

国分寺市における公共施設の包括施設管理委託の経緯と課題

伊藤久雄（NPOまちぼっと理事）

国分寺市は、市立公園などを除くいわゆる「箱もの」のほとんどすべてを対象に、包括施設管理委託を来年（2024年）4月から開始する。しかも委託先は1者（共同企業体）である。どのような経緯と手続きとですすめられてきたのか、現状を市のHPにより課題も含めて考えたいと思う。なお包括施設管理委託とは何か、市のHPの説明を下記に転載する。

包括施設管理委託とは、複数の公共施設の維持管理業務を包括的に委託管理することによって、統一した考え方による適切な維持保全を実現するための維持管理手法。この取り組みにより、予防保全型の維持管理への転換による公共施設の維持管理水準、安全性の向上および長寿命化、ならびに施設管理業務の効率化を図り、市民サービスの更なる向上と長期的な視点をもった持続可能な公共施設マネジメントを推進することにつながる。

本当に「市民サービスの更なる向上と長期的な視点をもった持続可能な公共施設マネジメントを推進すること」になるのかどうか、以下は私の私見も含め課題を考えるものである。

1. 国分寺市における包括施設管理委託の導入に関する方針

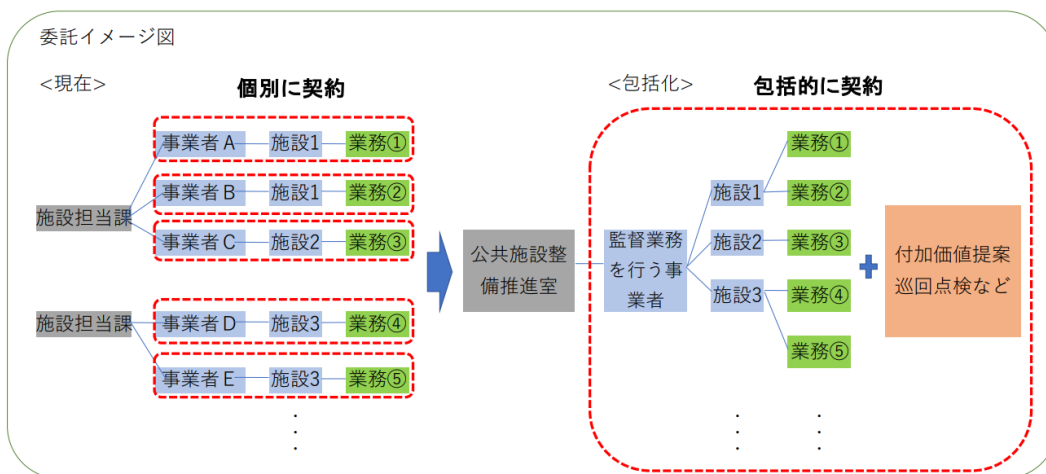
国分寺市は令和3年度から包括施設管理委託の導入に向けた検討を行っており、議会特別委員会への報告、庁内講習会の実施などを経て、令和4年3月にサウンディング型市場調査を実施した。そして、このサウンディング型市場調査や追加ヒアリングなどを行い、令和4年8月に「国分寺市における包括施設管理委託の導入に関する方針」を決定している。

（1）サウンディング型市場調査の結果（導入方針の参考資料1として添付）

- 自治体における包括施設管理委託は、実施事例が少ないことから、国分寺市における市場性の有無、対象業務の範囲等について、今後の検討の参考とするため、民間事業者との対話を行った。
- 調査時期（対話時期）：令和4年3月
参加事業者：11事業者
- 調査結果の概要
 - ① 包括施設管理委託への参加意欲について
 - ・参加意欲あり～10社（JVとして参加意向の事業者を含む。）
 - ・今後、多摩地域での展開に興味がある。
 - ・国分寺市は、拠点整備の意味合いで、立地的な魅力がある。
 - ・今後、受託側の人材不足が懸念されるため、導入するならば早い時期が良い。

- ② 国分寺市における包括施設管理委託の市場性の有無について
- ・市場性はある。
- ※ 市場性を高めるための条件について
- ・庁舎などの施設に限定し、公園管理は含めない方がよい。
 - ・就労支援事業等の一環で実施している業務は、包括施設管理委託には向かない。
- ③ マネージメントフィーの考え方について
- ・他市の実績では、最大で委託を予定する事業費総額の約 30%程度である。
- ※ マネージメントフィーとは基本的にはファンド用語であるが、施設管理委託の場合は「手数料」と考えればいいのではないかと思う（伊藤）
- ④ 包括施設管理委託の効果を最大限にするための手法、付加価値等（過去実績）の提案について
- ・定期点検（点検回数は、1回/月～1回/年程度）
 - ・システムによる施設の一元管理 ・短中期的な修繕計画の提案
 - ・施設管理に関する講習会の開催
 - ・修繕業務を含めることで、より適切な施設管理に繋がる
- ④ 市内事業者等の受注機会の確保について
- ・基本的には、今まで受注されていた市内事業者を活用していく。
- ⑤ 事業者公募時において国分寺市に提示してほしい資料やその他要望について
- ・委託先一覧（直近1年）及び市内事業者一覧
 - ・対象施設の概要
 - ・修繕履歴（直近3年） ※修繕を含める場合は必須
- ⑥ その他 契約期間について
- ・最低5年

(2) 事業の概要



(3) 期待される効果

① 市民

- ・ 事業者のノウハウが、維持管理水準の向上や付加価値サービスの実現につながり、安全・安心な施設利用や利便性の向上が期待される。

② 行政（参考資料2参照、本論にも添付）

- ・ 維持管理水準の向上，業務の仕様を最適化、きめ細かな現場対応及び民間事業者と行政による多層的なマネジメント。
- ・ 生産性の向上、契約事務負担の削減により職員がコア業務に専念できる環境の創出につながり、更なる市民サービスの向上が見込まれる。また、超過勤務の減少により、働き方改革の推進に寄与することも期待される。

※維持管理に関する業務（約 150 件），日常的に発生する小規模な修繕（約 250 件）に対する契約手続等の事務負担の削減が図れる。

- ・ 監督事業者からの助言による，職員の維持管理に関するノウハウの向上。
- ・ 付加価値提案による適正な維持管理の推進。（巡回点検など。）

③ 事業者

- ・ 公共施設の包括的管理という新たな市場の開拓・ノウハウ蓄積。
- ・ 監督事業者からのノウハウ継承。

(4) 対象施設・業務

① 対象施設

国分寺市が所有または維持管理を行う建物。

事前ヒアリングによる想定としては，75 施設（19 課）を対象。

※最終的には変動している（伊藤）

② 対象業務

○点検、清掃、警備、剪定業務など定例的に実施する維持管理に関する業務。 約 150 業務（令和元～3年度の実績）

○上記を実施する対象施設における、日常的に発生する小規模な修繕（税込み 50 万円未満）。 約 250 件（平成 30～令和 2 年度の平均）

(5) 予算、決算について

- ・ 令和 5 年度当初予算（隔年等の実施業務については、直近に実施した年 度）における、予算額に基づき算出。
- ・ 予算は令和 5～10 年度の債務負担行為（令和 5 年度は事業者選定期間とし、0 債務）を設定。

- ・監督員の経費を、対象業務の予算に対し 14%程度を見込む。
- ※監督員の経費－サウンディング型市場調査の際に出たマネジメントフィーと考えられる。
- ・予算科目は、総務費に「(仮) 公共施設包括施設管理に要する経費」を新設し、対象施設に係る包括施設管理委託料(需用費)を一括して計上。
- ・決算の対応は、決算に要するデータ等を監督事業者から提供を受け、従来通り決算統計に反映させる。

(6) 事業者の選定について

- ① 公募型プロポーザルとする。
- ② 公募型プロポーザルでは、価格以外に巡回点検、簡易修繕などの本業務を効果的に実施するための付加価値の提案や市内事業者を有効に活用することなどの提案を求めることとする。

(7) 導入までのスケジュール(略)

2. 包括施設管理業務委託に関する公募型プロポーザル実施要領

ここで紹介する実施要領は、4月26日に公表し、質問を受け付け、回答しているが、その後修正したものである。質問は質問回答書(参考資料参照)に87項目の質問と回答が記録されているが、何者(事業者等)から質問があったのかは不明である。

(1) 業務の概要

① 件名

国分寺市包括施設管理業務委託

③ 事業目的

国分寺市包括施設管理業務委託は、複数の公共施設の維持管理業務を包括的に委託管理することによって、統一した考え方による適切な維持保全を実現するための維持管理手法として実施するものである。

本業務の実施により、予防保全型の維持管理への転換による公共施設の維持管理水準、安全性の向上及び長寿命化、並びに施設管理業務の効率化を図り、市民サービスの更なる向上と長期的な視点をもった持続可能な公共施設マネジメントを推進することを目的とする。

上記目的を達成するため、価格以外の提案部分を総合的に評価できるプロポーザル方式により選定する。

③ 対象施設・対象業務

※「対象施設・対象業務は、現時点のものであり、業務実施前、業務実施時及び業務実施中において変動が生じる場合がある」としていたので、後述する。

④ 履行期間

契約締結日の翌日から令和 11 年 3 月 31 日まで

※保守点検等業務の履行は、令和 6 年 4 月 1 日から令和 11 年 3 月 31 日まで

⑤ 委託料

1,126,274 千円（業務期間 5 年間の総額。消費税及び地方消費税を含む。）

【内訳】 令和 5 年度 0 千円（保守管理等業務 0 千円，修繕 0 千円）

令和 6 年度 219,410 千円（保守管理等業務 171,011 千円，修繕 48,399 千円）

令和 7 年度 230,586 千円（保守管理等業務 182,187 千円，修繕 48,399 千円）

令和 8 年度 218,445 千円（保守管理等業務 170,046 千円，修繕 48,399 千円）

令和 9 年度 216,664 千円（保守管理等業務 168,265 千円，修繕 48,399 千円）

令和 10 年度 241,169 千円（保守管理等業務 192,770 千円，修繕 48,399 千円）

※ただし、この金額は契約時の予定額を示すものではなく、事業の規模を示すためのものであることに留意する。また、提案は上記委託料上限額を超えてはならない。超えた場合は失格とする。（詳細、略）

⑥ 施設の利用等

本業務の受託者は、業務の実施に必要な範囲において、市が保有する施設を利用できるものとする。（詳細、略）

⑦ 実施方法

公募型プロポーザル方式

(2) プロポーザルのスケジュール

・事業者選定スケジュール（予定）

<スケジュール>

- | | |
|----------------------------|-------------------|
| 1 実施要領等の公表 | 令和 5 年 4 月 26 日から |
| 2 質問受付 | 令和 5 年 5 月 15 日から |
| 3 質問回答 | 令和 5 年 5 月 29 日まで |
| 4 企画提案参加申込書等受付 | 令和 5 年 6 月 12 日から |
| 5 第一次審査（書類審査） | 令和 5 年 7 月 4 日 |
| 6 第一次審査結果通知 | 令和 5 年 7 月 14 日まで |
| 7 第二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング審査） | 令和 5 年 7 月 26 日 |

- | | | | |
|----|-----------------------------|-------------|-----------|
| 8 | 第二次審査結果通知 | 令和5年8月10日まで | |
| 9 | 優先交渉権者との協議（提案内容に基づく仕様書最終調整） | | 令和6年2月末まで |
| 10 | 契約締結 | 令和6年3月29日まで | |
| 11 | 業務開始 | 令和6年4月1日 | |

・事業スケジュール

包括施設管理委託の実施 令和6～10年度（5年間）

(3) 参加資格について

① 本プロポーザルに参加する者は、本業務を迫行する能力を有し、参加申込書提出時点において、以下の要件（略）を全て満たす事業者（個人での参加は不可とする）とする。ただし、共同企業体で参加する場合は、構成員数は2者以内、構成員の出資比率は30%以上とし、主たる構成員は最大出資比率の構成員とする。

② 配置統括責任者の要件等

- ビルメンテナンス等の業務責任者として通算5年以上の業務経験を有し、本業務に必要な技術力、マネジメント能力およびコミュニケーション能力を有していること。
- 本市との協議や調整に十分な能力を有し、契約および業務の実施、諸条件の変更について、柔軟な対応ができる能力を有していること。

③ 共同企業体による参加。

共同企業体による参加をする場合は、次のとおりとする。

- 共同企業体とは、事業者がJVを組成するものとし、協力事業者としての関係にあたる場合は除くものとする。
- 共同企業体は、統括責任者が在籍する事業者を代表事業者として定めるものとし、代表企業者が手続きを行うものとする。

（以下、略）

(4) 企画提案の参加申込みについて

<提出書類>

- ・企画提案参加申込書
- ・企画提案書
- ・事業者概要
- ・契約実績届出書

- ・ 統括責任者の実績
- ・ 見積書
- ・ 直近の法人事業税（地方法人特別税を含む）の納税証明書、財務諸表等
- ・ 共同企業体の組成を証する書類（協定書等）の写し

※見積書

5年間の総額及び年度ごとの内訳を記載すること。

内訳には、保守管理等業務及び修繕の金額をそれぞれ記載すること。ただし、内訳は各年度の保守管理等業務及び修繕の委託料上限額を超えてはならない。

なお、見積書の作成に当たり、市内・現行事業者等への参考の見積協力等は制限する。

(4) 質問・回答（略）

※参考資料に「質問回答書」を載せてあるので参照されたい。

(5) 審査方法及び審査結果の発表

① 審査

業務候補者の選定にかかる審査（第一次審査及び第二次審査）は、「国分寺市包括施設管理業務委託事業者選定審査委員会」が行う。

② 選定方法

本プロポーザルの選定は、一次審査で提出された書類を採点方式により審査した後、二次審査においてプレゼンテーションおよびヒアリングで総合的に評価し、優先交渉権者を選定する。

○ 一次審査（書類審査）

- ・ 一次審査は、企画提案参加申込書等を提出した者のうちから、書類審査により二次審査対象となる者を選考する。
- ・ 審査委員会は非公開とする。

○ 二次審査（プレゼンテーション及びヒアリング審査）

- ・ 二次審査は、一次審査通過者におけるプレゼンテーション及びヒアリングにより、二次審査における各項目に対し評価点を付けるものとする。また、一次審査における(6)～(11)の項目に対し評価点を再度評価できるものとする。
- ・ 委員会は非公開とする。

③ 事業者説明方法（略）

④ 優先交渉権者1者選定方法

二次審査では、プレゼンテーションおよびヒアリングの内容を基に審査委員会の委員が審査項目での評価を行い、全ての審査が終わったところで、第二次審査の対象者全てを講評し、第一次審査及び第二次審査の合計得点の最も高い者を優先交渉権者として選定

し、次点の判定をした者を次席者として選定する。この場合、優先交渉権者及び次席者ともに得点が総合点数の6割以上であることを条件とする。なお、合計得点が同点である参加者が2者以上となった場合は、見積価格の低い順に選定し、見積価格も同額である場合は審査委員会の合議によるものとする。

⑤ 審査結果の通知・公表

審査委員会終了後、結果を令和5年8月10日（木）までに電子メールにて通知する。併せて、市のホームページで公表する。

⑥ 審査結果に係る説明

先交渉権者にならなかった者は、その理由について次のとおり書面（任意様式）により国分寺市に対し、説明を求めることができる。国分寺市は、前述の者から説明を求められたときは、速やかに理由説明書を通知する。

(6) 審査項目

第一次審査及び第二次審査の評価項目等（内容略）

<第一次審査>

審査項目	配点	審査項目	配点
1) 財政基盤について	10	7) 修繕業務の実施方法	15
2) 市内事業者の有無	10	8) 市内協力事業者の活用・選定方法等	20
3) 事務所の拠点	10		
4) 同種業務の実績	5	9) 情報共有・育成	10
5) 提案額	15	10) 事業評価の方法と結果反映	5
6) 保守業務等の実施方法	15	11) 独自提案	35

※上表のように提案額（見積額）は重視されていない。

※独自提案が35点配点され、最も多い。その内容は以下のとおり。

情報共有の効率化を図る仕組み（電子システムの導入等）や建物長寿命、ライフサイクルコストの低減に繋がる取組（巡回点検、中長期修繕計画等）について、具体的かつ現実的な提案がされているか。

<二次提案審査>

審査項目	配点	審査項目	配点
12) 本業務の目的・理解	5	15) 業務継続の確保	5
13) 人員・組織体制	5	16) 定量性（具体性）	10
14) 事故対応・緊急時の対応	10	17) 統括責任者の能力	10

(7) 契約

① 優先交渉権者との契約の流れについて

市は、優先交渉権者に選定された者と協議し、委託業務に係る仕様を確定させる。

② 契約交渉及び見積書の提出

市は、優先交渉権者に選定された者と契約交渉を行い、見積徴収を行う。

③ 合意に至らなかった場合

優先交渉権者と契約条件等で合意に至らなかった場合、本プロポーザル終了後に失格事項に該当することが判明した場合、または地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定のいずれかに該当する場合には契約締結を行わないこととし、次席者と契約締結の交渉を行う。

④ 業務委託契約に関する事項

契約は、国分寺市契約事務規則の規定による。

⑤ 費用の負担

契約に当たって協議に要する費用は、優先交渉権者の負担とする。また、次席者との契約締結交渉を行う場合には、協議に要する費用は次席者の負担とする。

3. プロポーザルの実施結果

公表された審査結果は以下のとおり。

国分寺市包括施設管理業務委託に関する公募型プロポーザル 審査結果

1. 審査結果

	整理番号	会社名
優先交渉権者	B	大成有楽・多摩ふるさと共同企業体
次点者	A	

2. 評価結果

	B者（優先交渉権者）	A者（次席者）
第一次審査評価点	819 点	753 点
第二次審査評価点	254 点	232 点
合計	1073 点	985 点

※応募したのは 2 者だけだったことになる（途中経過は不明）

※公表されたのは上記のみである。配点と採点基準は実施要項にあるものの、B 者、A 者それぞれの項目ごとの得点は公表されていない。

※審査員の氏名や、審査員それぞれの採点も公表されていない。

4. 対象施設

対象施設は検討段階、事前ヒアリング段階、実施要領段階と修正（変更）されている。検討段階以降に対象外となった主な施設は以下のとおり。

- ・市営住宅
- ・公園（黒鐘公園ほか、すべての公園）
- ・市民農園（4か所）
- ・地域センター（市内6か所のうち、対象となったのは2か所）
- ・図書館（対象となったのは光公民館・図書館、本多公民館・図書館、もとまち公民館・図書館。なお現在市には公民館が5館ある）

<対象施設（令和5年3月8日修正）>

実施要領修正の過程で施設が追加された可能性があるが、資料が膨大なので「令和5年3月8日修正」版を添付する（別紙、参考資料にも載せた。）

基本的には一部を除き、いわゆる「箱もの」はすべて対象となっている。

5. 国分寺市のプロポーザル手続き

ここでは、国分寺市プロポーザル方式等による調達手続実施要綱と国分寺市競争入札業者選定委員会規則についてみておきたい。

(1) 国分寺市プロポーザル方式等による調達手続実施要綱

本要綱は、平成20年3月に制定されている。主な内容は以下のとおり。

<対象業務> 要綱第3条

プロポーザル方式等により事業者及び企画案を選定できる業務は、次に掲げる業務とする。

- ① 事業の運営及び施設の管理(指定管理者による管理を除く。)に関する業務
- ② 情報システムの開発に関する業務
- ③ 設計またはコンサルティングに関する業務
- ④ 前各号に定めるもののほか市長が適当と認める業務

<基本方針の作成> 要綱第5条

プロポーザル方式等による調達手続を行おうとする主管課等は、その必要性および効果を明らかにした基本方針を作成しなければならない。

<競争入札業者選定委員会による審議> 要綱第6条

主管課等は、プロポーザル方式等による調達案件が次の各号のいずれかに該当するときは、当該各号に定める事項について国分寺市競争入札業者選定委員会規則により設置する国分寺市競争入札業者選定委員会に付議しなければならない。

- ① 1 件当たり 10,000,000 円以上の公募型プロポーザル方式等に係る調達案件 実施要領、審査基準等に関すること。
- ② 1 件 当たり 10,000,000 円以上の指名型プロポーザル方式等に係る調達案件 説明書ならびに参加することができる事業者等の資格要件、適格性の判定、選定及び審査基準に関すること。

指名型プロポーザル方式等による指名基準は、国分寺市指名競争入札参加の指名基準の例による。

<審査委員会の設置> 要綱第 7 条

プロポーザル方式等による事業者及び企画案を選定するため、案件ごとに審査委員会を別に設置する。

(2) 国分寺市競争入札業者選定委員会規則

<組織> 規則第 3 条

委員会は、副市長並びに執行機関の部長及び担当部長をもって組織する。

<委員長及び副委員長> 規則第 4 条

委員会に委員長及び副委員長を置く。

委員長には副市長、副委員長には政策部長をもって充てる。(以下略)

<会議> 規則第 5 条

委員会の会議は、非公開とする。

※プロポーザル方式等による調達手続施要綱には「プロポーザル方式等による事業者及び企画案を選定するため、案件ごとに審査委員会を別に設置する」とあり、包括施設管理業務委託に関する公募型プロポーザル実施要領にも、「業務候補者の選定にかかる審査（第一次審査及び第二次審査）は国分寺市包括施設管理業務委託事業者選定審査委員会」が行うとある。当然、事業者選定審査委員会が設置され審査が行われたものと思われるが、委員会の設置（委員会の構成等）自体も公表されていない。

6. 優先交渉権者の属性

優先交渉権者は、大成有楽・多摩ふるさと共同企業体である。この事業者の属性は以下のとおりである。

○ 大成有楽 大成有楽不動産（株）

2012 年（平成 24 年）、大成サービス(株)と有楽土地(株)が合併し、『大成有楽不動産(株)』が誕生（大成建設グループの主要企業）。公共施設の維持管理業務を行う「PPP 型包括管理」（現 公共施設マネジメント「まるメンテ」）を千葉県我孫子市で開始。

公共施設マネジメント（まるメンテ）は、「複数施設の設備管理業務を一括契約する事業形態」として全国展開を目指している（参考資料参照）。

○ 多摩ふるさと

市内に多摩ふるさと建設業合同会社と多摩ふるさと建設業協同組合がある。今回、共同企業体に参加したのは多摩ふるさと建設業合同会社と思われるがはっきりしない。多摩ふるさと建設業協同組合はHPをみても、法人名と所在地程度しかなく、財務情報も掲載されていない。活動実績があるのかも不明である（所在地は多摩ふるさと建設業合同会社と同じ）

多摩ふるさと建設業合同会社の業務内容は、土木工事、建築工事、とび・土工工事、鋼構造物工事、舗装工事、しゅんせつ工事、水道施設工事、解体工事などとなっているが、建設サーチと建設工事マップで代表者名が異なっていたり、建設サーチでは具体的な事業内容や従業員数などは明らかではない。また財務情報も古いデータしかない。

※大成有楽不動産（株）はれっきとした大企業で、「包括施設管理」の実績も十分だと思われる。包括管理の統括責任者は大成有楽不動産（株）の社員が着くことになるが、個々の施設の維持管理は「多摩ふるさと」の任務となると思われる。現在の事業実績を当然市は把握しているはずであるから、ぜひ公開してもらいたい。また「多摩ふるさと」には「協力事業者」として市内事業者が参加しているのかどうか、公募型プロポーザル実施要領とも関連もふくめて明らかにすべきである。

7. 今後の課題

以下は私の現段階の私見である。今後可能であれば市当局や議会等にヒアリングして「包括管理委託」の内容を精査したいと思う。

① 手続き等の公開

○ 既述と重複するが、手続きについては以下の課題がある。

- ・審査したのは2者だが、応募したのは2者だけだったのか、審査会の前に辞退した事業者があったのか等、途中経過が不明。応募を締め切ったところで、応募した事業者を公表すべきである。
- ・包括施設管理業務委託事業者選定審査委員会が設置され審査が行われたものと思われるが、委員会の設置および委員会の構成（委員長、委員等）が公表されていない。
- ・審査委員会における配点と採点基準はプロポーザル実施要項にあるものの、事業者2者それぞれの項目ごとの得点は公表されていない。

○ 市民への周知について、今年度の市長の施政方針では公共施設マネジメントについて方針を述べているものの、包括施設管理委託については言及がない。市報（広報紙）

でも「主な記事」をみる限り、市民への広報はない。

- 市議会には公共施設等総合管理特別委員会が設置されているが、会議録検索システムで検索する限り、委託料や予防管理型施設管理への転換などの質疑があるのみである。
- 今後の課題として、事業者選定審査委員会や事業者の企画提案書、採点（得点）表などの公開を求めていくべきである。

② 市内事業者の課題

既述のように、市内事業者は多摩ふるさと建設業合同会社なのか、多摩ふるさと建設業協同組合なのか明確ではない。

- かりに多摩ふるさと建設業合同会社 1 者だとすれば、今年度まで相当数の事業者が市から維持管理委託を受注し、従業者も相当な数になるはずである。したがって、現在市内の施設維持管理の従事者の雇用継続が課題になるはずである（「協力事業者」数との関係はあるが）。
- また多摩ふるさと建設業協同組合の実態が明確ではないが、かりに「協同組合」として複数の事業者が加入しているのだとすると、「共同企業体で参加する場合は、構成員数は 2 者以内」としたプロポーザル実施要項と矛盾しないのかも問題があるのではないか。
- 共同企業体以外の「協力事業者」や「業務責任者」には企業数や人数に制限はないとされているが（質問と回答 24）、「共同企業体」と「協力事業者」や「業務責任者」との関係や責任範囲などの課題があるのではないか。「協力事業者」は大規模な建設工事などでは例があると思われるが、委託事業ではあまり例がないのではないか。
また「協力事業者」に入れない事業者が出た場合は、やはり雇用継続の課題がある。
- 雇用継続の課題は公契約条例の課題である。国分寺市公共調達条例には「雇用の促進等」の条項があり、「障害者、高年齢者その他の就労困難者に対する雇用の促進を図るとともに、子育てを支援し、男女平等を実現するための方策を推進することにより、社会的価値の向上に努めるものとする」と定められているものの、雇用継続の条文はない。この際、条例を改正し「雇用継続」を定めるべきである。

③ 予防保全型の維持管理への転換は可能か

- 今事業「包括施設管理委託」には統括責任者を配置するとし、その要件等については「ビルメンテナンス等の業務責任者として通算 5 年以上の業務経験を有し、本業務に必要な技術力、マネジメント能力およびコミュニケーション能力を有していること」としている。また「本市との協議や調整に十分な能力を有し、契約および業務の実施、諸条件の変更について、柔軟な対応ができる能力を有していること」としている。
この統括責任者の配置は評価できるものであるが、課題は「誰が配置されるか」であ

る。常に常駐し、市が求める能力を備えた者の配置が求められる。

- それは、統括責任者の市との協議は、市の公共事業マネジメント課と個々の事業担当課との3者協議となるが、統括責任者の責任は相当広くなると想定されるからである。
- 委託料には「監督員の経費を、対象業務の予算に対し14%程度を見込む」とされている。監督員の経費とは、サウンディング型市場調査の際に出たマネジメントフィーと考えられ、マネジメント業務に係る費用を含むと解される。いずれにしても、統括責任者が監督員と考えられるが、マネジメント業務を含むこれら費用の総額が委託料の14%ということになる。それが果たして妥当か否かは難しい課題である。
- 予防保全型の維持管理への転換の可否は、統括責任者を配置することになる大成有楽不動産(株)と市の公共事業マネジメント課と個々の事業担当課との3者協議がスムーズの行われることが絶対要件だと考える。また当然、市の公共事業マネジメント課と個々の事業担当課の責任も重い。統括責任者への丸投げは許されない。

④ 事故対応・緊急時の対応

対象施設は膨大であるから、巡回点検や中長期修繕計画等が重要である。「導入に関する方針」では、期待される効果として「付加価値提案による適正な維持管理の推進(巡回点検など)」と記されていた。

この事故対応・緊急時の対応は、巡回点検と施設利用者など情報が重要である。点検は目視によるものになると思われる。スマホなど活用した新しい技術も出てくるものと思われるが、基本は目視だとすればその人材が重要である。そのためには「多摩ふるさと」や「協力事業者」の能力が課題だと思われる。また市や統括責任者の適切な指示等も求められる。

⑤ 対象施設の課題

- まず、6年度当初から対象となる施設の検証が重要である。おそらく月度報告などをもとに年度ごとに検証が行われると思われるが、3者協議などで真摯に検証することが求められる。
- もう1つ重要な課題は指定管理施設である。包括施設管理委託の導入に関する方針では、「指定管理制度により維持管理している施設等の対象業務についても、包括施設管理委託への移行を見据えた検討を行う」とし、今回包括管理の対象となっている(令和5年3月8日修正)のは、「現在、指定管理による管理を実施しているため、市が直接発注している業務(法定点検)のみを包括施設管理委託へ導入予定している施設」として次の施設が対象となっている。
 - ・西町プラザ
 - ・市民室内プール
 - ・市民スポーツセンター

- ・福祉センター
- ・障害者センター
- ・さわやかプラザもとまち
- ・国分寺駅北口自転車駐車場（ほか2か所の自転車駐輪場）

自転車駐車場はともかく、他の指定管理者施設は単に「箱もの」の維持管理だけでなく、施設内における事業を行っている。これら施設を指定管理から除外し、包括委託に含めるのは難しいと思う。かりに、上記施設を包括委託に含めるとすれば、事業は市の直営にすることが妥当な選択ではないかと考える。

⑥ 職員の育成

「導入に関する方針」では、期待される効果として「監督事業者からの助言による、職員の維持管理に関するノウハウの向上」が示されている。果たしてそうだろうか。

私は逆に、現在市の職員が持っているノウハウが失われ、大成有楽不動産（株）にノウハウを奪われてしまうのではなかという懸念を持つ。今後、市の公共施設マネジメント課が絶大な権限を持って包括施設管理に関わるので、とりわけ個々の事業担当課の力が削られる恐れもあり、現在の人事ローテーション（2，3年で異動）を前提とすれば、事態は深刻だと私は考える。

また、別紙として添付した「包括施設管理委託に関する費用と効果のイメージ（導入に関する方針：添付資料）を素直に読めば、「マネジメント・付加価値費」が「監督員の経費」と「マネジメント業務に係る費用」（対象業務の予算に対し14%程度）であるとすれば、その経費分は人件費の削減につながる懸念がある。人員削減になれば、「職員の維持管理に関するノウハウの向上」に逆行することになる。

⑦ プロポーザル方式の問題点

国分寺市は現在建設中の新庁舎建設において、「国分寺市新庁舎統合ネットワーク導入・運用等業務委託に関する公募型プロポーザルの結果について（企画提案書）」をHPで公表している。この公表では、一部黒塗りがあるが公あるものの、一定程度公開していることに包括管理委託との違いがある。手続き等の公開については既述したのでこれ以上は触れない。

私は、手続き等の公開の課題とともに、プロポーザル方式の業者選定のあり方に課題があると考えている。この問題については、まちぼっとリサーチに「指定管理者・プロポーザル方式等による事業者選定に関する透明性、公平性確保の課題（2022/6/2）」に書いているので、最後のまとめの部分を引用しておきたい。

自治体の内部職員の恣意的な関与を排除する仕組みを構築し、透明性、公平性のある事業者選定が行われなければならない。指定管理、委託事業、建設事PFI事業などにおけるプロポーザル方式の急増をみると、「公募型」といってもより透明性、公平性

を高める方式が検討されなければならない

指定管理者選考の事業者選定委員会は、内部職員だけというのにはあり得ず、必ず有識者が加えられていると考えられるが、委員の構成には課題がある。委員構成の公平性を高めるには、公募市民を加えるなどの検討とともに、情報公開のあり方も課題である。

(中略) 私が住む府中市でも同じような例があったが(この場合は総合評価入札であった)、開示請求者が審査請求した結果、審査委員会によって開示命令が出され、以降の開示請求では、審査員の氏名と審査内容(評価した点数)が開示されている。

入札やプロポーザル方の透明性、公平性の確保には、市民が関心を高め、積極的な情報公開請求と不開示に対する審査請求など、市民の側の努力も必要であることを改めて強調しておきたいと思う。

国分寺市のHP(発注・入札)をみても、新庁舎建設工事(設計・施工)事業者選定などの新庁舎関連、市庁舎移転に伴う跡施設利活用可能性検討に係る基礎調査業務、(仮称)国分寺市地球温暖化防止行動計画(市域版)等策定支援業務、次期教育系システム及び次期GIGAスクール構想環境導入支援業務、「第2次国分寺市総合ビジョン」策定等支援業務、地域生きがい交流事業等業務、市制施行60周年記念市勢要覧作成業務など、重要かつ高額な事業委託等の事業者選定がプロポーザル方式によっている。国分寺市も、プロポーザル方式のあり方を再検討すべき時期ではないかと考える。

▽ ▽ ▽

大成有楽・多摩ふるさと共同体は、現段階ではあくまで優先交渉権者である。現在は細部にわたって市と協議していることと思われ、最終的な契約の段階では変更になる部分もあると思われる。したがって、本論は優先交渉権者に決まった段階での私の意見である。特に最後の「今後の課題」はあくまで私見であることを強調しておきたい。

<参考資料>

■ 包括施設管理委託とは(国分寺市HP)

<https://www.city.kokubunji.tokyo.jp/shisei/torikumi/1027430.html>

■ 国分寺市における包括施設管理委託の導入に関する方針(令和4年8月31日)

https://www.city.kokubunji.tokyo.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/027/430/houkatuhoushin2.pdf

■ 国分寺市包括施設管理業務委託に関する公募型プロポーザル実施要領(修正)

https://www.city.kokubunji.tokyo.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/027/430/youryou_2.pdf

■ 国分寺市包括施設管理業務委託公募型プロポーザル 質問回答書

https://www.city.kokubunji.tokyo.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/027/430/kaitou_2.pdf

- 国分寺市包括施設管理業務委託に関する公募型プロポーザル 審査結果

https://www.city.kokubunji.tokyo.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/030/764/050807kekka.pdf

- 対象施設（令和5年3月8日修正）

https://www.city.kokubunji.tokyo.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/027/430/shisesyu.pdf

- 国分寺市プロポーザル方式等による調達手続実施要綱

https://www.city.kokubunji.tokyo.jp/area/reiki_int/reiki_honbun/c000RG00001245.html

- 国分寺市競争入札業者選定委員会規則

https://www.city.kokubunji.tokyo.jp/area/reiki_int/reiki_honbun/c000RG00000210.html

- 大成有楽不動産（株）

<https://www.taisei-yuraku.co.jp/>

- 大成有楽不動産（株） 公共施設マネジメント（まるメンテ）

<https://www.taisei-yuraku.co.jp/business/building/ppp.html>

- 多摩ふるさと建設業合同会社

<https://www.kensetumap.com/company/181948/profile.php>

- 多摩ふるさと建設業協同組合

<https://houjin.j-bdb.com/90124050000379830>

国分寺市新庁舎統合ネットワーク導入・運用等業務委託に関する公募型プロポーザルの結果について（企画提案書）

https://www.city.kokubunji.tokyo.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/030/670/kikaku1124.pdf

- 指定管理者・プロポーザル方式等による事業者選定に関する透明性、公平性確保の課題（2022/6/2、まちぼっとリサーチ）

<https://machi-pot.org/?p=3286>

- 国分寺市、発注・入札

<https://www.city.kokubunji.tokyo.jp/nyusatsu/index.html>

（参考）

- 対象施設・施設所管課の一覧（令和5年3月8日修正）

- 包括施設管理委託に関する費用と効果のイメージ（導入に関する方針：添付資料）別紙