

「事業計画及び公募説明書に対する質問」に関する回答

平成26年3月7日

【白鳥町地区学生・留学生宿舍整備事業】

No.	資料名	タイトル	該当箇所				質問	回答	
			頁	項					
1	事業計画及び公募説明書	事業用地概要	1	2	(6)		着工前の用地整備について、都市計画法の許可申請・協議がある場合も含め、事業者側での対応は無いとの認識で宜しいでしょうか。	お考えの通りです。 (本学において施工する既存建物の解体撤去及び敷地造成を起因とする申請等については、その要否を含め本学において対応します。)	
2	事業計画及び公募説明書	事業用地概要	1	2	(6)		事業者側の提案を起因とする場合を除き、都市計画法の開発許可など、敷地利用に付随する行政庁からの特別な条件は無いものとして宜しいでしょうか。	お考えの通りです。 (事業者の提案に基づく申請等については、その要否も含め事業者側の対応とします。)	
3	事業計画及び公募説明書	応募者の備えるべき参加資格	7 8	9	(1)		一般競争参加資格を現在有しない企業で現在申請中の場合、応募申込み時に申請の受付表等を添付する必要がありますか。	現在申請中の場合は、申請中であることが分かる書類を提出してください。 その際、資格審査の合否判定は保留となりますので、提案書の提出期限までに一般競争参加資格等を有することを証する書類を提出して下さい。	
4	事業計画及び公募説明書	契約に関する事項	7	8	(3)		A:「建物譲渡特約付定期借地権契約書(案)」又はB:「土地使用貸借契約書(案)」により契約(30年間)を締結しますとありますが、A・Bの選択の違いにより有利、不利はありますか。	契約形態による有利・不利は基本的にはないものと考えております。	
5	事業計画及び公募説明書	応募申込書の提出	7	9	(1)		協力会社の下請けを含めた全ての会社概要の提出が必要でしょうか。	協力会社の下請会社については会社概要は必要ありません。	
6	事業計画及び公募説明書	応募申込書の提出	7	9	(1)		設計、工事監理、建設、維持管理、運営各業務において、業務実施者(応募者または協力企業)が業務の一部を外部委託する予定がある場合は、外部委託を受ける全ての下請業者を協力企業として記載する必要がありますか。	代表企業、グループ企業及び協力企業のみ記載し、下請企業については必要ありません。	
7	事業計画及び公募説明書	応募申込書の提出	7	9	(1)		3/20付応募申込をした代表企業、グループ企業及び協力企業について、応募申込期限以降に他の参加資格を有する企業への変更は可能でしょうか。	応募申込書提出後の変更等は原則不可としますが、やむを得ない事情が生じた場合は協議を行い、本学が認めた場合に限り可とします。	
8	業務要求水準書	設備計画	3	I	2	(9)	2)	最近事例では固定電話を学生がひくことはないがそれでも必要でしょうか。	業務要求水準書に記載の通りです。
9	業務要求水準書	外構計画	4	I	2	(10)	2)	入居者用駐車場、来客用駐車場の各最低必要台数を教えて下さい。尚、入居者用駐車場が必要な場合、料金設定は事業者の提案によるという認識で宜しいでしょうか。	業務要求水準書に記載の通りです。 (管理用駐車スペースのみ確保が必要です。)
10	業務要求水準書	戸数、面積	5	I	3	(1)		日本人学生と留学生の入居割合を教えてください。	日本人学生100名程度、留学生36名程度を想定していますが、入学状況により変動します。
11	業務要求水準書	戸数、面積	5	I	3	(1)		入居者の男女比想定がありましたら教えてください。	入学者の状況によりますので、入居者の男女比想定はしていません。
12	業務要求水準書	戸数、面積	5	I	3	(1)		複数棟数でも全体規模で2室と考えます。	お考えの通りです。
13	業務要求水準書	戸数、面積	5	I	3	(1)		一階に55㎡程度の集会室を隣接させて設置するとありますが、宿舍2棟に分けた場合は、どちらか1棟にあればよいのですか。	お考えの通りです。
14	業務要求水準書	集会室	6	I	3	(2)		基本設備の内容に記載のない備品(テーブル、椅子等)は大学側で設置という認識で宜しいでしょうか。	お考えの通りです。
15	業務要求水準書	入居者負担	7	I	3	(5)		入居者負担となる各個室、共通部分の電気、水道、ガスの料金回収及び支払いに関しては大学側にて実施するとの認識で宜しいでしょうか。	お考えの通りです。
16	業務要求水準書	入居者負担	7	I	3	(5)		自治会費(町内会費)の支払いは発生しますでしょうか。	事業者が自治会費(町内会費)の支払いを負担することはありません。
17	業務要求水準書	入居者負担	7	I	3	(5)		入居期間中の入居者の保険(火災・家財)については入居者負担で宜しいでしょうか。	お考えの通りです。

「事業計画及び公募説明書に対する質問」に関する回答

平成26年3月7日

【白鳥町地区学生・留学生宿舍整備事業】

No.	資料名	タイトル	該当箇所				質問	回答
			頁	項				
18	業務要求水準書	入居者負担	7	I	3	(5)	入退去は4人同時と考えて宜しいでしょうか。	1戸に日本人学生と留学生の混住を考慮しており、日本人学生の入退去はほぼ同時期になると思われませんが、留学生については半年や2年毎になるなど不規則なこともあり、4人同時にはならない場合もあります。
19	業務要求水準書	入居者負担	7	I	3	(5)	入居者の入居期間の定めはございますでしょうか。	入居期間は原則1年間を標準としていますが、留学生については入居期間が半年や2年になる等不規則になります。
20	業務要求水準書	入居者負担	7	I	3	(5)	各戸の電球等の消耗品は入居者負担で宜しいでしょうか。	お考えの通りです。
21	業務要求水準書	入居者負担	7	I	3	(5)	入居者過失の修理費用等、入居者が事業者へ支払うべき費用は全て大学側が回収し、事業者へ支払って頂けるのでしょうか。	お考えの通りです。
22	業務要求水準書	運営期間、時間等	13	III	2	(4)	管理業務に関して「常駐または非常駐は問わない」との事ですが、午前9時から午後5時までの間、業務を実施するとの記載があります。これは、非常勤でも、指定の時間内に動ける体制があれば良いという認識でよろしいでしょうか。	お考えの通りです。
23	業務要求水準書	管理業務	13 14	3	(1)	(2)	入居及び退去について、入居者の入れ替わりが集中すると予想される期間がございましたらお教えください。	2、3、8、9月に入居及び退去が集中すると予想されます。
24	業務要求水準書	事業対象敷地図 (別紙資料)					dxfデータを頂けるのでしょうか。	HOCADデータを提供可能ですので、ご希望の方はご連絡下さい。
25	業務要求水準書	事業対象敷地図 (別紙資料)					既存橋は幅を拡張・撤去・新設してOKですか。	既存の橋は計画敷地外ですので拡張等に当たっては道路管理者等との協議が必要となります。なお、今回の事業にあわせ、長崎市において橋周辺の開渠部分を暗渠化する予定(時期は未定)です。
26	業務要求水準書	事業対象敷地図 (別紙資料)					市道と道路の間に存在する水路にかかる橋梁の幅員で、6m未満のものが有ります。計画建物の大きさから想定しますと、6m以上必要と考えられます。計画地外ですので、改修工事は別途と考えてよろしいでしょうか。	No. 25に同じ。
27	業務要求水準書	事業対象敷地図 (別紙資料)					宅地造成規制区域です。整地前に許可が必要と思われる。長崎大学様で許可および検査済取得と考えてよろしいでしょうか。	お考えの通りです。
28	事業契約書(案)	賃貸借契約	11	6	30		入居の有無にかかわらず、満室分(136室分)の入居費(家賃、共益費、リース料、インターネット使用料)を毎月大学側よりお支払頂けるという認識で宜しかったでしょうか。	お考えの通りです。(運用開始(H27.4.1)前までに本学と事業者間で「建物賃貸借契約」を締結し、本学が一括して宿舍を借り上げることとなります。)