

鈴鹿市公共施設包括管理業務委託の実施に向けた

サウンディング型市場調査の結果

鈴鹿市公共施設包括管理業務委託の実施に向けたサウンディング型市場調査を実施しましたので、その結果の概要を公表します。

なお、本調査においては、公表内容以外にも多くのご意見をいただきましたが、参加事業者の知的財産保護の観点から、参加事業者の承諾を得た内容のみを公表します。

1. 実施期間

令和5年7月31日（月）から8月9日（水）まで

2. 参加事業者数

8社

3. 調査結果概要

ア 包括管理のメリット・デメリットについて

【メリット】

- ・ 一括してマネジメントすることで、サービス品質の標準化を図ることができる。
- ・ 専門性の高い技術支援による施設の安全性を向上できる。
- ・ 管理システムを活用することで、事務負担の軽減、業務効率化を図ることができる。
- ・ 自治体職員の負担軽減につながる。
- ・ 職員による事務工数の削減により、自治体職員が本来の業務に注力できる。

【デメリット】

- ・ 事業開始後1，2年ですぐに効果や満足度が上がるものではなく，3年くらいやって初めて評価され始める事業であると考ええる。
- ・ 協力業者との協力体制が必須であり，うまくマネジメントできなければ費用が高むだけになる可能性がある。
- ・ 施設管理者や協力業者によっては，今までと異なるやり方に抵抗を感じる場合がある。
- ・ マネジメントフィー等今まで発生しなかった経費が発生する。

イ 望ましい契約期間について

- ・ 5年程度が適当と考える。
- ・ 1, 2年で体制の整備や仕様の統一化を図り、それ以降に検証, 改善を行うことで, 導入効果を最大化できる。
- ・ 5年が一般的であるが, 少なくとも3年以上は必要と考えている。
- ・ スモールスタートとして最初3年で様子を見て, その後5年で契約するという考え方もある。
- ・ 3年程度では, 費用対効果の観点から, システム導入など積極的な投資へのインセンティブが働かない。

ウ 契約期間内に対象の施設又は業務を追加する考え方について

- ・ 初年度は対象施設を限定してスタートし, 業務習熟後, 段階的に施設数を追加することでスムーズな対応が可能になる(現在予定している施設数でも対応は可能)。
- ・ 施設数が増加することで, 包括管理のメリットは大きくなる。
- ・ 公募の段階で, 追加施設の候補が把握できれば, 参入意欲が高まる。
- ・ 施設数など追加していくことは可能であるが, 急に大幅な業務増があると人員確保が困難となる場合がある。公募時に追加の可能性について記載いただくと準備ができる。
- ・ 核となる庁舎や規模が大きい公共施設を対象外とすると, 市場性が薄れることが懸念される。

エ 望ましい公募条件について

- ・ 公募の条件として, 包括管理受注実績のみに限定せず, 指定管理や総合管理の実績も対象としてほしい。
- ・ 既存の個別業務ごとの契約情報(受託業者, 契約金額, 仕様書, 図面資料等)を開示してほしい。
- ・ 詳細な条件を定めず, 目的に沿った評価基準を設定することで, 最適な事業者を選定できる。
- ・ 包括管理実績や市内本店, 支店などが公募条件になると, 参加事業者が激減することが予想される。
- ・ 見学する施設については, 施設内まで見せてもらうのは各用途1施設ずつくらいでも良い。
- ・ 施設を確認した上で提案書を提出したいと考えており, 全施設を確認したい。
- ・ 点検結果報告書等を開示してほしい。

- ・ 地元で精通した企業が包括事業者となることは、協力業者とスムーズに連携が取れるという意味でメリットは大きいと考える。
- ・ 配置する従事者には、資格より建物管理の実務経験を求めることが望ましい。
- ・ 配点の基準としては、包括事業者の本業務に対する考え方や体制、発注者が求める将来像にマッチした提案に重点を置いてほしい。

オ 業務の条件等（追加・除外すべき業務等）の要望について

- ・ 大規模修繕については、業務から除外してもらいたい。
- ・ 他自治体と比較すると、修繕単価は同等であるが、修繕件数が少ないため、実績以上の予算を確保いただき、安全性向上に取り組みたい。
- ・ 蜂の巣除去など要望に応じた業務の支払については、精算の対象としてほしい。
- ・ 巡回点検は行く回数が増えればそれだけ施設満足度も上がるが、その分人件費もかかるため、公募時に最低何回という書き方をして、事業者の提案を求めることでも良いと考える。
- ・ 備品の修繕、更新を対象業務に含めるかについては、発注者側の考え次第であり、対応することは可能であるが、その分のマネジメントフィーが追加になる。

カ 軽微な修繕の内製化について

- ・ 導入前と比較して修繕の積残し件数を減らすことができ、施設の長寿命化とトータルコストの削減効果が見込める。
- ・ 内製化でできる範囲で緊急的な措置等についても対応できる。

キ 業務を再委託する際の地元事業者起用に対する考え方について

- ・ 地元事業者との協力体制により、緊急時対応が迅速にできることは大きなメリットとなる。
- ・ 品質及び価格を精査しながらになるが、原則現行業者への発注を考えている。
- ・ 包括管理業務を行うにあたり、市内事業者との協力体制は必要不可欠となる。
- ・ 再委託にかかる価格の妥当性については、過去の実績や当社の他地域における実績から判断することになる。

ク 自然災害等の緊急時の対応について

- ・ エリア災害については、近隣支店や本店から応援を出すことになる。

- ・ 災害等緊急時においても、地元企業の役割が重要と考える。
- ・ 平時に地元企業と相互に連携、協力する関係を築くことで、緊急時においても迅速に対応できると考える。

ケ 包括管理委託業者の人員体制について

- ・ 4名程度の配置を検討することを想定しているが、巡回点検の頻度によって大きく変わってくる。
- ・ 5名程度を想定しているが、詳細な内容により事務員の配置など人数を調整することになる。
- ・ 業務の対象施設数及び対応業務の内容によって適切な人員配置を提案したい。

コ マネジメント経費を含んだ事業費の考え方について

- ・ 事業費は現行ベースの点検費、修繕費、マネジメント経費になり、修繕件数の増加については、それに伴う人員増の必要性などによって変わってくる。
- ・ 巡回点検、定期点検の手配から立会い、修繕業務の対応に至る人件費と事務所費などの業務管理費、バックオフィスにかかる一般管理費や企業として求められる利益をマネジメント費と考えている。
- ・ コスト削減を目的に妥当なマネジメントフィーを確保できていない場合は、包括管理導入のメリットを十分享受できないと考える。

サ 大規模改修工事計画等を含めた保全計画の作成支援について

- ・ 日常点検の結果と連携した次年度等の短期修繕計画について対応可能。
- ・ 5年、10年先の中長期的な計画については、市の投資計画に関わる重要な内容となるため、本業務とは別途で調査に入り資金ショートしないような計画を立てたい。
- ・ 翌年度の修繕については、前年度の保守点検業務の結果に基づき、130万円以上の修繕も含めて提案できる。
- ・ 修繕の優先度については、施設への影響や危険性によって判断し、リスト化して提案することは可能と考えており、すぐに対応できないものについて、できる対応を別途提案することもできる。

シ 既存、紙図面の電子化などデジタル活用について、独自追加サービスの提案可能性について

※ 参加事業者のノウハウに係る内容のため、非公開とします。

ス 導入までのスケジュールについて

- ・ 公募開始から企画提案書提出締切まで3ヶ月、質疑回答の期間を1.5ヶ月、優先交渉権者決定から業務開始までの準備期間を6ヶ月取っていただくと十分な準備、提案ができる。
- ・ 地元事業者等との契約調整期間等が必要となるため、優先交渉権者確定から業務開始まで最低6ヶ月は必要と考えている。
- ・ 事業者決定後は、契約、仕様調整、業務引継ぎ、地元業者へのヒアリング、再委託契約等の準備期間を要する。

4. サウンディング型市場調査の結果を踏まえた今後の方針

サウンディング型市場調査にご参加いただきました事業者の皆様からのご意見、ご提案を参考にしながら、引き続き包括管理業務委託の導入可能性を検討してまいります。

以上