

島田市公共施設における包括施設管理委託方式（仮称）の導入に向けた 対話型市場調査（サウンディング）の結果について

島田市では、公共施設の管理運営に関し、公民連携により業務水準の統一・向上や事務の効率化等を図るため、施設ごと・業務ごとに発注している設備点検や保守管理等の業務について、複数の施設・業務を一括して委託する「包括施設管理委託方式（仮称）」の導入を検討しています。

この度、包括施設管理委託方式を実施するに当たり、民間事業者の皆様からいただいた御意見を基に市場性の有無や適正な業務範囲及び規模等について把握することを通して公募条件を整理するため、対話型市場調査（サウンディング）を実施しましたので、その結果を公表します。

本調査によるヒアリングでは、公表する内容の他にも多くの御意見をいただきましたが、知的財産保護の観点から、御参加いただいた民間事業者から公表の御承諾を得た内容に限って公表しますので、御了承ください。

1 本調査の実施期間

令和元年8月30日（金）から令和元年9月5日（木）まで

2 参加事業者数

7事業者

3 調査結果の概要

（1）本調査への参加理由について

- ・静岡県内でもすでに包括施設管理委託方式を導入した自治体があり、県内の動向に関心を持っていた。今後、この方式が広まっていくことに備えて情報収集のため参加した。
- ・これまでに島田市の公共施設を管理している実績もあり、グループで協力することで請け負うことが可能と考えて参加した。
- ・複数の公共施設に対する維持管理の品質確保、維持管理を通じた施設マネジメントに寄与できる実績を持っている。
- ・事業領域である建物管理業務や、PPP事業の実績から培ったノウハウで包括施設管理委託方式にもサービス提供が可能と考えたため。
- ・得意分野とする建物管理業務等の実績を活用することができると考え、実際の公募よりも前の段階で行政側の考え方を把握しておくために参加した。

- ・ 包括施設管理委託方式は、今後、自治体での導入が進む手法と考えており、企業としてその受注に注力しているところであるため。
- ・ 対象として挙げられた施設、業務の現行の受注者、市内事業者として、新しい方式へどの様に関わっていくべきか検討するため。

(2) 包括施設管理委託方式のメリットとデメリットについて

(メリット)

- ・ 施設を所管する各部署がそれぞれ業務ごとに入札等を行っていた部分について、一つの業者に委託すれば、コスト抑制効果があると考えられる。
- ・ 各業務の入札や見積依頼等、職員の書類作成に係る業務が省略できる。
- ・ 職員の時間外勤務の削減が可能。
- ・ 保守管理の質の向上
- ・ 事務や業務の効率化・省力化、財政負担の軽減
- ・ 利用者の安全・安心の確保
- ・ 取組を支える仕組みづくり
- ・ 市内業者の質の維持・向上
- ・ 行政内部の人件費のコスト削減効果がある。
- ・ 巡回点検等の業務を付加することで事後保全から予防保全となり、施設使用者へのサービス向上・適切な修繕優先順位付への寄与が可能。
- ・ 事業規模や、施設用途別の維持管理データをストック可能となることが民間企業にとってのメリット。
- ・ 業務の品質向上、技術レベルや管理レベルの統一、修繕業務のスピード上昇や予防保全への転換
- ・ 職員の人件費等の行政コストの削減
- ・ ワンストップ窓口により過去の情報も含めたデータの一元管理や共有が図られる。
- ・ 業務提案による効率化の実現
- ・ 行政コスト（見えないコスト）の削減が可能。
- ・ 職員がコア業務に専念できる環境を構築できるようになる。
- ・ 一定の費用負担は必要となるが、付加価値業務提案を受けられる。
- ・ 市内事業者は、大手専門事業者と連携しノウハウの共有が可能となり、他事業においても協業の可能性が広がる
- ・ 地域性を考慮した体制で実施することで効率性は上がる。

(デメリット)

- ・ 統括マネジメント業務に係る費用を従来の経費に上乘せする必要がある。
- ・ 各業務の実施計画や結果報告の事務処理に係る労力が大きくなると考えられるので、現行業務で様式等が整っていた方が効率的になる。
- ・ 島田市外の業者が受注すると、税収減や市民の雇用減につながるおそれがある。
- ・ 従来の受託企業の受注機会低下の懸念
- ・ 維持管理に関する職員の技術力や知見の蓄積がなくなるおそれ
- ・ 事業者を包括し1社に委託するため、業務不履行・倒産リスクがある。
- ・ マネジメントフィーなどが発生するため、委託費は増加する。
- ・ リスク分担が曖昧であることが業務リスクとなり得るため、契約までに整理する必要がある。
- ・ 元請の責任として業務の品質を担保する必要があるが、市内業者の活用を無理に行うとサービス・品質の低下が起こり得る。
- ・ 現在の委託金額の範囲で包括施設管理を行うことは困難である。
- ・ 受注者の水準による価格や品質を満たせない市内事業者には再委託できないおそれがある。市内事業者の優先性について仕様等で言及した方がよい。
- ・ 見た目の支出は増加するように捉えられてしまい、庁内の合意形成に労力が必要。
- ・ 点検業務で発見した不具合への対応スピードについては疑問符が付く。

(3) 島田市における包括施設管理方式の市場性の有無とその理由について

- ・ 1社で受託するには、ボリュームが大きい。
- ・ 市域の広さについては、実際に島田市内の物件を管理している事例もあり、問題にならない程度と考えられる。
- ・ コストダウンに直結させる方式とすると、税収減につながるおそれがあるのではないか。
- ・ 包括施設管理は、自治体規模に関わらず、メリットが享受できる仕組み
- ・ 事業者が参入しやすい条件を整理することで多くの企業の参加が期待できる。
- ・ 業務内容やスキームによって市場性は有ると考えるが、現行の委託費のみでは参入は困難である。
- ・ 修繕業務も含めると事業規模が拡大し、市場性が高まると考える。
- ・ 緊急対応後の一定額の修繕工事を業務内に含めると市場性・業務効率性が高まると考える。

- ・ 統括マネジメントや提案業務の実施とそのコストの検討が必要。
- ・ 現行の業務実施内容には改善箇所が概ねあるものなので、市場性はあると考える。
- ・ 業務量からは、市場性があると考えられる。ただし、現行の予算規模や契約額の実態からも十分に検討する必要がある。

(4) 包括施設管理委託方式の適正な業務の範囲・規模について

- ・ 施設数が多すぎるので、建物の規模や用途別で分割することを検討してもよいのではないか。
- ・ 民間事業者の参入意欲を高めるため、事業期間は最低でも5年、一定の事業額以上の確保が必要となる。
- ・ 特定用途の施設や、特定の点検業務のみに限定するのではなく、建築物とその敷地に関する維持事業の全てを出来るだけ束ねることが重要。
- ・ 運営業務等が必要となる施設（ホール・博物館等）は、包括管理委託方式ではなく、施設運営と建物管理が一体で管理可能な指定管理者方式等が効率的と考える。
- ・ 対象施設一覧にある「街路樹」や「トイレ」については、建物管理会社のノウハウが活かさない（修繕計画や劣化判断不可能）。市内業者の活躍の場として包括施設管理委託方式からは除外してもいいのではないか。
- ・ 対象施設のうち、街路樹や公園にかかる業務は包括施設管理委託方式にそぐわない部分もある。建物のある施設を対象とすることが基本と考える。
- ・ 対象業務の一部に従事者との直接契約が必要なものが含まれているため、契約内容の整理が必要となる。
- ・ 災害発生等の緊急時対応を考慮すると、一定の規模に分割する方式も効果的ではないか

(5) 包括施設管理委託方式の業務効果（品質向上やコスト削減）について

- ・ 担当の入札、見積り、緊急対応の時間を省くことが可能になり、人件費が削減できる。
- ・ 市職員による業務対応の削減に伴う人件費の縮減。
- ・ 予防保全が定着することで施設の長寿命化が図られ、施設の建替え・更新費用が抑制される。
- ・ 業務委託の範囲による。現在の委託費からの削減（目に見える形でのコスト削減）は困難と考える。中長期的なスパンでのコスト削減やサービス向上に寄与できる。
- ・ 高額工事などにコンストラクションマネジメント方式を導入するなど、大

規模な修繕工事においては、事業者のノウハウを活用しコスト最適化を図ることは可能。

- ・事業者が統一基準でのモニタリングを実施することで、品質の向上・均一化が可能。
- ・各業務の施設間での実施内容のばらつきを是正することができる。
- ・点検実績や報告内容を総合的に管理することができる。
- ・設備機器の修繕と更新のどちらがよいか、ライフサイクルコストの観点から効果的な方法を提案することができる。
- ・現行の業務仕様の見直しを行い、過剰な内容があれば適正化を図る。
- ・同様の点検業務も施設規模によってやり方が異なる場合があり、過剰な点検をしないようにする必要がある。

(6) 包括施設管理委託方式の付加価値提案業務（簡易修繕・巡回点検等）について

- ・提案業務に対する予算が確保されていれば実施は可能。
- ・突発的な予算外の費用が発生するケースに対応できる方式としてほしい。
- ・修繕計画に沿って進めることを基本として、その進捗をマネジメントすることが大事だと考える。
- ・設備の部品交換や配線・配管の劣化などの簡易修繕は、十分な予算が確保されず、計画的に対応できていない自治体が多い。また、保守点検管理業務より市職員の事務量も多いため、包括化の効果は高い。
- ・巡回点検、管理履歴のストック、建物診断の実施が考えられる。
- ・修繕や点検履歴を生かした予防保全を行う。
- ・非常時や緊急時の対応について、地元企業の協力を仰ぎ易い体制を構築する必要がある。

(7) 市内事業者の受注機会の確保について

- ・必ず島田市の事業者優先で発注したい。
- ・市に現行の市内事業者を変える意向がないのであれば、基本的に従来どおりとするが、業務の配分で多少の変動は起こると考えられる。
- ・障害者の雇用・活用を推進する。
- ・再委託先には、品質・安全に関する指導を行う。
- ・地域企業の維持・育成、地元企業での優先調達、地元雇用、市内への事務所開設といった地域経済への波及効果が考えられる。
- ・公共事業の趣旨を理解し、市内業者は積極的に活用することを検討している。ただし、業務品質など確保されることが前提である。
- ・できるだけ市内事業者を活用する体制を取る。

- ・市内事業者は、小回りが利き、昔からの事情も把握しているといった強みがあり、施設保全に役立つ存在。
- ・受託者ノウハウの提供や、事業者間での競争の発生は企業の成長につながる。
- ・現状のとおり市内事業者を活用することが基本的な方針である。
- ・受託者は各事業者を統括する立場から業務の効率的な管理を行う。
- ・受託者選定における審査基準に市内事業者の活用について項目を設けるとよい。

(8) 履行体制及び実施までのスケジュールについて

- ・提案要請までの期間をもう少し長く取ってほしい。
- ・各施設や設備の確認、各種業務に関する打合せ等で半年は必要となる。業務の少ない施設にはさほど時間をかけずに済ませることができる。
- ・保守点検管理の実務と施設マネジメントの実務の両方に精通した企業による業務実施が最善。
- ・専従のチームを編成して、業務の引継ぎ・立ち上げに取り組む。施設の現地確認や、職員へのヒアリング等を実施するため、最低半年は必要と考える。
- ・業務・役割分担は事業者が担う業務量により異なるが、市内業者等と連携し業務を履行する体制となる。
- ・施設数にもよるが6ヶ月程度の準備期間を要する。
- ・現行のスケジュール案に特段問題はない。
- ・受託者選定までのスケジュールには特段の問題はない。その後、年内には業務委託の契約内容を決定するスケジュールを想定している。
- ・市内事業者や庁内関係者向けの事前説明は丁寧に行ってほしい。

(9) プロポーザルの際に島田市から提示してほしい資料やその他要望について

- ・各施設の図面や設備に関する資料
- ・現行の業務内容に関する資料
- ・各業務の現在の契約額、施設の図面、仕様書、契約内容、現在の受託会社の情報。
- ・事業者選定プロセス、具体的な審査基準、選定委員会メンバー
- ・過去数年間の現行業務の契約額、契約先
- ・過去数年間の修繕履歴
- ・耐震診断結果一覧
- ・過去に実施した劣化状況調査結果

- ・大規模改修の予定
- ・市内事業者一覧
- ・主な対象施設における現地説明会の実施
- ・点検報告書
- ・長期修繕計画及び修繕履歴
- ・光熱水費のデータ
- ・施設の利用条件（点検等の実施条件）
- ・現行の受注者の状況（市内外の区別がつくもの）
- ・現行の作業報告書
- ・業務ごとの包括施設管理委託方式の導入スケジュール
- ・受託者の執務スペースの提供

(10) 概算事業費について（既存業務及び統括マネジメントや提案業務に係る経費）

- ・現行の契約金額を目標に、業務水準を落とすことのない内容で実施できるよう検討していく。
- ・事業費全体に対して、一定の割合で統括マネジメントに係る費用が必要。
- ・既存業務に係る費用の大幅な縮減は難しい。
- ・統括マネジメントや提案業務の実施に一定程度の経費を想定する必要がある。
- ・既存の業務部分については、それほど変動しないと考える。
- ・統括マネジメント、巡回点検、データ管理、労務管理に係る費用が必要となる。
- ・現行の業務委託にかかる費用に加えて、一定のマネジメント費用を見込む必要がある。

4 今後の対応について

今回の調査結果を参考に事業化に向けた検討を引き続き進めていきます。

5 お問い合わせ先

島田市 行政経営部 資産活用課 資産経営担当

〒427-8501 静岡県島田市中心街1番の1（島田市役所本庁舎4階）

0547-36-7124（直通）

E-mail : s-katsuyou@city.shimada.lg.jp