

京都大学（桂）総合研究棟Ⅲ （物理系）等施設整備事業

入札説明書等に関する質問回答（第1回目）等

- 本質問回答は、平成21年8月11日（火）から8月17（月）に受け付けた京都大学（桂）総合研究棟Ⅲ（物理系）等施設整備事業の入札説明書等に関する質問を入札説明書等の項目順に整理し、その回答を記載したものです。
- 質問の内容は、質問者の記載どおりとしています。ただし、質問項目及び記載位置については、大学で整理していますので注意してください。
- なお、質問回答の前段に、「変更事項」及び「追記事項」を記載していますので、これらについても十分に留意して対処してください。

< 総括 >

入札説明書等	質問件数
入札説明書	18
様式集	15
要求水準書（本文）	32
要求水準書（別表・資料）	9
落札者決定基準	5
基本協定書（案）	0
事業契約書（案）	40
その他	3
合計	122

平成21年 9月 7日

国立大学法人京都大学

変更事項

1 施設整備費相当の支払方法の変更（入札説明書32頁）

<変更前>

(2) サービス購入費の支払方法

1) 支払方法

① 施設整備費相当の支払方法

ア 施設整備費相当（BOT方式部分（共用部分を含む。））

イ 施設整備費相当（BTO方式部分（共用部分を含む。））

大学は、2(1)で算出された施設整備費相当（BTO方式部分（共用部分を含む。））について、平成23年4月（平成22年度分）に20%を、平成24年4月（平成23年度分）に50%を、平成24年10月（平成24年度分）に30%を、それぞれ中間前払及び完成払に準じた方式により支払うものとする。

<変更後>

(2) サービス購入費の支払方法

1) 支払方法

① 施設整備費相当の支払方法

ア 施設整備費相当（BOT方式部分（共用部分を含む。））

イ 施設整備費相当（BTO方式部分（共用部分を含む。））

大学は、2(1)で算出された施設整備費相当（BTO方式部分（共用部分を含む。））について、平成23年4月（平成22年度分）に20%を、平成24年4月（平成23年度分）に30%を、平成24年10月（平成24年度分）に50%を、それぞれ中間前払及び完成払に準じた方式により支払うものとする。

2 瑕疵担保責任の変更（事業契約書（案）第40条第2項）

<変更前>

2 前項の規定による瑕疵の修補又は損害賠償の請求は、当該BTO方式部分の引渡日からそれぞれ2年以内に行わなければならない。但し、当該瑕疵が事業者の故意又は重大な過失により生じた場合には、当該請求をすることができる期間は、10年間とする。

<変更後>

2 前項の規定による瑕疵の修補又は損害賠償の請求は、当該BTO方式部分の引渡日からそれぞれ2年以内に行わなければならない。但し、当該瑕疵が事業者の故意又は重大な過失により生じた場合、又は構造耐力上主要な部分若しくは雨水の浸入を防止する部分について生じた場合（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。）には、当該請求をすることができる期間は、10年間とする。

3 違約金等の変更（事業契約書（案）第91条第1項第2号）

＜変更前＞

（2）解除時点で第37条及び第38条第2項による大学への引渡し又は占有の移転を経ていた本件施設がある場合には、解除の日が属する事業年度にかかる維持管理費相当額（但し、本項において、消費税を含むものとする。）の100分の20に相当する額。

＜変更後＞

（2）解除時点で第37条及び第38条第2項による大学への引渡し又は占有の移転を経ていた本件施設がある場合には、解除の日が属する事業年度にかかる維持管理費相当額（但し、本項において、その他の費用を含まず、消費税を含むものとする。）の100分の20に相当する額。

4 別表1-2への追記

「d-B2-8クリーンルーム機械室」の特殊条件に「機械室へはサービスヤードから入室する。」を追記します。

5 別表3の一部削除

「d-B3-35生物化学」の1)廊下側出入口標準の〔○〕を削除してください。

6 資料3-1、資料3-2の変更

1階平面図「d-1-7量子制御工学分野教員室」を「d-1-7核エネルギー変換工学分野教員室」に変更してください。

追記事項

1 レンタルラボ部分において実施する運營業務に係る費用について

レンタルラボ部分において実施する運營業務に係る費用については、レンタルラボ運營業務委託契約によるものとし、入札金額には含めないものとすることに留意してください。

2 不動産取得税、固定資産税、都市計画税の減免措置について

本事業においては、不動産取得税、固定資産税、都市計画税の減免措置は適用されません。したがって、本事業の入札に当たっては、当該減免措置が適用されないものとして応札してください。

3 現地見学会の開催について

民間事業者から、再度の現地見学会を開催して欲しいとの要望が寄せられていることから、入札参加者を対象とする少人数による現地見学会を開催します。

現地見学会の開催に当たっては、大学の担当部局より、入札参加グループの代表企業の担当者（＜様式7＞による）に、実施の要領等を連絡させていただきます。

また、このときに、見学したい場所、配布又は閲覧を希望する資料等についても、あらかじめ問い合わせる予定です。

なお、本現地見学会は、入札説明書等と一体のものとして取り扱いますので、入札参加者は必ず参加をしてください。

見学会は、現在のところ、10月上旬頃に開催する予定です。

入札説明書に関する質問回答

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	-	質問	回答
1	BOT (Build Operate Transfer) 方式部分	3	1	6	4	1	①			本事業実施に必要な範囲を大学が選定事業者が無償（ただし、負担金を付加する）とありますが、負担金の額と算出方法をお示し下さい。	事業契約書（案）66頁の「別紙13」を参照してください。
2	維持管理・運營業務	4	1	6	4	3	②			修繕・更新は全て事業者の負担とありますが、実験機器等研究者の専用に帰する設備について、明らかに原因者が事業者以外と判断される故障（例：ドラフトチャンバーのガラス破損等）であって、且つ原因者不明であった場合でも事業者の修繕の対象となるのでしょうか。	事業者による修繕の対象となりますが、事業者の責めによらない事由であることが明らかかな場合にあっては、事業契約書（案）第60条の規定に従ってその費用と責任を分担するものとします。
3	維持管理・運營業務	4	1	6	4	3	②		※	入札説明書等に示す機能を維持するために行う修繕・更新は、その規模にかかわらず全て本事業において選定事業者が行う事業の範囲とするとありますが、大規模修繕は予定していないという前提が要求水準書P3（2）※印にあります。要するに事業期間中年40百万円の維持管理費の中で、事業者が設置した内容の修繕・更新費用全てを含むという理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、維持管理費相当（ただし、その他の費用を含まない）に対応する年間の費用は、40百万円（消費税等を含まない）以内とすることに留意してください。
4	スケジュール	5	1	7	19					平成24年10月からが附帯事業の期間となっていますが、開業準備期間が必要ですので、附帯事業の開始時期は事業者の提案によると解してよいのでしょうか。	原則として、附帯事業（営業）の開始は、平成24年10月1日としてください。したがって、開業準備は、9月30日までに完了させてください。
5	入札参加者の構成等	5	1	8	1	1	④			参加表明書の提出までに附帯事業に当たる者を確定することは大変困難ですので、附帯事業に当たる者については提案書の提出期限の日までに提出することを了解頂けないでしょうか。	重要変更事項 「附帯事業に当たる者」についてのみ、参加表明書及び競争参加資格確認申請書の提出期限の日において未定であっても認めるものとしますが、提案書の提出期限の日までに、参加表明書及び競争参加

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	-	質 問	回 答
											資格確認申請書の差し替えを含めて、必要書類を提出するものとします。
6	入札参加者及び協力会社の参加要件	5	1	8	1	2	①			附帯事業を行う協力会社の資格は、「国立大学法人京都大学契約事務取扱規則」の3条の規定によりますが、「区分」「等級」は事業者にて適切に選定するものと考えてよろしいでしょうか。	重要変更事項 「運営に当たる者」、「附帯事業に当たる者」については、 国立大学法人京都大学契約事務取扱規則第3条の規定を適用しないものとします。
7	入札参加者及び協力会社の参加要件	6	1	8	1	2	④	イ		人的関係の中に記載されている役員とは代表権を有する役員という理解でよろしいでしょうか。	取締役会において議決権のある役員です。
8	入札参加者及び協力会社の参加要件	6	1	8	1	2	⑥			最近1年間の国税（法人税、消費税）を滞納していない者の証明は、納税証明書（その3の3）でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
9	質問回答公表・通知日時及び場所	12	1	10	3	2				個別質問の回答は質問者以外に公表されないとの理解ですが、個別質問の質問および回答についても、落札者となった場合には一般質問の質疑回答と同様に、契約書の一部の扱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。
10	保険	19	1	24						本件施設（BTO部分）の維持管理・運営期間中に、貴学にて付保することを想定している保険の種類、条件について、参考までご開示願えないでしょうか。	国立大学法人総合損害保険に加入する予定です。
11	保険	20	1	24	1	4	①			保険証券ではなく、保険証券の写し又は付保証明書の提示でもよろしいでしょうか。	保険証券の写しと付保証明書の双方の提示がある場合には、保険証券の提示に代わるものとみなします。
12	選定事業者の権利義務等に関する制限	22	2	1						本事業に必要となる資金の調達に際し、金融機関から本項各号に定める担保提供等を求められた場合には、不合理に拒否され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。
13	土地の使用等	24	2	4	5	2				附帯事業施設部分（別棟）の建築確認申請は、別棟設置者（附帯事業の事業者）の名義	分筆の必要はないものと想定しております。なお、附帯事業施設部分（別棟）は、建築

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	-	質問	回答
										で行うことになると推測されます。その際、当該敷地の分筆は必要ですか。また、分筆が必要な場合、分筆の必要経費（測量費含む）は、大学負担との理解でよろしいですか。	基準法の敷地の規定において、用途上不可分（大学施設と一体）のものとなるようにすることを想定しています。
14	土地の使用等	24	2	4	5	2				附帯施設（別棟）を外周道路沿道に面しない位置に配置する場合、建築基準法上の接道要件から、確認申請における附帯施設の敷地面積は、かなり大きくなることが予測されます。附帯事業施設部分の借地料は実際の附帯事業施設の運営に係る範囲の面積で算定されとの理解でよろしいでしょうか。	建物部分と駐車場部分以外を貸与することは想定していません。なお、附帯事業施設部分（別棟）は、建築基準法の敷地の規定において、用途上不可分（大学施設と一体）のものとなるようにすることを想定しています。
15	サービス購入費の構成	29	別紙	2	1					BTOの参考式において、BOTの専有面積の記載は、BTOの専有面積ではないでしょうか。	当該部分を「BTOの専有面積」に修正します。
16	施設整備費相当	31	別紙	2	1	1				提出時に使用する基準金利は公表されるのでしょうか。	公表する予定はありません。
17	サービス購入費の支払方法	31	別紙	2	2					BOTの部分については、割賦代金を事業期間にわたって受領し、その間民間事業者が所有権を持つと理解しておりますが、民間事業者が、割賦代金を受領し税法に則った減価償却を行いつつ、事業期間終了時に貴学に無償で譲渡した場合、会計上の費用対収益の考え方に齟齬が生じる可能性は無いのでしょうか。もし、対応策がございましたらご教授いただきたいと思います。	大学としては、「売買とされるPFI事業について（法人税の取扱い）国税庁」の規定が適用できるものと想定しておりますが、具体的には、入札参加者において判断してください。
18	物価変動に伴う施設整備費相当の改定	33	別紙	2	3	1	①			工事費変更の対象が「ウ、エ、オ」（工事費）に限定されておりますが、工事費増額により資金調達が増え、金融費用等が発生するものと思われまますので、合理的な費用については変更対象に含んでいただけますでしょうか。	施設整備費相当額の変更にもなって金融コストの増加が生じる場合には、合理的な範囲において、大学が負担するものとしまます。なお、当該費用が最小限となるよう、大学と事業者で協議するものとしまます。

様式集に関する質問回答

番号	質問項目	頁	様式	章	1	(1)	1)	-	-	質 問	回 答
19	枚数について									提案書様式の枠外にそれぞれ枚数制限が記載されていますが、別添資料等の添付は可能でしょうか。それとも当該指定枚数以上は不可という理解で宜しいでしょうか。	提案書の枚数は、特段の定めがない限り、脚注に記載されている枚数（あるいは枚数以内）とします。
20	提出書類の作成方法について	3		2	4	1				当該様式中のゴシックで記載されている項目について、その文言は削除しても構わないでしょうか。	「 a 大学との協働等 」、「 b 実施体制等 」、「 ① 本事業の実施体制（全体） 」のように 太ゴシック となっている項目は、必ず提案書にも（内容・順番ともに変更しないで）記載してください。なお、これらの項目を補うサブ項目等の記載については、入札参加者の判断によるものとします。
21	提出書類の作成方法について	3		2	4	1				提案書様式に枠線が書かれておりますが、提案書作成の際には左右の枠線は削除してよろしいでしょうか。	決められた余白を取り、枠線を設けて、枠線内で記載してください。
22	提出書類の作成方法について	3		2	4	3				提案書類の周囲にある様式番号、登録受付番号、頁については、当該様式の枠線との間隔を狭め、枠線の周囲直近に記載することは可能でしょうか。	ご質問の事項について可能です。ただし、決められた余白を確保してください。
23	提出書類の作成方法について	3		2	4	3				各様式の帯の幅に関して、当該様式の幅よりも狭めて記載することは可能でしょうか。	ご質問の事項について可能です。ただし、決められた余白を確保してください。
24	提出書類の作成方法について	3		2	4	3				「提出書類の周囲は、綴じ代側は20mm以上、他は15mm以上の余白を設けてください。ただし、様式番号、登録受付番号、頁については、このかぎりではありません。」とありますが、様式番号、登録受付番号、頁は余白内に記載しても良く、あくまで枠線までの距離を余白とするとの認識で、よろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
25	提出書類の作成方法について	3		2	4	6				当該様式に記載されている「◆脚注部分」は、提案書作成の際には割愛してよろしい	ご質問の事項について可能です。

番号	質問項目	頁	様式	章	1	(1)	1)	-	-	質 問	回 答
										でしょうか。	
26	競争参加資格確認申請書添付書類の提出確認表	12	6							入札説明書第1章8(1)2)入札参加者及び協力会社の参加要件にて、入札参加者及び協力会社のいずれも「国立大学法人京都大学契約事務取扱規則」第3条に規定する資格を有する者であること、とありますが、運営に当たる者及び附帯事業に当たる者については、一般競争(指名競争)参加資格の認定を証する書類は提出不要と解してよいでしょうか。	ご理解のとおりです、質問番号6への回答を参照してください。
27	設計に当たる者の資格要件に関する書類	18	9						◆7	専任で配置する者の各種資格証並びに業務の契約書及び使用書又は図面の写し等とありますが、添付する契約書や仕様書、図面では個人が特定できない可能性があります(個人名まで記載されていない)が、個人名が記載されていなくても契約書等があれば問題ないという理解でよろしいでしょうか。	その様な場合には、契約書や仕様書、図面の写し等とともに、当該担当者が所属する企業の代表者による当該業務従事証明書等を提出してください。
28	設計に当たる者の資格要件に関する書類	18	9						◆1	設計業務を2社で実施する場合は、管理技術者を各社1名(2社計で2名)としてよいでしょうか。	事業者が、分割して発注する場合はご理解のとおりですが、共同企業体の場合は、幹事会社からの管理技術者を選任してください。ただし、競争参加資格等の要件ではありませんが、分割して発注する場合は、事業者に統括能力が必要になるか、これに変わる機能が必要になることに留意してください。
29	設計に当たる者の資格要件に関する書類	18	9						◆1	設計業務を2社で実施する場合は、例えば建築主任担当技術者等、分野毎の主任担当技術者を各社1名(2社計で2名)としてよいでしょうか。	例えば、複数の設計に当たる者が、それぞれ建築分野を担当する場合であっても、建築主任分野の主任技術者は1名(主となる設計に当たる者から選任する)としてください。これは、責任の所在が不明確になることの問題を回避するためです。なお、競争参加資格等の要件ではありませんが、必要以上に設計業務を細分化することや、同一分野

番号	質問項目	頁	様式	章	1	(1)	1)	-	-	質 問	回 答
											を複数で実施することは、可能な限り避けるようにしてください。
30	設計に当たる者の資格要件に関する書類	18	9					◆7		本文 3 を証する書類について、仕様書又は図面等に担当者印がない場合は、設計企業の社印を押した従事証明書を提出することでよいでしょうか。	質問番号 27 への回答を参照してください。
31	建設に当たる者の資格要件に関する書類	20	10					◆7		専任で配置する者の各種資格証並びに業務の契約書及び使用書又は図面の写し等とありますが、添付する契約書や仕様書、図面では個人が特定できない可能性があります（個人名まで記載されていない）が、個人名が記載されていなくても契約書等があれば問題ないという理解でよろしいでしょうか。	質問番号 27 への回答を参照してください。
32	事業計画に関する提案書の作成にあたっての注意事項	51	31			5				「実際の受取や支払の年度（年月）に応じて記載（現計ベース）」とありますが、たとえば、H25 年度分のを、貴学が H26 年 4 月に支払う場合は、H26 年度分に入れるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
33	附帯事業施設で行う附帯事業計画（提案事業）	68	51							提案事業である附帯事業施設を提案しない（実施しない）場合には、様式 51 は作成しなくてよ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。

要求水準書(本文)に関する質問回答

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
34	事業計画地(敷地)条件	5	2	4						建築物竣工後、大学内の看板やパンフレット、HP上の案内図への当該棟の修正・記載は全て大学側の負担で行って頂けるという理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、事業計画地内の看板等については、本事業の範囲とし、事業者の負担とします。
35	建築計画における基本的要件	9	2	6	6	2	⑭			危険物保管庫を設置して危険物を保管するとありますが、記載の危険物の管理は大学側の責任と負担にて実施されるという理解で宜しいでしょうか。また、保管にあたって必要となる資格申請も大学側という理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおり、危険物の管理は大学が行います。
36	建築計画における基本的要件	11	2	6	6	6	②	キ		【資料4】平均地盤高さ参考図においては、テールアルメ擁壁の天端を「建物の接地面」として算定されているように拝察されますが、この解釈で問題はありませんか。また他方、【資料12】敷地測量図の上に、【資料4】の「建物の接地面」の図面を重ねると、既存テールアルメ擁壁の不足している部分で位置が合いません。平均地盤高さの算定に関する方針を示してください。	ご質問の前段について、問題ありません。ご質問の後段について、【資料4】における平均地盤高さが建物高さを算定する平均地盤面の根拠となっていますので、「建物の接地面」を変更しても建物高さに影響しなければ、問題ありません。ただし、詳細については、京都市との協議が必要となり、事業の進捗にあわせて、市当局等をはじめとする関係者と協議をしていくものとします。なお、当該協議について、大学は協力するものとします。
37	設備計画における基本的要件	13	2	6	8	1	⑨			「設計・計画は本事業範囲外の機器(実験装置及び付帯設備等)においても総合的に行い」とありますが、具体的な業務内容をお示ください。	本事業範囲外の機器であっても、設置場所の確保ならびに本事業から各種の供給処理を行う場合の取り扱いや容量の確認等を行うための業務等を想定しています。
38	設備計画における基本的要件	14	2	6	8	2	②	ア	b	『既設防災センターに本建物の防災関係の監視、制御ができる防災監視設備を設置し防災監視を行う』とありますが、清掃控室と同様に設備員控室についても、設置可能であると考えてよろしいでしょうか。	ご質問の事項について可能です。なお、事業契約書(案)第56条を参照してください。なお、要求水準書14頁に「既存防災センターに本建物の防災関係の監視、制御ができる防災監視設備を設置し防災監視を行う」とあります

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
											が、当該防災監視業務は、本事業の業務範囲外です。
39	設備計画における基本的要件	22	2	6	8	3	①	ツ		入退館設備についての記載がありますが、カード運用については大学側で実施されるという理解で宜しいでしょうか。(発行枚数、操作可能箇所データ読込、紛失・汚損・破損時の再発行にかかる手続き一式)	ご理解のとおり、カードの運用は大学が行います。
40	外構計画における基本的要件	28	2	6	9	5	①			「テールアルメ擁壁の工法を用いているため、これに配慮した擁壁の計画を行う」とありますが、【資料4】及び【資料12】より、既存テールアルメ擁壁の不足している部分を上積みする必要があると思われま。既存テールアルメ擁壁への影響については事業者にて責任が持てないため、上積み部分を含めた擁壁工事は事業範囲外としてよろしいでしょうか。	当該部分についても、本事業の業務範囲とします。
41	外構計画における基本的要件	28	2	6	9	7	③			移植すべき記念植樹の現在の位置、樹種、本数及び移植先の位置をお示しください。	樹種はソヨゴ2本です。位置等については、本質問回答に添付する(別紙1)によるものとします。
42	費用の負担	32	3	2	7					『大学が事業者を支払うサービス購入費のうち維持管理費相当(ただし、その他の費用を含まない)』とありますが、<入札説明書p31、2)維持管理費相当>には『維持管理費相当は、維持管理業務に要する一切の費用(その他の費用を含む)からなる。』と記載されております。要求水準書と入札説明書と、どちらの解釈でよろしいのでしょうか。	要求水準書の当該部分においては、維持管理費相当については、「その他の費用」を含まないものとするという趣旨です。なお、質問番号43への回答についても参照してください。
43	費用の負担	32	3	2	7					維持管理費相当額として年間40百万円以内という記載がありますが、入札説明書P30記載のサービス購入費の構成表の維持管理費相当のうち、アからオまでの合計額が40百万円以内という理解で	ご理解のとおりです。

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	a	質 問	回 答
										宜しいでしょうか。	
44	費用の負担	32	3	2	7					年間40百万円の維持管理費上限枠の記載がありますが、全ての修繕・更新と、フィルター等消耗品類の取替えを考慮しますと、相当厳しい金額であると思料します。仕様を若干緩和いただきましたが各業務の根拠をお示し頂けませんかでしょうか。	京都大学における既存施設の実績および参考見積等により算定しています。
45	建築設備保守管理業務	34	3	4						各メーターの検針業務及び課金業務は事業者の業務対象外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、レンタルラボ部分の運営業務には、同種の業務が含まれていますので留意してください。
46	建築設備保守管理業務	34	3	4						共用部の管球交換は事業者の業務に含まれるのでしょうか。その場合、交換対応まで数日の猶予をいただけるのでしょうか。	管球交換は、専有部分および共用部のすべてを含むものとします。なお、交換対応については、入札参加者の提案によるものとしますが、入居者の教育研究活動への影響が最小限になるよう留意してください。
47	要求仕様	35	3	4	6					要求仕様に、『(1)から(5)に基づき以下の業務を必須とし、これら以外の業務は事業者の提案による』とありますが、3基のエレベーターにつき「エレベーターの定期点検」について、記載がありません。保守管理業務には含まないという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおり必須ではありませんが、入札参加者の提案によるものとします。
48	要求仕様	35	3	4	6					要求仕様に、『(1)から(5)に基づき以下の業務を必須とし、これら以外の業務は事業者の提案による』とありますが、「消防設備法定点検」について、記載がありません。保守管理業務には含まないという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおり必須ではありませんが、入札参加者の提案によるものとします。
49	要求仕様	35	3	4	6					要求仕様に、『(1)から(5)に基づき以下の業務を必須とし、これら以外の業務は事業者の提案による』とありますが、「スクラバー定期	ご質問事項については、給排気設備定期点検に含まれるものとします。

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	1	①	ア	a	質問	回答
										点検」について、記載がありません。保守管理業務には含まないという理解でよろしいでしょうか。	
50	要求仕様（電気・防災設備）	35	3	4	6	1				受電日誌を毎日の業務としていますが、有資格者や技術員の常駐を行わないとした場合、どのように当該業務を実施するイメージでしょうか。	常駐しなくても、毎日の巡視により実施できるものと想定しています。なお、有資格者については、関連法令等を遵守するものとし、入札参加者の判断によるものとします。
51	要求仕様（電気・防災設備）	35	3	4	6	3				受変電設備定期精密点検において、貴学として停電可能な時間帯につきご教示願います。	例年10月の第1日曜日の8時から20時に、構内全停電にて点検を行っています。
52	要求仕様（機械設備）	35	3	4	6	1				空調設備精密点検（1回/年）及び空調設備エンジン部点検（1回/年）とは、どのような点検をイメージされているのでしょうか。一般的なメーカー点検でよろしいでしょうか。	メーカー仕様に基づく精密点検及びエンジン部点検を想定しています。
53	要求仕様（機械設備）	35	3	4	6	2				「空調設備エンジン部点検（1回/年）」との記載がありますが、空調設備の圧縮機動力はエンジン駆動方式である、との前提でしょうか。要求される性能水準を満たせば、稼働場所において窒素酸化物・硫黄酸化物の発生が無い電動機駆動方式の空調設備の採用が可能であると理解いたしますがよろしいでしょうか。	整備する設備機器が、維持管理の要求水準の規定と合致しない場合にあっては、同等の効果がある内容と読み替えるものとします。
54	要求仕様（機械設備）	35	3	4	6	3				特殊ガス設備において、高圧ガスや有毒ガスが利用される場合がありますでしょうか。	主な特殊ガスとして、He、N ₂ 、O ₂ 、Ar、CO ₂ 、圧縮空気、N ₂ O、メタン、ジメチルエーテルメトキシメタン、CO混合ガス、H ₂ 混合ガス、O ₂ 混合ガスを想定しています。
55	要求仕様（環境衛生）	35	3	4	6	1				照度測定は昼間の実施でよろしいでしょうか。	建築保全業務共通仕様書に定めるJISC7612によるものとします。
56	要求仕様（環境衛生）	35	3	4	6	7				飲料水水質検査（1）（1回/週）及び飲料水水質検査（2）（6回/年）というのは、雑用水の水質検査のこと	ご質問の前段について、「飲料水水質検査（1）（1回/週）」、「飲料水水質検査（2）（6回/年）」を「雑用

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	a	質問	回答
										でしょうか。4) 5)に記載の飲料水水質検査との関係をお示し願います。 仮に雑用水の誤記載であった場合、その検査項目もお示し願います。	水水質検査(1)(1回/週)」、「雑用水水質検査(2)(6回/年)」に修正します。 ご質問の後段について、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」に基づき、適切な項目について実施するものとします。
57	要求仕様(環境衛生)	35	3	4	6	9				PH中和処理設備に異常が発生した場合でも、既存防災センターの要員で対応していただけという理解でよろしいでしょうか。	防災センターからの連絡、または、電話回線を利用した自動通報により、事業者が対応するものとします。
58	日常清掃	37	3	6	4	2	②			ごみ箱、汚物容器、塵芥入れ、灰皿等は大学で用意するとあり、前回の質問で具体的な設置箇所・個数や大きさは入札説明書で指示するとの回答がありましたが、具体的な指示がございません。作業時間や要員数に大きく影響を与えますので、具体的ご指示をお願いします。	ごみ箱は、入札説明書等の【資料20】で大きさ等の分かる写真を提示しています。設置箇所は、5個1セットのゴミ箱を、B3～3階の各階共用部に設置する予定です(5個1セット×6か所=30個)。 汚物容器は、女子トイレに40個程度設置する予定です。 灰皿は、喫煙スペース(B1階購買部横1カ所)に設置する予定です。
59	定期清掃	38	3	6	5	7	①			ネズミ・害虫駆除は原則、全館が対象という理解で宜しいでしょうか。また作業は事業者の提案がある程度採用されるという理解で宜しいでしょうか。	全館を対象とするものとし、ビル管法を遵守した内容としてください。
60	警備業務	40	3	7	3					24時間365日機械警備を行うとあり、有人警備員は常駐の必要はないとあります。機械警備は入退室設備と連動してON/OFFが行われますが、カードの誤使用により機械警備が作動しない場合は、事業者の責任の範囲外という理解で宜しいでしょうか。	本文に「外部から本施設に…」と記載していますように、本施設の屋外に赤外線センサー等を設置することを想定しています。なお、入札参加者の提案により、入退室設備と連動してON/OFFが行われる機械警備についても設置する場合には、当該部分についてご理解のとおりです。
61	運用方法等	42	4	1	4					カフェテリアにて提供するメニューや価格は、事業者の裁量で決定・変更を行えると解	ご理解のとおりですが、キャンパスライフのインフラ施設であることに考慮したメニュー

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	1)	①	ア	a	質 問	回 答
										してよいでしょうか。大学が採算性等を考慮しない要望を出された場合、附帯事業の継続が困難となる可能性があります。	一、サービス並びに価格での提供を希望します。
62	事業期間等	42	4	1	4	2				事業期間中5年経過後は、事業内容について大学と協議して変更できるとありますが、変更後もカフェテリアであることが要件となっています。この場合事業内容の変更とは、営業時間や取扱い品目等だけの変更できるということなのでしょうか。(結果、収支が厳しくても経営はやめられないということでしょうか。)	ご理解のとおりですが、詳細については、個別具体の事象に基づいて協議するものとなります。
63	設置の目的	42	4	2	1					附帯事業（提案）は設置場所が「Cクラスター南側」となっておりますが、業種・営業時間等に関して、近隣住民との取り決め等があればご教示願います。	ご質問に該当する取り決め等はありません。
64	運用方法等	43	4	2	4					提供するサービスの内容や価格は、事業者の裁量で決定・変更を行えると解してよいでしょうか。	ご理解のとおりですが、キャンパスライフのインフラ施設であることに考慮したメニュー、サービス並びに価格での提供を希望します。
65	事業内容等	43	4	2	4	1				附帯事業（提案）でたばこの販売は行ってもよろしいでしょうか。	桂キャンパス内でのたばこの販売は認めていません。

要求水準書(別表・資料)に関する質問回答

番号	質問項目	資料番号	〇〇枚目	上中下段	-	-	-	-	質問	回答
66	各エリアの要求水準 各エリアの特殊条件 実験エリアの要求水準	別表 1-1 1-2 3							【別表1-1】各エリアの要求水準、【別表1-2】各エリアの特殊条件、【別表3】実験エリアの要求水準、諸元図の各資料間で記載内容に不整合がある箇所について、優先順位をご教示下さい。	【別表1～3】と【資料3】及び「諸元図」との間に不整合がある場合は、【別表1～3】を優先するものとします。 ただし、【別表1】、【別表2】、【別表3】の相互において不整合がある場合は、すべてを満たすものとし、すべてを満たすことが（例えば物理的に）困難な場合は、大学と協議して決めるものとします。
67	各エリアの要求水準	別表 1-1	28	中					壁仕上の凡例において、W6：完全防音壁、W11：防音室仕様、W13：防音仕様の違いを具体的にお示しください（例えば内部で発生する騒音値等）。	本質問回答に添付する（別紙2）によるものとします。
68	各エリアの特殊条件	別表 1-2	48	上下					特殊条件表内で給湯設備としてガス給湯器との記載がありますが、要求される性能水準を満たせば、稼動場所において窒素酸化物・硫黄酸化物の発生が無いヒートポンプ給湯器あるいは電気温水器の採用が可能であると理解いたしますがよろしいでしょうか。	要求水準書に記載のとおりとします。要求水準書で規定している以外の条件については、施設の利用形態等を勘案し、最適な機器を選定するものとします。
69	各エリアの特殊条件	別表 1-2	全						特殊条件表内で給湯設備は、電気温水器の記載があるものは勿論のこと、機器の指定が無いものについても、要求される性能水準を満たせば、稼動場所において窒素酸化物・硫黄酸化物の発生が無いヒートポンプ給湯器あるいは電気温水器の採用が可能であると理解いたしますがよろしいでしょうか。	要求水準書に記載のとおりとします。要求水準書で規定している以外の条件については、施設の利用形態等を勘案し、最適な機器を選定するものとします。
70	面積表・概略平面図	資料 3-1	1	下					地下3階平面図において、北側に位置する東西廊下の東側が階段につながらず、階段への歩行距離や重複距離が建築基準法をクリアできていないように思われます。実験室	廊下から北側サービスヤードへの避難出口を設置することにより建築基準法をクリアできるものと想定していますが、建築基準法をはじめとする関連法令及び条例等との適

番号	質問項目	資料 番号	〇〇 枚目	上 下段	-	-	-	-	-	質 問	回 答
										を非居室として扱う、または地下2階を避難階として扱う等、基準法での扱いを京都市と協議済みと考えて宜しいでしょうか。	合性については、入札参加者の責任でもって行ってください。
71	面積表・概略 平面図	資料 3-1	3	中						ロビー内のカフェテリア・エリアについては、営業時間内はカフェテリア利用客が優先的に利用できるかと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
72	面積表・概略 平面図	資料 3-1	4 5 6	全						1～3階平面図において、総合研究棟Ⅳと接続する渡り廊下などはありませんが、総合研究棟Ⅲ、Ⅳ、Ⅴを一棟とするために接続の必要ないと京都市と協議済みと考えてよろしいでしょうか。必要がありましたら、条件をご教示下さい。	一棟扱いとしては、接続の必要があります。ただし、詳細については、京都市との協議が必要となり、事業の進捗にあわせて、市当局等をはじめとする関係者と協議していくものとします。なお、当該協議について、大学は協力するものとします。
73	確認申請書類 関係	資料 4	1	上						表題により、本事業は計画通知ではなく建築確認申請と思われませんが、総合研究棟Ⅲ、Ⅳ、Ⅴを一棟で申請するときの申請者（建築主）、代理者、設計者、工事監理者、工事施工者の名義についてご教示下さい。	P F I 事業の原則に沿って「建築確認申請」との記載（同様趣旨の他の箇所を含む。）にしています。ただし、大学の先行P F I 事業事例からは、大学、事業者、特定行政庁との協議により、「計画通知」となる可能性が高いものと考えています。
74	確認申請書類 関係	資料 4	1	上						事業費及び工程の検討のためお尋ねします。表題による建築確認申請において、本事業で擁壁を作るにあたり、要求水準等に準じていれば、開発許可（変更）申請や・宅地造成工事の届出は必要ないと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

落札者決定基準に関する質問回答

番号	質問項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	-	-	質 問	回 答
75	入札金額の適格審査	4	5	1						要求水準書にて維持管理費相当（ただし、その他の費用を含まない）に対応する年間の費用の上限が示されていますが、入札価格の適格審査にて、維持管理費相当がその上限を超えた場合は失格とされるのでしょうか。	落札者決定基準4頁の5（2）1）①事業計画に関する事項により失格となります。
76	基礎項目の適格審査の審査項目及び審査基準	4	5	2	1					要求水準書の基礎項目には維持管理費用に関する記述はありません。年間の費用が40百万円を超えても、基礎項目の適格審査にて失格としないと考えてよろしいでしょうか。	落札者決定基準4頁の5（2）1）①事業計画に関する事項により失格となります。
77	附帯事業計画に関する事項（必須事業・提案事業）	5	5	2	1	④				確認ですが、提案事業である附帯事業施設については、提案の有無は入札参加者の自由であり、提案評価の加点項目ではあるが、提案及び実施をしなくても要求水準未達（失格あるいは契約違反）になら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。
78	附帯事業計画に関する事項（必須事業・提案事業）	5	5	2	1	④				附帯事業（提案）は必須ではなく、提案がなくても基礎項目の適格審査による失格にはならないと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
79	維持管理・運営計画に関する事項	8	5	3	3		イ			維持管理計画における経済性について、省エネルギー化の提案を求められていますが、そもそも年間40百万円以内の維持管理費用であることから、これら提案は非常に厳しい内容と思います。これらを採点項目から外して頂くことを考慮いただけないでしょうか。	原案のとおりとします。

事業契約書(案)に関する質問回答

番号	質問項目	頁	章	節	条	項	号	別紙 番号	質問	回答
80	履行保証金	7	2		9	2			有効期間は設計・建設期間全体との記載がありますが、入札説明書P15で記載されているように事業契約締結日から工事完成日までの期間という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおり、事業契約締結日から工事完成日（本件施設が大学に引き渡される日）までとします。
81	履行保証金	7	2		9	4			締結と同時に保険証券を提出する旨の記載がありますが、締結日の確定が直前になることから、保険証券自体の提出を締結と同時にすることは難しいと考えます。速やかに等に修正願えればと思います。	原案のとおりとします。なお、実務的には、当該保険証券が締結された日をもって、事業契約の締結日とします。
82	法令変更等による設計変更等	9	3		13	4			当該事項で引渡の遅延が見込まれる場合の遅延損害金は発生し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。
83	建設場所の管理	11	4	2	21	3			不可抗力事由に起因するもののうち、大学の責めに帰すべき事由による場合の追加費用には、事業者が発生した資金調達に係る費用も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	ご質問の不可抗力事由に起因する大学の責め帰すべき事由による場合がいかなる場合を想定しているのか不明ですが、不可抗力事由に起因する追加費用として大学が負担するのにもなって金融コストの増加が生じる場合には、合理的な範囲において、大学が負担するものとします。なお、当該費用が最小限となるよう、大学と事業者で協議するものとします。
84	本件施設の建設に伴う近隣対策等	12	4	2	23	5			大学で負担していただける費用には、当該近隣調整等に伴い事業者が発生した資金調達に係る費用も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	大学が設定した条件に直接起因するものとして大学が負担するのにもなって金融コストの増加が生じる場合には、合理的な範囲において、大学が負担するものとします。なお、当該費用が最小限となるよう、大学と事業者で協議するものとします。
85	備品の整備・搬入	12	4	2	24	2			「備品の搬入に協力する」とありますが、必要な養生まで行う必要があるのか等、事業者の具体的な業務内容を明示願います。	事業者による主な協力の範囲は、事業者が進めている施設整備とのスケジュール及びスペース調整等になります。必要となる養生等を含め、備品

番号	質問項目	頁	章	節	条	項	号	別紙 番号	-	質 問	回 答
											の搬入そのものは、大学が行います。
86	備品の整備・搬入	12	4	2	24	3				大学が別途発注する備品の搬入作業に対して、事業者が協力した場合の費用は事業者負担と読み取れますが、当該費用については入札時点では算定が困難ですので、大学の負担としていただけないでしょうか。	質問番号85への回答を参照してください。
87	工期の変更	14	4	5	32	3				「但し、引渡予定日及び供用開始日の変更された場合でも、第80条第1項に定める本契約期間の終期は変更しない」とありますが、仮に大学の帰責事由により引渡日が後ずれし、BOT部分の分割支払回数が増えた場合、支払金額はどのようになるのかご教示下さい。	施設整備費相当額についてご質問されていると理解しますが、割賦元本については変更がありませんので、1回当たりの支払金額が増加します。ただし、金利支払額については変更となる場合があります。
88	工事変更等の場合の費用負担	15	4	5	34					「増加又は追加費用」には、工事変更等による融資の条件変更等に伴う金融費用も含まれるとの理解で宜しいですか。	ご理解のとおり、当該増加又は追加費用には、合理的な範囲の金融コストも含まれます。なお、当該費用が最小限となるよう、大学と事業者で協議するものとします。
89	工事変更等の場合の費用負担	15	4	5	34	1	2			(1)大学の責めに帰すべき事由による場合は「合理的な範囲で」大学が負担するとあるのに対して、(2)事業者の責めに帰すべき事由による場合は「全て」事業者が負担するとありますが、この違いの根拠についてご教示願います。	工期の変更等が大学の責めに帰すべき事由により増加・追加費用が発生した場合であっても、事業者から請求を受けた増加費用・追加費用が適切なものか、不必要な費用が含まれていないかを大学において確認し、あくまで合理的な範囲で当該費用の請求を認めるという趣旨です。 これに対し、事業者の責めに帰すべき事由による場合には、事業者は増加・追加する費用の額等を自ら決定して支出するわけですから、不必要な増加・追加費用を支出することは考えられません。したがって、当該費用については全額負担としても不合理とはいえません。

番号	質問項目	頁	章	節	条	項	号	別紙 番号	質問	回答
90	不可抗力による損害	15	4	5	36	3			当該損害及び追加費用には資金調達に係る金融費用も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおり、当該損害及び追加費用には、合理的な範囲（不可抗力と相当因果関係にあると判断されるものに限る。）の金融コストも含まれます。なお、当該費用が最小限となるよう、大学と事業者で協議するものとします。
91	本件施設の引渡し遅延による費用負担	16	4	6	39	1			当該損害及び追加費用には資金調達に係る金融費用も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおり、当該損害及び追加費用には、合理的な範囲（同条項に規定する事由と相当因果関係にあると判断されるものに限る。）の金融コストも含まれます。なお、当該費用が最小限となるよう、大学と事業者で協議するものとします。
92	第三者に及ぼした損害等	19	5	1	52	1			事業者の責めに帰すべき事由以外の場合において、帰責者が不明等（第三者が損害を与えたが第三者が不明である等）である場合には、大学が負担するとの理解で宜しいでしょうか。	仮に第三者が別の第三者に損害を与えた場合には、当該第三者が賠償責任を負うのであり、大学が責任を負うものではありません。また、帰責者が不明な場合についても、第三者において大学の帰責性を立証しない限り大学が第三者に対して損害を賠償することはありません。ご質問のようなケースでは、損害を主張する第三者が有責者を発見し、その者に損害賠償を請求することになります。
93	本件施設の修繕	21	5	2	60	3			BOT方式部分については、大学と事業者が協議により定めるものとするとの記載がありますが、帰責者が不明等の場合には不可抗力の扱いになるとの理解でよろしいでしょうか。	BOT方式部分については、本件施設の所有者である事業者がその責任と費用で修補するのが原則です。そのうえで、事業者において第三者に対し損害賠償等を請求することになります。ただし、入居者が大学関係者であった場合等、その責めに帰すべき事由による場合には大学において一定の費用負担を要する事例も想定されるため協議によるものとしています。
94	サービス購入費の支払	25	8		76	6			当該サービス購入費を保証する保証契約を締結するなどの措置を講ずるとの記載があり	公共工事の前払い金保証事業に関する法律に基づく前払金保証と同趣旨の保証内容を想

番号	質問項目	頁	章	節	条	項	号	別紙 番号	質問	回答
									ますが、具体的に想定している契約内容等をご教示願います。	定しています。具体的には、大学から事業者に対して施設引渡前に支払われるサービス購入費に対して、事業者の帰責事由によって事業契約が解除された場合に、保証会社が、事業者が代わって大学に対し、事業者が既に支払を受けたサービス購入費を返還する内容を想定しています。
95	サービス購入費の変更	25	8		77	2			不動産取得税等の減免措置があった場合の取扱いについて記載されていますが、これはBOT施設部分に関する規定と考えてよろしいでしょうか。	原則としてご理解のとおりですが、BTO方式部分に不動産取得税が課税される場合にあっては、当該不動産取得税も対象となります。なお、BTO方式部分に不動産取得税が課税されないようにすることについては、事業者の判断で対処してください。
96	大学の債務不履行	28	9	2	85	1			「京都大学工事請負契約基準第40第3項に規定する率」についてご教示ください。	大学のホームページ「 http://www.kyoto-u.ac.jp/content/area/nyusatu/documents/kouji-ki-jun.pdf 」を閲覧してください。
97	引渡前又は占有移転前の解除の効力	29	9	2	88				当該出来高部分にはSPC設立費、資金調達に係る費用等も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	第88条は出来高部分等に関する事項を規定したものであり、ご質問の趣旨に該当する事項については第91条の規定を適用するものとします。
98	引渡前又は占有移転前の解除の効力	29	9	2	88				当該出来高部分の算定には、建設工事だけでなく、調査業務、設計業務、工事監理業務等の施設費相当が含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
99	違約金等	34	9	3	101				附帯事業の解除として3項記載されていますが、複数の項で違約金を取られることはない（ダブルカウントでは取られず、いずれか一つのみが該当する）という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
100	違約金等	34	9	3	101				第101条の違約金の支払いは事業者の債務不履行による場合（第94条）に限ると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。「本節の規定により」を「第94条の規定により」と修正します。

番号	質問項目	頁	章	節	条	項	号	別紙 番号	質問	回答
101	違約金等	34	9	3	101	1	3		第101条(3)の附帯事業の場合の違約金9百万円は本件施設内附帯事業と別棟附帯事業を同時に解約した場合でしょうか。時期がずれて解約した場合には本件施設内附帯事業(6百万円)と別棟附帯事業(2.5百万円)の別に課されるのでしょうか。	時期がずれて解約となった場合にあっては、後者の解約時に、前者の違約金から9百万円を差し引いた額を支払うものとします。
102	違約金	34	9	3	101	1	3		両方の場合とは本件施設内付帯事業と別棟付帯事業の両方が同時に解除された場合ということでしょうか。	ご理解のとおりです。
103	水道光熱費	45			5	1	3		本物件に係る水道光熱水費は、乙が負担するとの記載がありますが、平成24年9月30日までの期間ではないでしょうか。(レンタルラボ、付帯事業を除く。)	物件A(BTO方式部分の土地)については、平成24年9月30日までが使用貸借期間であり当該日まで水道光熱費の負担となります。物件B(BOT方式部分の土地)については、平成36年3月31日までが使用貸借期間ですので当該日まで負担していただきます。 なお、本条は、本物件(大学所有の土地)を使用貸借していることによって、管理上必要となる水道光熱費等を想定していますが、通常時においては、発生しないものと考えています。
104	通常業務の内容	62			2	1	3 4	12	いくつかの計算徴収業務の規定がありますが、負担者が支払わない及び支払いを遅延した場合でも事業者には特段ペナルティはないと考えてよろしいでしょうか。	負担者の支払遅延等による直接のペナルティーはありませんが、徴収賃料の額が標準賃料の総額に満たない場合には、空室リスク賃料の範囲で事業者が負担が発生します。
105	賃料の徴収及び委託料	63			5	2		12	徴収した賃料の100分の15の割合による委託料とありますが、当該委託料に消費税は含まれるのでしょうか。また、当該賃料には賃借人から支払われた共益費は含まれるのでしょうか。	ご質問の前段について、100分の15には消費税が含まれています。 ご質問の後段について、当該賃料には共益費は含まれません。
106	賃料の支払	63			6	1		12	賃料の支払い期日が翌月7日までにとありますが、レンタルラボ部分の賃料はテナント	入居者からの賃料の回収方法は、事業者の提案に基づき、大学と事業者で協議して決め

番号	質問項目	頁	章	節	条	項	号	別紙 番号	質問	回答
									からは当月分を前月末日までに前払い（慣例）にて徴収するという理解で宜しいでしょうか。	るものとします。ただし、この場合、大学は事業者の提案を尊重するものとします。
107	賃料の支払	63			6	1		12	賃料の大学側への支払期日が毎月7日までとありますが、事業者（SPC）は実務を構成員企業や協力企業に再委託します。構成員企業が前月末日にテナントから徴収した賃料を、SPCに振込み、さらに大学側に振込むという業務が最大7日間では非常に困難です。報告書の作成や未収金の措置もあるため、最低でも14日は確保して頂けないでしょうか。	「翌月7日までに」を「翌月14日までに」と変更します。
108	賃料の支払	63			6	1		12	賃料の大学への支払いですが、当該振込みにかかる手数料は振込者負担という理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
109	賃料の支払	63			6	3		12	賃料及び共益費の設定は、事業者の判断により設定し、賃貸借契約において甲が承諾するとの理解でよろしいでしょうか。	賃料、共益費、敷金、保証金、預かり金は、事業者の提案に基づき、大学と事業者で協議して決めるものとします。ただし、この場合、大学は事業者の提案を尊重するものとします。
110	賃料の支払	63			6	2		12	レンタルラボの標準賃料が記載されていますが、事業者から入居者に貸す賃料という理解になるのでしょうか。（賃料及び委託料率が決められた上で、運営リスクのみを負うというのは採算が取れない可能性が大きいと思料します。）	標準賃料額は、空室リスク賃料の算定において用いられる賃料の基準額であり、実際に入居者に課す賃料額については別途定めることとなります。なお、質問番号109への回答も参照してください。
111	賃料の支払	63			6	2		12	空室リスク賃料の算定式について、当該式に当て嵌めて自らこれを負担するとありますが、そもそもこの表現の意味は、要求水準書案公表時に記載のあったレンタルラボ部分の稼働が80%に満たない場合、大学がその部分を補填するということを目的とした計算式なのでしょうか。しかし	ご質問前段について、ご理解のとおりです。 ご質問中段について、ご理解のとおり稼働率が上がれば事業者の利益は増える一方で、稼働率が下がった場合には事業者の負担が増加する仕組みとなっています。 ご質問後段について、稼働率が80%を超えた場合には

番号	質問項目	頁	章	節	条	項	号	別紙 番号	質問	回答
									ながら同項には下記の金額の範囲内で事業者が自ら負担するといった表現や、同条3項には当該空室リスク賃料を合算して大学側に支払う旨の表現があるので、稼働率が下がれば下がるほど事業者の負担分は増えるという意味になるのでしょうか。(それでは代理ではなく事業者によるサブリースという仕組みになりませんか。)また、稼働率が80%以上の場合は逆に空室リスク賃料負担は減るという理解で宜しいのでしょうか。	(標準賃料総額×(80%－入居率)の部分)は0として計算されます。ご指摘のとおり要求水準書案公表時に記載のあった稼働率80パーセント未満の場合を大学がその部分を補填する趣旨の規定です。
112	紛争等の対応	64			10	1		12	事業者は大学側の代理人として入居者との紛争などについて、必要な行為を行うことができると思いますが、訴訟までに発展した場合、事業者は代理人という観点から原告や被告には大学側になるという理解でよろしいのでしょうか。	ご理解のとおり、訴訟の当事者は賃貸人である大学となります。
113	負担金	67			5	1		13	福利厚生施設の負担金として、777円/m ² が明示されており、対象面積は客が利用できる部分の面積を控除した部分とありますが、厨房や自販機の面積がこれにあたるという理解で宜しいのでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、当該客が利用できる面積は、営業時間以外も解放するものとし、事業者が維持管理を行うことが条件となります。
114	負担金の改定	67			6	1		13	事業収支計画上、影響する可能性があるのですが、負担金改定の基準を明示願います。	負担金は、「国立大学法人京都大学固定資産管理規則」の第19条に基づいて定められた「国立大学法人京都大学土地・建物長期貸付要領」の第7条第3項の規定に基づいて算出しております。ただし、これは現時点での金額であり、今後この規定に基づき若干の金額改訂があることについてご理解ください。なお、以上の諸規定は、大学のホームページにおいて公表しています。
115	光熱水費	67			7			13	光熱水費は、事業契約に従い乙の負担とするとあります	大学の負担とします。

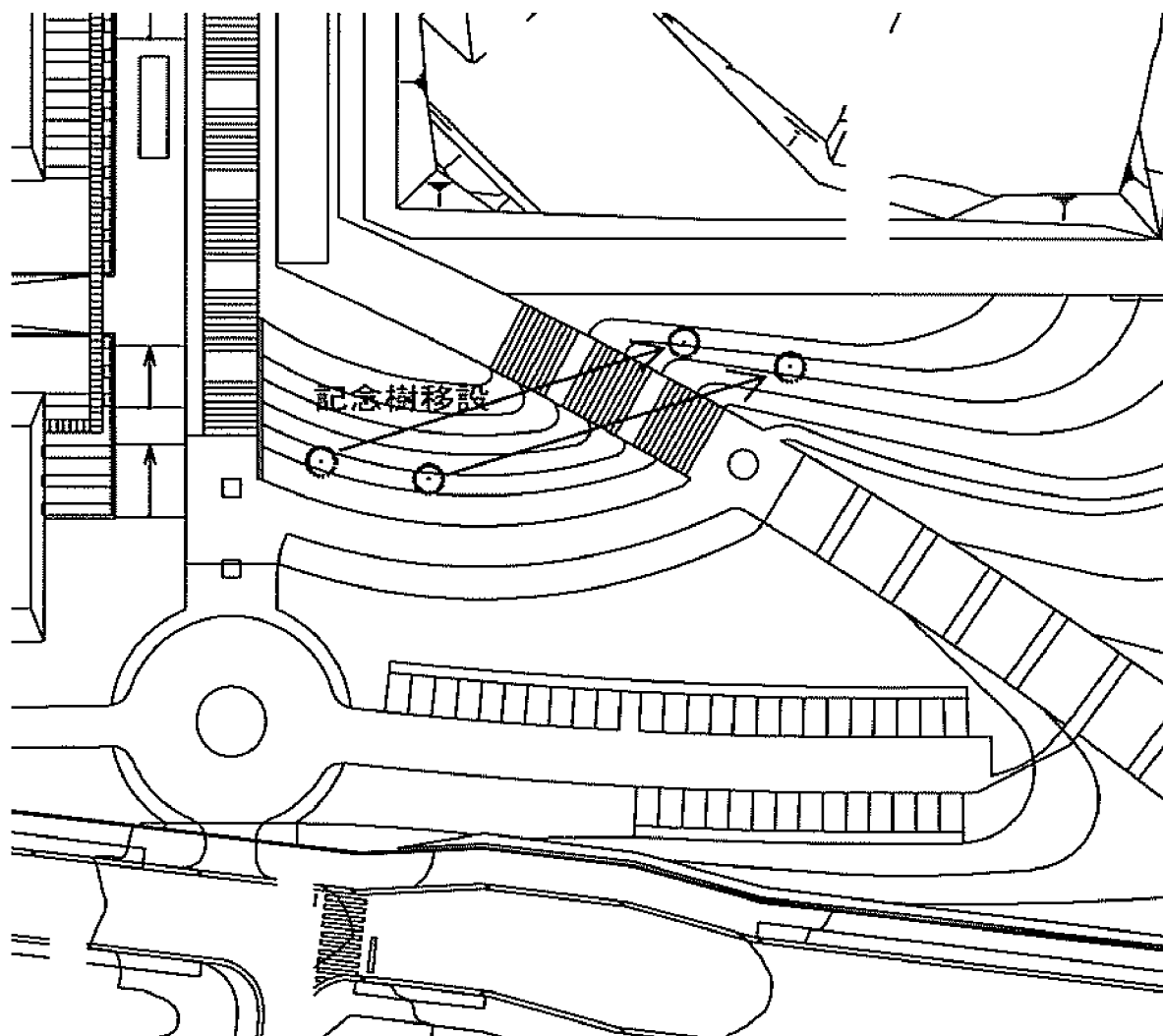
番号	質問項目	頁	章	節	条	項	号	別紙 番号	質問	回答
									が、客が利用できる面積部分の光熱水費も事業者の負担ですか。	
116	明け渡し、原状回復義務	68			13	1		13	「利用開始時の原状」には附帯事業者が行った内装や設備等が含まれるということでしょうか。	原則として、大学がその施設整備費を負担する標準的な内装・設備（物販程度・給排水空調を含む。）の状態を利用開始時の原状とし、事業者がその施設整備費を負担する飲食店舗としての特種内装（装飾内装）・設備（厨房機器、展示ケース、装飾照明等）・造作（間仕切り、カウンター等）・家具（机、いす、ソファなど）・什器備品（レジ、食器、看板等）等については撤去することになります。
117	明け渡し、原状回復義務	68			13	1		13	厨房機器類等、福利厚生施設の設備機器一式を事業終了後原状に復する義務までが事業者課せられていますが、賃料に相当する負担金、光熱水費、厨房等設置費、減価償却費、除却損、撤去費等を負担した上で、独立採算事業では事業者負担が重すぎます。前回の質問回答で事業者が運営可能なような配慮をしますとありましたが、今回の内容がそれに該当するのでしょうか。であれば再考をお願いします。	負担金を低廉にする、飲食店舗において客の利用部分を負担金の対象から除外するなどの対処をしており、原案のとおりとします。
118	明け渡し、原状回復義務	68			13	3		13	客が利用できる面積に設置する椅子やテーブルについては、現況有姿のまま残置しても構わないが、買取請求権の行使は認めないという理解で宜しいでしょうか。	質問番号116への回答を参照してください。
119	賃料	70			4			14	別棟附帯事業の駐車場としてCクラスターの既存駐車場を使用する場合の借地料は必要でしょうか。また、必要な場合は、通路部分を除く車室部分（約10㎡/1台）と考えてよろしいでしょうか。	ご質問の前段について、賃料の対象となります。ご質問の後段について、ご理解のとおりです。

その他に関する質問回答

番号	質問項目	-	-	-	-	-	-	-	質 問	回 答
120	要求水準書 (案)に関する 質問回答								平成21年7月29日付質問 回答NO.54他でご回答頂 いた、資料等の閲覧、複写に 関する具体的な申し込み方法 についてご教示いただけない でしょうか。(電話申し込み 等)	入札説明書等の公表時に、電 子データ(CD-R)にて配 布しています。
121	要求水準書 (案)に関する 質問回答・ 意見	32	185						Cクラスターの既存駐車場を 附帯設備(提案)施設用に使 用する場合、回答において 「使用する台数分だけ、別 途、事業者が、駐車スペース を整備する必要があります。」とあります。既存駐車 場は、資料1-1事業計画位 置図での本工事用地外にあ り、本工事用地外で駐車場を 整備することとなりますが、 よろしいでしょうか。	当該代替の駐車スペースにつ いては、事業計画地内におい て整備するものとしします。
122	要求水準書 (案)に関する 質問回答・ 意見	39	230						回答において、在籍者数に 「学部生は含まれていま せん」とありますが、Cクラ スターを利用している学部生 の人数を男女別にご教示いた だけませんか。(附帯事業の採 算性検討に際し、対象人員を 把握したいと考えていま す。)	Cクラスター利用の学部生は 主に4回生で、男子303 名、女子32名、計335名 になります。

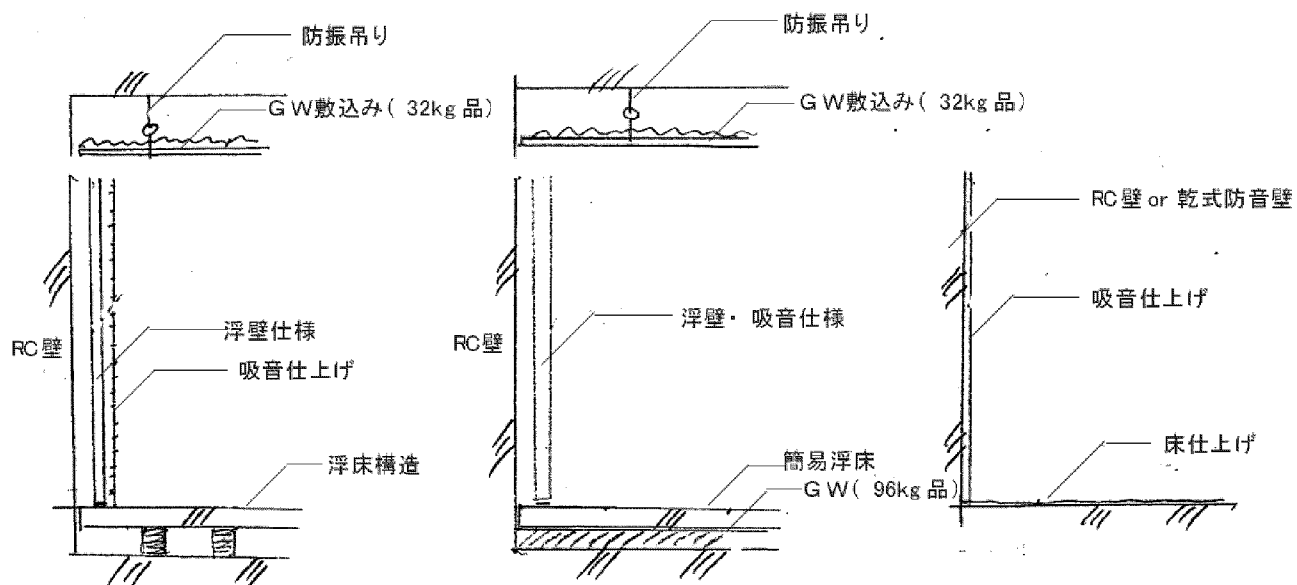
(別紙1)

記念植樹の位置



(別紙2)

壁仕上の凡例



W6 (完全防音仕様)

W11 (防音室仕様)

W13 (防音仕様)