

十和田市公共施設等包括管理業務委託の実施検討に関する

サウンディング型市場調査結果概要

1. 実施の経緯

市では、公共施設等の維持管理について、建物管理の専門的な知見を有する民間事業者に一括して委託する包括管理業務委託の導入を検討するにあたり、対象施設、対象業務及び公募条件の参考とすることを目的として、サウンディング型市場調査を実施しました。

本調査について、結果を取りまとめましたので、その概要を公表します。

なお、参加事業者の企業ノウハウ保護等の観点から、参加事業者の承諾を得た内容のみを公表します。

2. 実施スケジュール

実施要領の公表	令和6年12月20日
参加受付	令和7年1月6日～令和7年1月31日
実施期間	令和7年1月14日～令和7年2月7日

3. 業務範囲等

(1) 業務範囲

ア 対象施設（市庁舎、図書館、市民交流施設、スポーツ施設等 計 28 施設）

イ 対象業務 設備等保守点検業務、その他維持管理業務及び修繕業務

(2) 参考事業費

ア 委託（保守点検、清掃等）業務 約 1.7 億円（令和5年度実績）

イ 修繕業務 約 1.3 億円（令和5年度実績）

(3) 事業期間 3年～5年程度

4. 結果の概要

参加業者数 2者

主な意見は別紙のとおり。

5. 今後について

今回いただいた意見を参考に、事業方式や公募条件を整理し、包括管理業務委託の導入について、引き続き検討します。

別紙

【主な意見】

包括業務委託への参加意向
公募内容を十分検討し、「実績」と「技術力」を生かせることを前提として、仕様や条件によるが参加したい。
包括業務委託のメリット・デメリットについて
【メリット】
契約を一本化することで、要する時間の短縮、効率化が期待できる。
契約を一本化することで、発注者・受注者間における指揮命令系統、責任分担の明確化、相談窓口の明確化が可能になる。
建物管理に関する記録・データを蓄積・一元化することで、市担当者の人事異動に伴うノウハウや記録の喪失を防ぐことができる。
巡回・修繕担当者を配置することで予防保全型の管理が可能になる。
仕様の適正化、適切な修繕の実施が可能になる。
市からの要望があり、かつ市内事業者への転換が可能な業務の場合、市内事業者活用率の向上が見込めるほか、即応性の確保と業務品質向上が期待できる。
【デメリット】
受託事業者によっては、市内事業者の受注機会が喪失する恐れがある。 →市内業者優先発注の方針を明示する等対策が可能
市職員の管理意識が希薄化し、管理の実態を把握できなくなる可能性がある。 →市職員の意識向上に向けた取り組みで対策が可能
市内業者にとっては、発注者が市から包括管理業者が変わるため、公共契約の実績が減少することになる。 →発注者は市のままで、包括管理業者が「発注代行」を行う方式も検討
業務範囲・業務量について
市中心部から遠方の施設の対応について、特に冬期間は時間を要する恐れがある。
包括業務委託の対象業務としては委託業務と修繕業務に大別されるが、導入効果の最大化を図るのであれば修繕業務を含めることを推奨する。業務量に応じた人員体制を提案するので希望する業務量等はない。
委託業務における留意事項として、自家用電気工作物保守点検、浄化槽維持管理、産業廃棄物処理等の法令で設置者や排出事業者との直接契約が義務付けられる業務において、包括事業者は支払代行者の立場で関わることになることが挙げられる。
樹木管理等は、実施内容を固定化できるものと変動するものに整理が必要
指定管理施設については、指揮命令系統が複雑になるため整理が必要
市営住宅の修繕業務については、修繕範囲に懸念がある。

市内事業者等の受注機会の確保及び再委託事業者の選定方法について
市内業者を可能な限り活用していく。
地元業者との JV の検討も可能ではあるが、地元業者の中で上下関係が生まれる懸念がある。
原則、現行業者を維持する。現状より高い見積を提示された場合は、他社にも見積をとり、市と協議の上選定する可能性がある。
現行業者には最低限導入前と同額同件数の受注機会を確保する。
施設の特性やルールを理解し、迅速に対応することを重要視している。
市からの要望がある場合、市外業者が実施している業務であっても市内業者が実施できないか等調査を行う。

概算事業費及び費用対効果の指標について
面積が広く、巡回点検の時間がかかる一方で、設備が多くないため、駐車場やグラウンドの巡回点検実施については検討が必要
対象施設、対象業務を横断的にマネジメントすることにより比較検証が可能となり、管理水準の維持・向上が期待できる。

事業化スケジュールや契約期間について
契約期間は５年間が一般的

その他の要望・意見等について
修繕等の条件、現行のルール等を明示してほしい。
公募時には評価基準がわかる資料を示してほしい。（配点表、計算式等）
公募時には選定委員の人数、職名などを開示してほしい。