

鴻巣市包括施設管理業務委託(第2期)に係るサウンディング型市場調査 結果

令和9年度から予定する第2期の「包括施設管理業務委託」について、令和8年度に実施予定の公募型プロポーザル方式による候補者選定に先立ち、委託費の概算額、民間事業者の皆様の参入意向、参入しやすい公募条件等を把握するために実施したサウンディング型の調査の結果概要を、以下のとおり公表いたします。

なお、本調査においては、公表内容以外にも多くのご意見をいただきましたが、参加事業者の知的財産保護の観点から、参加事業者の承諾を得た内容のみを公表いたします。

1) 実施期間

令和7年10月27日～10月31日

2) 事業者数

5事業者

3) 調査結果概要

① 本調査への参加理由について

※各事業者の内部方針等が含まれるため非公表

② 業務引継ぎについて

◆ 引継ぎ時に必要な資料について

- ・ 市が持ち合わせるデータ(図面や履歴)
- ・ 修繕・保守点検結果の履歴、修繕の未実施分
- ・ 物件台帳(規模や構造等の施設概要)、機器台帳(メーカー、品番、仕様等)
- ・ 一般的なもの(施設概要等)、法定点検報告、修繕計画(10～15 年程度)、マンスリーレポート(月次報告)、定例会の課題等、現在の業務の運用フロー、再委託先のリスト

◆ 引継ぎに必要な時間について

- ・ 引き継ぎ期間として6か月あれば十分
- ・ 引き継ぎ期間として6か月あれば十分
- ・ 引き継ぎ期間として6か月あれば十分
- ・ 引き継ぎ期間として6か月あれば十分
- ・ 引き継ぎ期間として6か月あれば十分

◆ その他必要事項

- ・ 現行包括受注者及び再委託先の紹介
- ・ システム関係に落とし込む各種履歴データ

③ マネジメント経費について

◆ 第1期の履歴(電子媒体による図面、保守点検結果、修繕履歴等)がある中で、イニシャルコスト等を踏まえた規模の確認

※具体的な割合や数値については、各事業者のノウハウに係るため非公表

- ・ 引継ぎの業務量を考えると2期目も1期目とあまり変わらない。
- ・ マネジメント経費の積算は、業務量に対して人員配置を決め、その体制から算出している。
- ・ 運用の業務量が変わらないため、履歴等蓄積データがあったとしても、マネジメント経費は変わらない。
- ・ マネジメント経費の積算については、保守費用と維持管理費の割合で計算するのではなく、全体の業務量に対して体制を考えて積算しているため、履歴があったとしても、マネジメント経費が削減されるなどの圧縮は想定していない。
- ・ イニシャルコストではなく、市との役割分担等で圧縮できる余地はある。
- ・ 従前のデータを読み込む作業や落とし込む作業に相当の人員を充てるため、イニシャルはかかってくる。

◆ 業務委託費の変更(市の都合で保守点検が不要となった場合や、修繕費の残額分の精算等)が生じた場合、マネジメント経費の変更金額の算出の考え方。

- ・ 物価高騰や労務費高騰においては、協議事項として契約書等に示し、協議の余地を残してほしい。
- ・ マネジメント経費の変更はあまり想定していないが、契約期間内に対象施設や設備、業務が増えればマネジメント経費も増額してほしい。基本的に、予算の枠内で調整する中で、社員人件費等の上昇分については、予定価格で予め計上している。
- ・ 規模が大きい変更があった場合は、マネジメント経費の増額が必要。算出方法は協議。
- ・ 業務が増えた場合、施設所管課が補正対応等にて予算を確保し、包括管理業務とは別契約で実施した事例もある。
- ・ 労務費が大きく上昇しない限りは特に変更は必要ないと考えている。大きく上昇した場合の算出方法としては、現行の運用で問題ない。(上昇した保守点検費に割合を乗じて算出)

④ 対象施設について

◆ 現行の対象施設以外に、本業務に含めた方が良い施設はあるか。

- ・ 電話交換業務・人的警備・総合案内等も含めた方が事務負担軽減の面から効率的と考える。
- ・ 樹木管理の課題があるのであれば、巡回点検で対応できる小さい公園を含めることも効率的と考える。

◆ 本業務に含めない方がいい施設はあるか。

- ・ 産業廃棄物処理関係の業務は、施設維持管理ではない面や、排出事業者が直接契約する必要があることから、含めなくても良いのでは。
- ・ 指定管理施設は、指定管理者の評価・利益に関する責任の所在から対応が難しいと考えている。(指定管理業務との区分けがしっかりしていれば問題ない。)
- ・ ごみ処理場は、ごみ処理場単独の総合管理業務の方が効率的と考えている。

⑤ 次の施設を本業務の対象施設に含めることについて

◆ 市営住宅(8団地、43棟、350戸、内入居260戸)を対象施設に含め、入居者がいる住戸内の修繕や修繕依頼を入居者から直接受けることについて、また、その場合のマネジメント経費について

- ・ 実績では、入居者から直接連絡を受けているが、入居者とのトラブルが懸念。
- ・ 24 時間 365 日の対応は可能だが、マネジメント経費は他の施設より、多く必要となる。
- ・ 共用部だけは包括の対象とするなど基準を決めても、埋設配管など共用部と専用部の線引きが難しいことや、消防設備点検は住居内に入る必要があることなど、入居者とのトラブルを懸念しており、対象施設に包含してほしくない。
- ・ 24 時間 365 日の対応は可能だが、人工もそれなりに必要で、マネジメント経費についても他の施設より、多くかかると考えている。
- ・ 入居者からの直接連絡について、実績では市の担当者を挟んでいるが、対応可能。
- ・ 他施設と比べるとマネジメント経費は必要となるが、経費を抑えるのであれば、巡回点検で施設状態把握のみとするなどの方法もある。
- ・ 実績はあるが、住居者との間に市が入っており、トラブルやクレームのリスクが大きいので、できれば入居者との直接連絡は避けたい。
- ・ マネジメント経費については、他施設の倍程度は必要となる想定。

◆ 文化センターを本業務に含め、舞台装置、舞台照明、舞台音響等の特殊設備の保守点検・修繕を実施することについて、また、その場合のマネジメント経費について

- ・ 現行委託している事業者様と連携して進めるため、他施設と同様で問題ない。
- ・ 含めることに問題はない。また、マネジメント経費についても、他施設と同等で問題はない。
- ・ 現行保守点検している事業者と連携すれば問題ない。マネジメント経費も、他施設と同等で問題はない。
- ・ 現行委託先に再委託するため、経費も特別上がることはない。
- ・ 文化センターと市側でルールが明確にしてあれば問題ない。特殊設備はメーカーが決まっているため、そこに依頼するしかないケースが多く、マネジメント経費についても他施設と同様で問題ない。

◆ 中学校給食センターを本業務に含め、厨房用ボイラー、排水処理等の特殊設備の保守管理や修繕を実施することについて、また、その場合のマネジメント経費について

- ・ 現行委託している事業者様と連携して進めるため、他施設と同様で問題ないと考えている。また、学校の中でも、給食関係の緊急性など、手間が多いことは理解している。
- ・ 含まれていることに問題はない。また、マネジメント経費についても、他の施設と同等で問題はない。
- ・ 現行保守点検している事業者と連携すれば問題ない。マネジメント経費も、他施設と同等で問題はない。
- ・ 現行委託先に再委託するため、経費も特別上がることはない。
- ・ プロセスセンターは民間で実績があり、入館の仕方など、特殊なルールを事前に示してもらえれば対応可能であり、マネジメント経費は他の施設と同様で問題ない。一方で、厨房機器の保守管理が含まれると対応は困難。

◆ 管理者が常駐しない駅3施設(駅前広場・自由通路・公衆トイレ・エスカレーター・エレベーター)の管理業務(ゴミの放置・照明の電球切れ等)を本業務に含めることについて

- ・ 市と包括受注者の業務範囲を予め明確にしておいてほしい。また、実績でどのくらいの頻度でゴミ対応やトイレつまり対応があるか示していただければ、それに応じた体制を作るため、その分マネジメント経費の準備をしたい。想定より出勤が多かった場合は、マネジメント経費を増やすのではなく、運用の中で業務範囲を見直す方向で考えたい。
- ・ 自社で設置するコールセンターで緊急連絡を集約するため、対応は可能だと考えており、マネジメント経費は他施設と変わらない想定である。
- ・ 事前に仕様に含まれていれば対応可能だが、緊急出勤の頻度は示してほしい。
- ・ 仕様で明示されていれば、対応可能。業務範囲を明確にしてほしい。
- ・ 無人で24時間稼働施設の受注実績があるため、対応可能である。ゴミや照明、トイレつまり等の緊急対応も可能だが、連絡系統は利用者から直接包括受注者ではなく、市が間に入っていただきたい。マネジメント経費も他施設と同様で問題ない。

⑥ 提案業務について

※事業者のノウハウに係るため非公表

⑦ 公募型プロポーザル募集時に、市から提示してほしい資料やその他要望等について

- ・ 他自治体の事例から、本業務の受注状況は実績が多い大手の数社に限られてしまっているため、大手独占になるような条件は避けてもらいたい。
- ・ 対象施設・対象業務内容(個々の仕様書)、修繕件数、包括受注者が立ち会う必要がある業務、夜間対応件数など、体制の人数が算出できる情報がほしい。
- ・ 現行包括受注者と再委託先で締結している契約内容(仕様書等)。
- ・ 本業務委託の範囲外で実施した維持管理業務の履歴。
- ・ 審査委員が市の職員か外部の方が予め分かれば教えてほしい。
- ・ 物価高騰への対応方法については、契約書や仕様書に一文加えてほしい。

⑧ その他、市への要望について

- ・ 特になし

4) サウンディング結果を踏まえた今後の方針

当該サウンディングにより、対象施設や対象業務、マネジメント経費の考え方、包括施設管理業務を更新するために必要となる事項等、貴重なご提案をいただきました。

サウンディング結果を踏まえ、より良い公募の実施ができるよう細部事項の整理・検討を進めます。