

九州大学（伊都）総合研究棟（理学系）他施設整備事業

実施方針に関する意見

平成24年11月21日

国立大学法人 九州大学

- 1 本意見は、平成24年11月2日(金)から11月7日(水)までに受け付けた九州大学（伊都）総合研究棟（理学系）他施設整備事業の実施方針に関する意見を項目順に整理したものです。
- 2 意見の内容は、意見者の記載のとおりとしています。ただし、項目及び記載位置については、大学で整理していますので注意してください。
- 3 書類欄の①は「実施方針」を、②は「その他」を示します。

九州大学（伊都）総合研究棟（理学系）他施設整備事業 実施方針に関する意見

番号	対象	意見項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	i	意見
1	①	独立採算部分の見直し	3	1	1	6	①	ア			非公表
2	①	事業内容	3	1	1	6	①	ア			事業者が整備するインフィル部分（プロジェクト研究スペース及び生活支援施設）の工事区分・所有区分について、発注者負担・事業者負担が明確に判別できる資料の公表をお願い致します。
3	①	生活支援施設	3	1	1	6	①	ア			記載のとおり、厨房機器等は施設整備費に含むとの形にして頂きたい。理由として独立採算的な要素の強い生活支援施設の運営において、事業の安定性を考えると、少しでも初期投資を抑えたいと考えるため。
4	①	本施設の維持管理業務	4	1	1	6	①	イ			キャンパス全体で警備業務を実施することを前提に警備業務が除外されていると思料しますが、設備保守管理業務と一体で実施することのメリットもあるため、事業範囲に含めることが妥当であると考えます。
5	①	プロジェクト研究スペース部分の運營業務	4	1	1	6	①	ウ			インフィル部分の整備費・維持管理・運営の負担については、最終的に維持管理・運営にリスクが残ると想定されます。維持管理・運営における業務仕様の詳細については、事業者提案とさせていただきます。
6	①	プロジェクト研究スペース部分の運營業務	4	1	1	6	①	ウ	a		インフィル部分の施設整備に係る対価は、賃料充当という考え方で理解しておりますが、インフィル部分の定義が明示されていないものの広範な場合、プロジェクトファイナンス組成の阻害要因になることも考えられます。参加者を増やすためにも、施設整備は全て大学負担とすべきと考えます。
7	①	運營業務	4	1	1	6	①	ウ	a	※1	「研究・実験スペース等を提供（賃貸等）」とありますが、事業者にとっては大きなリスクとなる可能性があるため、レンタルラボのニーズがどの程度あるのか、データでお示しいただけないでしょうか。
8	①	運營業務	4	1	1	6	①	ウ	a	※1	「研究・実験スペース等を提供（賃貸等）」とありますが、大学内のニーズアンケート調査を実施されることを要望します。
9	①	運營業務	4	1	1	6	①	ウ	a	※1	「研究・実験スペース等を提供（賃貸等）」とありますが、大学内のアンケートにおいて、施設使用料18,000円/年が適正か否か調査を実施されることを要望します。
10	①	運營業務	4	1	1	6	①	ウ	a	※1	非公表
11	①	運營業務	4	1	1	6	①	ウ	a	※1	非公表
12	①	運營業務	4	1	1	6	①	ウ	a	※1	非公表
13	①	民間付帯施設事業	5	1	1	6	①	オ			本施設事業が終了した後に民間付帯施設事業を継続する場合は、民間付帯施設運營業務を実際の運営企業に事業譲渡した上で、SPCを解散することを可能にしてほしい。
14	①	民間付帯施設事業	5	1	1	6	①	オ			民間付帯施設事業の事業期間終了時に、大学との協議により、都度延長することを可能にしてほしい。
15	①	民間付帯施設事業	7	1	1	7	②				民間付帯施設は、本施設と合築した方が整備費が抑えられ、事業の安定性も考慮しますと、合理的であると考えますので、必ずしも別

番号	対象	意見項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	i	意見
											棟としなくても良いとの条件にして頂きたい。
16	①	民間付帯施設事業の土地	7	1	1	7	③				大学が選定事業者には有償にて貸し付けるとありますが、無償にして頂けないでしょうか。
17	①	実施方針に関する個別対話	10	1	1	14	②				個別対話の参加人数が3名以内に限定されていますが、大学と事業者の十分な意思疎通を図るためには、事業者側の参加人数を増やした方が良いと考えます。少なくとも5名に増やすことを要望します。
18	①	食堂運営業者の協力会社としての参加について	16	2	4	2	⑨				「入札参加者及び協力会社のいずれかが、他の参加者又は協力会社となっていないこと」とありますが、当方（食堂運営業者）は、言うまでもなく九州大学の構成員により運営されている協同組合であり、今回は福利厚生施設の単独公募でないため、福利厚生施設の提案内容に関わらず全体の点数で評価されるため、複数のグループへの参加を希望します。また、九州大学全学共通ICカードにおいては、貴学を除くと事実上唯一の活用者でもあること等から、適用を除外すべきと考えます。
19	①	電気工事の監理技術者等の元請け要件について	18	2	4	3	②	エ	b	i	電気工事に係る資格要件として、「平成14年度以降に元請けとして、2(4)3)りのa・bに示す基準を満たす電気工事の新設工事」の経験を有することとされていますが、「施工の実績」と同様に、建築一式工事で電気工事も一括して元請けとして受注した工事での経験も有資格と認めて頂きたいと存じます。
20	①	管工事の監理技術者等の元請け要件について	19	2	4	3	②	エ	c	i	管工事に係る資格要件として、「平成14年度以降に元請けとして、2(4)3)りのa・bに示す基準を満たす管工事の新設工事」の経験を有することとされていますが、「施工の実績」と同様に、建築一式工事で管工事も一括して元請けとして受注した工事での経験も有資格と認めて頂きたいと存じます。
21	①	著作権	21	2	8	1					情報公開請求により選定事業者の提案書の公開が求められるケースがあると思いますが、ノウハウの漏えいに繋がるものであるため、公表前に選定事業者の確認の機会を与えて頂きたいと思います。
22	①	(添付資料1) 事業方式の概要(案)	29								賃料充当や利用料充当となる施設整備の範囲が明確に定義されないと、本事業に応札できるか否かのリスク分析が十分に出来かねます。入札説明書の公表が1月中旬、第1回の質問回答が2月中旬である一方で、参加表明の受付が2月下旬となっております。その短時間で当該リスクを検証することは難しいため、本意見・質問の回答の段階で明示頂くべきと考えます。
23	①	(添付資料2) 物価リスク	30								施設整備期間中の物価リスクに関しては、事業契約書に「公共工事標準請負契約約款」第25条を準用して頂きますようお願い致します。
24	①	(添付資料2) 要求仕様不適合(施工不良を含む)	32								建設段階の施工不良については、瑕疵担保期間の設定(引渡しより2年、防水等は10年)により整理される(要求性能不適合リスク)と思いますので、維持管理・運営段階での施工不良は「修繕」によるものを対象として頂きますようお願い致します。
25	①	(添付資料2) リスク分担表	32								選定事業者の警備不備の場合のリスク負担が事業者である場合、警備業務も事業範囲に含めることが妥当であると考えます。
26	①	(添付資料3) プロジェクト研究スペース部分の運営業務(案)	33								当該業務は選定事業者が入居者の募集を行い、且つ入居者からの施設使用料収入によりインフィル部分の施設整備費、維持管理費、運営費を賄う独立採算事業と理解していますが、入居者についての長期的な需要の把握や、負担可能な使用料の設定、および必要となるインフィル工事費等の費用について、現時点で妥当な判断を行う事

番号	対象	意見項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	i	意見
											は非常に困難であると考えております。また大学からの入居補償を受けることを踏まえても、当該運営業務の事業性については採算の確保ができない場合も想定されます。つきましては当該運営業務を事業者の業務範囲外としていただくか、独立採算方式ではなく業務委託の方式としていただくようご検討の程何卒お願い致します。
27	①	(添付資料3) 料金徴収について	33	3	3						九州大学に属する研究者の施設利用料、共益費、光水熱費の徴収については、「福岡市産学連携交流センター」でやられているように、事業者から九州大学に一括請求する形にして頂きたいと思えます。
28	①	(添付資料3) 運営業務	34	4	2						入居期間に「最長で3年間とするが…」とありますが、事業者にとっては期間が短く大きなリスクとなる可能性があるため、最長5年間(更新可能)に変更していただけないでしょうか。
29	①	(添付資料3) 実行入居率の定義	34	6							「当該四半期の間に1日でも入居者がいた場合には空室とみなさない」というのは事業者にとっていささか厳しすぎる規定だと思います。見直しをお願いいたします。
30	①	(添付資料3) 独立採算事業の 前提条件の維持 について	36								お示し頂いている資料では、今後の移転に伴い施設整備計画の中に、全学共用スペースの増設が含まれるか不明です。独立採算によるリスク負担を事業者に求められる以上、当初の競争環境は維持して頂くことが必要です。大学内外でのレンタルスペース等の設置計画を開示頂くと共に、その条件が変更となった場合には、別途、施設利用料の補填等を行って頂きたいと思えます。
31	①	(添付資料5) 民間付帯施設事業(案)	41								提案は任意となっておりますが、民間事業者にとっては提案することは、学生及び教職員等の福利厚生の上昇のために長期間にわたって運営リスクを引き受けることになるため、提案評価の配点を大きく確保して頂きたいと思えます。
32	①	(添付資料6) VE提案の範囲	43	3	3						「構造耐力上主要な部分に大幅な変更を伴うもの」は除外されていますが、今回の建物の規模・平面形状や敷地特性を勘案すると、構造上のVEの余地は少なくないと思料します。ついては、「構造耐力上主要な部分に大幅な変更を伴うもの」は、特段除外しない方がよいのではないのでしょうか。
33	①	(添付資料6) VE提案が実施 できない場合	45								選定事業者の責めに帰すことのできない事由により、VE提案の実施が不可能となった場合の本件工事費の増額及び本施設の引渡日の変更に関しては、是非とも大学様・選定事業者での協議の場を設けて頂いたうえで決定するようなご配慮を頂きたいと思えます。