

玉名市包括管理委託事業導入に係るサウンディング型市場調査結果の公表

1 調査の趣旨

本調査では民間事業者との対話を通じて、本事業の市場性の有無や事業者公募における諸条件等を事業者の皆さまから広く意見を求め、今後の事業化の検討に活用させていただきたく、調査を実施しましたので、その概要を公表します。

なお、本調査の公表にあたっては、参加事業者のノウハウに配慮し、事前に参加事業者の承諾を得た内容のみを公表します。

2 実施日

令和5年3月2日(木)、3月7日(火)

3 参加事業者数

2 事業者

4 調査結果概要

①当市の事業規模での包括管理業務委託の導入可能性について

- ・施設数と事業費の見込みから、導入可能性はあると考えられる。
- ・参加資格に地元業者とのJVが条件とすると、地元業者数が少ない場合に、JVの構成が困難となることから、参加資格はあまり制限をしない方が参入はし易い。ただし、公募の採点で加点をするなどの対応であればよいと考える。

②包括管理業務委託の導入効果及び課題

【導入効果】

- ・保全方法を事後保全から予防保全に一部変更することで、利用者の安全確保と建物の長寿命化を図ることができる。
- ・職員の事務負担を軽減することができる。
- ・施設管理のトータルコスト削減
職員の入札や契約に係る人件費相当分の行政コストの軽減や、ノウハウ・技術力を展開した委託費の適正な圧縮に期待できる。
- ・IT技術を活用した施設横断、総合的な保全情報の共有
- ・官民連携した公共施設マネジメント
管理情報の整理・仕様最適化と公共施設マネジメントに必要となるデータベースを構築し、持続可能な施設マネジメントの支援に期待できる。

【課題】

- ・施設担当職員は包括事業者が全て対応してくれると思われるため、職員の施設の維持管理に関する知識及び意識が低下する。
- ・施設マネジメントの推進についても、包括事業者が主となって推進してくれると思われる自治体もあるが、推進するのは行政であり、事業者はそれを支援する立場である。
- ・業務開始当初は、修繕依頼が殺到するケースが多く、対応に時間を要する場合がある。
- ・材料費、人件費が高騰し、いくつかの自治体で増額の話も出てきている。

③導入効果を検証するためのモニタリング方法

- ・KPI(重要業績評価指標)に基づいて実施する自治体は少ない。
- ・現状の不具合箇所及び改善箇所を把握する。
- ・予防保全により建物の長寿命化を達成できた事項を把握する。
- ・包括事業者が方法を考えて実施するのではなく、行政と協議した指標及び方法を採用することが好ましい。
- ・職員の手間部分を行政コストに置き換え、導入前後で比較が可能である。
- ・内製化修繕、軽微な作業を包括管理事業者が実施することで修繕費用の削減に期待できる。

④マネジメント等経費がどの程度必要か

- ・配置人員数や事務所の賃借料に応じ一律ではないが、概ね 30%～40%と考えられる。
- ・経費を低く設定された場合は、提案できるサービスが限られてくるので、民間ノウハウが生かしくにくい。
- ・現時点では約 40,000 千円/年程度を想定している。

⑤本市の追加業務である施設巡回業務の適正な周期及び費用がどの程度必要か

【周期】

- ・施設の規模や用途、利用頻度などにより適正な周期が異なるので、自治体と協議したうえで決定すべき。
- ・施設の用途や規模等に応じて、巡回点検頻度を検討する必要がある。

【費用】

- ・配置した人員で施設巡回をするので、マネジメント経費に含んでいると考えてよい。

⑥施設の管理水準を向上させるための取組について

- ・報告書の様式を統一し、電子データとして保管すること。
- ・協力業者を対象とした勉強会や業績評価を実施することで、協力業者の施工水準の向上と育成を図る。

- ・災害発生時の施設点検の実施。
- ・保守点検実施後の報告書は専門知識を有したスタッフが内容を確認するため、必要となる修繕の提案が可能である。
- ・巡回点検を実施することで、事後保全から予防保全への移行が期待できる。

⑦付加業務として提案可能なサービス

- ・参加事業者のノウハウに配慮し、非公開

⑧市内業者の受注機会の確保

- ・事業期間の5ヵ年を運営するにあたり、協力業者は固定せず、協力業者を対象とした業績評価等を実施することで業者選定の見直しを定期的に行い、他業者の受注機会を増やす。
- ・包括事業者が他市等で管理する施設の保全業務において、市内業者との協議により条件が一致すれば活用することができる。
- ・これまでは施工業者が公共事業であることから低価格で業務を受注していたが、発注者が公共から民間に変わること、受注金額が見合わないなどの理由により、市内業者から仕事を断られる可能性がある。
- ・現在、市内業者が対応している業務については、そのまま市内事業者へ委託する。
- ・市外業者が対応している業務(メーカー系を除く)については、市内業者で対応可能であれば、積極的に切り替えていく。

⑨当市の事業規模での営業所・支社等の設置やあり方について

- ・事業規模を考慮すると営業所や支社の設置はないと思われるが、点検や修繕の機会が相当あると想定されることから、事務所は当市に置くと考えられる。
- ・配置人員数は2～3人を想定している。
- ・営業所や支社等を新設することは想定していない。
- ・本業務専用の拠点(包括管理センター)を設置する。

⑩その他

- ・清掃、警備、日常保守業務は、建物の管理水準の向上には繋がりにくいと考えられる。作業日報の確認作業などは、本来の包括業務の目的と異なるので対象業務を見直す場合には対象外としてほしい。ただし、行政が考える建物の管理水準の向上に資する業務とそうでない業務を民間事業者と行政で明確に分担したうえで、公募要件に反映した場合はその限りではない。
- ・包括施設管理委託は業務委託ではなく、PPP事業の一環として考え、行政課題を協働して解決するパートナーとして考えてほしい。
- ・複数業者へ見積りを依頼した場合に現地確認や書類作成業務を行ったにもかかわらず、受注

できないとなると協力業者が参加しない要因となるため、公募要項に見積の徴収方法に関して配慮してほしい。

- 公募時の仕様書は別紙 1～3 と、保守・点検業務における市内業者の契約状況と費用、修繕費については 3 ヶ年分の費用が分かるようにしてほしい。