

精華町公共施設包括的民間委託導入可能性調査業務 提案仕様書

第1章 総則

1 業務名

精華町公共施設包括的民間委託導入可能性調査業務

2 履行場所

精華町一円

3 履行期間

契約締結日から令和9年3月31日まで

4 業務の目的

本町では、高度経済成長期以降の人口増加及び行政需要の拡大に伴い、庁舎、学校、公営住宅、保育所等の多くの公共施設を整備してきたが、施設の老朽化の進行に伴い、維持管理及び大規模改修の必要性が高まっている。

一方で、各施設の維持管理や修繕（大規模改修除く）に係る業務は各担当部署ごとに個別に実施されており、発注手続きの非効率化や職員の人手不足、また安全管理面でのリスク等の課題が生じている。

このような状況を踏まえ、本町では「精華町公共施設等総合管理計画」に基づき、公共施設の効率的・効果的な維持管理を実現するため、複数の公共施設を対象とした包括的民間委託の導入について検討するものである。

また、本調査では、施設の維持管理水準に応じて対価を支払う「指標連動方式（アベイラビリティ・ペイメント方式）」の導入可能性について検討し、民間事業者の創意工夫を促すとともに、住民サービスの維持・向上及び財政負担の適正化を図ることを目的とする。

本業務は、包括的民間委託の導入に向けて、

- (1) 対象施設の維持管理業務の現状整理
- (2) 包括管理の業務範囲及び事業スキームの検討
- (3) 指標連動方式の導入可能性の検討
- (4) 民間事業者への市場調査

等を実施し、事業化に向けた基礎資料を作成することを目的とする。

第2章 業務概要

1 対象施設

本業務の対象施設は、本町が保有する公共施設のうち、以下の施設を想定する。

- ・ 本庁舎
- ・ 消防庁舎
- ・ 消防団ポンプ庫
- ・ 小学校（5校）
- ・ 中学校（3校）
- ・ 防災食育センター
- ・ 公営住宅（5団地）
- ・ 保育所（5園）
- ・ 防災保健センター
- ・ 地域福祉センター
- ・ 地区集会所（41か所）
- ・ 図書館
- ・ むくのきセンター
- ・ その他公共施設

総延床面積：約 120,000 m²

なお、既に指定管理者制度等を導入している施設については、対象外とする場合がある。

2 対象業務

本業務において検討対象とする包括的民間委託の業務範囲は、以下を想定する。

- ① 維持管理業務（清掃、警備、設備保守点検、植栽管理等）
- ② 小修繕業務（一定額以下の修繕）
- ③ 不具合対応業務（施設・設備の不具合への一次対応）
- ④ 大規模改修業務（施設の長寿命化対策に係る改修）
- ⑤ 施設管理データの整備及び管理
- ⑥ 施設維持管理に係る戦略立案及び計画策定
- ⑦ その他受託事業者の提案による付加サービス

3 調査業務の内容

(1) 現状把握

対象施設の維持管理業務及び修繕業務について、以下の事項を整理する。

- ・ 業務内容
- ・ 委託状況
- ・ 契約方法
- ・ 業務費用
- ・ 発注体制

また、施設管理に関するデータ管理状況について整理する。

(2) 他自治体事例調査

公共施設の包括管理委託を実施している自治体の事例について調査を行い、

- ・ 事業スキーム
- ・ 契約方式
- ・ 業務範囲
- ・ 成果指標

等について整理する。

(3) 事業スキームの検討

包括的民間委託の導入に向けて、以下の事項について検討する。

- ① 対象施設及び対象業務の設定
- ② 官民の役割分担及びリスク分担
- ③ 契約方式及び契約期間
- ④ モニタリング方法
- ⑤ 地元事業者の参入促進策

(4) 指標連動方式の検討

施設の維持管理水準に応じて対価を支払う 指標連動方式（アベイラビリティペイメント方式）の導入可能性について検討する。

検討項目は以下のとおりとする。

- ・ 成果指標の設定
- ・ 評価方法
- ・ 支払方法
- ・ ペナルティ及びインセンティブ設計

(5) 物価変動リスクへの対応

物価変動リスクに対応するため、

- ・官民のリスク分担
- ・契約変更及び価格調整メカニズム
- ・複数シナリオによる事業性検証

について検討を行う。

（６）民間事業者ヒアリング（サウンディング調査）

包括管理委託への参入可能性が見込まれる民間事業者（少なくとも２者以上）に対して、

- ・事業スキーム案の妥当性
- ・参入意向
- ・課題

等についてヒアリングを実施する。

（７）事業効果の検証

包括管理委託導入による以下の効果について検証する。

- ・行政コストの削減
- ・業務効率化
- ・住民サービスの向上
- ・地域経済への波及効果

（８）段階的導入手法の検討

包括管理委託の導入にあたり、

- ・対象施設
- ・対象業務
- ・民間事業者の裁量範囲

について、段階的に拡大する導入方法について検討する。

第3章 協議

本業務の実施にあたり、必要に応じて委託者と受託者の協議・打合せを実施するものとする。

以下の打合せは必ず実施する。

- ・業務開始時
- ・中間整理時
- ・業務完了時

受託者は打合せ記録を作成するものとする。

第4章 成果品

本業務の成果品は次のとおりとする。

- (1) 調査報告書 5部
- (2) 調査報告書概要版 5部
- (3) サウンディング調査結果 1部
- (4) 打合せ記録 1部
- (5) 電子データ 一式

第5章 留意事項等

- (1) 本業務は、本仕様書に基づいて実施するものとするが、本仕様書に記載のない事項であっても、受託者が本業務のプロポーザル時に提案し、本町が必要と認めた事項については、本業務に含めるものとする。
- (2) 受託者は、本業務の実施にあたり、業務に関連する最新の情報の収集と業務への反映に務めるものとし、関係法令及び条例、規則等を遵守すること。
- (3) 受託者は、調査及び検討等を行うにあたり、現地に立ち入る必要があるときは、事前に本町と調整し、許可を得ること。
- (4) 受託者は、本業務の着手に先立ち、業務予定表、業務体制表を提出し、本町の承認を得て業務を行うこと。
- (5) 受託者は、業務の実施にあたり本町と十分に協議を行い、その意図や業務の目的を十分に理解した上で、適切な人員配置のもとで業務を進めること。また、業務遂行上で必要と認める場合には、適宜、協議を行うものとし、協議を行った場合には、受託者において速やかに記録簿等を作成し、本町に提出すること。
- (6) 受託者は、業務期間中において、本町から本業務に関する報告を求められた場合には、直ちに報告を行うこと。
- (7) 受託者は、業務遂行上で知り得た情報を第三者に漏洩してはならない。また、本業務を完了した後も同様とする。
- (8) 受託者は、本業務の全部を第三者に再委託してはならない。また、本業務の一部

を第三者に再委託するときは、予め本町に書面により報告し、承認を得ること。

- (9) 受託者は、成果品の引渡しにあつては期限を遵守し、かつ、本町の検査を受けること。また、検査時および成果品引渡し後において、受託者の責任に帰すべき誤りが発見された場合は、受託者の責任において所要の訂正又は修正を行うこと。
- (10) 本仕様書に定めのない事項や本業務の実施にあたり疑義が生じた場合には、速やかに本町と協議を行い、本町の指示を仰ぐこと。
- (11) 本業務に関する資料は全て明確に整理し（必要に応じて根拠等を添付）提出すること。
- (12) 本業務は、国の令和7年度民間資金等活用事業調査費補助事業の採択を受けて実施する業務であることから、受託者は、本業務の実施内容について、国から示されたフォーマット等の所定様式がある場合は、それを参考に調査報告書として取りまとめるものとする。
- (13) 調査報告書については、関係者以外でも理解しやすいように分かりやすく整理するとともに、国から調査報告書の内容について、問合せや根拠資料の提出要求等があったときは適宜協力すること。