

公共施設包括管理業務委託（仮称）の導入に向けた サウンディング型市場調査の結果

草加市（以下「本市」といいます。）では、公共施設の管理運営について、公民連携により、業務水準の統一・向上や事務の効率化等を図るため、これまで課、施設、業務ごとにそれぞれ発注していた設備点検や保守管理等の業務について、複数の施設、業務を一括して委託する、公共施設包括管理業務委託（仮称）（以下、「包括管理業務委託」といいます。）を検討しています。

包括管理業務委託の事業化が可能かどうかを検討・判断するため、市場性の有無、適正な業務範囲や規模等の様々な事項について民間事業者の皆様へ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等をいただいておりますが、参加事業者の知的財産保護の観点から、参加事業者にご承諾をいただいた内容のみを公表します。

1 調査実施状況

(1) 参加申込受付期間

令和4年（2022年）7月1日（金）から令和4年（2022年）7月12日（火）まで

(2) ヒアリング実施期間

令和4年（2022年）7月13日（水）から令和4年（2022年）7月29日（金）まで

2 参加事業者数

9事業者（複数の事業者が合同で参加した場合も1事業者とします。）

3 調査結果概要

(1) 本調査への参加理由について

- ・施設一括管理に魅力があり、事業参画の可能性を検討するため。
- ・包括管理の実績があり、経験やノウハウを草加市の公共施設における業務水準の向上や効率的な管理運営、公民連携によるサービス提供に寄与できるため。
- ・草加市の包括管理の方針等をヒアリングし、事業参画の検討をするため。
- ・安定的に業務を受注できる大きな市場となることが見込まれるため。
- ・建物管理業務が事業領域であり、PPP事業の実績等もある。包括施設管理業務においても、培ったノウハウでサービス提供が可能な事業拡大領域と考えたため。
- ・指定管理、建物の総合管理の実績があり、本事業への参加を検討するため。

(2) 包括管理業務委託のメリットとデメリットについて

① 市のメリット

- ・窓口の一本化
- ・無駄な仕事を無くすることができる。
- ・様々な業者を入れることによる品質差をなくせる。
- ・ノウハウを共有化できる。
- ・定期的な巡回点検を実施することで、施設や設備の状態を監視し、施設の安全を確保できる。
- ・対象施設全体に横串を通した計画的な修繕が可能
- ・保守点検や巡回点検、修繕履歴等の情報を蓄積することができる。
- ・設備技術員の巡回点検等により事後保全から予防保全が可能となり、施設・設備の長寿命化と予算の可視化が可能となる。
- ・管理システム導入による見える化・データ化ができる。
- ・民間のノウハウの活用

② 市のデメリット

- ・業務をまとめるマネジメントフィーがかかる。
- ・包括事業者と市内事業者での契約となるため、市内事業者の公共事業の実績が減る。
- ・施設所管課職員の管理意識の希薄化
- ・市内事業者等における事業化に対する懸念や不安感
- ・職員が業務を包括事業者に任せて情報が共有化されないことにより、施設の状態把握が難しくなる。
- ・委託業者を包括し1社に委託することになるため、業務不履行・倒産リスクがある。
- ・第二期に切り替わる際のシステムの継承（データの引継ぎ）
- ・委託料が増加したように見える。
- ・デメリットはない。

(3) 本市における包括管理業務委託の市場性の有無とその理由について

- ・施設数、業務及び修繕件数が十分あり、市場性はある。
- ・包括管理の実績で縛られてしまうと、市場性が下がる。
- ・人口規模が大きくコンパクトな市域であり、取り扱いやすいため、市場性はある。
- ・実績と、他市業務で培ったノウハウでサービス提供が可能と考えており、市場性はある。
- ・委託業務の発注のみならず、修繕等も含めた総合的な維持管理業務を含めると事業規模が拡大し、さらに事業としての魅力が高まる。

- ・コスト削減を意識しすぎると民間事業者が参入しにくくなる。

(4) 包括管理業務委託の適正な業務の範囲・規模について

- ・修繕業務については、金額によって市と事業者どちらが対応するのか、線引きを決めたほうが良い。
- ・スモールスタートとしたほうが良いのではないか。
- ・自家用電気工作物保安点検業務は、電気事業法により支払い代行のみ実施可能
- ・塵芥処理の廃棄物の収集・運搬・処理業務は、廃棄物処理法により支払い代行のみ実施可能
- ・防火管理者、廃棄物処理業務、浄化槽保守（処分部分）等、包括管理になじまない業務については除外していただきたい。
- ・産業廃棄物の収集・運搬・処理業務は実施不可
- ・現行の事業者を引き続き業務委託できるものは問題ない。
- ・品質確保・コストダウンを図るのであれば大きい施設から実施すべき。
- ・ビルメンテナンスとしては適正な業務範囲である。
- ・物件を限定せずに広げたほうが効果は出やすい。
- ・業務範囲は問題ない。
- ・市営住宅は、個人の専有部分になるなどのため、ルール設計が必要
- ・適正であり、業務可能
- ・市営住宅の管理に住民窓口業務が含まれている場合は施設管理と性質が異なるため、参入障壁となる。
- ・市営住宅が古いのでリスクがある。
- ・住居内を含んだ市営住宅の修繕を包括業務に含むのであれば窓口のスキームが煩雑になる。
- ・市営住宅は、入退去管理を除けば業務範囲に含めて問題ない。
- ・市営住宅は、市で窓口を行い、業務フローや清算方法などを決められれば設備・建築の保守実施可能

(5) 包括管理業務委託の業務効果（品質向上やコスト削減）について

- ・ノウハウを地元企業に共有することで品質向上
- ・施設を多くするとコスト削減につながる。
- ・専門的な知見から仕様書の精査や調整が可能
- ・小修繕業務や巡回業務を含めることで、保守点検等で発見した不具合の対応や、これまでと同一費用でより効果の高い修繕を実施できる。
- ・維持管理業務の委託費用の削減は難しい。
- ・施設管理システム導入による効率的な管理ができる。
- ・市の事務負担・事務コストの削減が可能

- ・適切な維持管理による品質の向上・統一化が可能
- ・コスト削減は業務量や仕様によって異なるが、発注先・発注仕様の見直しにより部分的な既存コストの削減を図ることは可能と考える。仕様発注とするか、性能発注の要素を取り込むかによって変わってくる。
- ・ワンストップサービスにより、業務スピードが上がる。
- ・経年が進んだ施設が多く、いかに長寿命化を安いコストで行うかが大事
- ・項目ごとではなく施設に必要な業務をまとめて管理するほうが良い。
- ・施設ごとに特色やメリハリをつけた予算活用することでコストを抑えつつ品質向上につながる。
- ・大きくコスト削減することはできない。

(6) 包括管理業務委託の付加価値提案業務（簡易修繕・巡回点検等）について

※ 参加事業者の知的財産保護のため、非公表とします。

(7) 市内事業者の受注機会の確保について

- ・基本的に市内事業者を活用する。
- ・メーカー專業のものでも代理店が市内にいれば、その代理店を活用する。
- ・市外事業者が実施している業務についても市内事業者が実施可能な業務は変更を推進する。
- ・募集要項で高齢者団体や福祉団体に雇用するよう条件を付けたり、プロポーザルの評価項目に市内事業者の活用方法等を入れる等の対応をすることにより、市内の受注機会を確保できる。（他自治体では、市内事業者の受注数は上がっている。）
- ・いい事業者がいれば民間の仕事もしてもらいたい。
- ・公募の際に割合等を定めると良い。
- ・コミュニケーションを通じて適正な量、適正な業務を依頼
- ・条件として今現状で市内事業者に出している業務はそのままとするのがいい。
- ・市内事業者の選定等は現状同様で考えている。
- ・施設を知ってもらうのが第一前提で1つの業者に偏らず、都度複数社に現場調査などを依頼することにより参画を促していく。

(8) 履行体制及び実施までのスケジュールについて

① 履行体制

※ 参加事業者の知的財産保護のため、非公表とします。

② 実施までのスケジュール

- ・準備期間は6カ月以上あることが望ましい。
- ・準備期間は6カ月が望ましい。

- ・ 公告から提案締切まで2カ月いただきたい。
- ・ 質疑応答から提案締切まで1カ月いただきたい。
- ・ 現地見学会を実施する場合は、質疑の締切前に実施していただきたい。
- ・ 事前に現場見学ができたり、情報が見えるようであれば準備期間の短縮が可能。
- ・ 事前準備期間に施設の現状確認が必要で時間がかかる。

(9) プロポーザルの際に本市から提示してほしい資料やその他要望について

① 本市から提示してほしい資料

- ・ 包括管理業務の予算・業務委託・施設・事業者一覧
- ・ 修繕の1年の実績
- ・ 各種仕様書
- ・ 直近3年分の委託実績（業務名・事業者情報・金額）
- ・ 直近3年間以上の修繕実績（修繕内容・件数・金額・事業者情報）
- ・ プロポーザル審査における審査項目と審査基準。価格点に関しては、価格評価方法（計算式等）
- ・ 執務スペースや貸与備品、水光熱費の取扱い
- ・ 対象施設の規模（階数、延床面積、築年数）がわかる資料
- ・ 審査委員の人数・職名
- ・ 業務報告書
- ・ 統一仕様書
- ・ 施設の機器一覧
- ・ 竣工・改修時の設備・建築図面
- ・ 現行の常駐ポスト表
- ・ 施設見学会の実施
- ・ リスク分担表
- ・ LED、雨水桝の使用等、省エネに特化した施設一覧
- ・ 光熱水費
- ・ 点検調査履歴

② プロポーザルの際のその他要望

- ・ 価格だけでなく、提案内容や信頼度、実績（総管理）を加味していただきたい。
- ・ 金額に関しては、契約実績を基にするのではなく、予算額で積算させていただきたい。
- ・ 古い施設が多いと受注後に修繕費が増えていくことになる。そのため、修繕費は別で考えていただきたい。

- ・提示された情報が多すぎると提案が難しくなるため、プロポーザル実施時点では、開示情報を絞ったほうが良い。

(10) 概算事業費について（既存業務や統括マネジメント、提案業務に係る経費等）

※ 参加事業者の知的財産保護のため、非公表とします。

(11) その他

※ 参加事業者の知的財産保護のため、非公表とします。