

福津市包括管理業務委託にかかるサウンディング調査 の結果について

1 サウンディング調査の趣旨

本市では、公共施設の維持管理について品質の向上と業務の効率化を図るため、従来、施設ごと、業務ごとに発注していた保守点検や清掃、修繕等の業務について、複数の施設、業務を一括して委託する包括管理業務委託の導入を検討しています。

包括管理業務委託の導入にあたり、より良い提案をいただける公平で公正な事業者公募を行うため、民間事業者の皆様の考え方をお聴きするサウンディング調査を実施しました。

調査結果のうち、参加事業者から承諾を得られた内容について公表します。

2 経過

2022年 9月13日(火)	実施要領の公表
2022年 9月26日(月) まで	参加申込受付
2022年10月 6日(木) まで	アンケートへの回答受付【4者】
2022年10月上旬～10月中旬	意見交換の実施【4者】

3 調査結果の概要

II 参加意向について

Q1 公募型プロポーザル方式による事業者選定への参加意向はありますか。

参加意向がある【4者】 参加意向はない【0者】

Q2 事業者選定へ参加される場合、単独 又は グループのいずれで参加のご意向ですか。

単独【0者】 グループ【2者】 検討中【2者】

〈 検討中の理由 〉

- ・必要であればグループを構成して取組を行う。
- ・実績重視で公募する場合は実績のあるグループ会社との共同参加を検討中。

III 公募型プロポーザルでの事業者選定について

Q3 事業者選定において市から提示してほしい資料や情報はありますか。

- ・発注している業務の仕様(図面・数量含む)をできる限り詳細に開示してほしい。
- ・修繕履歴・長期修繕計画もすでにあるものは開示してほしい。

- ・既存業者の点検頻度や巡回点検など現状の管理方法
- ・市としての包括管理業務の目的(人件費削減のためか、効率的な運営のためか 等)
- ・施設管理中長期計画
- ・施設情報(構造、過去の維持管理記録)
- ・維持管理マニュアル(あれば)
- ・施設情報(竣工年の情報の追加を希望)
- ・委託業務情報(業務名、委託費、可能であれば現行業者名)
- ・修繕業務情報(業務名、修繕費、可能であれば施工業者名)

Q4 優先交渉権者を決定した後、履行期間開始までの準備期間を半年程度とすることを想定しています。各業務委託の引継ぎがあることを踏まえた上で、半年間という期間で準備は可能ですか。

○可能【1者】 ○時間が不足【1者】 ○その他【2者】

〈 時間が不足の理由 〉

・引継ぎ資料が整っていることが前提と考える。現地確認が必要なので、時間を要する。

〈 その他 〉

・業務仕様と業務の実施方法に関する資料が事前に整理されている場合、可能と考えられる。

・落札後からの整理引継ぎとなる場合は、半年以上かかると思われる。準備期間を短縮する為には情報整理を引継ぎ開始前に全施設統一して行っておく必要がある。

・弊社お抱えの業者を使用できる場合は半年でも対応可能。市内業者を使用する場合は、あらかじめ各業者へ協力体制を敷いていただくように事前連絡していただければ半年でも対応可能と思われる。

IV 業務範囲について

Q5 対象業務の範囲(業務の種類)すべてを受託可能ですか。

○受託可能【3者】 ○範囲(業務の種類)を絞れば受託可能【0者】 ○無回答【1者】

〈 ご意見(自由記入) 〉

・基本的に全施設の業務を受託することは可能。ただし、点検内容によっては専門業者の再委託を前提に対応する必要がある。

・基本的には全ての業務が対応可能だが、「図書司書業務」については、協議が必要と考える。

Q6 対象施設すべてを受託可能ですか。

○受託可能【3者】 ○施設数を絞れば受託可能【0者】 ○無回答【1者】

Q7 履行期間中、包括管理業務委託の対象施設や業務が増加することについてどのようにお考えですか。

〈 ご意見(自由記入) 〉

- ・問題なし。ただし、増加する施設の規模や仕様によりある程度の準備期間が必要となる場合がある。
- ・対象施設/業務仕様によってではあるものの、基本的に問題ないとする。ただし増加分における管理体制変更や作業量増加も発生するため、相応の報酬の交渉機会を設けていただきたい。
- ・物価上昇が懸念される。契約期間次第だが、柔軟に対応できるようにしてほしい。
- ・履行計画に影響するため、最初の契約の延長線上にある業務以外については、基本的に増加は好ましくないとする。
- ・最初の契約の延長線上にある業務について、大幅ではない増加は対応可能とする。
- ・履行期間中に対象施設・対象業務を増加させる事は可能。
- ・事業期間での基本契約を締結し、毎年度の秋口頃を目途に次年度の対象施設・対象業務の協議を実施の上、年度協定を締結する為、対象施設や対象業務の増加は可能とする。

V 業務の実施方法等詳細について

Q8 内製化(原則30万円未満の修繕を受託者の修繕担当者自身が行うこと)の対応は可能ですか。

可能【0者】 条件、件数を変更すれば可能【4者】 内製化は実施できない【0者】

〈 ご意見(自由記入) 〉

- ・原則内製化は可能であるが、一部業務(専門工事等)については外注が必要な場合もある為、柔軟に対応可能な制度にしてほしい。
- ・修繕内容にもよるが対応可能。ただし、協力会社と連携した上での修繕の内製化が前提条件となる。
- ・事前に想定される内容・数量が分かれば可能。

Q9 本市の包括管理に修繕業務、短中期修繕計画作成が含まれるとして、巡回点検の頻度や着目点、修繕とのバランス等についてどのように考えますか。(例:修繕の現場確認等で各施設を訪問する機会が多いので巡回点検の頻度は低くてよい/修繕の現場確認の際には施設全体の状況を見ることはできないので月1回程度は巡回点検が必要 等)

〈 ご意見(自由記入) 〉

- ・施設全体の特性や修繕頻度にもより巡回業務のあり方を検討する必要がある為、現在の貴市の方針を踏まえて今後検討したい。包括管理導入の趣旨も踏まえると、効率的な方法を柔軟に受け入れる要項として頂きたい。

- ・短中期修繕計画作成を行うのであれば、弊社では現地調査を実施するため巡回点検の頻度は少なくとも問題ないとする。また、現状の体制が巡回点検を実施していない、もしくはそれに代わる対応(現地職員が確認している等)があるのであれば、その方々と連動することで効率的な管理が可能と思われる。
- ・包括管理を実施していく中で、発注者と協議し、適切な頻度を設定していけば良いと考える。
- ・巡回点検の頻度は、対象施設ごとに設定していく事を考えている。

Q10 修繕業務について、協力会社(再委託先の事業者)に不当な値引き要求がないことを明確にするため、修繕業務に関する受託者の経費については、個々の修繕案件の請求金額に含めるのではなく、年間の修繕金額枠に対する定額の経費として計上することとしたいと考えています。

この考え方に沿って運用することは可能ですか。

可能【4者】 不可能【0者】 その他【0者】

〈 ご意見(自由記入) 〉

- ・運用は可能だが受託者の経費が極端にけずられた制度とならないように経費を確保してほしい。現在のところ想定している経費の考え方が具体的にあれば教えてほしい。
- ・対応可能。ただし、当該業務が各修繕業務の元請け責任を生じる場合には、自社捺印の見積手配をする必要があるため、その管理/責任分の見積金額設定ができる余地を作っていく必要があると考える。
- ・貴市において、事務手続きの簡略化、経費率の低減などの面からも、年間業務量に対する経費で良いと考える。

Q11 本市では履行期間を「3年間」または「5年間」のいずれかとすることを検討しています。

この履行期間での受託は可能ですか。

どちらも可能【4者】 3年間であれば可能【0者】

5年間であれば可能【0者】 その他【0者】

〈 ご意見(自由記入) 〉

- ・どちらも可能ではあるが、可能な限り長い期間が望ましい為 5年間を希望する。また、よりよい管理を行う為に、一部指定管理でも導入されているインセンティブペナルティ制度を導入してほしい。
- ・履行期間に関してはいずれも対応可能だが、体制構築にある程度の時間を要するため、5年間が望ましいと思われる。また、いずれも経済情勢(人件費の高騰や物価上昇など)による原価の高騰も懸念されるため、1年ごとの条件変更(=随意契約)が必要と思われる。
- ・基本的には、5年間の方が包括管理のメリットは大きいと考える。例えば、第1期を3年

間とし、その成果を反映した内容の仕様で、第 2 期以降を 5 年間にするというような方法はいかがか。

・履行期間は5年間で望ましいと考える。

VI その他

Q12 本契約の責任者について「ビルマネジメント等の業務の監督を行う実務経験を5年以上又は同等の実績」があることを要件とした場合、受託は可能ですか。また、本契約への専任は可能ですか。

○専任で受託可能【2者】

○兼任であれば受託可能【0者】

○要件を変更しなければ受託できない【1者】

○分からない【0者】

○無回答【1者】

〈 ご意見(自由記入) 〉

・専任で受託可能。ただし兼任も可能とした場合コスト低減の可能性はある。

・BM 経験は 3 年以上であれば問題ないと思われ、また専任の必要はないと考える。仮に BM 経験 5 年以上+専任対応となれば、各社とも相応の人員手配を必要とするため、その分のマネジメント費をある程度見込む必要がある。

・「業務の監督を行う実務経験」について、「統括責任者」を指しているのか、「統括責任者または個別業務の責任者」を指しているのかをご教示いただきたい。

Q13 本契約の開始にあたり、市内事業者の受注機会の確保を考慮する必要があると考えています。市内事業者の対応について、お考えはありますか。

〈 ご意見(自由記入) 〉

・原則市内事業者へ発注するように配慮する。ただし、専門業者(各種メーカー)を要する対応についてはその限りではない。

・市内業者の活用は重要と思われるので、特段異論はない。ただし、効率的かつ高品質な管理を目指すにあたっては、市内事業者の活用を第一とするのではなく、金額/品質/効率性など多角的に精査し、場合によっては業者切り替えも選択肢に含めておく必要があると思われる。

・Q10 にあるように元請け責任が生じるため、その責任を受託者に還元できる構造が必要となる。

・市内事業者も含め、それぞれの管理分野で強みをもつ企業でグループを組みたいと考えている。

・現在、市内事業者が対応されている業務については、そのまま市内事業者へ委託する。

・市外事業者が対応している業務(メーカー系を除く)については、市内事業者で対応可能であれば、積極的に切り替えを実施する。

Q14 貴社が追加サービス、付加価値事業として提案できることはありますか。

参加事業者のノウハウに係る内容のため、非公表とします。

Q15 以上のほか、包括管理全体についてご意見はありますか。

- ・包括管理実施物件と指定管理物件との共存は責任区分上難しいと思われるため併用は避けてほしい。
- ・受託者側も人員を手配するため、差配のみの業務(=人員が成長しない業務)という観点で入札を行う場合は安かろう悪かろうの業務につながりかねない。より効率的・より地域行政に寄り添った管理業務を考える場合は、あらゆる提案を受け入れる柔軟性やそれに伴う報酬の許容を踏まえて入札を実施したほうが、様々な企業提案を受け入れることができ、より貴市のメリットになる管理業務の検討を行うことができると考える。
- ・非常に範囲が広いので、類似した業務内容または施設等により、いくつかのグループに分けて発注してはどうか。
- ・貴市が包括管理導入に際して、期待している事をご教示いただきたい。

4 今後の対応

今回の調査結果を踏まえ、2023年度の公募実施に向けて引き続き検討を進めていきます。

5 問い合わせ先

福津市総務部契約管財課管財係

住所:〒811-3293 福岡県福津市中央1丁目1番1号(本館2階)

電話:0940-43-8135

電子メールアドレス: keiyaku-kanzai@city.fukutsu.lg.jp