

長野市公共施設包括管理業務委託の実施に向けた サウンディング型市場調査の結果について

長野市では、公共施設管理業務の効率化と質の向上を図ることを目的とし、包括管理業務委託の導入を検討しています。

この度、新たな事業手法等を検討するに当たり、市場の動向や事業アイデア、民間事業者の意向等について、ご意見を広くお聞きする「サウンディング型市場調査」を実施しましたので、その結果を公表します。

なお、本調査においては、公表内容以外にも多くのご意見・ご提案をいただきましたが、参加事業者の知的財産保護の観点から、参加事業者の承諾を得た内容のみを公表します。

1 実施期間

令和2年8月24日（月）から8月28日（金）

2 参加事業者数

6事業者

3 調査結果の概要

以下(1)～(9)の9項目について対話を実施しました。

(1) 本調査への参加理由

- ・ 受託を希望しているため。
- ・ 長野市が新たに取り組む事業に協力したいため。
- ・ 他の自治体での受託実績があり、長野市でも住民サービス向上のお手伝いをしたいため。
- ・ 他の自治体での受託実績があり、官民連携事業のノウハウもある。官民連携や包括管理を今後も積極的に取組んでいきたいため参加した。
- ・ 公共施設における包括管理業務の受託実績はないが、民間だけではなく公共施設でも何らかの協力をしていきたいと思い参加した。
- ・ 事業参画の可能性を検討するため。

(2) 本市における包括管理業務委託の対象施設数や発注単位、市場性の有無及びその理由

【対象施設数・発注単位】

- ・ 想定する全ての施設が業務委託の対象となっても対応可能であり、問題はない。
- ・ 施設を管理できる人員をどのように配置できるかが最も重要で、施設数ではない。
- ・ 対象施設数や業務量は、大きければ大きいほどコストメリットは出てくる。

- ・ 民間での実績では、一社で約 300 店舗の管理を行っている場合もあるので、対象施設数が多すぎることはない。
- ・ 市域が広く対象施設・業務が多いため、民間企業にとって非常に重みがある事業であり、技術員の分配や地元事業者との連携等参画できる企業が限られるため、段階を踏み、事業規模を縮小させてのスタートとしてはどうか。
- ・ 用途別に区切った単位での発注を希望。

【市場性】

- ・ 提示されている維持管理費用等の事業規模が不明瞭であるものの、適切なマネジメント経費が計上されれば、施設数を考慮すると、全国的な注目に値する案件になる。
- ・ 市場性はある。
- ・ 市場性は大きいにある。
- ・ 規模的にも小さすぎもせず、可能性は高い。

(3) 包括管理業務委託による業務効果及びコスト削減に関する考え方

【業務効果】

- ・ 発注にかけていた業務時間の削減は確実に期待できるので、市職員の事務コストの削減効果がある。
- ・ 包括管理により横串を刺すことで、施設管理の品質向上や均一的な修繕が図られる。
- ・ 市職員の手続きが簡素化されることで、市職員は本来業務や住民サービスに注力できる。
- ・ 専門技術者による公共施設の安全性の担保、契約一本化による市職員の事務負担・事務コストの縮減、施設管理業務品質の均一化、施設情報の一元管理、業務効率化の見直しと改善。
- ・ 漏水修繕と周辺清掃など、緊急時に区分けの曖昧な業務が発生した場合であっても要請が 1 社のみで足りる。

【コスト削減】

- ・ マネジメントコストを加算するため現状の予算額の 1.2 倍程度になる。
- ・ 維持管理業務目的で委託費を下げるのは難しい。
- ・ 巡回点検をしながら、予防保全の観点で建物を見ていくことにより、維持管理を含めたコストの削減も可能になるが、現行の契約金額にマネジメント管理経費や巡回点検時の修繕費用、付加価値の提案の実施にかかる費用等が上乗せされる。
- ・ 市職員の事務コストの縮減は見込めるが、マネジメント費が上乗せされるため事業全体としてはコスト高になる可能性が高い。
- ・ 全ての物件について必要な管理仕様なのかを確認し、この部分が過剰ではないか、この点検は必要か等の提案をさせていただくことと、何年かおきに P D C A サイクルを

回しながら無駄を省くことでコスト削減の実現可能性はあると思われる。

- ・ スケールメリットを活かした費用交渉が可能。

(4) 付加価値として提案可能な業務

※ 参加事業者のノウハウに関する部分であるため、非公表とします。

(5) 市内事業者、高齢者団体等の受注機会及び地域経済への貢献についての考え方

- ・ 既存業務は市内業者を第一優先で発注する方針。
- ・ 現在、市外の事業者に委託している業務で、市内の事業者で対応できる業務であれば切り替えることも可能。
- ・ 市内業者を前提とした仕様であるべきと考える。
- ・ 地域経済の活性化や市内事業者への理解という観点から、現在、受託している包括管理業務では100%市内事業者と契約している。
- ・ 最初に、既存事業者との継続取引が可能か考え、足りない所をサポートしながら、市内事業者のレベルアップを図っていく。既存事業者が難しい場合でも、他の市内事業者に協力していただくことになる。
- ・ 可能な限り、現行業者に合理的な条件での協力体制を構築する。
- ・ 基本的には現状の委託企業を大事にしながら、市内企業や高齢者団体などの活用も積極的に行う。
- ・ 高齢者人材に重点を置くのであれば、それに特化して貢献することは可能。
- ・ 比較的によくの高齢者や障がい者が活躍している業界である。
- ・ 高齢者団体等の発注については、本事業における目的「公共施設管理業務の効率化と質の向上を図ること」と趣旨が異なる部分があるため対象外を希望する。

(6) 契約締結までのスケジュール、業務期間及び履行体制の考え方

【契約締結までのスケジュール】

- ・ 優先交渉権者決定後、準備期間として半年程度は必要。
- ・ 優先交渉権者決定後、3カ月程度を要する。
- ・ 事業者募集から締結まで9カ月、締結後に業務開始まで3カ月。

【業務期間】

- ・ 業務期間は5年間。
- ・ 業務期間は3年程度。
- ・ 業務期間は長ければ長いほど良く、最低でも5年間。
- ・ 一旦は3年間、2期目以降は5年間。

【履行体制】

- ・ 建物種別ではなくエリアで管理。
- ・ 総括責任者が市との窓口や業務の統括を行い、巡回点検の技術者は地元で雇用したうえで、本社で現場のバックアップを行っていく。

(7) 漏水、停電等の緊急時における対応及び災害時における業務継続についての考え方

【緊急時における対応】

- ・ 緊急連絡は、包括管理事務所(例：庁内設置)や市内外の支社・出張所、24時間365日の受付体制が連絡受付窓口として機能し、確実に連絡が取れる体制を構築する。
- ・ 緊急対応フローシートを作成し、フローシートに従い行動する。
- ・ 常にコールセンターや統括責任者に連絡が取れる状態を維持することが必要と考える。
- ・ 十分な一次対応力のある本社及び支店機能を市内に有し、同規模程度の施設管理実績があり、業務履行において求められる技術員を一定程度の割合で自社保有している事業者が求められる。

【災害時における業務継続】

- ・ 甚大な災害が発生した場合は、事業者職員の安全を確保できる範囲で可能な限り対応する。
- ・ 有事の際は、災害対策本部の設置基準を明確化し、どのような状況でも企業活動が継続できるよう体制を整える。
- ・ 県外からの応援態勢が確保でき、統括責任者や担当者が被災状況を速やかに把握できる体制が平時から整えられていることが必須。

(8) 受託事業者公募時に提示してほしい資料やその他の要望

- ・ 包括管理業務の契約書と仕様書、現行の契約先（市内・市外の別）と契約金額及び各業務の仕様書、建物の一覧（築年数などの基本情報）、機器一覧、各種図面データ、点検報告書や修繕履歴。
- ・ 対象施設の事前調査の許可。
- ・ 施設により特殊条件がある場合はその条件。
- ・ 再委託先一覧及び市内業者一覧

(9) 業務履行にあたり工夫、苦慮している点（他自治体での受託実績があれば）

※ 参加事業者のノウハウに関する部分であるため、非公表とします。

4 今後の方針

今回の調査結果から、対象として想定している施設の全ての業務を包括して管理することは可能で、市場性もあり、施設管理業務のレベルアップや付加価値の提案が期待できることが確認さ

れました。一方、市職員の事務負担は軽減できるものの、事業費を現状の委託料以下とすることは難しいことが分かりました。

令和元年東日本台風災害や新型コロナウイルス感染症対策等の影響により、本市の財政は厳しい状況にあることを踏まえ、事業費の増加が見込まれることから、当面の間は、包括管理手法を導入せずに、職員研修等を重ねることで従来の手法による施設管理のレベルアップを図るなど、引き続き施設のより良い管理手法を研究していきます。

5 お問い合わせ先

長野市総務部公有財産活用局公共施設マネジメント推進課（市役所 第2庁舎4階）

〒380-8512 長野市大字鶴賀緑町 1613 番地

電話：026-224-7592（直通）

FAX：026-224-7964

E-Mail：koukyou@city.nagano.lg.jp