

取組の成果

間接的な効果

- ✓ 公園の使用料収入が増加 (2020→2021)
 - 設置管理料: 0円 → 約100万円
 - 公園の使用許可件数: 1件 → 14件 (うち12件はNIWASAKI関連)
 - イベント時の使用料: 2万円 → 約 25万円
 - 公園の環境改善に再投資できる財源が生まれた
- ✓ 都市公園条例 (公園の使用手続き) を見直すきっかけとなった
- ✓ 周辺の商店街が公園の利活用を考えるようになった

- ✓ 知の集積 (面白い人は面白い人を連れてくる)
- ✓ エリア内の多様な主体が共にエリアの未来を考え行動するようになった
 - 図書館の司書, 飲食店オーナー, 公園管理者, 商店街関係者, 産業振興課職員等

まとめ

使われていない公園は決して役割を終えたわけではない
これからの時代に合った新しい公園の使い方が求められている

まちの使い手と共に目指すべきまちの未来を描き、
どのようにして実現していくのかを考える

やり方は必ずある（ただし、Park-PFIはあくまで手段）

行政の役割

- ・官民対話の場づくり
- ・ビジョンの取りまとめ
- ・公民連携人材の発掘
- ・規制緩和と情報発信

民間の役割

- ・民間のノウハウを活かした遊休不動産の活用（投資）
- ・公共空間も投資対象
→ エリア価値を高める投資は自社利益に繋がるという意識

7. 包括施設管理業務

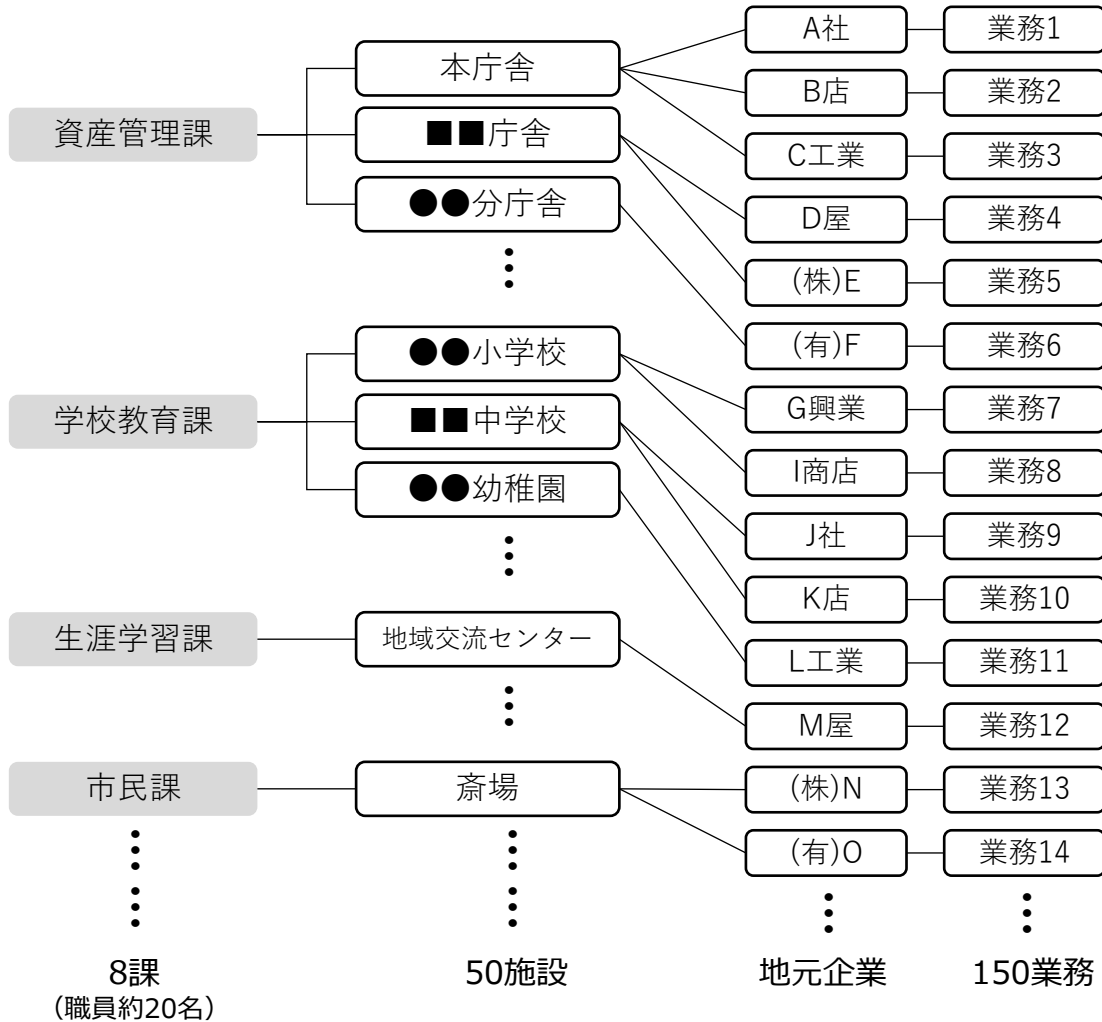
包括施設管理業務委託とは、公民連携により、業務水準の統一・向上や事務の効率化等を図るため、これまで課、施設、業務ごとにそれぞれ発注していた清掃、警備、設備点検や保守管理及び修繕業務について、とりまとめ課が複数の施設、業務を一括して包括施設管理事業者に委託契約することです。

包括施設管理事業者の技術者による巡回点検が加わることによって予防保全が可能となり、修繕が大幅に減少することが導入された自治体で評価されています。

また、市内、町内の地元企業が排除されることなく、これまで通りの業務を受注することが可能となる仕組みです。

包括施設管理業務委託基本スキーム図

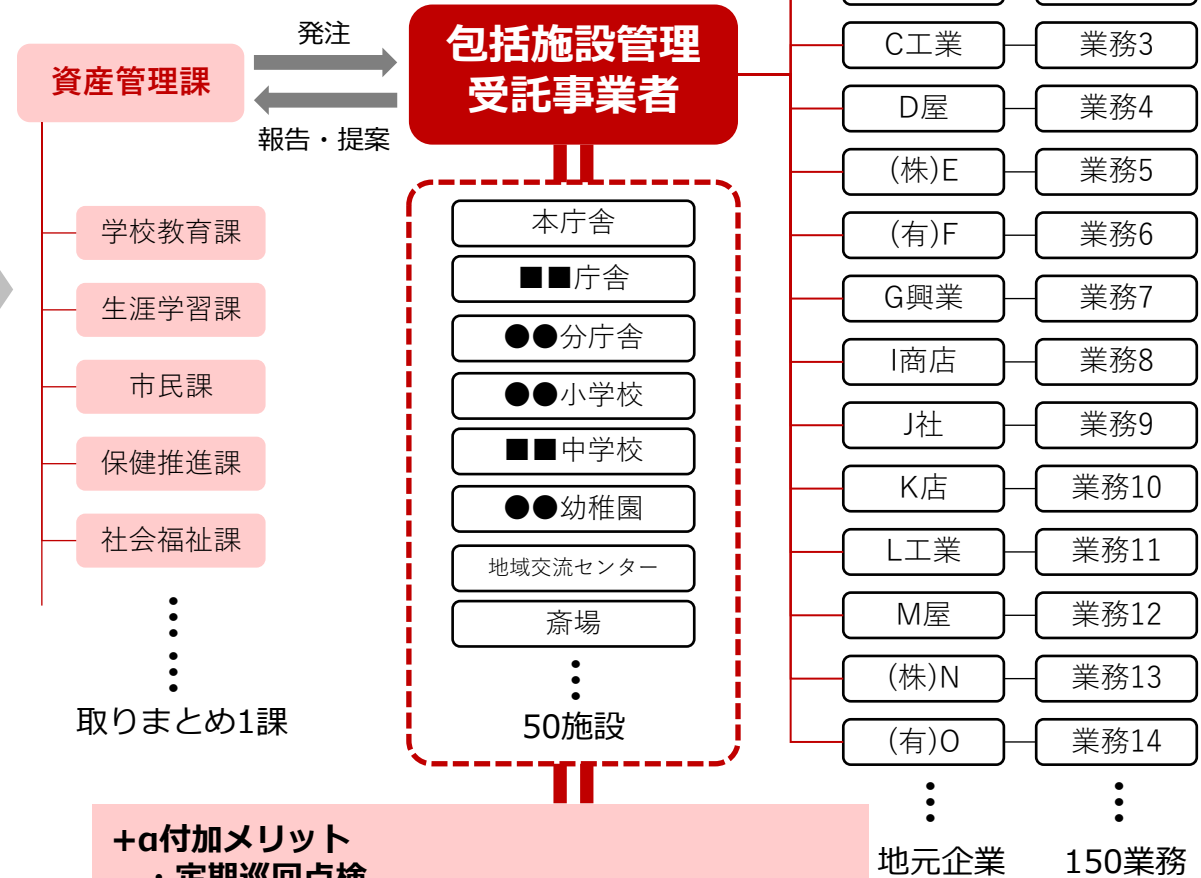
従来型施設保守管理（個別発注・個別契約）



- ・個別に発注、契約（同じ事務を各課で実施）
- ・受注事業者も手続きが煩雑

包括施設管理業務（包括的に取りまとめ発注）

- ・対象施設をまとめて保守点検
- ・官民連携による民間ノウハウを活用



+α付加メリット

- ・定期巡回点検
- ・簡易な不具合対応（手持ち工具等にて内製化）
- ・施設データの収集、カルテの作成
- ・施設保全計画の提案 等

包括施設管理業務委託の目的（他市事例）



つくばみらい市

つくばみらい市では、公共施設の適切な管理を行うことを目指して、公共施設包括管理事業を導入し、つくばみらい市公共施設包括管理業務(以下「本業務」という。)を委託する。

本業務を通じて、「公共施設の安全性向上」「公共施設所管課職員の事務負担軽減」を実現し、候補事業者と連携して公共施設が適切に管理できる体制構築を目指す。この実施要領(以下「本要領」という。)は、つくばみらい市が発注する本業務の候補事業者を決定する手続きを定めたものである。

出所：つくばみらい市公共施設包括管理業務 実施要領

鳥取市

本事業は、庁舎(支所)、学校、保育園等の管理業務を包括(一括)して委託し、民間事業者のノウハウや知識等を活用することにより、管理品質の向上、不具合への迅速で適切な対応及び事務・教員・保育士といった職員の負担軽減(事務コスト削減)を図ることを目的としています。

本事業を民間事業者の優れたノウハウを活かしたものとするため、また庁舎等を適切かつ良好に維持管理する能力及び技術力を有する事業者を選定するため、公募型プロポーザルを実施します。

出所：鳥取市公共施設包括管理委託事業 実施要領

廿日市市（3期目）

廿日市市(以下「本市」という。)では、廿日市市公共施設マネジメント基本方針に基づき、本市が保有する公共施設について、民間活力を積極的に活用し、効率的かつ効果的な施設管理を行うため、公共施設包括管理業務を導入している。

一方、公共施設包括管理業務の対象施設以外の一部の施設においては、建築物の修繕や法令上必要な保守点検等を、施設ごと、業務ごとに各施設所管課で実施している。

この要領は、令和7年3月31日をもって契約期間が満了となる廿日市市公共施設包括管理業務(以下「第2期包括管理業務」という。)を基本とし、包括的な管理を行うことが有効と判断できる施設を含め、個別で委託している保守点検等について、多種多様な施設を高度な技術・資格・経験を有した事業者が一括管理することで、管理水準の統一・向上、業務の迅速化・効率化を実現するとともに、予防保全により施設の延命化を図りながら、行政サービスを「安全・安心な公共施設」で提供することを目的として、施設の設備等の保守管理、点検、法定検査及び維持管理等の包括管理業務を委託するに当たり、公募によるプロポーザルを実施するために必要な事項を定める。

出所：廿日市市公共施設包括管理業務 実施要領

- 1 施設の一元管理
- 2 業務水準の統一及び管理の効率化
- 3 施設の安心・安全確保
- 4 職員の業務負担の軽減による費用減少（包括施設管理者への業務委託）
- 5 予防保全による修繕費の削減（技術者・資格者による巡回点検）
- 6 内製化による修繕費の削減（技術者・資格者による巡回点検時等）
- 7 管理水準の向上（修繕の迅速化、緊急時の体制強化）
- 8 修繕計画・次年度予算計上支援
- 9 業務デジタル化導入
- 10 デジタル化によるリアルタイム施設管理マネジメント

包括施設管理業務委託 実施件数推移



2021年度

2022年度

2023年度

2024年度(※)

全年度累計 (※)

※2024年8月まで

※2011年～2024年8月まで

サウンディング

15

28

30

7

107

(自治体数:83)

国分寺市、久米島町、豊田市、豊明市、草津市、鴻巣市、吹田市、三島市、ふじみ野市、豊岡市、明石市、小田原市、下妻市、川崎市、射水市

大阪市、丹波市、高岡市、玉名市、和光市、座間市、丸亀市、宮崎市、石岡市、石川町、うるま市、福生市、神奈川県、福山市、下田市、広陵町、福津市、福知山市、三次市、石川町、沼田市、東広島市、大津市、草加市、座間市、佐倉市、小田原市、久米島町

いわき市、土浦市、西宮市、広島市、塩尻市、丹波市、那須塩原市、揖斐川町、日野市、新城市、奄美市、山鹿市、つくばみらい市、廿日市市、浦添市、東海村、鳥取市、明和町(群馬県)、鈴鹿市、福知山市、三田市、長崎市、北名古屋市、いわき市、廿日市市、佐倉市、大津市、宮崎市、宜野湾市、静岡県

長崎市、千代田区、常総市、日野市、芦屋市、宝塚市、津山市

公募プロポーザル

6

14

25

22

98

(自治体数:77)

周南市、長崎市、伊豆市、射水市、大田原市、神戸市、守口市、大阪市、白井市、鴻巣市、八代市、高砂市

芦屋市、草津市、豊田市、明石市、吹田市、芦屋市、大館市、守谷市、大牟田市、四日市市、高根沢町、宗像市、古河市、三島市、明石市、小田原市、久米島町、かほく市、ふじみ野市、国立市

墨田区、大津市、八千代市、芦屋市、丸亀市、広陵町、府中市(東京都)、京田辺市、豊明市、佐倉市、野田市、東広島市、東大和市、玉名市、宮崎市、和光市、筑西市、湖西市、豊岡市、川崎市、福山市、座間市、国分寺市、福津市、沼田市

福知山市、いわき市、石岡市、西宮市、那須塩原市、宇部市、氷見市、糸島市、山鹿市、山元町、廿日市市、三田市、つくばみらい市、浦添市、大阪市、鳥取市、東海村、宜野湾市、長崎市、東松山市、泉大津市

※「複数施設」包括施設管理業務を対象

マネジメント業務費比率



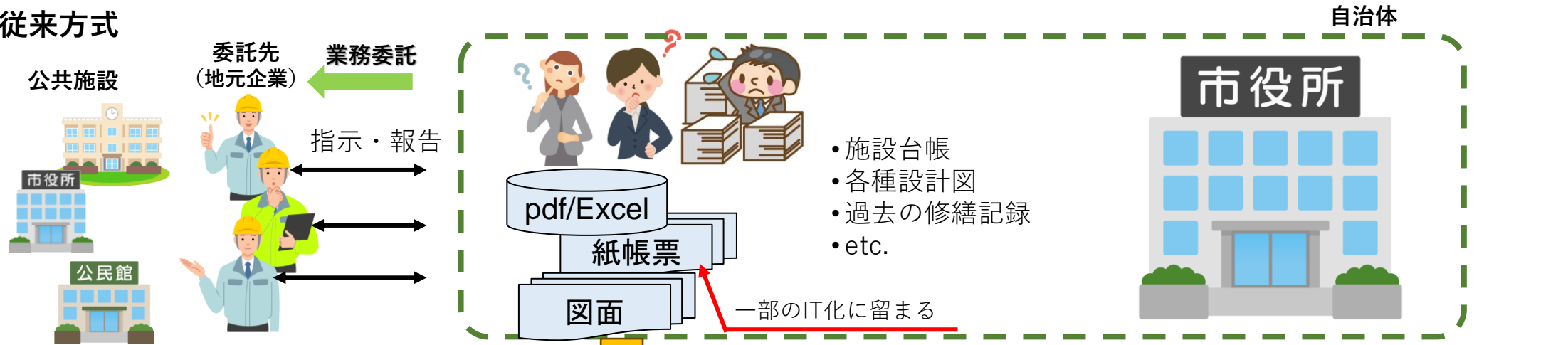
※実施要領にて「保守管理料」「修繕費」「マネジメント経費」を公表している自治体のみ抽出

No	事業名	事業主体	公表日	施設数	修繕	提案上限額	保守管理料(A)	修繕費(B)	マネジメント経費(C)	C/提案上限額	C/A+B	受託者(優先交渉権者)
34	福知山市公共施設等包括管理業務	福知山市	2024/8/1	122	有	1,400,967,160	825,882,965	228,753,835	346,330,360	24.7%	32.8%	選定中
33	いわき市包括施設管理業務委託	いわき市	2024/7/22	230	有	4,056,492,000	2,636,058,000	826,104,000	594,330,000	14.7%	17.2%	選定中
32	那須塩原市公共施設包括管理業務委託	那須塩原市	2024/7/5	92	有	1,242,000,000	592,000,000	350,000,000	300,000,000	24.2%	31.8%	選定中
31	氷見市公共施設包括管理業務委託	氷見市	2024/7/3	20	有	339,099,000	236,895,000	54,451,000	47,753,000	14.1%	16.4%	選定中
30	山鹿市公共施設等包括管理業務委託	山鹿市	2024/7/1	153	有	1,798,500,000	550,660,000	752,840,000	495,000,000	27.5%	38.0%	選定中
29	宇部市公共施設等包括管理業務委託	宇部市	2024/6/12	121	有	3,740,000,000	2,852,100,000	407,000,000	480,900,000	12.9%	14.8%	選定中
28	廿日市市公共施設包括管理業務	廿日市市	2024/6/11	99	有	1,853,000,000	442,000,000	1,085,000,000	326,000,000	17.6%	21.3%	選定中
27	つくばみらい市公共施設包括管理業務	つくばみらい市	2024/6/3	55	有	1,159,750,000	502,750,000	210,000,000	447,000,000	38.5%	62.7%	選定中
26	浦添市公共施設等包括管理業務委託	浦添市	2024/5/31	22	有	223,304,687	170,664,529	12,928,789	39,711,369	17.8%	21.6%	選定中
25	東海村公共施設包括管理業務委託	東海村	2024/5/2	20	有	1,012,932,000	657,580,000	212,895,000	142,450,000	14.1%	16.4%	選定中
24	宜野湾市教育施設等包括管理業務委託	宜野湾市	2024/5/1	29	有	1,883,560,000	1,248,810,000	397,500,000	237,250,000	12.6%	14.4%	選定中
23	長崎市学校等施設包括管理業務委託	長崎市	2024/4/19	128	有	4,245,542,000	1,835,796,000	2,038,116,000	371,630,000	8.8%	9.6%	選定中
22	墨田区公共施設包括管理業務委託	墨田区	2024/2/28	191	有	450,000,000	180,000,000	180,000,000	90,000,000	20.0%	25.0%	日本管財株式会社
21	丸亀市公共施設等包括管理業務委託	丸亀市	2023/9/19	145	有	1,652,540,000	947,260,000	390,250,000	315,030,000	19.1%	23.6%	日本管財株式会社
20	京田辺市学校施設包括管理業務委託	京田辺市	2023/9/1	12	有	525,000,000	345,100,000	147,400,000	32,500,000	6.2%	6.6%	オリックス・ファシリティーズ株式会社
19	佐倉市公共施設包括管理業務委託	佐倉市	2023/7/28	91	有	985,478,000	799,443,000	36,300,000	149,735,000	15.2%	17.9%	株式会社JM
18	東広島市公共施設保全業務	東広島市	2023/7/19	165	有	414,400,000	-	372,400,000	42,000,000	10.1%	11.3%	株式会社第一ビルサービス
17	玉名市公共施設包括管理業務委託	玉名市	2023/7/7	45	有	982,835,000	496,700,000	286,135,000	200,000,000	20.3%	25.5%	大成有楽不動産株式会社
16	和光市学校施設包括管理業務	和光市	2023/7/7	12	有	494,433,000	316,046,000	79,500,000	98,887,000	20.0%	25.0%	株式会社JM
15	宮崎市学校施設包括管理業務委託	宮崎市	2023/7/7	75	有	2,155,000,000	935,000,000	860,000,000	360,000,000	16.7%	20.1%	株式会社JM
14	豊岡市公共施設包括管理業務委託	豊岡市	2023/5/31	131	有	1,357,000,000	707,000,000	400,000,000	250,000,000	18.4%	22.6%	日本管財株式会社
13	福山市包括施設管理業務委託	福山市	2023/5/1	311	有	3,442,000,000	870,000,000	2,123,000,000	449,000,000	13.0%	15.0%	日本管財株式会社
12	福津市公共施設包括管理業務委託	福津市	2023/4/18	120	有	1,596,475,000	1,243,594,000	-	352,881,000	22.1%	28.4%	SUNLIFE・FBS共同事業体
11	草津市公共施設包括管理業務	草津市	2022/11/21	130	有	1,612,363,000	935,028,000	384,065,000	293,270,000	18.2%	22.2%	日本管財株式会社滋賀事業所
10	豊田市立トヨタこども園ほか61施設保全業務一括委託	豊田市	2022/10/12	62	有	336,000,000	95,700,000	132,000,000	108,300,000	32.2%	47.6%	トヨタエンタプライズ・メンテック共同企業体
9	宗像市公共施設包括管理委託	宗像市	2022/7/29	181	無	928,000,000	738,000,000	-	190,000,000	20.5%	25.7%	宗像市公共施設包括管理共同事業体(代表) 日本管財株式会社
8	三島市公共施設包括管理業務委託	三島市	2022/7/7	85	有	2,233,445,000	1,412,360,000	448,785,000	372,300,000	16.7%	20.0%	日本管財株式会社
7	ふじみ野市公共施設包括管理業務委託	ふじみ野市	2022/4/28	71	有	1,745,654,000	1,204,876,000	300,000,000	240,778,000	13.8%	16.0%	株式会社JM
6	射水市公共施設包括管理業務委託	射水市	2021/10/1	105	有	1,165,000,000	775,000,000	190,000,000	200,000,000	17.2%	20.7%	日本管財株式会社
5	鴻巣市包括施設管理業務委託	鴻巣市	2021/4/28	118	有	2,225,300,000	1,385,000,000	550,000,000	290,300,000	13.0%	15.0%	JM・FBS・前田共同事業体
4	高砂市新本庁舎等複数施設包括管理業務委託	高砂市	2021/4/12	48	有	1,398,080,000	1,182,000,000	250,000,000	213,000,000	15.2%	14.9%	日本管財・播磨環境管理センター共同事業体
3	北上市包括施設管理業務委託	北上市	2020/10/21	21	有	1,155,200,000	696,616,000	105,190,000	353,394,000	30.6%	44.1%	鹿島建物総合管理株式会社
2	豊中市包括施設管理業務委託	豊中市	2020/10/1	149	有	5,943,000,000	3,603,000,000	1,620,000,000	720,000,000	12.1%	13.8%	東急コミュニティ&日東カストディアル・サービス共同事業体
1	市有施設包括管理業務委託	明石市	2017/8/28	132	有	1,650,000,000	600,000,000	875,000,000	175,000,000	10.6%	11.9%	日本管財株式会社

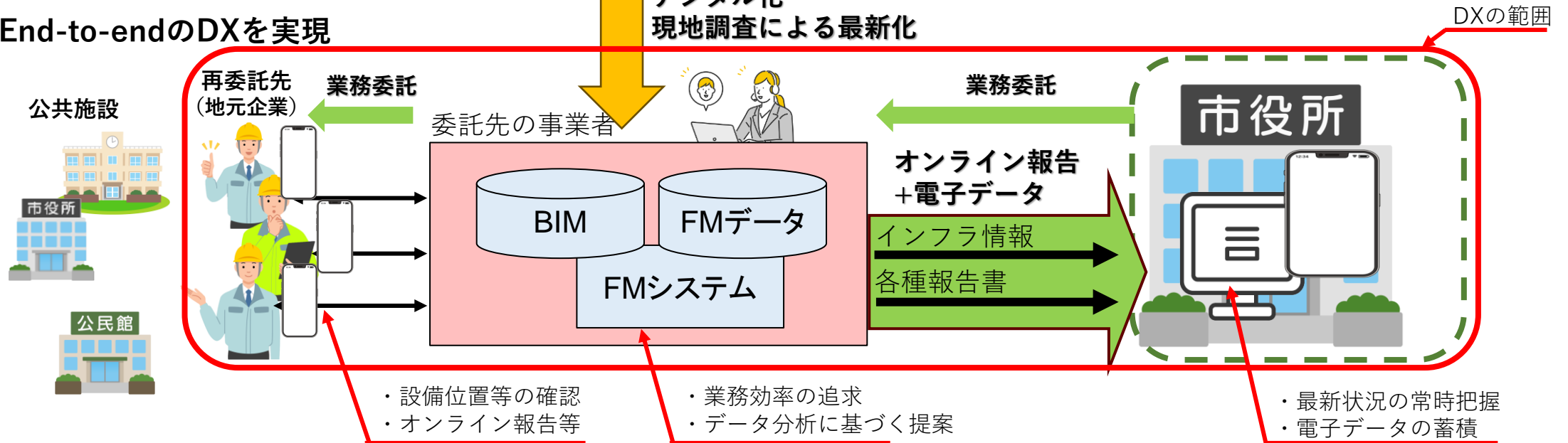
包括施設管理業務等に係る データ仕様共通化

[現状認識] 包括的民間委託によるDX推進事例

■従来方式



■End-to-endのDXを実現



■コスト低減

- ◆紙帳票からオンライン報告や電子データ提供により、業務が効率化される
- ◆ Once only (情報発生時点の電子データ化とEnd-to-end連携) の実現により、職員が電子化する手間が省ける
- ◆オンライン承認により、手続きが簡素化される
- ◆データ分析が可能となり、予防保守などのコスト低減施策を実施可能となる

■住民サービスの向上

- ◆不具合の発生と処置をリアルタイムに把握でき、施設を良好な状態に維持できる

■データベースの構築

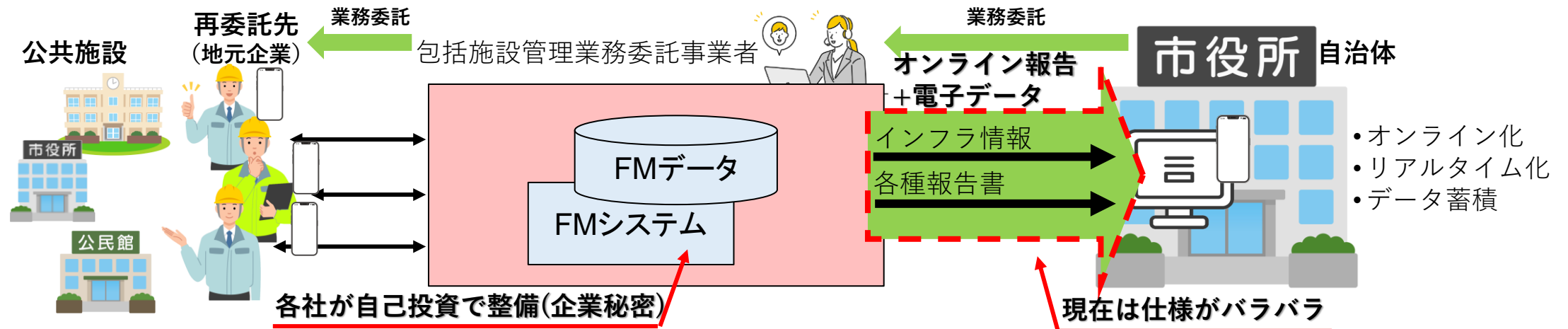
- ◆施設情報が委託先事業者の業務遂行の中で常に最新化され、自治体職員も利用可能となる
- ◆電子データを蓄積する事で、ビッグデータ分析が可能となる

■地元事業者のDXが進展

- ◆地元事業者や自治体も含めたEnd-to-endのデジタル化により、地元事業者のDXが進む
 - ・ 個々の事業者だけでは、企業を超えたDX (IT化 + BPR) は困難
 - ・ 包括的民間委託を活用する事で、地元事業者の自己投資は小さくて済む(スマホ購入など)

[課題認識] "データ"から見たデジタル化の課題

- 自治体と包括施設管理業務委託事業者との情報のやりとりも、電子化が進展中
⇒しかし、自治体とやりとりする情報がバラバラである事が、事業者と自治体双方に課題



包括施設管理業務委託事業者にとっての課題	自治体にとっての課題
<ul style="list-style-type: none"> 自治体ごとに帳票に登録する用語が変わるので、作業やシステムを標準化しにくい 複数の自治体をまたいだデータ分析が難しく、作業や資材の効率化の障害になる 引継ぎ時にデータを受け取っても使い物にならない 	<ul style="list-style-type: none"> 事業者との調整が多岐にわたる(仕様の調整) 事業者が交替する度にデータ仕様が変更になるので、蓄積したデータの分析が難しい 事業者交替への障壁となる懸念

⇒本課題は、包括的民間委託だけでなく、あらゆる局面で発生していると推定

事例紹介 - いわき市包括施設管理業務委託

いわき市包括施設管理業務委託 仕様書(案)

スケジュール

2024-07-22 ～08-27	公募の実施要領等の公表 企画提案書等受付
決定後5日以内	審査結果通知
2025-04-01 ～ 2028-05-31 (3年間)	業務開始

第1章 総則

6 一般事項

- (4) 本業務の履行確認は、原則として報告書等の文書(電子データでも可)によるものとする。なお、業務完了後では確認できない場合等は、必要に応じて写真等の提出を行うものとする。

18 報告書等の提出

(3) 電子データの提出

受託者は、報告書等について可能な限り、加工・分析がしやすい電子データで、総括監督職員に提出すること。データの形式等、詳細については協議により決定する。

20 管理情報の整備・共有

- (1) 受託者は、本業務開始前までに、契約前協議において本市から貸与・提供する図面や台帳等の資料及びデータを基にして、効果的、効率的な維持管理を行うことを目的とした施設管理情報を整備するものとする。施設管理情報には最新の各種点検結果や不具合・故障履歴、修繕履歴を反映するとともに、本市担当者が常に最新の状態を確認できるようにするものとする。なお、各種点検結果や不具合・故障履歴において、修繕を実施していない場合であっても見積徴取の経過を施設管理情報に反映するものとする。
- (2) 受託者は、(1)ほか、本業務開始後に自らが作成した計画書、報告書、各種点検結果、不具合・故障履歴、修繕履歴等について、本市担当者が常時確認できるようにするものとする。
- (3) 本業務で作成する情報は電子化するものとし、電子化した各種文書のファイル形式や格納場所は本市と協議の上、定めるものとする。特に、各種点検結果については、データベース化した上で、本市担当者が常に最新の状態を確認できるようにすること。なお、電子データの仕様については、特定非営利活動法人日本PFI・PPP協会が公開している共通データ仕様(<https://ppp-database.org/>)を参考に、本市のデジタル化の推進に貢献できるようにすること。

22 追加提案等の実施

- (1) 受託者は、本市の公共施設マネジメントの推進に資する提案を積極的に実施すること。

【本市が期待する提案について(参考)】

- ① 施設の計画的な保全に関する提案
(保全計画における改修優先度判定の支援、施設管理の品質や効率性の分析などの更なる施設管理の支援策 等)
- ② ①のほか、施設の有効活用やあり方の見直し等に関する提案

データ仕様共通化採用自治体



No	事業名	事業主体	人口区分	公表日	施設数	修繕	提案上限額	受託者(優先交渉権者)
11	福知山市公共施設等包括管理業務	福知山市	5万人以上10万人未満	2024/8/1	122	有	1,400,967,160	選定中
10	いわき市包括施設管理業務委託	いわき市	30万以上40万人未満	2024/7/22	230	有	4,056,492,000	—
9	糸島市公共施設包括管理業務委託	糸島市	10万以上20万人未満	2024/7/1	81	有	590,123,000	選定中
8	廿日市市公共施設包括管理業務	廿日市市	10万以上20万人未満	2024/6/11	99	有	1,853,000,000	選定中
7	三田市公共施設包括管理業務委託	三田市	10万以上20万人未満	2024/6/7	98	有	1,266,422,000	選定中
6	鳥取市公共施設包括管理委託事業	鳥取市	10万以上20万人未満	2024/5/8	89	有	2,372,539,000	選定中
5	東海村公共施設包括管理業務委託	東海村	1万人以上5万人未満	2024/5/2	20	有	1,012,932,000	選定中
4	宜野湾市教育施設等包括管理業務委託	宜野湾市	10万以上20万人未満	2024/5/1	29	有	1,883,560,000	選定中
3	大津市公共施設包括管理業務	大津市	30万以上40万人未満	2024/2/14	134	有	3,272,486,000	日本管財株式会社
2	佐倉市公共施設包括管理業務委託	佐倉市	10万以上20万人未満	2023/7/28	91	有	985,478,000	株式会社JM
1	和光市学校施設包括管理業務	和光市	5万人以上10万人未満	2023/7/7	12	有	494,433,000	株式会社JM

8.日本PFI・PPP協会 データベース

1. PFI事業一覧

https://www.pfikyokai.or.jp/pfi-data/pfi-data/pfi-list_all.html



2. PFI事業落札企業データベース

<https://www.pfikyokai.or.jp/pfi-data/rakusatsu/>



3. PFI事業審査委員データベース

<https://www.pfikyokai.or.jp/pfi-data/judge/>



4. 初期PFI・PPP情報

<https://www.pfikyokai.or.jp/pfi-data/pfi-fs/new.html>



5. DBO事業案件リスト

<https://www.pfikyokai.or.jp/pfi-data/dbo/>



6. 包括施設管理業務一覧

<https://www.pfikyokai.or.jp/pfi-data/houkatsu/>



7. Park-PFI事業一覧

<https://www.pfikyokai.or.jp/pfi-data/ppfi/>



8. サウンディング型市場調査 実施状況

<https://www.pfikyokai.or.jp/pfi-data/sounding/>



9. 全国自治体公共施設データ

<https://www.pfikyokai.or.jp/pfi-data/publicfacility/>



10. スマートシティ取組自治体一覧

<https://www.pfikyokai.or.jp/pfi-data/smartcity/>



11. 港湾計画図一覧

<https://www.pfikyokai.or.jp/pfi-data/kowan/>



▼期間限定ID・パスワード

ID	240826
PW	k9btdyvu
公開期間	8/28(水)17時まで

こちらのID・パスワードで当協会会員専用ページが閲覧できますので、期間中お時間あるときには是非お試しください。

ご清聴ありがとうございました。

日本PFI・PPP協会
お問い合わせ

〒105-0004 東京都港区新橋5-23-7 三栄ビル3階
TEL : 03-6809-2259 | FAX : 03-6809-2292
URL : <http://www.pfikyokai.or.jp> | E-mail : info@pfikyokai.or.jp