

A white stork is shown in flight against a clear blue sky. The bird is facing left, with its long neck extended forward and its legs trailing behind. Its wings are spread wide, showing the underside of the primary feathers which are dark. The text "鴻巣市包括施設管理業務委託" is overlaid on the image in a white, bold, sans-serif font with a thin black outline.

鴻巣市包括施設管理業務委託

令和7年10月24日
鴻巣市 財務部 資産管理課



はじめに

●鴻巣市の概要

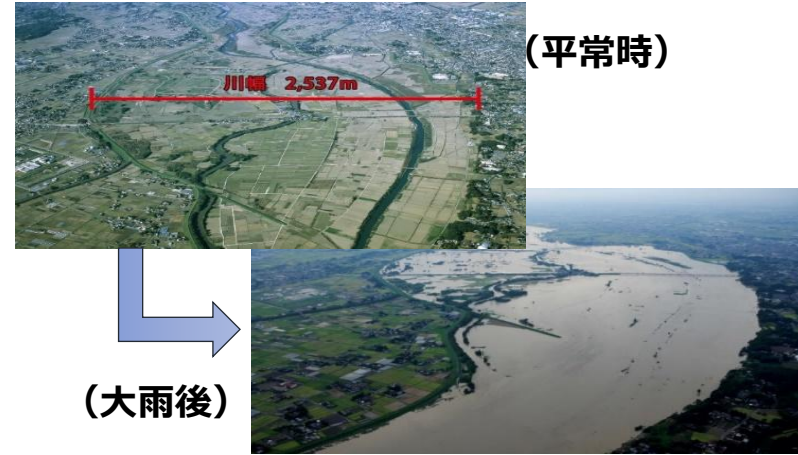


統計データ		
人口	117,473人	R7.4
面積	67.44km ²	R7.4
普通会計決算額	416億円	R6
普通会計職員数	618人	R6

ひな人形と花のまち鴻巣



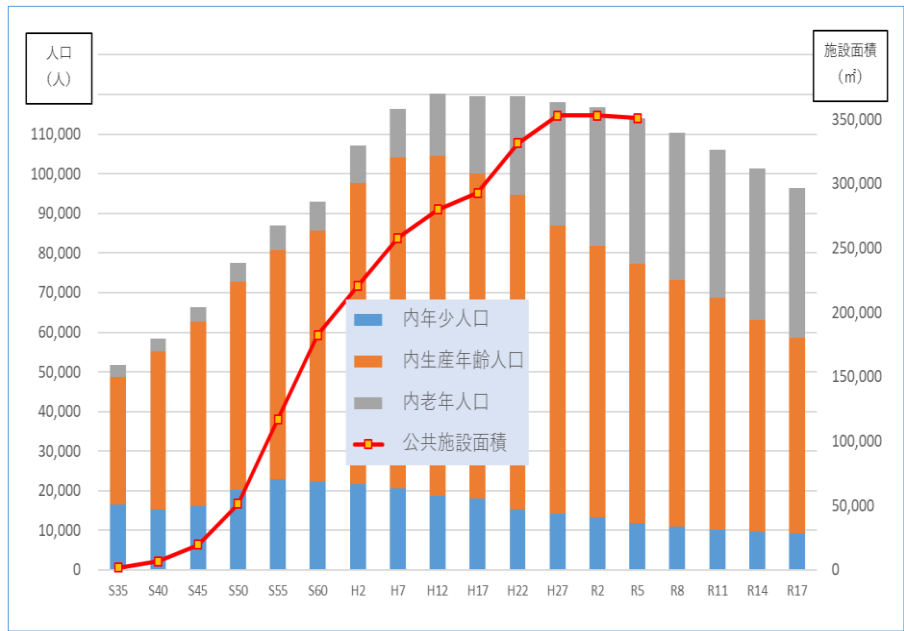
日本一の川幅 (2,537m)





■鴻巣市の現状

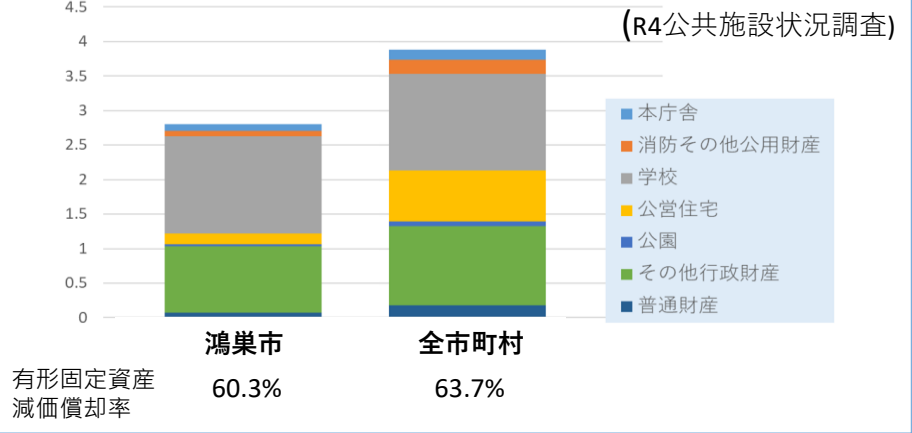
●鴻巣市の人口と公共施設面積の推移



【公共施設等保有量 (R6末)】

施設数：154施設 延床面積：350,906㎡

【人口1人あたりの保有面積全国との比較】



●S60・H27・R17の比較と基本目標

	S60	(増減率)	H27当初計画時の基礎	(増減率)	R17 社人研推計
人口	92,971人	1.27倍	118,072人	0.78倍	92,619人
生産年齢人口	63,188人	1.15倍	72,954人	0.63倍	46,662人
老年人口	7,392人	4.20倍	31,022人	1.19倍	36,955人
施設面積 (一人当たり面積)	182,605㎡ (1.96㎡/人)	1.93倍	353,017㎡ (2.99㎡/人)	?	

公共施設等総合管理計画
の削減目標
(床面積割合)
28.5%
(▲100,453㎡)

H28策定時から40年で『約355.5億円 (年9.9億円)』不足 (H23～R2の投資的経費ベース)

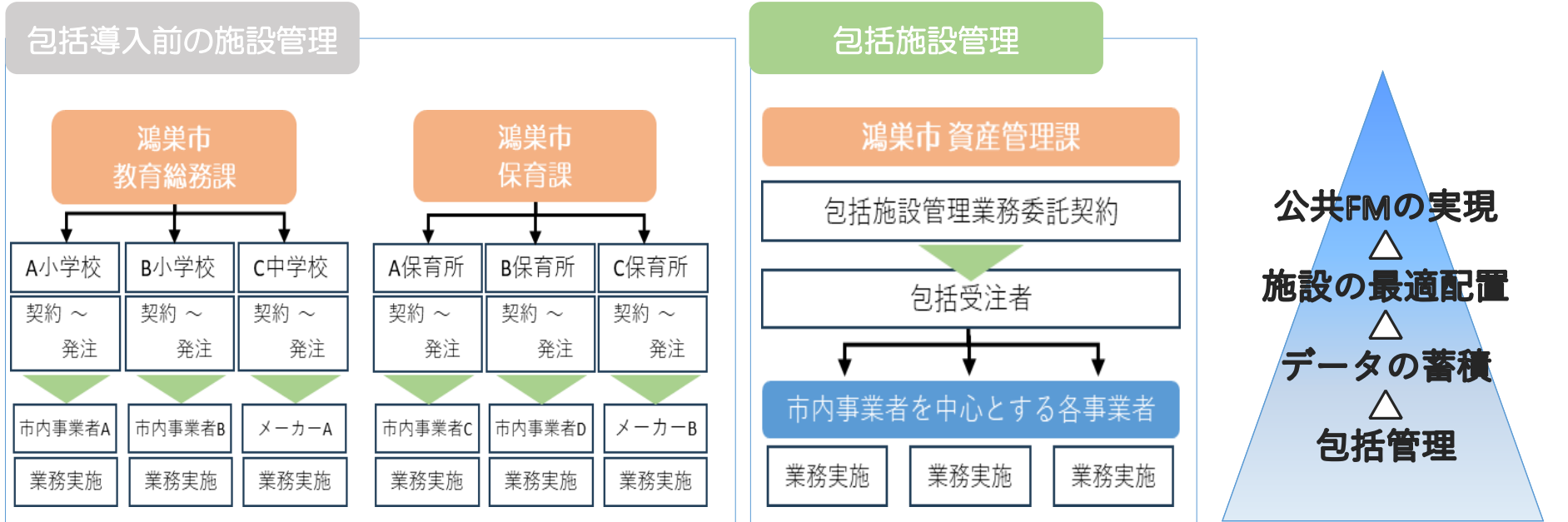


■包括施設管理業務とは

●導入自治体にみられる一般的な制度概要

複数施設の維持管理を まとめて委託	仕様発注ではなく 性能発注
導入の目的：安全性の向上、長寿命化、管理情報の一元化、事務効率化、コア業務への専念	
実施体制： 地元企業へ再委託 が前提	「 小規模修繕 」を含むケース
公募型プロポーザル方式にて 追加提案内包	「 マネジメント経費 」を用意

最近では、窓口業務や遊休資産活用提案等を含める募集も（保守管理からマネジメント）





■鴻巣市での実施目的

●実施目的（仕様書反映）

【実施意図】

- ◆ 市だけでは解決しがたい課題を民間事業者と手を携えて（PPP）
⇒ 持続可能な公共施設の管理運営に繋げるための手法（≒公共F Mの起点）として、実施
- ◆ 付加価値サービスとワンセットにした展開
⇒ 効果向上のためにも、やり方を変える点への柔軟な理解を約束する

【現行課題と改善の狙い】

項目	現行の課題	包括実施での狙い
施設状況	・施設劣化進行 ・事後対応 ・予算不足	・定期巡回点検内包 ⇒ 安全性の向上、施設状態の把握 ・優先順位化の支援 ⇒ 将来に向けた計画的予算配分 ・小破修繕の内包 ⇒ 安全管理の迅速化（130万までは随契対応可能） ・追加提案サービス ⇒ より質の高い運用の可能性
管理水準	・管理水準の妥当性 ・管理水準の統一 ⇒所管課毎に管理がバラバラ	・一括管理による水準の統一・平準化 ・状態確認や活用状況等の客観データが蓄積 ・予防的措置による修繕費削減。 ・ノウハウの吸収（官民共）
事務管理体制	・膨大な事務コスト ・専門職の不足 ・仕様の高度化	・一括発注による、膨大な事務コストの低減 ・質の高い事業者の管理
受注者	・同一事業者への偏り ・過去の事業者への配慮	・一括管理による地元事業者への配慮 ・他市実例からも、地元発注の概ねの担保は可能 ・市内事業者の育成等にも効果

■導入時の最大目的は、「事務(管理体制)の軽減・効率化」「管理品質の向上」



■鴻巣市包括施設管理業務の概要①

●本市の包括施設管理業務の概要

対象施設		市役所、市民センター、消防器具置場、児童センター、保育所、放課後児童クラブ、福祉センター、高齢者福祉施設、障がい福祉施設、保健センター、駅施設、小学校、中学校、給食センター、人権施設、公民館、コウノトリ野生復帰センター等 <u>R4当初時 1 1 8 施設⇒R7開始時 1 4 0 施設</u>
委託期間		令和 4 年 4 月～令和 9 年 3 月（5 年間）
受注者		JM・FBS・前田共同事業体（代表企業：(株)JM 構成企業：(株)FBS、前田建設工業(株)関東支店）
発注方式・予算		公募プロポーザル方式／債務負担行為設定
予定価格 (公募時)		2,225百万円／5年 445百万円／年（税込） （保守管理業務費:277百万/年（現行予算）＋小規模修繕等業務：110百万（直近3ヵ年平均） ＋マネジメント業務費58百万（サウンディング結果＆先進自治体効果額算出を参考に算出）
実施業務	保守点検業務	電気工作物、消防設備、空調、オイルタンク、浄化槽、受水槽、高架水槽、昇降機、排気設備、特定建築物定期点検・検査報告書作成、自動ドア、植栽、清掃、機械警備、その他維持管理
	小規模修繕等業務	・見積金額が<u>1,300千円以下</u>の、対象施設の建築物及び設備等に関する修繕 ・保守点検・清掃等業務の対象設備等だけでなく、対象施設全体を対象 ・施設敷地内の外構等も対象 ・施設に配置している事務備品、小規模家電等は対象外
	巡回点検業務	・各施設の巡回点検（原則月2回）による汚損・破損チェック＆軽易対応可能なもの修補
地元業者		・地元事業者等を積極的に活用する条件を付与
特記事項		・長期継続契約は、契約満了後に引継ぎ ・施設状態、点検実施工程、損傷対応結果等、保守・修繕・点検実施の計画・実施内容を、全てシステム一元化の上、共有化 ・（予算確保が前提だが）施設・業務の追加・変更等も計画期間中に、柔軟に対応

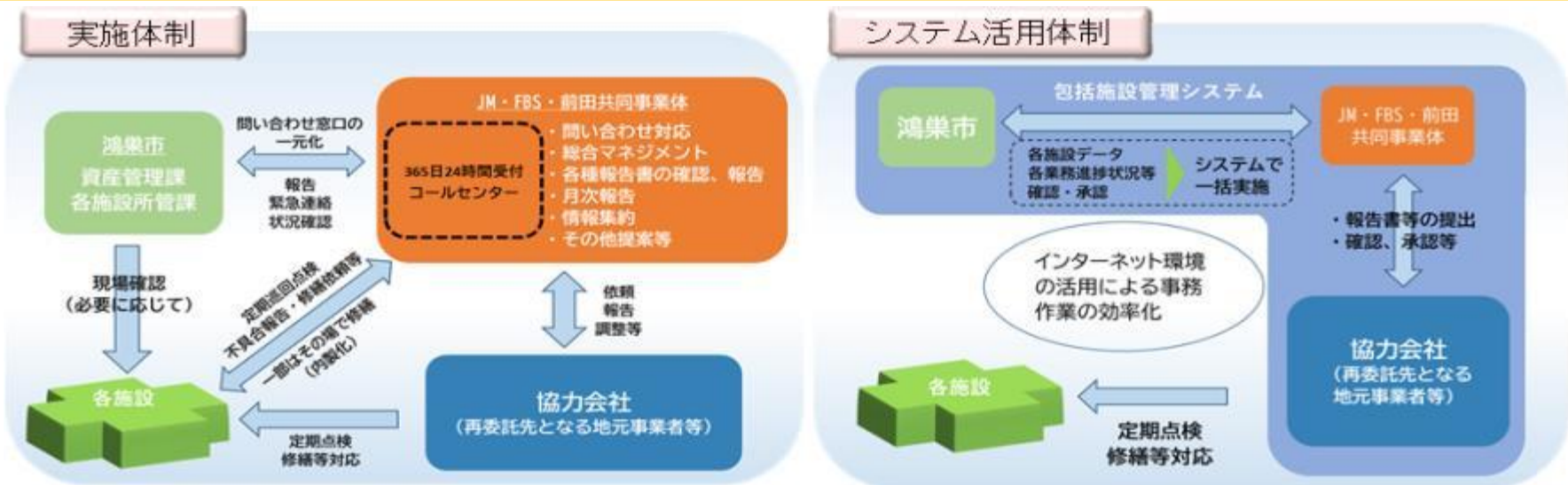


■鴻巣市包括施設管理業務の概要②

●本市の包括施設管理業務の実施体制

対 象		役 割
市	施設所管課	保守管理・巡回業務：「仕様書の確認」「日程調整」「実施報告の検収」 小規模修繕業務：「不具合の報告」「仕様・金額・再委託先の承認」「日程調整」「成果検収」
	資産管理課	総括事務局（契約事務・全体調整） 小規模修繕業務については承認行為を行い、仕様・経費等を2重チェック
包括事業者		「定期巡回点検」「不具合報告＆積算＆見積徴取」「報告書の確認・整理」「管理情報の集約」「問い合わせ対応」 など
地元事業者等		包括事業者からの依頼に基づく業務実施、見積・報告書提出

⇒ 緊急対応・現場業務以外のプロセスは、原則『包括施設管理システム』にて実施。





鴻巣市包括施設管理業務の概要③

●本市業務の主たる特徴

- ◆ 可能な限り、施設包含（※事務効率化、庁内横断的体制の強化、スケールメリット）

対象外とした施設

映画館、駐車場、塵芥集積施設	管理形態等により、除外
公園・キャンプ場・市民農園	公園包括管理の検討
市営住宅	運営含みの一体委託の効果と比較の上、検討

- ◆ 指定管理者制度導入施設も包含（指定管理者はソフト面に注力）

包含時期	包含施設
R4開始時	社会福祉協議会（福祉センター等）が指定管理者である施設のハード部分
R6開始時	放課後児童クラブ、体育館等スポーツ施設、図書館のハード部分

- ◆ 予算は保守・修繕を含めて資産管理課にて一元化
- ◆ 建物管理業務以外の業務（例：窓口業務、事務備品の修繕など）は含めず
- ◆ 巡回点検は必須業務として実施（※頻度・内容は、公募提案に基づく）
- ◆ 修繕等に対し、市の技術職員が方針検討は行わず、包括事業者へ直接依頼
- ◆ 追加提案で採用した「包括施設管理システム」内で「仕様確認⇒承認⇒検収」を実施
- ◆ 「市施設所管課と包括事業者」「包括事業者と協力事業者」にて、月1回の定例会開催

【市×包括事業者定例会】

⇒「全体経過把握」「業務改善協議」「職員ができるチェック・簡易修繕等の紹介」「新工法等の提案等の技術研鑽」etc.

【協力事業者定例会】

⇒「安全対策の共有」「新制度の周知（例：R4からのアスベスト改正法施行）」「修繕提案書・報告書等の精度向上検討」etc.

品質向上・作業効率化に向けた、官民連携した取組を推進（≒丸投げ業務にしない）



■業務効果①（≒本市が叶えたかった想い）

●管理水準の統一 ⇒ 高く評価

優先交渉者決定以降、従来仕様書の再チェックによる **ムダ・ムラがある内容を、一定程度、統一**

業務開始以降も **必要性が高い未実施業務等の追加**

管理視点・優先性判定・不具合判定の統一化

管理物件のDX化

清掃・空調洗浄・植栽剪定頻度、浄化槽法定点検以外の保守・水質監視実施是非 etc

屋上ドレンや側溝清掃 etc

不具合保全マニュアルブックを作成、共通認識化

既存竣工図等のPDF化
ドローン、パノラマビュー撮影（年1回）
BIM（Building Information Modeling）の作成(一部)

不具合保全マニュアル(抜粋)

保全優先度★★★

★★

★

高

↑ ↓

低

【保全優先度におけるランク付けの定義】

- ・危険をおよぼす箇所、部位
- ・運営に支障をきたす箇所、部位

2. 建物外部

【屋上防水】

保全優先度★★★

仕様によって異なりますが、一般的に防水の寿命は10～20年程度と、トップコート等のメンテナンスを計画的におこなうことで寿命を延ばすことが可能です

不具合判定3：目地から雑草あり、チョーキング現象あり（表面の劣化物発生）

2：雨漏れ、部分割れ、塗膜浮きあり

1：泥汚れ、結露増殖あり

【屋上ドレン】

泥などの堆積によりドレンが詰まっている

保全優先度★★★

屋上ドレンの詰りは雨漏れの原因になります

不具合判定3：ドレンの破損あり

2：ドレン詰まりあり

1：泥汚れ結露増殖あり

【バルコニー手摺】

保全優先度★★★

手摺のぐらつきや倒壊はバルコニーからの転落事故に繋がります

不具合判定3：ぐらつき倒壊の恐れあり

2：錆び、変形あり

1：一部塗装の剥がれあり

不具合判定3：例）本体ぐらつき、倒壊の恐れ、本体破損など

⇒更新、交換、改修

不具合判定2：例）多数のひび割れ、剥れ、部品の破損など

⇒修繕、部品交換（延命措置）

不具合判定1：例）一部剥れ、捲れ、緩み、汚れ、詰まり

⇒内製修繕、保守、施設対応

不具合なしの場合⇒様子見（経過観察）

市庁舎BIMデータ



パノラマビュー





■業務効果②（≡本市が叶えなかった想い）

●施設安全性の向上 ⇒ 高く評価

- ◆ 月2回の巡回点検&年1回のドローン撮影により、不具合箇所の早期発見に寄与
- ◆ 部品調達等、別ルートでの早期調達（大手包括事業者グループのネットワークを駆使）
- ◆ 巡回員による内製化修繕（無償or部材費のみ）

内製化補修事例



ドローン撮影

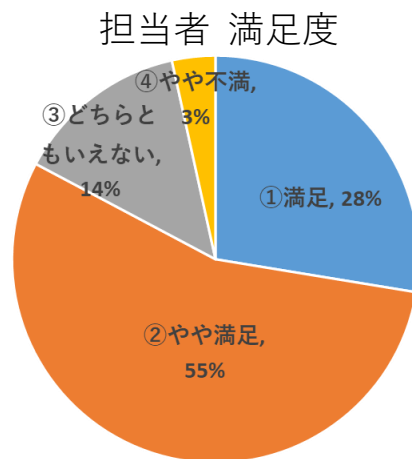
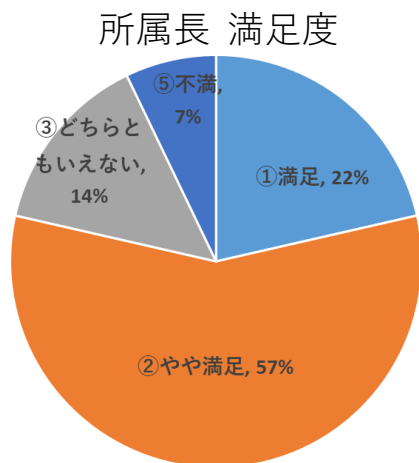




■業務効果③（≒本市が叶えたかった想い）

●業務の効率化 ⇒ 高く評価

◆ 職員の満足度（R4アンケートより）



◆ 高評価内容

- ・ 事務作業の軽減
- ・ コア業務に専念できる
- ・ 相談窓口の一本化
- ・ 巡回点検実施による安心感
- ・ 今まで出来なかった修繕の実施
- ・ 修繕作業の迅速化
- ・ 図面等のデータ化 etc.

◆ 費用対効果の推計（担当職員アンケートに基づく）

⇒ 担当職員アンケート回答による、事務削減率 平均28.3%

28.3% × 職員平均人件費（約9.5百万） × 所管課担当職員数（28名）

≒ **約75百万（約7.8人工）** > **当初マネジメント業務費平均額（約58百万）**

●地元経済の循環に寄与 ⇒ 一定の評価

- ◆ 市内事業者の積極的活用、掘り起こし
- ◆ 部材調達等の際の、市内事業者活用
- ◆ 民間業務受注機会の提供



■結びに①（導入検討自治体様に向け）

●導入検討のポイント

行政	・自治体が持つ施設更新問題の解決に向けた、官民連携（PPP）の視点に立つ、対等な立場での取組である点の十分な認識 （≡従来の発注者・受注者の立場ではなく、一緒に手を尽くしてくれるパートナー） ・縦割り排除、設置者責務の見つめ直し （≡従来仕様＆経費のかけ方の検証必要性） ・地元事業者への丁寧な説明 ・サウディング等による、候補事業者と協議 （≡市の狙い・思いを、どこまで対応できるか） ・市の実情に合わせた手法のチョイス（やり方が変えられるかも含め） （≡施設範囲（学校だけの包括管理も事例有り）、事業者選定方法、予算裏付け・一元化、修繕の有無、窓口業務等のソフト事業の有無 etc） ⇒自前で対応したほうが、各自治体なりの目的・課題・ポイントが、より可視化
議会	・コストと効果の認識共有化 （本来必要な維持管理経費の認識、マネジメント費、システム等の付加価値提案価値） ・受注者は課題解決のパートナーである点への理解 （PPPの本旨（≡直営で解決しがたいからこそ、協力関係）
地元事業者	・従来のやり方を変えることへの理解 （包括事業者との協力関係の構築、ICT化への対応など）

■結びに② (導入検討する自治体様 & 受注を希望する民間事業者様に向け)



●サウンディングの重要性・有効性

- ◆ 本業務については事例も増えている（≡事業成立性は高くなっている）中、今後は、「保守管理（修繕）＋巡回＋共有システム＋管理協議会開催の共通フォーマット」から「**+ α**」の模索
- ◆ サウンディングは、お互いにとって非常に有益な場であることが重要
行政側⇒叶えたい目的・希望（●●がしたい、●●も出来るか？）を、実施要領等で伝える
民間側⇒こういった提案内容もできる・したいけど、行政側には●●をしてほしい
といった視点での対話が進み、新しい展開が進むことが理想
(≡先行自治体のサウンディングと同一項目を確認しあっても、お互い勿体ない。)

提案内容の保護・応答は絶対条件

★今までの包括のサウンディング項目

- ・ 事業成立性
- ・ 従来予算額の妥当性
(≡マネジメント費の必要性)
- ・ 必要な場合のマネジメント費の規模感
- ・ 追加提案要素（但し保守管理要素）

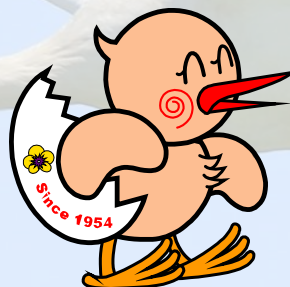
★今後の包括のサウンディング項目（イメージ）

- ・ 遊休資産活用との併用可能性（収益事業MIX）
- ・ 大規模改修等の積算代行・実施可能性
- ・ 脱炭素やDXに向けた事業との併用可能性

◆包括施設管理業務は、あくまで『**施設マネジメントの起点**』
⇒ 展開次第で、施設マネジメントの進捗にも大きく寄与

ご清聴ありがとうございました

花^{かおり}緑^{あふれ}人^{くま}ここのす



鴻巣市メインキャラクター

「ひなちゃん」