

京都大学（南部）医薬系総合研究棟施設整備事業

実施方針に関する一般意見等

平成25年12月11日

国立大学法人 京都大学

- 1 本一般意見及び個別意見（公表分）は、平成25年11月18日（月）から11月19日（火）までに受け付けた京都大学（南部）医薬系総合研究棟施設整備事業の実施方針に関する意見を項目順に整理したものです。
- 2 意見の内容は、意見者の記載のとおりとしています。ただし、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。
- 3 書類欄の①は「実施方針」を、②は「その他」を示します。
- 4 一般意見の巻末に、個別意見（公表分）を添付しています。

京都大学（南部）医薬系総合研究棟施設整備事業 実施方針に関する一般意見

番号	書類	意見項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	i	意見
1	①	維持管理業務概要	3	1	1	6	①	イ			研究内容は日進月歩と想像されますが、建設中や維持管理中において、研究機器の増設・入れ替え・高度化が頻発し、それに伴う設備機器の運用も変更を余儀なくされることと思います。事業契約書に対応できるような規定を設けていただくことを希望します。
2	①	維持管理業務概要 設備保守	3	1	1	6	①	イ	b		建築設備保守業務の中で、取扱いに特別な資格、講習等の必要な機器がありましたら要求水準書等にて明確にご提示願います。
3	①	維持管理業務概要 清掃	3	1	1	6	①	イ	d		清掃業務の対象の中で入室する際に特別な資格、講習の必要な室がありましたら要求水準書等にてご提示願います。
4	①	維持管理業務概要 清掃	3	1	1	6	①	イ	d		清掃業務について現在業務委託されている発注仕様書の公表を検討願います。特に「動物実験室」などは特殊な機器等の設置が想像され、業務範囲の区分の明確化を希望します。
5	①	実施方針に関する個別対話	8	1	1	14	④				個別対話の参加人数が3名以内に限定されていますが、大学と事業者の十分な意思疎通を図るためには、参加人数を増やしていただきたいと思ひます。
6	②	VE提案・付帯事業提案に関する個別対話	11	2	3	4					VE提案・付帯事業提案に関する個別対話の参加人数につきましては、内容が設計や施工、付帯事業等多岐にわたるため、参加人数を10名程度とするよう予めご検討をお願いいたします。
7	①	落札者の選定	11	2	3	6					価格以外の要素による配点を価格による配点と比較してより多くしていただくことを要望します。
8	①	設計者の要件	14	2	4	3	①	オ			VE設計による変更が少ない場合には、配置する管理技術者及び主任担当技術者を専任としなくてもよい等柔軟なご対応をお願い致します。
9	①	構成員及び協力会社の変更	18	2	4	5	②	エ			欠格構成員を補充もしくは補充せずに競争参加資格の確認の申請を行うことができるのは、「指名停止を受けたこと」に限定されています。 他のやむを得ない事情についても考慮いただけませんか。
10	①	提案書の審査及び落札者の選定に関する事項	19	2	5	1	②				予定価格を設定される場合は、施設整備費、維持管理費等個別に設定せず、総事業費のみに設定頂けることを要望します。
11	①	提案書の取扱い	20	2	8	1					本事業における公表及びその他貴大学が必要と認める場合は、入札参加者の提案書の全部又は一部を使用されることはやむを得ないものと思ひますが、提案書の内容には入札参加者の特殊な技術、ノウハウ等に係り入札参加者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害する恐れがあるものも含まれるため、貴大学による公表あるいは使用に当たっては、契約に至った入札参加者の提案書であっても、事前に公表内容等について協議していただくようお願いしま

番号	書類	意見項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	i	意見
											す。
12	①	モニタリングの時期 (付帯事業)	22	3	4	3					事業の継続性を考慮し、付帯事業のモニタリング結果が他の業務に影響を与えること（サービス対価が減額される等）のないように配慮をお願いします。
13	①	モニタリングの時期 (付帯事業)	22	3	4	3					事業の継続性を考慮し、独立採算で行う付帯事業の解除が事業契約の解除事由とならないよう配慮をお願いします。
14	①	付帯事業の方式について	25								交流スペースにミニカフェを設置等する場合、付帯事業に係る設備を付帯事業に当たるものが負担し、資産とすること（付帯事業の資産をSPCではなく、付帯事業に当たるものが保有できること）を要望します。
15	①	付帯事業の方式について	25								付帯事業に使用する部分を、貴学とSPCが賃貸借契約を締結の上、SPCから付帯事業にあたるものに転貸できることを要望します。
16	①	維持管理業務概要 警備	25								警備業務が医薬系総合研究棟の他、薬学部総合研究棟、薬学部本館を対象とありますが、要求水準等にて既存施設の機械警備の状況をお示し願います。
17	①	(添付資料1) 事業方式の概要(案)	25								付帯事業部分は大学との間で賃貸借とありますが、無償にしてください。
18	①	(添付資料2) 第三者賠償リスク	26	14							第三者賠償リスクについて、住民対応リスクと同様に工事の施工に伴い通常避けることができない騒音、振動、地盤沈下等による第三者への損害は大学側のリスク負担にしてください。
19	①	第三者賠償リスク	26	14							No. 14に“調査・工事による騒音・振動・地盤沈下等による場合”は事業者負担となっておりますが、No. 17と18には通常避けることができる場合は事業者負担、通常避けることができない場合は大学負担となっております。住民と第三者は異なるものとの認識であれば別途規定する必要がありますが、住民も第三者に含まれるとの理解であればリスク内容が重複しているように読み取れるため、No. 14を削除し、No. 17及び18を第三者賠償リスクに変更してはいかがでしょうか。
20	①	住民対応リスク	26	17 18							(意見番号2に記載した措置が適用されることを前提として、) 選定事業者が実施する業務に起因する近隣住民からの苦情や近隣説明に係る対応を事業者負担として記載されてはいかがでしょうか。
21	①	(添付資料2) リスク分担表 (不可抗力リスク)	26	23			-	-	-	-	維持管理段階における不可抗力リスクの費用分担について、不可抗力リスクは過去事例にて採用されているため、PFI事業では一般的なものになりつつありますが、本来事業者で負担すべきではないと思慮します。もし選定事業者に負担を求める場合は、負担する費用については、年間総額の上限をもうけていただきたい。(例：年間委託費の何%まで等)

番号	書類	意見項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	i	意見
22	①	物価リスク (No.24) 開業前のインフレ・デフレ	26	24							「開業前のインフレ・デフレ」リスクに関しては「※2」において「国立大学法人京都大学工事請負契約基準の第25に準拠した内容とする予定」とあります。 VE提案を除く設計が業務に含まれない本事業は、設計から建設まで全てを行うPFI事業と比較すると選定事業者が行うコスト管理の範囲が制限されますので、第25の第1項(全体スライド条項)を含め全ての規定を事業契約においても規定頂くようお願いいたします。
23	①	物価リスク (開業後)	26	25							開業後のインフレ・デフレの負担について、※3で指標の±3%未満までは選定事業者の負担とする予定とありますが、インフレ・デフレは事業者が管理できるものではありません。また、開業後の事業期間が12年9ヶ月と長期に渡るため、変動幅についても予測できません。 ±3%未満に負担をどのように規定するかは入札説明書等で提示されるものと思料しますが、過去のPFI事業でも一般的な、「±3%未満の変動であればサービス購入費を改定せず、±3%以上の変動があった場合は、当該比率に応じて(3%分を含めて)以降のサービス購入費を改定する。」などと規定されるようお願いいたします。
24	①	(添付資料2) リスク分担表 (物価リスク)	26	25	-	-	-	-	-	-	物価変動に際し、使用する指標については、日本銀行公表の「企業向けサービス価格指数・建物サービス」とせず、厚生労働省 勤労統計調査を採用いただきたいです。昨今、日本銀行統計については5年毎の基準改定があることやその改定による前後の不整合の存在が確認され、PFI等の長期事業にはそぐわないものと認識しています。
25	①	(添付資料2) 建設コストリスク	27	44							No.44の建設コストリスクの「(ただし、不可抗力による場合は除く。)」は、他のリスク分担表の項目との整合性から、「(ただし、法令変更、不可抗力、物価変動による場合を除く。)」に修正してください。
26	①	(添付資料2) 施設損傷リスク	27	47							No.47の施設損傷リスクの関連工事に関して生じた損害の負担者が事業者となっていますが、あくまでも関連工事を行ったものに帰責事由があるかと思料いたします。再考をお願いいたします。
27	①	物価変動指数	28							※3	物価変動指数として「企業向けサービス価格指数・建物サービス」等が記載されていますが、維持管理業務においては人件費が主な費用となりますので、人件費と相関関係が高い「厚生労働省の毎月勤労者統計調査賃金指数 就業形態別きまって支給する給与 一般労働者30人以上」等の指数を採用願います。 「建物サービス指数」と維持管理経費の乖離が大きい現状があります。
28	①	付帯事業の 事業期間	30	2	4						付帯事業の終了は、事業の効率性(維持管理業務に当たる者が一体で実施する等)を考慮すると、事業期間の終了時とすることが望ましいと考えますが、貴大学が事業期間の終了後も付帯事業の継続を想定される場合には、特別目的会社(SPC)は、付帯事業に当たる者に事業を譲渡した上で解散することを可能として頂くようお願いいたします。

番号	書類	意見項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	i	意見
29	①	付帯事業の費用等	30	3							付帯事業の事業継続性を考慮し、付帯部分の施設使用料は床面積に応じた一定の賃料を課すという設定ではなく、無償貸与としていただくことを要望します。
30	①	VE提案が実施できない場合	35	10							「・・・この場合、本件工事費の増額及び本施設の引渡日を変更することはできないものとする」とありますが、「選定事業者の責めに帰すことのできない事由」に基づく場合の規定であるため、「建設工期及び工事内容等」と同様に協議の対象として頂きたい。
31	①	原設計者と工事監理者の責任分担	-	-	-	-	-	-	-	-	原設計者と工事監理者の役割及び責任分担を明確にさせていただくことを要望します。一例として、工事期間中に行われる実施設計の延長と考えられる図書を作成およびVE設計に起因しない変更契約図書の作成業務は原設計者の責務としていただくことを要望します。
32	①	様式2～5意見書および質問書の様式	-	-	-	-	-	-	-	-	意見書および質問書の様式について、作業効率の観点より、エクセルでの書式をご検討ください。
33	①	様式2～5意見書および質問書の様式	-	-	-	-	-	-	-	-	意見書および質問書の様式について、該当箇所の「行」の記載を求めておられますが、誤記載の恐れがありますので公表資料に行数の明記をご検討願います。

京都大学（南部）医薬系総合研究棟施設整備事業 実施方針に関する個別意見（公表分）

番号	書類	意見項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	i	意見
1	①	施設概要	2	1	1	5					交流スペース及びリフレッシュエリアの活用方法について、早期に検討を行う必要がありますので、各階平面図（可能であれば、天井高などの概要も合わせて）を先行して公表していただけないでしょうか。（自動販売機の設置以外を検討する場合には、別途専門業者と提携するなど早期に検討すべきことが生じるため）
2	②	VE提案の審査基準	-	-	-	-	-	-	-	-	VE提案の審査基準において大学の意図を明確にお示ください。 ライフサイクルコストの縮減や研究教育環境の向上の効果程度により評価されると推察しますが、例えば整備費は増加するが研究教育環境の向上が見込まれるVE提案は評価されますか。或いは事業期間中のライフサイクルコストが縮減された上で教育研究環境の向上が見込まれることが必要ですか。 4月中旬に行うVE提案においてできるだけ大学の意向に沿った提案をさせていただきたいため、2月中旬の審査基準において詳細な内容をお示しいただきたくお願いいたします。

以上