

(仮称) 小田原市公共施設包括管理業務委託の事業化に向けた サウンディング型市場調査の結果

公共施設包括管理業務委託の事業化に向けたサウンディングを実施しましたので、その結果を公表します。

なお、参加者の知的財産保護の観点から、公表の承諾を得られた内容のみを公表します。

1 開催概要

開催日 令和3年(2021年)10月11日(月)～14日(木)

会場 小田原市役所4階 第3委員会室(全て対面、オンライン希望なし)

参加事業者 10者(市外6者、市内4者)

2 調査結果概要

ア サウンディングへの参加理由について

- ・同種業務での受託実績があるため。
- ・地域貢献も含めて、地元の事は地元でまとめたいという思いから参加した。
- ・データを保全サイクルに生かすことに共感したため。
- ・対面で目的がはっきりしているため。
- ・本事業について理解を深めるため。
- ・地域にとって必要な事業と理解したため。
- ・市の方針をヒアリングし、事業参画の可能性を検討したいため。
- ・自社物件に対し同様の作業をしており、市の期待に応えられると思ったため。

イ サウンディング対象施設一覧【別紙1】に示した対象施設(案1・案2)について

【事業への参加可能性】

- ・自社に既にある体制を活用し十分参加可能。

【案1(93施設)のメリット】

- ・施設が多い方が一元化の効果が大きい。(複数者から回答あり)
- ・費用の削減や市の職員がコア業務へ集中するには多い方がメリットがある。
- ・案1でも案2でも窓口に配置する人数は変わらない。施設数が少ないと人件費が嵩み、付加価値提案が限られる。施設数は多い方が良い。

【案2（48施設）のメリット】

- ・案1は前回規模で大手限定となるのではないかと。案2のように施設を限定すれば、多様な事業者の参加が可能で市場性が高まるのではないかと。

【市場性の有無】

- ・案1・案2とも市場性は十分にある。（複数者から回答あり）
- ・マネジメント経費、リスク分担、スケジュールを見て判断したい。
- ・前回の公募から見直した点を明らかにして欲しい。包括は地元への配慮当然だが、こういった仕組みで地元で配慮するのか示して欲しい。それが明らかにならないと、参加しにくい。
- ・包括を通じ付加価値提案が様々できる可能性がある。
- ・複数年契約のため、戦略的なマネジメントを提案できる。
- ・現行の地元事業者が市との直接契約でなくなることや、職員の施設への関心の低下は懸念材料である。

【履行期間】

- ・5年が妥当（複数者から回答あり）
- ・5年以上（複数者から回答あり）
- ・5年～6年

【採算性の高い施設】

- ・学校に特化すると様々な付加価値提案ができるため魅力的。
- ・中央監視に常駐者のいる施設。
- ・継続性を担保するには行政にメリットがないと意味がない。仕様や金額も決まっていれば採算性の良い施設は言い難い。
- ・事業がやりやすいのは庁舎。拠点を作りやすい。

【事業費の考え方】

- ・現場の人員体制と人工の積み上げ、点検等の委託のボリュームや契約数等による。（複数者から回答あり）
- ・事務所貸与の有無を示して欲しい。
- ・12条点検[※]の費用とマネジメント経費は、一緒にせず別で考えて欲しい。
- ・落札金額ではなく予算ベースの積み上げや落札率考慮を検討してほしい。
- ・各社が持っている建物保全システムの扱いをどう考えるか示したほうが良い。
- ・最低賃金上がっている。人件費上昇分や物価変動を考慮して欲しい。

【市内業者の受注機会の確保及び地域経済循環への配慮】

- ・市内で発注しているものは引き続き市内が基本。（複数者から回答あり）
- ・市内業者を最優先し、市外の発注は市内に切り替えたい。（複数者から回答あり）
- ・大手は必ずダンピングがある。地元であればどこかで顔を合わす機会もありやらない。
- ・過去の経緯から説明を尽くすことが重要。
- ・現行業者には説明会の実施やヒアリングなど実施する。地元企業をどう活かし育成するかが重要な事業。資金が他市に出ない様心がけている。
- ・当社はマネジメントに専念、実際の点検等は地元企業が行う。マネジメント会社が地元の業務を取り上げるのではない。
- ・市内業者には当社が包括に入るメリットを感じられるようにしたい。民間の他物件の依頼など検討したい。
- ・現行の市内業者に委託している対象業務、発注額を保証する必要があるのでは。

ウ サウンディング対象業務一覧【別紙2】に示した対象業務（案1・案2）について

【追加業務全般】

- ・追加業務について対象とすることは特に問題がない。（複数者から回答あり）
- ・給食センター関係は、衛生面への配慮から特殊性がある。調理器具や窯の点検は包括の対象業務から外し調理委託などに含めたほうが良いのではないかと。
- ・電気工作物は法令上、施設所有者と実務実施者での直接契約が必要なので注意した方がよい。

【修繕】

- ・前回の公募でもマネジメント経費に含んでいた、タッチアップ等の軽微な修繕を今回も含むべき。
- ・少額の修繕でも日経つにつれ悪化するので、できるだけ早く修繕した方がよい。

【学校用務業務】

- ・学校用務業務を対象とすることは前向きにとらえている。（複数者から回答あり）
- ・学校用務業務など直接人件費の占める割合の多い業務は、最低賃金が全国一律上昇傾向のため、市とのリスク分担を考える必要があり、公募の際に協議事項として残してほしい。

【巡回点検時の草刈り・樹木管理】

- ・頻度とボリュームによるが許容範囲である。（複数者から回答あり）
- ・巡回点検に草刈りを重ねることは負担が大きいのではないかと。そろそろ切り時かという判断はできる。

エ 履行体制及びリスク分担について

【常駐スペースについて】

- ・庁舎内に事務所貸与、駐車場の貸与があると良い。光熱水費の負担などのリスク分担の取り決めが必要。（複数者から回答あり）
- ・庁舎内には不要。庁舎外に24時間体制の詰所を設置する。
- ・自社のスペースが活用できるため、庁舎内には不要。

【リスク分担】

- ・過度な物価変動や自然災害等の不可抗力についてはリスク分担を明示してほしい。
- ・リスクも含めて、受けた範囲を正常に管理するが、投資的要素があるものや、大規模な修繕は所有者である市にやってもらいたい。

【再委託先の受注額の妥当性の検証】

- ・現行の委託額がベース。自社基準に照らし合わせ、内容や金額の妥当性は判断できる。（複数者から回答あり）
- ・再委託先への委託額を開示すべき。（複数者から回答あり）
- ・実際に受注している業者のため、仕様や金額の妥当性の検証は可能。

【仕様書の内容の妥当性の検証】

- ・自社の実績から検証可能。（複数者から回答あり）
- ・詳細協議の中で統一する。
- ・仕様書の検証は是非やりたい。横断的に見られる良い機会である。
- ・作業に立ち会い見極めたい。

オ 建物管理システムを市で実装することについて

- ・問題なし（複数者から回答あり）
- ・公募の際、何のシステムを入れるか、どう運用して欲しいのか仕様書に示してほしい。（複数者から回答あり）
- ・市が実装するとして、市と事業者双方がアクセスでき、データを入れることも引き

出すこともできると良い。

カ 事前準備期間について

- ・ 詳細協議は半年は必要。（複数者から回答あり）
- ・ 早い段階で仮契約を結び準備したい。（複数者から回答あり）
- ・ 他との調整が必要。スキルアップやレベル強化に向け勉強会頻繁に開催したい。

キ 業務効果を最大限にするための手法や付加価値として提案可能な業務について

- ・ 公表なし

ク 提案募集時に市から提示してほしい資料やその他要望について

- ・ 過去3年分の委託業務実績【件名、委託先、発注金額】（複数者から回答あり）
- ・ 過去3年分の小修繕実績【件名、発注先、発注金額】（複数者から回答あり）
- ・ 委託先の市内・市外の分け（複数者から回答あり）
- ・ 対象施設の基本情報【規模、築年数、図面】（複数者から回答あり）
- ・ 審査基準、価格点の計算式がわかる資料（複数者から回答あり）
- ・ 複数年契約ならば包括参入のタイミング（複数者から回答あり）
- ・ 事業者選定プロセス、具体的な審査基準、選定委員の構成（複数者から回答あり）
- ・ 現行業務の仕様書、仕様書が無ければ見積書の項目（複数者から回答あり）
- ・ 大規模改修や再編の予定（複数者から回答あり）
- ・ 契約金額ではなく予算額（複数者から回答あり）
- ・ 平均落札率
- ・ 設備のメーカー名、機種品番、設置台数、容量等
- ・ 作業報告書
- ・ 点検データ
- ・ 光熱水費のデータ
- ・ どのくらい緊急で呼ばれるのか、その実績が把握できていれば知りたい。
- ・ 前回と同様の現地調査をしたい。古い学校を見学したい。
- ・ 職員の業務フロー
- ・ PDF ファイルデータではなく、Excel データでの資料提供

ケ その他小田原市公共施設包括管理業務委託の事業化に関すること

- ・公募でコンソーシアムを組んで出てきた構成企業が次点以下となった場合、その企業を再委託先として契約することを制限しないでほしい。
- ・小田原市公共施設包括管理業務については ALL 小田原のチームでできる。
- ・昨年度から運用開始している「民間提案制度」は包括と相性がよい。参加資格の拡大の見通しが知りたい。
- ・12 条点検を現行の市内業者へ再委託することは問題ない。
- ・本店が近くないとダメという縛りなどあれば明示してほしい。
- ・地元を大事にした公募にしてほしい。
- ・市内 PPP 事業に関する実績を考慮してほしい。
- ・他市でも事例があるが、エリアで分割して 2 業者を入れるという案もあるのではないかな。
- ・130 万以下の修繕まで含めると、包括のメリットがより出るのではないかな。
- ・前回の経緯から地元優遇の公募となるのではないかな。地元企業様の強みを活かしたうえで役割を持ち対等な立場で関わると良い。
- ・債務負担行為を得た上で公募してほしい。
- ・関係各所（庁内、市議会、地元事業者）の十分な合意を得た上で公募してほしい。

※建築基準法第 12 条点検

建築基準法第 12 条第 2 項及び第 4 項に定める法定点検であり、国等の建築物のうち一定の用途及び規模要件のもの敷地及び構造については 3 年毎に、これらの建築物における昇降機以外の建築設備、防火設備については 1 年毎に、一級建築士等の有資格者に、損傷、腐食その他の劣化の状況を点検させなければならない。

以上