

R6.4.10 教育委員会会議資料(学校管理課)

教育こども常任委員会 所管事務報告
資 料
令和6年4月17日

※報告日までは外部への  
資料提供はご遠慮ください。

西宮市立学校施設包括管理業務委託の検討状況について

教育委員会 教育総括室 学校管理課

土木局 営繕部 学校施設保全課

令和5年10月に所管事務報告しました西宮市立学校施設包括管理業務委託の検討について現在の検討状況を下記のとおり報告します。

## 記

### 1. 導入の目的

- ① 民間ノウハウの活用による維持管理の効率化及び管理品質の向上
- ② 学校施設の改築や長寿命化改修・中規模改修に対応するためのマンパワー確保

### 2. 対象施設

学校 63 施設（小学校 40、中学校 19、義務教育学校 1、高等学校 2、特別支援学校 1）

### 3. 対象業務の概要（案） ※業務範囲は今後の協議により変更する場合があります

#### (1) 本業務に関する総括管理業務

本業務における総括的な管理事務

#### (2) 不具合通報への対応等

- ① 市又は学校からの破損・故障等の不具合に関する通報を受けるための電話窓口を設置
- ② 通報を受けた不具合状況の確認及び原因の特定

#### (3) 施設巡回業務

建築物及び設備等に関する不具合について聞き取りや現地調査等を行う（具体的な手順、回数、方法等については受託者の提案による）

#### (4) 保守管理業務

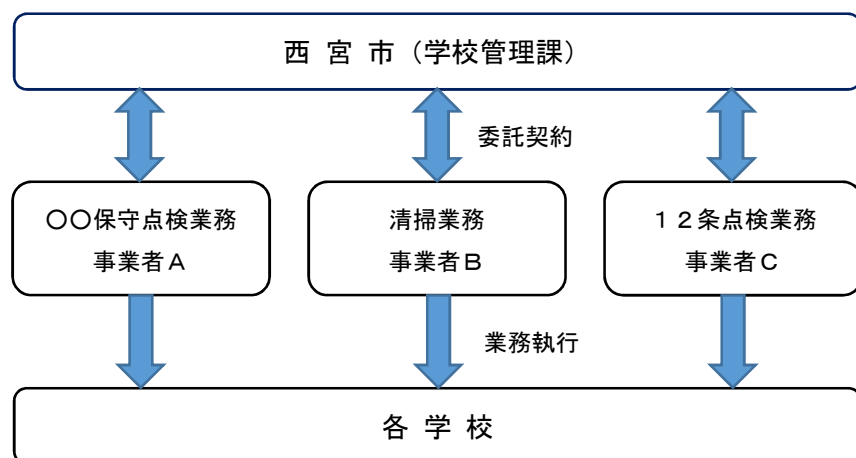
- |                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| ① 空調設備保守点検                     | ② プール循環浄化装置保守点検   |
| ③ 自家用電気工作物保安管理                 | ④ 昇降機・段差解消機保守点検   |
| ⑤ 消防設備点検                       | ⑥ 非常用発電設備保守点検     |
| ⑦ 自動扉保守点検                      | ⑧ 便所清掃            |
| ⑨ 貯水槽清掃                        | ⑩ 空調機フィルター・熱交換器清掃 |
| ⑪ 側溝及び排水管等清掃・通管                | ⑫ カーペット洗浄         |
| ⑬ 屋外遊具・体育器具点検                  | ⑭ 老朽化点検業務         |
| ⑮ 特定建築物及び特定建築物の建築設備・防火設備定期点検業務 |                   |
| ⑯ 植栽管理                         | ⑰ 除草清掃            |
| ⑱ 蜂・シロアリ駆除、鳥害対策                | ⑲ 環境衛生測定          |

<参考> 包括管理業務の対象外とする主な業務

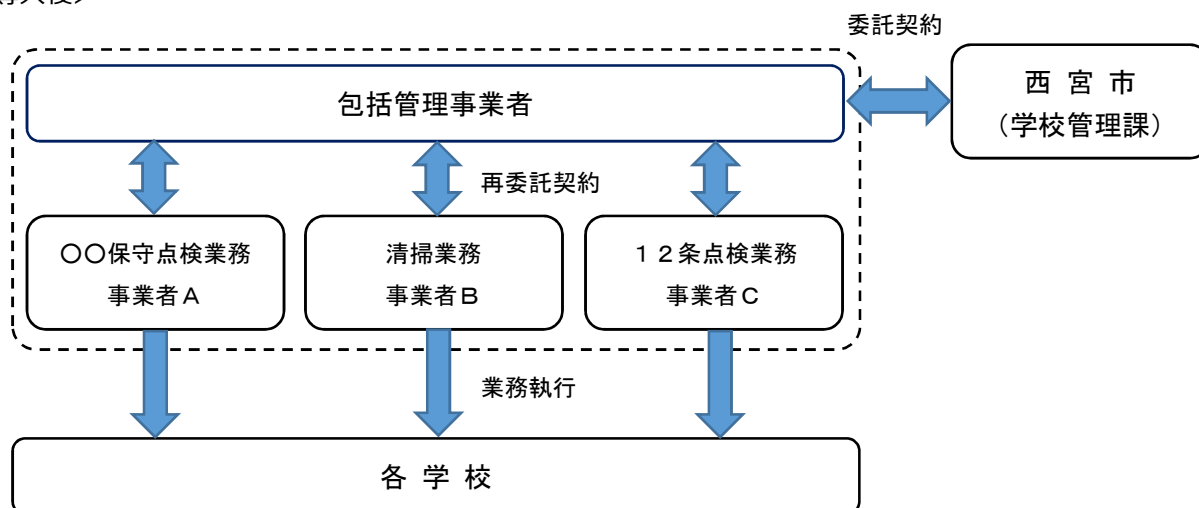
- \* 常駐警備業務、機械警備業務
- \* ゴミ収集・運搬処分業務
- \* 東高校ホール管理運営業務

保守管理業務実施のイメージ

<現状>



<導入後>



(5) 軽微な補修等

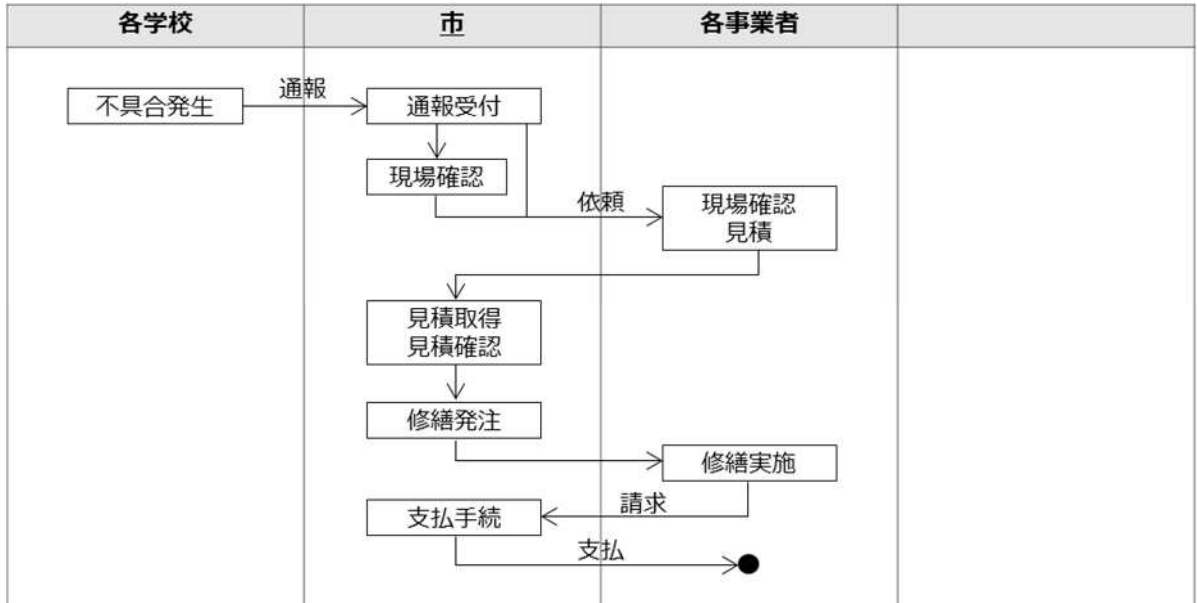
各種点検業務の実施により発見した破損又は故障等の不具合箇所について、その場で対応可能な軽微な補修等を行う

## (6) 修繕業務

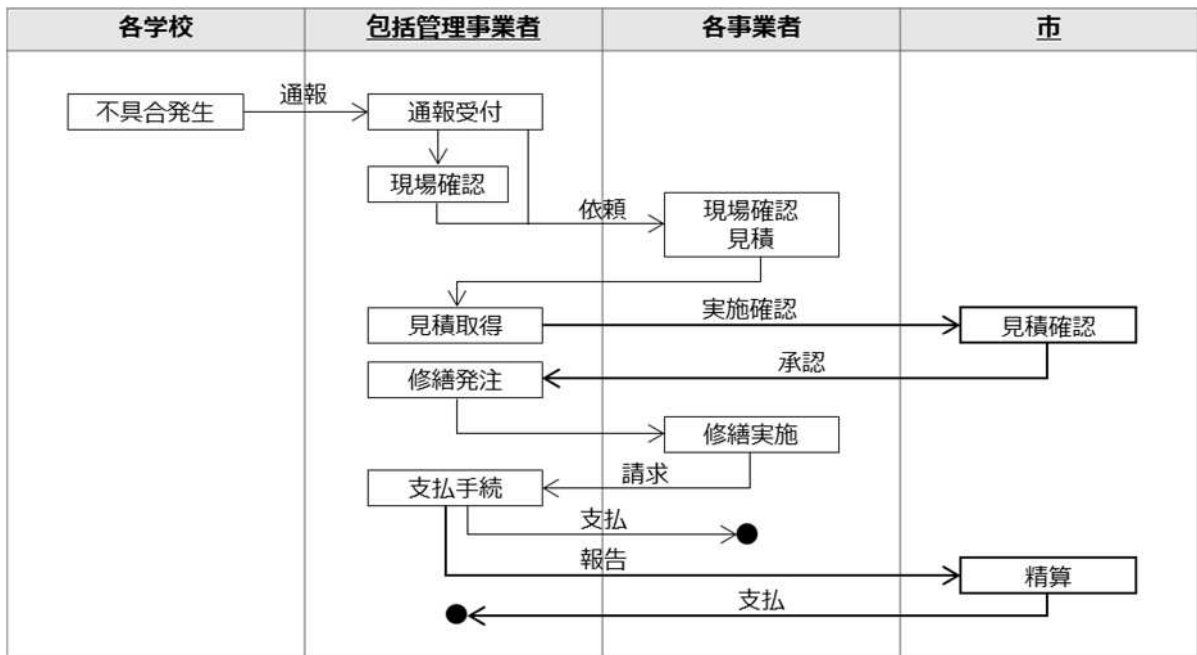
上記「(5) 軽微な補修等」に該当するもの以外の不具合箇所について修繕を行う  
 修繕費用は実費精算とし、原則として金額が 130 万円（税込）未満のものを対象とする

### 修繕業務実施のイメージ

<現状>



<導入後> ※現時点でのイメージです。今後の検討及び事業者の提案により変わる場合があります



#### 4. コスト比較

学校施設の維持管理に関するコストとして、消防設備・空調設備・エレベーター等の保守点検業務、清掃業務、12条点検業務などの委託料として年間約7億8千万円、修繕等の工事請負費として約5億円の予算を計上していますが、このうち包括管理業務の対象となる業務の金額は、現時点の案として委託料約3億5千万円、工事請負費約4億円程度を想定しております。

また、学校施設の維持管理に従事する市職員は現在11人ですが、導入後は4人で対応可能と見込んでおり、当該業務に従事する必要がなくなった職員については、今後策定する市の定数管理計画に基づき、退職不補充や採用抑制を行うことで人件費を削減します。

この結果、超過勤務手当相当額を含めた人件費として約6千5百万円の削減が可能であり、業者に支払うマネジメント経費約6千万円との差し引きで、年間500万円程度のコストの削減が可能と見込んでいます。



#### 5. 事業スケジュール

本業務は令和7年4月からの運用開始を目指し、令和6年6月市議会で補正予算を上程したいと考えております。

令和5年（2023年）10月～	市内事業者等への基本方針等説明
令和6年（2024年）3月	サウンディング型市場調査の実施
令和6年（2024年）6月	債務負担行為の設定（令和6年度補正予算）
令和6年（2024年）7月～	公募型プロポーザルの実施
令和6年（2024年）12月	受託事業者の決定、契約締結
令和7年（2024年）1月～	市内事業者等への詳細説明
令和7年（2025年）4月	包括管理業務委託の運用開始（当初計画通り）

## 6. 市内事業者の受注機会の確保

本業務の実施にあたっては、市内事業者の受注機会が減少しないようにすることを前提とし、そのための仕組みづくりを行うことが重要と考えています。

令和6年3月に、包括管理業務への参画を検討している事業者に対するサウンディング型市場調査を実施しましたが、保守管理業務や修繕業務については、公正性及び金額の妥当性が確保され、適正な履行が見込まれる場合には現行と同様、原則として市内事業者に発注する考えであることが確認できました。

市としてはこれを踏まえ、プロポーザル方式で包括管理事業者を選定する際に、市内事業者の活用や適正価格での発注に関する評価項目を設定するほか、包括管理委託導入後においても、市内事業者の受注量が確認できるよう、業務内容や発注先については市職員が一定のレベルで監督・モニタリングする予定です。

具体的には、業務内容や発注金額、発注先、市内事業者の受注量などをモニタリングし、市内の公共施設マネジメント推進部会において定期的に協議するとともに、ホームページで公表することを検討しております。また、モニタリングの結果等によって、本業務の履行状況が不十分であると判断した場合には、改善指導や契約解除・変更等の是正措置を行います。

なお、包括管理業務に係るサウンディング型市場調査の結果は 別紙資料 をご参照ください。

以 上

## 西宮市立学校施設包括管理業務 サウンディング型市場調査実施結果の概要

包括管理業務委託の業務範囲等について関連する民間事業者のみなさまから対話を通じてご意見を伺い、改めて市場性等を把握したうえでより分かりやすく参入しやすい公募条件等を検討するため、サウンディング型市場調査を実施しましたので、その結果の概要を公表します。

なお、本調査においては、当公表内容以外にも多くのご意見をいただきましたが、参加事業者の知的財産保護の観点から、参加事業者の承諾を得た内容のみを公表します。

### 1. 調査の実施状況

- |             |                     |
|-------------|---------------------|
| (1) 実施要領の公表 | 令和6年2月26日(月)        |
| (2) 対話の実施   | 令和6年3月18日(月)～22日(金) |

### 2. 参加事業者数

10事業者

### 3. 調査結果概要

#### (1) 包括管理業務への参入意向

- ・参加（JV構成員としての参加も含む）意向あり 6事業者
- ・検討中、その他 4事業者

#### (2) 包括管理業務の履行

##### ① 業務履行にあたり想定される課題

- ・仕様書の内容（点検頻度等）が過剰だったり、重複していたりすることも多いので、整理が必要
- ・公募時の資料が不十分だと業務量の想定が難しいので、なるべく正確かつ揃っている状況で開示してほしい（他市では対象外と思っていた業務も対象だと言われたことがある）
- ・自家用電気工作物保安管理業務は電気主任技術者や電気保安法人の資格を持つ業者と市が直接契約する必要があるので、考え方の整理が必要（警備業、廃棄物処理も同様）
- ・老朽化点検は他市でも事例はなく、適正価格の見極めが困難で価格のブレが大きいので、包括事業者側で制御できないリスクが高い（実費精算としてほしい）
- ・事前に市の方で市内企業の協力体制を調整されているかが重要

##### ③ 業務範囲

- ・実施困難な業務はない
- ・東高校ホール管理運営業務は内容によっては対象外とした方が望ましい

- ・老朽化点検は事業者の自由提案とした方が望ましい
- ・警備業務については、日々の巡回業務の中で施設内外の不具合や異常について迅速に情報を収集できるメリットもあるので、対象業務とすることを検討してほしい
- ・業務範囲が一定ではない業務（老朽化点検、植栽管理等）については業務範囲を明確にするか精算とする等の対応が必要
- ・130万円以上の工事は実績を見るとかなり高額な工事が多いので、業務範囲から外してほしい

### **(3) 地域経済への配慮**

#### **① 市内事業者の活用意向**

- ・再委託先等選定の第一の優先順位は市内業者であることと考えている
- ・わざわざ市外の業者に発注するということはないと考えている
- ・現在の市内業者活用率を維持・向上し、メーカー保守点検及び専門的な業務以外で優先的に地元業者を活用する
- ・市外業者から市内業者への切り替え要素はほぼないと思うので、付加価値の提案が肝になる
- ・市内企業への貢献が事業者としてどれだけできるかは、プロポーザルの評価配点にもよる

#### **② 市内事業者の活用に関する条件**

- ・基本的には施設をよく理解している地元業者に継続して再委託するのが良いと考えている
- ・基本的に現在請け負っている（または過去に請け負っていた）市内業者を優先する
- ・ヒアリング等により業務品質の見極めを判断する
- ・再委託先の選定は、これまでの実績と、会社としての継続性を考慮する
- ・公平に機会を与えるべきと考えるが、現在請け負っている市内業者にはなるべく配慮したい
- ・再委託先は偏ることなく幅広く公平に機会を与える方針を採っている
- ・包括管理導入を機に増額したいという業者の声や人件費・物価上昇など、増額側の懸念がある
- ・経費はマネジメント費のみとし、再委託先への発注単価を下げたりすることは考えていない
- ・包括管理導入を機に高い見積もりを出してきた場合は交渉するが、自社の取り分を取るために価格を抑えるようなことをするつもりはなく、見積りが適正価格なのかの判断を行う
- ・マネジメント費の予算が少なければ再委託先にも協力を求めざるを得ない

### **(4) その他**

- ・準備期間として半年あれば問題ない
- ・対象施設や業務に増減がある場合の対応は可能（協議による）
- ・実績は包括管理だけでなく、官民含めた全国の建物の管理実績を評価していただければありがたい

以 上