

総合地球環境学研究所 施設整備事業

意見招請

本意見招請は、平成14年11月5日（火）～11月8日（金）に受付けた総合地球環境学研究所施設整備事業実施方針に関する意見招請のうち、公表することについて承諾を得られた29件について、実施方針、別添資料2要求水準書（案）の項目順に整理し、記載したものです。

寄せられた意見・提案については、国において検討のうえで必要と判断したものについては入札説明書等に反映させることで、回答に代えさせていただきます。また、今後、国が必要と判断した意見等については、事業者と直接ヒアリングを行うことも予定しております。

意見事項は意見者の記載のとおりを転載していますが、明らかな誤植は修正してあります。

総合地球環境学研究所施設整備事業 実施方針に関する意見招請 < 総括 >

意見招請の受付期間	平成14年11月5日～11月8日
実施方針に関する意見件数	17件
別添資料2要求水準書（案）に関する意見件数	15件
総受理件数	32件
うち公表可能な意見件数	29件

平成14年11月18日

総合地球環境学研究所

実施方針に関する意見招請

< 実施方針 >

頁 No.	大項目	中項目	小項目	細項目	意見項目	意見内容	意見者
1	2	1	(1)	5)	1) 維持管理業務	大規模修繕工事については、国が直接行うとあります。国が行う範囲と事業者が行う範囲の線引きですが、質問の回答を拝見しても明確とはいえません。機能を維持するために行う修繕・更新が事業者の範囲であるならば、国が別途発注する大規模修繕とは、例えば機能の向上や用途の変更のためのリニューアルとなると思われます。他のPFIで、大規模修繕が選定事業者の範囲である場合でも機能の向上や用途の変更は、対象外になります。応募者によって考え方の違いが生じる恐れがありますので、この点について入札説明書で明確にする必要があると考えます。	日本管財(株)
2	2	1	(1)	5)	1) 維持管理業務・廃棄物処理	廃棄物処理が、本事業に含まれ費用の支払いはサービス対価の支払いに含まれると理解しております。しかし、質問書の回答の中に廃棄物の量が増大する分については、国が負担するとあります。つまり、ある一定量までは、選定事業者がサービスの対価の中で処理を行いある基準を超えたとき国が追加で費用を支払う形が想定されます。しかしながらこの形態では、国の費用支出を軽減することはできずに費用の増大を招くと考えます。館内の集積場までの搬出・整理を選定事業者の実施範囲とし、中間処理・最終処分は国が直接廃棄物処理業者と出来高払いの契約を結ぶべきだと考えます。	日本管財(株)
3	2	1	(1)	5)	1) 大規模修繕業務	入札説明書の公表の際には、大規模修繕業務と修繕・更新業務の定義・区分について、もう少し詳細にお示しいただきたく、宜しくお願いいたします。	鹿島建設(株)
4	2	1	(1)	5)	1) 維持管理業務	大規模修繕業務の具体的な内容と実施時期を提示願います。また、SPCの実施する修繕・更新との線引きを明確にしていただけませんか。	(株)大林組
5	5	1	(2)	2)	選定基準・手順	特定事業選定時においては、各応募者が検討条件を明確にしやすいよう、PSC並びにPFIのLCCの算定根拠・試算条件を極力開示していただけますようお願いいたします。	鹿島建設(株)
6	6	2	(2)		スケジュール	入札説明書に関する質問回答公表から、提案書の受付までどれくらいの期間を見込んでいるのでしょうか。入札説明書に関する質問回答を提案書に反映させるためには少なくとも2ヶ月以上の期間を取っていただく必要があると思われます。質問回答の内容によっては設計からの見直しを余儀なくされることも勘案して、スケジュールの設定をしていただけますようお願い申し上げます。	西松建設(株)
7	6	2	(2)		スケジュール	入札説明書の公表が1月、同質問受付が2月、同質問回答3月、提案書受付が4月となっており、質問回答から提案書作成までの期間が非常に短いと考えられます。質問受付・質問回答を2月初旬までに行っていただき、提案書作成期間を3ヶ月程度確保するよう検討をお願い致します。	鹿島建設(株)

頁 No.	大項目	中項目	小項目	細項目	意見項目	意見内容	意見者
8	10	2	(4)	2)	応募者の資格要件	応募者の資格要件及びその他に、工事監理者の資格について記載がありません。設計者が工事監理者となるのか、設計者と建設者が同一企業の場合設計者が工事監理できるのか、できない場合工事監理のため別の設計者を必要とするのか、設計者と工事監理者は同一で建設者を別に求めるのか、入札説明書に提示して頂くようお願い致します。	鹿島建設(株)
9	12	2	(5)	2)	提案審査	入札説明書の公表の際には、提案審査の根拠・基準・具体項目・配点を詳細に開示していただけますようお願いいたします。	鹿島建設(株)
10	21	No8.9			許認可リスク	各種許認可の申請名義は国と考えてよろしいでしょうか。SPCで申請する場合は開発許可申請等が必要となり、工程が非常にタイトになると考えられます。	(株)大林組
11	21	No10			税制度リスク	外形標準課税は必ずしも収益関係税ではなく、資産規模をベースに課税された場合等は、事業者の収益に甚大な影響を及ぼします。外形標準課税に係るリスクは国に負担していただくのが相当と思慮致します。	(株)熊谷組
12	21	No.23.24			不可抗力リスク	不可抗力リスクは、発現した場合の影響が大きく、原則国負担とし、一定の金額/割合/期間に対応するものについて事業者負担とするのが相当であると思慮致します。	(株)熊谷組
13	21	No26			金利リスク	開業後、維持管理期間中の金利リスクは、12年と長期におよぶことから事業者サイドにて一般的にコントロールできるものではなく、国に負担していただくことが相当であると思慮致します。	(株)熊谷組
14	22	注記			支払い利息の算定方法	施設整備費にかかる支払利息の算定方式は、国が指定する基準金利に応募者の提案するスプレッドを上乗せした金利により割賦金利相当部分を算定するとのことですが、基準金利決定のタイミングは、国との契約締結時ではなく、施設引渡し時もしくは供用開始時期としていただけるようお願いいたします。	鹿島建設(株)
15					事業者選定方法	審査基準の事前公表はできるだけ早い時点をお願い致します。また、審査基準のうち、価格等の定量評価は、一定のVFMが確保できる値をクリアすればよしとし、金額の多寡でなく提案内容を重視した基準が最良と考えます。本施設建築物は、研究施設であるとの性格上、機能性だけでなく、ある程度のシンボリック性や概観デザイン等も必要と考えます。昨今話題でもダンプینگの問題や、PFI事業手法が価格競争になりがちであることなど総合評価のあり方が問われていることも踏まえてご提案申し上げます。	西松建設(株)

頁 No.	大項目	中項目	小項目	細項目	意見項目	意見内容	意見者
16					全般	本事業は国内におけるPFI事業の事例として、事業開始後も各界から注目される事業になると思われま。そのため、事業開始後(開業当初は特に)も多くの見学者の来訪が予想されますが、見学者への丁寧な対応も必要と思われま。しかしながら、当該案内業務は見学者が増えたと想像以上の業務量となるため、見学者への対応は原則としてPFI事業者を実施させては如何でしょうか。また当該業務は見学者にパンフレット等も提供することから、無償で行うのではなく、見学料(実費程度)を徴収することも併せてご提案しま。(見学料金の帰属先は専門の要員を配置することも必要なので、事業者とすることをご提案しま。)	(株)東急コミュニティー

< 別添資料2 要求水準書(案) >

頁 No.	大項目	中項目	小項目	細項目	意見項目	意見内容	意見者
1	10		6	(1)	構内電話・情報設備	「無線LANシステムの普及を考慮し、上記有線LANとの併用システムの導入についても視野に入れるものとする。」とありますが、本施設のサービス向上の観点から、昨今の技術動向を鑑み、また省スペース化、フレキシブル性等の利便性を考慮した無線LANシステム等の提案等も評価対象となるよう要望致しま。	(株)NTTデータ
2	10		6	(1)	構内電話・情報設備	情報セキュリティについての前提条件は、特に定義されていないと考えておりますが、本施設内にて取扱われる、国内外の地球環境学に関する集約されたあらゆる情報、また研究成果等の情報レベルは、重要かつ機密レベルと想定した情報設備の提案等も評価対象となるよう要望致しま。	(株)NTTデータ
3	10		6	(1)	構内電話・情報設備	「電子交換機・ダイヤルイン回線と構内PHS方式の併用とする。」とありますが、将来的な拡張性・運用コスト等を鑑みますと、VoiceOverIP対応の電子交換機の導入をお勧め致しま。	(株)NTTデータ
4	10		6	(1)		館内LANの事業者と国側との調達範囲について意見させて頂きま。同設備について、館内の情報ネットワークを一体的に責任をもって運営する都合上、館内配線(水平、垂直)及び館内ネットワーク機器(サーバ、パソコン、プリンター等は含まないスイッチ、ルータスイッチ機器類)全てを民間側の調達及び維持管理の範囲としてはいかがでしょうか。配線のみや配線及び一部ネットワーク機器を民間側の範囲とした場合に、障害の切り分けや責任範囲が不明確になることが考えらえま。(その際に、経済的、効率的な安定したサービスを提供できない可能性があります。)	(株)大林組
5	11		6	(1)	無停電電源装置等	総合地球環境学研究所は国際性・中枢性のある研究施設だと認識致しております。そのため、蓄電池の保持時間、燃料備蓄については、電力設備・空調設備・セキュリティ設備等と関連があるため、施設の基幹として重要であると考えま。これについては、民間事業者からの提案を受け、評価対象となるよう要望致しま。	(株)NTTデータ

頁 No.	大項目	中項目	小項目	細項目	意見項目	意見内容	意見者
6	21		7			現在要求水準書には、清掃要員や技術要員のための更衣スペースや常駐警備員の仮眠スペース等のバックヤードについては記載がありません。しかしながら必ず設置する必要があると思われる。これは各事業者で自由に提案することと理解して良いのでしょうか、それとも仕様や面積等について今後指示があるのでしょうか。	(株)東急コミュニティー
7	24		7			将来的に宿泊者及び研究者等の需要が高まれば、厨房を利用した食事提供業務もPFI事業者者に委託することを視野に入れることもご検討下さい。(そうなった場合、廃棄物量も増加すること、廃棄物保管場所がないことから、別業者にした場合、トラブルの原因にも繋がる可能性があることからご提案)	(株)東急コミュニティー
8	29		7	別表3		「別途公共が調達するもの」の中にデータベースサーバや画像解析用サーバ等の各種サーバが記載されていますが、本施設の価値向上の観点から、民間の創意工夫を生かしやすい情報通信システムの部分についても、情報通信システムの仕様と本施設の設計等との整合性等を鑑みますと、本事業に含め一括発注することをお勧め致します。	(株)NTTデータ
9	42		8		産業廃棄物処理業務	廃棄物の処理及び清掃に関する法律を考慮して、維持管理業務範囲から廃棄物処理業務をはずしてはいかがでしょうか。	(株)大林組
10	別添資料2				事業計画地敷地図	施設の計画を行う上で敷地形状を把握することは重要な要素であると考えております。しかし、実施方針の添付資料として公表された敷地図はPDFファイルであり、鮮明度に欠けることから、印刷物の配布など鮮明度の高いものを提供していただけないでしょうか。	西松建設(株)
11					全般	特殊な施設ですので、要求水準書(案)をより一層充実させた方が良いと思います。(部屋の使われ方、実験内容等 スペックのより具体的な記述)	(株)大林組
12					全般	もう少し詳しい敷地情報を提供していただけないでしょうか。提案を作成するにあたり、詳細な敷地状況が把握できないと想定で作業を行うこととなり、精度の高い提案をご提示することができません。	(株)大林組
13	6		6		全般	事業者の提案する省エネルギー技術・地球温暖化対策技術・環境共生技術等に対して重点となるポイントをご指示下さい。コスト重視か、先駆性の重視、あるいは省エネルギー性の重視なのか具体的にご指示いただくのが妥当かと存じます。 本計画は地球環境を研究する機関が使用する建物であり、先駆的な省エネルギー技術・地球温暖化対策技術・環境共生技術の採用を行うべきだと考えますが、各種の先駆的技術(例えば、太陽光発電等の自然エネルギー利用技術)を取り入れると一般的にイニシャルコストが増加します。その反面、オペレーションコストは今回の検討期間が12年間と短いこと、光熱水費が国の負担という2つの要因から低い割合となるため、ライフサイクルコストの点では明らかに不利になるからです。 また、省エネルギー量の検討を行うには各室毎使用時間、利用人数、機器の負荷率、各種ユーティリティ設備の使用量等の基本データを提示していただく必要があると考えます。	(株)大林組