

# 下妻市新庁舎を核とした包括管理業務委託実施

## に向けたサウンディング型市場調査結果

令和3年11月11日

本市では、新庁舎の完成に合わせて、公共施設の「包括管理業務」の導入を検討しています。このたび、本業務にかかる民間事業者の皆様の本業務への参加意向や参入しやすい公募条件等を把握することを目的として対話（サウンディング）型市場調査を実施しましたので、その結果を公表します。（参加事業者の知的財産保護の観点から、参加事業者の承諾を得た内容のみを公表）

### 1 調査の実施日

令和3年9月30日（木）及び令和3年10月1日（金）

### 2 参加事業者数

3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

- ・グループとしてインフラのみならずサービスを通じて社会課題、地域課題の解決を社の方針としているため。
- ・公共施設や民間施設の建物管理に携わっており、公共施設の包括管理についても興味があるため。
- ・貴市で導入の検討が進められている包括管理に興味があり、詳細の確認を行いたいため。

#### ②包括管理業務委託のメリット、デメリット

##### 《メリット》

- ・グループ内にゼネコンがあるため包括管理を実施することは建築的な知識を大いに役立てることが出来る。包括管理に修繕を入れたほうがメリットが大きい。
- ・包括管理事業者が維持管理業務をマネジメントすることによる業務品質の維持・向上、老朽化の適切な判断ができる。
- ・維持管理情報の一元管理が可能。
- ・一括発注による契約事務及びそれに伴う職員人件費の大幅な削減。（コア業務への人員集中が可能）
- ・定期的な巡回点検を内包することによる、施設の安全の確保が可能。

##### 《デメリット》

- ・維持管理費に加えて、包括管理事業者のコスト(マネジメントフィー)が生じる。
- ・市=包括管理事業者=専門業者の契約形態となるため、専門業者が市との直接契約では無くなる。（公共事業の元請けに該当しなくなる）
- ・包括管理業務に対する地元企業からの不安感。

#### ③包括管理業務委託の市場性の有無及びその理由

- ・相応の事業規模が期待できるため、市場性は有ると考える。

・委託業務詳細一覧を参照すると、直近で204,318千円あり、適切なマネジメント経費が計上されることが前提ではあるが、市場性があると判断できる。

④包括管理業務委託による業務効果及びコスト削減について

《業務効果》

・修繕について全施設を統一的な基準で優先順位をつけて修繕を行えるため市側にメリットが大きい。

《コスト削減》

- ・デジタル化の推進によるコスト削減。
- ・性能発注の推進によるコスト削減。
- ・委託業務のコスト削減は難しい。
- ・コスト削減の要素としては、貴市職員の業務量の低減による人件費相当分。

⑤包括管理業務委託の付加価値として提供可能な業務について

- ・建物簡易劣化診断・維持管理履歴。
- ・情報の一元データ管理。
- ・BCP 関連サービス。
- ・システム導入による市担当部署との情報共有。

⑥市内業者の受注機会の確保について

- ・既存業務として市内発注している業務に関しては市内事業者への発注を基本。
- ・包括管理の導入の際は、市側も市内事業者への周知が大切。
- ・現在、業務を受注している市内事業者は継続を原則とする。
- ・優良な事業者は他の業務でも発注する等、業務拡大を検討。

⑦契約期間及び履行体制の考え方について

・3年以下の契約期間の場合は、事業効果を検証、改善していく中では、短いと考えています。  
3年契約の場合、事業期間2年目には次期事業検討のステップに入ると思うが、官民共に再公募に向けた取組の負担が大きいと考えています。

- ・他市実績の直近公募されている包括管理案件の多くは事業期間が5年となっています。
- ・5年間で望ましい。
- ・市内(市庁舎内など)に拠点を構え、管理要員を配置して業務を実施する。
- ・配置する人員数は、維持管理業務・小修繕のボリュームによる。
- ・事務所は市が提供することが一般的。
- ・優先交渉権者の決定後約6か月の準備期間が必要。

⑧新庁舎開庁に合わせた包括管理委託の導入スキームについて

- ・新庁舎の開庁に合わせた包括管理の導入スキームは大きな問題はないと考える。
- ・新庁舎の管理業務と包括管理を同時に立ち上げていくことになるので、立上期間は十分に留意することが必要であると考えている。
- ・新庁舎の維持管理開始と、包括管理業務の開始が重なるため、準備期間(優先交渉権者決定〜業務開始)を十分に確保して頂きたい。※6ヶ月間以上
- ・新庁舎の開庁に合わせた包括管理の導入について大きな問題はないと考える。
- ・新庁舎竣工後の1か月間は旧庁舎と新庁舎両方の管理が発生するが仕様書にその旨記載して

処理する。

⑨プロポーザルによる提案募集時に市から提示してほしい資料やその他要望

- ・修繕履歴（10年程度）
- ・各業務委託の仕様書。
- ・指定管理の施設についてもビルメンテナンスに関しては包括管理に入れてほしい。
- ・市道の包括管理も検討してほしい。
- ・保守管理において、対象業務すべての金額及び事業者の提示（複数年契約があれば、いつから包括事業に含まれるのか）
- ・対象施設の直近3か年の修繕実績（修繕内容、金額、事業者等のわかる資料：～130万未満）の提示⇒可能であれば、PDFではなく、Excel等のデータ。
- ・評価の軸（採点表）
- ・価格評価の内容。
- ・消耗品の負担区分と実績、有資格者必要施設の有無。
- ・新市庁舎の維持管理費の積算に必要な資料：図面（建築意匠図・設備図一式）、及び設備機器のメーカーリスト・過去3年分の委託業務実績（件名、発注先、発注金額）
- ・過去3年分の小修繕実績。（件名、発注先、発注金額）
- ・上記における委託先は市内・市外が分かるもの。
- ・対象施設の規模（階数、延床面積、築年数）がわかる資料・審査基準、価格点の計算式がわかる資料・審査委員の構成。（委員の人数・職名）
- ・債務負担を経た上での公募を望む。
- ・公募期間（人札公告～提案書締切）は2ヶ月程度設けてほしい。
- ・現在、シルバー人材センターが実施している業務は包括管理の対象外として頂きたい。（シルバー人材センターの委託は「雇用」の観点によるものと推測、業務水準の向上や市民サービスの向上とは異種であると考えため）

#### 4 今後の対応

今回の調査結果を参考に、引き続き検討を進めてまいります。