

(1)本事業関連施設の維持管理業務(包括管理委託)への参加意欲について
主な意見の要約: <ul style="list-style-type: none"> ・ 包括管理委託として発注した場合、受託会社の下請けとして入る可能性がある。 ・ 包括管理委託にすることにより業務等が効率的にできると考えている。 ・ 保健福祉センターは、これまで同様、入札による業者選定をしてほしい。
(2) 対象業務の範囲について(対応可能な業務、包括管理委託から除外を希望する業務)
主な意見の要約: <ul style="list-style-type: none"> ・ 総合案内業務について、場所の案内等のみであれば、無人のモニター画面表示(自社システム)で対応可能。今後のシステム改良等を踏まえて対応することを検討したい。 ・ 保健福祉センターを対象業務に含める場合、スケールメリットによる人件費の削減等が可能になる等の利点がある。 ・ 省エネ対応は命題と考えているので、ランニングコストの削減等を含めて提案できる。 ・ 広場的スペースは、貸館管理等であれば対応可能。 ・ 24時間365日稼働している管理センターを所有している。緊急時の対応は迅速に対応できると考える。 ・ カフェの運營業務が含まれる場合は、参入が難しい可能性がある。 ・ カフェ・ショップの運営については、商業圏や見込まれる売り上げ等の試算や席数、営業時間、空調・給排水他、具体的な計画を踏まえた上で検討・判断をしたい。テナントの誘致も可能。 ・ 各種計画の立案・実施に関しては、対応可能だが、タイミングは配管施工の前に携わることが望ましい。 ・ 消防・防災計画を含めた庁舎管理規程の作成等は、経験があり対応可能。(複数回答あり) ・ 事務所移転計画業務等も実績があり、対応可能。
(3) 契約期間について(想定・希望する契約期間)
主な意見の要約: <ul style="list-style-type: none"> ・ 清掃業務については、複数年とすることでクオリティの維持が可能となる。 ・ 5年。仕様の検討と協議、変更仕様の導入と検証を実施することを考えると、業務品質の向上のためには5年程度の期間が必要。10年以上は企業倒産や、人件費の高騰リスクがあると考えている。 ・ 5年以上が望ましい。カフェ単独で収支が成立することを求められると撤退の可能性もある。初期投資、減価償却を含めて考えると10年以上となることも考えられる。また、動線や設えが売上に影響することが考えられる。 ・ 契約期間7年という事例があった。投資の回収期間、機器の経年による不具合が発生する直前の時期であるため、良いパフォーマンスが可能と考える。 ・ 10年を希望する。竣工前後に発生する立上げにかかる人件費等の初期費用回収が困難となる可能性があるため、長期間とすることが望ましい。物価上昇等で賃金変動が発生した場合には、業務途中で協議をお願いしたい。また、設備の更新時期も踏まえている。 ・ 15年契約の事例もあるが、長期の場合は、最低賃金や労務費変動に対応しづらくなる。 ・ 参画の時期について、①計画から、②計画のみ、③建物完成後からの3パターンが考えられる。計画段階に参画し、実施業者の選定への参加が不可になるような条件であると計画のみの参画は難しい。
(4)事業者選定から業務開始までに要する準備期間について
主な意見の要約: <ul style="list-style-type: none"> ・ 仕様が全て決定していて調整等が不要な場合は、2か月程度必要。調整等が必要な場合は、4か月程度必要。 ・ 3か月。設備運転のマニュアル引継ぎ、警備、清掃等の手順書作成、教育等の期間が必要。 ・ 3～6か月。各業務の人員募集、市内業者の活用等も含めて期間内で対応可能。 ・ 地元事業者等との契約調整やトレーニング期間等が必要となるため、事業者選定から業務開始までは6ヶ月の準備期間が必要。 ・ 大規模複合施設となるため、複数業者での準備・調整が必要になることから、6カ月～10カ月は必要。

- ・維持管理のみであれば6か月。什器備品、引越等の関連業務に係る調整を施設整備期間中から行うのであれば1年程度必要。庁舎管理規程の作成や内装監理業務、その他業務があれば要協議。区分所有に係る規約、貸方基準、館内細則の作成については、条件が確定してから規約、貸方基準の作成まで6カ月程度必要。館内細則は3カ月程度必要。

(5)市内事業者の受注機会の確保について(業務・業種等)

主な意見の要約:

- ・消防設備、給排水設備点検は、市内事業者の受注機会確保が可能。
- ・メーカー点検等、極めて専門的な知識・技術が必要な業務を除き、受託可能な市内事業者がある場合は、原則として市内事業者への委託を計画する。
- ・再委託に関しては、市内事業者の受注機会の確保と適正コストとの両面から総合的に勘案するが、地元が発注することが多いイメージがある。特に、清掃や常駐警備等多くの人員を採用する業種が該当するものとする。
- ・設備管理業務(常駐・定期検査・修繕)、環境衛生業務(清掃・給排水清掃・害虫防除)、警備業務(常駐警備)、植栽管理業務(剪定・除草・施肥)、緊急時対応(24時間365日)を想定している。
- ・清掃業務、常駐警備業務(駐車場・駐輪場管理を含む)、小規模修繕、廃棄物処理業務等で可能。清掃、警備は他の実績でも地元企業を採用している。小規模修繕は、タイムリーな対応が必要なことが多いので、地元業者は積極的に採用したい。廃棄物処理については、登録が必要となるので、市内業者の採用を考えている。

(6)実績要件について(複合施設等の維持管理に活用できる実績、適正な実績要件等)

主な意見の要約:

- ・カードキーによる入退館管理、異常時の防犯管理、設備を含めたトータルシステム管理が可能。
- ・光熱水費削減について、削減効果実績あり。省エネに必要な機器を一部変更と合わせて既存設備の運用改善にて削減した。削減金額の半分を報酬とするような契約事例があった。
- ・小規模修繕を含めた実績はあるが、メリットがあるかは疑問。都度発注される方がよい。
- ・商業、事務所及び公共施設等を含む複合施設の維持管理業務の実績がある。公共と民間の区分所有施設の実績もある。
- ・図書館を含む複合施設の場合は施設ごとに営業時間や休館日が違うため、作業時間の調整や休日点検の日程調整等について柔軟に対応できることが必要になる。
- ・区分所有物件では、複数者契約により維持管理費用を按分する事例がある。
- ・発注条件として複合施設実績となると参加者がかなり限定されてしまうのではないかと。庁舎でも全業種全て管理している案件は1~2件しかない。分割して発注された方が望ましい。
- ・想定する実績要件としては、延床面積3万㎡以上の複合施設の維持管理実績を3年以上、複数のメンバーで応募する場合は1社以上が実績を保持。PFI事業・指定管理者等で計画修繕業務の実績を有する者。
- ・公用車の運用管理については、車、運転者の手配をはじめ、運行管理を全般的に行った実績がある。
- ・電話交換業務については、統括で受注し、全面的に専用室での電話交換業務に対応した実績がある。

(7)基本設計図書を踏まえ、維持管理の視点からの効率的・効果的な手法の提案について

主な意見の要約:

- ・設計が終わってから竣工までの期間は、管理会社を早く決め、参画させることはメリットがあると思う。定例会への出席も可能。
- ・設置済機器の運転調整だけでも省エネ効果は出るが、メンテナンス上の作業スペース等、維持管理上の調整のしやすい設計であるとありがたい。天井内にバルブがあるような場合は維持管理上デメリットになる。
- ・本施設では床材質が異なる場所がある場合の掃除の方法については、手押しの機械式やバッテリー式の小型掃除機等場所により使い分けを想定している。

- ・吹抜け部高天井からのガラス面清掃方法については、セーフティールシステム等を設置すれば対応できる。
- ・上部見えがかり部分(プラネタリウム上部等)の清掃方法については、安全にアクセスできる設えが必要。
- ・5階研修スペースのカーテンが2階層分あり、故障が多くなる可能性があるため、適切な高さに変更することを提案する。
- ・施設広場側からの出入口から持ちこまれることが想定される土砂を館内入り口でマット等を用いて回収することが必要と考える。タイルカーペット床のメンテナンス仕様を一般的な業務用清掃機を用いた吸盤ではなく、アップライト型掃除機(縦回転)を用いた吸盤とすることで、タイルカーペットの耐久年数を延命することが見込めると考える。
- ・効率的かつ効果的に清掃するため、業務用掃除機を使用する余裕をあらかじめ持たせたコンセントの個数・配置が望ましいと考える。
- ・廊下床長尺シートは、耐久性(耐摩耗性)と張替コストのバランスが良い製品を選定することが、ライフサイクルコストを低減するために望ましいと考える。
- ・配管の継手位置について、給排水配管で主に用いる硬質塩化ビニル管は、原則コンクリート構造体に配管を埋め込まない方針とし、配管廻りを維持管理更新しやすくする計画は、ライフサイクルコストの低減のために望ましいと考える。
- ・便器の形状について、メンテナンス、清掃のし易い便器・節水型便器は、ライフサイクルコストの低減のために望ましいと考える。
- ・機械類は、稼働頻度が低い場合に可動部が固着することがある。そのため、機械設備類は、訓練等で定期的に使用する計画を立てておくことがライフサイクルコストの低減のために望ましいと考える。
- ・図書館・集会室等の誰でも利用できる施設は、トイレや階段、踊り場などの様々な空間に不審者が潜伏し続けているか、警備員による閉館後の夜間巡回を行うことが重要と考える。

(8)その他意見・要望・提案、本市に提示を求める資料等について

主な意見の要約：

- ・選定方式について、警備業務は入札の場合が多い。その場合、常駐警備の人数等には指定がある。プロポーザルの場合は、予算に合わせて提案する。参画時期は、設計段階で関与して反映していく方が望ましい。
- ・市民に優しい、安心安全で便利なまちづくりに貢献したい。
- ・本施設には大変興味があるので、今後もこのような機会があれば参加したい。
- ・カード等による入退館管理は調整が必要だが、基本的には自社で対応可能。誰でも入れるオープンな場所における不審者対策は工夫が必要。
- ・施設警備の人員配置について、状況・条件によって異なるが、施設全体であれば、24時間体制で3～4名は必要になる想定。
- ・設計段階での参画と管理業務の実施を切り分けた場合、片方を受注するともう片方に参画できなくなると参画意欲が損なわれることが考えられる。
- ・設計段階で維持管理事業者が関わることでノウハウを発揮したい。
- ・敷地外オープンスペースにシンボリックな大型遊具を設置することで親子連れなど多くの人が集まるのではないかと考える。
- ・基本設計の内容に関しては、建物のバリアフリー化が進んでおり、車いすの移動、消防、警察など緊急車両の誘導動線も確保されており、現段階では要望はない。
- ・厚木市のランドマーク施設となる。地元企業の協業による維持管理業務が行えるよう配慮されたい。
- ・市内警備会社等は、本事業関連施設の規模での人員の確保が難しいため、分離発注を希望する。
- ・地元だけだと実績が少ないため、大手にも入ってもらわないと参加が難しいと考える。地元のことを考えてくれる大手と手を組みたいと考えている。
- ・元請となる場合と再委託となる場合で、仕事のやりやすさ等の違いは特にはない。
- ・浸水対策について、地下駐車場出入口等の浸水対策は、ヒューマンエラーによる浸水の可能性を低減するため、着脱式止水板単独ではなく、浮力式防水板の併用が望ましいと考える。また、将来、本厚木駅からの地下連絡通路が接続する際は、接続部には地下道から浸水した場合の水圧に耐えうる扉の設置が望ましいと考える。

- ・セキュリティレベルについて、カードキー認証による区分は効率的と考える。市庁舎利用者と職員等が利用できる区画の運用について、市庁舎に災害対応機能を持たせる一環として災害時の使用を想定し、災害の規模によって病室等として開放することも想定すると市民の立場から複合施設への信頼感と安心感が増すと考える。
- ・CR(カードリーダー)設置扉について、複合施設のコンセプト「いい日々、いい時間。」を実感するためには、開放感が重要。CRは閉鎖的・排他的な印象を与える可能性があるため、開放感・犯罪抑止の観点から、CRで入場制限する扉の場合でも、秘匿性の高い区画を除き、ガラス扉を採用し、見通しを良くすることが望ましい。
- ・警備員の仮眠設備については、閉庁時や夜間時に警備員の配置を行うに当たり、警備員に良好な労働条件を提供するため、仮眠スペース等の設備を検討されたい。守衛室の中に設置されている事例がある。
- ・宿直業務(時間外の届出受理等)の対応は可能(複数回答あり)
- ・同等程度の規模の建物の場合、警備方式は人的警備と機械警備(金融機関等)の併用が一般的である。(複数回答あり)
- ・複数施設が同居する建物の場合、警備や設備保守点検等の受託者については、管理の容易性、コスト及び受託者への窓口一元化等のメリットがあるため、それぞれ同一であることが望ましい。(複数回答あり)