

包括施設管理業務導入を視野に入れたTERRACE沼田施設管理業務に係るサウンディング型市場調査の結果について

沼田市では、包括施設管理業務導入を視野に入れたTERRACE沼田施設管理業務に係るサウンディング型市場調査を実施しましたので、その結果を公表します。

なお、企画提案に係るものは事業者の知的財産保護の観点から公表を差し控え、公表する内容については参加事業者から了承を得たものとなっています。

## 1 実施期間

平成30年6月18日（月）から平成30年6月29日（金）まで

## 2 参加事業者数

7事業者

## 3 調査結果概要

### (1) 事業者募集における沼田市に提示して欲しい資料や要望

- ・各種図面（建築図、設備図等）
- ・設計図書
- ・設備機器リスト、メーカーリスト
- ・見積用の共通仕様書等
- ・総合管理業務仕様書（設備機器、メーカー、容量、台数、作業回数を記載）
- ・清掃基準書
- ・期待する管理水準と評価項目
- ・配置想定人員
- ・来庁予想利用者数
- ・現在の施設管理資料
- ・旧庁舎の管理、小修繕の実績
- ・駐車場棟も含めた事業としてほしい。
- ・総合評価方式のプロポーザルを希望
- ・公募型プロポーザル方式で募集してほしい。
- ・選定基準の明確化（評価・配点基準等）
- ・再委託先一覧及び市内業者一覧（包括施設管理業務用の資料）
- ・対象業務に係る現行の設計額及び契約額（包括施設管理業務用の資料）
- ・点検報告書（包括施設管理業務用の資料）

- ・選定プロポーザルの期間を十分に確保してほしい。
- ・公募から企画提案まで1ヶ月半あれば良い。
- ・事業公募から提案書提出まで2ヶ月～3ヶ月はほしい。
- ・業務対象施設の現地確認を希望。(包括施設管理業務)
- ・優先交渉権者決定から、管理開始までの期間を十分に確保してほしい。
- ・市内業者に対して包括施設管理についての説明会を開催してほしい。
- ・総合管理1本化は、事業者に限られる。契約を分けた方が良い。
- ・保険について、市が加入するのか示してほしい。

(2) 追加して必要と思われる業務

- ・公表する内容はありません。

(3) 希望する事業期間

- ・5年
- ・5年。事業者変更も考慮し、3年契約で2年延長のオプションを付けたらどうか。また、人件費の高騰が予想されるので10年契約として縛りをかけることも考えられる。
- ・最低3年(包括を視野に入れると5年)
- ・3～5年(長い方が良い。)

(4) 事業開始までに必要な準備期間

- ・6ヶ月
- ・最低3ヶ月
- ・仕様の詳細協議などを含め最低3ヶ月は必要。引渡しの3ヶ月前には事業者選定されたい。
- ・遅くとも10月までには事業者選定されたい。

(5) 市内業者の受注機会

- ・原則として再委託先は市内業者(現行実施会社含む)、準市内事業者を最優先し、包括施設管理業務を導入した場合も同様である。
- ・常駐員など新規採用者は可能な限り近隣市民を採用し、地域活性化に資する。
- ・市内業者との協力体制を構築し、市内産業の振興に貢献する。
- ・社内評価基準を満たす優良事業者については、沼田市以外の業務で優先発注することで市内産業の振興に貢献する。
- ・元請けとして市内事業者中心を考えている。事業者を育成し当社が管理する他の施設も任せられれば良い。清掃業務などレベルが上がるよう指導する。
- ・個別業務は市内業者が行い、県内市外業者により補強する。(年度終了ごとに、市内業者への発注状況の報告を義務づける。)

- ・市内業者を優先的に考える。

(6) 包括管理委託導入の可能性、市場性の有無

- ・TERRACE 沼田と包括施設管理を合わせると市場性はあると思われるが、包括施設管理のみでは実施困難である。
- ・トータルコストのボリューム感と上乗せできるマネジメントフィーによる。
- ・マネジメント経費が必要となるため費用の縮減は困難である。
- ・費用は下がるとは思わないでほしい。市側で予算が確保できれば、市場性はかなりある。
- ・市場性の点では、包括施設管理を導入してほしい。
- ・包括施設管理を推奨する。
- ・包括施設管理委託導入が必要である。
- ・包括施設管理導入可能性と市場性はある。
- ・市場性はある。

(7) 契約方法

- ・5年の長期契約で随意契約が現実的である。

(8) その他留意事項、懸念事項

- ・建物管理業界は、深刻な人手不足が続いているため、管理スタッフの確保に時間がかかる。
- ・エレベーター、自動ドアは一度メーカー保証を外すと戻すことが困難である。  
POGではなく、メーカー管理が良い。