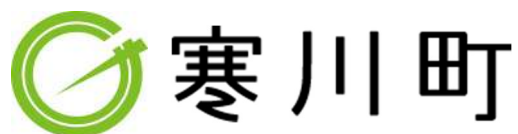




文教施設における多様な PPP/PFI の先導的開発事業

# 成果報告書

令和3年3月



# 目次

---

01 概要と目的.....	2
02 現状の体制と課題.....	3
03 事業期間の検討 .....	6
04 先行事例 .....	10
05 事業手法の検討 .....	13
06 意向調査 .....	25
07 事業手法の比較検討 .....	27
08 事業計画の検討 .....	32
09 協議会等の意見 .....	35
10 結論 .....	40
資料編.....	48

本報告書は、文部科学省の初等中等教育振興事業委託費による委託業務として、寒川町が実施した令和2年度「文教施設における多様な PPP/PFI の先導的開発事業」の成果を取りまとめたものです。従って、本報告書の複製、転載、引用等には文部科学省の承認手続きが必要です。

# 01 概要と目的

## 1.事業の概要

寒川町（以下、当町。概要は巻末資料編参照。）の学校施設の維持管理において、包括的民間委託事業を含む PPP/PFI 手法を視野に入れ、現状の課題とリスクや、事業手法とその期間を含めて比較検討及び方針決定をするとともに、事業実行に移すための具体的事項を計画する。学校施設の維持管理を民間に包括的に委託する PPP は、大規模な自治体で取組みが始まっているが、当町規模（人口 5 万未満）の地方公共団体では事例が見られない。大規模な自治体では、施設の維持管理や長期的な計画に十分な人員を投入することができるが、小規模な自治体では難しい。このような状況の中で当町は、各分野の専門家、学校関係者、町職員等で組織する協議体を設け、小規模な自治体ならではの学校施設の維持管理手法（包括的民間委託等）の検討を通し、具体化促進することを目標とする。また、その結果が小規模自治体の同様の難題解決の一助になることを願うものである。

## 2.事業の目的

小中学校施設は、地域の児童生徒の学習、生活の場であり、より良い教育活動を行うとともに、子供たちの安全と健康を守る重要な施設である。また、当町の小中学校施設（全 8 校、詳細は巻末資料編参照。）は、小規模自治体にみられる傾向として、教育施設としての役割だけでなく、避難拠点や地域開放等自治体運営を担う様々な機能を併せ持っている。一方で当町では、下記に挙げられるように、効率的かつ効果的で良好な公共サービスを実現するための課題がある。

- ・施設の老朽化が進んでいて、メンテナンスが追いついていない
- ・維持管理に係る当町内の体制が充分にとれていないと言えない
- ・現状把握が難しく、予防保全の対応がとれておらず、突発的対応となっており、  
中長期的な修繕計画が無い
- ・維持管理にかかるコストが平準化されておらず、予算がつけにくい

そこで、従来型の施設整備・運営手法だけでなく、施設維持管理の体制や戦略を見直し、民間のノウハウを取り込み検討することで、長期的、計画的、効率的な小中学校施設の維持管理を実現することを本検討事業の目的とする。本検討事業は、翌年度からの小中学校施設維持管理業務への準備期間としての位置づけであり、令和 3 年度の当初予算へ反映していく予定である。また、当町における施設維持管理の課題は全国的に共通する部分も多いと考えられ、本検討事業の成果は、同規模以下の全国約 1 2 0 0 か所（国勢調査 2 0 1 5 年：人口 5 万以下の市区町村）の地方公共団体への展開が可能になると考えられる。

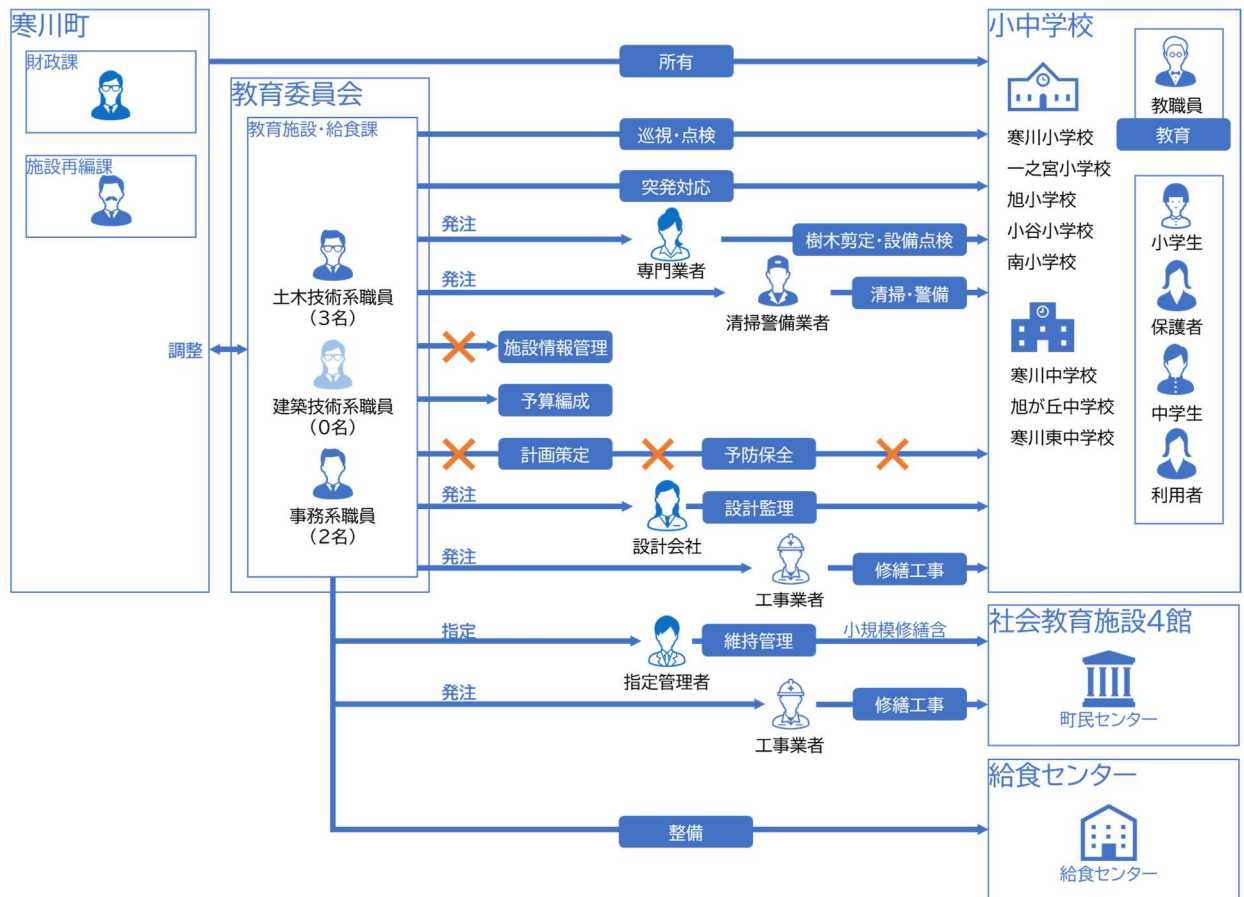
# 02 現状の体制と課題

## 1.現状の体制

現在、当町の施設担当職員が小中学校の施設維持管理を担当している。維持管理に関する業務は下記表の通り多岐にわたる。一部の専門的な内容は外部へ委託している。

### 維持管理に関する業務

業務	内容
巡視点検	施設の状態を把握するため日常的に見て回る
突発対応	学校からの報告などによる突発的な不具合の受付と対応
樹木剪定・消毒	樹木などの植栽剪定等により外構を維持する
設備点検	設備等の損傷、変形、その他の異常の有無を調査する
清掃	汚れを除去、予防することで仕上げ材を保護し、快適な環境に保つ
警備	鍵の管理などを行ない、施設内における盗難等の事故の発生を警戒し、防止する
施設情報管理	建物の基本情報や工事履歴等の施設情報を入力、整理、保存する
予算編成	修繕工事等について、見積の徴収などにより、かかる費用を予め計上する
計画策定	施設情報に基づいて、長期的に対応していくための維持保全の計画を策定する
予防保全	長期的な計画に基づいて、不具合が発生する前に、あらかじめ対策を実施する
修繕・改修工事	修繕は、劣化した部分を使用上支障のない状態まで回復させる工事 改修工事は、機能の向上を目的として、設計委託等により仕様を決定し、官積算の上で、入札を経て行なう工事
設計監理	工事に必要となる各種調査検討、仕様の決定、設計、工事監理



同体制で、社会教育施設4館と給食センター整備を担当している。具体的には、学校からの報告や要望、日々の施設巡視に加え、建築や設備の法定点検および、学校からの報告などによる不具合の把握と対応や、突発的な対応を実施している。不具合箇所の発生都度、対応の必要性、必要となる対策について技術系職員を中心に、庁内、学校、時に専門業者等を交え検討する。また、外構維持に必要となる樹木剪定や、設備の点検、施設の警備、清掃といった専門的業務は、専門民間事業者へ委託している。施設の不具合が生じた場合には、町内で対策を検討し、場合によっては設計等を委託して、修繕工事を発注している。必要な予算を流用・充用、補正予算・次年度当初予算計上などで措置する。各種費用は、見積の徴収、積算などにより町で概算予算編成をしているが、計画的に編成できているとは言いにくい状況である。本来であれば、施設情報を的確に把握、管理した上で、長期的な維持管理計画に基づき、計画的な予算措置を講じ、対策していくことが望まれる。また、長期的な計画の中で、あらかじめ対策工事を実施することで、施設の不具合を減らしていく予防保全についても実施していきたいと考えている。※社会教育施設については、指定管理者制度により施設維持管理が行われているが、大規模なものは町で実施している。

## 2.課題

---

小中学校の施設維持管理における課題は以下の通りである。当町による資料収集やブレインストーミング、再委託先からの聴取、施設関係者へのヒアリング等によって以下の課題リストを得た。

### 1) 体制の課題

- ・ 庁内に、技術系職員（建築系）が不足しており、施設の維持管理を担当する十分な人員体制がない。
- ・ 文教施設の維持管理に技術系職員（土木系）が担当していることで、他課に人員不足が生じている。
- ・ 人事異動があるため、維持管理の技能知見の蓄積ができない。  
（例：なぜ壊れたのか、最適な補修方法がわからない。）
- ・ 施設の維持管理を担当する職員に、専門的なスキルが充分とは言えない。
- ・ 業務の委託時に、自治体と事業者がそれぞれ負担すべきリスクが整理できていない。

### 2) 施設の課題

- ・ 竣工から年月が経過し、施設が老朽化している。
- ・ 施設が十分なメンテナンスされているとは言えない。
- ・ 予防保全が不足している。

### 3) 管理の課題

- ・ 施設の修繕計画が立てられていない。
- ・ 施設の老朽化や利用状況等現状把握ができていない。
- ・ 施設の不具合の発生に対して突発対応となっている。
- ・ 施設に関する情報共有とデジタル化ができていない。
- ・ 予防保全が不足しているため、施設への要望が多数あり、手が回らず、対応に遅れが出ている。

### 4) 財政の課題

- ・ 毎年発生する不具合が予想できないため、予算が平準化されていない。
- ・ 施設に対する維持管理コストの予算が付けにくい。
- ・ 国の補助金を受けるにも、工事発注（設計積算）が必要になり、対応できる人員がない。

# 03 事業期間の検討

## 1.背景

小中学校を含む公共施設は、寒川町公共施設等白書において当町資産状況として報告されており、その後の寒川町公共施設等総合管理計画では、公共施設等の最適配置が検討されている。その中で、老朽化・更新問題と人口減少・少子高齢社会に対応して、再配置が必要とされている。全体の対応策としては、施設の総量と維持補修コストを抑えることで資金不足を回避することがポイントであるとされている。特に学校教育施設（＝町内小中学校）は行政が維持する施設として最も高い優先順位が設定されている。また、個別施設の方針として、寒川町公共施設再編計画第1案においては、8校から6校への再編について検討がされている。また、学校を地域コミュニティの核として位置付け、地域集会所や公民館等との複合化・多機能化が検討されている。

・寒川町公共施設等白書 平成28年3月

[http://www.town.samukawa.kanagawa.jp/material/files/group/38/hakusyo\\_gaiyou.pdf](http://www.town.samukawa.kanagawa.jp/material/files/group/38/hakusyo_gaiyou.pdf)

・寒川町公共施設等総合管理計画 平成29年3月

<http://www.town.samukawa.kanagawa.jp/material/files/group/38/kakuteikeikaku01.pdf>

・寒川町公共施設再編計画第1案 令和1年12月

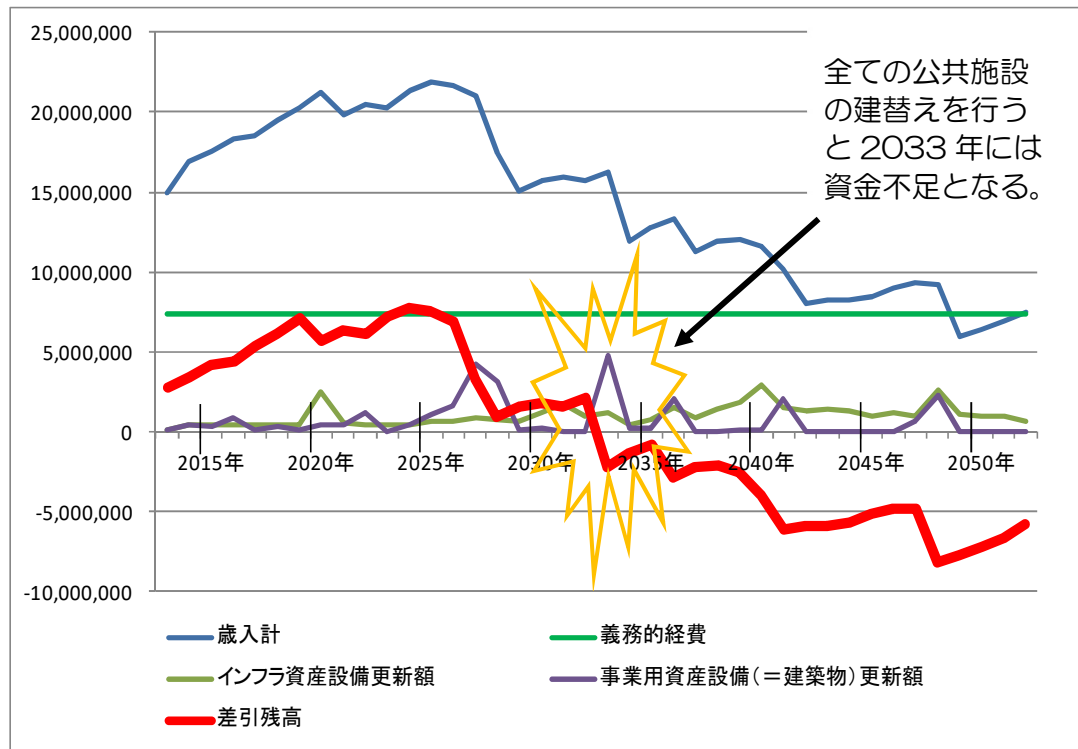
[http://www.town.samukawa.kanagawa.jp/material/files/group/38/17\\_News.pdf](http://www.town.samukawa.kanagawa.jp/material/files/group/38/17_News.pdf)

## 2.事業期間の前提となる条件

今回の小中学校施設の維持管理についての検討事業期間を設定するにあたり、参考とする数値は以下がある。

### 1) 寒川町公共施設等白書

長期的な資産更新の必要額を把握するために 2014 年から 2054 年までの 40 年間の財務シミュレーションを行なっている。2033 年には資金不足となる試算が出ている。



### 2) 寒川町公共施設等総合管理計画

寒川町公共施設等総合管理計画によると、

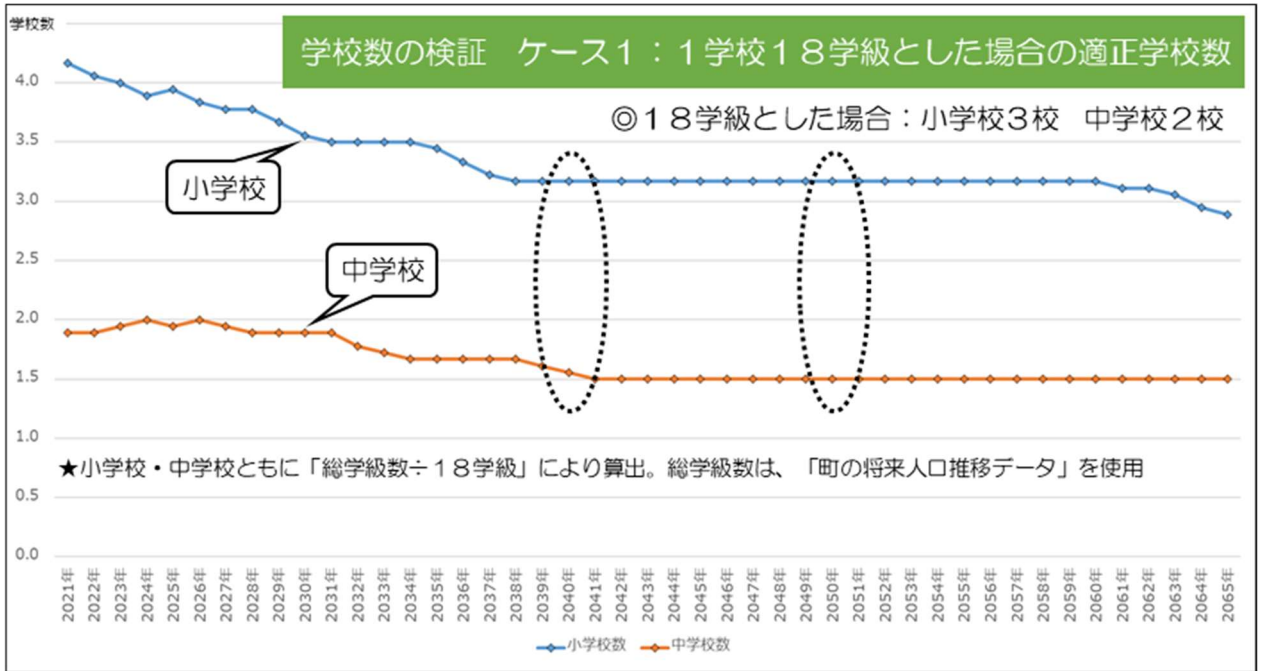
本計画の計画期間は、平成 28 年度 (2016 年) から平成 67 年度 (2055 年) までの 40 年間とします。これは、少子高齢化、人口減少により、今後 40 年間で人口構成が大きく変化するためであり、同時に、寒川町公共施設等白書によって明らかとなった 2033 (平成 45) 年の 22 億円の資金不足を回避するための長期的な資金不足対策を実行していくためであります。

とあるように、2055 年までの期間で計画をしている。

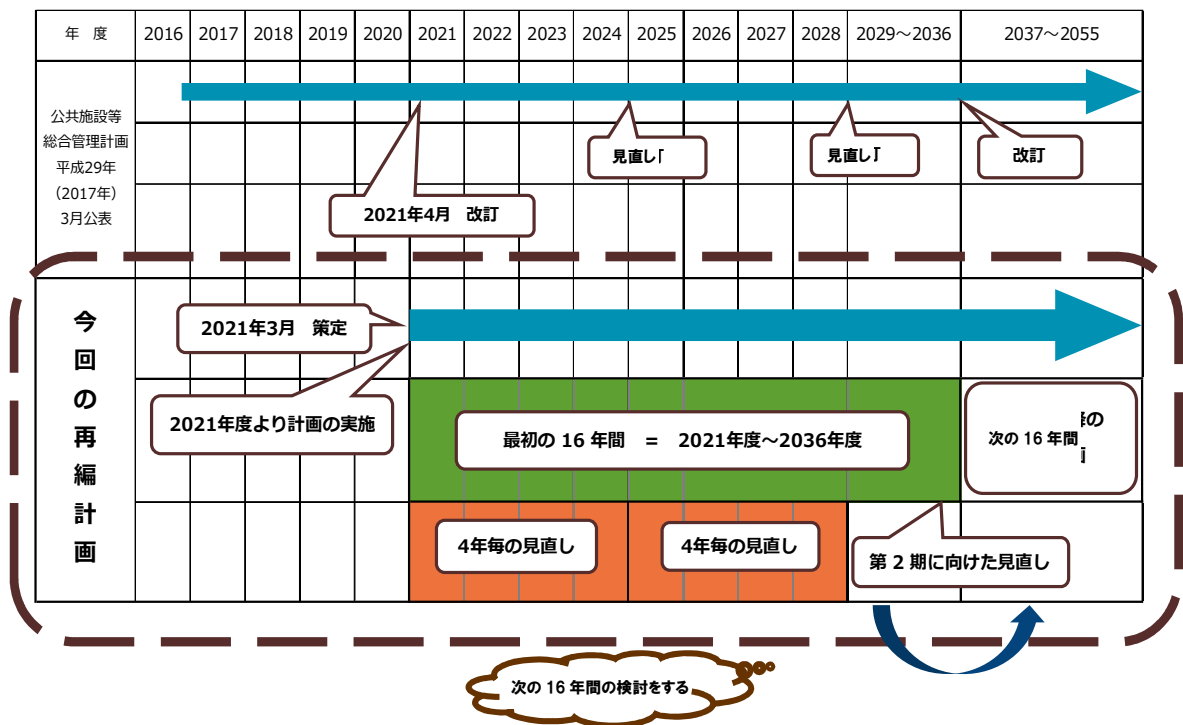


### 3) 寒川町公共施設再編計画第1案

長期シミュレーション上では2040年頃までは学級数が減少しきらない試算をしている。2021年から2036年までの期間を最初の再編期間とし、この期間では現状の8校は維持される見込みである。

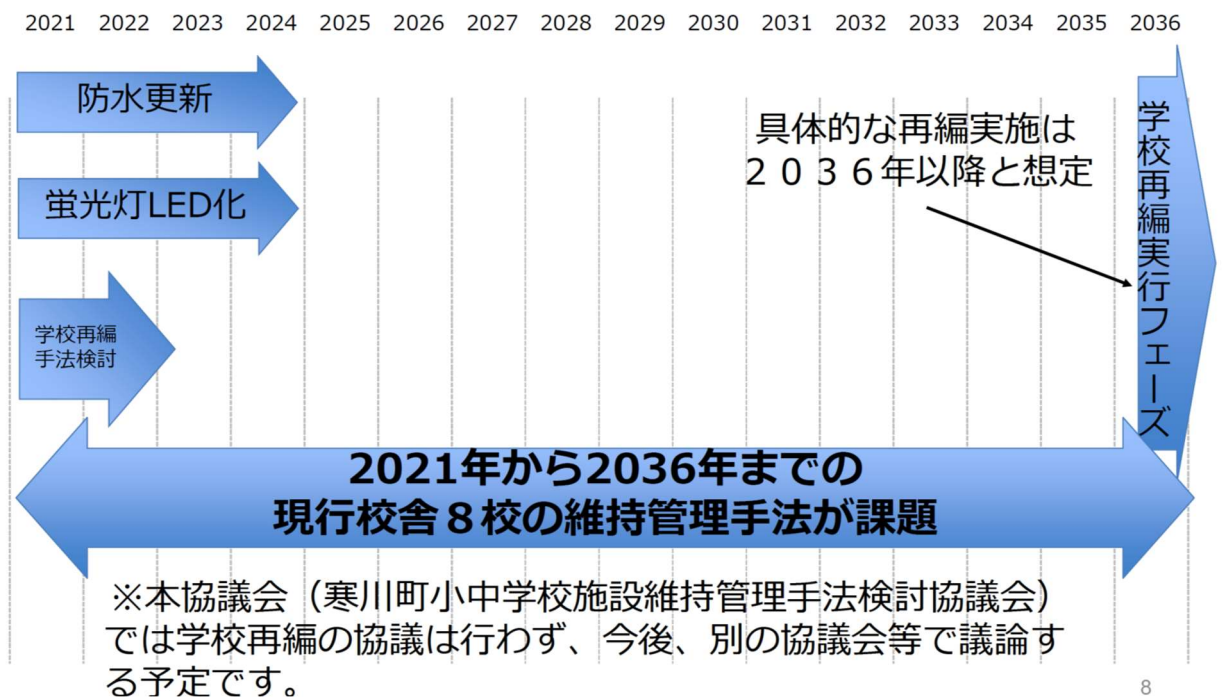


#### 見直しスケジュールのイメージ



### 3.事業期間

以上により、2036年までは具体的な再編実施は行われず、現状の8校の小中学校を維持していく必要がある。よって本協議会で議論の対象とする維持管理を検討する期間は、2021年から2036年までの期間とする。また、学校再編に関わる議論は、別の協議体で実施する予定である。



# 04 先行事例

## 1.寒川町における事例

当町において、民間事業者に施設維持管理を委託等している事例は以下が挙げられる。

#	事業名	年度	対象施設	業務内容	備考
1	指定管理者：TRC・相鉄企業体	2017.4～ 2022.3	寒川総合図書 館	運営・ 維持管理	※1
2	指定管理者：シンコースポーツ・ 静岡ビル保善共同事業体	2016.4～ 2021.3	寒川総合体育 館	運営・ 維持管理	※2
3	指定管理者：株式会社オーエンス	2017.4～ 2022.3	寒川町民セン ターほか	運営・ 維持管理	※1
4	寒川広域リサイクルセンターにお ける長期包括運営責任業務委託	2014.7～ 2032.3	広域リサイク ルセンター	運営・ 維持管理	※3

※1 平成30年度寒川町指定管理者制度に関する総括評価の結果

[http://www.town.samukawa.kanagawa.jp/material/files/group/35/H30\\_soukatsuhyouka\\_kekka\\_.pdf](http://www.town.samukawa.kanagawa.jp/material/files/group/35/H30_soukatsuhyouka_kekka_.pdf)

※2 寒川町指定管理者制度の状況

<http://www.town.samukawa.kanagawa.jp/soshiki/kikaku/kikakuseisaku/kikakugyokaku/info/siteikanri/1361757844276.html>

※3 寒川広域リサイクルセンターにおける長期包括運営責任業務委託のお知らせ

[http://www.town.samukawa.kanagawa.jp/soshiki/kankyokeizai/kankyo/recyclecenter/info/risaikuru\\_senta/tyoukihoukatu.html](http://www.town.samukawa.kanagawa.jp/soshiki/kankyokeizai/kankyo/recyclecenter/info/risaikuru_senta/tyoukihoukatu.html)

## 2.他自治体先行事例

公表されているインターネット情報を基に、維持管理に関する他自治体の事例を調べたところ、下表の事例が挙げられた。いずれも人口が5万人以上の自治体か、文教施設ではない施設を対象としている事例となっている。

#	自治体	人口	事業名	年度	対象施設	業務内容	備考
1	千葉県 千葉市	980,824	公民館 47 館への指定管理者制度導入	2018	公民館	運営、維持 管理ほか	※1
2	東京都 立川市	180,927	立川市旧庁舎施設等活用事業	2011	旧庁舎、市民会 館	コンバージ ョンほか	※1
3	東京都 東村山市	150,417	東村山市の包括施設管理委託	2018	公共施設 85 施 設	監視、設備 保守点検等	※1
4	愛媛県 松山市	508,156	松山市立小中学校空調設備整備 PFI 事業	2018	小学校空調	設計施工、 維持管理	※1
5	千葉県 我孫子市	130,705	提案型公共サービス民営化制度	2012	公共施設 117 施 設	点検・保 守・整備	※2
6	兵庫県 明石市	299,333	市有施設包括管理業務委託 公募型プロポーザル	2017	公共施設 132 施 設	保守点検、 維持管理等	※1
7	石川県 かほく市	34,860	かほく市上下水道施設維持管理業務	2010	下水道	運転、保全 管理等	※3
8	東京都 青梅市	3,182	青梅市公共下水道管きょ維持管理業務	1992	下水道	清掃、巡 視・点検等	※3
9	北海道 大空町	7,430	大空町管理の道路橋梁及び河川の維持管 理に係る指定管理業務	2010	橋梁、河川	維持管理、 除雪	※3

※1 文科省 維持管理等のみを行う先導的な PPP/PFI 事業編

[https://www.mext.go.jp/a\\_menu/shisetu/ppp/1406650\\_00001.htm](https://www.mext.go.jp/a_menu/shisetu/ppp/1406650_00001.htm)

※2 我孫子市公共施設保全計画平成 30 年 3 月

<https://www.city.abiko.chiba.jp/shisei/keikauhoushin/gyoseikeiei/koukyo-up.files/hozenkeikaku.pdf>

※3 公共施設管理における包括的民間委託の導入事例集

国土交通省総合政策局平成 26 年 7 月、5 万人以下の自治体の事例を抜粋。

[http://www.pfikyokai.or.jp/doc/doc-gov/doc-gov\\_shien/mlit/170125/001049368.pdf](http://www.pfikyokai.or.jp/doc/doc-gov/doc-gov_shien/mlit/170125/001049368.pdf)

### 3.小規模自治体における事例

公表されているインターネット情報を基に、人口5万人程度以下の小規模自治体における文教施設のPPP/PFIの事例を調べたところ、下表の事例が挙げられた。小中学校について、維持管理のみを対象とした、PPP手法を取り入れた事例は現在のところ見当たらない。したがって、小中学校施設の維持管理については、本検討事業が先行的事例となりうると考えられる。

#	自治体	人口	事業名	年度	対象施設	業務内容	備考
1	石川県 野々市市	56,430	野々市中央地区整備事業（PFI）	2017	図書館ほか	設計・建設 維持管理	※1
2	愛媛県 おろちい 大洲市	42,460	大洲市立肱川中学校施設整備事業（PFI）	2017	中学校	設計・建設 維持管理	※1
3	大分県 ひじまち 日出町	27,913	陽谷駅・高校跡地活用事業	2015	高校跡地	建設ほか	※1
4	愛知県 たかはま 高浜市	48,579	高浜小学校等整備事業（PFI）	2016	小学校	設計・建設 維持管理	※2
5	埼玉県 なめがわ 滑川町	19,000	南部地区小学校等設計・建設・維持管理事業（PFI）	2007	小学校	設計・建設 維持管理	※2
6	山形県 ひがしね 東根市	47,463	立神町小学校分離校整備等事業（PFI）	2008	小学校	設計・建設 維持管理	※2
7	香川県 まんのう町	18,830	まんのう町立満濃中学校改築・町立図書館等複合施設整備事業（PFI）	2010	中学校、図書館	設計・建設 維持管理	※2、※3
8	愛知県 とうとうちやう 東郷町	44,144	東郷町新設小学校施設整備事業（PFI）	2004	小学校	設計・建設 維持管理、 運営	※2

※1 文科省 小規模な地方公共団体におけるPPP/PFI事業

[https://www.mext.go.jp/a\\_menu/shisetu/ppp/1406650\\_00001.htm](https://www.mext.go.jp/a_menu/shisetu/ppp/1406650_00001.htm)

※2 自治体PPP/PFI推進センターの国内事業検索において、2000年以降の文教施設について市区町村が実施した事業を検索（2020年5月時点）し、得た126件の内、5万人以下の自治体で小中学校施設に該当するもの。

<http://www.furusato-ppp.jp/>

※3 まんのう町では、65公共施設の法令点検や統括マネジメント業務も包括化してPFIでバンドリングし実施している。

# 05 事業手法の検討

## 0.事業手法一覧

---

事業手法は、大きく分けて、自治体直営手法と民間活用手法がある。

### 1) 自治体直営手法

#### (1) 従前手法

当町が実施し、従前と同じ方法と体制により小中学校施設の維持管理を実施する。主に校舎に関することであり、建築的な視点が必要であるが、土木技術系職員と事務系職員で対応している。

#### (2) 体制強化

当町が実施する小中学校施設の維持管理で、人員体制を強化する。具体的には、施設管理技術者の担当人数を増やす等、担当人員への技術的で専門的な教育を実施する。町では建築技術系職員を毎年募集しているが、応募が少なく、必要な人員が採用できていない状況である。

#### (3) コンサル支援

当町が維持管理を円滑に実施できるよう、施設維持管理に関する専門的な知見をもつコンサルタントが当町職員をサポートする。

#### (4) 広域連携

近接自治体（茅ヶ崎市、藤沢市、海老名市、厚木市、平塚市等）と協議会での人事交流等の仕組みにより、共同して管理の執行や連絡調整、計画作成等を行なうことにより、施設の維持管理業務を広域連携で実施する。

## 2) 民間活用手法

### (5) 指定管理

地方自治法に基づき、民間事業者を指定管理者として指定し、民間のノウハウ等を活用することで施設の維持管理等（修繕工事以外）のコスト削減及びサービスの質の向上を図る。

### (6) 計画委託（包括的民間委託）

小中学校施設の維持管理業務の内、民間事業者に維持管理計画策定や情報管理の業務を長期契約等により発注し包括的に委託する。民間ノウハウの活用により、人材や施設の有効活用、維持コストの削減を図る。

### (7) 計画・維持委託（包括的民間委託）

小中学校施設の維持管理業務の内、民間事業者に維持管理計画策定や情報管理の業務に加えて、日々の巡視点検、樹木剪定等の保全的業務を長期契約等により発注し包括的に委託する。民間ノウハウの活用により、人材や施設の有効活用、維持コストの削減を図る。

### (8) 計画・維持・修繕委託（包括的民間委託）

小中学校施設の維持管理業務の内、民間事業者に修繕を含む大半の業務を長期契約等により発注し包括的に委託する。民間ノウハウの活用により、人材や施設の有効活用、維持コストの削減を図る。

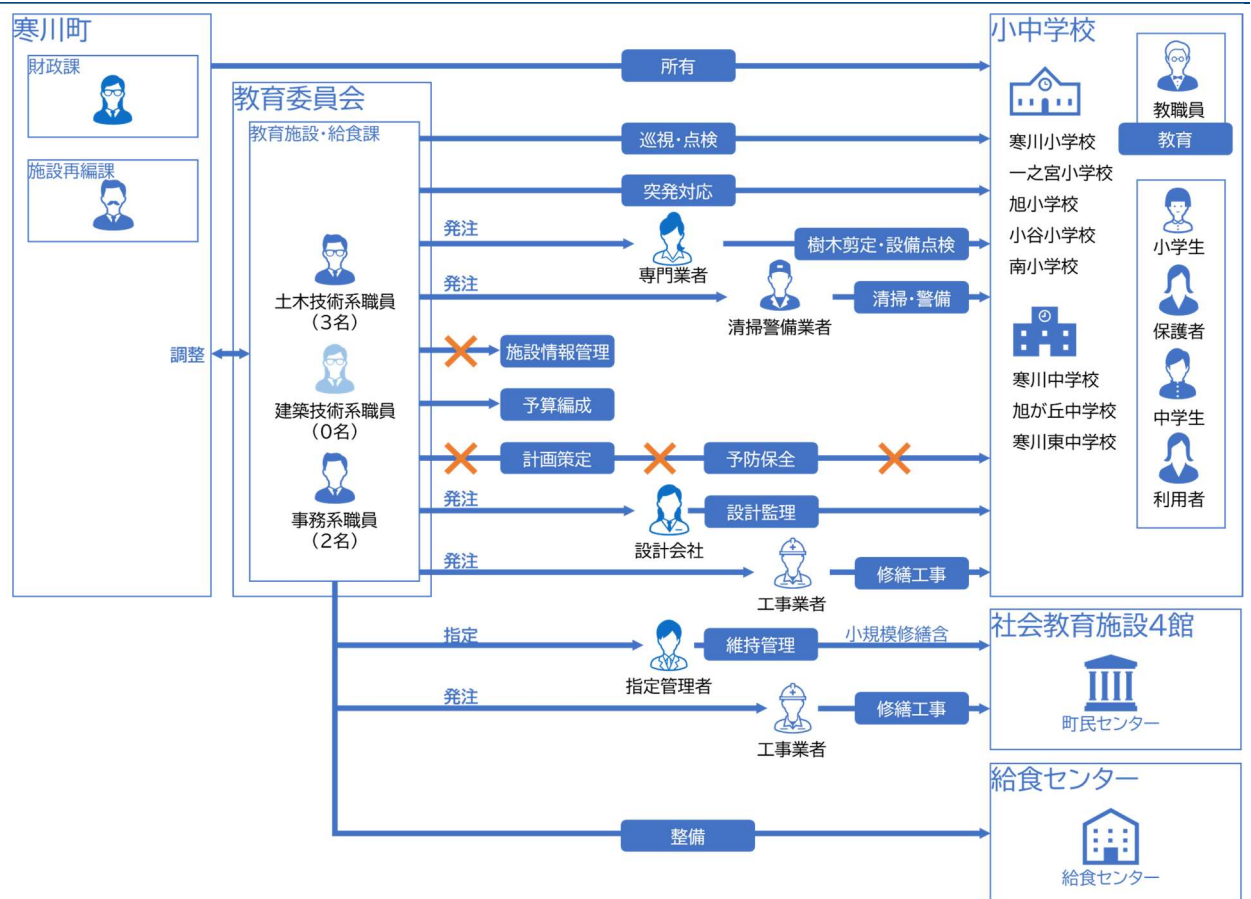
### (9) PFI

民間事業者が PFI 事業の契約に基づいて、小中学校施設の維持管理の事業をサービス購入型の PFI として、長期的、包括的（業務範囲は種々検討）に行う。

### (10) リースバック

当町が所有する小中学校施設を民間事業者に売却した上で、再度、施設を民間事業者から当町が賃借し学校運営を行う。施設の所有が民間事業者となり、維持管理を民間事業者が担う。

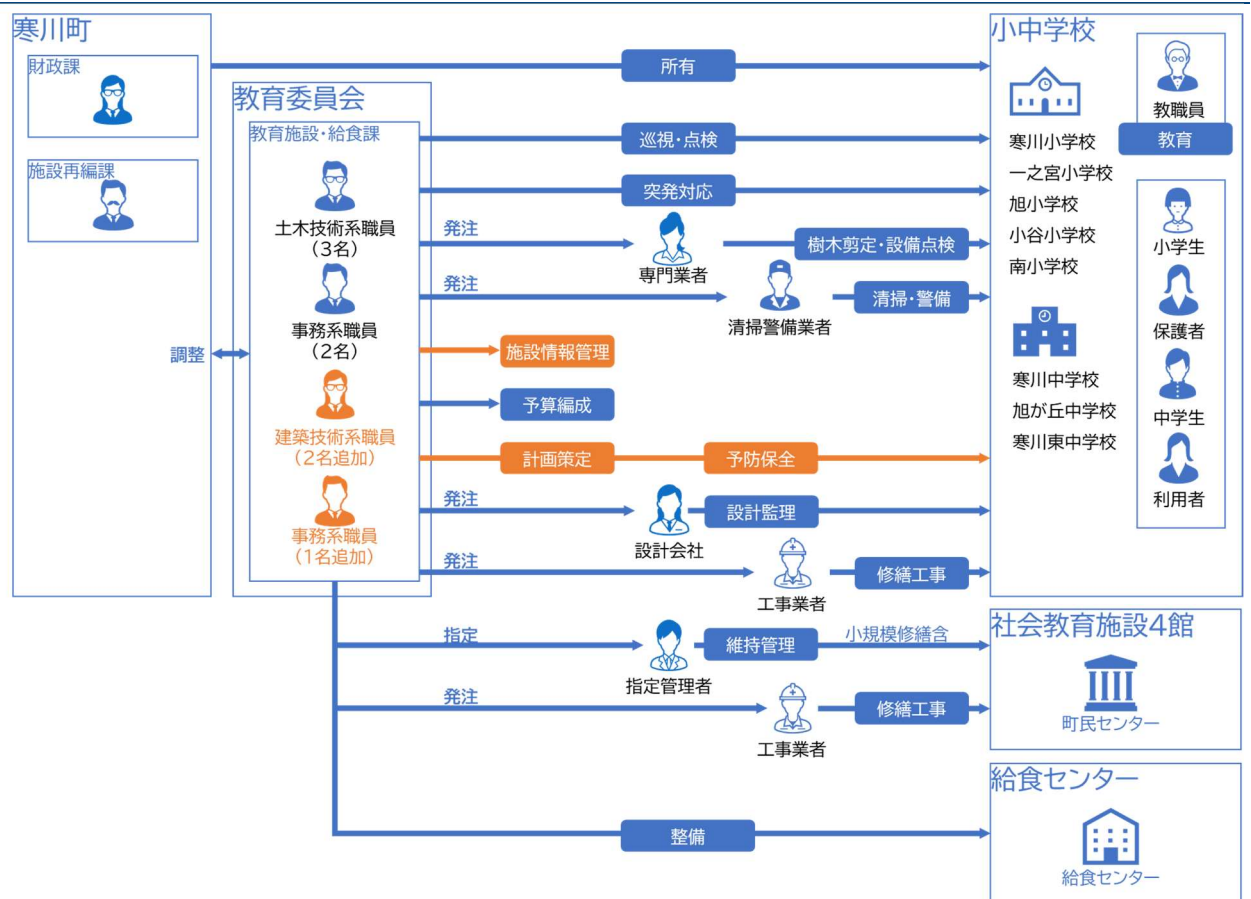
# 1.従前手法



当町の施設担当職員が小中学校の施設維持管理を担当している。土木技術系職員3名と事務系職員2名の体制で、社会教育施設4館と給食センター整備を担当している。具体的には、学校からの報告や要望、日々の巡視、法定等点検などから不具合箇所を把握。不具合箇所の発生都度、対応の必要性、必要となる対策について技術系職員を中心に、庁内、学校、時に専門業者等を交え検討する。必要な予算を流用・充用、補正予算・次年度当初予算計上などで措置する。土木技術系職員により設計監理・工事発注を行なう。場合によっては、設計監理を委託する。



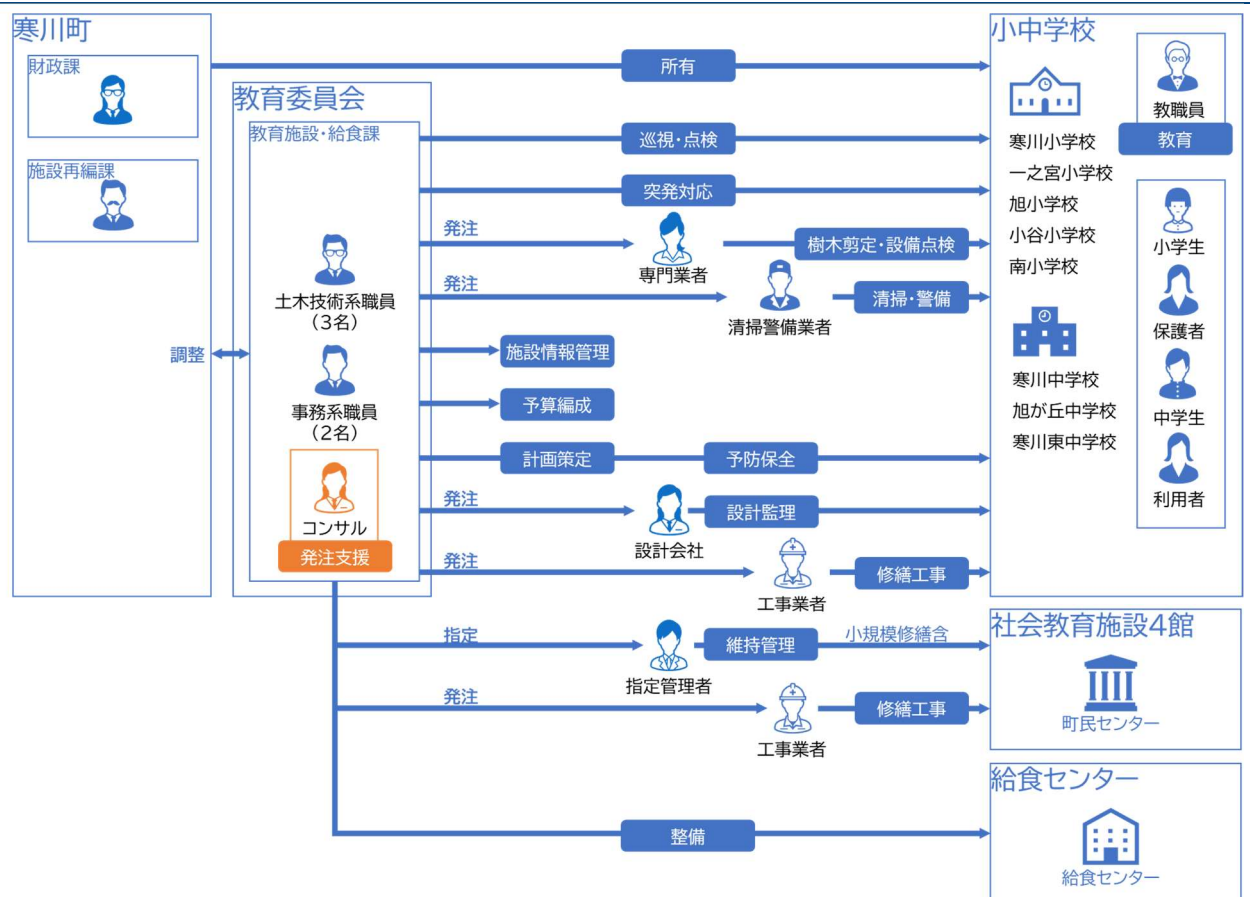
## 2.体制強化



当町の人員体制を増強して施設維持管理を実施する。具体的には、建築技術系職員を2名程度、事務系職員を1名程度採用する。新たに加わった技術系職員と事務系職員が、兼務となっていた社会教育施設4館の維持管理と給食センターの整備も担うことで、既存人員を含めた体制で小中学校の維持管理を実施する。長期的な維持管理計画など専門的知見を強化し、妥当な予算の計上や予算の平準化、予防保全の実施により、施設の長寿命化を図る。

建築技術系職員が加わることで、日々の巡視点検や各種発注に加えて、施設の情報管理や長期的な維持管理に関する計画策定を実施する余地ができるメリットがある。一方で、毎年募集しているが、新たな人員が確保できていないという状況である。

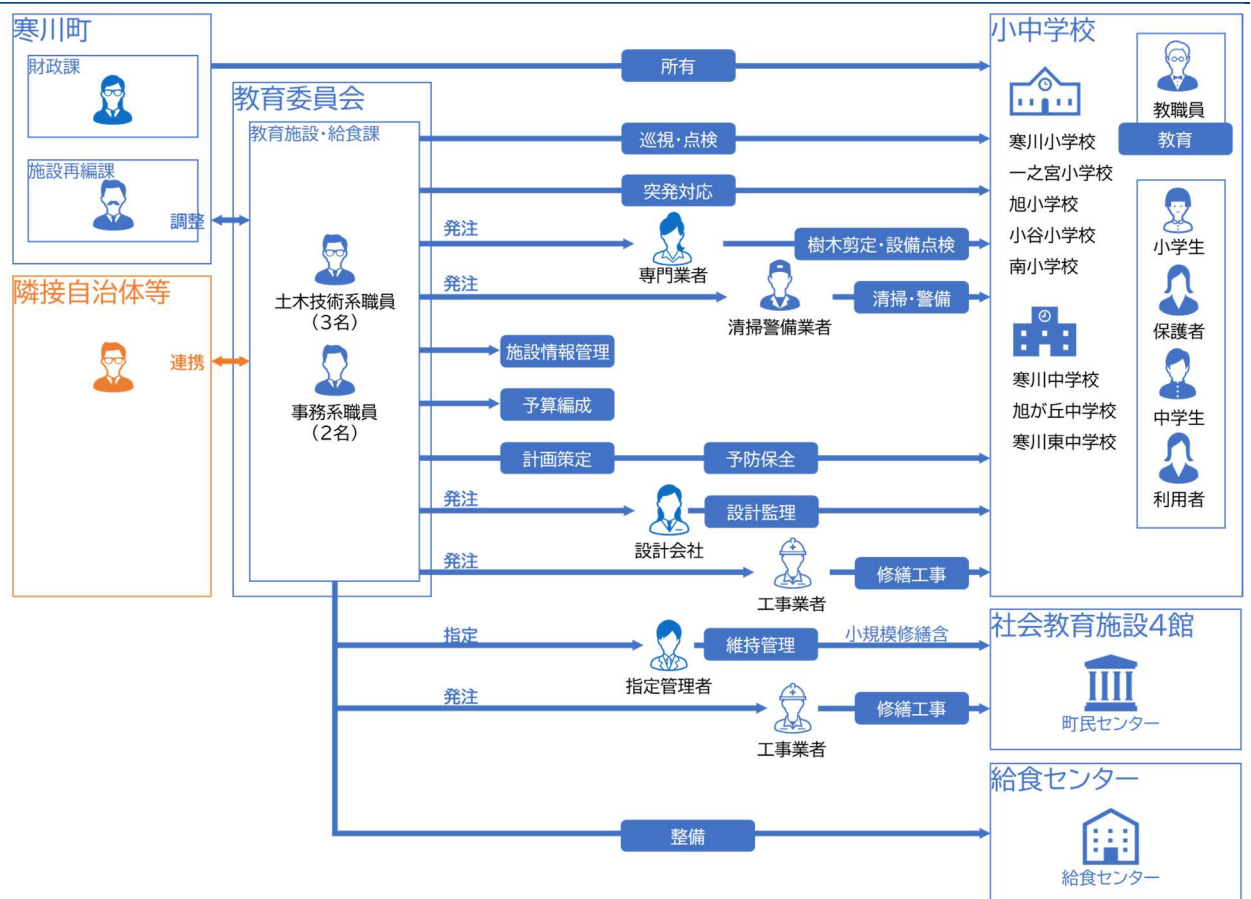
### 3.コンサル支援



当町が維持管理を円滑に行なうことができるよう、施設維持管理に関する専門的な知見（特に建築系の知見）をもつコンサルタントがサポートする。当町で不具合箇所を把握し、仕様決定の上、発注支援をコンサルタントが担当する。当町はコンサルタントからの発注支援を受け、設計会社や工事業者に発注する。設計会社や工事業者の業務のチェックについてもコンサルタントが実施する。契約内容によるが、長期的な維持管理計画の策定や予防保全、あるいは施設情報の管理について、コンサルタントは助言や支援をすることも可能となる。巡視点検や突発対応といった業務は当町職員で継続実施することが想定される。

継続して建築の専門家であるコンサルタントが維持管理業務を支援することで、予防保全の実施や、施設情報の管理にもつながるメリットがある。一方で、人員体制が大きく変わらないので、現状把握（老朽化、利用状況等）ができるようになるとは限らず、不具合の発生に対応できるようになるとは限らない。巡視点検による不具合等は、当町からコンサルタントへ伝達する必要がある。また、コンサルタントの業務内容確認をし難いというデメリットがある。

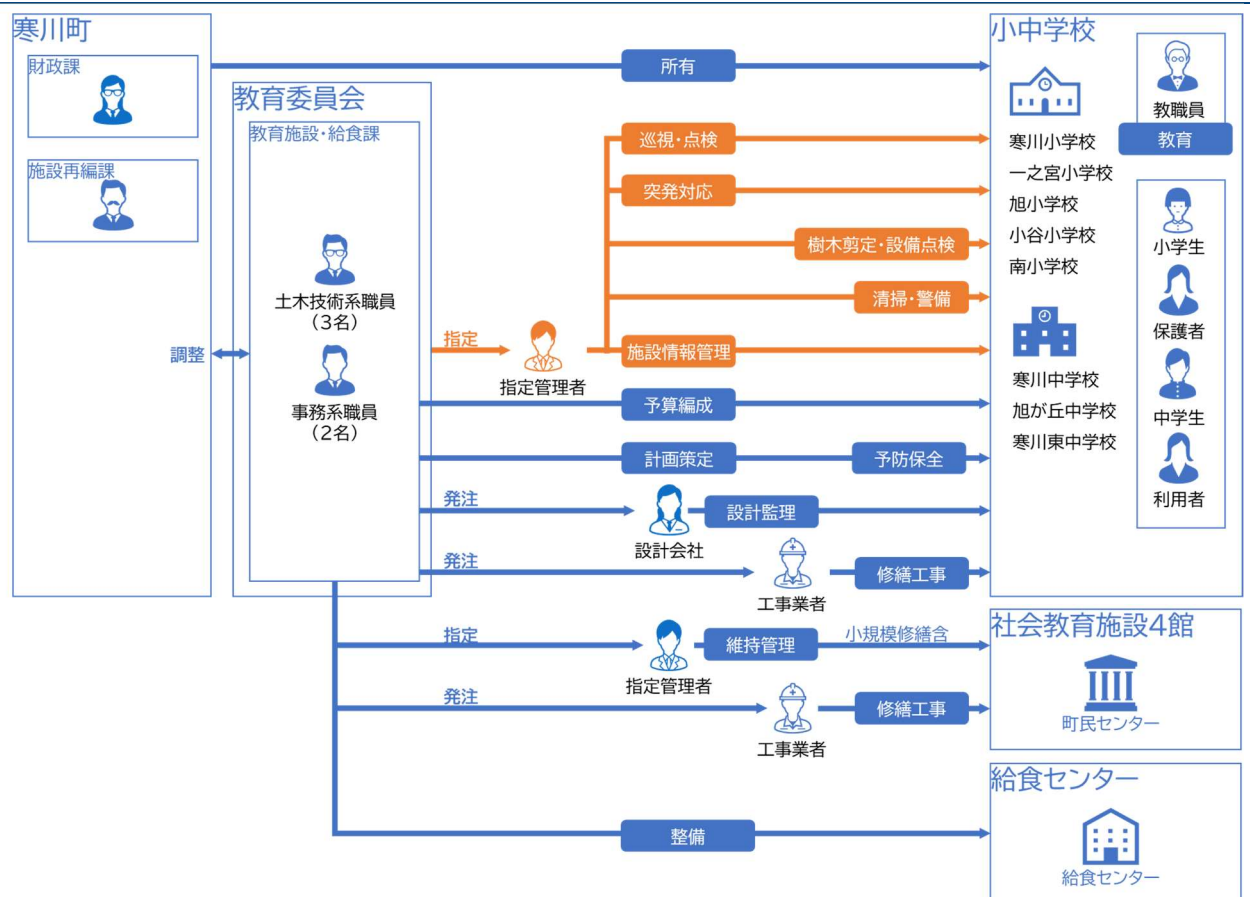
## 4.広域連携



当町と近接自治体等（茅ヶ崎市、藤沢市、海老名市、厚木市、平塚市等）との間で、協議会や組織の共同設置により、共同して管理の執行や連絡調整、計画作成等を行なうことにより、施設の維持管理業務を広域連携で実施する。対象は、当町の小中学校8校に加え、近接自治体等の小中学校となる。

近接自治体等との共同体制になるため、突発対応や各種発注といった、瞬間的な負担は軽減されるメリットがあるが、巡視点検などの定常的な負担範囲は広域になり、人員不足がすぐに解消できるとは限らない。また、近接自治体等との連絡、調整に時間と労力を要するデメリットがある。広域連携の趣旨に合意する近接自治体が存在することが前提となる。

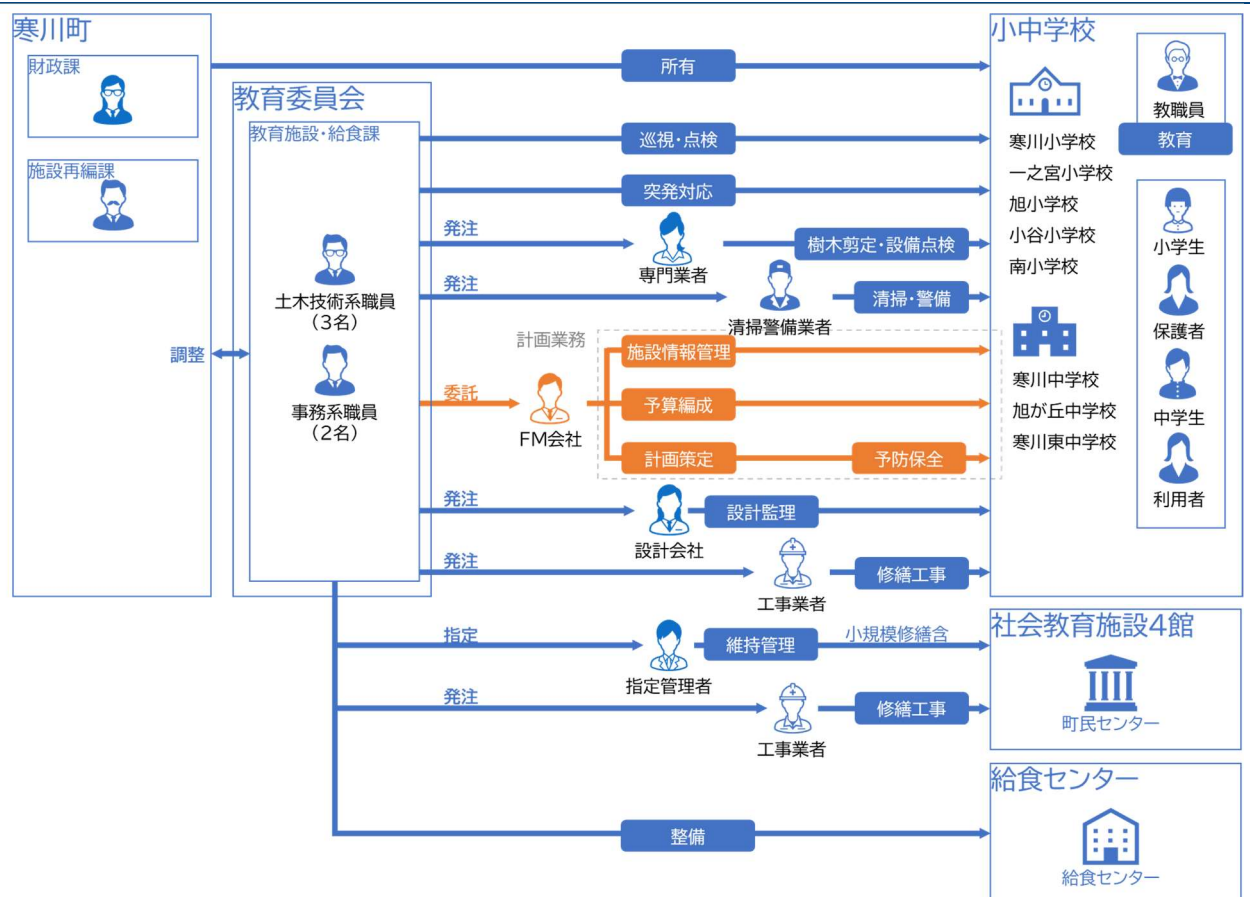
## 5.指定管理



指定管理者制度により、小中学校の施設維持管理（巡視点検、突発対応、清掃・警備、施設情報管理の一部）を指定管理者が実施する。修繕については、小規模なものは指定管理者が実施するが、一定規模以上の修繕は、当町から直接発注する。長期的な維持管理の計画策定に基づく予防保全については、当町と指定管理者で詳細な分担を協議する必要がある。

指定管理者が日々の巡視等を実施し、施設情報の管理をすることで、十分なメンテナンスが実施できるメリットがある。指定管理者制度では、学校は指定管理の対象と考えられていない。地域文化施設や防災施設、社会教育施設等の複合的機能を併せた場合等に制度の適用ができるかどうかを検討する必要がある。

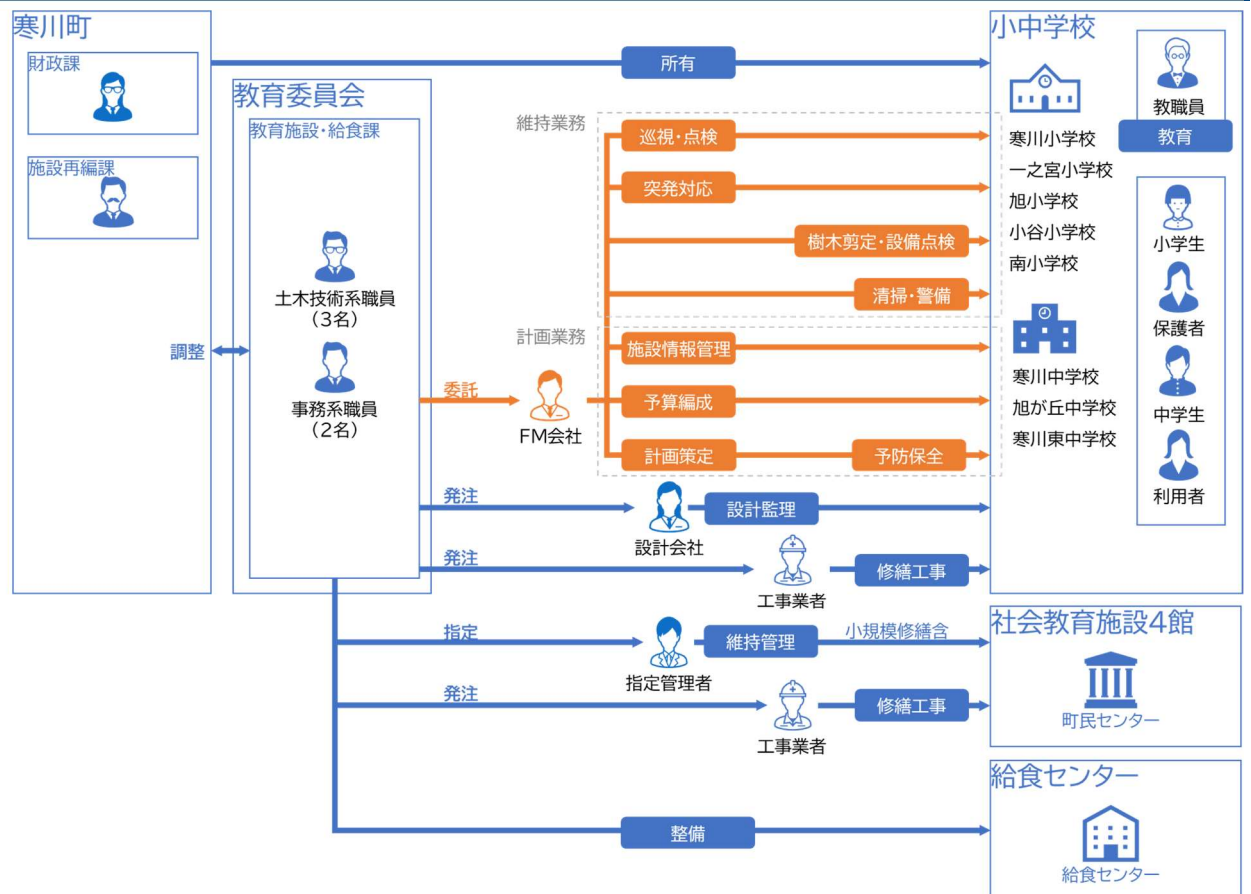
## 6.計画委託（包括的民間委託）



小中学校の施設維持管理業務の内、一部の計画的な業務を FM 会社（ファシリティマネジメント会社）に委託する。施設の情報管理（工事履歴や施設情報の収集、更新）および予算編成、予防保全のための計画策定を FM 会社が担う。修繕は、当町が巡視点検によって把握した不具合箇所の連絡を受け、発注に必要な仕様決定や書類の準備を FM 会社が担当することも可能。当町は FM 会社からの発注支援を受け、設計会社や工事業者に発注する。設計会社や工事業者の業務のチェックも FM 会社が実施することが可能。

FM 会社が専門的知見で中長期的な維持管理計画を策定することで、予防保全が実施可能となり、突発的な不具合が改善されることにつながるメリットがある。当町から FM 会社へ不具合箇所の伝達など、業務分担を調整する必要がある。

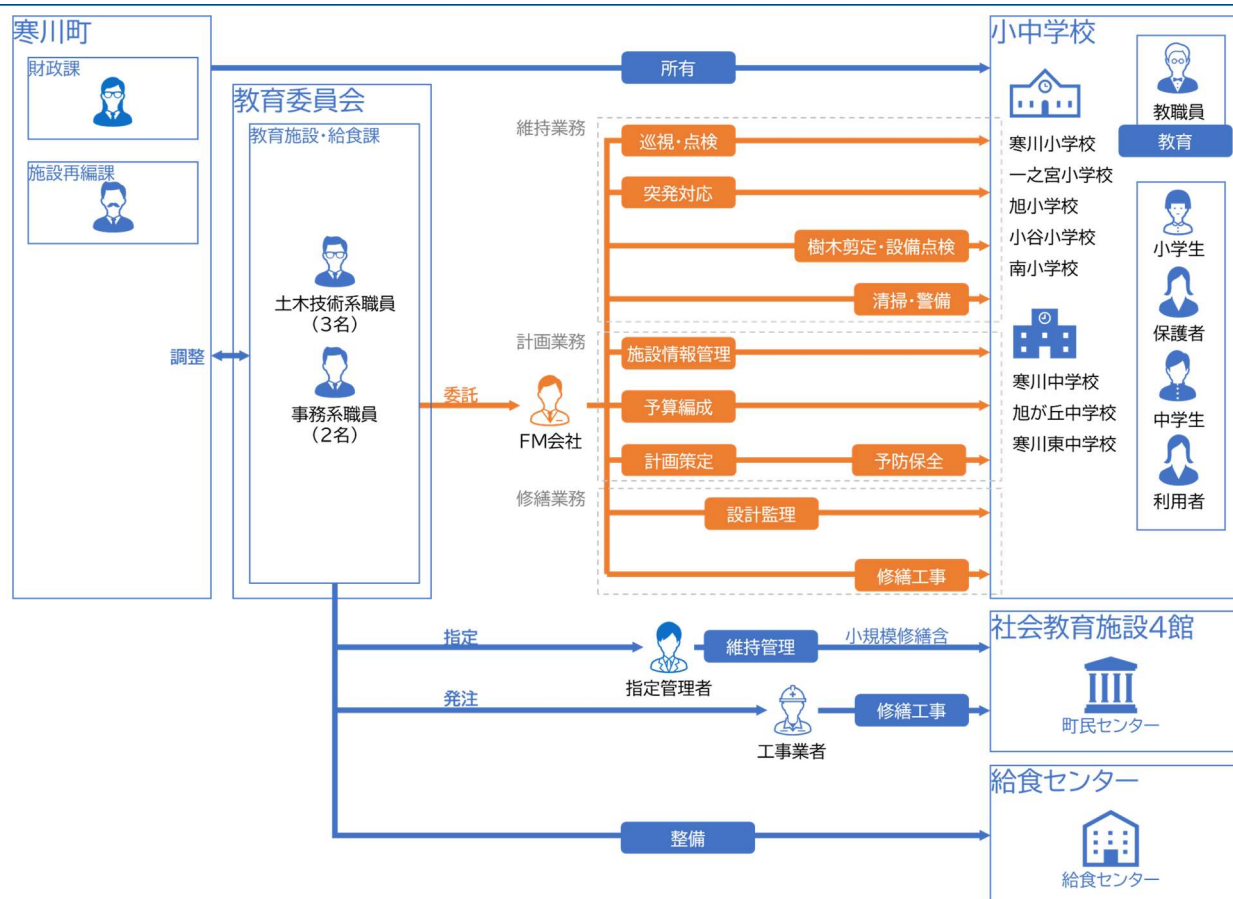
## 7.計画・維持委託（包括的民間委託）



小中学校の施設維持管理業務の内、日々の施設運営と計画的な部分を FM 会社（ファシリティマネジメント会社）に委託する。施設の情報管理（工事履歴や施設情報の収集、更新）および予算編成、予防保全のための計画策定に加えて、日々の巡視点検や突発対応、樹木剪定等を FM 会社が担う。樹木剪定等の専門業務については、FM 会社から地元民間企業への発注もありうる。当町職員は、FM 会社への委託と、FM 会社の支援を受けながら修繕のための設計監理、工事の発注、社会教育施設 4 館、給食センターの維持管理・整備を実施する。

日常の巡視点検から情報管理、予算編成、予防保全までを FM 会社が専門的に実施することで、効率的な維持管理ができ、当町職員は修繕のための設計監理や工事の発注に注力することが可能となるメリットがある。突発対応等における想定外の追加コスト等については、清算の仕組みも調整しておく必要がある。

## 8.計画・維持・修繕委託（包括的民間委託）



小中学校の施設維持管理業務の内、大半を FM 会社（ファシリティマネジメント会社）に委託する。施設の情報管理（工事履歴や施設情報の収集、更新）および予算編成、予防保全のための計画策定、日々の巡視点検や突発対応、樹木剪定等に加えて、修繕のための設計監理、修繕工事を FM 会社が担う。樹木剪定や修繕工事等の専門業務については、地元民間企業への発注もありうる。当町職員は、FM 会社への委託と、社会教育施設 4 館、給食センターの維持管理・整備を実施する。

FM 会社が日々の巡視点検から、施設の情報管理、維持管理の長期的な計画策定までを実施することにより、効率的な維持管理を実施できるメリットがある。予防保全により、突発的な不具合の減少傾向や長寿命化傾向などのメリットがある。設計監理や修繕工事のコストと負担は、当町と FM 会社であらかじめ想定し、合意しておく必要がある。想定外の追加コスト等については、清算の仕組みも調整しておく必要がある。

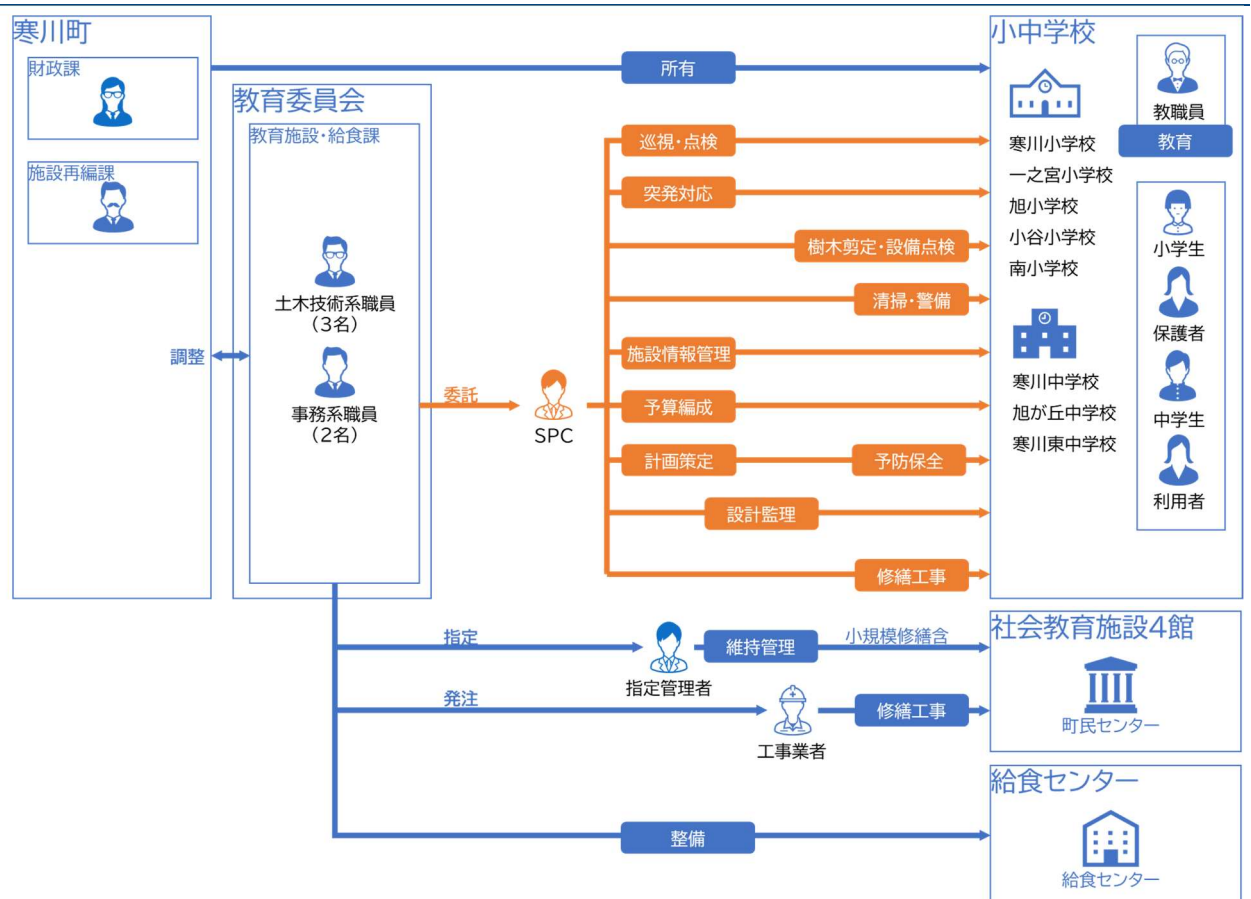
※指定管理者、包括的民間委託、PFI はいずれも民間事業者が業務を担うという点では似ているが、根拠とする法律、対象施設の種類、業務、契約形態が少しずつ異なる。

指定管理者制度とは、地方自治法を根拠とし、公の施設の管理権限の指定を受けた者に委任する手法。

PFI は、PFI 法を根拠とし、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。

包括的民間委託は、受託した民間事業者が創意工夫やノウハウの活用により効率的・効果的に運営できるよう、複数の業務や施設を包括的に委託する手法。

## 9. PFI

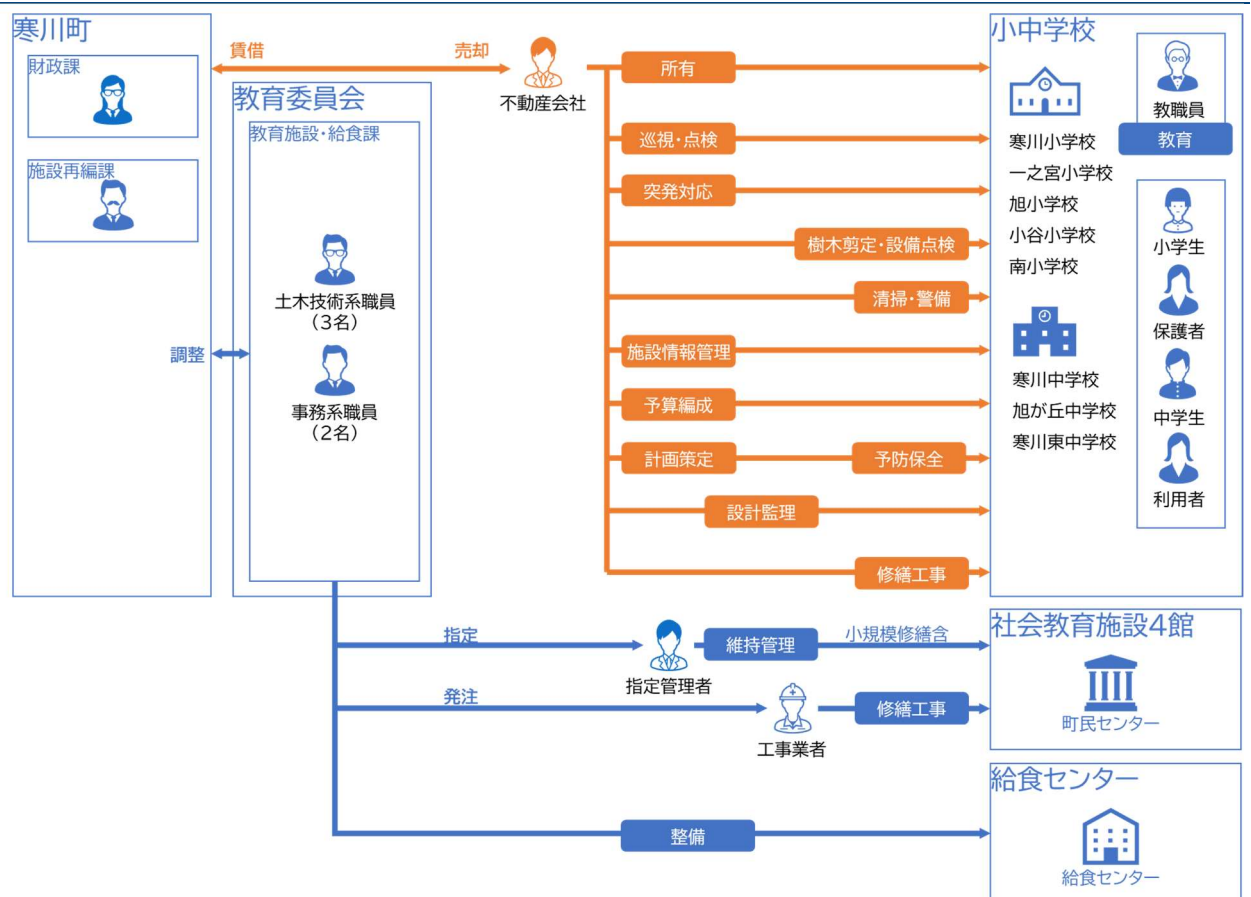


小中学校の維持管理と運営をサービス購入型のPFI(長期契約かつ性能発注)としてSPC(特別目的会社)に行なわせる。SPCが日々の巡視点検、突発対応、清掃等、施設情報の管理、長期的な計画策定、修繕を実施する。当町は、SPCへの委託を担当する。

SPCが維持管理業務全般を実施し、長期的で効率的な維持管理ができるメリットがある。SPCへの発注のためには、アドバイザー業務、モニタリング業務などを実施する必要がある。発注までの間にもコストと手間がかかるデメリットがある。設計監理や修繕工事については、SPCに参画している企業が実施するため、地元民間企業が参画しにくくなるデメリットがある。



## 10.リースバック



施設を民間不動産会社に売却した上で、賃貸借契約を行なうリースバック手法を採用。施設所有が不動産会社になるため、維持管理全般は大家である民間不動産会社を実施することも可能となる。当町からは施設の賃料を不動産会社へ継続的に支払うことで施設の利用が可能となる。清掃や工事等の専門的な業務は不動産会社から専門会社へ発注することもありうる。

不動産会社が維持管理業務全般を実施することで、長期的で効率的な維持管理ができるメリットがある。学校施設の売却や賃貸の手続きが必要となる。賃借における原状復帰や施設維持管理の程度について不動産会社との取り決め調整が必要となる。

# 06 意向調査

## 1.調査目的

小中学校施設の維持管理を継続していくためには、協議会における議論検討だけでなく、地域の多様な関係者との連携を図ることが望ましいと考えられる。地域の多様な関係者との連携においては、多種多様なPPP/PFI事業を形成するための地域プラットフォーム※や地域住民とのワークショップ等といった方法がありえることを踏まえ、本事業では小中学校施設の維持管理という個別具体の課題検討のため、連携の方法としては民間事業者への意向調査を実施した。

※地域プラットフォーム：地域の企業、金融機関、地方公共団体等が集まり、PPP/PFI事業のノウハウ習得と案件形成能力の向上を図り、具体的な案件形成を目指した取組を行う活動の場。地域で多種多様なPPP・PFI案件を恒常的に形成していくため、継続的に活動を行う。（PPP/PFI地域プラットフォーム運用マニュアル 平成29年3月 内閣府 国土交通省）

## 2.調査対象

対象となる企業は警備や清掃、設備点検等を実施している維持管理会社6社、建築・電気設備・機械設備の工事を実施している施工会社6社である。それぞれ当町で業務を実施している地域企業、全国的に業務を展開している全国的企業と分類することができる。これらの属性により対象企業を4つのグループに分類した。

会社種別	回答	グループ
維持管理会社（地域）	2020年7月22日	維持管理会社（地域）
維持管理会社（地域）	2020年7月27日	
維持管理会社（地域）	2020年7月22日	
維持管理会社（全国）	2020年7月21日	維持管理会社（全国）
維持管理会社（全国）	2020年7月10日	
維持管理会社（全国）	2020年7月20日	
施工会社（地域）	2020年7月28日	施工会社（地域）
施工会社（地域）	2020年7月15日	
施工会社（地域）	2020年7月22日	
施工会社（全国）	2020年7月17日	施工会社（全国）
施工会社（全国）	2020年7月15日	
施工会社（全国）	2020年7月21日	