

京都大学(桂)総合研究棟、(桂)福利・保健管理棟施設整備事業の実施方針等に係る意見書

No	資料名	頁	項目				内容
1	実施方針	2	1	(1)	5)		計画地における利便施設の立地可能性は決して高いとはいえません。多くの提案者が実積的に大学生協をテナント候補に考える可能性があります。その時、大学生協をp8 (4)1)の「協力会社」に位置付けると複数提案者からの連携が出来なくなります。そこで、大学生協に限っては、大学生協をテナント候補にした場合、複数の提案者との連携を可能にし、提案にあたっては運営の中身だけでなく、生協使用部分の賃貸料の水準を提案の項目に入れるようにすべきだと考えます。
2	実施方針	2	1	(1)	5)		通常、大学の福利厚生施設の運営(レストラン、図書他購買等)は大学生協同組合にて運営されているものとおもわれます。民間が参画することに対する生協との調整はどのようにお考えでしょうか、お示しください。なお、生協を民間におきかえることにより、民間からの施設使用料が見込むことが出来るとしVFMの向上に期待されているのでしょうか。
3	実施方針	2	1	(1)	5)		基本設計、実施設計をするにあたり、今まで大学で行ってきた近隣との協議や入居者たる大学の研究者との検討等をできるだけ公開していただき、手戻りや、無駄な検討を極力少なくすることへの配慮をお願いいたします。
4	実施方針	2	1	(1)	5)		事業の範囲に、大規模修繕業務が含まれていませんが、事業期間中にも修繕が発生すると考えられるため、要求水準書では事業者側で修繕を行う範囲を具体的に明確化して頂けるよう要望します。
5	実施方針	2	1	(1)	5)		テナント等に関しましては施設の場所柄、外部からの利用は考え難く、施設整備費(テナント部分)の回収をテナントからの賃料で賄うことは困難とされます。施設整備費に関しましては全額大学からの支払により回収させていただくことを希望いたします。テナントは大学の利便施設的位置付けのものになると考えられますので、テナント誘致の観点より、大学にお支払いする賃料は無料とさせていただけるよう要望いたします。
6	実施方針	2	1	(1)	5)		「福利・保健管理棟の福利棟部分に入居するテナント等の取扱い」については、立地・年間需要予測・低単価の設定等より、PFI事業者側がレストラン等を出店し独立採算事業を行うのは極めて困難とされます。当該部分については、PFI事業とは切り離し、大学側で選定した特定テナントの入居を前提とした事業委託方式(予め予定された賃料・共益費で維持管理費を賄う等)とする等、PFI事業者側のリスク負担の軽減をお願い致します。(京大生協ホームページでは、桂キャンパス移転後の意見募集等が公開されており、レストラン他附帯事業の第一候補としては適切と考えます。)
7	実施方針	5	2	(2)			入札説明書等の公表から、参加確認通知の発生を経て提案書の受付までの時期が3ヶ月弱であり、非常に短期間であると思われれます。事業者側で精査検討し、よりよい提案を行うためには、入札説明書等の公表から4~5ヶ月程度の期間が必要であると考えます。

京都大学(桂)総合研究棟、(桂)福利・保健管理棟施設整備事業の実施方針等に係る意見書

No	資料名	頁	項目				内容
8	実施方針	5	2	(2)			参加確認通知の発送から提案書の受付までの期間が1ヶ月と非常に短期となっております。提案書の受付を4月以降に延期していただけるよう要望いたします。
9	実施方針	8	2	(4)	1		「一応募者の構成員及び協力会社のいずれかが、他の応募者の構成員又は協力会社として参加していないこと」とありますが、協力会社に関しましては複数の応募者に協力できることとして頂けないでしょうか。
10	実施方針	8	2	(4)	1		「京都大学桂キャンパス基本設計業務の受託者……」とあります。この基本計画が、PFI事業者が行う設計業務にどの程度を与えるのでしょうか。詳細は要求水準書に示されるのですが、民間の創意工夫を重視するPFIの趣旨からして、できるだけ自由度を確保した要求水準書にさせていただきたくお願いします。
11	実施方針	9	2	(4)	2		「なお、参加表明書により参加の意思を表明した応募者の構成員及び協力会社の変更は認めない」とありますが、協力会社に関しましては変更が可能として頂きたい。
12	実施方針	9	4	(2)	2		福利棟に入居するテナント等については、施設の立地及び性格上、学外からの利用は想定されにくく、限定された利用になると考えられます。福利棟は大学の利便施設として位置付けられるものであり、収益を重視したテナント誘致活動は、事業の安定性、継続性の観点からも難しいものと考えます。そのため、安定したよりよいテナント活動を行う観点からも、施設整備費及び維持管理費は、全額大学から事業者を支払われるものとし、入居するテナント賃料に関しても、無償として頂くことを希望します。
13	リスク分担表						15年にわたる期間の金利変動リスクは、事業者にとって過大なリスク負担であり、大学に負担していただくのが相当であると思慮致します。
14	リスク分担表						15年にわたる期間の金利変動リスクは、事業者にとって過大なリスク負担であり、大学に負担していただくのが相当であると思慮致します。
15	リスク分担表						大学の提示条件以外で、不可抗力等の事業者に責の無い事由により第三者へ損害を与えた場合の賠償責任は、事業者側でリスク負担することは困難であり、リスクを考慮する分結果的に事業費が増加するものと考えられます。事業者に責の無い第三者への損害については、損害を与えた第三者あるいは一括して大学側でリスク分担して頂くよう希望します。

京都大学(桂)総合研究棟、(桂)福利・保健管理棟施設整備事業の実施方針等に係る意見書

No	資料名	頁	項目					内容
16	リスク分担表							不可抗力リスクは、予見できないリスクであり、事業者側で全て負担することは困難かつ費用の増加につながると考えられます。そのため事業者側のリスク分担は、不可抗力が何度起きた場合でも全体に対し、上限を定めたものとして頂くよう希望します。
17	リスク分担表							施設瑕疵については、民法上10年間に上限を定めているため、民間の契約慣習及び法律に従い、事業者側の負担は最大10年間とし、それ以降は施設所有者である大学側のリスク分担として頂くことを希望します。
18	リスク分担表							第三者による維持管理費又は修繕費の増大に関するリスク分担が、大学側、事業者側 となっておりますが、事業者の責で無い第三者による維持管理費、修繕費の増大は、事業者側でリスク分担することは困難であり、大学側で一括して負担して頂くよう希望します。
19	リスク分担表							事業者の警備不備による情報漏洩、犯罪発生等が事業者側のリスク分担となっているため、入札説明書等の公表時には、事業者の警備範囲及び責任を具体的に明確な区分をして頂くよう希望します。
20	リスク分担表							不可抗力リスクの負担者が大学・事業者 となっておりますが、事業者の負担は限定的なものになると考えて宜しいのでしょうか(例えば、費用の1%を事業者が負担、等)。また、この場合の事業者負担額につきましては負担累積上限額を設定いただけるよう要望いたします。
21	リスク分担表							施設瑕疵リスクが事業者負担となっておりますが、事業者負担期間を限定いただけるよう要望いたします。(5年、10年等)
22	その他							今回、10施設を超えるPFI事業の実施方針が逐次公表されていますが、各事業の中で同様な資格条件、保証事項などが記載されていますが、全ての事業にて同一の条件に関する質疑回答に関しては、個々の事業について回答されるものと思われませんが、その回答内容の解釈に齟齬が無い様に留意していただきたく要望します。