示します。
63	個別提案	6	2	(2)					「改定個別提案の採否を通知」とありますが、採択内容は事業者全員に公表されるのでしょうか。	改定個別提案の採否の通知については、当該提案のあった事業者のみに通知します。
64	応募表明書及び応募資格確認申請書の受付	6	2	(2)					応募表明書及び応募資格確認申請書の受付時に提出する書類として、想定されるものについてご教示いただけますでしょうか。決算書類等の提出がある場合は、対象期間等も併せてご教示頂けると幸いです。	応募表明書及び応募資格確認申請書の提出書類については、募集要項等において提示します。現段階では、決算書類等の提出を求めることは想定していません。
65	VE 提案の審査期間および手続	6	2	(8)					事業者提案の検討スケジュールを把握するため、VE 提案の審査期間、審査方法および採否通知までの標準スケジュールをご教示いただきたい。	募集要項等において提示します。
66	VE 提案によるコスト削減効果の取扱い	6	2	(8)					VE 提案によるコスト削減効果が生じた場合のサービス購入費その他契約条件への反映方法をご教示いただきたい。	個別提案(VE 提案)によるコスト削減効果は、当該応募者の提案に当たっての固有の前提条件(例えば、サービス購入費の提案において当該コスト削減を反映させることができる)となります。なお、個別提案(VE 提案)は、コスト削減効果に限らず、サービス品質の向上効果もあることに留意してください。詳細は募集要項等において提示します。
67	VE 提案時の第三者確認手続	6	2	(8)					構造・設備変更を伴うVE 提案を検討するため、必要となる第三者確認手続をご教示いただきたい。	構造・設備変更を伴う個別提案(VE 提案)について、必要な法令上の確認、確認検査機関等との協議、その他第三者確認が必要となる場合は、応募者又は事

番号	項目	頁	第1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
										業者の責任において実施するものとします。
68	選定手続	7	2	(9)					全応募者に対してプレゼンテーションの機会は提供されますでしょうか。	ご理解のとおりです。
69	応募要件	7	2	(10)	1)	①			代表企業・構成員・協力企業の変更可否をご教示ください。	応募企業、応募グループの構成員及び協力会社の変更可否、手続及び条件については、募集要項等において提示します。原則として、応募資格確認後の構成員等の変更は本学が認めた場合に限るものとする予定です。
70	応募者の構成等要件	7	2	(10)	1)	①			「応募グループの構成員の中から応募手続を代表して行う企業として「代表企業」を定めるものとする」とありますが、募集公告を行うにあたり、代表企業にはそれ以外の条件を設けないという認識で良いのでしょうか。	代表企業の要件については、募集要項等において提示します。なお、代表企業は応募手続を代表して（責任を持って）行い、応募グループを総括する役割を担うものとします。
71	応募者の構成等要件	7	2	(10)	1)	③			「それぞれが本事業の実施において果たす役割を（中略）申請書の提出時において明らかにすること」とありますが、提案書提出時までに協力会社などの事業者を追加することは可能でしょうか。	協力会社等の追加可否及び手続については、募集要項等において提示します。なお、追加する場合であっても、応募者が備えるべき要件等を満たすことが必要です。
72	資格等要件(設計)	9	2	(10)	3)	①	ア		応募表明書提出時に認定の申し込みは済んでいても、資格認定がない場合は参加不可になりますでしょうか。	応募参加資格確認基準日は応募表明書及び応募資格確認申請書の提出期限の日とします。ただし、事業方針に記載のとおり、提案書提出期限の日時において所定の要件を満たしていることを条件として応募資格があると認める場合があります。詳細は募集要項等において提示します。
73	実績	9	2	(10)	3)	①	ウ	b	1,000 m ² 実績は新築・改修いずれも対象でしょうか。	ご理解のとおりです。
74	資格等要件(設計)	9	2	(10)	3)	①	ウ		実績表の決められた書式はありますでしょうか。また、書式がある場合は提供をお願い致します。	募集要項等において提示します。
75	SPC	9	2	(10)	3)	②	イ		出資比率において、協力企業を含めることは可能でしょうか。	協力会社は、応募グループの構成員ではないため、応募企業又は応募グループの構成員の出資比率の合計には含めないものとします。ただし、協力会社が、応募グループの構成員以外の立場で特別目的会社へ出資することはできるものとする予定です。詳細は、募集要項等において提示します。
76	資格等要件(監理)	9	2	(10)	3)	③	ア		応募表明書提出時に認定の申し込みは済んでいても、資格認定がない場合は参加不可になりますでしょうか。	番号72の回答を参照してください。
77	資格等要件(監理)	9	2	(10)	3)	③	ウ		実績表の決められた書式はありますでしょうか。また、書式がある場合は提供をお願い致します。	提出書式については、募集要項等において提示します。
78	応募者が備える要件等	9	2	(10)	3)				単独1社で公募応札する場合、その1社が設計・建築・運営ともに資格要件を満たす必要があるか。協力会社が要件を満たしていれば良いでしょうか。	応募企業又は応募グループの構成員及び協力会社のうち、設計、建設、工事監理、維持管理及び運営の各業務に当たる者が、それぞれ該当する資格等要

番号	項目	頁	第1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
										件を満たす必要があります。単独企業で応募する場合であっても、協力会社が該業務の資格等要件を満たす場合は、当該要件を満たすものとして取り扱う予定です。詳細は募集要項等において提示します。
79	応募者が備える要件等	9	2	(10)	3)				設計・建築・監理の資格要件にある建物用途実績に寄宿舎・共同住宅・宿泊施設と記載があるが全ての実績が必要でしょうか。	いずれかの用途の実績があれば、問題ありません。
80	資格等要件	9	2	(10)	3)	①	ア		設計共同体で参加検討しております。該当の要件は設計代表企業が取得していれば資格要件を満たしておりますでしょうか？同様の考え方で「イ」「ウ」、③工事監理もお答えを示していただきたいです。	同一業務を複数の者で実施する場合は、事業方針に記載のとおり、当該複数の者のいずれかが資格等要件を満たせばよいものとします。ただし、当該業務を総括する者の配置等、詳細な取扱いは募集要項等において提示します。工事監理についても同様とします。
81	応募者が備える要件等	9	2	(11)	3)				審査の結果及び評価は大学ホームページにおいて公表とはどのレベルまで公表されるのでしょうか。	優先交渉権者および次順位交渉権者を公表のうえ、全応募者についての、各評価項目の採点結果および個別講評を掲載する予定です。
82	維持管理業者要件	10	2	(10)	3)	④	イ		維持管理業務の実績要件について、「平成23年度以降に元請として、下記aに示す維持管理業務を実施した実績を有すること」とありますが、PFI・PPP事業等においてSPCが発注者と直接契約を締結し、SPCから維持管理業務を受託して実施した実績についても、本要件における実績として認められるとの理解でよろしいでしょうか。	PFI・PPP事業等において、SPCが発注者と直接契約を締結し、当該SPCから維持管理業務を受託して実施した実績については、実質的に元請として実施したものと確認できる場合、実績として認めることを想定しています。確認に必要な資料等については募集要項等において提示します。
83	SPC	10	2	(10)	4)				10ページでは当事業の応募者が複数の場合はSPC組成必須、とありますが、18ページの図のように施設整備、維持管理・運営、それぞれ別事業と見立て、施設整備、維持管理・運営、それぞれ1社ならばSPC組成は任意が可能でしょうか。	応募者が複数の企業によって構成される応募グループである場合は、事業方針に記載のとおり、特別目的会社の設立を必須とします。施設整備、維持管理・運営の役割分担にかかわらず、応募グループで参加する場合はSPCを設立するものとします。なお、応募企業又は応募グループの構成員と協力会社との違いについて留意してください。
84	特別目的会社の設立等	10	2	(10)	5)				出資比率に協力企業を含めることは可能でしょうか。	番号75の回答を参照してください。
85	特別目的会社の設立	10	2	(10)	5)				応募グループの場合、特別目的会社の設立が必須な理由をご教示いただけますでしょうか。	複数企業による応募グループの場合、共同企業体(JV:連帯責任)ではなく特別目的会社との契約とすることで、長期にわたる本事業の責任主体及び契約当事者を明確にし、事業の安定性・継続性を確保するため、特別目的会社の設立を必須とするものです。なお、応募企業と応募グループとの違いについて留意してください。
86	特別目的会社の設立	10	2	(10)	5)				「応募企業又は応募グループの構成員は(中略)出資するもの」とありますが、設計に当たる者や運営に当たる者が「協力会社」となる場合には、特別目的会社に	協力会社は、応募企業又は応募グループの構成員ではないため、特別目的会社への出資を必須とはしません。

番号	項目	頁	第1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
									出資する必要はないという認識でよろしいでしょうか。	
87	詳細審査基準の公表予定	10	2	(11)	2)				提案内容の精度向上および公平な競争環境確保のため、評価項目、配点比率および審査委員会構成等を含む詳細な審査基準は募集要項公表時に開示される予定かをご教示いただきたい。	評価項目、配点比率その他の審査基準については、募集要項等の事業者選定基準として提示します。審査委員会の審査委員は本学教職員のみで構成し、氏名等の公表は予定していません。
88	提案書の審査に関する基本的な考え方	10	2	(11)	1)	①			本学職員等で構成する審査委員会で行うとあります。今後、審査委員の氏名や所属等が公開される予定はありますか。	審査委員は本学教職員のみで構成し、氏名等の公表は予定していません。
89	審査手順に関する事項	11	2	(11)	2)	②			提案内容審査ア～エが示されています。今後、各項目の配点基準が公開される予定はありますか。	募集要項等において提示します。
90	設計図書の権利関係	11	2	(13)					事業者が作成する設計図書の取扱いを明確にするため、設計図書の著作権、所有権および大学の利用権の範囲をご教示いただきたい。	事業者が作成する設計図書の所有権、著作権及び本学の利用権の範囲については、事業契約書(案)において提示します。原則として、本学は本事業の実施、維持管理、修繕、更新、引継ぎその他本施設の管理運営に必要な範囲で設計図書を利用できるものとする予定です。
91	設計図書の引継義務	11	2	(13)					長期事業における事業継続性を確保するため、事業者変更時の設計図書引継義務の考え方をご教示いただきたい。	事業者変更時又は事業終了時には、本施設の維持管理・運営の継続に必要な設計図書、完成図書、施設管理台帳、修繕履歴等を本学又は本学が指定する者へ引き継ぐものとする予定です。詳細は事業契約書(案)において提示します。
92	事業者の責任の履行に関する事項	12	3	(3)					事業契約の保証方法は、100分の10以上の契約保証金又はこれに代わる担保の提供か、履行保証証券(施設整備費相当の100分の10以上)を大学契約担当者へ提出する三択の解釈で宜しいでしょうか。また、これに代わる担保とは具体的な可能な担保種類をご教示下さい。	ご理解のとおり、契約保証金、これに代わる担保又は履行保証保険契約による保証を想定しています。これに代わる担保の具体的な内容については、国立大学法人お茶の水女子大学契約事務取扱規程等を踏まえ、募集要項等において提示します。
93	財務モニタリングの実施方法	13	3	(4)	5)				財務モニタリングにおいて設定される財務指標(DSCR等)の有無、報告頻度および提出書類をご教示いただきたい。	財務モニタリングの具体的な方法、財務指標の設定有無、報告頻度及び提出書類については、募集要項等において提示します。現時点では、毎事業年度、財務諸表その他必要な資料の提出を求めることを想定しています。
94	財務状況悪化時の対応	13	3	(4)	5)				財務状況悪化時における是正要求および契約解除の判断基準をご教示いただきたい。	財務状況悪化時の是正要求、改善計画の提出、契約解除等の判断基準及び手続については、事業契約書(案)において提示します。
95	大学都合による契約変更時の補償	14	5	(2)					長期事業における事業リスクを確認するため、大学都合による中途解約または事業条件変更が生じた場合の未償還投資額の補償および契約変更手続の考え方をご教示いただきたい。	本学の責めに帰すべき事由により中途解約又は事業条件変更が生じる場合の補償及び契約変更手続については、事業契約書(案)において提示します。
96	ダイレクト・アグリーメントの予定	14	5	(4)					本事業の資金調達条件を確認するため、本学は金融機関との直接協定(ダイレクト・アグリーメント)の締結を予定しているか。	本事業の継続性を確保する目的で、必要に応じて、事業者に対し資金供給を行う金融機関等と協議を行い、直接協定を締結

番号	項目	頁	第1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
									また締結する場合の基本的な協定内容をご教示いただきたい。	することがあります。具体的な協定内容については、金融機関等との協議によるものとします。
97	ステップイン権行使時の取扱い	14	5	(4)					金融機関によるステップイン権行使時の代替事業者承認条件および大学との協議事項をご教示いただきたい。	金融機関によるステップイン権の行使、代替事業者の承認条件及び本学との協議事項については、直接協定を締結する場合には、金融機関等との協議により定めるものとします。
98	金融	14	5	(4)					直接協定を締結する想定ケースをご教示ください。	直接協定は、プロジェクトファイナンス又はこれに準拠する資金調達が行われる場合等、事業の継続性を確保する必要がある場合に締結することを想定しています。
99	事業方式の概要	16							(添付資料1 事業方式の概要)について、施設整備、維持管理・運営それぞれ1社ならばSPC組成は任意が可能でしょうか。10ページでは当事業の応募者が複数の場合はSPC組成必須と記載があります。考え方を教示ください。	番号83の回答を参照してください。
100	(添付資料1)事業方式の概要	16							入居者が大学に賃料を支払うということとP16記載のスキーム図の通り理解しました。P4入居者専用部分の光熱水費(電気・ガス・水道)は入居者が各公営企業と直接契約を行うという理解で宜しいでしょうか？	入居者専用部分の光熱水費は入居者負担とします。契約方法(入居者が各供給事業者と直接契約する方法、又は事業者が検針・算定し徴収する方法等)については、事業者提案を踏まえ、本学と協議のうえ決定するものとします。
101	添付資料1	16							現在はPPP事業としてPFI方式をご提示いただいておりますが、事業方式について、下記のような事業者提案を認めていただくことは可能でしょうか。【事業方式】・竣工と同時に事業者へ運営権を付与いただく。・事業全体を事業者の独立採算事業とし、賃料収入を含むすべての収入を事業者が直接収受する。・建物の改修費用は事業者が負担し、事業者による資金調達・事業運営を行う。【貴学のメリット】・運営に係る一切の費用および長期修繕計画を含む維持管理費用を、全て事業者負担とすることができる。・募集広報、入居者との契約手続き等、入居に係る業務はすべて事業者が行うことで、貴学の業務負担軽減につながる。・空室・未収リスクは事業者負担となる。	原案のとおり、RO方式を前提とします。ご提案のように、事業全体を事業者の独立採算事業とし、賃料収入を含むすべての収入を事業者が直接収受する方式は、現時点では想定していません。
102	既知アスベストの費用負担区分	17							本事業では事前調査により複数箇所のアスベスト含有建材が確認されていることから、事業費算定の前提条件を確認するため、既往調査で確認されているアスベスト含有建材の除去費用負担区分をご教示いただきたい。	既往調査で確認されているアスベスト含有建材については、応募者が事業費に見込むことができるよう、募集要項等において資料を提示します。既往調査で確認されている又は推定される範囲の除去等に要する費用は、原則として事業者負担とすることを想定しています。
103	アスベスト追加発見時のリスク分担	17							改修工事中に未調査箇所または事前調査で不検出とされた箇所から新たなアスベスト含有建材が発見された場合の追加費	既往調査で確認できない又は推定できない箇所から新たなアスベスト含有建材が発見され、追加費用又は工期延長が必要

番号	項目	頁	第1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
									用負担区分および工期延長時の取扱いをご教示いただきたい。	となる場合の取扱いについては、本学と事業者で協議のうえ定めるものとします。詳細は事業契約書(案)において提示します。
104	アスベスト調査・測定要件	17							アスベスト除去工事において要求される事前調査、各種届出、第三者機関によるクリアランス測定および作業環境測定等の実施要件をご教示いただきたい。	アスベストに係る事前調査、届出、作業環境測定、空気中繊維数測定、完了確認等については、関係法令等を遵守し、事業者の責任において実施してください。具体的な要求事項は募集要項等において提示します。
105	アスベスト処理方法の選択基準	17							アスベスト含有建材について、除去・囲い込み・封じ込めの選択基準をご教示いただきたい。	アスベスト含有建材の処理方法は、関係法令等に適合し、施設整備後の安全性及び維持管理性を確保できる方法として、事業者が提案するものとします。ただし、本学が必要と認める場合は協議のうえ処理方法を定めます。
106	空気中繊維数測定の取扱い	17							除去工事中および工事完了後の空気中繊維数測定の要求有無、報告様式および費用負担区分をご教示いただきたい。	除去工事中及び工事完了後の空気中繊維数測定その他必要な測定・報告は、関係法令等に従い、事業者の責任と費用で実施してください。報告様式等は募集要項等又は本学との協議により定めます。
107	不可抗力の定義および1/100ルール	17							不可抗力リスクの負担範囲を確認するため、不可抗力に該当する事象の範囲およびリスク分担表における「施設整備費相当分の1/100超」の運用方法をご教示いただきたい。	不可抗力の定義及び費用負担の詳細は、募集要項等(主に事業契約書(案))において提示します。リスク分担表(案)※2に記載のとおり、要求水準を満たしているにもかかわらず生じた合理的な範囲の増加費用及び損害について、施設整備期間は累計額が施設整備費相当分の100分の1に至るまでは事業者が負担し、これを超える額は本学が負担することを想定しています。
108	保険加入条件および再建義務	17							不可抗力発生時に事業者へ求められる保険加入条件および再建義務の有無をご教示いただきたい。	保険加入条件及び不可抗力発生時の再建義務等については、募集要項等(主に事業契約書(案))において提示します。なお、不可抗力により損害が生じた場合に事業者が保険金等を受領したときは、当該金額を増加費用及び損害から控除することを想定しています。
109	法令改正時の費用負担	17							供用期間中の法令改正により追加投資が必要となった場合の費用負担基準および変更協議手続をご教示いただきたい。	法令改正により追加投資が必要となる場合の費用負担及び変更協議手続の詳細は事業契約書(案)において提示します。
110	リスク分担表(案)(共通) NO.7 法制度リスク	17							「上記以外の法令等の新設・変更」とありますが、本事業に直接的影響を及ぼさないものとは具体的にどのようなものでしょうか。	「上記以外の法令等の新設・変更」とは、本事業に特有又は直接的に影響するものではなく、一般的に事業者の事業活動、法人運営、雇用、税務等に影響する法令等の新設・変更を想定しています。詳細は事業契約書(案)において提示します。
111	リスク分担表(案)(共通) NO.25～28 リスク負担	17							負担者の「副分担」とは、どのような定義でしょうか。	「副分担」とは、主たる負担者ではないものの、一定の範囲、条件又は帰責事由がある場合に費用又は損害を負担する可能性があることを示すものです。な

番号	項目	頁	第1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
										お、具体的な負担範囲は募集要項等において提示します。
112	リスク	18							不可抗力による遅延・増額のリスク分担をご教示ください。	番号 107 の回答を参照してください。
113	リスク分担	19							(添付資料2リスク分担表)「空室リスク」について事業者側「△」の想定をご教示ください。	空室リスクについては、本学が入居者募集及び選定を行うことを原則とする一方、事業者は募集・広報補助、入退去手続、施設の品質維持、入居者サービス向上等により入居率確保に協力することを想定しての記述としています。具体的な分担の内容は募集要項等において提示します。
114	リスク分担	19							(添付資料2リスク分担表)「未収リスク」について事業者側「△」の想定をご教示ください。	未収リスクについては、本学が賃料収入を収受する一方、事業者は利用料金等の計算・徴収、督促補助、入居者への説明等を行うことを想定しての記述としています。具体的な分担の内容は募集要項等において提示します。
115	リスク分担表(案)(維持管理・運営段階) NO.5 未収リスク	19							新学生寮の空室、未収について、事業者が「副分担」となっているのはなぜでしょうか。	番号 113 及び番号 114 の回答を参照してください。
116	リスク分担表	19							リスク分担表では空室リスク及び家賃等の未収リスクが本学主分担・事業者副分担となっておりますが、副分担として事業者が負担する具体的な内容について現時点の想定をご教示ください。	番号 113 及び番号 114 の回答を参照してください。
117	空室	19							空室リスクの具体的な内容をご教示ください。	空室リスクとは、本施設の入居者が想定を下回ることにより、入居者からの賃料収入が減少するリスクを想定しています。なお、事業開始後のサービス購入費は、実際の入居率とは連動しないものとする予定です。
118	(添付資料2) ※2	20							事業者が増加費用及び損害費用を保険、保証、保証金等を受領した場合、受領金をのぞいた不足分を大学が負担するという解釈で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、事業者が受領した保険金、保証金、補償金等は、増加費用及び損害から控除するものとし、その後の負担は事業契約書(案)に定める負担割合によるものとします。
119	(添付資料2) ※3	20							変動率が一定水準以下の一定水準以下とは、具体的な数値及び基準をご教示下さい。	番号 20 の回答を参照してください。
120	(添付資料2) ※4	20							変動率が一定水準以下の一定水準以下とは、具体的な数値及び基準をご教示下さい。	番号 46 の回答を参照してください。
121	(添付資料2) ※5	20							10年ごとに基準金利の変動に基づき改定するとは、日本銀行が発表する基準金利のことを指すのか。事業者に対し資金供給を行う金融機関(融資団)が個々に決めて提示している店頭表示金利を指すのか。どちらを指すのかをご教示ください。	番号 27 の回答を参照してください。
122	添付資料 4	22							事業範囲外のいづみナーサリーは、工事期間中も運営しているとの理解でよろしいですか。	ご理解のとおりです。

番号	項目	頁	第1	(1)	1)	①	ア	a	質 問	回 答
123	その他								大塚宿舎の西側にあるお茶の水大学こども園は、工事期間中も運営しているとの理解でよろしいですか。	ご理解のとおりです。

事業方針等に関する意見書

< 事業方針に関する意見 >

番号	意見	頁	第	(I)	1)	①	ア	a	意見
1	物価変動スライド条項の明確化	3	1	(7)	2)				施設整備費、維持管理費および運営費に適用される物価変動スライドについて、採用指数、基準時点、改定頻度および適用閾値を募集要項等において明示されたい。長期事業であり、金融機関との協議や事業収支計画の策定において重要な前提条件となるためである。
2	家賃設定および改定ルールの明確化	3	1	(7)	2)				家賃設定主体、改定権限および改定手続について募集要項等において明示されたい。サービス購入費と実際の家賃収入は連動しないとされている一方、家賃設定は入居率や運営計画に大きく影響することから、事業者の運営責任との関係を整理する必要があると考える。
3	空室リスク・未収リスク分担の明確化	3	1	(7)	2)				空室リスクおよび未収リスクについて、大学の協力義務、リスク負担割合、サービス購入費減額方法ならびに入居率算定方法を募集要項等において明示されたい。入居者募集・選定を大学が担う一方で、空室や未収に関するリスクを事業者が負担する場合には、事業者がコントロールできないリスクを負担することとなるため、適切なリスク分担が必要と考える。
4	維持管理費及び運営費相当分	4	1	(7)	2)	③		※	要求水準書(P21)に入居者の募集及び選定は原則として大学が行うと記載あります。想定入居率85%はあくまでも大学都合の数値と考えます。今回事業は RO 方式で施設整備から事業期間中、大学に建物一棟お貸しするものです。また、事業方針 P16 記載の通り、入居者の賃料は大学の収入とする。と記載あります。以上の事から整合性が取れなく想定入居率85%削除が適切と考えます。
5	事業方針・要求水準全体	4	1	(7)	2)	③			本事業は、既存施設の有効活用により学生サービス向上と大学負担軽減を両立することを目的とした、非常に意義のある計画と認識しております。一方で、現時点で提示されているサービス購入費上限をはじめとした事業条件を前提とした場合、近年の建設費・人件費の高騰等を踏まえると、安定的かつ持続可能な事業提案を行うことが難しいと考えております。
6	事業方針・要求水準全体	4	1	(7)	2)	③			貴学にてご負担いただくサービス購入費の上限額は設定いただいておりますが、現時点では改修内容(ナーサリー機能を兼ねる設備・配管系統の更新範囲や、防水工事の対象範囲等)が明確でないため、整備費の算出が非常に難しい状況です。つきましては、より正確な検討を行うためにも、工事範囲の詳細についてご明記いただくことをご検討いただけますと幸いです。また事業者の創意工夫を活かす観点から、支払額については一定の範囲で事業者提案とすることや、場合によっては大学側のご負担を含めた柔軟な条件設定について、ご検討ください。
7	事業方針・要求水準全体	4	1	(7)	2)	③			工事内容が現時点では十分に明確でない状況ではございますが、概算レベルでの試算においても、提示いただいている上限金額内に収まる可能性は低いと考えます。つきましては、事業の実現性を高める観点から、保証率を 90%へご変更いただくことや、一部整備費用につきまして貴学にてご負担いただくことについて、ご検討ください。
8	サービスに係る対価	4	1	(7)	2)	③			サービス購入費上限が賃料水準に連動して実質固定されているため、近年の建設費・人件費・修繕費の上昇を踏まえると、長期(最大45年)にわたる安定運営に必要な品質確保と収支均衡の両立が難しくなる懸念があります。支払額の提案余地の拡大、あるいは改定ルールの明確化・柔軟化をご検討ください。
9	サービスに係る対価	4	1	(7)	2)	③			想定入居率 85%は安全側の設定と理解しますが、都心立地・26㎡個室という商品性を踏まえると、実態との乖離が生じうるため、前提値の再検討余地があると考えます。提案の実現性向上の観点から、入居率前提の扱いを柔軟に整理することをご検討ください。
10	最低事業期間の設定有無の明確化	4	1	(10)	2)				維持管理・運営期間については「供用開始後 45 年間まで(事業者提案)」とされているが、事業者提案の下限となる最低事業期間の設定有無を募集要項等において明示されたい。事業期間は資金調達条件、修繕計画および事業収支に大きく影響するため、提案条件の前提として明確化が必要と考える。
11	事業期間とサービス購入費算定の関係の明確化	4	1	(10)	2)				事業期間の長短がサービス購入費の算定方法および評価にどのように反映されるかを募集要項等において明示されたい。事業期間の設定は施設整備費の回収計画やライフサイクルコストに影響するため、適切な提案を行う上で重要な条件となる。
12	事業期間変更(延長・短縮)	4	1	(10)	2)				事業期間中に延長または短縮が必要となった場合の可否、協議手続および契約変更方法について募集要項等において明示された

番号	意見	頁	第1	(i)	1)	①	ア	a	意見
	の取扱いの明確化								い。長期事業であることから、将来的な社会環境や大学方針の変化に対応するための手続をあらかじめ整理しておくことが望ましいと考える。
13	事業期間ごとの評価方法の明確化	4	1	(10)	2)				事業期間の違いが提案審査においてどのように評価されるのかを募集要項等において明示されたい。事業期間の設定は価格および維持管理計画に大きく影響するため、評価の考え方を事前に明確化することで公平な競争環境の確保につながるものとする。
14	特別目的会社の設立等	10	2	(10)	5)				SPC の出資要件や体制条件はガバナンス確保の観点で理解する一方、維持管理・運営等の専門性を持つ各事業者を組み込みやすい条件設計とすることが、結果として運営品質と持続性に資すると考えます。 専門性の高い協力企業各社を含めた形態での出資構成の許容や、施設整備期間と運営期間で代表企業が可変することを容認する等、柔軟な取扱いをご検討ください。
15	特別目的会社の設立等	10	2	(10)	5)				本事業においては、施設整備事業と維持管理・運営業務を明確に区分する等で、事業規模・リスク分担が明確なスキームであれば、SPC 設立を一律必須としない整理も合理的と考えます。事業体制に応じた選択肢を確保する観点から、SPC 要否の考え方の整理をご検討ください。
16	特別目的会社	10	2	(10)	5)				出資比率について構成員のみで50%以上とする条件は、事業体制の組成上の制約となる可能性があります。実務的な体制構築の観点から、協力企業を含めた形での50%出資構成について認めていただく等、柔軟な条件設定をご検討いただければと存じます。
17	特別目的会社	10	2	(10)	5)				本事業は、施設整備期間と供用開始後の運営期間で求められる業務内容や専門性が大きく異なることから、それぞれのフェーズに応じて最適な体制を構築することが望ましいと考えております。そのため、代表企業については、施設整備期間と運営期間において変更を可能とする等、柔軟な体制構築を認めていただくことをご検討いただければと存じます。
18	特別目的会社	10	2	(10)	5)				本事業において、施設整備および維持管理・運営業務をそれぞれ単独の事業者が担う体制とする場合、SPC の設立は必須ではなく、任意とすることも合理的な選択肢の一つであると考えます。事業規模や体制に応じた適切なスキーム選択が可能となるよう、SPC 設立の要否については柔軟な取り扱いをご検討いただければと存じます。
19	改修整備戸数の定義の明確化	12	3	(1)	1)				サービス購入費算定式における「改修整備戸数」について、契約時点での確定戸数および設計進捗等に伴い戸数変更が生じた場合の変更手続を募集要項等において明示されたい。本建物は壁式プレキャストコンクリート造であり、設計段階で戸数調整が生じる可能性があるためである。
20	事業者の責任の履行に関する事業	12	3	(3)					これに代わる担保を納付又は提供することとありますが、提供及び納付可能な担保種類を具体的に明示するのが適切と考えます。
21	第三者賠償リスク	17							「上記のうち、調査・工事の施工に伴い通常避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等による第三者の損害」をリスク内容に追記。これに対する負担者は大学が主分担。とするのが適切と考えます。
22	大学施設へのリスク	17							「上記のうち、工事の施工に伴い通常避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等による第三者の損害」をリスク内容に追記。これに対する負担者は大学が主分担。とするのが適切と考えます。
23	工事遅延リスク	18							中東情勢による影響等を考慮し、大学と事業者による両者協議の項目を追加いただきたく存じます。
24	用地取得リスク	18							負担者欄は現状事業者が主分担と記載されています。近隣には資材置場に適した空き土地等はなく、近隣で資材置場確保は困難と考えます。資材置場はキャンパス内(大塚1団地内工事場所近辺)、負担者欄は大学を主分担、事業者を副分担とするのが適正と考えます。
25	空室リスク	19							要求水準書(P21)3. 施設管理業務(1)目的に、本施設の管理全般に関する業務を実施する。ただし、入居者の募集及び選定は、原則として本学が行う。と記載あり、負担者欄は大学が主分担で事業者が副分担となっていますが、このような場合、事業者に空室リスクは無いとするのが適正と考えます。

要求水準書(案)に関する質問回答書
 < 要求水準書(案)に関する質問回答 >

番号	項目	頁	章	第1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
1	教育寮機能	1	1	1	(3)	7)	①			お茶大 SCC で取り入れている教育寮の機能とは、HP 内学生寮お茶大 SCC 記載の、5人で1つの小さなコミュニティハウスを形成し、寮生は SCC に2年間在寮し、寮内で行われている学生支援プログラムに積極的に参加することの解釈で宜しいでしょうか？	ご理解のとおりです。
2	教育寮機能	1	1	1	(3)	7)	②			今回事業で RA の導入提案する場合、RA に対する報酬は事業者が見込むのでしょうか？お茶大 HP 本学独自の奨学金一覧に SCC-RA 奨学金が記載されています。今回事業で RA 導入採用される場合の RA に対する報酬は、大学独自の奨学金から支払われるのでしょうか？また、2022年竣工の音羽館は RA 導入されているのでしょうか？導入されている場合の報酬についてご教示下さい。	RA に対する報酬が生じる場合は、事業者が見込むこととします。本学から RA に対する報酬・奨学金を支給することは、予定しておりません。また、音羽館では RA 制度は導入されていません。
3	教育寮機能	1	1	1	(3)	7)	②			お茶大 SCC で取り入れている RA の導入は、事業者の提案によるとあります。RA を導入した場合、それに関わる費用は事業者負担になりますか。また、運営をする中で、学生及び職員等の学校関係者が参加することは可能でしょうか。	RA 制度を導入した場合の費用は事業者負担といたします。RA 制度の運営に際して、本施設に居住する学生以外の学生および教職員等が参加することは想定していません。
4	教育寮機能	1	1	1	(3)	7)	②			現在、RA を導入し運用している施設はお茶大 SCC のみとなりますか。既存施設において、RA の運用形態をご教示いただくことは可能ですか。	本学の RA 制度は、お茶大 SCC のみです。運営形態については、5人で1つの小さなコミュニティハウスを形成し、寮生は SCC に2年間在寮し、寮内で行われている学生支援プログラムであり、RA は選考により任命され、原則4名配置しています。
5	本事業の位置づけ(音羽館との関係)	2	1	1	(4)	3)	②			お茶大他寮(SCC・小石川寮・音羽館)は門限がありますが、今回事業の新生活寮では門限を設ける予定でしょうか？また、訪問者規定も設ける予定でしょうか？ご教示下さい。	門限は設けない予定です。なお、訪問者については、本学学生、入居者家族(女性に限る)のみ可能とする方針です。
6	居室面積	2	1	1	(4)	2)	①			居室面積とは、1住戸の面積でよろしかったでしょうか。また、現状 PS を除き 25.14 m ² (水廻りと収納等含む)ですが、25.14 m ² の計画で進めてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
7	交流施設	3	1	1	(1)	4)	④			要求水準書では「学生交流施設は必要最小限としつつ、日常の動線や居室のあり方により緩やかな接点が生まれる計画」とされています。一方で学生交流施設を3室以上設置することも可	具体的な評価基準については、募集要項等において提示します。

番号	項目	頁	章	第1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
										能とされていますが、交流施設の充実と居室戸数の確保のどちらを重視しているのか、評価上の考え方を教えてください。	
8	断熱性能の要求水準	3	1	1	(1)	4)	⑥			環境性能および省エネルギー性能に係る要求条件を確認するため、断熱性能に関する具体的な要求水準をご教示いただきたい。	住戸部分についてのみ、断熱等性能等級 4 以上を想定しています。具体的な要求については、募集要項等において提示します。
9	再生可能エネルギー設備の導入条件	3	1	1	(1)	4)	⑥			環境性能および省エネルギー性能に係る要求条件を確認するため、太陽光発電等の再生可能エネルギー設備導入に関する条件および収益帰属をご教示いただきたい。	太陽光発電設備等の再生可能エネルギーの導入については、事業者の提案によるものとします。提案する場合は、個別提案の手続きを経て可能とします。
10	埋蔵文化財調査の実施義務および実施主体	4	1	2	(5)	1)				本事業計画地は周知の埋蔵文化財包蔵地とされていることから、EV 設置工事等に伴う掘削工事への影響を確認するため、試掘調査および本調査等の実施義務ならびに実施主体をご教示いただきたい。	試掘調査、本調査等の要否及び実施主体については、関係行政機関との協議結果によるものとします。EV 設置工事等に伴い必要となる埋蔵文化財に関する手続・調査は、原則として事業者が実施することを想定しています。詳細は募集要項等において提示します。
11	埋蔵文化財調査に伴うリスク負担	4	1	2	(5)	1)				本事業計画地は周知の埋蔵文化財包蔵地とされていることから、EV 設置工事等に伴う掘削工事への影響を確認するため、埋蔵文化財調査に伴う追加費用および工程遅延リスクの負担区分をご教示いただきたい。	埋蔵文化財調査に伴い追加費用又は工程遅延が生じる場合の負担区分については、リスク分担表(案)に記載の考え方を基本とし、本学と事業者で協議のうえ定めるものとします。詳細は事業契約書(案)において提示します。
12	地中障害物発見時の費用負担	4	1	2	(5)	1)				本事業計画地は周知の埋蔵文化財包蔵地とされていることから、EV 設置工事等に伴う掘削工事への影響を確認するため、地中障害物や既存基礎等が発見された場合の費用負担区分をご教示いただきたい。	地中障害物や既存基礎等が発見された場合の費用負担については、大学負担を想定しています。
13	工期計画上の余裕度および工程調整	4	1	2	(5)	1)				本事業計画地は周知の埋蔵文化財包蔵地とされていることから、EV 設置工事等に伴う掘削工事への影響を確認するため、大学として想定している工期計画上の余裕度および工程調整の考え方を教えてください。	現時点で、埋蔵文化財調査に起因する特別な工期余裕は見込んでいません。応募者は、関係行政機関との協議・手続を含め、施設整備期間内に完了できる工程を提案してください。必要な工程調整については、本学と事業者で協議するものとします。
14	延床面積の正式数値	6	1	2	(6)	1)				本事業に係る建物面積について、事業方針、要求水準書(案)および耐震診断報告書において異なる数値が記載されているため、設計条件を明確にする観点から、本施設の建築基準法上の延床面積および本事業における改修対象延床面積の正式な数値をご教示いただきたい。	建築基準法上の延べ面積は、既存図面等に基づき約 2,062 ㎡を想定しています。本事業の改修対象は、大塚宿舎部分約 1,887 ㎡を基本とし、いずみナーサリー部分約 175 ㎡は本事業対象外とします。ただし、用途変更等に伴い必要となる申請上の面積及び取扱いは、募集要項等において提示します。
15	いずみナーサリー用途変更	6	1	2	(6)	2)				いずみナーサリーの保育所への用途変更も業務範囲になりますでしょうか。	ご理解のとおりです。

番号	項目	頁	章	第1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
16	用途変更	6	1	2	(6)	2)				用途変更の申請費用は、大学と事業者どちらの負担でしょうか。	事業者負担を想定しています。
17	保育所との防火区画・遮音区画の責任区分	6	1	2	(6)	2)				本事業対象外である「いずみナーサリー」が建物内で継続運営されることを前提として、保育所と改修対象区域との防火区画および遮音区画等の維持責任区分をご教示いただきたい。	保育所と改修対象区域との防火区画、遮音区画等については、関係法令及び所轄官庁との協議に基づき必要な性能を確保するものとします。本事業の改修に伴い必要となる区画等の整備及び維持に係る責任区分は、募集要項等において提示します。
18	保育所部分の検査時の取扱い	6	1	2	(6)	2)				本事業対象外である「いずみナーサリー」が建物内で継続運営されることを前提として、完了検査および消防検査等における保育所部分の取扱いをご教示いただきたい。	保育所部分は用途変更を伴うため、完了検査および消防検査等の対象となることが想定されますが、詳細は施設整備段階での所轄官庁との協議によるものと想定しています。なお、保育所部分の協議は大学主体で行う予定ですが、事業者にも協力いただくことを想定しています。
19	用途変更時の既存不適格部分の取扱い	6	1	2	(6)	2)				用途変更を行う場合、既存不適格部分の改修が必要となる範囲およびその費用負担の考え方をご教示いただきたい。	用途変更に伴い既存不適格部分の改修が必要となる場合は、関係法令及び所轄官庁との協議に基づき対応するものとします。費用負担については、当該改修が本事業の要求水準を満たすために必要なものか、大学の指示又は本事業対象外部分に起因するものかを踏まえ、本学と事業者で協議のうえ定めます。
20	既存施設概要	6	1	2	(6)	2)				大塚宿舎の備考欄に、本事業にあわせて、共同住宅への用途変更の手続きを行うとあります。計画通知申請業務にあわせて行うとの理解でよろしいですか。	ご理解のとおりです。
21	既存施設概要	6	1	2	(6)	2)				いずみナーサリーの備考欄に、本事業にあわせて、保育所への用途変更の手続きを行うとあります。計画通知申請業務にあわせて行うとの理解でよろしいですか。	ご理解のとおりです。
22	本施設の施設整備業務	6	1	2	(7)	1)	①	他		①～⑧の項目にこれらを実施する上で必要となる業務の記載があります。必要となる業務とは、施設整備や申請に伴い事業者が必要と判断した調査との理解でよろしいですか。	ご理解のとおりです。施設整備業務、各種申請等及び提案内容を実施するために必要となる調査、協議、手続その他関連業務を含むものとします。
23	本施設の施設整備業務	6	1	2	(7)	1)	①	他		必要となる業務を選定する中で、今回提供されている資料1～資料8の他に、貸与予定の資料はありますか。	改修範囲について整理した資料を提示します。
24	いずみナーサリー用途変更	7	1	1	(7)	1)	⑨			いずみナーサリーは対象外になっていますが、用途変更は業務範囲になりますでしょうか。業務範囲内であれば、現状の図面提供と現地調査の実施をお願い致します。	いずみナーサリーの用途変更の申請は本業務の範囲といたします。現状については、募集要項等において提示します。
25	学生交流施設の機能要件	8	2	1	(1)					応募者による適切な施設計画および運営計画の検討	事業者の提案によることを想定しています。

番号	項目	頁	章	第1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
										を可能とするため、学生交流施設(学生交流施設2室)について、キッチンルーム、スタディールーム、ミーティングルーム等の具体的な機能要件および必要設備条件をご教示いただきたい。	
26	学生交流施設増設時の評価の考え方	8	2	1	(1)					応募者による適切な施設計画および運営計画の検討を可能とするため、学生交流施設を3室以上とし、要求水準書に記載のとおり個室数を減じる提案を行う場合の評価上の考え方をご教示いただきたい。	具体的な評価基準については、募集要項等の事業者選定基準にて提示します。
27	管理人室の要求条件	8	2	1	(1)					応募者による適切な施設計画および運営計画の検討を可能とするため、管理人室の最低面積、配置条件および必要設備をご教示いただきたい。	管理人室の最低面積、配置条件及び必要設備については、管理業務を適切に実施できることを前提に事業者提案とします。なお、管理人室はエントランス付近など、入居者対応及び出入館管理に支障のない位置に配置することを想定しています。詳細は募集要項等において提示します。
28	必要諸室	8	2	1	(1)					必要諸室欄に1階～5階個室と示されていますが、身障者用個室(車椅子対応個室等)の整備は不要または事業者提案との理解でよろしいですか。	ご理解のとおりです。
29	必要諸室	8	2	1	(1)					共用諸室に、1階/防災備蓄倉庫(入居者数×3日分の水、食料等)とあります。規模及び備蓄品については、事業者提案との理解でよろしいですか。	ご理解のとおりです。
30	全面更新の定義	8	2	1	(2)					要求水準書(案)第2章1(2)において「原則として躯体を除く、内外装および設備については全面的に更新するものとする」とされているが、「全面更新」の定義として設備機器を全て新品交換することが必須なのか、性能確認により既存設備の継続使用を提案することは可能かをご教示いただきたい。	「全面的に更新」とは、原則として躯体を除く内外装及び設備を更新し、事業期間にわたり要求水準を満たす状態を確保することを意味します。ただし、既存設備等について、法令適合性、性能、耐久性、維持管理性及び事業期間中の修繕・更新責任を踏まえ、要求水準を満たすことが確認できる場合は、事業者提案により継続使用を認める余地があります。詳細は募集要項等において提示します。
31	EV設置時の構造安全性確認	8	2	1	(2)					本建物は壁式プレキャストコンクリート造であり、構造上の制約が大きいことから、EV設置に伴う構造安全性確認の方法および大学の承認フローをご教示いただきたい。	EV設置に伴う構造安全性確認は、事業者において構造検討を行い、必要に応じて確認検査機関等へ確認するものとします。本学は、設計段階において、要求水準書及び提案書への適合性を確認します。詳細な承認フローは募集要項等において提示します。
32	外壁改修後の意匠および承認手続	8	2	1	(2)					建築外皮改修について、外壁改修後の意匠、色彩計画および大学承認手続をご教示いただきたい。	外壁改修後の意匠及び色彩計画については、周辺環境との調和、大学施設としての品位、耐久性及び維持管理性に配慮し、事業者提案とします。

番号	項目	頁	章	第1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
											設計段階において本学の確認を受けるものとします。
33	外断熱改修の制約条件	8	2	1	(2)					建築外皮改修について、外断熱改修を採用する場合の制約条件をご教示いただきたい。	外断熱改修を採用する場合は、関係法令、外壁後退・斜線等の法規制、既存躯体との納まり、耐久性、防火性能、結露対策及び維持管理性に配慮してください。詳細は事業者提案によるものとします。
34	開口部性能の要求水準	8	2	1	(2)					建築外皮改修について、開口部の断熱性能および遮音性能等に関する要求水準をご教示いただきたい。	開口部については、学生寮として適切な断熱性能、遮音性能、防犯性能、換気性能及び維持管理性を確保するものとします。具体的な性能水準は事業者提案を基本とし、詳細は募集要項等において提示します。
35	バルコニー改修条件	8	2	1	(2)					建築外皮改修について、バルコニー改修範囲および付属設備設置条件をご教示いただきたい。	バルコニーについては、防水、排水、手すり等の安全性、避難上の機能、設備設置に伴う荷重・維持管理性等を踏まえ、必要な改修を行うものとします。付属設備の設置条件は事業者提案によるものとしますが、関係法令及び構造安全性を満たす必要があります。
36	本体工事(電気設備工事一式)	8	2	1	(2)					受変電設備改修と記載あります。図面を拝見すると1Fに電気室と東電借室の記載があります。電気室にある受変電設備は東電借室のみで、キュービクルはないという理解で宜しいでしょうか？	ご理解のとおりです。
37	本体工事(電気設備工事一式)	8	2	1	(2)					構内電話交換設備改修と記載あります。こちらは、内線電話(各居室間、管理人室と居室間)という理解で宜しいでしょうか？具体的にご教示下さい。	当該記載を削除します。
38	本体工事(電気設備工事一式)	8	2	1	(2)					情報表示設備改修と記載あります。こちらはデジタルサイネージや案内表示板の理解で宜しいでしょうか？具体的にご教示下さい。	当該記載を削除します。
39	EV工事	8	2	1	(2)					メンテナンス契約で、安全性に優れたメーカー系会社との契約を求めますか？またFULL・POGの縛りはございますか？ご教示下さい。	EVの保守契約について、メーカー系会社との契約又はFULL・POGの別を指定する予定はありません。関係法令に遵守し、安全性及び適切な維持管理が確保される方式を事業者提案とします。
40	改修範囲	8	2	1	(2)					躯体を除き全面更新とありますが、ナーサリーと接続する設備系統を考慮した場合でも配管を含め全面更新が必須でしょうか。既存設備の部分活用は認められますか。	原則として、躯体を除く内外装及び設備は更新するものとします。ただし、いずみナーサリーと接続・共用する設備系統等については、運営継続への影響、法令適合性、性能、耐久性及び維持管理性を踏まえ、本学と協議のうえ、既存設備の部分活用を認める場合があります。
41	昇降機	8	2	1	(2)					エレベーター設置は必須条件でしょうか。未設置とする提案は可能でしょうか。	エレベーターの設置は必須とします。

番号	項目	頁	章	第1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
42	昇降機	8	2	1	(2)					エレベーター仕様(9人乗り)は固定条件でしょうか。仕様変更や合理化提案は可能でしょうか。	エレベーターについては、引越時の荷物の搬出入や車いす利用者の利用に配慮し、利便性、安全性、バリアフリー性能及び維持管理性を確保した仕様を想定しています。現時点では、9人乗り程度を想定していますが、上記の性能等が確保される場合には、定員・仕様を固定条件とするものではありません。具体的な仕様については、募集要項等において提示します。
43	主な改修内容	8	2	1	(2)					建築工事の改修内容に、開口部改修とあります。具体的な改修内容の想定はありますか。	開口部改修は、既存サッシ、建具、ガラス、気密・水密性能、断熱性能、防犯性能等の改善を想定しています。具体的な改修内容は、要求水準を満たす範囲で事業者提案によるものとします。
44	主な改修内容	8	2	1	(2)					電気設備工事の改修内容に、受変電設備改修とあります。1階の電気室は東電借室になりますか。また、計画を進めるにあたり、集合住宅用変圧器等による改修提案は可能でしょうか。	集合住宅用変圧器等による改修提案の可否については、東京電力その他関係機関との協議及び関係法令への適合を前提に、事業者提案によるものとします。
45	主な改修内容	8	2	1	(2)					仮に、集合住宅用変圧器等を導入し、既存の電気室が不要となった場合、当該空間を倉庫等の他用途として計画することは可能でしょうか。	既存の電気室が不要となる場合の他用途利用については、関係法令、東京電力その他関係機関との協議、建物全体の安全性・維持管理性及び必要諸室の確保を前提に、本学と協議のうえ判断します。
46	主な改修内容	8	2	1	(2)					電気設備工事の改修内容に、防犯カメラ設備改修とあります。機械警備を計画するにあたり、メーカー等の指定は無いとの理解でよろしいですか。	ご理解のとおりです。
47	改修範囲	8	2	1	(2)					8ページには「原則として躯体を除く、内外装および設備については、全面的に更新」とあり、18ページには「事業者が自らの判断により、既存の内外装または設備を継続使用する」場合があります旨記載があります。貴学としてはどのようにお考えでしょうか。	番号30の回答を参照してください。
48	浴室形式の提案可否	8	2	1	(3)					居室計画に係る要求水準を明確にするため、浴室についてユニットバス以外の形式を提案することは可能かをご教示いただきたい。	バスとトイレ、バスと洗面は別のものとして整備することを想定しています。
49	収納計画の要求水準	8	2	1	(3)					居室計画に係る要求水準を明確にするため、収納計画について最低寸法または必要容量の指定があるかをご教示いただきたい。	1畳程度以上を想定しています。具体的な仕様については、募集要項等において提示します。
50	家具・家電・設備の整備および維持管理区分	8	2	1	(3)					居室計画に係る要求水準を明確にするため、家具・家電・設備について事業者整備範囲と入居者持込み範囲の区分ならびにエアコン、冷蔵庫、洗濯機等の更	要求水準書に記載の家具・家電・設備は、原則として事業者が整備し、事業期間中の維持管理・修繕・更新を行うものとします。入居者持込みを認める範囲及び具体的な責任区分

番号	項目	頁	章	第1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
										新・修繕責任区分をご教示いただきたい。	は、事業者提案を踏まえ、募集要項等において提示します。
51	洗濯設備の設置条件	8	2	1	(3)					居室計画に係る要求水準を明確にするため、洗濯機について各居室設置が必須か、共用ランドリー方式の提案が可能かをご教示いただきたい。	洗濯機については、各居室設置を必須とします。
52	住戸タイプ、住戸に設置する設備・備品の一例	8	2	1	(3)					要求水準書に記載されている(水廻り・家具・設備)は最低限の内容という理解で宜しいでしょうか？これ以外のものを自由提案で追加変更しても宜しいでしょうか？	ご理解のとおりです。
53	住戸タイプ、住戸に設置する設備・備品の一例	8	2	1	(3)					水廻りにユニットバスと記載があります。個室プランの提案にあたり、ユニットシャワーのみの採用も可能との理解でよろしいですか。	ユニットシャワーのみの採用は想定しておりません。
54	家具・設備	8	2	1	(3)					居室に設置する家具・設備は一例ではあるが整備が必須の品目との理解でよろしいでしょうか。また、提案による変更・追加は可能でしょうか。	ご理解のとおり、要求水準書に記載の家具・設備は最低限整備するものを想定しています。要求水準を満たす範囲で、提案による変更・追加は可能です。詳細は募集要項等において提示します。
55	家具	9	2	1	(3)					家具の中の机、椅子、ベッドフレームは什器で備品。棚、クローゼット、下足箱は造作家具で建築工事として考えてよろしかったでしょうか。	ご理解のとおりです。
56	什器備品	9	2	1	(3)					記載の家具・家電は供用開始時に全戸設置が必須条件でしょうか。設置範囲の見直しや選択制とする提案は可能でしょうか。	要求水準書に記載の家具・家電は、供用開始時に全戸設置することを基本とします。設置範囲の見直し又は選択制とする提案については、入居者の利便性、賃料水準、維持管理性等を踏まえ、本学が認める場合に限り可能とします。詳細は募集要項等において提示します。
57	建築計画	9	2	1	(4)	1)				「既存躯体条件を踏まえ」とありますが、前提として躯体の耐用年数は何年でしょうか。	既存躯体の法定耐用年数又は想定使用年数について、本学として特定の年数を要求水準として設定するものではありません。事業者は、既存躯体条件、耐震診断報告書等を踏まえ、事業期間中の安全性及び使用性を確保する計画としてください。
58	建築計画	9	2	1	(4)	1)				「既存躯体条件を踏まえ」とありますが、耐震調査はされておりましてでしょうか。	大塚宿舎については、耐震診断報告書を添付資料として提示しています。詳細は添付資料を確認してください。
59	建築計画	9	2	1	(4)	1)				耐震調査をされていない場合、大学で事前に実施していただくもしくは事業者で事前に実施することは可能でしょうか。	耐震診断報告書は添付資料として提示しています。追加調査が必要な場合は、事業者の判断と責任において実施してください。
60	建築計画	9	2	1	(4)	4)				居室の断熱対策と記載があります。本計画において、ZEH等の整備基準の目安は無く、居住環境について	第三者機関による ZEH、ZEB等の認証取得は求めないこととします。ただし、住戸部分については断熱等性能等級4以上を想定しており、具体的な要

番号	項目	頁	章	第1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
										は事業者提案との理解でよろしいですか。	求は募集要項等において提示します。
61	停電に配慮した計画	9	2	1	(5)	1)	③			「断水、停電」に配慮した計画と記載がありますが、停電時にも給水ポンプや照明を使用出来るようにする非常用発電機等の対応までは必要無いとの考えで宜しいでしょうか？	ご理解のとおりです。非常用発電機等の設置までは求めません。
62	省エネ法適合義務	9	2	1	(5)	1)				環境性能および省エネルギー性能に係る要求条件を確認するため、建築物省エネ法上の適合義務の有無をご教示いただきたい。	各種法令の適合義務の有無については、事業者にて、所管行政庁または確認検査機関等へご確認をお願いします。
63	環境性能指標の要求水準	9	2	1	(5)	1)				環境性能および省エネルギー性能に係る要求条件を確認するため、BEI、BELS、ZEB 等に関する目標水準または取得義務の有無をご教示いただきたい。	ZEB 等の第三者機関による認証取得は求めないこととします。
64	通信性能および通信方式の要求水準	9	2	1	(5)	2)	⑤			情報通信設備計画に係る要求水準を明確にするため、インターネット環境における最低通信性能要件ならびに通信方式(光回線、LAN 配線、Wi-Fi 等)について指定があるかをご教示いただきたい。	インターネット環境は、入居者が学習及び生活に支障なく利用できる性能を確保するものとします。光回線、LAN 配線、Wi-Fi 等の具体的な通信方式及び性能は事業者提案によるものとします。詳細は募集要項等において提示します。
65	ネットワーク分離要件	9	2	1	(5)	2)	⑤			情報通信設備計画に係る要求水準を明確にするため、セキュリティ向上求められるネットワーク分離要件をご教示いただきたい。	本施設のネットワークは、本学の学内ネットワークとは原則として分離することを想定していますが、具体的なネットワーク分離要件及びセキュリティ要件は、募集要項等において提示します。
66	オートロック設備の要求条件	9	2	1	(5)	2)	⑤			情報通信設備計画に係る要求水準を明確にするため、オートロックシステムの認証方式、停電時対応およびバックアップ電源の要件をご教示いただきたい。	オートロックシステムの認証方式、停電時対応及びバックアップ電源の要件は、入居者の安全性、防犯性、維持管理性及び費用対効果を踏まえ、事業者提案によるものとします。詳細は募集要項等において提示します。
67	防犯カメラの運用条件	9	2	1	(5)	2)	⑤			情報通信設備計画に係る要求水準を明確にするため、防犯カメラの設置箇所、保存期間、管理主体および運用要件をご教示いただきたい。	防犯カメラの設置箇所、保存期間、管理主体及び運用要件は、個人情報保護に配慮しつつ、入居者の安全性及び防犯性を確保できる計画として、事業者提案によるものとします。詳細は募集要項等において提示します。
68	施錠方式の要求条件	9	2	1	(5)	2)	⑦			情報通信設備計画に係る要求水準を明確にするため、居室玄関および建物エントランスにおける施錠方式の要求条件をご教示いただきたい。	居室玄関及び建物エントランスの施錠方式は、入居者の安全性、防犯性、利便性及び維持管理性を踏まえ、事業者提案によるものとします。
69	非常放送設備	9	2	1	(5)	2)	⑩			消防法上、非常ベルの対応が可能な場合でも、非常放送設備を設置との考えで宜しいでしょうか？	非常放送設備の要否は、消防法その他関係法令及び所轄消防署との協議により判断するものとします。法令上不要な場合であっても、事業者提案により設置することは可能です。
70	防犯設備	9	2	1	(5)	2)	⑪			⑦にはセキュリティ設備とありますが、防犯設備を	ご理解のとおりです。

番号	項目	頁	章	第1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
										むことと考えて宜しいでしょうか？	
71	既存消防設備の更新条件	9	2	1	(5)	2)				用途変更および保育所との併存を踏まえた消防設備の要求水準を確認するため、既存消防設備の継続利用可否および更新範囲をご教示いただきたい。	既存消防設備の継続利用可否及び更新範囲は、用途変更後の法令適合性、保育所との併存、設備の性能・耐久性及び所轄消防署との協議を踏まえ、事業者が確認し計画するものとします。詳細は募集要項等において提示します。
72	用途変更時の消防法上の要求条件	9	2	1	(5)	2)				用途変更および保育所との併存を踏まえた消防設備の要求水準を確認するため、用途変更後におけるスプリンクラー設置義務等の消防法上の要求条件をご教示いただきたい。	用途変更後のスプリンクラー設置義務その他消防法上の要求条件は、所轄消防署との協議及び関係法令に基づき確認してください。必要となる消防設備は本事業の施設整備業務に含むものとします。
73	保育所との消防設備区分	9	2	1	(5)	2)				用途変更および保育所との併存を踏まえた消防設備の要求水準を確認するため、保育所との消防設備の分離・共用条件をご教示いただきたい。	保育所との消防設備の分離・共用条件は、用途変更後の法令適合性及び所轄消防署との協議により定めるものとします。本事業に伴い必要となる改修範囲及び費用負担については、募集要項等において提示します。
74	一般事項	9	2	1	(5)					メンテナンス性は、例えば排水管の掃除口設置等と考えますが、将来の設備増では今回改修内容に記載はありませんが、お茶大マスタープラン(2026)並びにカーボンニュートラルプラン(2025)の理念から共用部電気の為の太陽光発電設備設置が想定されます。その際の設備架台と配管ルートは今回工事で設置する考えで宜しいでしょうか？ご教示下さい。	太陽光発電設備等の再生可能エネルギーの導入については、事業者の提案によるものとし、必須とはしません。したがって、将来の太陽光発電設備設置に係る設備架台や配管ルートを本事業であらかじめ設置することは不要です。
75	構造壁開口・設備貫通等の承認手続	9	2	1	(5)					本建物は壁式プレキャストコンクリート造であり、構造上の制約が大きいことから、構造壁への開口新設、設備スリーブ設置およびPS新設に係る承認手続をご教示いただきたい。	構造壁への開口新設、設備スリーブ設置及びPS新設については、事業者において構造安全性を検討し、必要に応じて確認検査機関等へ確認してください。本学は設計段階において要求水準書及び提案書への適合性を確認します。
76	給湯方式の選択自由度	10	2	1	(5)	3)	③			設備更新計画の前提条件を明確にするため、給湯方式について個別給湯方式(電気温水器、エコキュート、ガス給湯器等)および中央給湯方式の選択に制約があるかをご教示いただきたい。	給湯方式について、電気温水器、エコキュート、ガス給湯器、中央給湯方式等の方式指定はありません。安全性、維持管理性、省エネルギー性、費用対効果及び関係法令への適合性を踏まえ、事業者提案によるものとします。
77	給湯設備設置時の荷重条件	10	2	1	(5)	3)	③			設備更新計画の前提条件を明確にするため、屋上およびバルコニー等への給湯設備設置に係る荷重制限条件をご教示いただきたい。	屋上、バルコニー等への給湯設備設置にあたっては、既存躯体の構造安全性、荷重条件、防水、避難及び維持管理性を確認してください。具体的な荷重条件は、既存構造図、構造計算書等を踏まえ、事業者において確認するものとします。
78	給水方式の選択自由度	10	2	1	(5)	3)	③			設備更新計画の前提条件を明確にするため、給水設	給水方式については、事業者の提案によるものとします。

番号	項目	頁	章	第1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
										備について受水槽更新、直結給水化および加圧給水方式等の選択自由度をご教示いただきたい。	
79	受水設備更新時の行政手続	10	2	1	(5)	3)	③			設備更新計画の前提条件を明確にするため、受水槽廃止または更新に伴う各種行政手続の実施主体をご教示いただきたい。	受水槽廃止又は更新に伴う各種行政手続は、事業者が実施するものとします。給水方式については事業者提案によるものとし、関係機関との協議及び関係法令への適合を前提とします。
80	都市ガス設備の整備条件	10	2	1	(5)	3)	⑦			設備更新計画の前提条件を明確にするため、都市ガス配管の既存状況および新設時の制約条件をご教示いただきたい。	都市ガス配管の既存状況については、提示資料により確認してください。都市ガスを使用する場合は、ガス供給事業者との協議及び関係法令への適合を前提に、事業者の責任において計画してください。
81	駐輪施設の要求条件	10	2	1	(6)	2)				応募者による適切な施設計画および運営計画の検討を可能とするため、自転車置場の必要台数および仕様条件ならびに電動自転車・バイク置場に関する要求の有無をご教示いただきたい。	募集要項等において提示します。
82	植栽	10	2	1	(6)	3)				今回工事で建物敷地内の既存の樹木・植栽種類数量をご教示下さい。可能な限り緑化に努めるため、参考にさせていただきます。	既存樹木・植栽の種類及び数量については、募集要項等において可能な範囲で資料を提示します。
83	自転車置場	10	2	1	(6)	2)				自転車置場は、入居者数分のスペースを設置するとあります。本計画は、文京区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例の対象施設となります。条例では、自動車及び自動二輪車の駐車施設の設置が求められています。要求水準で記載されていない整備内容についても、条例を遵守して施設整備を行うとの理解でよろしいですか。	ご理解のとおりです。
84	事前協議	10	2	2	(2)					選定前に行政と事前協議を行ってもよろしいでしょうか。	応募者が提案検討のために行政と事前協議を行うことは妨げません。ただし、本学の事業として誤解を招くことのないよう、協議前に本学へ連絡し、協議内容を共有してください。
85	設計業務	10	2	3	(1)	1)				計画にあたって電気図と構造計算書を確認したいので、電気図の竣工図及び構造計算書の提供をお願いします。	電気図の竣工図、構造計算書等については、閲覧又は提供可能な範囲を募集要項等において提示します。
86	設計業務	10	2	3	(1)	2)				基本設計期間として想定されている期間の目安があればご教示ください。	基本設計期間は事業者提案によるものとしますが、事業契約締結後、速やかに基本設計に着手し、施設整備期間内に完了する工程としてください。
87	設計業務	10	2	3	(1)	2)				基本設計完了後の大学側確認期間として想定される期間をご教示ください。	基本設計完了後の本学の確認期間は、本学との協議によるものとします。具体的な期間は、設計内容及び提出図書の内容

番号	項目	頁	章	第1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
											内容を踏まえて定めるものとします。
88	維持管理資料の開示範囲	11	2	3	(2)					応募者による適切な事業費算定および設計検討を可能とするため、設備台帳、法定点検記録その他維持管理関連資料の開示範囲をご教示いただきたい。	設備台帳、法定点検記録その他維持管理関連資料については、応募者による検討に必要な範囲で、募集要項等において提示又は閲覧に供する予定です。
89	現地実測調査および劣化診断調査の実施可否	11	2	3	(2)					応募者による適切な事業費算定および設計検討を可能とするため、応募者による現地実測調査および劣化診断調査等の実施可否ならびに手続をご教示いただきたい。	現地実測調査及び劣化診断調査等の現地見学会の実施については、募集要項等において提示します。実施する場合は、いずみナーサリーその他周辺施設の運営に支障がないよう、本学と事前調整を行うものとします。
90	構造計算書等の閲覧・提供条件	11	2	3	(2)					本建物は壁式プレキャストコンクリート造であり、構造上の制約が大きいことから、構造計算書等の閲覧・提供条件をご教示いただきたい。	構造計算書等については、閲覧又は提供可能な範囲を募集要項等において提示します。
91	工事中の騒音・振動・粉塵対策の責任区分	11	2	4	(1)	4)				本事業対象外である「いずみナーサリー」が建物内で継続運営されることを前提として、工事中の騒音、振動および粉塵対策の実施責任ならびに費用負担区分をご教示いただきたい。	工事中の騒音、振動及び粉塵対策は、原則として事業者の責任と費用で実施するものとします。いずみナーサリーの運営継続に必要な仮設・安全対策についても、関係者と協議のうえ適切に計画してください。
92	保育所利用者の安全確保に係る仮設計画	11	2	4	(1)					本事業対象外である「いずみナーサリー」が建物内で継続運営されることを前提として、保育所利用者の安全確保に必要な仮設計画の要求水準をご教示いただきたい。	保育所利用者の安全確保に必要な仮設計画については、工事動線と保育所動線の分離、仮囲い、落下物対策、騒音・粉塵対策、緊急時対応等を含め、事業者の提案によるものとします。詳細は本学及び保育所関係者との協議により定めます。
93	維持管理期間の設定	14	3	2	(5)	2)				「原則として午前9時から午後7時までの間に実施する」とありますが、清掃、ゴミ出しや点検に入る時間等全ての作業時間が含まれているということでしょうか。	維持管理業務は、原則として午前9時から午後7時までの間に実施することを想定しています。ただし、ゴミ出し、緊急対応、法定点検その他業務上必要な作業については、入居者の生活及び施設運営への影響を最小限とする範囲で、上記時間外に実施することも可能です。
94	維持管理期間の設定	14	3	2	(5)	3)				「防災センター」とは大学施設の防災センターと連携を図るということでしょうか。	当該記載を削除します。
95	警備業務	18	3	7	(4)	2)				入居者の出入館管理とは、どのような管理方法を想定されておりますでしょうか。	入居者の出入館管理は、オートロック、入退館記録、管理人による確認、機械警備等を組み合わせ、入居者以外の立入りを抑制する管理方法を想定しています。具体的な方法は事業者提案によるものとします。
96	警備業務	18	3	7	(4)	6)				「戸締り、消灯及び施設の安全を確認」とありますが、戸締りや消灯については、どのような施設が対象となりますでしょうか。	戸締り、消灯及び施設の安全確認の対象は、エントランス、共用廊下、階段、学生交流施設、管理人室、外構その他共用部分を想定しています。各

番号	項目	頁	章	第1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
											居室内は原則として入居者の管理範囲とします。
97	大規模修繕業務	18	3	8	(1)	2)				躯体と内外装・設備更新で費用負担を区分する意図をご教示ください。	躯体は既存建物の主要構造部であり、本学が所有する資産として長期的に管理すべき部分である一方、本事業で事業者が更新・整備する内外装及び設備は、事業期間中のサービス水準維持のため事業者が維持管理・修繕更新を行うことが合理的であるため、費用負担を区分しています。
98	維持管理	18	3	8	(1)	2)				大規模修繕を事業者負担とした場合、大学要請があっても事業者判断で未実施となる可能性の取り扱いをご教示ください。	大規模修繕業務は、要求水準書及び提案書に示すサービス水準を維持するため、事業者が作成する修繕・更新等計画書に基づき実施するものです。本学が必要と判断する場合は、事業者へ調査、報告、修繕・更新の実施を求めることができるものとし、詳細は事業契約書(案)において提示します。
99	大学が継続使用を指定する既存内外装・設備	18	3	8	(1)	3)				継続使用を指定するものとは、本事業の改修区分内容に該当しないものというご理解で宜しいでしょうか？大学が継続使用を指定する既存内外装・設備について、施設整備費に大きく関わると思われるので具体的にご教示下さい。	ご理解の通りです。具体的な対象については、募集要項等において提示します。
100	要求水準	18	3	8	(1)	3)				改修後の性能水準は新築同等を求めるとか、既存性能を踏まえた水準でよいのか考え方を教示ください。	改修後の性能水準は、必ずしも新築同等を一律に求めるものではありませんが、学生寮として必要な安全性、居住性、利便性、耐久性、維持管理性及び法令適合性を確保し、要求水準書及び提案書に示すサービス水準を事業期間中維持できるものとしてください。
101	要求水準	18	3	8	(1)	3)				設備更新において、初期コスト低減を優先した合理化提案は許容されますか。	要求水準を満たし、事業期間中の安全性、居住性、維持管理性及びライフサイクルコストの合理性が確保される場合、初期コスト低減を図る合理化提案は可能です。
102	要求水準	18	3	8	(1)	3)				外構や共用部について最低限求める水準および削減不可項目があればご教示ください。	外構及び共用部については、法令適合性、安全性、防犯性、避難機能、維持管理性、入居者の利便性及び美観を確保することを最低限求めます。
103	継続使用を指定する内外装・設備	18	3	8	(1)	3)				大学が継続利用を指定する既存設備の具体的な対象範囲をご教示ください。また募集公告時までに一覧を提示いただけるとの理解でよろしいでしょうか。	番号 99 の回答を参照してください。
104	大規模修繕業務	18	3	8	(1)					大規模修繕を事業者負担とした場合、大学要請があっても事業者判断で未実施となる可能性の取り扱いをご教示ください。	番号 98 の回答を参照してください。
105	対象範囲	18	3	8	(1)					ナーサリーとの取り合い部分に係る改修費用および調	いずみナーサリーとの取り合い部分に係る改修費用及び調整

番号	項目	頁	章	第1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
										整は事業者負担に含まれるのでしょうか。	については、本事業の実施に必要な範囲は事業者負担を想定しています。ただし、本事業対象外部分に専ら起因する改修等については、本学と事業者で協議のうえ定めるものとします。
106	大学が継続使用を指定する既存内外装・設備	18	3	8	(8)	3)				大学が、既存の内外装または設備について、継続使用を指定するものとあります。具体的な継続使用を指定するものについてご教示願います。	番号 99 の回答を参照してください。
107	受付・案内業務等	21	4	3	(2)	1)				入居者との契約業務は、貴学にて行うものと理解しておりますが、その理由や目的についてご教示ください。例えば、一定の入居基準を設けることや、入居者選定を貴学にて行うこと等を想定されておりますでしょうか。	入居者の募集や入居者選定は大学にて行い、募集選定にあたっては、一定の入居基準を設定することを想定しています。
108	受付・案内業務等	21	4	3	(2)	2)	①			本施設の入居者募集、入居申込受付、入居者選定、入退去手続きについて、貴学と事業者の役割分担をご教示ください。	入居者募集、入居申込受付および入居者選定は大学にて実施し、入退去手続きについては、事業者にて実施することを想定しています。
109	受付・案内業務等	21	4	3	(2)	2)	①			入居率確保に向けた貴学による学生への周知・募集協力は想定されておりますでしょうか。	入居者の募集や入居者選定は大学にて行い、募集選定にあたっての周知・募集協力については、事業者提案といたします。
110	施設管理業務の英語対応	21	4	3	(2)	3)	①			英語による対応は、翻訳デバイスを用いることは可能でしょうか。	可能です。
111	施設管理業務	21	4	3	(2)	3)	①			受付・案内業務(管理人)の日本語対応は翻訳機の使用でも可能でしょうか。	可能です。
112	水光熱費の計算	21	4	3	(2)	2)				水光熱費の徴収業務に関して、各居室には個別メーターがついておらず、管理人が集合メーターの検針及び計算を行い請求するという理解でよろしいでしょうか。	各居室の光熱水費の計量・算定・徴収方法は、事業者提案によるものとします。個別メーターを設置する方法、子メーター等により事業者が検針・算定する方法等が考えられますが、入居者負担の公平性及び事務負担を考慮することとします。
113	ヘルプデスク	22	4	4	(1)					ヘルプデスク業務とは管理人不在時の対応等目的としているが、コールセンター対応(駆け付けなし)でも充足するでしょうか。	ヘルプデスク業務は、受付だけでなく、不具合、急病、非常時等に迅速かつ適切に対応し、必要に応じて現地確認又は関係者への連絡・手配を行うことを想定しています。コールセンターのみで要求水準を満たすかは、提案内容により判断します。
114	空室補修・クリーニング	22	4	5	(1)					「空室補修・クリーニング業務における事業者負担と入居者負担の区分については、国土交通省『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン』に準拠するとの理解でよろしいでしょうか。」	ご理解のとおりです。
115	空室補修	22	4	5	(2)	2)				入居者から一定金額を預かりクリーニング業務完了後清算とあるが、留学生の場合	留学生への対応方法については、本学と事業者で協議のうえ定めるものとします。

番号	項目	頁	章	第1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
										合清算が難しいケースがある。入寮対象は日本に住所がある学部生・大学院生と理解してよいでしょうか。	
116	防犯・防災管理業務	22	4	6	(2)	1)				「本施設の巡回等」とありますが、一日何回程度を想定されておりますでしょうか。	巡回頻度は、入居者の安全性、防犯性、管理人常駐時間、機械警備の内容等を踏まえ、事業者提案によるものとなります。
117	生活品レンタル	23	4	7	(1)		①			テレビ・ビデオ・パソコン・電子レンジ・掃除機・アイロン・アイロン台・調理器具及び寝具等とあるが、レンタル金額だけでなくレンタル対象品も事業者提案との理解でよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
118	生活利便サービス業務	23	4	7	(1)		①			要求水準書に示される生活品レンタルについて、希望者のみを対象とした任意利用型のサービスとした場合、利用者数の変動に応じた在庫確保や保管スペースの確保が必要となり、独立採算事業としての成立が困難となる場合があります。そのため、事業者提案により、入居者全員を対象とした生活支援サービスとして提供し、施設利用料等と併せて徴収する方式(実質的な標準サービス)を提案することは可能でしょうか。	生活利便サービスは、入居者の任意利用を基本とする独立採算事業として想定していません。入居者全員を対象とし、施設利用料等と併せて徴収する方式については、入居者負担の妥当性、選択性及び本学の承認を前提に、提案内容により判断します。
119	アスベスト調査									アスベスト調査については、資料 7-1 及び 7-2 の報告書を利用し、本業務では、調査対象外としてよろしいですか。	法令に遵守し、施工業者にて実施してください。
120	敷地図									敷地図については、資料 3. 計画通知書に添付されている、図面番号 A-11 求積図を本業務でもそのまま利用し、本業務では調査対象外としてよろしいですか。また、各ポイントの境界杭等も全て存在し、復元等も必要ないと考えてよろしいですか。	A-11 求積図を本業務でも利用することを前提としています。

要求水準書(案)に関する意見書
 < 要求水準書(案)に関する意見 >

番号	意見	頁	章	節	(i)	1)	①	ア	a	意見
1	必要諸室	8	2	1	(1)					学生交流施設については、1階の記載があります。計画の柔軟性を高めるために、1階に集約するだけでなく、各階(2～5階)に配置するような設計提案も許容していただきたい。
2	既存建物活用の柔軟化および全面更新基準の明確化	8	2	1	(2)					既存建物の有効活用およびライフサイクルコスト削減の観点から、既存設備の継続使用を認める余地を設けることを提案する。具体的には、法定点検記録、性能試験結果、劣化診断結果等により要求水準を満たすことが確認できる設備については、事業者提案により継続使用を可能とし、その判断基準を募集要項等において明示されたい。一律更新ではなく合理的な評価に基づく活用を認めることで、不要な初期投資を抑制し、サービス購入費および学生負担の低減につながるものとする。
3	壁式PC造における構造変更・EV設置条件の明確化	8	2	1	(2)					本建物は壁式プレキャストコンクリート造であり、構造上の制約が事業費、工期および提案内容に大きく影響することから、EV設置、PS新設および構造壁開口等に関する基本的な設計条件および承認手続を募集要項等において明示されたい。
4	主な改修内容	8	2	1	(2)					全面的な更新を前提とする現在の要求水準については、施設の品質確保という観点では合理性があるものと理解しております。一方で、既存建物の状況を十分に活用することが、本事業の特性を生かしたコスト最適化につながる可能性があると考えます。特に設備配管については、一部ナースリーと一体となっている可能性もあり、全面更新が施工上困難となることも想定されます。つきましては、機能・性能を確保することを前提に、更新範囲については事業者提案に委ねる柔軟な運用をご検討いただければと存じます。
5	主な改修内容	8	2	1	(2)					内装についても全て新規更新とするのではなく、既存の状態を評価した上で一部を活用することにより、コスト低減と学生満足度のバランスを図ることが可能と考えます。事業者の創意工夫を活かした提案が可能となるよう、一定の自由度を持たせていただくことをご検討ください。
6	現地調査機会および維持管理資料の開示	11	2	4	(1)					既存建物改修事業においては、事前調査の充実が提案精度および事業費算定精度に直結することから、現地見学会に加え、応募者による詳細調査の機会を確保されたい。具体的には、開示済み図書のエレクトロニックデータ提供の可否および提供条件の明確化、設備台帳および法定点検記録の開示、単独での現地実測・劣化診断機会の設定を要望する。1995年竣工の既存建物においては、図面情報と現況との間に差異が生じている可能性もあり、事前調査の充実が適正な工事費算定および工期計画の策定に不可欠である。応募者による情報収集環境を充実させることで、提案精度向上および合理的な事業費算定につながるものとする。
7	多様な居住形態(シェア型居住)およびコミュニティ形成支援の評価	11	2	4	(3)	1)				各居室(26㎡/戸)を1人居住とする現行計画に加え、26㎡という十分な広さをより有効活用する方法として、一定数の居室を「2人シェア型(水回りのみ2人共用・プライベート空間は間仕切りにより確保)」として提案できる余地を設けることを提案する。これにより低廉な家賃の実現とコミュニティ形成の両立が可能となり、音羽館(完全個室・独立型)とSCC(完全共用型)の中間的な立ち位置として双方から差別化を図りつつ、本事業が目指す「可能な限り低廉な家賃」と「コミュニケーションを大切に居住環境」の双方を実現する手段として、事業性の観点から検討を求める。当該提案を許容する場合、以下について募集要項等において規定されたい。 ・改修設計上の間仕切り方法(移動可能な間仕切りか固定壁か)の自由度 ・用途・法令(建築確認・消防)上の扱い(個室の定義) ・サービス購入費算定上の「入居者数」のカウント方法および戸数・面積算定への影響
8	維持管理期間の設定	14	3	2	(5)	2)				「原則として午前9時から午後7時までの間に実施する」とありますが、ゴミ出し等の特定の作業は、例外として認めていただくのが適切と考えます。

9	施設管理業務の英語対応	21	4	3	(2)	3)	①		英語による対応は、翻訳デバイスを用いての対応を可としていただきたく存じます。
10	外国人留学生対応の要求水準の明確化	21	4	3	(2)	3)			要求水準書において「入居説明書の作成(日本語・英語等)」が求められている。お茶の水女子大学は国際的な学術環境を有し、国際化の進展に伴い外国人留学生の入居率が高まることが見込まれるため、英語対応を当初から標準体制として整備することを要求水準書に明記されたい。 <ul style="list-style-type: none"> ・入居説明書・各種規約・緊急連絡先一覧等の英語版を入居開始時から完備すること ・管理人・夜間緊急対応において英語での基本的な意思疎通が可能な体制を標準要件とすること ・広報・募集段階においても英語対応の入居案内・申込フローを整備すること ・外国人留学生向けに配慮すべき設備・生活環境上の要件(食文化・宗教的配慮等)の有無についても明示されたい。
11	アスベストリスク分担の明確化								本施設については既にアスベスト含有調査が実施され、複数箇所においてアスベスト含有建材の存在が確認されている。しかしながら、現時点では既知のアスベスト除去費用および追加発見時の費用負担区分が明確に整理されていないため、募集要項等においてリスク分担を明確化されたい。特に、 <ul style="list-style-type: none"> * 既知のアスベスト除去費用 * 工事中に追加発見されたアスベスト除去費用 * 調査費用 * 工期延長による追加費用 * 第三者測定費用 については、大学負担・事業者負担の考え方を具体的に示されたい。アスベスト対応は工事費および工期に大きく影響するため、負担区分が不明確な場合には応募者が過大なリスク費用を見込むこととなり、結果としてサービス購入費増加につながる恐れがある。事業費の透明性および適正な競争環境確保のためにも、早期の明確化を要望する。
12	追加耐震補強費用の負担区分の明確化								改修計画の検討過程において追加の耐震補強等が必要となった場合の費用負担区分について募集要項等において明示されたい。追加耐震補強の有無は事業費に大きく影響するため、適切なリスク分担を事前に整理することが望ましいと考える。