

宜野湾市公共施設等包括管理業務委託に係る対話型市場調査（サウンディング調査）

調査結果

1. サウンディング実施の目的、スケジュール等

実施要領のとおり

2. サウンディングの参加者

3者

3. サウンディング結果の概要

No.	議題	参加事業者の意見
1	対象となる施設種別・数・規模について、包括管理が可能か。	可能である。 可能である。 可能である。
2	保守点検等業務または修繕等業務には含めない方が望ましい業務や施設、または仕様（作業回数等）を見直すべき保守点検等業務があるか。	①自家発電設備保守点検（宜野湾市役所） 自家発電設備の従来の点検回数4回はやや多い印象を受ける。 ②設備常駐保守管理（宜野湾市役所） 常駐設備保守を廃止することに関しては、市と概ね同じような見解であり、大きな問題はないと考える。 ①空調設備保守点検 一般的には「定期点検：年1回、フロア簡易点検：年4回、フィルター清掃：年4回」が標準的な実施頻度であるとの認識だが、機器の規模や種類に応じて回数を定める必要はある。 ②衛生害虫等防除（環境衛生管理） 一般的には「全館施工：年2回、重点施工（ゴミ庫・水回り等）：年6回」が標準的な実施頻度であるとの認識だが、施設の規模に応じて回数を定める必要はある。 ③設備常駐保守管理 一般的な常駐設備員は、機器のメーターチェックや軽作業に加えて、建物内の巡回や不具合の総合的な管理も行う。 しかし、宜野湾市役所の場合には、勤務時間も平日の日中だけであり、業務内容も機器のメーターチェックや軽微な修繕のみであり巡回点検などは行っておらず、全体的な建物の不具合管理、修繕発注は市の職員が行っているという役割分担である。 市役所としての公共性の高さを考えると設備員が常に駐在して施設を総合的に管理するのが望ましいが、包括管理業者が入ることで宜野湾市役所における施設管理の従来の役割分担が複雑になってしまうという懸念があるのであれば、常駐設備員を廃止して巡回型ビルメンに移行することも可能ではあると考える。ただし、その場合、給排水設備も含めて設備の異常をリモートで監視することができるようなシステムを整えておくことが望ましい。 設備巡回保守管理について、設備のリモート監視の技術が普及してきていることから、常駐によりかさむ人件費を縮減するために巡回型ビルメンへに移行することに関しては、合理的な手段であると考えられる。 自治体によっては常駐する設備員が、キュービクルの日常点検、水道メーターの確認、庁舎内の巡回、修繕の発注など、総合的な管理まで行っている庁舎もあるが、宜野湾市の場合にはそれらの役割を市の職員と分け合っているイメージである。 巡回ビルメンに移行することは可能ではあるが、改めて必要な作業の洗い出しを行い、巡回点検の内容や頻度を設定していくことが重要である。
3	変更契約などで途中から対象施設を追加することは可能か。	可能であるが、設計段階で管理側の意見収集・反映を希望する。 協議により適正な仕様と委託料を設定することができるのであれば、可能である。 可能である。
4	現在、こども園に配置されている用務員の業務の一部（日常清掃、除草等）を包括管理業務に含めることは可能か。また、4園それぞれに作業員が常駐する場合と、巡回で対応する場合とで、どちらの方が望ましいか。	日常清掃については対応可能であり、除草については現場による。 業務内容および実施頻度によっては対応可能である。 常駐と巡回のどちらが望ましいかについては、より効率的な業務運営が可能となる巡回対応が望ましい。 用務員業務については、作業内容および発生頻度を踏まえると、常駐対応とした場合には稼働効率の低下が想定されることから、巡回対応とすることでコストおよび業務効率の両面において合理的な運用が可能と考える。 また、用務員業務の一部（清掃・草刈等）については、包括管理業務に取り込むことも可能である。 一方で、用務員を常駐配置した場合には、修繕対応のスピード向上が期待できるというメリットもある。
5	市が想定する5年間の履行期間について、意見はあるか。	特に問題は無いが、より長ければ長いほど各施設に精通するため、更なるノウハウ構築が期待される。 履行期間5年間は妥当である。 次期契約に係る事務負担の軽減や、継続的な業務の安定化、さらには運用ノウハウの蓄積・高度化を図る観点から、5年間の契約期間を想定することが適切である。

No.	議題	参加事業者の意見
6	将来的に市の各部局（首長部局、消防本部、教育委員会等）の施設を一括で包括管理する業務委託することを検討することになった場合、メリット・デメリットとして想定されるものはあるか。	【メリット】 コスト低減及び業務効率化 【デメリット】 包括管理者が新規業者であった場合にこれまでの履歴引継ぎや業務引継ぎにかなりの時間を要すること
		【メリット】 市の各部局が所管する施設を一元的に管理することで、発注・契約事務や施設管理に係る調整業務の効率化が図られ、宜野湾市職員の業務負担軽減につながる。 【デメリット】 包括管理事業者が過度な低価格による受注（ダンピング）を行った場合、適切な業務品質や継続的なサービス提供の維持が困難となる恐れがある。その結果、事業の持続性が損なわれ、宜野湾市への影響が大きくなる可能性がある。
		【メリット】 ① 管理コストの最適化 複数部局で個別に契約していた業務を一括化することで、契約・発注・管理コストの削減が可能になる。スケールメリットにより委託費の圧縮効果が期待できる。 ② 事務負担の軽減 各部局ごとに行っていた発注・契約・検査業務を一本化することで、担当部署の事務負担が大幅に軽減する。 ③ 管理水準の標準化・品質向上 バラバラだった管理基準を統一することで、点検・保全の品質を均一化することができる。 ④ 予防保全の強化 全施設を横断的に管理することで劣化状況・修繕履歴の一元管理が可能になるとともに、計画的な修繕（長寿命化）が実現する。 ⑤ 人員配置の最適化（効率運用） 常駐・巡回の最適組み合わせが可能となり、無駄な待機時間の削減や業務密度の平準化を図ることができる。 ⑥ ノウハウの蓄積・高度化 継続的な管理により運用ノウハウが体系化し、改善提案・コスト削減提案が可能となる。 【デメリット】 ① 初期調整・導入負担 各部局の契約内容・仕様が異なるため、統一に向けた調整が必要になる。 ② 部局ごとの個別ニーズへの対応課題 教育施設・庁舎・消防施設など用途の違いにより要求水準が異なる場合がある。 ③ 緊急対応の地域差・時間差 巡回型が中心となる場合、対応の迅速化を図るためには拠点配置の工夫が必要になる。
7	市内業者との連携や共同企業体（JV）による対応の可能性はあるか。	対応可能である。 可能性は大いにある。 市内業者との連携は包括管理業務において重要な要素であり、再委託方式により十分に対応可能である。
8	本業務を履行するために必要と考える人員・体制・拠点はありますか。	※法人の「販売活動その他の営業活動の内容に関する情報」が含まれるため、宜野湾市情報公開条例第7条第3号に基づき非公開とする。 本業務の履行にあたっては、総括責任者1名、業務管理者1名、修繕管理者1名、経理事務員1名程度の配置が必要と考える。 拠点については、対象施設へのアクセスや移動時間を考慮したうえで選定することが望ましい。 本業務を円滑に履行するためには、統括責任者を中心としたマネジメント体制の構築が重要であり、これに加えて各業務責任者および包括管理従事者により日常業務を担う体制を整備することが必要である。 具体的には、統括責任者が業務全体の進行管理および発注者との調整を担い、その下に各業務責任者（設備、清掃、警備等）を配置し、それぞれの専門分野における管理を行う。また、包括管理従事者による巡回点検や修繕調整等を行うコア体制に加え、各施設の現場従事者および市内事業者との連携による実作業体制を構築する。 拠点については、発注者との連携を密に図るための現地拠点に加え、業務全体を統括する管理センター機能および技術支援機能を有する体制とし、さらに夜間・休日を含めた緊急対応に備え、24時間365日の受付体制を整備することが望ましい。 以上のように、限られたコア人員によるマネジメント機能と、現場および協力事業者との連携を組み合わせた体制により、効率的かつ確実な業務履行が可能となる。
9	協力事業者が、市が求める水準を満たしていない場合、指導・育成により品質を底上げすることは可能か。 （仕様書通りに履行しない、報連相が不足している、点検後の修繕見積が著しく遅い、など）	市が直接的に協力業者を底上げするのは困難であると思慮されるが、包括管理者を通して教育を徹底することで品質の底上げに寄与できると考える。 指導・教育による品質の平準化は可能であると考え。ただし、安全管理に関する改善が見られない場合については、業務品質の確保の観点から、市内業者を優先しつつ、委託先の変更を検討することも必要である。 協力事業者が市の求める水準を満たしていない場合であっても、評価制度や業務標準化、継続的な指導・研修を通じて、品質の底上げを図ることは十分可能であると考え。 具体的には、業務報告内容や履行状況を定期的に評価し、仕様書の遵守状況や報告体制、対応スピード等について改善指示を行うとともに、点検マニュアルや報告様式の統一、研修の実施などにより業務品質の均一化を図る。 また、必要に応じて個別指導を実施し、是正状況を継続的に確認することで、段階的な改善を促進する。さらに、評価結果に応じて業務配分の見直しを行うなど、適切なインセンティブと管理を通じて、全体としての品質向上を実現することが可能となる。 なお、改善が困難な場合には、事業者の見直しも含めた対応を行うことで、業務全体の品質確保に努める必要がある。

No.	議題	参加事業者の意見
10	市が、保守点検等業務費において、スライド条項（増額・減額）などにより、価格設定の適正化を図ることを検討していることについて、意見はあるか。	特になし。 スライド条項の導入は検討すべき事項のひとつである。参考指標としては、国土交通省が公表する建築保全業務労務単価（沖縄県）や沖縄県の最低賃金等を活用することが有効であると考ええる。 労務費の現状を踏まえると、保守点検等業務費においてスライド条項を設けることは、業務の継続性および品質確保の観点から有効な手法である。包括管理業務は人件費の占める割合が高く、かつ複数年契約となることが多いため、労務費の急激な変動が生じた場合に適切に価格を調整できる仕組みを設けることは、過度なコスト圧縮による品質低下を防止する観点からも重要である。また、スライド条項を導入することで、事業者側が将来的なリスクを過大に見込む必要がなくなる。以上の点を踏まえ、スライド条項は発注者・受注者双方にとって有効な制度であると考ええる。
11	市が、修繕等業務費において、過去の実績から上限額のみ設定した上で過不足があれば実情に応じて増減額を行うことにより、価格設定の適正化を図ることを検討していることについて、意見はあるか。	過去の修繕が適切な時期に行われたかどうか検証が必要である。本来メンテナンスが必要であるのにも関わらずそのまま放置された事例も何度も経験しており、想定された予算を超過する事もある為修繕・更新計画等の作成が必須である。 年度ごとに修繕等業務費のバラつきは出てしまう。上限額もしくは基準額を設定し、年度ごとの実績をもって修繕等業務費の増減を各年度最終月に反映することが可能であれば、柔軟に対応できると考える。 修繕等業務費は年度ごとの変動が大きく、事前の精緻な試算が困難であることから、過去実績を踏まえた上限額を設定する考え方は合理的であると考ええる。また、実績に応じて増減額により調整を行うことで、実態に即した柔軟な対応が可能となり、結果として価格設定の適正化につながるものと認識している。
12	事業規模が、一年間で保守点検等業務費：約2億円、修繕等業務費：約0.5億円であると仮定した場合、マネジメント業務費として適当と考える概算金額はどの程度か。	※法人の「技術上の秘密に関する情報」が含まれるため、宜野湾市情報公開条例第7条第3号に基づき非公開とする。 ※法人の「技術上の秘密に関する情報」が含まれるため、宜野湾市情報公開条例第7条第3号に基づき非公開とする。 ※法人の「技術上の秘密に関する情報」が含まれるため、宜野湾市情報公開条例第7条第3号に基づき非公開とする。
13	包括管理導入のメリット・デメリットとして想定されるものはあるか。	【メリット】 コスト低減及び業務効率化 【デメリット】 包括管理者が新規業者であった場合にこれまでの履歴引継ぎや業務引継ぎにかなりの時間を要すること 【メリット】 最も大きなメリットは、宜野湾市の業務負担軽減である。施設ごと・業務ごとに実施している入札、契約、支払等の事務を一元化できることは大きな効果であると考ええる。また、施設管理に精通した事業者が統括管理を行うことで、維持管理業務の品質平準化や効率化も期待できる。 【デメリット】 適切な事業者選定および契約条件が整備されていることを前提とした場合、現時点では大きなデメリットは想定していない。 【メリット】 ① 事務負担の大幅軽減 ② 管理水準の均一化・品質向上 ③ コストの最適化（中長期） ④ 施設情報の一元管理 ⑤ ノウハウの蓄積・継続性確保 ⑥ 対応の迅速化 【デメリット】 ① 導入初期の負担、仕様・契約体系の統一作業、部局横断調整 ② 初期コスト（マネジメント費の発生） ※職員人件費削減で相殺されるケースあり
14	包括管理業務にあたり、追加で導入できそうな独自のシステムや仕組み、サービスはあるか。	※法人の「技術上の秘密に関する情報」が含まれるため、宜野湾市情報公開条例第7条第3号に基づき非公開とする。 ※法人の「技術上の秘密に関する情報」が含まれるため、宜野湾市情報公開条例第7条第3号に基づき非公開とする。 ※法人の「技術上の秘密に関する情報」が含まれるため、宜野湾市情報公開条例第7条第3号に基づき非公開とする。
15	公募型プロポーザル選定にあたって、市から提供されることが望ましい情報（機器表、修繕履歴など）はあるか。	機器表、修繕履歴、点検履歴、建築・設備図面 機器表、修繕履歴、図面、各種点検報告書、詳細な仕様書、個別業務における過去の契約金額、個別業務における過去の受注者 施設一覧や規模、用途、築年数、現行業務仕様、契約内容（特に、過去の修繕履歴や点検報告書、不具合情報については、施設の劣化状況や将来的な修繕ニーズを把握するうえで重要であり、可能な限り複数年度分のデータ提供が望ましい。また、建築・設備図面や長期修繕計画、エネルギー使用データ等が提供されることで、より実態に即した提案やコスト算定が可能となり、結果として価格の適正化や提案内容の高度化につながるものと考ええる。）
16	本事業への参加意欲の有無は。	あり あり あり

No.	議題	参加事業者の意見
17	懸念事項や参入の障壁となる点はあるか。	宜野湾市役所における設備常駐保守管理業務を行う作業員の確保がやや懸念される。ただし、常駐設備員が廃止されることになれば問題ないとする。
		その他、再委託先ではなく受託者側で配置することが仕様書で定められている統括責任者等の配置に関しては問題ない。
		包括管理導入の趣旨や運用方法について、市内事業者への十分な説明を行うことが重要である。特に、一部事業者においては既存業務がなくなるとの懸念を抱く可能性があるため、制度の目的や市内事業者活用方針について丁寧な周知が必要であるとする。
18	過去5年間で、ハコモノ公共施設等における包括管理業務の受注実績はあるか。（親会社、グループ会社等の実績があれば、そちらも併せてご教示ください。）	現行契約との整理や協力事業者との連携体制についても、初期段階において丁寧な調整が重要になるものとする。
		ただし、これらの点については、事前の情報共有や協議を通じて順次整理していくことが可能であり、適切な準備・体制構築により対応可能な範囲と認識している。
		※法人の「販売活動その他の営業活動の内容に関する情報」が含まれるため、宜野湾市情報公開条例第7条第3号に基づき非公開とする。
19	その他、意見等はあるか。	※法人の「販売活動その他の営業活動の内容に関する情報」が含まれるため、宜野湾市情報公開条例第7条第3号に基づき非公開とする。
		特になし。
		適正な委託金額の確保および業務品質の確保の観点から、最低制限価格の設定を検討していただきたい。 また、価格のみならず、実施体制や提案内容を総合的に評価できる総合評価方式による選定が望ましいとする。
19	その他、意見等はあるか。	従来の自治体運用に見られる細かなルールについては、そのまま踏襲するのではなく、業務効率の観点から適切に見直ししていくことも重要である。例えば、一定金額以上における画一的な複数社見積の取得や、その都度の仕様書作成、保守点検における定期的な見積合わせの実施、報告書様式の固定化などについては、業務内容や必要性に応じて柔軟に判断することが望ましい。
		こうした運用とすることで、適切な品質を確保しながら業務の効率化を図り、実態に即した持続的な施設管理が可能になるものとする。

4. サウンディング調査を踏まえた今後の方針

今後のサウンディング結果を踏まえて、令和10年度から本事業を導入すべきかどうかを改めて検討します。
 なお、導入する方針となった場合には、令和9年度の公募型プロポーザル選定実施に向けて、発注仕様や公募条件の整理を進めます。