

# いわき市包括施設管理業務委託の事業化に向けた第1回サウンディング型 市場調査（説明会型）の実施結果について

## 1 調査の趣旨

包括施設管理業務委託の事業概要を関連する民間事業者へ広く周知すること、及び、民間事業者との対話を通じて、本市における事業化の可能性や参入意向を確認するとともに、事業の実施に必要な諸条件を検討・整理していく際の参考とするために調査を実施ましたので、その概要を公表します。

なお、参加事業者のアイデアなどの保護に配慮し、事業者の名称は公表せず概要のみを公表します。

## 2 調査の概要

### (1) 調査の経過

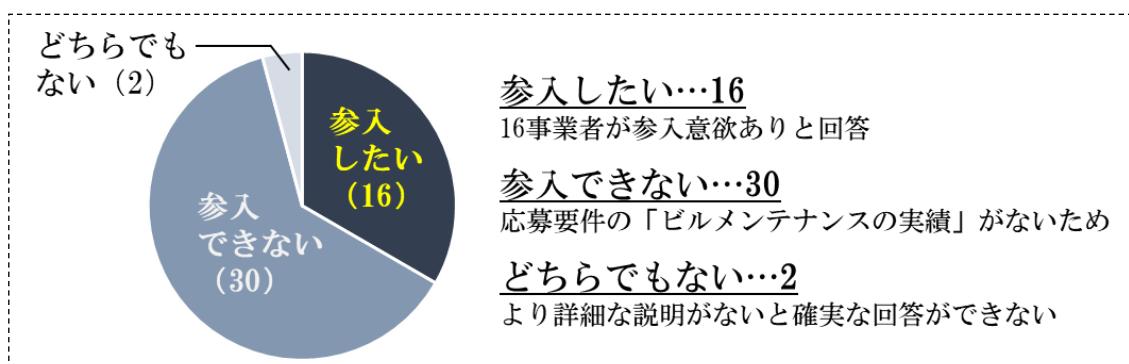
内 容	日 程
実施要領の公表	令和5年6月2日（金）
参加申し込み	公表日～令和5年6月16日（金）
調査（説明会）及び アンケートの実施	令和5年6月21日（水） 第1部 10：00～11：00 対象：市内事業者 第2部 13：30～14：30 対象：市外事業者 (会場：文化センター3階大会議室)

### (2) 参加事業者数

区 分	参加事業者数
午前：市内事業者	48
午後：市外事業者	5
計	53

## 3 調査結果（アンケート）の概要

### (1) 「包括管理事業者」として包括施設管理業務委託への参入意欲の有無（回答数：48）



## (2) 事業に対する自由意見の概要

### 【業務委託期間について】

- ・3年では業務効率化や業務水準向上などの改善段階で事業終了となる可能性があり、5年間にした方がよい。
- ・委託期間が3年間ですが、再委託先との委託期間も3年間となるのか。

### 【公募条件等について】

- ・仕様発注ではなく性能発注として欲しい。
- ・ビルメンテナンスの実績が必要ならば先に公表するべきではないか。
- ・応募資格や審査項目について、地元企業の優遇や、地元企業の参画必須などの条件を付すのか。
- ・検討したいがビルメンテナンスの単独の実績がない。
- ・包括管理事業者の公募するにあたり、大手がどうしても強くなり、市内の業者で条件にたえうる業者は少ないと思う。
- ・応募資格「ビルメンテナンス業務の実績が5年以上」について、もう少し具体的に示して欲しい。
- ・いわき市内本社の会社が参入しやすいような応募要件になるよう配慮して欲しい。
- ・共同事業体であれば市内の業者の賛同を受けやすいのではないか。
- ・包括管理事業者は、ビルメンテナンスに実績がある市内業者であれば、市と迅速に密に連携し、他の市内業者と一丸となって管理対応していくことが十分可能である。市内業者による公募を希望する。
- ・包括管理事業者は、現在までの実績より市内業者のみで対応出来ると考え、市外業者を活用するメリットは無く、また市外業者の参入により、更なる市外業者の参入を呼び、対応の遅れや再委託時の金額への不安等が常に残るため、応募資格として市内業者のみとする事を要望する。

### 【対象施設・対象業務について】

- ・法定点検と巡回点検を区別して欲しい。
- ・詳細を検討するために、各業務の明細（施設名委託金額委託企業などが一覧化されたもの）を提示し欲しい。
- ・人件費がメインとなる総合管理業務は、事業費が膨らみマネジメント経費が大きくなるため、包括施設管理業務になじまない。
- ・事業規模が大きいため、エリア分けや所管課ごとに分けるなどが必要。
- ・スマールスタートで徐々に対象施設を増やした方が安定稼働しやすい。
- ・公共施設の擁壁や法面など土木施設については包括に含まれないのである。
- ・管理業務が仕様のとおりに実施されているかの監督業務なのか、成果物確認なのか。マネジメントの業務範囲を明確にする必要がある。

**【マネジメント経費について】**

- ・包括管理事業者の運営・利益の確保はどうなるか。
- ・マネジメント経費は現在の事業費の 30～40%程度ないと、ノウハウを活かした提案が難しい。

**【再委託先の選定方法について】**

- ・再委託先の事業者選定は包括管理事業者に裁量を与えて欲しい。
- ・包括管理事業者からの発注がこれまでの実績を反映されたものであり、仕事減にならないように配慮して欲しい。
- ・市内事業者の仕事を減らさないで欲しい。
- ・今まで市内事業者で管理できている事を考えると、各業務は市内事業者が行う事が望ましい。
- ・包括管理事業者が入札や見積り合わせをこれまで通り行うのか。
- ・包括管理事業者から下請けに業務を委託する時の金額は、人件費の高騰、資材の値上がり、諸経費の上昇などを考慮し、業務を遂行するにあたり適切な金額であることが望ましい。
- ・企業である以上利益をあげなくてはいけないので包括管理事業者との間で金額の調整などが起こる可能性がある。
- ・再委託先の新規参入が難しくなるのではないか。
- ・再委託先としては参入したいと思っているが、現在実績がほとんどない為、今後、打診も来ない状況にはしないで欲しい。
- ・過去の実績が少なく包括管理事業者と繋がりが無い場合、再委託先になり得るのか。
- ・包括管理事業者が見積りを行い再委託会社へ一方的に全額が提示されるのか。
- ・包括管理事業者が再委託会社を選定する方法はどのようになるのか。
- ・再委託の方針では原則市内業者となっているが、あくまで「原則」であるので約束されたとは思わない。
- ・包括管理事業者に地元の事業者に公平な再委託が出来るのか。

**【参入意向について】**

- ・共同事業体として参入出来るよう模索したい。
- ・建物管理の専門事業者ではないため、単独での参入は困難。共同企業体としての参入を考えたい。
- ・単独での事業参加資格は無いが、ビルメンテナンス会社との共同企業体として参入したい。

### 【事業全般について】

- ・包括管理できる事業所が限られるが、市外事業者が受注した場合いわき市のお金が市外に流れる。
- ・市事業の包括管理を一私的業者に指定するのには疑問を感じる。
- ・利益面においても減額にならないよう包括管理事業者の選択・管理を希望する。
- ・市の包括管理の部門の一元化だけでもコストや事務量の削減は期待できると思う
- ・これまで市内施設の点検や清掃などの点検業務を行ってきた実績があるのに、市職員や経費の削減のために市内業者をないがしろにする様な気がしてならない。もつとヒアリングが必要だと思う。
- ・市役所等の管理は楽になると思うが地元企業のメリットはどうか。デメリットの説明は無いのか。
- ・今日の説明会で、包括管理事業者を決めてマネジメントしてもらうことは決定なのか。反対数によっては無くなることなのか。
- ・具体的な内容でないと、地元企業としては今回の取組に納得はできない。
- ・包括管理事業者と再委託業者間の契約において、包括管理者が経営上の問題が発生した場合の支払等の保証を市として検討して欲しい。
- ・事務作業（工事完成報告など）が軽減されると良い。
- ・各施設の専門的な知識（建築など）が必要であり、メーカー等の修繕業務も必要となる。包括的に管理する事が難しい。
- ・今後、再委託先となる市内業者への説明等は実施されないので。
- ・「下水道包括管理」のスキーム等を参考にしていただきたい。
- ・包括施設管理業務委託の事業化はこれから時代に合った合理的な事業案だと思います。いわき市をより良い町になるように市内業者として市民としてサポートして参る所存です。
- ・独禁法との関係は大丈夫でしょうか。
- ・今までの金額での修繕ができなくなる。

### 【その他】

- ・詳細に説明を受けてみないと確実な意見回答ができない
- ・ビルメンテナンスのノウハウは多くの知識（集合体の意）によって解決できると思う。

#### **4 調査結果（説明会質疑応答）の概要**

サウンディング型市場調査の説明会後に、参加事業者と質疑応答を行いましたが、その概要は次のとおりです。

<p>Q 包括管理事業者に求められる要件として、ビルメンテナンス業務5年以上の実績は必須条件か。</p>	<p>A 全国的な事例を見ると必須条件となっているので基本的な要件したい。</p>
<p>Q 当社はビルメンテナンス業者ではないので、そのような場合は、包括管理事業者としてエントリーすることは難しいということか。アンケートでは意見のみを書けばよいのか。</p>	<p>A そのようなことになると思うが、ご意見を頂戴できると有難い。</p>
<p>Q 再委託の方針に関して、これまで受注してきた事業者の受託は保証されるのか。市内の事業者の仕事が失われることにはならないのか。</p>	<p>A 全国の事例を見ると、過去の数年分の受注状況を見ながら再委託を行っているというのが一般的であり、市内事業者による業務が継続されている。本市においてもそのような形を検討していきたい。</p>
<p>Q 包括施設管業務委託に関して、全国の事例をみると大手ビルメンテナンス会社が受注している。これまで市内業者だけで問題なく業務を遂行してきた。そこに市外事業者を包括管理事業者として入れた場合、市外事業者に中間搾取されるような懸念もある。また、地元市内業者だからこそ災害時の迅速な対応等が可能である。市外事業者に市内業者と同様の使命感、土地勘を求めるのは困難なのではないか。そのような観点から、市外業者を選定することなく、基本的には市内業者で公募すべきではないか。</p>	<p>A 今回のサウンディング調査の結果等を踏まえて、市内事業者で受注可能な事業者がいるか見極めながら募集要項で示していきたい。</p>
<p>Q これだけの数の施設のマネジメントを行うというのであれば、全国規模の大手事業者にならざるを得ないと思うが、その場合、地元事業者への発注を約束させるような取り決めを行うのか。</p>	<p>A 他市事例では取り決めを行っている事例があり、参考したい。</p>
<p>Q 包括管理事業者の恣意的な理由や仲間内で仕事を回すなどの事態を避けるため、どのような工夫を考えているのか。</p>	<p>A そのような再委託の考え方については、今後詳細を検討していきたい。また、再委託方法については、プロポーザルの提案内容でよいものがあれば加点などを検討したい。</p>

<p>Q 3年間の委託期間において、新規参入はできないのではないか。</p>	<p>A 基本的にはこれまでの業務実績をベースに再委託先を選定するようになると考えられるが、再委託先の考え方については、今後詳細を検討していきたい。</p>
<p>Q 3年間の委託期間中で、人件費の上昇、法改正、物件費の高騰が考えられる。仮にコストが上昇した場合、予算の補正をしてもらえるのか。</p>	<p>A 委託期間中において変動が出てくるところもあるので、考慮していきたい。</p>
<p>Q 年々人件費が高騰していく。この取組みも、市役所職員の負荷を軽減するというのなら分かるが、委託費を削減していくという意図があるのであれば憂慮する問題。中間搾取が起きないような制度設計として欲しい。</p>	<p>A 包括管理事業者の管理費用は、保守管理等の委託費用にマネジメント経費として上乗せする考え方であり、中間搾取が生じない制度設計を進めていきたい。</p>
<p>Q 包括管理事業者からの発注額がこれまでより厳しくなると受注できない場合も出てくるため、ご配慮いただきたい。</p>	<p>A これまでと同等の金額を確保するよう、引き続き検討していきたい。</p>
<p>Q 修繕業務について、見積もりを出して発注を受けて、工事をやって写真を提出するというこれまでと同じ流れでやっていくのか。 また、修繕業務は元施工の案件を中心に受けている。他社が建てたものだと、図面が無い場合もあり調査に時間がかかり、余計手間がかかる。修繕業者はどのように選んでいくのか。</p>	<p>A 修繕については、市の現状の流れを参考にした事務フローになるものと考えているが、他市の事例を参考に検討していきたい。 また、修繕の再委託先の選定について、修繕履歴や発注履歴を参考に進めていきたい。</p>
<p>Q 修繕業務で、実施後の提出書類をどうするか等の具体的な流れはまだ決まっていないということか。</p>	<p>A 修繕については、現在の市の方針を参考に検討を進めるが詳細は決まっていない。他市の事例を参考にやりやすい方向を検討していきたい。</p>
<p>Q 修繕に関して、例えば学校であれば、教頭先生と教育委員会の間に包括管理事業者を挟むことにより、煩雑になったり、滞ったりするということはないか。</p>	<p>A 関係部署と連携し、円滑に進むようしっかりと制度構築したい。</p>
<p>Q 地元事業者に再委託するというのはどの自治体でもあることだが、今やっている業者をそのまま使うのか、それとも業者を絞ってやってもよいのか。</p>	<p>A 他市の事例をみると、前年度の実績を参考に再委託しているようなので、これまでの実績に配慮しながら制度設計していきたい。</p>

## **5 今後の予定**

今回いただいた御提案や御意見を参考にしながら、事業の可否判断や対象施設・業務の見直し、想定される課題の整理など引き続き検討していきます。