

包括管理業務委託に係る公募型市場調査（マーケットサウンディング）
における対話の結果について

1 趣旨

包括管理業務委託の導入に向けて、様々な可能性を調査・検討するため、事業者との対話を実施しましたので、その概要を公表します。

2 経過

- | | |
|-------------|-----------------|
| 9月18日 | 対話実施について公表 |
| 9月18日～10月7日 | 事業者募集【応募：6グループ】 |
| 10月13日～14日 | 対話の実施【参加：6グループ】 |

3 対話の概要

(1) 対話への参加理由について

- ・ 公民連携（PPP）事業を推進するため。
- ・ これまでの実績を事業に活かしていくため。

(2) 公共施設の包括管理のメリット、デメリットについて

【メリット】

- ・ 契約が一本化されることにより、契約事務の負担が軽減される。
- ・ 委託業者の窓口が集約化されることにより、施設管理事務の負担が軽減される。
- ・ 設備の故障等緊急時の窓口が一本化される。
- ・ 受注業者のコールセンター機能を活用することで、夜間・休日の緊急対応が可能であり、施設管理業務の負担が軽減される。
- ・ 民間事業者のノウハウを活用できる。
- ・ 横断的な施設管理により、施設の劣化状況や修繕等の優先順位が明らかにできる。
- ・ 施設管理に係る情報共有等を通じて、関係部局相互の連携が強化できる。

【デメリット】

- ・ 一括で委託することにより、中小企業の受注機会が縮小する可能性がある。

(3) 公共施設の包括管理の市場性、市場性の阻害要素について

【市場性の有無】

- ・ 市場は今後拡大していくと予測される。

【市場性の阻害要素】

- ・ 施設の所管部署が分かれている。
- ・ 導入時の初期費用の負担が多い。
- ・ 体制の整備等準備に時間を要する。

(4) 公共施設の包括管理による業務効果及びコストの削減について

- ・施設管理のレベルの均一化が図れる。
- ・業務間の情報共有や多視点による改善提案から業務品質の改善が期待できる。
- ・作業員の効率的な配置や物品調達の一括化等により、スケールメリットを活かしたコスト削減が期待できる。
- ・設備管理については、巡回等の活用により、コスト削減が期待できる。
- ・競争入札が繰り返された結果、委託料が下げられてきた業務については、コストの大幅な削減は見込めない。
- ・清掃や警備員警備等労務の提供が主となる業務については、コストの大幅な削減は見込めない。
- ・市内業者活用の制限は、自社と現在協力してくれている企業との関係を活かせず、コストが上がる可能性がある。
- ・施設ごとに異なっていた業務仕様を統一することで、結果コストが上がってしまうこともある。

(5) 市内業者等の受注機会の確保について

- ・事業者間の調整になるが、市内業者を協力企業として活用していくことは可能である。
- ・市内業者が受注業者のノウハウを吸収することで、結果市内業者の育成につながる。
- ・受注業者が管理する建物（公民含む）が周辺地域にある場合、市内業者の受注機会が拡大する可能性がある。

(6) 実際に業務を行う協力会社の業務履行能力や業務履行状況の確認手法

- ・定期的に報告書の提出を行う。
- ・協力会社を含めて、作業員の教育に力を入れている。
- ・社内システムを活用して、業務の履行状況を確認する。
- ・施設ごとにマニュアルを作成する。
- ・モニタリングを実施して、品質に対する監査を行う。
- ・受注業者担当者が履行状況を確認する。
- ・自社技術職員が都度履行状況を確認する。
- ・業務の履行を確認し、不備があれば是正する。

(7) その他

(ア) 対象施設・業務について

- ・準備する時間があれば、検討対象施設及び業務の全てを受注することはできる。
- ・業務導入に当たっては、エリア、施設用途、あるいは、業務により限定して発注することを提案する。

- ・立地地域と築年数・老朽化の双方向で分割一元化の検討を提案する。
- ・中長期修繕計画策定は包括管理の業務効果に関連があるので、10 年以内に廃止や新改築が予定されている施設については、対象から除外した方がよい。
- ・包括管理及び複数年契約（10 年程度）を行った場合、中長期修繕計画を策定することで、削減した管理費用の一部を修繕費用として充当することを提案する。
- ・クリーンセンターなど特殊な設備や技術を要する業務を包括の対象とすることは難しい。

(イ) 契約期間について

- ・初期投資費用を回収するためにも、5 年以上の複数年による契約が望ましい。

(ウ) 業務の従事について

- ・業務を行うにあたって従事者の拠点となる施設（スペース）があると望ましい。

(エ) 委託業者公募に向けて

- ・各業務の予算規模、施設の仕様及び図面を開示してもらいたい。
- ・施設（設備）を見学する機会があると望ましい。

(オ) 関連業務について

- ・管理する施設について修繕が発生した際には、修繕業務を包括管理業務の受注業者に発注してもらえる仕組みがあると望ましい。
- ・災害時の事業継続に協力することが可能である。

(カ) 担当部署について

- ・市側の窓口として施設管理の担当部署があると望ましい。

5 対話の結果

- (1) 市場性があることを確認できました。
- (2) 包括する業務の範囲等によって、事業者の選定から業務開始までのスケジュールに十分な検討が必要なことを確認できました。

6 今後の対応

今回の対話の結果を参考にしながら、事業の実施に向けて検討を進めていきます。

事務担当：経営企画部経営企画課
公共施設再編推進担当