福知山市公共施設等包括管理業務委託の
事業化に向けたサウンディング型市場調査結果概要

1　主旨

本市の公共施設等包括管理業務委託の事業化について、民間事業者の本業務への参入意向や参入しやすい公募条件を把握するため、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等をいただきましたが、参加事業者のノウハウ等の保護の観点から、参加事業者の承諾を得た内容のみを公表します。

2　実施内容

実施日程：令和 4 年 10 月 24 日（月）～令和 4 年 10 月 28 日（金）

（要領の公表日：令和 4 年 9 月 12 日（月）　申込期間：令和 4 年 9 月 12 日（月）～10 月 17 日（月））

参加企業数：10 社

3　対話内容

（1）福知山市での市場性（福知山市で導入する際のメリット・デメリット）について
・一定の業務ボリュームが確保されているため、市場性はある。 ・包括管理業務委託導入のメリットとしては、市職員の事務負担の軽減や、施設管理の質の向上、優先順位をつけた修繕の実施などが挙げられる。 ・デメリットとしては、市職員の施設管理に関するノウハウの継承がしづらいことが挙げられる。
（2）業務の条件等（追加・除外すべき業務等）の要望について
・イレギュラーな業務はできるだけ作らない方が良いが、基本的な考えとして、施設の長寿命化や点検の抜け漏れ防止等の観点からも、施設を 1 棟ごとに管理する方が望ましいため、できるだけ広い範囲の業務に対応できるようにしていきたい。 ・自社で業務を実施するとなると対応できない業務もあるが、地元業者等に再委託することで協力して業務を進めることができる。

（3）対象業務を年度ごとに追加していくことに対する考え方について
・事前の協議のうえでの追加であれば対応可能。 ・同じ施設の業務ごとの発注も可能であり、長期継続契約終了のタイミングで順次追加することも可能である。 ・業務ごとの追加は可能ではあるが、契約内容の管理のしやすさの観点からは、施設ごとに追加することが好ましい。 ・スモールスタートで段階的に導入していくほうが十分に準備ができる。
（4）望ましい契約期間について
・最初の半年は引継ぎ及び現状把握、最後の半年も引継ぎに時間を要すると考えると実績を出す期間が限られてくるため長期の契約（5 年）が望ましい。 ・雇用の観点からは長期の契約が望ましい。 ・時間を追うごとに習熟度を高めていくためには 5 年の契約期間が望ましい。 ・他市事例を参考にすると、基本的には 5 年の契約期間となっているが、特定建築物の定期点検（3 年毎）の周期に合わせて 6 年としている事例もある。 ・物価上昇等の社会情勢を踏まえると、長期の契約は金額の見通しが不透明となる。
（5）修繕業務の上限について
・地方自治法の中で随意契約が可能とされている 130 万円以下の上限が妥当と考える。 ・基本的な修繕であればそのほとんどが 30 万円～50 万円以下で対応可能と思われる。 ・130 万円を超す大きな改修となると庁内で慎重に判断すべきと考える。 ・インフラ施設等を含む場合であれば、130 万円を超す修繕も多くみられる。 ・緊急時の対応は別途検討していただきたい。
（6）軽微な修繕の内製化について
・ボルトのゆるみやパッキンの交換等の軽微な修繕に対しては、内製化での対応が可能。 ・業務の効率化や再委託のコストの面を考慮すれば、内製化の対応は積極的に進めていくべき。 ・内製化の際の材料費等に関してはマネジメント経費に含むこととする。

（7）業務を再委託する際の地元事業者起用に対する考え方について
・再委託の際には地元事業者へ発注することを基本としている。 ・現在市外事業者へ委託している業務に関しても、可能な限り市内事業者への委託に切り替えていく。 ・メーカー以外対応不可能となっている業務や、施設管理の技術的水準が低い業者がある場合に関しては他地域を含めた業者に切り替える必要はある。 ・地元事業者と協力関係を築き業務を進める中で、地元事業者の技術力向上にも努めていきたい。 ・再委託できる業者が限られてくるため、福知山市内に本店を有する業者のみでなく、福知山市に支店・営業所がある企業も含むことが望ましい。
（8）自然災害等の緊急時の対応について
・基本的にコールセンター等の設置により、24 時間 365 日対応する体制の構築が可能。 ・福知山市内の事務所が被災した際には、他地域の本社や支社、グループ企業等からサポートすることで対応する。 ・自然災害に対しては、基本的に台風等の予測できることに対する事前対応及び、施設の破損等に対応する事後対応が基本の対応となる。 ・緊急事案発生件数にもよるが、コールセンター以外に、24 時間現場に人がいる体制が必要かは検討が必要。
（9）包括管理委託業者の人員体制について
・事業の規模や、各社の規模及びノウハウにもよるが、統括責任者や業務担当者、事務担当者等の合計 4 名～10 名の人員が必要となることが想定されている。 ・業務ボリュームにより、必要となる人員は変動する。 ・エリアごとで担当を振り分ける体制や、施設ごとで担当を振り分ける体制が想定されている。 ・パートナーとなる企業と共に検討する必要があるため、具体的な体制は現状想定できない。 ・業務効率化のため、遠隔で管理ができる体制も整えていきたい。
（10）独自の追加サービスとして提案可能な業務について
【事業者のノウハウ保護の観点から非公開】

（11）福知山市で包括管理委託を導入する際に想定される課題とその対応について
・事業者によっては、単独ではなく JV 等で他社と共同で本事業を受託することはできるが、会社の規模の面で、単体で受託することができる地元事業者の数が少ない。 ・修繕履歴の把握に時間を要する。 ・地元事業者と連携して業務を進めていくための、事業者との関係づくりが重要となる。 ・市域が広いことから、エリア担当等の必要人員が多くなる可能性がある。 ・修繕履歴の少なさから、対応できていない修繕がある可能性もあるため、施設の現状把握を入念にする必要がある。
（12）導入時に想定されるスケジュールについて
・業務開始までの事前準備に時間を要することが想定されるため、プロポーザルでの優先交渉権者選定後 6 ヶ月程度の準備期間が必要となる。 ・準備期間が短い場合では 3 ヵ月程度の準備期間での導入が求められる自治体の事例もあるが、最低でも 10 月末までに優先交渉権者の選定が行われる方が望ましい。
（13）マネジメント経費（手数料）を含んだうえでの事業費の提案
【事業者のノウハウ保護の観点から非公開】
（14）その他福知山市公共施設等包括管理業務委託事業化に関すること
・受託者の事務所に関しては、24 時間出入り可能で駐車場が整備されている市の中心部に近い場所であることが好ましい。 ・会社の規模から考えると JV を組んで参加することとなる。 ・担当する市の職員の中にも、技術的な判断ができる職員が配置されていることが望ましい。 ・市域の広さから、遠隔対応ができれば効率の良い施設管理が可能となる。 ・地元事業者に対しては、価格の不当な引き下げを防止するためのモニタリングを実施していくことを伝える必要がある。