

## 鴻巣市(仮称)包括施設管理業務委託の実施に向けたサウンディング型市場調査 結果

令和4年度から導入を予定する「(仮称)包括施設管理業務委託」について、令和3年度に予定する公募型プロポーザル方式による候補者選定に先立ち、サウンディング型の調査(ヒアリング)を通じて、委託費の概算額、民間事業者の皆様の本業務への参入意向や参入しやすい公募条件等を把握するために実施した市場調査の結果の概要を、以下のとおり公表いたします。

なお、本調査においては、公表内容以外にも多くのご意見をいただきましたが、参加事業者の知的財産保護の観点から、参加事業者の承諾を得た内容のみを公表いたします。

### 1) 実施期間

- ・第1回ヒアリング 令和2年10月26日(月)～11月5日(木)
- ・第2回ヒアリング 令和2年11月24日(火)～12月3日(金)

### 2) 事業者数

- ・第1回ヒアリング 16団体
- ・第2回ヒアリング 14団体

### 3) 調査結果概要

#### 【第1回ヒアリング事項】

#### 1. 現行の予算規模に対する、業務範囲(案)の受注可能性

##### ①不足する場合等、目安の規模感

- ・ 規模感は十分と思われる。包括で集約した方が、コスト削減メリットが出る予測はしている。
- ・ 施設保守だけで包含するなら、問題はない。苦情対応が入ると大きく違う。  
予算的にはやってみないと、わからない面が多い。特にこの業界は無理している面が多いので、適正といわれると厳しいが、やるしかない面もある。
- ・ 第2回ヒア時に改めて。一方で、一括よりは予防保全&省エネルギー等に資する費用対効果を実感しやすい施設(庁舎・体育・文化)から始め、その後「学校」、そして役割が薄い施設等により、順繰り加えることも手ではないか。
- ・ 意欲をもって取り組める、チャレンジしがいのある規模感。
- ・ 規模は申し分ないと思われる。発注業務も概ね問題なし。
- ・ 初めての導入ならば、50～60施設程度が望ましい。行政側にとっても、実績を積み上げながら規模を増やした方がいいのでは。この規模では、実情判断に時間を有するし、専従員の質に課題が出るのでは。
- ・ 実施規模感に関しては、問題はない。仕様書(大きい施設中心)がもう少しあれば、概算費算出も可能かも。
- ・ 現行の予算規模感は問題ない。将来については、労務単価の人件費上昇アップ分が、振れ幅が読みづらく、即答できかねる部分がある。  
規模的には、一括発注ではなく、エリアを分けての発注見込を考えた方がいいのでは。
- ・ 規模感としては、1社では大すぎる規模。エリア分け、分割等は考慮していいのではないかと。
- ・ 率直に施設数が多い。ミニマムスタートの方がリスクは当然少ない。現行予算として巡回分が入っていない点が不足分。市場価格とかけ離れている印象はないが、余裕があるわけでもない。

- ・ 現状からは不明。近年の労務単価の上昇率を加味しないと、合わなくなるだろう。
- ・ 規模感は現時点では何とも言えない。
- ・ 既存保守管理、小破修繕に関しては、現地確認での状況も含め、概ね適正に執行されていると考える。
- ・ 保守管理経費については、概ね妥当と思われる。
- ・ 積み上げてみないとわからない。基本スタンスは、市が仕様を出してくれることが望ましい。一方で、性能発注も理解できる。業務別・エリア別の方が、費用対効果が出るのでは。
- ・ 現時点では判断不可能。修繕額も、5年間の修繕内容や、修繕見込み等を出してくれないとわからない。この規模だと大企業のみが対象になり、安かろう悪かろうになるのでは。学校施設、文化施設等、用途・エリアで分けた方がいいのでは。

## ②マネジメントフィーの必要性・目安

・ (全社共通)具体的な割合や数字については、知的財産と直結するので、非公開扱い

- ・ 積上が出来ていない&今後の修繕個数が見込めないのが難しいが、全体コストは下がる予想をしており、現行予算の中でも泳げる可能性もある。基本は提示された範囲内で対処を考える。
- ・ 予算内でやれる範囲でやるしかないと考えるが、必要あることは間違いない。
- ・ 現行範囲であれば必要。
- ・ 必要との認識だが、総額の何%というより、人員による積算をイメージする。
- ・ 必要。本市程のボリュームが大きければ、他市例より下がると予想。
- ・ 必要と考える。
- ・ 効率化を行いながらより良い施設管理を行う上では、更に必要。
- ・ 付加価値提案要素に跳ね返る中で、用意してもらえれば理想だが、なんとも言えない。
- ・ 人件費や本社経費等からも、必要。
- ・ 遂行には必須と捉える。
- ・ 必要になることは間違いない。
- ・ 項目としては、総括+巡回+提案内容によるが、現時点で、割合を含め回答出来ない。
- ・ 現行試算では、必要不可欠。
- ・ 必要と考えるが、予算の積み上げだけでは判断しにくい。
- ・ 必要である。仕様書に定め無き、実際の業務量等はリスク要素。
- ・ 必要と考えるが、仕様書が判別しない今の実情では、わからない。

## ③現行、ほぼフルメンテ契約でない保守管理に対し、フルメンテ契約の導入可能性及び追加経費の規模感

- ・ 優先順位をつけ判断していくことが良いのでは。現行ではなんとも言えない。ロットと金額を提示されたら、その範囲で実施するので、民間側に優位性はあるのでは。
- ・ 具体的に個々の実情を見てみないと、回答出来ない。予算次第か。
- ・ 今後の利用計画等にもよるが、可能性が無いわけではない。
- ・ 切替は難しい想定(メーカーが請けない)。築年が古いものはPOG等のままでいいと思われる。
- ・ 契約変更への対応も可能だが、施設・機器の性質・年数にもよりけりか。
- ・ 完成後20年以内の場合は、変更させてもいいのではないか。市が求めるものを明確化するべき。但し、どちら負担とするかも協議が必要。

- ・ フルメン対応に切り替えられるなら積極的に行うべき。但し包括の範囲で行うべきか検証は必要。
- ・ 現況が不透明のため、回答できかねるが、危機管理体制がしっかりできていれば、このままでいいのでは。
- ・ 切替は行政で判断するべきだが、提案はしている。
- ・ マイナス要素であることには違いない。
- ・ 小破修繕が内包されるならば、フルメンテ契約に変えるよう提案する。
- ・ 途中からの切り替えは原則困難と思料。切り替えるのであれば市が行った上で、包括に加えることになるかと考える。機器状況などから提案は可能。
- ・ フルメンテ契約のメリットは、災害時等の回復。基本はフルメンテが出来るならばそれが最良。但し、現行がPOG等なら、経費的に無理に変える必要もない。
- ・ POGからは難しいし、追加費用も必要。費用増の仕様等を示してもらいたい。
- ・ 仕様書確認次第だが、フルメンに切り替えるコストや可能性も考慮すると、現行方式でいいのでは。

## 2. 業務範囲(案)における、想定対象施設・業務への意見・提案

### ①コスト削減余地

- ・ 十分にあると見込んでいる。
- ・ 実績から見てもコスト削減は難しい。良質に変えていく仕組みで考えるべき。
- ・ 駐車場や映画館など、対象が増える程可能性がある。
- ・ 清掃頻度等で、改善余地を見込む。相対的には下げられるのではないかとも見込む。
- ・ 常駐警備、清掃等の効率化は可能性があるが、やってみての話になる。(逆ザヤになる実績もある。)
- ・ 合理化を提案できる仕組みにしたいとは考える。但し、本質的には、利幅の少ない業務と捉えている。
- ・ 実情がはっきりすることでより正確なコスト削減余地を判断することが出来る。事務作業や維持管理上の効率化について、対象施設が多い分、官民双方にメリットあり。
- ・ 業務包含により経費削減余地はある。
- ・ 施設のグルーピング(施設種別毎)等により、管理部分のコスト削減は出来るとも考える。
- ・ 現状把握に時間を要する中、具体額は見えない。清掃・警備は変えようがなく、保全計画への直接的影響がない点もあり、除いたほうが良い。  
業者手配が不要な内容まで実施しているケースも多く、修繕は下がる余地あり。
- ・ 恐らく下がらない。この規模だと大手しか受注できず、再委託の経費がかさむのでは。地元・中堅どころでも取れる範囲に絞った方がいいと思われる。
- ・ 清掃・任意点検などの頻度など、当然やりすぎな箇所があれば、変更により削減可能と認識。ただ、品質を統一した場合、不足するリスクも否定できない。
- ・ 現行仕様においては難しいと認識。恐らくこれ以上の削減は業者への負担になる。今後の開示資料の状況から、過大事項があれば当然提案する。
- ・ 基本的には、質の低下につながり、ほぼ考えられないと認識している。金額を下げるのではなく、市の人件費等の低減で考えるべき。
- ・ 5年長期契約は、金額低減が見込める余地がある。一方で、規模の大きさはリスク経費にも結び付くので業務別・エリア別に分けることで、生まれる削減余地もあるのでは。
- ・ 管理仕様を現行水準とすれば当然削減幅は少ない。  
無理・無駄を生じている仕様があれば、それを再整理した上での募集が望ましい。

## ②指定管理者制度導入施設を組み込んでいる点

- ・ 加えることに異存はない。むしろ包括しないと意味のないものになるのではないかと。抜けない施設についても、包括と同一運用&システムへの蓄積を求める必要あり。
- ・ 段階を踏んで導入してもいいのでは。受注が出来ないわけではないが、特に管理企業が入っている施設は、メリットは薄いのでは。
- ・ NPO 側が参画出来ない一因にもなっていることから評価できる。
- ・ 役割の区分により、対応可能とも考えている。
- ・ 組み込むこと自体は問題ない。指定管理側は、修繕等のリスクを見込んだ上で対応しているので、責任範囲をしっかりと決めることが重要。協定満了までは続けることが合理的ではないのか？
- ・ 指定管理者が実施可能ならば、敢えて抜き出さなくてもいいのでは。包括に加えるならば、運営を含めた指定管理業務そのものが包括になるといいと考える。若しくは運営に直結する効率化提案への評価やインセンティブがあれば。
- ・ 修繕等でリスクが予見できるので、協定期間は堅持した方がよい。一方で、統一化メリットもあるが、指定管理があるならそっちでもいいとも考える。
- ・ 施設まるごと管理運営している運営者の理解が追い付くのか疑問。また、苦情対応もレスポンス低下、市民サービスの低下に結び付くのでは。
- ・ 指定管理側とすると、売上の他、イベント対応・事故時責任所在等で、難しい面があるのでは。
- ・ リスクはあるものの、更新等のタイミングならば、考慮出来ない訳ではないのではないかと。
- ・ 責任所在や連絡体制の 2 重化等、指定管理側からすると嫌な部分。指定管理制度を導入出来るならば、指定管理者制度の方を提案する。
- ・ 協定期間中の変更は、相互にとって不利益と考える。最低限更新期である方が望ましい。アンケート結果の反映等、運営と維持が直結する点をどう反映させるか、課題と言える。将来的にも切り出しでやれないわけではないが、妥当かは疑問
- ・ 連携には支障ないと考える。現行 1 社で運営、管理を行っている場合、現行の状態から切り出すのは恐らく困難であり、更新期がいいのでは。
- ・ 懸念は「指揮系統」「リスクの所在」「緊急時対応」の点。クリアになれば受けられないわけではないが、指定管理施設が無ければ無い方が望ましい。
- ・ 協定途中の切り出しは、デメリットが多い。入れるとしても、更新時のタイミングで良いと考える。
- ・ 管理仕様され明確化していれば、問題ない。

## ③「公園」「映画館」「文化センター」「立体駐車場」等、他市例ではあまり無い施設を内包する点

- ・ 公園：問題なし。Park-PFI の提案等も出来るのではなかろうか。
- ・ 管理は可能だが、品質管理に課題はあると考える。特に現行仕様との質の維持・統一感、市民サービスの低下の可能性が、課題と思われる。
- ・ 公園・映画館も含め、十分対応可能な範囲である。出来ない場合は、外注する。
- ・ 特殊設備系は、現メーカー管理業者と組んで対応を想定。初年度は得意分野から、2 年目から社内で内包できれば。
- ・ 公園は実績的には問題なく行っているが、包括は遊具点検、植栽等施設の管理とは別視点でのものとなる。

行政コスト削減という意味合いでは加えるべきではあるが、事業者としては可能であれば外したい。

映画館は幕間清掃等運営会社で差配する必要があるため、入れない方が望ましいかと考える。

文化センターはメーカー点検のものが多くメーカー保守の場合、あまり効果が無い。

立駐は料金回収を含めなければ問題ない。

- ・ 保守自体は可能と考えるし、植栽等も問題ない。ただし、庁舎、学校、文化・スポーツ、公民館、高齢者福祉等、大規模施設のみから始めていいのでは。
- ・ 基本的には問題なし。
- ・ 映画館は難しいが、それ以外も出来ない訳ではない。
- ・ 企業連携により、全施設とも対応は可能と考える。
- ・ 基本見れなくはないが、常駐施設(庁舎等)は、逆に外していいと考えている。対象外施設も法律点検だけ受け持ち、評価をすることも可能ではないか。
- ・ 建物に強い会社だと、公園等は弱くなり、質は下がるだろう。公園系は外した方がいい。
- ・ その他含め、基本は指定管理者制度にて運営とワンセットにした方がいいと思う。
- ・ 大きなリスクはないが、公園は公園で一括がいいのでは。
- ・ その他出来ない訳ではないが、望ましくない施設もある。
- ・ 地元業者の理解が得られれば問題無し。公園は公園だけの包括の方が馴染むかもしれない。
- ・ 指定管理施設の考えと連動させることも可能だが、リスク分担は懸念。特に事故時の補償の取扱いについて、予め明確化されたい。
- ・ 対応は可能だが、屋内／屋外を包含した管理は事業者負担が大きい。映画館・文化センターは、運営側からの要求等にリスクを感じる。
- ・ ネットワークを活用し対応できる部分があるのでは。

#### ④巡回点検を内包する点

- ・ 問題なし。ノウハウが生きるどころ。
- ・ 問題ない。
- ・ マネジメントフィーがしっかり予算化できれば対応が出来る。
- ・ 問題はない。月1回を基本。優先交渉後、濃淡をつけていきたい。
- ・ 入れるべき。回数を明記すると、柔軟性に欠けるため、最低実施回数等を仕様に記載する形でいいのでは。
- ・ 経験上、保守上、必須項目と考えている。
- ・ 問題なし。初期の頃は手厚く、後年度は減らす余地等、柔軟性を持たせてもらえた方がいい。サイクル(仕様)が教示されることは望ましい。
- ・ 是非仕様にいれて欲しい。要求水準は柔軟に対応できるよう、幅を持たせてほしい。
- ・ 問題なし。行政側の窓口の一本化を要請したい。
- ・ 問題ないが、頻度変更は柔軟性をもってほしい。
- ・ 金額を押し上げる要素である点は間違いない。
- ・ あった方がいいが、最低限の頻度は定められた上で、提案の余地を残してもらいたい。
- ・ 必須と捉えている。施設により頻度のメリハリをつけ、効率化も図れる。
- ・ 問題無いし、必要。但し、施設毎の必要範囲は明確化されたい。
- ・ 実施に異存はないが、事業者提案でいいのか疑問。役割・頻度をできれば決めて欲しい。

- ・ 実施は可能。仕様を確認したい。

#### ⑤小破修繕(130万円以下)を内包する点

- ・ 問題なし。どれだけ積み残しがあるかは懸念。過去の履歴があれば望ましい。一巡するまではいくらか市で見てもらおう等の仕組みも必要。
- ・ あった方がスムーズ。
- ・ 魅力的な内容だと思うし、仕様外と見なされがちな細かい事項も対応可能。可能な限り融通性をもった承認体制を求めたい。
- ・ 動きやすいので、問題ない。お互いストレスのない、承認体制等の構築を求めたい。
- ・ コスト削減にも寄与する面も大きく、加えた方がよい。過去の修繕実績リストが欲しい。
- ・ 是非含んでもらいたい。
- ・ 問題なし。但し、小破修繕の定義はより明瞭化されていれば理想。(最低、協議について表記。)修繕は予備予算や上限を超えたときの清算の仕組みがないと、管理不全になるリスクもあるのではないかと。
- ・ 内包した方が動きやすい。
- ・ 問題ないが、予算の立てにくさがあり、妥当性の検証や優先性の付け方は課題。修繕は評価匙加減が難しく、件数や圧縮金額等、総括として努力した経費評価がなされない面がある。
- ・ 運用上は問題ないが、契約内包という点は気になる。使おうと無理する懸念の解消や清算処理で対応が望めることから、「130万以下は随契(事後承認)とします。」との仕様であれば、運用上もいいのでは。
- ・ 実施に問題はないが、修繕は競争性を帯びない清算項目として取り扱った方が、企業への制約にもなり良いのではないかと。
- ・ 内包は問題ない。適切な修繕か否かのチェック機能を求めれば質も確保できるだろう。
- ・ 庁内事務の負担軽減、施設の適正管理等、メリットがあると思われる。
- ・ 問題無し。但し、施設毎の予算配分があると動きにくいかも。運営に直結する評価にもなるので、指定管理者施設が含まれると、要望の板挟みになる懸念があるが、市の調整が入るならば、問題はない。
- ・ 判断材料として、現状積み残し等の修繕情報が欲しい。
- ・ 問題ないが、積算根拠は不透明なのが気になる。

#### ⑥常駐(日中)対応が望ましい施設・業務はあるか(現況の常駐施設への意見等)

- ・ 緊急性により判断となる。ケースバイケースか。
- ・ 現状通りで概ね問題ないのでは。
- ・ 現状は特に必要性は考えていない。巡回点検員の体制を構築できれば対応可能と認識。
- ・ 庁舎も含め常駐の必須性は感じていない。
- ・ 現状常駐施設はそのまま維持する方が望ましい。
- ・ 恐らく現行通りで問題ないと思うが、必要性に応じ配置する。
- ・ 基本は現状に即すものとする。3,000㎡以上や浴場等の施設は常駐しているケースが多いと考えられる。公募時には常駐施設のリストが欲しい。
- ・ 法的制約が無ければ、基本する必要性が無いと捉える。
- ・ 施設、設備を見て判断したい。

- ・ 一般的に 3000 m<sup>2</sup>以上の施設や、大規模熱源系を有する施設は考慮してもいいのでは。
- ・ 特になし。
- ・ 即時対応が必要な施設、不特定対数が来る温浴施設等は候補と考える。
- ・ 市役所、文化センターは現状からも常駐が必要と考えるが、詳細は現行仕様の受領後で。
- ・ 巡回の拠点となる施設。資機材保管や図面展開のスペースが欲しい。
- ・ 建築物衛生法に基づき常駐が必要な施設。3000 m<sup>2</sup>は目安になるのでは。
- ・ ライセンスが必要なところは常駐。それ以外は必要なくてもいいと思われる。

### ⑦想定する責任者・担当者の人数

- ・ (全社共通)知的財産と直結するので、非公開扱い

### ⑧段階的に業務施設・内容を追加していくことについて

- ・ 問題なし。わかる範囲で資料提供はお願いしたい。
- ・ 受注出来ない訳ではないが、一気に期間中に増やすよりも、用途等で絞った上で、第2期契約等で増やす等が望ましいのでは。
- ・ 前提としては問題ない。ボリュームがあった方が望ましい。
- ・ 問題はない。
- ・ 変更契約により、対応は可能。増えるより減る方がリスク。
- ・ 早めに情報があれば、問題なし。
- ・ 問題はない。増減した場合は変更契約を行い対応する。
- ・ 変更契約の元、問題ない。
- ・ 特に問題ない。減る時は人員配置等と連動するので、早く情報が欲しい。
- ・ 問題ない。5年業務は担保しつつ、単年度契約の自治体もある。
- ・ 追加は問題ないが、情報は早めに。
- ・ 早めに連絡をもらえれば、問題はないが、体制に影響する変更はない方が望ましい。
- ・ 受注金額を協議の上、決定できれば問題ない。
- ・ 早く連絡があれば、増減はさほど問題にならない。但し主要施設は事前相談が必要。
- ・ 問題ないが、明示されたい。
- ・ 可能だが、施設数が減るのは好ましくないのが本音。

### ⑨地元企業の活用に関する考え方

- ・ 出来る限り活用するスタンスでいる。教育時間等は必要になってくると思われる。
- ・ 基本は現地採用・協力をベースに考えている。コミュニケーション作りが大切。
- ・ 可能な限り検討していく。
- ・ 定期点検、清掃の類は、全て地元で対応したい。統一的なルール(様式)を活用し、質の統一を図りたい。
- ・ 活用は前提になる。評価の際、発注件数等を指定されると対応が難しい。
- ・ 当然活用は考えている。ただ、あまり縛らず提案に委ねていいのではないかと。
- ・ 仕様において、何社と同意等の縛り過ぎは良くないが、地元企業の活用の仕方(発注基準や評価基準)が確立しているかを評価してほしい。

- ・ 縛りを加えないと県外からもってきてしまうのでは。一方で、何十社との再委託も難しい面もある。
- ・ 社内基準に照らした力量判断・コンプライアンスの判断を実施。契約後の実施内容をもって判断してもらえればと考える。更新時には、活用状況等は実績点として加味するのがいいのでは。
- ・ 活用は当然と捉えている。一方で、公募時での関心表明等は、問い合わせ等で迷惑がかかるし、決まっていない中でトラブルになると認識している。
- ・ 当然評価項目があれば、争奪戦になることが想定できるし、声掛けは止められないだろう。
- ・ 他市事例からも、地元企業の囲い込みは発生するだろう。コネクションがある所が強くなりやすい傾向の中で、質とコストの維持は課題点だろう。地元活用の配点を下げるのも一つの手だと考える。
- ・ 基本は、まず現行業者の採用を前提とする。
- ・ 地元企業囲い込みを懸念しているのであれば、地域経済への関与(市民雇用、消耗品等の購入)や社会貢献要素等が判断要素にあってもいいのでは。活用率だけで判断してしまうのは厳しく、幅のある要求基準であることを求めたい。
- ・ 活用は前提になると理解。評価としては、指定管理での活用実績や、ライセンス、危機管理、緊急対応、教育システム等で判断していいのは。
- ・ 地元、県内企業の構成員を、しっかり求めるパターンが望ましい。

### 3. 提案可能な業務

#### ①市が特に求めたい「予防保全体制の確立に向けた、管理水準の統一・向上や事務の効率化」に対する提案の可能性

- ・ (全社共通)知的財産と直結するので、非公開扱い

#### ②漏水、停電等の緊急時における対応及び災害時における業務継続についての考え方

- ・ 適切な対応を検討する。後送りにする施設等、強弱をつける必要もあると考える。
- ・ 状況毎に異なるも、連絡対応体制は整えた上で対応。
- ・ 本社管理部門で対応を想定。
- ・ 24時間365日のコールセンターは設ける想定。協力企業との体制構築により対応。
- ・ 平日は常駐センター、夜間等はコールセンター。地元と連携し対応。
- ・ 24時間365日コールセンター対応は基本。協議により危機対応マニュアル作成・配布。
- ・ 基本はコールセンター設置や初動体制の迅速さ等が考えられる。
- ・ 今回の発注規模からは、相当苦慮する予想。如何に協力体制を組めるか、事前準備が必要になるだろう。
- ・ 24時間体制は構築。1次対応で可能な案件も多く、現場人間・地元企業の協力を含め、対応したい。
- ・ コールセンター設置等を基本とし、発災中・直後の対応というより、後の対応を主。1次対応は、職員教育等も行いながら対応出来れば。
- ・ 包括管理受注に際す一番のリスクとも捉えている。縛られると応募しづらい印象。
- ・ 24時間365日対応コールセンターは必須として、仕様に加えてもいいのでは。
- ・ コールセンター、遠隔監視システム等を活用したい。
- ・ コールセンターによる受付は基本。別途地元と連携しながら対応したい。
- ・ 検討中。優先交渉でしっかり協議・対応する。
- ・ ガイドラインを協議で作成し、対応。

#### 4. 第2回ヒアリング及び第2回サウンディング型市場調査に向けた意見・提案

##### ①求めたい資料等への意見

- ・ 固定資産台帳、図面、管理計画上の計画行程、現状の点検状況があれば。
- ・ 現契約先リスト、考え方・地域性考慮等、市内業者で優先したいリストがあれば。
- ・ 現行仕様書や各業務受託リスト。
- ・ 既存業者のリスト、点検頻度、採点表など。
- ・ 直近3か年の施設別修繕実績仕様書、委託実績(会社名込み)、定期報告書
- ・ 現行の契約先業者名、図面、点検報告、修繕履歴。
- ・ 故障履歴、修繕履歴等を押さえた設備台帳や修繕計画、履行実績、仕様書等。
- ・ 改修・修繕履歴、管理施設マップ等。
- ・ 評価の軸(採点表)、ほぼほぼの業務確定範囲。
- ・ 現行仕様等。
- ・ 仕様書、図面、特殊設備リスト、所管課の現況施設保守業務に対する意見など
- ・ 現行仕様書の開示(特に常駐物件の仕様書)、第1回サウンディング結果。
- ・ 費用を含め、10年程度の修繕履歴。修繕計画。機器表、図面、系統図等。市で現行管理体制に不満を持っている施設の明示。
- ・ 現行仕様書、修繕履歴、不具合箇所の有無、修繕計画、消耗品の負担区分と実績、有資格者必要施設の有無、市指定帳票等の有無など
- ・ 現段階の仕様書、常駐勤務者の人数・勤務時間・日数。直近5年程度の修繕内容。

#### 5. 公募型プロポーザルに向けた意見・提案

##### ①事業化スケジュール(案)について

- ・ 半年の準備期間があれば問題ない。
- ・ 優先交渉者決定は早い方がいい。
- ・ 問題なし。
- ・ 現行スケジュールで問題ないが、早いほど助かる。
- ・ 問題なし。
- ・ 準備期間は問題ないが、提案書提出には、2か月は少なくとも設けて欲しい。
- ・ 問題なし。提案期間は雑にならないように多めに願いたい。
- ・ 問題なし。
- ・ 問題なし。半年は最低準備期間として確保されたい。
- ・ 問題なし。企画提案には1か月以上確保を願いたい。
- ・ 競争環境の確保を踏まえた場合、7月から8月は、全国の指定管理施設の募集時期と被るため、提案書提出時期としてはそれ以外が望ましい。公募から提出までは最低1か月半欲しい。提案金額に影響があるため、質問回答は早めを願いたい。

- ・ 問題ない。提案書提出期間は長めにしてもらいたい。
- ・ 問題なし。

## ②契約期間、支払時期・回数、履行体制等、仕様に加えるべき項目や、提示してほしい資料等の有無

- ・ 5年の期間設定は妥当。長すぎてもリスクがある。  
項目としては常駐施設の明記、法定点検と自主点検の考え方、将来に向けた考え方・新しい技術を受け入れる姿勢(価格<提案)、統廃合予定等。
- ・ 5年より長いと、積残負担がもっとリスクになる。支払は月毎なら問題ない。
- ・ 5年が妥当。巡回点検の頻度や仕様は、提示されることが望ましい。
- ・ 5年の期間問題なし。支払は毎月が望ましい。プロポ時の現地見学は古い施設を中心にしてもらえれば。
- ・ 5年に異存なし。履行体制は各社の判断もあり、縛らない方が望ましいのでは。資格者要件等はあってもいいと思われる。
- ・ 期間は5年で妥当。支払は毎月がいいのでは。増減等協議による点は明瞭化願いたい。
- ・ 期間が長くても問題ないが初めての包括なので5年で一度締め、内容について見直しをした方が良い。支払いは、月払いが双方一番良いのでは。
- ・ 契約期間は異存ない。仕様には、次回更新時を考慮した、円滑な引継ぎを仕様に。
- ・ 長い方がメリットがあるが、5年で問題ないと思われる。支払はどのパターンでも問題ない。
- ・ 5年がベター。受注実績は是非考慮してもらいたいし、この規模では実績がないと無理とも考える。  
契約保証金は免除になるのが理想。
- ・ 人件費高騰リスクも含め、官民5年が限界だと思う。質疑応答を何回かキャッチボール出来るとありがたい。
- ・ 5年は妥当と理解。指名参加登録有無等も含め、参加要件は簡易に。
- ・ 契約期間は5年が望ましい。支払は柔軟対応可能。常駐人数、時間、担保が必要なメンテナンス契約(メーカー指定等)等は、仕様を明確にしてもらいたい。
- ・ 5年は適正。月払いで問題ない。安かろう悪かろうにならない仕様、採点を求める。
- ・ 5年は問題なし。月払い・先払いで依頼したい。
- ・ 5年は妥当。支払いは毎月が望ましい。履行体制は積算結果次第か。

## 6. その他

### ①実施に当たり行政に期待する支援や配慮等(他市例等から)

- ・ 住民サービスへの配慮(民間活用提案等の制度化) 地元企業との、調整・教育等の時間の確保。IOT等の活用提案を受け入れる柔軟な姿勢。
- ・ 地元いじめにならないようにしてほしい。将来的には、包括が地元企業で実施できることが理想と考えており、我々は初動期の手伝いになればと自任している。  
その他、管理予算と修繕予算の流動化を求めたい。
- ・ 地元企業への説明会等を是非行ってほしい。全て丸投げではなく、担当職員の協力提案余地等も設けてもらいたい。
- ・ 担当職員とのコミュニケーション&意識の統一化をお願いしたい。
- ・ 地元企業向けに、制度の説明を行うことが望ましい。

- ・ 地元企業向け説明会等は、是非行っておいてもらいたい。
- ・ リスク分担(特に物価変動・労務変動)については、可能な限り明確化すべき。  
設備投資による維持管理コスト削減等も提案した際、VFM的発想(インセンティブ)等あれば望ましい。性能発注により創意工夫やノウハウを引き出す余地を願いたい。
- ・ 人的警備は教育時間の確保が必要であり、引継ぎ時間・資金をしっかりと担保願いたい。庁内理解(相談できる環境)や新型コロナ対策等のリスクも考慮してもらいたい。
- ・ 窓口一本化や月次報告様式等の最小限化、減額交渉は可能なかぎり避けてもらいたい。
- ・ 失敗が民間の評価に繋がる点からも、庁内調整&議会対策を念入りに行った方が良い。
- ・ 修繕費は価格点に加味させない方が望ましい。  
指定管理の際、利息の扱いで監査指摘を受けたケースがあるので、そのあたり整理願いたい。
- ・ 地元企業への連絡。
- ・ 地元企業への事前説明。常駐拠点の確保(部屋&駐車場)に配慮願いたい。
- ・ 従来の契約が更新できない可能性がある点を含めた、地元企業への事前アナウンス。  
また、指定管理者制度導入施設におけるトラブル時の調整。
- ・ 窓口一步化と併せ庁内への理解浸透は求めたく、丸投げは避けてほしい。
- ・ 仕様の変更に対する柔軟な理解や丸投げにならない職員の協力体制。

## ②本業務に対する代替提案の有無、余地など

- ・ (全社共通)知的財産と直結するので、非公開扱い

## 【第2回ヒアリング事項】

### 1. 再検討案について

#### ①業務範囲(施設・業務)

- ・ 修正案は問題無し。もめない規模でいいのではないか。段階的に増える点も、異存無し。
- ・ 当初案でも問題なかったが、除かれても問題無し。段階増も問題ない。
- ・ 規模感は問題ない。市として、業務効率化を求めるのであれば、修繕については、明確な線引きを求める。
- ・ 特異性の施設を除いた点を含め、評価できる。仮にトイレ等も巡回点検だけでも実施するのも可。追加要素施設への対応も問題ない。
- ・ 概ね妥当だと思う。一方で、包括の官民双方のメリットは「修繕」対応にあり、修繕が多い施設は効果が出やすく、除外施設内でも再考しても良い施設もある気がする。
- ・ 異存はないし、追加施設対応も問題ない。
- ・ 問題無し。引継ぎについてと、業務区分について十分に考慮頂きたい。
- ・ 妥当だと思うし、指定管理施設を除外されたのは評価できる。
- ・ バランスが整えやすくなったので良いと思うが、トイレ等はコスト減出来る要素と捉えており、加えてもいいのではないか。  
また、巡回点検の作業範囲がはっきりすれば、+α(作業員を巡回に含める等)の範囲外の提案も出来ると思う。
- ・ 対象範囲は理解できる内容。但し包括の趣旨から見ると、清掃は長寿命より市民満足度のウェイト比重が大きく、地元中小中心である点からも、含めなくていいと思っている。一方、駅関連は包括した方が、市にとってメリ

ットが大きいのではないか。

- ・ 妥当な範囲といえる。追加も、協議による幅と引継ぎをしっかりと整理できれば、問題なし。
- ・ これでも多い感想もあるが、ギリギリ対応可能なレベル。巡回点検はある程度基準を明示してもらいたい。
- ・ 概ね問題無し。
- ・ 概ね問題ない。

## ② 予定価格案

・ (全社共通) 具体的な割合や数字については、知的財産と直結するので、非公開扱い

- ・ 予算圧縮も責務と捉えており、案の金額で泳げるとも考えるが、もう少し余力があれば。
- ・ 概ね問題ないのでは。
- ・ 予定配置人員から見ると、問題ない。ただし、質の向上まで行きつけるか、やってみないとわからない面がある。
- ・ 概ね適正な予算規模。
- ・ 十分ではないが、出来ない訳ではない金額。
- ・ 出来ない訳ではないが、もう少し増額があるとありがたい。
- ・ 施設管理費は概ね適正だが、マネジメントフィーはもっと必要。
- ・ 金額的には正直何とも言えない。
- ・ 地元配慮も考慮すると、もう少し求めたいところ。
- ・ このままだと外注規模を奪いかねないので、もう少しは用意してもらいたい。  
また、小破修繕費について、少し規模に対し多い気がする。
- ・ 管理費は概ね適正な金額と考える。修繕費はもう少し伸び率を高めに見ていいとも考えるが、出来る範囲との話なら理解する。質の担保、追加サービスを求めるのならば、マネジメントフィーが足りない。
- ・ 市の提案額では、当社が目指すサービス提供は困難。
- ・ 水準を満たせる余地はあると思うが、もう少し余裕が欲しい。
- ・ 試算結果からも、もう少し考慮してもらいたい。

## 2. 採点表案について

### ① 価格点に関する事項

- ・ 市の経費減も大命題だと思われるし、低すぎても問題と考えるので、案で妥当。  
修繕は除き、「管理費＋マネジメント費」が評価対象でもいいのでは。計算式は、平均点から配分するのが、安かろう抑制になるのでは。
- ・ 原案で妥当ではないか。
- ・ より低い方が、質の提案に繋がりが良いと思われる。
- ・ 低ければそれは助かるところ。ただし、施設管理費に差は恐らくつかないし、含めると計算式上、差が出にくい。  
マネジメントフィーが一番コスト削減余地の出る点であり、ここだけで採点するのはどうか。
- ・ 予算規模がギリギリな気がする中で、価格のみに引きずられかねない配点割合なためもっと低く願いたい。
- ・ 包括の趣旨からも、できればもう少し配点を下げ、技術点勝負になることが望ましい。
- ・ 配分は妥当。但し、最低制限価格を設定し、数式に反映してほしい。
- ・ 原案で妥当ではないか。
- ・ 価格点が高いと、受注後にしわ寄せが出るので、低い方が望ましい。

- ・ マネジメントフィーだけの評価や、割合評価もあっていいのでは。トータルで見ると修繕費にしわ寄せがくる気がする。
- ・ 価格点の高さにリスクを覚える。この点だと応募しない可能性もある。マネジメントフィーだけでの採点も有りだと思うが、管理費を含めた方が幅は広がる。一方で修繕費は、流動性からも、採点しない方がいいのでは。計算式は、予定価格に±の幅だけで、評価する位が望ましいのでは。
- ・ 価格点の配点が高い。地元企業への配慮も含めると、マネジメントフィーだけで評価してもいいのでは。
- ・ 配点バランスは妥当と思うが、計算式については、下請けの支払いと直結する点からも、%割合の範囲で評価するのが良いのでは。
- ・ 価格点配点は下げた方が好ましい。修繕費は、評価対象とすると利益を出そうとするとところもあるので、清算で評価外とすることも考えられる。

## ②技術点に関する事項

- ・ 「2:事務(管理体制)の軽減・効率化」は、包括導入で果たさせている気がする中、どう評価するのか。
- ・ 「5:能力・体制」は、運営上は一番重要視される。特に緊急時対応は事務効率との連動する点からも、点数が高い方が望ましいのではないか。  
「8:市内事業者活用」は、もう少し高い方が良くと思う。低いと自社運用でコスト低減を図りそうで、地元いじめに繋がりがねない。
- ・ 「5:能力・体制」中、緊急体制は重要であり、項目の検討を考えられたい。  
「7:追加サービス」が何を定義しているか不透明。考え方によるが、配点を高くしてもらいたい。  
「8:市内事業者活用」は、あまりに低いと思う。市の立場をみても再考していいのではないか。
- ・ 「2:事務(管理体制)の軽減・効率化」、「3:管理水準(仕様)の向上」「4:修繕業務体制」の項目が抽象的な印象。これで評価するのではあれば、市の現状や市の持つ課題等を示されるとしっかり対応できるのでは。
- ・ 「7:追加サービス」の定義の明確化と、配点増を願いたい。ここが質の向上是非になる。  
「8:市内事業者活用」が低いと、緊急性に関わる業務以外が市外に流れる可能性があるので、考えられた方が良いでしょう。
- ・ 「6:実績」については、受注実績になると大手に回るので、実施内容を評価されたい。低め配点は共感出来る。  
「7:追加サービス」について、提案者の色が出るところであり、配点を上げられたい。但し、定義を明瞭化願いたい。(地元企業の質の向上支援等も追加サービス扱いなのか)  
「8:市内事業者活用」は、協力は不可欠と理解している。
- ・ 「2:業務効率化」については、課題がみえづらいため企業として何を提案していいか読めない。また「7:追加サービス」が被る要素があるので、定義を明確化されたい。  
「8:市内事業者活用」は、活用の仕方について評価をしてほしい。
- ・ 「8:地元企業活用」については、地元企業とのJVや協定締結状況等を提出があった方が担保になるし、求められた方が良いでしょう。現状の配点では、自社運用に流れるのではないか。障がい者採用枠などを評価するのもいいのでは。地元活用に繋がると思う。
- ・ 「2:事務(管理体制)の軽減・効率化」「3:管理水準(仕様)の向上」「4:修繕業務体制」は、包括実施の大前提な側面もあるので、同率配分位で良いのでは。  
「5:能力・体制」中、会社の体制をつかむ点からも「緊急対応」は大項目で評価するのが良いのでは。配置、引継ぎは、「2~4」で評価できるのではないか。

- 「6:実績」と「7:追加サービス」は、同一項目で考えてもいいので。
- 「8:市内事業者活用」は高めにした方が行政側にとってメリットなのは。
- ・「4:修繕業務体制」が高すぎる。フローの提案であり、提案余地が少ないと思う。
  - 「6:実績」は履行の担保として判断できる要素でもあり、高いことが望ましいのでは。
  - 「8:市内企業活用」の点数が低いのは、心配。
- ・「5:能力・体制」中、緊急時対応は別建てした方が、体制評価として妥当。また企業財務体質は確認・評価した方がいいのでは。
  - 「7:追加サービス」が低すぎる。市が気づかない課題への提案を是非したい。
  - 「8:市内事業者活用」は、これくらい低い形が、リスクヘッジからも妥当。
- ・「3:管理水準(仕様)の向上」は、実施可能性をしっかりと見極めてほしい。その点において、「6:実績」の配点は低くて良いと思う。
- ・「5:能力・体制」について、運用面の担保等の評価として、緊急時対応・職員研修等は大項目での評価としてもいいのでは。また、この業務規模からも、応募者の財務状況の審査点があってもいいのでは。
  - 「6:実績」は、類似業務の受注企業が限られている実情からも、競争性・意欲の部分として妥当なバランス。
- ・「5:能力・体制」の配点が低いのではないか。「2:事務(管理体制)の軽減・効率化」「3:管理水準(仕様)の向上」「4:修繕業務体制」にて評価するのかもしれない、運用実績に基づく提案をしっかりと評価してもらいたい。

### 3. その他

- ・ 小破修繕の余剰は、来期で執行出来るような運用を求めたい。
- ・ 予防保全の提案は、実務者外の人間が採点者だと伝わりにくいので、採点者選考に考慮を。
  - 修繕は、件数の担保等を考慮しないと、件数を減らし利益を取る企業がいるかも。清算が一番シンプルかもしれない。
- ・ 小破修繕は、全額年度当初納付の上、清算スタイルが望ましい。
- ・ 市内業者の定義(本社 or 営業所)も明確化願いたい。
  - また審査事項に、県内企業への加配も考慮願いたい。
- ・ セキュリティの対応はどの様になるのか。第1報&出動が包括事業者に行くのであれば、経費も考慮してほしい。
  - 是非、活用されるであろう企業に向け、どの様な枠組みでおこなうのか、説明会等を開催されることを望む。中小企業への配慮も是非考えられたい。
- ・ 最小限の巡回点検というなら、何が最小限か提示されたい。
- ・ 総括責任者に、プロポの説明をさせるのは避けられたい。
- ・ 小破修繕は清算にしないと、包括目的と外れるほか、プールさせると事業者の資金流用といったリスク等を内包すると思われる。また修繕は第三者委託分に、当社経費を乗せて考えるものなのか、明確化されたい。
  - 市の対応について、指揮系統を一本化願いたい。
  - 受注が、次期契約へのインセンティブに繋がる可能性はあるのか、検討願いたい。
- ・ 地元業者に卸すことが評価されるのか。
  - 修繕内製化分の費用計上の扱い等を含め、明瞭化されたい。

#### 4) サウンディング結果を踏まえた今後の方針

- ・ 今回のサウンディングにより、業務範囲・委託費の概算額・民間事業者の皆様の本業務への参入意向や参入しやすい公募条件等のご提案を頂く中で、課題点もございますが当該業務実施に市場性・事業成立性は十分あることが確認できました。

今後、サウンディング結果を踏まえて、公募の実施に向けた細部事項の整理・検討を進めてまいります。