

公共施設包括管理委託の導入事業

2023/7/26 PPP/PFI推進勉強会

宗像市 アセットマネジメント推進課

恵下 尚輝



宗像市の概要



面積：119.94km²

総人口：97,065人

市職員数：522人

公共施設数：186施設

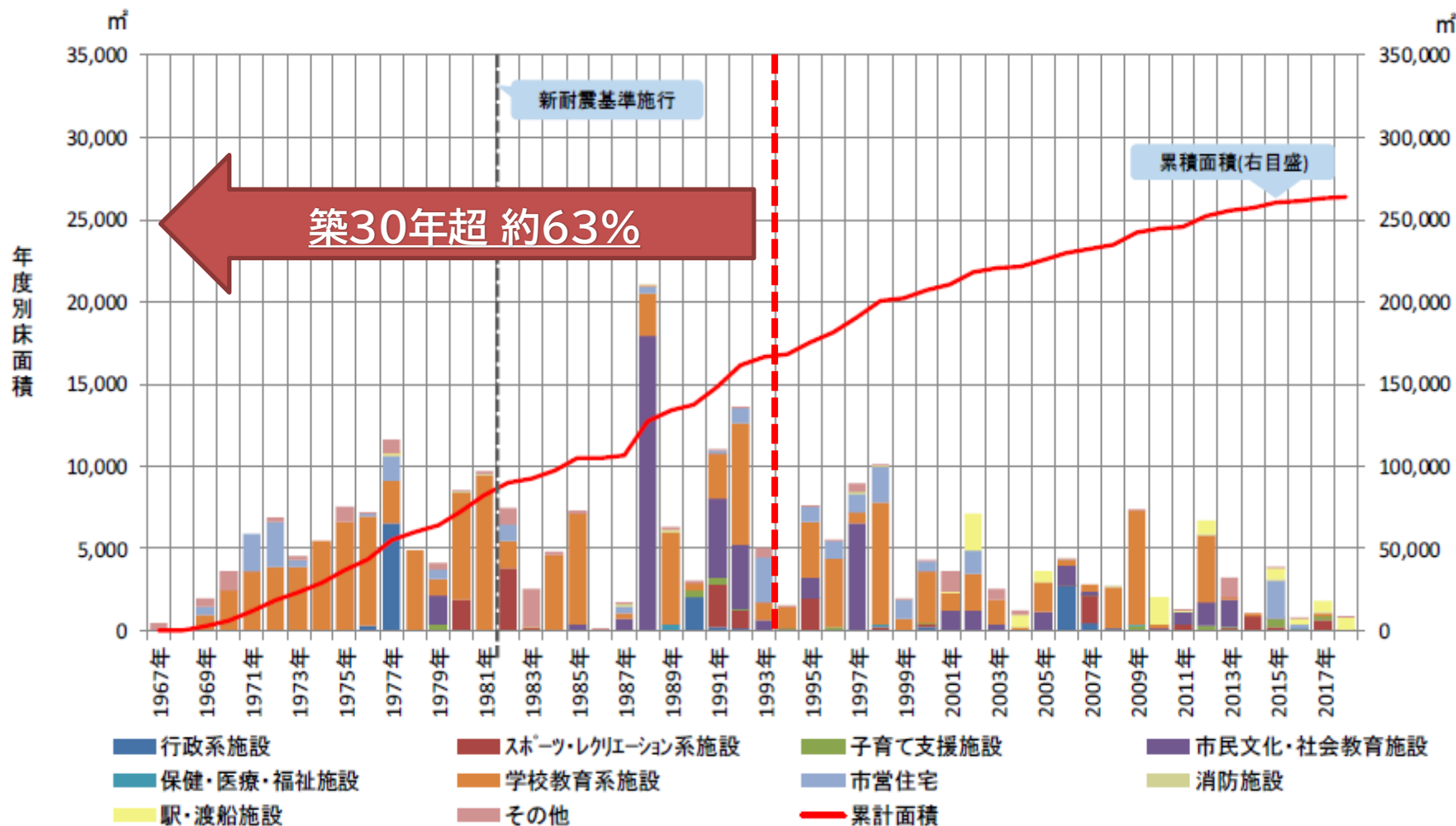
(R5.6月末時点)

- ・平成15年玄海町、平成17年大島村合併
- ・平成29年「神宿る島」宗像・沖ノ島と関連遺産群世界遺産登録
- ・九州トップクラスの売り上げを誇る「道の駅むなかた」
- ・教育、子育てのまち宗像



宗像市の公共施設の現況

●用途・建築年度別 公共施設の延べ床面積の推移



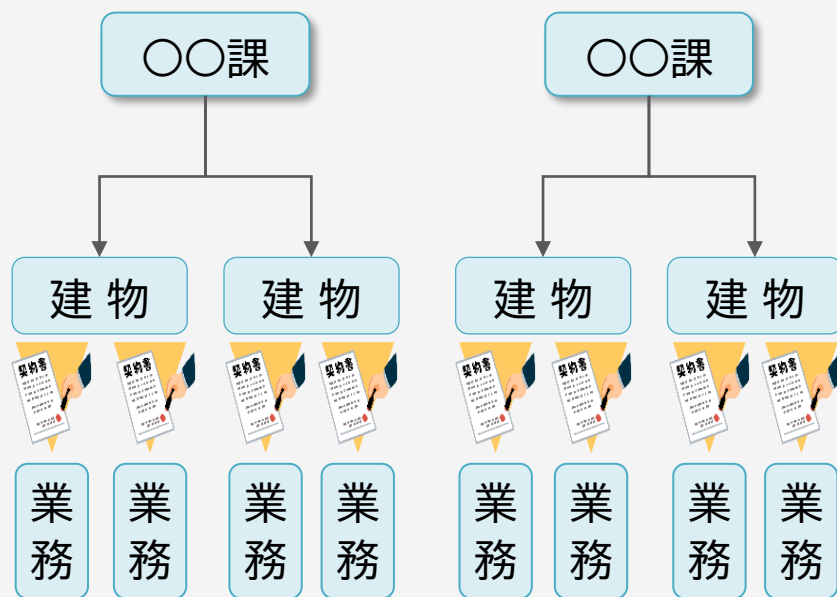
財政面での課題(適正な予算配分の必要性)、技術職員の不足(安全性への懸念)、管理水準のバラつき…

包括管理委託とは

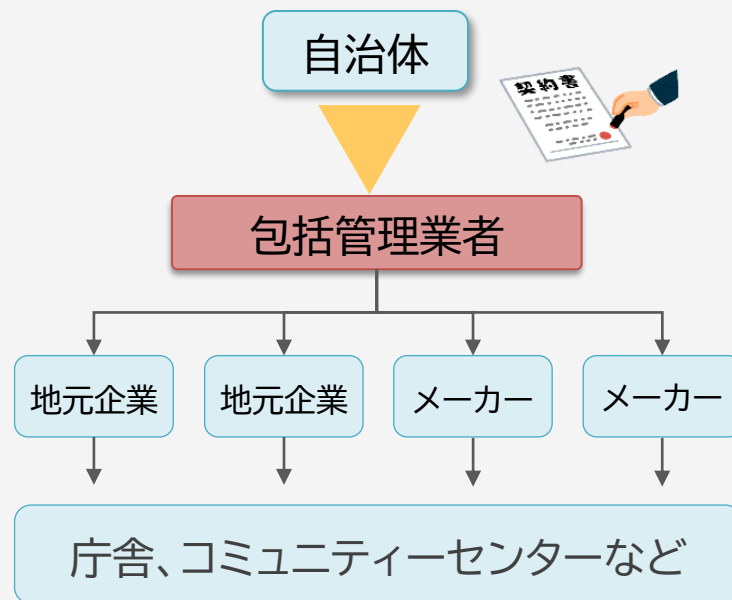
これまで所管課ごとに管理されてきた個々の施設の巡回点検や修繕・保守管理の発注業務等をまとめて施設管理の専門家に委託し、公共施設全体の安全性向上と長寿命化、を目指すものです。

なお、修繕や保守管理の業務は、これまでどおり市内を中心とした事業者が実施します。（※一部内製化あり）

従来の体制



包括施設管理の体制例



宗像市包括管理委託の概要

【対象施設（185施設）】

行政施設(2施設)、文化施設(1施設)、小中学校(21施設)、市営住宅(20施設)、学童(14施設)、
コミュニティ・センター(12施設)、体育施設(7施設)、消防格納庫(14施設)、その他公園トイレ など

※ 指定管理施設含む

【業務内容】

【日常業務】	① 巡回点検業務 (全施設対象)	対象施設の設備及び建築物の外観等について、年1～4回程度の定期的な巡回点検。
	② 保守管理業務 (対象施設のみ)	法定点検等の保守管理業務の発注業務及び点検結果の確認とりまとめを行い、 専門家の目線による施設を管理。
	③ 修繕業務 (※学校・市営住宅以外)	建物や設備の不具合の連絡を受けた際に、現地を確認し、応急処置や修繕の手配。 ※130万円以下の修繕に限る
【付加業務】	④ 管理業務	管理データの蓄積・共有、短中期修繕計画策定、報告書の提出、業務実施計画作成、 維持管理マニュアルの作成 等
	⑤ 受託者の提案業務	・CO2排出レポートの策定・施設の点検結果を元にした脱炭素施策の提案 ・(包括管理対象外の)施設改修等における建築相談サポート 等

※ 学校・市営住宅の修繕は、一般社団法人住マイむなかたが実施

宗像市包括管理委託の予算内訳

宗像市の包括管理委託に係る契約期間5年間予算額は次のとおり。

(単位:千円)

		R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	合計	
【債務負担あり】	マネジメント費用	38,000	38,000	38,000	38,000	38,000	190,000	5年間の 債務負担額 <u>928,000</u>
	保守管理業務費用	128,000	132,000	134,000	172,000	172,000	738,000	
【債務負担なし】	修繕費用	<u>30,000</u> (※)	— (前年度実績や巡回点検結果から見込みを立て予算計上)	—	—	—	—	

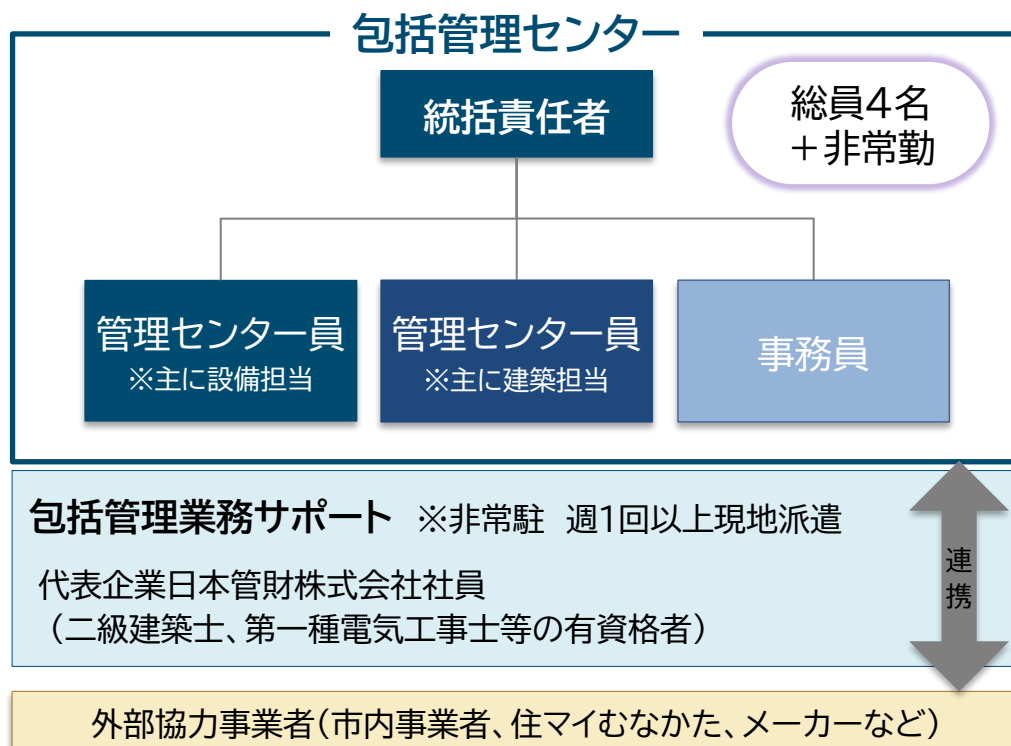
※ R1～3年度の実績ベース(学校・市営住宅を除く)

宗像市包括管理委託の体制①

受託者である宗像市公共施設包括管理共同事業体(代表:日本管財㈱、構成:九州電力㈱、西技工業㈱)が市役所敷地内に包括管理センターを設置し、総括責任者1名、管理センター員2名、事務員1名の計4名が常駐。
また、営業時間外は、専門技術スタッフが常駐するコールセンターにて、不具合等の緊急対応をする体制を構築。

営業時間内 

営業時間外 



■夜間コールセンター

- ・専門技術スタッフが常時3名以上待機、24時間365日稼働
- ・設備関連知識と技術ノウハウのあるスタッフが常駐、的確な電話対応を実施



宗像市包括管理委託の体制②



包括管理センター事務所

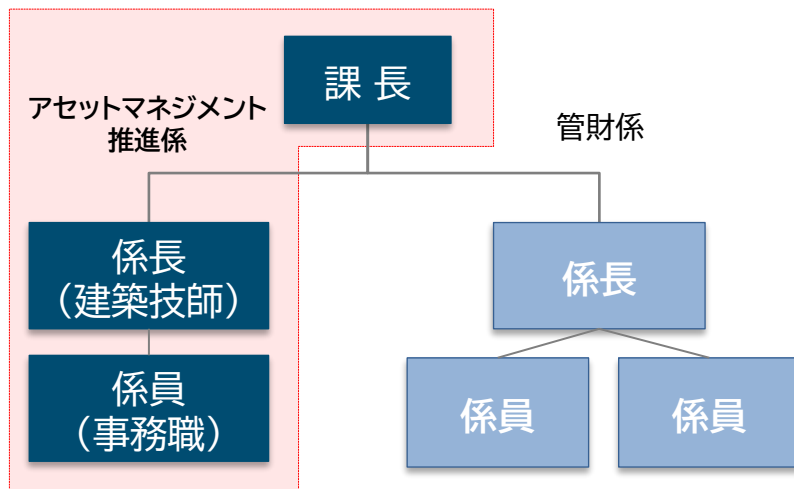


事務所内工具棚



包括管理車両

市アセットマネジメント推進課の体制



アセットマネジメント推進課執務室

導入スケジュール

年	月	内容
令和2年	8～9月	先進事例の収集
	10～11月	各施設所管課の業務の洗い出し
	12月	プレサウンディング調査
令和3年	1～9月	導入効果・スキームの検討
	10月	庁議承認
	10～12月	議会会派説明
令和4年	1～3月	議員勉強会、商工会・住マイむなかたへの説明
	4～6月	公募準備
	7月	債務負担議決
	8～10月	事業者公募(プロポーザル)
	10月	受託候補事業者決定
	11～12月	市内事業者向け説明会(2回)
	1月	各施設管理者への説明
令和5年	1～3月	詳細協議(運営体制、業務フロー、保守管理業務仕様、巡回点検仕様等)
	4月	業務開始

第①関門

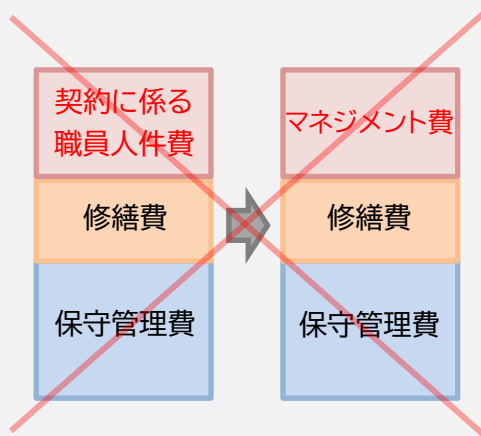
第②関門

第③関門

苦勞したポイント①

① 導入効果・スキームの検討

- マネジメント費増額分の効果は？
職員の契約に係る時間は減るが
実質人件費が減る訳ではない！
- そもそも何が目的なのか？



住マイむなかた
との連携手法は？

※住マイむなかたとは、市内の受託関連事業者有志により結成したボランティア団体。住まいに関わる相談や空き地空き家バンクなどの事業を実施。



② 議会説明

庁内での意思決定後、
12月議会での債務負担の議案計上
前に議会へスキーム等について
事前に会派説明をしたところ…



債務負担計上時期を半年延期。

その間、地場事業者への周知や議会向けの勉強会等を実施。

市内事業者の受注機会が
減るのでは？

費用対効果は？



市議

市職員の技術力の低下を
招くのではないか。

施設管理の手法を大きく
変えることになるが、本当に
大丈夫なのか。

苦勞したポイント②

③ 各指定管理者への説明

導入決定後、具体的に各業務がどう変わるのか各指定管理者ごとへの説明。説明及び調整に時間を要した。

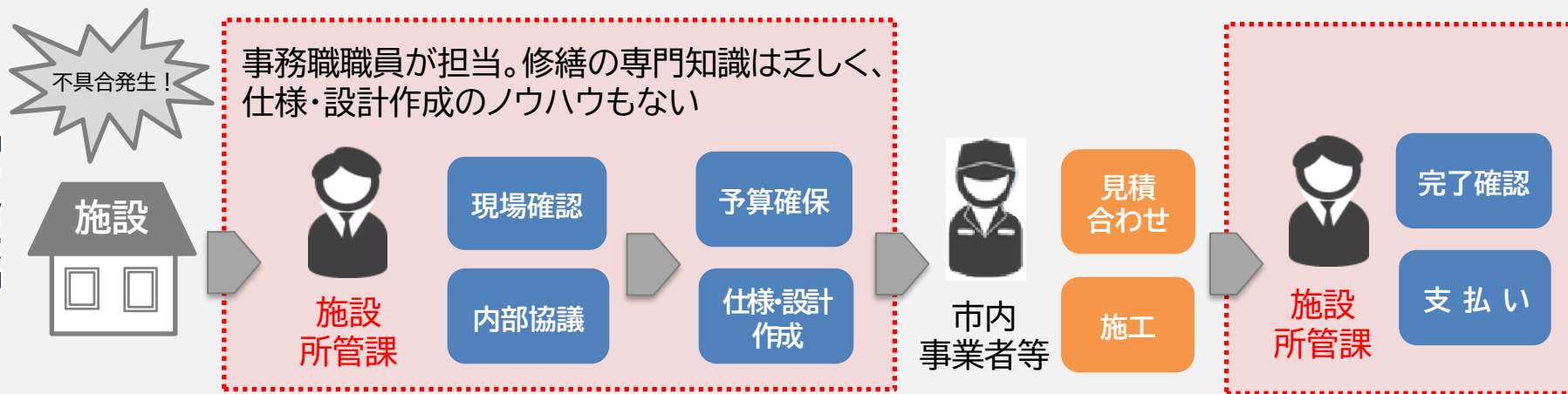
対象指定管理施設名称	指定管理 期間	巡回点検 業務	保守管理 業務	修繕業務	指定管理者 修繕範囲
体育施設(市内3体育館等)	R4.4.1~R8.3.31	○	○	○	-
東部観光拠点施設(街道の駅赤馬館)	R4.4.1~R8.3.31	○	×	○	-
学童保育所(吉武・赤間)	R4.4.1~R8.3.31	○	×	○	-
大島へき地保育所	R4.4.1~R8.3.31	○	×	○	-
各地区コミュニティ・センター	R4.4.1~R8.3.31	○	○	○	-
大島福祉センター(ふれ愛センター)	R4.4.1~R8.3.31	○	×	○	-
宗像総合市民センター(宗像ユリックス)	R4.4.1~R8.3.31	○	×	△	130万円以下
大島海洋体験施設(うみんぐ大島)	R3.4.1~R7.3.31	○	×	△	10万以下
正助ふるさと村	R3.4.1~R7.3.31	○	×	△	5万円以下
道の駅むなかた	R2.4.1~R6.3.31	○	×	△	30万円以下
かのこの里直売所	R3.4.1~R7.3.31	○	×	△	30万円以下
ふれあいの森総合公園	R4.4.1~R8.3.31	○	×	△	10万円以下
各地区学童保育所(吉武・赤間除く)	R4.4.1~R8.3.31	○	×	△	5万円以下
各地区学童保育所(吉武・赤間)	R4.4.1~R8.3.31	○	×	△	10万円以下

結果、施設により対象範囲が異なる形となり運用が複雑に…

導入効果①（職員負担の軽減）

施設に不具合が発生した場合の修繕対応の一例。

【従来】



【包括管理】



導入効果②（内製化・軽微な修繕対応）

原則、修繕の実施は包括管理者が市内事業者を活用して実施することとしているが、軽微なもので、ホームセンター等で部材を購入をすることで対応可能なものについては、包括管理者が内製化により実施している。

⇒これによりスピーディな修繕、コスト削減につながるほか、市内事業者の手間の削減につながっている。

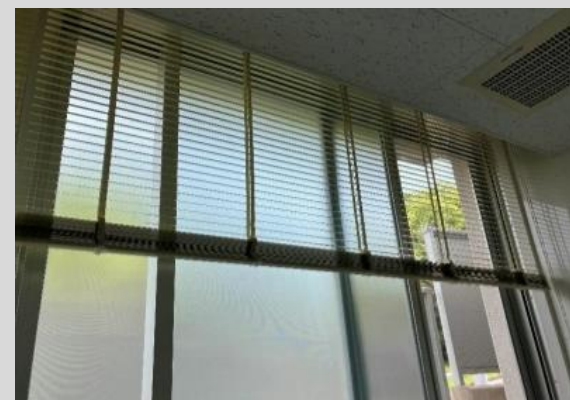
【内製化・軽微な修繕対応の例】



洗面台の排水詰まり解消



扉の取手取り付け

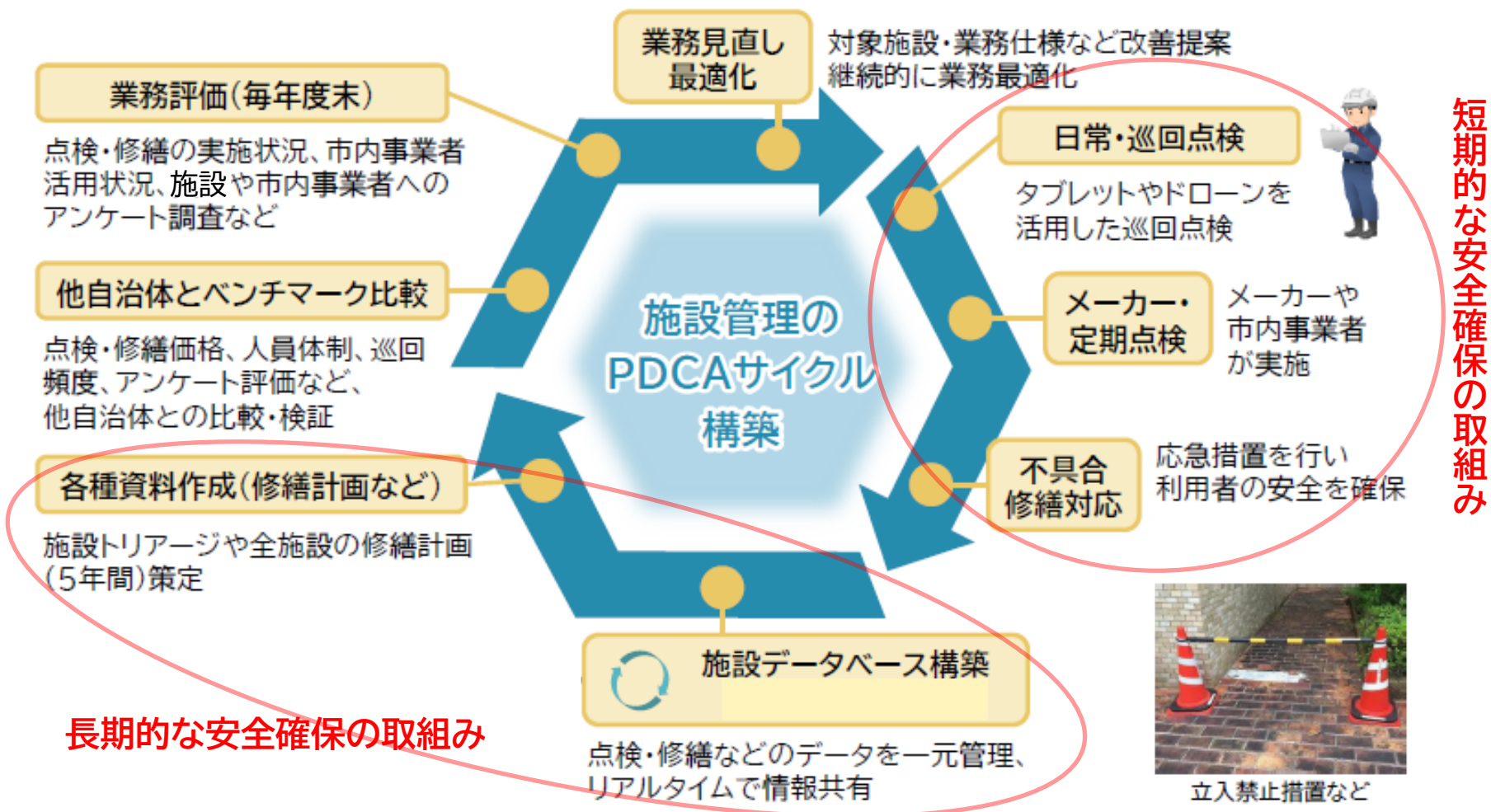


ブラインドの再取り付け

導入効果③（管理データを活用した修繕計画）

巡回点検結果や保守点検結果、修繕データが一元管理されるため、修繕計画の策定等に容易に活用が可能。

⇒ 日常の修繕等の業務で短期的な安全を、管理データを活用した修繕計画を策定し長期的な安全を確保。

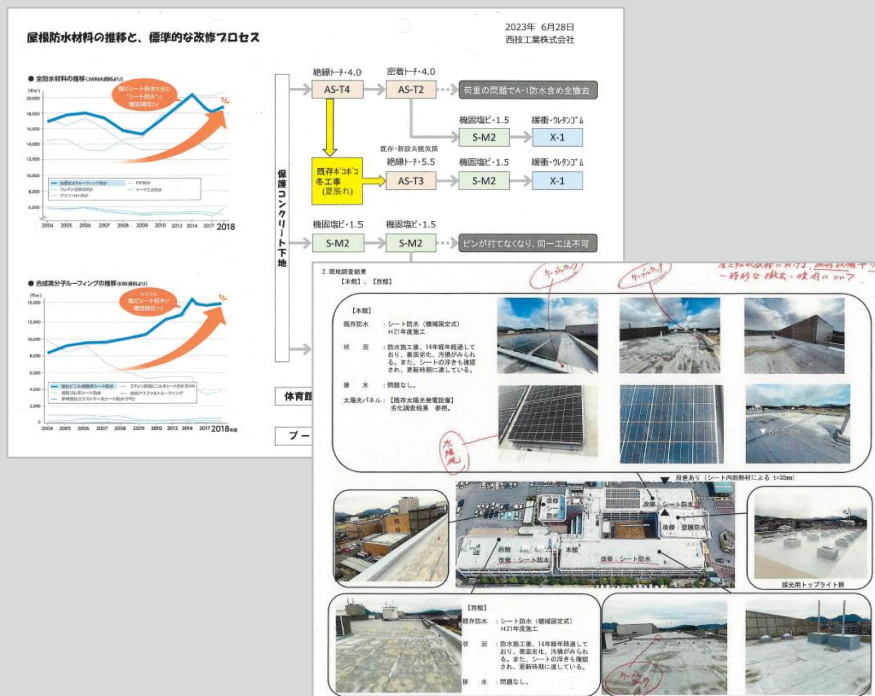


導入効果④（付加サービス）

付加サービスは、プロポーザル時に包括管理と共に実施することで、公共施設の安全確保や効率的な管理に寄与する業務を、事業者の提案により仕様に追加するもの。

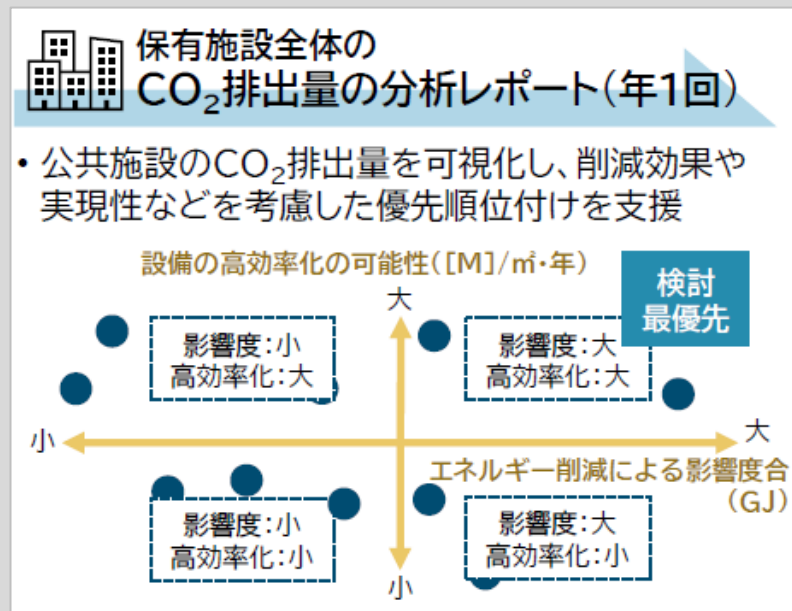
本市における付加サービスの一例としては、施設改修の工法の検討など施設に関するよろず相談サポートや公共施設における脱炭素施策検討のサポートをご提案いただいております。

【よろず相談サポート事例】



屋上防水の既存設備の一時撤去の必要性・コスト等の相談

【脱炭素施策検討サポート事例】



各施設のCO₂排出量の分析をサポート

最後に・・・

➤ 事業スキームは先進自治体を真似る！

導入にあたっては、整理すること多い・・・調整ごと多い・・・
基本的なしくみを真似しながら、各自治体の独自性を追加。



明石市様、高砂市様
沼田市様、常総市様
東村山市様
ありがとうございました！

➤ スモールスタートでOK！

あれもこれもとなると、調整が複雑に・・・

まずはスモールスタートして徐々に拡大する方が運用開始時のトラブルは少ない。

➤ 全ては施設利用者の安全のために！

他自治体を真似ても結局は、庁内、議会、施設管理者、市内事業者と多くの関係者への理解が必須。
その点だけは、施設の安全のためにという熱い気持ちと粘り強さで乗り越えるしかない！

➤ 地場事業者の協力が不可欠！

導入にあたって、地場事業者への理解いただくことはもとより、
実施にあたって受託者と地場事業者との良好な関係の構築が必須！
単なる下請けではなく、災害時や緊急時にも協力いただける協力者としての関係構築が重要。

ご清聴ありがとうございました

【お問合せ先】

宗像市経営企画部アセットマネジメント推進課 恵下(えした)

TEL:0940-36-9811 MAIL:asset@city.munakata.lg.jp