

「東京工業大学（西蒲田）職員宿舎整備運営事業」募集要項に関する質問（第1回）に対する回答（その2）

番号	資料名	頁数	項番号	項目名	質問	回答
42	募集要項	1	1_2_2_①	敷地条件等	<p>東京都安全条例第4条第2項の規定によると「延べ面積が三千平方メートルを超え、かつ、建築物の高さが十五メートルを超える建築物の敷地に対する前項の規定の適用については、同項中「道路」とあるのは、「幅員六メートル以上の道路」とする。」と記載があり、加えて東京都都市整備局による東京都安全条例に関する技術的助言（23都市建企第1399号）によると、「第2項は、大規模、中高層建築物が存する敷地の前面道路について規定したものであり、ここで規定する「幅員六メートル以上の道路」は、原則として路線（結節点間）の幅員が6メートル以上であることに留意されたい」と記載があります。</p> <p>この規定に従うと、本敷地では北側道路が東京都安全条例上の「幅員6メートル以上の道路」として認められないと考えられたため、念のため大田区建築指導課にヒアリングに伺ったところ、「北側道路幅員は、一部6メートルに満たない所はあるが指定幅員通り6.363メートルとしてよい。但し計画敷地東側は、指定幅員が6.363メートルであるが実際は4メートルの道路である為路線（結節点間）幅員が6メートルに満たない故、東京都安全条例4条2項の条件を満たすことが出来ない。よって15メートルを超える建築物を計画することは出来ない。」という趣旨の回答を得ました。貴学のご認識の通りでしょうか。</p>	<p>東京都建築安全条例第四条の規定の適用については、個別具体の計画をもって事業者が大田区と協議するものと認識していますが、ご質問を受け本学として改めて大田区建築審査課に確認を行ったところ、本事業敷地は、敷地北側で建築基準法第四十二条第一項第一号の区道（幅員6.0m）に10メートル以上接していることから、「東京都建築安全条例」に関する質疑応答集（Q&A）」（https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/kenchiku/kijun/pdf/anzen_qa.pdf）」のNo5の回答及び過去の道路認定の経緯や周辺道路の状況を踏まえ、東京都建築安全条例第四条第二項に適合するものと見なすという回答を得ています。</p>
43	募集要項	1	1_2_2_①	敷地条件等	<p>高さ15メートルを超える建物を建てられない場合、全体戸数が職員宿舎の要求水準戸数（74戸）+α程度しか設けられず、事業が成立しない可能性があります。職員宿舎戸数削減など要求水準の見直しを行う可能性はありますでしょうか。</p>	<p>No. 42の回答を参照してください。</p>
44	募集要項	1	1_2_2_①	敷地条件等	<p>北側道路に関して、大田区建築審査課より以下①②の見解をいただきました。①東京都建築安全条例第4条に関して、本事業敷地の『路線（結節点間）』の道路幅員が6m未満であることから、第2項（延床面積3,000㎡以上かつ高さ15m以上の建物規定（結節点間全長において、認定幅員・現況幅員とも6m以上が必要））は適用不可。②第3項の適用（第1項・第2項の適用除外）につき相談に応じる。</p> <p>①、②を踏まえ、第3項適用について、大田区との事前相談を重ねて建物計画を立案し提案書を作成し、事業予定者と選定された後、大田区との正式な協議の結果、上記第3項の適用が認められず、設計変更等が発生した場合、その内容について貴学は事業予定者との間で、設計変更に応じた協議をしていただけるのでしょうか？あるいは、その全責任は事業予定者にあるとの立場でしょうか？また、その場合、事業予定者に対して何らかのペナルティが課されるのでしょうか？</p>	<p>東京都建築安全条例第四条の規定の適用についてはNo. 42の回答を参照してください。</p>
45	募集要項	1	1_2_2_①	敷地条件等	<p>大田区建築指導課へのヒアリングの結果、「公園内の公衆トイレ敷地北側道路反対側に公園があり、道路斜線の緩和を適用することができない」との回答を得ましたが、貴学のご認識の通りでしょうか。</p>	<p>道路斜線の緩和の適用については建築基準法に則るものと認識しています。</p>

番号	資料名	頁数	項番号	項目名	質問	回答
46	募集要項	1	1_2_2_①	敷地条件等	「大田区まちマップおおた」によると、本事業敷地に接する南側水路の南東側一部に位置指定道路が重なっているように見受けられます。大田区にて『指定道路調書』を入手しましたが、「道路位置要相談」との記載があり、詳細は『指定道路調査申込書』を提出されたい旨伝えられました。『指定道路調査申込書』は調査する指定道路又は指定道路に接する土地に所有権又は借地権等の権利を持つ者に限られますので、貴学にて早急に対応のうえ、資料等をご提供いただきたく宜しくお願い致します。	当該位置指定道路を含む、本事業敷地に接する全ての位置指定道路について、指定道路調査の結果を参考資料に追加します。
47	募集要項	1	1_2_2_①	敷地条件等	計画敷地内に西側の位置指定道路が含まれていると思われませんが、西側道路からの後退距離、確認申請容積対象面積から除外される敷地面積をご教示いただけますでしょうか。	本事業敷地西側の位置指定道路の中心線からの後退距離については、No. 46の回答を参照してください。当該位置指定道路による、確認申請容積対象面積から除外される面積は、106.50㎡となります。
48	募集要項	2	2_1_1	用語の定義	住戸面積にはメーターボックス部分を含むという記載がありますが、そのとおりの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
49	募集要項	3	2_2	本事業の業務内容	既存施設の解体について、業務分担は事業者が「○」とのことですが、貴学から選定事業者に対して解体工事を発注、解体費は貴学が負担するという理解でよろしいでしょうか。	既存施設の解体は本事業に含まれます。事業者が解体を行い、解体費は事業者が負担してください。賃借料等については、解体費の負担が事業者であるという前提で提案してください。
50	募集要項	3	2_2	本事業の業務内容	既存施設の解体は事業者が実施するという記載がありますが、同解体費用は貴学が負担されるという認識でよろしいでしょうか。	No. 49の回答を参照してください。
51	募集要項	3	2_2	本事業の業務内容	「土壌汚染調査（土地履歴調査）」が事業者の業務分担となっておりますが、一方で備考欄には「2021年度までの土地履歴調査は本学が実施し報告書を提示する。」との記載がございます。このことから、「土壌汚染調査（土地履歴調査）」の業務区分は大学との理解で宜しいでしょうか。	2021年度までの土地履歴調査は本学が実施し、参考資料として提示していますが、当該土地履歴調査の実施時点から東京都へ提出するまで間の履歴を補完する調査については事業者が実施してください。
52	募集要項	3	2_2	本事業の業務内容	土壌汚染調査（土地履歴調査）に関し、貴学が実施し報告書を提示するとの記載がある一方で業務分担は事業者となっておりますが、事業者は貴学が行う土壌汚染対策法の届出手続きの支援する役割を担うという理解でよろしいでしょうか。	土壌汚染対策法による届出手続きは事業者が実施してください。併せてNo. 51の回答を参照してください。
53	募集要項	3	2_2	本事業の業務内容	土壌汚染調査（分析調査）について、業務分担は事業者が「○」、調査費用は貴学が負担とのことですが、仮に対策工事が必要となった場合にも同様に、業務としては事業者が実施、その費用負担は貴学との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
54	募集要項	3	2_2	本事業の業務内容	「土壌汚染調査（分析調査）」が事業者の業務分担となっておりますが、一方で備考欄には「必要となった場合（調査費用は本学負担）」との記載がございます。このことから、「土壌汚染調査（分析調査）」が必要となった場合は、事業者が調査を行うものの、費用負担は大学であり、提案段階では当該調査費用の考慮は不要との理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
55	募集要項	3	2_2	本事業の業務内容	土壌汚染調査（分析調査）について、必要となった場合は貴学が費用負担との記載がありますが、これは土地履歴調査の結果、必要となった表層土質調査を指しているものと理解します。工事にて掘削を行い、残土処分を行った際の残土受入れ前の調査において汚染物質が検出された場合に発生する処分費用は貴学が負担されるという理解でよろしいでしょうか。	事業協定書第20条に従い、募集要項等から合理的に推測し得なかった汚染残土の撤去及び対策等については、協議に応じます。

番号	資料名	頁数	項番号	項目名	質問	回答
56	募集要項	3	2_2	本事業の業務内容	「PCB調査」および「アスベスト調査」につきまして、事業者選定段階で公表されている資料からは予測出来ない箇所にてアスベストまたはPCB含有の可能性が判明した場合は、当該調査費用は大学の負担になるとの理解で宜しいでしょうか。 事業者選定段階の資料からは予測出来ない場合、提案応募者にて調査費用を見積計上することは困難かと考えます。	「PCB調査」および「アスベスト調査」により提案時点で想定できない事態が判明した場合の対応は、協議により決定します。
57	募集要項	3	2_2	本事業の業務内容	PCB調査の備考欄に、追加調査が必要となった場合は事業者が負担、とありますが、PCB廃棄物の保管・処分は貴学が負担されるという理解でよろしいでしょうか。	協議により決定します。
58	募集要項	3	2_2	本事業の業務内容	入居申込受付・職員宿舍賃料の徴収について、(職員宿舍入居者が支払うべき)賃料の未納リスクは貴学負担とありますが、共益費の未納リスクについても貴学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。ただし、共益費の未納リスクについては、入居率95%を超えない範囲にて、本学の負担となります。
59	募集要項	3	2	本事業の業務内容	「賃料の未納リスクは大学負担とする」とありますが、空室リスクについては、入居率95%にて、大学負担との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。空室リスクについては、入居率95%を超えない範囲にて、本学の負担となります。
60	募集要項	3	2_2	本事業の業務内容	退去補修・空室管理・クリーニング業務について、(職員宿舍の)入居者が支払うべき費用の未納リスクは貴学負担とありますが、未納発生時、貴学が事業者に未納金額を補填する具体的な手続き(時期等)をご教示お願いします。	契約締結後、具体的な手続きについてお示しします。
61	募集要項	3	2_2	本事業の業務内容	業務分担表における「その他本事業を実施する上で必要となる業務」「その他必要な関連業務」の詳細をご教示いただけますでしょうか。	各業務を実施する上で必要な関連業務(事前準備や連絡、調査、企画立案等)を想定しています。
62	募集要項	4	2_3_1_①	借受方式	「職員宿舍部分及び職員宿舍利用者用の駐車場について、本学と事業者は定期建物賃貸借契約及び駐車場敷地転貸借契約を締結」との記載がございますが、この転貸借契約には、職員宿舍利用者の駐輪場・オートバイ置き場は含まれないとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。駐輪場・オートバイ置き場については、職員宿舍利用者についても、事業者との間で直接利用契約等を締結してください。
63	募集要項	4	2_3_1_③	貸付料	固定資産税相当額について「事業協定書締結後から本件施設の完成に至るまでの間、特例措置が適用されない可能性がある点に留意すること」と記載がございますが、提案書として作成する事業収支計画においては、特例措置が適用される前提で固定資産税相当額を計上するとの理解で宜しいでしょうか。	民間施設に導入される機能及びその規模により、特例措置の適用可否が決定することから、一律に回答することはできません。提案内容及びスケジュールを関係法令等と照らし合わせて、適切な事業収支計画を策定してください。
64	募集要項	4	2_3_1_③	貸付料	小規模住宅用地の特例措置が適用された2021年度の固定資産税額が示されていますが、2021年度の「評価額」と「課税標準額」をご教示いただけますでしょうか？	令和3年度の固定資産税・都市計画税課税明細書においては、「評価額」は1,009,690,010円、「課税標準額」は154,408,399円です。
65	募集要項	5	2_3_2_1	借受方式	「本学と事業者は定期建物賃貸借契約及び駐車場敷地転貸借契約を締結」する一方、事業者が【要求水準書-4 入居手続・職員宿舍賃料等の徴収業務】を行うとあるが、当該業務にかかる費用を貴学に負担いただけるのでしょうか。 (社宅利用等で一棟貸しをする場合、通常は各入居者からの賃料徴収は行わず、また入替対応はご要望があれば有償で対応しております。)	本学から入居手続・職員宿舍賃料等の徴収業務に関して、当該業務に係る対価を支払うことはありません。当該業務に係る費用を事業収支に含めた上で、賃借料を設定してください。
66	募集要項	5	2_3_2_①	借受方式	「本学と事業者は定期建物賃貸借契約等を締結する」と記載がありますが、運営事業者(応募グループの構成員または、協力企業)が本件施設の所有者である代表企業から本件施設を賃借し、職員宿舍部分につき、賃料等の徴収の為、貴学と運営事業者が定期建物賃貸借契約等を締結することはできますか？	応募グループの構成員と本学が定期建物賃貸借契約等を締結することは可能ですが、協力企業と契約を締結することはできません。
67	募集要項	5	2_3_2_③	賃借料の考え方	賃借料を算定する際の入居率は事業期間の終了まで一律95%であるという認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

番号	資料名	頁数	項番号	項目名	質問	回答
68	募集要項	5	2_3_2_③	賃借料の考え方	別紙B 定期建物賃貸借契約第5条4項に、甲乙協議の上、賃借料を改定できるとありますが、仮に貴学が支払賃料の低減を希望される場合、(賃料減額の協議よりも)借受戸数の見直しの協議を優先されるという認識でよろしいでしょうか。	別紙B 定期建物賃貸借契約第5条4項はあくまでも経済動向の変動に伴う賃借料の改定に関するものです。借受戸数の見直しによる賃借料の減額とは独立したものである点にご留意ください。従って、別紙B 定期建物賃貸借契約第5条4項における賃借料等の協議と借受戸数の見直しの協議の間に優先関係はありません。
69	募集要項	5	2_3_2_③	賃借料の考え方	職員宿舍の㎡あたりの提案賃借料の月額、賃貸面積や階層・位置等によって一律でないことが通常かと考えます。本事業職員宿舍部分の㎡あたり提案賃借料は、必ずしも、全戸一律単価とする必要はなく、総額が、全体面積に対し2,300円/㎡であれば、問題ないとの理解でよろしいでしょうか。	問題ありません。該当の様式を修正します。
70	募集要項	5	2_3_2_④	職員宿舍の借受戸数の見直し	民間施設の職員宿舍への移転の可能性は無いという理解でよろしいでしょうか。	原則としては、ご理解のとおりですが、例えば間取りが違う住戸を協議により交換するケースはありうろと考えます。
71	募集要項	5	2_3_2_④	職員宿舍の借受戸数の見直し	第1回の見直し時期は2027年とありますが、これは2027年度(2027/4~2028/3)の1年間を指すという認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、この間の借受戸数の見直しの協議スケジュールは本学と事業者の協議により進めていきます。
72	募集要項	5	2_3_2_④	職員宿舍の借受戸数の見直し	貴学と事業者の協議により、借受戸数を見直すことができますとありますが、見直し戸数や時期を双方合意のうえで決定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。
73	募集要項	5	2_3_2_④	職員宿舍の借受戸数の見直し	借受戸数の変更のタイミングについては、新規入居が少ない時期(月)を避ける等、協議において事業者の意向を汲んで頂けると理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
74	募集要項	5	2_3_2_④	職員宿舍の借受戸数の見直し	貴学の規定等により職員宿舍を退去する必要がある貴学職員が、借受戸数見直しと同時に民間施設居住者となるような想定はされていますでしょうか。	そのようなケースも可能性としては想定されますが、その場合は、あくまで事業者と入居者の契約になり、本学として関与するところではありません。
75	募集要項	5	2_3_2_④	職員宿舍の借受戸数の見直し	賃貸借期間中、職員宿舍の「戸数」が本件施設の過半を下回らない範囲で見直しを行うものとありますが、職員宿舍の「面積」の合計については本件施設の面積の合計の過半を下回っても構わないという理解でよろしいでしょうか。	「職員宿舍の面積が本件施設の過半を下回らない範囲で見直しを行うもの」に修正します。
76	募集要項	5	2_3_2_④	職員宿舍の借受戸数の見直し	施設整備計画上、民間施設住戸の戸数が多いほど、職員宿舍から民間施設住戸へできる戸数が少なくなると理解しますが、見直し可能戸数は審査における得点に影響しないという認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
77	募集要項	6	2_3_2_④	職員宿舍の借受戸数の見直し	土地の貸付料の清算(精算)時の計算式にある25百万円の算定根拠をご教示頂けますでしょうか。	算定根拠の詳細については回答を控えさせていただきますが、本学が想定する本事業敷地のポテンシャル等を踏まえて設定しています。
78	募集要項	6	2_3_2_④	職員宿舍の借受戸数の見直し	1㎡あたりの貸付料の追加額(年額)=25,000,000円(固定額)/職員宿舍部分の面積とありますが、「職員宿舍部分の面積」とは、移転後の職員宿舍合計面積と理解してよろしいでしょうか。	移転後の職員宿舍合計面積ではなく、提案時点の職員宿舍部分の面積です。事業期間に亘り、1㎡あたりの貸付料の追加額(年額)は不変です。
79	募集要項	6	2_3_2_④	職員宿舍の借受戸数の見直し	「土地の貸付料の清算」欄に示されている算定式:1㎡あたりの貸付料の追加額(年額)=25,000,000円(固定額)/職員宿舍部分の面積の『職員宿舍部分の面積』は、移転した職員宿舍部分を加算後の職員宿舍部分の面積という理解でよろしいでしょうか?	No.78の回答を参照してください。
80	募集要項	6	2_3_2_④	職員宿舍の借受戸数の見直し	民間施設に移転するにあたり発生する経費(リフォーム費用等)について、貴学は一切負担しないとありますが、一般的な原状回復費用相当額については貴学または退去者が負担され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。原状回復については、要求水準書の第4章5の規定に従い、退去予定者が負担すべき費用は退去予定者に請求可能です。併せて、No60の回答を参照してください。

番号	資料名	頁数	項番号	項目名	質問	回答
81	募集要項	5	2_3_3	借地権及び本件施設の 転貸、譲渡等の取り扱い	「事業者は事業協定締結以降、本学の事前承諾を得た場合に限り、職員宿舎を含む本件施設の所有権を第三者に譲渡し、かつ当該者に対して本事業敷地に対して定期転貸借権を設定することができる。」との記載から、大学の事前承諾を得た場合は、本件施設の第三者への売却は可能との理解で宜しいでしょうか。尚、承諾が得られないケースとして、例えば、譲渡先の資力・信用力が確認できない場合等が該当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。また、本学の承諾の可否の基準については、本学が事前に想定するものではありません。個別具体の事象に応じて本学が判断します。
82	募集要項	5	2_3_3	借地権及び本件施設の 転貸、譲渡等の取り扱い	「原則、本学と締結する定期建物賃貸借契約の契約相手方及び職員宿舎の維持管理及び運営業務の実施者は提案書に記載の者から変更することはできない点に留意すること。」とあることから、大学の承諾を得て本件施設の所有権を第三者に譲渡した場合には、本件施設所有者と定期建物賃貸借契約の大学の相手方に異なりが生じるものと存じます。仮に大学の承諾を得て本件施設の所有権を第三者に譲渡する場合は、定期建物賃貸借契約の相手方も同様に変更可能との理解で宜しいでしょうか。	大学の承諾を得て本件施設の所有権を第三者に譲渡する場合、当該第三者と事業者の間でマスターリース契約を締結し、事業者がマスターレシーとして、引き続き職員宿舎の維持管理及び運営業務を実施してください。この場合において、本学と締結する定期建物賃貸借契約の契約相手方も変わらないこととなります。
83	募集要項	6	2_3_3	借地権及び本件施設の 転貸、譲渡等の取り扱い	「この場合において、原則、本学と締結する定期建物賃貸借契約の契約相手方及び・・・」の『定期建物賃貸借契約』は『定期借地契約』ではないでしょうか？本件施設の所有権を第三者へ譲渡後の状態なので、提案書記載の定期建物賃貸借契約の相手方は建物に関しては無権利者となっています。	No. 82の回答を参照してください。
84	募集要項	6	2_3_3	借地権及び本件施設の 転貸、譲渡等の取り扱い	ただし書きに示されている「本学の事前承諾を得た場合に限り、・・・」とは、どのような要件が必要でしょうか？できるだけ具体的にご教示いただけませんか？	本学の承諾の可否の基準については、本学が事前に想定するものではありません。個別具体の事象に応じて本学が判断します。
85	募集要項	6	2_3_3	借地権及び本件施設の 転貸、譲渡等の取り扱い	貴学の事前承諾がある場合に限り、転借地権付き建物として①本事業敷地に対する定期転借地権の設定及び②建物譲渡が可能とのことですが、基本的には承諾いただけるとの理解でよろしいでしょうか。（承諾にあたり想定される条件等あれば、ご教示ください。）	転借地権付き建物として本事業敷地に対する定期転借地権の設定及び建物譲渡は可能ですが、承諾の条件等については、No. 84の回答を参照してください。
86	募集要項	6	2_3_3	借地権及び本件施設の 転貸、譲渡等の取り扱い	「事前承諾を得た場合に限り、定期転貸借権を設定することができる」とありますが、借地権の譲渡はいかなる場合も認められ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。
87	募集要項	6	2_3_3	借地権及び本件施設の 転貸、譲渡等の取り扱い	事業者が本件事業敷地に関わる定期借地権を第三者へ譲渡すること（転貸ではない）は認められないという理解よろしいでしょうか。	No. 86の回答を参照してください。
88	募集要項	6	2_3_3	借地権及び本件施設の 転貸、譲渡等の取り扱い	事業者からの転借地権付き建物としての信託設定、また信託受益権の譲渡（借地人ならびに維持管理及び運営業務実施者は提案内容から変更がない前提です）を行うことは、貴学から承諾いただけるスキームでしょうか。	提案書にスキームを明示している、又は、本学の事前承諾を得た場合に限り認めます。
89	募集要項	6	2_3_3	借地権及び本件施設の 転貸、譲渡等の取り扱い	事業協定締結以降、貴学の事前承諾を得た場合に限り、第三者に本件施設の所有権を譲渡、本事業敷地に対して定期転貸借権を設定できるとありますが、当該譲渡や転貸に関わる（事業開始当初の）制限期間等を予め設定されるようなことはないでしょうか。	当該譲渡や転貸に関わる（事業開始当初の）制限期間等を予め設定する予定はありません。
90	募集要項	6	2_3_3	借地権及び本件施設の 転貸、譲渡等の取り扱い	事業協定締結以降、貴学の事前承諾を得た場合に限り、第三者に本件施設の所有権を譲渡、本事業敷地に対して定期転貸借権を設定できるとありますが、承諾される場合の要件につきご教示をお願いします。	本学の承諾の可否の基準については、本学が事前に想定するものではありません。個別具体の事象に応じて本学が判断します。
91	募集要項	6	2_3_3	借地権及び本件施設の 転貸、譲渡等の取り扱い	本件事業敷地の借地権は代表企業のまま、職員宿舎を含む本件施設を代表企業から応募グループの構成員または、協力企業である運営事業者が賃借し、貴学と締結する定期建物賃貸借契約の相手方をその運営事業者とする提案は可能でしょうか？	No. 66の回答を参照してください。

番号	資料名	頁数	項番号	項目名	質問	回答
92	募集要項	6	2_3_5	各戸の賃料等の設定	「各住戸の水道光熱費は、入居者の負担」とありますが、電気、ガス、水道は、それぞれ電力会社やガス会社、水道局と入居者が直接契約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。
93	募集要項	6	2_3_5	各戸の賃料等の設定	職員宿舎部分において、賃料及び共益費以外の徴収を認めないとありますが、入居者の家財保険加入による保険料の徴収についても不可ということでしょうか。	保険料については、入居者からの徴収を認めます。
94	募集要項	6	2_3_5	各戸の賃料等の設定	職員宿舎部分の駐輪場とオートバイ置き場の使用料については、共益費に含まれず、別途事業者にて徴収可能との理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。併せてNo. 62の回答を参照してください。
95	募集要項	6	2_3_5	各戸の賃料等の設定	共益費及び駐車場利用料については、本件施設全住戸共通とすることが原則であると認識しておりますが、「ただし、職員宿舎部分の共益費及び駐車場等の賃借料を民間施設の共益費及び駐車場利用料より廉価とする提案は妨げない。」としていることから、民間施設部分の共益費は、上限10,000円/戸・月を超えなければ、職員宿舎の共益費以上とする提案も可能との理解で宜しいでしょうか。	10,000円/戸・月は職員宿舎の共益費の上限であり、民間施設の共益費はこの限りではありません。
96	募集要項	6	2_3_5	各戸の賃料等の設定	本要項等に示される事業スキームでは、事業者と職員宿舎入居者との間に何ら法律関係（契約関係）が発生していませんが、事業者が各種管理業務（徴収業務等）を遂行するうえで、入居者は何に基き（何を根拠に）事業者の管理上の指示に従って頂けるものと理解すればよろしいでしょうか。	職員宿舎の入居希望者は、入居の際に職員宿舎の入居申込書を本学に提出します。入居申込書中に、「事業者の管理上の指示や請求に従う」等の入居者が遵守すべき事項を誓約させる予定です。具体については、事業者決定後に提案内容を踏まえて協議により決定するものとします。
97	募集要項	6	2_3_5	各戸の賃料等の設定	本要項等を確認するがぎり、事業者と職員宿舎入居者との間に各種契約関係は存在しませんが、貴学と入居者間で取り交わす書面等に事業者が行う各種業務について、入居者は事業者の請求や指示等に従う等の記載はされているのでしょうか。	No. 96の回答を参照してください。
98	募集要項	6	2_3_5	各戸の賃料等の設定	近隣からの支払い要請に備え、共益費に町会費相当額を含めてよろしいでしょうか。	可能ですが、共益費の上限金額を超えた設定はできません。
99	募集要項	7	2_3_6	民間施設の整備に関する留意点	「職員宿舎の2LDKの合計戸数及び職員宿舎部分の面積のそれぞれが、本件施設全体の戸数及び住戸面積の過半となるよう、民間施設の戸数及び住戸面積を計画すること」とのことですが、戸数については、職員宿舎の2LDKの戸数が本件施設（職員宿舎＋民間施設）全体の戸数の過半を占めること、という理解でよろしいでしょうか。	「職員宿舎の2LDKの合計面積が、本件施設全体の住戸面積の過半となるよう、民間施設の住戸を計画すること」に訂正します（戸数要件の削除）。
100	募集要項	7	2_3_6	民間施設の整備に関する留意点	「職員宿舎の2LDKの合計戸数及び職員宿舎部分の面積のそれぞれが、本件施設全体の戸数及び住戸面積の過半となるよう、民間施設の戸数及び住戸面積を計画すること」とのことですが、面積については、職員宿舎全体の面積が本件施設（職員宿舎＋民間施設）全体の面積の過半を占めること（つまり職員宿舎と同規模の民間施設の整備が可能）、という理解でよろしいでしょうか。	No. 99の回答を参照してください。
101	募集要項	7	2_3_6	民間施設の整備に関する留意点	「職員宿舎の2LDKの合計戸数及び職員宿舎部分の面積のそれぞれが、本件施設全体の戸数及び住戸面積の過半となるよう、民間施設の戸数及び住戸面積を計画すること」との記載がありますが、「職員宿舎部分の面積」は「職員宿舎の2LDKの合計面積」の誤りと理解してよろしいでしょうか。（要求水準書の記載と異なります。）	ご理解のとおりです。併せて、No. 99の回答を参照してください。
102	募集要項	7	2_3_6	民間施設の整備に関する留意点	職員宿舎の借受戸数の見直しは、施設全体戸数に対して職員宿舎戸数が過半を下回らない範囲で可能とありますが、民間施設の整備に関する留意点（職員宿舎2LDK住戸の戸数および面積がそれぞれ施設全体の過半とする旨）に反してもよいと理解でよろしいでしょうか。	No. 75及びNo. 99の回答を参照してください。

番号	資料名	頁数	項番号	項目名	質問	回答
103	募集要項	7	2_3_6	民間施設の整備に関する留意点	職員宿舎の2LDK住戸は複数タイプ存在してもよろしいでしょうか。	職員宿舎の2LDK住戸に複数タイプ存在しても問題ありませんが、住戸面積に大きなばらつきが生じないように計画してください。
104	募集要項	7	2_3_6	民間施設の整備に関する留意点	民間施設の整備に関する留意点の箇所に、「職員宿舎のセキュリティの確保は図ること」とありますが、民間施設と職員宿舎でセキュリティラインを区別する必要はないという認識でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
105	募集要項	7	2_3_6	民間施設の整備に関する留意点	「職員宿舎の2LDKの合計戸数及び職員宿舎部分の面積のそれぞれが、本件施設全体の戸数及び住戸面積の過半となるよう計画する」理由をご教示ください。（例えば、民間施設側でワンルームを計画するのは職員宿舎の環境として望ましくない、等）	国立大学法人法の主旨に鑑み、本件施設の主たる用途（＝過半）を本学の職員宿舎とすることを企図していません。民間施設においてワンルーム等の計画を排除する意図はありません。
106	募集要項	7	2_3_7	契約保証金	①②の保証金は、それぞれの期間満了時に無利息返還されるのでしょうか？	ご理解のとおりです。事業協定書第6条の規定に従います。
107	募集要項	7	2_3_7	契約保証金	①の期間を対象とする保証金に関する記載で『初期投資額』とは、様式番号a3-添付②「初期投資計画」に示された各費用の合計という認識でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
108	募集要項	7	2_3_7_①	事業協定書締結日から定期建物賃貸借契約等の締結日までの期間	ここに記載されている「初期投資額」とは、（様式a3-添付②）初期投資計画の初期投資額合計と同じという理解でよろしいでしょうか。	No. 107の回答を参照してください。
109	募集要項	7	2_3_7_①	契約保証金	初期投資額の5%とありますが、初期投資を構成する具体的な項目をご教示お願いします。	No. 107の回答を参照してください。
110	募集要項	7	2_3_7_①	契約保証金	事業協定書（案）第6条1項では、契約保証金の納付方法は、契約保証金の納付または契約保証金に代わる担保となる有価証券等の提供とありますが、募集要項には、納付方法の記載がありません。事業協定書の内容に従えばよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
111	募集要項	7	2_3_7_①	契約保証金	本件施設に係る初期投資額の5%相当額を納付、とありますが、施工中の債務不履行となった場合の対応費と理解します。国土交通省の入札案件同様、履行保証保険に加入することで契約保証金の納付は免除されるという理解でよろしいでしょうか。	履行保証保険への加入をもって、契約保証金の納付の代替とすることは出来ません。
112	募集要項	7	2_3_8	その他の留意点	予測することのできなかつた土壌汚染、アスベスト含有及び地中埋設物が発覚した場合、予定工期の延長は認められますでしょうか。	事業協定書第20条第2項の規定に従います。
113	募集要項	7	2_3_8	その他の留意点	本募集要項等から合理的に推測しえない土壌汚染、アスベスト含有及び地中埋設物等が発覚し、対策が必要となった場合の取り扱いについては貴学と事業者で協議を行うとありますが、協議の結果、事業者が対策費用の全額もしくは一部を負担する場合、事業者負担リスクを軽減させるため、建物賃借料または土地賃付料等で調整することは可能でしょうか。	建物賃借料や土地賃付料等の調整を含めて協議対象とします。
114	募集要項	7	2_3_8	その他の留意点	本募集要項等から合理的に推測しえない土壌汚染、アスベスト含有及び地中埋設物等が発覚し、とありますが、PCBも含まれるという認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
115	募集要項	7	2_3_8_③	敷地内残置物の状況等	建設工事にあたり、既存樹木の伐採が必要な場合、費用の負担は貴学でよろしいでしょうか。	既存樹木の伐採を含め支障工作物等の撤去は事業者の負担で実施してください。
116	募集要項	8	2_3_8_③	敷地内存置物の状況等	敷地内（東側）にある電柱の所有者は、貴学になりますでしょうか？もし、貴学の所有でしたら、解体に含みますでしょうか。	本事業敷地内東側の電柱2本の所有者は東京電力株式会社になります。なお、本学の電力使用停止手続きに伴い、2022年12月までに電力会社が撤去する予定です。

番号	資料名	頁数	項番号	項目名	質問	回答
117	募集要項	8	2_3_8_③	敷地内残置物の状況等	「杭の撤去費用については・・・想定する」とありますが、杭種、杭長、杭径の情報を頂けますでしょうか。	杭基礎の撤去費用については下記の仕様を想定し算出するものとし、国土交通省「公共建築工事内訳書標準書式」に準じて、数量、単価、金額等を明らかにした工事費内訳書を提出してください。なお、既存杭の仕様が想定と乖離する場合は、その撤去費用の増減額の精算方法について、別途協議を行うものとします。 【杭基礎の仕様（想定）】 種別：PHC杭 杭径：250φ 杭長：16.0m 本数：224本
118	募集要項	8	2_3_8_③	敷地内残置物の状況等	「地中埋設物・・・可能性も踏まえ・・・撤去費用を計上すること」とありますが、見込みの見積額を実際の費用が超過した場合は協議対象としていただけるという理解でよろしいでしょうか。	合理的に予測できなかった範囲についてのみ協議対象とします。
119	募集要項	8	2_4_8_③	敷地内存置物の状況等	地中埋設物撤去にあたり、隣接地に影響を与え、危険性を伴う恐れがある場合は、協議の上存置可能でしょうか。	事業者が行政等に確認の上、大学がやむを得ないと判断した場合は存置可能とします。
120	募集要項	9	3_1	本事業の事業スケジュール	近隣説明後の近隣要望や行政指導により工事に制約を受け、予定工期の延長をせざるを得なくなった場合は、開業時期の変更は認められますでしょうか。	事業協定書第3条第3項の規定に従い、本学と事業者が協議により事業スケジュールを定めることとします。
121	募集要項	9	3_1	本事業の事業スケジュール	「2022年11月頃」に「既存施設の解体」と記載がありますが、2023年12月頃の定期借地契約締結までに解体を完了していれば問題ないとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
122	募集要項	9	3_1	本事業の事業スケジュール	既存施設の解体は、事業協定締結後速やかに着手可能でしょうか？あるいは、本事業全体の事業計画の策定及び設計終了後ということでしょうか？	2021年度末時点で、既存施設の入居者は全て退去済みであり、電力・水道等の解約を事業協定締結時期までに完了する予定です。事業者にて、土壌汚染対策法の届出他、解体着手にかかる手続きが完了次第、解体に着手可能です。
123	募集要項	9	3_1	本事業の事業スケジュール	定期建物賃貸借契約等の終了は2072年頃とありますが、本事業敷地の返還および定期借地契約及び本事業の終了を想定される2073年12月頃を厳守できる場合は、定期建物賃貸借契約等の終了日を2073年3月末または2073年4月以降とすることは可能でしょうか。	可能です。本事業の事業スケジュールにおける定期建物賃貸借契約等の終了日はあくまでも本学が想定するものであり、定期借地契約及び本事業の終了の日を厳守する限り、定期建物賃貸借契約等の終了日及び本件施設の解体着手日は事業者の提案に委ねます。
124	募集要項	9	3_1	本事業の事業スケジュール	2025年3月に職員宿舎が供用開始できることは評価の大きな要素となりますでしょうか。もしくは、ご提案、事業協定の締結時点で提出している日程が重要であり、2025年3月は評価要素ではない、と捉えることは可能でしょうか。	原則は、質問の後段のとおりですが、職員宿舎の供用開始時期は、本学職員の採用や異動の時期を考慮し設定していますので最大限配慮いただきたいと思います。
125	募集要項	9	3_2_1	事業協定の締結、本事業全体の事業計画の策定及び設計、既存施設の解体	基本設計完了前及び実施設計完了前に実施される設計図書の確認に要する期間をご教示ください。	学内関係部署への確認を要することから3週間程度をめどとしてください。
126	募集要項	9	3_2_1	既存施設の解体	既存建物の地下躯体（杭を含む）の一部を定期借地契約期間中は存置し、定期借地契約終了時に新築建物と共に撤去する方法は可能でしょうか。	行政協議の上、問題がなければ存置可能とします。その場合、本件施設及び外構計画等に支障のないよう地盤面から一定程度の深さまで杭頭処理のうえ撤去する等、適切な対応をしてください。また、既存建物の解体時に、存置する構築物の範囲、数量を図面により大学に報告し確認を取ることとしてください。

番号	資料名	頁数	項番号	項目名	質問	回答
127	募集要項	9	3_2_4	定期建物賃貸借契約等の終了、本件施設の解体着手	本件施設の既存杭は、本件施設の整備・維持管理・運営に影響の無い範囲であれば、残置可能との理解で宜しいでしょうか。	「既存」施設の既存杭については、No.126の回答を参照してください。
128	募集要項	9	3_2_4	定期建物賃貸借契約等の終了、本件施設の解体着手	事業協定締結後に、地中埋設物に関する調査を事業者にて実施し、事業者選定段階では予期できない地中障害が判明した場合は、当該撤去費用等は大学にて負担されるとの理解で宜しいでしょうか。	No.118の回答を参照してください。
129	募集要項	10	3_2_5	本事業敷地の返還、定期借地契約及び本事業の終了	事業敷地を更地で返還するとございますが、仮に民間事業者の提案によって既存施設の基礎躯体（杭基礎含む。）が残置となった場合、本施設のみ除去すればいいでしょうか。	既存施設の基礎躯体（杭基礎含む。）については、更地返還時に撤去可能な範囲は全て撤去するものとしてください。併せてNo.127の回答を参照してください。
130	募集要項	11	4_1	基本的な考え方	「・・・、事業内容に係る提案及び借地に係る貸付料の水準を総合的に評価し、」とありますが、借地代は固定資産相当額であるため、「職員宿舎部分の賃借料」が評価されるのではないのでしょうか。	ご理解のとおりです。該当箇所を訂正します。
131	募集要項	11	4_1	基本的な考え方	「借地に係る貸付料の水準を総合的に評価・・・」とあるのは、正しくは「建物に係る賃借料の水準を総合的に評価・・・」との理解でよろしいでしょうか。	No.130の回答を参照してください。
132	募集要項	11	4_1	基本的な考え方	「借地に係る貸付料」は「職員宿舎部分の賃借料」ではないのでしょうか？	No.130の回答を参照してください。
133	募集要項	11	4_3_1	基本的要件	[職員宿舎を最大限かつ確実に整備・運営する・・・]とありますが、事業者選定後、設計及び申請手続きを進める過程で、中高層申請において近隣住民からの強い要請等により計画を変更せざるを得ない状況になり、民間施設の縮小等を余儀なくされた場合は、事業者が提案した施設計画および各種経済条件に関わる変更の協議をさせて頂けるものと理解してよろしいでしょうか。	住民反対のリスクは原則事業者の負担とします。
134	募集要項	13	4_3_4	応募者、応募グループ等に係る共通参加要件	前回質疑では行政との協議は行って良いとのことでしたが、警察、消防等の諸官庁、電気ガスその他民間企業への事前確認に制限はありますでしょうか	関係行政、諸官庁及び民間企業に対する事前確認は各自の判断に委ねますが、現実性のある提案を求めます。
135	募集要項	17	4_5_7	提案書に関するプレゼンテーション等	プレゼンテーション実施の場合の詳細通知はいつ頃を予定されていますでしょうか？提案書等の締切りからのスケジュールがタイトであることが想定されるため、実施の有無、形式等早めの通知を希望します。	プレゼンテーションについては、提案書に対して大学からの質疑や確認事項がある場合に実施することを想定しており、提案書以外に質疑や確認事項に関連しない資料等の提示を求める予定はありません。実施の有無については、応募者への負荷を考慮し、できるだけ早期に通知します。
136	要求水準書	1	1_3	実施体制	「常駐の管理人を配置」とのことですが、常駐の考え方をお示しいたでしょうか。週7日24時間体制で管理人が窓口対応することを求めているのでしょうか。	「地域力を生かした大田区まちづくり条例」第33条第2項及び「地域力を生かした大田区まちづくり条例施行規則」第27条第2項の規定に従ってください。
137	要求水準書	1	1_3	実施体制	「常駐の管理人を配置し」と記載がありますが、想定されている「常駐」の範囲をご教示いただけますでしょうか。1週間当たりの勤務日数と1日当たりの勤務時間の想定をご教示ください。	No.136の回答を参照してください。
138	要求水準書	1	1_3	実施体制	お盆、年末年始等管理人が常駐しない期間を設けてもよろしいでしょうか。	No.136の回答を参照してください。
139	要求水準書	1	1_3	実施体制	管理人の常駐が必要とありますが、配置時間は平日9～17時（お盆、年末年始は除く）でよろしいでしょうか。	No.136の回答を参照してください。
140	要求水準書	1	1_3	実施体制	入居者の内、外国人（日本語以外の言語でコミュニケーションを行う人）の割合はどの程度でしょうか。	入居者の属性について現時点での想定はできませんが、現状の外国人の入居比率は約11%となります。

番号	資料名	頁数	項番号	項目名	質問	回答
141	要求水準書	1	1_3	実施体制	管理人について、「英語でのコミュニケーションが可能な常駐の管理人を配置」とありますが、たとえば管理人自身が英語力を備えていなくても、翻訳機能のあるデバイスを用いてコミュニケーションができれば、問題ないでしょうか。	ビジネス英会話（TOEIC730点程度の能力が望ましい）ができる管理人の配置を想定しており、翻訳機での対応は想定しておりません。ただし、外国人の入居時の対応等を滞りなく実施できる体制を別途構築できるのであれば、この限りではありません。例えば、管理人の勤務体制等において、1日のうちのある時間帯や曜日を決めて英語力を備えた方を配置することや英語での対応は別途コールセンター等を設けるなどの体制を構築することが考えられます。
142	要求水準書	1	1_3	実施体制	「英語でのコミュニケーションが可能な常駐の管理人を配置」することに代わり、外部のコールセンター等での英語対応でも問題ないでしょうか。	No. 141の回答を参照してください。
143	要求水準書	1	1_3	実施体制	英語のコミュニケーションが可能とありますが、具体的なレベル（内容）を教えてください。（例：具体的な資格が必要か。翻訳機の使用は可能か。管理人が英語対応者と遠隔（電話）で連携できる体制を確保すれば良いか。等）	No. 141の回答を参照してください。
144	要求水準書	1	1_3	実施体制	英語のコミュニケーションは、翻訳機などITツールを活用する方法でもよろしいでしょうか。	No. 141の回答を参照してください。
145	要求水準書	1	1_3	実施体制	「英語でのコミュニケーションが可能な常駐の管理人を配置」とありますが、常駐の定義として、管理人の勤務日数、時間はどのように考えられていますか	No. 136、141の回答を参照してください。
146	要求水準書	1	1_3	実施体制	英語でのコミュニケーションが可能な常駐の管理人の一日当たりの勤務時間及び過当たりの勤務日数の指定はありますでしょうか？	No. 136、141の回答を参照してください。
147	要求水準書	1	1_3	実施体制	「英語でのコミュニケーションが可能な常駐の管理人を配置」とありますが、24時間365日現地管理事務所にて勤務する想定でしょうか。もしくは英語対応は平日の日中のみ等とし、それ以外は英語対応可能な連絡先が確認できれば宜しいでしょうか。	No. 136、141の回答を参照してください。
148	要求水準書	1	1_3	実施体制	管理人は、本物件における清掃や修繕などの維持管理業務等の業務を行ってもよろしいでしょうか。	可能です。
149	要求水準書	3	2_2_1_①_ア	建物配置計画	職員宿舍用の駐輪場、オートバイ置き場について、宿舍と民間のそれぞれの台数は戸数割合による配分でよろしいですか。	ご理解のとおりです。なお、供用開始後の利用状況に応じて、配分を変更することも協議により可能です。
150	要求水準書	3	2_2_1_①_ア	建物配置計画	オートバイ置き場について、職員宿舍用に区画を設置する必要があるということでしょうか。	職員宿舍用の台数が確保されていれば民間用との混在で問題ありません。併せてNo. 149の回答を参照してください。
151	要求水準書	3	2_2_1_①_ア	建物配置計画	オートバイ置き場について、職員宿舍用の区画数は、駐車場と異なり、事業者の提案ということでしょうか。	No. 149の回答を参照してください。
152	要求水準書	3	2_2_1_①_ア	建物配置計画	職員宿舍用にオートバイ置き場を設置する場合、駐車場賃借料と同様に、貴学からの賃借料に組み入れていただけないでしょうか。不可である場合は、事業者と入居者間で直接使用契約等を締結のうえ、使用料金を徴収してもよろしいでしょうか。	No. 62の回答を参照してください。
153	要求水準書	4	2_1_3	構造計画	保有水平体力計算時の層間変形角の最大値は1/100でよろしいでしょうか	本学の所有建物ではありませんので、関係法令に基づき適切に計画してください。
154	要求水準書	4	2_2_1_②	平面・断面計画	バルコニー全体を覆う庇とありますが、日影規制、斜線制限等による庇の一部カットについては認められないという理解でよろしいでしょうか。	程度問題であるため、一律に回答できません。居住環境を著しく阻害しないよう配慮の上、計画してください。
155	要求水準書	4	2_2_1_③	構造計画	「保有耐力を十分に見込み」というのは、具体的な数値基準等を想定しておりますでしょうか。	特段の数値基準等は想定していません。

番号	資料名	頁数	項番号	項目名	質問	回答
156	要求水準書	4	2_2_1-④	維持管理・運営に配慮した計画	建物・設備は50年の使用に耐える十分な耐久性を確保することと記載がありますが、50年の使用に耐えれないと想定される設備については、更新・補修を前提として考えてよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
157	要求水準書	4	2_2_2	職員宿舍住戸計画	「2LDKの合計戸数及び住戸面積のそれぞれが、本件施設全体の戸数及び住戸面積の過半となるよう計画すること。」とありますが、3LDKの戸数は評点には影響がないと考えてもよろしいでしょうか。	2LDK以外の戸数割合自体を評価の対象としません。総合的な計画の優劣により評価を行います。なお、より計画の自由度を高めるため、職員宿舍の配置戸数条件から3LDKの要件を削除し、全体戸数74戸のうち2LDK以外の間取り及びその戸数割合については、事業者の提案に委ねるものとします。
158	要求水準書	4	2_2_2	職員宿舍住戸計画	「2LDKの合計戸数及び住戸面積のそれぞれが、本件施設全体の戸数及び住戸面積の過半となるよう計画すること。」とありますが、職員宿舍74戸内における3LDKと2LDKの戸数割合は提案に委ねられるとの理解でよろしいでしょうか。	No. 157の回答を参照してください。
159	要求水準書	4	2_2_2	職員宿舍住戸計画	3LDK住戸を設けない提案は、審査上、低評価になりますでしょうか。	No. 157の回答を参照してください。
160	要求水準書	4	2_2_2	職員宿舍住戸計画	収納率の計算に以下のものは含みますでしょうか。 ・キッチン下収納 ・トランクルーム（住戸専有面積に算入されないもの） ・納戸 ・カウンター下部収納	トランクルーム、納戸は含みますが、それ以外は含めないものとして計画してください。
161	要求水準書	4	2_2_2	職員宿舍住戸計画	入居時の年齢基準は40歳未満とありますが、入居中に40歳に達した場合は退去する必要はないという認識でよろしいでしょうか。	要求水準書の記載に誤記がありましたので、「入居時の年齢基準を40歳以下」に訂正します。入居者は、入居後41歳に達する日の前日までに退去いただくこととなります。
162	要求水準書	4	2_2_2	職員宿舍住戸計画	職員宿舍の入居者に、入居期限（入居日から年数等）はありますか。	職員宿舍の貸与可能期間は通算して10年となります。併せてNo. 161の回答を参照してください。
163	要求水準書	4	2_2_2	職員宿舍住戸計画	車椅子を使用される方の入居を想定されておりますでしょうか。	現時点で具体的入居者の想定はありませんが、車椅子使用者の入居も想定されます。
164	要求水準書	4	2_2_2	職員宿舍住戸計画	貴学職員で日本語が不自由な外国人入居者の割合は何割ぐらいを想定していますでしょうか。	No. 140の回答を参照してください。
165	要求水準書	4	2_2_2	職員宿舍住戸計画	職員宿舍住戸について、民間賃貸部分と居室内の仕様は異なっても構わないでしょうか。また、外国人を含む、とありますが、居室内の土足利用はない想定で宜しいでしょうか。	前段については、要求水準書P3 1. 一般事項に記載のとおり「職員宿舍の内装や設備器具等の仕様は、賃貸住宅等の仕様と同程度又は大きな乖離がないよう」してください。後段についてはご理解のとおりです。
166	要求水準書	4	2_2_2	職員宿舍住戸計画	職員宿舍の配置について、民間賃貸部分と階数、配置等、分離されることが望ましいでしょうか。もしくは、特段、区分する意識は必要ないでしょうか。	本学としては、職員宿舍と民間賃貸部分を区画する必要はありません。
167	要求水準書	5	2_2_2	職員宿舍住戸計画	職員宿舍内のルームエアコンは入居者設置としてよろしいでしょうか	要求水準書P. 5の上から5行目を参照してください。
168	要求水準書	5	2_2_2	職員宿舍住戸計画	インターネット回線の契約は、入居者がインターネット事業者と契約手続きを行い、個別に利用料金を支払うという方式を想定されていますでしょうか。あるいは、事業者が一括で契約を締結のうえ利用料をインターネット事業者へ支払い、入居者が負担するべきインターネット利用料については共益費に含めるといったスキームを想定されていますでしょうか。	応募者の提案に委ねます。
169	要求水準書	5	2_2_3	共用部の計画	昇降機はすべてストレッチャー対応の必要はございますか	最低限1箇所をストレッチャー対応としてください。

番号	資料名	頁数	項番号	項目名	質問	回答
170	要求水準書	5	2_2_3	共用部の計画	多目的室等の設置は求めないとありますが、入居者が利用できる多目的室等の利便施設を設置する提案を行ったとしても、審査上、評価されないものと理解してよろしいでしょうか。	入居者の住環境が向上すると判断できれば評価する可能性はあります。
171	要求水準書	5	2_2_4	平面・断面計画	屋上の緑化を積極的に行うとありますが、各法令・条例により必要とされない場合においても、設置が必要ということでしょうか。	関係条例等を満たした上での努力義務です。
172	要求水準書	5	2_2_4	環境配慮計画	「敷地内及び屋上の緑化等を積極的に行うこと。」と記載がありますが、屋上での緑化が難しい場合は、壁面緑化等を行う提案で代替しても宜しいでしょうか。	関係条例等により適切に計画してください。
173	要求水準書	6	2_2_5	施工計画	敷地内に存在する建物、構造物はすべて解体撤去するとございますが、地下の基礎躯体（杭基礎含む。）まで全撤去でしょうか。新築建物に支障がない範囲は残置可能でしょうか。	No126、127、129の回答を参照してください。
174	要求水準書	6	2_2_5	施工計画	新築建物に支障のない既存建物の杭等についても全て撤去でしょうか	No126、127、129の回答を参照してください。
175	要求水準書	7	3_2_2	業務の実施にあたっての考え方	ここに記載されている、維持管理業務計画書とは、提案時に提出するものでしょうか？要求水準書P8、4行目記載の「①業務計画書」を差すのでしょうか？	維持管理業務計画書とは、要求水準書第3章2(4)に示す①業務計画書、②年間計画書を指します。
176	要求水準書	7	3_2_2	業務の実施にあたっての考え方	維持管理業務計画書を作成するにあたり、雛形等の例示はありますでしょうか？また雛形等の例示がない場合は、維持管理業務計画書の記載内容は事業者の判断と考えてよろしいでしょうか？	維持管理業務計画書のひな形はありません。要求水準書第3章2(2)業務の実施にあたっての考え方を踏まえて作成してください。
177	要求水準書	7	3_2_3	維持管理の実施体制	維持管理責任者は記載の要件を満たせば、構成員または協力企業以外の企業で、構成員または協力企業から本事業の運営の一部を下請け等して企業から定めることは可能でしょうか？	ご理解のとおりです。
178	要求水準書	7	3_2_3	維持管理の実施体制	維持管理業務を協力企業が担う場合、維持管理業務責任者は当該協力企業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。
179	要求水準書	8	3_2_3	維持管理の実施体制	維持管理業務責任者の「常勤」とは、一般的なフルタイムでの勤務（パート、アルバイトなどの雇用形態ではない）のことを指すという理解でよろしいでしょうか。もしそうでなければ、常勤の定義をお教えください。	ご理解のとおりです。
180	要求水準書	8	3_2_3	維持管理の実施体制	維持管理業務責任者を常勤としない場合とありますが、常勤とする場合、配置時間は平日9～17時（お盆、年末年始は除く）という認識でよろしいでしょうか。	「地域力を生かした大田区まちづくり条例」における管理人の在勤日数・在勤時間に準じて提案してください。
181	要求水準書	8	3_2_3	維持管理の実施体制	維持管理業務責任者について、「連絡がつく状態を確保」とありますが、どのような状態のことを指しますでしょうか。また、夜間時などの連絡先はコールセンター等の窓口対応としてもよろしいでしょうか。	緊急時に本学と連絡が取れる状態であれば、コールセンター等の窓口対応も可能とします。
182	要求水準書	8	3_2_3	維持管理の実施体制	維持管理業務責任者を常勤としない場合は、維持管理業務責任者に連絡がつく状態を確保するとありますが、平日9～17時（お盆、年末年始は除く）の時間帯で連絡がつく状態であればよろしいでしょうか。	No. 180, 181の回答を参照してください。
183	要求水準書	8	3_2_4_①	業務計画書	事業者指定のフォーマットでよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
184	要求水準書	8	3_2_4_①	業務計画書	業務計画書の雛形等の資料提示はありますでしょうか？	No. 183の回答を参照してください。
185	要求水準書	8	3_2_4_②	年間計画書の作成・報告	事業者指定のフォーマットでよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
186	要求水準書	8	3_2_4_②	年間計画書の作成・報告	年間計画書の雛形等の資料提示はありますでしょうか？	No. 185の回答を参照してください。
187	要求水準書	8	3_2_4_③	業務報告書の作成・報告	事業者指定のフォーマットでよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

番号	資料名	頁数	項番号	項目名	質問	回答
188	要求水準書	8	3_2_4_③	業務報告書の作成・報告	業務月報、年間報告書の雛形等の資料提示はありますか？	No. 187の回答を参照してください。
189	要求水準書	8	3_2_4_③	業務報告書の作成・報告	「本学に報告する場を設けること」とありますが、事業期間中必ず毎月1回報告の場を設けなければいけないということでしょうか。メール等での資料提出を以て代えることは可能でしょうか。（例えば年12回の報告のうち、四半期に1回は対面もしくはオンライン、残りはメールでのやりとりとするなど）	業務報告の場の開催頻度は、協議により決定しますが、半期または年1回程度の開催頻度、月報はメールによるデータ送信等での対応を想定しています。
190	要求水準書	8	3_2_4_③	業務報告書の作成・報告	業務報告書は紙での提出が必要でしょうか。メールでのデータ送付は可能でしょうか。	No. 189の回答を参照してください。
191	要求水準書	8	3_2_7	その他の留意点	大学の事情による内装変更工事、模様替え等については、本事業の対象外とし、大学の負担とありますが、これに関わる工事等については、資産区分および維持管理業務の観点から、事業者の指定業者が行うという認識でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
192	要求水準書	11	7_3_1	日常清掃	公営住宅で広く行われている居住者による日常清掃が行われるとの理解で宜しいでしょうか。	職員宿舎の入居者による共用部等の日常清掃は行われないものとして計画してください。
193	要求水準書	11	3_7_3_②_イ	定期清掃	ネズミ、害虫等駆除は、ネズミ、害虫等の発生の確認をもつての都度対応で宜しいでしょうか？	ご理解のとおりです。
194	要求水準書	13	4_1	目的	運營業務に関する要求水準は職員宿舎にて適用される水準であり、民間施設には適用されないと考えて宜しいでしょうか？	ご理解のとおりです。
195	要求水準書	13	4_2_1	業務範囲	職員宿舎部分の運營業務全般について、民間賃貸部分と兼務と考えてよろしいでしょうか。	民間施設部分との兼務も可能です。
196	要求水準書	13	4_2_1_④	防犯・防災管理業務	運營業務と維持管理業務のそれぞれに「防犯・防災管理業務」の記載がありますが、違いにつきご教示をお願いします。	記載誤りのため、該当箇所を訂正します。
197	要求水準書	13	4_2_2	業務にあたっての考え方	運營業務計画書とは、提案書に提出するものでしょうか？要求水準書P13、37行目記載の「①業務計画書」を差すのでしょうか？	運營業務計画書とは、要求水準書第4章2(4)に示す①業務計画書、②年間計画書を指します。
198	要求水準書	13	4_2_2	業務にあたっての考え方	運營業務計画書を作成するにあたり、雛形等の例示はありますか？また雛形等の例示がない場合は、運營業務計画書にどこまで記載するかは事業者の判断と考えてよろしいでしょうか？	運營業務計画書のひな形はありません。要求水準書第4章2(2)業務の実施にあたっての考え方を踏まえて作成してください。
199	要求水準書	13	4_2_3	運營業務の実施体制	運營業務責任者を常勤としない場合がありますが、常勤とする場合、配置時間は平日9～17時（お盆、年末年始は除く）という認識でよろしいでしょうか。	「地域力を生かした大田区まちづくり条例」における管理人の在勤日数・在勤時間に準じて提案してください。
200	要求水準書	13	4_2_3	運營業務の実施体制	運營業務責任者を常勤としない場合は、運營業務責任者に連絡がつく状態を確保するとありますが、平日9～17時（お盆、年末年始は除く）の時間帯で連絡がつく状態であればよろしいでしょうか。	「地域力を生かした大田区まちづくり条例」における管理人の在勤日数・在勤時間に準じて提案してください。
201	要求水準書	13	4_2_3	運營業務の実施体制	運營業務責任者は記載の要件を満たせば、構成員または協力企業以外の企業で、構成員または協力企業から本事業の運営の一部を下請け等して企業から定めることは可能でしょうか？	構成員または協力企業の責任の下、本事業の運営の一部を構成員または協力企業から下請けすることは可能です。
202	要求水準書	13	4_2_4_①	業務計画書	業務計画書の雛形等の資料提示はありますか？	業務計画書のひな形はありません。
203	要求水準書	14	4_2_4_②	業務報告書の作成・報告	業務月報、年間報告書の雛形等の資料提示はありますか？	業務月報、年間報告書のひな形はありません。
204	要求水準書	14	4_3_2_1	施設管理業務	「入居者が鍵を紛失した場合には、事業者が一時的に代わりの鍵を貸与する等の措置を行うこと」とありますが、弊社では「鍵を保管しない」方針で、（紛失等の場合は）すべて入居者負担で対応をしていただくことについて予めご承諾いただけますでしょうか。	入居者負担であっても、入居者の求めに応じて錠前交換の手配等の一次対応をお願いします。
205	要求水準書	14	2_6	費用の負担等	費用の負担については、「入札説明書」に従うこととする。とありますが「募集要項」の記載誤りでしょうか。	ご理解のとおりです。該当箇所を訂正します。

番号	資料名	頁数	項番号	項目名	質問	回答
206	要求水準書	15	4_3_2_③	来訪者への対応	来訪者については、備え付けの受付簿に記帳とありますが、民間賃貸部分と入口を兼務する場合、困難とされます。事実上、出入口を分ける配棟をご要望でしょうか。又は、同一の出入口を用意し、同一の受付にて職員宿舎への来訪者のみ来訪者が自主的に記帳する台帳を管理人が管理する、という事でよろしいでしょうか。	職員宿舎の来訪者への対応については、民間施設と同様の対応とすることで問題ありませんので、受付簿への記帳という要件を削除し、該当箇所を訂正します。
207	要求水準書	15	4_4_2_①	入居手続業務	貴学と職員宿舎利用者の契約形態は、「実施方針に関する質問に対する回答 No. 4 4」にて、「具体の契約形態は、宿舎貸与希望者の申請に基づき承認することとしています」とご回答いただきましたが、貴学と職員宿舎利用者とは賃貸借契約・利用契約・使用貸借契約は締結しないという解釈でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。併せてNo. 96の回答を参照してください。
208	要求水準書	15	4_4_2_①	入居手続業務	職員宿舎利用者へ宅地建物取引業法第35条に基づく重要事項の説明は不要でしょうか？	事業者から職員宿舎利用者への重要事項説明については不要です。併せてNo. 96の回答を参照してください。
209	要求水準書	15	4_4_2_①	入居手続業務	入居手続または運営管理の為に必要な下記情報は貴学または職員宿舎利用者から開示されますでしょうか？ ・入居代表者(職員)の氏名・入居代表者の学内配属先・入居者全員の氏名、年齢、生年月日・入居者全員分の住民票・入居代表者の連絡先(個人電話番号)・駐車場利用者は車検証の写し・家賃等徴収の為の銀行口座	職員宿舎運営業務の実施に最低限必要な情報は、守秘義務等の遵守を前提に提供する予定です。
210	要求水準書	15	4_4_2_②	職員宿舎賃料等の計算・徴収	職員宿舎賃料等の徴収の為、応募グループの構成員または協力企業で運営業務を行う会社と貴学が集金管理委託契約を締結することは可能でしょうか？	職員宿舎賃料等の徴収は、本事業の一部である(事業協定書を締結することにより委託している)ことから、事業協定書(別紙A~Cを含む)の他に集金管理委託契約を締結する予定はありません。
211	要求水準書	16	4_5_2	要求水準	「明渡日以前に明渡事前検査を実施すること」とありますが、明渡日とは、入居者の退去日と契約の終了日どちらを意味しておりますでしょうか。	契約の終了日を指します。
212	要求水準書	16	4_5_2	要求水準	「明渡日以前に明渡事前検査を実施すること」とありますが、検査の実施日を入居者の退去日と同日とすることは可能でしょうか。	可能です。
213	要求水準書	16	4_5_2	要求水準	退去日から次期入居者受け入れまでの期間については、事業者による住戸内の現地調査を踏まえ、事業者から貴学へ提案をする形でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
214	要求水準書	16	4_5_2	要求水準	原状回復すべき修繕の項目は、国立大学法人東京工業大学宿舎管理事務取扱要項等を参考にして、事業者が提案することになっておりますが、貴学既存宿舎と比較して、入居者に有利な条件とした場合、審査上、評価をされることはありますでしょうか。	現状回復すべき修繕項目について提案内容を総合的に判断して評価します。併せてNo. 217の回答を参照してください。
215	要求水準書	16	4_5_2	要求水準	明渡検査を、明渡日(入居者が鍵を運営業者へ返却する日)以降に退去者の立ち合いなく運営業者にて実施し、退去者が原状回復すべき修繕の項目については、退去者とメールに写真等を添付することにより通達する方法とすることは可能でしょうか？	要求水準書に記載のとおり、立ち合いの上、確認をするようにしてください。
216	要求水準書	16	4_5_2	要求水準	明渡検査を入居者の持ち込んだ荷物がない状態(退去引越し後)で検査するため、明渡日より一定期間前に入居者に退去引越しを求める規定を設けることは可能でしょうか？	明渡日より一定期間前に退去引越しを求めることはできません。
217	要求水準書	16	5_2	退去補修・空室管理・クリーニング業務	退去予定者が原状回復すべき修繕の項目は、現行の貴学の規定等を参考にして応募者が提案することとありますが、該当する規定等の開示をお願いいたします。	当該項目における「現行の大学の規定(国立大学法人東京工業大学宿舎管理事務取扱要項等)等」を「国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」等」に訂正します。

番号	資料名	頁数	項番号	項目名	質問	回答
218	要求水準書	16	5_2	退去補修・空室管理・クリーニング業務	「退去予定者が原状回復すべき修繕の費用については、退去予定者の負担とし、事業者が修繕に要する費用を徴収すること。」との記載がありますが、事業者が修繕に要する費用については、職員宿舍賃料および共益費とは別途として徴収可能との理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
219	審査基準書	3	3_2_②_イ_a2	ワークライフバランスに関する事項	ワークライフバランスに関する認定について、ほかの省庁等が設定している別の認定等を以て代えることは可能でしょうか。	審査基準書に記載のとおりとします。
220	審査基準書	5	3_2_②_イ_b_b2	職員宿舍の計画	審査基準として「職員宿舍の住戸の面積や間取り等は適切か」という項目がありますが、要求水準書4ページ記載の職員宿舍に配置する戸数及び各住戸面積（目安）を満たしている限り同じ評価となるのでしょうか。それとも目安を満たしたうえで提案する住戸面積や間取りにより優劣がつけられるのでしょうか。	要求水準を満たすことは前提ですが、その上で優れた提案があった場合に総合的に評価します。
221	審査基準書	7	3_(2)_ウ	審査における留意点	「審査委員会の定める基準点」とは、基礎審査とは別に、総合審査の中で定められているとの理解で宜しいでしょうか。この場合、「審査委員会の定める基準点」の考え方（総合評価点として●点以上または特定の審査項目は●点以上など）をお示しいただくことは可能でしょうか。	前段についてはご理解のとおりです。後段については、お示ししません。
222	審査基準書	7	3_2_②_イ_d_d1	賃借料の考え方	貴学が支払う賃借料を算定する際の入居率を95%よりも低く設定する提案は、得点にはならない（評価されない）と理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。入居率95%は前提条件として提案してください。
223	様式集	1	1_3	総合審査に係る提案書等の提出書類	インデックスについて指定はありますでしょうか。ある場合、各様式ごとに必要でしょうか。	指定はありません。事業者の判断にお任せします。
224	様式集	1	1_3	総合審査に係る提案書等の提出書類	指定様式や記載指示事項以外の添付書類は認められますでしょうか。	認められません。
225	様式集	1	1_3	総合審査に係る提案書等の提出書類	添付書類の位置に指定はありますでしょうか。（たとえば、「a3添付書類」は「a3」の後に挟むのか、それともファイルの最後に挟むのかどちらになりますでしょうか。）	添付資料は各様式の後にくるように綴じてください。（例えば「a3添付書類」は「a3」の後になるようにしてください。）
226	様式集	1	1_3_③	総合審査に係る提案書等の提出書類	電子データとしてCD-R提出とありますが、容量が収まらない場合はDVD-Rでもよろしいでしょうか。また、ディスクラベルに記載する文言（タイトル、応募者グループ名、日付等）は事業者の任意でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。ディスクラベルの記載の指定はありません。
227	様式集	1	1_3_③	総合審査に係る提案書等の提出書類	ファイルについて「紙面による提案書はA3判の紙ファイルに、図面関連書類とそれ以外の提案書一式の二冊に分けてとじ込み、部数分を提出すること」とあるが、いずれも枚数が少ないことから、一冊にまとめることは可能でしょうか。また、ファイルラベルに記載する文言（タイトル、応募者グループ名、日付等）は事業者の任意でよろしいでしょうか。	前段については可能です。後段については、ご理解のとおりです。
228	様式集	1	1_3_③	総合審査に係る提案書等の提出書類	提案書の提出部数は紙面10部、とありますが、例えば1/10、2/10…といった通し番号を紙ファイルの背表紙・表表紙へ付番する必要はありますでしょうか。	通し番号の付番は不要です。
229	様式集	1	1_3_③	総合審査に係る提案書等の提出書類	紙面による提案書はA3判の紙ファイルに、とありますが、紙ファイルについて色等のご指定はございますでしょうか。	指定はありません。事業者の判断にお任せします。
230	様式集	4	2	提案書の枚数上限及び記載指示事項	施設整備費用の妥当性について、想定されるリスク事象を踏まえて、解体費を含めた費用の算出根拠を記載することとありますが、提案時に提出する「初期投資計画」に記載される項目別費用の他に、詳細な根拠資料が必要ということでしょうか。	「初期投資計画」に記載される項目別費用で十分ですので、その他の詳細な根拠資料を求めるものではありません。
231	様式集	5	3	図面関連書類	住戸の間取りのわかる図書（住戸平面図）について記載がありませんが、詳細な間取り等のわかる図書について特段の図面は不要ということでしょうか。	各階平面図で各住戸の間取りが表現できない場合は、別途、間取詳細図を提示してください。

番号	資料名	頁数	項番号	項目名	質問	回答
232	様式集	5	3	図面関連書類	各階平面図について、基準階は1平面図とすることとありますが、セットバック等を行う場合でも中間階を1つの平面図で表すということでしょうか。	セットバック等により平面が変わる場合は、各階の平面図を提示してください。
233	様式集	5	3	図面関連書類	構造計画説明図、設備計画説明図について、記載すべき事項について特段の指定は無く、事業者の自由提案ということでしょうか。	ご理解のとおりです。
234	様式集	5	3	図面関連書類	図面関連書類について、それぞれの枚数について事業者の任意によるということでしょうか。	ご理解のとおりです。
235	様式集	5	3	図面関連書類	縮尺について、事業者の任意によるということでしょうか。	ご理解のとおりです。
236	様式4-2	1		記載上の注意事項	「当該企業の本事業における種別（代表企業、構成員、出資予定者、その他事業関係者のうち該当する種別）を記載すること。」と記載がありますが、「その他事業関係者」と募集要項12p記載の「協力企業」は同一と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
237	様式a3-添付①	—	—	事業収支計画	営業収入欄に、「職員宿舍部分の賃借料収入_賃借料」の項目と、「共益費等収入_職員宿舍」とありますが、職員宿舍の賃借料には共益費も含まれているかと思いますが、「共益費等収入_職員宿舍」にはどういった収入を記載すればよろしいでしょうか。	ご指摘のとおりです。「共益費等収入_職員宿舍」の欄は削除します。
238	事業協定書(案)	6	1_2_39	用語の定義	事業者の定義がされていませんので、定義いただけますでしょうか。	当該箇所の「事業者」は事業協定書における乙を指します。当該箇所の事業者は乙に修正します。
239	事業協定書(案)	8	6_1_2	契約保証金	契約保証金に代わる担保となる有価証券等の提供とありますが、履行保証保険証券の提供でも問題ないでしょうか。	No. 111の回答を参照してください。
240	事業協定書(案)	8	6	契約保証金	履行保証保険を契約することにより契約保証金の納付を免除していただくことは可能でしょうか。	No. 111の回答を参照してください。
241	事業協定書(案)	11	3_14_3	本件解体撤去工事の確認	前項の完成確認の結果・・・完成確認の結果を通知するものとする、とありますが、完成確認後、概ね何日程度で完成結果を受領できますでしょうか。	完成確認後、その結果をすみやかに通知します。
242	事業協定書(案)	13	3_20_1	埋設物及び土壌汚染等による建設障害	定期借地権契約の締結後に、本事業敷地に本件施設を建設するに際し・・・とありますが、土壌汚染の対処が乙（応募者）負担となっておりますので、定期借地権契約の締結前に、土壌汚染対策法に基づき調査された書類をいただけますでしょうか。	No. 51～53の回答を参照してください。
243	事業協定書(案)	13	3_20_1	埋設物及び土壌汚染等による建設障害	埋蔵文化財、地下構造物及び建設ガラに関して発見された時は乙（応募者）の負担、とありますが、土地履歴でも知り得ない建設障害物の場合は同条2項に記載の通り協議に応じるという解釈でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
244	事業協定書(案)	13	3_20_1	埋設物及び土壌汚染等による建設障害	定期借地権契約締結後に、本事業敷地に本件施設を建設するに際し・・・とありますが、建設工事に伴う山留及びクレーン基礎等を存置する場合は、竣工図へ残置物図面として提出する対応でよろしいでしょうか。	本件施設の建設に伴う山留及びクレーン基礎等の存置については、実施設計完了時に大学に確認をとった上で、竣工図として残置物の配置図を提出してください。なお、その場合であっても、原則として事業期間終了時の本件施設解体において全て撤去するものとしてください。
245	事業協定書(案)	14	5_23	処分の禁止等	ただし、乙が、第三者に対し、提案書に基づき職員宿舍の所有権を移転し、又は賃借権を設定する場合を除くとありますが、提案書に職員宿舍を代表企業から構成員に一括賃貸し、同構成員が転貸人として、貴学に転貸するスキーム（構成員によるサブリース）を記載（提案）していれば、貴学の事前承諾は不要という認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。記載のスキームを提案書に明示している場合に限り、本学の事前承諾は不要です。併せてNo. 66の回答を参照してください。

番号	資料名	頁数	項番号	項目名	質問	回答
246	事業協定書(案)	14	5_23	処分の禁止等	応募グループの構成員または事業者の協力企業で運営業務を行う会社が、本件施設を代表企業または事業者からマスターリース契約し、職員施設部分につき貴学を借受人、運営業務を行う会社が貸付人として、定期建物賃貸借契約を締結する提案をした場合でも、第23条に該当し、乙(代表企業または事業者)が第三者(運営業務を行う会社)に対し職員宿舎につき賃借権を設定することは可能でしょうか？	ご理解のとおりです。併せてNo. 66及びNo. 245の回答を参照してください。
247	事業協定書(案)	14	6_24_1	定期建物賃借権の設定	「甲のために職員宿舎に本件定期建物賃借権を設定する。」とありますが、本件建物のうち、職員宿舎部分につき賃借権者＝貴学の賃借権登記を行うということでしょうか？またその場合の登記に要する費用の負担区分をお教えください。	本学として、賃借権の登記を求めるものではありません。
248	事業協定書(案)	16	6_24_1	定期建物賃借権の設定	応募グループの構成員または事業者の協力企業で運営業務を行う会社が、本件施設を事業者(代表企業)からマスターリース契約し、職員施設部分につき貴学を借受人、運営業務を行う会社が貸付人として、定期建物賃貸借契約を締結することは可能でしょうか？	ご理解のとおりです。併せてNo. 243の回答を参照してください。
249	事業協定書(案)	16	6_24_1	定期建物賃借権の設定	応募グループの構成員または、協力企業で運営業務を行う会社が、職員施設部分につき、事業者と集金管理委託契約を締結し、貸主代理(事業者代理人)として、貴学と定期建物賃貸借契約することは可能でしょうか？	No. 66の回答を参照してください。
250	事業協定書(案)	17	8_35_3	定期借地権設定契約、定期建物賃貸借契約又は駐車場敷地転賃借契約の終了	乙(事業者)は、駐車場敷地転賃借契約の定めるところにより、駐車場敷地を乙に明け渡すものとすると思いますが、甲(貴学)が乙(事業者)に明け渡すの誤りではないでしょうか。	ご指摘のとおりです。「・・・、甲は、駐車場敷地転賃借契約の定めるところにより、駐車場敷地を乙に明け渡すものとする。」に修正します。
251	事業協定書(案)	17	8_35_4	定期借地権設定契約、定期建物賃貸借契約又は駐車場敷地転賃借契約の終了	乙(事業者)が本件施設の運営の継続を望む場合、本件定期借地権設定契約は終了しないものとありますが、事業者が継続を望めば、貴学は拒否できないということでしょうか。	事業者に事業協定書上の債務不履行等がある場合、本学は、事業協定書第36条5項の規定に従い、事業協定書、定期借地権設定契約、定期建物賃貸借契約及び駐車場敷地転賃借契約の全部を解除することができます。この場合、事業者は、定期借地権設定契約17条に従って本事業敷地を更地返還する義務を負うこととなります。以上より、事業者の帰責で事業協定が解除となった場合には、事業者が継続を望んだとしても、大学はこれを拒否することができます。
252	事業協定書(案)	17	8_35_4	定期借地権設定契約、定期建物賃貸借契約又は駐車場敷地転賃借契約の終了	乙(事業者)が本件施設の運営の継続を望む場合、本件定期借地権設定契約は終了しないものとありますが、本件定期借地権設定契約期間内に限り、運営の継続が可能という認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
253	事業協定書(案)	28	別紙A	定期借地権設定契約(案)	内容について、協議の上変更は可能でしょうか。	原則は公表した案のとおりとしますが、事業者の提案等により内容の一部を協議により変更する場合はあります。
254	事業協定書(案)	35	別紙B	定期建物賃貸借契約(案)	内容について、協議の上変更は可能でしょうか。	原則は公表した案のとおりとしますが、事業者の提案等により内容の一部を協議により変更する場合はあります。
255	駐車場敷地転賃借契約(案)	41	5_3	転借料	貴学が事業者を支払う賃借料は、本物件の入居者から直接徴収することにより受領するものとすると思いますが、入居者から受領した額が入居者の未納により、貴学が支払うべき額に達していない場合、貴学からお支払いいただける期日等は事業契約書等で取り決めるという理解でよろしいでしょうか。	駐車場利用者からの(事業者を介した)本学に対する駐車場利用料の支払いの遅滞の有無にかかわらず、本学から事業者に対する転借料の支払い等は駐車場敷地転賃借契約に従って履行する想定ですので、その趣旨を明確にするために、駐車場敷地転賃借契約書(案)第5条第3項は削除します。

番号	資料名	頁数	項番号	項目名	質問	回答
256	駐車場敷地転賃借契約(案)	41	5_3	転借料	貴学が事業者に支払う賃借料は、本物件の入居者から直接徴収することにより受領するものとするがありますが、入居者から受領した額が、未納等ないにも関わらず使用状況により、貴学が支払うべき額に達していない場合、貴学からお支払いいただける期日等は事業契約書等で取り決めるという理解でよろしいでしょうか。	No. 255の回答を参照してください。
257	定期借地権設定契約(案)	31	13_3	禁止事項	貴学の承認を得られれば、本件施設を第三者に譲渡し、かつ本件定期借地権に対する定期転賃借権の設定を行うことができるとありますが、本件施設ではなく、職員宿舎または民間施設どちらか一方のみの譲渡も可能でしょうか。	職員宿舎と民間施設は一体的に所有して頂くことを前提としているので、原則、職員宿舎または民間施設どちらか一方のみの譲渡は認めません。
258	定期借地権設定契約(案)	31	13_3	禁止事項	貴学の承認を得られれば、本件施設を第三者に譲渡し、かつ本件定期借地権に対する定期転賃借権の設定を行うことができるとありますが、本件施設ではなく、職員宿舎または民間施設どちらか一方のみの譲渡も可能である場合、本件定期転賃借権で設定される敷地面積の算出方法を教えてください。(例：専有面積按分など)	No. 257の回答を参照してください。
259	定期借地権設定契約(案)	32	17_2	更地による返還	解体費用を、自らの負担で積み立て、これを適切に管理しなければならないとありますが、代表企業等が事業期間にわたり、解体に十分な自己資金を有していることを示し続けることで、これに代えられ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。
260	定期建物賃借契約(案)	35	4	使用目的	「乙は、甲と別段の合意がある場合を除き、・・・大学関係者の居住用を目的として使用するもの」とありますが、別段の合意がある場合は、どういった属性の方の入居を想定されておりますでしょうか。	あくまでも例外的な規定であり、職員及び本学関係者の入居が原則とお考えください。
261	定期建物賃借契約(案)	36	5	賃借料等	借受戸数見直しの際の賃借料変更の記載がございませんが、今後、追記していただけるのでしょうか。	事業協定書(案)第32条第3項並びに定期建物賃借契約書(案)及び駐車場敷地転賃借契約書(案)第13条第2項に、借受戸数見直しによる契約変更(賃借料等及び転借料の変更を含む。)についてすでに規定しているため、これらに加えて別途定期建物賃借契約書及び駐車場敷地転賃借契約書に規定する想定はございません。
262	定期建物賃借契約(案)	36	5_3	賃借料等	貴学が事業者から支払う賃借料は、本物件の入居者から直接徴収することにより受領するものとするがありますが、入居者から受領した額が入居者の未納により、貴学が支払うべき額に達していない場合、貴学からお支払いいただける期日等は事業契約書等で取り決めるという理解でよろしいでしょうか。	職員宿舎利用者からの(事業者を介した)本学に対する賃料等の支払いの遅滞の有無にかかわらず、本学から事業者に対する賃借料等の支払い等は定期建物賃借契約に従って履行する想定ですので、その趣旨を明確にするために、定期建物賃借契約書(案)第5条第3項は削除します。
263	定期建物賃借契約(案)	36	5_3	賃借料等	貴学が事業者から支払う賃借料は、本物件の入居者から直接徴収することにより受領するものとするがありますが、入居者から受領した額が、未納等ないにも関わらず入居状況により、貴学が支払うべき額に達していない場合、貴学からお支払いいただける期日等は事業契約書等で取り決めるという理解でよろしいでしょうか。	No. 262の回答を参照してください。
264	定期建物賃借契約(案)	38	14_1	明渡し、原状回復	本契約の全部又は一部が本契約の期間満了前に終了した場合、乙(貴学)の故意・過失による本物件の原状回復は乙の責において行うものがあるが、通常原状回復費用については、入居者が負担して、不払いが発生した場合は貴学が負担していただけるという認識でよろしいでしょうか。	入居者が負担すべき原状回復費用について、不払いがあった場合について、不払いのリスクは本学が負担します。