

ひたちなか市公共施設等包括管理業務委託の実施検討に係る サウンディング型市場調査の結果について

ひたちなか市公共施設等包括管理業務委託の実施検討に係るサウンディング型市場調査の実施結果について、その概要を公表します。

なお、今回の調査においては、公表内容以外にも多くの貴重なご意見・ご提案をいただきましたが、概略化をさせていただいたほか、参加事業者のアイデア・ノウハウ等を保護する観点から、各事業者様に承諾をいただいた内容について公表するものです。

1 調査の概要

(1) 実施目的

市では、施設の不備を解消していくための組織的な仕組みを構築するとともに、これまで以上に効果的かつ効率的な保全を推進していく観点から、従来は所管課ごとに個別発注していた公共施設の保守点検や修繕等の業務を集約し、建物管理の専門的な知見を有する民間事業者に一括して委託する包括管理業務委託の実施を検討しています。

そこで、包括管理業務委託を実施する際の対象施設や業務範囲等の諸条件に関し、民間事業者の皆様との対話を通じて広く意見を求め、参入しやすい公募条件を把握するなど、今後の検討に活用していくため、サウンディング型市場調査を実施しました。

(2) 調査スケジュール

内 容	日 程
① 実施要領の公表	令和6年9月12日(木)
② エントリーシートの提出期限	令和6年9月27日(金)午後5時
③ 事前調査シートの提出期限	ヒアリング実施日の2開庁日前まで
④ ヒアリング実施期間	令和6年10月3日(木)～8日(火)

(3) 参加事業者数

7事業者

2 調査結果の概要

(1) 参加意向について

① 事業者選定への参加意向

○参加意向がある【6者】 ○参加意向はない【0者】 ○未定【1者】

≪未定の理由≫

・公募条件を踏まえ判断したい。

② 事業者選定への参加形態

○単独【1者】 ○グループ【4者】 ○未定【2者】

≪未定の理由≫

・選定基準等を踏まえ判断したい。

(2) 導入効果等について

① 包括管理業務委託の導入効果

○管理体制の一元化による職員の負担軽減

《主な意見》

- ・契約事務に係る負担が軽減される。
- ・職員が施設管理以外のコア業務に注力でき、市民サービスの向上が期待できる。
- ・人員配置の適正化に寄与できる。

○一括発注による業務内容の見直し・コストの削減

《主な意見》

- ・維持管理業務に係る業務内容の最適化や遵法性の確認ができる。
- ・民間ノウハウやスケールメリットによって、適正価格での発注が可能となる。
- ・再委託先となる市内事業者等へ効果的かつ効率的な発注が可能となる。

○専門事業者の組織横断的なマネジメントによる管理水準の向上・平準化

《主な意見》

- ・定期的な巡回点検により、専門事業者の目線で劣化状況が把握できる。
- ・予防保全的な対応が可能となり、劣化の抑制や施設の長寿命化が図られる。
- ・行政組織の枠組みを超えて、危険度に応じた対応が可能となる。
- ・デジタル技術を活用し、様々な情報の蓄積管理や共有が可能となる。
- ・長期的な視点に立ち、計画的な修繕対応が可能となる。
- ・異常発生時にもスムーズな修繕対応が可能となる。

② 包括管理業務委託の課題や留意点

《主な意見》

- ・マネジメント経費が生じるため、トータルコストが増加する。
- ・施設所管課職員の管理意識の希薄化が懸念される。
- ・長期契約のため物価や人件費の変動に留意する必要がある。

(3) 業務範囲等について

① 対象施設（施設の数又は種類）

○受託可能【7者】 ○施設を絞れば受託可能【0者】

《主な意見》

- ・市営住宅については、他の施設とは性質が異なる点に留意する必要がある。
- ・指定管理者制度の導入施設については、業務範囲の重複や抜けが懸念される。

② 対象業務（業務の範囲又は種類）

○受託可能【7者】 ○業務を絞れば受託可能【0者】

《主な意見》

- ・機械警備業務も含めた方がよい。
- ・常駐の設備員や警備員等がいる場合は、責任分担を明確化しておくことよい。
- ・自家用電気工作物の保守点検業務や産業廃棄物処理業務等については、法令上、市と点検事業者の直接契約が義務付けられていることに留意する必要がある。

③ 修繕業務の内製化について

○可能【5者】 ○条件や件数を限定すれば可能【2者】

○内製化は実施できない【0者】

《主な意見》

- ・内製化修繕の解釈は曖昧となりやすいため、改めて定義するとよい。

④ 建築物の定期点検業務（12条点検）

※参加事業者のノウハウに係る部分のため非公表

（4）履行体制等について

① 修繕の受付窓口はどちらが担う方がよいか

○市【2者】 ○受託者【5者】

《主な意見》

- ・市を窓口とした方が案件を適切に整理することができる。
- ・受託者を窓口とした方が迅速に対応することができる。

② 休日夜間における不具合対応

《主な意見》

- ・コールセンターで24時間365日の受付対応が可能である。
- ・再委託先の事業者とも連携しながら対応する。

③ 本市に常駐する人員体制

※参加事業者のノウハウに係る部分のため非公表

（5）再委託事業者の選定等について

① 市内事業者等の受注機会の確保

《主な意見》

- ・受託者はマネジメント業務を担うため、市内事業者等への発注は継続する。
- ・市外事業者が実施している業務も可能な範囲で市内事業者等へ変更していく。

② 再委託事業者の選定方法

※参加事業者のノウハウに係る部分のため非公表

（6）事業費等について

① マネジメント経費の見積額

※参加事業者のノウハウに係る部分のため非公表

② 費用対効果の定量的指標

※参加事業者のノウハウに係る部分のため非公表

（7）その他

① 公募時に提示してほしい資料等

《主な意見》

- ・各業務の実績（内容、件数、金額、事業者等）：直近2～5年分
- ・各業務の現行仕様書
- ・要求水準書もしくは共通仕様書
- ・プロポーザルの審査項目や審査基準、価格についてはその評価方法
- ・事務所として貸与されるスペース、貸与備品、光熱水費の取扱い等
- ・市や受託者、指定管理者等のリスク分担がわかるもの

② 事業化スケジュール

《主な意見》

- ・ 案件の公表から提案書の提出までは， 1. 5～3か月程度が望ましい。
- ・ 優先交渉権者の決定から業務の開始までは， 6～9か月程度を要する。
- ・ 公募前にも公募資料（案）に関する対話の機会があるとよい。

③ 契約期間

≪主な意見≫

- ・ 事業効果を最大化するため， 5年間やそれ以上の期間が望ましい。
- ・ 事業効果を検証するため， 初回は3年間が望ましい。
- ・ 3年間では事業効果が出にくく， 定量的に評価することが難しい。

④ 効率的なモニタリング手法

※参加事業者のノウハウに係る部分のため非公表

⑤ 追加サービスや付加価値業務

※参加事業者のノウハウに係る部分のため非公表

⑥ その他

≪主な意見≫

- ・ 人件費や物価の上昇に柔軟な対応ができる契約となるよう， 協議していきたい。
- ・ 主要施設の現地見学会があるとよい。
- ・ 公募前に市内事業者等向けの説明会を開催してもらいたい。
- ・ 事業全体の品質向上を目指すためにも， マネジメント経費を適切に見込むとともに， 審査基準における金額の配点比率は抑えてもらいたい。

3 本調査結果に係る問合せ先

担当部署 ひたちなか市総務部資産経営課（担当：久米，住谷係長，大串補佐）

所在地 〒312-8501 ひたちなか市東石川2丁目10番1号（本庁舎2階）

TEL 029-273-0111（内線1224）

E-mail facility@city.hitachinaka.lg.jp