

東京工業大学すずかけ台J3棟整備等事業 実施方針に関する質問への回答

質問番号	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
1	実施方針本文	2	3	1.(1).5)施設概要	事業者が整備するJ3棟は、「J2棟に増築するものとし、完成後は機能及び構造上も一体となるよう計画する」とし、また同頁14行目には「1階部分及び基礎部分」は既設であるとされており、本事業の入札公告にあたり、J2棟及び既設である1階部分及び基礎部分の建設時の各種調査資料、設計図、構造計算書、施工図、工事記録等は応募者の求めに応じて公開されるものと考えてよろしいでしょうか。J2棟及び既設部分の設計・建設時にJ3棟の増築についても何らかの検討がなされていると推察され、少なくともこれらの資料が公開されなければ、J2棟及び既設部分の設計・建設を担当した企業が入札に参加するならば極めて有利になり、競争の公平性は著しく阻害されるものと思料いたします。ただし、これらの資料が公開されたとしても、J2棟及び既設部分の設計・建設当時の事柄に起因するリスク等の責は事業者が負うべきではないと考えていることを申し添えます。	J2棟の各種調査資料、設計図、構造計算書、施工図、工事記録等建設に関する資料のうち、本事業の実施に必要なものと大学が判断する資料については、適切な時期に公表することとしており、3月27日(金)に要求水準書(案)の一部として公表済みです。これら大学が公表するもの他、応募者から要求があった資料については、内容を確認のうえ、その要否を判断し対応します。
2	実施方針本文	2	3	5)施設概要ア 基本方針	「J2棟に増築するものとし、完成後は機能後及び構造上も一体となるよう計画する。」とありますが、既設J2棟の計画及び設計を実施された企業名をご指示ください。	建築(意匠・構造):株式会社松田平田設計 電気設備:株式会社新日本設備計画 機械設備:株式会社新日本設備計画
3	実施方針本文	2	3	5)施設概要ア 基本方針	「J2棟に増築するものとし、完成後は機能後及び構造上も一体となるよう計画する。」とありますが、構造設計に使用された構造計算プログラムは、一般に使用可能なプログラムでしょうか。また、当時の入力データ等は入手可能でしょうか。	構造設計に使用された構造計算プログラムは、市販のS造一貫構造設計プログラムです。選定事業者からの求めがあった場合、その要否を判断し対応します。
4	実施方針本文	2	6	1. (1) 5)施設概要	施設概要に關し、「③本施設の利用者が共同で利用する共通利用スペース(延床面積:約1,000㎡)から構成され、」とありますが、共通利用スペースの具体的範囲(通路等)をご教示ください。	要求水準書(案)において提示します。
5	実施方針本文	2	6	1. (1) 5)ア SPCで所有する床について	レンタルラボスペースの1,500㎡は、区分所有法上の専有部分と解釈されますが、SPCで所有する床には、共用部分も含むとの理解でよろしいでしょうか。また、共通利用スペースの1,000㎡には、共用部分を含むとの理解でよろしいでしょうか。	前段について、レンタルラボスペースの1,500㎡は賃貸できる面積を指します。区分所有法上の面積の考え方については、要求水準書(案)において提示します。また、後段についてはご理解のとおりです。
6	実施方針本文	2	7	5)施設概要ア 基本方針	「建物の構造面においては、本施設が一体となって所要の免震性能を発揮するよう計画する。」とありますが、既設部分の施工担当企業名をご指示ください。	建築:清水・三井・工藤特定建設工事共同企業体 電気設備:株式会社ユアテック 機械設備:朝日・櫻井特定建設工事共同企業体
7	実施方針本文	2	7	5)施設概要ア 基本方針	「建物の構造面においては、本施設が一体となって所要の免震性能を発揮するよう計画する。」とありますが、既設部分と新設部分のかし担保責任の分担と期間について、お考えをお示しください。	J2棟に係る瑕疵担保責任を選定事業者が負担することはありません。瑕疵担保期間はそれぞれの建物の引き渡しを受けた日が起算日となります。
8	実施方針本文	2	7	5)施設概要ア 基本方針	「建物の構造面においては、本施設が一体となって所要の免震性能を発揮するよう計画する。」とありますが、既設部分の免震装置の販売業者及び施工企業名をご指示ください。今回適用に当たり、その工業所有権等は一般に使用可能なものでしょうか。	免震装置の製造所は以下のとおりで、いずれの製品も一般に使用可能なものです。 積層ゴムアイソレータ:昭和電線電纜株式会社 鋼製ダンパー:新日本製鐵株式会社 オイルダンパー:カヤバ工業株式会社 施工業者名は以下のとおりです。 普代産業株式会社(免震装置取り付け)
9	実施方針本文	2	24	6)事業概要ア 事業内容①施設整備	施設整備の項目に「什器備品調達設置業務」がありませんが什器備品は無いのでしょうか。有る場合は要求水準書に必要備品がリスト表記されるのでしょうか。	什器備品類の調達は施設整備業務に含まれます。施設整備業務に必要な什器備品類は要求水準書(案)において提示します。
10	実施方針本文	2	25	1. (1) 6)事業内容	ア事業内容①施設整備において、J2棟の一部改修との記載がありますが、改修内容は仕様発注の形でお示しいただけるとの理解でよろしいでしょうか。	要求水準書(案)において提示します。
11	実施方針本文	2	27	1. (1) 6)要求水準書(案)公表について	後日公表とのことですが、概ねの目安をご教示下さい。	ホームページにおいて日程を公表しました。
12	実施方針本文	2	31	1. (1) 6)ア ①J2棟の一部改修について	J2棟の一部改修の範囲をご教示下さい。	要求水準書(案)において提示します。
13	実施方針本文	2	36	1. (1) 6)ア ①大学が行う許認可業務について	市街化調整区域内での建築については、横浜市長の許可が必要ですが、この業務は大学の業務範囲との理解でよろしいでしょうか。また、この件について、既に横浜市当局と調整されている場合は、その内容をご教示ください。(特に、高さ制限等の技術基準について)	J3棟建築に係る許可の手続きについては、現在横浜市と協議中です。詳細については入札説明書等において提示します。
14	実施方針本文	3	8	1. (1) 6)②維持管理	J3棟の各所の修繕業務との記載がありますが、ここでの各所とは、共通利用スペース及びレンタルラボスペースは含まれないとの理解でよろしいでしょうか。	J3棟の各所修繕業務には、共通利用スペース及びレンタルラボスペースを含みます。
15	実施方針本文	3	18	1.(1).(6).ア②維持管理	「J3棟の各所修繕業務」とありますが、J3棟既設部分は対象外と思われしますので、「(ただし、J3棟既設部分は除く。)」を追記願います。	実施方針 P2 1.-(1)-5)-ウ にJ3棟の範囲を定めており、既設部分はJ2棟と定義しています。

質問番号	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
16	実施方針本文	3	18	1.(1)_(6)ア②維持管理	「J2棟の各所修繕業務」とありますが、J3棟既設部分も対象と思われますので、「J2棟及びJ3棟既設部分の各所修繕業務」と修正願います。	No.15の回答を参照してください。
17	実施方針本文	3	21	1.(1)6)②維持管理費イ選定事業者の収入	選定事業者の収入に関し、「維持管理費(J2棟の維持管理費を含む)」との記載がありますが、後述の「資料3 サービス購入費の構成及び支払方法(案)」では維持管理費の費用の内容に「J2棟の維持管理業務」の記載がありません。本件の維持管理業務にJ2棟の維持管理業務が含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	「資料3 サービス購入費の構成及び支払方法(案)」P2 1.-(1) 維持管理費欄に記載の「本施設」とは「J2棟及びJ3棟」を指していますので、維持管理業務にJ2棟の維持管理業務は含まれます。
18	実施方針本文	3	24	1.(1)7)1.(1)7)事業方式	教育研究スペースがBTO方式、レンタルラボスペース及び共通利用スペースがBOT方式とのことですが、本施設の所有に係る権利形態は区分所有(BTO部分が大学、BOT部分が選定事業者の専有部分+共用部の共有持分)によ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。
19	実施方針本文	3	24	1.(1)7)事業方式	本施設が区分所有である場合、説明会において共用部は共通利用スペースに含まれるとのご説明でしたが、当該共用部は官民の共有持分なので、BTO方式とBOT方式が持分割合で並存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。
20	実施方針本文	3	24	1.(1)7)事業方式	本施設が区分所有である場合、5)ウ①J3棟において、「既設である1階部分及び基礎部分は含まない」とありますが、当該部分は区分所有法のいわゆる法定共用部分に該当すると思料いたします。その場合、当該部分の共有持分として選定事業者に譲渡されるとの理解でよろしいでしょうか。	No.15の回答のとおり、J3棟既設の1階部分及び基礎部分はJ2棟の一部です。既設であるJ2棟についての譲渡はないものと考えておりますが、その判断は管轄する法務局が行うところです。
21	実施方針本文	3	24	1.(1)7)事業方式	本施設の1階部分及び基礎部分を共有持分として選定事業者に譲渡される場合、当該譲渡及び事業終了時の選定事業者から大学への譲渡の際に対価の支払が生じるのでしょうか。	No.20の回答を参照してください。
22	実施方針本文	3	29	1.(1)7)事業方式	レンタルラボスペース及び共通利用スペースは事業終了後に大学に無償譲渡するBOT方式とのことですが、BOT部分の施設整備費を分割で支払われることから、ファイナンスリースとの理解でよろしいでしょうか。この場合、施設そのものの償却は大学側で行うとの理解でよろしいでしょうか。(既往の文部科学省国立大学の改修PFI時事業において、BOT施設についてはファイナンスリースの考えを採用した事例が多数あります。)	『売買とされるPFI事業について』(国税庁)の適用を受けることによりファイナンスリースを想定していますが、その判断は国税庁が行うところです。
23	実施方針本文	3	31	1.(1)7)事業方式	支払い方法の表中で、「教育研究スペースの施設整備費の支払いは、引渡し時までに全額支払う」との記述がありますが、「引渡し時まで」とはどのような時点(1ヶ月前とか2ヶ月前とか)で支払われるのでしょうか。また、支払いは、出来高を想定した複数回の支払いは想定されているのでしょうかご教示下さい。	「引渡し時まで」とは「一時金の支払及び引渡し時の残額の支払い」を意味したもので、引渡し時の支払いは、引渡し完了後速やかに行います。一時金の支払方法については、入札説明書等において提示します。
24	実施方針本文	3	33	1.(1)7)①教育研究スペースの施設整備費の支払方法	引渡し時までに全額支払うとありますが、一般の工事の支払い(前払金、中間金、精算金)に準じるとの理解でよろしいでしょうか。	No.23の回答を参照してください。
25	実施方針本文	4	24	1.(1)10)事業期間終了時の措置	「本施設を・・・明け渡すこと」とありますが、具体的にはBTO部分の明け渡しとBOT部分の所有権譲渡という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
26	実施方針本文	7	1	(2)2)選定基準について	ア～エまで記載されていますが、具体的に各項目ごとの点数配分を教えてください。	入札説明書等において提示します。
27	実施方針本文	8	6	2.(3)入札の公告	要求水準書(案)については後日公表とありますが、その他事業契約書案、落札者決定基準等は予定の平成21年7月頃まで公表はないとの理解でよろしいですか。	ご理解のとおりです。
28	実施方針本文	8	24	(7)入札参加者の備えるべき参加資格	什器備品調達設置が有る場合、その業務を協力会社として受託する企業の備えるべき参加資格をお示しください。	什器備品類の調達設置は施設整備業務に含まれるため、協力会社として本事業の入札に参加するには、実施方針P10 2.-(7)-2)の入札資格要件が必要となります。
29	実施方針本文	8	25	1)入札参加者の参加要件等	構成員間の発注及び構成員と協力企業間の発注は可能との理解でよろしいでしょうか。	構成員から構成員への発注は可能ですが、協力会社は選定事業者から直接業務を受託又は請け負うことを予定している者のみになります。
30	実施方針本文	9	1	2.(7)1)入札参加者の参加要件	SPCに出資する会社を構成員、直接SPCから業務を請負う企業を協力企業との記述がありますが、SPCから直接業務を行わない企業(リース会社、商社等)が代表企業となることは出来ないとの理解でよろしいでしょうか。	構成員であれば、代表企業になることは可能です。
31	実施方針本文	9	15	2.(7)1)入札参加者の参加要件ウ	入札参加要件の保持期間に関し、「参加表明書及び競争参加資格確認申請書の提出期限の日から入札書の開札が終了までの期間」との事ですが、開札は入札提出書類の受付日に即日行なわれるとの理解でよろしいでしょうか。	基礎項目及び加点項目の審査の前に開札を行います。詳細は、入札説明書等において提示します。
32	実施方針本文	11	15	2.(7)2)エ	維持管理に当たる者の要件には業務実績は含まれないという理解でよろしいでしょうか。	入札説明書等において提示します。
33	実施方針本文	11	19	2.(7)2)エ②	維持管理担当の資格要件として「業務を実施するに必要とする資格を有していることを証明した者」とありますが、想定している資格(資格確認審査時に提出を求めている必要な資格)をご教示ください。	入札参加者の提案によるサービス内容において、特別に必要な資格などがある場合、その資格を有していることを証明できるものを入札参加者の判断で提出してください。

質問番号	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
34	実施方針本文	11	29	2. (8) 1) 提案書の審査に関する基本的考え方	民間事業者の選定は「PFI事業審査委員会」にて行なうとのことですが、そのメンバーは公表されるとの理解でよろしいでしょうか。	入札説明書等において提示します。
35	実施方針本文	12	11	2. (8) 2) 審査手順等に関する事項	「PFI事業審査委員会において、落札者を決定するまでの間に、入札参加企業又は入札参加グループの構成員及び協力会社が～国の指名停止措置を受けた場合は選定しない。」とありますが、この場合の国とは「文部科学省」を指すとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。 また、このことは文部科学省だけではなく、大学からの取引停止措置を受けた場合も含めますので、当該部分を次のとおり修正します。 「PFI事業審査委員会において、落札者を決定するまでの間に、入札参加企業又は入札参加グループの構成員若しくは協力企業が上記(7). 1). ア及び(7). 1). ウの規定に基づく入札参加者の制限を受けた場合には落札者として選定しない。」
36	実施方針本文	12	20	2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項	予定価格を公表する予定はありますか。ある場合は公表予定日を教えてください。	予定価格を公表する予定はありません。
37	実施方針本文	12	20	2) イ 第二次審査(提案内容審査)における審査の項目	①入札金額の適格審査とは、具体的にどのような評価を行うのでしょうか。単純な価格比較ではなく、提案と価格の適切性を評価するのでしょうか。	提案の適切性は②及び③で行い、①入札金額の適格審査は、選定事業者が示した入札金額に関して、大学が定めた予定価格の範囲内であることの審査を行います。
38	実施方針本文	13	2	2. (10) 1) 契約に関する基本的考え方	落札者として決定した後、事業契約締結前に事業者の事由により事業契約が締結できない場合の違約金は無いとの理解でよろしいでしょうか。	違約金の設定を予定しています。詳細については入札説明書等において提示します。
39	実施方針本文	13	24	2. (11) 1) 著作権	提出書類の取扱いに関し、「提出を受けた書類等は返却をしない」とのことですが、当該書類は応募グループのノウハウの秘蔵の観点から、保管・処分に関して大学側で責任をもって行なわれるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
40	実施方針本文	16	19	4. (2) 土地に関する事項	「大学は、建設期間中、特定事業の用に供するために、大学が所有する土地のうち必要な範囲を選定事業者は無償で貸与する。」とありますが、事業期間中に関しまして、SPC事務所等、PFI事業者が必要とするスペースも無償にて貸与していただけるとの理解でよろしいでしょうか。	維持管理業務に必要なスペースは、無償で貸与します。
41	資料1 リスク分担保(案)		28	建設予定地の確保に関する事項	建設予定地とは、資料5に示す事業計画地を指すという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
42	資料1 リスク分担保(案)		29	建設に要する資材置場の確保に関する事項	本項の負担者が選定事業者となっていますが、建設予定地周辺に仮囲いの設置や搬出入車両・クレーン等の停車スペースをご提供いただければ施設整備業務を実施する事は極めて困難となります。キャンパス内の利用可能な場所の位置・面積・敷地形状をご提示願います。	3月27日(金)にホームページにて公表済みの要求水準書(案)の一部資料を参照してください。
43	資料1 リスク分担保(案)		29	建設に要する資材置場の確保に関する事項	本項の負担者が選定事業者となっていますが、建設予定地の周囲は傾斜地になっていて資材置場としては使用不可能なので、これ以外に本キャンパス内において資機材置場及び工事車両等の駐車場をご提供いただければ施設整備業務を実施する事は極めて困難となります。キャンパス内の利用可能な場所の位置・面積・敷地形状をご提示願います。	No.42の回答を参照してください。
44	資料1 リスク分担保(案)		29	建設に要する資材置場の確保に関する事項	建設予定地への建設資機材の搬入について、運搬車両等が通行可能な日時、車両寸法・重量、台数等に制限があると施設整備業務に著しく影響が及びますので、該当する制限等があれば開示願います。	No.42の回答を参照してください。
45	資料1 リスク分担保(案)	1	38	金利	本事業で、レンタルラボ施設整備費等BOT施設整備費相当につきまして、基準金利の様な指標をお示し頂く予定はございますでしょうか。	入札説明書等において提示します。
46	資料1 リスク分担保(案)		41	J2棟に係る瑕疵担保責任	J3棟既設部分に係る瑕疵担保責任は大学の負担と思料いたしますので、その旨修正願います。	No.15の回答を参照してください。
47	資料1 リスク分担保(案)		41	上記以外の瑕疵担保責任	J2棟及びJ3棟既設部分(1階部分及び基礎部分)に起因して、事業者が整備するJ3棟増築部分に損傷、不具合が発生した場合(例えば、地盤及び基礎部分の不同沈下に起因して、事業者が整備する上部構造物、外壁、内装等にクラック等の損傷が発生した場合)は、大学の負担と思料いたしますので、その旨を明記・修正願います。	J2棟に起因することが明らかな損傷不具合について選定事業者が責任を負うことはありません。なお、J2棟の定義についてはNo.15の回答を参照してください。
48	資料1 リスク分担保(案)	1	45	施設損傷	大学側でJ3棟全体の火災保険をお掛けになるご予定はございますでしょうか。	それぞれの施設の所有者が火災保険を付保することを予定しています。
49	資料1 リスク分担保(案)		47	大学に起因する事故及び火災等災害による施設の損傷	本項の「大学」とは、大学の教職員、学生、レンタルラボ入居者を含むという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
50	資料1 リスク分担保(案)		47	第三者に起因する事故及び火災等災害による施設の損傷	本項の「第三者」とは、大学の教職員、学生、レンタルラボ入居者以外という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

質問番号	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
51	資料1 リスク分担表(案)			共通	不可抗力リスクにおいて選定事業者に△がついていますが、例えば選定事業者の1%負担ルール等が適用されるとの理解でよろしいでしょうか。	設計・建設期間中は、施設整備費相当の1%までを、維持管理期間中は、1年間の維持管理費相当の1%までを、選定事業者の負担とします。詳細は入札説明書等において提示します。
52	資料1 リスク分担表(案)			共通	施設整備段階においてたとえば選定事業者の1%負担と想定し、地震リスクに対応するため、地震特約を工事保険に付帯することも考えられますが、選定事業者が受領する保険金は選定事業者の1%負担金額に充当できるものとの理解でよろしいでしょうか。	不可抗力により保険金が支払われる場合、当該保険金額相当額は大学が負担すべき損害及び追加費用額から控除します。
53	資料1 リスク分担表(案)			共通	維持管理段階での不可抗力リスクにおいて、たとえば選定事業者の1%負担となる場合、施設損傷まで負担することになるのでしょうか。また、1%負担金額は、不可抗力事由が事業年度において複数回発生した場合には、都度1%負担となるのでしょうか。複数回での事業の場合、全体の1%が上限となるものとの理解でよろしいでしょうか。	設計・建設期間の累計額、維持管理期間の1事業年度の累計額に対してそれぞれ適用します。No.52の回答を参照してください。
54	資料1 リスク分担表(案)			維持管理段階	レンタルラボの需要リスクについて、選定事業者に△がついています。詳細については事業契約にて規定するものとのことですが、現時点での選定事業へのリスク負担方法、金額等についてご教示ください。この場合は「モニタリングによる対価の減額措置又は改善勧告のみ」で、当該部分の「賃料補償等」は無いとの理解でよろしいでしょうか。また、この規定は事業契約時点ではなく、事業契約書(案)にて公表されるものとの理解でよろしいでしょうか。	レンタルラボの需要リスクについては、現在のところ「資料3 サービス購入費の構成及び支払方法(案)P6 2.」によることとしています。
55	資料1 リスク分担表(案)				共通 不可抗力に天災・暴動等による事業の変更、中止、延期について、選定事業者がリスクの従負担者となっています。事業者が想定すべき内容を具体的にあれば提示願います。	入札説明書等において提示します。
56	資料2 東京工業大学すずかけ台レンタルラボラトリー(仮称)運用方針(案)	1	31	3.(1)_(7)④	「大学の研究資源の活用」とありますが、具体的にはどのような物を指すのでしょうか。また当該研究資源の活用に係る対価はレンタルラボの賃料に含まれるという理解でよろしいでしょうか。	研究資源は多様であるため具体的に示すことは困難ですが、一例としては産学連携推進本部のパンフレットを参照してください。 http://www.sangaku.titech.ac.jp/document/pdf/pamphlet_2008.pdf また、これらの資源活用に関する対価はレンタルラボの賃料に含まれていません。
57	資料2 東京工業大学すずかけ台レンタルラボラトリー(仮称)運用方針(案)	1	31	3.(1)_(7)④	「大学の・・・人的資源の活用」とありますが、具体的には誰を指すのでしょうか。また当該人的資源の活用に係る対価はレンタルラボの賃料に含まれるという理解でよろしいでしょうか。	人的資源は多様であるため具体的に示すことは困難ですが、一例としては産学連携推進本部のパンフレットを参照してください。 http://www.sangaku.titech.ac.jp/document/pdf/pamphlet_2008.pdf また、これらの資源活用に関する対価はレンタルラボの賃料に含まれていません。
58	資料2 東京工業大学すずかけ台レンタルラボラトリー(仮称)運用方針(案)	1	31	3.(1)募集の条件(ア)	入居者の募集条件の「入居資格」に関し、「④大学の研究資源・人的資源の活用を目的とした研究プロジェクトないし研究プロジェクトの立ち上げを計画する民間企業等」とありますが、この場合の民間企業に求められる「大学の研究資源・人的資源の活用」を具体的に教示ください。この場合の「活用」とは民間事業者の任意の判断で可能との理解でよろしいでしょうか。	No.56、No.57の回答を参照してください。
59	資料2 東京工業大学すずかけ台レンタルラボラトリー(仮称)運用方針(案)	2	6	3.(1)募集の条件(ウ)	入居者の募集条件の「賃料」に関し、「大学の学内研究者への基準賃料(予定):100,000円/単位・月(共益費を含む)」とのことですが、3月6日の説明会にてご発言のとおり、前出の「入居資格を有する民間企業等」も同額にて入居できるとの理解でよろしいでしょうか。また、その際の契約形態及び契約内容をご教示下さい。	ご理解のとおりです。 後段についての詳細は入札説明書等において提示します。
60	資料2 東京工業大学すずかけ台レンタルラボラトリー(仮称)運用方針(案)	2	6	(ウ)賃料	学外への賃料については、事業者側で設定するとの理解でよろしいでしょうか。	基準賃料を下回らなければ、選定事業者の任意の賃料で民間企業等を入居させることが出来ます。
61	資料2 東京工業大学すずかけ台レンタルラボラトリー(仮称)運用方針(案)	2	7	3.(1)_(ウ)賃料	大学の学内研究者への基準賃料が示されていますが、(1)募集条件④の民間企業等への賃料についてもご提示願います。	No.60の回答を参照してください。
62	資料2 東京工業大学すずかけ台レンタルラボラトリー(仮称)運用方針(案)	2	7	3.入居者の募集方法	大学の学内研究者への基準賃料:100,000円/単位・月の単位とは25㎡と理解してよろしいですか。	1単位は約25㎡を想定しておりますが、詳細については要求水準書(案)において提示します。
63	資料2 東京工業大学すずかけ台レンタルラボラトリー(仮称)運用方針(案)	2	7	3.入居者の募集方法	民間企業の賃料をご提示下さい。	No.60の回答を参照してください。
64	資料2 東京工業大学すずかけ台レンタルラボラトリー(仮称)運用方針(案)	2	10	3.(エ)その他の経費	入居者の退去時の原状回復をする際、立会いが大学側が行うのですか?それとも選定事業者がおこなうのですか?	選定事業者の維持管理業務に含みます。詳細については要求水準書(案)において提示します。
65	資料2 東京工業大学すずかけ台レンタルラボラトリー(仮称)運用方針(案)	2	10	3.(エ)その他の経費	入居時に机やパソコン、パーテーションなどの設置をする場合、大学側がコントロールされるのでしょうか?	「コントロール」の内容が解りかねますが、居室内の什器備品類の整備は、入居者自身の責任と費用負担において実施されます。

質問番号	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
66	資料2 東京工業大学すずかけ台レンタルラボラトリー(仮称)運用方針(案)	2	10	3.(エ)その他の経費	入居者がある専用部の清掃は、入居者が行うのですか、それとも選定事業者が行うのですか？	入居者が行います。
67	資料2 東京工業大学すずかけ台レンタルラボラトリー(仮称)運用方針(案)	2	14	3.入居者の募集方法	大学側が想定する年間の入居者数をご提示下さい。	全体入居率90%以上を目標としています。
68	資料2 東京工業大学すずかけ台レンタルラボラトリー(仮称)運用方針(案)	2	15	3.(2)募集手続(ア)	入居者募集の基本方針に関し、「②選定事業者は研究情報部が実施する①の業務を支援する」とのことですが、「支援」とはどのような業務となるのでしょうか具体的に教えてください。	「資料2 東京工業大学すずかけ台レンタルラボラトリー(仮称)運用方針(案)」P3 4.-②-③に示すとおりです。選定事業者は民間企業等の入居希望者やその関連情報等を大学に提供することより、レンタルラボの入居支援と入居率向上に貢献することが期待されています。
69	資料2 東京工業大学すずかけ台レンタルラボラトリー(仮称)運用方針(案)	2	16	3.(2)募集手続(イ)	入居審査に関し、「大学は入居希望者が提出した入居申請書類を審査し、入居申請者の入居可否を決定する。」とありますが、入居可否の基準を具体的に教えてください。また、学内組織の「産学連携推進本部」との連携等はどのようにお考えでしょうか教えてください。	入居可否の基準については、現在のところ学内で調整中ですが、レンタルラボスペースに空きがあって、入居資格を満足していれば、基本的に入居を認めることになります。また、産学連携推進本部は民間企業等に対する産学連携に係る一元的窓口となっていますが、今のところ直接的にレンタルラボスペース入居に係る業務を行うことは考えていません。
70	資料2 東京工業大学すずかけ台レンタルラボラトリー(仮称)運用方針(案)	2	21	(エ)募集の手続きの流れ	「・・・3ヶ月前までに入居更新の有無を確認する・・・」との記載がございますが、最低半年以上入居する必要があるなどの入居期間に条件を定める予定はございますでしょうか。	現在のところ入居期間の下限について定める予定はありませんが、レンタルラボの設立の趣旨が「外部資金の有効かつ効率的な活用」であることから、入居期間は最低でも1年程度であると想定しています。
71	資料2 東京工業大学すずかけ台レンタルラボラトリー(仮称)運用方針(案)	2	27	4.(1)大学が行う業務	3.(2).(ア)①において「レンタルラボへの入居者募集に係る運営は大学の研究情報部が実施する」とあり、②において「選定事業者は・・・①の業務を支援する」と規定されていることから、本項①は大学の学内研究者であるか民間企業等であるかに関わらず、入居者募集業務は全て大学の業務という理解でよろしいでしょうか。	No.68の回答を参照してください。
72	資料2 東京工業大学すずかけ台レンタルラボラトリー(仮称)運用方針(案)	3	1	4.(1)大学が行う業務	②入居申請者の入居審査が大学業務であることから、選定事業者が入居者募集支援業務において民間企業等を紹介しても大学の入居者審査に通らなければ実績をあげる事が出来ません。入居者審査の具体的な審査項目及び基準をご提示願います。	No.69の回答を参照してください。
73	資料2 東京工業大学すずかけ台レンタルラボラトリー(仮称)運用方針(案)	3	5	4.(2)選定事業者が行う業務	①において「大学に対するレンタルラボの一括提供」とありますが、説明会において、「レンタルラボは大学がマスターリースする」というご説明でしたので、本業務は選定事業者を賃貸人、大学を賃借人とする、レンタルラボ一括での不動産賃貸借契約により実施されるという理解でよろしいでしょうか。	契約内容の詳細については入札説明書等において提示します。
74	資料2 東京工業大学すずかけ台レンタルラボラトリー(仮称)運用方針(案)	3	6	4.(2)選定事業者が行う業務	レンタルラボの選定事業者が行う業務に関し、「レンタルラボの受付業務」とはどのような業務と考えればよろしいでしょうか具体的に教えてください。	要求水準書(案)において提示します。
75	資料3 サービス購入費の構成及び支払方法(案)	2	7	BTO施設整備費	什器備品調達設置が有る場合、その費用は「その他施設整備に関して初期投資と認められる費用」に該当するのでしょうか。	施設整備に伴う什器備品類の調達・設置は建設工事費に含まれます。
76	資料3 サービス購入費の構成及び支払方法(案)	2	16	レンタルラボ施設整備費	什器備品調達設置が有る場合、その費用は「その他施設整備に関して初期投資と認められる費用」に該当するのでしょうか。	施設整備に伴う什器備品類の調達・設置は建設工事費に含まれます。
77	資料3 サービス購入費の構成及び支払方法(案)	2	16	レンタルラボ施設整備費	レンタルラボで使用する机・イス・棚などの基本的な什器備品を事業者提案として設置する場合、その費用は「その他施設整備に関して初期投資と認められる費用」と認められるのでしょうか。	要求水準書(案)において提示します。
78	資料3 サービス購入費の構成及び支払方法(案)	4	7	ア BTO施設整備費相当の支払方法	BTO施設整備費相当のサービス購入費は、引渡し時までに全額支払うとなっておりますが、これは施設整備期間中、毎年施設整備の出来高に応じて支払いがなされるという理解でよろしいでしょうか。具体的な支払時期をお示しください。	No.23の回答を参照してください。
79	資料3 サービス購入費の構成及び支払方法(案)	4	12	1.(2)1)ウ BOT施設整備費相当の支払方法	BOT施設整備費相当の支払い方法に関し、「レンタルラボスペースの稼働状況が一定水準に満たない場合、稼働状況に応じたレンタルラボ施設費の減額を行う」とのことですが、「減額金額の負担」についてはSPC内での任意の方法でよいとの理解でよろしいでしょうか。	「SPC内での任意の方法」についての内容は解りかねますが、選定事業者の財務状況に支障がない等、事業の安定性を損なわない方法であれば、特に制限を設けるものではありません。
80	資料3 サービス購入費の構成及び支払方法(案)	4	12	1.(2)1)ウ BOT施設整備費相当の支払方法	BOT施設整備費相当の支払い方法に関し、「レンタルラボスペースの稼働状況が一定水準に満たない場合、稼働状況に応じたレンタルラボ施設費の減額を行う」とのことですが、減額の対象はあくまでも「レンタルラボ施設費」で、「レンタルラボ金利支払額」や「共通利用スペース施設整備費(共通利用スペース施設費、共通利用スペース金利支払額)」は対象外との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
81	資料3 サービス購入費の構成及び支払方法(案)	4	13	ウ BOT施設整備費相当の支払方法	レンタルラボ施設費及び共通利用スペース施設費は、それぞれ毎支払時同額としますが、これは割賦料が2本に分かれて、24回の元利均等で支払われる、という理解でよろしいでしょうか。	レンタルラボ施設費及び共通利用スペース施設費は、それぞれ元金均等で支払われます。

質問番号	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
82	資料3 サービス購入費の構成及び支払方法(案)	4	16	ウBOT施設整備費相当の支払方法	「・・・なお、レンタルラボ施設費及び共通利用スペース施設費は、それぞれ毎支払時、同額とする。・・・」との記載がございますが、全24回の支払額が平準化して支払われるとの理解でよろしいでしょうか。	No.81の回答を参照してください。
83	資料3 サービス購入費の構成及び支払方法(案)	4	18	ウ BOT施設整備費相当の支払方法	レンタルラボスペースの稼働状況に応じたレンタルラボ施設費の減額を行うとありますが、なぜ施設費を減額するのでしょうか。維持管理費のうち、レンタルラボへの入居者募集支援業務に係るものが減額対象になるべきではないでしょうか。	レンタルラボスペースの約10%相当分は、選定事業者の支援による入居者の獲得を期待しており、賃貸収入を施設費の償却の一部に充てていることから、入居者の獲得単位に応じて施設費を最大10%(入居率がゼロの場合)減額するものです。ただし、学内研究者の需要が多い場合は、選定事業者の斡旋を受け入れることができないことがあり、入居率90%以上をもって施設費の減額を行わないこととしています。
84	資料3 サービス購入費の構成及び支払方法(案)	4	18	ウ BOT施設整備費相当の支払方法	レンタルラボ施設費が減額された場合、レンタルラボ金利支払額は減額後のレンタルラボ施設費に対して計算された金利額ということになるのでしょうか。	レンタルラボ施設費が減額された場合であっても、金利支払額が再計算されることはありません。
85	資料3 サービス購入費の構成及び支払方法(案)	4	20	1.(2)1.ウBOT施設整備費相当の支払方法	「稼働状況に応じたレンタルラボ施設費の減額を行う」とありますが、レンタルラボの稼働状況は、レンタルラボへの入居者支援業務の要求水準に対する達成状況として評価されるべきものであり、従って減額の対象とするのは、レンタルラボ施設費ではなく維持管理費のうちレンタルラボへの入居者支援業務に係る費用とするのが適当と思料いたします。にも拘らず、減額の対象をレンタルラボ施設費とする事が相当であるとされた理由について、詳細にご説明願います。	No.83の回答を参照してください。
86	資料3 サービス購入費の構成及び支払方法(案)	4	20	1.(2)1.ウBOT施設整備費相当の支払方法	「稼働状況に応じたレンタルラボ施設費の減額を行う」とありますが、レンタルラボの稼働状況は、レンタルラボへの入居者支援業務の要求水準に対する達成状況として評価されるべきものであると思料いたします。したがって、減額の対象とするのは、レンタルラボ施設費ではなく維持管理費のうちレンタルラボへの入居者支援業務に係る費用としていただけないでしょうか。	No.83の回答を参照してください。
87	資料3 サービス購入費の構成及び支払方法(案)	4	20	1.(2)1.ウBOT施設整備費相当の支払方法	「稼働状況に応じたレンタルラボ施設費の減額を行う」とありますが、レンタルラボ施設費は選定事業者が所有するBOT施設の大学に対するマスターリース及び事業終了時の所有権譲渡の対価として支払われるものであり、またレンタルラボの稼働状況に伴う賃料収入の減額リスクは本来的にマスターレシーである大学が負うべきであることから、当該稼働状況の如何によりこれを減額するというのは著しく不適当と思料いたします。したがって、減額の対象とするのは、レンタルラボ施設費ではなく維持管理費のうちレンタルラボへの入居者支援業務に係る費用としていただけないでしょうか。	No.83の回答を参照してください。
88	資料3 サービス購入費の構成及び支払方法(案)	6	10	2. レンタルラボ施設費の算定方法	入居支援単位と認められる条件について、詳細にお示し頂けないでしょうか。	入札説明書等において提示します。
89	資料3 サービス購入費の構成及び支払方法(案)	6	10	2. レンタルラボ施設費の算定方法	入居支援単位は、一度カウントされれば当該入居民間企業等が退去した場合でも、1単位の実績となるという理解でよろしいでしょうか。	「資料3 サービス購入費の構成及び支払方法(案)」P6 2. レンタルラボ施設費の算定方法にあるように、「当該半年間においてレンタルラボの居室部分に入居者が3ヶ月以上入居し、賃料が支払われている場合」をもって入居支援単位と見なします。
90	資料3 サービス購入費の構成及び支払方法(案)	6	10	2. レンタルラボ施設費の算定方法	1企業が間仕切りを取り除いた複数単位入居の場合、入居支援単位の数え方は企業ごとか単位ごとか、どちらでしょうか。	入居支援単位はすべて単位毎に判定されます。
91	資料3 サービス購入費の構成及び支払方法(案)	7	1	【参考】レンタルラボ施設費の支払率と入居支援単位の関係	全体入居率が0%の場合に、入居支援単位が2単位以上となる場合とは、どのような場合でしょうか。	「資料3 サービス購入費の構成及び支払方法(案)」P7のグラフ及び表は計算上のものであり、現実には入居支援単位が1単位でもある場合は、全体入居率0%とはなりません。
92	資料3 サービス購入費の構成及び支払方法(案)	7	2	【参考】	【参考】レンタルラボ施設費の支払い率算定基準において、あくまでレンタルラボ1500㎡の施設整備費相当が減額対象との理解でよろしいでしょうか。	1,500㎡は賃貸面積であり、通路等共用部分を加えた面積が施設整備費相当の減額対象となります。
93	資料5 事業計画地位置図	1	0	事業計画地位置図	事業計画地が建物範囲のみ示されていますが、施工ヤードとして使用できる隣接敷地範囲をお示しください。また、大学構内の飛び地にも結構ですが、施工期間中、資材置き場、業者駐車場として使用可能なエリアをご指示願います。	No.42の回答を参照してください。
94	資料5 事業計画地位置図	1	0	事業計画地位置図	事業計画地が建物範囲のみ示されていますが、大学構内の飛び地にも結構ですが、施工期間中、資材置き場、業者駐車場として使用可能なエリアをご指示願います。	No.42の回答を参照してください。