

福島市学校施設包括管理業務委託にかかるサウンディング調査の
実施結果概要について

令和7年 1月30日

福島市教育委員会事務局 教育施設管理課

1. 名 称

福島市学校施設包括管理業務委託にかかるサウンディング調査

2. 調査目的

市が所有する学校施設の維持管理水準向上と安全性確保、施設管理業務の効率化を目指し、包括管理業務委託の導入を検討していることから、事業化の可能性や民間事業者の参画意向の確認、事業実施に必要な諸条件について調査を行う。

3. 実施経緯

- | | |
|----------|-------------------------|
| ・実施要領の公表 | 令和6年10月25日（金） |
| ・質問書の受付 | 令和6年11月15日（金）まで |
| ・参加申込み | 令和6年11月15日（金）まで |
| ・個別対話の実施 | 令和6年12月17日（火）～12月23日（月） |
| ・結果の公表 | 令和7年 1月30日（木） |

4. 対話実施方法

対話シートの提出、対面による面談、オンラインによる面談

5. 意見・提案の概要

学校施設の維持管理水準の向上・均質化や施設管理におけるデータ化・システム化を目指している点などが評価され、包括管理業務委託導入に関しては概ね賛成する意見が多くありました。一方で、地元事業者への業務発注件数の減少や発注金額の減額などを懸念する意見もありました。（詳細は、別紙参照）

6. 今後の対応

この度は、サウンディング調査にご協力いただきまして、誠にありがとうございました。今回の調査結果を踏まえて、関係部署と連携しながら公募に向けた検討を進めてまいります。

<対話項目ごとの意見・提案>

ア. 包括管理業務委託への参画意欲について

- ・参画意欲はある。
- ・今回の個別対話やプロポーザルの実施要領、仕様書等を確認して判断したい。

イ. 導入により期待される効果

- ・窓口の一本化、施設管理の効率化・均質化、計画的な予防保全、修繕の内製化。
→費用縮減、迅速な対応、事故の未然防止、問題点の早期解決につながる。
- ・施設情報のデジタル化、施設管理システムの導入による業務の効率化。

ウ. 市が想定する業務範囲や規模に対する意見

- ・電気工作物点検、浄化槽保守管理、産業廃棄物処理は、3者契約として包括管理事業者は支払い代行となることが望ましい。
- ・廃校の維持管理は困難な場合がある。

エ. 公募条件（参加資格等）に対する意見

<公募条件等について>

- ・類似業務（学校、民間施設の包括管理等）の実績。（過去、現在を含む）
→指定管理や施設の総合管理の実績も含めると幅広く募集できる。
- ・財務諸表等を確認すれば経営の安定性を見極められる。
- ・ビルメンテナンス業務に関する資格。（ビル管理士など）
- ・統括責任者には、5年以上のビルメンテナンス実務経験。
- ・ビル管理の実績ではなく、ファシリティマネジメントの実績。
- ・市内に本社または、支社・営業所があり、市に業者登録していること。
- ・共同企業体（グループ）の場合、構成する事業者のうち1社が市に業者登録していれば参加可能としてほしい。
- ・第三者機関の認証や、企業規模の格付けに関すること。

<プロポーザル実施要領や仕様書に記載する内容について>

- ・巡回点検の頻度。（柔軟性を持たせる表記にすると良い）
- ・提案上限額は、保守点検費、修繕費、マネジメント経費で金額を分ける。
→物価上昇率や人件費高騰分を見込んだ金額とする。
- ・審査では、コミュニケーション能力の確認のため、プレゼンテーションの説明者を統括責任者に指定しても良い。
- ・審査での説明者、質問回答者の指定はしないでほしい。

- ・市内に事務所等を設置し、包括管理業務従事者が常駐することを明記。
- ・施設管理の品質向上や効率化ができる提案を求めること。
- ・修繕件数の大幅な増加、物価や人件費の上昇等によって予算が不足する場合は、予算の補正など協議を行うこと。
- ・独自提案の内容をプロポーザルの評価項目とすること。
- ・想定している発注先、発注単価の提案を求めること

オ. マネジメント経費について

※参加事業者のアイデア及びノウハウに関する内容であるため、非公表とします。

カ. 業務効率化と業務品質の向上に対する取り組みについて

<巡回点検の頻度について>

- ・巡回頻度に応じて配置人員が変わる。週1回くらいが良いのではないか。
- ・月1回の点検を年間で実施して施設ごとに適切な点検頻度を定める。
- ・月1回の点検であれば、施設職員からの要望を聞き取りやすい。
- ・1～2か月に1回の点検頻度であれば検討可能。日常点検は施設職員が行い、不具合発生時は包括管理職員が駆けつける方法もある。
- ・月に2回程度。予防保全を目的とした点検。
- ・2か月に1回程度。主に目視点検や施設職員への聞き取り。
- ・巡回点検は2～3か月に1回くらいが適正ではないか。包括管理事業者の点検により新たな不具合箇所を発見できることもある。
- ・初年度の上半期は巡回頻度が多いが、施設職員と関係性を築いた後は頻度が減る。

<その他>

- ・施設情報のデジタル化、施設管理システムの導入。
- データの分析、データを市に提供、PDCAサイクルの実施。
- ・施設保全計画の作成。
 - ・セルフモニタリングの実施。
 - ・照明や空調などの設備の使用方法的効率化。
 - ・専門工事業者間のスムーズな連携。
 - ・現行の地元事業者であれば、学校内部を熟知しているため効率的。

キ. 給食調理室の対応について
<リスクについて> ・食中毒、感染症、異物混入、設備の故障など。 ・調理中は巡回点検ができず、時間の制約があること。 <対応策について> ・健康診断、保菌検査、検便検査、消毒やマスク着用等の感染症対策。 ・法的な規制についてマニュアルを作成する。

ク. 付加価値として提案可能な業務
※参加事業者のアイデア及びノウハウに関する内容であるため、非公表とします。

ケ. 市内事業者等の受注機会の確保に関する取り組み
<地元事業者の活用について> ・修繕は地元事業者に優先的に発注する。保守点検は現行業者に継続してもらいたい。 ・実績を踏まえて地元事業者を中心に発注することを前提としている。 ・下請け業者を登録制として、基本的には市内事業者を優先としてはどうか。 ・包括管理を導入すれば、業者の見積もり金額が高くなるのではないか。 ・包括管理導入後に、保守や修繕の見積もり金額が高くなるケースが多い。 ・原則は地元事業者に発注するが、市外業者の方が予算を抑えられる場合もある。 ・新規の地元事業者の参入を可能とするのはどうか。 <地元事業者との共同企業体（グループ）結成の可能性について> ・共同企業体（グループ）を結成する予定はない。 ・コンソーシアム、アライアンス、共同企業体（グループ）結成を検討中。 <説明会の実施について> ・地元事業者の不安解消のため、事前の説明会は必要と考える。地元事業者は、発注金額が下がるのではないかと心配している場合がある。 ・公募前に周知が必要。 ・優先交渉権者決定後でも良いが、市が主導して開催してもらいたい。 ・優先交渉権者決定後に、市と協力して説明会を実施したい。 ・契約方法など従来のルールが変わると混乱するので、十分に事前説明してほしい。

コ. 市への要望や必要な提示資料の確認について

- ・ 現行業務の仕様書
- ・ 保守点検、修繕、改修工事の過去３～５年分の実績。（件数、金額、発注先を含む）
- ・ 対象施設の基本情報。（建物図面、設備一覧を含む）
- ・ 各種点検や修繕の業務報告書や写真など。
- ・ プロポーザルの審査項目、評価基準、配点表、価格点の計算式、委員の人数、委員の職種を開示してほしい。
- ・ 地元事業者向けの説明会のスケジュールを教えてください。

サ. その他

- ・ 施設管理のデータ化は積極的に実施した方がよい。
- ・ 施設管理のDX化は包括管理のあるべき姿だと思うので推進すべき。
- ・ 現行の業務は、現行どおり地元事業者に発注するようにしてほしい。
- ・ 地元事業者が業務を受託した際は、適正な金額が支払われるようにしてほしい。
- ・ 市の予算が包括管理業務を通して地元事業者に還元される仕組みとしてほしい。
- ・ 地元事業者への現行どおりの業務発注及び適正な契約金額の確保を強く要望する。
- ・ 修繕費用が予算超過した場合はどのように費用負担するのか。
- ・ 包括管理業務契約終了後は、更新や延長の仕組みはあるのか。
- ・ 他自治体と公募時期をずらした方が、応募しやすくなる。
- ・ 公募開始から提案書提出までは２か月程度の期間がほしい。
- ・ 詳細協議期間は、少なくとも半年間は必要となる。
- ・ プロポーザル審査では、各委員の点数の合計ではなく平均で集計してほしい。
- ・ 修繕を地元事業者に発注する際は、市の発注代行とする方式を検討してほしい。