

東海村（仮称）公共施設包括管理業務委託の実施に向けた サウンディング型市場調査の結果について

1. 調査の趣旨

本村公共施設の維持管理については、施設主管課において「施設ごと・業務ごと」に契約事務を行っており、膨大な事務作業と併せ施設毎に管理水準にばらつきが生じていることが課題となっています。

そのため、これまで施設ごと・業務ごとに発注していた設備点検や保守管理等の業務について、複数の業務を一括して委託する「（仮称）公共施設包括管理業務委託」を令和7年度から導入し、限られた予算の中で、課題解決のために専門的知識やノウハウを持つ民間事業者と連携し、業務水準の統一・向上や、事務の効率化等を図りたいと考えています。

本調査は、事業者選定の際に行う「公募型プロポーザル方式による候補者選定」に先立ち、サウンディング型の調査（ヒアリング）を通じて委託費の概算額、民間事業者の本業務への参入意向や、参入しやすい公募条件等を把握するために実施したものです。

実施期間：令和5年10月24日（火）・10月26日（木）
参加事業者数：3社

2. 調査の結果（概要）

以下、多くの意見交換を行った中で、参加事業者より同意を得られた内容のみ公表いたします（マネジメント経費に係る部分につきましては、全事業者共通で非公表とさせていただきます）。

（1）事業の規模感について

- ・ 施設数としては少ない印象だが、（概算で示された）事業費でみると市場性はあると考える。最終的には適正なマネジメント経費の有無や、その年の全国的な公募状況で判断する。
- ・ 樹木、警備、清掃等の維持管理業務も受託可能。
- ・ 長期継続契約も元契約が終了次第、随時追加可能。
- ・ 施設数は若干少ない。もう少し多くてもいいくらい。
- ・ 樹木・除草（定期的なもの）、清掃、警備、全て受託可能。
- ・ 自家用電気工作物の点検や、産廃処理が絡む業務（いわゆる自治体と事業者が直接契約する必要があるもの）についても3社協定という形で村側の支払いを代行することで対応可能。
- ・ 規模的には20施設で問題ない。
- ・ 清掃、樹木、警備等も含めて維持管理という考えなので業務に入れることは問題ない。長期継続契約のものを随時追加することも可能と考える。
- ・ マネジメントフィーは、物価高にどう対応するか、リスク分担がどのようになるか

で変わる。公募詳細が出ないと具体的な算出は困難。

(2) 業務範囲（案）における想定対象施設・業務への意見・提案

- ・ 巡回点検を含むことは問題ない。頻度も月1回で対応可能。
- ・ 地元業者の活用は、現在の発注状況を参考にする。
- ・ コスト削減余地としては、優先交渉権者決定後の仕様書チェックの際に「やりすぎ」や「これはもっとやったほうが良い」という提案をすることになると思う。
- ・ 巡回回数は、公募仕様書上は月1回で問題ない。
- ・ 130万円未満の小規模工事をやることは問題ない。むしろ、施設長寿命化の観点から必要な工事等はアドバイス（提案）させてもらいたいし、そこが包括管理をやる意味だと考えている。
- ・ 修繕等を行う場合は、村と協議の上実施する。そのときは施設（所管課）も共有ルートに含める。
- ・ 業務規模、内容から判断すると人員は4人くらいを想定している。
- ・ 地元事業者については可能な限り活用する方針。
- ・ 既存の保守点検業務の部分においては、すでに行政から適正と認められた価格で発注しているので削減は困難だと考える。バラバラだった類似の業務手続きをまとめることによる事務的なコストカットは可能かもしれない。
- ・ 巡回回数は月1回で特段問題なし。
- ・ 130万円未満の修繕を含むことは問題なし。ただし、「改修」「更新」については、要検討と考える。機器を更新した場合の瑕疵担保をどうするのか（瑕疵担保期間内に包括契約が満了となり、何らかの不具合等があった場合のリスク分担）をクリアにすべき。
- ・ 情報共有は、専用システムというよりも、クラウドシステムを活用し、報告書等を電子化ができるのではないかと考える。
- ・ 人員は2～3人になると思う。
- ・ 地元企業最優先で考えたい。優先交渉権者決定後には、合同説明会、必要に応じて個別面談も行いたい。

(3) 提案可能な業務について

- ・ 水準向上の取り組みについては、長寿命化の視点で何をすべきか、というところを提案したい。⇒単なる応急対応にとどまらない、「本当に必要な対応」を提案したい。130万円未満でもできることはたくさんある。
- ・ 台風等の対応については、可能な限り対応（出勤）する。⇒詳細は優先交渉権者決定後になる。
- ・ 個別契約になっている各種業務の仕様を統一することで水準アップは可能と考える。各施設の特徴は特記仕様で定め、業者がかわっても同一のサービスを行うための統一的な仕様を目指す。
- ・ 緊急時の対応については、優先交渉権者決定後の調整だと思うが、連絡体制はきち

んと整備することになる。

(4) 公募型プロポーザルに向けた意見・提案について

- ・ 準備期間は村から提示のあった想定（約半年）で対応可能。
- ・ 事業期間について、最近は5年間としているケースが多い。
- ・ 支払いの仕方は毎月が良いが、指定の方法で良い。修繕関係予算（不要分）の精算も年度末で問題ない。
- ・ 契約期間は5年間が良いと思う。
- ・ 支払いは自治体のやりやすい方法で問題ない。
- ・ 公募時に必要な書類は今回提示された別紙4の情報をベースに内訳が整理されていれば十分。
- ・ 準備期間は最低でも半年ほしい。
- ・ 事業期間は5年間が望ましい。
- ・ 支払いについては、四半期ごとで問題ないが、受託業者の規模によっては毎月を望む場合もあるのではないかな。
- ・ 公募時には建物の詳細（図面、修繕履歴、点検報告書）があると費用の積算がやりやすい。

(5) その他について

- ・ 公募前に債務負担行為を設定いただきたい。
- ・ 地元事業者に対して、事業の事前説明をしていただきたい。
- ・ 人件費・物価上昇について協議できるよう対応していただきたい。
- ・ 必要スペースは30~40㎡。事務スペースと倉庫が別になることは問題ない。
- ・ 事務スペースについて、準備いただけるスペースは自治体によりけりだが、人数分の事務机が入るスペースに加え、担当課との打合せスペースも重要。
- ・ （スケールメリット等を理由に）「無理のあるコスト削減」を求められる場合もあるが、それはやめてほしいと思っている。結局は地元事業者の圧迫につながってしまう。
- ・ 物価高への対応については何かあった場合に対応できるよう検討いただけるとありがたい。
- ・ 事務スペースは3~5坪、それに加え簡易的な物置場（2~3坪）があるとありがたい。