

# 施設包括管理業務委託の導入について ～検討状況報告～

令和4年11月8日  
総務部 行政改革推進課

# 【 目 次 】

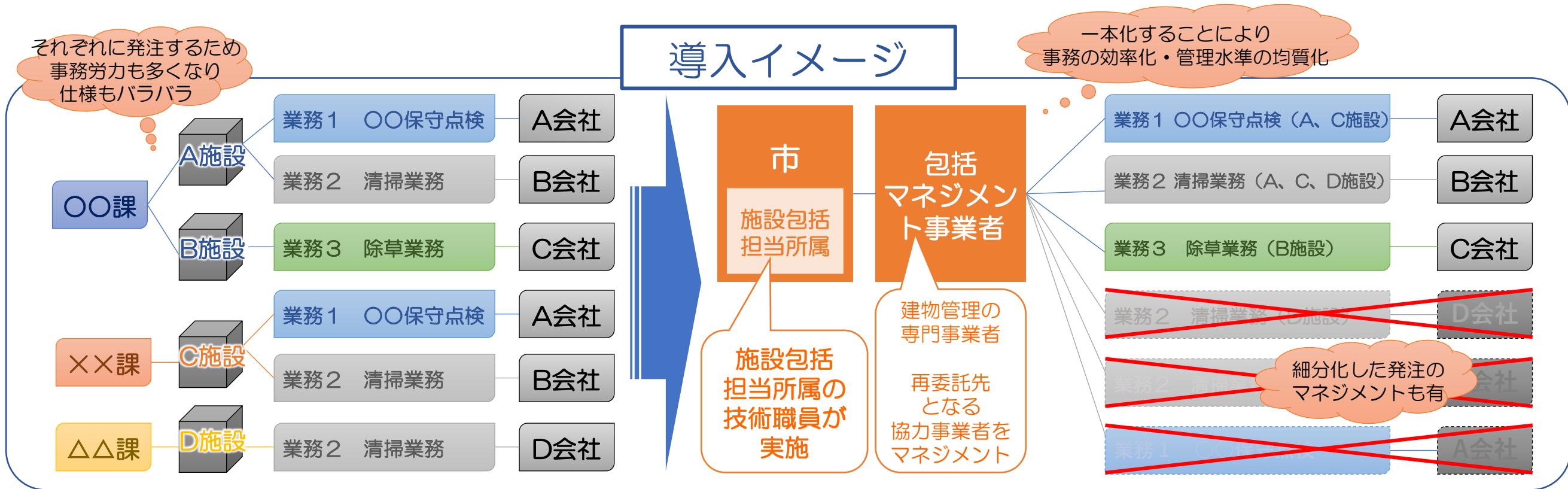
1	施設包括管理業務委託の概要	P3
(1)	施設包括管理業務委託とは	P3
(2)	業務導入後の関係図	P4
(3)	導入目的	P5
(4)	他自治体導入状況	P6
2	これまでの検討経過	P7
3	サウンディング、他自治体への視察・照会結果を踏まえた現状	P9
(1)	サウンディング結果	P9
(2)	現時点での検討状況	P11
(3)	導入想定スケジュールの比較	P14
4	今年度の検討スケジュール	P15

# 1 施設包括管理業務委託の概要

## (1) 施設包括管理業務委託とは

### 複数施設の維持管理業務をまとめて委託

施設所管所属ごとに発注していた業務をまとめて委託することで事務の効率化が図れる  
 施設維持管理の情報を一元的に管理することで管理水準の均質化が図れる



# 1 施設包括管理業務委託の概要

## (2) 業務導入後の関係図



# 1 施設包括管理業務委託の概要

## (3) 導入目的

導入前

これまで（現状）

**施設所管所属・施設点検担当所属**

- \* 修繕・委託業務をそれぞれに実施（仕様書作成、入札、契約、現地確認、支払等）
- \* 個別施設計画の策定/更新

**施設施設利用者**

- \* 施設により異なる保全水準
- \* 施設による劣化具合の差異

**市内事業者等**

- \* 施行事業者にとって煩雑な契約手続（案件ごとに見積、契約、各所属との連絡調整等）

**行政改革推進課**

- \* 公共施設総合管理計画の策定/更新
- \* 個別施設計画の策定/更新への支援

導入後

第1期

第2期

第3期以降

事務の効率化  
職員の事務負担の軽減  
個別施設計画への反映

人員削減、時間外勤務削減  
他業務への人員配置が可能  
各種対応の迅速化

施設管理水準・  
保全水準の均質化  
迅速な修繕対応

施設管理品質の向上  
安全確保、利便性・快適性の向上

包括マネジメント  
事業者  
市内事業者等

施行事業者の事務負担軽減  
請負金額の適正化・業務水準の向上

施設管理におけるコスト縮減・戦略的な施設保全へ

**(新) 施設包括担当所属**  
(※新設の必要性を検討)

施設管理情報の一元化  
維持管理の効率化・低コスト化

事後保全から予防保全へ

公共施設マネジメントの取組、各種計画への反映  
個別施設計画の取りまとめ

市民サービスの向上

# 1 施設包括管理業務委託の概要

## (4) 他自治体導入状況

R4.10時点の主なもの

開始年度	自治体名（契約期間） 第1期目	自治体名（契約期間） 第2期目以降
H28以前		<ul style="list-style-type: none"> <li>◆千葉県我孫子市（1～3期）</li> <li>◆千葉県流山市（H28から5年間・2期目）</li> </ul>
H29	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆広島県廿日市市（3年間）</li> <li>◆大阪府箕面市（H29.10から5年間）</li> </ul>	
H30	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆兵庫県明石市（1年間×5回予定）</li> <li>◆東京都東村山市（3年間）</li> <li>◆千葉県佐倉市（3年間）</li> </ul>	
R1	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆東京都東大和市（5年間）</li> <li>◆兵庫県芦屋市（1年間×5回予定）</li> <li>◆鳥取県鳥取市（R1.9.1から5年間）</li> <li>◆静岡県湖西市（5年間）</li> <li>◆千葉県八千代市（5年間）</li> <li>◆茨城県筑西市（5年間）</li> </ul>	
R2	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆群馬県沼田市（5年間）</li> <li>◆茨城県古河市（3年間）</li> <li>◆茨城県常総市（5年間）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆広島県廿日市市（5年間）</li> </ul>
R3	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆千葉県白井市（5年間）</li> <li>◆岩手県北上市（5年間）</li> <li>◆兵庫県高砂市（R3.8から5年間）</li> <li>◆静岡県島田市（5年間）</li> <li>◆埼玉県鴻巣市（5年間）</li> <li>◆大阪府豊中市（R3.10から5年間）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆千葉県佐倉市（3年間）</li> <li>◆千葉県我孫子市（5年間・4期目）</li> <li>◆東京都東村山市（5年間）</li> <li>◆千葉県流山市（5年間・3期目）</li> </ul>
R4	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆兵庫県神戸市（4年間）</li> <li>◆静岡県伊豆市（5年間）</li> <li>◆大阪府大阪市（3年間）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆大阪府箕面市（R4.10から5年間）</li> </ul>
R4以降 (公募中など)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆熊本県熊本市 ◆長野県長野市 ◆栃木県鹿沼市 ◆神奈川県座間市、</li> <li>◆静岡県富士市 ◆滋賀県草津市 ◆大阪府吹田市 ◆兵庫県豊岡市 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆兵庫県明石市（R5.4から5年間）</li> </ul>

## 2 これまでの検討経過 ＊取組状況

令和4年2月	1日	導入検討に係るプロジェクトチームの設置 (於：大津市公共施設マネジメント推進本部会議)
	9日	第1回プロジェクトチーム会議の開催 (事業概要及び導入検討の進め方に関する説明・協議)
	15日	第27回大津市公共施設マネジメント推進委員会 (導入検討の開始について報告)
	17日	公共施設対策特別委員会 (導入検討の開始について報告)
3月		現在の施設管理業務に関する調査 (対象：市民センター、保育園・幼稚園、小中学校、施設点検業務)
4月		施設管理業務調査結果の整理 サウンディング実施要領(案)・仕様書(案)等の作成
5月	11日	第28回大津市公共施設マネジメント推進委員会 (進捗状況及びサウンディング案について報告) 公共施設対策特別委員会 (施設包括管理業務委託の導入検討資料提出)
6月	27日	第2回プロジェクトチーム会議の開催 (サウンディングの実施について報告)
7～9月		サウンディング実施、先進自治体への視察・照会 導入効果整理
10月	11日	第3回プロジェクトチーム会議の開催 (サウンディングの結果・導入効果の検証状況について報告)

### プロジェクトチーム

#### 【設置根拠】

大津市公共施設マネジメント推進本部設置規則

#### 【運営根拠】

プロジェクトチームの組織及び運営に関する要領

#### 【所掌事務】

施設包括管理業務委託の導入検討

#### 【構成】

リーダー：総務部行政改革推進課長

副リーダー：同課長補佐

チーム員：

- ・市民部自治協働課長、施設管理係長
- ・福祉部子ども未来局子ども・若者政策課長、施設係長
- ・建設部技監（建築課長）、課長補佐
- ・教育委員会教育総務課長、施設係長、施設係主査

注) サウンディング＝サウンディング型市場調査のこと。（本資料中同じ）

## 2 これまでの検討経過

### ▼対象施設（案）計134施設

◆市民センター 36施設 ◆幼稚園・保育園 43施設 ◆小中学校 55施設

### ▼対象業務（案）

- |                   |                  |
|-------------------|------------------|
| (1) 自家用電気工作物保安管理  | (11) 建築基準法第12条点検 |
| (2) 受水槽・高架水槽保守点検  | (12) 緊急通報点検      |
| (3) 防災設備点検        | (13) 建築物環境衛生管理   |
| (4) 空調設備保守点検      | (14) 建物総合管理      |
| (5) 自動扉保守点検       | (15) 廃棄物収集運搬処分   |
| (6) 機械警備          | (16) 建物消灯・施錠確認   |
| (7) 昇降機保守点検       | (17) 清掃          |
| (8) 遊具点検          | (18) 樹木管理・除草     |
| (9) プール循環濾過装置保守点検 | (19) 修繕          |
| (10) 浄化槽維持管理      | (20) 巡回点検        |

### 3 サウンディング、他自治体への視察・ 照会結果を踏まえた現状

#### (1) サウンディング結果

\* 本市が想定する仕様に対する市場性の有無や設定条件等について、民間事業者の意見や提案などを把握するためにサウンディングを実施

▼実施期間 令和4年7月1日～同年9月13日  
(ヒアリング期間 8月1日～同月16日)

#### ▼主な調査項目

- |                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| ① 施設包括管理業務委託の市場性について         | ⑥ 災害発生時等の緊急対応について     |
| ② 受託事業者選定に係る公募条件や公募資料について    | ⑦ 履行体制について            |
| ③ 対象施設又は業務が委託期間の途中で増える場合について | ⑧ 付加価値として提案可能な業務について  |
| ④ 業務委託期間について                 | ⑨ 業務履行に当たっての課題について    |
| ⑤ 各業務の再委託とその際の市内事業者の活用について   | ⑩ 導入する場合の想定スケジュールについて |
|                              | ⑪ 事業費について             |

#### ▼結果概要

- 参加事業者 12事業者
- 市場性 有：全12事業者  
(参加意向 参加：10事業者、検討中：2事業者)
- 業務委託期間 3年でも可能だが、第1期から5年を希望（多数意見）  
「5年の方が、有効性が高く、評価・検証しやすい」

### 3 サウンディング、他自治体への視察・ 照会結果を踏まえた現状

#### (1) サウンディング結果 \*主な意見や提案など

##### ●公募条件等について

- 緊急修繕の対応方法（130万円の上限額等）を定めてほしい
- 事業者選定時の審査・評価基準を明確にすべき（業務委託導入目的などの反映を）
- 公募時のプレゼンテーション参加者・説明者の条件を柔軟にしてほしい
- 市庁舎内に受託事業者事務所を設置してほしい（多数意見）

##### ●市内事業者の活用に関する考え方について

- 活用が可能（全12事業者）
- 導入時点においては必須。その後、適正価格・業務品質等を見極める
- 業務内容により可不可があり、競争性確保のためにも「原則活用」がよい

##### ●その他（スケジュールに係る事項等）

- 仕様や条件が変わる場合、再度のサウンディングをした方がよい
- 契約後、業務開始までに十分な準備期間がほしい
- 市内事業者等への業務委託導入の事前周知を十分にしておいてほしい  
（契約決定後は、市と協力して説明を行う）

### 3 サウンディング、他自治体への視察・ 照会結果を踏まえた現状

## (2) 現時点での検討状況 \* 導入に関する事項についての評価等

### ▼ 導入について

項目	概要 (方針/検討事項)	現時点における評価	
		見送り	導入する
1 導入の取組姿勢	行政改革プラン2021 改革実行プラン「No.17官民連携手法の活用」 「No.21施設包括管理業務委託の導入」	×	○
2 公共施設マネジメント	施設管理水準の均一化、施設情報の一元化 ・内閣府「PPP/PFI推進アクションプラン」R4 (複数施設の一括事業化の推奨) ・文部科学省「学校施設等の整備・管理に係る 部局横断的な実行計画の解説書」R4.6通知 (包括的管理委託の展開)	×	◎
3 事務改善・向上	事務の効率化 契約事務・管理の一元化	×	○
4 職員体制	事故責任等のリスク拡大 施設管理の経験値減少・希薄化	○	△
5 市民サービス	施設保全の均質化・迅速化 人材の有効活用	×	○
6 市内事業者	市内事業者の活用に関する条件付け(仕様書で規定) 丁寧な事前の周知・説明を検討 ・煩雑な契約事務等の軽減 ・競争性が増し、適正価格・業務品質の向上	△	○
	自治体の入札参加条件等に係る業務実績 としての適用	○	×
7 費用対効果	導入効果額の検証 検証作業中 (業務費・人件費・新規業務導入の比較・判断)	—	—

### 3 サウンディング、他自治体への視察・ 照会結果を踏まえた現状

#### (2) 現時点での検討状況 \*導入に関する事項についての評価等

##### ▼市場性による導入の可否について

項目		概要 (方針/検討事項)	結果
1	市場性の有無	サウンディング結果：有（全12事業者）	市場性有

##### ▼導入する場合の開始時期について

項目		概要 (方針/検討事項)	現時点における評価	
			R6.4	R7.4
1	再度のサウンディング	複数回のサウンディング実施 (他自治体で事例あり)	×	○
2	契約後の導入準備期間	事業者による契約後の準備期間 (3カ月又は6カ月程度)	×	○
3	市内事業者等への周知	市内事業者等への業務委託導入の事前周知・ 業務開始前の事前説明	△	○
4	職員の作業負担	行政改革推進課における課題等解決に係る作業負担	×	○

当初仕様・条件（案）からの変更があるため、**再度実施する**方がよいと考えられる

円滑な導入を考慮すると**6カ月程度が妥当**ではないか  
 ・各施設管理職員対応、市内事業者調整  
 ・導入直後(4月)の新年度・新学期における環境整備の集中対応

業務委託導入の事前周知の要否・方法、事業者決定後の説明会を検討（丁寧な説明が必須）

### 3 サウンディング、他自治体への視察・ 照会結果を踏まえた現状

#### (2)現時点での検討状況 \*検討を要する事項

##### ▼導入する際の基本条件について

##### ▼予算及び組織・職員体制について

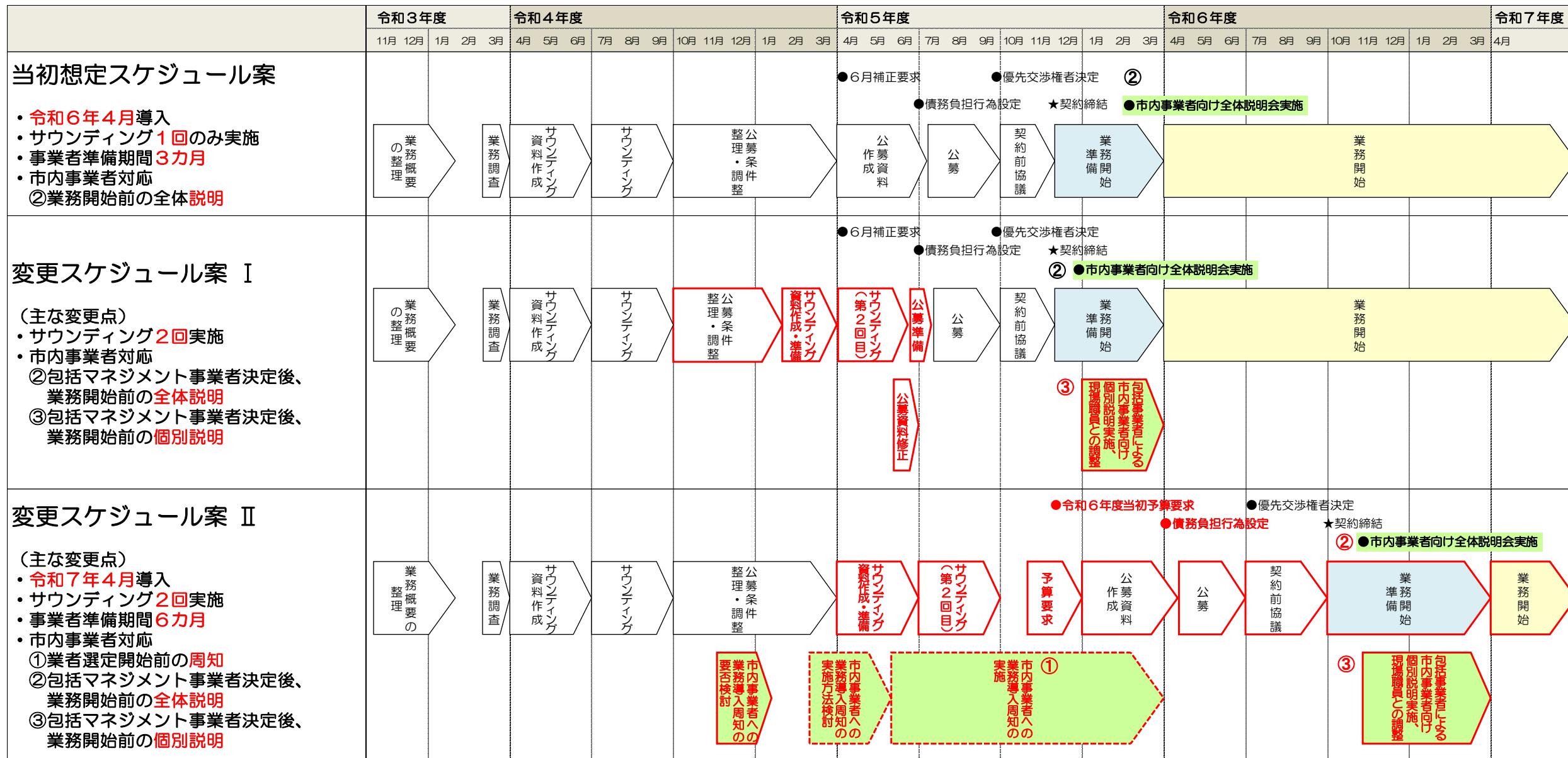
項目		概要
1	業務委託期間	本市（案） サウンディング結果 ： 第1期目3年 ： 第1期から5年を希望（多数意見）
2	業務範囲	
	対象施設	本市（案） ： 市民センター、保育園・幼稚園、小中学校
	対象業務	本市（案） ： 計20業務（保守点検、修繕、巡回点検）
	年次的な拡大	他自治体 ： 対象施設や対象業務の増減事例有り
3	130万円を超える 緊急修繕	本市（案） ： 対象外
4	市内事業者の活用	サウンディング結果 ： 市内事業者の活用は可能（全12事業者） 他自治体 ： 活用の指定の有無、程度等は各自治体で差があるが、いずれも大きな問題は生じていない
5	業者選定時の審査 ・評価基準	本市（案） ： 定性的な評価が多数
6	物価高騰	リスク分担の内容検討
7	事業者事務所	サウンディング結果 ： 市庁舎内に設置希望（多数意見）

項目		概要
1	予算措置	他自治体 ： 総務費一括又は施設所管所属が管理
2	組織体制	他自治体 ： 財務担当部署に施設包括担当所属の設置事例有り ： 施設包括担当所属の業務範囲が各自治体で異なる
	職員体制	他自治体 ： 施設包括担当所属は技術職員で構成 ： 施設所管所属の人員増減がない事例も有り

### 3 サウンディング、他自治体への視察・照会結果を踏まえた現状

#### (3) 導入想定スケジュールの比較

\* 当初案と、サウンディング結果を反映した変更案Ⅰ・Ⅱの「3パターン」を比較



## 4 今年度の検討スケジュール

### \* 今後、令和4年度 of 取組予定

令和4年	11月	大津市公共施設マネジメント推進委員会（検討状況の報告）
	12月	プロジェクトチーム会議（検討結果まとめ協議）
令和5年	1月	検討結果のまとめ
	2月	公共施設マネジメント推進本部（検討状況の報告） 大津市公共施設マネジメント推進委員会（検討状況の報告）
	3月	プロジェクトチーム会議（次年度以降の流れ協議）

※必要に応じて、市議会に報告予定