

明石市市有施設包括管理業務委託(第2期)に係る 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

明石市市有施設包括管理業務委託(第2期)の開始(2023年4月)に向けて、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、各事業者の業務拡大に対するご意見や第1期の公募型プロポーザル以降の包括管理に関する考え方を聴き取るサウンディング調査を実施しましたので、その概要を公表します。

2 経過

- 2021年10月6日 実施要領の公表
2021年10月6日～29日 調査への参加表明及びアンケートの回答受付 【8者】
2021年11月中旬～下旬 意見交換の実施 【8者】

3 調査結果の概要

(1) 公募型プロポーザル方式への参加意向

◆参加意向がある 6者 ◆参加意向はない 2者

○参加意向がない理由

- ・前向きに検討中です。
- ・開示頂いている情報では、現行会社のマネジメント費が不明であり最低限度金額内での運用が難しいと判断をしたため。

(2) 事業者選定へ参加形態

◆単独 4者 ◆グループ 1者 ◆検討中 3者

○ご意見(自由記入)

- ・主要業務はできる限り単独での実施を考えていますが、協力会社との連携による効率的な業務・役割分担も検討しています。
- ・包括管理業務の組合せ、施設の組合せを踏まえ、参加可否の検討になります。

(3) 対象業務の範囲(業務の種類)

◆受託可能 7者 ◆範囲を絞れば受託可能 1者

○ご意見(自由記入)

- ・包括管理業務の組合せ、施設の組合せを踏まえ、参加可否を判断したい。

(4) 施設保全・マネジメントシステム運用業務

◆含める方がよい 6者 ◆どちらともいえない 1者 ◆含めない方がよい 1者

○ご意見（自由記入）

- ・施設管理・修繕対応等の実績とノウハウを活かし、施設保全のための適切なマネジメントを行える。
- ・自治体が包括管理に取り組む目的の一つが施設管理ノウハウを持つ民間企業が各施設のデータを一元的に inputs・蓄積し、分析結果を施設管理業務や適正配置計画の一助にすることと考えているため、業務に含めるべき。
- ・業務とともに工事が進捗しますので、含めたほうが、貴市の省力化に貢献できる。
- ・現在ご使用の施設保全・マネジメントシステムは貴市の所有ではなく、受託者のシステムを利用されているかと思えます。現行会社独自のシステムのため、利用の可否や利用できる場合の利用料が不明でもあり現実的に難しいと考えます。

(5) 対象施設すべての受託

◆受託可能 7者 ◆施設数を絞れば受託可能 1者

○ご意見（自由記入）

- ・他者とJVを組成すれば幅広く受託できますが、単独の場合は、施設数、業務内容を限定することとなります。
- ・各施設における貴市各部署の要望・ニーズを集約し、効率的で均一化したサービスの提供で「全体最適」を実現する為に、全規模において管理が望ましい。

(6) 本庁舎を含めての受託

◆受託可能 8者 ◆受託は難しい 0者

○ご意見（自由記入）

- ・本業務入札時に競合先でも、業務実施時に再委託先とできる形式を希望します。
- ・施設増だけでなく、施設の利用が停止され年度途中で減となることも想定できる。

(7) 公的資格保有者の配置

○ご意見（自由記入）

- ・妥当な配置だと考えます。配置に係るコスト等、賃金上昇に伴い予め検討する必要があると考えます。電気主任技術者に関しては、近年人材不足の傾向にあり、安定配置が難しくなっている為、外注も視野に入れ検討する必要がある。
- ・求められている公的資格保有者の配置は、いずれも必要性・妥当性がある。但し、公的資格保有者の必要人数については適正化を検討する余地あり。
- ・コスト削減の観点から「法令のとおり」とすべき。
- ・各企業により手当等が発生し、保有技術者がいない場合新規採用にも費用を要する。
- ・法的に必要となる資格においては資格保有者の配置は必要ですが、それ以外の資格で配置した職員の持っていない資格については適宜、資格所有者を派遣するかたちが良い。
- ・電気主任技術者等が3名以上配置することが、コスト高になる。

(8) 修繕業務対象案件の拡大

◆受託可能 7者 ◆受託は難しい 1者

○ご意見（自由記入）

- ・事前の修繕計画、施設の状況を踏まえての検討になるが、難しい部分もあります。
- ・高額のため発主義では予算積算が困難です。
- ・ライフサイクルコスト削減に向けたご提案が広く可能となり、拡大すべき。
- ・金額の大きい工事ほど、施設との工程の調整や完了確認などが必要になります。
- ・130万円～500万円の修繕（工事）は発注前のプロセスにおける設計書作成等の工数増や工事監理的な業務が追加されることが想定されます。その為、貴市と包括事業者間で業務・責任分担を明確にした上で受託可能であると判断しますが、配置人員数や配置人員の能力を予め検討する必要があります。

(9) 受付窓口

◆市 2者 ◆受託者 6者

○ご意見（自由記入）

- ・修繕の是非や緊急性は市で判断すべき案件もあり、単独での判断は避けるべきです。
- ・所管課との協議や、施設管理者への指導・勧告が行え、市が担う方がメリットは高い。
- ・24時間コールセンター対応可能です。市の省力化になり、連絡側も早く手離れできる。
- ・受託者を一次窓口とすることで、緊急度や内容に即した迅速な対応が可能になります。

(10) 修繕の内製化

◆可能 7者 ◆条件、件数を変更すれば可能 1者 ◆実施できない 0者

○ご意見（自由記入）

- ・内製化の場合でも資材や経費は必要であり、対応完了までの時間と品質のバランスも含めて最も適切な方法で対応が望ましい。
- ・グループ内企業において内製化している部分もありますので、条件、件数にもよりますが対応できる部分もある。

(11) 巡回点検

○ご意見（自由記入）

- ・予防保全巡回点検は毎月か隔月で実施すべき。
- ・巡回点検の頻度は現状より増やすべき。竣工年数、設備状況、劣化状況、安全管理の優先順位等を踏まえて巡回頻度や点検内容を選別・設定すべきと考えます。
- ・国土交通省指針に基づき、時期と品質にばらつきがない点検を要すると考えますが、回数等については協議が必要です。
- ・点検結果で状態が悪い箇所は、修繕し、そこまででないのであれば、経過観察とし、コスト削減すべきと思います。巡回点検の内容が問題です。専門業者の点検分はその結果が最も詳細です。
- ・巡回点検の目的と実施に対する費用対効果の評価によると考えます。巡回点検を実施する為にはそれに対応する人員と相当の経費が必要となります。巡回の主な目的は【①不具合改善】、【②長寿命化】、【③安全安心向上】の3点であると考えます。
- ・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。

- ・修繕に至る前の予兆によって軽微な補修を実施することがライフサイクルにわたるコスト削減を可能にすると考えております。よって巡回点検の頻度は施設の利用状況にもよりますが、月1回程度は実施した方が良くと考えます。

(12) 修繕業務の定額経費計上

◆可能 7者 ◆不可能 0者 ◆未回答 1者

○ご意見（自由記入）

- ・協力会社とのやり取りは可能な限りオープンにすることが良い。

(13) 本庁舎を含める場合と含めない場合の体制

◆本庁舎を含める場合 6～11名 ◆本庁舎を含めない場合 3～8名

○ご意見（業務実施体制についての考え方）

参加事業者のノウハウに関する部分であるため、非公表とします。

(14) 設計・施工段階での貢献

参加事業者のノウハウに関する部分であるため、非公表とします。

(15) 事業者選定の時期と方法

◆単独入札 2者 ◆随意契約 4者 ◆先行公募 2者 ◆その他 0者

○ご意見（新庁舎維持管理委託の事業者選定方法）

- ・設計や施工の段階で、包括管理実施者の立場から意見具申が行いやすくなり、ランニングコスト低減が大きく期待できます。
- ・包括管理と一体的な管理を行うことで、効率的な体制を構築できます。
- ・新庁舎の発注に伴う事務労力が軽減できます。
- ・発注ボリュームが増加することが見込まれるため、応募者の増加が期待できます。
- ・新旧庁舎の管理会社は1社のほうが様々な調整をする上でやりやすいと思いますし、3期目の公募内容も整理されたものになると思います。
- ・新庁舎の図面等まだ公開して頂いてない為、正確に施設管理費用の積算が難しいです。
- ・3期目での導入を検討されているのであれば、他施設とおなじく初めから包括に入れるのが良いと考えます。

(16) 付加価値事業

参加事業者のノウハウに関する部分であるため、非公表とします。

(17) 包括管理全体についてのご意見

- ・人員や体制の準備に6か月程度の期間が必要です。
- ・自由提案枠を設けてもらいたい。
- ・2期目からの受注は引き継ぎなどで課題がある。
- ・包括管理を取り入れている自治体はまだ限られており、歴史の浅い取り組みですが、貴市は先進的に取り組まれました。現在においてお困りのことがあればご教示ください。

- ・公共施設のみならず、道路や上下水道等の公共インフラにおいても、貴市の課題解決に当社グループは寄与できると考えております。また、公共施設・インフラをまとめて管理するシナジー効果によって、更なる効率化・サービス向上することができます。

4 今後の対応

今回の調査結果を参考に、2022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

明石市総務局財務室財務担当（公共施設担当）

住所：〒673-8686 兵庫県明石市中崎1丁目5番1号（西庁舎2階）

電話：078-918-5086

電子メールアドレス：zaiken@city.akashi.lg.jp