

施設包括管理業務委託の導入について ～検討結果報告～

令和5年2月17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	P 3
2	導入前後の事務の流れ（比較）	P 4
	(1)委託業務の流れ (2)修繕業務の流れ	
3	導入目的	P 6
4	これまでの検討経過	P 7
5	導入に関する事項についての評価	P 8
6	導入に当たっての主な条件	P10
	(1)委託契約期間 (2)対象施設 (3)対象業務（建築基準法第12条点検）	
	(4)対象業務（巡回点検） (5)対象業務（修繕業務）	
	(6)対象業務（緊急対応） (7)市内事業者の活用	
7	費用対効果	P17
	(1)費用 (2)業務量	
8	導入作業の流れ	P18
※	参考資料 導入後の関係図	P19

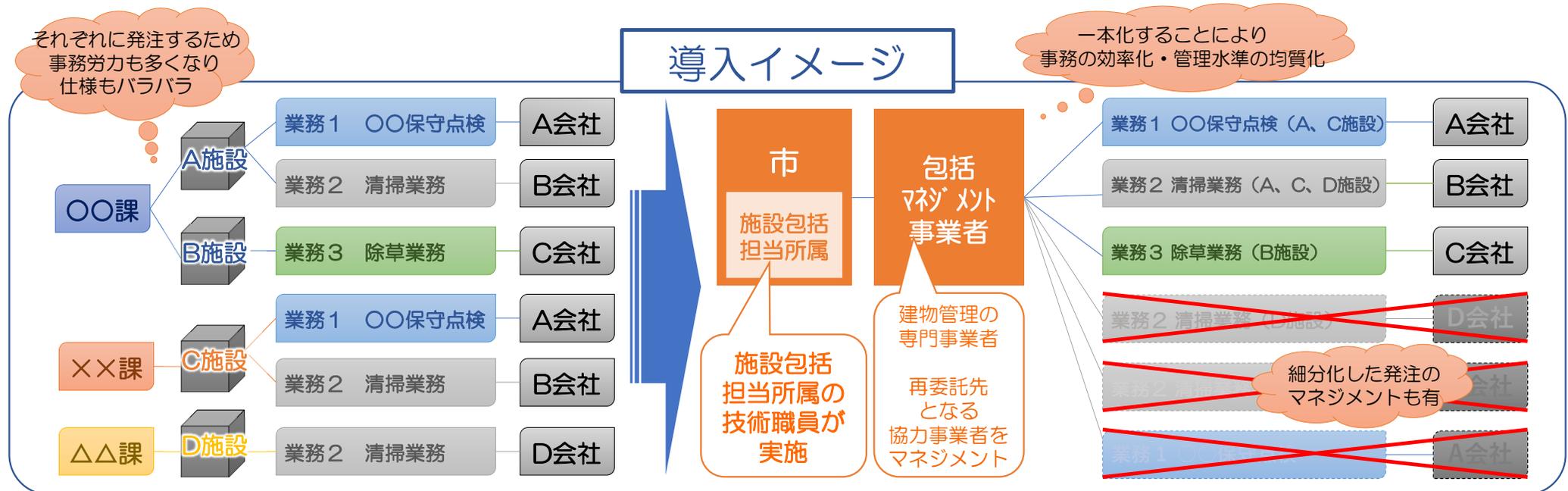
1 施設包括管理業務委託の概要

▼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

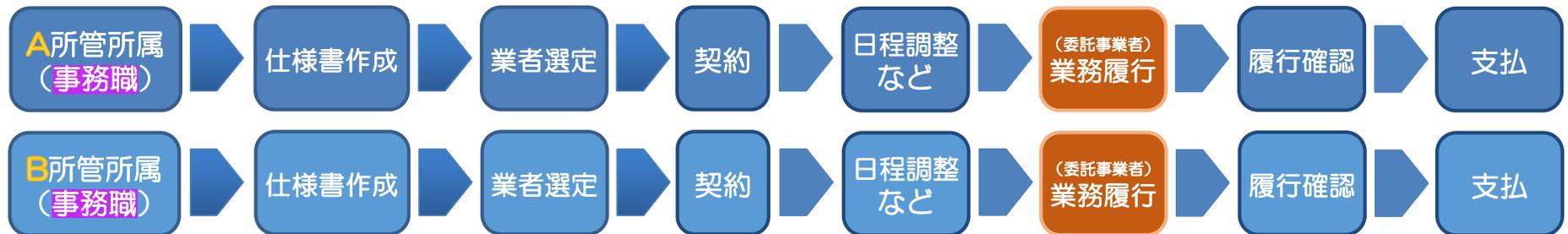


2 導入前後の事務の流れ（比較）

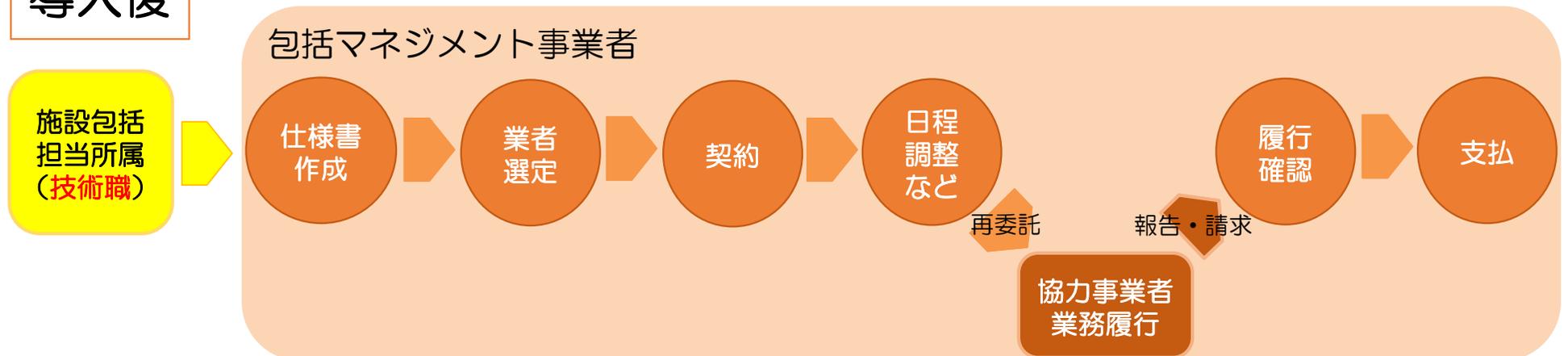
(1) 委託業務の流れ

現状

事務負担が多く各所属で作業が重複している。技術的な視点が不足。人事異動に伴うノウハウの継承に課題。



導入後

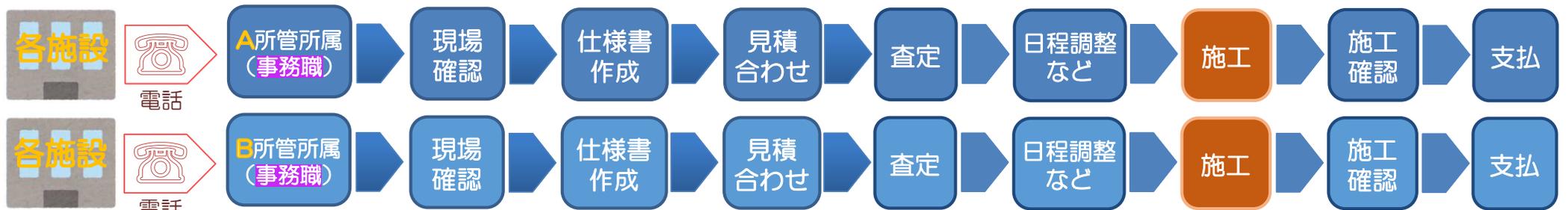


2 導入前後の事務の流れ（比較）

(2) 修繕業務の流れ

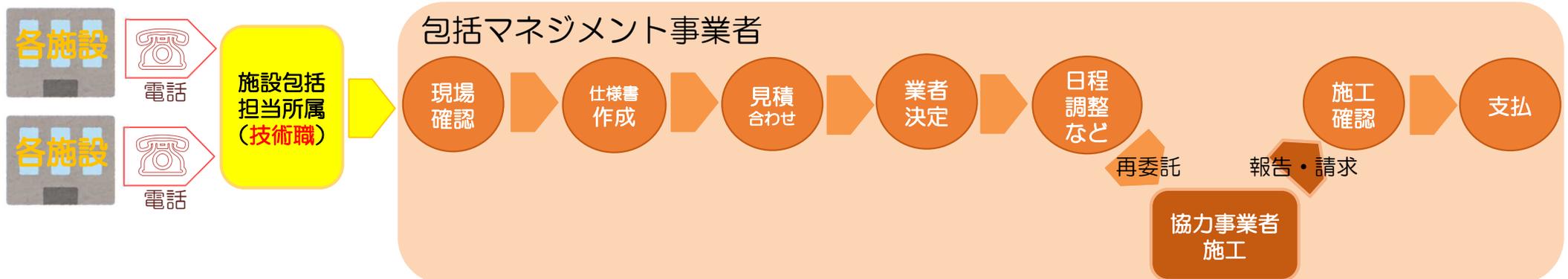
現状

技術的な知識が不足。現場確認、見積合わせなど事務手続きに時間がかかり、施工までに時間を要する。

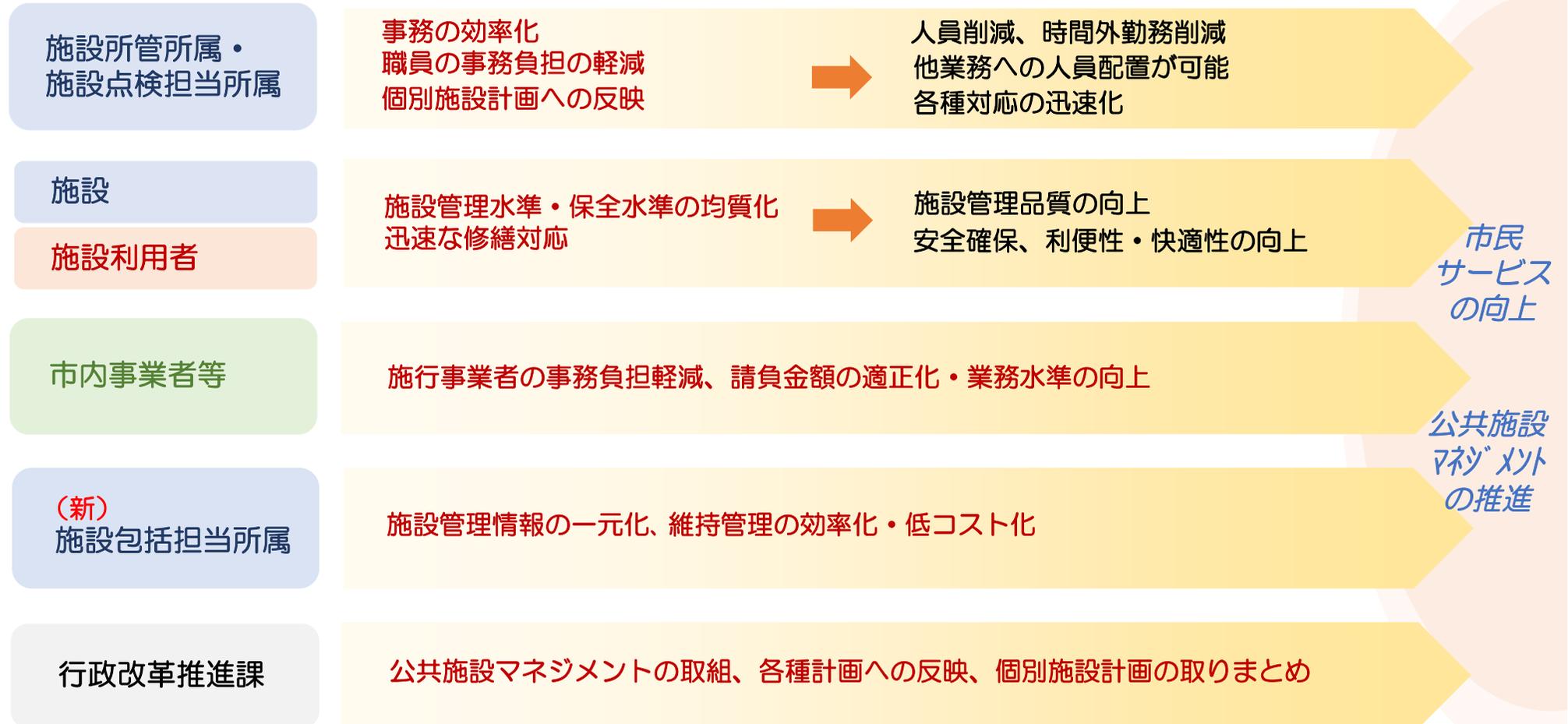


※見積合わせ…小額工事（30万円以上130万円以下の場合）

導入後



3 導入目的



4 これまでの検討経過

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：第8回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	(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	(導入検討の開始報告)
	17日	公共施設対策特別委員会	(導入検討の開始報告)
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、サウンディング型市場調査実施要領(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・サウンディング型市場調査案の報告)
		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	(サウンディングの実施報告)
7~9月		サウンディング型市場調査実施、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	(サウンディングの結果・導入効果の検証状況の報告)
11月	7日	第4回プロジェクトチーム会議	(導入検討状況に係る情報共有及び今後の対応の報告)
	8日	公共施設対策特別委員会	(施設包括管理業務委託の導入の検討状況報告)
	14日	第29回大津市公共施設マネジメント推進委員会	(施設包括管理業務委託の導入検討状況の報告)
令和5年1月	23日	第5回プロジェクトチーム会議	(検討結果のとりまとめ(案))
	30日	第6回プロジェクトチーム会議	(最終検討結果報告)
2月	1日	第10回大津市公共施設マネジメント推進本部会議	(最終検討結果報告)

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)、建築課長補佐
 教育委員会教育総務課長、施設係長、施設係主査

5 導入に関する事項についての評価

▼導入の是非判断：導入が望ましい

項目		検討概要	評価		
			見送る	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）	公共施設マネジメント推進の施策	×	◎
3	事務改善・向上	事務の効率化 契約事務・管理の一元化	担当職員の専門性向上、事務処理の迅速化・ミス減少へ	×	○
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	リスク分担の整理 職員研修会、マニュアル化等の検討	○	△
5	市民サービス	施設保全の均質化・迅速化 限られた人材の有効活用	施設の安心・安全の確保 他業務への人材活用によるサービスの向上	×	○
6	市内事業者	受注減少・経済循環の縮小の懸念	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	実績にならない	○	×
7	費用対効果	導入効果額の検証	業務費・人件費・新規業務導入の比較・判断	△	△

5 導入に関する事項についての評価

▼市場性による導入の可否：導入可

項目		調査結果概要	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：令和6年度中

項目		検討概要		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 （他自治体で事例有、事業者希望有）	当初仕様・条件（案）からの変更があるため、 再度実施する	×	○
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カ月又は事業者希望6カ月程度）	円滑な導入を考慮し6カ月程度とする ・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	×	○
3	市内事業者等への周知	導入の事前周知・事前説明	業務委託導入の事前周知、事業者決定後の説明会を予定 （丁寧な説明が必須であり要検討）	△	○
4	職員の作業負担	行政改革推進課及びプロジェクトチームにおける公募条件の整理・調整等に係る作業期間		×	○

6 導入に当たっての主な条件

▼導入する際の基本条件

項目		概要
1	委託契約期間	本市検討結果 : 第1期目 5年間 (評価検証及び第2期更新準備期間の確保)
2	対象施設	本市検討結果 : 134施設 市民センター、幼稚園・保育園、小中学校
	対象業務	本市検討結果 : 計20業務 (自家用電気工作物保安管理、受水槽・高架水槽保守点検、防災設備点検、空調設備保守点検、自動扉保守点検、機械警備、昇降機保守点検、遊具点検、プール循環濾過装置保守点検、浄化槽維持管理、 建築基準法第12条点検 、緊急通報点検、建築物環境衛生管理、建物総合管理、廃棄物収集運搬処分、建物消灯・施錠確認、清掃、樹木管理・除草、 巡回点検、修繕(130万円以下))
	年次の拡大	本市検討結果 : 第2期目以降に検討 他自治体 : 対象施設や対象業務の増減事例有
3	緊急対応 ・緊急修繕	本市検討結果 : 緊急対応 → 初動対応を対象業務とする 130万円を超える緊急修繕 → 原則対象外
4	市内事業者の活用	本市検討結果 : 仕様書における条件設定 市内事業者による適正な業種、価格による履行が困難な場合を除き、従前と同水準で市内事業者を活用し、本市産業の活性化に努めなければならない サリイグ結果 : 市内事業者の活用は可能 (全12事業者)
5	業者選定時の審査・評価基準	本市検討結果 : 定性的な評価が多数 → 今後検討 (導入目的を反映)
6	物価高騰	リスク分担設定項目【物価変動】 ①急激なインフレ・デフレ (マネジメント経費) → 事業者負担 ②急激なインフレ・デフレ (修繕以外の再委託設計費) → 協議による
7	事業者事務所	本市検討結果 : 庁舎外へ包括事業者が設置 サリイグ結果 : 市庁舎内に設置希望 (多数意見)

▼予算及び組織・職員体制

項目		概要
1	予算措置	本市検討結果 : 目的別予算管理。予算執行を包括担当所属で措置 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	本市検討結果 : 新規の所属か既存の所属に設けるか、係等の新設も含めて今後検討 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 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	本市検討結果 : 技術職員の配置が望ましい。事務職員、会計年度任用職員の配置についても今後検討 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

6 導入に当たっての主な条件

(1) 委託契約期間：5年間

考え方など

- 2期目の更新手続に1期目の評価結果を反映するための期間が必要

第1期目	5年の場合の流れ		第1期目	3年の場合の流れ	
	PDCA	次期準備		PDCA	次期準備
1年目	第1期目の業務開始		1年目	第1期目の業務開始	
2年目	1年目の評価 →改善、実行		2年目	1年目の評価 →改善、実行	第2期目の仕様精査 サウンディング、第2期目の予算要求
3年目	2年目の評価 →改善、実行	第2期目の仕様精査	3年目	2年目の評価 →改善、実行	第2期目の公募 次期事業者による準備、周知・説明
4年目	3年目の評価 →改善、実行	サウンディング 第2期目の予算要求	第2期目 第2期目の業務開始		
5年目	4年目の評価 →改善、実行	第2期目の公募 次期事業者による準備、周知・説明			
第2期目	第2期目の業務開始				

(2) 対象施設：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

考え方など

- 施設数が多く管理職員を配置しており、維持管理上の特殊性が低い施設。
- 文部科学省通知（R4.6）で、小中学校の施設維持管理において効果的な取組事例として記載されている。

6 導入に当たっての主な条件

(3) 対象業務

建築基準法第12条点検：対象業務とする

●公共施設対策特別委員会でのご意見

委託化における技術職員のレベル低下、施設状態の認識不足による計画修繕の非効率化・非的確化、災害時における職員間の施設情報の共有・認識不足が懸念される。

●公共施設マネジメント推進委員会でのご意見

直営は、若手職員の技術研修の場ともなる。直営と委託の使い分けにより、業務の在り方の検討など両者の比較が可能となる。



考え方など

- 委託化による技術職員の業務量削減 ⇒ 他業務への従事
- 民間事業者（技術者）の技術力活用による点検内容の高度化・充実

導入の際の対応

- 2期目以降も全施設を委託化の対象とはせず直営と委託との併用を図り、職員が施設の状態を見る、知る機会を確保する。
- 施設所管所属への分かり易い点検結果報告（現行レベルを維持）による共有
- 職員向け技術的研修の実施・充実

※他自治体の状況

【委託】37自治体／43自治体（86.0%） 【直営】6自治体／43自治体（14.0%） ※中核市（令和2年度）ほか県内調査

6 導入に当たっての主な条件

(4) 対象業務

巡回点検：対象業務とする

考え方など

- 各種点検結果を踏まえた劣化部等の監視（経過観察）
- 包括マネジメント事業者の施設把握レベルの向上
- 将来的な修繕業務との連動による施設の維持管理レベルの向上

導入の際の対応

- マネジメント業務（経費）に含めた事業者の独自提案業務として、取組方針を審査・評価する。

※公共施設マネジメント推進委員会でのご意見

コストは増加するが、長期的視点では巡回点検の実施は望ましい。

6 導入に当たっての主な条件

(5) 対象業務

修繕業務：対象業務とする（130万円以下）

● 公共施設対策特別委員会でのご意見

委託業務を優先的に導入し、修繕業務は段階的に導入する方法も検討すべき。



考え方など

- 職員の作業負担軽減の効果が大きく、業務効率の効果が高い。
 - 130万円以下の修繕 地方自治法施行令：本市の随意契約可能額（業務範囲の明確化）
- ※130万円超の入札工事は、従来どおり施設所管所属で実施。

導入の際の対応

- 施設所管所属及び施設の職員向け業務手順マニュアル、フローを作成の上、説明会を実施する。
- 包括マネジメント事業者と、業務手順マニュアルの情報共有を図る。

6 導入に当たっての主な条件

(6)対象業務

緊急対応：対象業務とする

130万円を超える緊急修繕：原則、対象外とする

●公共施設対策特別委員会でのご意見

緊急修繕の定義は何か。職員の緊急対応の経験の減少が懸念される。



定義・考え方など

- 緊急修繕の定義
「災害の発生や突発的な事象による不具合等のため、直ちに当該修繕を実施しなければならないもの」
(具体的な事案の考え方は、「大津市緊急工事等事務処理要領」と同等)
- 130万円以下の緊急修繕 及び ほぼ全ての緊急時の初動対応を包括マネジメント事業者が実施
(130万円超の緊急修繕は、施設所管所属と連携を図って対応を決定する)

※サウンディング結果
全事業者24時間対応(受付)可能。

6 導入に当たっての主な条件

(7) 市内事業者の活用：**現行の水準を確保する。**

●公共施設対策特別委員会でのご意見

再委託時の入札の公平性や透明性の確保。適正な再委託先であることの判断基準。
市内事業者の育成を考慮。
市内事業者への丁寧な説明が必要。



条件設定・考え方など

- 包括マネジメント事業者からの**再委託承認申請時**や**モニタリング実施時**にチェック。
- 仕様書における条件設定
 市内事業者による適正な業種、価格による履行が困難な場合を除き、従前と同水準で市内事業者を活用し、本市産業の活性化に努めなければならない。（業者選定時の評価項目として審査）
- 包括管理業務委託の導入は、市内事業者にとっても、入札や契約、書類作成の手間が軽減されるメリットがある。

市内事業者への説明

(予定) 導入前	関係団体への訪問説明、各施設内におけるポスター掲示、広報おおつ、ホームページへの掲載、契約実績を有する事業者へのお知らせ通知
優先交渉権者決定後	全体説明会の開催、希望事業者及び契約実績の多い事業者への個別対面説明（包括マネジメント事業者と実施）

7 費用対効果

(1) 費用

項目	大津市					
	①予算額	②実績額	③導入時	差額 (③-①)	差額 (③-②)	備考
保守点検業務	252,000	243,000	268,000	16,000	25,000	
修繕	388,000	388,000	387,000	▲ 1,000	▲ 1,000	他自治体の修繕内製化による削減実績 第1期平均 0.4%
職員人件費	95,000	95,000	21,000	▲ 74,000	▲ 74,000	【業務量増減】 所管所属 正規 10.37名分減 会計 3.75名分減 包括担当 正規 2.21名分増 会計 0.97名分増
	【正規職員】10.37名相当 【会計年度任用職員】3.75名相当					
マネジメント経費	0	0	79,000	79,000	79,000	
合計	735,000	726,000	755,000	20,000	29,000	

(金額単位：千円、税込)

合計 14.12 合計 3.18

(単位：名分)

▼予算額比較

職員人件費の削減
(△74,000千円)
マネジメント経費が発生
(+79,000千円)
これらにより**20,000千円増加**

※新規業務である建築基準法
第12条点検・巡回点検を含む

(2) 業務量

項目	導入前		導入後		差 (導入後 - 導入前)					
	正規職員	会計年度任用職員	正規職員	会計年度任用職員	正規職員	会計年度任用職員	正規職員 内訳		会計年度任用職員 内訳	
							事務職員	技術職員	事務職員	技術職員
市民部自治協働課	4.00	0.00	2.30	0.00	-1.70	0.00	-1.70		0.00	
福祉部子ども未来局子ども・若者政策課	3.00	1.00	1.50	0.00	-1.50	-1.00	-1.50		-1.00	
建設部建築課・設備室	27.00	3.00	23.95	1.36	-3.05	-1.64	-0.27	-2.78	0.00	-1.64
教育委員会教育総務課	7.00	1.00	3.40	0.00	-3.60	-1.00	-3.60		-1.00	
その他関係所属(契約検査課・学校教育課)	0.52	0.11	0.00	0.00	-0.52	-0.11	-0.52		-0.11	
小計	41.52	5.11	31.15	1.36	-10.37	-3.75	-7.59	-2.78	-2.11	-1.64
施設包括担当			2.21	0.97	2.21	0.97	0.23	1.98	0.14	0.82
合計	41.52	5.11	33.36	2.32	-8.16	-2.78	-7.36	-0.80	-1.97	-0.82

合計 10.94 (14.12-3.18)

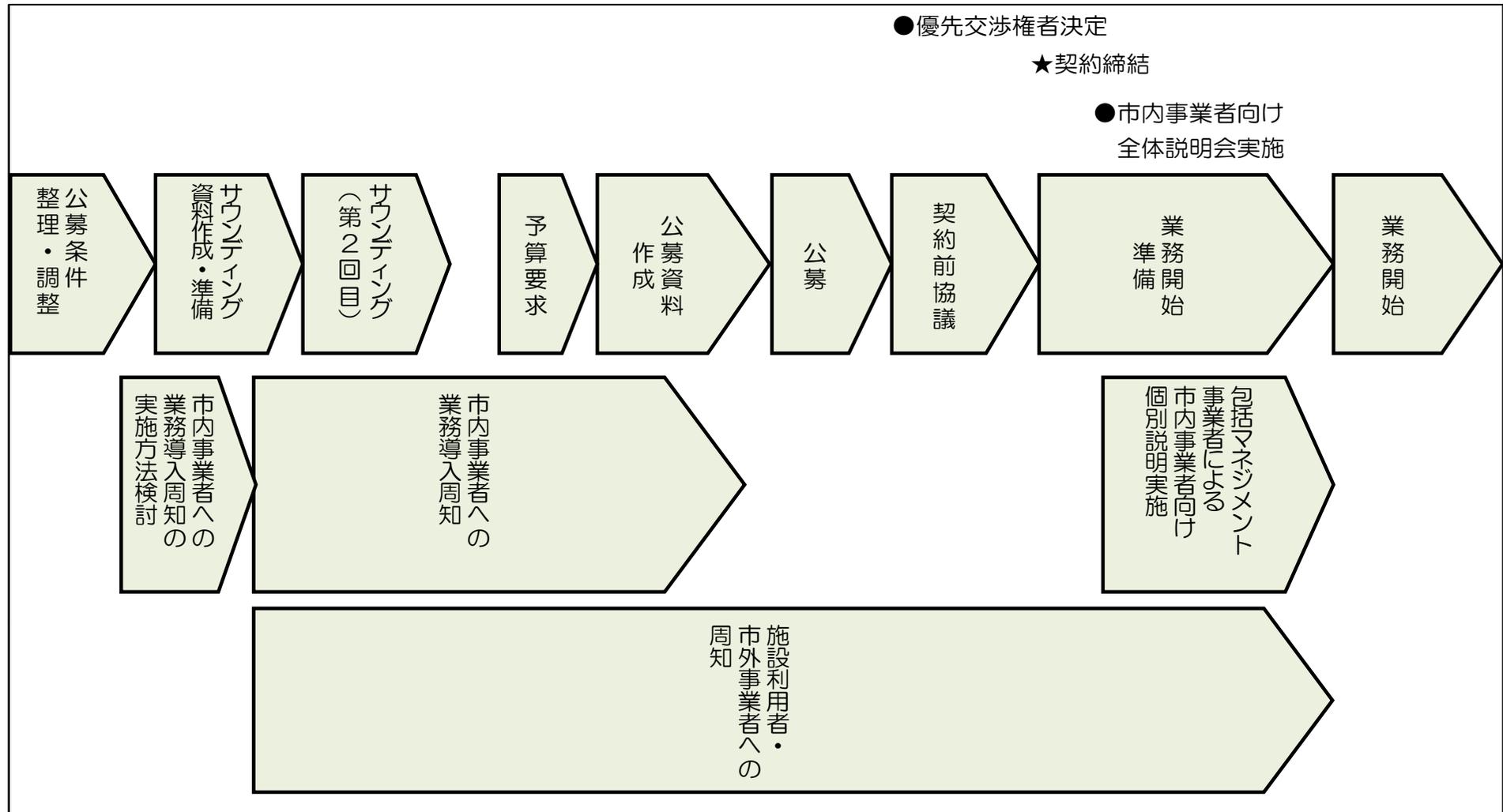
※本表の数値は小数点第三位を四捨五入して表記しているため、それぞれの計が一致しない場合がある。

▼削減業務量

正規職員 **8.16名分減**
会計年度任用職員 **2.78名分減**

合計
10.94名分減

8 導入作業の流れ



参考：導入後の関係図

