

意見招請, 意見書に関する回答一覧

【職員宿舎】

提出者	No.	資料名	タイトル	該当箇所				意見	回答
				頁	項				
A	1	事業計画及び公募説明書	応募者の参加要件等	2	3	(1)		事業者＝建物所有者＝出資者の参加資格についても明示していただきたい。	事業者との間で「事業契約」及び「建物譲渡特約付借地権契約」を締結しますので、事業者＝建物所有者となり、事業計画及び公募説明書の2頁3(1)ア～エが適用されます。 なお、出資者の資格については何ら求めません。
A	2	事業計画及び公募説明書	敷地概要	1	2	(6)		敷地概要に関して、敷地の形状を確認する為、事業対象地図のデータを出していただきたい。 (座標データだけでは形状の判断ができないため。)	本学では、地図データを所有しておりませんので、現在提示している資料の範囲内で判断して提案願います。
A	3	事業計画及び公募説明書	敷地概要／地目	1	2	(6)		地目を宅地としている点について、地番646-2, 1332-2の地目は現状「学校用地」ですが、地目変更手続は着工時完了して頂きたい。	宿舎建設の上では、現状地目のままで何ら支障は無いと思われまますので、地目変更の予定はありません。 なお、事業計画及び公募説明書に、「学校用地」を追記します。
A	4	事業計画及び公募説明書	本事業スケジュール(予定)	1	2	(7)		優先交渉権者の決定の時期について、決定を6月末にて検討して頂きたい。 (RC構造での提案を踏まえて。RC構造提案理由については下記No.5にて記載)	所定の事務手続を必要とするため、現在の予定を大きく短縮することは不可能です。 よって、事業計画及び公募説明書のとおりとします。
A	5	事業計画及び公募説明書	事業期間	1	2	(5)		RC構造の場合は借地期間を47年間とすることも考慮頂きたい。	事業計画書及び公募説明書のとおりとします。
A	6	事業計画及び公募説明書	土地の借料	6	8	(3)	②	借地料の金額を確定し示して頂きたい。	本学が固定資産税として支払った額を、毎年、事業者に借料として請求することとしていますので、現時点で、確定することはできません。
A	7	業務要求水準書	建物の構造計画	2	2	(6)		遮音性・機密性・断熱性を考えRC構造の提案も行いたいと考えます。ただし、RCの場合、設計期間、工期等を考え、優先交渉権者の決定時期を遅くても6月末に検討して頂きたいと考えます。	前記「4」の回答のとおりです。
A	8	業務要求水準書	設計に関する事項	6	4	(1)		〃	〃
A	9	業務要求水準書	駐輪場	6	3	(4)		駐輪場は管理上(放置、外部の者の無断使用を防止し施設内の景観を維持する為)有料(500円/月)として頂きたい。	事業計画書及び公募説明書のとおりとします。
A	10	業務要求水準書	施設規模及び構成	6	3	(5)		既存職員宿舎平均居住年数と入居率データを頂きたい。現実績をもとに事業を進めた場合で入居率がその実績を下回った場合は、長崎大学で収入の保証をしていただきたい。	白鳥町職員宿舎No.2及びNo.3に関して、本年3月31日現在での継続居住年数、及び平成16年度以降の平均稼働率についてのデータを公表します。 収入保証に関しては、各事業者のお考えを提案書にて提案願います。
A	11	業務要求水準書	建築確認申請	7	(2)	2)		建築確認申請に関する考え方としては、既存の国際交流会館の増築という考え方で進めたい。なお、既存の国際交流会館の確認申請書の内容を開示頂きたい。(閲覧ないしは写し)	各種申請業務については、事業者の責任において実施してください。なお、既存の国際交流会館の計画通知(副)については、閲覧可能とします。(事前に関覧希望日時を連絡願います。) 閲覧可能日:平成21年5月15日～平成21年5月29日(除 土・日曜、祝祭日 9:00～17:00) 連絡先:公募公告4(1)に同じ
A	12	業務要求水準書	家賃等徴収業務	15	4	(1) (2)		家賃徴収について ①給与天引きで対応して頂きたい。 ②長崎大学に保証人となって頂きたい。	家賃等の徴収については、事業計画及び公募説明書のとおりとします。 入居の契約にあたっては、一般的な不動産の賃貸借契約を締結していただきますので、長崎大学が保証人となることは想定していません。
A	13	事業計画及び公募説明書	応募者の構成員などの資格等要件	2	3	(2)		建設にあたる者の電気工事・管工事の会社も構成員としての届出が必要なのか?建設会社が最終的な責任をもつので不要にしてください。	事業計画書及び公募説明書のとおりとします。
A	14	提案内容審査要領	事業の安定性等に関する事項	3	2)			「事業計画の安定性」:家賃設定が経済状況の変動に対応できる計画とはどのようなことを想定されているのか具体的な説明を頂きたい。	経済状況の変動等に対応して、家賃等を変更できることの見通しについて、各事業者の考え方の説明を求めるものです。

提出業者	No.	資料名	タイトル	該当箇所				意見	回答
				頁	項				
A	15	業務要求水準書	空室補修	15	6	(1) (2)		空室補修区分について既定のものがあれば開示願いたい。また、入居者と紛争が生じた場合の対応はあくまでも所有者の責任となるのか？確認したい。	空室補修の範囲、費用負担区分等については提案書で提案願います。紛争処理については、事業者の責任において処理してください。
B	1	業務要求水準書	家賃等	6	3	(5)		原状回復費用は事業者負担が通例となっている為、礼金の設定をさせて頂けないでしょうか。	敷金、礼金等の設定は考えておりません。事業計画及び公募説明書のとおりとします。
B	2	業務要求水準書	維持管理及び保守に関する報告書等	9 ～ 11	II			「維持管理業務報告書」「建物保守管理業務計画」「設備管理台帳」「清掃事業所計画書」等、書類を一本化し、事業者にて自己管理とさせて頂けないでしょうか。	事業計画及び公募説明書のとおりとします。
B	3	業務要求水準書	維持管理に関する費用負担	9 ～ 12	II			適宜剪定等、内容によっては維持管理の費用負担が大きくなるのが予想されますので、共益費が設定できないでしょうか。	共益費の設定は考えておりません。事業計画及び公募説明書のとおりとします。
B	4	業務要求水準書	防犯・防災監理業務	13	2	(1)		防犯管理業務とはどういった業務でしょうか。	宿舎内での犯罪を未然に防止するための方策について、提案書で提案願います。(業務要求水準書15頁5(2))
B	5	業務要求水準書	緊急対応	13	2	(5)		当社(事業者)の定休日の現在の対応は、留守番電話及び、緊急時はインフォメーションセンターでの対応としております。宜しいものでしょうか。	緊急対応の方法については、提案書で提案願います。
B	6	業務要求水準書	入居時の施設案内	14	3	(2)	3)	入居時の施設案内は大学側の担当者と共に行うようにできないでしょうか。	事業計画及び公募説明書のとおりとします。入居者との対応については、全て事業者において実施していただきます。
B	7	業務要求水準書	入居者に対する改善勧告	15	3	(2)	4)	迷惑行為を行う者への改善勧告は一義的に大学側で対応して頂いた上で、その後共に対応していく方法ではいかがでしょうか。	事業計画及び公募説明書のとおりとします。入居者との対応については、全て事業者において実施していただきます。
B	8	その他①	契約方式、家賃徴収					当社(事業者)と長崎大学との一括契約とさせて頂き、各戸の賃貸借契約、家賃等の集金業務を大学側で行うことができないでしょうか。	事業計画及び公募説明書のとおりとします。
B	9	その他②	最低家賃保証					入居の有無に関わらず、満室分の家賃を毎月お支払い頂けるのでしょうか。また、できない場合、最低家賃保証のようなものはあるのでしょうか。	最低家賃保証の考え方については、提案書で提案願います。
B	10	その他③	入居者の保険付保					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。(賃貸住宅では、近年、入居者の保険付保が入居条件となっているため、確認)	住居毎に保険を付保し、保険料を入居者に負担させることは考えていません。必要があれば、提案書で提案願います。
B	11	業務要求水準書	エコケーブル	3	2	(9)	1)	エコケーブルは必須でしょうか。	エコケーブル等環境に配慮した「環境配慮型ケーブルを使用してください。
B	12	業務要求水準書	給水設備	4	2	(9)	3)	ウ 給水本管引込費用は当社工事でしょうか。	お考えのとおりです。
B	13	業務要求水準書	給湯設備	4	2	(9)	3)	オ 熱源は集中LPGで宜しいでしょうか。	熱源にガスを使用する場合、「都市ガス」としてください。
B	14	業務要求水準書	設計図書	6	4	(1)	2)	② CASBEE新築の評価作成は当社社員の登録者が作成したもので宜しいでしょうか。	お考えのとおりです。

提出業者	No.	資料名	タイトル	該当箇所				意見	回答	
				頁	項					
B	15	業務要求水準書	設計図書	6	4	(1)	2)	②	特記仕様書・基本設計図書・実施設計図書は当社書式で宜しいでしょうか。提出は紙及びDXFで宜しいでしょうか。	お考えのとおりです。提出は、紙及びDXFの他にPDFデータも提出願います。
B	16	業務要求水準書	設計図書	6	4	(1)	2)	②	当社は国土交通大臣が指定した認定機関から認定を受けておりますので、物件ごとの構造計算書・設備負荷計算書・遮音性能計算書はございません。認定書提出で宜しいでしょうか。	お考えのとおりです。
B	17	業務要求水準書	設計図書	6	4	(1)	2)	②	工事費内訳明細書は当社書式で宜しいでしょうか。	お考えのとおりです。
B	18	業務要求水準書	開発事前協議	7	4	(2)	1)	2)	開発事前協議(まちづくり、福祉条例等)や確認申請の日数が数カ月かかりますので、着工日数に影響いたします。いつの時点で協議を開始して宜しいでしょうか。	各種申請業務については、事業者の責任において実施してください。
B	19	業務要求水準書	工事用駐車場	7	4	(2)	3)		建設敷地内には工事用駐車場が不足すると思われまので、近くに、無償にて提供していただける敷地はありませんでしょうか。	現在、無償にて提供可能な敷地はございません。
B	20	業務要求水準書	工事監理者	7	4	(2)	3)		中立的立場である工事監理者は通常発注者側で行いますが、今回はいかがいたしますでしょうか。	事業計画及び公募説明書のとおりとします。
B	21	業務要求水準書	定期報告	7	4	(2)	3)	②	工事中の定例会は報告だけでしょうか。現場立ち合いもあるのでしょうか。頻度はどのくらいでしょうか。	事業契約書(案)にて提示します。
B	22	業務要求水準書	シックハウス調査	7	4	(2)	5)		シックハウス調査は6物質調査及び、各棟の1戸の測定で宜しいでしょうか。	シックハウス調査は6物質とし、各棟毎のタイプが同一の場合は各棟2戸以上、一棟に複数の対応が混在する場合は、各棟の各タイプ毎に1戸以上の測定を実施してください。
B	23	その他④	敷地図						国際交流会館エリアを含めて事業範囲及び、隣接の水道・道路の敷地測量図(デジタルデータ)と国際交流会館の避難通路確保の為に、確認申請副本の写しの提供を希望します。	事業範囲及び、隣接の道路の敷地測量図については、希望者にデジタルデータ(DXF)を提供します。また、国際交流会館の計画通知副本については、閲覧可能とします。閲覧の要領については、A11をご覧ください。
B	24	その他⑤	許認可						許認可は民間工事扱いの開発協議か公共工事扱いの計画通知のどちらになりますでしょうか。	各種申請業務については、事業者の責任において実施してください。
B	25	その他⑥	地盤資料						基礎仕様を決める為にテニスコート以前の地形、盛土状況が判る資料がありましたら、提供お願いいたします。	配付資料以外に提供可能な資料はございません。
B	26	その他⑦	工事						利用しない樹木は廃棄で宜しいでしょうか。	事業者の提案によります。
C	1	事業計画及び公募説明書	提案書類, 提出書類	7	10				建物譲渡特約付借地権を利用した事業スキームの場合、賃料、地代、仕様、性能、事業リスク、事業運営会社等を評価し、総事業費、工事費総内訳明細書、事業費内訳、管理費内訳等、公表する必要がないと考えます。	事業計画及び公募説明書のとおりとします。
C	2	事業計画及び公募説明書	提案書類, 提出書類	7	10				安心安全な型式認定住宅の場合、認定書に多種多様な図面、計算書等が含まれており、物件毎に新たに作成していない書類は、認定書がそれらの書類の代替となると考えます。	認定書が、各書類を満足している場合は、お考えのとおりです。
C	3	事業計画及び公募説明書	構成員等の資格等要件	2	3	(2)			型式認定住宅の場合、オリジナル工法の部分が多く、設計業務、工事監理業務、建設業務を一貫として行うことにより、品質の確保、コスト削減に必須と考えます。オリジナル工法の部分が多い部分は企業財産であり、一貫業務が必要と考えます。(監理業務を外部委託することで、企業財産の外部漏洩とコストアップが危惧される。規格品であるため、通常は工事監理は必要ない。)	事業計画及び公募説明書のとおり、工事監理業務は、第三者が実施することとしています。

提出業者	No.	資料名	タイトル	該当箇所				意見	回答
				頁	項				
C	4	事業計画及び公募説明書	応募者の参加要件等	2	3	(1)		「協力会社」とは、本事業における参加企業の下請業者と考えますか。	「協力会社」とは、参加企業又は参加グループの構成員以外の者で、参加企業又は参加グループから直接業務を受託し、又は請け負う者をいいます。
C	5	事業計画及び公募説明書	応募者の構成員などの資格等要件	2	3	(2)		型式認定住宅の場合、設計業務、工事監理業務、建設業務を全て含む一貫業務となっています。建設業務と工事監理業務を兼務する必要があると考えます。	事業計画及び公募説明書のとおり、工事監理業務は、第三者が実施することとしています。
C	6	事業計画及び公募説明書	事業契約書	6	8	(2)		「事業契約書(案)」が公表されていません。	公募時点で、(案)として公表します。詳細内容については、事業者決定後、協議して定めることとしています。
C	7	事業計画及び公募説明書	借地権契約	6	8	(3)		「建物譲渡特約付借地権契約書(案)」が公表されていません。	公募時点で、(案)として公表します。詳細内容については、事業者決定後、協議して定めることとしています。
C	8	業務要求水準書	エコケーブル	3	2	(9)	1)	エコケーブルとは商品名ですか。	商品名ではなく、環境に優しい材料、環境への影響を低減した材料を用いたケーブルの総称です。
C	9	業務要求水準書	テレビ	3	2	(9)	2)	地上デジタル放送ですが、電波受信状況は確認できていますか。	既存の国際交流会館の受信状況は良好であることを確認しています。
C	10	業務要求水準書	駐車場・駐輪場	4	2	(10)	2)	長期の入居者確保安定策として駐車場は10割以上が必要と考えます。	事業計画及び公募説明書のとおりとします。
C	11	業務要求水準書	ゴミ置場	4	2	(10)	3)	ゴミ収集については、事業者の運営手法により、公共収集ではなく民間収集も可能ですか。 (基本的には公共袖手であるが、外国人入居者の分別方法等を危惧したもので、環境維持のために民間収集の併用も可能か、と言う質問)	事業計画及び公募説明書のとおりとします。
C	12	業務要求水準書	照明	5	3	(2)	⑦	玄関等の照明器具の電球等の管理及び交換は、入居者負担と考えます。	表示の4箇所については、「照明器具」を事業者にて設置していただく、と言う意味です。 表現を改めることとします。 管理及び交換は、お考えのとおりです。
C	13	業務要求水準書	セキュリティ	5	3	(2)	⑬	ドアはツーロックを要求水準になっていますが、防犯上優れ管理上も有利なカードキー等の採用も可能ですか。	事業計画及び公募説明書のとおりとします。
C	14	業務要求水準書	設計業務	6	4	(1)	1)	① 事業費算出において、標準貫入試験、測量調査、電波障害調査、対策業務等は、事業契約締結後ではなく、提案書の作成前に必要と考えます。	机上で確認できる業務、公表された資料、現地の状況等から判断して算出願います。
C	15	業務要求水準書	設計図書	6	4	(1)	2)	② 構造計算が不要な型式認定住宅では、構造計算書は不要と考えます。	お考えのとおりです。
C	16	業務要求水準書	設計図書	6	4	(1)	2)	② 型式認定住宅の場合、特記仕様書等は認定書がそれらの書類になると考えます。	お考えのとおりです。
C	17	提案様式3	設計者の資格等要件					専任とは設計期間中において本事業以外の設計業務、工事監理業務を実施できない、という意味ですか。	お考えのとおりです。
C	18	提案様式4	工事監理者の資格等要件					専任とは工事監理期間中において本事業以外の設計業務、工事監理業務を実施できない、という意味ですか。	お考えのとおりです。

提出業者	No.	資料名	タイトル	該当箇所				意見	回答
				頁	項				
C	19	提案様式10	事業収支計画					本事業は、PFI事業のように単独で収支計算するのではなく、事業者の他の事業と連携して運営する事業手法なので、事業収支計画の提出は不要と考えます。	事業計画及び公募説明書のとおりとします。
C	20	提案様式12	費用の前提条件					本事業は、PFI事業のように単独で収支計算するのではなく、事業者の他の事業と連携して運営する事業手法なので、費用の前提条件の提出は不要と考えます。	事業計画及び公募説明書のとおりとします。
C	21	提案様式13	資金調達計画等					本事業は、PFI事業のように単独で収支計算するのではなく、事業者の他の事業と連携して運営する事業手法なので、資金調達計画の提出は不要と考えます。更に本事業の場合、土地及び建物に権利等を設定しない事業としますので不要と考えます。	事業計画及び公募説明書のとおりとします。
C	22	提案様式14	概算事業費内訳書					建物譲渡特約付借地権を利用した事業スキームの場合、賃料、地代、仕様、性能、事業リスク、事業運営会社等を評価し、概算事業費内訳書をの提出は不要と考えます。	事業計画及び公募説明書のとおりとします。
C	23	事業計画及び公募説明書	3.応募者の備えるべき参加資格	4	3	(2)	エ	維持管理業務における請負について、具体的な事例を公表して下さい。	維持管理業務で点検業務等に法的資格(消防、電気事業法等)が必要な者がある場合、その資格を有する者を雇用していることを証明できる者を作成して添付して下さい。

【留学生宿舎】

提出業者	No.	資料名	タイトル	該当箇所				意見	回答
				頁	項				
A	1	事業計画書及び公募説明書(案)	事業内容等	1	2	(3)		事業者＝建物所有者であれば本事業期間中最もリスクの発生する可能性があり、その資格についても規定するべきではないか。	事業者との間で「事業契約」及び「建物譲渡特約付借地権契約」を締結しますので、事業者＝建物所有者となり、事業計画及び公募説明書の2頁3(1)ア～エが適用されます。なお、出資者の資格については何ら求めません。
A	2	事業計画書及び公募説明書(案)	敷地概要	1	2	(6)		敷地概要に関して、敷地の形状を確認する為、事業対象地図のデータを出して頂きたい。(座標データだけでは形状の判断ができない為)	本学では、地図データを所有しておりませんので、現在提示している資料の範囲内で判断して提案願います。
A	3	事業計画書及び公募説明書(案)	敷地概要/地目	1	2	(6)		地目を宅地としている点について、地番646-2、1332-2の地目は現状「学校用地」ですが、地目変更手続は着工時完了していただきたい。	宿舎建設の上では、現状のままで何ら支障は無いと思われまますので、地目変更の予定はありません。なお、事業計画及び公募説明書に、「学校用地」を追記します。
A	4	事業計画書及び公募説明書(案)	本事業スケジュール(予定)	1	2	(7)		優先交渉権者の決定の時期について、決定時期を6月末にて検討して頂きたい。(RC構造での提案を踏まえて。RC構造提案理由については下記No.5にて記載)	所定の事務手続きを必要とするため、現在の予定を大きく短縮することは不可能です。よって、事業計画及び公募説明書のとおりとします。
A	5	事業計画書及び公募説明書(案)	事業の概要/事業期間	6	8	(3)		RC構造の場合は借地期間を47年間とすることも考慮頂きたい。	事業計画及び公募説明書のとおりとします。
A	6	事業計画書及び公募説明書(案)	契約に関する事項	6	8	(3)	②	借地料を確定して頂きたい。(建築面積、敷地の範囲の設定しだいで応募者ごとに借地料が変動する可能性があるため)	本学が固定資産税として支払った額を、事業者に借料として請求することとしていますので、現時点で確定することはできません。
A	7	業務要求水準書(案)	建物基本計画/構造計画	2	2	(6)		遮音性・機密性・断熱性を考えRC構造の提案も行いたいと考えます。ただし、その場合、設計期間、工期等を考え、優先交渉権の決定時期を遅くとも6月末に検討して頂きたいと考えます。	前記「4」の回答のとおりです。
A	8	〃	設計及び建設工事・監理業務に関する事項	7	4	(1)		〃	〃

提出業者	No.	資料名	タイトル	該当箇所				意見	回答
				頁	項				
A	9	〃	工事着工にあたって	8	(2)	2)		建築確認申請に関する考え方としては、既存の国際交流会館の増築という考え方で宜しいでしょうか？なお、既存の国際交流会館の確認申請書の控えを頂きたい。(閲覧ないしは写し)	各種申請業務については、事業者の責任において実施してください。なお、既存の国際交流会館の計画通知(副)については、閲覧可能とします。(事前に関覧希望日時を連絡願います。) 閲覧可能日：平成21年5月15日～平成21年5月29日(除 土・日曜、祝祭日 9:00～17:00) 連絡先：公募広告4(1)に同じ
B	1	I 施設整備業務に関する要求水準	基本方針 (2)整備方針	1	1	(2)	2)	お風呂の段差、敷居の高さ等、バリアフリーの対応はどこまでを求められますか。	事業者の提案によります。
B	2	I 施設整備業務に関する要求水準	基本方針 (3)安全で快適な施設づくり	1	1	(2)	3)	住宅性能表示制度の耐震等級や防耐火性等、求められる基準はございますか。また、2階建てと3階建ては建物の揺れと火災時の避難を考慮して構造躯体を2階建ては軽量鉄骨造と3階建ては重量鉄骨造にしていますが、大学側の考え方・基準に合っているでしょうか。	事業者の提案によります。
B	3	I 施設整備業務に関する要求水準	3.施設規模及び構成 掲示板の設置	6	3	(2)	*	管理者から入居者へ告知する掲示物がある場合、日本語以外に書き換えが必要と考えられる為、大学を通じての掲示をお願いしますか。	大学を通じての掲示は可能です。大学で全ての掲示内容を確認し、英訳等が必要な場合は書き換えを行います。
B	4	I 施設整備業務に関する要求水準	3.施設規模及び構成 リース品	6	3	(2)	*	リース予定の指定家具及び家電について、大学側とリース側の直接契約にはできないでしょうか。	事業者が実施するものとします。
B	5	I 施設整備業務に関する要求水準	3.施設規模及び構成 入居者負担	6	3	(5)	①	現状回復費用は事業者負担が通例となっている為、礼金の設定をさせていただけないでしょうか。	敷金、礼金等の設定は考えておりません。事業計画及び公募説明書のとおりとします。
B	6	I 施設整備業務に関する要求水準	3.施設規模及び構成 入居者負担	6	3	(5)	②	生活習慣の異なる様々な国の方の居住の為、退去後の清掃が通常でない場合が考えられます。その場合、クリーニング費用の追加負担を考慮していただけないでしょうか。	追加負担は考えておりません。事業計画及び公募説明書のとおりとします。
B	7	II 維持管理業務に関する要求水準	3.建物保守管理業務	10 ～ 12	2 ～ 4			「維持管理業務報告書」「建物保守管理業務計画」「設備管理台帳」「清掃事業計画書」等、書類を一本化し事業者にて自己管理とさせていただけないでしょうか。	事業計画及び公募説明書のとおりとします。
B	8	II 維持管理業務に関する要求水準	4.外構保持管理業務 (3)要求水準	11	4	(3)		適宜剪定等、内容によっては維持管理の負担が大きくなることが予想されますので、共益費が設定できないでしょうか。	業務要求水準書6頁3.(5)と様式16の入居費用の内訳で共益費を提案させていただくようにしています。
B	9	III 運営業務に関する要求水準	2.一般事項 (1)事業者の業務範囲	13	2	(1)		防犯管理業務とはどういった業務でしょうか。	宿舎内での犯罪を未然に防止するための方策について、提案書で提案願います。(業務要求水準書15頁4(2))
B	10	III 運営業務に関する要求水準	2.一般事項 (2)事業実施にあたっての考え方	13	2	(2)		運営業務計画書とはどのような内容のものをお考えですか。具体的にご指導いただけないでしょうか。	「事業者は運営業務の実施に先立ち、実施体制、実施工程等必要な事項を記載した運営業務計画書を提出すること。」としています。(業務要求水準書13頁2.(4))
B	11	III 運営業務に関する要求水準	2.一般事項 (5)運営期間、時間帯	13	2	(5)		当社(事業者)の定休日の現在の対応は、留守番電話及び、緊急時はインフォメーションセンターでの対応としております。宜しいものでしょうか。	緊急対応の方法については、提案書で提案願います。
B	12	III 運営業務に関する要求水準	3.管理業務 (2)要求水準	14	3	(2)	3)	入居者の施設案内は大学側の担当者と共に行うようにできないでしょうか。	業務要求水準書14頁に記載のとおりとします。通訳が必要な場合は、本学がチューター等の補助者を同伴させる予定としています。
B	13	III 運営業務に関する要求水準	3.管理業務 (2)要求水準	15	3	(2)	4)	迷惑行為を行う者への改善勧告は一義的に大学側で対応して頂いた上でその後、共に対応していく方法では如何でしょうか。	事業計画及び公募説明書のとおりとします。
B	14	III 運営業務に関する要求水準	5.空室補修・クリーニング業務 (2)業務内容	15	5	(2)		退去するときは4人が同時に退去すると考えてよろしいでしょうか。また、平均的な入居期間はどれくらいでしょうか。	入居期間は1年間を標準としており、ユニット内の入居者の入退去時期は、全員がほぼ同時期になりますが、数日の誤差は発生するものと考えています。

提出業者	No.	資料名	タイトル	該当箇所				意見	回答
				頁	項				
B	15	その他	入居募集					基本的に大学の留学生用となりますので、入居者の募集(満室になるように)していただけるのでしょうか。	業務要求水準書16頁「管理業務の基本的な役割分担」に記載のとおり、入居者の募集・決定は大学が行います。
B	16	その他	部屋割り					各ユニットに入居するルームメイトのマッチングは大学側で行っていただけるのでしょうか。	業務要求水準書16頁「管理業務の基本的な役割分担」に記載のとおり、部屋割りは大学が行います。
B	17	その他	家賃徴収					留学生の銀行口座開設や家賃の口座振替手続き等、大学側で対応していただけるのでしょうか。	業務要求水準書16頁「管理業務の基本的な役割分担」に記載のとおり、入居費等徴収業務は大学が行います。
B	18	その他	家賃滞納					滞納者への督促等、大学側の協力や実施を行っていただけるのでしょうか。	前記「17」の回答のとおりです。
B	19	その他	入居時説明					外国語を使つての説明が当方ではできませんが、大学側にて行っていただけるのでしょうか。	前記「12」の回答のとおりです。
B	20	その他	居室クリーニング代					入居時のクリーニング代の徴収は行っていただけるのでしょうか。	前記「17」の回答のとおりです。
B	21	その他	退去時確認					言葉の関係上、退去時立合いは大学側も立合ってもらえるのでしょうか。	通訳が必要な場合は、本学がチューター等の補助者を同伴させる予定としています。
B	22	その他	契約書					基本的に契約書は日本語です。外国語への対応は大学でしていただけるのでしょうか。	業務要求水準書16頁「管理業務の基本的な役割分担」に記載のとおり、入居者との入居契約は大学が行います。(大学と事業者との間で賃貸借契約を締結し、大学が入居者に対して入居許可を行います。)
B	23	その他						当社(事業者)と長崎大学との一括契約とさせて頂き、各戸の賃貸借契約、家賃等の集金業務を大学側で行うことができないのでしょうか。	大学と事業者との間で賃貸借契約を締結し、入居者との間における入居許可及び入居費等徴収業務は大学が行います。
B	24	その他						入居の有無に関わらず、満室分の家賃を毎月お支払い頂けるのでしょうか。また、できない場合、最低家賃保証のようなものはあるのでしょうか。	大学と事業者との間で賃貸借契約を締結し、入居者分の家賃を支払うことを想定しています。最低家賃保証は、様式26にて提案願います。
B	25	その他						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のでしょうか。	大学において入居者全員に留学生住宅総合補償に加入させます。補償内容を提示しますので、不足の場合は提案願います。
B	26	I 施設整備業務に関する要求水準	2.建物基本計画(9)設備計画1)一般事項	3	2	(9)	1)	エコケーブルは必須でしょうか。	エコケーブル等環境に配慮した「環境配慮型ケーブル」を使用して下さい。
B	27	I 施設整備業務に関する要求水準	2.建物基本計画(9)設備計画2)電気設備ア住変電設備	3	2	(9)	2)	留学生宿舍の電源は、長崎大学国際交流センターの電気室より取り出しとの指示がありました。トランス及びブレーカーの増設等は大学側にて施工でしょうか、ご指示ください。	トランス増設については、大学が実施します。ブレーカー増設については、事業者が実施することとなります。
B	28	I 施設整備業務に関する要求水準	2.建物基本計画(9)設備計画3)機械設備ウ給水設備	4	2	(9)	3)	ウ 給水本管引込費用は当社工事でしょうか。	お考えのとおりです。
B	29	I 施設整備業務に関する要求水準	2.建物基本計画(9)設備計画3)機械設備オ給湯設備	4	2	(9)	3)	オ 熱源は集中LPGでよろしい宜しいのでしょうか。	熱源にガスを利用する場合は、都市ガスとします。

提出業者	No.	資料名	タイトル	該当箇所				意見	回答	
				頁	項					
B	30	I 施設整備業務に関する要求水準	4.設計及び建設工事・監理業務に関する事項 (1)設計に関する事項 2)設計図書	7	4	(1)	1)	②	特記仕様書・基本設計図書・実施設計図書は当社書式で宜しいでしょうか。提出は紙及びDXFで宜しいでしょうか。	お考えのとおりです。提出は、紙及びDXFのほかPDFデータも提出願います。
B	31	I 施設整備業務に関する要求水準	4.設計及び建設工事・監理業務に関する事項 (1)設計に関する事項 2)設計図書	7	4	(1)	1)	②	当社は国土交通大臣が指定した認定機関から認定を受けておりますので、物件ごとの構造計算書・設備負荷計算書・遮音性能計算書はございません。認定書提出で宜しいでしょうか。	お考えのとおりです。
B	32	I 施設整備業務に関する要求水準	4.設計及び建設工事・監理業務に関する事項 (1)設計に関する事項 2)設計図書	7	4	(1)	1)	②	工事費内訳明細書は当社書式で宜しいでしょうか。	お考えのとおりです。
B	33	I 施設整備業務に関する要求水準	4.設計及び建設工事・監理業務に関する事項 (1)設計に関する事項 2)設計図書	7	4	(1)	1)	②	CASBEE新築の評価作成は当社社員の登録者が作成したもので宜しいでしょうか。	お考えのとおりです。
B	34	I 施設整備業務に関する要求水準	4.設計及び建設工事・監理業務に関する事項 (2)建設工事・監理業務に関する事項2)工事着工にあたって	8	4	(2)	2)	①	開発事前協議(まちづくり、福祉条例等)や確認申請の日数が数カ月かかりますので、着工日数に影響いたします。いつの時点で協議を開始して宜しいでしょうか。	各種申請業務については、事業者の責任において実施して下さい。
B	35	I 施設整備業務に関する要求水準	4.設計及び建設工事・監理業務に関する事項 (2)建設工事・監理業務に関する事項3)建設期間中の留意点	8	4	(2)	3)		建設敷地内には工事用駐車場が不足すると思われるので、近くに無償で提供していただける敷地はありませんでしょうか。	現在、無償にて提供可能な敷地はございません。
B	36	I 施設整備業務に関する要求水準	4.設計及び建設工事・監理業務に関する事項 (2)建設工事・監理業務に関する事項3)建設期間中の留意点	8	4	(2)	3)		工事中の定例会は報告だけでしょうか。現場立ち合いもあるのでしょうか。頻度はどのくらいでしょうか。	事業契約書(案)にて提示します。
B	37	I 施設整備業務に関する要求水準	4.設計及び建設工事・監理業務に関する事項 (2)建設工事・監理業務に関する事項3)建設期間中の留意点	8	4	(2)	3)	④ ア	中立的立場である工事監理者は通常発注者側で行いますが、今回はいかがいたしますでしょうか。	事業計画及び公募説明書2頁3.(2)のとおりとします。
B	38	I 施設整備業務に関する要求水準	4.設計及び建設工事・監理業務に関する事項 (2)建設工事・監理業務に関する事項5)建設期間中の留意点	8	4	(2)	5)		シックハウス調査は6物質調査及び、各棟の1戸を測定で宜しいでしょうか。	シックハウス調査は6物質調査とし、各棟毎のタイプが同一の場合は各棟2戸以上、一棟に複数のタイプが混在する場合は、各棟の各タイプ毎に1戸以上の測定を実施して下さい。
B	39	配置図	高压電線						留学生宿舍の上空を、長崎大学国際交流センターの高压電線がありますが、移設等は大学において移動されるのでしょうか、ご指示ください。	移設は大学が実施します。
B	40	配置図	排水						交流会館の排水管に留学生宿舍B棟の排水管を接続可能でしょうか。	事業者において長崎市と協議し、排水することとします。大学の施設の排水管へ接続することはできません。
B	41	配置図	排水						留学生宿舍B棟の建物下を交流会館の排水管が通ります。移設して頂けるのでしょうか。	留学生宿舍B棟の建設位置に支障となる国際交流会館の排水管等については、大学が移設します。
B	42	その他	敷地図						国際交流会館エリアを含めて事業範囲及び、隣接の水道・道路の敷地測量図(デジタルデータ)と国際交流会館の避難通路確保の為に、確認申請副本の写しの提供を希望します。	事業範囲及び、隣接の道路の敷地測量図については、希望者にデジタルデータ(DXF)を提供します。また、国際交流会館の計画通知副本については、閲覧可能とします。閲覧の要領については、A9をご覧ください。
B	43	その他	許認可						許認可は民間工事扱いの開発協議か公共工事扱いの計画通知のどちらになりますでしょうか。	各種申請業務については、事業者の責任において実施して下さい。
B	44	その他	工事						工事中の留学生・職員(自転車)の通路は別途計画されているのでしょうか。	留学生宿舍については、B棟建設の期間は、現在の出入り口を利用し、A棟建設の期間はB棟側の出入り口を利用することを想定していますが、A棟ゾーン、B棟ゾーンを同時期に使用する場合は、提案による外構計画を参考に国際交流会館用出入り口を大学において確保する予定です。なお、工事期間中は、留学生・職員の安全を確保した仮設計画に基づき工事を実施して下さい。

提出業者	No.	資料名	タイトル	該当箇所				意見	回答
				頁	項				
B	45	その他	工事					既存樹木の剪定はどういたしましょうか。	事業者の提案によります。
B	46	その他	工事					水タンクの移設先はどこでしょうか。	本学敷地内(国際交流会館とB棟ゾーン境界線間)へ移設します。
B	47	その他	工事					留学生宿舎B棟ゾーン東側道路にクレーンを設置して宜しいでしょうか。(施工上必要な時のみ)	各種申請業務等については、事業者の責任において実施して下さい。 なお、事前に大学、留学生等に通知するとともに安全に配慮した計画として下さい。
B	48	その他	工事					留学生宿舎B棟ゾーンは道路より仮進入路が必要なので、樹木は一時移植で宜しいでしょうか。	事業者の提案によります。
C	1	事業計画及び公募説明書(案)						建物譲渡特約付借地権を利用した事業スキームの場合、賃料、地代、仕様、性能、事業リスク、事業運営会社等を評価し、総事業費、工事費総内訳明細書、事業費内訳、管理費内訳等、公表する必要がないと考えます。	事業計画及び公募説明書のとおりとします。
C	2	事業計画及び公募説明書(案)						安心安全な型式認定住宅の場合、認定書に多種多様な図面、計算書等が含まれており、物件毎に新たに作成していない書類は、認定書がそれらの書類の代替となると考えます。	認定書が、各書類を満足している場合は、お考えのとおりです。
C	3	事業計画及び公募説明書(案)						型式認定住宅の場合、オリジナル工法の部分が多く、設計業務、工事監理業務、建設業務を一貫として行うことにより、品質の確保、コスト削減に必須と考えます。オリジナル工法の部分が多くは企業財産であり、一貫業務が必要と考えます。	事業計画及び公募説明書のとおり、工事監理業務は、第3者が実施することとしています。
C	4	事業計画及び公募説明書(案)	応募者の参加要件等	2	3	(1)		「協力会社」とは、本事業における参加企業の下請業者を指すと考えますか。	「協力会社」とは、参加企業又は参加グループの構成員以外の者で、参加企業又は参加グループから直接業務を受託し、又は請け負う者をいいます。
C	5	事業計画及び公募説明書(案)	応募者の構成員などの資格等要件	2	3	(2)		型式認定住宅の場合、設計業務、工事監理業務、建設業務を全て含む一貫業務となっています。建設業務と工事監理業務を兼務する必要があると考えます。	事業計画及び公募説明書のとおり、工事監理業務は、第3者が実施することとしています。
C	6	事業計画及び公募説明書(案)	契約に関する事項	6	8	(2)		「事業契約書(案)」が公表されていません。	公募時点で、(案)として公表します。 詳細内容については、事業者決定後、協議して定めることとしています。
C	7	事業計画及び公募説明書(案)	契約に関する事項	6	8	(3)		「建物譲渡特約付借地権契約書(案)」が公表されていません。	公募時点で、(案)として公表します。 詳細内容については、事業者決定後、協議して定めることとしています。
C	8	長崎大学西町地区留学生宿舎整備事業 業務要求水準書(案)	一般事項	3	2	(9)	1)	エコケーブルとは商品名ですか。	商品名ではなく、環境に優しい材料、環境への影響を低減した材料を用いたケーブルの総称です。
C	9	長崎大学西町地区留学生宿舎整備事業 業務要求水準書(案)	電気設備	3	2	(9)	2)	エ 地上デジタル放送ですが、電波受信状況は確認できていますか。	既存の国際交流会館の受信状況は良好であることを確認しています。
C	10	長崎大学西町地区留学生宿舎整備事業 業務要求水準書(案)	照明	5	3	(2)	⑦	<共通部分>玄関等の照明器具の電球等の管理及び交換は、入居者負担と考えます。	「照明器具を事業者にて設置していただく。」という意味です。表現を改めることとします。管理及び交換は、お考えのとおりです。
C	11	長崎大学西町地区留学生宿舎整備事業 業務要求水準書(案)	クリーニング費用	5	3	(5)	②	クリーニング範囲は、個室内のみと捉え、共通部分は範囲から除かれると考えます。	クリーニング範囲は、共通部分を含みます。(居室部分全て)

提出業者	No.	資料名	タイトル	該当箇所				意見	回答
				頁	項				
C	12	長崎大学西町地区留学生 生宿舎整備事業 業務 要求水準書(案)	業務全般	7	4	(1)	1)	事業費算出において、標準貫入試験、測量調査、電波障害調査、対策業務等は、事業契約締結後ではなく、提案書の作成前に必要と考えます。	机上で確認できる業務、公表された資料、現地の状況等から判断して算出願います。
C	13	長崎大学西町地区留学生 生宿舎整備事業 業務 要求水準書(案)	設計図書	7	4	(1)	2)	構造計算が不要な型式認定住宅では、構造計算書は不要と考えます。	お考えのとおりです。
C	14	長崎大学西町地区留学生 生宿舎整備事業 業務 要求水準書(案)	設計図書	7	1	(1)	2)	型式認定住宅の場合、特記仕様書等は認定書がそれらの書類になると考えます。	お考えのとおりです。
C	15	設計にあたる者の資格 等要件に関する書類	専任で配置する者の氏 名	様式3				専任とは設計期間中において本事業以外の設計業務、工事監理業務を実施できない、 という意味ですか。	お考えのとおりです。
C	16	工事監理にあたる者の 資格等要件に関する書 類	専任で配置する者の氏 名	様式4				専任とは工事監理期間中において本事業以外の工事監理業務、設計業務を実施でき ない、という意味ですか。	お考えのとおりです。
C	17	事業収支計画(30年 間)		様式10				本事業は、PFI事業のように単独で収支計算するのではなく、事業者の他の事業と連携 して運営する事業手法なので、事業収支計画の提出は不要と考えます。	事業計画及び公募説明書のとおりとします。
C	18	費用の前提条件		様式12				本事業は、PFI事業のように単独で収支計算するのではなく、事業者の他の事業と連携 して運営する事業手法なので、費用の前提条件の提出は不要と考えます。	事業計画及び公募説明書のとおりとします。
C	19	資金調達計画等		様式13				本事業は、PFI事業のように単独で収支計算するのではなく、事業者の他の事業と連携 して運営する事業手法なので、資金調達計画の提出は不要と考えます。更に本事業の 場合、土地及び建物に権利等を設定しない事業としますので不要と考えます。	事業計画及び公募説明書のとおりとします。
C	20	概算事業費内訳書		様式14				建物譲渡特約付借地権を利用した事業スキームの場合、賃料、地代、仕様、性能、事 業リスク、事業運営会社等を評価し、概算事業費内訳書をの提出は不要と考えます。	事業計画及び公募説明書のとおりとします。
C	21	事業計画及び公募説明 書(要)	2.事業の概要 (6)敷地概要	1	2	(6)		既存の樹木、植栽、生垣を残した場合の維持管理費について、既設国際交流会館との 負担区分を公表して下さい。	事業者の事業範囲内(借用部分)については、事業者の管理とし、既設国際交流会 館敷地内については、本学の管理とします。
C	22	業務要求水準書	同 3.管理業務 (1)目的	16				役割分担において、事業者が対応する業務について言語面での御校のサポート体制を 公表してください。	全ての業務に対して、言語面でのサポート体制を確立します。(国際交流課職員と 日本人学生チューターがサポートします。)