

ふじみ野市公共施設の包括管理業務委託の導入に向けた

公募型市場調査（サウンディング）の結果

令和5年度からの包括管理業務委託の導入に向けた公募型市場調査（サウンディング）を実施しましたので、その結果の概要を公表します。

なお、本調査においては、公表内容以外にも多くのご意見等をいただいておりますが、参加事業者の知的財産保護の観点から、参加事業者にご承諾をいただいた内容のみを公表します。

1 調査の実施状況

- (1) 実施要領の公表 令和3年11月5日（金）
- (2) 実施期間 令和3年11月29日（月）～12月17日（金）

2 参加事業数

- 12団体（複数の企業で申し込まれた場合も1団体とする）

3 調査結果概要

(1) プロポーザルへの参加意向

- 参加したい。（9団体）
- 未定。（3団体）

(2) 現行、示している維持管理業務（修繕除く）の受託について

- 市と包括管理事業者と再委託先の3者契約が必要なものもあるが、受注可能である。
- 電気工作物、浄化槽清掃・検査、油脂分離槽清掃などは、契約形態を検討する必要がある。
- 電気工作物、産廃・収集運搬については、3者契約が必要になる。
- 一部、可能である。電気工作物は、再委託であれば受託可能である。実際は、3者契約になると思われる。
- 一部、受託可能。電気工作物や廃棄物収集処分業務については、支払い代行というかたちで関与することは可能である。
- すべて受託可能である。
- 給食センターの衛生エリアを含め、すべて受注可能である。
- 給食センターの衛生エリアについては、再委託になる。

- 給食センターの衛生部分については、入室のため検便等を実施する必要があることから、その分の経費はかさむ。その点から、包括管理業務に含めない方が望ましい。
- 給食センターの衛生部分については、緊急修繕等が発生した場合は、対応がどのようになるのか協議しておく必要がある。
- 受託可能。機械警備や浄化槽清掃などは、再委託というかたちであれば実施できる。

(3) 修繕業務（130万円以下）の受注について

①受託の可否について

- 受託可能である。
- 受託可能であるが、市内企業との連携が重要である。
- 受注可能であるが、一部は再委託を行う。
- 受託可能である。修繕業務が入ることで市に対して良い提案ができると考えている。
- 一部、可能である。設備機器等の修繕は受託が可能であるが、建築設備等の修繕になると再委託する必要がある。
- 一部、受託可能である。
- 施設の老朽化・破損状況が不明なため、修繕履歴・計画、施設設備の実地見学などから総合的に判断したい。
- 受託可能であるが、今後、施設の老朽化が進む中で、一定額の範囲内で行うことは限界がある。
- 受託可能である。修繕業務を含めた包括管理業務委託の方が、行政側の事務負担軽減に大きく寄与できるため、導入したほうがより効果を得やすくなるのではないかと。

②支払時期について

- 支払いは、四半期に一度のペースでよい。（複数団体から回答あり）

(4) 業務の実施体制について

①事務所・駐車場について

- 市役所内に常駐できれば、連携も取りやすくなる。
- 市役所内に拠点を用意いただければ常駐する。
- 事務所及び駐車場は、市役所内または、市役所本庁舎から近い（徒歩圏内）施設内での提供を希望する。
- 業務の立ち上げ時点では、市役所内が望ましい。

- 事務所については、市役所内の空きスペースを想定している。駐車場も同様。
- 巡回スタッフ用の駐車場も最低1台は、確保してほしい。
- 施設を容易に巡回できる施設を中心拠点と据えることを想定している。
- インターネットや電話などが使用できる場所が必要である。

②常駐スタッフ等について

- 仕様書における常駐スタッフの資格要件については、必要以上に資格要件を明記すると人工も用意する必要があり、費用的にも厳しくなる。
- 仕様書において、常駐者に資格要件を設けると、内容によっては応募しにくくなるものもある。
- 仕様書の常駐スタッフの資格要件は、絞っても問題ない。維持管理のマネジメントに精通しているスタッフが常駐した方がいい。
- 常駐体制は、初年度から実施の対象施設に加え、事業期間内に追加対象となる施設も加味した人工を考慮する必要がある。
- 現在、ふじみ野市の本庁に駐在している作業員が実施する水質検査や温度確認等は、自社の常駐スタッフでも対応できると考えている。
- ふじみ野市の施設数は、規模的にもちょうどよく、市の面積も小さいことから、どの施設もある程度、平等に巡回点検できるのではないかと。

(5) 事業費（点検費やマネジメント費等）について

- マネジメント経費によって、見合った人員配置を検討し、提案することになる。
- マネジメント経費は、人件費や事務備品、利益を確保する上で、必須である。
- マネジメント経費は、常駐スタッフの人件費、一般管理費も加味した上で、適正な水準が必要である。
- マネジメント経費は、事業費に上乗せする必要がある。
- より良い施設管理を行うのであればマネジメントフィーは必要である。効率化を図るため、システムツールの導入によるふじみ野市との連携強化や保全計画の共有、体制整備による緊急時の対応力向上により、発注者側の事務作業の軽減のメリットもある。
- マネジメント経費については、賃金アップ分等を加味して検討してほしい。
- 委託費（対象業務の外注費）は、現状額からの削減は難しい。
- 修繕費は変動要素があるため、公募段階では固定額として頂きたい。
- 点検費は、これまでのふじみ野市の実績を基本と考える。点検費の削減効

果は、期待できない。

○市で金額を算定するに当たっては、予算ベースで設定してほしい。

(6) 市内業者等の受注機会の確保について

- 市内業者の協力は、必須であると考えている。
- 基本は、現行事業者にお願いすることを考えている。
- 地元業者に協力依頼をすることが前提である。
- 市内企業との協業を優先し、事業を組み立てたい。
- 市内業者とは積極的に連携していきたい。
- 既存業務として市内発注している業務に関しては、市内事業者への発注を基本とする。
- 市内事業者の理解がないと、円滑に進まない。
- 市内業者へ発注可能な業務については積極的に行う。
- メインは、市内事業者に再委託する予定である。
- 基本的に市内業者への発注割合を増やす目標で考えている。
- 地域経済循環の観点からも、市内業者は優先すべきと考えている。
- 第一優先で現委託業者や地元業者の協力が必要となる。

(7) 実施までのスケジュールについて

- 事業者決定から事業開始まで4～6か月は、準備期間がほしい。
- 事業者決定から事業開始まで、6か月あれば十分である。
- 事業者決定から事業開始まで、6か月あれば足りると思うが、より長ければ長いほど、市内業者との調整や契約書の作成などに余裕が持てる。
- プロポーザルの公示から応募までは、少なくとも3か月はほしい。

(8) 公募型プロポーザル実施時に示してほしい資料などについて

① 予算規模・過去実績について

- 過去3年の保守点検及び修繕の実績、若しくは、事業期間の予算額。
- 提示されている予算の内訳（各現場、業務ごとの予算金額）。
- 対象施設の過去3～5年の修繕履歴（施設名・内容・金額）、各対象業務の年間予算一覧。
- 過去3年分の委託業務実績（件名、発注先、発注金額）、小修繕実績（件名、発注先、発注金額）。委託先は、市内外が分かるもの。
- 過去3か年の施設別管理費（各施設の現行契約先業者名、点検報告書、修繕履歴、修繕計画、図面等）。
- 保守管理において、対象業務すべての金額及び事業者（複数年契約があれば

ば、いつから包括管理業務に含まれるのか)。

- 委託料上限額、企画提案書の内容(項目)、対象業務契約一覧。
- 対象施設の基本情報(規模、築年数、図面)。
- 維持管理業務一覧表は、集計等を行うため、エクセルでほしい。
- 対象施設の規模(階数、延床面積、築年数)がわかる資料。
- 各施設の竣工図、点検業務の仕様書、直近1年間の点検報告書。
- 対象施設の耐震診断結果があれば、提示してほしい。

②対象施設における機器等の情報について

- 仕様書の特記事項における業務毎の機器等の情報は、事業者決定後、個々の現行仕様書を提示してもらえればよい。(複数団体からの回答あり)
- 仕様書の特記事項について、機器等の細かい情報については、提示してもらった方がベターであるが、マストではない。
- 仕様書の別紙というかたちで、保有している機器等の詳細な情報は提示してもらった方がいい。少なくとも、メーカー名だけでもあった方が大体の金額が想定できる。

③資格について

- 業務に必要な資格(ビル管理士や主任技術者等)は、金額を積算する上で必要なため、提示してほしい。

④審査について

- 審査評価項目案、業務仕様書・公募要領案、審査委員の構成(委員の人数・職名)。
- 審査項目や価格評価の計算式。
- 業者選定にあたっての評価基準、選定方法。
- 提案書の枚数や様式(項目)については、市で指定ほしい。枚数制限は30枚程度が作りやすい。
- 参加資格要件、プロポーザル公告から契約締結までのスケジュール。
- プロポーザルのプレゼンテーションの時間は20分程度あれば十分である。

(9) その他、ご意見やご要望について

①提示資料について

- 仕様書案P. 2 4(2)文中の「文書」という言葉は、紙を意味するのか、電子データも含まれているのか不明である。

- 仕様書案P. 4 10 (2) 文中「除雪」については、どのような事態の時に想定しているのか示してほしい。
- 仕様書案P. 6 15 (1) 文中「8月末及び翌年2月末」という言葉は、どこに掛かっているのか分かりにくい。
- 別紙3「維持管理業務一覧表(修繕除く)」の業務ベース番号311・327・343・358・374・393「空調フロンガス定期点検」は、「約6年に1回」ではなく、「約3年に1回」ではないかと思われる。
- 建築基準法12条の「防火設備点検」の対象業務はあるのか示してほしい。

②事業期間について

- 事業期間は、5年間で妥当である。(複数団体からの回答あり)

③その他

- 施設見学を実施してほしい。
- 債務負担行為を得た上での公募をお願いしたい。
- 事業期間の途中から追加する対象施設の精査が必要である。
- 対象施設に特有の問題があればご教授いただきたい(指定管理施設がある等)。