

【結果公表】公共施設包括管理委託の実施に向けたサウンディング型市場調査

令和4年11月17日から18日にかけて、「公共施設包括管理委託の実施に向けたサウンディング型市場調査」を実施させていただき、計15社から参加申し込みがありました。内容について、以下のとおり公表させていただきます。

サウンディングの項目	
調査内容	「公共施設包括管理委託」の導入可能性に関する調査
主なサウンディング内容	1 「公共施設包括管理委託」の受託可能業務範囲について 2 「公共施設包括管理委託」の想定される事業総額について 3 「公共施設包括管理委託」の事業費(単価設定等)及びDX活用に伴うコスト削減等に関する考え方について 4 付加価値として提案可能な業務について 5 契約締結までのスケジュール及び業務期間について 6 公募時に開示して欲しい資料等について 7 マネジメントセンター及び営業所・支社等の設置やあり方について 8 「公共施設包括管理委託」業務に応募するに当たり、現段階で当町に要望する事項等について 9 広域連携の事業構想の可能性について

1 「公共施設包括管理委託」の受託可能業務範囲について
<ul style="list-style-type: none"> ・ 消防設備点検等の各施設で定期的実施しなければいけない業務は、包括で発注するほうがよい ・ 運営と関連・連携しなければいけない業務や特殊な施設の管理等については、包括管理の効果が得られにくいので、除いたほうがよい ・ 年間保守の契約があるか否かで、対象施設とするのか否かを検討すれば良い。 ・ 清掃業務は外さないほうがよい ・ シルバーが業務している業務は、そのままシルバーに委託 ・ 包括管理の基本は、現状踏襲が基本 ・ 現在の規模、業務内容で受託は可能 ・ 事業ボリュームよりも、FMの視点にたった業務選定がよい ・ 点検で発見した小修繕を巡回員で対応するため小修繕業務を含めることがよい ・ 公園は業務範囲に入っても問題無い ・ 施設規模は、もう少し拡大してもよい ・ 修繕箇所のとりにまとめや長期修繕計画の策定協力が可能 ・ 自社の県内拠点も活用できると考えているため対応可能 <p>(なじまない業務)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 清掃、警備はFMの効果はないと考える ・ コスト面から考えると、特殊建築物(リレーセンター、斎場、配水場)は包括委託業務対象から外したほうがよい。また、特殊建築物で専門メーカーが対応している設備については、契約代行となるだけでメリットがでない ・ 公園もパークマネジメントの観点から、管理・運営の両面でマネジメントしたほうがよい ・ 遊具点検はないほうがよい。事業者として管理について工夫のしようがないため ・ 特殊用途や管理が必要なものは、対応が難しい。特に町営住宅の管理(料金徴収関係)は難しいので対応できない ・ 町営住宅は共用部のみ対応可能

2 「公共施設包括管理委託」の想定される事業総額について
<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業費は、決算ベースの積み立てに加え、マネジメントフィーが上乘せされる

- ・マネジメントフィー以外に、資材高騰等の影響を加味しなければならない
- ・最低賃金の上昇、入札での金額のたたき合いなど金額の適正化が不透明なため、VE(効率化)を反映した仕様書を希望
- ・マネジメントフィーの軽減について難しい。提案額以上に下がることはない
- ・マネジメントフィーの効率化については、事業者提案の仕様書としてほしい
- ・求める品質と現状の仕様内容にギャップがないか再検討する必要がある。それにより事業費も変わってくる
- ・詳細な費用算出のため、現行契約金額の開示が必要

3 「公共施設包括管理委託」の事業費（単価設定等）及び DX 活用に伴うコスト削減等に関する考え方について

- ・ドローン等の活用による省人化による管理の効率化まで至っていない現状
- ・デジタル技術の活用はコストもかかるため、スケールメリットが出せない
- ・現状、DX活用が実現可能か否かの検証はできない
- ・データ共有に当たっては、点検報告書等をインターネットを介して、共有できるように対応
- ・事業期間の終了毎に、引き継げるようなデータを作成するが、次の受託者が使えるかは不明
- ・自治体と受託者の両者のデータが連携できる方がよい
- ・自治体内でのデータ共有・連携できるような仕組みを構築したい
- ・LGWAN回線の活用により、データ連携をすすめる
- ・都市OSの構築を発注業務に追記すると、参画できる事業者が減るのではないかと考える
- ・巡回点検における簡素化方策としては、報告書のデータ報告・運用を現在実施。これはスタンダードとなってきたと考える
- ・事務軽減させるDXも対応可能。管理作業日程管理、作業報告、請求業務フローについて、システム管理やシステム構築が可能
- ・リモート会議、WEBカメラ、ライブ中継による確認
- ・点検表はWEBで点検できるようにする
- ・DXに関しては、町の思いを明確に仕様書へ記載するほうがよいが、事細かに仕様に記載されるとリスクがあるため、町の思いに対して、提案を何件することなどとしたほうがよい
- ・共創してもらえると提案しやすい
- ・FMシステムを導入すれば削減余地もあり
- ・ビルメンテナンス会社が既に活用しているシステムを活用
- ・建設系で既に活用しているデジタル機材の活用も有効
- ・ファシリティマネジメントへのBIMの活用も今後検討する
- ・システムは見える化させ、受託者・発注者が共有化させることが重要

4 付加価値として提案可能な業務について

- ・仕様書の独自提案部分については、詳細内容を記載するのではなく、各社に任せの方が良い
- ・どうしても提案が欲しいものは仕様書に記載すべき
- ・どの分野での提案を求めているのかや目的を明確化させるべき、施設の活用なのか、DXなのか
- ・例示があった方が提案しやすい
- ・テーマ設定があるものは、テーマ設定すべきであるが、テーマがなければ、付加価値部分の提案は自由としてほしい
- ・安否確認システム、防災管理システムなどは提案できる
- ・省エネ提案や小規模修繕対応の提案が可能

5 契約締結までのスケジュール及び業務期間について

(公募から業務実施までの期間)

- ・公募期間が2ヶ月であっても対応は可能
- ・公募期間は3ヶ月ほしい
- ・公募から選定まで、2ヶ月は必要、選考結果の通知から準備期間が6ヶ月で合計8ヶ月が多い
- ・公告から事業者決定までは3ヶ月くらいかかる。特に審査に時間がかかると考える。書類審査に1ヶ月、プレゼン審査が1ヶ月

- ・優先交渉決定から事業の開始まで半年間は必要
(業務期間)
- ・事業期間は3年以上必要
- ・事業期間は3年から5年
- ・業務期間3年では、包括管理の効果が測定できない
- ・包括管理の場合は、3年目からノウハウ蓄積される時期となるため5年は必要
- ・理想は業務期間5年以上(10年)、業務を安定させるためには5年以上が必要であるとする
- ・12条点検の関係で、業務期間が6年とされている自治体もある
- (その他)
- ・業務仕様書が詳細でない場合は、現場のヒアリングをしなければいけないため、手間がかかる
- ・人材の採用がネックとなる
- ・年度途中の開始は問題無く対応できる

6 公募時に開示して欲しい資料等について

- ・個別業務の現在の契約額、仕様書、契約内容、受託会社の情報
- ・個別業務の点検報告書
- ・長期修繕計画及び修繕履歴(発注先業者含む。)
- ・施設の利用条件(点検等の実施条件)
- ・現行の受注者の状況(契約金額、落札会社、契約年数など)※個別業務も含む
- ・施設カルテ(建物の詳細(延床面積、階数、築年数など))
- ・図面(平面、図面、機械)、修繕履歴一式、原契約書(直近)、現状であれば、令和4年度の契約書、原契約の仕様書
- ・PDFでの提供。メーカー、型式記載などもあればよい、施設の増減等の情報があれば教えてほしい
- ・今の実績金額(3年間)
- ・現行の事業者の連絡先情報
- ・法定点検の結果は不要とする

7 マネジメントセンター及び営業所・支社等の設置やあり方について

- (マネジメントセンターへの配置人員数)
- ・10人程度必要
- ・現状の事業規模で3人配置予定
- ・1から2名の配置が適切
- ・点検員2名、責任者1人、合計3人程度
- ・常駐は2名程度
- ・現状の事業規模では、事務員は不要
- ・4名を配置予定
- (マネジメントセンターの場所)
- ・役所内部での貸付は困難な部分もある。車両の車庫証明の関係で、役所にマネジメントセンターを設置すると車庫証明がとれない
- ・自治体の中心地で、基本的には、借りやすい場所を借りる
- ・大きい建物にマネジメントセンターを設置することが望ましい
- ・マネジメントセンターの設置は、公共施設を希望
- ・庁舎の一部を希望
- ・庁舎等の施設を無償で賃貸したい
- (巡回等に使う車等)
- ・車3台程度必要
- ・車は2台くらいの駐車スペースが必要
- ・巡回用に車1台を用意したい。この車を駐車する駐車スペースが必要
- (光熱水費等の費用負担)
- ・通信費は受託者負担
- ・光熱水費込みで事業費に組み込む
- (什器)
- ・什器関係は貸してもらったりまたは受託者が用意どちらでもよい

- ・机・椅子・ロッカーの提供を希望
- (その他)
- ・地元事業者への説明は、説明会の開催により対応
- ・多資格者の人員採用は、企業側としては、退職リスクがあるため分散させる
- ・日々の修繕の度合いにより、事務員を配置するか否かを決定する
- ・点検回数については、施設の使用頻度により、再度検討。この場合、点検回数は民間事業者提案でよい
- ・行政財産使用料がかかってくるとすれば、マネジメントフィーに上乗せされる
- ・資機材の倉庫も必要
- ・災害時は、本社応援で体制構築する
- ・公募要件に県内の本社・支社設置要件を盛り込まれると参加は難しい
- ・常駐を求めるか否かにより、マネジメントセンターのあり方も変わってくる
- ・資材置き場のあり方は、受託者で対応

8 「公共施設包括管理委託」業務に応募するに当たり、現段階で当町に要望する事項等について

- ・公募時に公開してほしい資料の開示
- ・地元企業への周知等の事前対応
- ・もう少し仕様が固まった状態でのサウンディングを再度希望
- ・追加業務の施設管理業務（リレーセンター、小学校、中学校）の詳細内容
- ・コスト重視なのか、品質重視なのか、どの方向を目指しているのかを明確にしてほしい
- ・施設管理に関わらず、町の困りごとなど、課題を記載しておいてほしい
- ・業務公募前の事前面談、意見交換を設けること
- ・過去実績や県内の本社設置要件を求めないこと

9 広域連携の事業構築の可能性について

- ・あくまでも包括管理はマネジメントセンターを中心に行う事業であり、各自治体内完結が望ましい
- ・修繕発生時の対応などマネジメントセンターから遠方になればなるほど対応の遅れが発生する懸念点や、公平な対応の展開など課題点が多くみられる
- ・広陵町の事業を成功させるために、まずは単独での包括管理化を行い、その後協力し広域連携の可能性や事業構築を模索できればと考える
- ・幅が広がってしまうと効果がなくなってしまう
- ・仕様レベルの統一化、慣らしをしていくことが一番難しいと考える
- ・理想だと考えているが、懸念点も複数ある。例えば、マネジメントセンターを設置した付近の施設は対応が早いですが、遠い施設は対応が遅くなるなど
- ・段階的に各市町から単独での包括委託を導入していくことが良いのではないかと考える
- ・DXにより推進すれば、広域連携の可能性はあると考える
- ・広域連携は可能で、是非進めて行くべきと考える
- ・広域連携は、事業者側・行政側両方の面でメリットがあると考える
- ・広域連携となった場合、管理者・巡回者の設置は、中心地に設置と考える

10 その他

- ・品質管理に関して、シルバーの活用は問題ない
- ・道路の包括も希望する
- ・地元説明は丁寧に行った方がよい
- ・優先交渉権者では、地元の事業者が応じてくれない可能性があるため、議会承認をもらってから地元説明をする方がよい

