

2022年3月3日

「包括的民間委託導入に向けた手引き」について

もくじ

はじめに	.....	3
包括的民間委託とは	.....	6
包括的民間委託導入のポイント・留意事項	.....	1 2
参考事例	.....	2 4

はじめに

はじめに	.....	3
包括的民間委託とは	.....	6
包括的民間委託導入のポイント・留意事項	.....	1 2
参考事例	.....	2 4

はじめに：文教施設分野におけるPPP/PFI事業の取組の状況

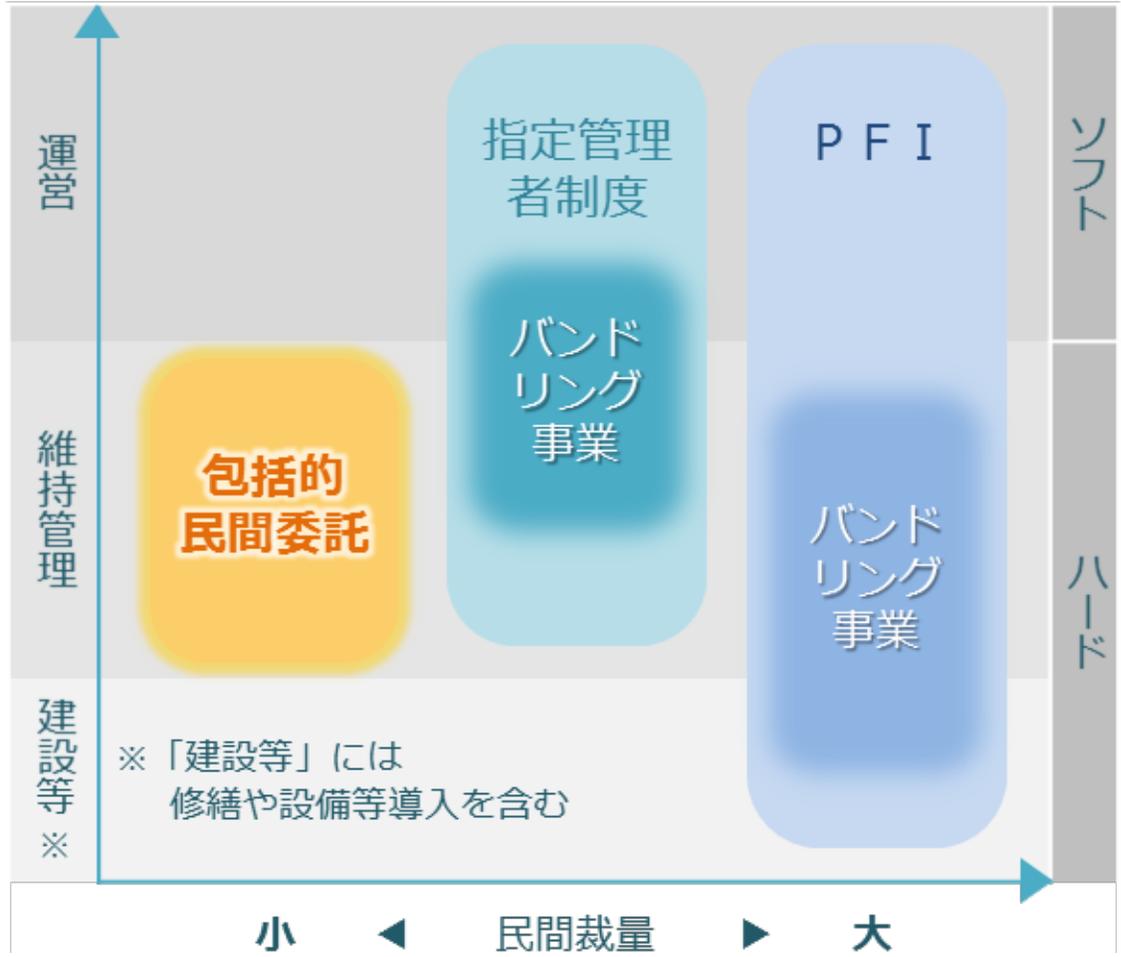
- 公共施設の急速な老朽化、その他課題の多様化に対応するため、民間のノウハウ、創意工夫の活用が重要。
- 民間活力を導入し、効果的な維持管理・運営を実践する手法として、包括的民間委託、指定管理者制度、PFI等がある。

文教施設におけるPFI事業の実施状況

- 令和2年度末におけるPFI事業の実施件数は875件
うち文教施設分野は292件。
- 学校施設に係る事業は、文教施設分野の約7割を占める。

多数の公共施設を対象とする民間活力導入手法

- 包括的民間委託
- 指定管理者制度、PFI事業
複数施設を対象とするバンドリング事業



はじめに：「文教施設分野における包括的民間委託導入に向けた手引き」について

- 地方自治体における包括的民間委託の導入が進むよう導入のポイントや留意事項をまとめ、先進自治体の優良事例を掲載。
- これから導入を検討していく地方自治体や包括的民間委託についての知識が不足している地方自治体の参考となる手引き。

包括的民間委託の導入に関する手引き（仮）（令和4年3月作成予定）

<概要>

学校施設等において、施設の老朽化に加えて、技術職員の確保や技術的知識を持つ者による点検体制の構築、維持管理に係る予算の確保等の課題が見受けられる。こうした課題に対応しつつ、効率的かつ良好な公的サービスの提供を実現するため、**包括的民間委託の導入に関する手引き（仮）**を作成し、設置者において包括的民間委託等のPPP/PFI手法が積極的に導入されるように支援する。

<構成イメージ>

1. 文教施設にPPP/PFI導入を検討する背景
 - ・文教施設をとりまく課題やPPP/PFI事業等の取組状況を整理
2. 包括的民間委託検討プロセス
 - ・**包括的民間委託の解説**及び手法のバリエーションについて
3. 包括的民間委託の導入のポイント
 - ・学校施設等への包括的民間委託を導入する際に**必要な留意事項を体系的にわかりやすく整理**
4. 具体的な事例紹介

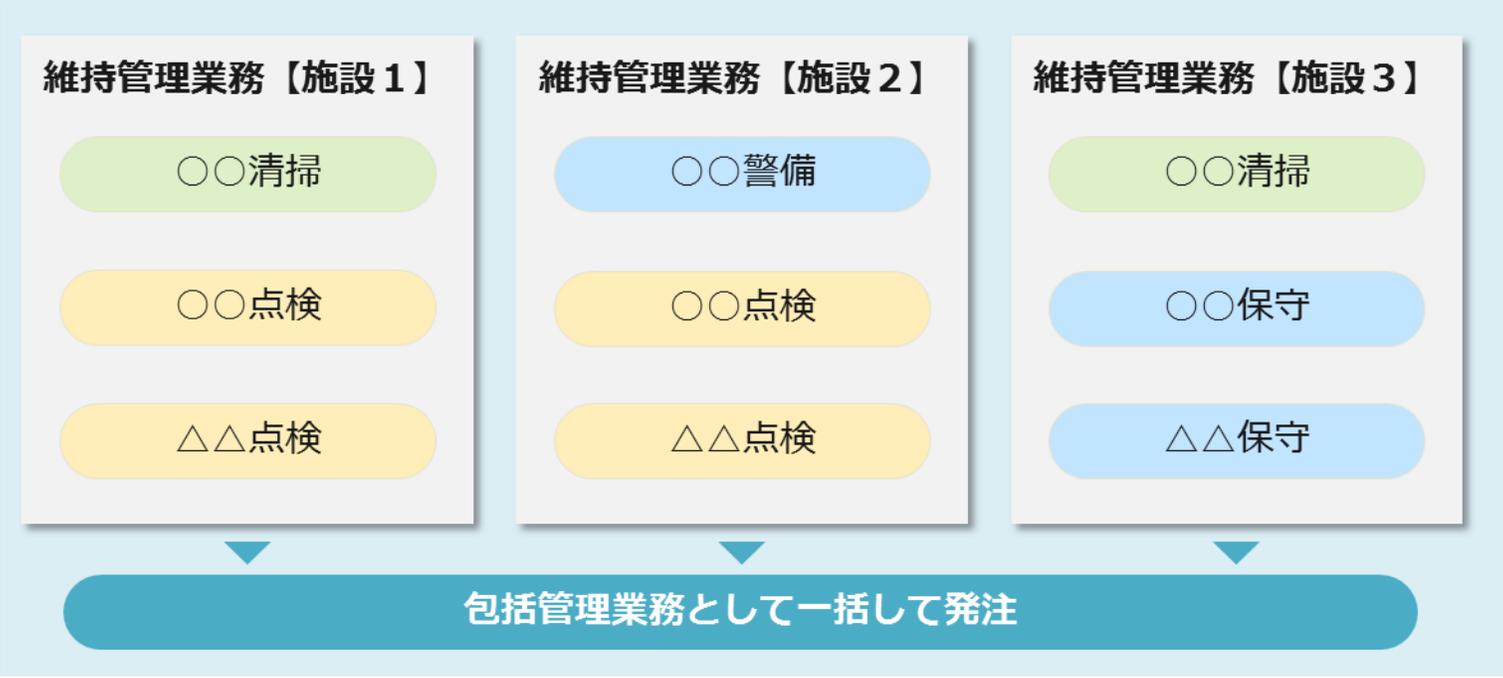
出典：文部科学省資料

包括的民間委託とは

はじめに	.....	3
包括的民間委託とは	.....	6
包括的民間委託導入のポイント・留意事項	.....	1 2
参考事例	.....	2 4

包括的民間委託とは：手引きで対象とする「包括的民間委託」について

- 各所管課が、施設別、業務別に単年度で契約していた維持管理業務（施設や設備の保守点検、警備、清掃等）を一括し、複数年にわたる契約として発注する委託業務を指す。



包括的民間委託とは：導入状況

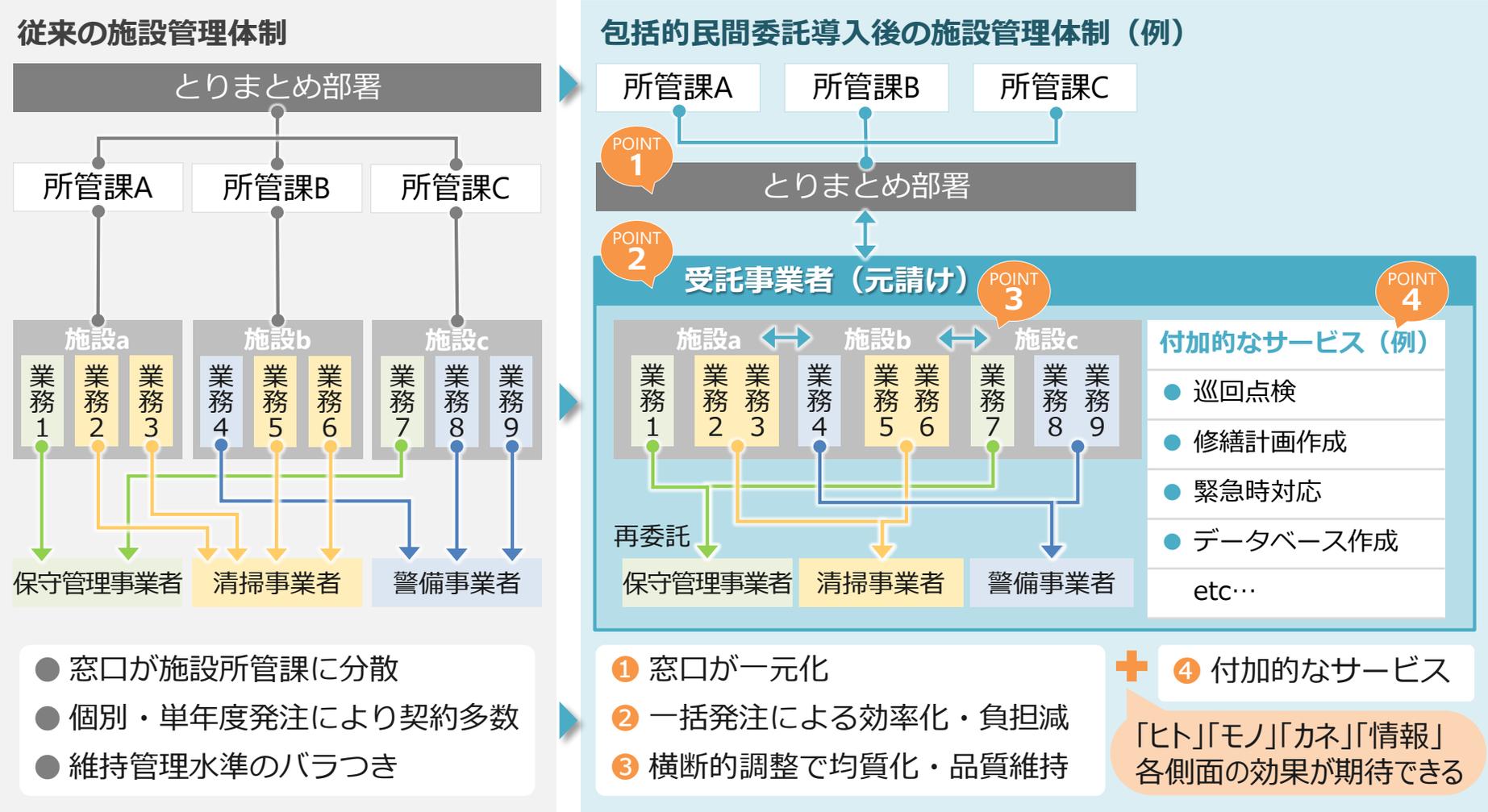
- 包括的民間委託を導入する地方自治体は近年、増加傾向にあり、導入した団体は導入による効果を評価。
- 全国的に導入が進んでいるとは言い難く、団体間の認識に差が目立つ状況。

導入年度	導入済み団体名
2012（H24）年	我孫子市【94】 箕面市【81】
2013（H25）年	流山市【48】
2014（H26）年	鳥取市【87】
2015（H27）年	茅ヶ崎市【33】
2017（H29）年	鎌倉市【43】 廿日市市【70】 西尾市【160】
2018（H30）年	東村山市【89】 明石市【132】 佐倉市【92】
2019（R 1）年	八千代市【94】 湖西市【83】 東大和市【35】 筑西市【61】 芦屋市【58】 鳥取市【1】 沼田市【123】
2020（R 2）年	古河市【6】 常総市【46】
2021（R 3）年	島田市【69】 北上市【21】 豊中市【149】 白井市【42】 高砂市【48】

※ 各団体公表資料から確認できた情報にもとづき、すでに事業開始した事例を対象とした。
 【 】内はR3年度調査時点の対象施設数。導入年度時点の施設数とは異なる場合もある。

包括的民間委託とは：事業手法の特徴

- 対象施設・対象業務について、複数年にわたる契約を一本化し、事業者等に一括発注する。
- 事業を受託する事業者等は、対象施設・対象業務について横断的なマネジメントを実施する。



包括的民間委託とは：導入で見込まれる効果

- ・一括発注による契約事務等の効率化・業務発注にかかる職員の負担軽減、対応時間の削減
- ・従来の施設維持管理業務への対応時間を本来のコア業務に専念することが可能
- ・庁内関係部署・受託事業者が協働し、多くの施設で、俯瞰的なマネジメントに取り組むことができる
- ・品質の維持・向上に向け、受託事業者による地元事業者への技術的指導が可能



- ・特定の事業者等が、対象施設・業務を横断的にマネジメントすることによる維持管理水準のバラつきの解消、維持管理水準の維持・向上
- ・複数施設をまとめて維持管理することにより、相互に比較検証し、維持管理業務の質の向上をはかることができる
- ・簡易な修繕を委託に含んだ場合は、迅速な対応ができる



- ・民間事業者の付加サービスが期待できる
- ・類似用途や類似業務について、民間事業者のノウハウや実績と比較検証することにより、対応やコストの最適化が期待できる。

- ・窓口がワンストップ化され、対象業務に関する調整や情報共有がスムーズになる
- ・類似用途、類似業務の履歴管理により、蓄積データの活用、検証が可能
- ・データ整理や対応などの ICT 化が推進できる

包括的民間委託とは：事業の種類

- 対象施設の範囲（同種用途のみか横断的用途か）、業務・サービスの対応範囲の2軸から、4つの類型を取り上げる。
- 「その他業務・付加サービス」とは、従来、個別発注していた委託業務に含まれず、包括的民間委託で実施されるようになった事業範囲。

対象施設：同種用途のみ

- 【類型Ⅰ】 単独施設を対象とするミニマムな事業。
- 【類型Ⅱ】 同種用途の複数施設を対象とし、包括の範囲に小規模修繕を含む事業。

対象施設：横断的用途を含む

- 【類型Ⅲ】 横断的用途を対象とし、従前の維持管理業務を中心とするベーシックな事業。
- 【類型Ⅳ】 小規模修繕業務を包括の範囲とする事業。事業範囲が広く、民間の創意工夫の余地が大きい。

対象施設	同種用途	単独施設	鳥取市【類型Ⅰ】		
		～10施設	古河市【類型Ⅱ】		
	横断的用途	～30施設	北上市【類型Ⅳ】		
		～50施設	常総市【類型Ⅲ】		
		～70施設	廿日市市【類型Ⅳ】		
		～90施設	東村山市【類型Ⅲ】		
包括の範囲		施設/設備 保守点検 等	清掃・警備・ 衛生管理 等	その他業務・ 付加サービス	小規模修繕

包括的民間委託導入のポイント・留意事項

はじめに	.....	3
包括的民間委託とは	.....	6
包括的民間委託導入のポイント・留意事項	.....	1 2
参考事例	.....	2 4

包括的民間委託導入のポイント：導入のプロセス

- 【検討段階】 【公募～契約段階】 【運用段階】 の3つのステップ毎に、各プロセスで必要となる手続きやポイントを示す。
- 期間および進め方はあくまでも一例であるが、検討着手から契約締結まで2年程度が目安となる。

1) 検討段階

- 対象とする施設・業務を検討し、事業としての成立可能性を判断する段階。

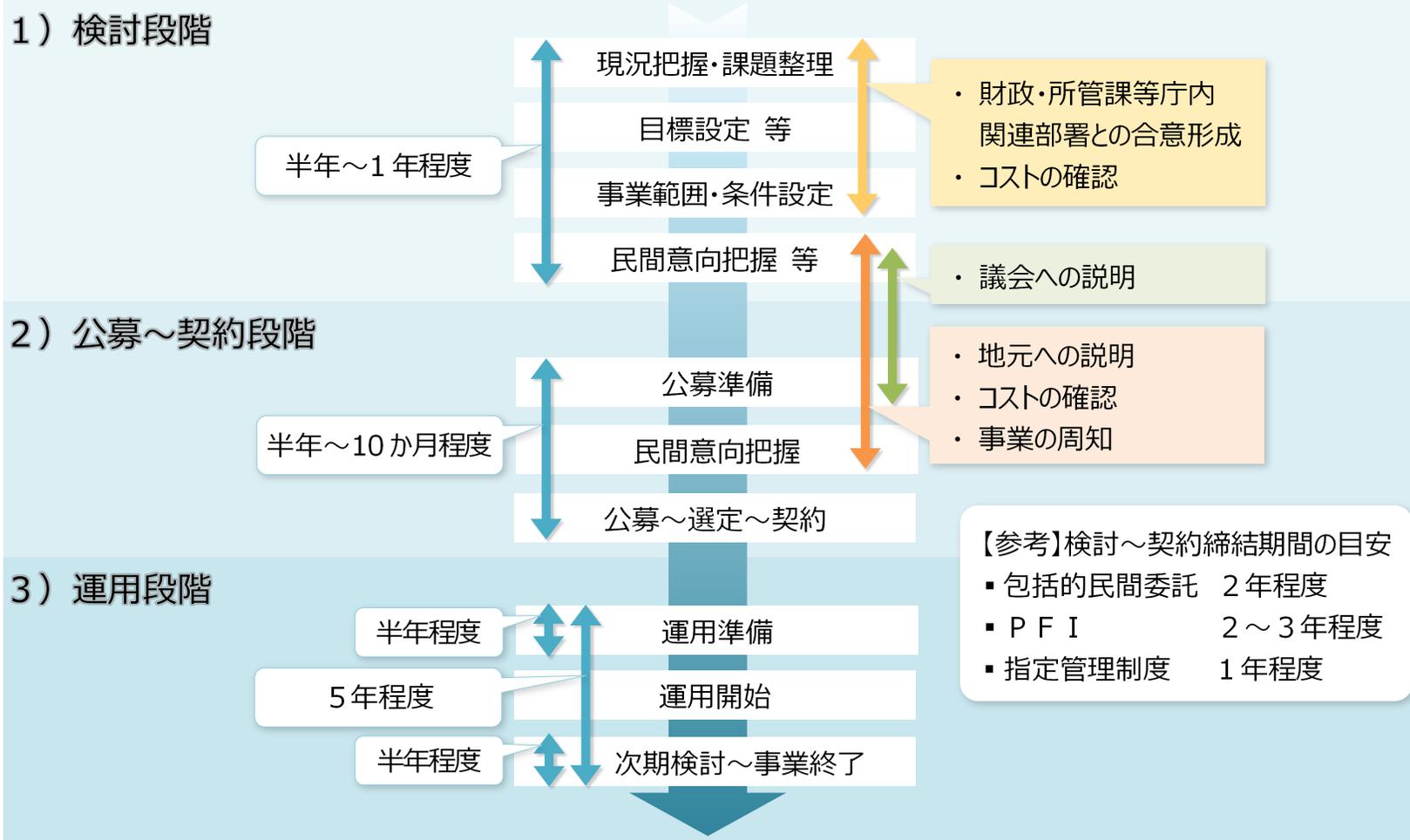
2) 公募～契約段階

- 庁内合意を得て、具体的に事業化を検討し、公募・事業者選定する段階。

3) 運用段階

- 契約締結後、包括的民間委託として業務を開始するまでの準備事業期間を通じた運用、次期事業検討、事業終了まで。

包括的民間委託導入のプロセス（例）



1) 検討段階【現況把握・課題整理～目標設定】

検討段階

公募～契約段階

運用段階

- 先行事例等により、包括的民間委託の特徴を把握することから着手。
- 庁内合意形成や議会への説明タイミングを見据えて検討を進める。

手続き・ポイント

現況把握・課題整理

目標設定等

事業範囲・条件設定

民間意向把握等

委託業務の洗い出し

- 維持管理にかかる委託状況
- 包括的民間委託導入により見込まれる削減コスト

課題の整理・目標設定

- 維持管理の課題を整理し、目指す目標を設定
- 民間意向把握を含め、事業構築を進める上で貴重な判断材料となる

一般的な課題（例）

- 維持管理コストの増加
- 維持管理にかかる職員負担増
- 維持管理水準のばらつき・低下
- 施設の持続的な安全性の担保
- 技術系職員等人材の不足

達成したい目標（例）

- 建物の安全性担保
- 業務効率化
- 適切なコストでの維持管理水準向上
- 地元経済の活性化
- 維持管理情報のデータベース化

留意点

現況把握・課題整理

目標設定等

事業範囲・条件設定

民間意向把握等

検討体制

- とりまとめ部署の体制
- 検討体制

庁内合意形成と議会への説明

- 所管課・財政部局等関連部署との調整
- 議会への説明

- 目標設定までに整理した材料に基づき、事業の枠組みを検討。
- 優先順位をつけて整理しておく。

手続き・ポイント

現況把握・課題整理

目標設定等

事業範囲・条件設定

民間意向把握等

事業範囲の検討

- ・ 施設用途：何を優先するか？（対象の広さ／スピード 等）
- ・ 事業規模：事業化には一定の規模が必要。
- ・ 対象業務：効率性・サービス向上・競争性確保等の視点で検討。
- ・ 運営形態：指定管理施設の取扱いは？

事業化に向けた条件の検討

- ・ 優先順位をつけて条件を抽出する
- ・ 条件にもとづく事業の組立て
要求業務とするか／民間の提案に任せるか

課題（例）	対応策（例）
<input type="checkbox"/> 修繕対応業務の効率化 維持管理水準の向上	✓ 修繕業務を事業範囲の対象とする
<input type="checkbox"/> 予防保全	✓ 日常点検・巡回点検 ✓ 修繕計画策定
<input type="checkbox"/> 地元経済活性化	✓ 地元事業者の活用
<input type="checkbox"/> 従来は対応が難しかった課題	✓ 非常時等緊急対応 ✓ 維持管理情報データ化

1) 検討段階【民間意向の把握等】

検討段階

公募～契約段階

運用段階

- 民間意向の把握の目的に応じた手法を選び、確認事項を整理。
- 定性的・定量的両側面から効果を把握する。

手続き・ポイント

現況把握・課題整理

目標設定等

事業範囲・条件設定

民間意向把握等

民間意向の把握

- 意向把握の手法
ヒアリングか？サウンディングか？
- 確認事項

意向把握での確認事項（例）

- | | | |
|------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 事業範囲 | <input type="checkbox"/> 事業費 | <input type="checkbox"/> 事業スキーム |
| <input type="checkbox"/> 課題解決のアイデア | <input type="checkbox"/> 事業の課題・要望 | |
| <input type="checkbox"/> 事業への参画可能性 | | |

事業化に向けた検討

- 導入可能性評価
- 事業化の準備
- 事業化の支援

評価の視点（例）

検討の手法（例）

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 効果が見込めるか
<u>定性的効果</u> | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 包括的民間委託の効果と事業目的との整合を確認
例) 事務負担の軽減、維持管理の効率化・水準の向上 |
| <input type="checkbox"/> 事業にかかる
コスト
<u>定量的効果</u> | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 対象業務の実績/見積/予算額を集計 ✓ 包括的民間委託受託事業者の意向把握、見積により確認 ✓ 他事例の実績・決算額からマネジメント費を見込む ✓ 契約事務一元化により削減が見込まれる事務量から削減額を試算
例) 契約 1 件あたりの業務時間 × 職員人件費 × 件数 |
| <input type="checkbox"/> 民間事業者の
参画可能性 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 他事例の事業範囲、事業費等にもとづき初期検討を実施 ✓ 民間事業者の意向把握で確認 |

- 民間意向の把握にあたり、発注者の方針を整理、民間が検討するための材料を準備しておく。
- 地元への説明や対応方針を検討し、早い段階から理解を得ておく。

留意点

現況把握・課題整理

目標設定等

事業範囲・条件設定

民間意向把握等

民間意向把握：事業化検討

- 実施時期
現状把握・課題の洗い出し・目標設定等の準備を終えたタイミング。
事業範囲や条件等ある程度事業の枠組みが整理できた段階であれば、より具体的な意向把握が可能。
- 検討状況に応じた準備
対象施設や業務等、事業範囲の設定について相談することも可能。
発注状況や修繕履歴等の情報を整理・準備。

地元にかかる対応

- 地元への説明
早い段階で説明を実施し、理解を得ておく。
- 地元活用に向けた準備
地元事業者の対応可能範囲を確認。

2) 公募～契約段階【公募準備～民間意向把握】

- 発注方式を検討し、公募資料を準備。
- 公募に向け、事業条件を精査するため、再度民間意向把握を実施することも有効。

手続き・ポイント

公募準備

(民間意向把握)

公募～選定～契約

発注方式の検討

- ほとんどの事例では、公募型プロポーザル方式を採用
民間事業者のアイデア活用余地が見込める
付加的なサービス等民間事業者の提案が期待できる

公募資料の作成

- 作成する公募資料
募集要項、共通仕様書、評価基準
附属資料：対象施設・設備、業務一覧 等
- 評価基準の検討

民間意向の把握

- 実施時期：公募前 等
- 確認事項：事業条件に対する意見 等

評価基準の項目（例）

- 業務遂行能力
業務遂行に必要な知見、実績、体制 等
- 業務の理解度
現況把握、課題分析 等
- 業務の品質・効率性
業務フロー、実施体制 等
- 事業実施効果
サービスの質の向上、サービス水準の達成
- 地域活性化
地元事業者の活用
- 独自提案
付加的サービス
- 提案額

2) 公募～契約段階【公募～選定～契約】

- 効果的な提案を得るため、評価基準の精査、余裕をもった公募スケジュールの確保に留意する。
- 発注者の考え方を評価基準に落とし込む。

手続き・ポイント

公募準備

(民間意向把握)

公募～選定～契約

参画しやすい公募手続きスキーム

- ・ 十分なスケジュールを確保

留意点

公募準備

(民間意向把握)

公募～選定～契約

評価基準検討の留意点

- ・ 地域活性化
- ・ 独自提案

地元事業者への配慮

- ・ 評価基準の設定
- ・ 資格要件の設定

契約協議の準備

- ・ 委託内容、委託額、委託先等、従前の委託に係るデータを整理しておく
- ・ 契約に係る議決に関する対応、タイミングを勘案して準備する

3) 運用段階【運用準備】

検討段階

公募～契約段階

運用段階

- スムーズに業務開始するため、準備期間中および業務開始後の対応事項を把握しておく。
- 準備期間中、受託事業者は再委託先との調整も実施することとなる。

手続き・ポイント

運用準備

運用開始

次期検討

業務開始までに十分な準備期間を確保

- ・ 準備期間中の対応
- ・ 庁内の役割分担

留意点

運用準備

運用開始

次期検討

発注に係る負担を見込む

- ・ 発注や発注後の調整はとりまとめ部署が実施
- ・ 所管部署の要望のとりまとめ、仕様の調整・統一に対応
- ・ 維持管理業務が軌道に乗るまで、とりまとめ部署には一定の負荷がかかる

3) 運用段階【運用開始】

- とりまとめ部署と受託事業者、対象施設所管部署とのスムーズな連携のため、密に情報共有を行う。
- 研修等を通じ、必要な情報を効果的に把握する。

手続き・ポイント

運用準備

運用開始

次期検討

業務の遂行・報告

- 発注者と受託事業者との情報共有
- モニタリング
- 不具合発生時の対応

変更への対応

- 対象施設の追加等仕様の変更が発生する場合、変更契約手続きが発生
- 仕様・発注額の調整には適正な市場価格の水準感を把握して反映

研修の実施

- 再委託先や発注者に対し、受託事業者が研修を実施する場合がある
- 維持管理水準の向上にむけ、法改正等業務上必要な情報の周知等を行う

導入効果の把握

- アンケートの実施

- 持続的な事業実施のため、次期事業検討への活用も視野に入れ、導入効果の把握や事業評価を実施する。
- 導入効果をどのように定量的に示すかが課題。

留意点

運用準備

運用開始

次期検討

効果と課題への対応

- 職員の負担軽減が見込まれる反面、施設維持管理ノウハウが庁内で継承されない
- 受託事業者による自治体職員への研修は、このような課題への対応策のひとつとなる
- 所管部署は、研修や定期報告の場に継続的に参加し、主体的に情報を得ることが必要

導入効果の定量化

- 包括的民間委託の効果のひとつとして、維持管理水準の向上が挙げられる
- 質の向上に対する定量的な評価は難しく、今後検討が必要

留意事項

- 包括的民間委託の特徴、期待される効果、課題点を把握して事業を検討することが重要。
- 持続的かつ効果的な維持管理の将来展望を事業に反映させる。

包括的民間委託のコスト構造

- マネジメント費等必要コストと共に、人件費等、従来かかっていたコストを洗い出し、削減効果についても把握しておく。

地元事業者の活用

- 地元事業者の理解を得ておく。
- 活用方針に適する公募条件と検討する。

次期事業を見通した検討・実施体制の構築

- 庁内での施設・設備管理等ノウハウ承継に向け、対応策を検討しておく。

データ活用

- 適正な維持管理水準を確保するため、維持管理データの蓄積・活用を重視。
- 公共施設管理の枠組みを超えたデータ活用も視野に入れて検討する。

コスト構造のイメージ



★ マネジメント費に含まれるもの (例)

- 包括業務のマネジメントにかかる費用
人件費、拠点設置費、車両費 等
- 付加サービスにかかる費用
修繕計画作成 緊急時対応 等

★ 人件費の考え方 (例)

- 従来から包括的民間委託導入後の変化
契約一元化や業務効率化により人件費削減
- 契約事務にかかる職員人件費：**契約件数削減による効果**
【契約1件あたり業務時間】×【職員人件費】×【契約件数】
- 小規模修繕業務を含める場合：**業務効率化による効果**

修繕方法検討 → 予算化・仕様書作成等 → 業者選定～現場説明 → 予定価格調整 → 見積合わせ → 契約 ※ …削減可能な工程

参考事例

はじめに	.....	3
包括的民間委託とは	.....	6
包括的民間委託導入のポイント・留意事項	.....	1 2
参考事例	.....	2 4

対象施設	施設/設備保守点検	その他業務	小規模修繕業務
同種用途のみ 単独施設	横断的用途 複数施設	清掃・警備・外構管理等	付加サービス

参考事例：鳥取市

- 新本庁舎 1 施設の管理業務を包括化。小規模修繕を含まないミニマムな事業範囲。
- 地元事業者を含むJVが受託。今後は、複数施設に波及できるように検討を進めている。

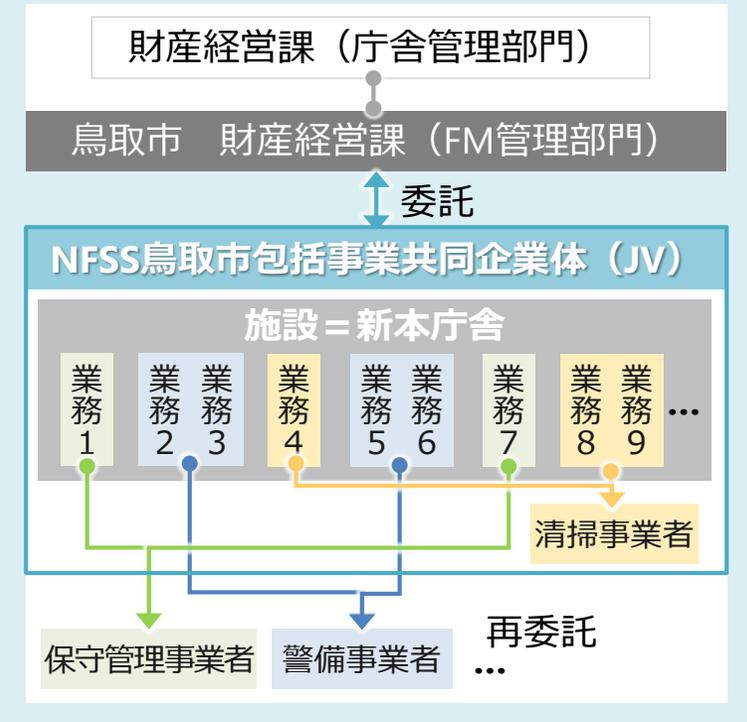
市の概要

人	□ 約 18.6 万人 (令和 3 年 3 月 31 日)
職員数	一般行政部門 1,103 人 (令和 3 年 4 月 1 日)
標準財政規模	約 50,442 百万円 (令和元年度)
保有施設数	合計 1,001 施設 (平成 25 年 11 月)

事業概要

対象施設用途	庁舎
対象施設数	1
対象業務	建築物保守管理、設備機器保守管理、環境衛生・清掃、警備・保安、 庁舎管理（消防計画支援、遺失物管理等）
事業期間	5 年 (2019.9～2024.8)
事業者選定手法	プロポーザル方式
発注金額	481 百万円 (予定価格、税抜)
受託事業者	NFSS 鳥取市包括事業共同企業体 (※構成企業は全て 地元企業) 代表企業：日本管財株式会社 構成企業※：富士総合警備保障株式会社、 セコム株式会社鳥取統轄支社、山陰リネンサプライ株式会社

体制



対象施設	包括の範囲		
同種用途のみ 単独施設	横断的用途 複数施設	施設/設備保守点検 清掃・警備・外構管理等	その他業務 付加サービス
			小規模修繕 業務

参考事例：鳥取市

- 民間のノウハウを活かし、土日休日も含め迅速かつ的確な対応と、適切な維持管理水準を確保。
- 事務業務の効率化によりコア業務への注力が可能に。

STEP1：検討段階

- 対象1施設のため、包括的民間委託を検討するFM部門と庁舎管理部門（いずれも財産経営課内）の間で協議
- サウンディング型市場調査で「市場性のある規模」を確認
地元事業者が参画しやすい規模も考慮して事業範囲を検討



H29年度	市長説明（包括管理について説明し、方向性を確認）（8月） 市長・副市長協議（実施内容、手順等についての協議）（1月） 市議会報告、業界団体説明（2月）
H30年度	サウンディング型市場調査（市内外から10者参加）（3～5月） 事業費積算、見積書による事業費の確認、資料作成（8～9月） 債務負担行為の議決（議会）（12月） 公募型プロポーザル実施、最優秀提案者の決定（1～3月）
R元年度	最優秀提案者との詳細協議、契約締結（4～8月） 新本庁舎包括管理開始（9月～R6年8月31日まで） 新本庁舎全面開庁（11月）

STEP2：公募～契約段階

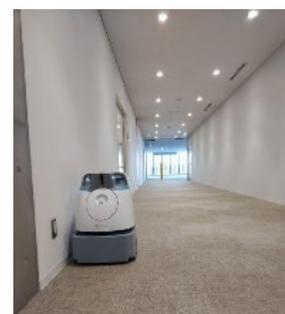
- 地元事業者をJVに含む場合に高評価とするなど配点を工夫
- 庁舎管理部門を中心に詳細を協議

STEP3：運用段階

- 受託事業者との定期的な協議および履行状況確認
- 技師の数が減っても業務負担が軽減、本業に注力



対象施設外観（新本庁舎）



清掃業務の様子



出典：山陰リネンサプライHP

対象施設
同種用途のみ
単独施設横断的用途
複数施設施設/設備保守点検
清掃・警備・外構管理等その他業務
付加サービス小規模修繕
業務

参考事例：東村山市

- 2期目移行にあたり、より安定的な維持管理を目指し改めて公募。新たな受託事業者が実施。
- 契約事務に係る事務負担の削減、職員のコア業務専念化、専門家による維持管理水準の向上等が実現。

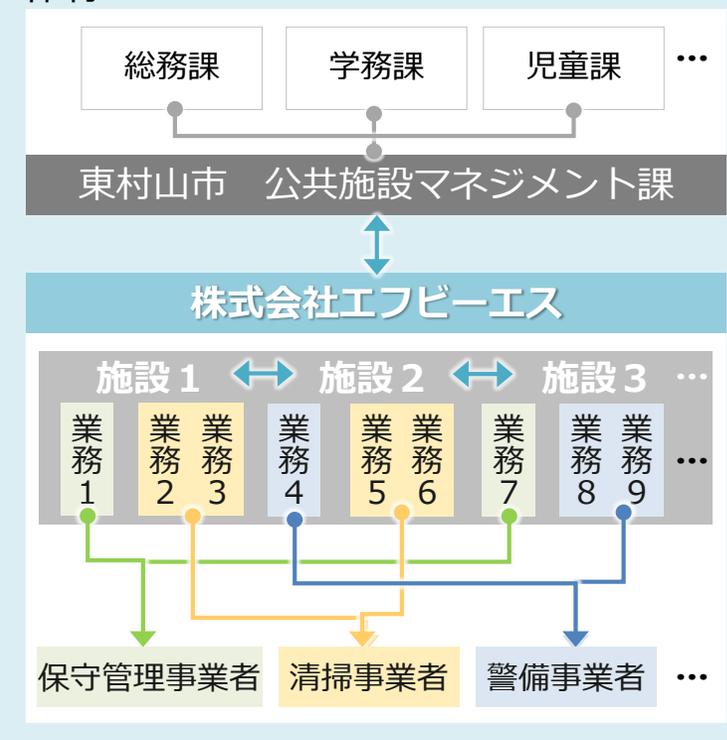
市の概要

人	口	約 15.1 万人 (令和3年4月1日)
職	員	数 一般行政部門 629 人 (令和3年4月1日)
標	準	財 政 規 模 約 28,965 千円 (令和元年度)
保	有	施 設 数 合計 208 施設

事業概要

対	象	施 設 用 途	学校、スポーツ、社会教育、文化、庁舎、住宅、福祉、その他（保育園等）
対	象	施 設 数	89
対	象	業 務	建築物保守管理、設備機器保守管理、外構等維持管理、環境衛生・清掃、警備・保安
事	業	期 間	5 年 (2021.4~2026.3)
事	業	者 選 定 手 法	プロポーザル方式
発	注	金 額	1,692 百万円 (発注額、税込)
受	託	事 業 者	株式会社エフビーエス

体制



参考事例：東村山市

- 契約事務に係る事務負担の削減、職員のコア業務専念化、専門家による維持管理水準の向上を実現。
- 受託事業者の研修等により、自治体職員がノウハウを習得する機会を設けた。

STEP1：検討段階

- 公募直前にサウンディング型市場調査を実施
- 庁内調整のためのヒアリング・コスト試算を実施
- 予算調整後に地元事業者へ丁寧に説明

STEP 2：公募～契約段階

- 課題解決・地元事業者活用を重視
- 2期目実施にあたって事業期間・審査基準を変更

STEP 3：運用段階

- 履行状況のチェック体制を構築
- 1期目における事務量削減効果の試算を実施

検討段階 (約2年)	H27~28年度	庁内ヒアリング等での検討
公募～契約段階① (約4か月)	H29年度	サウンディング型市場調査(5月) 1期目事業公募開始(6月) 審査結果通知(9月) 詳細協議(9~1月) 契約締結(1月) ※H30年2月~R3年3月
運用段階① (準備:約5か月)	H30年度	1期目事業開始(4月)
公募～契約段階② (約5か月)	R2年度	2期目事業公募開始(7月) 審査結果通知(11月) 詳細協議(11~3月)
運用段階② (約5か月)	R3年度	2期目事業開始(4月)



対象施設外観
(中央図書館)
出典：東村山市HP

参考事例：常総市

対象施設		包括の範囲		
同種用途のみ 単独施設	横断的用途 複数施設	施設/設備保守点検 清掃・警備・外構管理等	その他業務 付加サービス	小規模修繕 業務

- 複数回にわたる丁寧なサウンディングを実施。
- 庁内研修等を通じて事業の周知をはかり、関係者と調整を進めて運用を実現。

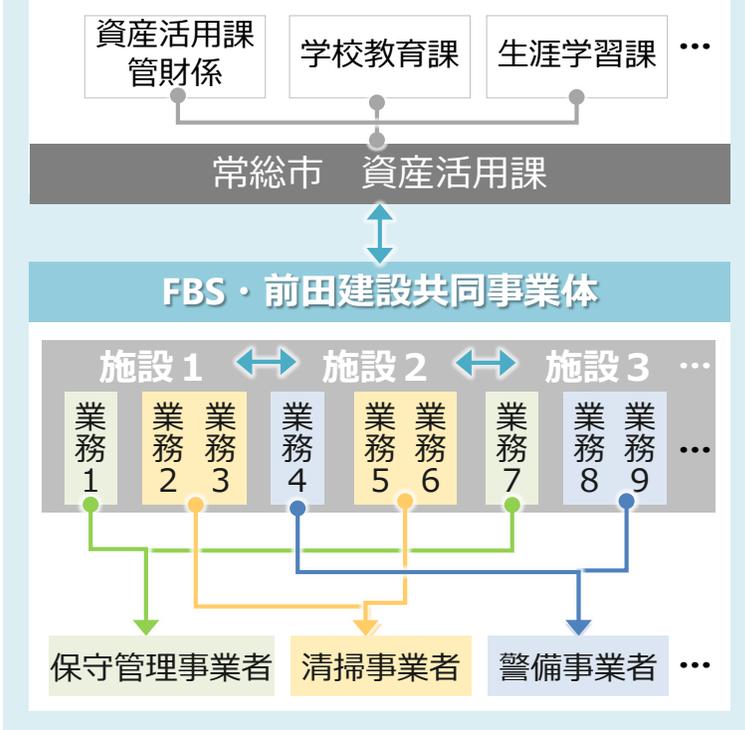
市の概要

人	口	約 6.2 万人（令和 3 年 4 月 1 日）
職	員	数 一般行政部門 389 人（令和 3 年 4 月 1 日）
標	準	財 政 規 模 約 15,147 千円（令和元年度）
保	有	施 設 数 合計 141 施設

事業概要

対 象 施 設 用 途	学校、社会教育施設、庁舎、福祉施設、その他（斎場）
対 象 施 設 数	46
対 象 業 務	建築物保守管理、設備機器保守管理、環境衛生・清掃、警備・保安、電話交換
事 業 期 間	5 年（2020.4～2025.3）
事 業 者 選 定 手 法	プロポーザル方式
発 注 金 額	542 百万円（契約金額、税込）
受 託 事 業 者	FBS・前田建設共同事業体

体制



参考事例：常総市

対象施設		包括の範囲		
同種用途のみ 単独施設	横断的用途 複数施設	施設/設備保守点検 清掃・警備・外構管理等	その他業務 付加サービス	小規模修繕 業務

- 事務の効率化のほか、現場の高い満足度を確認。
- 受託事業者のシステムを活用し、過去の報告書から点検予定まで効率的な情報の管理・共有が可能に。

STEP1：検討段階

- 庁内研修を通じた共通認識の醸成・意識啓発
- 実施の是非や事業内容について議会との調整も経て具体化

STEP2：公募～契約段階

- 事業全体を通じて何が重要かを明確化し、選定条件に反映
- 業務開始前に十分な時間をとり詳細を調整

STEP3：運用段階

- 所管部署や各施設の職員等を対象にアンケートを実施し、包括的民間委託導入前と比較した事務量の変化や、現場における事業者の対応状況・業務の質、満足度等を把握
- データ管理はクラウドで行い、庁内からも随時確認可能

検討前段階 (土壌づくり)	H28 年度	総合管理計画策定
	H29 年度	機構改革 庁内向けに公共施設マネジメント、FM、PPP 等に関する研修を実施 包括的民間委託検討着手（5～6月） サウンディング（第1回）実施（1月）
検討段階 (約2年)	H30 年度	庁内検討・関係者調整
	R1 年度	サウンディング（第2回）実施（5月） 公募開始（6月） 審査結果通知（9月） 詳細協議（9月～3月）
公募～契約段階 (約4か月)	R2 年度	業務開始（4月）
運用段階 (準備:約7か月)		



対象施設外観
(常総市立水海道小学校)
出典：常総市HP

参考事例：廿日市市

対象施設	包括の範囲		
	同種用途のみ 単独施設	横断的用途 複数施設	施設/設備保守点検 清掃・警備・外構管理等	その他業務 付加サービス

- 同一業務の一括発注、長期契約など、段階的に効率化を推進。
- 十分な検討期間を確保し、導入を進めた。

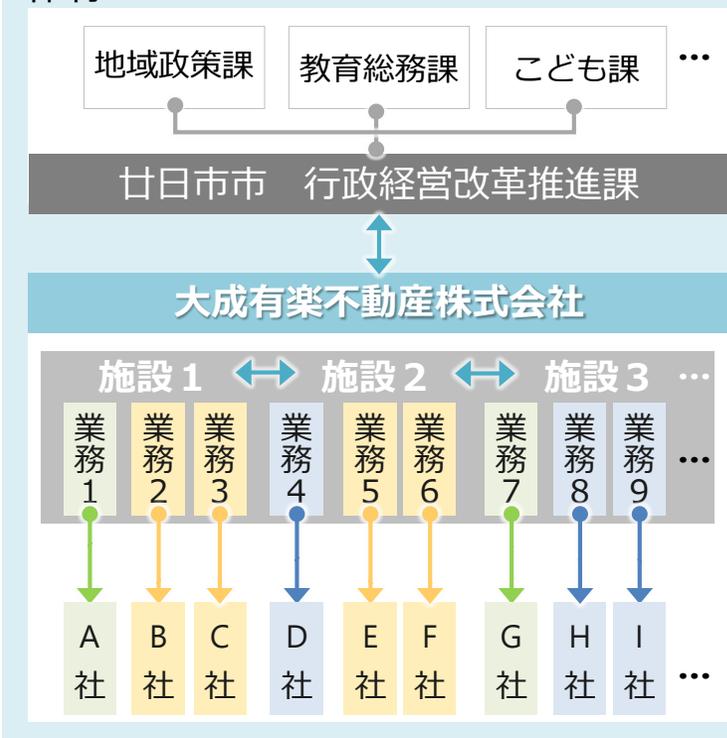
市の概要

人口	約 11.6 万人（令和 3 年 4 月 1 日）
職員数	一般行政部門 750 人（令和 3 年 4 月 1 日）
標準財政規模	約 27,723 百万円（令和元年度）
保有施設数	合計 593 施設

事業概要

対象施設用途	学校、文化施設、その他（保育園等）
対象施設数	70
対象業務	建築物保守管理、設備機器保守管理、小修繕
事業期間	5 年（2020.4～2025.3）
事業者選定手法	プロポーザル方式
発注金額	534.8 百万円（契約金額、税込）
受託事業者	大成有楽不動産株式会社

体制



参考事例：廿日市市

対象施設		包括の範囲		
同種用途のみ 単独施設	横断的用途	施設/設備保守点検	その他業務	小規模修繕
	複数施設	清掃・警備・外構管理等	付加サービス	業務

- 定期巡回における迅速な対応を実現。
- 用途横断的に全体を見渡しプロの視点も加え優先順位付けを検討することで計画的な対応が可能となった。

STEP1：検討段階

- 長期継続契約（2年間）を導入するなど、段階的に効率化を試しながら十分な時間をかけて検討し、本格導入
- 特殊設備のない施設、同一用途で複数施設があるものを対象にすることで効率化を図る

STEP2：公募～契約段階

- 業務内容に応じた柔軟性を持たせつつ、地元事業者の活用により地域活性化を重視

STEP3：運用段階

- 定期的な履行状況の確認により適切な水準を維持
- 各所管部署での発注の負担減、修繕履歴の集約・蓄積により全体を見渡して検討できるなど効果を実感

準備・試行段階	H26年度	5種類の業務について、それぞれ単独業務・複数所管施設の一括委託実施
	H27年度	2か年度の長期継続契約導入（～H28年度） 先進自治体視察 市場性調査
検討段階 (約1年)	H28年度	公募プロポーザル実施（1期目） 実施要領公表（7月）、審査結果通知・公表（10月） 詳細協議（10～3月）
公募～契約段階① (約4か月)	H29年度	契約（4月）
運用段階① (準備:約6か月)	～R元年度	包括管理業務開始（1期目）（H29年4月～R2年3月）
公募～契約段階② (約4か月)	R元年度	公募プロポーザル実施（第2期目）（7～10月） 詳細協議（10月～）
運用段階② (準備:約6か月)	R2年度	包括管理業務開始（2期目）（4月～）



対象施設外観
(中央市民センター)
出典：廿日市市HP

ご清聴ありがとうございました。

お問い合わせ

株式会社 日本経済研究所 公共マネジメント本部 公共マネジメント部

T E L 03-6214-4612

F A X 03-6214-4713

E m a i l publicmanagement@jeri.co.jp

著作権 (C) Japan Economic Research Institute Inc. 2022

当資料は、株式会社 日本経済研究所 (JERI) により作成されたものです。

- 当資料は、特定の取引等を勧誘するものではなく、当社がその提案内容の実現性を保証するものではありません。
- 当資料に記載された内容は、現時点において一般に認識されている経済・社会等の情勢および当社が合理的と判断した一定の前提に基づき作成されておりますが、当社はその正確性・確実性を保証するものではありません。
また、ここに記載されている内容は、経営環境の変化等の事由により、予告なしに変更される可能性があります。