

## 常総市 包括施設管理業務委託の実施に向けたサウンディング調査結果の公表

常総市では、平成30年1月15日から17日および19日において、民間事業者様と対話形式で、公共施設の包括施設管理業務導入に向けたサウンディング調査を実施させていただきました。平成31年度から本格的に包括施設管理を導入する前提で、平成30年度にはプロポーザル方式により事業者を選定する予定です。

また、包括施設管理委託の実施検討にあたっては、今回のサウンディングで頂いた民間事業者様のご意見を参考に、対象業務の範囲確定や実施水準の向上、業務効率化、より参入しやすい公募条件の設定などを進めていきたいと考えています。

### 1. 実施時期

実施要領の公表	平成29年12月12日
業者による申込期間	平成29年12月12日～27日
対話によるサウンディング実施期間	平成30年 1月15日～17日および19日

### 2. 調査参加事業者

10事業者

### 3. 対話によるサウンディング調査の概要・結果

#### ①今回のサウンディング参加事業者内訳

- ・他市包括優先交渉権者経験有り 2社
- ・各市包括公募に参加したことが有る 3社
- ・各市包括サウンディングに参加経験有り 2社
- ・サウンディング自体参加は初めて 3社

#### ②今回のサウンディングに参加しようと思ったきっかけ、理由について

- ・社内がワントップで施設管理をすすめており協業パートナーになれると感じた。
- ・ここ1～2年で包括管理を実施しようとしている自治体が多くなったから。
- ・これまで県単位で施設が点在しているものは受託してきたが、一つの市で集約されているものを管理する方がやりやすいから。
- ・指定管理の集合体という意味で、施設というより人のマネジメントを行いたい。
- ・市の方針や考え方をヒアリングし事業参画の可能性を検討したい。
- ・何に重きを置いているのか確認したい。
- ・これまでの市への業務ノウハウを包括管理へ生かせると思い参加した。

#### ③包括管理のメリットデメリットについて

##### ■メリットについて

- ・品質・判断基準の均一化、点検資料の活用、結果として長寿命化を図れる。
- ・一括して高品質のサービスを提供できる。
- ・地元住民・市民へ民間のノウハウを提供することにより喜んでもらえる。
- ・報告の仕方がまちまちなのが統一化することにより質的向上につながる。
- ・業務品質の均一化・業務効率化の見直しにより均質化や専門技術者による安全管理が可能。
- ・目に見えるコストの縮減は難しいので  
行政側の事務コスト縮減と合わせてトータルコストを削減できる。
- ・事務経費・手続きの一本化されることの効率化。職員業務の簡素化。
- ・緊急時の連絡対応が可能になる。負担の軽減につながる。
- ・事務的な手続きは1本化されるので2次的コストは圧縮される。

##### ■デメリットについて

- ・業務取り纏めが発生するので民間企業フィーが発生する。
- ・リスクの分担を双方でどうするか。
- ・受注前の細かい仕様が確定していない段階で金額を確定しなければならないところ。
- ・修繕修理にかかる費用をだれが負担するのか気を付けるポイント。
- ・大手企業が受注されることによる中小ビル管企業の受注減。
- ・人件費高騰が継続しているので再委託され経費増分のコスト増。

④市場性の有無・事業参画可能性について

- ・市場性有り・参画したい 7社
- ・現段階では検討中 3社
- ・参加意向なし 0社

⑤地元還元・地元業者との付き合い方について

- ・清掃・設備など市登録業者をリストアップして選んでいく。  
見積徴収した上で、参考として所管課の意見も聞いたうえで決めていきたい。
- ・地元業者には協力してもらおう。  
他市では既存地元業者からは割高な見積金額を要求されたことがある。
- ・地元管理会社のサービス水準を上げることを前提として行政と仕組みを作り上げたい。
- ・まずは地元業者にお願いする。清掃・警備など。地元をまったく除外してというのは有りえない。
- ・現行地元業者は可能な限り協力体制を構築したい。  
安全面や品質面など地元業者のレベルアップを図りたい。優良業者は市外自社案件登用もある。
- ・業務は地産地消が原則。現行契約を金額ベース含めて守るつもり。協力業者は法人格が原則である。
- ・現行既存契約を下げようと思う気持ちはない。その上で金額と仕様が適正かどうか精査する。
- ・市内業者で優良な業者が有れば使っていきたい。
- ・同分野同作業は同じ業者に纏めたい。  
地元排除とみられないよう行政側である程度の縛りを設けてもらいたい。
- ・現行契約業者とJVのように協業。  
金額は既存契約ベースで考えたい。地元業者勉強会を開催し相互にレベルアップを図る。

⑥公園管理業務の方向性について

- ・他自治体で公園一括管理の経験あり。特に問題ない。
- ・地元業者のほうがよく対応できる。
- ・建物周りに付随する緑地管理程度しか経験ない。実際の業務は地元業者発注になる。
- ・必要に応じて地元業者やシルバーをお願いする。
- ・特に問題ない。
- ・遊具管理・清掃はできるが、植栽管理は難しい。
- ・遊具点検は使用頻度を見ながら可能。植栽管理は難しい。
- ・遊具植栽は難しい。
- ・公園管理は(包括業務の中に)無い方がありがたい。
- ・他自治体で大きい敷地の公園墓地管理などやっている。特に問題ない。

⑦メーカー機器点検について

- ・有資格による安価な業者で対応する。 1社
- ・独立系を使用可能である。 5社
- ・独立系は使用しない。 1社
- ・既存業者で対応する。 2社

⑧その他要望について

- ・規模が大きい建物は図面をそろえてほしい。
- ・市内業者一覧・業務各種仕様書・点検報告書・図面など
- ・評価基準、何に重きをおいて公募が採点されるのか？
- ・シルバーの運営について、他社の協力会社となることが可能か、確認してほしい。
- ・行政運営で困っていることを聞きたい、  
毎年どのくらいの修繕費がどのようなところで発生しているかの資料がほしい。  
施設に対する市民要望やクレーム資料を見せてもらいたい。
- ・県内本店参加という縛りを付けてほしい。
- ・(機械警備や電気保安管理など)3者契約となるような業務は外した方がよいのではないか。
- ・県内で(包括の)事例が少ないので体制を整備するための時間を頂きたい。
- ・公募参加要件について、維持管理会社に限るなどと狭めないでほしい。広く公募してほしい。
- ・早い時期での公募と早い時期での選定をお願いしたい。

⑨概算事業費について

- ・提示いただいた事業者 8社
- ・参画可能性の検討中なので提示できない。 2社

⑩実際の包括管理事業形態・付加価値的な提案・各社の事業経費に関することについて

- ・各社の知的財産的な側面になるので非公表といたします。

4. 今後の対応

今回の調査結果を参考に、事業の実施に向けて検討を進めてまいります。