

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 実施日程

- (1) 令和5年8月21日(月)～令和5年8月24日(木)
- (2) 令和5年9月22日(金)～令和5年9月29日(金) ※追加対話

2 参加企業数

7グループ(市内に本店・支店・営業所を持つ事業者6社、市外事業者4社(連携事業者を含む))

3 対話内容

ア 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
<ul style="list-style-type: none">・一定の業務ボリュームが確保されており、市場性はある。・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が図れる。・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。
イ 業務の条件等(追加・除外すべき業務等)の要望について
<ul style="list-style-type: none">・業務量等が一定でない業務(除雪、伐採、除草等)については、事前の整理が必要となる。・修繕対応においてメーカーに修繕をお願いすることになった場合は、期限内に修繕ができないと想定されるため、検討が必要である。
ウ 業務における包括管理委託業者と本市との連携について
<ul style="list-style-type: none">・市の担当窓口とのシステムや定期報告などによる情報共有による連携を実施する。・緊急時の対応や24時間管理体制について連携して整備する必要がある。
エ 市職員の施設管理に関する知識・ノウハウ継承について
<ul style="list-style-type: none">・システム等による施設データ整理と共有が可能である。・研修会・講習会(職員向け・自社向け)への参加により知識やノウハウの習得が可能である。・業者の点検や修繕に市職員の立ち会いを行うことで知識やノウハウの習得が可能である。
オ 修繕業務の対応について
<ul style="list-style-type: none">・軽微な修繕は、即時対応できる。・類似の修繕の一括発注や遠隔での修繕指示などにより効率化を図りたい。・修繕については、年度精算方式とすることが好ましい。
カ 業務を再委託する際の地元事業者起用に対する対応策について
<ul style="list-style-type: none">・これまで管理していた地元業者の経験やノウハウを活かすために現在の受注業者を中心に発注する。・地元受注率を設定することも1つの方法である。・地元事業者の高齢化や事業継承問題により事業継続が困難な場合があり、柔軟な対応が必要である。・社内規定や発注リスクの観点から個人等への委託には課題がある。

キ 包括管理委託業者の人員体制について
<ul style="list-style-type: none"> ・現時点では、統括責任者、業務担当者、事務担当者等で合計 5 名～6 名の人員が必要となることが想定される。 ・業務内容により必要となる人員は変動する。
ク 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】
ケ 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
<ul style="list-style-type: none"> ・物価や労務費等の上昇を考慮した緩和策が必要である。 ・現在契約している地元業者への業務委託を行う予定にしているが、受託いただけるか、期限内の対応を行ってもらえるか、最低水準以上の業務を行ってもらえるか明確でないことに不安がある。
コ 導入時に想定されるスケジュールについて
<ul style="list-style-type: none"> ・委託業者との調整や自社システムの導入等により、優先交渉権を得てから 6 か月程度必要
サ 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】
シ その他福知山市公共施設包括管理委託業務事業化に関すること
<ul style="list-style-type: none"> ・包括管理業務の対象業務に公営住宅を入れる場合は、共用部のみが対応可能である。 ・仕様書内の不具合通報への対応における「製造者または納入者の 24 時間以内の派遣」について、災害など対応できないケースがあり得るため、状況に応じた対応ができるような検討が必要である。 ・事務所候補地は、本庁に近いことが好ましく、駐車場に従業員の通勤車両や業務車両を止められるスペースが必要

4 追加対話内容

<p>(1) 対象施設の巡回点検の回数について</p>
<ul style="list-style-type: none">・施設の築年数、使用頻度、過去の修繕履歴等の状況に応じて、1～3 か月/1 回、1～6 か月/1 回、1 年/1 回の区分を分け巡回を実施する。・全施設を1年間かけて巡回を実施する。・施設の老朽化の程度等により巡回頻度を検討するため未定である。
<p>(2) 保守管理費及び修繕料の年度内精算について</p>
<ul style="list-style-type: none">・余剰金については年度毎に清算して返金することが望ましいとの回答が多数。ただし、一部精査した金額で業務を請負うため、余剰金の清算はできないとの回答もあった。・余剰金の清算は可能だが、民間の創意工夫により費用低減を実現できたと証明できる部分は、低減費用を発注者と受注者で享受できる契約の検討をお願いしたい。
<p>(3) 保守管理業務及び修繕業務の地元発注率について</p>
<ul style="list-style-type: none">・現在の地元発注率で水準を設定し、仕様書に記載することで問題ない。・現行契約事業者への再委託を基本的に検討するため、「現行と同水準程度」のような記載が望ましい。・地元企業と業務を行うには、受託企業と安全・品質・施工の考え方に関して一定基準を満たした上で合意を得る必要があり、安易に契約できない。
<p>(4) 包括管理業務の導入までのスケジュールについて</p>
<ul style="list-style-type: none">・9月末までに優先交渉権者が決定できれば対応可能・公募時に公表される要領や仕様書等を充実化させることで質疑期間の短縮等工夫が必要