

市立保育園施設の維持補修等に関する包括管理委託に係るサウンディング調査の結果について

※ 参加事業者のアイデアやノウハウを保護する観点から、本結果の公表に当たっては、参加事業者の確認を得ています。

1 実施日程

内 容	時 期
サウンディング調査の実施要領の公表	令和5年12月27日（水）
参加希望の申込期限	令和6年1月17日（水）
調査票の提出期限	令和6年1月24日（水）
対話の実施	令和6年2月2日（金）・令和6年2月6日（火）

2 サウンディング調査の実施方法

個別対話方式

3 参加事業者

4者

4 サウンディング調査の結果概要

(1) 事業への参画意向

- ・参画する意向がある 3者
- ・条件による 1者

<主な意見等>

- ・マネジメント経費（包括管理事業者の管理経費）の十分な確保が必要である。

(2) 参画する場合の構成

- ・単独 4者

<主な意見等>

- ・必要に応じて市内事業者と一緒に参画することもありうる。

(3) 特定建築物点検や建築設備、消防用設備の点検等の法定点検、樹木の剪定、窓ガラスの清掃などの業務について、どこまで実施可能か。

- ・全て実施可能 4者

(4) 市内事業者の受注機会を確保するための取組として、どのようなことが考えられるか。

- ・包括管理委託において法定点検などの委託業務を安定的に実施するため、自社から第三者へ再委託する場合は、その大部分を市内事業者へ発注する。維持補修等業務においても、専門性の高いものを除き、同様に対応する。
- ・優先交渉権者として選定された後、業務開始までの間に、市内事業者向け説明会やヒアリングを実施し、市内事業者ごとに対応可能な業務等を確認した上で、それぞれの希望に応じた業務を発注する。
- ・包括管理委託以外にも様々な事業を行っているため、自社が行っている包括管理委託以外の業務の見積りに参加する機会を市内事業者に提供し、業務の受注機会を確保する。
- ・50万円未満の維持補修等業務については原則として小規模修繕契約希望者に発注する。
- ・包括管理委託で実施する業務について、市内事業者への発注率の年間目標値を設定する。

(5) 希望する契約期間は何年か。

- ・5年 4者

<主な意見等>

- ・他都市の事例が5年のため。
- ・施設の状況などを把握した上で、維持補修等に関する業務の改善を進めるには、一定の期間を要するため。
- ・投資したコストの回収という観点から、受託期間は長い方が良いため。

(6) 夜間・休日の対応は可能か。可能な場合は、どのような仕組みを想定しているか。

- ・対応可能 4者

<対応方法>

- ・コールセンターで受付を行い、その内容に応じて、協力してくれる市内事業者等と連携して対応する。
- ・コールセンターで受け付けた場合でも、状況が切迫しておらず、公共交通機関も動いていない状況であれば翌日の対応にさせてもらうこともありうる。

(7) 維持補修等業務の取扱い等について

維持補修等業務の依頼の流れはどのような形を想定しているか。

- ・園から包括管理事業者に依頼し、包括管理事業者が市に連絡 3者
- ・園から市に連絡し、市が包括管理事業者に依頼 1者

<主な意見等>

- ・園から直接、維持補修等の箇所や内容の連絡を貰って、現場を確認をする方が維持補修等の必要な箇所などを把握しやすい。また、包括管理事業者が現地を確認した上で市に連絡した方が、正確に維持補修等の内容を把握できるなど、市にとっても負担が少ないと思う。
- ・維持補修等の流れについては、選択肢のうちのどちらでもよいが、園から直接連絡を貰う方がスムーズに進められると考えている。そのためには、維持補修等の方法について園との協議で決定できる仕組みとすることが必要と考えている。

(8) 他都市の事例では定期的な巡回点検を仕様に入れている例が多いが、最低限、どの程度の頻度が必要か。

- ・年に1回 1者
- ・半年に1回 1者
- ・月に1回 2者

<主な意見等>

- ・施設の状況が掴めていない間は月に1回実施したいと思っている。その後は、状況に応じて減らすことも考えられる。保育園は女性の多い職場なので、対応の難しい高所や低所の作業については、巡回点検の際にお手伝いすることもできる。
- ・選択肢には無かったので最も近い「月に1回」を選択したが、月に2回巡回点検が必要と考える。そうすることで、園長が気付く前に施設の不具合を見つけることができるようになる。

(9) 其他のご意見

- ・ボルト・ねじ等で緩みがある場合の増締めや潤滑油の補充などの軽微な補修等は、包括管理事業者での対応（内製化）とすればよい。これにより、市内事業者への発注件数は減少するかもしれないが、軽微な維持補修等は市内事業者にとっても採算性が低いものであり、市内事業者にもメリットがある。