

【瀬谷区総合庁舎の次期維持管理等】

Yopp 令和6年6月 PPP 勉強会 公民グループ対話メモ

開催日：令和6年6月5日

所管課：市民局 地域施設課

参加者数：7人 【業種別】建設3人、サービス4人

設問1：施設維持管理業務の一括かつ複数年度にわたる委託について

【主な意見】

- (包括的民間委託の)実績がある。
- (施設維持管理業務を一括しての受託実績はあるが、)複数年度にわたる委託の実績はない。

設問2：公募スケジュール等について

【主な意見】

- 包括的民間委託の場合、事業期間5年は適正と考える。
- 事業期間中に大規模修繕がある場合、公会堂の休館期間中は利用料収入がなくなるため、その期間を市側で担保してほしい。
- 事業期間は長い方が良い。事業期間が短くても人員確保が必要なことには変わりなく、雇用期間が短くなることは、雇用確保の面でも得策ではない。
- 次期事業の選定方法が一般競争入札の場合、公告から入札までの期間で2、3カ月程度確保されていれば、十分対応できると考える。
- 契約締結から次期事業の開始までの準備期間を半年程度とするのは妥当である。

設問3：業務内容・業務範囲について

【主な意見】

- 包括的民間委託の場合、区庁舎や公会堂単体であっても、市との調整が必要なため、マネジメント経費は生じる。
- 運営上懸念するのは、水光熱費の増加、コロナ等による利用料収入減少、人件費上昇等である。複数年にわたる業務の場合、これらの懸念を考慮した入札条件を設定することはハードルが高い。そう考えると、公会堂は包括的民間委託にはそぐわないと考える。
- 食堂や売店については、(現在の収支状況から判断すると)独立採算として、包括的民間委託に含めた場合、応札者がいないだろう。

設問4：対象施設の範囲について

【主な意見】

- 区庁舎や消防署といった施設ごとに維持管理することは対応可能であるが、瀬谷区総合庁舎が一体的な建物であることをふまえ、包括的民間委託として効果的に維持管理していくためには、区庁舎、消防署、公会堂なども業務範囲に含めた方が、品質面、コスト面ともに有利と考える。
- 公会堂はホールを有していることから、(コンサートホールのような施設の)維持管理を知っている企業でないと難しいと感じる。
- 公会堂については、どのような形(単独施設の維持管理、庁舎全体の包括的管理)でも対応できる。包括的民間委託の場合は、維持管理企業とJVを組むことになる。

その他自由意見、参画意向について

- 市内企業の受注機会確保ということであれば、一般競争入札にすると両立しないのではないかと。プロポーザル方式で市内企業の受注機会確保が評価される作りをするなどの条件設定が必要と考える。
- 次期事業に興味はある。参画条件は、賃金スライド条項の反映や、物価変動等のリスク分担にもよる。小破修繕が入る場合も、建築の物価指数が上がっている現状も踏まえ、市場の情勢にあったかたちでの変動を見込んでほしい。
- 施設の劣化状況をふまえ、2期事業における大規模改修工事を想定していないという市の意図は理解したが、2期事業期間中に設備改修が必要になった場合のリスク分担については、公募条件等ではっきりしておかないと、事業者は改修リスクをふまえた事業コストを見込むしかないため、入札価格の上乗せに繋がると考える。

以上