

募集要項に関する質問（第2回）に対する回答

番号	資料名	頁数	項番号	項目名	質問	回答
278	募集要項	1	1_2_2_1	敷地条件等	既存職員宿舎をこれまで供用されてきた中で、近隣住民との何らかのトラブル等の履歴があればご教示願います。	特段お示しするトラブル等はありません。
279	募集要項	2	2_1_2	職員宿舎	職員には、貴学の研究者や教授の方は含まれますでしょうか。	職員には教員も含まれます。
280	募集要項	2	2_1_2	職員宿舎	職員の働き方（働く時間など）をご教示いただけませんか。	「国立大学法人東京工業大学職員の勤務時間、休日及び休暇等に関する規則」を参照ください。 http://www.somuka.titech.ac.jp/reiki_int/reiki_honbun/x385RG00000159.html
281	募集要項	3	2_2	本事業の業務内容	募集要項に関する質問（第1回）のNo53の回答に記載の事業者が実施し、貴学が費用負担をする「対策工事」について、定義の補足をお願いできますでしょうか。基本協定第20条と異なるように見受けられます。	No. 53の回答を次のとおり訂正します。 （修正回答） 土壌汚染の分析調査の結果、対策が必要となった場合の費用負担については、当該対策により本事業の実施が困難となるのが合理的に認められる場合に限り協議に応じるものとします。
282	募集要項	5	2_3_2_③	賃借料の考え方	経済情勢の大幅な変動により、想定より初期投資額が高騰した場合、貴学にお支払いいただく賃借料の値上げで調整していただく等の協議は可能でしょうか。	定期建物賃貸借契約第5条3項及び駐車場敷地転賃借契約第5条3項の規定に従い、貸付料及び賃借料等が社会経済情勢の変動等の理由により著しく不相当と認められる場合は、協議に応じる可能性があります。
283	募集要項	6	2_3_5	各戸の賃料等の設定	現在稼働している既存宿舎の駐車場・駐輪場・バイク置き場の使用料はどのくらいでしょうか。	令和3年度における西蒲田住宅の駐車場（バイク置き場兼用）の使用料は月額15,425円です。駐輪場は使用料を徴収していませんでした。
284	募集要項	6	2_3_5	各戸の賃料等の設定	大学側が職員宿舎部分の入居者に貸す各戸の賃料は大学が定めるとありますが、基準はどのようなものか開示頂けるのでしょうか？（同じ広さでも、階数や向きなどで賃料を変えるのでしょうか）	事業者の提案に応じて定めますので、現時点で基準はありません。
285	募集要項	6	2_3_5	各戸の賃料等の設定	募集要項に関する質問（第1回）のNo96において、「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」とのことですが、事業者の指示や請求に従わない入居者がいた場合は、貴学にてご対応（退去・解約手続きなど）をご対応いただけるという理解であっておりますでしょうか。	ご理解のとおりです。
286	募集要項	6	2_3_5	各戸の賃料等の設定	職員宿舎の入居者が再三催促をしても賃料が支払われない場合、協議に基づき対応を行うとありますが、現実的に法的手続きを契約関係にない事業者が行うのは難しいため、督促状の送付程度かと思われます。以降の手続きについては、貴学の負担で貴学にて実施いただくという理解であっておりますでしょうか。	要求水準書のP.16、第4章 2 (2) ② 職員宿舎賃料等の計算・徴収に記載のとおり、「職員宿舎賃料等を滞納した入居者に対して、催促に係る文書交付等を行うこと。再三の催告にもかかわらず、職員宿舎賃料等を滞納する入居者がいた場合は、本学に報告すること。」とします。
287	募集要項	7	2_3_6	民間施設の整備に関する留意点	将来対応の可能性として、民間施設にて民泊などの利用方法については認められますでしょうか。	具体的内容が不明であるため、将来対応の可能性の有無については回答ができませんが、民間施設の利用方法について募集要項の内容を逸脱しないものであれば、提案を妨げるものではありません。
288	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」と訂正がありました。職員宿舎の2LDKの合計面積には、職員宿舎の3LDK面積は含まないということよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、2LDK以外の間取り、戸数及び面積についての指定はありません。
289	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	実施設計完了後、本件施設全体の配置図及び各階平面図のPDFデータ及びCADデータ（DXFフォーマット）を貴学に納品すること、とありますが、CADデータの代わりにBIMデータでの提出は可能でしょうか。	原文のとおりCADデータでの提出をお願いします。
290	募集要項	12	4_3_2_③	応募者の構成	協力企業を事業者が貴学に通知する時期および通知方法について、具体的に教示ください。	各業務の開始までに当該業務を実施する協力企業を本学に通知し、本学の承諾を得てください。具体的手続きは、本学と選定された事業者間で協議します。
291	募集要項	12	4_3_2_③	応募者の構成	構成員から各種業務を再委託する下請け企業と協力企業は定義が異なるのでしょうか。	下請け企業は募集要項等で定義の無い用語のため、両者の定義の差についてはお答えが出来ません。ただし、各担当業務の参加資格要件は、構成員又は協力企業が満たす必要があります。

番号	資料名	頁数	項番号	項目名	質問	回答
292	募集要項	16	4_5_3_③	資格審査申請書類等	2022.6.下旬の代表取締役変更に伴い、代表企業の代表者が変更となります。既に提出済みの「参加表明書兼誓約書」は改めて提出する必要はございますでしょうか。また再提出の場合、併せてご提出させて頂いた「法人登記簿謄本」及び「印鑑証明書」もそれぞれ差替える必要はございますでしょうか。尚、「法人登記簿謄本」及び「印鑑証明書」の発行は7月下旬頃の予定です。	ご理解のとおりです。併せて、No.30の回答を参照してください。
293	募集要項	16	4_5_5_②	提案書等の提出__②提出部数	「提案書等の・・・電子媒体（CD-R）1部・・・」とありますが、PDFデータでの格納で問題ないでしょうか。	様式a3添付①～③、様式dの資料については、Excel形式で提出してください。その他の資料については、PDFでの提出で差し支えありません。
294	要求水準書	4	2_2_2	職員宿舍住戸計画	納戸をつくり2SLDKとなった場合は、2LDKとして職員宿舍の合計面積に参入してよろしいでしょうか？	2SLDKを2LDKとして職員宿舍の合計面積に参入することで問題ありません。
295	要求水準書	4	2_2_2	職員宿舍住戸計画	職員宿舍の2LDKの面積の目安で50～55㎡程度とありますが、64㎡は許容頂けるものでしょうか？	提案を妨げるものではありませんが、本学としては家賃水準の低廉性を重視しています。
296	要求水準書	4	2_2_2	職員宿舍住戸計画	貴学では、教職員のリモートワークを推奨していく方針でしょうか。	現時点でそのような方針はありません。
297	要求水準書	4	2_2_2	職員宿舍住戸計画	夫婦のみの世帯は、74戸中何戸くらい入居する想定でしょうか。	想定を示すことはできませんが、令和4年度時点で入居されている本学職員宿舍（世帯用住戸）のうち、夫婦のみの世帯の入居割合は約40%です。
298	要求水準書	4	2_2_2	職員宿舍住戸計画	入居予定者のうち、教員の割合はどのくらいを想定されてますでしょうか。	想定を示すことはできませんが、令和4年度時点で入居されている本学職員宿舍（世帯用住戸）のうち、教員世帯の入居割合は約65%です。
299	要求水準書	4	2_2_2	職員宿舍住戸計画	既存宿舍（40歳以下の入居者に限る）では、夫婦のみ、夫婦+子ども1名、夫婦+子ども2名、夫婦+子ども3名以上の割合はどれくらいなのでしょう。	夫婦のみが約55%、夫婦+子ども1名が約25%、夫婦+子ども2名が約20%です。
300	要求水準書	4	2_2_2	職員宿舍住戸計画	既存宿舍（40歳以下の入居者に限る）では、子どもの年齢分布はどのような状況なのでしょう。幼児、小学校、中学校、高校以上の割合はどれくらいなのでしょう。	未就学児が約55%、小学生が約35%、中学生が約10%です。
301	要求水準書	4	2_2_2	職員宿舍住戸計画	入居者について、既存宿舍から移られる方・廃止された宿舍に入っていた方・新規の方、いずれを想定されていますでしょうか。	ご質問に提示された方はいずれも想定されます。
302	要求水準書	4	2_2_2	職員宿舍住戸計画	想定される外国人入居者について、国別の構成をご教示ください。	国別構成の想定をお示しすることはできません。
303	要求水準書	5	2_2_2	職員宿舍住戸計画	マンションタイプのインターネット回線を導入すること。とは、各専有部までLANなどの配線がされた状態にて入居者に引渡しをすることを想定していますでしょうか。それとも共用部まで光回線を引き込んでおいて、入居者にて別途配線工事してもらうなどの提案も可能でしょうか。	本学としては、ご質問の前段と同じ想定をしていますが、別の提案を妨げるものではありません。
304	要求水準書	9	3_3_3	要求水準	建物保守管理において、外壁、屋根のチョーキングやひびがないことや建具の劣化がないことなどの記載がありますが、計画修繕周期にて修繕を行うことを予定しており、計画修繕時期まで危険性がないものは計画修繕時に修繕を行う理解でよいでしょうか？	ご理解のとおりです。施設の実用上支障がない状態が確保できるよう、修繕を含めた計画的な建物保守管理を提案してください。
305	要求水準書	11	3_7_1	業務の対象範囲	居室内の雑排水管清掃が要求水準にないようですが、実施有無は事業者の提案によるものという理解でよいのでしょうか？	第3章 維持管理業務に関する要求水準 1 目的にあるとおり、「施設及び建築設備等の初期の機能および性能等を常に発揮できる最適な状態に保ち、施設の利用者が安全かつ快適に利用できるような品質、水準等を保持すること」を前提として、ご理解のとおりです。
306	要求水準書	14	4_3_2_①	鍵の收受	鍵についてはシリンダー錠ではなくカードタイプのもの、物理キーのないスマートロックなども提案できるのでしょうか？	提案可能です。
307	要求水準書	15	4_4_2_②	職員宿舍賃料等の計算・徴収	職員宿舍入居者の賃料を、貴学給与から天引きするという選択肢がない理由をご教示ください。	募集要項に記載のとおり、賃料の收受は、運営業務の一環として、事業者が実施するものとして提案してください。
308	要求水準書	15	4_4_2_②	職員宿舍賃料等の計算・徴収	職員宿舍の賃料は、入居者が事業者に対して当月賃料を前月末までに支払う理解でよいでしょうか？また大学に収納した賃料を送金する期日はどのような想定でしょうか？	事業者決定後、協議により決定します。
309	要求水準書	16	4_5_2	要求水準	職員宿舍の退去時明け渡し確認について、宿舍利用終了日に利用者が引っ越しを行う場合、明け渡し立会いは利用終了日の翌日以降になる場合が想定されますが、許容頂けるものでしょうか？	原則として、入居期間内に行っていただきます。ただし、入居者と協議の上、退去後に行うことが入居者と事業者の双方で了承された場合は、差し支えありません。

番号	資料名	頁数	項番号	項目名	質問	回答
310	要求水準書	16	4_5_2	要求水準	明け渡しが年末年始と重なる場合など、当方の定休日と重なる場合、明け渡し立会いは利用終了日の翌日以降となる場合が考えられますが、許容頂けるのでしょうか？	No. 309の回答を参照してください。
311	要求水準書	16	4_5_2	要求水準	年末年始などに退去引っ越しをして、そのまま海外へ帰国される場合は、引っ越し前に確認できる範囲で立会いの上確認後、退去後に再度退去時明け渡し確認をするということでのよいでしょうか？	No. 309の回答を参照してください。
312	要求水準書	16	4_5_2	要求水準	クリーニング費用は入居者負担となっていますが、原状回復のトラブルとガイドランを参照ということであれば、原則特約がない限りクリーニング費用も通常の生活の汚れの範囲であれば入居者負担とできない為、特約としてクリーニング費用を入居者負担にするということは、事業者の提案によるという理解でよいでしょうか？	ご理解のとおりです。
313	要求水準書	16	4_5_2	要求水準	職員宿舎のリフォーム期間について、どの程度まで許容されるのでしょうか？年度末に一齐にまとまって退去して、4月上旬にすぐに入居するという事などがあるのでしょうか？	職員宿舎の退去補修・クリーニング業務については、要求水準書に記載のとおり、速やかに次期入居者を受け入れられる状態に復旧してください。なお、令和3年度に本学世帯用職員宿舎（令和3年度をもって使用を終了した西蒲田住宅を除く。）を退去した者のうち、3月に退去した者の割合は約15%となっています。
314	審査基準書	5	3_2_②	職員宿舎の計画	イ-b2 職員宿舎の駐車場の台数や利用料は適切か。とありますが台数は指定の台数があり、それ以上の台数を確保する、また利用料が相場より安く設定された場合は加点評価となるのでしょうか？	利用料が相場より安く設定された場合は、加点評価となる場合がありますが、指定台数以上の台数を確保することは、加点評価とはなりません。
315	様式集	1	1_3_①	総合審査に係る提案書等の提出書類	共通様式とは、別添資料3_04_提案書共通様式（A3横）を指すと思いますが、A3横長および余白設定を変更せず、且つ「様式●●、審査項目名、●/●ページ」を記載すれば、黒線で表記された枠および上部中央に記載の「提案書共通書式」の削除、書体、フォントサイズおよび行間等を自由に変更してもよろしいでしょうか。	構いません。フォントサイズは文字が十分に読み取れる程度としてください。
316	様式集	1	1_3	総合審査に係る提案書等の提出書類	審査基準a2ワークライフバランスに関する事項については、資料を別添するのみで足りておりますでしょうか。	a2ワークライフバランスに関する事項については、相当する各認定等に準じて評価するものですので、添付資料以外に様式を提出する必要はありません。
317	様式集	1	1_3_①	総合審査に係る提案書等の提出書類	様式a2（ワーク・ライフ・バランスに関する事項）など該当する事項がない場合は、別添資料3_04_提案書共通様式（A3横）内にページを設ける必要はないでしょうか。それとも、該当しない旨を記載したページを設ける必要がありますでしょうか。	該当する事項がない場合は、資料を提出する必要はありません。
318	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・・・紙面による提案書はA3判の紙ファイルに・・・」とありますが、ファイルの指定等（素材・厚み等）はございますでしょうか。	ファイルの指定等はありません。
319	様式集	2	2_a3	プロジェクトマネジメント計画	a3に記載事項としている「中途解除等の事象が…」の中途解除等とは、事業協定書のことを指すのでしょうか。	当該箇所は、事業協定書や定期借地権設定契約をはじめとした本事業の中途解除等の事態を想定しています。
320	様式集	2	2_a3	プロジェクトマネジメント計画	a3に記載事項としている「中途解除等の事象が…」の中途解除とは、債務不履行による解除を指すのでしょうか。	No. 319の回答を参照してください。
321	様式集	2	2_a3	プロジェクトマネジメント計画	a3に記載事項としている「中途解除等の事象が…」の中途解除等とは、中途解約は含まれないという認識でよろしいでしょうか。	No. 319の回答を参照してください。
322	様式集	2	2_a3	プロジェクトマネジメント計画	a3に記載事項としている「中途解除等の事象が…」の中途解除とは、事業者の起因による貴学からの解除であり、既存建物もしくは事業者が整備した建物が残るリスクについて言及すれば良いのでしょうか。	No. 319の回答を参照してください。
323	様式集	2	2_a3	プロジェクトマネジメント計画	建物管理計画と資産管理計画それぞれの定義を教えてください。	「建物管理計画・資産管理計画」は、両計画に明確な定義の区分があるものではありません。本項目では、職員宿舎及び民間施設並びに付随する外構、設備等の維持・修繕計画を記載してください。
324	様式集	2	2_a3	プロジェクトマネジメント計画	本件施設に係る初期投資計画を記載するとありますが、様式集b5の施設整備費用（解体費含む）の算出根拠の記載と内容が重複すると思われる。どのように区別して、記載すればよろしいでしょうか。	様式b5の施設整備費用（解体費含む）の算出根拠については、様式a3添付②初期投資計画で内容を満たしている場合は、重複して記載する必要はありません。
325	様式集	4	2_b1	施設計画	「■その他、維持管理運営費削減において・・・」となっていますが、「■その他、維持管理運営において・・・」ではないでしょうか。	原文のままとします。維持管理運営費の削減に配慮した施設計画の工夫を記載してください。

番号	資料名	頁数	項番号	項目名	質問	回答
326	様式集	4	2_b5	施設整備費用の妥当性	算出根拠を記載するとは、どのような費用が施設整備費の中に含まれているのか、具体的に分かるように項目および費用をそれぞれ示すのでしょうか。	記載方法は事業者の判断にお任せしますが、施設整備費に含まれる項目・費用及び設定の考え方など、具体的に記載してください。
327	様式集	4	2_b5	施設整備費用の妥当性	コスト縮減策を記載するとは、項目および費用をそれぞれ具体的に示すのでしょうか。	記載方法は事業者の判断にお任せしますが、コスト縮減方で工夫した点について具体的に記載してください。
328	様式集	5	2_c1	維持管理計画	共益費の設定とその算出根拠を記載するとは、どのような費用が共益費の中に含まれているのか、具体的に分かるように項目および費用をそれぞれ示すのでしょうか。	ご理解のとおりです。
329	様式集	5	2_c1	維持管理計画	共益費は、平米当たりの金額に住戸面積を乗じて算出する形式を予定しているため、面積が違う複数の住戸がある場合。住戸によって共益費が異なることとなります。この場合は、指定様式dに複数の枠を作り、住戸毎の共益費を記載するのでしょうか。	指定様式d(3)共益費の枠を追加し、住戸ごとの共益費を記載してください。
330	様式集	5	2_c2	運営計画	回答(その2)No.196にて、運營業務に関わる「防犯・防災管理業務」が削除されましたが、様式c2運営計画には緊急時の対応・安全管理など危機管理について記載することとなっております。こちらも削除となりますでしょうか。	様式c2運営計画のうち、緊急時の対応は維持管理業務に含まれますので、該当箇所を訂正します。
331	様式a3-添付①	-	-	事業収支計画	貸借対照表の基準日はいつとするのがよろしいでしょうか。	各事業年度の年度末を原則とし、事業最終年度は本事業の最終日を基準日としてください。
332	様式a3-添付①	-	-	事業収支計画	SPCを組成しない場合、法人税等、利益処分額は記載不要又は0での記載で問題ないでしょうか。	ご理解のとおりです。
333	様式a3-添付①	-	-	事業収支計画	SPCを組成しない場合で法人税の記載が必要な場合、法人税率はどのように設定すべきでしょうか。	No. 332の回答を参照してください。
334	様式a3-添付①	-	-	事業収支計画	事業収支計画シートの修繕費は、小項目がありませんが、共用修繕費用、原状回復費用等をまとめて記載すればよいでしょうか。若しくは分割してもよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。様式a3-添付①については、適宜費用の項目を追記して差し支えありません。
335	様式a3-添付①	-	-	事業収支計画	既存建物の解体のみが小項目に記載がありますが、新築工事や設計費などが記載されていないのには意図はありますでしょうか。	特段の意図はございません。様式a3-添付①については、適宜費用の項目を追記して差し支えありません。
336	様式a3-添付①	-	-	事業収支計画	小項目がない中項目に関しても、追加で小項目を記載してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。様式a3-添付①については、適宜費用の項目を追記して差し支えありません。
337	様式a3-添付①	-	-	事業収支計画	収支の内容において、募集要項等一式の資料に記載の無い内容に関しては、事業者で設定して良いということでしょうか。	ご理解のとおりです。様式a3-添付①については、適宜費用の項目を追記して差し支えありません。
338	様式a3-添付①	-	-	資金調達計画	資金調達計画シートの記載について、SPCを組成しない場合は、調達条件別内訳は記載不要という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
339	事業協定書	16	30_4	運營業務の実施	事業協定第30条第4項に運営企業が入居者から賃料を受領するとありますが、職員宿舎の入居者の賃料と、事業者と貴学間の賃料は同一なのでしょうか。賃料の徴収後、別途貴学と精算が必要でしょうか。	職員宿舎の入居者の賃料及び共益費の総額と事業者と本学間の賃借料(職員宿舎部分)は同一ではありません。賃料の徴収後、別途精算が必要となります。
340	募集要項等第1回質問回答	1	42	敷地条件等	「募集要項に関する質問(第1回)に対する回答」の公表(その2)No42について、行政協議に伴う計画変更リスクは、あくまで事業者負担との理解で宜しいでしょうか。	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
341	募集要項等第1回質問回答	5	82	借地権及び本件施設の転貸、譲渡等の取り扱い	<p>「募集要項に関する質問（第1回）に対する回答」の公表（その2）No82にしまして、以下①②につきまして、ご教示頂けますでしょうか。</p> <p>①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で、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する場合においても、大学が空室リスク95%までを負担し、引き続き「職員宿舎部分の賃借料及び共益費の総額に95%の入居率を乗じた額」と同条件での賃借料が支払われるとの理解で宜しいでしょうか。</p> <p>②提案時の事業内容が維持されることを前提に、例えば維持管理・賃貸管理企業など、参加グループ内の構成企業または協力企業へ本件施設の所有権を譲渡する場合には、大学との協議は可能との理解で宜しいでしょうか。</p>	①、②ともに、ご理解のとおりです。