

(仮称) 稲城市立中央図書館等整備運営事業

実施方針及び業務要求水準書(案)に対する意見, 提案

稲城市

平成 15 年 9 月 20 日

意見

NO.	資料	頁	項目			タイトル	意見
1	実施方針	3	第1	2	(7)		<p>標記のページ及びその他の箇所を外構工事は、設計も含めて別途工事になるとありますが、</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. デザインは建物・外構を含めた一体として評価されるべきものであり、原設計者の意図などはどのようにして反映かつ尊重されるのでしょうか。 2. 今回、外構の設計も含めて入札となっていますが、本来、事業の対象とならないものを入札の範囲に含むのは、入札者に対して多大な労力を強いるものではないでしょうか。
2	実施方針	5	第1	2	(7)	ア-f	<p>備品の範囲について</p> <p>書架、机、カウンター等、什器及びサインについては、建物と同様に、完成後に所有権を市へ移転できるようお願いしたい。</p>
3	実施方針	5	第1	2	(7)	イ	<p>保全業務・修繕更新業務と大規模修繕の表現について</p> <p>要求水準書(維持管理)にもこれらに対する記述がありますが、統一が取れていないように、また区別がはっきりしないように感じます。たとえば</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「錆びを生じさせない。」と「使用上問題のないように。」のような表現が、別々の箇所にて記述されており「若干の錆びを生じて使用上問題がなければ良い」のかがはっきりしない点がある。 2. 「経年劣化」は避けることが出来なく、どの程度の劣化まで許容できるのかが、はっきりしない点がある。 <p>修繕更新業務と大規模修繕の区別がはっきりしていないのではないかと。</p>
4	実施方針	6	第1	2	(7)	ウa	<p>喫茶室運営業務</p> <p>本業務のサービス対価の支払について、役務対価は利用者の増減に影響されることなく支払われる条件として頂きたい。(利用者数減少による収入リスクは市のリスクとして頂きたい)</p>
5	実施方針	9	第1	2	(11)		<p>設計・建設期間</p> <p>設計・建設期間が18ヶ月というのは短すぎるのではないのでしょうか。理由としては、設計は、6-8ヶ月、建設は12-14ヶ月かかると思われる。</p> <p>特に今回はシックハウスの確認も業務範囲になっており、その作業は、備品・家具などの搬入(準備期間)の前に終了させる必要があり、それに1-2ヶ月要する。</p>
6	実施方針	14	第2	2	(3)	ウ	<p>応募者の備えるべき参加資格要件について</p> <p>「建設業務を行う企業は～経営事項審査点数(建築)1400点以上の者であること。」とありますが、1400点以上の企業は非常に限られます。本事業の目的である「民間企業の斬新で柔軟な発想、最新技術の導入」の実現のためにも、参加資格の緩和をお願いします。(国内最大規模の事業である中央合同庁舎第7号館整備等事業:1200点以上、図書館PFI事業については、埼玉県杉戸町生涯学習センター整備事業:1000点以上、三重県桑名市図書館等複合公共施設整備事業:750点以上)</p>
7	実施方針	20	第8	2			<p>応募に伴う費用負担</p> <p>「応募に伴う費用は、すべて応募者の負担とする。」とありますが、提案作業にかかわる費用は応募者にとって大きな負担となります。一次審査を通過した応募者には一定の費用を支払う等の対応をしていただけないでしょうか。</p>
8	実施方針	22	別紙2	6		共通	<p>金利変動リスク</p> <p>「金利変動リスク」に関しては、運営期間中は、市、PFI事業者の協議事項として戴けないかご検討下さい。</p>
9	実施方針	23	別紙2	40			<p>資料盗難・紛失リスク</p> <p>1%は低すぎるのではないのでしょうか？</p>

NO.	資料	頁	項目			タイトル	意見
10	実施方針	23	別紙 2	40.41		資料盗難・紛失リスク	資料盗難・紛失リスクについては、開架資料数に関係なく PFI 事業者の帰責事由が明らかな場合のみ PFI 事業者のリスクとして頂きたい。また開架資料数の1%を基準としている根拠についてもご教示下さい。
11	実施方針	24	別紙 3			付帯事業	PFI事業者が独立採算の付帯事業の提案を行わない場合の評価基準についてご教示下さい。
12	実施方針	24	別紙 3				付帯事業として自動販売機の設置、飲食物の販売等を行うことが考えられます。
13	維持管理に関する業務要求水準書(案)	1		(2)		修繕、大規模修繕及び更新の判定について	修繕、大規模修繕及び更新の区別について、役割分担表における解説・コメントでは判断が曖昧となる恐れがあります。そのため、明確に区分できるよう、例えば「建設大臣官房官庁営繕部監修 建築物修繕措置判定手法」等、公となっている資料に準拠して判断できるよう規定ください。
14	運営に関する業務要求水準書(案)	6		(1)		奉仕的業務	要求水準として挙げられている業務項目はすべて 22 年間にわたり履行必須のものでしょうか？ 今回お聞きするのは時代によって住民のニーズや考えうるサービスが変わってくることも考えられ、履行すること自体がそれらに見合わない場合も出てくると思うからです(たとえばテープダビング作業などは他メディアにかわるのではないのでしょうか?)。要求水準の中に現行の具体的な業務を事細かに盛り込む必要はないと思うのですがいかがでしょうか。
15	運営に関する業務要求水準書(案)	6		(1)		奉仕的業務	奉仕的業務の最終責任を負うものとして、市側に「役割分担」を持っていただいたほうが良いと思いますがいかがでしょうか。
16	運営に関する業務要求水準書(案)	10		(1)	18	発注管理	「1 週間以内」は短すぎるのではないのでしょうか。取次や出版社によって納期も異なりますので発注から入荷まで 10～14 日が一般的です。
17	設計、建設に関する業務要求水準書(案)	1		(2)		地質調査、ボーリング調査	今回、敷地より離れた「城山橋」両端の柱状図が参考として添付されており、敷地内のボーリング調査は事業者の業務となっていますが、今回の敷地は切土と盛土の部分が見受けられ、構造設計には敷地内のボーリング調査が必要と思われます。事前に敷地内ボーリング調査などの結果公表がなければ、構造計画などを提案するのは無理なのではないでしょうか。

提案

NO.	資料	頁	項目	1	2	3	タイトル	提案
1	実施方針	5	第1	2	(7)		PFI事業者の業務範囲	備品等の調達・整備についても、設計・建設工事と同様にBTO方式として頂けないでしょうか。
2	実施方針	5	第1	2	(7)		PFI事業者の業務範囲	備品等の調達・整備については、PFI事業者がリース会社等からリース方式により調達を行い市に対して転リースを行い、事業期間終了時において市が直接、リース会社等とリース契約を継続又は締結できるようPFI事業者が取り計らうという方式をお認め下さい。
3	実施方針	9	第1	2	(11)		設計・建設期間	設計期間と建設期間を別個に設定していただきたい。理由としては、 1. 設計は、市の精査・承認を必要とし、事業者のみの裁量権では期間を設定できない。
4	設計、建設に関する業務要求水準書(案)	1		(2)			電波障害の調査・対策業務について	一般的に電波障害の調査が終了しないとその対策の費用見積は出来ませんが、この値を市が概算値を提示しそれを入札額に加算するという方法は取れないでしょうか。事業者に対するリスクが大きいと思います。
5	設計、建設に関する業務要求水準書(案)	11		(2)		B,1)	電灯設備について	「外壁面に外灯を設置する場合は、施設外構部に設置し自動点滅及び時間点滅が可能な方式とする。」とありますが、時間点滅は、季節による時間調整が発生するので、日の出、日の入を記憶しているソーラータイマーを利用するとよいと考えます。