

大沢野地域公共施設複合化事業 [リーディングプロジェクト]

実施方針及び要求水準書(案)に対する意見

令和2年6月

富山市

No.	対象資料 文書名	タイトル	該当箇所							意見
			頁	項目						
1	実施方針	事業方式	2	1	(1)	6)	②	ii)		自主提案施設を整備するに当たっては、3つの方式から選択することができるとありますが、各々の方式の説明書き冒頭に「自主提案施設事業者等が本市より」とありますので、貴市との契約相手方はSPCでなく自主提案施設事業者でよいと認識していますが、もし契約相手方をSPCに限定しているとすると、SPC存続期間が自主提案施設事業の期間に準じる必要が発生することや、SPCが過度なリスク負担することにつながってしまいますので契約相手方は自主提案施設事業者として頂きますようお願い致します。
2	実施方針	民間事業者の 業務範囲	4	1	(1)	6)	④	ウ		既存施設の解体が多数ありますので、概予算の提示してほしい。理由は概算事業費との比率の把握のため。
3	実施方針	民間事業者の 業務範囲	4	1	(1)	6)	④	キ	c	什器備品廃棄業務が民間事業者の業務に含まれていますが、解体工事における残存什器備品等の廃棄はPFI事業者が実施することはできず、所有者である貴市が実施する必要があると認識しています。つきましては、什器備品廃棄業務は民間事業者の事業範囲外として頂きたいです。 ※平成30年6月22日環境省「建築物の解体時等における残置物の取扱いについて(通知)」においても「建築物の解体に伴い生じた廃棄物(以下「解体物」という。)については、その処理責任は当該解体工事の発注者から直接当該解体工事を請け負った元請業者にある。一方、建築物の解体時に当該建築物の所有者等が残置した廃棄物(以下「残置物」という。)については、その処理責任は当該建築物の所有者等にある。このため、建築物の解体を行う際には、解体前に当該建築物の所有者等が残置物を適正に処理する必要がある。」との記載があります。
4	実施方針	事業期間	5	1	(1)	6)	⑤	ii)		自主提案施設は民間事業者の独立採算により行うものとありますが、事業開始後に万一自主提案施設運営等が滞った場合に違約金設定等をお考えの場合、独立採算であり公費負担がない事業に対してペナルティが発生するのは、官民の公平性の観点から問題があると存じますので違約金支払い等のペナルティ設定は行わないようお願い致します。
5	実施方針	事業期間	5	1	(1)	7)		ii)		「自主提案施設の事業期間の終了日の変更を希望する場合は、本市と自主提案施設事業者等で協議する。」とありますが、延長を希望した場合でも、認められない可能性がある以上、事業者としては当初の事業期間以上のリスクテイクができません。結果的に投資回収や予想収益が参加できる水準にまで満たないという判断をせざるを得ないことも考えられます。変更を希望した場合には事業者の希望通りとするといった条件に変更をお願い致します。
6	実施方針	事業スケジュール(予定)	6	1	(1)	8)				武道館及び青少年体育センター解体は複合施設供用開始後に解体のほうが良いと思います。又、本PFI事業対象外としてはどうですか。
7	実施方針	自主提案施設を 提案する場合に 締結する契約	6	1	(1)	9)	③			大沢野行政サービスセンター別館1階を賃借する方式の場合は、定期建物賃貸借契約を締結するとありますが、無償での目的外使用許可もご検討願います。
8	実施方針	募集及び選定ス ケジュール	8	2	(2)					令和2年9月に予定している個別対話について、充実した対話とするためにも、十分な参加人数および時間の確保をよろしくお願い致します。
9	実施方針	募集及び選定ス ケジュール	8	2	(2)					参加表明の際、競争入札参加資格の申請について、猶予期間を設けていただくようお願い致します。
10	実施方針	募集及び選定ス ケジュール	8	2	(2)					選定スケジュールについてですが、期間に少しでも余裕を持たせ、より良い提案を行うためにも、提案書類の受付締切を令和2年11月末としていただけないでしょうか。

No.	対象資料 文書名	タイトル	該当箇所							意見	
			頁	項目							
11	実施方針	募集及び選定スケジュール	8	2	(2)						個別対話(令和2年9月)～提案書類の提出締切(令和2年11月)まで約2ヶ月程度となっておりますが、個別対話を前倒しする等、期間に余裕を設けていただけないでしょうか。理由としては、個別対話の結果を踏まえて、提案内容を調整するのにある程度の時間を必要とするためです。
12	実施方針	募集及び選定スケジュール	8	2	(2)						優先交渉権者の決定が令和3年1月頃となっておりますが、令和2年12月に決定としていただけないでしょうか。理由としては、本契約が令和3年3月となっており、SPC設立や契約協議に時間を要するためです。
13	実施方針	募集及び選定スケジュール	8	2	(2)						コロナウイルス感染症に係る緊急事態宣言や関連する自治体の要請などにより、事業者の提案に向けての検討が遅滞することが想定されます。より効率的効果的な提案を提出することができるよう検討期間を確保するため、実施方針でお示しの提案書の受付までの日程を1か月程度延伸していただけないでしょうか。
14	実施方針	応募者の構成等	8	2	(3)	2)					「本施設」に含まれる範囲(新規複合施設、または新規複合施設及び自主提案室設の両方を含む等)を定義として記して頂けないでしょうか。
15	実施方針	サービス購入費等の支払	12	2	(4)						維持管理費の支払について、平準化支払ではなく、年度毎の凸凹支払もご検討いただけますでしょうか。
16	実施方針	サービス購入費等の支払	12	2	(4)						民間事業者の資金調達コストを算出する際の基準金利について、LIBORが2021年末に廃止されますが、本事業ではどのような措置を想定されていますでしょうか。 他自治体様の事業では、提案時はいったんLIBORベースで算出し、後継金利が明らかになり次第、順次移行していくといったケースが一般的であるように見受けられます。
17	実施方針	サービス購入費等の支払	12	2	(4)						サービス購入費(サービス購入費Cを除く)のうち、貴市より分割にてお支払いをいただく部分については、これにかかる消費税相当額を施設引渡年度に一括でお支払いいただきますようお願いいたします。2018年度の税制改正において、長期割賦販売等に係る延払基準が廃止されており、サービス購入費(分割支払分)は、サービス購入費(分割支払分)が支払われる都度ではなく、将来に受け取るサービス購入費(分割支払分)を含めた割賦元本全額が施設引渡し年度に売上として認識されます。そのため、割賦元金全額に対して受取消費税が課税されることになり、SPCに過大な資金負担が発生してしまいます。
18	実施方針	サービス購入費等の支払	12	2	(4)						各施設整備業務にかかるサービス購入費を分割でお支払いいただく場合には、かかる割賦金利の確定日は、各施設引渡日の2銀行営業日前に確定する建付けをお願いいたします。 引渡日の数ヶ月前に基準金利が確定する場合、金融機関が金利変動リスク分を含んだ金利で貸出を行う為、資金調達コストがかさみ入札コストの増加要因となります。 加えて、天候不順や不測の事態により工期延長となり引渡しが遅延した場合、金融費用(金利のブレークファンディングコスト等)が発生する可能性もございます。
19	実施方針	モニタリングの実施	15	3	(2)	1)					自主提案施設に対するモニタリングも実施するのでしょうか。その場合、自主提案施設は独立採算事業であり、サービス購入料の対象とはならないため、ペナルティとしてのサービス購入料の減額は行わないようにご配慮をよろしくお願い致します。
20	実施方針	モニタリングの結果	15	3	(2)	4)					維持管理期間中の事業者の業務不履行等の際には「サービス対価の減額、支払停止、契約解除等の措置の対象となる」とありますが、整備対象施設の引渡し後は、割賦債権は確定しておりますので、その支払い留保や遡及減額などはないものとしていただけないでしょうか。

No.	対象資料 文書名	タイトル	該当箇所							意見	
			頁	項目							
21	実施方針	工事方法	17	4	4)	②					工事方法が段階表示してありますが、既存の運営及び使用動線を含めて工事期間中の手順をより詳しく提示願います。(制約が多いと考えますので)仮囲いを含む。
22	実施方針	自主提案施設に係る地代(予定)	21	別紙1	(3)						自主提案施設に係る土地の貸付料や建物の貸付料は基準単価以上の額の提案となっておりますが、むやみに地代競争を招くこととなり、市の基本コンセプトである「多世代交流拠点」にそぐわない事業提案になりうる事を危惧します。長期間に渡り安定的に地域の方に親しまれる自主提案施設とするためにも、貸付料は廉価な固定額とするようお願い致します。
23	実施方針	その他の条件	22	別紙1	(4)						自主提案施設の提案に当って、新施設との合築は認めないとあるが施設全体のイメージの統一及び事業の主旨を体现するために一体整備したい
24	実施方針	その他の条件	22	別紙1	(4)						新規複合施設と自主提案施設の合築は管理・運営上の配慮をすることにより認めてはどうか。
25	実施方針	リスク分担表	23	別紙2							サービス購入費のうち割賦払いとなるものについては、基準金利の決定日は、各割賦債権が確定する日にできるだけ近い銀行営業日として、金利変動リスクを少なくなるようにしていただけないでしょうか。
26	実施方針	リスク分担表	24	別紙2							基準金利は2回の見直しを予定されていますが、昨今の割賦金利がマイナスとなる状況は不可抗力であり、スキーム上大きな問題となりますので基準割賦金利は最低でもゼロ以上とすることを条件として頂きますようお願い致します。
27	実施方針	リスク分担表	25	別紙2							物価変動は、事業契約に定める改定ルールに基づき、建設工事費、維持管理費の増減を行うことを予定しているとのことですが、この基準について募集要項等の公表時にお示しください。特に、人件費高騰などの単費の急激な物価変動などが、物価スライドのルールに合わせると、反映されないケースがあるため、単費での物価スライドも適用するなど、考慮をお願いします。また、事業者のリスクは一定以上負担することは困難と思われれますため、△に変更していただくなど、検討をお願いします。
28	実施方針	リスク分担表	23	別紙2							「インフレ・デフレに係る費用増減(一定の範囲内)」について、近年では材料費や人件費ごとに変動状況が異なっております。施設整備、維持管理・運営期間とも単品、全体、インフレの各スライド条項を適用いただきますようお願いいたします。
29	実施方針	リスク分担表	24	別紙2							自主提案施設は独立採算となっておりますが、不可抗力等の事象により、マーケットの変化(本事業による本体施設の休館、COVID-19のような疫病による需要リスクの大幅な変化)があった場合、借地料や賃料の見直し等、何らかの救済措置の検討をお願いします。
30	実施方針	リスク分担表	23	別紙2							事業中止・遅延のうち「市の帰責以外の理由による事業中止・遅延」には○が記載されています。当該リスク負担が自主提案事業にもかかるものだとする場合、事業の中止・遅延が、感染症の流行(新型コロナウイルス感染症(COVID-19)に起因するものを含む。)などによるものだった場合、事業者がリスク負担することは困難です。このような場合のリスク負担を民間事業者に課さないことを明確化して頂きたいです。

No.	対象資料 文書名	タイトル	該当箇所							意見	
			頁	項目							
31	実施方針	リスク分担表	24	別紙 2							あらかじめ想定し得ない地下埋設物の顕在化による費用増加リスク(土壌汚染や地中埋設物等)は、他事業で問題となることが多いため、貴市でリスク負担していただきますようお願い致します。
32	実施方針	リスク分担表	24	別紙 2							旧行政センターの解体撤去リスクについて、新行政センター共用期間中の実施となることから、お考えを追加して頂けないでしょうか。
33	実施方針	リスク分担表	24	別紙 2							維持管理段階の「施設・設備・備品・資料等の消失・滅失・損傷・盗難等」に関するリスクのうち「②①以外のもので、修繕費等が1件当たり50万円以下(税抜)のもの」が事業者負担となっておりますが、1件当たりの金額が小さくても、件数が積み重ねられるとかなりの金額になることも想定されます。つきましては、事業者が負担する金額・件数については上限(例えば、年間●件まで)を設けていただきますようお願いいたします。
34	実施方針	リスク分担表	24	別紙 2							備品も含め、修繕費等は1件当たり50万円以下(税抜)のものが事業者負担となっておりますが、本体施設の運営者は貴市であり、事業者は使用状況に伴うリスクを最も良く管理できる主体でない場合もあります。事業者でコントロールできない不確定要素の高い一部修繕費の見積もりにより、応募者によりサービス購入費にばらつきが出る等、競争上の影響も及ぼすため、修繕費は一定基準額をもって実費精算としていただくよう、ご検討をお願いします。
35	要求水準書(案)	地盤状況	10	2	1	2					地盤調査の実施がPFI事業者契約後実施では提案書に反映できないので市の負担で先行してもらいたい。
36	要求水準書(案)	施設構成	11	2	2	1					施設計画における各所室の要求面積や、什器備品の搬入個数等について、新型コロナウイルスへの対応方針を明示頂けないでしょうか。例えばソーシャルディスタンス等の確保の必要性が生じた場合、床面積の増及びそれに伴う整備費等の増加も予想されます。
37	要求水準書(案)	諸室計画((仮称)大沢野行政サービスセンター)	16	2	3	3					条件として、新生活様式への対応は必須でしょうか。
38	要求水準書(案)	諸室計画((仮称)大沢野行政サービスセンター)	16	2	3	3					(仮)行政センターと別館の間をただの歩廊ではなく、縁側のようなアクティビティが発生する空間とできないか。
39	要求水準書(案)	諸室計画((仮称)大沢野行政サービスセンター)	16	2	3	3					外部に子供から高齢者までの地元住民が快適に過ごせる空間を提供してはどうか。
40	要求水準書(案)	諸室計画((仮称)大沢野行政サービスセンター)	16	2	3	3					自主提案施設周囲の外部空間を有効利用し、市場やイベントなど多目的利用できないか。

No.	対象資料 文書名	タイトル	該当箇所								意見
			頁	項目							
41	要求水準書(案)	諸室計画((仮称)大沢野行政サービスセンター)	16	2	3	3					建設後に時代の流れに即し、成長・変化する施設を考慮して取り組むべきと考えます。
42	要求水準書(案)	諸室計画((仮称)大沢野行政サービスセンター)	16	2	3	3					部門ごとのゾーニングに対しては、施設としての一体感を上げるために部門横断スペースの設置や兼用が必要と考えられる。
43	要求水準書(案)	諸室計画((仮称)大沢野行政サービスセンター)	16	2	3	3					温浴施設を導入することにより、多世代コミュニティの誘発及び健康増進を図ってはどうか。
44	要求水準書(案)	諸室計画((仮称)大沢野行政サービスセンター)	20	2	3	3	(2)	b			多目的ホールに電動式観覧席300席と手配り席200席を計画してはどうか。席後方部の視界確保とセット時の時間・労力の軽減が図れます。すべて電動にすれば早いのですが、費用が高いのでこの混合案でどうでしょうか。この場合の電動式300席は5分程度で設置できます。
45	要求水準書(案)	諸室計画((仮称)大沢野行政サービスセンター)	22	2	3	3	(2)	f			交流スペースに科学の面白さを体験できるコーナーを計画することとありますが、体験コーナーの実際の運営方法や内容により、設営する備品、設備(例:科学実験遊具等)の仕様等も異なる為、事業者が計画する事は困難であると思慮します。本事業では体験コーナーの運営に係る設備等は事業範囲外としていただきますようお願いいたします。
46	要求水準書(案)	外構計画(駐輪場)	29	2	3	5	(2)				「事業範囲内の利用しやすい位置に、一定の台数の駐輪場を設けること。」とありますが、事業者によりばらつきが生じるため、募集要項の公表時には、市が必要と思われる台数を提示いただきますようお願いいたします。
47	要求水準書(案)	情報通信設備	33	2	5	2	(7)				防災行政無線の移設リストが必要と考えます。(新設及び既設品等の内容)
48	要求水準書(案)	情報通信設備	33	2	5	2	(7)	i			移動系防災行政無線設備関係については、計画をする上で必要な本庁舎の既存システムに関する情報が無く、既設メーカー(または工事業社)との協議が必要となるため、本事業対象外としていただきたく存じます。また、本事業対象外とならない場合は、計画する上で必要となる既存システムに関する資料(メーカー名、製品名、仕様書、図面等)の提示をお願いいたします。
49	要求水準書(案)	入退管理設備	33	2	5	2	(11)				入退管理設備については、計画をする上で必要な本庁舎の既存システムに関する情報が無く、既設メーカー(または工事業社)との協議が必要になるため、本事業対象外としていただきたく存じます。また、本事業対象外とならない場合は、計画する上で必要となる既存システムに関する資料(メーカー名、製品名、仕様書、図面等)の提示をお願いいたします。
50	要求水準書(案)	その他設備	34	2	5	2	(12)	a			電話設備については、計画をする上で必要な本庁舎の既存システムに関する情報が無く、既設メーカー(または工事業社)との協議が必要になるためである、本事業対象外としていただきたく存じます。また、本事業対象外とならない場合は、計画する上で必要となる既存システムに関する資料(メーカー名、製品名、仕様書、図面等)の提示をお願いいたします。

No.	対象資料 文書名	タイトル	該当箇所								意見
			頁	項目							
51	要求水準書(案)	基本管理計画書	38	3	1	4	(1)	a			業務実施に先立ち、30日前までに基本管理計画書を提出することが求められていますが、統括管理業務は事業契約締結と同時に始まるものと思われ、提出が困難と存じます。提出日は業務開始後60日程度にして頂きたいです。
52	要求水準書(案)	年度管理計画書	38	3	1	4	(2)	a			毎年度、統括管理業務の開始の30日前までに、年度管理計画書及びそれに付随する書類を市に提出することが求められていますが、初年度は契約締結前にあたり提出が困難と存じます。初年度の提出日は業務開始後60日程度にして頂きたいです。
53	要求水準書(案)	解体設計業務	46	5	2	1	(2)	b			解体設計図は紙版の竣工図の必要図のコピー転写になりますので全データ(竣工製本図)を提供願いたい。
54	要求水準書(案)	器具備品設置業務	58	6	2	2	c				「器具備品は、PFI事業者の所有物又はPFI事業者においてリース契約を結び借り受けるものとする。」とありますが、建設業務・改修業務の一部であり、サービス購入費が支払われることから、器具備品は市に引き渡すべきと考えます。
55	要求水準書(案)	改修期間中業務	62	7	2	1	(3)	a	(h)		「苦情処理等进行处理すること」とありますが、「苦情等进行处理する」もしくは「苦情処理等を行う」とすべきでないでしょうか。
56	要求水準書(案)	器具備品設置業務	66	7	2	2	c				「器具備品は、PFI事業者の所有物又はPFI事業者においてリース契約を結び借り受けるものとする。」とありますが、建設業務・改修業務の一部であり、サービス購入費が支払われることから、器具備品は市に引き渡すべきと考えます。
57	要求水準書(案)	什器・備品等調達・設置業務	70	9	1	(1)	a	(c)			本業務に既存什器備品廃棄業務が含まれておりますが、既存什器備品の処分は、法令上、所有者である市が排出事業者として直接収集・運搬・処分業者と契約をして行う必要があり、SPCが市から廃棄業務を受託することはできないため、本事業の業務には含めるべきではないと考えます。
58	要求水準書(案)	既存什器備品等引越業務	70	9	2	(2)	a				「既存什器・備品、OA機器、書類、図書等」については、PFI事業者が新規複合施設等に移設、設置する。」とありますが、募集要項の公表時には、移設する書類がどの程度の物量なのか提示いただきますようお願いいたします。
59	要求水準書(案)	既存什器備品等引越業務	70	9	2	(2)	a				「既存什器・備品、OA機器、書類、図書等」については、PFI事業者が新規複合施設等に移設、設置する。」とありますが、図書館の運営は市の直営となるため、募集要項の公表時には市の方針(書架のレイアウトや配架の考え方等)を提示いただきますようお願いいたします。
60	要求水準書(案)	既存什器備品廃棄業務	70	9	2	(3)					「新規複合施設へ移設しない什器・備品について、廃棄を行う。」とありますが、PFI事業者が当該業務を行うことは法令上の問題があると認識していることに加え、廃棄予定什器・備品リストが無ければ積算ができず予算把握ができませんので、法令上の問題がないことをお示し頂くとともに、廃棄予定什器・備品の型番を含むリストの提示をお願い致します。もし、法令上の問題がなく、リスト提示が不可能な場合、公平性の観点から見込むべき予算額を提示頂くようお願い致します。
61	要求水準書(案)	前提条件	72	10	1	4	(2)				図書館部門を民営化し利用時間の延長及び各種サービスの更なる向上を図ってはどうか。
62	要求水準書(案)	修繕業務	78	10	2	3	(2)				事業公告の際は、大規模修繕業務と通常の修繕業務について、その業務範囲や区分、リスクを明確にお示しいただくようお願い致します。
63	要求水準書(案)	修繕業務	78	10	2	3	(2)				「大沢野の事業範囲中」とありますが、「本事業の事業範囲中」とすべきでないでしょうか。
64	要求水準書(案)	修繕業務	78	10	2	3	(3)				本事業対象施設の大規模な修繕については修繕計画書作成対象に含めるものの、本事業の対象外としていただきますようお願いいたします。

No.	対象資料 文書名	タイトル	該当箇所								意見
			頁	項目							
65	要求水準書(案)	警備業務	81	10	2	6	(2)	c			「警備期間は、原則として警備装置を開始(セット時)した時点より警備装置のセットが解除された時点までとする。」とありますが、夜間の何時から何時までなのか、休日の考え方など、条件設定をお願いいたします。
66											基本計画に提示してある予算金額で、解体工事等金額を考慮すれば本工事の分が不足する懸念を感じます。住民の要望を実現するためにも全体予算の再考をお願いします。
67											別紙の基本計画には、概算事業費として施設整備費24億円(税込)とありましたが、より良い施設とするためにも、十分な予算措置のご検討をよろしくお願い致します。