

留学生宿舍の管理運営事業にかかる発注予定の公表及び募集要項（案）等についての意見に対する回答書

令和8年5月25日

京都大学

1. 事業者募集要項(案)

番号	大項目	中項目	意見内容	回答
No. 1	2. 事業の概要	(3)施設概要	管理人の住居の記載がありません、記載をお願いします。	ご意見のとおり、「管理人住戸」を追記します。※別紙1みずき寮現棟間取り図 1階間取り図参照
No. 2	2. 事業の概要	(4)事業者が行うべき業務②オ	空室補修と記載がありますが、退去後の補修・修理とした方が良いと思います。	ご意見のとおり、修正します。
No. 3	2. 事業の概要	(7)事業実施に係る経費負担及び委託料	委託料の支払は、事業者が外注する費用が発生しますので、毎月支払いが良いと思います。	事業者募集要項(案)に「委託料として毎月支払うものとする。」と修正します。 なお、事業契約書(案)別紙6(事業委託料)には記載済みです。
No. 4	3. 事業手法等	(3)入居者補償の有無	利用料金は、事業者が入居者から徴収し、大学が指定する口座へ入金する。その際の振込手数料は事業者負担とする。を追記願います、	事業者募集要項(案)への追記はしませんが、事業契約書(案)別紙5(利用料金)に記載済みです。
No. 5	3. 事業手法等	(4)入居者補償の有無	あらかじめ合意した基準(80%~90%)は、例80%以上などの記載が良いと思います。	現状のとおりとします。
No. 6	3. 事業手法等	(7)事業期間終了時の措置	①固定資産の所有ですが、事業開始時には、事業者が設置する固定資産(家具・家電等)を記載をお願いします。 また、事業者が家具家電等を設置するため、その内容を記載した方が良いと思います。	要求水準書(案)に事業者が設置すべき物品等(家具・家電等)の内容を追記します。
No. 7	3. 事業手法等	(7)事業期間終了時の措置	②事業者は、全事業期間における収入支出等の明細を提出とありますが、支出明細までの提出は、事業者の利益につながりますので、開示ができないと思います。	ご意見のとおり、「また、事業者は全事業期間における収入支出の経費明細等を大学に提供する。」という文言を削除します。
No. 8	4. 応募者の構成等と参加資格要件	(4)1)②及び(4)2)②	30戸以上延床面積1,200㎡以上の要件は、もう少し上げた方が良いと思います。50戸以上、1,500㎡以上でいかがでしょうか？	現状のとおりとします。
No. 9	様式3提案書		備考欄の提案内容の様式は自由としますがA4サイズ2枚までに収めると記載がありますが、要求水準の内容を踏まえると2枚では収まらないと思います。枚数表記は削除しても良いかと思ひます。	ご意見のとおり、提案内容の様式は自由とし、A4サイズ2枚までの制限は削除します。

2. 要求水準書(案)

番号	大項目	中項目	意見内容	回答(案)
No. 1	2. 維持管理業務に関する要求水準	(2)その他留意事項	・点最後の文章で、大規模修繕の実施は予定していない、要求水準に示す機能維持をするために行う修理・更新は事業者負担にて行うとの記載がありますが、事業者が負担する場合は、その修理・更新が不特定であり予算計上ができないと思います。よって、事業契約書別紙5利用料金5の記載を入居保証による利用料金を超えた場合の取扱は大学収受ではなく、事業者収受へ変更して欲しい。	建物部位毎の全面改修については、大規模修繕の範疇とし、それ以外の部分修繕については事業者負担としています。そのため、ご懸念には該当しませんので、現状のとおりとします。
No. 2	2. 維持管理業務に関する要求水準	(3)建物保守管理業務	・点の2つ目：修繕が必要な場合は、至急修繕を行うとありますが、建物本体(屋上防水・躯体)に修理・更新が発生した場合は、大学負担とすることがあると記載するのが望ましいです。	建物部位毎の全面改修については、大規模修繕の範疇とし、それ以外の部分修繕については事業者負担としています。そのため、ご懸念には該当しませんので、現状のとおりとします。
No. 3	2. 維持管理業務に関する要求水準	(4)設備保守管理業務(業務の実施)	※修繕等が必要な場合は、迅速に修繕を実施する。ここは、事業者負担にて修理でしょうか、大学負担で修理でしょうか。コインランドリーやコインシャワー、インターネットなどの運用を記載した方が良いと思います。	要求水準書(案)2. 維持管理業務に関する要求水準(4)設備保守管理業務に記載がある通り、本事業により建物を機能させるために設置された各種設備に対して、事業契約書に定められた所定の性能及び機能を保つことと記載しています。
No. 4	3. 宿舍運営業務に関する要求水準	(2)一般事項(事業者の業務範囲)	・点2つ目のヘルプデスク業務(傷病人への対応業務を含む)と記載がありますが、搬送付き添いや治療などは業務外としたいです。 搬送の付き添いを行うと、現地在無人になりますので、同乗はできません、また治療も同様となります。	適切なサポートを求めているが、管理人室を不在にするような対応は想定していません。社会通念上求められる範囲の対応をお願いします。
No. 5	3. 宿舍運営業務に関する要求水準	(2)一般事項(運営期間の設定等)	管理人勤務時間は記載がありますが休憩時間の記載がありませんので、「休憩1時間」を追記してください。	「休憩時間含む」と追記します。
No. 6	3. 宿舍運営業務に関する要求水準	(3)宿舍運営業務(要求水準)③	光熱水費棟の計算・徴収業務と記載がありますが、寮費等の徴収は事業者が徴収となりますので、追記が必要になると思います。具体的な内容は事業者の提案で問題ないと思いますので、寮費等の徴収を追記をお願いします。	ご意見のとおり、利用料金の徴収について追記します。併せて、事業契約書(案)別紙3(業務概要書)にも追記します。
No. 7	3. 宿舍運営業務に関する要求水準	(7)付帯事業(独立採算業務)	インターネット事業、コインシャワー事業を追記した方が良いと思います。	インターネット事業については要求水準書(案)1. 基本方針(2)管理運営方針 2)④に記載の通り、事業者が施設に備えてください。 また、付帯事業(独立採算業務)に「コインシャワー事業」を追記し、併せて、事業契約書(案)別紙3(業務概要書)にも追記します。

3. 事業契約書(案)

番号	大項目	中項目	意見内容	回答
No. 1	第29条(入居保証)	4	大幅な経済変動と記載がありますが、具体的な内容を記載した方が良いと思います。 企業向けサービス価格指数・建物サービス(確報)を元に、基準月を設定し±3%を超える変動がある場合は委託費を改定すると記載した方が良いと思います。	ご意見の通り、大幅な経済変動にはご提案のような内容を想定しています。
No. 2	第29条(入居保証)	4	公租公課の変動に加え、消費税の変動を追記した方が良いと思います。	公租公課に消費税は含まれております。
No. 3	別紙5	利用料金	<利用料金の総支払予定額>の事業期間が486か月(40年6か月)になっていますので、修正をお願いします。	ご意見の通り修正します。
No. 4	別紙5	利用料金	また、上記の要求水準書no.1の意見内容の大学収受ではなく、事業者収受としてほしい。 万一、変更ができない場合は、要求水準に示す機能を維持する場合の修理・更新費用を大学負担としてほしい。	建物部位毎の全面改修については、大規模修繕の範疇とし、それ以外の部分修繕については事業者負担としています。そのため、ご懸念には該当しませんので、現状のとおりとします。