

三次市公共施設包括管理委託業務の導入に向けた
サウンディング型市場調査の結果について

1 調査の目的

民間事業者との「対話」を通じて、本市における実施の可否、民間事業者の包括管理委託業務への参入意向、参入しやすい公募条件等を把握することを目的にサウンディング型市場調査を実施しましたので、そ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様々なご意見をいただきましたが、企画提案等に係るものは参加事業者の知的財産保護の観点から公表を差し控えさせていただき、参加事業者の承諾を得た内容のみを公表します。

2 実施期間

令和4年10月11日（火）～10月21日（金）

3 参加事業者数

10事業者

4 調査結果概要

(1) 本市の包括管理委託業務への参加意欲について

- ・ 相応の事業規模が期待でき、市場性もある。
- ・ 4事業者が参加意欲があると回答。
- ・ 6事業者が公募時の具体的な資格要件や仕様を確認し、参加を検討したいと回答。

(2) 包括管理委託業務導入のメリット・デメリットについて

メリット

- ・自治体職員の業務負担軽減により，コア業務に専念できる。
- ・施設管理の専門的見地から業務仕様を見直すことにより，業務水準の向上や品質の均一化を図ることができる。
- ・下請業者と自治体の各担当課毎との協議等が不要となり，事務の効率化や簡素化を図ることができる。
- ・専門技術者を配置することにより施設の適切な管理が可能となる。
- ・民間が所有するシステムを活用することでデジタル化やデータベース化により不具合の根本原因の把握，予防保全の精度向上，施設の長寿命化やコスト削減に寄与することができる。
- ・提案による付加価値サービスの実現が可能となる。

デメリット

- ・自治体職員の技術継承機会の減少や施設管理に対する意識の低下の恐れがある。
- ・包括管理委託業務を導入することにより，市内事業者の仕事が減ってしまうという誤解が生じることがある。
- ・市内事業者を活用する場合であっても，市内事業者は包括管理事業者との再委託契約となるため，公共事業の受託実績として提示できなくなる。
- ・自治体職員が行っていた業務を外注することにより，その分人件費が削減できるものの，マネジメント費用が追加されることから経費が増加したように見える。

(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

- ・対象施設の委託業務名，仕様書，落札額，業者名（市内・市外業者の別）
- ・対象施設の図面，基本情報
- ・修繕業務を含める場合には，修繕実績及び修繕内容，業者名，金額
- ・巡回点検を実施する場合は点検項目

- ・常駐物件の有無と常駐員のシフト
- ・審査基準，審査委員の構成，価格点の計算式
- ・再委託が可能であることなど，細かな仕様内容
- ・事業者選定方法については，価格のみでの決定ではなく，提案内容を含めた総合評価方式での選定にしなければ民間のノウハウは活かさない。
- ・プロポーザルの公募から提案書の提出までの期間を長めに設定してほしい。
- ・地元要件を加えてほしい。
- ・提案者の強みを活かせるよう業務体制などはあまり制限を設けず，柔軟に受け入れるように考えてほしい。

(4) 業務範囲・規模について

- ・ほとんどの事業者が提示してある施設数，業務量の規模であれば全て受託可能であるとの回答。（業務の再委託が可能であればという条件付きも含む。）
- ・校務業務等の人材派遣のようなものは包括管理委託業務にそぐわない。
- ・学校給食共同調理場は日常の巡回点検や緊急対応が困難な場合があるため含まない方が望ましい。
- ・修繕業務は，施設の劣化状況に加えて利用頻度等を考慮して優先順位付けを行う必要があるため包括管理委託業務に含まない方が望ましい。
- ・修繕は規模の大小に関係なくかかる手間は同じであるため，包括管理委託業務に含めると自治体のメリットは大きくなり，維持管理とまとめて委託することで管理がしやすくなる。
- ・修繕業務は全て委託した方が自治体にメリットがあると思われるが，元請け責任の有無によっては費用を検討する必要がある。
- ・修繕業務を含める場合，年度毎の精算方式を採用している自治体が多い。

(5) 業務の履行体制について

- ・7事業者が施設マネジメントは自社で実施し，保守や点検の業務は再委託分と想定しており，可能な限り市内事業者へ再委託するとの回答。

- ・一方で3事業者は自社で実施可能な業務は自社分とし、その他の専門性の高い業務のみ再委託分とすると回答。
- ・自治体が市内事業者の業務確保等を重要視する場合には、包括管理事業者の再委託先を監視する体制が必要である。
- ・法令や税制改正、物価の変動、第三者への賠償、災害発生時等のリスク分担を明確にしておく必要がある。

(6) 全体スケジュールについて

- ・優先交渉権者決定後、業務開始まではほとんどの事業者が6ヶ月程度必要と回答。

(7) マネジメントフィーの考え方について

- ・人件費相当分に加えて、管理費等事業実施に係る経費を見込む。

(8) 市内事業者等の受注機会の確保について

- ・半数以上の事業者が市内事業者との契約について、現在の契約と同件数または同金額程度契約することは可能であり、市内事業者で実施可能な業務は市内事業者に委託すると回答。
- ・一方で、市内事業者への受注に配慮すると、コスト面のメリットが薄れてしまうという意見があった。
- ・公募条件に市内事業者への受注機会についての条件を記載したり、プロポーザルの評価項目に市内事業者活用に関する項目を設定し、加点するなどの工夫により市内事業者の受注機会を確保することは可能である。

(9) 包括管理委託業務の契約期間について

- ・ほとんどの事業者が契約期間については5年以上が望ましいと回答。
- ・初期投資の償却期間があるため、契約期間は長い方が事業者にとって有利になる。
- ・1事業者からは3年でも5年でもどちらでも問題はないが、1年毎の契約金額交渉の機会を設けていただく必要があるとの意見があった。

(10) 概算事業費について

- ・参加事業者の保護の観点から非公表とする。

(11) その他要望，意見について

- ・包括管理委託業務導入に伴い市内事業者の仕事が全て奪われてしまうという誤解が未だに残るケースがあるため，予め市内事業者に対し導入について事前説明を行うなど丁寧な対応が必要である。
- ・単に人を配置し現状の代替業務という観点で入札を行う場合，金額のみが重視され最適な提案が期待できなくなる。あらゆる提案機会の場を設定し，柔軟な発想や報酬の許容ができる土壌づくりを行うことで，多様な企業提案を受け入れることが可能となり，より自治体のメリットになる施設管理業務の検討を行うことができる。
- ・1期目の受託者が決まって次の2期目の受託者選定のプロポーザル時には，1期目の受託期間中の業務について評価の高い受託者にはインセンティブを，評価の低い受託者にはペナルティの設定があれば緊張感があって良いと考える。
- ・内容や方向性が固まってきた段階で2回目のサウンディングを実施してほしい。

5 サウンディング型市場調査の結果を受けた今後の方針について

サウンディング型市場調査へ参加していただいた事業者のみなさま，様々なご意見をいただき，ありがとうございました。今後，本調査で出た課題を整理した上で，市内部で公共施設包括管理委託業務導入について検討を実施し，導入が決定した場合には，公募等によりお知らせします。

6 問合せ先

住 所	〒728-8501 広島県三次市十日市中二丁目8番1号
担当部署	三次市 総務部 財産管理課 住宅・財産活用係
電 話	0824-62-6161 (直通)
F A X	0824-62-6137 (直通)
電子メール	zaisan@city.miyoshi.hiroshima.jp