

## 鴻巣市(仮称)包括施設管理業務委託の実施に向けた第2回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、本市が予定する公募実施要領案・仕様書案等に対し、わかりやすく参入しやすい公募条件足りえるか等を把握するために実施したサウンディング型の調査(ヒアリング)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

令和3年3月11日～3月17日

### 2) 事業者数

11グループ

### 3) 調査結果概要

※原案に対し、容認いただいた意見は原則割愛の上、ご指摘いただいた事項のみ記載しております。

#### 【ヒアリング事項】

##### 1. プロポーザル実施要領(案)における確認事項

###### ①資料提供の範囲

- ・ 保守管理において、現行発注している金額を提供してほしい。
- ・ 規模の大きい施設や特殊な設備がある施設における詳細資料を提供してほしい。また、保守管理における現行の契約金額(特に複数年契約をしているもの)を提供してほしい。
- ・ 点検報告書及び現行の保守管理における金額を提示してほしい。
- ・ 現行の保守管理に係る契約金額を提示してほしい。
- ・ 保守管理における現行の契約金額及び修繕実績を提示してほしい。
- ・ 修繕実績のリストを提示してほしい。
- ・ 現行の保守管理に係る過去3か年の契約金額及び修繕実績を提示してほしい。
- ・ 現行の保守管理に係る契約毎の金額及び修繕実績・件数を提示してほしい。
- ・ 保守管理における現行の契約金額を提示してほしい。留意点として、不明瞭な部分を安価又は見込まずに提案価格を積算した提案者が有利になり得る。

###### ②総括責任者の資格要件

- ・ 対応可能であるが、「事業者在籍年数3年以上」は厳しいと感じる。他事例からも3ヶ月くらいの設定にしては。
- ・ JVやコンソーシアムを組成する場合、共同事業者からも選任できるよう再検討してほしい。
- ・ 対応可能なのは、大手企業に絞られてしまうのでは。
- ・ JVやコンソーシアムを組成する場合、共同事業者からも選任できるよう再検討してほしい。

- ・ 現地への常駐を条件としているのであれば、明記の必要があるのでは。
- ・ 市の意図は理解できるが、歴史の浅い包括業務において、ビル管理だけでなく、マネジメント等のより幅広い知見をもった人材の雇用の可能性もあるため、再検討してほしい。

### ③全体スケジュール

- ・ 「提案書提出」の期間をもう少し延長してほしい。また、「第一次審査結果通知(書類審査)」から「第二次審査(プレゼンテーション)」の期間が短い。2週間程度はいただきたい。
- ・ 「第一次審査結果通知(書類審査)」から「第二次審査(プレゼンテーション)」の期間が短い。2週間程度はいただきたい。
- ・ 要領等の公表から質問回答の期間を短縮した上で、「第一次審査結果通知」から「第二次審査」までの期間を延長してほしい。
- ・ 全体的に長い。実施要領の公表前から企画提案書等プロポーザルに向けた準備をするため、もう少し短くても良い。逆に優先交渉権者との交渉に時間をかけるのが望ましい。
- ・ 「質問に対する回答」から「参加申込書の提出」までの期間が短い。意思決定の期間を1,2週間程度いただきたい。

### ④施設見学の内容・範囲

#### 「全社一斉による実施」

- ・ 希望者一斉の実施ではなく、5,6社ごとに班分けをして実施してはどうか。
- ・ 個別対応が理想ではあるが、希望者数が多数の場合、困難であることは理解する。
- ・ 問題はないが、新型コロナウイルス感染予防の点から、密度を懸念する。
- ・ 個別対応が理想ではあるが、希望者数が多数の場合、困難であることは理解する。代替案として、1施設あたりの希望者の上限を設定しては。
- ・ 全社一斉に実施することは、問題ない。
- ・ 全社一斉に行うのではなく、2~3の班分けのうえ、実施しては。
- ・ 個別対応が理想。
- ・ 全社一斉に実施することは、他自治体の事例でも見られるため、問題ない。
- ・ 全社一斉に実施することは、問題ない。
- ・ 実施するのであれば、個別対応が理想。

#### 「対象施設の範囲」

- ・ 学校や公民館等の市民利用が多い施設を中心に見学したい。
- ・ 特殊施設、複合施設、大きい施設を中心に見学したい。
- ・ 市が課題意識を持っている施設を見学したい。
- ・ 規模が大きい施設を中心に見学したい。
- ・ 温浴施設やボイラー等の特殊施設を中心に見学したい。
- ・ 築年数の古い施設を見学したい。
- ・ 温浴施設等の特殊施設や、他市町村に見ない施設の見学を希望。

- ・ 実施する場合は、常駐の必要がある施設を見学したい。
- ・ 実施する場合は、機械室やバックヤードを中心に見学したい。また、現在、未発注物件である「コウノリ飼育施設」についても、詳細の仕様が開示されないのであれば見学したい。

#### 「実施の有無」

- ・ 統一されていれば、実施なしも対応できる。
- ・ 新型コロナウイルスの影響からも、実施しないことも理解できる。
- ・ 提案内容に関わる部分と考えるため見学したいが、実施なしも許容できる。
- ・ 図面等の詳細資料が開示されない場合は、実施されたい。
- ・ 優先交渉権者決定後の交渉の中で、詳細資料を確認できることを踏まえ、実施なしでも対応可能。
- ・ 実施なしでも対応できる。
- ・ 実施なしでも対応できる。
- ・ 実施がない場合も、施設概要が分かる資料の開示があれば問題ない。
- ・ 実施有無については、詳細の仕様が開示されない場合、実施を希望する。
- ・ 包括はマネジメントを重視していることから、施設見学は不用と考える。

#### ⑤企画提案書の分量

- ・ 「以内」ではなく「目安」として、1, 2枚の超過は許容してほしい。
- ・ 全体の分量は適正だが、様式ごとの枚数指定はない方が望ましい。
- ・ 全体の枚数制限は適正だが、提案内容によって濃淡があるため、様式ごとの枚数制限はない方が望ましい。
- ・ 全体の枚数としては適正だと思うが、提案内容によって分量が変わってくるため、提案項目ごとの枚数指定はない方が望ましい。
- ・ 全体の分量は適切であるが、様式ごとに枚数の指定があると、提案内容によっては不足する可能性があるため、全体の枚数制限のみとしてはどうか。

#### ⑥見積提案書の構成

- ・ 費用項目の内訳は問題ないが、「保守管理業務費」は固定額としてはどうか。また、マネジメント業務費の項目を具体的に記載するべきでは。
- ・ マネジメント業務費の中の「修繕に係る監理経費」は「修繕業務費」と同様に精算項目になるのか明示するべき。
- ・ 保守管理業務費を固定額とし、予定額に対する削減方法等を、技術提案の採点項目として見ても良いのでは。

#### ⑦採点結果の公表

- ・ 採点結果は公表しなくとも、応募者への通知は必要では。
- ・ 公表に問題はないが、包括施設管理業務委託の案件が増加すると見込まれる中、優先交渉権者に選定されなかった提案者に対するフィードバックの場を設けてほしい。

- ・ プロポーザル後、自社の評価について、確認をしたい。
- ・ 公表について、問題はないが、一次審査の結果を公表することで、二次審査における提案内容に影響しかねない。二次審査後に一次審査の結果を含めた公表をしてはどうか。

#### ⑧プレゼンテーションの時間

- ・ プレゼンテーションより、質疑に時間を割いた方が、提案内容をより深く理解できるのでは。
- ・ プレゼンテーションより、質疑に時間を割いては。
- ・ プレゼンテーションより、質疑に多く時間を割いては。
- ・ プレゼンテーションは短くし、質疑の時間を長くしてほしい。

#### ⑨プレゼンテーション時の総括責任者における自己 PR 等

- ・ 組織の体制が重要なため、総括責任者個人の考え方や自己評価については不用と考える。

#### ⑩審査基準における技術点

- ・ 「市内事業者」の範囲を、「県内事業者」に広げてはどうか。
- ・ 「緊急対応」の点数が低く、「実績」の点数が高いのでは。他項目も含めて再検討しては。
- ・ 「追加サービス」について、市が求める具体的内容を提示いただきたい。「地域経済の循環」について、市が期待する効果や意図を具体的に提示いただきたい。
- ・ 「市内事業者の活用方法」について、「シルバー人材センター」と明記すると、協定等を結んだ特定の提案者が極端に有利になってしまう可能性があるのでは。

#### ⑪審査基準における価格点

- ・ 提案の自由度を上げるため、価格幅を狭めた方が良いのでは。
- ・ 価格点の差が生じにくいことを懸念されているのであれば、他項目の配点に割り振っても良いのでは。市の意図がより明確になると思う。
- ・ 価格点は出来るだけ低く設定してほしい。理想は「10点」。
- ・ 配点が高く感じる。価格ではなく技術点で競争させるべきでは。
- ・ 現状の配点幅だと、年間約 20 百万円程度の下げ幅で価格点がついてしまうため、包括の目的を達成するためにも、再検討をしてはどうか。
- ・ 包括の目的、趣旨を考えると、価格点の計算方法は、前回の案の方が合致するのでは。
- ・ 現案の計算方法では、「保守管理業務費」をいかに下げるかを考える提案者が有利になり、市内事業者のダンピングに繋がりがねないのでは。
- ・ 仕様が不明瞭な中で、価格点は極力低い方が良いのでは。

## ⑫その他

- ・ 共同事業体を組成する場合、役割分担や事業規模に対する構成比率に条件設定をされては。
- ・ 修繕業務については、「予防保全主義」か「発生対応主義」か、各事業者の考え方があるため、修繕業務に対する提案を求めているかどうか。
- ・ 市内事業者と市外事業者の提示を求める。

## 2. 様式関連

### ①企画提案書様式

- ・ 項目を満たした内容を前提とした上で、独自様式を許容してほしい。
- ・ 様式8-3号に示される「年間スケジュール」の明瞭化を求める。
- ・ 設問を満たしていれば、様式は必要ないのでは。
- ・ 提案書様式の冒頭にある「説明文」を2, 3行に留め、提案内容の記載スペースを確保してほしい。
- ・ 各提案書様式の説明文を削除し、提案内容のスペースを確保してほしい。様式については、ある程度柔軟な対応を求める。

## 3. 業務仕様書(案)における意見・提案

### ①仕様書全般

- ・ 「EV・ESC・DW 保守点検業務」内に「標準的なメンテナンス契約を適用する扱いを原則とする。」とあるが、現行ほぼ「POG 契約」であることから、「現行の契約とおりにする。」等と整理した方が良いのでは。
- ・ 「巡回点検業務」において、マネジメント業務費の積算や頻度の算出のための尺度となる考え方や資料を提示してほしい。
- ・ 「EV・ESC・DW 保守点検業務」内に「標準的なメンテナンス契約を適用する扱いを原則とする。」とあるが、現行ほぼ「POG 契約」かつメーカー外の点検業者による点検も多い状況であることから、「現行の契約とおりにする。」や「最適化する」等、整理した方が良いのでは。

### ②別紙1(対象施設・対象業務一覧表)

- ・ 「施設営業日/休館日」「開館/閉館時間」「施設職員(常駐/非常駐)配置の有無」の情報を提示してほしい。
- ・ 各業務の金額は提示しないで、各提案者の積算及び提案に求める形でも良いのでは。

### ③その他

- ・ ハンコ不用やペーパーレス化等、市の柔軟な業務対応を求める。
- ・ 点検により確認した不具合箇所等、市が持つ課題の提示をしてほしい。
- ・ 情報公開について、他者の提案内容は非公開であるべき。提案者自身の評価程度に留めるべきでは。
- ・ 修繕実績の一覧を開示してほしい。
- ・ 仮契約について、明記するべきでは。

#### 4) サウンディング結果を踏まえた今後の方針

- ・ 第1回、第2回サウンディング結果を踏まえ、令和3年度早々の公募実施に向けた細部事項の整理・検討を進めてまいります。