

小田原市公共施設包括管理業務委託プロポーザル 審査結果

小田原市では、公共施設包括管理業務委託の導入に当たり、民間のノウハウを最大限に活用するために、価格のみでなく実績や企画力を含め総合的に判断する必要があることから、公募型プロポーザルによって事業者を選定することとした。

選定に当たっては、小田原市公共施設包括管理業務事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置し、公平・公正な審査を行った。その結果、次のとおり優先交渉権者及び次点候補者を選定したので公表する。

1 審査日時

令和元年（2019年）8月26日（月） 午前9時45分から午後6時10分まで

2 審査結果

- | | |
|----------------|--|
| (1) 優先交渉権者 | 鹿島建物総合管理株式会社 |
| (2) 次点候補者 | 日本管財株式会社神奈川支店 |
| (3) 上記以外（五十音順） | ・株式会社ザイマックスアルファ
・西湘ビルメンテナンス協同組合・総合警備保障株式会社湘南支店・株式会社秋山設計グループ
・東急コミュニティー・東海プラント共同事業体
・ビル保善・オリエンタルコンサルタンツ共同事業体 |

3 審査経過

- (1) 参加申込のあった7者について参加資格要件の審査を行ったところ、全ての申込者について要件を満たしていることを確認した。その後、1者から辞退届の提出があり、企画提案書の提出があった6者について、個別にプレゼンテーション（20分）及びヒアリング（20分）を実施した。

企画提案書の内容、プレゼンテーション及びヒアリングの結果について、選定委員会が審査基準に基づき審査を行い、最も評価の高い者を優先交渉権者として、次に評価の高い者を次点候補者として選定した。

- (2) 選定委員会委員

- ・委員長：池澤 龍三（（一財）建築保全センター保全技術研究所第三研究部次長）
- ・職務代理者：武井 好博（小田原市企画部副部長）
- ・委員：原田 俊哉（東村山市経営政策部次長（経営担当））
志澤 晃（小田原市総務部副部長）
狩野 雅幸（小田原市都市部副部長）
府川 良則（小田原市建設部副部長）

4 審査講評

本業務は、公共施設に係る保守点検業務を包括的に委託するとともに、点検結果等を集約分析し計画的な保全に生かしていくマネジメント業務を行うことにより、保守管理の質の向上、業務の効率化を図り、持続可能な公共施設の管理運営につなげるものである。

審査に当たっては、①経営規模の妥当性、同種業務受託実績の有無、②包括管理業務導入による効果、基本的な考え方、③適切な業務を提供できる実施体制、緊急時の対応、事故

防止の取組等、④業務行程表の的確性、⑤管理水準の向上の取組、⑥施設管理情報の集約による施設マネジメントの的確性、⑦付加サービス等の提案内容の独創性・実現性、⑧市内業者の活用の見込み、地域経済の循環についての考え方、⑨資料等のわかりやすさ・正確さ、ヒアリング・プレゼンテーションにおける積極的な取組意欲の有無、⑩見積金額の10の視点により、中立かつ公正に評価を行った。なお、本業務の目的を達成するため、管理水準の向上の取組、施設管理情報の集約による施設マネジメントの的確性及び市内業者の活用の見込み、地域経済の循環についての考え方については特に重点的なヒアリングを実施した。

優先交渉権者に選定された「鹿島建物総合管理株式会社」は、緊急時も含め充実した実施体制の下に、管理水準の向上や施設管理情報の集約による施設マネジメントについて具体的で多角的な提案がされ、地域経済の循環についての考え方も含め、総合的に優れていると判断した。

次点候補者になった「日本管財株式会社神奈川支店」は、公共施設マネジメントにおける施設管理情報を集約することの重要性を理解し、管理水準の向上の取組等についても、数多くの実績に基づく経験値の高さが伺える優れた提案であったが、個々の提案の具体性等において優先交渉権者の提案には及ばなかった。

その他の事業者については、順不同で講評する。

「株式会社ザイマックスアルファ」は、シンプルで明快な提案であり、独自の視点に基づく付加サービスの提案があったが、地域貢献等の面で上位の提案には及ばなかった。

「西湘ビルメンテナンス協同組合・総合警備保障株式会社湘南支店・株式会社秋山設計グループ」は、地元の機動力を活かし、地域経済の循環について優位性が認められたものの、管理水準の向上の取組や施設管理情報の集約による施設マネジメントの的確性の面で上位の提案には及ばなかった。

「東急コミュニティー・東海プラント共同事業体」は、市が目指す施設保全サイクルの確立に向けた意欲的な提案であり、総合力の高さが認められたものの、付加サービスの提案等において上位の提案には及ばなかった。

「ビル保善・オリエンタルコンサルタンツ共同事業体」は、公共施設マネジメントの深い理解に基づく提案であったが、実施体制や管理水準の向上の取組等の面で上位の提案には及ばなかった。

本業務は、公共施設マネジメントにおける全国的にも新しい取組であり、公民連携により手法を確立していく段階にあって、各提案者ともに公共施設マネジメントの重要性を十分に理解していただき、多大なる労力の上に意欲的なご提案をいただいたことに深くお礼を申し上げる。

最後に、本マネジメント業務を効果的に履行するためには、個々の保守点検業務を実施する市内事業者等との連携が必須である。市においては、市内事業者の活用や育成等について継続的に適切なモニタリングを行うこと等により、できる限り地域経済の循環に努められるよう申し入るとともに、本マネジメント業務が持続可能な公共施設の管理運営体制の構築に寄与することを強く期待するものである。

令和元年（2019年）9月6日

小田原市公共施設包括管理業務事業者選定委員会委員長 池澤 龍三