

福山市包括施設管理業務委託の事業化に係るサウンディング型市場調査の結果について

## 1 調査の趣旨

民間事業者との「対話」を通じて、本市における包括施設管理業務委託の事業化の可否、民間事業者が同業務委託への参入意向や参入しやすい業務条件及び公募条件等を把握することを目的とし、サウンディング型市場調査を実施しましたので、その概要を公表します。

なお、本調査においては、公表内容以外にも多くのご意見・ご提案をいただきましたが、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します。

## 2 実施期間

2022年（令和4年）11月21日（月）～11月25日（金）

## 3 参加事業者数

11事業者

## 4 調査結果概要

### (1) 本市の包括管理委託業務への参加意欲について

- ・4事業者が参加意欲ありと回答
- ・7事業者が参加について検討中であり、公募時の参加資格要件、対象施設、対象業務により判断すると回答

### (2) 包括施設管理業務委託導入のメリット・デメリットについて

#### 【メリット】

- ・周辺エリア一帯を総合的に管理するエリアマネジメントによる効率的な施設管理
- ・業務のタスク管理、一覧管理により優先度や重要度に合わせた柔軟な対応が可能（計画的な修繕が可能）
- ・地元企業の安定受注確保、育成及び管理品質向上
- ・民間ノウハウの活用（施設の劣化状況の判断基準の提供、修繕のアドバイスを適宜提案可能）
- ・専門的見地からの仕様書適正化による安全性向上、施設の長寿命化及びコストダウン
- ・スケールメリットを活かしたコストダウン及び業務の集約による効率化
- ・提案による付加価値サービスの実現が可能
- ・業務品質の均質化・平準化
- ・施設情報の見える化
- ・市職員の事務負担軽減によりコア業務に専念できる。

#### 【デメリット】

- ・多数の施設で同時多発的に業務を実施するため、マネジメント力も求められるので、参加企業が絞られる可能性がある。
- ・事業規模が大きいと、地元企業だけで担えない場合がある。
- ・市職員の施設管理に関わる実務経験の不足につながる可能性がある。
- ・管理実態を把握し一元管理を行うには初期負担が大きい。
- ・市職員が行っていた業務を外注することにより、当該業務に係る市職員の負担は削減できるが、マネジメント費用が追加されるため、直接経費が増加する。
- ・市内事業者がこれまでと同様の仕事をして、行政からの受注実績とならない。

### (3) 公募型プロポーザル方式による提案募集時において本市に提示して欲しい資料やその他要望について

#### 【提示して欲しい資料】

- ・過去3年分の委託業務実績(件名, 発注先, 予定価格, 発注金額), 小修繕実績(件名, 発注先, 予定価格, 発注金額), 左記における発注先の市内業者・市外業者の区分が分かるもの。
- ・対象施設の規模(階数, 延床面積, 築年数, 対象機器の設置状況)が分かる資料(図面等)。
- ・審査基準, 価格点の計算式が分かる資料
- ・審査委員の構成(委員の人数・職名)
- ・将来的な修繕計画

#### 【その他要望】

- ・事業者選定方法に関しては、価格のみで決定するのではなく、提案内容を含めた総合評価方式でのプロポーザルによる選定にして欲しい。
- ・公募前から地元企業からの理解と協力が得られるように、本件の丁寧な事前説明が重要。
- ・債務負担行為を得た上での公募をして欲しい。
- ・関係各所の十分な合意を得た上での公募として欲しい。
- ・プロポーザルの公告から提案書の提出までの期間を長めに設定して欲しい。(2か月程度)

### (4) 業務範囲・規模について

- ・提示した施設数, 対象業務であれば8事業者が「全て受託可能」と回答。3事業者は「一部受託可能」と回答。状況に応じてグループにて参加する可能性あり
- ・包括施設管理業務に修繕業務を含めた場合, 対応できる事業者は9事業者(内, 4事業者は修繕金額に上限あり)。3事業者は修繕業務の受託不可と回答
- ・入札が不要な小修繕(130万円以下)全てを受託者に委託した方が, 市のメリットが高いと思われる。
- ・随意契約できる金額の上限まで業務範囲とし, 効率化を図るべき。
- ・修繕業務の受託者への委託方法(元請け責任の有無)によって, その分の費用を検討する必要が生じる。

**(5) 業務の履行体制について**

- ・ほとんどの事業者が、原則、メーカー対応や専門性の高い業務を除き、市内業者への再委託を想定していると回答。一方で、許認可を有している業務については自社で実施すると回答した事業者もあり
- ・休日や夜間の業務体制や災害発生時などの緊急対応については、全ての事業者において、コールセンター等により対応可能と回答。対応が困難になった場合は、近隣の事業所から応援にて対応可能と回答した事業者もあり
- ・契約期間中の物価上昇、最低賃金の上昇、法律・税制改正、第三者への賠償、災害等に対するリスク分担を定める必要がある。
- ・市域が広いと、業務内容を絞ったスモールスタート若しくはエリア分けを検討することも必要

**(6) 全体スケジュールについて**

- ・全ての事業者において、優先交渉権者決定から事業開始まで6か月程度必要と回答

**(7) マネジメントフィーの考え方について**

- ・事業実施に係る経費（人件費、事務所関連費、車両費、管理諸経費等）と会社利益を見込む。

**(8) 市内事業者等の受注機会の確保について**

- ・半数以上の事業者が、市内の事業者などの受注機会について現在の契約と同件数又は同金額程度契約することは可能であり、市内事業者で実施可能な業務は市内業者に委託すると回答
- ・課題としては、業務によっては対応可能な市内業者が少なく競争原理が働かずコスト高になる可能性があることや、管理品質の悪い企業は、逆に受注機会を失うケースも考えられる。

**(9) 包括施設管理業務委託の契約期間について**

- ・全ての事業者において、契約期間は5年以上が望ましいと回答
- ・建築基準法の12条点検のサイクルに合わせることで業務改善を行っていく期間を含め、契約期間6年を希望する回答もあり

**(10) 概算事業費について**

- ・参加事業者の保護の観点から非公表とする。

**(11) その他要望、意見について**

- ・包括管理業務委託の対象規模について、まずは核となる庁舎や規模が大きい公共施設を対象とし、全体を把握しやすい小規模からのスタートを検討して欲しい。