三木市公共施設包括管理業務委託の導入に向けた
サウンディング型市場調査結果について

三木市公共施設包括管理業務委託の導入に向けたサウンディング型市場調査を以下のとおり実施しましたので、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意見・ご提案をいただきましたが、参加事業者のノウハウやアイデア保護の観点から、参加事業者の承諾を得た内容のみを公表しています。

参加いただいた事業者様には深く感謝申し上げます。

1 実施日 ： 令和 6 年 11 月 26 日(火)、28 日(木)

2 参加事業者数 ： 6 事業者

3 調査結果概要

【対話テーマと事業者の見解等】

ア 本市のおける包括管理の市場性の有無
・施設数、事業費規模から勘案すれば市場性はある。 ・十分なマネジメント経費、人件費及び物価上昇の反映した業務経費を見込んだ予算が確保されていれば「市場性」＝「事業採算性」はあると考える。
イ 本市の包括管理への参加意向について
・参加意欲はある。 ・参加意欲はあるが、最終的には公募条件を考慮して判断する。
ウ 包括管理による業務効果及びコスト削減(メリット・デメリット)に関する考え方について
・施設管理品質の向上により安全・安心で快適な施設利用・運営が図られる。 ・巡回点検及び迅速な小修繕を行うことで事後保全から予防保全に変わり、施設の長寿命化、ライフサイクルコスト削減につながる。 ・契約窓口の一本化による職員の保守点検・修繕の発注業務や修繕対応等に係る業務の負担軽減によってコア業務への専念が可能。 ・市職員の人件費等が包括管理事業者のマネジメント費として顕在化するため見た目上の費用は上がるが、市職員の業務負担軽減、技術職員の不足の代替等をコスト算出した場合と同等程度と思われ、そのコスト以上の費用対効果をもたらすものと考えられる。 ・施設情報の一元化・共有化及びデータベースの構築が可能。 ・保守点検費は、現在十分なコスト削減策が実施されていると思われ、更なる削減は期待薄。 ・施設所有者・管理者としての、管理責任(意識)やノウハウが薄まるデメリットが考えられる。
エ 対象施設及び対象業務について
・市営住宅は共有部分のみ対応可。 ・市営住宅は、消防点検など専有部と共用部が連動しているケースがあるなど、入居者対応が必要となる事があるため、包括管理に含めるのではなく、別に業務委託するほうが良い。

・給食センターの設備は、特定業者の修繕となり緊急対応も必要となるため、包括管理業務の対象外とするほうが良い。衛生面でも問題がある。
・基本的には再委託をすればどの業務も対応可能。
・電気工作物点検及び産業廃棄物処理については、支払い代行でしかないので包括管理業務に含める意味合いは薄い。
・個別に各種業法等の許可等が必要となる可能性がある業務は、包括管理業務の対象外とするか、三者契約や契約代行等の対応が必要。
・AED の賃貸は、高度管理医療機器等販売業・貸与業の許可が必要なため対応困難。なお、支払い代行であれば対応可能。
・施設本体ではなく物品管理等に係る手続き代行は、施設包括管理業務の対象外が望ましい
・日常修繕は、手持ち工具等によるその場での応急処置の範囲内であれば内製化可能。ただし、設備以外の備品・物品は対象外。
・事業期間中の対象施設・対象業務の追加・削減は可能。
・包括管理導入時に複数年契約中の業務は、現契約終了後に包括管理に追加可能。

オ 指定管理施設の包括管理導入の可否について

・指定管理者の体制によっては、運営と維持管理を切り離せない場合があるため、施設ごとに責任分担の整理が必要。
・指定管理者との役割分担や責任範囲等のリスクが発生するため対象外が望ましい。
・指定管理業務を運営のみとすることで応募可能な事業者が増える可能性もあるため、市にとってメリットがあると思われる。

カ 業務履行体制について

・人材確保に問題はない。
・明確なリスク分担が示されれば、適切な人員の確保が可能となる。
・巡回点検時に、手持ちの工具で修理できるものは内製化対応する。
・包括管理への移行で修繕体制が整うことにより、過去実績よりも修繕件数が増大することが想定されるため、修繕予算は過年度の修繕の実績より多めに設定するか、期中での予算の増額対応を想定しておくことがよい。
・修繕費は精算制とされたい。
・修繕業務は、市の承認を受け実施する。優先順位の決定は市と協議する。

キ 災害等緊急時の即応体制について

・夜間休日は24時間緊急支援体制で対応。
・大規模災害発生時には、被災を免れた拠点からの支援体制で対応。

ク 業務拠点について（市内業務拠点の必要有無、事務所面積など）

・市役所内または市役所徒歩圏内での事務所等の確保を希望。無償での貸与希望が大半を占める。
・事務所面積の希望は、40 ㎡から 100 ㎡。

ケ マネジメント経費について

・参加事業者のノウハウに関わるため非公表とする。

コ 全体スケジュールについて

・優先交渉権者決定後、準備期間 6 か月程度、業務期間 5 年は適当。

・公募開始から提案書提出まで2～3 か月程度必要。
サ 市内事業者、高齢者、障がい者団体等への受注機会の確保及び地域経済への貢献について
・基本的に既存の受託事業者を活用する。 ・地元業者で実施可能な業務は優先して委託を検討する。 ・市において、包括管理業務がスムーズに導入できるよう事前に地元企業等と調整されたい。 ・契約後に市と共催で地元事業者向け説明会の実施が必要。
シ 付加価値として独自提案可能な業務について
・参加事業者のノウハウに関わるため非公表とする。
ス 公募時において、本市に提示してほしい資料やその他要望について
・参加表明時に以下の情報提供を希望する。 (1)直近3年間における対象業務実績(業務名、委託先、委託金額)および市内業者、市外業者の別 (2)直近3年間における修繕業務実績(件名、契約先、契約金額) (3)大規模改修工事の履歴 (4)対象施設の基本情報(規模、築年数等)及び図面(建築、設備関連一式) (5)複数年に1回実施する委託業務名と実施年度 (6)緊急対応した実績 (7)現行の委託業務契約書・仕様書 (8)市にて事業期間に想定している修繕計画 (9)対象施設の劣化状況等による懸念事項 (10)包括管理業務期間中に廃止が決まっている施設、竣工予定がある施設 (11)外部委託が必要な配置資格者 ・事業者選定方法は、価格のみではなく、提案内容を重視した評価選定を希望する。 ・事業者の実績要件は、民間・公共を含めた施設の管理、保全業務実績での評価を希望する。 ・総括責任者や要員の要件は、ビル管理だけではなく、建物営繕や保全業務の経験も含めてほしい。 ・人件費、物価上昇を見込んだ予算を確保すること及び事業期間中に金額の改定が可能な契約内容としてほしい。 ・募集要項(案)の段階でサウンディングがあれば参加の検討がしやすい。 ・選定評価は市の意向を十分に把握している市の職員が行うことが望ましい。