

三豊市公共施設包括管理業務委託の事業化に係る サウンディング型市場調査の結果について

民間事業者への「対話」を通じて、本市における実施の可否、民間事業者の包括管理業務委託への参入意向、参入しやすい公募条件を把握することを目的に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。

なお、本調査においては公表内容以外にも多くのご意見・ご提案をいただきましたが、事業者の知的財産保護の観点から、調査概要として公表します。

1. スケジュール

内 容	日 程
募集要項の公表	令和8年1月8日（木）
対話参加の申し込み期限	令和8年2月4日（水）
対話の実施	令和8年2月9日（月）、10日（火）

2. 参加事業者

参加申し込みのあった4者と対話を実施しました。

3. 調査結果の概要

(1) 本市の包括管理業務委託への参加意欲について

◆参加意欲あり 3者 ◆検討中 2者

※1者が「あり」と「検討中」を選択

○検討中の理由

市が発注する業務委託の体制による。

(2) 包括管理業務委託導入のメリット・デメリットについて

○メリット

- ・ 契約・連絡窓口の一元化による事務負担の軽減。
- ・ ファシリティ情報の一元化による業務の効率化、業務品質の向上。
- ・ 予防保全による施設の長寿命化、安全性の確保、ライフサイクルコストの縮減。

○デメリット

- ・ 三豊市モデルを模索しないと、清掃・除草などの業務を始め、担い手不足が一層深刻化する可能性がある。
- ・ マネジメント費の発生。
- ・ 職員の維持管理に対する関心の希薄化、及び技術力の低下。
- ・ 各施設の特性を加味して包括管理を導入しないと、効果を発揮できない。

(3) 公募型プロポーザル方式による提案募集時において本市に提示してほしい資料やその他要望について

○参加形態

◆単独 1者 ◆グループ 1者 ◆検討中 3者

※1者が「グループ」と「検討中」を選択

○提示してほしい資料

- ・過去3年間の各施設の点検保守及び修繕の実績（業務名・金額・業者名・市内外分類）
- ・現行の修繕受付・承認・発注・完了の確認フロー
- ・成果管理指標（KPI）設定の考え方（対応時間、苦情件数等）

○その他要望

- ・質疑回答～提案書提出までの期間を十分に確保してほしい。
- ・包括管理業務導入によって市として実現したい将来像や優先順位が明確であるとより良い提案ができると考える。

(4) 業務範囲・規模について

○受託可否

◆すべて受託可能 2者 ◆一部受託可能 3者

※1者が「すべて受託可能」と「一部受託可能」を選択

- ・包括管理の形態、業務条件や体制の組み方によっては受託が困難となる可能性がある。
- ・運営に係る業務は受託不可能。
- ・専有部と共用部が連動しているケースについては、個別対応が必要となることがあるため、対象施設から除外し運営と一括で対応するほうがよい。

○修繕について

- ・軽微修繕を包括管理の対象とし、一定額までは受託者判断で即応できる仕組みを設けることが有効と考える。
- ・ドライバー等の工具で簡易的に修繕が可能なものについては、対応が可能。
- ・件数、金額に関わらず修繕業務を入れた方が様々なメリットがあると考えますが、規模が大きいほどそのメリットも大きくなると考える。

(5) 業務の履行体制について

○自社で行う業務範囲

- ・包括管理事業者が統括責任を負った上で、市内事業者や専門業者を活用し、品質管理と履歴管理を一元的に行うものとする。
- ・巡回業務の一部については、建築業界での勤務経験を有する地域人材を活用することも選択肢とし、施設劣化の早期把握と担い手確保の両立を目指す。

○休日、夜間、緊急時の勤務体制

- ・一時受付が可能な連絡体制を整備し、現地対応ができる体制を想定している。
- ・大規模災害時には、市と連携して一時判断を支援できることを想定している。

○修繕業務の連絡

- ・修繕に関する第一報を受託者が統括窓口として一元的に受ける体制が望ましい。

○離島対応

- ・対応方法や事業費への影響については整理が必要と考える。
- ・通報を受けた際の対応が遅れてしまうケースが多いため、包括管理に含めるメリットは薄くなる。
- ・対応は可能。

○リスク分担

- ・緊急時の一次対応範囲と、受託者判断で着手できる範囲、市の承認を要する範囲の線引き。
- ・物価変動リスク。
- ・法制度改正に伴うリスク。
- ・施設、整備、備品等の損傷リスク。
- ・修繕業務は、市の承認があったものに対して発注、管理、支払等業務を行う。

○業務を行う上での課題

- ・施設情報の整理や業務フローの統一、人材確保等
- ・大規模な包括管理となるため、人員を用意できるか。
- ・各業務は現状仕様に基づくが、ある程度の性能発注が可能な要素を残してほしい。
- ・人件費上昇、物価上昇に対する対応

(6) 全体スケジュールについて

○準備期間

- ・3者が「6カ月」、1者が「2年程度」との回答であった。
- ・市が主体的に事業内容を整理したうえで提案するのであれば、ある程度短期での導入も可能。

○指定管理施設

- ・一部業務のみ、対象とすることは可能と考える。
- ・指定管理施設は除くべき。運営と維持管理が連携しているため業務の棲み分けが難しい。

○準備、調整が必要な事項

- ・施設の用途や重要度に応じて管理レベルを分ける。
- ・市職員の立合い要否や現地確認基準の確認。
- ・警備修繕の即対応枠や承認区分の事前合意。
- ・見積算定方法の整理。

(7) マネジメントフィーの考え方

- ・業務範囲や運用方法が未確定であるため、算出は難しい。
- ・人件費上昇分として国交省の建築保全労務単価や最低賃金上昇を参考にしてほしい。

(8) 市内事業者等の受注機会の確保について

○導入後の意向

- ・現在の契約と同件数または同金額程度で契約することは可能
- ・受付・調整・履歴管理を統合する仕組みとして設計する。
- ・昨年度委託業者への再委託を基本とし、業務を進める。
- ・なるべく現状以上に市内事業者への発注率を高められるように努めていく。

○工夫

- ・役割分担と発注ルールを事前に整理することが有効と考える。
- ・可能なものは市内事業者へ発注する。

○課題

- ・運用次第で市内事業者の受注機会が不透明となり、重層的な再委託構造や過度な原価圧縮が生じる懸念がある。
- ・市として発注方針・承認区分・再委託ルールを明確化し、透明性ある運用設計を行うことが重要。
- ・仕様の逸脱や値上げにより費用がはまらない場合がある。

(9) 包括管理業務委託の契約期間について

- ・全事業者が、できれば5年契約が望ましいとの回答であった。
- ・まずは、3年程度の契約期間とし、運用状況や効果を検証したうえで、5年程度の契約へ移行するなど、段階的な導入が現実的ではないか。
- ・3年だと入札間隔が短いため、5年の方が導入効果を実感しやすい。
- ・対象施設・業務の追加・削減は可能だが、どの業務がいつから変更になるか等、事前にご教示願いたい。
- ・施設や業務の追加については、内容や規模に応じて管理業務部分と実費部分を切り分けて整理するといったルールを設けることが望ましい。
- ・年度末までに次年度の対象施設や業務を確定させ、毎年度金額変更を実施する。

(10) その他、要望・意見について

- ・ 包括管理を導入する上での、重要視するポイントを示してほしい。
- ・ 必要に応じて段階的な意見交換や、情報共有の機会を設けてほしい。
- ・ 人件費、物価上昇についての対応を公募条件に明記してほしい。
- ・ 現在想定している業務スケジュールを示してほしい。
- ・ 参加要件として、継続中案件でなく完了実績としてほしい。
- ・ 現状の修繕実施フローと、市の体制を示してほしい。
- ・ 巡回頻度の変更は柔軟に対応する。

4. サウンディング型市場調査の結果を踏まえた今後の方針について

サウンディング型市場調査へご参加くださった事業者のみなさま、様々なご意見をいただき、誠にありがとうございました。

今回の調査結果をもとに、問題点等を整理し、引き続き導入に向け検討を進めてまいります。