

熊本市公共施設包括管理委託事業に係る 対話型市場調査(マーケットサウンディング)の結果について

熊本市公共施設包括管理委託事業について、企業及び団体等の皆様からご意見をいただくマーケットサウンディングを実施しましたので、その概要を公表いたします。

1 経過

令和元年(2019年)11月20日 熊本市公民連携プラットフォームにて概要説明
令和元年(2019年)12月4日～6日 個別相談会【9グループ(12社)】

2 結果概要

個別対話を行った各事業者より、以下のような意見がありました。

① 包括管理委託の導入効果と課題点

導入効果

- 品質の標準化の実現
- サービス水準の向上
- 入札や契約事務、進捗管理に取られていた労力の軽減(業務委託及び小修繕)
- 定期的な施設巡回によって施設管理者(事務職・学校職員)の日常点検では発見できない危険個所の早期発見や現場での迅速な対応が可能
- 包括管理の導入によって、施設管理業務に係る情報の集約・一元化が可能
- コストの均一化
- 部署横断的に業務を行う場合、不具合に対する優先順位付けなどの情報提供が可能

導入の課題

- 地元事業者の理解
- 行政コストが軽減される分、マネジメントコストが発生するため、委託料は増加する
- 発注規模が小さいと、受託者の人件費・事務所経費等の割合が高くなり、業務の採算性確保が困難となる
- 市職員が点検業務や修繕業務に携わることが少なくなるため、将来的に職員の知識・経験不足につながる恐れがある
- 地域別で発注する場合、用途が多岐にわたり、各所管課が各受託者と打合せ・調整を行う必要がある
- 不具合・緊急時対応に、受託者がどこまで責任を負うか明確に決めていないと、対応が遅れる

- ② 委託による効果が発揮しやすい(又は事業者が参入しやすい)業務範囲や発注規模、建物用途など
- 小学校等の特殊設備のないものは維持管理上まとめて可能
 - 事業者ごとに対応できる分野とできない分野(警備・修繕など)がある。個々の事業者で対応ができない場合は、SPCで複数の事業者と組むやり方もある
 - 各業務のマネジメントを中心に行う会社としては、業務規模が大きい方が効率的である。
 - 法規制が同じ学校関係はひとまとめでもいいと思う
 - コストを重要視するのであれば、小規模施設だけではマネジメント費が割高になるので、学校施設+小規模施設といったまとめ方もある
 - 200施設程度であれば問題ないとする。300~500施設となると規模が大きすぎる
 - 委託業務の業種の限定やエリアの分割をすると、施設を網羅的に管理する包括管理のメリットが薄まる
 - 機械警備は25分以内に現地に駆け付ける条件が有る
 - 委託内容がはっきりしていないので何とも言えないが、現在、民間の施設で430施設(大小含む)管理している
 - 用途別で発注する場合、仕様の均一化が行い易く、各施設共に同基準の管理を実施することができる(学校等に絞るとやり易い)
 - 100施設程度であれば対応可能(用途(学校等)が限定されるほど対応可能施設数は増える)
 - 市営住宅が入ると対応が難しい
- ③ 事業者が事業参入を検討する際に開示してほしい情報など
- 維持管理委託・修繕に何人の職員が従事しているかわかる資料
 - 各建物のスペック(規模・築年数等)、設備の仕様(機器名・台数等)の情報
 - 用途(各建物)ごとの実績(件数・金額)の資料
 - 各業務委託の仕様書
 - 施設基本情報一覧(竣工・増改築年、耐震改修の有無他)/委託業務に関する市内事業者一覧/施設毎の修繕・改修履歴一覧(発注金額含)/各施設の現状図面/施設毎の緊急連絡回数・内容の概要一覧
 - どの程度の水準の管理が必要なのか把握できる資料
- ④ マネジメント費用(包括管理経費)はどの程度見込んでおけば良いか
- 休日や24時間対応する業務の内容によるが、全体費用の5%~10%程度
 - 一概に言えないが、10%程度
 - 開示された情報を基にマネジメントに必要な人工数を試算し、マネジメント費用を計算予定
 - 業務見合いで算出することになるため、業務内容によって変動する(10%以上、最大25%)
 - 他都市の実績から、25%~30%程度
 - 一般的に事業規模が大きくなると、マネジメントフィー率は低くなるが、大規模でも現状の業務委託金額が非常に低い場合はマネジメントフィー率が下がると事業採算面で厳しくなる
 - 人件費が上がっているため、何名雇用するか次第

⑤ 地元事業者との連携について

- 基本的にマネジメント業務以外は地元事業者との連携が必要となる
- 包括管理や長期契約となるため、地元事業者も安定的な収益の確保が可能となり、投資や人材確保が可能
- 先行事例では委託業務における地元事業者の受託率が増加
- 地元事業者との連携について、プロポーザルで得点の加点ができるようにしてほしい
- 地元事業者としては、現在請けている業務をうばわれるのではないかと不安がある
- メーカー以外はほとんど地元事業者と連携することになる

⑥ 小修繕を包括管理委託に含めることについて

- 小修繕の場合は、点検巡視中に修繕ができる場合も多いため、包括管理委託に含めた方が効率があがることが考えられる
- リスク分担や金額による市と受託者の業務分担によるが、修繕業務の規模が大きい方が効率的な包括管理が可能
- 対応が早くなるので、小修繕は含めた方がよい
- 条件の書き方に注意すべき
- 包括管理のメリットを高めるには小修繕を含めた方がよい
- 事務手続きを軽減することのできるプロセスを構築することができれば意味がある
- 一定規模の修繕工事は包括管理業務に含めた方が、修繕工事に迅速に対応でき、市職員の業務負担が低減できる
- できなくはないと思うが、業務量が多いためグレー

⑦ 災害時の緊急対応等の協定締結の可能性について

- 災害時の緊急対応は近くに常駐していないと対応ができないため、発注者によっては「何時間以内に現場に駆け付けられること」といった条件が設定されることも多い
- 協定については、選択出来たほうがよい
- 協定についてはプロポーザルの時の加点にした方がよいのではないかと
- 全国の支店（拠点）から職員の派遣が可能

3 今後の予定

今回の調査結果を参考に事業化に向けて引き続き検討を進めていきます。

【お問い合わせ先】

熊本市 都市建設局 公共建築部 建築保全課

住所：〒860-8601 熊本市中央区手取本町 1-1

電話：096-328-2578

電子メール：kenchikuhozen@city.kumamoto.lg.jp