

包括施設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 調査結果

No	細目	①本市の包括管理業務委託への参加意欲について
①		県内を中心に事業展開の意向がある
①		現在は検討中である。業務の内容を把握していることから、実績はないが、包括管理についても可能だと考えている
①		包括管理は今後、各自治体で導入が増えてくると考えており、実際に茨城県内でも公募・導入を検討している自治体がある中で、土浦市での業務によって、県内に影響力があると考えており、ぜひ参加したい

No	細目	②包括管理業務委託導入のメリット・デメリットについて
②	メリット	維持管理業務の均質化、平準化により、施設の長寿命化、ライフサイクルコストの低減に繋がる
②	メリット	事務負担の軽減により、職員がコア業務に専念できるようになる
②	メリット	施設の維持管理業務、修繕履歴など管理情報の蓄積により、修繕計画に役立てることができる
②	メリット	コスト削減そのものを目的とするのではなく、付加価値の提案がメリットとなるように捉えることが重要
②	メリット	管理業務の一本化による業務の品質の均一化、職員の事務負担の軽減、契約等に係る行政コストの縮減が想定できる
②	メリット	民間事業者が事業を一本化することで付加価値の提案が可能になる
②	メリット	維持管理・修繕業務に携わっていた業務量が削減でき、別の必要な業務に集中することができる
②	メリット	施設の維持管理業務をプロが行うことによって、業務の効率化、品質の向上が期待できる
②	メリット	様々なデータを蓄積して、それを事後保全ではなく、予防保全に生かしていくことによって、コストの削減、業務品質の向上を図る
②	デメリット	マネジメントフィーを計上することで一見事業費が増加したように見える
②	デメリット	表面上、マネジメントフィー部分の支出が増えるという見え方になる
②	デメリット	契約相手が自治体から民間事業者に代わることをデメリットとみなす受注事業者あり
②	デメリット	未知の企業が行政との間に挟まることに対する地元企業の反発や不安が想定される
②	デメリット	事業者との情報共有・連携が不十分であった場合、市担当者のノウハウが失われてしまう可能性がある
②	デメリット	業務手法・業務水準の統一の調整に時間がかかる

No	細目	③公募型プロポーザル方式による提案募集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
③		対象施設の過去3年程度の修繕履歴(内容、件数、金額等)、プロポーザルにおける審査基準、共通仕様書や契約書の案を示してほしい
③		質疑応答の前に、対象施設の見学会を最低で2施設、できれば3~4施設で開催してほしい。他の事業者と合同でも問題ない
③		仕様書、発注金額、修繕履歴に加えて、可能ならば現時点での発注事業者を開示してほしい
③		代表的な施設については、事前に見学させてもらいたい
③		直近での事業費(R5実績、R6予算)、プロポーザルにおける評価項目、事務所の設営可否、駐車場についての詳細を把握したい
③		業務の内容、発注先、仕様書、既存の中長期計画、前年度までの優先度・状況調査の資料を公表してほしい
③		優先交渉権者決定からの準備期間が短くなる見込みの場合、「予算が成立すれば」との条件を添えて構わないので、公募条件を事前に公表してほしい

包括施設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 調査結果

No	細目	④業務範囲・業務量について(対象施設、対象業務等)
④	事業規模	自治体ごとに異なる事情を勘案すれば、対象施設が多い、少ないというのは問題視していない。それよりは業務数が重要
④	事業規模	導入初期の段階では、規模的にはこのくらいでいいと考える
④	事業規模	児童クラブについては、学校の敷地内であるため、点検結果の記録等の業務が増えるだけであり、対象施設に追加しても現在の想定人員で対応可能と考える
④	事業規模	児童クラブについては、施設内に併設されている建屋であるため、巡回点検等、業務の種類と量次第ではあるが、対象施設に追加しても対応可能と考える
④	事業規模	児童クラブの追加については、可能。現在想定している人員で、業務量に対応できるかが重要と考える
④	事業規模	旧小学校のように、消防設備保守等の管理上必要と思われる業務が対象業務に含まれていない施設について、対応は可能であるが、何かあった場合、包括事業者にも連絡が想定される
④	事業規模	旧小学校については、機械警備等の業務の切り分け方によって、委託額がどの程度変動するかが対象施設に含めるかどうかの判断材料になると考える
④	事業規模	参入は可能と考える
④	業務内容	樹木伐採については対応可能。突発的なものでは修繕同様、都度精算するという形でも可能
④	業務内容	機械警備やエレベーターの保守点検等のメーカー等の業務については、特に事前の確認、調整が必要となる可能性がある
④	業務内容	機械警備等の契約済みの長期継続契約については、契約期間が終了した時点で、業務範囲に加えていくのが妥当
④	業務内容	剪定・伐採(臨時)について、包括管理が年間の委託契約になっているので、調整が必要。その他の流動的な業務についても、包括管理の対象に含めるか協議が必要
④	業務内容	単価契約による館内清掃等、出勤日数ごとの請求が含まれると、費用が流動的になり、場合によっては変更契約をしたりといった手続きが必要になることもあるので、委託費については年間で固定化できる業務の方が包括化には望ましい
④	業務内容	樹木伐採については調整が必要だが、対応可能。枠を設けた予算内での対応、突発的なものでは都度精算するという形が想定される
④	業務内容	長期継続契約の業務については、現在の契約期間が終わり次第、包括管理業務へ組込む形となる。ただし、それだと職員の負荷が減らないため、受託者側が契約事業者との間に入ることも考えられる
④	巡回点検不具合対応	警備の発報時の体制や、長期継続中の委託業務の引継ぎ等、細かい点は優先交渉権者決定後に協議することとなる
④	巡回点検不具合対応	巡回点検の頻度は、月1回程度を想定している
④	巡回点検不具合対応	巡回時に、ごく簡易な不具合であればその場で対応可能
④	巡回点検不具合対応	巡回点検の頻度は、施設の利用頻度に応じて、月1回、2カ月に1回、3カ月に1回程度を想定している
④	巡回点検不具合対応	巡回点検の頻度は、月1回程度を基本に考えている。ただし、仕様書へ明記するかは検討の余地がある。人件費に大きく響く内容であるが、当初はより高頻度で巡回したり、慣れてくることで頻度を見直したりといった余地がある
④	巡回点検不具合対応	巡回時に、簡単な修繕等の、いわゆる一次対応が可能

No	細目	⑤業務の履行体制について(業務フロー、事務所、駐車場、常駐スタッフ等)
⑤		定例的な協議を実施する意味でも、事務所については、本庁舎の中または近い所がよい。事務スペースには40㎡程度の広さがあればよい。スタッフは3名程度。什器は持込でも、貸出でもよい
⑤		修繕履歴等の蓄積、データ化については進めていきたいと考えている
⑤		事務所については、本庁舎に近い方がよい。事務スペースは、20㎡程度の広さでも十分。共有の観点から業務に係る書類は事務スペースへ保管したい。スタッフは4名程度。駐車場を2台程度確保してもらいたい
⑤		事務所については、対象施設のいずれかで、駐車場を確保できていればよい。ただし、大半の施設の運営の時間帯とずれてくる施設もあり得ること、急遽対応や相談の可能性を考慮すると、セキュリティを別途管理できる方が望ましい

No	細目	⑥業務開始までのスケジュールについて
⑥		優先交渉権者決定後の協議・準備期間は、4カ月程度だとタイトではあるが、対応可能
⑥		優先交渉権者が決定してからの準備期間は4～5カ月程度を取ってほしい。地元事業者との交渉、事務所の開設、現地確認等が想定される
⑥		優先交渉権者決定後の各種調整作業を踏まえ、準備期間が4カ月程度は大分過密なスケジュールとなる
⑥		優先交渉権者決定後の協議・準備期間は、行政とコミュニケーションを取りながら進めるため、できれば半年欲しい。それより短くなる場合、運用しながら業務へ反映していく内容も想定される

包括施設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 調査結果

No	細目	⑦契約期間について
⑦		導入した効果を確認する意味でも、現在想定している5年が望ましい。3年では少々短いと考える
⑦		5年が妥当だと考える
⑦		1年・2年だとなかなか効果が分かりにくい事業だと考えている。各事業者との関係性が構築できた上で、3年目以降により事業の効果がでてくると考えているので、できれば5年間といった期間で契約を考えた方が、包括管理の最適化が発揮できると考える
⑦		5年を想定している

No	細目	⑧市内事業者等の受注機会の確保について
⑧		市内事業者および既存事業者を対象として考えている。既存事業者が市外の場合もあるが、基本は市内事業者への見積、発注が前提となる
⑧		包括管理の導入後、市内事業者の受注はむしろ増えている
⑧		基本的に今回の業務範囲の大半は我々でできるが、市内事業者の受注に影響するので、できれば既存の事業者を優先したい
⑧		基本的には市内事業者への発注をベースに考えるが、見積金額が高すぎる場合は調整・協議が必要になる

No	細目	⑨マネジメントフィーの考え方について
		(参加事業者のノウハウに係る内容であるため、公表しません)

No	細目	⑩概算事業費について
⑩		物価上昇等を考慮すると、実際に契約する額は、要領で示された金額より増加してしまうと見込まれる。令和7年度予算等、新しい時点での想定額をベースに、5か年分の予算を想定することになる
⑩		今回提示した概算事業費には、一定の物価高騰分を含めている
⑩		契約後、人件費の高騰等により大きく金額が変動する場合には、別途協議をお願いしたい
⑩		近年の人件費の高騰は考慮してほしい。一律のパーセンテージではなく、協議も考慮してもらえるとありがたい
⑩		今回提示した概算事業費は、事務スペースや駐車場、各事務経費をすべて受託者側で用意するケースを想定している
⑩		今回提示した概算事業費は、人件費が一律上昇することを想定した
⑩		物価上昇率については協議すると曖昧なところもあるため、その時に指標とするものを明確にしておくことで問題がクリアになってくるかと思う。ただし修繕等になると建設資材を含めて考慮する必要が出てくるので、二つぐらい指標があるのが望ましい。具体的な準備期間の中で契約までの間で協議するという事も考えられる

No	細目	⑪その他、要望・意見について
⑪		初めての取り組みということもあるので、地元の事業者にも包括管理業務についての取り組みをしているという、案内・説明はしていただいた方がいいと思う
⑪		今世間的にも、包括管理という言葉がかなり認知されてきており、課題解決として有効ではある
⑪		価格点の比率が高い場合、あえて金額を削って提示されてしまう場合があるため、項目ごとの前提条件は明確にして、上限の金額がある中で、提案内容や、履行能力を有しているか、そういった点を重視してほしい
⑪		公共サービス全体に言えることとして、コストの削減に目が行くのは当然だが、削減に重きを置き過ぎて、費用対効果、効果の部分の削り過ぎているケースが散見される。特に学校などは、児童生徒の安全性に関わる場所なので、避けなければいけない点だと思う