

# 糸島市公共施設包括管理業務委託の導入に向けた サウンディング型市場調査の結果について

糸島市では、公共施設の統一的な維持管理による質の向上及び業務の効率化等を図ることを目的に、公共施設の包括管理業務委託の導入を検討しています。

今回、本市における市場性の有無や業務の範囲等について、民間事業者の皆さまからご意見やご提案をいただき、より良い公共施設サービスの提供を実現するための方策を検討するため、サウンディング型市場調査を実施しましたので、その結果を公表いたします。

なお、本調査においては、公表内容以外にも多くのご意見やご提案をいただきましたが、参加事業者のノウハウに係る部分は公表を差し控え、承諾を得た内容について公表しています。

## 1 実施日

令和3年1月13日（水）、14日（木）、15日（金）

## 2 参加事業者

6事業者（グループ）

## 3 調査結果の概要

### （ア）本調査への参加理由について

- 市の考えに係る情報収集及び契約可能性を調査するため
- 公共施設の包括管理について貢献できる実績を持っており、取り組んでいきたいとの考えのもと、参加
- 福岡市に隣接する糸島市との関係を構築するとともに、グループとして包括管理業務に係る計画に参画するため
- 公共施設の品質向上、業務の効率化に対してノウハウを提供でき、また、グループを構成する企業との協業により、付加サービスの提案が可能であり、今後の展開を期待できることを考慮し、参加
- 地元密着型企业として、民間の施設管理や公共工事等に携わってきたノウハウを生かし、本プロジェクトの推進に貢献できると考え、参加
- 事業者としてさらなる実績を上げたいと考え、情報収集のため参加

### （イ）包括管理業務委託のメリット・デメリットについて

- 施設管理におけるトータルコストの削減
- 自治体職員の各種業務負担の低減
- 自治体職員の各種業務負担の低減 ※見えない行政コストの削減含む。
- 施設の安全安心の確保
- 地域経済の活性化（市内業者の活用）
- 建築物のプロフェッショナルによる維持・管理・修繕の見極め

- 施設の管理体制の合理化、漏れの無い管理
  - 施設利用者へのサービスの向上、迅速な対応
  - トラブル対応窓口の集約
  - ワンストップ窓口によるデータの一元管理・共有が可能
  - 各設備等の確実な修繕計画の作成
  - 報告書様式、報告体制等の統一
- 
- 市の担当者に建物管理に係る経験、ノウハウが残りにくい可能性がある。
  - 委託費の発生
  - マネジメント経費のかさ上げ
  - 地元企業の合意形成に時間がかかること、また、理解を得られるか。
  - 当初は仕様書が統一されていないため、業務の整合性を取る必要がある。
  - 専任の担当者の常駐は業務量に関係する。
  - 業務等コストの最適化は図れると考えるが、経済性を追い求めると、安定性や効果性を担保できなくなり、結果、市民サービスの低下につながる。
  - 糸島市以外の運営だと税収や雇用が減少する。
  - 受託事業者が一社となるため、市内事業者に業務を按分しづらい。

#### (ウ) 包括管理業務委託の業務効果について

- 施設管理におけるトータルコストの削減
- 施設管理におけるトータルコストの削減は目に見える効果は出ない。
- 自治体職員の業務効率化
- 地域経済の活性化（市内業者の活用）
- 施設の安全安心の確保
- 業務品質の均一化、専門技術による安全管理
- 各業務の整合性を取ることができ、同じ目線で業務が行われる。
- 建設技能職員不足への課題解決
- 予防保全による施設建替えの抑制
- 包括管理受託者と協調した施設メンテナンス計画の運用
- 新しい仕組みを構築する機会となる。
- 市の財政改善、民間企業のノウハウを活用したサービスの向上
- 指定管理者的な要素を加えることが可能
- 利用料金などの運用面についても提案可能

#### (工) 包括管理業務委託の付加価値として提案可能な業務について

- 建物立地や特性を理解し、また、市の包括管理の方向性を確認しながら、様々な提案をすることが可能
- 自治体職員への情報共有、ノウハウに係る勉強会の開催
- 市内業者向けの講習会開催
- 他都市における取組の水平展開

- 公共建築物以外の土木系インフラ管理とのデータ連携
- 自治体発注工事へのコンストラクションマネジメント業務対応
- 巡回点検の実施
- 予防保全的な簡易修繕業務
- 修繕や点検履歴を活用した予防保全の取組
- 施設修繕計画の作成
- 業務品質の向上
- 急な修繕などが出ないような仕組みの構築
- 防災訓練の実施
- コミュニティセンターの稼働率の向上
- グループ企業のノウハウを生かした各種プログラム、セミナー等の運営
- 市営住宅における高齢者世帯の安否確認、生活支援、家賃徴収、入居率の向上に関する取組

#### (オ) 公共施設マネジメントの取組に対する考え方について

- 市の考え方に合わせて進む方針であるが、民間事業者としてできることについて、提案、助言を行う。
- 予防保全措置の一体的取組が不可欠
- 包括管理業務だけでなく、本質的な課題解決に向けた一体的な取組が必要
- 市民(受益者)へ、スペースの維持等には費用がかかるということを周知する必要がある。
- 民間のファシリティマネジメントの導入が、今後の自治体経営におけるハコモノ維持の大きな原動力
- 便利だから残すということではなく、必要な部分は残す、不必要な部分は縮小する形を作る必要がある。
- 施設管理のPDCAサイクルを構築する軸となる包括管理業務で、公共施設マネジメントの基礎づくりを支援
- 少子高齢化・人口減少社会を見据え、財政の効率化を図り、効率的な維持管理を行う上で必要な取組である。
- 利用者ファーストという考えのもと、運用したい。
- 施設の価値を高めるイベント等を企画することで、施設の利用率や価値の向上に努める。

#### (カ) 本市における包括管理業務委託の市場性の有無及びその理由について

- 糸島市の規模、地域性、エリア性等を考慮すると、市場性はある。
- 業務委託はサービス購入であるため、市場性は問題にならない。また、企業のモチベーションは、契約総額の大きさによる。
- 財政予算と各施設の運用状況を考慮すると、市場性はある。

(キ) 市内事業者の受注機会の確保及び地域経済の循環に係る考え方について

- 市内業者との協業が当社のスタンス、市内業者とは基本的に連携する。
- 維持管理や緊急時対応は、近接性が重要
- 現状における受注業者や市内指名業者を排除する仕組みとしないことに留意
- 市内業者のノウハウ獲得、スキルアップによる業務の効率化とともに、新たな事業展開の可能性を創出
- 市内業者の優先活用、高齢者団体の活用について積極的に検討
- 市内事業者の優先活用による地域経済の活性化
- 糸島市全体で取り組むことにより、地場企業が成長・発展し、循環型の持続可能な街づくりにつながる。
- 市内事業者を協力会社とすることで活用範囲が増大し、結果、受注機会の増加につながる。

(ク) 災害時等の緊急時対応及び業務継続について

- 常駐の職員を置いた場合は会社全体で情報を共有しているため、バックアップ体制は整っている。
- 被災地以外の地域から応援を呼ぶことが可能
- グループ一丸となって最大限対応
- 緊急事態対応の項目種類分けは難しく、個別具体の取り決めは困難
- 市の災害対策本部に付随する形で、連携体制を構築
- 緊急対応用のフローを作成
- 即座に連絡が取れる体制を構築
- 地場企業とのネットワーク構築
- 収容拠点と人員、支援物資供給に係る体制を構築
- 災害後の特別点検の実施
- I S Oの環境と品質を取得しているとともに、緊急対応時の連絡系統等については確立している。
- 業務継続については、リスクアセスメントを行い対応する。

(ケ) コミュニティセンター管理業務を包括管理業務委託に含めることについて

- 問題ない。
- 先行事例でも対象としている自治体はあるため、問題ない。
- 現状の管理者に再委託
- 施設の管理者を常駐させ、対応することは可能
- 本業務が対象業務とならない場合、包括管理業務委託の魅力は減る。

(コ) 契約期間及び履行体制について

- 契約期間は5年間で望ましい。
- データを収集するといった意味では、契約期間は長い方が良い。
- 中長期修繕計画を考慮すると、5年が最適である。

- 5年単位の更新を経ながら、対象施設や業務が増加することが理想

#### (サ) 契約締結までのスケジュールについて

- 事業者決定後、準備期間について6ヶ月程度は必要
- 他都市事例と同等程度が最適
- 出件から応札の期間については、他都市事例と同等程度の期間があれば十分
- 業務内容の把握に6ヶ月、提案書の作成に3ヶ月、契約の締結から引継ぎに6ヶ月程度必要
- 公募開始から1年の期間を希望
- 先行自治体における公募・提案期間は、1ヶ月程度とした自治体が多い。
- 事業化検討について、コンサル企業へ委託することも一つの手法
- 市内業者や議会、市民への説明に十分な期間をかけるとすると、導入は早くなくても良いのではとも考える。

#### (シ) プロポーザルによる提案募集の際に、市から提示してほしい資料や要望について

- 対象施設における現状の外部委託の契約数、金額、契約内容
- 現在の委託先
- 市職員における現在の対応状況
- 対象施設からの要望件数と対応内容
- 修繕の内容、対応件数、金額等
- 修繕未対応、積み残し状況
- 過去5年間の修繕履歴
- 修繕履歴
- 保険適用の可否と実態
- 常駐管理人の業務内容と配置人員の最適化の可否
- 各施設、設備の点検結果
- 耐震診断の調査結果
- 各施設の利用状況、利用条件
- 光熱費等に関する資料
- 建物図面、配管系統図
- 過去10年程度の設備更新履歴
- 各施設のプラントレコード
- 長期修繕計画等
- 指名業者一覧
- 職員人件費に関する資料
- 業務の予算額
- リスク分担表、必要資格リスト、参加資格リスト、業者選定基準
- 現地調査

(ス) 今後、包括管理業務委託の対象施設が増加することに対する考え方について

- 対象施設の増加は望むところである。
- 対象施設の増加について、懸念があるといったところは特にない。
- 事業者としては良いことと考える。
- 対象施設の増加は、スケールメリットの向上につながる。
- 前向きに検討したい。
- 施設が増える度に変更契約を結ぶのであれば、問題ない。
- 施設数が増える度に仕様書の修正を行わなければならないため、ある程度大枠で分け、増やした方が良い。

(セ) 概算事業費について（マネジメント経費、提案業務に係る経費等を含む）

- 施設カルテに掲載されている費用を積み上げたものとなる。
- 他都市事例においては、概ね 20%～30%の経費が現状の委託費に上乘せ
- 現状において概算事業費は出せない。
- マネジメント経費、契約代行等に係る費用が必要
- 削減に向けて官民で連携できる。

(ソ) 包括管理業務委託に関するその他の事項について

- 施設利用に関する発展的提案の可能性
- 包括管理業務は歴史が浅いため、糸島市独自の形で進めるべき
- 官民どちらにもメリット、デメリットがあるため、両者の調和が必要
- 最低限度の縛りを設けて性能発注とし、中身は民間提案という形が望ましい。
- 包括管理業務委託の責任の所在（機材が原因か、運用が原因か）は明確にしていきたい。
- 点検する都度、小修繕が出てくると考えるが、それを毎回入札となると煩雑になるため、「一定額以上を入札とする」などの規定を作してほしい。
- コミュニティセンターはイベントの企画など、指定管理者のような色合いをもって対応できればと考える。

#### 4 今後について

今回の調査結果を踏まえ、引き続き、事業化の可否を含め、検討を進めていきます。

#### 5 問合わせ先

糸島市 総務部 公共施設マネジメント推進室 担当：下尾、宮崎

住 所：福岡県糸島市前原西一丁目1番1号

電 話：092-332-2096（直通）

F A X：092-324-8355

メール：management@city.itoshima.lg.jp