

**包括管理業務の導入検討に向けた  
サウンディング型市場調査の結果概要**

令和6年12月10日  
舞鶴市資産マネジメント推進課

舞鶴市では、施設利用者の安全・安心と持続可能な公共施設の管理運営を目的に、市が保有する施設の保守管理業務及び修繕業務等を包括的に管理し、施設の質向上や業務の効率化を図る包括管理業務の導入を検討しております。この度、対象とする施設や業務について、民間事業者の皆様から広くご意見をいただき今後の事業化の参考に活用させていただくため、サウンディング型市場調査を実施しましたので、その結果概要を公表します。

なお、本調査においては、公表内容以外にも多くのご意見をいただきましたが、参加事業者様のノウハウ等保護の観点から、参加事業者様の承諾を得た内容のみ公表します。

I. 実施期間

- オープン型サウンディング調査  
令和6年10月18日（金）
- 個別サウンディング調査  
令和6年10月30日（水）～11月8日（金）

II. 参加事業者数

- オープン型サウンディング調査  
民間事業者 9事業者 17名、地方公共団体 5団体 10名
- 個別サウンディング調査  
民間事業者 5事業者

III. 調査結果概要

1. 舞鶴市における包括管理業務の市場性について

①舞鶴市の市場性について
・ほとんどの事業者が「市場性あり」との意見であった。 ・一部の事業者からは、学校施設だけの発注でも市場性はあるとの意見があった。
②契約年数について
・ほとんどの事業者が「5年が妥当である」との意見であった。

2. 舞鶴市における包括管理業務への参加の意向について

③舞鶴市における包括管理業務への参加の意向について
・ほとんどの事業者が「参加の意向あり」との意見であった。

### 3. 舞鶴市で導入する際のメリット・デメリットについて

④舞鶴市で導入する際のメリットについて
<ul style="list-style-type: none"><li>・専門企業による管理で施設の安全性向上、仕様及び修繕基準の均一化。</li><li>・管理品質の向上が見込まれ、その結果、市民の皆様の満足度も高まる。</li><li>・市職員の入札や見積合わせ、契約に係る労力など人件費相当分の行政コスト軽減。</li></ul>
⑤舞鶴市で導入する際のデメリットについて
<ul style="list-style-type: none"><li>・マネジメント費や管理監督費が発生するため管理費用が増加する。</li><li>・市職員の技術継承機会の減少により、技術力が低下する。</li><li>・デメリットはないと考えますが、包括管理業務に対する誤解や認識不足から市内事業者が市から請けている仕事なくなるなど不安にさせる事があるので市内事業者へ十分な説明や配慮が必要。</li></ul>
⑥舞鶴市で包括管理業務を行う上で想定される課題とその対応策について
<ul style="list-style-type: none"><li>・市営住宅は共用部管理のみ切り分けれるのか検討が必要になる。</li><li>・指定管理施設の修繕を包括に含めると指定管理の効果が薄まるため検討が必要になる。</li><li>・人件費上昇、物価上昇を考慮した予算設定。</li><li>・市内事業者に対して業務内容の説明を行い包括管理導入に関する理解を得ておく必要がある。</li></ul>

### 4. 舞鶴市が想定する対象施設、業務範囲について

⑦対象施設について
<ul style="list-style-type: none"><li>・公営住宅、プラント施設は包括管理対象範囲を明確にする必要があると考える。</li><li>・市民病院は、特殊施設かつ業務の専門性が高い施設になるので、対象施設にするのは難しいと考える。</li></ul>
⑧業務委託範囲について
<ul style="list-style-type: none"><li>・電気保安、浄化槽保守、廃棄物（産廃、一般）は免許（許可）がない場合、支払い代行など直接請け負わない対応となる。</li></ul>
⑨アスベスト調査の実施
<ul style="list-style-type: none"><li>・再委託する形式であれば可能。</li><li>・アスベストの事前調査は工事を請負施工業者に実施・報告義務があるため、包括管理での実施はそぐわないと考える。</li></ul>

### 5. 修繕の対応について（不具合報告から作業着手、支払い完了までのフロー）

⑩作業着手フロー
※参加事業者のノウハウに関する部分であるため、非公表とします。
⑪開館時間（17:00以降等）の故障対応
※参加事業者のノウハウに関する部分であるため、非公表とします。

⑫エレベーター（POG・フルメンテ）の保守契約について

- ・保守が継続される場合は、契約元が変わることは問題ないことが多い。
- ・点検会社との協議は発生しますが原則フルメンテ対応継続は可能。

6. 内製化の範囲、ルールについて

⑬内製化の範囲

※参加事業者のノウハウに関する部分であるため、非公表とします。

⑭内製化のルール

※参加事業者のノウハウに関する部分であるため、非公表とします。

7. 業務委託について

⑮業務委託に関する施設管理者との日程調整等の方法について

※参加事業者のノウハウに関する部分であるため、非公表とします。

8. 人員体制について

⑯包括管理事業者の人員体制について

- ・人員体制は施設数、業務委託規模により検討することになります。

9. 包括管理事業者と舞鶴市の連携について

⑰業務における包括管理業者と舞鶴市の連携について

- ・包括管理事業者は、業務を一元化して請負いますので、その業務責任は包括管理事業者と考えております。
- ・市職員の作業区分は決裁、承認を行う責任と考えています。

10. 市職員の施設管理に関する知識、ノウハウの継承について

⑱ノウハウの継承について

- ・定期的な巡回点検・修繕帯同、包括事業者からの定期的な研修実施による教育。

11. 事業者の公募に向けたスケジュールについて

⑲事業者の公募に向けたスケジュールについて

- ・公募開始からプレゼン提案までに要する期間について、ほとんどの事業者が「3か月程度必要」との意見であった。

⑳導入時に想定されるスケジュールについて

- ・事業者決定から事業実施までの準備期間について、ほとんどの事業者が「6か月程度必要」との意見であった。

12. 再委託する際の市内事業者の活用について

⑲業務を再委託する際の市内事業者活用について
<ul style="list-style-type: none"><li>・基本的に現在業務を受けている市内事業者に引き継ぎたいと考えている。</li><li>・市内事業者の活用は必要と考えているが、「市内事業者からの要求の水準」に関しては一定の線引きが必要と考える。</li></ul>
⑳仕様書への記載について
<ul style="list-style-type: none"><li>・市内事業者の活用は必要と考えるが、「市内事業者からの要求の水準」に関しては一定の線引きが必要と考えており、仕様書に反映すべきと考える。</li><li>・原則、市内事業者への発注率を同等以上にするように記載しても良いと考える。</li></ul>

13. マネジメント費用の算定について

㉑マネジメント費の算定について
※参加事業者のノウハウに関する部分であるため、非公表とします。

14. 舞鶴市への要望や必要な提示資料の確認について

㉒業務の条件等の要望について
<ul style="list-style-type: none"><li>・JV方式での参加を可能としてほしい。</li><li>・指定管理施設、公営住宅が入ると管理区分が困難と感るので検討してほしい。</li></ul>
㉓舞鶴市への要望や必要な提示資料の確認について
<ul style="list-style-type: none"><li>・各業務の業務仕様書、契約金額、請負業者一覧。</li><li>・過去5年の修繕履歴と各修繕の金額。</li><li>・登録業者一覧</li></ul>
㉔各年度の清算方法
※発注自治体により異なるようでした。

15. 独自の業務提案について

㉕独自の追加サービスとして提案可能な業務について
※参加事業者のノウハウに関する部分であるため、非公表とします。

16. 責任の所在について

㉖責任の所在について
<ul style="list-style-type: none"><li>・責任の所在を明確にしたうえでの判断となる。</li><li>・包括管理事業者に過失がある事故が発生した場合は包括事業者において対応する。</li><li>・包括賠償保険に加入している。</li></ul>

17. 金額上昇への対応について

⑲ 労務単価の上昇や物価上昇への対応方法について

- ・ 想定される上昇率を見込んだ契約を締結し、想定外の場合協議を行う。
- ・ 国土交通省が告示するスライド条項（インフレスライド・単品スライド）と同様、包括事業者側からの要求に基づき賃金水準の変更について協議させていただきたい。

18. その他

⑳ その他、業務実施に際し、気になる事項や確認したい内容があれば、ご自由にお聞かせください。

- ・ 入札参加資格の要件についてご提示いただきたい。
- ・ 包括管理対象業務のうち、特殊な業務についての現状の実施体制・必要資格を示していただきたい。
- ・ 共同事業体を組成しての参画は可能かご教示いただきたい。

IV. 今後について

この度のサウンディング型市場調査の実施にあたりまして、ご協力いただきました事業者の皆様には貴重なご意見・ご提案を頂戴し、誠にありがとうございました。

今後は、頂戴しましたご意見・ご提案を参考に活用させていただき、事業化に向けて取り組んでまいります。