

## 広陵町及び周辺自治体との共同包括施設管理委託の実施に向けたサウンディング型市場調査結果の公表について

### 1 当町及び周辺自治体における「包括施設管理委託」の市場性の有無について

#### ●市場性あり

- ・市場性は全国的な流れもある中であり。
- ・統一サービスの展開が可能
- ・対象施設が多い（計 240 施設）こと、また、包括管理委託を検討している自治体が増えていること等から市場性はあると考える。
- ・1施設当たりのマネジメントコストの観点から考えると施設数は多い方が効果がある。
- ・市場性はあるが、コスト削減が重要視されると参入が難しい。
- ・目に見えるコスト削減を期待されると難しいが、現在、目に見えていない部分のコスト削減に効果がある。
- ・財政規模が大きい方が有利であり、発注金額が増えることから連携も大きい方がよい。

#### ●市場性なし

- ・人口が減少傾向にあるという意味では市場性は少ないとも考える。
- ・対応が難しい（人員配置）

#### ●その他

- ・240施設と施設数が多いため、包括管理を行うことが可能な企業は限られる。
- ・自治体ごとの方針や考え方の違いをいかにまとめるか、広域に広がるため効率化が課題
- ・2市1町でまとめて実施するには課題があると考ええる。
- ・連携することのメリットが内部や議会等の説明につながる。

### 2 「包括施設管理委託」の受託可能業務範囲について

#### ●業務内容について

- ・一般的なビルメンテナンス業務に準ずる。
- ・清掃、警備、設備の運転管理及び保守、環境衛生など一般的な建物管理の業務は可能
- ・基本的に現状において委託されている維持管理業務（設備、警備、清掃、受付案内等のサービス業務）をベースに想定している。
- ・清掃、警備、電話交換業務など総合管理業務全般、地元企業と手を組んで行う。
- ・法定点検、保守管理業務は可能
- ・全般的に可能（修繕を含む。）であり、奈良県内の営業所の増設も検討できる。

- ・業務内容によるが、ノンコア業務に強み（事務・窓口業務、給食業務、清掃業務、メール業務、施設管理業務、警備業務、車両運転業務、放課後児童クラブ、児童館など）がある。
- ・機械警備業務を事業内に入れた方が良い。機械警備を導入することで防犯監視及び設備管理が可能。機械警備未導入先においても、センサーを取り付けることで、防犯、火災、非常、設備の監視が可能
- ・特定建築物の点検など、対応不可の業務や修繕の範囲はほとんどの点検は対応可能、漏水・水漏れ、予防保全的な点検は、巡回点検内で点検する。業務として対応は可能
- ・清掃、設備管理の一括の可能性はあり。警備含めるとコストが増加して難しい。
- ・法定点検、清掃業務、警備委託の業務は受託可能、それ以外は連携がないと難しい。
- ・施設の維持管理は柔軟な対応が難しい。
- ・特殊性のある設備の管理等は不可能
- ・病院、浄水場、サイクルポートは特殊性がある。
- ・受付業務、校務業務、植栽管理業務等は要検討
- ・医療法により病院での日常清掃再委託の禁止、受託者が病院関連を包括するのであれば、自ずとそれに対応できる受託者でないと管理できないことも加味するべきである。
- ・図書館、サイクルポートの維持管理は可能であるが、図書館、サイクルポートの運営は維持管理である包括管理業務に加えることは望ましくない。
- ・自家用電気工作物の保安管理及び廃棄物処理等は法令上、包括管理と別契約する必要がある可能性があり、確認が必要
- ・現状において自治体職員にて実施していると思われる各施設における予算措置、調整、予算執行に係る事務、各施設における物品調達、光熱水費、手数料に係る支払い事務、自治体発注の修繕工事等の入札事務補助（保守相談、予算設計、監理等）、公営住宅における賃貸管理業務（請求、入出金管理、貸室、賃借人管理等）、戸籍関係届出の夜間受付業務を包括管理委託に含めるのか検討が必要である。
- ・公営住宅の賃貸管理業務が含まれる場合、公営住宅の管理実績のあるグループ会社とのタイアップにて対応を検討する。
- ・公営住宅と一般施設における管理点検方法は異なるため、包括管理に含まない方が管理において適している。
- ・指定管理の施設は、運営と維持管理が一体であることにメリットがあるので難しい可能性あり。
- ・指定管理施設を含むのかは、各市町の方針による。
- ・対象施設について指定管理施設が対象施設に含まれているが、運営業務や指定管理期間等の問題が考えられるので対象施設に含めるか検討が必要である。
- ・対応する範囲が広いため、地元業者を活用していく。

- ・不得意な業務は、連携により参加可能である。
- ・当社の業務範囲外である維持管理会社と組むことを想定しており、部分発注の部分で関わりたいと考えている。しかし、状況により、当社のグループ会社（維持管理会社）を活用して実施することも選択肢にはある。

#### ●修繕について

- ・修繕について、小修繕は定例の点検結果と連携することによって効率的かつ効果的に実施できるため、包括管理委託に含めるべきである。その場合、小修繕の定義を明確にする必要がある。
- ・大規模修繕は、包括管理委託の対象外と考える。入札事務補助を包括管理委託に含めるかどうかは検討が必要になる。

### 3 「包括施設管理委託」の事業費(単価設定等)及びコスト削減に関する考え方について

#### ●事業費について

- ・巡回車両コスト、巡回待機場所経費
- ・トータル金額は上がる。しかし、行政事務コストは削減できる。
- ・マネジメントによる人員コストが発生する。
- ・機器の劣化により、施設の保守継続ができない。
- ・予算だけは現行予算額以上の金額の確保をお願いしたい。
- ・施設管理費用については、スケールメリットによるコスト削減は、現行の契約金額が今までの最低価格入札を経た底値であると推定されるため、成り立たない可能性がある。
- ・スケールメリットは少なく、管理費、業務費がかかりコスト増となる。
- ・警備業務は大きなコスト増になる。
- ・一つの自治体に拠点となる場所がほしい。人の配置をどれだけ無人にできるかによる。
- ・役所内での理解を得る、議会の理解を得る。
- ・間接費の考えについてどのように考えるか。
- ・点検の回数、維持管理業務などの既存の仕様に問題がある場合、同じ仕様をコピーするのではなく、工夫が必要。性能発注の活かし方は価格に大きな影響があり、維持管理の仕方が変わってくる。
- ・性能発注の提案に工夫
- ・維持管理業務は交通費、巡回チェック等の費用面より、施設に近接する地元企業にってもらうしかない。そのため、2市1町の地元の維持管理会社が不可欠となる。
- ・事業費は、一般的に施設管理費用（既存の委託部分+委託以外部分）、統括管理費用、提案事業費用の3つが必要になる。
- ・統括管理費用、提案事業費用については、自治体が包括管理委託に求めるものや方向性により、統括管理の内容及び費用を検討する必要がある。

- ・必ずしもスケールメリットによる費用軽減ができるとは言い切れない。また、業務の品質と金額の問題がある。
- ・現行の外注費については削減が難しい（協力業者に負荷がかかるため）。
- ・コストを削減すると、人員配置等が難しい。
- ・管理コストが余分にかかる。例えば特定建築物の建築物環境衛生管理技術者の選任などについては、資格取得が必要になる。
- ・人員と教育（資格取得）確保に費用がかかる。
- ・全体コストは下がらない。巡回等の管理費用が発生しコストが上がる。類似事業を見ると、現在の入札価格から10～15%は上がると考える。
- ・対応が難しい（人員配置面）
- ・ビル管理の人的な業務については人件費の大幅な削減はできない。

#### ●コスト削減について

- ・委託費用の低減
- ・スケールメリットにより、事務手続きの省人化が図れる。
- ・事業開始当初は、現行業者への再委託が基本となるため、スケールメリットを活かしたコスト削減効果は期待できないと考えるが、管理業務が軌道に乗った後には業務品質を維持することを前提に、業者の見直し等によるスケールメリットを活かしたコスト削減ができる可能性はある。
- ・事業者選定や事業者管理にかかる人的負担が軽減できる（一番の提供できるメリット）。
- ・保守点検、循環点検は、効率よくまとめて行うことができ、コスト削減可能
- ・24時間管理システムを用いて、日常業務の代行を行うので、この部分のコスト削減につながる。
- ・常駐の清掃、警備は難しく、巡回であれば一定のコスト削減は可能
- ・デジタル化を進めることがコストダウンにつながる。地元企業もデジタル化の研修を受ける必要がある。
- ・3市町で窓口を一本化することでマネジメント費用が抑えられる。そのために、各市町の統一した仕様内容が必要である。
- ・正職員の管理業務の軽減による人員減でのコストダウンの可能性
- ・正職員業務の委託化によるコスト削減（退職者の概ね半数を正職員、半数を包括業務委託社員とするなど）
- ・コストは大きく下がらないと考える。

#### 4 「包括施設管理委託」の一般的なメリット・デメリットについて

##### ●メリット

- ・発注業務と管理業務の負担軽減
- ・各施設の業務の均一化による質の向上
- ・施設情報の一元管理（報告書・品質）
- ・施設の修繕計画の立案もスムーズに

- ・事務センター設置が可能
- ・一元管理による施設の長寿命化
- ・ノウハウによる付加サービスの実施
- ・省人化により庁内での人的リソースの再配分
- ・一括で業務管理、履歴管理ができる。
- ・報告書により全体を把握でき明確になる。
- ・専門技術者による公共施設の安全性の担保
- ・業務効率化の見直しと改善、その業務（清掃箇所、回数など）が必要かどうかの判断など提案ができる。
- ・ガバナンスの徹底、品質の一元化
- ・巡回点検による予防保全 簡易修繕
- ・日常点検データの有効活用による最適な修繕コストの算出
- ・コストの最適化（金額の基準変更による）
- ・地域への付加価値の貢献

#### ●デメリット

- ・マネジメント費が発生するため、外注費としては現在よりコスト高になる
- ・事業者の統括管理費が発生するため、コスト増となる可能性あり。付加価値を見込むのであれば、相応の統括管理費を見込んでおく必要がある。
- ・包括管理の対象施設が多数のため現業者との協力体制が必須となるが、コントロールできなければ行政側のメリットは薄い。
- ・公募及び事業開始に係る業務負担が過大になる。
- ・事業内容、規模によっては包括管理できる企業が限られる。
- ・地域企業の反発が強い（他自治体の例）。
- ・包括管理に一度すると元どおり分けた発注には戻しにくいと考える。
- ・担当職員の施設管理への関わりが薄くなり、知見の蓄積が難しくなる。
- ・引継ぎの情報共有の懸念
- ・全業務になると大手企業の受注となる可能性があり、コストが上がる。
- ・元請け業者から再委託業者への業務発注時に不明点も多く、新規参入が難しい。
- ・受注業者の得意、不得意業務があるので不得意業務は難しい。
- ・契約が重層化すると緊急対応がおろそかになる可能性がある。また、市町の意思が届きにくくなる可能性がある。
- ・1 者で業務内容を維持できるか。他の自治体の事例を参考にすると、エリアごとに分けて行うことも検討が必要ではないか。
- ・現状の指定管理者の参画が困難となる可能性がある。
- ・行政との契約から民間の契約へ移行したくないという現行の地元業者の意向も考えられる。
- ・地元企業との合意形成の難しさ
- ・コストが最適化されない、管理費用の上乗せ

- ・民間が民間を管理するリスク、合意形成、参入障壁
- ・問い合わせ対応が遅くなることも考えられる。

●その他

- ・一般的に言われていることとは別にやってみなければわからない点がある。デメリットについては、官民一体となって随時修正すればいい。

## 5 災害時等における業務継続の考え方について

- ・協力企業との連携で可能
- ・地元業者と連携していく。
- ・統括マネージャーを設置の上対応していく。
- ・対象施設を束ねる上位組織として「管理センター（仮称）」を設置し、そこに配置する「点検管理班」にて対象施設を点検・管理する。
- ・24時間365日のコールセンターや最新のIoTを活用したシステム、マネジメントチームの設備人員による常駐配置など提案する各社独自のノウハウによる。
- ・最新のBCPシステムを導入し建物の被害状況等のある程度把握し、優先順位を決めた上で、自治体と共同で巡回点検を実施する。
- ・24時間コールセンターによるサポート
- ・24時間365日、災害時でもつながるコールセンター機能が大阪と東京の2拠点にあるので対応可能
- ・包括管理スタッフは全国組織で対応できる。
- ・機械警備契約先は、異常があれば25分以内に現場に行くことが可能である。災害時において、職員に代わって現状の確認に駆け付けることができるので、機械警備の活用により職員に負担軽減や被害拡大防止につながる。
- ・有人業務は災害状況による。
- ・災害の規模によって変わるので、一概には言えない。こういった事態を想定して近隣自治体ともつながりのある地元の業者を選定をすることが望ましい。
- ・非常用発電機、太陽光発電機が有効
- ・即対応できない業者が出てくる可能性がある。
- ・人員配置がないと迅速にはできない。
- ・災害のない近隣の事業所から代替サービスの実施が可能であるが、インフラの関係、災害の大小により業務の継続可否が変わる。

## 6 参加自治体内事業者の受注機会及び地域経済の循環についての考え方について

- ・現業者は、対象施設及び地域に精通しており、協力は必須である。よって、事業開始当初は現業者への再委託を基本とする。ただし、業務品質及び条件によっては現業者を活用しない可能性あり。

- ・原則的に地元企業（現行業者）を可能な限り合理的な条件で活用。初年度は特に現行業者の協力が必要となる。
- ・地元業者の活用について良質な業者であれば、民間の他の業務を委託する可能性もある。最低限の業務に関する資格をもっていれば可能
- ・地元事業者への発注には既存事業の事業費、資格・履行能力、その他コンプライアンス面といった通常契約行為を実施するための確認を行う。
- ・参加自治体の公共施設の大半を受注する以上、参加自治体内事業者の協力は必要であり、地域経済に貢献できると考える。
- ・業務管理がしっかりしている地元企業、人材を活用することで地元の経済に貢献したい。包括施設管理業務以外の案件での地元業者との協力への広がりへ期待する。
- ・地域の企業を支援する地域クラスター
- ・高齢者の雇用は介護負担費用の削減になり、自治体の自立を助ける役割となる。
- ・地元企業の関わりを重視し、地元業者をどう守るかを検討し、維持したい。
- ・地元企業の受託業務に関しては、包括契約から外すことも必要と考える。
- ・バックアップ体制を行いたい。
- ・従来の発注方式や地元企業の関わりによる、地元企業の理解が重要で、地元企業が従来の方法ではできなくなり、変化が必要である。地域にとっての重要性を説明していく必要がある。
- ・他府県からの参加の可能性への不安

## 7 付加価値として提案可能な業務について

- ・予防修繕が可能
- ・修繕計画の策定（更新計画や部品の更新時期の把握を行う）
- ・各種紙媒体の簡略化、データ化
- ・校務業務、病院関連業務
- ・突発修繕対応
- ・修繕が必要な箇所について、応急措置は迅速対応可能
- ・修繕管理をシステム管理できる（工期等・修繕履歴・将来コスト予測）
- ・修繕工事体制管理
- ・統廃合、集約などの施設のあり方提案
- ・施設の長寿命化対策
- ・設備更新計画の策定
- ・防災備品の準備
- ・巡回施設点検の提案
- ・点検業務があることで、清掃や空調などの予防保全が初めてできる。
- ・24時間警備
- ・遊休不動産の有効活用の提案及び売却時のコンサルティングが可能
- ・有効に活用されていないスペースの活用、キッチンカーのイベント、地元のコミュニティづくり支援
- ・遊休地の活用方法の提案（実施業務は別契約となる。）

- ・小学校防犯教室 A E Dをイベントで活用する。
- ・広域としての災害協定、地域見守り活動
- ・指定管理の経験が豊富にあり、病院経営や飲食経営など他業種にも精通しているため、その点を強みにした提案も可能かと考える。
- ・劣化診断、議会や住民に向けた説明資料作成支援、最新の BCP システム、遠隔監視システムなど
- ・省エネ遠隔モニタリング
- ・空調最適運転制御
- ・省エネ LED 化
- ・省エネコンサル
- ・エネルギー一括調達
- ・設備チューニング
- ・緊急対応の窓口
- ・施設管理協議会の開催
- ・統括マネジメント業務
- ・管理情報共有システムの導入
- ・うまくいってない部分の改善の提案

## 8 契約締結までのスケジュール、業務期間及び履行体制の考え方について

### ●契約締結までのスケジュールについて

- ・公募から提案書提出までの期間 最低3カ月、5カ月～6カ月の期間はほしい。
- ・公募からプロポーザルまでの期間は3ヶ月～6ヶ月は必要
- ・応募期間中の質疑回答から応募締切までの期間 2カ月以上
- ・公募から契約までの期間は3カ月～6ヶ月必要
- ・事業者決定から業務開始まで 3カ月～6ヶ月以上は必要
- ・事業者決定から業務開始までは1年程度欲しい（各部署との連携、専門職員の教育などに時間がかかる。）。

### ●業務期間について

- ・業務期間 5年間
- ・業務期間 3年～5年
- ・業務期間 5年～10年
- ・業務1年目は前年実績をもとに業務を実行する。2年目は1年目の結果をもとに業務内容の変更等を行う、3年目から反映させていく、効果としては3年目から出てくるため、業務期間は5年くらいが妥当
- ・1、2年目は現行業務の習熟・分析、3、4年目は想定計画の修正・発展、5年目は新たな挑戦

### ●履行体制について

- ・履行体制については特性を把握の上、各自治体の施設に常駐かどうか判断する。
- ・履行体制は1名配置＋システム管理（各自治体でも管理可）

- ・履行体制 地元の業者を中心に行う。
  - ・履行体制 行政ごとの拠点と責任者を配置する。
  - ・履行体制 エリア内のどこかに拠点を置き、そこから巡回する体制、維持管理データは一つのシステムで一元管理
  - ・履行体制は地元住民の採用
- その他
- ・業務開始時期 早くても 2022 年度開始が適当
  - ・引継ぎ期間は一定の期間が必要、ほうき等の備品準備が必要となる。

## 9 公募時に開示して欲しい資料等について

- ・各施設についての予算書及び予算執行状況がわかる資料
- ・現行の契約先、委託先（所在地含む。）及び契約金額
- ・現行の落札者の決定方法
- ・現行の委託仕様書等、委託業務の詳細がわかる資料
- ・施設の利用者数の情報、衛生消耗品の使用状況
- ・履行体制、施設の利用状況、消耗品の消耗量など
- ・施設及び業務で必要となる資格の提示
- ・委託業務に係る人員配置（人数、時間帯）の状況
- ・建築・設備図面一式（平面、立面図、設備系統図、機器リスト、メーカー型式等含む）
- ・各施設の平面図、機械図面、仕様書（人数配置や基準表など）
- ・施設の3年分の修繕履歴及び各種点検結果報告書
- ・大規模改修の予定及び中長期修繕計画
- ・今後の修繕等の予定のわかる書類
- ・エネルギー使用量（大きい施設のみだけでも可）
- ・設備の熱源機、それらの仕様
- ・事業者選定に当たっての評価基準
- ・開館時以外での点検を希望する施設
- ・入室管理が厳格な施設
- ・施設の統廃合の有無
- ・現場の見学会
- ・質疑応答は複数回必要

## 10 「包括施設管理委託」を受託するに当たり、現段階で当町及び参加自治体に要望する事項等について

- ・対象施設、対象業務の提示
- ・一定規模以上の事業が必要
- ・施設数、業務範囲の拡大
- ・共有処理、町民文化、保健福祉、公用、行政、医療機関の業務を入れてほしい。

- ・施設の光熱水費の削減が必要
- ・常駐拠点となる部屋及び駐車場の無償提供
- ・事業者側で設置する「管理センター」仮称の配置人員の執務スペース及び業務用車両の駐車場の提供
- ・人件費や資器材の高騰を考慮し、年度単位で契約金額を見直せるような柔軟な契約内容であることを希望
- ・優先交渉権の決定後、業務開始までは十分な準備期間が必要であり、実際の業務仕様についても変更を含めた柔軟な協議を希望
- ・PDF データではなく Excel データでの資料提供
- ・各担当部門との連携（担当者を集めた説明会の実施等）
- ・地元企業への協力に関して音頭取り（働きかけ）
- ・今までの契約金額以上に厳しい金額での下請け業務となるのではないかという地元企業の不安を払拭するために、事前に包括施設管理業務についての説明をしてほしい。
- ・地元事業者の活用率、不落、受託できないと主張する事業者への理解を促す働きかけ
- ・契約書に記載額と見積額、契約事業者と実施事業者が正しいのか、照合してほしい。
- ・金額だけではノウハウの良さが発揮できないため、プロポーザル方式を希望
- ・自治体ごとの問合せ窓口の一括化
- ・選定後のデザインビルドの中で、地元の協力業者とのマッチングを行えるようにしてほしい。
- ・現状、該当可能性業務は7割から8割が奈良県本店の企業が落札している。入口の段階で参入の制約を厳しくして、実績等があり、業務を遂行できる業者が参入できる仕組みをお願いする。
- ・奈良県の一般競争入札の制約を倣って頂きたい。
- ・包括のメリットとして窓口の集約化がある。広域で3自治体となると窓口はどこになるか明確にしてほしい。意思決定が自治体ごとに異なると、スムーズな意思決定が行えず、包括管理のメリットが発揮しにくい事態に陥る。
- ・しっかりしているところを選んでもらうこと、業務遂行が可能な会社を選んでほしい、人材不足なども課題もあり、人材確保できるかなど実績をプロの目で見てほしい。
- ・今のルールの特典から始めなければいけないのではないかと、自治体の方針提示を公募時には必要ではないかと、包括時には統括管理者の能力をしっかりと問うべきである。
- ・県外企業の参入は、町（市）に法人税等は落とさないのがコストとして見るほうがいい。
- ・総合管理は不適格な業者があるので一考してほしい。
- ・SDG s は環境面など大事なことであり取り組んでいる。

- ・各市町村の入札、県は一般公告、プライバシーマーク、ISMS がある、各市町村も同じレベルで考えるべき。
- ・定期清掃、日常清掃は業者により濃淡がある。仕様書の中に仕様発注の要素を入れ、時間で働くのではない効率的な業務ができる工夫を行ってほしい。
- ・何社かヒアリングして仕様書を作成してほしい。
- ・以前なかったルールも前例踏襲ではなく一考はすべきと考える。
- ・機械警備に関して一定期間仕様書に変更がない場合は、技術革新を踏まえ良い性能が安価でできる可能性がある。仕様書変更を検討してほしい。
- ・従来の業務の形態を一元化の中で、業務のデジタル化を図れるか、膨大な紙、はんこを使っているが職員の負担が見えるのでこのシステムを変更できるかどうか。
- ・他事例では提案価格が高い。発注の仕方の問題がある。民間と行政で相互に理解できていないところを工夫してほしい。
- ・仕様発注から性能発注への検討
- ・民間の努力でコストダウンができるかを提案してもらうのはどうか。
- ・発注につき、年齢制限は設けないなどコンプライアンスを超える提案をするなどの検討も必要である。

## 1 1 先進地で実施しているデザインビルド方式による「包括施設管理委託」の可能性について

- ・デザインビルド方式は可能である。
- ・対象施設が極めて多く、老朽化施設が多数あり、広域であることから、行政側からの一方的な委託範囲や仕様等だけでは、応募若しくは適正な業務履行が可能な事業者は少ないと考える。
- ・優先交渉者による提案をもとにした十分な協議のうえ仕様や実施方法等を決定することが望ましい。
- ・提案に対する選考・評価方法が難しいのではないのか。
- ・業務をブラッシュアップしながら進められるので有効である。
- ・デザインビルドで気をつける点はどこで優劣及び点数付けをするのか、質の評価の方法が難しいのではと考える。各自治体の実現したい項目の点数の割合を大きくするなど、ニーズを明確にした点数配分とする。
- ・費用対効果の高い（コスト削減ではない）サービスの提供が可能
- ・長寿命化計画策定の際に包括的に劣化調査を行った実績はある。
- ・可能性はあるが官民一体となって形にしていくことが必要

## 1 2 その他

- 施設規模や人員配置について
  - ・施設の規模の大小については弊害ない。

- ・施設数は業務内容にもよるが 100 施設ぐらいであれば可能、学校施設は業務内容により期間が限られる弊害がある。
- ・スモールスタートの場合の適正な施設管理数は 30 施設程度からが望ましい。
- ・スモールスタートとして、単一自治体での検討をしてもいいのではないか。
- ・市町村連携については、施設数、業務内容等についてスモールスタートが望ましい。
- ・受託可能施設は、数十件の施設を受託しており、6 カ月程度の準備期間があれば対応可能である。どんな仕組みにするか、日常人員が何人必要かにもよる、仕様の内容による。
- ・規模の小さい施設を管理対象とすることは可能である。光熱水費の支払いが必要となるのであれば別途人員が必要となり更に事務費が嵩む。
- ・事業者側に小さな施設まで受注するメリットは地元業者の育成という点で、業者の規模に応じて施設を割り振ることが考えられるので、施設の大小に関わらずまとめて一括で管理することは望ましい。
- ・規模の小さな施設の対応については十分可能である。実績がある。巡回して対応する。
- ・受託可能な施設数は、数に関わらず受託可能であるが、規模が大きくなってきた場合、自社だけで対応できないこともあるため、発注時の参加要件による。
- ・受託可能施設数について、点検業務などの管理だけでは受託するメリットはない。修繕、工事などによりメリットが出てくる部分はあると考える。
- ・受託可能な施設数は、人をどのように配置させるか、人件費の効率化・距離の関係性を考えると 150～200 程度が良いかと考えるが、数はあまり関係なく受託は可能、人員配置の効率性の側面から考えるとミニマム 50～60 施設はないと費用対効果は薄いのではないかと考える。
- ・施設数や業務はグループ分けの中でまとまるものはある、規模にもよる、それにより J V でほかの業者とやっていくかの数が決まる。3 年から 5 年計画で少しずつやっていく、小規模から始めていくのがいいのではないかと考える。
- ・包括管理の施設数が多くなっても準備期間が半年で対応可能かについては、内容にもよるが特別な仕様がなければ可能と考える。
- ・対象施設の規模の大小の考え方は、大小どちらも可能、小さい方がまとめて管理できるなどメリットがあるためコストダウンになる。住宅管理のノウハウからコールセンターもあるので可能な限り無人で管理していく。
- ・施設数や要求水準によっては拠点を置く可能性はある。1 時間以内に現場へ行ってほしいなどの要望内容にもよる。
- ・管理体制はマネジメントチーム（実務員）をどちらかの市町に設置したい。
- ・施設の最小ロット数については、一概に言えないが、管理施設の数が大きくなればなるほどメリットがある。数が少なくなるとマネジメントチームの設置等に人件費がかかる。

- ・管理センター人員配置について、施設数や業務内容による。例として6、7名の設備員の人員配置、施設数は100などである。3つの自治体となれば、更に別途予算管理専用の人員が必要となり事務費が高む。
  - ・施設数の制限は特にない。管理センターの人数配置を調整する。
  - ・遠隔管理か人的現場管理かは、管理方法について、行政機関としての事業継続性を考えると、人員を配置し管理しておく方が安心と考える。遠隔管理技術を持っている事業者に限られる。遠隔管理は再委託する場合又は新規開発する場合いずれにせよコストが高む。
  - ・省力化についてはリモート監視が前提ではなく、現行が人的管理であれば人的管理を行う。報告などはリモートを活用する。
  - ・日常点検の常駐の拠点は行政ごとの役所又は役場内に拠点を置くのが望ましい。
- マネジメント費について
- ・マネジメント人件費は明確ではない。配置人数によるため、事業費の総額の何%というように示すことはできない。
  - ・地元企業と連携し、包括管理のマネジメント費用など含めコストダウンになるのかは、業務状況の整理、無人化などによりコストダウンを図りたい。行政職員の事務手続きの省人化によるコストダウンを見込んでいる。
  - ・マネジメント費の考え方については、人件費や移動費、備品費などの経費となり、施設数と業務内容に応じた人員の配置による。施設が多い方が業務全体の費用に占める割合は低くなる。
  - ・既存の業務+マネジメント料となり、委託金額は上がるが、エネルギー削減により相殺する。
- 修繕、日常点検について
- ・初年度については業者が決定してから事業開始の間に施設数を絞って事前巡回して、中短期でどれぐらいの修繕が必要か提案することは可能である。次年度以降は、巡回し施設の状況を把握できるので、修繕について提案可能である。
  - ・日常点検から簡易修繕まで含めて行うことについては、未確定業務になるので、実際確保した予算の中から行うのであれば可能。
  - ・中長期計画から、次年度以降については修繕費を算出してもらうことは可能。
  - ・修繕費の考え方について、業者が決定してから事業開始の間に施設を巡回いただき、どれぐらいの修繕が必要か報告する等の対応は、優先順位をつけてもらえれば対応は可能。日常点検は設備員を常駐または巡回の対応を行っていく。修繕は、修繕履歴や報告書を分析して把握していく。
  - ・修繕のやり残しがある場合の対応としては、法定点検上やるべきことは提案をする。安全安心が原則

- ・日常点検でルーフドレンの植生の手入れは、仕様書にその記載があれば可能
- ・日常管理におけるルーフドレンの清掃などの対応は鍵の管理の徹底も踏まえ、提案を検討したい。
- ・清掃に追加で建物の日常点検としてルーフドレン清掃などは可能である。その方が管理面で安価となる。
- ・修繕計画の中で簡易修繕などを行うことは可能である。空調修繕など簡易分は仕様に入れておくことですぐに可能。職員ではなく、民間に任せてもらいたい。
- ・日常点検で小修繕は別で予算があれば可能
- ・施設によって劣化度が異なるが日常点検は施設を見て判断していく。
- ・品質の均一化については、社内に清掃の品質をチェックする担当員がいるので、客観的な目線で可否を判断している。
- ・日常点検の中に手持ちの工具のみで対応できる簡易修繕などを含めることは各施設を巡回している中で、漏水の一時対応など簡易なものは対応可能
- ・日常管理、修繕については、大規模事業も加えてほしい。工事で利益を取ることが考えられる。
- ・議会説明のために必要な修繕計画は事前に提案・提出していただくことはケースバイケースで、期中に発生した突発的な修繕についてはメーカーの推奨期間を活用して計画的に更新していく考えもある。
- ・日直業務の委託は、日直業務単体では難しいが、他の業務に含めてであれば可能である。例えば窓口業務の委託の中の休日窓口という位置づけであれば可能
- ・マネジメント費が発生する以上は、公共施設の長寿命化の観点から、修繕を含めた管理が可能かについては、修繕計画は作成するので、優先順位をつけて修繕していく。修繕を先延ばしにされてしまうのを避けるために、修繕料は、年度末に清算した方がよい。
- ・保守点検の延長で修繕への対応は、保守点検を請け負っている項目での修繕対応は可能

#### ●公用車の管理について

- ・受託業務に駐車場管理等も含め、公用車の管理も含むことは、車両の更新、駐車場管理等含めてであれば不得意な業務となるため、精通している業者とタイアップして行うことを検討する。
- ・公用車も含めた管理は事業者として手が余り、ビルメンテナンスの範囲を越えてしまう。受注可能範囲は、維持管理に特化した内容としてほしい。公用車管理を仕様書に入れることは可能である。
- ・受託業務に公用車の管理も含むことは不動産の管理がメインとなるため、安易に受注はできない。
- ・受託業務にリースによる調達から公用車の管理も含むことは内容によるが可能
- ・当事業において公用車管理は可能である。カーリース、カーシェアリングも考え

られる。

- ・公用車のエネルギー削減によるリース調達是非常に面白い。カーシェアをBCP対策と連携する。

#### ●公営住宅の管理について

- ・公営住宅での管理実績はないが、民間での管理実績はあるため可能
- ・受託業務にリースでの調達から公用車の管理まで含めることは専門外のため、外注することになり、コスト増の可能性
- ・公営住宅の修繕について戸内の修繕は難しい。
- ・公営住宅の修繕も当業務に入れることは可能、建物用途は関係なく受託可能。しかし、専門性が高いものは管理不可の場合がある。
- ・公営住宅における戸内修繕管理も含むことは要件を決めれば問題ない。
- ・公営住宅の管理は設備管理になる。戸内の修繕、徴収業務は難しい。

#### ●その他提案事項

- ・備品などを一元的に管理することについて集約は可能。適切な数の提案は行政の使い方にもよるので難しい。
- ・詳細情報（図面・契約・仕様内容）がなければ具体的な見積額を提示できない。適正価格の提示を事業者としても行いたいと考えている。
- ・対象施設が膨大であることから、初年度は1自治体から開始し、段階的に対象を増やすということも検討が必要
- ・図面等の必要なデータについては、データ化して提供してほしい。
- ・遊休不動産の活用については規模の大小は問わない。システムにより、ニーズに対応できるので、そこに提示できる。
- ・地元業者との調整について行政に求めるものは、地元企業の連携について具体的な数値や何%以上等の制限は少ない方がいい。
- ・24時間コールセンター、リモート監視を行い、機械警備業者と連携して管理していく。
- ・有効活用の提案について、事務室内の机等の効率化、整理などの提案は事務用品企業と連携すれば提案できる。
- ・人件費が下げ止まっているとの参加自治体からのお話に対し、国交省からの建築保全業務労務単価を筆頭に、人件費は今年度まで毎年上昇し続けている。
- ・ISOなどの一定の規格を認証されている企業を条件等にするケースが多いため、そういった認証のない地元業者が再委託される可能性は低いと思われる。
- ・包括施設管理委託の参加可能性は連携する協力会社の働きかけが必要であり、奈良県内の基盤を作っていきたい。

- ・現在の指定管理の品質（モニタリング結果）と包括管理側の求める品質に差がある場合もある。例えば厳密な資産管理・消耗品・備品管理など。フロー確認を地元事業者と共有するために、フローの説明は発注前に説明会を実施しているところが多い。
- ・導入可能性調査や ESCO について評価項目に掲載、FS（事業化の可能性調査）はプロポーザル前に開示してほしい（代表的な大きい施設のみでも構わない。）。ESCO 事業として熱源設備、外壁改修、トイレ改修、屋上改修などを一気に更新することも考えられる。管理一体型 ESCO は理にかなっている。今回の業務は管理一体型 ESCO に近いものとなる。
- ・コミュニティバスの運行業務や公用車の一元管理は、採算はとれないので、委託料をもらえれば受託可能。公用車の一元管理は一からの構築でも実施可能
- ・人材確保の方法については、直営から民間委託により基本転籍してもらう。人材不足は、独自配置人数見直し、研修、職員がやめない仕組みを行っている。
- ・受託に係る連携はリース会社などと連携して行う。
- ・夜間の宿直は守衛などを把握していないが、機械警備に代替することでコスト削減可能となるので検討していきたい。
- ・警備の面で宿直などの対応について自治体の考えにもよるが、センサーに加え、電話対応業務を外部委託している事例もある。
- ・センサーの管理であると設備異常の対応は警備員がかけつける、閉め忘れ等の簡易なものは対応可能である。
- ・オンデマンド計測で管理などの付加価値は室内の二酸化炭素量の把握などは行っている事例がある。
- ・今後 JV を組まれる予定は特になく、包括施設管理を受託した業者の下請け企業として入ることを想定している。