

## 国分寺市における包括施設管理委託の導入に関する方針

### 1 目的

包括施設管理委託とは、複数の公共施設の維持管理業務を包括的に委託管理することによって、統一した考え方による適切な維持保全を実現するための維持管理手法である。本業務の実施により、予防保全型の維持管理への転換による公共施設の維持管理水準、安全性の向上及び長寿命化、並びに施設管理業務の効率化を図り、市民サービスの更なる向上と長期的な視点をもった持続可能な公共施設マネジメントを推進することを目的とし、「国分寺市包括施設管理委託」を導入するものである。

### 2 背景

各公共施設においては、保守管理業務を施設所管ごとに別々に委託しており、契約等の事務負担や業務水準のバラつきなどが課題となっている。また、施設の老朽化を主な要因として日常かつ突発的に発生する設備の不具合等への対応については、迅速な対応が求められる中、施設管理担当職員の専門性や経験不足等もあり、修繕業務における事務負担が増大している現状がある。

一方、近年 PPP（公民連携）の事業手法により公共施設に関する課題解決を図る取組が全国的に広がりを見せており、包括施設管理委託を導入する自治体も増加傾向となっている。

このような背景から、本市においても公共施設の総合的かつ計画的な管理の実現手法の一つである包括施設管理委託の導入について、令和3年度より検討を開始したところである。

### 3 これまでの経緯

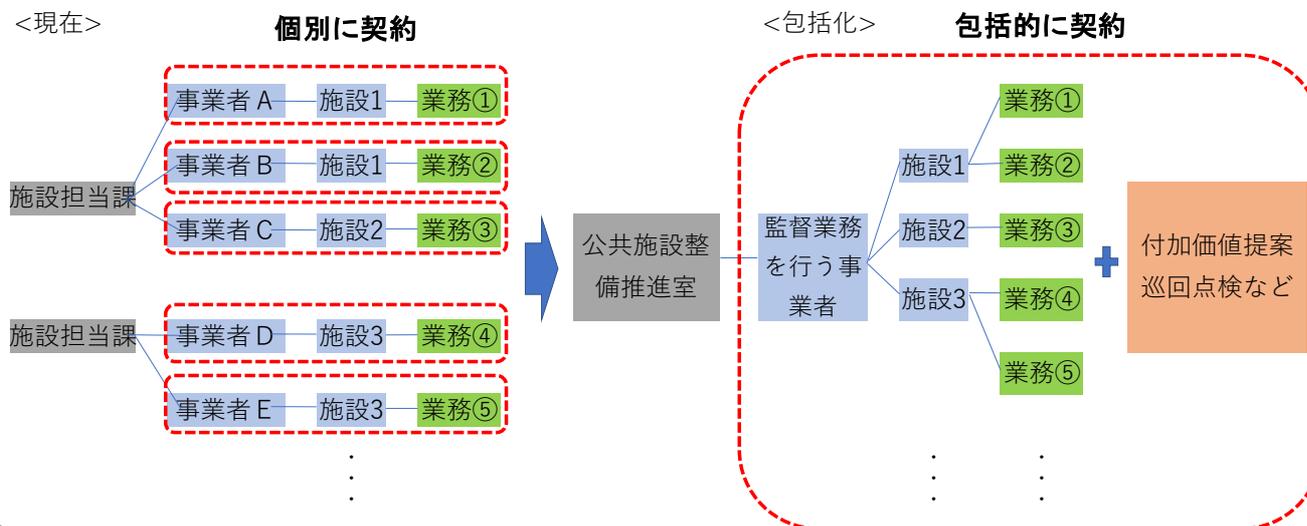
年月	検討の経緯	概要
令和3年 9月	・第3回定例会公共施設等総合管理特別委員会	・包括施設管理委託の導入に向けた検討について報告（以降、毎定例会へ検討状況等を報告）
11月	・包括施設管理委託に関する庁内講習会の実施	・参加者：22課，45名 （内閣府の行政専門担当派遣事業の活用）
令和4年 3月	・サウンディング型市場調査の実施	・参加者：11事業者 （参考資料1参照）
6月	・市内事業者の要望により，包括施設管理委託に関する勉強会において，導入に向けた情報提供を実施	・参加者：26事業者，31名
7～8月	・予備調査の実施	・対象となる施設，業務の事前調査
7～8月	・追加ヒアリングの実施	・参加者：7事業者 （令和4年3月に参加した11事業者を対象として実施）
8月	・庁議及び市長決裁	・導入方針の決定

### 4 業務の概要

契約スキームとしては，市は，監督業務を行う事業者と包括的に契約を行う。また，個別の業務（業務①～）については，監督事業者が市内事業者を中心とした協力事業者と契約を行う。

委託イメージ図

<現在>



## 5 期待される効果

本業務の導入により，市民，行政，事業者に対し，それぞれ以下のような効果が期待される。

### (1) 市民

- ・事業者のノウハウが，維持管理水準の向上や付加価値サービスの実現につながり，安全・安心な施設利用や利便性の向上が期待される。

### (2) 行政（参考資料2参照）

- ・維持管理水準の向上，業務の仕様を最適化，きめ細かな現場対応及び民間事業者と行政による多層的なマネジメント。
- ・生産性の向上，契約事務負担の削減により職員がコア業務に専念できる環境の創出につながり，更なる市民サービスの向上が見込まれる。また，超過勤務の減少により，働き方改革の推進に寄与することも期待される。

※維持管理に関する業務（約150件），日常的に発生する小規模な修繕（約250件）に対する契約手続等の事務負担の削減が図れる。

- ・監督事業者からの助言による，職員の維持管理に関するノウハウの向上。
- ・付加価値提案による適正な維持管理の推進。（巡回点検など。）

### (3) 事業者

- ・公共施設の包括的管理という新たな市場の開拓・ノウハウ蓄積。
- ・監督事業者からのノウハウ継承。

## 6 期間

- (1) 令和6年度当初から実施。

(2) 契約期間は5年間を原則とする。

## 7 対象施設・業務

### (1) 対象施設

国分寺市が所有または維持管理を行う建物。

事前ヒアリングによる想定としては、75施設（19課）を対象。（参考資料3参照）

### (2) 対象業務

① 点検、清掃、警備、剪定業務など定例的に実施する維持管理に関する業務。 約150業務（令和元～3年度の実績）

② ①を実施する対象施設における、日常的に発生する小規模な修繕（税込み50万円未満）。 約250件（平成30～令和2年度の平均）

## 8 予算、決算について

### (1) 予算措置（参考資料2参照）

#### ・7（2）①の対象業務について

令和5年度当初予算（隔年等の実施業務については、直近に実施した年度）における、予算額に基づき算出。

#### ・7（2）②の対象業務について

令和元～3年度における執行額の平均額に基づき算出。

予算は令和5～10年度の債務負担行為（令和5年度は事業者選定期間とし、0債務）を設定。

・監督員の経費を、対象業務の予算に対し14%程度を見込む。

### (2) 予算科目について

総務費に「(仮) 公共施設包括施設管理に要する経費」を新設し、対象施設に係る包括施設管理委託料(需用費)を一括して計上。

### (3) 決算の対応について

決算に要するデータ等を監督事業者から提供を受け、従来通り決算統計に反映させる。

## 9 事業者の選定について

- (1) 公募型プロポーザルとする。
- (2) 公募型プロポーザルでは、価格以外に巡回点検、簡易修繕などの本業務を効果的に実施するための付加価値の提案や市内事業者を有効に活用することなどの提案を求めることとする。

## 10 導入までのスケジュール

- ・令和4年度 10月初旬～ 本調査の実施, 対象施設・業務の確定  
10月末 令和5年度当初予算見積書の提出  
(債務負担行為の設定)
- 11月～ 募集要項等の作成・調整
- ・令和5年度 5月中旬～ 事業者募集, 選定  
8月 優先交渉権者の決定  
9月～ 仕様書協議
- ・令和6年度 導入開始

## 11 検証, 見直し

- (1) 毎年, 施設担当課, 公共施設整備推進室, 監督事業者の3者により,

実施内容の検証を行い，必要に応じて対象施設，対象業務及び仕様等の見直しを行う。

- (2) 指定管理制度により維持管理している施設等の対象業務についても，包括施設管理委託への移行を見据えた検討を行う。

## 12 留意事項

- (1) 本業務の効率的な運用と本業務の成果を個別施設計画等の公共施設マネジメントの推進に効果的に活かしていくための組織体制の構築を進めるとともに，本業務の導入により得られた職員の負担軽減等の効果を検証の上，本業務の運用に必要な適切な人員配置についても併せて検討する必要がある。
- (2) 本業務導入後についても，施設担当課による管理上の責任があることに留意し，引き続き，施設管理（設置）者として，施設の適切な保全や安全対策等の措置を講じていく必要がある。（参考資料2参照）

## 国分寺市包括施設管理委託の導入に向けたサウンディング型市場調査の結果

## 1 調査概要

### ■調査目的

国分寺市では、所有する公共施設について、業務水準の向上、効率的な管理運営を進めるとともに、公民連携による質の高いサービスを提供するため、令和3年度から包括施設管理委託の導入に向けて検討を行っています。

地方公共団体における包括施設管理委託は、実施事例が少ないことから、国分寺市における市場性の有無、対象業務の範囲等について、今後の検討の参考とするため、民間事業者との対話を行いました。

### ■調査時期(対話時期): 令和4年3月

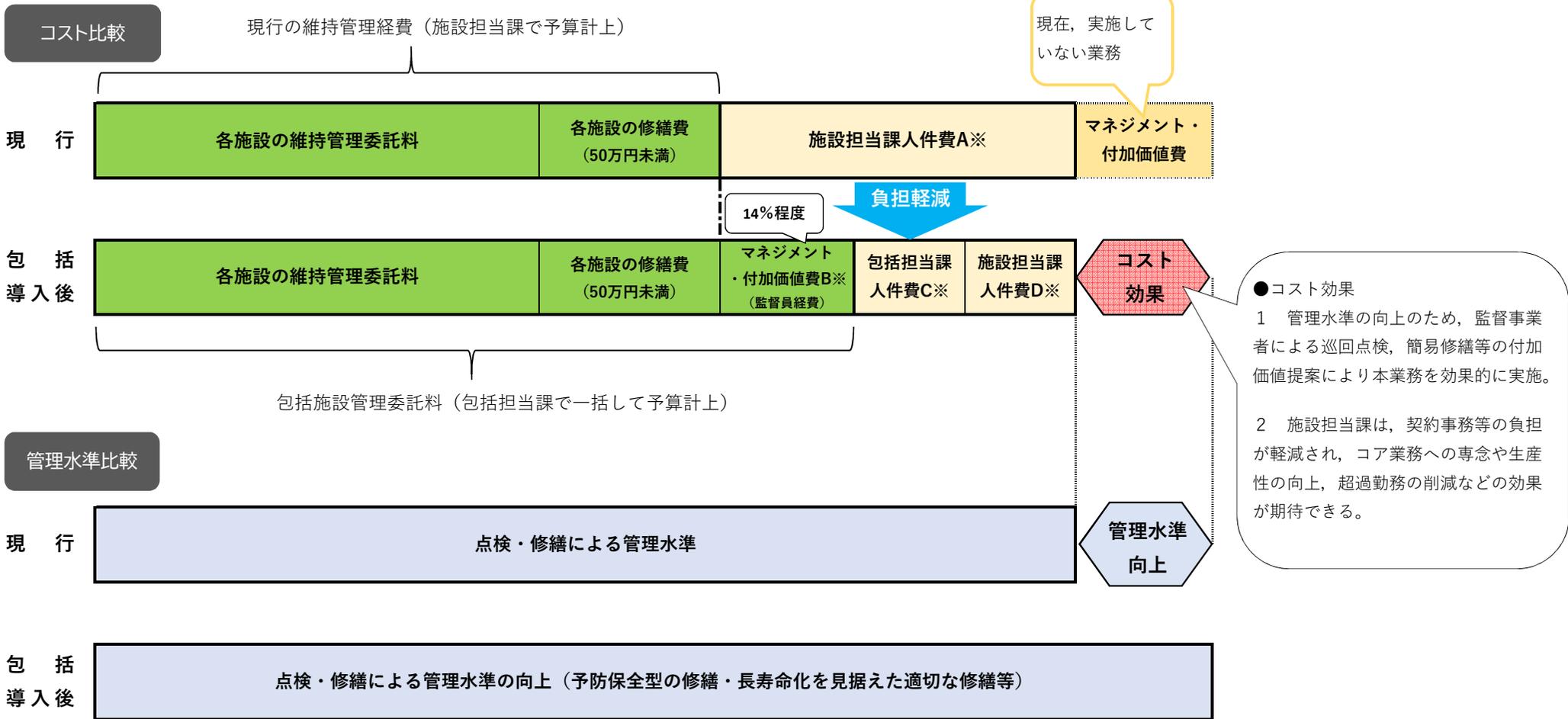
### ■参加事業者: 11 事業者

## 2 調査結果の概要

- ① 包括施設管理委託への参加意欲について
  - ・参加意欲あり～10 社(JV として参加意向の事業者を含む。)
  - ・今後、多摩地域での展開に興味がある。
  - ・国分寺市は、拠点整備の意味合いで、立地的な魅力がある。
  - ・今後、受託側の人材不足が懸念されるため、導入するならば早い時期が良い。
  
- ② 国分寺市における包括施設管理委託の市場性の有無について
  - ・市場性はある。
  - ※ 市場性を高めるための条件について
    - ・庁舎などの施設に限定し、公園管理は含めない方がよい。
    - ・就労支援事業等の一環で実施している業務は、包括施設管理委託には向かない。
  
- ③ マネージメントフィーの考え方について
  - ・定期点検の頻度や提案内容によるため、一概には言えない。
  - ・他市の実績では、最大で委託を予定する事業費総額の約 30%程度である。
  
- ④ 包括施設管理委託の効果を最大限にするための手法、付加価値等(過去実績)の提案について
  - ・定期点検 (点検回数は、1 回/月～1 回/年程度)
  - ・システムによる施設の一元管理 ・短中期的な修繕計画の提案
  - ・施設管理に関する講習会の開催
  - ・修繕業務を含めることで、より適切な施設管理に繋がる。

- ⑤ 市内事業者等の受注機会の確保について
  - ・基本的には、今まで受注されていた市内事業者を活用していく。
  
- ⑥ 事業者公募時において国分寺市に提示してほしい資料やその他要望について
  - ・委託先一覧(直近1年)及び市内事業者一覧
  - ・対象施設の概要
  - ・修繕履歴(直近3年) ※修繕を含める場合は必須
  
- ⑦ その他
  - 契約期間について
    - ・最低5年

# 包括施設管理委託に関する費用と効果のイメージ



## ※留意事項

- ・ A,C,Dは、施設管理に関する契約や修繕対応（50万円未満）の事務に係る人件費。また、A,Dはそれらの人件費の総計を模式化したものであり、既存の施設管理の契約状況や事務量、包括管理委託への移行の程度により、施設担当課毎に幅が生じる。
- ・ 包括施設管理委託の導入後も、施設管理者としての責任や、管理上一定の事務を行う必要がある。
- ・ 包括担当課は、構築された新たな組織体制のもと負担軽減等の効果を検証のうえ、本業務の運用に必要な適切な人員配置となるよう検討。（ $A \div B + C + D$ となるようCの人員配置を検討。）

