

# 東京大学(本郷)総合研究棟(工学部新3号館) 施設整備事業

## 入札説明書等に関する質問回答(第1回目)

本質問回答は、平成21年8月5日(水)から8月11(火)に受け付けた東京大学(本郷)総合研究棟(工学部新3号館)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。

回答において「入札参加者に電子データ(CD-R)により配布する」とある配布資料についても、入札説明書等と一体のものとして取り扱いますので、入札参加者は必ず配布を受けてください。配布は、平成21年9月4日より行うものとし、事前に担当部局まで電話で申し入れてから来学してください。

### < 総 括 >

書 類	質問件数
入 札 説 明 書	3 6
様 式 集	2 5

## 入札説明書に関する質問回答

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	(1)	ア	-	質 問	回 答
1	BOT (Build Operate Transfer) 方式部分	3	1	6	4	1			運營業務を行うレンタルラボ部分について、事業者は大学より戻し賃貸借を受けるといいますが、戻し賃貸借はどのような条件で行われるか、ご教示いただけますでしょうか。	レンタルラボ部分について、戻し賃貸借は行いません（実施方針から変更となりました。）。詳細については、要求水準書38頁の「7レンタルラボ部分の運營業務」、事業契約書（案）62頁の「別紙12」を参照してください。
2	BOT (Build Operate Transfer) 方式部分	3	1	6	4	1			負担金の内訳、構成要素をご教授ください。 少なくとも、福利厚生部分の賃料相当額は、負担金の構成要素ではないという理解でよろしいですか？	事業契約書（案）66頁の「別紙13」を参照してください。
3	BTO (Build Transfer Operate) 方式部分	3	1	6	4	1			BTOの所有リスクについては大学側が別途保険を手配されると考えてよろしいですか？	ご理解のとおりです。
4	事業の範囲	3	1	6	3				当該事業範囲には区分所有法に基づく管理組合の事務・運營業務は含まれないとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりですが、BOT方式部分の所有者としての責務（管理費）は事業者の負担（維持管理費相当の「その他の費用」に含む。）となります。同様に、BTO方式部分の所有者としての責務（管理費）は大学の負担となります。ただし、本施設における区分所有は一時的なものであり、当該責務（管理費）を可能な限り軽減するものとします。
5	スケジュール	4	1	7	7				維持管理会社の参加表明書の提出も9月8日～11日ですか	参加表明書及び競争参加資格確認申請書の提出は、入札参加グループが一体のものとして提出してください。
6	入札参加者及び協力会社の参加要件	5	1	8	1	2			グループとして参加する場合の「構成員」は、SPCに出資し、本事業を遂行するとの考え方（必須条件）でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。詳細については、入札説明書18頁の「21特別目的会社の設立」を参照してください。
7	入札参加者及び協力会社の資格等要件	6	1	8	1	3			各業務の資格要件に「専任で配置」との記載がございますが、「当該業務を専任で行う者」であり、業務状況如何で	ご理解のとおりです。ただし、関連法令等を遵守するとともに、事業契約を履行するのに支障のない体制としてく

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	(1)	ア	-	質問	回答
									は、必ずしも全員が現場に常駐する必要はないとの理解で宜しいでしょうか。	ださい。
8	入札参加者及び協力会社の資格等要件	7	1	8	1	3	オ		設計の管理技術者と主任担当技術者は兼務は可能であり、建築分野・構造分野・電気分野・機械分野の各分野に関しても兼務は可能との理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、一般的に、本施設規模程度の設計業務においては、各分野を兼務することは少ないものと理解しています。
9	入札参加者及び協力会社の資格等要件	7	1	8	1	3	オ		管理技術者及び主任技術者を複数名の候補者として申請した場合、最終の選任届は着工前でよろしいでしょうか。	当該時期は、設計業務の着手前とします。
10	入札参加者及び協力会社の資格等要件	7	1	8	1	3	オ		b建物規模「地上5階地下1階以上」とありますが、地下階は建築基準法上の地下階の規定をみればよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
11	入札参加者及び協力会社の資格等要件	7	1	8	1	3	オ		b建物規模「地上5階地下1階以上」とありますが地下階があることが必要条件でしょうか	地下階があることが必須（必要）条件です。
12	入札参加者及び協力会社の資格等要件	7	1	8	1	3	オ		弊社が参加実績と考えている物件が当初契約では平成6年3月22日を履行期日となっておりますがその後、当物件の引き継ぎの契約としてその2からその6まで契約してございます。その6の履行期日は平成13年1月30日までとなっております。この場合、最終設計履行期日は平成13年1月30日までと考え、参加資格に該当すると考えておりますがよろしいでしょうか。	契約その2からその6の設計業務が、原（基となる）契約と同一の施設であれば、問題ありません。
13	入札参加者及び協力会社の資格等要件	8	1	8	1	3	イ		監理技術者又は主任技術者は建築一式工事、電気工事、管工事の各工事に原則1名であるとのことですが、建設に当たる者が1者の場合、監理技術者を各工事に1名ずつ配置すれば良く、各工事の兼務も可能との理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、関連法令等を遵守するとともに、事業契約を履行するのに支障のない体制としてください。
14	入札参加者及び協力会社の	9	1	8	1	3	ア		入札説明書（9）「維持管理に当たるもの」についてで	入札説明書12頁の「（3）競争参加資格確認審査」の

番号	質問項目	頁	章	1
----	------	---	---	---

番号 質問項目 頁章 1 (1)

番号

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	(1)	ア	-	質 問	回 答
										<p>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。</p> <p>ご理解のとおりです。詳細については、事業契約書（案）62頁の「別紙12」を参照してください。</p> <p>なご璃哆覈翠憐鹽極養す。詳細に菟寂旦晶口黠 僥 螟含厖整<sup>a</sup> 牯露</p>

レンタルラボ部分の運営費は入札金額に含まれないとの理解で宜しいでしょうか。

31 入札金額等の  
算出方法 28 別紙

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	1)	ア	-	質問	回答
35	物価変動に伴う施設整備費の改定	33	別紙	2	3	1			算定条件、具体的な計算式等の考え方をご教授ください。	大学と事業者の協議によるものとしませんが、「公共工事標準請負契約」、「東京大学工事請負契約要領」及び同別記第1号「工事請負契約基準」並びにこれらの「各種運用規定」等を参考にすることになると想定しています。

「次の各号のいずれかに該当

鞭攪喜虫J 曳!録董暮高 脩 颯 9 窳ろ約基準」搦ソ貨さ 審

物価変動に伴  
36 う施設整備費 33 別紙 2 3 1  
相当の改定



## 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
37	提出書類の作成方法について	3		2	4	1				<p>提出書類に、各様式で記載上の留意点（例：様式43a環境負荷の低減（施工等の使用材料・使用機器）について記載してください。</p> <p>施工等の使用材料（仮設材料等）、使用機器（建設機械等）等におけるエコ材料の採用、省エネルギー、省資源等への配慮など</p> <p>bその他独自の提案について記載してください。</p> <p>その他、施工計画における環境負荷の低減（LCCO2の低減等）について独自の提案など）の記載がありますが、これらは、提出する書類には記載せずに、提案内容を</p>	

番号	質問項目	頁	様式	章	1	(1)	1)	-	-	質 問	回 答
----	------	---	----	---	---	-----	----	---	---	-----	-----

「証する書類」とは文中 a、

番号 質問項目 頁様式章 1 (1) 1) - -

質 問

回 答

番号	質問項目	頁様式	章	1	(1)	1)	-	-	質問	回答
----	------	-----	---	---	-----	----	---	---	----	----

番号	質問項目	頁	様式	章	1	(1)	1)	-	-	質 問	回 答
										による高層外壁部分のモックアップ(1m×1m程度)を...。」とありますが、2～3案分けることによりイニシャルコストもランニングコストも変わってしまいます。図面集含め要求水準書を遵守する形で1案を提案させていただけますでしょうか。	
53	歴史的景観及び周辺環境	54	37					a	2	提出するモックアップは高層外壁部分のみであり、低層外壁部分(タイル)については、提案書提出時に提出を要しないとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、質問番号49への回答についても参照してください。
54	歴史的景観及び周辺環境	54	37					a	2	「提案書の提出時に、提案に基づきかつ実現可能な材料による高層外壁部分のモックアップ(1m×1m程度)を複数(2～3)案提出してください。」とありますが、モックアップを2～3案提出する意図をお聞かせください。また、これは実物のモックアップを提出するということでしょうか。だとすれば製作に莫大な費用と時間がかかります。事業者としましては最良の提案をさせていただきたいと考えていますので、提案は高層部の提案は低層部と合わせたもの1案とし、モックアップは作成しないこととさせていただきます。また使用材料の種別は立面図等に明記する程度とさせていただきます。	質問番号49への回答を参照してください。
55	歴史的景観及び周辺環境	54	37					a	2	高層外壁部分のモックアップ(1m×1m程度)を複数(2～3)案を提出とありますが、これは、実際に使用する材料にて実物大のモックアップを製作、もしくは、ディテールが分かる縮尺の模型等の具体的仕様をご教示ください。また、実際の材料でモックアップ製作時にはかなりの重量となることが考えられます。	質問番号48、49への回答を参照してください。

番号	質問項目	頁	様式	章	1	(1)	1)	-	-	質問	回答
										その際の提出先（置き場）も併せてご指示ください。	

提出します日影図は本計画建物単体日影図と考えてよろしいでしょうか？

一団地による日影図である場合、資料20のCADデータ（d x f）を公表頂けると考えてよろしいでしょうか？

**重要変更事項**

1. まず、要求水準書9頁の「6）本郷キャンパスと周辺環境に考慮した施設計画」のを「...地域住民に配慮し、単体及び一団地の日影については、測定面をTP+13.42と読み替えたうえで、法定の基準を適合させる。」を「...地域住民に配慮し、単体の日影については、測定面をTP+13.42と読み替えたうえで、法定の基準を適合させる。」に変更します。（以上、いわゆる「要求水準書の規定」とする。）

2. つぎに、「建築基準法による日影図」は、当該法令に基づいて作成してください。（一団地によるの複合日影図・本施設が影響（関係）する範囲）

3. また、「要求水準書の規定に基づく日影図」は、上記1の規定に基づいて作成してください。（単体日影図）

なお、必要となる建物データ及び日影計算データは、入札参加者に電子データ（CD-R）により配布します。

56 日影図

76 58

番号	質問項目	頁	様式	章	1	(1)	1)	-	-	質 問	回 答
										申請書」に添付されています 「棟別概要一覧表（東京大学 本郷地区既存建物面積表）」 （平均GLの算出根拠が分かる資料）のオリジナルデータ （Excel）及び、日影図 のオリジナルデータ（ADS -win）を開示していただ けませんか。	
59	日影図	76	58							「既存建物を含めた複合日影」とありますが、基準法上はあくまで、単体日影と規定されていますが。基準法による日影図、要求水準書の規定に基づく日影図の両方とも、複合日影とするのでしょうか？	質問番号56への回答を参照してください。
60	日影図	76	58							「既存建物を含めた複合日影」とありますが、周辺建物のどの建物を複合させるのでしょうか、またその建物データ（配置、平面図、断面図）をいただけないでしょうか	質問番号56への回答を参照してください。

61 立面図（4面以上）

78 60  
. 籽  
冊 糞娛イ

置を蚤涌 うか%峪X

物J 龜景 畚興ゴ検抗





番号	質問項目	頁	章	1	(1)	(1)		ア	a	質問	回答
											については、大学にて閲覧できるようにします。
67	歴史的景観に 配慮した外観 デザイン	8	2	6	1	2				「外観デザインは～既存に合わせたものとするが～特に【資料16】に示す範囲については、低層部において…復元する。」とありますが、【資料16】の「復元する範囲」はあくまで参考とし、要求水準書の主旨を十分認識した上で変更してもよろしいでしょうか。	【資料16】に示す範囲の復元は必須であり、これを変更（縮小）することはできません。

68 歴史的景観に  
配慮した外観  
デザイン 8 2 6 1 2

「外観デザインは～既存に合わせたものとするが～特に【資料16】に示す範囲については…復元する。」とありますが、現行法規を遵守するために窓等開口部の数量、寸法等への影響も想定されます。これに準じて変更してもよろしいでしょうか。

窓等の開口部の数量・寸法等を変更しないでも現行法規に適合することを目指すものとし、それでもやむを得ないもの（現行法規に適合しないと

よろしいでしょうか  
【資料16】に示す範囲につ

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	(1)		ア	a	質問	回答
	デザイン									【資料16】に示す範囲については、低層部において、既存建物のデザイン、形状を可能な限り復元する。」とありますが、現行法規を遵守するために窓の大きさやデザイン、数等に影響が出る可能性があります。これも「可能な限り」の範疇と考えて宜しいでしょうか。	
72	歴史的景観に配慮した外観デザイン	8	2	6	1	2				外壁側にベントキャップ、設備配管・配線や実験用ダクトを露出させないとありますが、東西南北面に露出させないということで、中庭・吹抜側では問題ないと考えてよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。

73 歴史的景観に  
 73 配慮した外観  
 デザイン 8 2 6 1 2

「形状を可能なかぎり復元する」とありますが、寸法はどの程度の厳密さで復元するのでしょうか

例えば、大学が提示している参考図では、2、3、4階の階高を150mm高くしていますし、北面、東面（、弥生門面は除く）のSPANは100mmほど狭くしていますが、この程度の寸法は許容できるものと考えてください。

外壁高さが8階建の  
 デザイン

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	(1)		ア	a	質問	回答
										率では - 25%以上を達成は事業者としては困難と考えます。ドラフトチャンバーの稼働率を別途算定するというところでよろしいでしょうか。	
76	サステイナブルキャンパスを実現する施設計画	8	2	6	1	3				「本施設は高い省エネ性能を有するものとし～省エネ法～において定められた当該の基準より、-25%以上を達成するものとする。」とありますが、P21には「iドラフトチャンバーを設置する室内においては、ドラフトチャンパー使用時においても室内環境の保持を可能とすること。参考例として「ドラフトチャンパーの導入外気は～この導入外気の負荷（外気負荷はドラフトチャンパーの稼働率を50%として算定。）を見込むものとする～外気導入ファンは室内を等圧に保つために設置する。」とあります。ドラフトチャンパーの運転条件を考慮した場合、PAL/CECの数値を基準の-25%以上を実現することは物理的に不可能ではないかと考えますが、この辺りの検証はなされていますでしょうか。	ドラフトチャンパーの外気負荷を見込まずに、-25%を達成するものとしします。
77	サステイナブルキャンパスを実現する施設計画	8	2	6	1	3				利用者の環境意識及びコスト意識の発露で、現在東京大学にて実施されている啓蒙活動等がありましたらご紹介ください。また、その具体的手法もあわせてご教示ください。	大学ホームページの「TSCP」に関する箇所等を参照してください。
78	入居者に対する安全性の確保	9	2	6	1	5			1	「警報表示装置の発報を入居者が確認した後、適切な行動がとれるよう行動の指示を充実させる」と記載されていますが、案内板等の設置を行うと考えてよろしいでしょうか？	ご理解のとおりですが、案内板等の設置に限るものではありません。
79	本郷キャンパスと周辺環境に考慮した施設計画	9	2	6	1	6				「単体及び一団地の日影については、測定面をTP+13.42と読み替えたうえで、法定の基準を適合させる」とありますが、資料20	質問番号56への回答を参照してください。

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	(1)		ア	a	質問	回答
										参考申請資料によると平均地盤面レベルTP+19.09となっています。要求水準書通りと考えた場合、不適格部分等が増加することが予測されますが、どのように解釈すればよろしいでしょうか。	
80	本郷キャンパスと周辺環境に考慮した施設計画	9	2	6	1	6				“工学部新3号館改築事業基本構想”について、後日pdf等で公表頂けると考えてよろしいでしょうか？	大学が提示するのは、要求水準書9頁の6)に記載している範囲とします。
81	建物基本計画	10	2	6	3	1				資料17、資料18で、参考平面図の意図及びゾーニングで、各実験室、研究室、共用部等の隣接、近接等の関係性、ゾーニング計画について具体的基準をご教示ください。	特段に関係のある部屋については、【別表1】の「関連する部屋」として提示していますが、その他については、要求水準書2頁の「4参考図を提示する趣旨」を参照してください。
82	諸室別建築・設備の概要	10	2	6	3	2		I		各専攻の所有する展示資料を陳列できるよう、十分なスペースを確保すると共に、重量展示物を設置できる床荷重を見込む、とありますが、各専攻の所有する展示資料をすべて展示する・常設展示という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、展示資料については、【別表2】の1頁、【別表3】の2頁を参照してください。
83	諸室別建築・設備の概要	10	2	6	3	2		I		各専攻の所有する展示資料を陳列できるよう、十分なスペースを確保すると共に、重量展示物を設置できる床荷重を見込む、とありますが、各専攻の所有する展示資料すべてを常設展示しない場合、展示しない資料については、大学側が保管・管理するという理解でよろしいでしょうか。	原則として、すべての資料を展示するものとしますが、展示しない資料が生じた場合には、ご理解のとおりとします。
84	諸室別建築・設備の概要	10	2	6	3	2		I		各専攻の所有する展示資料を陳列できるよう、十分なスペースを確保すると共に、重量展示物を設置できる床荷重を見込む、とありますが、各専攻の所有する展示資料を収納する保管ケース等は、大学側が準備するものという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
85	人材育成プラザ・教育推進	10	2	6	3	2				「人材育成プラザ・教育推進プラザ」とありますが、具体	原則として、講義室等の機能を有するスペースを想定して



番号	質問項目	頁章 1 (1) 1)	ア a	質問	回答
----	------	-------------	-----	----	----

番号	質問項目	頁章 1 (1) 1)	ア a	質問	回答
----	------	-------------	-----	----	----

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	(1)		ア	a	質問	回答
										と記載されていますが、更新する既存外灯の灯数及び配置をご教示ください。	ル型外灯3台、西側通路に外壁取付型外灯2台があります。ただし、ここでの更新とは、必要となる機能を満足するのであれば、既存器具の形式や台数にこだわるものではありません。
109	電灯設備	15	2	6	5	3				幹線設備の配線種別は、B Dのみでなく、経済性等の視点からケーブルの採用可否は、提案者の裁量の範囲で良いでしょうか。	配線の種別は、バスダクトに限るものではなく、要求水準を満たすとともに将来の更新性を考慮するものとし、具体的には入札参加者の提案によるものとします。
110	電灯設備	15	2	6	5	3		シ		“CEC/L値25%減少を達成”とありますが、条件により数値の変更が生じます。最大限の努力を払いますが、目標値として捉えて良いでしょうか。	- 25%は、努力目標値ではなく、達成することが必須条件です。ただし、大学側の条件により、達成が著しく困難な場合によっては、大学と事業者とで協議するものとします。
111	静止型電源設備	16	2	6	5	3				【別表2】各室（エリア）の特殊条件に実験用直流電源が必要となっている部屋（121、127、135）がありますが、直流電源装置は別途で、入札価格には含まれ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。なお、設計図書には、別途工事機器も含めてください。
112	自家発電設備	17	2	6	5	3		オ		重要負荷で、実験用冷凍冷蔵庫電源、サーバー電源容量をご教示ください。	地下1階サーバ室（通信機械室（1116）電源種別：単相100V、必要容量：7KVA / 電気系工学専攻1階サーバ室（124）電源種別：単相100V、必要容量：5.5KVA / 化学システム工学専攻5階サーバ室（519）電源種別：単相100V、必要容量：15KVAです。
113	自家発電設備	17	2	6	5	3		オ		重要負荷として実験用冷凍冷蔵庫電源と記載されていますが、設置場所及び電源容量をご教示ください。	質問番号112への回答を参照してください。
114	構内交換設備	17	2	6	5	3		ア		交換機については、既存電話交換機を利用するとありますが、設置時期等、詳細仕様を教えてください。	日本電気株式会社APEX7600（平成11年度設置）です。





番号	質問項目	頁	章	1	(1)	(1)	ア	a	質 問	回 答
123	テレビ共同受信設備	18	2	6	5	3		ウ	アンテナ・分岐器・分配器等関連機器及び配線は、全て別途工事と考え、本工事は配管のみと考えて良いでしょうか。	ご理解のとおりですが、別途工事機器の設置スペースの確保、基礎・電源等の設置、配管は、本事業の範囲です。なお、設計図書には、別途工事機器も含めてください。 保 費 笈 以 含 发 莖 竟 鮮 碰 良 崩 か。

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	(1)		ア	a	質問	回答
										<p>おいても室内環境の保持を可能とすること。下記のシステムを参考例として参照のこと。」を考慮し「廊下用空調機（廊下天井設置）」に限定しない提案が可能ということによろしいですか。</p>	
128	空調設備	20	2	6	5	4		キ		<p>ドラフトチャンバー使用時の導入外気負荷に対応するための空調機を（廊下天井設置）とありますが、要求水準通りの外気負荷を処理するための空調機を天井設置するとなると、非常に多くの台数となります。天井設置の機器のメンテナンスの困難さも考慮に入れ、床置き型空調機の検討を行いたいと思いますが、よろしいですか。</p>	<p>ご質問の内容で問題ありません。なお、質問番号127への回答も参照してください。</p>
129	空調設備	20	2	6	5	4		キ		<p>「ドラフトチャンバー使用時の導入外気負荷に対応するため、廊下用空調機（廊下天井設置）の能力に、この導入外気負荷を見込むものとする。」とありますが、これは、P21「iドラフトチャンバーを設置する室内においては、ドラフトチャンバー使用時においても室内環境の保持を可能とすること。下記のシステムを参考例として参照のこと。」とあわせて理解し、「廊下用空調機（廊下天井設置）」にとらわれない提案をしても良いと理解して宜しいでしょうか。</p>	<p>ご理解のとおりです。</p>
130	空調設備	20	2	6	5	4		ク	a	<p>PAL値及びCEC/AC値を算出し、各々基準値の-25%以上を達成することとありますが、要求水準を満たす設備を設置した場合（特にドラフトチャンバー関連の外気負荷処理設備）、各々基準値の-25%以上を達成することは不可能又は非常に困難と思われます。各々基準値を達成すると考えてよろしいですか。</p>	<p>ドラフトチャンバーの外気負荷を見込まずに、-25%を達成するものとしします。</p>

番号	質問項目	頁章 1 (1) 1) 7 a	質問	回答
----	------	-----------------	----	----

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	1)		ア	a	質問	回答
135	換気設備	21	2	6	5	4		イ	h	hにおいて、ファン制御設備一式は整備範囲外とありますが、jにおいて、ドラフトチャンバー換気では必要風量を自動的に検知して換気風量を自動可変させる換気制御を備える。とあります。ファン制御設備一式は整備範囲外でよろしいですか。	当該工事区分については、【資料14-2】を正とします。
136	換気設備	21	2	6	5	4		イ	h	hにおいて、外気導入ファン、排気ファン、ファン制御設備一式は整備範囲外とありますが、資料14-2工事区分表において、ドラフトチャンバー用給気ファン、給気用風量制御装置、排気用風量制御装置が本事業にて対応となっています。ドラフトチャンバー用給気ファン、給気用風量制御装置、排気用風量制御装置は、整備範囲外と考えるよろしいですか。	当該工事区分については、【資料14-2】を正とします。
137	換気設備	21	2	6	5	4		イ	i	ドラフトチャンバー稼働時における換気システムについて、貴大学がPSC算出に当たって算出された空調システムをご教示ください。	要求水準書21頁の「参考例」のとおりです。
138	換気設備	21	2	6	5	4		イ	i	外気負荷はドラフトチャンバーの稼働率を50%として算定とありますが、ドラフトチャンバー外気負荷の処理熱量を算定する場合は一般的に稼働率10%程度が妥当であると考えます。上記の質問番号2におけるCEC/AC値の基準値を達成することも考慮して、ドラフトチャンバー稼働率50%を10%と考えてよろしいですか。	外気負荷は、ドラフトチャンバーの稼働率を50%として算定するものとします。ただし、CEC/ACの算定に当たっては、ドラフトチャンバーの外気負荷を見込まずに、-25%を達成するものとします。
139	換気設備	21	2	6	5	4		イ	j	「ドラフトチャンバー換気では、必要風量を自動的に検知して換気風量を自動可変させる換気制御システムを備える。～」とありますが、前項のhにて、ファン制御設備一式は整備範囲外とあります。整備範囲外と考えるよろしいでしょうか。	当該工事区分については、【資料14-2】を正とします。

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	(1)	ア	a	質問	回答
140	自動制御設備、監視設備	21	2	6	5	4		1	警報を重警報と一般警報に分けとありますが、重警報とは火災警報のみと考えてよろしいですか。	火災警報の他、重警報とは、 衛 鈺

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	(1)	ア	a	質問
									必要と考えて宜しいでしょうか。

148 雨水利用設備 23 2 6 5 4 I 本施設の雨水流出抑制（600m<sup>3</sup>/ha）に該当する敷地面積をご教示ください。

質問番号146, 147への回答を参照してください。

摩

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	1)		ア	a	質問	回答
											ようにしてください。また、大学とも十分に協議してください。
155	施工に関する要求事項（埋蔵文化財調査）	26	2	8	3					埋蔵文化財調査の対象範囲は、新設建物の地下外壁までの範囲と考えてよろしいでしょうか？	本事業で掘削（山留め内部）する範囲とします。
156	施工に関する要求事項（埋蔵文化財調査）	26	2	8	3					埋蔵文化財調査に先立ち、新設建屋杭の施工を行ってもよろしいでしょうか？（遺構の一部に損傷が発生する恐れがあります）	ご質問のような工法は認められません。 26^侏葛文化艶調見致=錦表

埋蔵文化財調査  
新設建屋杭  
26^侏  
葛文化艶調見致=錦表  
新設建屋杭  
2=錦狩

印 哥盟か%警関 州婷絢?子

華 曳孫巫農

咎琐テ r

起委復虫 小銚

Z 宁調査に野尺鋤也腫臙 参画糸

蔵饼ゞ 么

2=錦狩









番号	質問項目	頁	章	1	(1)	1)		ア	a	質問	回答
182	廃棄物の収集・運搬・集積	36	3	5	6	2				現時点で想定される分別方法及び既存施設での分別方法をご提示下さい。	現状の分別方法が分かる資料を、入札参加者に電子データ（CD-R）により配布します。
183	日常清掃	36	3	5	7	2				本施設の利用形態（時間帯・曜日等）についてご提示下さい。また、既存施設の日常清掃の頻度についてご提示下さい。	平日の始業は8時、終業は19時です。夜間・休日は、鍵を持った人のみの入館とします。清掃の頻度は、要求水準書を満たす内容とし、具体的には、入札参加者の提案によるものとします。
184	植栽維持管理業務の対象	37	3	6	1					事業計画地内の植栽全般（既存の樹木を含む）とありますが、事業計画地内の既存樹木の詳細をご提示下さい。	入札参加者での現地確認をお願いします。
185	植栽維持管理業務の対象	37	3	6	1					事業計画地内の植栽全般（既存の樹木を含む）とありますが、【資料22】110及び111の既存緑地エリアにおいて、大学が残そうとしている樹木はあるのでしょうか、お示し下さい。また、既存樹木の状況（病害虫による腐食等）についてもお示し下さい。事業者側での事前調査の必要性を懸念します。	ご質問の前半について、大学が残そうとする樹木はありません。ご質問の後半について、当該調査を実施していませんので、入札参加者での現地確認をお願いします。
186	業務の実施	37	3	6	2	4				別途大学にて実施する植栽維持管理業務と連携を図り...とありますが、大学が実施するのは本施設ですか、それとも本施設以外の大学内でしょうか。また、現状の植栽維持管理業務の管理仕様をご提示下さい。	ご質問の前半について、大学が実施するのは本施設以外のことです。ご質問の後半について、現在は草刈、剪定、害虫駆除、枯木撤去を随時必要な仕様で行っていますが、来年度より草刈及び剪定のみ年間業務委託を行い、その他の業務は引き続き随時行う予定です。

187 レンタルラボ  
部分の運営業務

38 3 7

参加申請提出から、維持管理・運営業務の開始まで約3年の期間があるため、現段階で具体的なレンタルラボ運営事業者を確定させるのは非常に困難であると考えます。入札時点では運営業者の関心表

番号	質問項目	頁	章	1	(1)	(1)	ア	a	質問	回答
									ということによろしいでしょうか。	
188	レンタルラボ部分の概要	38	3	7	2	2			レンタルラボ部分の運営業務について要求水準書では地下1階部分の明記しかありませんが、事業者の運営管理業務は地下1階の337㎡のみということの理解によろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
189	入居期間	38	3	7	4	1			原則として最長で5年間とありますが、最短で入居可能な期間を想定されていたらご提示下さい。	実際にはあり得ないと考えますが、最短で入居可能な期間は1か月（1か月単位）とします。

入居者は、退去の際に発生する居室の原状回復費用を負担するとありますが、原状回復を行うのは事業者と理解してよろしいですか。

レンタルラボ部分は、標準的な研究室・実験室を想定しており、あらかじめ定められた範囲内において、入居者の費用負担で設備等を増設することを許可する予定です。なお、これらの増設のうち、設備等の一次側に関係するものについては、原則として事業者が行うものとし、その他については、入居者の判断によるものとする予定です。したがって、入居者が退去するときの原状回復についても、上

190 その他の経費 38 3 7 4 1 1

加 研 究 科 扶 養 科 記 録 室 等 の 設 備 等 の 増 設 等 について、原則として事業者が行うものとし、その他については、入居者の判断によるものとする予定です。したがって、入居者が退去するときの原状回復についても、上

## 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	上中 目下段	- - - - -	質 問	回 答
----	------	----------	-----------	-----------	-----	-----

番号	質問項目	資料 番号	上 中 下	段 目	- - - - -	質 問	回 答
----	------	----------	-------------	--------	-----------	-----	-----

番号	質問項目	資料 番号	枚目	上 中 下 段	-	-	-	-	-	質 問	回 答
206	各室（エリア）の特殊条件（124）	別表 2	18	上						サーバ室で、防音扉仕様となっていますが、扉の遮音等級をご教示ください。また、風きり音は、エアタイト仕様と考えてよろしいでしょうか？	エアタイト仕様とすることで問題ないものとします。
207	各室（エリア）の要求水準（129び）		20							圧縮空気が必要とあります。ご理解のとおりです。	



番号	質問項目	資料 番号	上 中 下段
----	------	----------	--------------

番号	質問項目	資料 番号	上 中 下 段	枚目	-	-	-	-	-
----	------	----------	------------------	----	---	---	---	---	---

質 問

回 答

番号	質問項目	資料 番号	枚目	上 中 下	-	-	-	-	-	質 問	回 答
	805, 807, 809)									しのきく間仕切り壁と開口設置とありますが、各実験室内の間仕切り壁レイアウトと、開口設置箇所をご教示ください。	り」の位置を示しています。また、開口設置は、3m当たり1箇所として下さい。
231	各室（エリア）の特殊条件（810, 811, 812, 814, 816）	別表 2	61	上 中 下						ドラフト実験室（810）（811）（812）（814）（816）で天井までの見通しのきく間仕切り壁と開口設置とありますが、各実験室内の間仕切り壁レイアウトと、開口設置箇所をご教示ください。	【資料17、18】の点線表示は、【別表2】に記載している「見通しの効く間仕切り」の位置を示しています。また、開口設置は、3m当たり1箇所として下さい。
232	各室（エリア）の特殊条件（818, 819, 820）	別表 2	62	上						ドラフト実験室（818）（819）（820）で天井までの見通しのきく間仕切り壁と開口設置とありますが、各実験室内の間仕切り壁レイアウトと、開口設置箇所をご教示ください。	【資料17、18】の点線表示は、【別表2】に記載している「見通しの効く間仕切り」の位置を示しています。また、開口設置は、3m当たり1箇所として下さい。
233	各室（エリア）の特殊条件（911）	別表 2	63	下						ドラフト実験室（911）で、高圧ボンベ収納スペースは貴大学設置工事と考えてよろしいでしょうか？	ご理解のとおりですが、スペースの確保をしてください。
234	各室（エリア）の特殊条件（913）	別表 2	64	中						事業者が整備する備品等の中で、室内間仕切り壁とありますが、そのレイアウト、仕様等をご教示ください。	【資料17、18】の点線表示は、【別表2】に記載している「見通しの効く間仕切り」の位置を示しています。また、開口設置は、3m当たり1箇所として下さい。
235	各室（エリア）の特殊条件（913）	別表 2	64	中						ドラフト実験室（913）で、高圧ボンベ収納スペースは貴大学設置工事と考えてよろしいでしょうか？	ご理解のとおりですが、スペースの確保をしてください。

236 各室（エリア）に設置する機器・備品  
理（参機橋圖a — 各機置業彰第2飾設沖一ス

番号	質問項目	資料 番号	上 中 下	段	-	-	-	-	-	質 問	回 答
----	------	----------	-------------	---	---	---	---	---	---	-----	-----

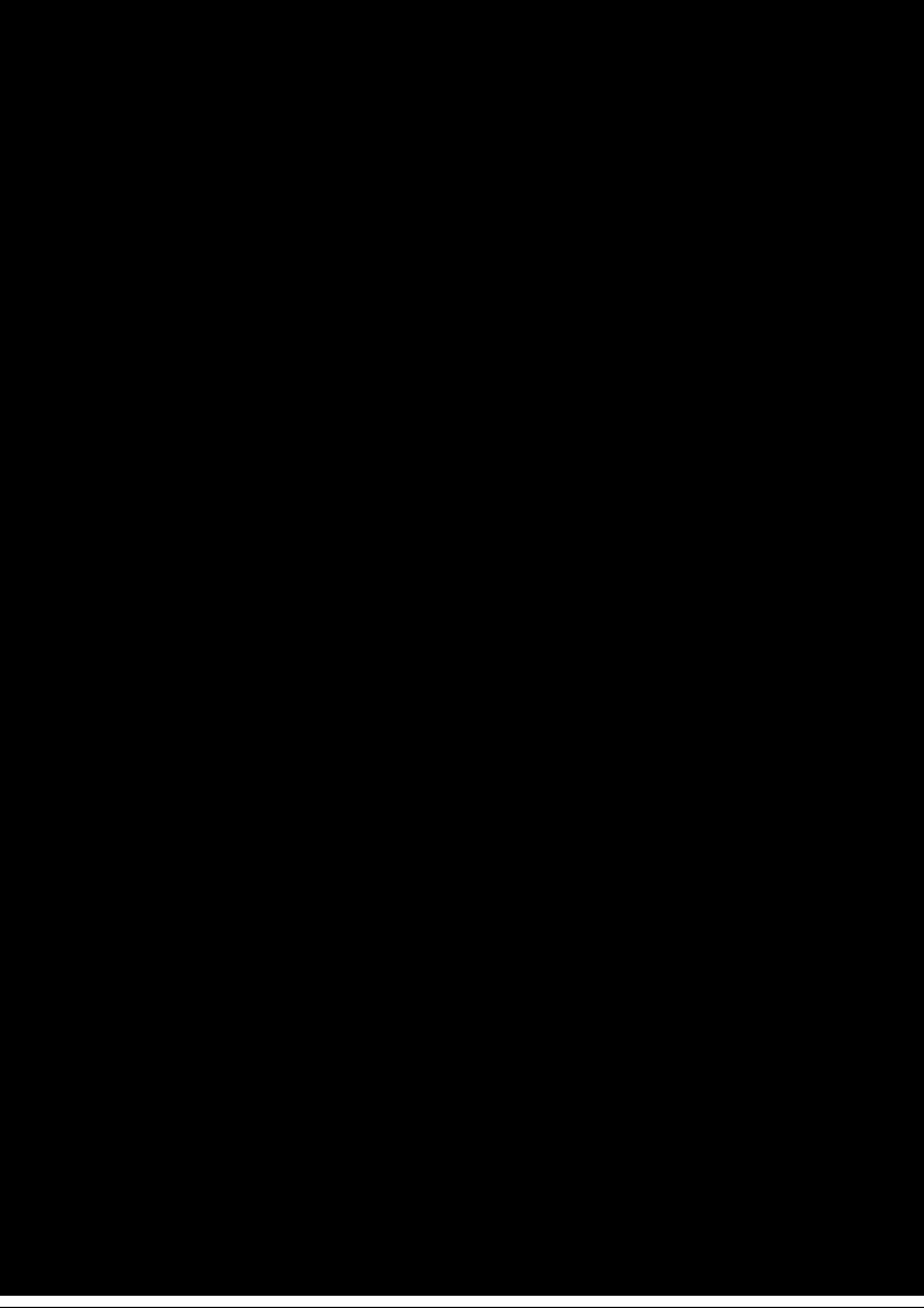
番号	質問項目	資料 種類	枚目	上 下	中 段	-	-	-	-	質 問	回 答
											くありません。

### 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)		ア	-	-	質 問	回 答
250	事業全体に関する事項	5	5	3	1					本事業への取組姿勢、実施体制で、これまでの各キャンパス施設整備で、貴大学が重視されてきた点をご教示ください。	大学が入札参加者に提示している資料等から判断してください。
251	施設計画に関する事項	6	5	3	3		ア	b		「弥生門前広場を含めた建物周辺環境が魅力的なランドスケープデザインするための有効かつ具体的な提案がなされているか」とありますが、本郷キャンパス全体のランドスケープデザインのマスタープラン等がありましたらご提示ください。	入札参加者に提示できるランドスケープデザインのマスタープラン等はありません。

## 基本協定書(案)に関する質問回答

番号	質問項目	頁	条	項	号	別紙 番号	-	-	-	質 問	回 答
252	業務の委託、 請負	2	5	2						<p>「乙は、本基本協定締結後、事業契約の締結までに、前項に定める本件施設の設計、建設工事、維持管理、運営及び附帯事業に係る各業務を委託し又は請け負わせる者と事業予定者との間で、各業務に関する業務委託契約又は請負契約若しくはこれらに替わる覚書等を締結せしめるものとし…」とありますが、本件事業に対する融資を行う金融機関等との調整等のため、乙は事業契約の締結前に「各業務に関する業務委託契約又は請負契約若しくはこれらに替わる覚書等を締結せしめる」ことはできず、また、本条第1項において、乙は各業務について委託し又は請け負わせる義務を負っていることから、事業契約の締結前に乙と事業予定者との間で上記の契約を締結することとする必要はないのではないのでしょうか。</p>	<p>遅くとも、事業契約の締結段階では、委託・請負業者が確定している必要がありますので、契約書若しくはこれに替わる覚書等が必要となります。</p>
253	基本協定書 (案)	4								<p>「協力会社」の定義がありませんが、これは、乙のうち、乙の構成員を除くもの(事業予定者に出資する義務を負わないもの)を指すという理解でよろしいのでしょうか。</p>	<p>ご理解のとおりです。詳細については、入札説明書5頁の「1)入札参加者の構成等」、18頁の「2.1 特別目的会社の設立」等を参照してください。</p>





番号	質問項目	頁	章 節 条 項 号	紙 番 号	-	質 問	回 答
----	------	---	-----------	-------------	---	-----	-----

番号	質問項目	頁	章	節	条	項	号	別紙 番号	-	質 問	回 答
----	------	---	---	---	---	---	---	----------	---	-----	-----





番号	質問項目	頁	章	節	条	項	号	別紙番号	質問	回答
									象となるとの理解でよろしいでしょうか。	も参照してください。
280	工期変更等の場合の費用負担	15	4	5	34	1	3		「但し、大学の負担は、合理的な範囲に限るものとする。」とありますが、この但書を規定する意図は、事業者が不必要に発生させた費用を大学が負担しないようにするためという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
									「別紙9の負担割合に従い、大学及び事業者が負担する。」と規定されている一方で、「但し、大学の負担は、合理的な範囲に限るものとする。」とありますが、具体的にどのようなケースを想定されておられますでしょうか？	事業者が不必要に発生させた費用については、大学において負担しないということです。

281	工事変更等の場合の費用負担	15	4	5	34	1	3		「工場の施工に伴い通常避けることのできない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等の理由により生じた損害についても、事業者がその損害を賠償しなければならない。」とありますが、大学と事業者の公平なリスク分担の観点から、公共工事標準請負契約約款第28条第2項および東京大学工事請負契約要領別記第1号工事請負契約基準第28条第2項で規定されているように、事業者に善良なる管理者としての注意義務違反がない限りは、大学の負担としていただけないでしょうか。	
282	建設工事中に事業者が第三者に及ぼした損害	15	4	5	35	2			「工場の施工に伴い通常避けることのできない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等の理由により生じた損害についても、事業者がその損害を賠償しなければならない。」とありますが、大学と事業者の公平なリスク分担の観点から、公共工事標準請負契約約款第28条第2項および東京大学工事請負契約要領別記第1号工事請負契約基準第28条第2項で規定されているように、事業者に善良なる管理者としての注意義務違反がない限りは、大学の負担としていただけないでしょうか。	「工事

番号	質問項目	頁	章	節	条	項	号	別紙番号	質問	回答
									保存登記)の費用は大学のご負担と考えて宜しいでしょうか。	税)については大学の負担としますが、大学が建物の登記を行う場合には、本条及び別紙8の規定に基づき、事業者が必要図書の作成などについて協力するものとします。
285	本件施設の引渡し遅延による費用負担	16	4	6	39	1			本件は金利が施設完成前に決定するため、金利決定後のスケジュール変更の場合、ブレイクファンディングコストやスワップブレイクコストが発生する可能性があります、これらは本条の費用負担の対象となるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、大学と事業者は、スケジュール変更にもなう金融コストの増加を回避するか最小限となるよう、十分に協議するものとします。なお、質問番号278への回答についても参照してください。
286	本件施設の引渡し遅延による費用負担	16	4	6	39	2			「当該遅延損害金を超える損害があるときは、その損害額を支払わなければならない。」とありますが、事業者が遅延損害金を超える損害についてまで負担するというのは、事業者に過度の責任を負担させるものですので、公共工事標準請負契約約款第45条と同様、事業者は遅延損害金のみ負担すれば足りるものとしていただけませんかでしょうか。	原案のとおりとします。
287	瑕疵担保責任	16	4	6	40	1			「大学は、BTO方式部分に瑕疵があるときは、事業者に対して相当の期間を定めて当該瑕疵の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。」とありますが、瑕疵が事業者の責に帰すべからざる事由によって生じた場合は、事業者は瑕疵担保責任を負わないという理解でよろしいでしょうか。	瑕疵担保責任は無過失責任であり、事業者の責に帰すべき事由の有無に限らず事業者は責任を負うものです。 <b>重要変更事項</b> なお、第40条第2項を「...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。」を「...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。」と変

番号	質問項目	頁	章	節	条	項	号	別紙番号	質問	回答
										<b>更しします。</b>
288	既存施設の解体	17	5						解体工事に伴うリスクにつきまして、アスベストやPCBについてのリスクはリスク分担表(案)に記載がありませんが、大学のリスクとの理解でよろしいですか？	ご理解のとおりです。大学の提示した資料・調査結果等において把握できないアスベスト等のリスクについては、大学の負担とします。
289	解体工事に伴う事前調査	17	5		42	5			通常予期し得ない有害物質等との記載がございますが、通常予期し得ないとは、「公表資料からは予見し得ない」との理解で宜しいでしょうか。	公表資料だけにとどまらず、事業者が知り得た事情を基礎として、事業者が通常予見し得ないことを意味します。
290	解体工事に伴う事前調査	17	5		42	5			「有害物質等」とありますが、地中障害物(既存施設の基礎を含む)や埋蔵文化財の存在は、これに含まれるという理解でよろしいでしょうか。	通常予期し得ない地中障害物や埋蔵文化財等も含まれます。ただし、既存施設の基礎については、予期し得るものです。
291	業務計画書の提出	19	6	1	49	1	2		「第1条第3号に規定する維持管理業務を構成する各業務の年間維持管理業務計画書は、毎事業年度の開始30日前まで。」とありますが、「第1条第3号」というのは、「第1条第2号」の誤りでしょうか。	ご指摘の部分については、「第1条第2号」に修正します。
292	近隣対策	20	6	1	53				「事業者は、自己の責任及び費用において、その実施する維持管理業務に関して、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。」とありますが、維持管理業務を実施するうえで通常避けることができない事象によって近隣対策が必要となった場合を含め、事業者の責めに帰すべからざる事由により近隣対策が必要となった場合には、当該近隣対策に要する費用は大学が負担することとしていただけませんかでしょうか。	原案のとおりとします。

293 モニタリングの実施 20 6 1 54

「要求水準書が規定するサービスが提供されていることを確認する」とありますが、提供されているかどうかの判断は大学が行うとの理解でよろ

ご理解のとおりです。





番号	質問項目	頁	章	節	条	項	号	別紙 番号	-	質 問	回 答
											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。

299



番号	質問項目	頁	章	節	条	項	号	別紙 番号	質問	回答
----	------	---	---	---	---	---	---	----------	----	----

画税等の減免措置があった場合にも、相応する金額をサー

番号	質問項目	頁	章	節	条	項	号	別紙番号	質問	回答
									第速やかに当該箇所の修繕等を行い、大学の確認を受けなければならない。」とありますが、B O T方式部分については、事業者の実施した維持管理・運營業務に問題があったことに起因して修繕又は補修等をすべき箇所が生じた場合に限るという理解でよろしいでしょうか。	ださい。
313	B O T方式部分の瑕疵担保責任	28	10	1	84	1			「大学は、前条第1項に従い事業者からその所有権の譲渡を受けたB O T方式部分に瑕疵があるときは、事業者に対して相当の期間を定めてその瑕疵の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。」とありますが、瑕疵が事業者の責に帰すべからざる事由によって生じた場合は、事業者は責任を負わないという理解でよろしいでしょうか。	本条で瑕疵担保としている瑕疵の内容は、第3項により限定されていることに留意してください。
314	B O T方式部分の瑕疵担保責任	28	10	1	84	1			「大学は、前条第1項に従い事業者からその所有権の譲渡を受けたB O T方式部分に瑕疵があるときは、事業者に対して相当の期間を定めてその瑕疵の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。但し、瑕疵が重要ではなく、かつ、その修補に過分の費用を要するときは、大学は、修補を請求することができない。」とありますが、ここでいう瑕疵には、継続して使用することに支障がない程度の通常の劣化、損傷等は含まれ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。
315	B O T方式部分の瑕疵担保責任	28	10	1	84	2			「前項の規定による瑕疵の修補又は損害賠償の請求は、第81条第1項の本契約の期間の満了のときから1年以内に行わなければいけない。」と	B O T方式部分の所有権は、本契約の期間満了時に事業者から大学に移転するまで事業者にあり、事業者は、B O T方式部分の賃貸人として建物

番号	質問項目	頁	章	節	条	項	号	別紙 番号	-	質 問	回 答
										<p>ありますが、これでは、BOT方式部分については、建物の建設後10年以上瑕疵担保責任を負うのに等しいこととなり、事業者に過度の責任を負担させるものとなります。BOT方式部分は、BTO方式部分と実質的に同じ建物の一部をなすものですので、前者についても、後者と同様、当該部分の占有の引渡日から2年間を瑕疵担保期間としていただけないでしょうか。</p>	<p>の瑕疵の修補等を行う必要があります。一方、本条で瑕疵担保としている瑕疵の内容は、第3項により限定されています。したがって、必ずしも事業者に過度の負担にはならないものと考えられることから、原案のとおりとします。 畷塀楸9</p>



番号	質問項目	頁	章	節	条	項	号	別紙番号	質問	回答
									でよろしいでしょうか。	
327	引渡前又は占有移転前の解除の効力	31	10	2	90	6			本項に基づき大学が負担する原状回復にかかる費用とは、事業者が提案した価格のうち、それまでにかかった費用（建設費や開業関連費用）と、解体費用の双方という理解でよろしいでしょうか。	質問番号326への回答を参照してください。
328	引渡後の解除の効力（BTO方式部分）	31	10	2	91	3			「BTO方式部分に事業者の責めに帰すべき事由による損傷等（但し、通常の劣化、損傷等を除く。以下、本条で同じ。）があると認めるときは、大学は、事業者に対してその修繕、補修等を求めることができる。」とありますが、BTO方式部分については、事業者の実施した維持管理・運営業務に問題があったことに起因して修繕又は補修等をすべき箇所が生じた場合に限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が、瑕疵担保についてはこの限りではありません。
329	引渡後の解除の効力（BTO方式部分）	32	10	2	91	5 6 7			BTO方式部分にかかる施設整備費相当額の残額を解除前のスケジュールに従って支払うとありますが、BTO部分は引渡後には全ての支払が完了しているのではないのでしょうか。	BTO方式部分の引渡直後に解除がなされた場合、大学による支払が終了していない可能性があります。
330	占有移転後の解除の効力（BOT方式部分）	32	10	2	92	1			本契約の解除に伴う、事業者が発生する合理的な増加費用は大学にて負担して頂けるとの理解で宜しいでしょうか。	合理的な増加費用については、第94条第4項ないし第6項によることとなります。
331	占有移転後の解除の効力（BOT方式部分）	33	10	2	92	7			「本条に従い大学がBOT方式部分を事業者から買取る場合、事業者は、賃借権、抵当権、その他担保物権及び用役物権等、所有権を制限する何らの物権的権利の負担のない完全な所有権を大学に譲渡しなければならない。」とありますが、賃借権については第83条第2項但書と同様、レンタルラボ部分に賃借人がいる場合には、当該部分の賃借権の負担があってもよいとい	ご理解のとおりです。第83条第2項の但書と同様の文言を追記します。





番号	質問項目	頁	章 節 条 項 号	紙 番 号	-	質 問	回 答
----	------	---	-----------	-------------	---	-----	-----

番号	質問項目	頁	章	節	条	項	号	別紙 番号	質問	回答
									しいでしょうか。	
343	違約金等	34	10	2	94	1	2		維持管理相当額の支払残額の100分の10に相当額とありますが、事業者の負担するものとしては過大なものですので、年間維持管理費相当額の100分の10等に変更いただきたく。	原案のとおりとします。なお、質問番号341への回答も参照してください。
344	違約金等	34	10	2	94	1	2		違約金は維持管理費相当額の支払残額の100分の10に相当する額とのことですが、事業者の負担を勘案し、例えば1年間の維持管理費相当額程度等に変更して頂きたくお願い致します。	原案のとおりとします。なお、質問番号341への回答も参照してください。
345	違約金等	34	10	2	94	1	2		「維持管理費相当額の支払残額の100分の10に相当する額」とありますが、維持管理費相当額の定義(範囲)をご教示下さい。	質問番号341への回答を参照してください。
346	違約金等	34	10	2	94	4			解除に起因して大学に発生する損害とは、維持管理運営業務が続いた場合の得べかりし利益も含むと考えてよろしいでしょうか？	ご質問は、「事業者に発生する損害」との趣旨だと思われませんが、解除と相当因果関係のある範囲であれば「損害」に含まれることとなります。
347	違約金等	34	10	2	94	4			「第87条第2項又は第88条第1項の規定により、本契約が解除された場合、事業者は、大学に対して、当該終了により被った損害の賠償を請求することができるものとする。」とありますが、第87条第3項又は第88条第2項の規定により、附帯事業が解除された場合であっても、事業者は、大学に対して、当該終了により被った損害の賠償を請求することができ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。 <b>重要変更事項</b> 第4項を「第87条第2項又は第88条第1項の規定により本契約が解除された場合、ないしは第87条第3項又は第88条第2項の規定により本契約のうち附帯事業に関する部分の一部又は全部が解除された場合、事業者は、大学に対して、当該終了により被った損害の賠償を請求することができるものとする。」と修正します。
348	保全義務	34	10	2	95				「事業者は、第90条第1項若しくは第2項の規定に定める合格部分の引渡し、第91条第4項に定めるBTO方式部分及び第92条第4項によるBOT方式部分の維持管理	ご理解のとおりです。



番号	質問項目	頁	章	節	条	項	号	紙 番 号	-	質 問	回 答
----	------	---	---	---	---	---	---	-------------	---	-----	-----

番号	質問項目	頁	章	節	条	項	号	別紙番号	質問	回答
									して知り得た個人情報の内容を自己の役員及び従業員、自己の代理人・コンサルタント、民間事業者又は出資者以外の第三者に漏らし、また、本契約の履行以外の目的に使用してはならない。」とありますが、本件事業に融資等を行う金融機関や事業者から本件事業の一部を請負う者（それ以降の請負関係も全て含む）に対しては、自己の役員等に対してと同様、本条に定める義務を負わないという理解でよろしいでしょうか。	
357	著作権等の利用等	39	14		113	4	3		「成果物を他人に閲覧させ、複写させ、又は譲渡すること。」とありますが、事業者から本件事業の一部を請負う者（それ以降の請負関係も全て含む）は「他人」に含まれないという理解でよろしいでしょうか。	「他人」に含まれます。
358	著作権の侵害防止	40	14		115	1			「事業者は、成果物及び本件施設が、第三者の有する著作権を侵害するものでないことを大学に対して保証する。」とありますが、大学が本件事業の入札手続において及び本契約に基づき事業者に対して提供した情報、書類、図面等（大学が著作権を有しないものを含む。）に基づいて事業者が実施したものについては、事業者は当該保証義務を負わず、第三者の有する著作権を侵害した場合であっても、大学は事業者を免責するという理解でよろしいでしょうか。	ご指摘のような場合であっても、大学は事業者を免責いたしません。
359	工業所有権	40	14		116				大学側の指定した技術等が第三者の工業所有権を侵害した場合で、その使用が許されず、代替技術等を使用した場合及び当該侵害を起さぬよう設計等に変更を行った場合の費用は、大学が負担すると	ご理解のとおりです。



番号	質問項目	頁	章	節	条	項	号	別紙 番号	-	質 問	回 答
----	------	---	---	---	---	---	---	----------	---	-----	-----

いますが、この様な事由については、甲は、乙に対して相当の期間を定めて催告を行い、当該期間が経過してもなお当該事由が治癒されない場合にはじめて解除を行えることとしていただけないでしょうか。





番号	質問項目	頁	章	節	条	項	号	別紙 番号	質問	回答
									額相当額は、大学が負担すべき損害及び追加費用額からではなく、不可抗力により生じた損害及び追加費用から控除することとしていただけませんか。また、事業者が、本契約の定めによることなく、独自に付保した保険については、当該保険金相当額は控除の対象から除外するという理解でよろしいでしょうか。	
373	保証書の様式	60						11	大学の表記が「京都大学」になっておりますが、「東京大学」の誤りではないでしょうか。	当該部分を「東京大学」と修正します。
374	履行の請求	60			3	1		11	「保証債務履行請求権」というのは「保証債務履行請求書」の誤りでしょうか。	当該部分を「保証債務履行請求書」と修正します。
375	運営業務の内容	62			2	1	3	12	「賃料、共益費の計算徴収」とありますが、共益費はどのような条件で計算徴収するのでしょうか。	共益費は、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。
376	運営業務の内容	62			2	1	3	12	賃借人から計算徴収する共益費、敷金、保証金、及び預かり金の算定根拠をご教示下さい。	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。
377	運営業務の内容	62			2	1	4	12	運営業務の内容で、敷金、保証金、及び預り金の計算徴収とありますが、保証金等の金額設定（例えば、賃料の3ヶ月分等）は事業者の提案によるものですか。もしくは、大学側で想定されている金額設定がありましたらご提示下さい。	質問番号376への回答を参照してください。
378	賃貸借契約の締結業務	63			4	1		12	「乙は、入札説明書及び要求水準書に掲げる基準に基づき賃借人を選定し、甲の承諾を得た場合、貸室賃貸借契約を締結するものとする。」とあ	賃貸人はあくまでも甲ですが、賃貸借契約の締結については乙が代行するものとします。

番号	質問項目	頁	章 節 条 項 号	紙 番 号	-	質 問	回 答
----	------	---	-----------	-------------	---	-----	-----

番号	質問項目	頁	章	節	条	項	号	別紙 番号	質問	回答
									でしょうか？	
384	賃料の徴収及び委託料	63			5	2		12	委託料は、「乙に対して支払う」という解釈でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
385	賃料の支払	63			6			12	賃料の支払いは月末締めで精算をして毎月甲に支払うのでしょうか。	ご理解のとおりです。第6条第1項を参照してください。
386	賃料の支払	63			6	2		12	「本物件における賃料収入」とは、「乙が賃借人から徴収した賃料」のみを指し、共益費は含まれない、という理解でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。

387	賃料の支払	63			6	2		12	「その後、経済情勢の変動、その他建物の維持管理費の変動が著しいと認められる場合は、改定する場合がある」とは具体的にどういうケースを想定されているのかご教示願います。またこの場合は事業者と事前に協議した上でという理解でよろしいでしょうか。(仮に標準賃料の値上げをした場合、事業者にとって賃借人との賃料に転嫁せざるを得ず入居率の確保は困難になります。)	物価の急激な変動、公租公課の大幅な増加などがあった場合を想定しております。標準賃料の値上げの際には、大学と事業者との協議の上で実施は、廻り属牲轄とは、の変動 祥は、廻り属牲轄とは、の変動 祥すV庫 i 絢した 賦 r 轄庫 i 絢し 丘苛
-----	-------	----	--	--	---	---	--	----	--	---

番号	質問項目	頁	章	節	条	項	号	別紙 番号	質問	回答
									<p>するのですか。また、この計算式は【標準賃料総額 - 徴収賃料 - (標準賃料総額 × (80% - 入居率))】、80%を下回った時に用いるものとの理解でよろしいですか。</p>	<p>った場合に発生するものであり、入居率を基準に発生するものではありません。計算式については、80%以上の場合にも用いますが、入居率が80%を超える場合は、「(80% 入居率)」の部分は「0」として計算されます。</p>
391	賃料の支払	63			6	2		12	<p>空室リスク賃料の算定について、毎月算定・精算をするのでしょうか。それとも、半年に1回算定・精算するのでしょうか。また、1日でも入居した場合、入居率として算定できるのでしょうか。</p>	<p>毎月の算定・清算を想定しています。なお、空室リスク賃料は、入居率を基準とするのではなく、賃料収入の金額が標準賃料の総額(標準賃料×レンタルラボ部分の専有面積)を満たさない場合に発生します。</p>
392	賃料の支払	63			6	2		12	<p>空室リスク賃料を支払う条件としては、維持管理費の支払い条件を同様で半期に1回と理解してよろしいですか。</p>	<p>毎月の算定・清算を想定しています。</p>
393	賃料の支払	63			6	3		12	<p>空室リスク賃料の計算式がありますが、この計算式では入居率が80%を越えると空室リスク賃料が増大してしまうものと思われます。それとも、入居率が80%を超える状況では、そもそも空室リスク賃料が発生しない(事業者として支払義務は発生しない)との想定なのでしょうか。</p>	<p>計算式については、80%以上の場合にも用いますが、入居率が80%を超える場合は、「(80% 入居率)」の部分は「0」として計算されます。なお、空室リスク賃料は、入居率を基準とするのではなく、賃料収入の金額が標準賃料の総額(標準賃料×レンタルラボ部分の専有面積)を満たさない場合に発生します。</p>
394	敷金、保証金、預かり金等の徴収	63			7	1		12	<p>「乙は、賃借人から直接徴収した敷金等を、甲の指定する口座に送金して支払うものとする」とありますが、賃貸借契約の当事者は大学と賃借人であり、事業者は徴収代行業務を受託しているとの理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>ご理解のとおりです。</p>
395	敷金、保証金、預かり金等の徴収	63			7	1		12	<p>「乙は、賃借人から直接敷金、保証金、預かり金等(以下「敷金等」という。)貸室賃貸借契約で定める金員を徴収するものとする。乙は、甲に対し、徴収した敷金等を翌</p>	<p>ご理解のとおりです。</p>

番号	質問項目	頁	章	節	条	項	号	別紙 番号	-	質 問	回 答
----	------	---	---	---	---	---	---	----------	---	-----	-----

番号	質問項目	頁	章	節	条	項	号	別紙 番号	質問	回答			
										う。」を追記する。			
402	負担金	67			5			13	負担金の支払いが生じる部分の面積は、福利厚生部分の専有部分（120㎡以上）から軽食のサービスを提供する場合の客が利用できる面積を控除した面積ということですが、控除後の面積（厨房他部分面積）は事業者提案により決定するもの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、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。			
403	負担金	67			5	1		13	記載されている算定方法に基づく負担金には共益費も含まれているとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおり、別途共益費を請求することはありません。			
404	契約の解除	68						12	13	利用承諾契約書には事業契約93条第3項に基づく違約金の設定がないのはどのような理由によるものでしょうか。	利用承諾契約書にも違約金を規定した場合は、権利としては、利用承諾契約書に基づく違約金請求権と事業契約書に基づく違約金請求権が二重に生じてしまうおそれがあるからです。		
405	契約の解除	68						12	1	2	13	第5条所定の「使用料」とありますが、「負担金」ではないでしょうか。	当該部分を「負担金」に修正します。
406	契約の解除	68						12	1	3	13	「第8条の各号に該当する行為をなしたとき」が解除事由として挙げられていますが、第8条第4号「甲又は第三者に危険又は迷惑を及ぼす行為、その他本物件の維持保全を害すること。」については、甲は、乙に対して相当の期間を定めて催告を行い、当該期間が経過してもなお当該事由が治癒されない場合にはじめて解除を行えることとしていただけないでしょうか。	原案のとおりとします。
407	契約の解除	68						12	1	4	13	「その他、本契約又はこれに付帯して締結した契約・覚書の各条項に違反したとき」が解除事由として挙げられていますが、この様な事由については、甲は、乙に対して相当の期間を定めて催告を行い、当該期間が経過してもなお	原案のとおりとします。

番号	質問項目	頁	章	節	条	項	号	別紙番号	質問	回答
									該事由が治癒されない場合にはじめて解除を行えることとしていただけないでしょうか。	
408	明渡し、原状回復義務	68			13			13	原状回復義務における、福利厚生施設の利用開始時の現状とは、軽食サービスの提供の場合、厨房機器撤去後の状態（スケルトン状態）を指すものという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりですが、当該部分の原状とは、【別表1】3頁に記載されている状態及び【別表2】5頁に記載されている標準的な電気設備、空調設備、給排水設備、内装の状態のことです。
409	減額ポイントを加算しない場合	73			3	3	1	15	「やむを得ない事由により、3(1)1)又は2)の状態が生じた場合で、かつ、事前に大学に連絡があった場合」とありますが、事前に連絡をすることができない止むを得ない事情がある時は、事後可及的速やかに大学に連絡した場合には、減額ポイントを加算しないという理解でよろしいでしょうか。	原則として「事前に大学に連絡があった場合」のみとし、「事後速やかに大学に連絡があった場合」の取扱いについては、個別・具体の状況から大学が判断するものとします。

410 法令変更による追加費用負担規定 75

16

件施設及設備整備事業に直接  
 属ク停濁を3鯨イ珩施設の类  
 更銀璃 瞻載ずの=に3すア  
 事予を直窃的に規悌するえ阡  
 を 箇としほ法令を籠ツイ珩  
 ものとし、系 憐殺 a 爽つ  
 「ずの垂楡 y イ旂 奪束には ~ 本件施設及醫本件施設  
 と 嶺 の属ク独各 燮 3 鯨イ珩  
 施設ひ設佳、思設も鑄爽宛珩  
 といu理介養倅皞氳いでしようお。

その他に関する質問回答

番号	質問項目	-	-	-	-	-	-	-	-	質 問	回 答
411	要求水準書 (案)に関する 質問回答・ 意見番号144									回答に「警備業務を含むもの とします」と記載がありますが、他の同様質問に対する回 答では、警備業務を含まない 旨記載があります(番号14 1、142、143)。事業 者の業務範囲として「警備業 務(監視を含む)は含まな い」という理解で宜しいで しょうか。	ご理解のとおりです。

412 入札説明会

入札説明会にて、レンタルラ  
ボは地下階配置を指定するも  
のではないとのご説明があり  
ましたが、レンタルラボをは  
じめ各室の配置は基本変更し  
ないことと考えてよろしいで  
しょうか？

質問番号244への回答を参  
照してください。し 腫蚶鉸 /  
い é 硯 彭 釀 稟 眞 芯 復 盈 旦 僭 芯 s 榜



