

包括管理業務委託実施に向けた公募型市場調査(マーケットサウンディング)の追加対話に対する回答一覧

質問内容	NO1	NO2	NO3	NO4	NO5	NO6-1	NO6-2
① 添付資料の対象施設・業務を一括委託することを検討していますが、一括での受託は可能でしょうか。	【選択枝からの選択】						
	(選択不可)	(1) 受託可能	(1) 受託可能	(2) 範囲を絞れば受託可能	(1) 受託可能	(2) 範囲を絞れば受託可能	(1) 受託可能
	【自由記入欄】						
	<p>・現段階では、選択枝の選択は出来ない。 →当社としては、何方でも可能であるがコストを精査してからの判断となる。 →対象については、施設系統別や地域別で分け、且つメーカー業務等は除外した方が、コストメリットが出ると考えています。 ・現地調査や現管理会社へのヒアリングが必要。 ・各施設・部屋の清掃面積や部材が分かる資料が必要。 ・上記の2項目を実施した後に、金額精査に2カ月位必要となる。</p>	<p>・施設全体を効率的に管理するためには委託者側の権限、全施設の窓口の一本化が必要と考えます。 ・委託者側、受託者側の問題点を抽出するために施設の件数を絞り実施することも必要と考えます。例)常駐現場と巡回現場を分けて考える等</p>		<p>・役所、消防署、小中学校、学習施設、図書館等の用途により受託可能施設を検討したいと考えます。 ・中長期修繕計画策定を鑑み、10年以内に廃止や新改築が予定されている施設については、対象から除外をお願いいたします。</p>		<p>公募型市場調査でご提案させていただいた通り、包括管理委託に向かう方向性は妥当と思われます。しかしながら市の事業規模で当初からすべてを一括で委託(事業者側は受託)することは、双方にとってリスクが大きいと思われます。このため将来的には一括委託(受託)を目指すとしながらも、当面は一部の施設を対象として試行的に始めることが妥当と思われます。施設や業務に対する希望や指定はありませんが、例えば施設別(小学校)や地域別(大船地域)での一部施設を対象とした委託(受託)方法が考えられます。</p>	<p>・上記回答のとおり、対象施設・業務を一括して受託することが可能です。ただし、包括管理を行うにあたり、包括管理を行うための人件費(各業務の取り纏め並びに事務作業等)についても考慮していただきたいと思います。 ・仕様書において、具体的な人員等を示さず、民間の自由な発想により仕様を検討できる仕組みが必要と考えます。(※仕様については事前に市に相談の上決定)</p>

質問内容	NO1	NO2	NO3	NO4	NO5	NO6-1	NO6-2
<p>② 添付資料の対象施設・業務を一括委託するにあたって、事業開始までの必要な準備期間について教えてください。</p>	<p>【選択枝からの選択】</p> <p>(4) スケジュールイメージでは受託不可能、事業者公募開始から業務開始まで6ヶ月あれば受託可能</p> <p>(5) スケジュールイメージでは受託不可能、対象施設・業務を絞り、事業者公募開始から業務開始まで6ヶ月あれば受託可能</p> <p>(6) スケジュールイメージでは受託不可能、事業者公募開始前に業務内容に関する情報開示があり、事業者募集から業務開始まで9ヶ月あれば受託可能</p>	<p>(2) 条件として、対象施設・業務を絞れば、事業者公募開始から事業者選定まで2ヶ月、事業者選定から業務開始まで6ヶ月弱(スケジュールイメージ)で受託可能</p> <p><一部選択肢の文言を修正しての回答></p> <p>(4) スケジュールイメージでは受託不可能、事業者公募開始から業務開始まで12ヶ月あれば受託可能</p>	<p>(2) 対象施設・業務を絞れば、事業者公募開始から業務開始まで3ヶ月弱(スケジュールイメージ)で受託可能</p>		<p>(6) スケジュールイメージでは受託不可能、事業者公募開始前に業務内容に関する情報開示があり、事業者募集から業務開始まで7ヶ月あれば受託可能</p>		<p>(4) スケジュールイメージでは受託不可能、事業者公募開始から業務開始まで4ヶ月あれば受託可能</p>
	<p>【自由記入欄】</p> <p>・人員確保及び教育に相当の時間が必要となるため。</p> <p>・スケジュールイメージ(4/1管理開始)</p> <p>7月公告 8月現調・質疑 10月提案見積提出 11月プレゼン 12月議会決定(業者決定)</p> <p>1月～現業者との引継ぎ 3月 教育・現地乗込み</p>	<p>・現状スケジュール期間では、人員手配、拠点の設置等を含め、鎌倉市役所周辺の施設に絞る等の工夫が必要と考えます。</p> <p>・全体を一度に受託する場合は、各施設の管理状況の把握、設備等の経年劣化の把握、管理方法の検討(施設ごとの連携)、人員の手配等で1年は必要と考えます。</p>	<p>・人為配置が必要な業務について多数必要であれば非常に厳しいスケジュールではございますが事前に何人必要かを開示頂ければ対応できない事はないかと考えております。また、点検整備のみならば事前に詳細情報を開示頂けることで、3ヶ月での対応は可能かと考えております。</p>		<p>・スケジュールイメージでは公募開始から業務開始までの期間が短すぎる。(イメージ: 公募開始4月初、応札7月初、落札者決定8月、業務開始10月)というイメージで検討していただきたい。)</p> <p>・また、複数の案件を同日に開業させるには、サポートする人員にも限りがあるため、業務開始時期を段階的に開業させるなども考慮いただきたい。特に常駐社員を配置する現場を2グループに分け、●月開業と(●+2ヶ月)月開業などに分けるなど検討いただきたい。</p> <p>・雇用環境などもあるため、契約後2ヶ月は準備期間として配慮いただきたい。</p> <p>・現業作業の入館方法や日程調整など仕様書や図面になり管理面の情報を準備いただければ準備期間が短縮の可能性はある。</p>		<p>・「一括公募の場合」もしくは「対象施設を絞った場合」いずれにつきましても、選定いただいた後に3ヶ月程度の準備期間が必要です。(※当社の場合、公募開始時期ではなく選定期が基準となります。)</p> <p>・公募前に業務の仕様(素案)を公開することは、民間からの良い提案を引き出すための必要条件と考えます。</p>

質問内容	NO1	NO2	NO3	NO4	NO5	NO6-1	NO6-2
③ 添付資料の対象施設・業務の一括委託を事業期間3年から5年程度の債務負担行為による発注を検討していますが、受託可能な事業期間を教えてください。	【選択枝からの選択】						
	(2) 5年程度以上で受託可能となる	(2) 5年程度以上で受託可能となる			(2) 3年程度以上で受託可能となる		(1) 3年程度でも受託可能である
④ 各業務の予算の総額を業務委託費の上限として一括委託することを検討していますが、予算の総額からのコスト削減は可能でしょうか。	【自由記入欄】						
	・5～10年契約でないとい具体的包括契約の成果は出しにくい。	・この案件規模から受託後、施設状況の把握、精査、市との協議期間等の考慮すると、業務が軌道に乗るまで、当社の実績から3年、残りの2年間で、大体の業務基盤が出来ると考えます。			・3年から5年程度の複数年契約であれば問題ない。		・管理良好な場合は契約継続出来る等、インセンティブを付加する事で民間のメリットを創出し、長期的展望に立った継続的な取組や安定的な管理を行う事が出来ると思われま
④ 各業務の予算の総額を業務委託費の上限として一括委託することを検討していますが、予算の総額からのコスト削減は可能でしょうか。	【選択枝からの選択】						
	(回答不可)	(3) 各業務の予算総額からコスト削減は困難(コスト増となる)			(2) 各業務の予算総額からのコスト削減はごく小規模の可能性		(3) 各業務の予算総額からコスト削減は困難(コスト増となる)
④ 各業務の予算の総額を業務委託費の上限として一括委託することを検討していますが、予算の総額からのコスト削減は可能でしょうか。	【自由記入欄】						
	・正式に全ての業務につき、積算を行わないと正式な回答は出来ない。そのためには、更に情報開示や現地調査が必要となる。	・施設の運転・劣化状況が不明のため、現行契約・仕様書だけでは、コスト削減できるかどうかは判断つきません。 ・現・定期保守等の金額は、長きに渡る一般競争入札(個別発注)で発注された受託金額であるため、業務によっては底値の状態と見受けられ、一概にコスト削減ができません。			・ヒアリングの回答期間の1週間では適正価格は判断しにくいですが、大きな効果は期待できるものと考えます。コスト削減が図れるとしたら以下の方策が考えられます。 同月や同日作業などスケジュールを考慮した運営作業会社を集約した発注政策		・添付資料でお示された予算の総額(約2億3000万円)は、入札によって既に費用が削減されている金額であると推察いたします。仕様書により具体的な人員が決定され、また、包括管理による更なる業務が追加となる場合、予算の総額だけでは良好な管理業務の履行のために、相当な経営努力が必要と考えます。民間による柔軟な仕様検討と、包括管理を実施するための人件費について考慮が必要と考えます。 ・委託期間中の最低賃金上昇分はご配慮頂く必要が有ると考えます

質問内容	NO1	NO2	NO3	NO4	NO5	NO6-1	NO6-2
<p>⑤ 対話事項①の「貴社のご意見」で受託可能として範囲を絞った施設・業務を一括委託するにあたって、事業開始までの必要な準備期間について教えてください。</p>	<p>【選択枝からの選択】</p> <p>(3) スケジュールイメージでは受託不可能、対話事項①の「貴社のご意見」で範囲を絞った対象施設・業務で、事業者募集から業務開始まで6ヶ月あれば受託可能</p> <p>(4) スケジュールイメージでは受託不可能、対話事項①の「貴社のご意見」で範囲を絞った対象施設・業務とした上で、事業者募集前に業務内容に関する情報開示があり、事業者募集から業務開始まで6ヶ月あれば受託可能</p> <p>【自由記入欄】</p> <p>・現地調査や現管理会社へのヒアリングが必要。 ・各施設・部屋の清掃面積や部材が分かる資料が必要。</p>			<p>(4) スケジュールイメージでは受託不可能、対話事項①の「貴社のご意見」で範囲を絞った対象施設・業務とした上で、事業者募集前に業務内容に関する情報開示があり、事業者募集から業務開始まで6ヶ月あれば受託可能</p>		<p>(2) 対話事項①の「貴社のご意見」で範囲を絞った対象施設・業務とした上で、事業者募集前に業務内容に関する情報開示があれば、事業者募集から業務開始まで3ヶ月弱(スケジュールイメージ)で受託可能</p>	
				<p>・市内業者もしくは市周辺に本支店を有するビルメンテナンス事業者とのコンソーシアムによる包括管理業務の遂行を想定しています。契約から業務開始までの期間について、市内業者との組成期間を考慮して頂きたいと考えます。</p>		<p>準備期間の考え方は包括管理業務の運営方法に拠るものと思われます。</p> <p>(a).(ドラスティック変革型)初年度からのコスト削減を重視する場合、業務開始前に現状の管理業務の内容や品質、受託者の評価や市の満足度評価等を行い、必要があれば専門業者を変更する、などの対応が必要になると思われます。従って業務開始までの期間が長く必要になると思われます。また包括管理受託者には比較的広範な権限(専門業者の選定の自由度等)を付与し、市の関与を少なくする必要があります(結果重視)。この場合、包括管理契約は比較的短く(3~5年)設定できるものと思われます。</p> <p>(b).(円滑移行型)業務開始時点では現状の契約を維持したまま市から窓口業務を引き継ぎ、初年度中に現状の管理業務の内容や品質、受託者の評価や市の満足度評価等を行い、2年目から段階的にコスト削減を実現する方法であれば、業務開始までの期間は3ヶ月でも可能と思われます。包括管理受託者による専門業者の選定等に関しては、一定程度市が関与できるしくみとすることも可能と思われます(プロセス重視)。この場合、コスト削減効果を得るために包括管理契約は比較的長く(6~10年)設定する必要があります。</p>	

質問内容	NO1	NO2	NO3	NO4	NO5	NO6-1	NO6-2
⑥ 事業期間3年から5年の債務負担行為による委託を検討していますが、対話事項①、②の「貴社のご意見」で受託可能として範囲を絞った施設・業務を一括委託するにあたって、受託可能な事業期間を教えてください。	【選択枝からの選択】						
	(2) 5年程度以上で受託可能となる	(1) 3年程度でも受託可能である	(1) 3年程度でも受託可能である	(2) 10年程度以上で受託可能となる		(2) 6年程度以上で受託可能となる	
	【自由記入欄】						
	<ul style="list-style-type: none"> ・人員に係わる業務については全て5年以上ないと成果を出しにくい。 ・その他業務であれば、3年でも可能。 	<ul style="list-style-type: none"> ・業務内容と条件が合えば3年でも可能と考えます。 		<ul style="list-style-type: none"> ・複数年契約により、中長期修繕計画の策定をおこなうことで、削減した管理費用を修繕費用へ充当することが可能になると考えます。したがって10年単位でのご発注が必要となってまいります。 		<p>弊社が応募する場合、対話事項⑤に記載した(b)を希望します。</p> <p>理由は以下の通りです。</p> <p>(c) 包括管理委託はまだ実施例が少なく、現時点では自治体側もその実施方法を模索している段階であり、貴市の取り組みもそのひとつと思われます。一方、包括管理委託を受託する民間事業者側も同じ状況であり、どのような方法であれば官民双方がwin-winとなれるかは自治体毎に異なるものと思われます。</p> <p>(d) 貴市は全国有数の観光都市であることから、他の自治体とは異なり観光客を視野に入れた防災対策や事業継続対策との関係も考慮する必要があると思われます。</p> <p>(e) ライフサイクルに渡る維持管理費の多くは施設の設計段階で決まるため、維持管理段階でのコスト削減には限界があります。このため維持管理業務だけを切り離したコスト削減だけではなく、公共施設全体の総量縮減や統廃合・再配置などのPRE戦略と一体となった全体最適を指向する必要があると思われます。</p> <p>(f) これらを考慮した貴市における維持管理の最適化を図るためには、貴市、包括管理受託者、専門業者による協業が不可欠と思われます。協業の効果が具体化するには短期(3~5年)ではなく、中期(6~10年)程度の期間が必要と思われます。</p>	

質問内容	NO1	NO2	NO3	NO4	NO5	NO6-1	NO6-2
⑦ 各業務の予算の総額を業務委託費の上限として一括委託することを検討していますが、対話事項①、②の「貴社のご意見」で受託可能として範囲を絞った施設・業務を一括委託する場合、予算の総額からのコスト削減は可能でしょうか。	【選択枝からの選択】						
	(回答不可)	(3) 各業務の予算総額からコスト削減は困難(コスト増となる)	(2) 各業務の予算総額からのコスト削減はごく小規模の可能性	(2) 各業務の予算総額からのコスト削減はごく小規模の可能性		(2) 各業務の予算総額からのコスト削減はごく小規模の可能性	
⑧ 本業務を貴社が受託するに当たった条件等がありましたら、お聞かせください。【自由記入欄のみ】	【自由記入欄】						
	・正式に、積算を行わないと正式な回答は出来ない。	・対話事項④の意見と同様	・詳細な業務内容の開示がないと確約等はできませんが点検実施日等をまとめる事での管理コストを圧縮できるかと考えております。	・設問⑥にも記載しましたが、中長期修繕計画の策定をすることで、削減した管理費用を修繕費用へ充当することが可能になると考えます。		(g).コスト削減については「包括管理を行わない場合の契約期間全体の予算総額」との比較で考えていただきたく思います。 対話事項⑤(b).の場合、初年度は予算と同額または包括管理受託者の費用が増加になると思われます。この分を2年度～契約期間終了までの期間におけるコスト削減で吸収する、というのが現実的と思われます。 (h).設備投資を行うことによる維持管理費やランニングコストの削減(ESCO事業等)も選択できることを希望します。	
⑧ 本業務を貴社が受託するに当たった条件等がありましたら、お聞かせください。【自由記入欄のみ】	【自由記入欄】						
	・小修繕などの業務につき、現状を把握している管理会社が入札によらないで対応出来るようにしてほしい。 ・上記以外の小修繕についても、管理会社が入札参加可能にしてほしい。 ・管理事務所スペースや管理に係る水光熱費は無償関与願いたい。			・立地地域と築年数・老朽化の双方向で分割一元化の検討をお願いいたします。	・業務関わる以下の諸室の無償貸与 従業員控室、倉庫【常駐者配属先】 管理者スペース【事務拠点15㎡程度】 駐車スペース【巡回用車両】	(i).執務スペースの提供(10m2程度)を希望します。 (j).管理施設の有効活用による収益事業の実施許可を希望します。 (k).公共施設全体の総量削減や統廃合・再配置などのPRE戦略や公共施設等総合管理計画の作成や見直しへの参画を希望します。 (l).光熱水費の管理や警備(契約変更権限を含む)など、より広範囲の業務を合わせて受託することを希望します。 ※弊社は建設会社として一般の公共事業やPFI事業を受注する立場でもあります。本件業務を受託した場合、貴市発注の公共事業やPFI事業の入札に参加できない、などの制限が課される場合、本事業への応募はできなくなります。この点は公募の段階で明示していただけますようお願いいたします。	・総合管理業務の仕様については民間の提案を受け入れるなど、自由度の高い仕様とすることを希望いたします。(※仕様については事前に貴市に相談の上決定) ・包括管理実施のための、拠点スペース(鎌倉市役所)の無償貸与を希望いたします。 ・最適な提案を行うために情報開示は必要条件と考えます。準備期間の短縮有無にかかわらず、早めの情報開示を希望いたします。

質問内容	NO1	NO2	NO3	NO4	NO5	NO6-1	NO6-2
<p>⑨ 一括委託にて包括管理を実施するにあたり、附加(提案)業務の追加を検討していますので、ご意見をお聞かせください。</p> <p>① 緊急対応業務 ② 情報管理業務 ③ 巡回点検業務 ④ データ入力業務</p>	<p>【選択枝からの選択】</p> <p>(3) ①～④は、包括管理業務に併せて実施できるため、単純なコスト増とならない (4) ①～④は、施設等の維持管理のためにも、実施が望ましい</p>		<p>(1) ①は、一括委託でコスト削減できる範囲で実施可能 (2) ①は、自社の業務体制やノウハウ等が活用できるため、単純なコスト増とならない (3) ①は、包括管理業務に併せて実施できるため、単純なコスト増とならない (4) ④は、施設等の維持管理のためにも、実施が望ましい</p>	<p>(1) ①～③は、一括委託でコスト削減できる範囲で実施可能 (2) ①②④は、自社の業務体制やノウハウ等が活用できるため、単純なコスト増とならない (3) ①は、包括管理業務に併せて実施できるため、単純なコスト増とならない (4) ③は、施設等の維持管理のためにも、実施が望ましい</p>	<p>(1) ②は、一括委託でコスト削減できる範囲で実施可能 (2) (①)は、自社の業務体制やノウハウ等が活用できるため、単純なコスト増とならない (3) ③④は、包括管理業務に併せて実施できるため、単純なコスト増とならない (4) ④は、施設等の維持管理のためにも、実施が望ましい</p>	(選択なし)	<p>(3) ①・③は、包括管理業務に併せて実施できるため、単純なコスト増とならない (4) ①～④は、施設等の維持管理のためにも、実施が望ましい</p>
	<p>【自由記入欄】</p>						
						<p>(m).仕様書に記載された「緊急対応業務」は大手警備会社でなければ対応できないと思われる。通常の施設管理業務の範囲を超えていると思われる。緊急事態が広域災害の場合、包括管理対象施設だけでなく道路やライフラインも被災する可能性もあり、記載の業務を確約することは不可能と思われる。</p> <p>(n).仕様書に記載された「情報管理業務」はシステムの提供と運用の双方が含まれると思われる。貴市は包括管理受託者の変更も視野に入れていると思われるが、その場合はシステムの提供は貴市IT部門が行い、包括管理業務に伴うシステムの運用を包括管理受託者が行う、という方法が現実的と思われる。</p> <p>(o).包括管理業務として行う業務と思われるが、現契約を超える頻度の点検を行う場合、その費用は増加することをご了承ください。 ※ 包括管理委託は仕様規定ではなく性能規定が望ましいと思われる。</p> <p>(p).包括管理業務として行う業務と思われるが、手入力に限らずシステム連携による省力化、スピードアップが可能な業務と思われる(情報管理業務とも関係します)。手入力に限定する場合、創意工夫の余地がなく、コスト削減にならないと思われる。</p>	<p>・①につきましては当社が業務を受託させていただく場合には、総合管理業務の一環として業務を実施することが可能です。</p> <p>・②につきましては業務内容に記載されたシステム構築費用が必要です。なお、不具合・故障履歴等は建物(設備含む)の修繕計画の作成・見直しに重要な情報であり、継続性が保たれる必要があると考えます。そのため、将来の受注者変更の可能性を考慮し、貴市においてシステムの導入を行っていただくことが望ましいと思われる。</p> <p>・③につきましては、頻度によりますが包括管理業務の一環として実施することが可能です。施設により最良な巡回回数は異なるものと思われるので、巡回頻度を統一するのではなく、柔軟な提案が出来るようご配慮いただくことを希望します。</p> <p>・④につきましては、入力する人員の人件費等が必要となります。</p>

※NO.6の回答については、1つの応募グループ(2事業者)の構成事業者からそれぞれご回答をいただいものです。