

千代田区教育・子育て施設包括管理事業 令和6年度 サウンディング型市場調査 【実施要領】

1. サウンディングの目的

千代田区では、「千代田区公共施設等総合管理方針（平成29年3月策定）」において、限られた財源の中で施設等の安全性を確保しながら着実に維持管理や改修を実施していきけるよう、継続的に維持管理等に係る業務の効率化やコスト縮減に取り組み、施設の管理運営から維持管理、改修・更新などにおいて、民間等のノウハウの活用を図ることとしており、区内の教育・子育て施設への包括管理の導入について検討を進めています。

本サウンディング型市場調査は、来年度に予定する千代田区教育・子育て施設包括管理事業の事業者募集に向けた公募資料の作成にあたり、業務内容の精査、最適な事業条件を構築するために、民間事業者の皆さまから、本区が想定する事業内容、事業スキーム等に対するご意見や、事業への参画意向等について把握することを目的として実施します。

※包括管理：これまで各所管課が、施設別、業務別に単年度で契約していた維持管理業務（施設や設備の保守点検、警備、清掃 等）を一括して、複数年にわたる契約として発注する委託業務（「文教施設分野における包括的民間委託導入に向けた手引き（文部科学省）」より）

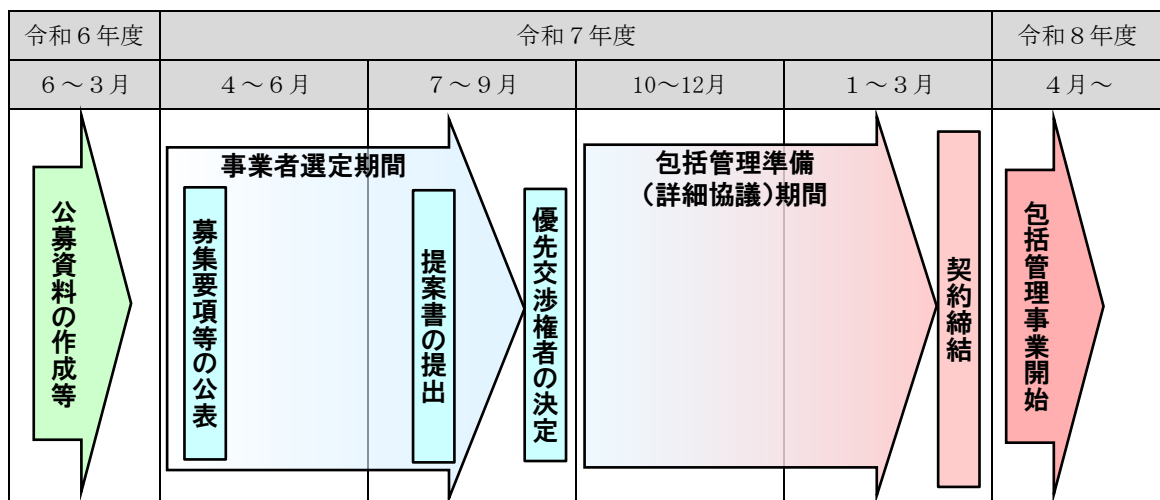
2. 包括管理事業の概要

2.1. 事業スケジュール

今年度、包括管理事業に係る公募資料を作成し、令和7年度に民間事業者の公募開始、令和7年度中に事業契約締結し、令和8年4月より包括管理事業を開始するスケジュールを想定しています。

なお、現時点の想定であり、今後、変更となる可能性があります。

表 1 事業スケジュール（想定）



2.2. 包括管理対象施設の概要

本事業では、千代田区内に立地する19施設の子育て・教育施設（以下「対象施設」という。）で包括管理を検討しています。

- 対象施設は、小・中学校・中等教育学校が11施設、保育園・児童館が11施設（うち小中学校との併設6施設を含む）、旧学校が3施設の計19施設です。
- 「4. 富士見みらい館」はPFI事業期間中（平成22年4月1日～平成37年（令和7年）3月31日）です。
- 「8. 和泉小学校」「8. いずみこどもプラザ」を含む「ちよだパークサイドプラザ」は、今後建替え予定で、現在は基本構想・整備計画の策定が進められています。
- 「14. 四番町保育園・児童館」は建替え中で令和8年度に竣工予定です。現在は仮園舎（建物リース）を利用しています。
- 旧今川中学校の1階には私立の保育園が入所しており、その他の施設は町会等のみに対して貸し出しを行っています。
- 旧永田町小学校の校庭は、近隣の保育園などの代替園庭として活用されています。

対象施設の詳細は、参考資料1「包括管理対象施設の概要」をご参照ください。

表 2 包括管理対象施設一覧

施設名	施設分類						
	小学校	中学校	幼稚園	保育園	児童館	旧学校	その他
1 翹町二丁目公共施設	●	—	●	—	—	—	●
2 九段小学校・幼稚園	●	—	●	—	—	—	—
3 番町小学校・幼稚園	●	—	●	—	—	—	—
4 富士見みらい館	●	—	●	●	●	—	●
5 お茶の水小学校・幼稚園	●	—	●	—	—	—	—
6 神田さくら館	●	—	●	●	●	—	●
7 昌平童夢館	●	—	●	●	●	—	—
8 ちよだパークサイドプラザ	●	—	●	●	●	—	●
9 翹町中学校	—	●	—	—	—	—	—
10 神田一橋中学校	—	●	—	—	—	—	—
11 翹町保育園	—	—	—	●	—	—	—
12 神田保育園・淡路にこにこフ ォーユープラザ	—	—	—	●	—	—	●
13 西神田コスモス館	—	—	—	●	●	—	●
14 四番町保育園・児童館仮施設	—	—	—	●	●	—	—
15 一番町児童館	—	—	—	●	●	—	●
16 旧今川中学校	—	—	—	—	—	●	—
17 旧永田町小学校	—	—	—	—	—	●	—
18 旧九段中学校	—	—	—	—	—	●	—
19 九段中等教育学校	—	●	—	—	—	—	—
計	8 施設	3 施設	8 施設	9 施設	7 施設	3 施設	7 施設

2.3. 対象業務の概要

2.3.1. 現状

(1) 維持管理業務及び運営業務について

対象施設で現在実施されている業務は以下のとおりです。

業務内容の詳細は、参加申込受付後、個別に送付する参考資料2-1「対象施設における業務内容」をご参照ください。

表 3 対象施設の現在の業務内容

No	施設名	業務概要									
		維持管理業務								運営業務	
		建築物保守・点検	設備保守・点検	備品等管理	清掃	警備	衛生管理	外構管理	その他	総括管理	運営
1	麴町二丁目公共施設	—	●※2	—	●	●	●	●	—	—	●
2	九段小学校・幼稚園	—	●※1	—	●	●	●	●	●	—	●
3	番町小学校	—	●	—	●	●	—	—	—	—	●
4	富士見みらい館	●	●	●	●	●	—	●	●	●	●
5	お茶の水小学校・幼稚園仮校舎	—	●※1 ※2	—	●	●	●	●	●	—	●
6	神田さくら館	—	●※1	—	●	●	●	●	●	—	●
7	昌平童夢館	—	●※1 ※2	—	●	●	●	●	—	—	●
8	ちよだパークサイドプラザ	—	●※1 ※2	●	●	●	●	—	—	●	●
9	麴町中学校	—	●※1	—	●	●	●	●	—	—	●
10	神田一橋中学校	—	●	—	●	●	●	●	—	—	●
11	麴町保育園	—	●	—	●	●	●	●	—	—	—
12	神田保育園・淡路にこにこフォーユープラザ	—	●※2	—	●	●	●	●	—	—	—
13	西神田コスモス館	—	●※2	—	●	●	●	●	—	—	●
14	四番町保育園・児童館仮施設	—	●	—	●	●	●	—	—	—	—
15	一番町児童館	—	●※1	—	●	●	●	●	—	—	●
16	旧今川中学校	—	●	—	●	●	—	—	—	—	●
17	旧永田町小学校	—	—	—	—	●	—	—	—	—	—
18	旧九段中学校	—	●	—	●	●	—	—	—	—	—
19	九段中等教育学校	—	●	—	●	●	—	●	●	—	—

※1：設備管理業務に一部、屋上や外壁、内装の保守点検業務を含む

※2：防火対象物点検を含む

(2) 修繕業務について

現状の修繕業務は、1件あたり50万円未満の修繕業務は子ども施設課で対応しています。原則、1件あたり50万円を超える修繕工事や大規模な工事は施設経営課の所管となり、予算を付けた上で次年度以降の対応となっています。また、50万円未満の委託業務等も子ども施設課で対応しています。

修繕業務等の実施状況は、参加申込受付後、個別に送付する参考資料3「修繕業務の実施状況」をご参照ください。

2.3.2. 包括管理対象業務

本事業では、利用者へのサービスの向上、コスト縮減効果の最大化を図るため、民間事業者の方が実施・管理能力に優れている業務・役割については、広く民間ノウハウを活用することが望ましいことから、現在実施されている各施設で業務は基本的に本事業の業務範囲とすることを想定しています。

本事業における対象業務の考え方を以下に示します。

維持管理業務について

- ・ 民間活力を導入し包括委託及び長期契約を図ることで、効果的かつ効率的な維持管理による緊急時等の柔軟な対応が可能となること、施設情報の一元化による劣化情報の把握や計画的な修繕計画の策定が可能になること、建物の安全性・品質向上利用者サービスの向上も期待できることから、維持管理業務は本事業の対象とする。

修繕業務について

- ・ 点検と修繕を一体的に管理できること等のメリットが確認できることから、修繕業務も本事業の対象とする。

運営業務について

- ・ 業務品質の統一化や業務効率化が図れることやサービスレベルの向上が期待できること等のメリットが期待できることから、運営業務を本事業に含むことを前提とする。
- ・ 一方で、民間事業者のリスク、コンソーシアム組成に課題があることから、民間事業者と対話を踏まえ、適切な事業条件を設定する。

表 4 包括管理対象一覧（案）

業務内容		分 担	
		包括管理委託	個別委託
維持管理業務	建物保守・点検業務	○	
	設備保守・点検業務	○	○※1
	備品等管理業務	○	
	清掃業務	○	○※2
	警備業務	○	○※3
	環境衛生管理業務	○	
	植栽・外構管理	○	
	その他	○	
運営業務 業務	総括管理業務※4	○	
	運営業務（一般開放受付等）	○	○※5
	運営業務（プール監視業務）	調整中	
修繕業務	50万円未満	○※6	○
	50万円以上		○

※1：自家用電気工作物保安管理業務は、専門資格が必要であるため区と業者の個別契約とする

※2：ごみ収集・運搬業務（一般廃棄物、産業廃棄物）は、専門資格が必要であるため区と業者の個別契約とする

※3：機械警備業務は、専門資格が必要であるため区と業者の個別契約とする

※4：総括管理業務（巡回点検、施設安全点検等）は維持管理業務に含む

※5：現状のシルバー人材センターへの委託業務は、区の業務範囲

※6：民間事業者では施設維持管理上必要な修繕のみを対象とする

3. サウンディングの内容

3.1. サウンディングの対象者

本事業に関心のある法人又は法人のグループ（以下「法人等」という。）とします。単独での参加、複数企業の共同参加どちらも可とします。

ただし、次のいずれかに該当する場合はサウンディングの参加者として認めません。

- ・ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- ・ 千代田区競争入札参加有資格者指名停止措置要領（平成7年9月1日7千総発第92号）の規定による指名停止期間中でない者
- ・ 会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続き中の者
- ・ 千代田区契約関係暴力団等排除要綱（平成23年8月26日23千政契担発第71号）の規定による入札参加除外期間中でない者
- ・ 法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者

3.2. サウンディングの項目

サウンディングでは、以下に示す事項について、可能な範囲で御回答をお願いします。一部の項目のみの回答も可としますが、サウンディング（対話）の際には御回答いただいた内容以外の項目についても、回答者の御意見を伺う予定です。

なお、回答にあたっては「5. 留意事項」を御確認ください。

○業務内容について

- ① 実施可能な業務範囲
- ② 運營業務に関する留意点
- ③ 修繕業務に関する留意点
- ④ 業務仕様（管理水準）の統一・精査にあたっての視点（削減できる業務、性能規定とすべき業務等）

○事業スキームについて

- ⑤ 望ましい事業期間

○事業費について

- ⑥ マネジメント経費を含む事業費（見積等）（全てを含む事業費及び④の業務見直しの提案を踏まえた事業費の2パターン）

○参画条件について

- ⑦ 本事業への参画意向
- ⑧ 本事業に参画する場合の課題・障壁となる要因
- ⑨ 事業スケジュールに対する意見

○その他

- ⑩ 包括管理導入のメリット／デメリット
- ⑪ 本事業に対する自由意見

4. サウンディングの実施スケジュール、手続き等

4.1. スケジュール

サウンディングの実施スケジュールは以下のとおりです。

表2 実施スケジュール（案）

内 容	日 程
サウンディング実施要領の公表	令和6(2024)年6月28日（金）
サウンディングの参加申込期限	令和6(2024)年7月9日（火）17時まで
サウンディングシートの提出期限	令和6(2024)年7月18日（木）17時まで
サウンディング（対話）の実施	令和6(2024)年7月23日（火）、7月24日（水）、 7月25日（木）

※ 申込多数などの理由により、スケジュールを変更する可能性があります。

4.2. サウンディング（対話）の参加申込【事前申込制】

サウンディングの参加を希望する場合は、別紙1「エントリーシート」に必要事項を記入の上、令和6(2024)年7月9日（火）17時までに「7. 問い合わせ先・提出先」へ電子メールにて御提出ください。

後日、サウンディングへの参加申込をいただいた法人等の担当者宛てに、実施日時及び場所を電子メールにて御連絡します。

※「エントリーシート」を御提出いただいた法人等に対して、参考資料2-1「対象施設における業務内容」・参考資料2-2「令和6年度 各業務仕様書一式」・参考資料3「修繕業務の実施状況」を御提供します。

4.3. サウンディングシートの提出【事前提出】

サウンディング（対話）にあたり、「3.2. サウンディングの項目」を踏まえ、別紙2「サウンディングシート」に可能な範囲で記入（項目を満たしていれば任意様式でも可）の上、令和6(2024)年7月18日（木）17時までに「7. 問い合わせ先・提出先」へ電子メールにて御提出ください。

4.4. サウンディング（対話）の実施

(1) 日時

令和6(2024)年7月23日（火）、7月24日（水）、7月25日（木）

※各日9時～18時（申込後、個別に調整）

(2) 会場

八千代エンジニアリング株式会社 本社（東京都台東区浅草橋 5-20-8 CS タワー）

※詳細は別途、御連絡します。

(3) 実施概要

- ・参加申込のあった1法人等あたり1時間を目安に対話を行います。
- ・対話は、法人等のアイデア及びノウハウ保護のため個別に行います。
- ・事前に提出いただく「サウンディングシート」等に基づき、説明をいただいた後、当該内容について質問を行います。説明の補足で追加資料をPC等により説明される場合は事前に御連絡ください。
- ・対話に出席する人数は、1法人等につき8名以内としてください。
- ・原則、対面（現地）での実施を予定しています。
- ・回答にあたっては「5. 留意事項」を御確認ください。

4.5. 調査結果の公表について

サウンディングの実施結果の概要は、公表しないことを予定しています。ただし、公表する場合は、参加法人等の名称は公表せず、参加法人等のアイデアやノウハウ等に配慮し、事前に参加法人等へ内容の確認を行います。

5. 留意事項

- ・御回答いただいた内容については、必ずしも今後の検討に反映されるとは限りません。
- ・提出されたサウンディングシート等は返却しません。
- ・本サウンディングに要する費用（サウンディングシート作成、対話時の交通費等）は、参加法人等の負担とします。
- ・必要に応じて追加での対話を実施（文書照会含む）する場合があります。
- ・今後、対象地の利活用に係る事業公募等が実施される場合、サウンディングへの参加実績が優位性を持つものではありません。
- ・千代田区から本事業関連業務を受託する八千代エンジニアリング株式会社もサウンディング（対話）に同席しますので、あらかじめ御了承ください。

6. 別紙・参考資料

【別紙】

- ・別紙1 「エントリーシート」
- ・別紙2 「サウンディングシート」

【参考資料】

- ・参考資料1 「包括管理対象施設の概要」
- ・参考資料2-1 「対象施設における業務内容」
- ・参考資料2-2 「令和6年度 各業務仕様書一式」
- ・参考資料3 「修繕業務の実施状況」

※参考資料2-1・2-2・3は、「エントリーシート」を御提出いただいた法人等に対して個別に提供します。

7. 問い合わせ先・提出先

問い合わせや各資料の提出は、以下宛てにお願いします。

千代田区 子ども部 子ども施設課

担当：松本^{まつもと}、内藤^{ないとう}、西田^{にしだ}

電 話：03-5211-4337 ※土曜・休祝日を除く

E-mail：kodomoshitsu@city.chiyoda.lg.jp