

福生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

市は、保有している施設の管理水準の向上、施設管理体制の充実、関連業務の効率化及び、より質の高いサービスを提供することを目的として、包括管理委託事業の導入を検討しております。これにあたり、市場性の有無、事業の効果等、様々な事項について、民間の事業者の視点からのアイデアやノウハウを御提案いただき、今後、事業を実施する際の業務内容や事業者募集に係る条件設定等の参考とすることを目的にサウンディング型市場調査を行いました。このことにつきまして、次のとおり調査結果を公表します。

1 スケジュール

実施要領の公表	令和4年11月1日
サウンディング調査参加申込	令和4年11月7日～12日5日
サウンディング調査の実施（個別対話）	令和4年12月9日～12月15日

2 参加者

7社

3 結果の概要

(1) 包括管理委託事業及び費用についての考え

【包括管理委託事業について】

- ・維持管理業務の効率化及び様々な課題を解決し、今後の公共施設の管理運営に貢献する手法である。
- ・契約業務、窓口業務の一本化により、市職員の事務負担が軽減される。
- ・市職員の事務負担軽減、建物の安全性の向上及び適正な修繕の実施が可能となるなどのメリットがある。
- ・包括管理委託事業を導入する業務については、市の統括部署、施設所管部署及び受託事業者の連絡指示系統について、明確にしておく必要がある。
- ・施設所管課職員の管理意識の希薄化、事業費の増加（包括管理事業者のマネジメント費分）市職員の技量・知識が薄くなることなどが懸念されるなどのデメリットがある。
- ・コンパクトな包括案件にした方が、受託事業者にとって不利な影響が発生しにくいと考える。

【費用について】

- ・事業費は、維持管理費、修繕費、マネジメント費の3つの要素からなる。
- ・委託を予定する事業費総額に一定程度のマネジメント経費（人件費相当額を想定）を上乗せした形で算出する。
- ・マネジメント費は、保守管理業務費に対する一定割合を想定することが多い。
- ・費用については、受託事業者の企業努力で削減できる可能性は大きいと思われる。
- ・受託事業者は、事業立ち上げの費用がかかるので、市が現在委託している費用より増大すると考えられる。
- ・最低賃金の上昇を見込んで、管理費を設定する必要がある。

(2) 福生市が想定している包括管理委託に対するご意見

【対象施設について】

- ・(小中学校 10 校が対象ということに対しては) 他市においても同様の事例があるので基本的には問題ない。
- ・多数の施設を縦割りに管理するのは非効率な状態であるので、包括管理を行うことにより、業務の迅速化が図ることができ、効率的と考える。
- ・市庁舎等、核となる施設も対象に含めることで市場性が上がると考える。
- ・その他の公共施設（市役所庁舎等）を包括管理した方がスケールメリットを活かしたコスト削減が期待できる。
- ・対象施設が小中学校 10 校だと規模が小さく、巡回担当者にかなり余裕が出てしまう可能性がある。
- ・市内全ての施設を包括管理委託事業の対象とすることが望ましい。
- ・小規模修繕を含める方が効率的な維持管理ができ、先手で予防保全を行うことで、中長期的なコスト削減が可能であると考ええる。

【事業スキームについて】

- ・事業開始にあたっては、公募前に債務負担行為の議決を得ていた方が事業者は安心して公募できる。
- ・契約から事業開始までは、最低8ヶ月の準備期間が必要と考える。
- ・受託事業者は、修繕の積み残しが読めないと参入しづらいので、修繕は切り離すのも一つの方法だと考える。
- ・一旦施設の不具合を全て直してから包括管理委託事業を導入した方が、結果としてトータルコストは安くなるのではないかと考える。
- ・小規模修繕の内製化対応も可能である。
- ・中長期修繕計画を策定することで、管理費用を削減することが可能である。
- ・負担軽減分を他の市民サービスに還元できることが可能である。

- ・専門者による定期巡回点検による管理水準の統一化が可能となる。

(3) 市内事業者の受注機会及び本業務以外における連携の考え方

- ・今までの履歴や経験が必要なため、今まで受注されていた市内事業者を優先的かつ継続的に活用していくことが望ましい。
- ・市内事業者が拒否しない限り、100%委託する。
- ・現在保守管理委託を受託している市内事業者の協力無くして、包括管理委託事業の実施は不可能と考える。
- ・現在受託している市内事業者へは、原則的に継続委託をする考えである。
- ・資材等についても、極力、市内事業者から調達する。
- ・優良な市内事業者については市以外の業務でも発注することで、地域経済の循環に貢献できる。
- ・委託者として、プロポーザルの評価項目に市内事業者の活用方法等を入れる等の対応をすることにより、市内事業者の受注機会を確保できると思う。
- ・市内事業者も必要に応じて協力会社に登録し、発注は、協力会社から選定して行う。
- ・民間活力の導入により企業コミュニティ等を活用し随時連携を図ることが可能の為、市内の魅力向上や活性化そして関連事業においてサポートが可能となる。
- ・市内事業者の育成、市内産業の振興にも貢献が可能となる。
- ・市内事業者の協力が得られない場合、コストが上がる可能性があるため、市内事業者に対応の可否を確認する必要があると考える。

(4) 長期契約における事業継続担保の考え方

- ・長期契約をすることにより、受託事業者の人員の確保や経費の見込みが容易になる。
- ・債務負担行為の設定は、修繕費を別途予算取りし、年度末に精算を行うことが望ましい。
- ・受託事業者到他案件で包括管理業務などの実績の有無を確認する。
- ・経営の安全指標が高いなど、経営状態が健全であれば長期的な事業継続が可能と考える。
- ・実際に業務を行う協力会社の業務履行能力（財務・組織力）や業務履行状況（実績・緊急時対応）の確認手法を確立することが必要と考える。
- ・事業継続を担保するために、財務モニタリングにて事業継続性を判断するということが考えられる。
- ・契約書は、事業期間全体に関する協定書と単年度の契約書を締結することが望ましい。
- ・受託事業者は長期契約であれば事業計画が立てやすくなるため、契約期間は、最低

でも5年間は必要と考える。

- ・バックアップサービサーを準備して、事業継続を担保することが考えられる。
- ・業者登録の際に会社体制等を厳しくチェックし、定期的な審査で基準に満たない場合、協力会社の切り替えを行う。
- ・取り扱い情報の外部流出や不正アクセス等予防のため、プライバシーマークの取得を必須とする。
- ・災害や緊急時等の場合に備え、近隣物件の自社雇用スタッフの活用で滞りなく作業の実施が可能であることが必要と考える。

(5) 緊急時における対応体制の考え方

- ・24時間365日稼働のコールセンターを活用する。
- ・土日祝日に限らず一次対応の必要があるため、その対応は可能な体制である。
- ・対象施設の1箇所に常駐職員の拠点を設けて対応を行う。
- ・市内事業者との対応体制の構築が必要と考える。
- ・市内事業者をうまく活用するというのが前提になると考える。
- ・至急の復旧、営繕等は地元業者の協力も必要（現受注業者以外も含む）
- ・多摩エリアに営業拠点がある方が良い。
- ・コールセンターの設置による対応ではタイムラグが発生するため、現場にいる警備受託者とどのような連携をとるのが重要と考える。
- ・資材等を積載可能な車両と駐車場が必要と考える。
- ・市と受託事業者で協議のうえ、緊急時の連携スキームを構築し、共通の認識として緊急時に備えておく必要がある。

(6) 事業履行体制の考え方（市、受託者が担う業務の役割について）

- ・市、受託事業者ともに担当窓口の一本化の体制作りが望ましいと考える。

【市の役割】

- ・市内事業者等への説明、対象施設との調整
- ・状況把握と判断、劣化・老朽化解消方法の検討
- ・包括監理業務全般の履行確認、モニタリング

【受託者の役割】

- ・維持管理業務（保守点検、警備、清掃等）の総括マネジメント業務、管理監督
- ・技術員や事務員の配置が可能な拠点を設け、市との窓口や各種点検、巡回点検
- ・保守点検、修繕等業務に係る契約事務
- ・施設管理における様々な判断に必要なノウハウや技術の提供

（点検の際にアプリやドローン、スマートロックの活用、履行確認や情報集約のための社内システムの活用、市と情報共有をするためのクラウドの活用など）

- ・市に対する適切な報告と修繕の履行において、現状よりも速やかに対処するための解決策提案

(7) その他

- ・公募時には業務ごとの予算額、各業務の現受託者の情報、修繕履歴の情報を提示してほしい。
- ・人件費等労務の提供が主となる業務（清掃や警備）については、コストの大幅な削減は見込めない。
- ・公的施設の機能を1つの施設に集約化することも、コストダウンの一因となるのではないか。
- ・業務を行うにあたって従事者の拠点となる施設（スペース）があると望ましい。
- ・小規模修繕業務の取扱いについての整理が必要（業務範囲や上限金額、精算頻度）
- ・今後、人件費上昇と材料費高騰の懸念がある。法改正、物価変動に対応するため、毎年、業者発注額含めた金額見直しをすることも望ましい。

4 今後の方針

今回のサウンディングにより、市内小中学校 10 校の包括管理業務について市場性の有無、事業の費用対効果、市と受託者の役割、市内業者との連携方法など様々な事項についての手法を紹介していただきました。

また、本市の想定している事業の目的に合致する対象規模の選定や事業者募集に係る条件設定等のご意見をいただくことで、本市としていくつかの課題が浮き彫りになりました。まず、想定している対象施設が小規模なため市場性が乏しいこと。次に小規模修繕を含めると、マネジメント費用の負担が大きくなること。ただ、小規模修繕含めないと、導入の目的を達成することができないこと。

以上の課題を踏まえて今後本市では、対象施設の拡大によるボリュームディスカウントの検討や、業務及び費用の削減などマネジメント費用の捻出による小中学校 10 校のみの導入可能性の検討を進めてまいります。