

# 那須塩原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について

## 1 サウンディング調査の目的

本市では、市有施設の維持管理水準の向上や業務の効率化を図ることにより、施設利用者の安心・安全、持続可能な公共施設の管理運営につなげることを目的として、複数施設の保守点検業務、修繕業務等を包括的に業務委託する「包括管理業務委託」の実施に向けた検討を行っています。

包括管理業務委託を実施する上で対象とする施設や業務範囲等について民間事業者の皆様から広く御意見をいただき、今後のプロポーザルで効果的な提案をいただくための公募条件を整理するために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、当公表内容以外にも多くの御意見をいただきましたが、参加事業者様の知的財産保護の観点から各事業者様に承諾をいただいた内容のみを公表するものです。

## 2 経過

令和6年1月22日(月)	実施要領の公表
令和6年2月9日(金)まで	参加申込受付
対話実施の2日前まで	事前調査シートの回答受付
令和6年2月15日(木)～21日(水)	対話の実施

## 3 参加事業者数

6事業者

## 4 調査結果の概要

### I 事業への参加意向について

#### (1) 公募型プロポーザル方式による事業者選定への参加意向

参加意向がある【6者】      参加意向はない【0者】

#### (2) 事業者選定へ参加形態

単独【2者】      グループ【2者】      未定【2者】

[未定の理由]

- ・事業規模や業務内容、市の方針をヒアリングして検討する。
- ・当社単独で全ての業務対応は困難なため、提携企業に相談の上、決定する予定。

## II 包括管理業務の導入効果及び課題について

### (3) 包括管理業務の導入効果

- ・施設維持管理の品質を均一化でき、品質の向上につながる。
- ・専門技術者による施設の安全管理
- ・定期的な巡回点検により施設の劣化度状態を把握できる。
- ・多数の施設を一括管理するスケールメリット
- ・一括発注による事務負担、事務コストの縮減
- ・行政側の負担を軽減し、職員はコア業務に専念できる。
- ・計画性と業務品質の統一化、管理集約による管理労力削減が期待できる。
- ・修繕を含める場合は、対象施設全体を比較して優先度を検討することができる。
- ・施設の長寿命化、ライフサイクルコストの低減につながる。

### (4) 課題及び留意点

- ・市内事業者の仕事が奪われるという誤解が生じないように丁寧な説明が必要。
- ・再委託先に偏りが出ないように、公平な方法で実施する必要がある。
- ・現行委託費に比べ、マネジメント費が上積みとなる。
- ・市役所の職員が行っていた業務を民間に委託するため、事業費が増加したように見える。
- ・極端な価格競争があった場合、業務品質の低下につながるおそれがある。
- ・自治体によっては施設管理が業者任せになり、職員の管理者意識が薄くなる場合がある。

## III 業務範囲について

### (5) 対象業務の範囲（業務の種類）

- すべて受託可能【4者】      一部、受託できない業務がある【2者】

〔ご意見〕

- ・自家用電気工作物保安管理、浄化槽清掃、グリストラップ汚泥収集運搬処分等については、法令上、市と点検業者等が直接契約する必要があり、包括管理事業者は支払代行を行うこととなる。
- ・一般的には備品の修繕等は業務に含めない場合が多い。ファシリティマネジメントの観点からは、施設・設備の点検や修繕に限定する方が効果的である。

### (6) 対象施設すべての受託

- すべて受託可能【6者】      一部、受託できない施設がある【0者】

〔ご意見〕

- ・共同調理場については、調理フロアに出入りするためには検便等も必要になる。建物に付随する設備のみを包括管理対象とするといった方法も考えられる。

## IV 業務の実施方法等について

### (7) 修繕業務（1件当たり130万円以下の修繕）の受託

- 受託可能【6者】      条件、件数を変更すれば受託可能【0者】

○修繕は受託できない【0者】

〔ご意見〕

- ・専門性のある修繕については、メーカーや専門業者への再委託を検討している。
- ・修繕費の予算については、現在の人件費・材料費の高騰も考慮して設定する必要がある。
- ・包括管理導入1年目は修繕件数が多くなる傾向がある。

**(8) 修繕業務の内製化**

○可能【6者】      ○内製化は実施できない【0者】

〔ご意見〕

- ・軽度な修繕であれば、材料を購入し巡回点検や委託業務の立会い時に修繕が可能。
- ・巡回点検時に手持ち工具等により簡易な修繕が可能。

**(9) 内製化の場合における修繕費の積算方法**

※参加事業者のノウハウに係る部分のため、非公表とします。

**(10) 追加サービス、付加価値事業の提案**

※参加事業者のノウハウに係る部分のため、非公表とします。

**(11) 履行期間（5年間を検討）**

- ・受託可能【6者】
- ・5年が望ましい。
- ・3年では包括管理の効果を発揮しづらいため5年を希望する。
- ・債務負担行為を行った上で5年間の基本協定（契約）を締結し、その後毎年度協定（契約）を締結する方法が望ましい。

**(12) 市内事業者の受注機会の確保に関する考え**

- ・包括管理の運営には、地元事業者の協力が不可欠である。
- ・基本的に市内業者及び現行業者に依頼し施設管理を行う。
- ・包括管理事業者と市内業者が再委託契約を行い、受注機会を確保してほしい。

**(13) 対象施設や業務の増減への対応**

- ・対応可能【6者】
- ・保守管理費及びマネジメント費について協議の上で対応可能。

**V 業務の実施体制について**

**(14) 想定される本市常駐の人員体制**

※参加事業者のノウハウに係る部分のため、非公表とします。

**(15) 事務所の設置に関する考え**

- ・ マネジメントのための事務所及び駐車場を用意してほしい。
- ・ 事務所等は、自治体からの無償提供とする場合が多い。
- ・ 市の包括管理担当部署と連携がとりやすいよう、距離が近い方がよい。
- ・ 周辺の自社管理施設の営業拠点と併せて、営業所として設置することも検討したい。
- ・ 所在地が市内であるため事務所の設置は不要と考える。

**(16) 休日や夜間における不具合対応（業務体制）**

- ・ 休日や夜間の対応は可能。
- ・ コールセンターで24時間365日の受付対応が可能。

**VI 事業費について**

**(17) マネジメント費を含む事業費について**

※参加事業者のノウハウに係る部分のため、非公表とします。

**VII 公募型プロポーザルでの事業者選定について**

**(18) 公募型プロポーザルにおいて市から提示してほしい資料や情報**

- ・ 保守点検、清掃等の仕様
- ・ 修繕の主な内容
- ・ 維持管理業務において、複数年に1回実施する業務の実施年度
- ・ 現在、複数年契約をしている業務については、いつから包括管理に含むのか。
- ・ 直近3年間の委託業務、修繕の実績
- ・ 令和5年度の委託業務、修繕の実績
- ・ 契約期間5年間の予定金額
- ・ プロポーザル審査における審査項目及び審査基準。価格点に関しては価格評価方法（計算式等）
- ・ 審査委員の構成（委員の人数、職名）
- ・ 事務所として貸与されるスペース、貸与備品、光熱水費の取扱い等
- ・ 各資料はエクセルデータで提供してほしい。

**(19) 優先交渉権者決定から業務開始までの期間（半年程度を予定）**

- ・ 対応可能
- ・ 契約調整等のため、最低6か月は必要。
- ・ 仕様の見直し、契約内容の打合せのため、半年程度は必要。

**(20) 総括責任者の要件（ビルメンテナンス等の総括又は業務責任者として通算5年以上の実務経験があることを要件とした場合）**

- |                       |               |
|-----------------------|---------------|
| ○専任で可能【4者】            | ○兼任であれば可能【1者】 |
| ○要件を変更しなければ受託できない【0者】 | ○わからない【1者】    |

〔ご意見〕

- ・市内に営業所を設ける場合は兼任とすることを検討している。
- ・総括責任者の予定者がプロポーザルに出席することは可能【4者】

## VIII その他

### (21) 包括管理全体について

〔ご意見〕

- ・現在の物価上昇、人件費上昇が課題となっている。契約においては、人件費の上昇分等について協議できるようにしていただきたい。
- ・現在受託している事業者との関係性が重要であると考えている。
- ・債務負担行為を設定した上での公募としていただきたい。
- ・関係者（庁内、議会、地元事業者）の十分な合意を得た上での公募としていただきたい。
- ・月次報告等においてはできるだけ電子化、ペーパーレス化をしてほしい。

## 5 今後の対応

今回の調査結果を踏まえ、引き続き導入に向けて検討を進めていきます。

## 6 問合せ先

那須塩原市 教育部 教育総務課（担当：遠藤、菱沼）

住 所：〒329-2792 栃木県那須塩原市あたご町2-3

TEL：0287-37-5275

FAX：0287-37-5479

E-mail：kyouikusoumu@city.nasushiobara.tochigi.jp