

裾野市公共施設包括管理業務の事業化に向けた対話結果の公表について

令和6年12月26日

静岡県裾野市長 村田 悠

(総務部公共施設経営課)

1. サウンディング実施の経緯

裾野市では、市民の皆様が安心して利用できる公共施設を維持するとともに、限られた人員・財源の中で、公共施設をより効率的に維持管理し、さらに業務の効率化を図る必要がある。そのため、従来、施設所管部署が様々な保守点検ごとに個々に発注している維持管理に係る業務について、複数の施設や業務を一括して委託する公共施設包括管理業務委託の導入に向けて検討している。

裾野市における公共施設包括管理業務委託の実施の可否、民間事業者の参入意向や参入しやすい業務条件、公募条件等を把握することを目的に民間事業者の皆さまからご意見をいただきたいと考えているため、対話を中心としたサウンディング型市場調査を実施した。

2. サウンディングの実施スケジュール

令和6年10月4日	サウンディング実施要領の公表
令和6年11月5日～令和6年11月11日	サウンディングの実施
令和6年12月26日	サウンディング結果概要の公表

3. サウンディングの参加者

7者

4. 調査項目

- ア 包括管理業務委託包括管理業務委託への参加意欲と市場性について
- イ 包括管理業務委託導入におけるメリットとデメリット
- ウ 対象施設及び適正な業務の範囲・規模について
- エ 事業者の事務所について
- オ マネジメント経費について
- カ 維持管理業務における物価高騰について

- キ 付加価値として提案可能な業務（簡易修繕・巡回点検の頻度等）について
- ク 市内事業者への受注機会の確保、地域貢献についての考え方について
- ケ 望ましいと考える事業期間について
- コ 業務開始までに必要な準備期間
- サ 履行体制及び事業化スケジュールの妥当性・懸念事項
- シ プロポーザル実施時の施設見学の必要性について
- ス 公募等に向けて市側に提示してほしい資料やその他要望について
- セ 裾野市における包括管理委託の費用感について

5. サウンディング結果の概要

質問名	回答
ア 包括管理業務委託への参加意欲と市場性について	・ 参入意欲あり。
	・ 参入意欲あり。 ・ 仕様や予算上限額などから参画の判断を実施。
	・ 包括管理業務委託の方針や考え方を聞いたうえで事業参画を検討したい。 ・ 対象施設が極端に減ってしまうと実施は難しくなる。
	・ 参加意欲あり。 ・ 包括施設管理業務の施設数は参入判断に関係無し。
	・ 参加については検討中。 ・ 施設数での制限は特別無く、物件内容等により総合的に判断する。
	・ 民間委託を通じて裾野市の限られた財源や人員の全体最適を図り、維持管理の品質確保、維持管理を通じた施設マネジメントの高度化に寄与することができると考える。 ・ 施設数・施設種類は地域の事業者、中小規模の事業者を含め、多様な事業者の参加が期待できる適当な規模により、市場性はより高まると考える。
	・ 新規事業参入として検討中。
イ 包括管理業務委託導入におけるメリットとデメリット	【メリット】 ・ 事務作業軽減 ・ 予防保全型の管理の推進 ・ 市内事業者活用率の向上 ・ 仕様の適正化、適切な修繕の実施 【デメリット】 ・ 職員の管理意識の希薄化 ・ 包括管理事業者へ丸投げになり、管理の実態を把握できなくなる恐れあり。
	【メリット】 ・ 事務負担の軽減、技術的な知見による支援、不具合受付窓口やデータ管理の一元化など 【デメリット】 ・ 職員様の施設管理意識の低下、地元事業者の誤解や反発などが考えられる。

質問名	回答
	【メリット】 (裾野市) ・ 契約の一本化による自治体の事務負担・事務コスト縮減、民間事業者の経験ノウハウによる付加サービスを実施することができる。 (地元事業者) ・ 管理品質の向上と業務拡大の創出、複数年契約となるため入札や契約にかかる手間が省ける (市民) ・ 施設管理業務品質の向上と均一化による施設の安全性の確保可能 (包括事業者) ・ 公共事業の実績となり、協力事業者と新たな接点ができる。 【デメリット】 ・ 民間企業のマネジメント経費が発生するため、委託費の額面比較ではコスト高になる。
	【メリット】 (裾野市) ・ 契約窓口の一本化やデジタル化（包括施設管理システムの導入等）により、貴市の業務負担が軽減される。 ・ 技術者による巡回点検を実施することで、不具合の予防保全が可能となり、修繕費が削減される。 ・ 情報管理では、電子帳票システムにより、業務のペーパーレス化が図られ、データの共有化とデータベースの構築が可能になる。 (地元事業者) ・ 地元事業者と月次で行う定例会議を通じて、安全・技術力の向上が図られる。 ・ 地元事業者への指導・教育を通じた業務水準の向上及び効率化が図られる。 (市民) ・ 技術者による巡回点検等により、不具合の発生を未然防止するため、利用者である市民のリスクや損害が軽減されるとともに、安心・安全な環境が確保される。 【デメリット】 (裾野市) ・ 包括施設管理業務の導入は、マネジメント経費が上乘せになると誤認され、市の財政負担が増えるだけではないかという不安を抱かれる可能性がある。
	【メリット】 ・ 市内の施設管理を１社にまとめることにより、管理基準が統一でき、所管課様の業務負担軽減可能。 ・ 専門会社により管理する事により品質の担保ができる。 ・ 人材不足の解消。 【デメリット】 ・ 管理会社の経費が発生する。 ・ 職員のノウハウ蓄積が途絶える
	【メリット】 ・ 総合的・専門的なメンテナンスによる施設の安全性や健全性の向上。 ・ 行政コストの合理化(入札・契約に伴う事務作業の軽減、職員配置の全体最適)。 ・ 施設や所管課毎で異なる維持管理の仕様や管理水準のバラツキの解消、統一。 ・ 複数の業務や施設を束ねて監理するため、作業効率や業務効率が向上する。 ・ 一般管理費やマネジメント費の合理化。 【デメリット】 ・ これまで裾野市から直接受託していた地元事業者の受託機会の低下。 ・ 包括施設管理を導入することで貴市職員の施設の管理状態に対する関心の低下。 ※デメリットについては、適切な方法により回避可能。

質問名	回答
	【メリット】 ・ 地元業者により早急な対応、安全性の向上。施工経験があるため、施設内の状況を熟知している。 ・ 管理基準の統一化や予防保全による緊急対応が可能となる。 【デメリット】 ・ 管理業者の組織・体制の整備に負担が発生する。
ウ 対象施設及び適正な業務の範囲・規模について	・ 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無いと考える。 ・ 困難な業務、施設は特に無し。 ・ 「産業廃棄物の収集運搬業務」、「自家用電気工作物保守点検」は支払い代行契約としている。 ・ また、裾野市役所の「総合管理」については仕様をご教示頂きたい。（常駐人員は必要か） ・ 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無し。 ・ 指定管理施設が業務の対象となる場合、運営業務との業務の棲み分けが難しいと考える。 ・ 日常修繕を含めるか否かで、参加可否に影響はない。 ・ 包括管理業務委託に含めると困難な施設や業務は無し。 ・ 電気工作物点検及び産業廃棄物処理については支払い代行が望ましい。 ・ 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無し。 ・ 市営住宅等、管理区分のあいまいな施設及び指定管理施設、個人へ業務委託している施設は含まれていると困難である。 ・ 浄化槽保守点検、自家用電気工作物及び廃棄物収集運搬業務等につきましては支払代行となる。 ・ 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特に無い。 ・ 巡回点検の人材については、建築物環境衛生管理技術者や電気工事士などの資格を有したスタッフを優先し配属したい。 ・ 新規参入のため今後考えていきたい。
エ 事業者の事務所に ついて	・ 可能な限り包括管理業務担当課様と近い施設での貸与を希望（市役所内等）。 ・ 40 m²程度で、執務スペース、打合せスペース、倉庫を想定（3DKのイメージ）。 ・ 駐車場は2台。 ・ 広さ：80～90 m²（7名常駐予定、書架、備品保管スペース） ・ 駐車場：2台分 ・ 市役所の近隣に現地拠点を構えたい。 ・ 事務所は約70 m²を想定している。 ・ 広さの指定は無し。 ・ 就業環境の整っている施設を希望（来客スペース、事務スペースあり）。 ・ 駐車場は配置人員＋2台停車可能を希望。 ・ 常時、2名から4名程度の人員で事務作業が出来るスペースの確保が望ましい。 ・ 駐車場については、2台程度が駐車できるスペースを希望。 ・ 事務所：30 m²程度 ・ 駐車台数：5台程度
オ マネジメント経費	・ 実施できない諸条件は特段無し。

質問名	回答
について	・ 実施できない条件は特に無し。 (再委託業者選定方法) ・ 初年度は原則現行事業者様へ声掛けし、状況把握を行ったうえで、市内事業者率の上昇や品質の向上を目指して再選定を検討。 ・ 修繕：施設ごとで現場を把握している業者へ声掛けしている。
	・ 実施できない諸条件は特に無し。 ・ 巡回点検については、最低年1回は必須と考える。 ・ 再委託先については、優先すべき事項によって異なる。(金額、地元企業、その他)
	・ 巡回点検の実施回数については、施設や設備の状態等を見極め、点検回数を決めたい。 ・ 再委託業者の選定については、地元業者を中心に面談し、技術力なども確認したうえで選定。
	・ 新規参入のため今後考えていきたい。
カ 維持管理業務における物価高騰について	・ 最低でも5%は見込んで頂きたい。 ・ 建築保全業務単価の上昇率を根拠に調整を実施している。 ・ 現時点では毎年3～4%増額が望ましいと考える。 ・ 前年度±3%の増減を考慮している。 ・ 現段階では5%から10%程度 ・ 2～3% (実勢価格により変動) ・ 人材確保・維持及び労働基準法改正による労働賃金上昇を見込む。
キ 付加価値として提案可能な業務(簡易修繕、巡回点検の頻度等)について	・ 各施設担当者との関係構築や、施設の現状把握を円滑に実施したい。 ・ 年6回から年4回までの頻度を推奨したい。 ・ 巡回点検業務については基本的に自社社員が行い、月1回を想定している。 ・ 安全確保の観点から言えば、台風、地震等の自然災害による施設の安全性確保のためには、巡回点検の頻度・内容を変えて各施設を確認することが望ましい。 ・ 最低でも巡回点検は年に1回は必須と考える。 ・ 回数を増やす方が望ましいが、その分費用が増加する。 ・ 巡回点検の回数については、実際に全ての対象施設を確認し、巡回ルートの確認や時間配分等確認をしたうえで提案したい。 ・ 新規参入のため今後考えていきたい。
ク 市内事業者への受注機会の確保、地域貢献についての考え方	・ 市外事業者が行っている業務を市内事業者へに切替えることを検討する。 ・ 地元事業者を優先して事業を行っている。 ・ 高齢化等の理由で事業継続を望まない事業者を除き、可能な限り地元事業者へに継続委託をする考えである。 ・ 修繕・保守点検業務は、地元事業者へに優先的に発注します。 ・ 市の要望により検討する。 ・ 地元業者の受注機会が減らないよう対応したい。 ・ 関連する裾野市内業者を優先的に採用したい。 ・ 新規参入のため今後考えていきたい。
ケ 望ましいと考える事業期間	・ 5年は確保頂きたい。 ・ 5年間で問題無し。

質問名	回答
	・ 5 年が望ましい。 ・ 妥当と思うが、弊社としては新規事業参入となるので 2～3 年が望ましい。
コ 業務開始までに必要な準備期間	・ 業者選定から最低 6 カ月は必要。 ・ 裾野市が想定している 7 カ月で問題無し。 ・ 準備期間は最低でも半年必要。 ・ 通常は 6 カ月であり、7 カ月もあれば問題なく実施可能。 ・ 7 カ月準備期間があれば問題なく対応可能。 ・ 業者選定から 7 カ月あれば問題ない。 ・ 現在裾野市が想定するスケジュールでは参加は非常に厳しい。
サ 履行体制及び事業化スケジュールの妥当性・懸念事項	・ 不慣れな包括管理導入直後、施設担当者より包括管理対象外の連絡が多くある。これら全てを包括事業者で実施するとすると、限られた人員数では大きな負担となることが考えられる。 ・ 人材確保の厳しさという点で影響あり。 ・ 業務の増減については、前年度から協議があれば対応可能と考える。 ・ 基本的には現在業務を実施している協力事業者へ委託する計画ではあるが、高齢化等の理由から業務継続を行わない場合においては検討する必要がある。 ・ 業務委託期間中での施設及び業務の増減については対応可能だが、対象施設・対象業務が変動する場合にはマネジメント費の変動も考慮して頂きたい。 ・ 現段階で人材確保に支障は出ていない。 ・ 委託事業者については地域によっては不足している。 ・ 人材の確保については問題無し。 ・ 昨今の働き方改革、労働賃金上昇に伴い事業者不足・人材確保に不安はある。 ・ 施設及び業務の増減は、対応可能と考える。
シ プロポーザル実施時の施設見学の必要性について	・ 必要と考える。 ・ 基本的には不要と考える。 ・ 必要と考える。 ・ 老朽化している施設や衛生上重要な施設を拝見したいから。 ・ 無しでも構わないが、施設に関する資料は閲覧・コピーを希望する。 ・ 必要と考える。 ・ 特に美化センターや最終処分場等の通常立入りが制限されているエリアを見たい。
ス 公募等に向けて市側に提示してほしい資料やその他要望について	・ 保守点検等業務において、対象業務全ての金額及び事業者の情報（複数年契約があれば、いつから包括管理業務委託に含まれるのか）。 ・ 対象施設の直近 3 か年の修繕実績（修繕内容、件数、金額、事業者等が分かる資料） 平均額でなく、各年度実績額）。

質問名	回答
	・ 直近 3 年間程度の保守点検・修繕業務の金額及び実施事業者情報などの一覧を提示頂きたい。 ・ 修繕などの平均件数や予算額などが大幅に増えた際、マネジメント費の交渉可能性について確認させて頂きたい。 ・ 物価上昇等により保守点検費用が増加した場合、協議の対象かどうかを確認させて頂きたい。 ・ 修繕業務における請負責任は受託者が負う考えなのか。また、その経費はマネジメント費で見込むのか、修繕業務が発生するたびに受託者の経費を含めた見積りを提示するか、考えを確認したい。
	・ 過去 3 年分の委託業務実績(件名、発注先、発注金額)。 ・ 上記における委託先一覧(市内か市外も記載いただきたい)。 ・ 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)。
	・ 現行業務の仕様書、修繕・保守点検の過去 3 年分の実績(件名、金額、発注先)、対象施設の基本情報(規模、築年数等)大規模改修工事の履歴
	・ 施設毎の設備台帳。 ・ 直近 5 ヶ年の修繕履歴。 ・ 直近 5 ヶ年の施設、設備ごとの維持管理報告書。
	・ 新規参入のため今後考えていきたい。
セ 裾野市における包括管理委託の費用感について	※事業者のノウハウに直結するため、非公開。

6. サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディングにより、公募実施に係る諸条件に関する情報が集まりました。今後は、今回のサウンディング結果を踏まえて予算確保の協議、公募条件の整理の検討に入ります。