

高知市新庁舎等包括管理業務委託に関するサウンディング型市場調査の結果の公表について

1 サウンディング型市場調査実施の経緯

高知市新庁舎の整備に当たり、施設のさまざまな管理業務を包括して契約する「包括管理業務委託」の導入を検討しています。この包括管理業務委託の事業内容・事業スキーム等に民間活力（アイデアやノウハウ等）を活かしたいと考えており、民間事業者の皆様と直接対話（サウンディング型市場調査）を実施しました。

2 サウンディング型市場調査の実施スケジュール

平成 30 年 9 月 18 日	サウンディング型市場調査実施要領の公表
平成 30 年 10 月 22 日～26 日	サウンディング型市場調査の実施
平成 31 年 1 月 9 日	サウンディング型市場調査の結果概要の公表

3 サウンディング型市場調査の参加者

11 者（総合ビルメンテナンス 5 者、警備・セキュリティ主体 4 者、清掃主体 2 者）

4 サウンディング型市場調査の結果の概要

（1）施設管理業務の包括委託については以下のような提案・意見がありました。

対話の項目	対話概要
ア 事業者における包括管理のメリット・デメリット	<p>【メリット】</p> <ul style="list-style-type: none">・入札に係る事務作業が軽減される。・ステイタスの向上や安定した売上の確保につながる。・一括受託により、各業務間の連携が取りやすく、欠員時の応援体制についても容易になる。・市担当者との窓口を一本化できることにより、業務の進捗管理が簡潔になる。・潜在コストが軽減されることにより、施設サービス向上につながる。・総合管理会社が専門的な知見で建物をトータルで管理することができる。 <p>【デメリット】</p> <ul style="list-style-type: none">・県外大手業者が受注した場合、市内業者が厳しい条件で下請けになることになり、それが原因で品質低下や本質的な経費削減とならない場合がある。・業者変更の際は、業務引継が多岐にわたり問題が起こる可能性がある。・失敗した場合、長期的な負債を抱えてしまう。
イ 参画意欲・参画に当たっての課題	<ul style="list-style-type: none">・ぜひ包括管理業務に参画したい。・新規取り組みとして参画の意思はあるが、現時点では内容が不透明な部分があることから、今後示される内容等により検討する。

	<ul style="list-style-type: none"> ・官民が連携して知恵を出し合い、施設の維持管理において、単なるコスト削減ではない公共サービスの向上を目指したい。 ・1者で全ての業務を行うことはできないことから共同企業体の結成が必要。 ・人員確保が困難な状況である。 ・単なるコスト削減に重点が置かれた場合、民間企業として事業が成立しないことがある。
--	---

(2) 発注仕様の在り方（性能発注）については以下のような提案・意見がありました。

対話の項目	対話概要
ア 希望する業務期間（契約期間）及び事業開始までに必要な準備期間	<p>【契約期間】 3年〔1者〕, 3～5年〔4者〕, 5年〔1者〕, 最低5年〔2者〕, 5年～10年〔1者〕, 具体的意見なし〔2者〕</p> <p>【意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・短期間の業務履行では民間事業者の創意工夫や業務スキルの向上を望むことが難しい。 ・業務期間が長くなり過ぎる（5年超で更に長くなる）と人件費の高騰等、予測困難な要素が大きくなることが受託者側のリスクとなる可能性がある。 ・人員の雇用、育成やイニシャルコストの回収、業務効率化に伴う経費削減を考慮すると複数年契約（最低でも5年）が望ましい。 ・施設の特性に合わせた管理手法の構築やPDCAサイクルの期間を考慮すると5年が適正。 <p>【必要な準備期間】 1～3か月〔4者〕, 4～6か月〔3者〕, 1年〔1者〕, 具体的意見なし〔3者〕</p> <p>【意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人員の確保や研修教育期間として3～6か月の準備期間が必要。
イ 市内業者の参画の可能性	<ul style="list-style-type: none"> ・共同企業体方式をとれば、市内業者とともに参画可能。 ・特殊な機械の検査やメンテナンス以外であれば、市内業者で対応可能。 ・市内業者を特に優先させる業務については、包括管理業務から除外する配慮が必要。
ウ 必要な受託費用（概算）（従来方式（個別発注）と比べたコスト削減の可能性）	<ul style="list-style-type: none"> ・管理費用や事務経費等を考慮した場合、トータルコストでの削減は可能。 ・包括で受注すること及び複数年契約になることで、管理費の圧縮等によりコストを削減できる可能性がある。 ・業務を兼務や連携することにより人員コストを削減できる可能性がある。 ・業務の機械化やシステム導入、各業務の重複部分の効率化によりコスト削減の可能性はある。 ・専門性の高いメーカー等による保守点検業務は、包括管理業務に包含するとコストアップにつながる可能性あり。

	<ul style="list-style-type: none"> ・総括管理者を配置することもあり，総合管理会社へ包括管理委託をするとコスト（発注者側の事務費等潜在コスト相当分）が上がる可能性がある。ただし，的確な予防保全等を実施することで長期的なコストは抑制できる。 ・包括管理はコスト削減より業務品質の確保が目的であるとする。
--	---

(3) 業務内容については以下のような提案・意見がありました。

対話の項目	対話概要
ア 業務実施が可能な範囲（全ての分野・大部分の分野・特定分野のみ）	<p>【業務実施可能範囲】 全ての分野〔2者〕，大部分の分野〔4者〕，特定分野のみ〔5者〕</p> <p>【意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共同企業体方式であれば大部分の分野が実施可能である。 ・エレベーターや電話設備，機械警備は再委託が必要。 ・警備及び当直業務は類似業務としてとりまとめて問題ない。
イ 業務実施主体（自社単独・共同企業体・その他）	<p>【業務実施主体】 共同企業体〔4者〕，検討中（具体的意見なしを含む）〔7者〕</p> <p>【意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共同企業体方式で，各業務を最適な技術を持った企業が担当することで高い業務水準の確保が可能。 ・1者単独での業務遂行は困難である。 ・共同企業体方式は，参画企業間でバランスを取ることが難しいことがある。 ・公募条件により臨機応変に対応する。
ウ 実施形態（自社直営・共同実施・一部再委託・その他）	<p>【実施形態】 直営（特殊業務は一部再委託）〔2者〕 共同実施（一部再委託を含む）〔4者〕 検討中（具体的意見なしを含む）〔5者〕</p> <p>【意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今後の業務仕様などを考慮のうえで様々な実施形態を検討する。 ・1者で受託し，再委託先として市内業者を活用すれば，統括管理費用の削減が可能。
エ 業務効率化及び管理水準向上につながるアイデア	<ul style="list-style-type: none"> ・設備点検業務については，メーカーが行わなければならないもの以外で，常駐設備員により保守点検できるものもあり，外注に出すより経費削減が見込める。 ・検査の結果，施工品質が低い遂行企業に対しては，共同企業体の中で，自浄作用の働く仕組みを構築しておくべき。 ・定期的な業務会議による管理水準の向上。 ・施設警備は実人員を配置するのではなく，機械警備での対応を主に，発報時に駆けつけ対応としておいた方が効率的である。 ・施設全体を把握することで劣化状況を踏まえた修繕計画の作成が可能となる。

オ 「1 (3) 業務内容」に加えて必要と考えられる業務	<ul style="list-style-type: none"> ・巡回視察：修繕などに効果的である。 ・クレーム対応 ・通信設備（映像・音響設備）保守点検業務
------------------------------	---

(4) その他については以下のような提案・意見がありました。

対話の項目	対話概要
ア プロポーザル方式による提案募集時に市に提示してほしい資料やその他要望	<p>【提示してもらいたい資料】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・竣工図面（天井，壁，床の仕上げが分かるもの。メーカー名等） ・必要資格の提示 ・審査項目及び評価基準 ・新築物件の瑕疵期間における対応 ・予算上限額 <p>【要望】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・業務に必要となる有資格者の有無を入札前に調査をしてもらいたい。 ・審査時の加点項目として，環境への配慮やワークライフバランス推進認定企業等を入れてもらいたい。 ・維持管理業務については，性能発注にすると達成度を客観的に測ることが難しいのではないか。ある程度仕様発注的にしないと積極的な参画は難しい。 ・メーカーや設置者による保守点検が必要な業務（エレベーター保守，電話設備保守，機械警備等）については分離発注としてもらいたい。 ・再委託を認めてもらいたい。 ・性能発注になると業務品質が業者の裁量に左右される可能性が高いことから，明確な管理体制や監視体制を評価項目に入れておくべきである。 ・契約期間が長期となることで業務効率化や新たな提案につながることから，性能発注が望ましい。 ・業者が少ない業務は，包括に含まず分離発注することが望ましい。 ・庁舎管理を対象として自由提案制度を設けてもらいたい。
イ 留意事項・懸念事項・リスク等	<ul style="list-style-type: none"> ・人件費の上昇予測が困難であることから，契約期間中においても契約金額の変更を検討してもらいたい。 ・現在，常駐業務の要員を確保することが難しい状況である。 ・大手が受注した場合には，下請業者は利益の減少になることが予想される。

5 結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディング型市場調査の結果では，新庁舎等包括管理業務委託について，参加事業者からは一定の参画意欲と市場性を確認することができ，事業成立の可能性を有していることがわかりました。また，庁舎維持管理及び関連業務について，大変有意義なご意見やご提案をいただくことができました。

今後，今回のサウンディング型市場調査の結果を参考に，平成 31 年度中の新庁舎供用開始に向け，新庁舎等の管理や事業者の選定方法等を検討していくこととします。