

実施方針等に関する意見

NO	タイトル	該当箇所						意見	コメント欄	
		頁	第●	●	(●)	か	(か)			英小
実施方針										
1	運営業務	5	第1	1	(4)	ウ	(オ)	e	<p>飲食スペース運営業務が独立採算事業とされていますが、飲食業において20年間の利用客数を予測することは不可能であり、20年間の長期にわたり採算を確保し運営を続けることを保障することは非常に困難と考えます。またその運営リスクをSPCが肩代わりすることは、SPCが本来行う事業の安定性を損なう原因になると考えられます。よって以下の配慮をお願いします。</p> <p>* 飲食テナントの事業採算性が悪化し、営業面積の縮小または撤退を余儀なくされた場合、SPCにその賃料補償を求めないこととする。</p> <p>* 賃料設定については歩合制も含めて柔軟に対応していただける。</p> <p>* 飲食スペースの運営について、市との協議により要求水準の変更（運営の中止等）を可能とする。</p>	意見として承ります。実施方針に関する質問No. 20の回答を参照してください。
2	事業者の収入	5	第1	1	(4)	ウ	(カ)	c	<p>建物の引渡し・所有権移転を終えた後、維持管理・運営のサービス低下を事由として、設計・建設に係る対価を停止することは不合理と思われる。</p>	事業者の債務不履行時などにおいて早期に業務改善を図るための措置（業務改善がなされれば支払われます）として考えており、原文のとおりとします。
3	事業契約の締結	11	第2	2	(17)				<p>事業契約の締結は、議会の議決を経た後、締結するとありますが、議会にて否決され、仮契約が破棄された場合、応募にかかった費用及びSPC設立等にかかった費用は市にて負担して頂くことをご検討願います。</p>	資料-1のリスク分担表(案)No. 22に示すとおり、議会の否決により契約が締結できない場合、市と事業者のそれぞれにおいて募集又は応募に要した費用は、それぞれの負担とします。

実施方針等に関する意見

NO	タイトル	該当箇所							意見	コメント欄
		頁	第●	●	(●)	か	(か)	英小		
4	予定価格	16	第2	4	(2)				P F I 事業に応募する場合、提案書作成するために多額の費用を要することはご存知だと思います。早い段階で予定価格が知らされない場合、施設計画等の提案書を作成したにもかかわらず、後になって公表された予定価格に、総事業費（主に建設費）が収まらず入札できなくなる可能性もあります。そのような事態を避ける為にも、予定価格をなるべく早い時期に公表して頂けるようお願いいたします。（要求水準書案公表後、速やかに公表していただきたいと思います）	その他事項に関する質問No.1の回答を参照してください。
5	モニタリング結果の対応	18	第3	5	(3)				「市は、モニタリングの結果、事業者が契約に定める性能基準・サービス水準及び契約条項を満たしていないと判断される場合は、事業者に改善を求めることとし、場合により一定のルールに基づく市からのサービス対価の減額等の措置を行う。」とありますが、減額金額は、要求水準を下回った業務のサービス対価を限度とするような仕組みをご検討下さい。例えば清掃の要求水準が未達となった場合は、未達となっていた期間の本来支払われる清掃業務に対するサービス対価の範囲内で、未達割合に応じて減額が行われるという仕組みです。	意見として承ります。
資料－1 リスク分担表(案)										
1	No.4 法令変更リスク	1							「新設・変更によるもの」については、「協議による」とすべきと考えます。	意見の内容を踏まえ、リスク分担表(案)を変更します。
2	No.8 税制変更リスク	1							「新設・変更によるもの」については、「協議による」とすべきと考えます。	意見の内容を踏まえ、リスク分担表(案)を変更します。
3	No.33 建設段階の物価変動リスク	2							建設段階の物価変動リスクについては、市と事業者の両方に△として限定的に負担することになっています。事業者としても昨今の鋼材高騰等の影響を顧み、入札時点を基点として物価変動を設定していただければと思います。	入札公告以降の物価変動によるサービス購入料の改定を行うことを想定しています。サービス購入料の具体的な改定方法は、落札者決定基準(案)等の公表時に示します。

実施方針等に関する意見

NO	タイトル	該当箇所							意見	コメント欄
		頁	第●	●	(●)	カナ	(カナ)	英小		
資料-2 業務要求水準書(案)										
1	環境への配慮	8	第3	1	(4)				<p>昨今、洞爺湖サミットや福田ビジョンなど環境問題が重視されており、8月に公表された内閣府のPFI改革案では、光熱費を抑えることのできる省エネルギー性能の高い機器の導入が進むことが期待されております。</p> <p>また、吹田市における「環境モデル都市提案書」の中では、千里ニュータウンを環境先進エリアに位置づけ、また、新世代公共施設モデルの提示を吹田市の目標として掲げており、本事業が千里ニュータウンの中核施設となることから、上記の目標を満たす施設となることが期待されるものと考えられます。</p> <p>このような情勢下においては、福田ビジョン等でも推奨されている環境性にすぐれたヒートポンプ機器などの革新的技術を含んだ提案を可能とすることはもちろんのこと、定性点の評価にあたっては、環境に関する評価点においては、革新的技術が採用されやすくなるため、CO₂やNO_x等の削減面で劣っている提案と比べて差がでるような基準の設定とするなど、民間の環境に対する創意工夫が期待できるような落札者決定基準にしていきたいと考えます。</p>	意見として承ります。
2	施設配置及び動線上の条件並びに施設全体の要求水準	18	第3	4	(1)	エ			<p>駅前デッキ人工地盤下の空間の利用予定はあるか。現状のようなテナントが入ると想定するか。</p>	利用予定はありません。
3	鉄道近接工事への配慮	19	第3	4	(3)				<p>「業務委託にかかる費用は事業者の負担とするため、入札価格に含めること。」とありますが、かかる費用については、応募者間の公平の観点から、入札額に含める額の指定をお願い致します。</p>	業務要求水準書(案)に関する質問No. 33の回答を参照してください。
4	建設工事	65	第3	8	(3)	ウ	(オ)	a	<p>「(a) 事業者は…月2回程度報告するほか…」とありますが、月1回で良いのではないかと思います。いかがでしょうか。</p>	業務要求水準書(案)のとおりとします。

実施方針等に関する意見

NO	タイトル	該当箇所							意見	コメント欄
		頁	第●	●	(●)	カ+	(カ+)	英小		
5	建設工事	66	第3	8	(3)	ウ	(オ)	a	「(c) 市は…工程会議に立ち会うことが…」とありますが、内容報告で良いではないかと思いますが、いかがでしょうか。	業務要求水準書(案)のとおりとします。
6	工事監理業務	66	第3	8	(4)	ウ	(オ)	c	「工事監理者は…月2回程度、市に…」とありますが、月1回で良いのではないかと思います。いかがでしょうか。	業務要求水準書(案)のとおりとします。
7	完成検査及び完成確認	66	第3	8	(3)	ウ	(カ)	a	「(a) 事業者は…完成検査及び舞台設備、機器、器具、什器、備品等の試運転を実施すること」とありますが、器具、什器、備品等の試運転は不要と考えますが、いかがでしょうか。	業務要求水準書(案)のとおりとします。
8	修繕業務	79	第4	12					「ここでの修繕・更新は、規模の大小を問わず、全ての修繕・更新をいう。」とありますので大規模修繕業務が本事業範囲に含まれると理解していますが、設定されている要求水準だけでは事業者間で相当な提案差が生じ、公正な競争が出来ないと危惧しております。例えば更新周期を一つ取っても事業者間で差があります。そこで公正な競争を保つために「大規模修繕の長期修繕計画は、国土交通省建築保全センターが定める修繕率及び修繕周期に基づき提案すること。」等の具体的指標をご提示いただけないでしょうか。現状の要求水準では大規模修繕計画内容により事業者間で大きな金額差が生じることが懸念されます。	意見として承ります。
9	修繕業務	79	第4	12	(1)				修繕・更新の定義を、規模の大小を問わず、全ての修繕・更新業務としていますが、大規模修繕については、その周期について、非常にリスクが大きいものであり、本事業の業務範囲とすることは、適切でないと考えられます。適切な資金調達を行なう為にも大規模修繕については、本業務範囲からは除くべきと考えます。ご検討の程宜しくお願い申し上げます。	意見として承ります。

実施方針等に関する意見

NO	タイトル	該当箇所							意見	コメント欄
		頁	第●	●	(●)	カナ	(カナ)	英小		
10	業務の対象範囲	79	第4	12	(2)				第三者による破損等については、明らかに事業者の責めによるもの以外は原則市が負担されることで再考願えませんか。実施方針のリスク分担の基本的考え方にも示されているように、リスクは、最も適切かつ低廉に管理できる主体がリスクを分担することが原則であります。本事業はBTOであるため、事業者側では、第三者による施設破損のリスクに対して、保険等によるリスクヘッジも出来ません。したがって事業者としては、そのリスクに対しては予備費を見込む他ないのですが、その予備費を適正に算出することは現実不可能です。またその為、予備費を安全サイドに高く設定してしまい、結果必要以上に高い提案金額となる虞もあります。(特に今回は外構施設に歩行者用デッキが含まれるため、第三者による破損等のリスクを危惧しています。)	業務要求水準書(案)に関する質問No. 78の回答を参照してください。
11	第3-5 各機能の諸室の要求水準に関する事項	20～50							設置階の要求水準だと2階に多くの機能が集まり、南千里駅との連絡デッキ、屋外イベント広場等など豊かな屋外空間を創出することと反する。設置階に関しての自由度を増しては如何か。	業務要求水準書(案)のとおりとします。
12	受変電設備について	57	第3	6	(4)				”デマンド監視制御装置等を積極的に採用し、省エネルギー化に努めること。”とありますが、デマンド制御により照明のOFF、空調の停止等の快適性を損なう可能性もあるため、”省エネルギーと快適性を両立させたシステムを検討すること。”とした方が良いのではないのでしょうか？	自動効率制御装置、デマンド監視制御装置は、あくまで省エネ化の一例として示したものであり、受変電設備に関する具体的な省エネ化方法は事業者の提案とし、原文のままとします。

実施方針等に関する意見

NO	タイトル	該当箇所							意見	コメント欄
		頁	第●	●	(●)	カナ	(カナ)	英小		
13	飲食スペース運営業務	85	第5	3	(3)	ア			「飲食スペース運営業務は、事業者の独立採算にて実施する。」とありますが、ご再考頂けませんでしょうか。5社以上の会社に検討してもらいましたが南千里駅の一日乗降客数(21,000人)及び貴市が公表された本施設の職員数並びに一日に来館される予想人員では、例え行政財産の使用料がゼロでも採算が合わないため不可との回答ばかりです。また、各社から事業期間が20年であることも検討条件として難しいと言われております。確かに昨今の激変する経済状況では今健全な企業でも20年先に存在していることさえ保証できるものではありません。このままでは飲食スペース運営業務が足かせとなり、応募出来なくなることを危惧しておりますので、本事業を推進されるためにも本業務の独立採算という条件の見直しをお願い致します。	実施方針に関する質問No. 20の回答を参照してください。