

施設包括管理業務委託の導入について

令和5年8月30日
総務部 行政改革推進課

【 目 次 】

1. サウンディング(第2回目)結果について	3
(1) 施設包括管理業務委託の概要	4
(2) 他自治体の導入状況	5
(3) 導入前後の事務の流れ	6
(4) これまでの経過	8
(5) サウンディング(第2回目)内容	12
(6) サウンディング(第2回目)結果	14
2. 市内事業者への説明対応について	17
(1) 導入作業の流れ(案)	18
(2) 説明会①の実施内容(案)	19
(3) 配布資料(案)	20

1. サウンディング(第2回目)結果について

サウンディングとは

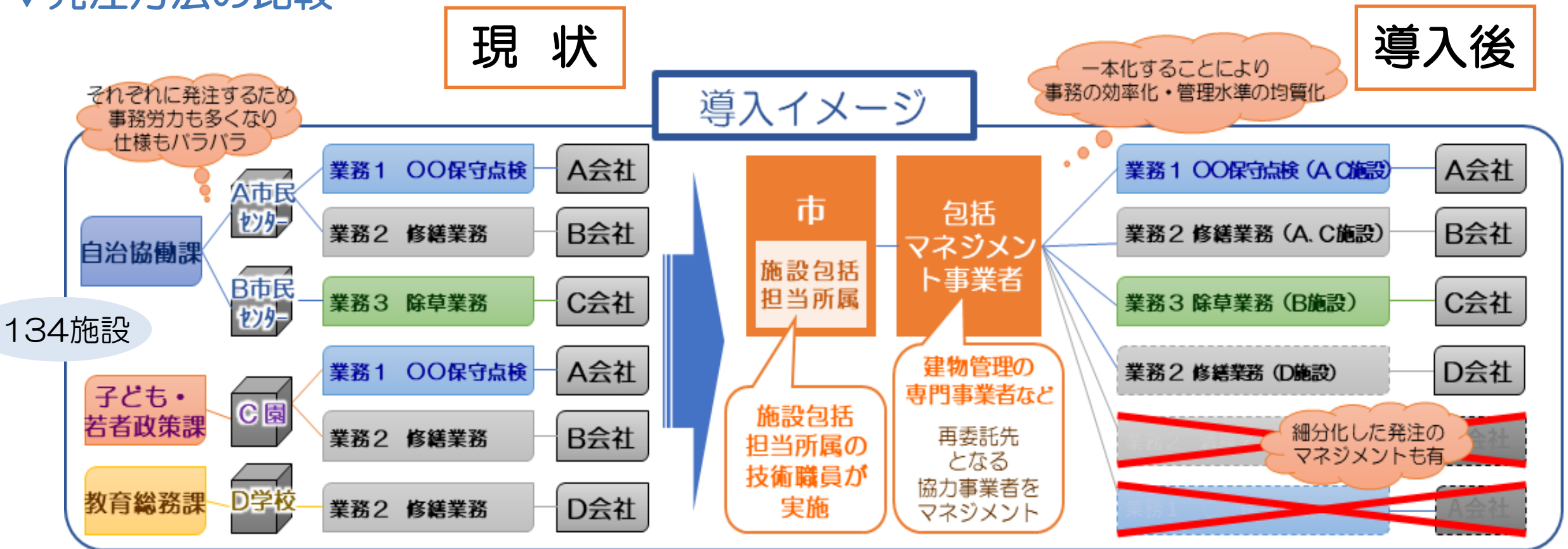
サウンディング型市場調査をいう。

導入予定の業務や対象施設などを広くホームページ等で広報し、事業者へのヒアリングなどを通じて、事業の市場性や導入条件、業務費の調査・確認などをするもので、プロポーザル実施時の仕様書への反映等、今後の公募に向けた検証、検討のための調査。

1 (1) 施設包括管理業務委託の概要

施設所管所属ごとに発注していた維持管理業務を包括マネジメント事業者にまとめて委託

▼発注方法の比較



施設の維持管理に関する

業務をまとめて
委託することで…
事務の効率化

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

※ 他自治体導入状況 (R5.7時点の把握)

34自治体、うち2期目以降9自治体
令和6年度以降 +6自治体 (予定)

1 (2) 他自治体の導入状況

R5.7時点の主なもの 赤字：中核市

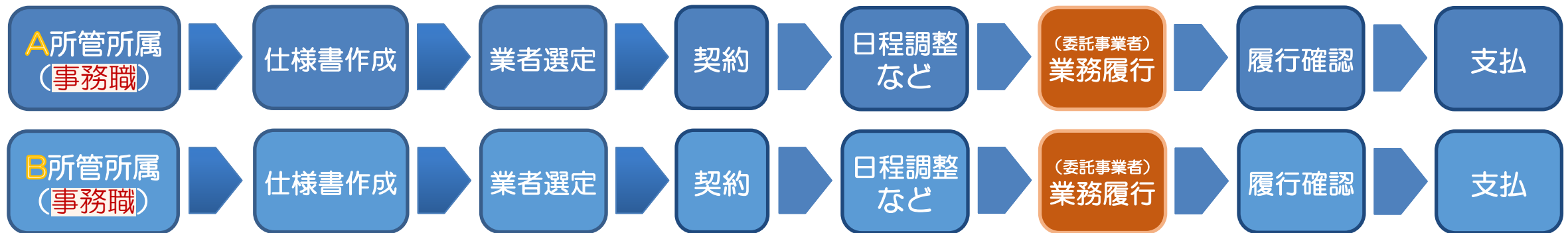
開始年度	自治体名（契約期間） 第1期目	自治体名（契約期間） 第2期目以降
H28以前		◆千葉県我孫子市（1～3期） ◆千葉県流山市（H28から5年間・2期目）
H29	◆広島県廿日市市（3年間） ◆大阪府箕面市（H29.10から5年間）	
H30	◆ 兵庫県明石市 （1年間×5回予定） ◆東京都東村山市（3年間） ◆千葉県佐倉市（3年間）	
R1	◆東京都東大和市（5年間） ◆兵庫県芦屋市（1年間×5回予定） ◆ 鳥取県鳥取市 （R1.9.1から5年間） ◆静岡県湖西市（5年間） ◆千葉県八千代市（5年間） ◆茨城県筑西市（5年間）	
R2	◆群馬県沼田市（5年間） ◆茨城県古河市（3年間） ◆茨城県常総市（5年間）	◆広島県廿日市市（5年間）
R3	◆千葉県白井市（5年間） ◆岩手県北上市（5年間） ◆兵庫県高砂市（R3.8から5年間） ◆静岡県島田市（5年間） ◆埼玉県鴻巣市（5年間） ◆ 大阪府豊中市 （R3.10から4.5年間）	◆千葉県佐倉市（3年間） ◆千葉県我孫子市（5年間・4期目） ◆東京都東村山市（5年間） ◆千葉県流山市（5年間・3期目）
R4	◆兵庫県神戸市（4年間） ◆静岡県伊豆市（5年間） ◆大阪府大阪市（3年間） ◆富山県射水市（5年間）	◆大阪府箕面市（R4.10から5年間）
R5	◆埼玉県ふじみ野市（5年間） ◆静岡県三島市（5年間） ◆福岡県大牟田市（5年間） ◆ 愛知県豊田市 （3年間） ◆神奈川県小田原市（5年間） ◆三重県四日市市（6年間） ◆ 大阪府吹田市 （R5.10から4.5年間） ◆滋賀県草津市（R5.4から5.5年間）	◆ 兵庫県明石市 （1年間×5回予定） ◆茨城県古河市（3年間） ◆群馬県沼田市（R5.12から5年間）
R6以降 (公募中など)	◆千葉県野田市 ◆ 広島県福山市 ◆東京都国分寺市 ◆神奈川県川崎市 ◆神奈川県座間市 ◆ 宮崎県宮崎市 等	

1 (3) 導入前後の事務の流れ

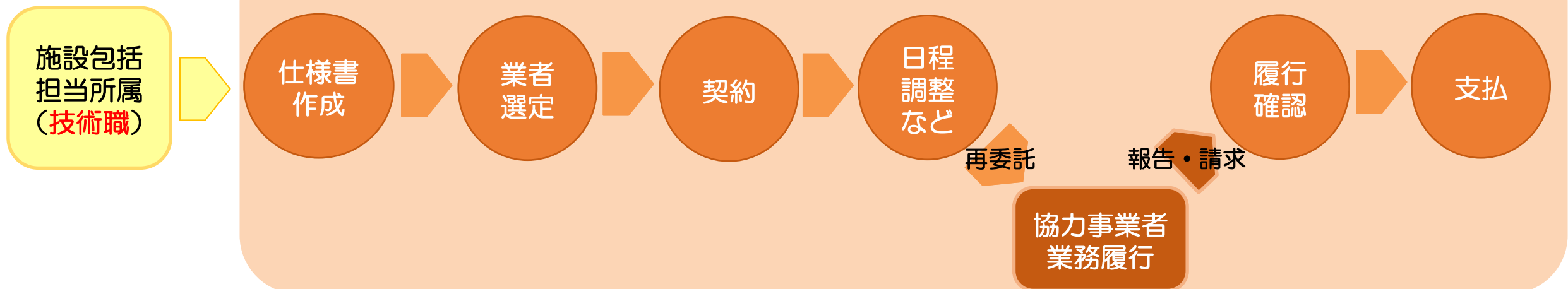
▼ 委託業務の比較

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

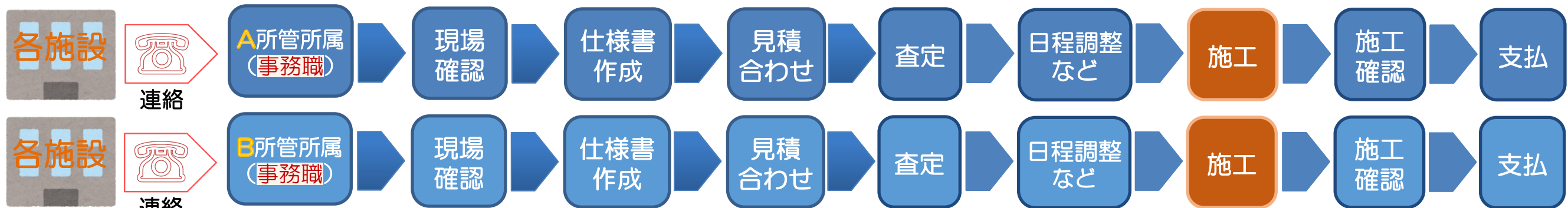


1 (3) 導入前後の事務の流れ

▼ 修繕業務の比較

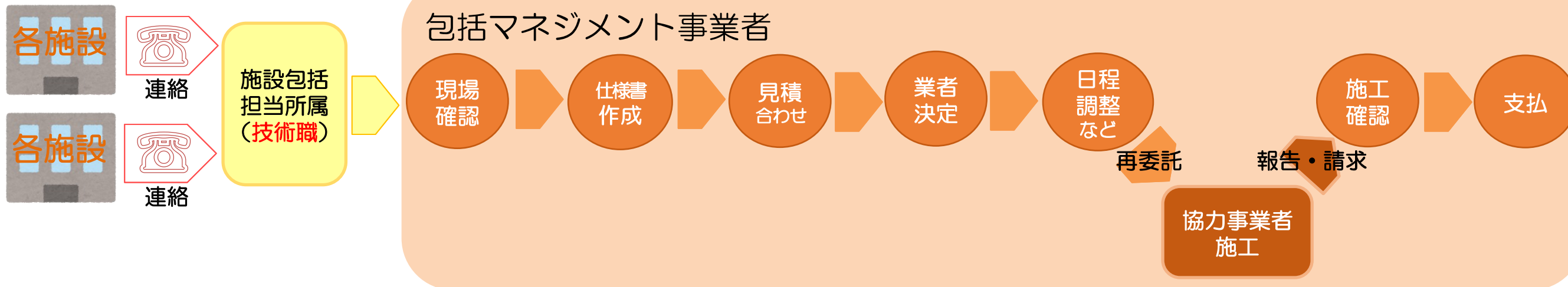
現状

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



※見積合わせ…導入後は、事業者による手法・設定となる

1 (4) これまでの経過

▼ 庁内検討体制

大津市公共施設マネジメント推進本部

令和4年2月 プロジェクトチーム設置
令和5年2月 導入判断の検討結果報告

プロジェクトチームの活動

会議開催：7回 / 各業務の情報整理等：随時

▼ 行政改革推進課

令和4年7～9月 サウンディング（第1回目）
随時 先進自治体視察・照会等調査
令和5年5月 サウンディング（第2回目）

施設包括管理業務委託の導入検討に係る プロジェクトチーム

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、同課施設管理係長
・福祉部子ども未来局子ども・若者政策課長、同課施設係長
・建設部技監（建築課長）、建築課施設支援係長、同係主査
・教育委員会教育総務課長、同課施設係長、同係主査



▼ 議 会

公共施設対策特別委員会

令和4年 2月 導入検討の開始報告
5月 初会合 導入検討資料の提出
11月 検討状況の中間報告
令和5年 2月 導入判断の検討結果報告
5月 初会合 作業経過資料の提出

▼ 附属機関

大津市公共施設マネジメント推進委員会

令和4年 2月 導入検討の開始報告
5月 サウンディング案報告
11月 検討状況の中間報告
令和5年 3月 導入判断の検討結果報告
8月10日 サウンディング(2回目)結果等報告

1 (4) これまでの経過

※令和5年2月公共施設対策特別委員会報告内容

▼主な条件

委託期間 令和6年度中～（5年間）

対象施設 134施設（市民センター、幼稚園・保育園、小中学校）

対象業務 20業務

- | | |
|-----------------|-----------------|
| 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（原則130万円以下） |
| ⑩ 浄化槽維持管理 | ⑳ 巡回点検 |

1 (4) これまでの経過

※令和5年2月公共施設対策特別委員会報告内容

(1) 市場性による導入の可否：導入可

	視 点	検 討 概 要
1	市場性の有無	サウンディング結果：有

(2) 導入の是非判断：導入が望ましい

	視 点	検 討 概 要
1	業務導入の取組姿勢	行政改革プランで「官民連携手法の活用」及び「施設包括管理業務委託の導入」を設定
2	公共施設マネジメントの推進	内閣府「PPP/PFI推進アクションプラン」で推奨
3	事務改善・向上	事務の効率化、契約事務・管理の一元化を期待
4	職員体制	施設管理の経験が減少するがマニュアルや研修でフォロー
5	市民サービス	施設管理の均質化、修繕対応の迅速化、職員の他業務への従事によるサービス向上を期待
6	市内事業者への影響	契約条件として活用率の確保を規定し、モニタリングを実施 事務処理の軽減を期待
7	費用対効果	経費の増額はあるが、職員の業務量削減を考慮

(3) 導入効果額（費用対効果）

	視 点	検 討 概 要
1	予算額比較	職員人件費の削減 (△74,000千円) 業務に係る費用の増加 (+15,000千円) マネジメント経費が発生 (+79,000千円) ⇒計20,000千円増加
2	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 (計10.94名分減)

1 (4) これまでの経過

※令和4年度公共施設対策特別委員会終了報告における留意点

留意点① 適切な委託業務期間の決定

検討結果・市場性や期間の長短によるリスク、第2期目への第1期目のモニタリング結果の反映の3つの項目を比較評価

留意点② 費用対効果や品質確保について整理

検討結果・サウンディングにより経費を検証
・年々増加する新たな業務等への適正な人員配置や、採用困難な技術職員の業務量削減等を考慮
・技術職員によるモニタリングの実施

留意点③ 適切な対象業務の決定

検討結果・「廃棄物収集運搬処分業務」を除外
・「建築基準法第12条点検業務」と「巡回点検業務」の位置づけや点検結果の取扱いなどについて整理

留意点④ 再委託時における公平性や透明性の確保

検討結果・マネジメント事業者選定時に再委託先の選定方法を審査
・再委託時の市への承認申請手続きによる確認
・再委託先の選定結果に偏りがなにか、モニタリングを実施

留意点⑤ 市内事業者の活用と周知

検討結果・契約条件として活用率の確保を規定し、モニタリングを実施
・市内事業者向け説明会の開催

1 (5) サウンディング（第2回目）内容

▼目的

前回サウンディングから変更があった条件等を踏まえ、本市包括管理業務委託への民間事業者の参画の意向や意見を再確認することで、事業者公募や業務開始、運用等をより円滑にするため

▼調査項目

- ① 本公募型プロポーザル方式による事業者選定への参加意向について
- ② 業務委託期間、想定スケジュールに関する意見について
- ③ 各業務に関する意見について
- ④ 事業費について
- ⑤ その他の意見について

▼実施期間 令和5年5月8日～同年5月29日（アンケート回答期限までの日）

▼実施方法 アンケート方式

1 (5) サウンディング（第2回目）内容

▼サウンディング時の主な条件

委託期間 令和6年11月1日～令和11年3月31日（4年5カ月間）

対象施設 134施設（市民センター、幼稚園・保育園、小中学校）

対象業務 19業務

- | | |
|-----------------|------------------------|
| ① 自家用電気工作物保安管理 | ⑪ <u>建築基準法第12条点検</u> |
| ② 受水槽・高架水槽保守点検 | ⑫ <u>緊急通報点検</u> |
| 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 建物消灯・施錠確認 |
| ⑥ 機械警備 | ⑯ 清掃 |
| ⑦ 昇降機保守点検 | ⑰ 樹木管理・除草 |
| ⑧ <u>遊具点検</u> | ⑱ <u>修繕（原則130万円以下）</u> |
| ⑨ プール循環濾過装置保守点検 | ⑲ <u>巡回点検</u> |
| ⑩ 浄化槽維持管理 | |

※下線部 令和6年11月から開始（5業務 ⑧⑪⑫⑱⑲）
令和7年4月から全業務開始

1 (6) サウンディング（第2回目）結果

▼参加事業者数 8事業者（うちアンケート回答 7事業者）

▼意見

● 本公募型プロポーザル方式による事業者選定への参加意向について

- ある（6事業者）
- 未定（1事業者）

● 業務委託期間、想定スケジュールに関する意見について

- ① 一部業務を先行して行くと責任の所在などに不具合が生じる可能性があるため、業務開始を令和7年4月としてほしい。
- ② 契約業務開始準備期間は6か月以上必要。
- ③ 業務委託期間については妥当。
- ④ 事業者選定における公募資料に対する質疑回答から企画提案書等提出期限までの期間について、1か月以上ほしい。
- ⑤ 事業者選定における審査当日の質疑応答の時間を長くして、しっかり対話できるようにしてほしい。
- ⑥ 特になし。（3事業者）

1 (6) サウンディング（第2回目）結果

▼意見

●各業務に関する意見について

- ① 受託者となってから不動産物件をあたっても見つからない可能性があるため、拠点とする施設（詰所）を提供してほしい。
- ② 各施設の設備の設置状況を提示してほしい。
- ③ 事業者側での必要人員数を高い精度で検討するため、市における監督職員、所管所属職員、施設管理職員の想定の人数を教えてほしい。
- ④ 修繕業務については「発注代行」の形式としたい。
- ⑤ 法令の規定により、設置者(市)と点検業者の直接契約となる業務は、包括事業者は支払い代行業務での受託となる。
- ⑥ 今回受領資料で公募になった場合、多数の質問が各事業者から出てくると想定されるため、公募時には各業務における詳細な情報を提供してほしい。
- ⑦ 機械警備について、機器の新設が必要か、対象施設はどれか、を提示してほしい。
- ⑧ 特になし。（1事業者）

1 (6) サウンディング（第2回目）結果

▼意見

● その他の意見について

- ① 全ての業務の直近の契約書・仕様書を提示してほしい。
- ② 「総括責任者実務経験経歴書」の提出を不要としてほしい。
- ③ プレゼンテーション時の提案説明及び質疑応答は、主として総括責任者が行うが、その補足を本部職員が行えるようにしてほしい。
- ④ 修繕時の専門業者の現場調査は、出勤費用を精算対象としてほしい。
- ⑤ 作業手間のみの修繕作業でも精算費用の対象としてほしい。
- ⑥ 提案上限額について、提案する金額と市が指定する金額を分けて表示してほしい。
- ⑦ 質疑回答について、多数となる可能性があり、回答期日を少しでも長くしたほうがよい。
- ⑧ 特になし。（3事業者）

2. 市内事業者への説明対応について

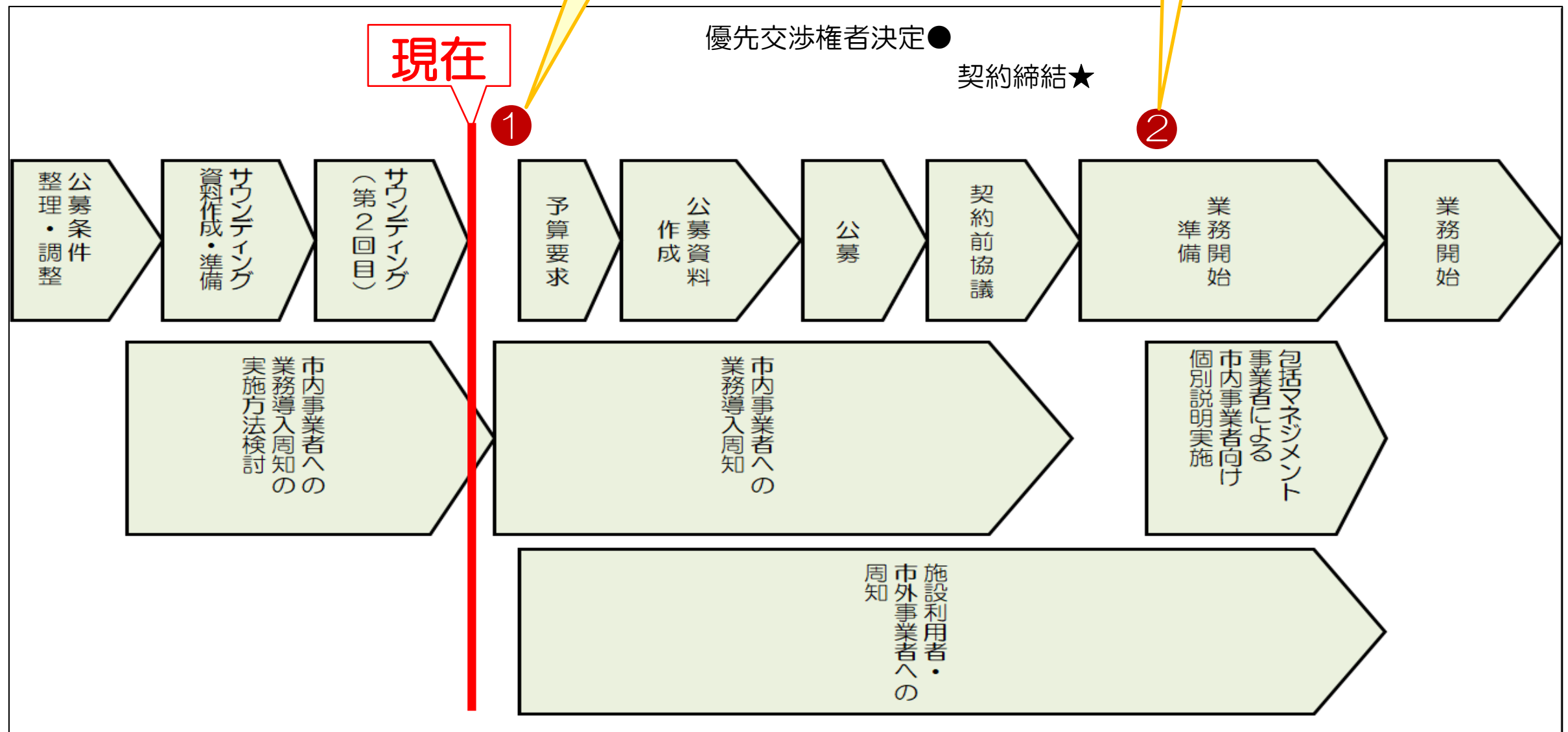
2 (1) 導入作業の流れ (案)

説明会①

本市との契約実績を有する市内事業者向け

説明会②

市内事業者を含む関係事業者向け
※市とマネジメント事業者による説明



2 (2) 説明会①の実施内容 (案)

▼対象事業者

直近3カ年において対象業務における本市との契約実績を有する市内事業者 (約250事業者)

▼実施方法

- ・実施時期 令和5年10月頃 (平日午前・夜間、日曜日午前・午後)
- ・実施場所 大津市役所
- ・案内方法 対象事業者へ案内文の送付
- ・実施内容 事業概要説明、質疑応答、意見聴取

▼説明内容

- ・施設包括管理業務委託の概要
- ・業務の発注方法の違い
- ・導入後の関係図
- ・市内事業者への再委託に関する条件等
- ・導入までの説明の想定スケジュール

2 (3) 配布資料 (案)

※ A3サイズ

大津市公共施設包括管理業務委託の導入について(案) 別紙

大津市では、これまで施設ごとに行ってきた維持管理に係る業務を、マネジメントする事業者一括して委託する「大津市公共施設包括管理業務委託」の導入(令和6年11月から)を予定しています。

■対象施設 計134施設

市民センター(36)、幼稚園・保育園(43)、小中学校(55)

■対象業務 計19業務 (保守点検、小修繕など)

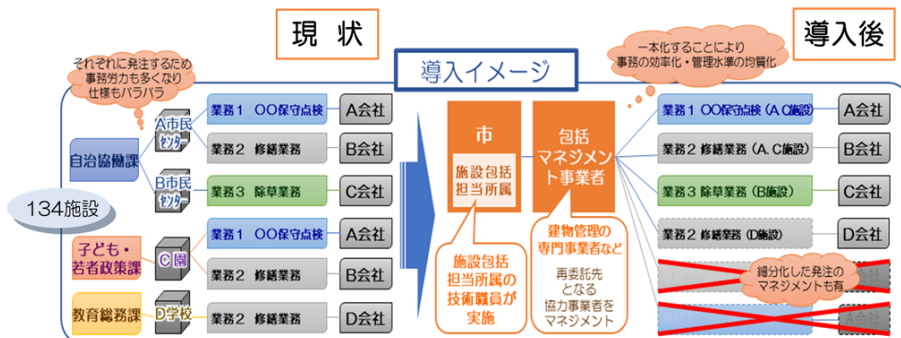
① 自家用電気工作物保安管理	⑥ 機械警備	⑪ 建築基準法第12条点検	⑯ 清掃
② 受水槽、高架水槽保守点検	⑦ 昇降機保守点検	⑫ 緊急通報点検	⑰ 樹木管理、除草
③ 防災設備点検	⑧ 遊具点検	⑬ 建築物環境衛生管理	⑱ 修繕
④ 空調設備保守点検	⑨ 7-11循環濾過装置保守点検	⑭ 建物総合管理 (原則130万円以下)	
⑤ 自動扉保守点検	⑩ 浄化槽維持管理	⑮ 建物消灯、施錠確認	⑲ 巡回点検

■導入の目的

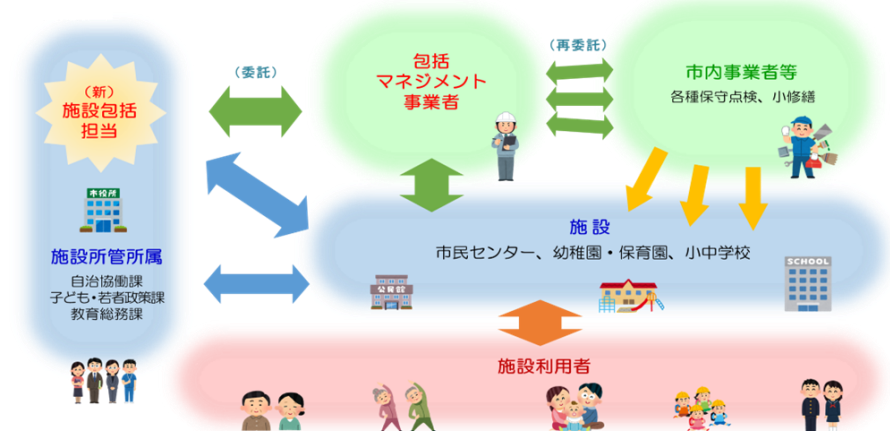
- 事務の効率化
 - 職員の事務負担軽減・他業務への人員配置(各種サービスの向上)
 - 契約手続きの簡略化による迅速な修繕の実施
- 管理の一元化
 - 管理水準の均質化(施設ごとの修繕対応にかかる基準・内容の統一)
 - 施設・設備の不具合箇所や修繕実績の情報を活用した修繕計画の検討・作成
- 情報の集約

施設の安全性の確保・利便性の向上など **市民サービスの向上へ**

1 業務の発注方法



2 導入後の関係図



3 マネジメント事業者からの再委託について

- 市からの契約条件**
 - 「市内事業者による適正な業種又は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。」
⇒ 市内事業者の活用率を維持していく目的
 - マネジメント事業者へは、市からマネジメント経費を支払うこととし、「再委託のための監理監督等経費(支払手数料を含む)を計上しないこと。」
⇒ 適正な契約金額を維持していく目的
- モニタリングの実施**
 - 市(施設包括担当所属)は、マネジメント事業者に対して定期・随時にモニタリング(監視・観察)を行い、各業務の適正な履行、公平・公正な発注状況などをチェックします。
⇒ 必要に応じて改善を求めます
- 再委託先の選定方法について**

マネジメント事業者の選定時(公募型プロポーザル)には、再委託先の選定方法が、公平・公正な提案であるか審査・評価します。
- 先進自治体における再委託先からの声**
 - 窓口が一本化され、契約関係書類または手続きなどが簡略化されたとともに、市役所へ出向く必要がなくなった。
 - ごく軽微な修繕等に対して、マネジメント事業者の内製化(自らの対応)により、手が取られなくなった。

4 市内事業者様へのご説明の想定スケジュール

令和5年秋頃	【事前説明会】※契約実績のある市内事業者様へのご案内 ・説明会の開催
令和6年春頃	【マネジメント事業者の選定】※公募型プロポーザルの実施
令和6年夏頃	【業務開始前の準備、説明会】 ・マネジメント事業者による準備・協議 ・説明会の開催(市とマネジメント事業者による説明)
令和6年11月	【業務開始】 ※一部の業務(⑧⑪⑫⑯⑲)から開始(令和7年4月から全業務)

ご意見・お問い合わせ先 大津市役所 総務部 行政改革推進課 tel: 077-528-2708 e-mail: otsu1227@city.otsu.lg.jp