

経済産業省庁舎の管理・運營業務 民間競争入札実施要項(案)に対する意見募集結果

番号	頁	対象箇所	ご意見の概要	ご意見に対する考え方	実施要項案の修正
1	-	実施要項案全般	実施要項(案)及び別紙一覧の内容はこれ以上質の低い物にすべきでない。	実施要項案及び別紙等の内容は、経済産業省庁舎の管理・運營業務を行ううえで必要最低限度の内容となっています。これ以上質の低いものとするは考えていません。	
2	要項 P3	1.(1)②キ 総括管理業務の概要	市場化テスト導入にあたり、「総括管理業務」は新たに設けられた業務と考えますが、予定価格の目安となる金額は別紙9における「従来の実施状況に関する情報の開示」で示されている金額であると思われるが、新たに「総括管理業務」が設けられることから、業務量の増も伴い予定価格の設定に関しては、「総括管理業務」の費用を見込み設定することが必要と考えます。	総括管理業務は今回新たに設けた業務です。別紙9は「従来の実施状況に関する情報の開示」であるため、総括管理業務に関する費用の情報は含まれていません。予定価格については、総括管理業務を含めて設定します。	
3	要項 P3	1.(1)④ 契約期間開始前及び終了時の引継方法	引継ぎについて、従前業者が作成、使用していた操作マニュアル等々のビル管理会社が独自に作成していた資料・マニュアルについては、経済産業省の配慮により提示・開示(無償)していただけるようにしていただきたい。	平成21年度において各個別業務を実施していた事業者が作成、使用していた資料等のうち、その権利が経済産業省に帰属するものについては、入札説明会等の機会に閲覧することを可能とする予定です。平成22年度においては、建築・建築設備管理業務(消防用設備等点検保守を除く。)、警備保安業務及び電話交換取扱業務については、契約において後任事業者への引継ぎを行うこととなっているので、落札事業者は従前事業者から適宜引継ぎを受けていただきます。建築・建築設備管理業務(消防用設備等点検保守に限る。)、清掃業務、構内植栽管理業務及び鉢植木賃貸借については、契約において後任事業者への引継ぎを行うことになっていませんので、従前事業者が作成した資料・マニュアルの開示については、落札事業者と従前業者と話し合っていたいただくこととなります。総括管理業務は新しく発生する業務ですので、過去の資料・マニュアル等はありません。	
4	要項 P4	1.(2)① 管理・運營業務の包括的な質	包括的な質の向上においては、入居者のPOEに関するアンケート結果など調査結果について開示していただくことが必須と考えます。	利用者にアンケートは行っていません。なお、平成21年度において各個別業務実施者が作成した業務日報等については、入札説明会等の機会に閲覧することを可能とする予定です。	
5	要項 P4	1.(2)①ア 業務継続の確保	管理・運營業務の包括的な管理・運營業務の包括的な質ということで、緊急時における業務継続の確保が要求されています。総括管理業務を行う事業者の条件として、「業務継続のための機能確保に重点を置いた事業継続計画(BCP)の定期的な実施訓練等がされていること」を盛り込まれてははいかがでしょうか。	本業務を行う上で課す条件は、当該業務を行う上で必要最低限のものとしています。お寄せいただいたご意見は、総括管理業務を行うにあたって有効であると思われますが、今回は広く入札参加者を募るため、過度となる条件については盛り込まないこととしています。	

6	要項 P4	1.(2)③ 創意工夫の発揮 可能性	仕様書に定められている点検回数や周期は絶対条件でしょうか。品質を確保して、コストの削減が可能であれば、企画提案により内容、周期の変更は可能でしょうか。(3件)	品質を維持・確保できるのであれば、改善提案により内容の変更は可能です。ただし、仕様書で示す現行水準のレベルの質が確保できる根拠等を明示いただくことが必要となります。 質疑応答期間中(入札公告日～平成22年12月下旬頃(予定))に改善提案の内容についてご質問いただければ、改善提案の採否について回答する予定です。 なお、質疑応答期間中にいただいたご質問及びその回答は原則として公開しますが、改善提案に関するご質問については非公開とし、ご質問いただいた方にのみ回答することを予定しています。	
7	要項 P5	1.(4) 費用負担等に関する留意事項	P.7の「入札の実施手続及びスケジュール」より、落札業者は2月中旬から3月初旬より4/1からの業務開始に向けて、「運転操作内容把握」や「設備機器の配置確認」等のため現地入りすることになると思いますが、この間の費用負担がどうなるか、明確に示す必要があると思います。	実施要項案の1.(1)④ア.において、引継ぎに要する費用は民間事業者の負担で行うこととしています。	
8	要項 P6	3.入札に参加する者に必要な資格に関する事項	入札資格面で道が閉ざされていると、使命感や人一倍やる気があっても入札に参加すること自体ができません。一般競争入札自体は透明性があり大賛成ですが、入札の内容に応じて資格等級について柔軟な対応をしていただければ幸いです。	当該業務については、業務が膨大かつ多岐にわたりますが、広く入札参加者を募るため、一企業及び入札参加グループ(代表事業者に限る。)については、平成22・23・24年度競争参加資格(全省庁統一資格)「役務の提供等」(建物管理等各種保守管理)においてA又はBの等級を、入札参加グループ(代表事業者を除く。)についてはA、B又はCの等級を有することを条件としています。	
9	要項 P6		参加格付けをAのみとすべき。参加格付けをA又はBとすることについて再検討願いたい。(2件)		
10	要項 P6		組合での実績は、組合の直接実績のみとするべきではないか。	ご意見のとおりと考えます。	
11	要項 P6		本実施要項には、事業協同組合に対する入札参加条件が記載されていません。組合の構成企業が単独もしくは他の共同体のグループ企業として参加することも考えられ、正当な競争が阻害されかねません。組合の構成企業の担当業務を明確にさせるとともに、構成企業が単独もしくは他の共同体のグループ企業として参加することを禁ずる条項を設けるべきと考えます。	ご意見を踏まえ、実施要項(案)の一部を修正します。	実施要項(案)3.(6)の次に次の一文を追加します。 <u>「(7)事業協同組合での入札について 入札参加予定の事業協同組合の構成員は、他の入札参加グループに参加し、又は単独で入札に参加することはできない。」</u>
12	要項 P6		「入札参加グループ員は、ほかの入札参加グループに参加し、又は単独で入札に参加することはできない」とあるが、特定業務の設備メーカーに関しては適用するべきではないと考えます。	入札参加グループを構成する場合は、透明かつ公正な競争な観点から、適用すべきと考えています。ただし、特定業務の設備メーカーを再委託先として選定し、その特定業務を委託することを妨げるものではありません。	
13	要項 P7	入札の実施手続及びスケジュール	入札・開札の日程を早めて頂けないでしょうか。	必要な入札期間を確保する観点から、これ以上入札・開札の日程を早めることは困難です。	

14	要項 P7	4.(2)②イ 業務実績	「本実施要項1.(1)②で示す業務ごとに過去3年間の実績を記載すること。」とありますが、「エ. 鉢植木賃借業務」は特殊な業務のため、「ウ. 構内植栽管理業務」と「エ. 鉢植木賃借業務」をまとめて「植栽管理業務」の実績を記載するとして頂きたい。	構内植栽管理業務と鉢植木賃借とを併せて実施されている場合には、企画書には、同一の業務をそれぞれの欄に記載いただいて結構です。その場合は、そのことが確認できる契約書又は仕様書等の写しを添付してください。
15	要項 P8	4.(2)②イ 改善提案	より効果的な改善提案を行うにあたっては、現状分析を行うことが必要なことから、改善しなければならない具体的な事象・データを開示していただくことが必須と考えます。	当省としては現在、改善しなければならないと考える具体的な事象はありません。民間事業者の創意工夫により改善が可能である事象について、改善策を提案いただくこととしています。
16	要項 P8	5.(1) 評価項目の設定	基礎点500に対して、加算点の満点が350となっています。昨年度までの市場化テストの入札実績から見まして、基礎点に対する加算点の割合が低いように感じます。民間の創意工夫による企画提案が活かされるよう、基礎点に対する加算点の割合を再検討お願い致します。(4件)	本業務は、必須項目を満たせば履行が可能と考えており、必須項目の割合は加点項目より高く設定しています。民間事業者から提案された「質の向上」「コスト削減」に関する企画提案は、加点項目の審査により民間事業者の創意工夫を取り入れた質の維持向上が図られると考えています。
17	要項 P10	5.(2) 落札者決定に当たっての評価方法	除算方式となっておりますが、加算方式として頂きたい。	本業務は費用対効果を重視していますので、除算方式を採用しています。
18	要項 P10		著しく不適当な価格で応札した者は失格とする(最低価格の設定。価格調査無し。)	調査基準価格を設定するため、低入札価格で落札の際は、会計法第29条の6第1項ただし書きの規定により低入札価格調査を実施し、場合によっては落札が無効になります。
19	要項 P15	8.(6)⑬ 契約解除時の取扱い	違約金を契約金額の100分の10に相当する金額から、年間委託金額の100分の10として頂きたく御願致します。	契約書に記載される条項となりますが、契約全体の解除に係る違約金の規定ですので、違約金は契約額全体を対象にして算定されます。
20	別紙 P2 P296	業務実績要件	建築・建築設備管理業務及び清掃業務について、対象面積10万㎡以上を持つ官庁の実績を要件とすべきではないか	当該業務については、業務が膨大かつ多岐にわたりますが、広く入札参加者を募るため、ご提案いただいた要件を加える予定はありません。
21	別紙 P4	建築・建築設備管理業務 第6 業務内容 1(15)エネルギー管理士の業務内容	エネルギー管理士が作成する文書の範囲について明記すべきと考えます。	エネルギー管理士に作成いただくのは、別紙1第6(15)及び別添1-1の業務内容に記載されたものに関する文書です。なお、管理標準及び省エネルギー中長期計画は既に作成し運用しておりますので、現行の管理標準及び省エネルギー中長期計画を必要に応じて修正、加筆いただくこととしています。
22			エネルギー管理士の業務として、管理標準の作成が定められていますが、落札した業者が最初から作成するとの解釈でよろしいでしょうか。	管理標準は、既に作成しています。必要に応じて修正、加筆いただくものとなります。

23	別紙 P6		エネルギー管理責任者(エネルギー管理士・エネルギー総合管理経験者3年以上)が常駐となっておりますが、非常駐でも可として頂きたい。	経済産業省は、省エネ法による特定事業所の指定及び第一種エネルギー管理指定工場の指定を受けており、省エネルギーを管轄する官署でもあることから、エネルギー管理を適切に行うため常駐としています。また、多種・多様なエネルギー使用機器が設置されていることから、適切な省エネルギー運転等を行うためには、常駐が必要です。	
24	別紙 P6-P7	定期点検・保守及び、運転・監視・日常点検・保守に従事する者の業務内容及び必要な資格・経験等について	具体的な設備機器の運転に直接求められる以外の資格について参加条件に加えるべきではないと考えます。	法規上必要とされる資格及び当省の設備機器を運転、点検、管理するために必要であると考え資格を求めています。なお、技術員、作業員に関しては、すべての者に過大な資格は求めています。	
25	別紙 P6-P9		「人員数」の欄には、(兼務可)及び(必要名)となっているところが有りますが、業務内容の詳細が不明な点もあることから、現状の人員数を開示すべきと考えます。	人員数については、落札事業者の裁量に任せているため、公開は行いません。本業務の内容については、これまで競争入札で実施してきたものでありますので、仕様書で明示できているものと理解しています。	
26	別紙 P7		実施責任者、実施副責任者(機械)(電気)に要求されている実務経験を考慮しますと、その下で対応する「技術員」の実務経験年数は『3年』で可能とすべきと考えます。	実施責任者、実施副責任者(機械)(電気)には施設規模(実施責任者5万㎡以上、実施副責任者3万㎡以上)を求めているため3年としていますが、「技術員」には施設規模を求めていないため、当庁舎の規模等を考慮して経験年数を5年としています。	
27	別紙 P8	定期点検・保守及び、運転・監視・日常点検・保守に従事する者の業務内容及び必要な資格・経験等について	保守員の必要資格 経験等に「製作者(株)日立製作所」が発行するCX9000L型電子交換機に係る研修課程終了証明書」とありますが、特定メーカーの発行する証明書を必要要件に入れるべきでは無いと考えます。従いまして、この要件は外すべきだと思います。(3件)	記載ミスです。お尋ねの要件を除外する方向で実施要項(案)の一部を修正します。併せて、実務経験年数について見直しを行います。	別紙P8 構内交換設備設備点検保守 保守員の必要資格・経験等について以下の通り訂正します。 「 <u>構内交換電話、有線電気通信設備等保守の実務経験が10年以上あり、業務開始時に下記の証明書を提出できること・製作者(株)日立製作所</u> 」が発行する <u>CX9000L型電子交換機に係る研修課程終了証明書</u> 」→「 <u>構内交換電話、有線電気通信設備等の保守又は工事の実務経験が5年以上あること。</u> 」 別紙P353 構内交換機設備点検 保守員 一般技術者に求められる資格等の名称について、以下の通り訂正します。 「 <u>構内交換電話、優先電気通信設備等の保守または、工事についての経験10年以上</u> 」→「 <u>構内交換電話、有線電気通信設備等の保守又は工事の実務経験が5年以上</u> 」
28	別紙 P71-80	熱源機器等定期点検特記仕様書	本年度(平成22年度)の業務仕様書と比較して、吸収式冷凍機シーズンイン点検、直だき吸収式冷凍機シーズンオフ点検、冷却塔シーズンイン及びシーズンオフ点検が削除されています。一方、それらの機器は設備機器等一覧(P-197)には記載されていますので、どのように判断すればよろしいでしょうか。	共通仕様書と熱源機器等定期点検特記仕様書で重複していた部分を削除したもので、共通仕様書に点検の実施を記載しています。冷凍機等の点検で共通仕様書に記載していない項目については、熱源機器等定期点検特記仕様書に記載しています。	

29	別紙 P86	監視制御設備定期点検特記仕様書	中央監視設備の点検保守内容一覧のうち、UPS(無停電電源装置)のファンの動作確認及び交換周期が、本年度(平成22年度)の仕様書では1年であるのに対し、6ヶ月と短くなっています。点検周期を短くした理由をお聞かせください。	記載ミスです。お尋ねの「ファンの動作確認及び交換」の点検周期は、平成22年度と同様に1年です。	別紙P86 「UPS(無停電電源装置) 4)ファンの動作確認及び交換」の点検周期を次のように訂正します。 「6ヶ月」→「1年」
30	別紙 P98	トイレ洗浄殺菌装置点検・保守特記仕様書	薬剤等の濃度測定・記録・分析業務が平成22年度の仕様書では年6回であるのに対し、年1回となっています。年1回でよろしいのでしょうか。(2件)	仕様書通り年1回とします。	
31	別紙 P320	警備員の要件	警備員の要件に社会保険の加入を追加すべき(3件)	本業務を行う上で課す条件は、当該業務を行う上で必要最低限のものとしていますので、本仕様書において社会保険の加入を義務づけることは考えていません。	
32	別紙 P332	電話交換取扱業務仕様書 6.(7)	実施責任者及び実施副責任者の資格として、「1施設内に社員数2,000人以上で、かつ内線回線数500回線を有する事業所で1年以上、電話交換取扱業務式の経験を有する者」とあります。近年事務所ビルにおいてはデジタルPBX化が進み、上記内線回線数の電話交換の取り扱いが可能な業者は、極めて限定的になってしまおうと思われます。条件の緩和、もしくは包括化から除外できないでしょうか。(2件)	当省は職員数約4千人で、内線回線数約2千回線を有しております。電話交換業務の円滑な実施を考えると、本仕様書でお示した要件は必要最低限のものであると考えていますので、これ以上の条件の緩和は考えていません。 また、経済産業省庁舎の管理・運営業務を行う中で電話交換業務を組み込んだ方が合理的であることから、電話交換業務のみを包括化から除外することは考えていません。	
33	別紙 P335	総括管理業務仕様書 1.(3)	総括管理業務の業務内容に、庁舎設備等の故障・不具合への対応がありますが、その業務にどの位の負荷がかかるのか不明です。不具合内容毎の過去の件数の開示をお願い致します。	不具合内容ごとの過去の件数をまとめたものはありませんが、平成21年度に各個別業務実施者が作成した業務日報等について、入札説明会等の機会に閲覧することを可能とする予定です。	
34		総括管理業務仕様書 1.(3)	総括管理業務の業務のうち、庁舎設備等の故障・不具合への対応は、従来貴庁舎職員が担当されていたと思います。従来に要した経費及び人員の開示をお願い致します。	庁舎設備等の故障・不具合への対応は、従来、故障・不具合を発見した者が各個別業務実施者に直接連絡していたものを、一元的に総括管理業務実施者に連絡することとしたものです。このため、これまで当省の庁舎管理担当職員が担当していた部分ははありません。	
35	別紙 P336	総括管理業務仕様書 2.総括管理業務責任者及び総括管理業務副責任者の選任及び業務内容等	総括管理業務責任者及び総括管理業務副責任者の資格等の要求がありません。統括責任者、または副責任者のうち、認定ファンリテイマナーの資格を有する者、各業務の実施責任者以上の責任者としての実務実績や統括管理者講習の終了などを条件に入れた方がよいと思います。(2件)	本業務を行う上で課す条件は、当該業務を行う上で必要最低限のものとしています。お寄せいただいたご意見は、総括管理業務を行うにあたって有効であると思われますが、今回は広く入札参加者を募るため、過度となる条件については盛り込まないこととしています。	

36	別紙 P341	建築、設備機器等保全業務競争参加資格	「1. 過去3年間に次の要件をすべて満たす～」、「2. 請負担当部署が～」とあるが、このような実績を資格要件に含めるべきではないと考えます。	別紙9の要件は、従来の業務実施者に求められていた知識・経験等（平成22年度契約分）を記載したものであり、平成23年度以降の契約における競争参加資格を記載したものではありません。	
37	別紙 P341	従来の実施に要した人員	平成22年度における業務従事者に求められる知識・経験等では、 ・電子計算機室及び年間を通して汎用電子計算機システムを有する事務所建築物における建築設備管理業務の元請負契約があること。 ・ISO9001及びISO14001を取得した企業であること。 が条件に入っていました。 貴庁舎の重要度及び建物の性質上、この条件を残されたほうがいいのかではないでしょうか。（2件）	本業務を行う上で課す条件は、当該業務を行う上で必要最低限としています。 本業務の実施にあたっては、上記趣旨に鑑みて要件を緩和していますので、条件を残す予定はありません。	
38	別紙 P343	毎日清掃業務競争参加資格	ビルクリーニング技能士の資格を持つ者が1名のみ常駐でも品質保持が図られると思うため、ビルクリーニング技能士の資格を持つ者を2名以上常駐させることとありますが、その必要性の根拠を開示すべきだと考えます。 また、常駐せず、1名常駐、2名常駐、3名以上常駐の各々の場合において、貴施設運営上どのようなケースが想定されるのか開示すべきだと考えます。	別紙9の要件は、従来の業務実施者に求められていた知識・経験等（平成22年度契約分）を記載したものであり、平成23年度以降の契約における競争参加資格を記載したものではありません。 別紙11-2においてビルクリーニング技能士を2名常勤させることとしていますが、本庁舎の規模に鑑み、本館及び別館にそれぞれ1名ずつ配置する想定をしています。 なお、常駐せず、1名常駐、2名常駐、3名以上常駐した場合に施設運営上どのようなケースが想定されるのかについての想定は行っていません。	
39	別紙 P344	警備業務競争参加資格	当庁舎と同規模程度（約13万㎡）の警備対象面積を持つオフィスビルの元請けの警備業務の契約実績がある業者であって、その証明書（写）を提出した者であることとありますが、証明書として『契約書』、『発注書』を可とすべきと考えます。	別紙9の要件は、従来の業務実施者に求められていた知識・経験等（平成22年度契約分）を記載したものであり、平成23年度以降の契約における競争参加資格を記載したものではありません。	
40	別紙 P351	経済産業省が準備する備品等	総括管理業務が執務を行う本館1階総括管理業務室に経済産業省が準備する備品等の記載がありません。仕様書によりますと、総括管理業務には庁舎設備等の故障・不具合への対応が含まれており、その不具合等は電話、FAX、メールにて受け付けることになっています。それらの備品・通信回線等は準備していただけるのでしょうか。（2件）	落札事業者決定後、配置される人員数を踏まえ、総括管理業務を行う部屋に設置される必要最低限の備品等については、経済産業省が準備いたします。	
41	別紙 P353	業務実施責任者等の条件	常勤の責任者・副責任者に関する書類提出について、企画書の提出日と一緒にすべきと考えます。（3件）	企画書の提出時期（平成23年1月上旬頃）において全ての常勤の責任者・副責任者について書類を提出させることは、人員の手配等の観点で民間事業者には過大な負担を強いることになると考えているため、業務実施にあたっての核となる要員を除き、民間事業者の負担低減の観点から、契約時までに選任いただくこととしています。	
42			同紙には選定時期について企画書提出時と指定された資格者が多数指定されているが、選定時期を開札後とすべきと考えます。	確実な業務実施を確保する観点から、本業務を実施する者のうち核となる要員については、企画書提出時に選定いただくこととしています。	

43	別紙1 ～ 別紙7	常駐要員の配置	清掃、設備、警備など各常駐要員の構成、人員数、勤務シフトおよびローテーションの詳細について開示すべきと考えます。	別紙1～別紙6に記載した各個別業務における常駐要員等の構成、人員数、勤務シフト及びローテーションは、仕様書において定めた要件を満たすことを条件として各事業者の裁量に委ねていますので、公開は行いません。 別紙7に記載した総括管理業務は、新しく設けられた業務であるため、開示する情報はありません。	
----	-----------------	---------	--	---	--