

## 包括施設管理業務委託の導入に向けたサウンディング型市場調査（第2回）調査結果

### 01 調査目的

当市では、所有する公共施設について、施設利用者の安全性の確保や効率的な管理運営を進めるとともに、持続可能な公共施設サービスの実現と限られた資産の有効活用を推進するため、令和6年度からの包括施設管理業務委託の導入に向けて検討を行っています。

この度、当市における実施の可否や適正な業務範囲等について、民間事業者の皆様からご意見やご提案をいただき、応募しやすい公募条件等を整えるため、サウンディング型市場調査（以下、サウンディング調査）を実施しましたので、調査結果について報告いたします。

### 02 サウンディング調査の経過

日程	内容
令和4年11月16日（水）	実施要領の公表
令和4年11月16日（水）～11月25日（金）	募集期間（エントリーシート提出）
令和4年11月16日（水）～11月25日（金）	事前質問受付期間
令和4年12月1日（木）～12月2日（金）	サウンディング調査実施
令和4年12月2日（金）～12月9日（金）	見積徴取期間

### 03 調査に係る主な対話テーマ

- ア 公募型プロポーザル方式による提案募集時に市から提示してほしい資料や要望
- イ 業務委託仕様書案について
- ウ 適正な対象施設・業務の範囲について
- エ 包括施設管理業務の人員体制について
- オ 修繕の取り扱いについて
- カ 事業費について（既存業務・マネジメント費用・提案業務に係る費用）
- キ 事業化までのスケジュールについて
- ク その他要望・意見

## 04 調査結果（概要）

### ア 公募型プロポーザル方式による提案募集時に市から提示してほしい資料や要望

- ・選定基準や審査項目など採点に関する情報の提示
- ・執務スペースの提供の有無
- ・過去3年分の修繕実績の提示
- ・代表仕様書及び各施設の個別仕様書の提示
- ・現地説明会の実施

### イ 業務委託仕様書案について

- ・契約期間は3年間でも5年間でも対応可能

### ウ 適正な対象施設・業務の範囲について

- ・修繕件数が多い施設など一定程度課題の抱えている施設を含めた方が効果は出やすい

### エ 包括施設管理業務の人員体制について

- ・市の執務スペースに常駐する人数は一般的に4名程度
- ・市職員（包括担当課）については、必ずしも技術的な知見を持った職員でなくてもよい

### オ 修繕の取り扱いについて

- ・市が想定する130万円以下の修繕は対応可能

### カ 事業費について（既存業務・マネジメント費用・提案業務に係る費用）

- ・マネジメント費用は、全体費用の概ね20%～30%程度となることが多い

### キ 事業化までのスケジュールについて

- ・令和6年4月から業務開始を想定した場合、準備期間（詳細協議期間）は令和5年9月～令和6年3月まで約半年間が理想

### ク その他要望・意見

- ・道路などインフラも含めた包括管理を行うことによって更なる効果が高まる

## 05 調査結果（詳細）

### ア 公募型プロポーザル方式による提案募集時に市から提示してほしい資料や要望

- ①選定基準や審査項目、審査内容など、採点に関する情報を開示してほしい。
- ②執務スペースの提供の有無や面積、光熱費等の取扱いについて明記してほしい。場所は本庁舎でなくても問題ないが、市職員と速やかに連携、連絡が取れる場所が望ましい。
- ③執務スペースは、工具類の保管やロッカーとしても使用する見込みであるため、広いほうがいい。
- ④提案上限額を提示する際に、プロポーザルの提案上限額は、物価上昇を見込んだ金額なのか、現行契約額（予算額）の積み上げのみなのかなど、物価上昇の考え方を明記してほしい。
- ⑤過去3年分の修繕実績を開示してほしい。
- ⑥代表仕様書のほか、直近の契約ごとの個別仕様書（できれば図面も）を添付してほしい。
- ⑦現地説明会（施設見学会）は実施したほうが良い。（例えば主要施設5施設程度でも構わない）
- ⑧募集期間（プロポーザル公表～実施までの期間）は、できれば3か月間程度、最低でも2か月間はほしい。

### イ 業務委託仕様書案について

- ①特定建築物に該当する施設における建築物環境衛生管理技術者の選任について、これまで選任の必要がありながらも選任していない施設があった場合、選任費用について別途発生する可能性がある。
- ②保守点検結果報告書について、国土交通省が定める手引きに準拠する旨が仕様書（案）に記載されているが、先進自治体では、従前の様式を継続して使用することが多い。（急な様式変更に対応できない等のトラブルが発生することがある。また、国土交通省の手引きは、法定の点検頻度よりも多く、オーバースペックで記載されている）
- ③契約期間を明記してほしい。契約期間は3年間でも5年間でも対応可能だが、管理システムの償却期間等を踏まえると5年間がよい。

### ウ 適正な対象施設・業務の範囲について

- ①個人契約の業務については、1年目は除外し、2年目以降に仕様を見直して、包括事業者が実施したケースもある。
- ②市営住宅については、保守点検などの維持管理業務であれば対応可能だが、苦情対応、料金徴収、滞納整理もセットで含めるとなると、対応は難しい。
- ③市が想定しているどのケースでも基本的に対応可能。施設や業務が多いほど効果は出やすい。
- ④修繕件数が多い施設など一定程度課題の抱えている施設を含めた方が効果は出やすい。
- ⑤最も効果が高いと想定されるのはケース01とケース04。ケース03-2は小規模なため

効果が出にくい。

#### 【参考】

ケース 01 : 全業務

ケース 03-2 : 小中学校

ケース 04 : 本庁舎、八郷総合支所、消防施設、小中学校、保育所、市営住宅、公民館

### エ 包括施設管理業務の人員体制について

- ①常駐人数としては、2～3名程度必要。修繕を含むのであれば3～4名程度必要。

### オ 修繕の取り扱いについて

- ①市が想定する130万円以下の修繕は対応可能。
- ②点検等を行い、修繕の必要な箇所が判明したとしても、修繕が包括に含んでいなければ直せない。包括事業者としては、非常にもどかしい。修繕を含めてこそ最大限の効果が発揮されると思う。
- ③施設面積が大きい学校施設への修繕対応は非常に重要。

### カ 事業費について（既存業務・マネジメント費用・提案業務に係る費用）

- ①マネジメント費用は、全体費用の概ね20%～30%程度となることが多い。

### キ 事業化までのスケジュールについて

- ①令和6年4月から業務開始を想定した場合、準備期間（詳細協議期間）は令和5年9月～令和6年3月まで約半年間が理想。
- ②準備期間が短く、詳細協議が完全に整わない場合でも、令和6年4月から業務を開始し、業務を実施していく中で詰めていくという方法もある。

### ク その他要望・意見

- ①移動コストを考慮し、エリアで対象施設を絞るのもひとつの考え方である。
- ②プロポーザルの際は過去3年分の修繕実績があれば事足りるが、優先交渉権者決定後は、修繕計画を策定する上で、できる限り遡った修繕実績が欲しい。
- ③道路などインフラも含めた包括管理を行うことによって更なる効果が高まると思う。
- ④民間が手を引いたときに自治体に財産が残らなければならないと考えているため、包括期間で得たデータ情報は全て自治体に引き継ぐことを想定している。
- ⑤今回までの対話事項について疑義等が生じた場合、引き続き、内容確認や意見交換を行っていく。（市及び参加事業者間で了承・合意済み）
- ⑥今回のサウンディング調査以降に生じた新たな質問や確認事項については、公平性を担

保しつつ、継続して参加事業者と内容確認や意見交換等を行う場合がある。(市及び参加事業者間で了承・合意済み)

## 06 今後について

民間事業者の皆様方からいただいた貴重なご意見等を参考にしながら、引き続き、事業の可否判断や事業内容等について検討していきます。