

筑波大学生命科学動物資源センター施設整備等事業の実施方針等に関する意見（一覧）

A. 実施方針本文について

整理番号	項目	意見
1	P.1 1 (1) 5) 事業の範囲	既存棟の構造は新耐震基準に合致せず、また竣工後 20 年以上経過しているため建物の劣化が大きく進行していると思われます。そのため、改修にあたっては耐震改修を含め全面的なリニューアルを実施し施設を一新することで、運営時における建物の瑕疵の責任所在を明確できると料します。ただし、その場合には事前に耐震調査等を実施し、調査結果を公表して頂くことが前提条件となります。（事前調査なしで改修費用を算定する場合、極めて不正確な値となるおそれがあります）また、既存棟にはアスベスト等の処理等が規制された建築材料が使用されていると思われるので、それらの扱い（リスク負担先等）についても入札公告時に明確にして頂くことを要望します。
2	P.1 1 (1) 5) 事業の範囲	既存棟の改修に附帯する業務がある場合、それらをできるだけ明確にして頂くことを要望します。例：改修に伴う施設内の備品や動物等の搬出・保管などの業務。仮設による執務スペースの整備の必要性など。
3	P.1 1 (1) 5) 事業の範囲	大学が実施する大規模修繕業務と PFI 事業者が行う修繕・更新業務の区分について入札公告時にできるだけ詳細にお示しください。例：法定耐用年数内の修繕・更新...PFI 事業者法定耐用年数を超えた場合 ...大学（弊社が代表企業として運営中の「千葉市消費生活センター・計量検査所複合施設 PFI 特定事業」において、事業者が整備した備品の扱いについて上記の基準を採用しています。）
4	P.1 1 (1) 5) 事業の範囲	事業者の業務範囲外とする大規模修繕業務の設定により、事業期間中の保守管理業務にも大幅な内容の差異が生じます。要求水準書において、PFI 事業の対象となる保守管理業務を明確にするために、当該事業範囲外の大規模修繕について詳細な条件提示がなされることを希望致します。
5	P.2 1 (1) 6) 選定事業者の収入	資金調達のため、PFI 事業者が有する「設計、建設に係る費用」と「維持管理に係る費用」に対する支払い請求権は、一体不可分とせず完全に分離することを要望します。（一体不可分とするメリットが官・民双方ともに無いと思われます）
6	P.3 1 (1) 9) 事業のスケジュール案	事業契約締結予定を平成 15 年 9 月とされていますが、8 月に落札者を選定してから 1 ヶ月間しかなく、この期間で事業契約を締結することは非常に困難です。1 ヶ月間で可能なのは株主間協定を結び、特定目的会社を設立する程度です。設立作業に同時並行して事業契約締結の協議を行うことは事業者の負担が大きすぎ、十分な検討が出来ない危険性があります。つきましては、発注者と民間事業者との役割分担の明確化をはじめ契約内容について十分協議を行うために、契約までの期間を 3 ヶ月間以上確保して頂けないでしょうか。

筑波大学生命科学動物資源センター施設整備等事業の実施方針等に関する意見（一覧）

整理番号	項	目	意	見
7	P.4	1 (2) 2)	選定基準・手順	PFI 法に基づく本事業は、民間の自主性と創意工夫を尊重することにより効率的かつ効果的な設計建設維持管理を求めることとされております。このことを鑑みて、コスト定量評価、リスク評価、定性的評価の3点を見込んだVFMによる総合的評価による選定が設定されておりますが、現実的には多くのPFI事業では、総合評価におけるコスト要素が大きくなかなかリスク対応を含む定性的評価が重視されにくいのが現状であります。民間の応募者としては単なるコスト競争ではPFI応募にかかる膨大な経費負担を考えますと、参加意欲が減衰する状況になりつつあると考えております。ぜひとも、一定以上のVFMが得られる提案に対してはリスク評価、定性的評価が重視される選定審査をして頂くことを望みます。
8	P.4	1 (1) 3)	選定結果の公表方法	「VFM評価を明らかにした上で（略）公表する。」とありますが、大学側が算定したPSCの数値及びその算定根拠等もあわせて公表して頂くよう要望します。
9	P.7	2 (3) 7)	提案審査	業者選定基準における入札価格の総合評価点に占める位置付けは、研究施設という性格上、30%程度とし、施設機能の提案が優先される方向とするのが宜しいのではないかと考えます。
10	P.8	2 (4) 1)	応募者の参加要件等	応募グループの構成員の1社でも参加表明等の提出から落札者の選定まで（約4ヶ月）の間に指名停止の処分を受けるとグループの参加資格を失う旨、記載があります。構成員1社が指名停止を受けた場合にグループ全体が失格となるような規定は避けていただきたい。構成員変更の許可や審査期間の限定（短くする）などの配慮をお願いします。
11	P.10	2 (4) 2)	応募グループ	「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。」とされております。参加表明から提案書提出時までは、代表企業の変更を認めないという縛りはあるかと思いますが、グループ構成員及び協力会社の変更、もしくは協力会社のみの変更について見直しをご検討いただきたいと思っております。
12	P.10	2 (4) 2)	資格要件	資格要件について、建設に携わる応募企業、応募グループの構成員又は協力会社の点数は、全ての応募企業が満足する場合、非常に限られた企業又はグループと成る恐れが有り、PFIとしての効力が出せないと思われれます。

筑波大学生命科学動物資源センター施設整備等事業の実施方針等に関する意見（一覧）

整理番号	項目	意見
13	P.10 2 (4) 2) 資格要件	<p>民間事業者における「事業の実現性・確実性」を担保する上で、参加企業等の事業実績を資格要件とすることはある程度必要なことと理解しております。しかし、当実施方針にあるように業務受託するすべての企業（設計・建設・維持管理）に対し、類似施設における業務実績を資格要件とする場合、多くの民間企業の参加・参入機会が制限され「競争性の確保」の点において問題が生じる可能性があると考えます。設計においてはコンサルティング業務に係る有資格者、建設においては参加資格認定通知書の点数、維持管理においては競争参加資格等の要件を規定しているのであれば、特殊な技能・技術を要求されない限り、あまり限定的な業務実績を要件に付加する必要はないと考えます。あるいは、同様の実績を必要とする場合においても、「構成員及び協力会社に類似施設等における業務実績を有するものを含むこと」というようにして頂けないでしょうか。</p>
14	P.10 2 (4) 2) 資格要件	<p>設計、建設及び維持管理業務にあたる者の資格要件として、平成4年度以降の類似する施設の実績が必要（具体的な要件は入札説明書に示す）とありますが、コンソーシアムを組成する段階での重要なファクターとなりますので、早期の御開示を希望致します。PFI事業は、民間のノウハウ・創意工夫の発揮により、効率的公共サービス実現の事業手法であり、より質の高いPFI事業を目指すためには、従来の公共工事等の発注方式とは異なる事業者からも広く応募者を募ることが重要と考えます。設計、建設、維持管理に携わる企業について、これまでのように公共工事の実績等の参加資格要件で応募できる企業を限定するのではなく、PFI事業者の責任において広くグループ構成の検討が可能となるよう参加資格要件等はできるだけ設けず、幅広く提案を募る方向性ではいかがでしょうか。</p>
15	P.12 3 (3) 1) 事業者責任の履行	<p>設計期間中における工事履行保証保険の付保は、請負工事契約書の締結ができないため困難です。請負工事締結後速やかに付保し、完成引渡しまで保証措置を取れば良い様に変更して頂きたいと考えます。</p>
16	P.14 3 (4) 5) モニタリングによる減額方法	<p>「モニタリングによる減額方法は入札説明書等にて提示される」とのことですが、減額の対象は施設の維持管理に係る費用のみとしていただきたい。</p>
17	P.15 4 (3) 諸室の面積構成(新棟)	<p>表中のケージ保管室や学生実習室等には多くの設備が備えられると思われませんが、動物実験器材やケージ、飼育装置等の備品等の整備をPFI事業に含める場合は、その仕様やサイズ、個数について明確な指定をお願いします。</p>

筑波大学生命科学動物資源センター施設整備等事業の実施方針等に関する意見（一覧）

整理番号	項目	意見
18	P.15 4 (3) 諸室の面積構成(新棟)	入札公告時には、各フロア、各室についての封じ込めレベル等の明確な指定をお願いします。
19	P.17 4 (3) 諸室の面積構成(既存棟)	改修前と改修後の面積が表となっておりますが、入札公告時には各室毎の改修前後の面積をご指示下さい。
20	P.17 6 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	事業者の責めにより事業の継続が困難となった場合の違約金に関し、これまでのBTO型案件の中で、事業者に対して課される違約金は、「年間の維持管理・運営費の10%」とするものが多数を占めていますが、極少数につきまして、維持管理・運営費の長期に亘る「事業期間中総額の10%」という過大な事例があります。これはあまりにも過大で、事業者の資金効率とVFMを悪化させるものと思われるので、ペナルティの規定につきましては、「年間維持管理・運営費の10%」とされますよう希望致します。
21	P.17 6 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	事業者の責めにより事業の継続が困難となった場合の違約金についてこれまでのBTO型案件の中で、事業者に対して課される違約金は、年間の維持管理・運営費の10%とするものが多数を占めていますが、極少数につきまして、維持管理・運営費の長期に亘る事業期間中総額の10%という過大な事例があります。これはあまりにも過大で、事業者の資金効率とVFMを悪化させるものと思われるので、ペナルティの規定につきましては、年間維持管理・運営費の10%とされますよう希望致します。また、事業を確実に遂行している場合における、事業者に対するボーナスも併せてご検討をお願いいたします。

筑波大学生命科学動物資源センター施設整備等事業の実施方針等に関する意見（一覧）

B. リスク分担（案）について

整理番号	リスク項目	意見
22	No.6 法・税・許認可制度の新設・変更リスク	外形標準課税導入のように税制の変更は予期が困難であり、負担増となった場合は特別目的会社の経営上支障を来すこととなりますので、大学リスクとすべきではないでしょうか。
23	No.6 法・税・許認可制度の新設・変更リスク	外形標準課税等については、SPC の利益に係る税ではなく収入そのものに係る税です。大学からのサービス購入費が唯一の収入源である SPC に外形標準課税が適用された場合には、事業計画が成立しなくなる危険性があります。したがって、収入そのものに係る税制の変更については、民間事業者が負担できるリスクではありません。検討をお願いいたします。
24	No.14,15 バイオハザードリスク	過度なリスク移転は、民間事業者の資金調達に支障をきたす恐れがあります。事業者が行う業務に起因するバイオハザードの発生リスクについては要求水準書等で明らかにしていただかないと判断できませんが、適正な業務を行っていれば顕在化するおそれのないリスクでなければ、リスク負担は困難であると考えます。また、人や環境が危険となる生物学的状況の発生を想定するのであれば、民間事業者が負担すべきバイオハザードリスクは、事業者が善管注意義務を怠ったケースに限定すべきであると考えます。
25	No.14,15 バイオハザードリスク	「バイオハザードリスク」に関しては、責任の所在が曖昧になる可能性が考えられますので、入札公告時には、より具体的で明確なリスク分担をご提示ください。また民間側の責任を有限にするなど、不可抗力リスクに準じたリスク分担の検討をお願いします。
26	No. 26,27,28 不可抗力リスク	「不可抗力」には、暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地すべり、落盤、騒乱、暴動、その他自然的又は人為的な現象のうち、通常の見込みが不可能なものであって、大学・民間事業者のいずれの責めに帰すことが出来ないものと考えます。したがって、不可抗力リスクは、事業者では対処不可能であり、これら不可抗力リスクを移転する保険の付保も困難であることから、事業者負担にて検討を願います。不可抗力リスクの負担を民間事業者に求めるのであれば、不可抗力が顕在化したときの最大負担額が特定できるように、建設期間中と維持管理期間中に分けて、示していただくよう願います。
27	No. 26,27,28 不可抗力リスク	大学、事業者とも対処が不可能な不可抗力リスクの分担が大学、事業者の双方と示されており、事業者側で不可抗力のリスクを負うことはできないため、配慮をお願いしたい。

筑波大学生命科学動物資源センター施設整備等事業の実施方針等に関する意見（一覧）

整理番号	リスク項目	意見
28	No. 29,30 金利リスク	金利リスクにつきましては、金利の変動如何によっては、事業者の存続を左右するに十分な影響があります。本件については、供用開始が2回に分かれており、金利の影響が大きい仕組であると考えております。金利につきましては、供用開始日を基準として固定化するよう希望します。あくまで提案時においては、「基準金利＋スプレッド」での暫定金利での提案とし、基準金利の水準が異なれば、平成17年4月1日供用開始分の割賦と平成18年4月1日供用開始分の割賦の適用金利が異なることを許容頂くよう希望致します。
29	No. 30 金利リスク	15年にわたる期間の金利リスクは、事業者にとって過大なリスク負担であり、大学にご負担していただくのが事業の安定性の面から好ましいのではないのでしょうか。
30	No.32 物価リスク	開業後の物価変動リスクの分担が大学、事業者双方と示されております。この分担方法をご明示下さい。
31	No.57 計画変更リスク	大学の責めにも、事業者の責めにも帰さない事由により、事業内容の変更が生じた場合は、事業者の負担になり合理的でないと考えます。事業者の責めに帰すべき事由によらない場合には、大学の負担としていただけないのでしょうか。
32	No.60,61 瑕疵リスク	既存棟施設の瑕疵担保リスクは、大学にて負うことが原則であると考えます。既存棟の躯体に関する調査を大学及び民間で行うことによって、ある程度の不具合が判明することは考えられますが、基本的に民間がその瑕疵を負うことは困難であると考えます。ただし、躯体に手を加える工事を行った場合には、明らかに施工が原因であると特定できる場合には、事業者が負担すべきリスクであると考えます。しかし、特定できないリスクについて民間の負担とするのは合理的でなく、非現実的な負担になると思います。また瑕疵か修繕かの判断はSPCにとって非常に大きな問題となり、ファイナンスの組成について大きな支障となりかねません。明らかに改修工事による瑕疵であれば当然事業者が修繕すべきものでありますが、どちらとも付かない部分に関する改修後の修繕業務はPFIに含めないのが現実的であると考えます。つまり、点検・報告業務をPFI業務として、修繕の必要があるかどうかをその都度大学が判断し、修繕業務は別途大学が発注する方が好ましいと考えます。
33	No.65 施設損傷リスク	火災による損害に対して事業者は所有権がないため入ることができません。大学がどのような保険に入るのか教えていただけないのでしょうか。
34	No.67 施設損傷リスク	大学でも、事業者でもない特定できないものによる施設損傷リスクを事業者が負担するのは、合理的でないと考えます。大学の負担としていただけないのでしょうか。

筑波大学生命科学動物資源センター施設整備等事業の実施方針等に関する意見（一覧）

整理番号	リスク項目	意見
35	その他	医療性廃棄物の処理に関しては、大学側のリスクとして貰いたい。
36	その他	リスク分担表において、上記以外の理由とありますが、外的要件（大学でも事業者でもなく、たとえば放火・天災等）等の理由は共同のリスクと出来ないでしょうか。

筑波大学生命科学動物資源センター施設整備等事業の実施方針等に関する意見（一覧）

C. その他意見

整理番号	項目	意見
37	資料について	既存棟の設計図（建築・設備）をできるだけ早く頂けないでしょうか。
38	予定価格について	入札予定価格を公表して頂けないでしょうか。