

「(独)国際協力機構 横浜国際センター施設管理・運營業務」に関する意見書への回答

意見募集期間:平成25年9月3日～平成25年9月18日

意見提出業者:4

意見提出数 :23

提出者	No	資料名	頁番号	項目	意見等	回答	修正有無
アズビル(株)	1	実施要項(案)	P.2	イ. 業務の対象と業務内容 なお、本業務の実施に当たっては、本紙及び別紙に特別の記載がない限り、国土交通省大臣官房官庁営繕部「建築保全業務共通仕様書平成25年版」に拠るものとする。	「共通仕様書」の位置づけを明確にするべきかと考えます。首題にも「民間の創意工夫を適切に反映させることにより、より良質かつ低廉な公共サービスを実現することを目指す」とあります。民間事業者から合理的な提案がなされた場合はこの限りではないとし、合理的な提案がなされた場合でも、求める品質を保つことができないと判断された場合には、「共通仕様書」に拠ること、とすべきかと存じます。	ご指摘の箇所は、センターが求める仕様を説明している箇所であり、ご提案頂く内容を制限するものではありません。そのため、別紙に示した仕様と共通仕様書との関係を明確にするため、該当箇所を次のとおり修正します。 「なお、センターが求める仕様は、本紙及び別紙に特別の記載がない限り、国土交通省大臣官房官庁営繕部「建築保全業務共通仕様書平成25年版」(以下、「共通仕様書」という。)のとおりである。また、全ての業務について、企画書にて改善提案を行うことができるものとする。」	有
	2	実施要項(案)	P.3	ウ. 業務期間開始前及び終了時の引継ぎ方法 (ア)項について	円滑な引継ぎにつきましては、引継ぎを行う事業者の協力や、各報告書等の閲覧も必要となります。引継ぎを行う事業者の協力を促す文言や、「引継ぎに必要で、要望のあった書類については、これを開示する」といった文の挿入をご検討ください。	円滑な引継ぎはセンターにとっても大変重要な事項であると認識しており、センターは、現在の委託契約の引き継ぎ条項に基づき、委託先に対し適切に指示を行います。 なお、現行契約と同文の引継ぎ条項は、入札公告時に公開する業務委託契約書の雛形で確認可能です。	無
	3	実施要項(案)	P.8	ウ. 企画書の内容 (ア)項について	代表責任者と業務の担当者を明記とありますが、代表責任者とは企業の代表(社長)を指すと考えてよろしいでしょうか。また、業務の担当者を明記とありますが、提案時と業務開始時にはかなりの時間がございませう。都合(異動等や、個人的理由)により、配置する者を変更せざるを得ない場合があると思われまますので、同等の経験・経歴や資格であれば、協議の上での変更をご考慮いただきたく存じます。	「企業の代表責任者」とは、本件業務において民間事業者を代表して入札を行う者を指します。必ずしも社長である必要はありません。 「業務の担当者」とは、本件業務に係る入札事務を行う窓口担当者を指します。入札から契約交渉までの間で、担当者を変更することは差支えありません。	無
	4	実施要項(案)	P.10	5. 公共サービスを実施する者を決定するための評価の基準その他の対象公共サービスを実施する者の決定に関する事項 (1)のア. 必須項目審査(50点)項f.	本件と類似の業務受託実績(過去10年間に於いて50室以上の宿泊施設を有する施設の建物管理)を有するとありますが、10年間にわたった受託実績か、10年間のうち複数年にわたった受託実績かが不明確と思われまます。門戸を広げる上からは、10年間のうち複数年にわたった受託実績がよろしいかと思われまます。	ご指摘の点は、過去10年に渡る受託実績の記載を求めるものではなく、過去10年間に受託した実績(1年でも2年でも可)を記載ください。	無
	5	実施要項(案)	P.18	サ. 再委託の取扱い (イ)項 について	「落札事業者は、企画書の提出前に、再委託先が単独又は共同企業体で本入札に参加しようとする者でないことを確認するものとする。」とありますが、設備定期点検業務では、専門工事会社やメーカーが特定される場合がありますので、設備定期点検業務での再委託先を除くようご考慮をお願いします。当該専門工事会社やメーカーが単独又は共同企業体で本入札に参加しようとする場合、公平な競争が阻害される恐れがあります。	本業務においては、企業やメーカーが1社に特定されるような特殊な業務は含めておりませう。しかしながら、応札される企業の選択肢の幅を広げるため、ご指摘の箇所の「また、落札事業者は、企画書の提出前に、再委託先が単独又は共同企業体で本入札に参加しようとする者でないことを確認するものとする。」を削除します。	有

提出者	No	資料名	頁番号	項目	意見等	回答	修正有無
アズビル(株)	6	実施要項(案)	P. 19	チ. 談合等不正行為があった場合の違約金等の取扱い (ア)項 (イ)項	違約金は「契約額の100分の1に相当する額」となっていますが、契約残余期間に相当する契約額、とするのが妥当かと存じます。 また、(イ)項では、落札の代表者であった者及び構成員であった者は、共同連帯して違約金を基金に支払う、とありますが、「共同連帯」は合理性に欠けるかと存じます。共同連帯の文言の削除の検討をお願いいたします。	違約金は、「契約額の100分の1」ではなく「100分の10に相当する額」と記載しています。 該当箇所(ア)項について、国土交通省は、違約金の額を請負代金額の100分の10とするとしており(中央建設審議会「談合等の不正行為の防止について」)、実施要項(案)原文の取扱いが一般的であり、また本件においても適当であると考えます。 また、該当箇所の(イ)項については、全て削除します。	有
	7	実施要項(案)		別紙2 2項従来の実施に要した人員に関して	外部委託されている各業務において、現在のポスト数や配置している人員の開示をお願いいたします。 各業務の必要人員は、適正人員とされていますが、適正な品質を保つための必要な人員の配置は、実業務負荷や経験からなどから判断し、また、現在の人員数も大きな判断要素となります。施設管理のムダムラを省き、的確な提案とするためにも、ご検討をお願いします。	入札公告時に、現在の契約において、仕様書に記載しているポスト数、人員配置を開示します。	無
(株)サンルート	8	実施要項(案)		【別紙4】総括業務(1)ウ	センター全体の統括防火・防災管理者の責務は負いかねますが、別紙16別表2の防火責任者の区域に基づき、担当区域の防火管理者として防火・防災業務を担当します。	当センターは、国際協力機構(JICA横浜)と(財)海外日系人協会とで消防法第8条の3に基づき共同防火管理協議会を設置しています。今回実施要項を作成するにあたって、所轄の消防署に照会した結果、共同防火管理協議会が施設管理・運営業務を委託する民間事業者に、統括防火管理者を委任できることを確認した上で、統括防火管理者の業務を含めた委託内容としております。	無
	9	実施要項(案)		寝具、リネン、の設置及びクリーニング業務【別紙12】(1)	ベッドコンフォーター及びベッドパットは、現状使用しているものを利用できないか。	現状使用しているものはリース品であり、また使用状態から判断しても、継続利用はできないと考えています。	無
	10	実施要項(案)		改善提案【様式6, 7】	改善提案とありますが、現状の運営方法を開示して頂きたい。 ・現状の運用(マニュアル等)及びデータ等資料提供の内容をお示し願いたい。	現行の建物管理契約の仕様書を、入札公告時に開示しますので、積極的なご提案をお願いします。	無
(株)東急コミュニティー	11	実施要項(案)	P2	業務の対象と業務内容	業務ごとに必要とされる保有資格等を有する者について「資格・経験年数・経験を有する業務」を明確に記載してはかがでしょうか。	提案及び裁量権、創意工夫を重視する観点から、現在別紙4、別紙5-1、別紙8-1、別紙9-1、別紙10-1に記載している以上の詳細な資格要件を求めることは考えていません。	無
	12	実施要項(案)	P6	(4)費用負担等に関する留意事項	法令等の変更による増加費用及び損害の負担の他、①不可抗力(自然災害、騒乱、暴動などセンター、事業者のいずれの責めに帰すことのできない減少)に伴う費用増加、②著しい金利・物価変動による費用増加、③施設・設備の損傷(経年劣化・第三者の行為で相手方が特定できない等)④情報の漏えい(事業者の責めに帰すべき事由による)、⑤自然災害等による施設の休業等による損害、⑥債務不履行による損害、⑦事業者の管理上の瑕疵による損害等についても明記しておくべきと思われます。負担区分表の作成をご検討いただけますでしょうか。	入札公告時に、負担区分を記載した契約書案を提示します。	無
	13	実施要項(案)	P17	エ. 宣伝行為の禁止	「本業務の実施にあたって、自らが行う業務の宣伝を行ってはならない。」とありますが、業務実績の紹介として、株主への決算報告、他入札案件での提示、HPにて公共施設の実績の紹介等、第三者に対し誤解を与えない範囲であれば、問題ないとの認識でよろしいでしょうか。 また、①公表・宣伝することにより、事業者に対する一般市民の注目も集まり、事業者自身の責任感も増加し、業務内容への向上となる効果を考え、施設や案内パンフレット等に事業者を明示することをご検討をいただきたい。②施設利用者の増加等の施設そのものに対する来館者増加等の宣伝効果を期待し、事業者のHP等での広報についても、第三者に対し誤解を与えない範囲での許可をご検討をいただきたい。	ご指摘の箇所は、例えば、本業務を受託した者が、当センターの受託業務と関係のないイベントを、自ら実施するような場合に、当センターの施設を用いてそのイベントのための広報を行うといった類の行為を禁止するものです。また、第三者に誤解を与えるような行為とは、例えば、本業務を受託したという事実をもって、機構の名義を使用する類の行為を想定しています。従って、本業務を受託した事実を民間事業者の責任で決算報告やホームページで公表することは差支えありません。なお、広報についても、具体的な内容について事前にセンターで確認させていただければ、行っていただいて差支えありません。	無

提出者	No	資料名	頁番号	項目	意見等	回答	修正有無
(株)東急コミュニティー	14	実施要項(案)	P20	9. 落札事業者が対象公共サービスを実施するに当たり第三者に損害を加えた場合において、その損害の賠償に関し契約により当該落札事業者が負うべき責任に関する事項	①センターが自ら施設に対して、付保している保険の内容(保険の種類、保険金額、対象等)についてご教示いただけますでしょうか。 ②また、賠償時の資力を担保するために、事業者が最低限付保すべき保険の下限についても明示された方が良いと思われま。	当センターは施設に対して、総合賠償責任保険、企業総合保険を付保しています。民間事業者が自らの判断で加入する保険については、各社でご判断下さい。	無
	15	実施要項(案)	別紙5-1 P34	フロント業務(1)業務内容	フロントにて取り扱う発送分の郵便・国際小包については、事業者が預かり、郵便局が集配に来る理解でよろしいでしょうか。紛失リスク、料金不足リスク、記載事項漏れのため発送できないリスクについては、事業者が負担するのでしょうか。現行の事業者によるフローをご開示いただけますでしょうか。	郵送料金の支払いは、当センターもしくは個人が行っています。フロントでは郵送物を責任を持って保管し郵便業者に手渡す業務を行って頂きます。	無
	16	実施要項(案)	P34	フロント業務 金銭(宿泊料金等)の授受、生活用品の(切手・石鹸等)の販売	フロント取り扱いの現金について、P40 からの宿泊ガイドを拝見しますと、①小額現金貸付、②洗剤の販売、③切手の販売、④段ボールの販売、⑤宅配便の発送等現金を取り扱う業務がありますが、現金の貸付、販売物品の仕入れ販売については事業者の負担で行うのでしょうか、センターの負担で行うのでしょうか、項目ごとにご教示いただけますでしょうか。また、取り扱いの実績についても資料をご開示いただけますでしょうか。	洗剤、切手、段ボールについては、民間事業者の負担で独立採算性にて販売して頂きます。研修員にニーズがある文房具、生活用品等の品目についても、同様に販売して頂くことは差支えありません。小額現金貸付については、委託契約から除外します。販売実績については、実施要項の別紙として情報を開示します。また、宅配便の発送等については、15項に対する回答のとおりです。	有
	17	実施要項(案)	別紙5-3 P39	研修員、一般来館者向け機器	研修員、一般来館者向け機器について、ATM、コピー複合機、FAX、comica、両替機、公衆電話、PC、プリンターについては、センターにて、準備いただけるとの認識でよろしいでしょうか。事業者にて手配をする必要はあるでしょうか。事業者での維持管理や業務の範囲、責任区分をご提示いただけますでしょうか。	該当機器については、民間事業者の負担による設置及び専門的な保守点検が不要である旨を該当箇所に記載します。	有
	18	実施要項(案)	別紙6-1 P68	清掃業務(5)清掃資機材設置・補充	清掃業務に係る消耗品等の補充及び在庫管理を行う。・トイレペーパー、ポリ袋、水石鹸、障子紙、タイルカーペット、洗剤、樹脂床維持剤等(詳細は別紙14に記載)となっておりますが、別紙14の表には、トイレペーパー、ポリ袋、水石鹸、障子紙、タイルカーペット、洗剤、樹脂床維持剤等の記載がございません。事業者で購入する場合には、現在の年間使用数量および在庫数と型番・金額等を項目ごとにご教示いただけますでしょうか。 ①トイレペーパー等については、事業者で購入すると質が下がる恐れがあるため、現行仕様品同等などを指定する必要があると思われま。 ②洗剤・樹脂床維持剤については、床材等に合わせた、また環境負荷の少ない洗剤等を事業者にて選定すると思われまるので、事業者にて購入を前提で良いと思われま。 ③タイルカーペット・障子紙等については、汚れ・損傷の原因が事業者である場合はほとんどないと思われま(研修員等の利用者による原因がほとんどと思われます。)、また、交換頻度等についても予測しづらいためと考えられま。事業者にて負担させずに、センターにて負担(現物支給・別途支払い等)をしていただく方が良いと思われま。	トイレペーパー、ポリ袋等についての年間使用数量及び在庫数と型番を別紙14に追記します。 洗剤、樹脂床維持剤、障子紙については、清掃の方法や面積などを勘案して民間事業者にて、必要数量を購入して頂きます。民間事業者にて積算の上、入札金額に含めて下さい。 別紙14では、全ての物品について、「型番に記載したものと同等以上のものを購入すること」としてあります。 カーペットについては、別紙14に記載してあります。ご指摘のように、カーペット交換については予測性が低いことから、センターが指示する一定の数量を、民間事業者の負担で毎年買い足すものとします。 管球、プリンタートナー、アメニティーについても在庫数と型番を別紙14に追記します。	有
	19	実施要項(案)	別紙6-1 P67・別紙6-2 P79	清掃業務 ガラス清掃	ガラス清掃の実施箇所においても、清掃箇所等の齟齬がないように面積等のみだけでなく、清掃範囲のわかる立面図や平面図に色付けた図面資料等をご開示いただけますでしょうか。	ガラス清掃については、全てのガラスについて行って頂きます。詳細な図面については、入札公告後に閲覧に供する予定です。	無
	20	実施要項(案)	別紙8-7 P121	電話設備	プリペイド装置、課金プリンター、保守コンソール等現在使用中止となっている機器が記載されております。平成26年4月1日までに撤去もしくは、修繕・交換等の予定はありますでしょうか。 あれば、その旨の記載をご検討いただけますでしょうか。もしくは、保守点検が不要である旨の記載や該当機種については、免責とする記載をご検討いただけますでしょうか。	プリペイド装置、課金プリンター、保守コンソール等現在使用中止となっている機器については、保守点検は不要です。その旨を追記します。	有

提出者	No	資料名	頁番号	項目	意見等	回答	修正有無
(株)東急コミュニティー	21	実施要項(案)	別紙10-1 P196	運行実績	運転手の人員配置について2名のうち1名を他業務との兼務を検討するため、運行実績については、走行距離だけでなく、稼働日数・時間や稼働曜日、泊り、遠隔地への日数についても実績を確認できる資料の開示をご検討いただけますでしょうか。	入札公告時に詳細な実績を開示します。	無
	22	実施要項(案)	別紙14 P204	消耗品	一覧表以外にも事業者の負担で購入する必要がある消耗品が存在すると思われる。ご確認の上、追記をいただけますでしょうか。また、事業者にて購入した消耗品については、経費に含まれていると考えられますので、事業引継時には、在庫管理表を添付し在庫を引継ぐとの認識でよろしいでしょうか。(現行事業者からの引継及び事業終了時の引継時)	一覧表に記載のもの以外については、事業者の負担で購入する必要はありません。また、事業引継時には、在庫管理表とともに在庫を引継いで頂きます。	無
相鉄企業(株)	23	実施要項(案)	P. 7 P. 10	民間競争入札にあたり、現行実施要項(案)P. 7(2)入札手実施手続きについて企画書及び入札書の提出となっており、P. 10(1)落札者決定に当たっての質の評価項目の設定によって加点項目審査を行い決定されることとなっていますが、評価項目の内容にプレゼンテーションを盛り込んだ方が宜しいのではないのでしょうか。	プレゼンテーションを行うことによって、管理運営業務に対する企業の想いや企画書の内容をより鮮明に表現することが出来、ご提案する企業の管理運営業務の取り組み内容の理解がより深まると考えます。また、企画書の質疑等が出来ることがメリットだと考えます。	入札書類の提出から入札・開札までの間の日程で、プレゼンテーションの機会(プレゼンテーション:15分程度、質疑応答:10分程度)を設けることとします。	有