

No	資料名	頁	該当項目						項目名	質問内容	回答
			1	(1)	1)	①	ア	a			
1	整備事業方針	3	1	(6)	2)	②	ア		サービス購入費の施設整備費相当分の何割程度を一時金で支払うことを想定されていますか。	施設整備費相当の二割程度を想定していますが、詳細は入札説明書等で示す予定です。	
2	整備事業方針	3	1	(6)	2)	②	ア		サービス購入費の施設整備費相当分の全部について、一時金で支払うことは可能でしょうか。	サービス購入費の施設整備費相当分の全部について、一時金で支払うことは想定しておりません。	
3	整備事業方針	3	1	(6)	2)	②	ア	一時金の支払い	施設整備費相当分の一時金の金額と支払われる時期をご提示頂けるのでしょうか？	入札説明書等で示す予定です。	
4	整備事業方針	3	1	(6)	2)	②	イ		サービス購入費の施設整備費相当分の改定を判断する際の、賃金・物価の参照指標をご教示下さい。	入札説明書等で示す予定です。	
5	整備事業方針	3	1	(6)	2)	②	イ		サービス購入費の施設整備費相当分を改定しない賃金・物価の変動率の水準につきご教示下さい。	入札説明書等で示す予定です。	
6	整備事業方針	3	1	(6)	2)	③	イ		サービス購入費の維持管理費相当分及び管理運営費相当分の改定を判断する際の、賃金・物価の参照指標をご教示下さい。	入札説明書等で示す予定です。	
7	整備事業方針	3	1	(6)	2)	③	イ		サービス購入費の維持管理費相当分及び管理運営費相当分を改定しない賃金・物価の変動率の水準につきご教示下さい。	入札説明書等で示す予定です。	

8	整備事業方針	4	1	(6)	2)	②	ウ		基準金利の算定方法、採用指標(TSR・LIBOR等)につきご教示下さい。	入札説明書等で示す予定です。
9	整備事業方針	4	1	(6)	2)	②	ウ	金利の変動	使用する基準金利を指定され、スプレッドを事業者が提案するようになるのでしょうか？	ご理解の通りです。
10	整備事業方針	4	1	(6)	2)	③	エ	光熱水費	共用部分の光熱水費は事業者負担とのことですが、必須の入居者サービス業務「自動洗濯機」「自動販売機」の光熱水費も事業者負担と考えて宜しいのでしょうか？	ご理解の通りです。
11	整備事業方針	4	1	(6)	2)	④		サービス購入料の総額	記載されている「サービス購入料の総額」について、事業者の提案部分は施設供用期間のみで、一時金・寮費については指定される金額と考えて宜しいのですか？	事業者が提案する内容は、入札説明書等で示す予定です。
12	整備事業方針	4	1	(6)	2)	④		サービス購入料の総額	記載されている「サービス購入料の総額」について、この総額には維持管理・管理運営の費用もすべて含まれるとの考えで宜しいのでしょうか？	ご理解の通り、維持管理業務と管理運営業務に係る費用も含む予定です。
13	整備事業方針	4	1	(7)	2)			施設の利用	必須の入居者サービス業務「自動洗濯機」「自動販売機」については施設内に設置しても施設利用料は無償と考えて宜しいのでしょうか？	整備事業方針、4頁、1(7)2)のとおり、有償を予定しています。
14	整備事業方針	4	1	(7)	2)			施設の利用	その他のサービス業務を「ヘルプデスク」「フロントサービス」業務と同様の場所で行う場合は施設利用料は無償と考えて宜しいのでしょうか？	ご理解の通りです。
15	整備事業方針	4	1	(9)	2)			事業期間	事業者の提案する構造及び事業期間の設定について評価されるポイントはありますか？	入札説明書等で示す予定です。

16	整備事業方針	8	2	(8)	1)	④			入札参加者の構成	「入札参企業」又は「入札参加グループ」での事業参加にかかわらず、設計・建設・工事監理・維持管理・管理運営・入居者サービスに当たる者については同一企業による兼務も可能と考えて宜しいでしょうか？	整備事業方針、10頁、2 (8) 3) 3行目のとおり、複数の業務の資格要件を満たす者は、当該複数の業務を実施することができるとしています。
17	整備事業方針	10	2	(8)	3)				建設に当たる者と工事管理に当たる者の兼務について	建設に当たる者と工事監理に当たる者の兼務が同一の会社でも可能でしょうか。兼務することにより、建物品質を落とすことなく施設整備費用は削減できます。	建設に当たる者が特許工法等を有するなど、当該者による自社管理が必要な部分について建設に当たる者が工事監理を実施することは可とします。
18	整備事業方針	10	2	(8)	3)	①	オ	b	設計実績	設計実績の規模として延べ床面積4,000㎡以上とありますが、一団の公営住宅団地内で、工期分けされた別契約の設計業務が2棟あり、その延べ床面積合計が4,000㎡以上となる場合、この業務は実績として認められますか。	同一施設における関連業務は同一業務と見なし、規模は関係施設の総延床面積とすることができるところを基本とします。
19	整備事業方針	16	3	(1)	3)				履行保証保険	履行保証保険契約は、保証会社・金融機関等複数考えられると思いますが指定はありますか？	指定はありません。
20	整備事業方針	17	3	(4)	2)	⑤			財務モニタリング	SPCの設立を想定しない場合の財務モニタリングはどのようなものを想定しておりますか？	事業者の財務状況等を確認することを想定しています。
21	整備事業方針	22							リスク分担表	No.27不可抗力リスクについて、一定額までは事業者負担とありますが金額をご提示頂きたく存じます。	入札説明書等で示す予定です。
22	その他								位置指定道路について	この形態で整備すると、将来他の建築物の新築が難しくなると思われそうですが、位置指定道路の延長を含んだご提案をしたほうがいいでしょうか。	位置指定道路の形態は見直す可能性があります。見直し後の形態は、入札説明書等で示す予定です。

「山形大学米沢キャンパス学生寮整備等事業」要求水準書（案）に関する質問に対する回答書

No	資料名	頁	該当項目							項目名	質問内容	回答
			章	1	(1)	1)	①	ア	a			
1	要求水準書 (案)	2	1	2	(5)	2)				CASBEE等	評価は可能ですが、最低基準ラインはありますでしょうか。また質的な評点としての加点はありますか。	官庁施設の環境保全性基準に基づく水準とします。環境配慮に関する評価の考え方については、入札説明書等で示す予定です。
2	要求水準書 (案)	2	1	3	(1)	1)				入居期間	3年間を入居期間とする入居者は全入居者の7割を想定しておりますが、それ以外の想定、または実績値はございますか。	全体入居者に占める割合は、2年間を入居期間とする入居者は2割程度、4年間を入居期間とする入居者は1割程度を想定しています。
3	要求水準書 (案)	2	1	3	(1)	3)				入居計画	短期間入居者の記載がありますが、学生・教員・一般市民など、どのような方を想定していますか？	外国人の研究生や研究者等を想定しています。
4	要求水準書 (案)	7	2	4	(7)					インフラ整備	合併浄化槽の記載がありますが、維持管理等ほどの程度を想定すれば宜しいのでしょうか？	事業者の提案に委ねます。
5	要求水準書 (案)	7	2	5	(5)					付帯工事	本事業とは別に実施するテニスコート新設等の時期は決まっていますでしょうか？	平成29年度に予定しています。
6	要求水準書 (案)	15	3	2	(1)					各室の構成・概要	各居室部分の遮光カーテン・レースが事業者設置となっております。通常入居者が準備するのでしょうか？	原案の通りとします。
7	要求水準書 (案)	17	3	2	(2)	1)				天井高	洗濯室、談話室の天井高は2700ですが、2300と読みかえて宜しいのでしょうか。	質問を踏まえ再検討し入札説明書等で示す予定とします。

8	要求水準書 (案)	27	4	3	(4)	8)				家具及び備品	居室内の家具備品などは毎月の維持管理業務の範囲外と考えて宜しいでしょうか？(入室してチェック出来ないと考えます。)	ご理解の通りです。
9	要求水準書 (案)	34	4	7	(4)	1)				警備業務	24時間の機械警備とあるが夜間・休日の対応方法はコールセンターなどの対応でよろしいでしょうか。	原案の通りとします。なお、管理運営業務のフロントサービスについては、19時から8時の時間帯並びに土曜日、日曜日及び祝日については、再検討入札説明書等で示す予定です。
10	要求水準書 (案)	37	5	3						管理運営業務	管理運営業務の記載が整備事業方針(案)と違っている部分があると思います。(事業者が寮費の徴収を行うなど・・・)ご確認いただき修正頂けないでしょうか？	管理運営業務の一部として、寮費等徴収代行業務を位置付けているので、原案の通りとします。

「山形大学米沢キャンパス学生寮整備等事業」整備事業方針に関する意見に対する回答書

No	資料名	頁	該当項目						項目名	意見内容	回答
			1	(1)	1)	①	ア	a			
1	整備事業方針	4	1	(6)	2)	③	ウ	事業契約に定める額の平準化について	平準化ではなく、年度毎の支払いが現実的だと考えます。	ご意見として承ります。対価の支払い方法については、入札説明書等で示します。	

2	整備事業方針	4	13	(6)	2)	②	ウ		大規模な修繕・更新	大規模な修繕・更新費は年度ごとに発生する金額が大きく変わります。平準化ではなく、年度毎の支払いが現実的かと思われます。	ご意見として承ります。対価の支払い方法については、入札説明書等で示します。
3	整備事業方針	10	2	(8)	3)	①	オ	b	設計実績	設計実績の規模として「延べ床面積4,000㎡以上」とありますが、地元企業の参画をしやすいするために例えば「延べ床面積4,000㎡程度」と拡げていただくことを検討いただきたくお願いいたします。	意見を踏まえ拡大の方向で入札説明書等で示す予定です。
4	整備事業方針	11	2	(8)	3)	①	オ	a	建物用途について	「児童福祉施設」を追加して頂けると幸いです。	意見を踏まえ拡大の方向で入札説明書等で示す予定です。
5	整備事業方針	11	2	(8)	3)	①	オ	b	建物規模について	建物想定延べ床面積が「約5,700㎡程度」なので、設計実績はその半分の3,000㎡が妥当ではないでしょうか。	上記、No.3をご参照ください。
6	整備事業方針	11	2	(8)	3)	②	ウ	a	建物用途について	「児童福祉施設」を追加して頂けると幸いです。	意見を踏まえ拡大の方向で入札説明書等で示す予定です。
7	整備事業方針	12	2	(8)	3)	②	ウ	b	建物規模について	上記No.5と同様、設計実績を3,000㎡とした場合、その半分の1,500㎡とすることが妥当ではないでしょうか。	意見を踏まえ拡大の方向で入札説明書等で示す予定です。
8	整備事業方針	12	2	(8)	3)	③	オ	a	建物用途について	「児童福祉施設」を追加して頂けると幸いです。	意見を踏まえ拡大の方向で入札説明書等で示す予定です。
9	整備事業方針	12	2	(8)	3)	③	オ	b	建物規模について	上記No.5と同様、延べ面積の想定から2,000㎡が妥当と考えます。	意見を踏まえ拡大の方向で入札説明書等で示す予定です。

「山形大学米沢キャンパス学生寮整備等事業」要求水準書（案）に関する意見に対する回答書

		頁	該当項目							項目名	意見内容	回答
			章	1	(1)	1)	①	ア	a			
1	要求水準書 (案)	4	5	3	(5)	3)	④			空室補修・クリーニング業務	30,000円を徴収し、退室者に追加・返金なく事業者の負担で行うことは可能でしょうか。立ち合いが必要なくなります。	原案の通りとします。
2	要求水準書 (案)	11	3	1	(2)	2)				構造体の重要度係数	重要度係数が1.25となっておりますが、1.0に変更することは可能でしょうか。	意見を踏まえ再検討し入札説明書等で示す予定です。
3	要求水準書 (案)	12	3	1	(3)	2)	①	ウ		積算電力計・積算水道メーター	イニシャルコスト低減と将来のメーター交換費用を考え事業者提案を可能にして頂きたいと存じます。	各居室と共用部は使用料に応じた料金負担と成ることを前提とし、計測機器の設け方は事業者の提案に委ねることとします。
4	要求水準書 (案)	14	3	1	(3)	3)	④	ア		昇降機設備	低層の検討をした場合必須でしょうか。	意見を踏まえ再検討し入札説明書等で示す予定です。
5	要求水準書 (案)	14	3	1	(3)	3)	④	イ		昇降機設備	洗濯機を各階に設置した場合、各階の階高さが高くなる可能性があります。CH=2,400とすることは可能でしょうか。	意見を踏まえ再検討し入札説明書等で示す予定です。

6	要求水準書 (案)	17	3	2	(2)	1)				天井高	面会室・洗濯室の天井高について他の共用部分と同様の天井高にして頂けると助かります。	意見を踏まえ再検討し入札説明書等で示す予定です。
7	要求水準書 (案)	19	3	2	(3)	1)	②			性能評価の取得	性能は同等に有することを前提に、要求水準は「等級2相当」として頂けると幸いです。	意見を踏まえ再検討し入札説明書等で示す予定です。
8	要求水準書 (案)	38	5	3	(1)	2)	⑤	ア		水光熱費	水光熱費の検針・徴収方法により、管理コストが削減できます。学生の費用負担は平等という条件で、事業者提案とすることは可能でしょうか。	光熱水の使用量を居室毎に確認し、当該使用量に応じて、各居室の光熱水費を算定、請求できることを条件に、事業者提案とすることを可とする予定です。
9	要求水準書 (案)	42	5	4	(2)	1)				朝・夕食提供業務	弁当やケータリングの食事を個室で食べる場合、持ち運びで廊下を汚したり、弁当箱を個室にため込むことが予想されます。キッチンが個室にあるので、朝・夕食提供は必要でしょうか。	入居者サービス業務（独立採算事業）の中の事業者任意の朝・夕食提供業務と位置付けられているもので事業者の提案に委ねることとします。