

宝塚市包括施設管理業務委託に係る サウンディング型市場調査の結果概要の公表

宝塚市では、公共施設(建築物)の維持管理業務について、民間事業者が有する優れたノウハウを活用し、施設管理品質の向上と施設管理情報の一元化を目的とした包括施設管理業務委託の導入を検討するにあたり、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・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。

1. 実施期間

令和6年(2024年)6月25日(火)~27日(木)

2. 参加事業者数

8事業者

3. 調査結果概要

(1) 本委託の公募への参加意向について

別紙1「維持管理業務把握シート」、別紙2「調査対象業務について」を踏まえて、本市の包括管理業務の導入に一般的な市場性はあるか。
・ほとんどの事業者が「市場性はある」との意見であった。 ・一部の事業者からは、事業規模の過多を懸念する意見があった。
貴社の参入意欲はあるか。
・ほとんどの事業者が「参入意欲がある」との意見であった。 ・一部の事業者からは、事業規模の大きさから、対象施設や対象業務の絞り込みを希望する意見があった。

(2) 業務履行体制について

公募に係る期間、事業者決定から実施までの準備期間はどの程度必要か。
・公募開始からプレゼン提案までに要する期間について、ほとんどの事業者が「3カ月程度必要」との意見であった。 ・事業者決定から事業実施までの準備期間について、ほとんどの事業者が「6カ月程度必要」との意見であった。
日常修繕を含む場合、その実施方法(修繕の決定、金額、内製化など)について、貴社の実績等を踏まえ、本市とどのように協議および役割分担をすることが必要と考えるか。

※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。
業務委託期間中に対象施設および業務が増減することについて、柔軟な対応は可能か。
・各事業者とも仕様や金額等について、事前に協議をしたうえで対応可能との意見であった。

(3)対象施設及び対象業務の範囲について

調査対象施設で包括施設管理業務委託の対象とするのが困難なものはあるか。
<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅は通常の包括管理業務とは異なるノウハウが必要となるため、対象外とすることが望ましいとの意見が多かった。 ・一部の事業者から「貸与・貸付」「区分所有施設」「火葬場」も困難であるとの意見があった。
対象業務に含めると困難な保守点検項目はあるか。
<ul style="list-style-type: none"> ・意見をいただいた業務が複数あった。主な意見は以下のとおり。 ・再委託などをすればどの業務も可能ではあるが、マネジメントの観点から非効率になる業務もあるため、精査が必要。 ・「管理・受付業務」「電話交換業務」「保安警備(人的警備)業務」などは雇用が必要となり、条件面等の交渉も必要になると想定されることから対象業務としない方が望ましい。再委託であれば可能だが、マネジメント経費が必要となるため、コスト面を考えるとメリットは少ない。 ・「一般廃棄物収集運搬業務」に関しては、法律上業者との直接契約ができないことから支払い代行の業務になるため、包括管理業務に含める意味合いが薄い。 ・施設固有の特殊な業務は、マネジメント効率の観点からも包括管理業務には馴染まない。 ・樹木剪定業務は、あらかじめ植栽計画を定めた上での年間契約であれば可能。 ・リースは保守管理業務ではないことから包括管理業務には馴染まない。 ・市職員にて行っている業務は対象外としていただきたい。 ・民間事業者が運営している貸与・貸付施設や指定管理施設であっても、市が直接契約している業務があれば対象とすることは可能。
指定管理者制度を導入している施設を本業務委託に含めることに問題等はあるか。
<ul style="list-style-type: none"> ・ほとんどの事業者が指定管理施設を対象施設に含めることに対し「検討が必要である」との意見であった。主な意見は以下のとおり。 ・指定管理施設の業務のうち、市が直接契約している点検業務などであれば対応は可能。 ・指定管理者が維持管理も含めて業務の効率化を図っていることがあり、調整が必要。 ・まずは指定管理施設以外を対象とし、状況を見ながら対象に含める検討を行うのが望ましい。 ・関係者が市、指定管理者、包括管理事業者の3者となり、連絡・調整が複雑化する。 ・修繕業務など、指定管理者と包括管理事業者どちらが実施するか判断が困難な場合が想定される。

日常修繕を対象業務に含めるか否かについて、参入意欲および事業実施の難易度に影響はあるか。

- ・ほとんどの事業者が「問題なし」との意見であった。
- ・一部の事業者からは「修繕業務が事業者側の元請けとなると業務工数が増え、その分マネジメント要員が必要となる」との意見があった。

(4)市内事業者の活用意向及び条件について

地元事業者の受注機会の確保をどのように考えているか。

- ・ほとんどの事業者が「地元事業者への発注継続が原則」との意見であった。

包括管理業務の導入には地元事業者の理解が不可欠と考えるが、どのように推進していくか。

- ・ほとんどの事業者が「市内事業者を対象に説明会を開くなど、包括管理業務に関して理解を得る機会を設ける必要がある」との意見であった。
- ・説明会の開催時期は公募開始前、事業者決定後など意見が分かれた。
- ・説明会の実施主体は市、事業者で意見が分かれた。

(5)マネジメント経費の考え方について

スケールメリットによるコスト削減はどの程度期待できるか。

- ・ほとんどの事業者が「マネジメント経費が必要になる分、事業コストは増加する傾向にある」との意見であった。
- ・一部の事業者からは「仕様や発注に効率化の余地があればコスト削減は見込める」との意見があった。
- ・スケールが小さいとマネジメント経費が占める割合が大きくなることから、ある程度スケールがあった方が良く、との意見があった。

マネジメント経費はどの程度か。

※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。

宝塚市で本委託を行う場合の概算見積(全体/指定管理なし)

※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。

(6)付加価値として提案可能な業務について

包括施設管理業務を実施するうえで、貴社独自のスキーム等はあるか。

※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。

(7)その他意見要望等について

貴社が事業参入を検討するにあたり、具体的な資料の提供など、宝塚市に要望したいこと

はあるか。
・各対象施設で直近 3 年度で実施した対象業務実績(業務名、受託事業者名、受託金額等)を公募のタイミングで提供して欲しいとの意見が複数あった。
その他、業務実施に際し、気になる事項や確認したい内容があれば、ご自由にお聴かせください。
・受託事業者の職員が常駐できる執務スペースを市役所内もしくは市役所から徒歩圏内に確保して欲しいとの意見が複数あった。 ・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を希望する意見が複数あった。 ・公共施設での実績だけでなく、民間施設での実績も評価対象として欲しいとの意見が複数あった。 ・昨今の情勢変化(人件費高騰、物価高騰)を予算に反映して欲しいとの意見が複数あった。

4. 担当課

宝塚市 都市整備部 施設マネジメント課

電話:0797-77-2233