

葛城市公共施設総合管理等業務委託の実施に向けた サウンディング型市場調査 結果概要

下記のとおり、公募に向けたサウンディング型市場調査を実施しましたので、結果の概要をお知らせします。

1.実施経過

内容	実施期間
実施要領の公表	令和8年4月22日(水)
対話参加の申込み	令和8年4月22日(水)～令和8年5月11日(月) 正午
対話の実施	令和8年5月21日(木)～令和8年5月22日(金)
結果の公表	令和8年6月17日(水)

2.参加事業者

10社

3.対話内容と結果概要

次ページ以降を参照ください。

対話項目

1. 本事業への関心内容、参加意欲、応募に向けての条件・課題

【本事業における関心ある事項】

- ・本事業は将来的な包括管理に向けた先行案件として有効である。
- ・民間事業者の間では当然のように行われている効率的な管理手法を葛城市にも導入することは望ましい。
- ・今回の仕様案は葛城市に合った段階的な導入案として評価できる。
- ・FM データ管理は関心が高い分野である。

【応募の検討状況について】

- ・今回の事業は、比較的小規模な包括管理として中小事業者も取り組みやすい。
- ・今回の事業は、小規模な実証導入として意義がある。
- ・本事業の方向性には賛成である。
- ・複数施設管理の実績を本事業に活かせる。
- ・複数施設の包括的管理に関するノウハウを活用できる。

【公募条件等参加に関する要件について】

- ・JV での参加を可能とすることは有効である。
- ・JV での参加を可能とすることが望ましい。
- ・ISO 等の第三者認証を過度に評価要件としない方がよい。

【事業者の参画を推進するための公募方法に関する要望について】

- ・参加要件は公共実績偏重にしない方がよい。
- ・地元事業者の活用・育成を仕様や評価項目で明確にする必要がある。
- ・地元事業者活用は評価項目に位置付けることが有効である。

2. 本事業における事業者視点でのメリット・デメリット

【本事業の導入により期待される効果について】

- ・今回の業務は、総合維持管理に加え、市内施設の巡回点検や修繕を一体的に行うものであり、各施設の状況把握、業務品質の平準化、予算の適正配分という観点から、個別委託よりも明確なメリットがある。
- ・紙中心の管理からデータ管理へ移行することにより、施設管理の効率化、引継ぎの円滑化につながる。
- ・早期発見・早期対応により、大規模修繕化を防ぐことが期待できる。
- ・保守点検と巡回点検を一体的に扱うことで、相乗効果が期待できる。

【本事業に対する課題や懸念事項について】

- ・夜間・休日対応は割増費用や人員確保の課題がある。
- ・事後保全だけでなく、過剰な予防保全にも注意が必要である。
- ・修繕の内製化にはハードルがある。
- ・巡回点検だけでは把握できる範囲に限界がある。
- ・指定管理施設との調整には注意が必要である。
- ・修繕情報の重複を防ぐ必要がある。

3.対象施設及び対象業務の範囲

【対象施設や業務範囲の設定に関する妥当性について】

(巡回点検者の資格要件)

- ・高度な施設点検を求める場合は、資格者の配置要件に注意が必要である。
- ・巡回点検者の資格要件は、過度に縛らない方がよい。
- ・巡回点検者には一定の経験・資格があることが望ましい。
- ・巡回点検者は、資格だけでなく実務経験を重視すべきである。
- ・巡回点検者は資格よりも現場経験が重要である。

(巡回点検の回数)

- ・巡回点検は年 1 回又は年 2 回程度で十分ではないか。
- ・年 2 回巡回は一つの妥当な設定であるが、1 年目の結果を踏まえて見直すことも有効である。

(修繕)

- ・年間 500 万円の小規模修繕枠は限定的である。
- ・修繕予算は本来的には一元化が望ましい。
- ・大規模修繕については別途競争性を確保すべきである。
- ・修繕費の実績精算・発注代行の整理が必要である。

4.付加価値として提案可能な業務

【本事業に加え、独自のノウハウや工夫により実施可能な業務内容及びその導入意図について】

- ・複数の事業者から、維持管理の高度化に資する提案が示された。

5.事業開始までのスケジュール、契約期間や履行体制

【受託事業者選定に係るスケジュールの妥当性について】

(公募期間)

- ・3か月程度を確保できるため、対応可能。
- ・12月の第2週から第3週頃までに事業者決定ができれば、年内に協力業者等へ連絡を開始でき、年明けから準備を進めやすい。
- ・公募期間として1か月半から2か月程度あれば対応可能
- ・2か月程度あると望ましい。
- ・プロポーザルを1か月程度で実施し、全体のスケジュールを2か月程度前倒しすることも検討余地がある。
- ・一般的な包括管理業務では6か月程度の準備期間を取ることが多いが、今回の業務は複合施設の管理が中心であり、保守管理の範囲も限定的であるため、そこまで長い準備期間は不要である。

【事業開始以前に必要な準備期間及び望ましい事業期間について】

(準備期間)

- ・3か月程度の準備期間があれば対応可能。
- ・2か月程度あればありがたいが最低でも1か月半程度は必要。
- ・3か月程度の準備期間があれば対応可能。

(事業期間)

- ・事業期間については、5年間程度が望ましい。

(市内事業者の受注機会の確保について)

- ・地元事業者の育成・活用を明確に意識すべきである。
- ・地元事業者を育成・活用する視点が重要である。
- ・市内事業者活用は、単なる受注機会確保だけでなく育成にもつながる。

6. 受託事業者公募時に本市から提示してほしい資料やその他要望

【施設情報や図面等の対象施設に関する資料について】

区分	公募時に必要と考えられる資料
建築図面	平面図、立面図 ※当麻複合施設のみ
設備図面	機械設備図、電気設備図 ※当麻複合施設のみ
清掃業務	日常清掃・定期清掃の基準表
施設情報	施設名、所在地、延床面積、階数等

区分	準備期間に必要と考えられる資料
建築図面	平面図、立面図（当麻複合施設を除く 64 施設）
設備図面	機械設備図、電気設備図（当麻複合施設を除く 64 施設）
契約情報	現在の点検業務、保守業務等の委託先情報
修繕実績	過去の修繕履歴、修繕内容、金額、対応業者

7. その他

(物価上昇)

- ・物価上昇に対応するスライド条項を検討すべきである。
- ・物価上昇・人件費上昇に対応する契約条項が必要である。

(役割)

- ・指定管理者と維持管理業者の役割分担は事前協議が重要である。
- ・修繕優先順位の最終判断は市が行うべきである。

(システム)

- ・FM システムの活用には、入力項目や表示方法の調整が必要である。
- ・FM システムへの入力項目・フォーマット整備が必要である。