

令和7年7月9日

茂原市公共施設等包括管理業務委託の実施検討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

茂原市財務部管財課ファシリティマネジメント推進室

1. サウンディング型市場調査実施の経緯

茂原市では、公共施設等の維持管理について品質の向上と業務の効率化を図るため、施設ごとに個別発注してきた保守点検や修繕等の業務を集約し、建物管理の専門的な知見を有する民間事業者に一括して委託する包括管理業務委託の導入を検討しています。

本業務委託の導入を検討するにあたり、対象施設、対象業務及び公募の条件の参考とすることを目的として、サウンディング型市場調査を実施しましたので、その結果を公表します（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）。

なお、本調査の結果は、今後の事業実施に向けた参考とさせていただきます。

2. 実施スケジュール

日 程	内 容
令和7年4月14日（月）～5月2日（金）	サウンディング参加申込受付
令和7年5月7日（水）～5月20日（火）	現地確認期間（任意）
令和7年5月21日（水）～5月30日（金） （追加）令和7年6月23日（月）～6月27日（金）	サウンディング実施期間

3. サウンディングの参加者

6者

4. 調査結果概要（主な意見）

（1）包括管理業務委託への参加意向

※各事業者によるため非公表

(2) 包括管理業務委託のメリット・デメリットについて

【メリット】

- ・管理体制の一元化による職員の負担軽減
- ・一括発注による仕様の見直し・コストの削減
- ・専門事業者のマネジメントによる業務効率化・品質の向上
- ・予防保全型の管理の推進
- ・地元事業者の活用率上昇・技術力の向上

【デメリット】

- ・マネジメントフィーの発生
- ・職員の管理意識の希薄化

(3) 業務範囲・規模について（小修繕を含めることの可否等）

- ・概ね困難な施設や業務はないが、一部協議が必要な業務や、配慮が必要な施設がある。
- ・日常修繕は実施可能である。

(4) 小修繕を含めた場合における修繕優先度の判断方法

- ・施設管理職員、再委託業者、巡回担当者等からの報告により情報収集し、ルールに則り判断する。

(5) 受託可能な施設数（事業期間内に対象施設数が増減した場合の対応等）

- ・対象施設・対象業務の追加・削減は対応可能。
- ・増減の規模により市と協議のうえ判断する。

(6) 業務の履行・管理体制について（業務フロー、事務所等）

- ・市内に事務所を開設し、技術人材や事務員を配置する。
- ・既存の近隣拠点の利用も想定している。
- ・夜間・休日はコールセンターにて問合せを 24 時間 365 日受け付ける。

(7) 市内事業者等の受注機会の確保について

- ・市の考え方に沿って市内事業者活用に努める。
- ・保守点検業務は既存の業者に継続してもらい、修繕業務は地元業者に優先的に発注する。
- ・市外事業者が実施している業務について、市内事業者への変更が可能な業務は市内事業者への変更を推進する。

- (8) 地元事業者を含む各専門事業者の選定の方法（公平性、公正性の担保）
- ・複数業者から見積を取得し業者の決定を行う。
 - ・工法や価格等の一定の基準により適切な事業者を選定する。
- (9) 貴社の内部（又は外部）監査の体制、仕組み
- ※各事業者のガバナンスによるため非公表
- (10) 緊急時、災害発生時における業務継続体制
- ・緊急連絡は24時間365日稼働のコールセンターにて受付し、その後現地の技術者が現場へ出向いて対応する。
 - ・災害時は近隣拠点から復旧要員が出動し対応する。
- (11) 事業期間の考え方
- ・5年間の期間が妥当である。
 - ・3年間のスパンの点検を含む場合、6年間も合理的。
- (12) 事業開始までに必要な事前準備期間
- ・人員体制、事業者への説明会や面談、事務所開設、システム等の準備を実施するため6カ月以上が望ましい。
 - ・4カ月も可能であるが、6カ月以上を見込んだ方が業務移行はスムーズである。
- (13) 現行の委託料、修繕料総額（契約額）からのコスト削減の余地
- ・委託業務は仕様が過剰な部分について削減の余地がある。
 - ・昨今の景気動向を鑑みると、一般的には物価上昇の分増額する自治体が多い。
 - ・修繕料は内製化の推進により一部削減が見込まれる。
 - ・修繕件数は導入前よりも増加が見込まれる。
- (14) 概算事業費
- ※事業者のノウハウに係るため非公表
- (15) 包括管理事業者と本市（施設所管課及び管財課）との情報共有の手法
- ・独自の包括管理システムによる情報共有が可能。
 - ・電話、メール、FAXが可能。
- (16) 独自の追加サービスや事業効果を最大限にするための手法等
- ※事業者のノウハウに係るため非公表
- (17) 公募時に提示してほしい資料
- ・現行業務の仕様書
 - ・保守点検・修繕の過去3年間の実績
 - ・対象施設の基本情報、図面
 - ・プロポーザル審査の審査項目と審査基準