

東京大学(駒場Ⅰ)駒場コミュニケーション・プラザ施設整備等事業 入札説明書等に関する質問回答(第2回目)追加回答等

- 本質問回答は、平成16年10月25日(月)～10月26日(火)に受け付けた東京大学(駒場Ⅰ)駒場コミュニケーション・プラザ施設整備等事業の入札説明書等に関する質問回答のうち、前回回答時(平成16年11月16日)に保留としていた(回答欄に[★]印のある)項目に対する追加回答等です。

< 総 括 >

1. 入札説明書等に関する質問回答(第2回目)追加回答

書類No	入札説明書等	質問件数
④	要 求 水 準 書	1
⑨	そ の 他 (閲 覧 資 料 を 含 む)	4
—	合 計	5

2. 建物使用(貸付)料等に関する重要な変更事項

文書No	文 書 名
(別紙)	建物使用(貸付)料等に関する入札説明書等及び質問回答等の重要な変更事項

平成16年12月3日

国立大学法人 東京大学

1. 入札説明書等に関する質問回答(第2回目)追加回答

番号	書類No	一般書類→ 様表質問→ 契約書類→	頁 種別 頁	I 番号 章別	1 条	(1) 項	1) 号	ア	①	質問	回答
064	④	食堂(A・B・C)の設備等及び建物使用料	57	IV	6	(5) (7)				<p>食堂内に給茶機等サービス機器を設置した場合、大学が支払うサービスの対価に含まれるのでしょうか。又、建物使用料、水道光熱費についても大学側の負担と理解してもよろしいでしょうか。</p>	<p>食堂内に設置する給茶機等のサービス機器は、選定事業者が食堂運營業務を実施するために、それぞれの関係諸室に設置する特殊内装等、運営演出付加設備等、什器備品類等と同等の扱いとします。したがって、設備等費・維持管理費・光熱水費・負担金は、大学が支払うサービスの対価に含めず選定事業者の負担で実施してください。</p> <p>なお、事業契約書(案)別紙14の「建物賃貸借契約」は「建物使用貸借契約(南館)」とし、南館の独立採算業務を実施するために必要とする場所について適用するものとします。北館については、事業者は、独立採算業務を実施するために必要とする場所を使用できるものとします。なお、「建物使用貸借契約(南館)」中、「建物使用(貸付)料」を「負担金(北館・南館共通)」に変更します。</p> <p>「建物使用貸借契約(南館)」や「負担金(北館・南館共通)」等の詳細については「建物使用(貸付)料等に関する重要な変更事項」を参照してください。</p>
140	⑨	質問回答(第1回目)運營業務	48		313					<p>BOTである北館の購買関係諸室の建物使用料につきまして、現段階での想定額は「上限を1㎡当たり年額8,000円程度+建物の固定資産税・都市計画税相当分」とのご回答ですが、そもそも当該建物につきましてはBOTのため事業者が「固定資産税・都市計画税」を負担することとなります。にもかかわらず貴大学に対して同額を支払うというのでは事業者が二重に租税負担していることになるかと思われませんが、この点につきましてご見解をご教授願います。</p>	<p>事業契約書(案)別紙14の「建物賃貸借契約」は「建物使用貸借契約(南館)」とし、南館の独立採算業務を実施するために必要とする場所について適用するものとします。北館については、事業者は、独立採算業務を実施するために必要とする場所を使用できるものとします。</p> <p>なお、「建物使用貸借契約(南館)」中、「建物使用(貸付)料」を「負担金(北館・南館共通)」に変更します。この「負担金(北館・南館共通)」には「建物の固定資産税・都市計画税相当分」を含まないものとします。</p> <p>「建物使用貸借契約(南館)」や「負担金(北館・南館共通)」等の詳細については「建物使用(貸付)料等に関する重要な変更事項」を参照してください。</p>

番号	書類No	一般書類→ 様表資問→ 契約書類→	頁 種別 別頁	I 番号 章別	1 条	(1) 項	1) 号	ア	①	質 問	回 答
141	⑨	質問回答 (第1回目) 運営業務	48		313					<p>前回は質疑回答 313 他におきまして、建物使用料は「上限を1㎡当たり年額8,000円程度+建物の固定資産税・都市計画税相当分」を想定されておられるとのことですが、また、質疑回答 601 におきましては、「消費者物価指数等、…指数に基づいて行なう予定」とのご回答です。これは、建物使用開始時において313 他 の回答「上限を1㎡当たり年額8,000円程度+建物の固定資産税・都市計画税相当分」とし、その後、改定時において質疑601に基づき、指数に基づいて変動するとの理解でよろしいでしょうか？。また、指数に基づく変動は「年額8,000円」部分であり、「+建物の固定資産税・都市計画税相当分」は固定資産税・都市計画税相当額に連動し、変動するという理解でよろしいでしょうか？</p>	<p>ご質問前段について：大学は、選定事業者が独立採算業務(購買・書籍)を実施するために必要とする場所を使用(北館)並びに建物使用貸借契約を締結(南館)する時点で「負担金(北館・南館共通)」を決定しますが、現段階では「上限を1㎡当たり年額8,000円程度」を想定しています。なお、大学はこの水準を尊重するものとします。</p> <p>また、選定事業者が独立採算業務(購買業務・書籍業務)を実施するために必要とする場所の使用(北館)並びに建物使用貸借契約の締結(南館)後の「負担金(北館・南館共通)」の改定においては、消費者物価指数等、通常、建物使用(貸付)料等の改定に用いられる指数に基づいて行う予定です。</p> <p>ご質問前段に対する補足とご質問後段について：事業契約書(案)別紙14の「建物賃貸借契約」は「建物使用貸借契約(南館)」とし、南館の独立採算業務を実施するために必要とする場所について適用するものとします。北館については、事業者は、独立採算業務を実施するために必要とする場所を使用できるものとします。</p> <p>なお、「建物使用貸借契約(南館)」中、「建物使用(貸付)料」を「負担金(北館・南館共通)」に変更します。この「負担金(北館・南館共通)」には「建物の固定資産税・都市計画税相当分」を含まないものとします。</p> <p>したがって、選定事業者が独立採算業務(購買業務・書籍業務)を実施するために必要とする場所の使用(北館)並びに建物使用貸借契約の締結(南館)後の「負担金(北館・南館共通)」の改定において、消費者物価指数等、通常、建物使用(貸付)料等の改定に用いられる指数に基づいて行うのは、「上限を1㎡当たり年額8,000円程度」とする部分が対象となります。</p> <p>「建物使用貸借契約(南館)」や「負担金(北館・南館共通)」等の詳細については「建物使用(貸付)料等に関する重要な変更事項」を参照してください。</p>
143	⑨	質問回答 (第1回目) 食堂運営業務の業務内容	56		352					<p>第1回質疑回答No. 352の回答において食堂を自習室及び交流室として開放する場合は、食堂に関して建物使用料を徴収しないことに変更いただきましたが、時間帯によって開放する場合としない場</p>	<p>昼食時については、単に自習や交流のみを行う者を規制することは構いませんが、昼食時以降の一定時間(13:30~20:00)については、飲食等を伴わない場合であっても利用できるようにしてください。ただし、その場合であっても、「利用場所の指定」「大声の禁止」「携帯電話の禁止」「無許可での席(テーブル・椅子等)の移動の禁止」「パーティ利用等の特定日の利用制限」等</p>

番号	書類No	一般書類→ 様表資問→ 契約書類→	頁 種別 別頁	I 番号 章別	1 条	(1) 項	1) 号	ア	①	質 問	回 答
										<p>合はどのような解釈になるでしょうか？。例えば、食堂Dにおいて夕方17時までは自習室として開放しますが、17時以降は食堂利用者のみを限定とし、自習目的の学生に入店制限を設ける場合等を想定した場合です。</p>	<p>の利用上の規制(ルールの設定)は可能です。なお、これらの条件を満たさない場合は、「負担金(北館・南館共通)」徴収することになります。</p> <p>なお、事業契約書(案)別紙14の「建物賃貸借契約」は「建物使用貸借契約(南館)」とし、南館の独立採算業務を実施するために必要とする場所について適用するものとします。北館については、事業者は、独立採算業務を実施するために必要とする場所を使用できるものとします。</p> <p>なお、「建物使用貸借契約(南館)」中、「建物使用(貸付)料」を「負担金(北館・南館共通)」に変更します。</p> <p>「建物使用貸借契約(南館)」や「負担金(北館・南館共通)」等の詳細については「建物使用(貸付)料等に関する重要な変更事項」を参照してください。</p>
152	⑨	質問回答 (第1回目) 不動産(建物)賃貸借契約書の様式	98		604					<p>質問回答(第1回目) No. 604に関連して、物件A及び物件Bについては、所有権留保付売買であるため、原則として買主である甲と売主である乙の共有物とみなされ、連帯して固定資産税及び都市計画税の納税義務を負うと考えます。不動産(建物)賃貸借契約書においては、乙が甲に固定資産税及び都市計画税の相当分を支払うと定められていますが、甲が物件A及び物件Bを含めた北館全体に課される固定資産税及び都市計画税を納税するものと理解してよろしいでしょうか。</p>	<p>大学が選定事業者を支払うサービス対価には、北館(BOT部分)の固定資産税・都市計画税相当分が含まれています。選定事業者は、建物の所有者として、北館(BOT部分)の固定資産税・都市計画税を納税してください。</p> <p>なお、事業契約書(案)別紙14の「建物賃貸借契約」は「建物使用貸借契約(南館)」とし、南館の独立採算業務を実施するために必要とする場所について適用するものとします。北館については、事業者は、独立採算業務を実施するために必要とする場所を使用できるものとします。</p> <p>なお、「建物使用貸借契約(南館)」中、「建物使用(貸付)料」を「負担金(北館・南館共通)」に変更します。この「負担金(北館・南館共通)」には「建物の固定資産税・都市計画税相当分」を含まないものとします。</p> <p>建物使用貸借契約(南館)」や「負担金(北館・南館共通)」等の詳細については「建物使用(貸付)料等に関する重要な変更事項」を参照してください。</p>

2. 建物使用(貸付)料等に関する重要な変更事項

(別紙)

建物使用(貸付)料等に関する入札説明書等及び質問回答等の重要な変更事項

1. 選定事業者が独立採算業務(購買業務・書籍業務)を実施するために必要とする本施設の北館(BOT部分)の場所は、大学と選定事業者が「建物賃貸借契約書」(「建物使用貸借契約書」)を締結することなく、選定事業者が当該部分を使用できるものとします。ただし、大学は、建物の使用に伴って必要となるキャンパス内のインフラ等に係る維持管理・補修等に要する費用として「負担金(北館・南館共通)」を選定事業者から徴収します。
2. 選定事業者が独立採算業務(食堂運營業務)を実施するために必要とする本施設の南館(BTO部分)の場所を大学から提供を受けるに当たって、大学と選定事業者が締結するとしていた「建物賃貸借契約書」を「建物使用借契約書」に変更します。
3. 上記1. 2. に伴って、建物賃貸借契約に基づいていた「建物使用(貸付)料」を、選定事業者が独立採算業務(購買業務・書籍業務)を実施するために必要とする場所の使用(北館)並びに大学と選定事業者の建物使用貸借契約の締結(南館)に基づく「負担金(北館・南館共通)」に変更します。
4. さらに、入札説明書等に関する質問回答(第1回目)にある「建物賃貸借契約を締結する時点で建物使用(貸付)料は決定されますが、現段階では『上限を1㎡当たり年額8,000円程度+建物の固定資産税・都市計画税相当分』を想定しています。」を「選定事業者が独立採算業務(購買業務・書籍業務)を実施するために必要とする場所を使用並びに大学と選定事業者が建物使用貸借契約を締結(南館)する時点で「負担金(北館・南館共通)」は決定されますが、現段階では『上限を1㎡当たり年額8,000円程度』を想定しています。」に変更します。
5. 上記1. から4. と同じ趣旨(内容)の範囲内において、入札説明書等(入札説明書、入札金額等の算出方法及びサービス購入費の支払方法等、様式集、要求水準書、要求水準書 別表・資料、落札者決定基準、基本協定書(案)、事業契約書(案))並びに閲覧資料及び入札説明書等に関する質問回答等に記載されている、「建物賃貸借契約」を「選定事業者が独立採算業務(購買業務・書籍業務)を実施するために必要とする場所の使用(北館)並びに建物使用貸借契約(南館)」に、「建物使用(貸付)料」を「負担金(南館・北館共通)」に、「…〇〇〇〇+建物の固定資産税・都市計画税相当分」を「…〇〇〇〇(削除)」に変更します。この他、この追加回答等に示している内容に基づいて、落札者決定後の事業契約締結時に、事業契約書(案)の文言を調整します。
6. なお、今回の重要な変更事項に伴って、大学が選定事業者に提供する施設の範囲や各種負担区分等の諸条件等を変更することはありません。また、入札金額を構成する各項目にも変更はありません。

< 模 式 図 >

【 変 更 前 】

(事 業 契 約)
北 館 → サービス対価 → → 固定資産税・都市計画税 →
(北館(BOT部分)全体の固定資産税・都市計画税相当分を含む) (北館(BOT部分)全体の固定資産税・都市計画税)

(建 物 賃 貸 借 契 約)
 ← 建物使用(貸付)料 ←
(購買関係諸室及び書籍関係諸室の固定資産税・都市計画税相当分を含む)

(事 業 契 約)
南館・和館 → サービス対価 →
(固定資産税・都市計画税相当分を含まない)

(建 物 賃 貸 借 契 約)
 ← 建物使用(貸付)料 ←
(食堂運営関係諸室の固定資産税・都市計画税相当分を含む)



【 変 更 後 】

(事 業 契 約)
北 館 → サービス対価 → → 固定資産税・都市計画税 →
(北館(BOT部分)全体の固定資産税・都市計画税相当分を含む) (北館(BOT部分)全体の固定資産税・都市計画税)

← 負 担 金 ←
(購買関係諸室及び書籍関係諸室の固定資産税・都市計画税相当分を含まない)

(事 業 契 約)
南館・和館 → サービス対価 →
(固定資産税・都市計画税相当分を含まない)

(建 物 使 用 賃 借 契 約)
 ← 負 担 金 ←
(食堂運営関係諸室の固定資産税・都市計画税相当分を含まない)