

大津市公共施設包括管理業務委託の導入に向けた サウンディング型市場調査の結果について

本市における市場性の有無や業務範囲等について、民間事業者の皆様のご意見やご提案を把握することで、事業者選定の公募条件を分かりやすく参入しやすいものとするため、サウンディング型市場調査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、当公表内容以外にも多くのご意見等を頂きましたが、参加事業者様の知的財産保護の観点から参加事業者様にご承諾を頂いた内容のみを公表するものです。

1 調査の実施状況

- | | |
|---------------|----------------------|
| (1) 実施要領の公表 | 令和4年7月1日（金） |
| (2) ヒアリング実施期間 | 令和4年8月1日（月）～8月16日（火） |

2 参加事業者数

12事業者（法人のグループも1事業者とする）

3 調査結果概要

以下のとおり。

なお、12事業者中、7事業者以上の同等意見のものを「多数事業者」とした。

① 本市における施設包括管理業務委託の市場性について

○市場性の有無

- 有。（全事業者）

※その内プロポーザルが実施された場合の参加意向については、未定が2事業者。

○対象施設に学校施設を含まない場合の市場性への影響

- 影響なし。（多数事業者）

【意見等】

- 対象施設数が減ることによって市場性が低下する。
- 学校施設を含めることは必須。
- 用務員業務を対象に含めると参加できる事業者に影響がある。

○大津市の地形が南北に長いことに対する市場性への影響

- 影響なし。（全事業者）

【意見等】

- マネジメント経費が増える。
- 移動に時間がかかるため、緊急時の対応に工夫が必要となる。

○その他

- 修繕があるから市場性が高いわけではない。
- 長期安定的な利益が見込める事業であれば市場原理が働く。
- 委託期間が3年では市場性が低く、5年の方が望ましい。
- 3年だと市場性がかなり落ちる。

② 受託事業者選定に係る公募条件や公募資料について

○公募条件

- 特に意見なし。（多数事業者）

【意見等】

- 実績を条件とする場合、公共施設包括管理業務に限らず、民間施設も含めた複数の建物管理を実績として認めてほしい。
- 公募条件に地域要件がつくのであれば、明示してほしい。
- 市の入札参加資格と同程度の要件であればよい。
- 公共施設包括管理業務又は複数棟の建物施設維持総合管理業務の元請実績は、必要と考える。

○公募資料

・企画提案書

- ページ数制限を設ける場合は、提案書表紙と見積書は制限枚数に含むのかどうかを明確にしてほしい。
- 提案書のページ数制限は無しにしてほしい。

・プレゼンテーションの参加者数

- 5名以内でよい。（多数事業者）
- 6名を希望。
- 無制限を希望。

・総括責任者によるプレゼンテーション実施

- 可能。
- 困難。
- 総括責任者には、質疑対応が望ましい。

- 総括責任者には、できれば総括責任者の「候補」としてプレゼンテーションさせてほしい。役割分担できると有難い。
- 総括責任者には、面談という形で考えてほしい。
- プレゼンテーション能力と日常的なコミュニケーション能力は違うため、総括責任者がプレゼンテーションすることは望ましくない。

・ **その他公募時に提示してほしい資料**

- 施設の図面（配置図、平面図、立面図）。
- 植栽管理の対象や面積の分かるもの。
- 対象施設の基本情報（規模、築年数、構造、延床面積など）。
- 各施設の契約実績。
- 長期修繕計画。
- 対象施設のプロット地図。
- 点検結果報告書。
- 選定委員の構成（所属名、役職など）が分かる資料。

○ **施設見学会**

・ **実施希望**

- 希望する。（多数事業者）

・ **施設見学の対象施設**

- 学校・園・支所 1 カ所ずつでよい。
- 特殊な事情等のある施設を見学したい。
- 全施設を希望する。
- 事務所を提供していただける場合は該当の場所を確認したい。

・ **実施時間**

- 各施設 30 分程度でよい。
- 事業者ごとに半日程度でよい。

・ **実施方法**

- 内部や設備の状況を確認したい。
- 市技術職員同行による見学を希望する。
- 事業者ごとの実施を希望する。
- 外部からでもよいので自由見学を希望する。

○プロポーザルの評価項目

・評価項目

- 修繕費縮減と市内事業者活用は相反する内容であるため提案しにくい。
- 定性評価が多く、定量評価がないため、提案しにくい。
- 民間ノウハウが提供できるか否かの評価を希望する。
- 業務実績の評価は、公共施設包括管理業務の実績に限らず、類似する同業種の評価を希望する。
- 価格評価は、価格競争を避けるためプロポーザル上限額に対する絶対評価としてはどうか。

・配点

- 品質管理の点を評価してほしい。
- 修繕、総括責任者、追加サービスの配点をもっと高くしてほしい。

○受託事務所

・配置場所

- 庁舎内を希望。（多数事業者）
- 事務所スペース及び駐車場の無償貸与を希望する。
- 市役所とは別でその近辺を希望する。

○業務引継

- 書面と現地引継ぎを想定。（多数事業者）
- 引継ぐ内容や手法を仕様書等に明確に記載しておくべき。
- 事業者間の引継ぎだけでなく市が関与した引継ぎも必要。
- 引き継いだマニュアル等に基づき実施して事故が発生した場合、責任の所在についてトラブルが発生するおそれがある。

○モニタリング

- 特に意見なし。（多数事業者）
- 細かい水準で求める場合は時間を要する。
- セルフモニタリングは、市としてどの程度を求めているか、明確に示しておいた方がよい。

○責任の所在

- 特に意見なし。（多数事業者）
- 物価変動とはどのような場合かを明示してほしい。
- 物価変動に伴う委託費の改定を規定してほしい。

○修繕

・修繕に関する全体的な意見

- 修繕を対象業務に含めることは、事務効率上大きなメリットがあるため、対象に含めるべき。
- 1期目が3年間の場合、1期目は修繕を含めず、2期目から修繕を含めることも考えられる。

・修繕費の1件当たり上限金額を130万円とすること

- 特に意見なし。(多数事業者)
- 問題ないが、1件30万円や50万円までで運用開始をしてもよい。
- 1件100万円程度が妥当と考える。
- 1件130万円より高く設定した方がよい。

・修繕を再委託する場合の再委託先の選定方法

- 随意契約ができる金額設定をしてほしい。

・修繕費の1件当たりの上限金額を130万円とした場合の緊急修繕対応

- 緊急修繕の定義を明確にしてほしい。
- 緊急時は事後承認が望ましい。
- 緊急時は随意契約を認めてほしい。
- 130万円を超える場合も含めた緊急修繕の対応方法を、予め定める必要がある。
- 修繕の着手は決裁迄の時間に影響するため、時間短縮を図られたい。

・その他

- 用務員との業務区分が必要。

③ 対象施設又は業務が委託期間の途中で増える場合について

○対応の可否

- 事前準備ができれば対応可能。(全事業者)

【意見等】

- 人員体制に大幅な変更が生じない範囲で、事前準備期間があれば対応可能。
- 現場の状況を勘案し、双方協議をした上で、年度毎に業務を増やす事は可能。

○対応可能な範囲

- 増減の数は問わない。
- 10施設程度。
- 数カ所程度。
- 上下500万円程度。

○その他

- 人員体制の影響を考慮してほしい。
- 増減に応じた精算が必要。

④ 業務委託期間について

- 3年でも可。(多数事業者)
- 3年が望ましい。
- 5年の方が望ましい。(多数事業者)

【意見等】

- 期間が長期の方が効果を出しやすい。(多数事業者)
- 期間が短いと費用が高くなる。
- 最近では、物価高騰の影響で長期の方が費用が高くなる傾向がある。
- 業務拡大検討のために試行として、3年で開始するという考え方もある。

⑤ 各業務の再委託とその際の本市内地元事業者の活用について

○市内事業者を優先して活用すること

- 可能。(全事業者)

【意見等】

- 実施が困難な業務なども考慮して、「原則として」と付記してほしい。

○再委託先の選定に当たって、「必ず2者以上見積徴取」「先ず施工場所の同一学区から選定」などの詳細なルールを規定すること

- 学区単位だと再委託先が限定され、偏りが出るおそれがある。
- 学区ごとの事業者数によっては、競争の原理が働かなくなるおそれがある。
- 民間事業者が包括管理する効果やメリットが発揮されない。
- 価格や地域だけでなく、能力・品質等も考慮したい。(多数事業者)
- 市内を優先した上で、能力・品質等を考慮したい。
- 随意契約が可能な金額の上限設定をしてほしい。
- 2者見積は、手間や労力が増えるため体制に関わる。
- 詳細なルールは規定せず、包括管理事業者の手法により選定することが望ましい。

⑥ 災害発生時等の緊急対応について

- 連絡受付などの対応可能。(全事業者)

【意見等】

- 避難者対応は市でお願いしたい。

- 事業者が行う業務内容や修繕の可否は、市で判断してほしい。

⑦ 履行体制について（本市関係所属との連携を含む）

○市の体制に関する意見

- 包括担当部署（専門職）の設置が望ましい。

⑧ 付加価値として提案可能な業務について

知的財産保護の観点から（参加事業者様のノウハウに関する部分であるため）、非公表とします。

⑨ 業務履行に当たって課題と思われる点とその対応について

- 地元事業者等への事前説明をしてほしい。
- 優先事業権者決定後、地元説明会とは別に地元事業者を紹介してほしい。
- 公募前に議会承認を経た予算確保をしておいてほしい。
- 仕様があいまいな業務は仕様書を適切に整備すべき。

⑩ 導入する場合の想定スケジュールについて

- 約3カ月の準備期間では短い。
- 準備期間は契約後6カ月必要。
- 準備期間は優先交渉権者決定後6カ月必要。

⑪ 事業費について

○事業費

- 特に意見なし。（多数事業者）

【意見等】

- 実績金額と同額では実施できない。
- 費用削減は見込めない。
- 仕様や再委託先の見直し等によりコスト縮減が可能になる。
- 委託費は毎月定額で受け取りたい。

○修繕費用に上限額を設定して実績に応じて精算する方式とすること

- 年度ごとの平準化のために修繕の年間上限額は決めておくべき。
- 施設所管所属毎の予算管理は市でしてほしい。
- 修繕の対象金額を高くしすぎると事業者の負担が増大するため、参入できる事業者に影響する。
- 修繕費の支払い時期や回数によっては、参入できる事業者に影響する。

- 修繕費は前払いにしてほしい。
- 精算する場合でも期払いなど都度の支払いにしてほしい。
- 修繕費を期払いする場合は、時期により費用が変動するため、考慮してほしい。
- 緊急対応による修繕費は別途対応してほしい。
- 修繕の実績に応じてマネジメント経費も精算してほしい。

4 今後の対応

本調査結果を踏まえ、引き続き課題整理・導入検討を進めてまいります。