

京都市立学校空調設備整備事業 実施方針等に関する意見に対する回答

No	資料名	該当箇所						タイトル	意見	回答
		頁	項							
1	実施方針	P11	II	3	(1)	イ	(イ)	選定の手順及びスケジュール	スケジュールが全体的にタイトとなっており、提案を行うことが困難となる可能性があるため、スケジュールの見直しを希望します。 例えば、入札参加表明書及び入札参加資格確認申請書類の受付を5月下旬、入札書及び事業提案書の受付の期間を7月中旬として頂きたいです。	入札書及び事業提案書の受付期間においては、「京都市立学校空調設備整備に係るサウンディング型市場調査」等を参考に設定しております。スケジュールは、入札説明書等において示します。 なお、入札参加表明書及び参加資格申請書類の受付に関しては、No.2のとおりに比較的簡素化した手続きを想定しております。
2	実施方針	P13	II	3	(1)	イ	(シ)	選定の手順及びスケジュール	入札公告（3月上旬）から入札参加資格確認申請書類の提出期限（3月下旬）までの期間が非常に短く設定されています。本事業は多数の企業による提案グループ組成が想定されますが、短期間で全社の実印押印等の事務手続きを完了させることは、物理的に困難となる恐れがあります。ついては、より多くの事業者が入札に参加できる環境を整えるため、入札参加表明書及び資格確認申請書類等の提出にあたり、以下の事務簡素化措置を講じていただけますでしょうか。 1. 押印の廃止、または電子データ（PDF等）での提出の許容 2. グループ全企業の押印に代え、代表企業のみ押印での受付	押印箇所の廃止、代表社印のみでの提出等、事務の簡素化について検討します。なお、電子データでの提出については対応を想定しておりません。
3	実施方針 別紙2 リスク分担表 (案)	P6						不可抗力リスク	事業者側の不可抗力リスクについて、多くのPFI事業では事業者の負担は「一定の金額まで」（通例では1%）に限定されています。 本事業においては、「保険でカバーされる損害の範囲を超えるもの」を事業者側のリスクとされていますが、この意図をご教示ください。 不可抗力と認定される事案について事業者には責任はなく、負うリスクについては他事例同様、最小限に限定して頂くことが公平であると考えております。	リスク分担表（案）No.15及びNo.16については本市と事業者のリスク分担が逆になっている誤りがありましたので以下の通り修正します。 No.15に示す本市が負担者となるリスクは「一定の金額までの損害の範囲を超えるもの、又は保険等の措置により合理的にカバーされる損害の範囲を超えるもの」となります。No.16に示す事業者が負担者となるリスクは「一定の金額までの損害の範囲のもの、又は保険等の措置により合理的にカバーされる損害の範囲のもの」となります。
4	実施方針 別紙2 リスク分担表 (案)	P6						設計・施工段階の物価変動 性能保証・維持管理段階の物価変動	一定範囲（通例では1.5%程度）を超える物価変動が認められる場合は対価の改定を認めて頂けると理解しております。 改定金額を算出する計算式は事業契約書（案）で示されるとありますが、多くのPFI事業では実際の指数の上昇ポイントから1.5を控除する計算式が一般的です。 しかし当社が経験している全ての事例で、事業者は指数の変動以上のコストプッシュを受けております。 改定金額を算出する計算式を検討される際はそのことを念頭に置いて頂き、指数の上昇ポイントから改定率は1.5を控除しない計算式として頂きたいと考えております。	入札説明書等において示します。
5	要求水準書（案）	P11	II	3	(1)	イ	(イ)	空調設備等に関する 一般的要件	要求水準書案において、隠ぺいされた既存冷媒配管は洗浄等の措置を講じた上で原則再使用とされています。施工時には耐圧試験等により配管の健全性を確認した上で引き渡しますが、将来的な経年劣化（腐食によるピンホール等）の進行を予見することは技術的に困難であり、事業者側でコントロールできない不可抗力的なリスクとなります。 当該リスクに対し、事業者が不確定なリスク対策費（修繕引当金）を見積もりに計上することは、事業費（サービス対価）の増大につながります。トータルコストを縮減する観点から、供用開始後に隠ぺい部の既存配管の経年劣化等に起因する不具合が生じた場合、その修繕費用及び配管更新費用（付帯建築工事含む）は、事業者の瑕疵（施工不良）である場合を除き、発生の都度、貴市が実費を負担する（リスク分担表No.35の通り貴市リスクとする）と整理して頂きたいです。	実施方針等に関する質問に対する回答No.44をご参照ください。

京都市立学校空調設備整備事業 実施方針等に関する意見に対する回答

No	資料名	該当箇所						タイトル	意見	回答
		頁	項							
6	要求水準書（案）	P16	II	3	(1)	イ	(オ)	空調設備等に関する一般的要件	<p>要求水準書案において、既存の電源用配線等は「再使用が可能と判断された場合は...再使用してもよい」とされていますが、再使用に起因する不具合は原則として「事業者の負担により新設」することと規定されています。</p> <p>施工時には絶縁抵抗測定等により既存配線の健全性を確認した上で引き渡しますが、隠ぺい部（配管内や壁内）における被覆の経年劣化の進行や、将来的な絶縁不良の発生を完全に予見することは技術的に困難であり、13年間の長期にわたり事業者がリスクをコントロールすることは不可能です。</p> <p>当該リスクに対し、事業者が不確定なリスク対策費（更新引当金）を見積もりに計上することは、事業費（サービス対価）の増大につながります。トータルコストを縮減する観点から、施工時に必要な測定・確認を行ったにもかかわらず、供用開始後に発生した既存配線の経年劣化（絶縁不良等）に起因する不具合については、隠ぺいされた冷媒配管と同様に発生都度、貴市が実費を負担する（リスク分担表No.35の通り貴市リスクとする）と整理して頂きたいです。</p>	隠ぺい部の配線は既存冷媒管同様、費用負担は本市と協議とします。
7	要求水準書（案）	P13	II	3	(1)	イ	(シ)	空調設備等に関する一般的要件	<p>既存の室外機設置位置にメンテナンススペースが確保出来ないもしくは屋上設置で労働安全衛生規則を満たしていない機器については貸与資料の図面、機器リストへ情報追記をお願いします。</p>	実施方針等に関する質問に対する回答No.49をご参照ください。
8	要求水準書（案）	P15	II	3	(2)	イ	(ク)	運転管理方式	<p>コントロール上の表示と教室名称の対応表を近傍に表示する指示があるが、将来の教室名変更となる可能性をふまえ、教室名によらない管理番号を設定することを提案させていただきます。</p>	事業者においてご提案ください。
9	要求水準書（案）	P15	II	3	(4)	ウ		エネルギーの供給に必要な設備	<p>要求水準書案において、変圧器の更新・増設が必要な場合は「原則として、油入トッランナー変圧器を採用すること」とされています。トッランナー変圧器は、高効率化に伴い旧来品と比較して物理的サイズ（設置寸法・重量）が大型化する傾向にあり、既存キュービクル内のスペースに収まらず、キュービクルの改造（箱体の拡張・更新）や基礎の打ち直し等の大規模な改修が不可避となるケースが想定されます。</p> <p>入札期間内の限られた時間で、全対象校の既存キュービクル内部寸法や機器配置を詳細に調査し、物理的干渉の有無を確定することは困難です。当該リスクをすべて事業者が負担する場合、改修リスクを最大限見込んだ過大な事業費を計上せざるを得ません。</p> <p>については、トータルコストを縮減する観点から、変圧器本体の更新費用は事業者負担としつつも、トッランナー化に伴うサイズアップ等、既存施設の物理的制約に起因して発生するキュービクル筐体の改修、基礎の新設・増設等の付帯工事費用については、貴市との協議により、貴市の費用負担（実費精算）とする整理して頂きたいです。</p>	<p>原則としては受変電設備の改修を想定しておりません。</p> <p>何らかの理由により変圧器の更新が必要になり、トッランナー変圧器を選定した場合で、既存よりもサイズが大きくなる場合には、選定する新設機器の種類だけでなく費用負担においても本市と協議により決定することとします。</p>
10	要求水準書（案）	P21	III	3	(13)	カ		その他	<p>アスベスト使用状況の調査結果一覧等の資料を事前にいただけますでしょうか。</p>	本市立校において、吹付アスベスト（レベル1）及び保温材等含有アスベスト（レベル2）の含有はございません。特定建築材料以外のアスベスト含有建材（レベル3）についての調査資料はありませんので、事業者で調査を行うか、みなし施工としてください。

京都市立学校空調設備整備事業 実施方針等に関する意見に対する回答

No	資料名	該当箇所							タイトル	意見	回答
		頁	項								
11	要求水準書（案）	P23	III	3	(3)	ウ	(オ)	カ	エネルギー供給、設備システム等の機能確保	<p>施工に伴い機械警備、火災報知器、校内LAN等の移設や代替措置が必要となる際、当該施設の保守業者が行う施工費に加え、官公庁への届出諸経費や法定点検に伴う立会費用もすべて事業者の負担に含まれるとの認識でよろしいでしょうか。</p> <p>提案前に既存設備の現場調査を全数行うことは現実的ではない中、事業者側で必要以上にリスクを考慮して、事業費が増加する恐れがございます。</p>	お見込みのとおりです。
12	学校別空調機器リスト									学校別空調機器リストへ「整備対象機器」「維持管理対象機器」の情報を追加をお願いします。	入札公告時に参考図書として貸与を予定しています。
13	学校別空調機器リスト									既存設備がGHPの場合の燃料種別（都市ガスまたはLPガス）について、ご記載をお願いいたします。	入札公告時に参考図書として貸与を予定しています。
14	工事対象室図面									室外機のみプロットや室内機のみプロットとなっている学校があります。学校別空調機器リストに追記頂く「整備対象機器」の情報と工事対象室図面の整合性がとれるように図面の修正をお願いします。	入札公告時に参考図書として貸与を予定しています。
15	貸与資料									整備対象機器の稼働積算時間や故障履歴が分かるデータのご提供をお願いします。	入札公告時に参考図書として貸与を予定しています。 ただし、令和7年度にガスヒートポンプ式空調機の点検を実施している機器の点検結果のみであり、情報は限定的となります。