**包括施設管理業務委託調査報告書（2023）概要**

1. **調査の概要**

事前調査で包括施設管理業務委託（「包括管理委託」と呼ぶ）の実施が確認された自治体66と受託が確認された事業者19に対し調査票を送付した。38の自治体と5の事業者から回答があった。

今回の調査では既往研究と同様に、複数の施設の複数の施設管理業務をまとめて発注するもの（「複数建築」と呼ぶ）のほか、一つの施設の複数の施設管理業務をまとめて発注するもの（「単体建築」と呼ぶ）を対象にした。

**２．自治体調査の結果の概要**

**・なぜ包括管理委託を採用したか**

　包括管理委託を採用した理由で一番多く挙げられていたのは、業務品質の向上と迅速化への期待、次いで庁内業務量の削減への期待であった。コスト削減への期待を挙げた自治体は比較的少なかった。また、将来のファシリティマネジメント（FM）につながる付加的サービスの提供を期待する自治体はコスト削減を期待する自治体より多かった。メリット・デメリットで挙げられた評価を見ても同じ傾向であった。

**・発注方法は**

　ごく一部の自治体で価格のみの競争である一般競争入札や指名競争入札を採用しているが、90％近くの自治体が業務の実施内容も評価するプロポーザルが採用している。プロポーザル採用自治体の契約後の評価も業務の実施内容を確認できたと高く評価している。

**・契約期間は**

　契約期間はほとんどの自治体で5年間であった。契約後の評価でも、事業内容を把握して安定した実施体制を作るには時間がかかるため5年間は必要と評価している。

**・契約額と財政負担の評価は**

　契約額は包括管理委託により増額したという回答が約60％と多く、減額したという回答は10％強と少なかった。一方、職員業務量の削減などを考慮すると財政的な負担は減っているという回答が90％近くになっている。契約額でみると統括管理費が増えることにより増えるが、職員の業務量等の負担を考えると財政的負担は減っていると感じている自治体が多い。

**・どのような施設を対象としているのか**

　どの自治体も指定管理者の施設を除くすべての施設を例外なく対象として検討している。

**・どのような管理業務を対象としているのか**

　複数建築と単体建築で差がある。複数建築では一般的な施設管理業務のほか60％の自治体で修繕を採用している。また、長期保全計画の作成や保全データベースの構築・運用等FMにつながる業務を含める傾向がみられる。単体建築では一般的な管理業務のほか受付、窓口、電話交換等を含める傾向がみられる。

**・発注にあたってどのようなことを工夫したのか**

　90％弱の自治体で地元事業者の活用を挙げている。地元事業者の活用を求めた自治体の90％がプロポーザルの評価項目としていた。次いで多かったのは技術者不足等で多くの自治体が困っている修繕を含めたこと（60％）、保全データベースの構築と運用（33％）となっている。現在自治体で問題になっている事項を包括管理委託の中で解決しようとしている。

**・事前にどのような準備をしたのか**

80％近い自治体が現在実施中の自治体の調査とサウンディング等の市場調査を行っている。サウンディングでは多くの自治体が包括管理委託の効果や予定している業務の市場性に関する事項を聞いている。実際に契約できるか否かに強い関心があることがわかる。

**・議会へどのように説明したのか**

事前に各会派や所管委員会へ説明する、発注プロセスの各段階で説明する、発注段階で説明する等、自治体により実情に合わせた対応が行われている。

**・どのように修繕を含めたのか**

　常備している工具・材料でできるような軽微な修繕と随意契約が可能な少額の修繕に限定している自治体がほとんどであるが、総額に限度額を設けている自治体も多い。また、ほとんどの自治体で実施前に職員が実施の可否について判断し、予算の管理も行っているようである。

**・実施後、メリット・デメリットをどう感じているのか**

　ほとんどの自治体で庁内事務量の削減と施設管理業務の品質向上をメリットとして挙げている。コスト縮減を挙げている自治体はごく一部である。

　デメリットは、多くの自治体が施設所管課の意識が希薄になることを挙げている。今後対策が必要になる。一部の自治体ではコストダウンにならないことをデメリットに挙げている。また、デメリットを聞いた質問に敢えて「ない」と答えた自治体が多くあり、包括管理委託を高く評価していることがわかる。

**・今後の方針は**

　縮小するという自治体が１あったが、「拡大する」という自治体と「現状のまま継続」という自治体がほぼ半々であった。包括管理委託に積極的な姿勢が伺える。

**３．事業者調査の結果の概要**

**・どうして包括管理委託を受託するのか**

管理業務の一形態として普通に取り組むというのが基本認識で、さらにFM的手法をと入り入れ業務を広げられる、業務をまとめて実施することによりコストを圧縮できるという点に魅力を感じている。

**・収益性は**

　事本的に利益が出ていると回答している。事業として魅力があると判断していると思われる。

**・地元事業者との協業をどう考えているのか**

　回答5社中2社が協業をしていないと回答している。協業している3社では「契約上の条件である」、「受注競争上有利である」、「事業実施上有利である」ということを協業の理由として挙げている。改善点に対する質問にも回答がなく、今後も協業について積極的に取り組むという回答をしており、地元事業者との協業が契約条件とされることによって参入意欲が低下することはないようである。

**・今後の方針は**

　すべて「拡大する」と回答しており、参入意欲が高いことがわかる。発注者である自治体側も拡大する方針であり、今後包括管理委託は増えることが予想される。

**4．その他の意見**

現行法令に包括管理委託に整合せず障害となっているものがあるという指摘が受発注者ともにあった。自治体からは自治体間で管理委託に関する情報を交換する仕組みを求める声があった。

**報告書本文は近日中に建築保全センターのホームページに掲載する予定です。**

【本調査の問合せ先】」

一般財団法人建築保全センター　　山下（yamashita@bmmc.or.jp）

田中（tanaka@bmmc.or.jp ）