

令和2年度
公共施設マネジメント調査委研究会 成果報告会
— 錦江町 —

広域的な公共施設の包括管理委託と小学校施設等の地域コミュニティ拠点としての再生の検討、及び公共施設等総合管理計画（改訂版）素案の策定

錦江町
パブリックマネジメント株式会社

鹿児島県錦江町における公共施設マネジメントの課題

1. 広域的な公共施設の包括管理委託の検討

2. 小学校施設等の地域コミュニティ拠点施設への再生の検討

3. 公共施設等総合管理計画（改訂版）素案の策定

- 1,741の市町村は、基礎自治体として、地域住民の生活に密着した全国的にほぼ均一的な基礎的行政サービスを担っている。
- 小規模自治体では、施設維持管理において専門的な知識や経験をもつ技術系職員などが少ない現状。
- 人口2万人以下（職員数はおおよそ200人以下）の自治体は800以上に及び、広域的な連携でなければ、的確なマネジメントを実施できない可能性がある。連携モデルの設定が必要。（錦江町の人口は2021年で約7千。職員数は116名、うち土木職8名）

区分	数	最大		最小	
		人口	自治体	人口	自治体
都道府県	47	1,396万	東京都	55万	鳥取県
市	792	376万	横浜市	3,167	歌志内市
特別区	23	92万	世田谷区	6万7千	千代田区
町	743	52,050	府中町	1,012	早川町
村	189	41,614	読谷村	171	青ヶ島村

* 2020年10月時点 各自治体HP等を参照

1. 広域的な公共施設の包括管理委託の検討



公共施設マネジメントにおける包括的保守管理契約の推移

最初は、行政改革（コスト削減）から契約の一本化（香川県まんのう町）



千葉県我孫子市への提案によって、施設マネジメントのメニューとして展開



千葉県流山市によって、安全確保とコスト削減へのマニュアル化が実現



広島県廿日市市で、小規模修繕の組み込みが提案され、実施



兵庫県明石市で、小規模修繕の一体化と人員削減、安全確保とデータ収集の実現



鹿児島県錦江町で、小規模自治体における包括的保守管理契約の導入手法検討

公共施設管理運営における安全確保・効率化・広域化

周辺自治体との広域的契約展開で専門性と効率性の確保可能性を検討する

保守点検委託

契約件数	剪定等	消防設備 保守	電気工作 物保守	昇降機 保守	電話設備 保守	空調保守	施設清掃	浄化槽清 掃	貯水槽清 掃	ボイラー 保守	プールポ ンプ点検	機械警備	自家発電 保守	合計契約 件数
錦江町	2	12	8	2	1	5	6	13	2	2	1	3	1	58
肝付町	1	10	8	1	0	2	5	9	3	0	0	5	1	45
南大隅町	6	10	6	0	0	0	12	9	2	0	4	0	0	49
計	9	32	22	3	1	7	23	31	7	2	5	8	2	152

契約金額	剪定等	消防設備 保守	電気工作 物保守	昇降機 保守	電話設備 保守	空調保守	施設清掃	浄化槽清 掃	貯水槽清 掃	ボイラー 保守	プールポ ンプ点検	機械警備	自家発電 保守	合計金額 (千円)
錦江町	550	843	2,716	1,688	1,432	4,888	4,426	4,408	182	489	55	10,564	361	32,602
肝付町	0	1,241	3,066	1,800	792	2,992	21,605	3,317	415	0	0	2,946	194	38,367
南大隅町	1,624	429	1,588	600	0	0	2,290	1,849	438	0	204	0	0	9,022
計	2,174	2,513	7,370	4,088	2,224	7,880	28,321	9,574	1,035	489	259	13,510	555	79,991

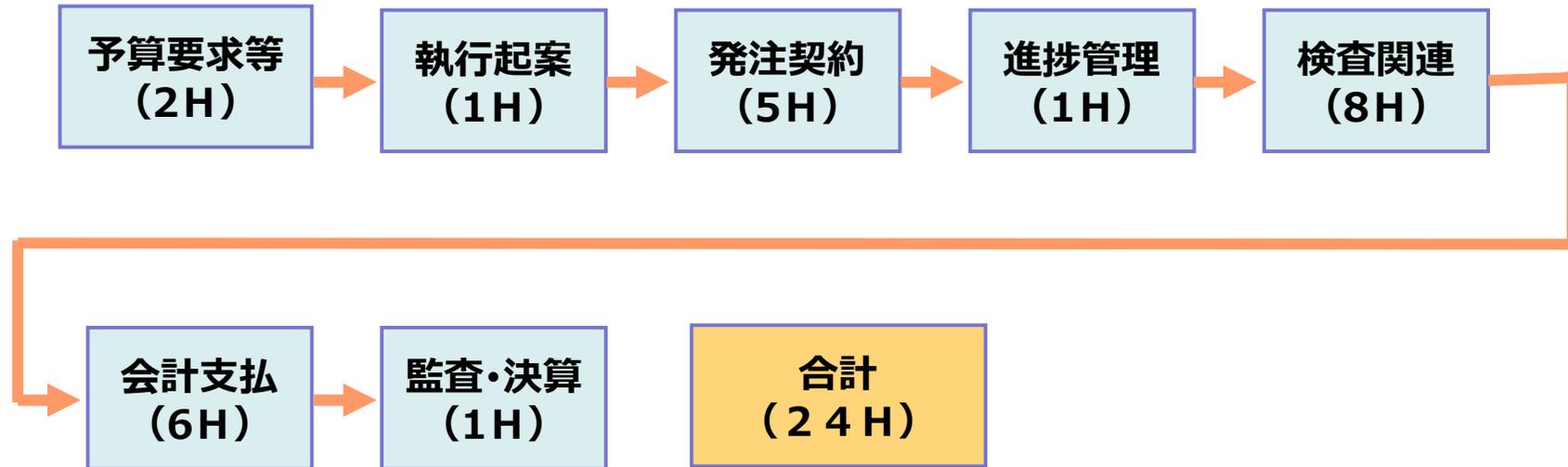
維持管理修繕費

	維持監視修繕費	契約件数
錦江町	28,289	66
肝付町	33,291	55
南大隅町	7,828	13
合計	69,409	134

* 契約件数は、修繕費の平均金額を
600千円として推計(錦江町は実績)

包括的保守管理契約（小規模修繕組込）のコストメリット

《保守管理契約の処理フロー》



1件あたりのコスト試算
 $24\text{H} \times 5 = 120$ (千円)

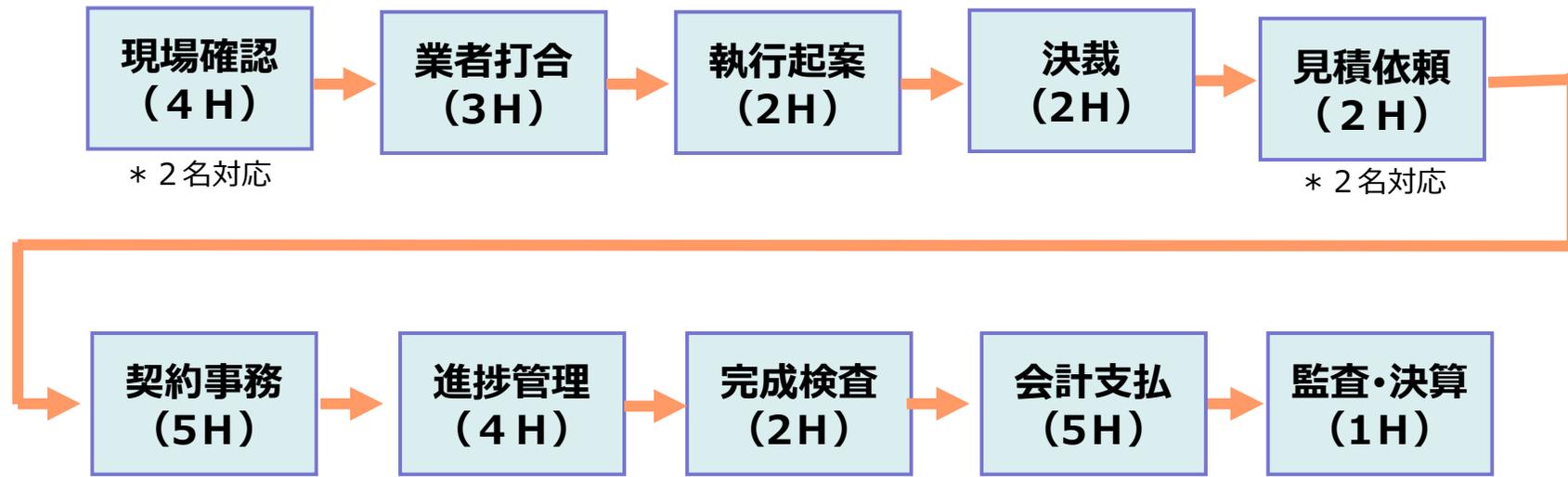
錦江町の保守管理契約コスト
 58 (件) $\times 120 =$ 約 $6,838$ (千円)

1時間あたりの「人件費」（給与ではない）を約5千円と設定する

錦江町（地方公務員）
平均年収：611万7644円+40万9044
給料(月額)：33万7200円
諸手当(月額)：3万4087円
総支給給料(月額)：37万1287円
期末手当等：166万2200円
諸手当計3万4087円

包括的保守管理契約（小規模修繕組込）のコストメリット

《小規模修繕の処理フロー》



合計
(30H)

1件あたりのコスト試算
 $30H \times 5 = 150$ (千円)

錦江町の維持修繕契約コスト
 66 (件) $\times 150 = 9,900$ (千円)

※ 緊急性が高く即決修繕のケースを除く

包括的保守管理契約（小規模修繕組込）のコストメリット

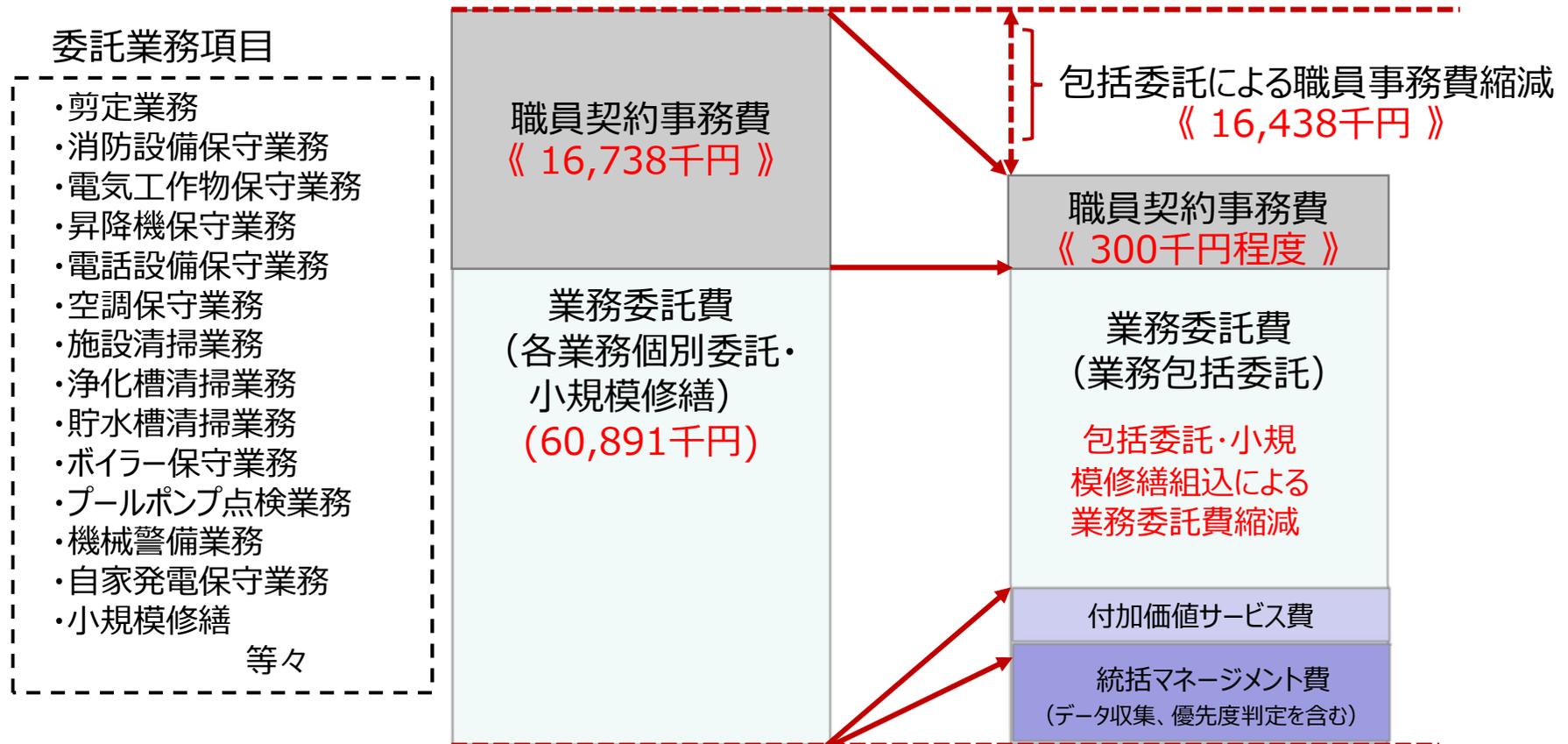
錦江町の保守管理契約コスト
58 件 × 120 = 6,838 (千円)

錦江町の維持修繕契約コスト
66 件 × 150 = 9,900 (千円)

トータルの契約関連事務コスト
16,738千円

契約事務を一本化（約300千円）すれば
16,738 - 300 = 16,438千円 (98%)の節減可能性
3町合わせれば、5千万円（年）以上の節減効果に。
5年程度の複数年継続契約であれば、2億円以上の節減効果も。

包括委託による予算削減イメージ図



包括契約によるメリット

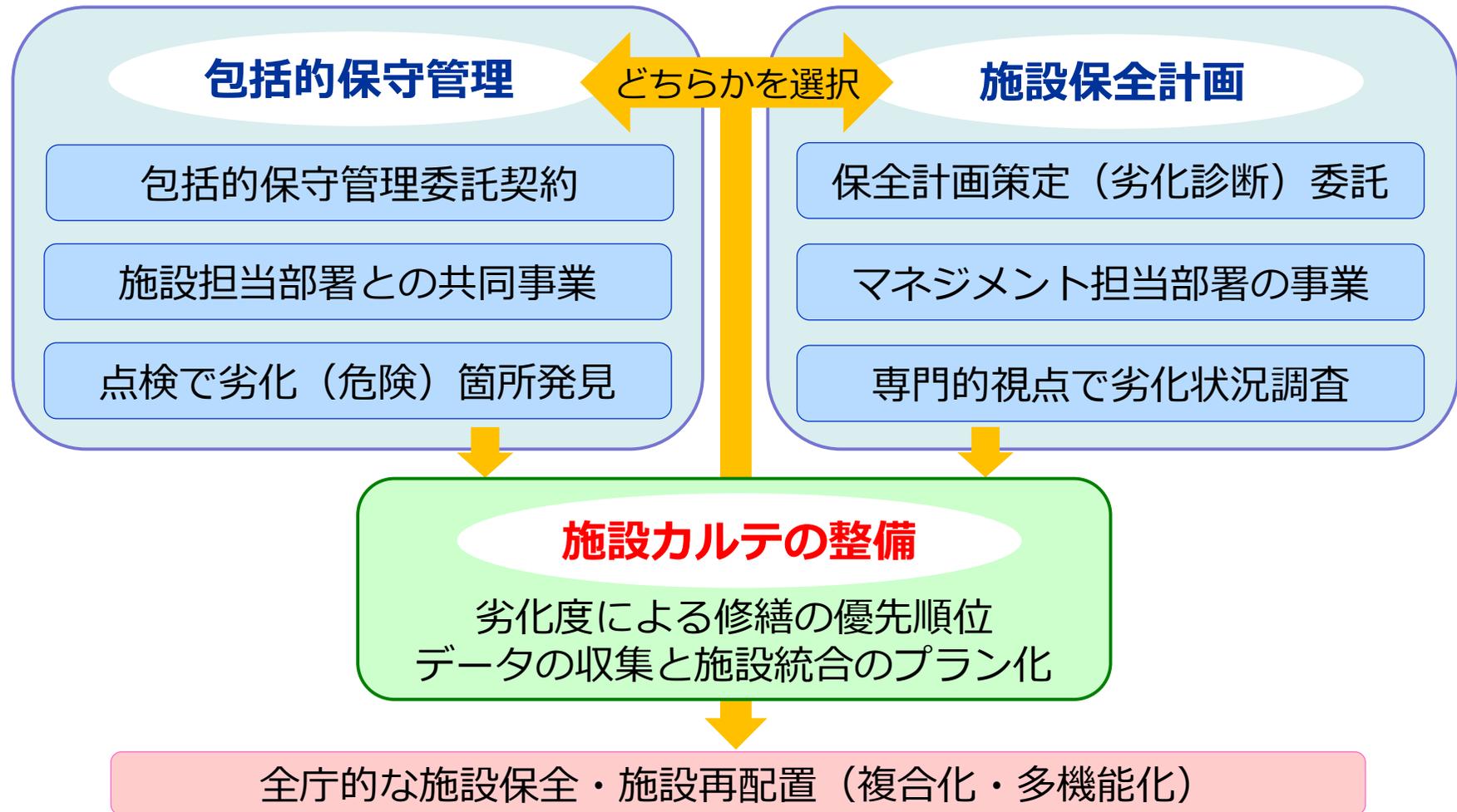
- 職員の契約関連事務費コスト削減(1,643万円以上(98%)の節減効果と試算)
- 業務委託費は変わらなくとも、データ収集、優先度判定という付加価値が生じる
- 中山間地を擁する小規模自治体では、競合企業も少なく、継続的公民連携が構築できる

施設劣化の事例



包括的保守管理の実施で
劣化状況が判明

劣化状況把握には包括的保守管理契約と保全計画策定



※包括委託の導入が理想だが、部局間の調整に時間がかかる場合は、庁舎・学校・大型施設に絞り、劣化診断を前提にした「保全計画」の策定から始めて、データ収集を行い、包括委託への手順をすすめる過程も選択肢として検討できる。

錦江町（小規模自治体）における包括管理の取り組みの方向

基本業務

- ・ 運転監視（電気、空調、給水、排水設備等）
- ・ 設備保守点検
- ・ 警備、清掃
- ・ その他（特定建築物定期調査等）

維持管理水準の向上

- ・ 広域（3町）施設ごとのバラツキがあった業務の仕様を最適化
- ・ 民事業務と行政の二重三重のチェック体制などマネジメント強化
- ・ 広域（3町）の発注による委託費縮減による付加価値サービスの提案

生産性の向上

- ・ 契約等にかかる事務負担の大幅な軽減
- ・ 負担軽減で生み出した余力で、自治体職員でしかできないコア業務に専念

公共施設管理運営における安全確保・効率化・広域化

事業者からのサウンディング調査（2021年1月13日）



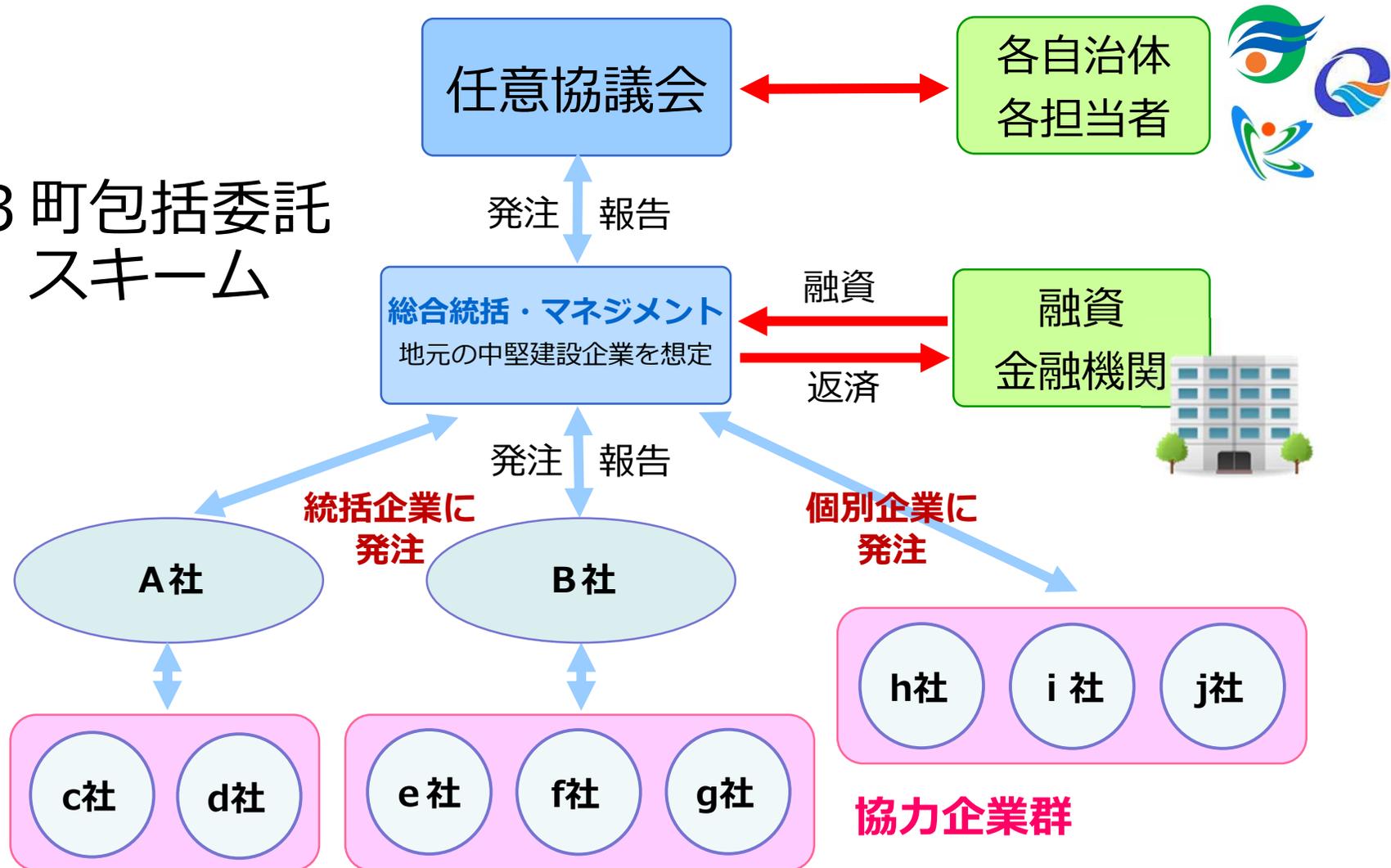
アンケート回答内容(要旨)

- ✓ 複数団体の参加であれば、包括委託への参入を希望する
- ✓ 県内での公民連携事業の経験もあるので、統括業務は可能
- ✓ 契約関連事務の一元化でコスト削減ができれば、市場性はある
- ✓ 管理期間は5～10年程度が望ましい

整理事項	課題事項
1. 施設の維持管理内容(仕様、点検報告)	1. 各町の平準化協議
2. 法定項目と任意項目	2. 各町の平準化協議
3. SPCの設置の有無	3. マネジメント企業、専門職種企業の構成
4. 包括委託施設の規模と点検設備の整理	4. 人口2.8万人管理施設、設備の集約発注
5. 発注形態のすり合わせ	5. 指名競争入札か見積合わせ
6. 契約主体のあり方	6. 法252の2の2法定協議会か任意協議会

包括委託による一体管理のイメージ図

3 町包括委託 スキーム



錦江町（小規模自治体）の包括委託の特徴

1：スケールメリットがないので、大手事業者の「常駐」による管理は難しい

地元（県内を含む）の中堅事業者に、巡回点検方式で委託する

2：近隣自治体との連携、保守点検と小規模修繕の契約を一本化する

事務コスト（人件費）を試算すれば、事務フローの一本化でマネジメント料に充当できる

事務コストの削減を実質化するには、点検と営繕業務の一体化による担当者削減が必要

3：包括委託と小規模修繕一体化で、施設カルテとあわせ合理的なマネジメント

施設担当者が施設カルテのデータを、予算要求や各種資料作成に活用する仕組みを作る

施設カルテの活用によるマネジメント

施設カルテによる公共施設の評価項目と総合評価ポートフォリオ

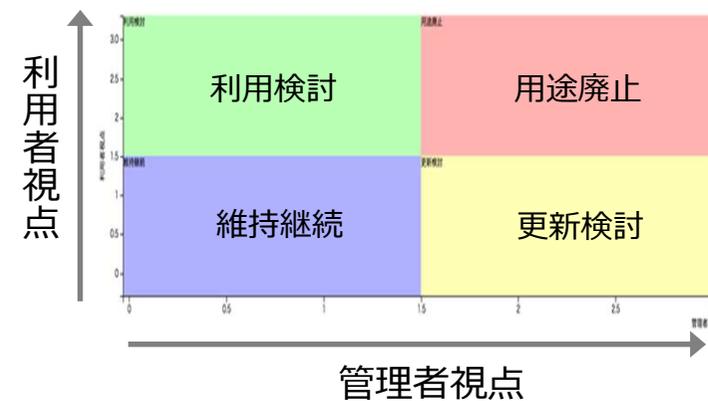
6評価	12評価	必要情報
建物劣化度 (安全性)	建物性能	竣工年・大規模改修年
	耐震性能	耐震性能
建物管理度 (健全性)	法定点検 ・劣化診断	12条点検(建物)・劣化診断(建物)
	消防点検	消防点検結果
運用費用度 (経済性)	フロー	光熱水費・委託費・人件費・保守点検 費・使用料
	ストック	補修費
設備管理度 (快適性)	法定点検 ・劣化診断	12条点検(設備)・劣化診断(設備)
	バリアフリー	バリアフリー調査結果
立地環境度 (有用性)	人口密度	500mメッシュ人口密度
	ハザードマップ	各種ハザードマップ
施設活用度 (利便性)	活用率	利用者数
	稼働率	開館日数・開館時間

【評価例】 6評価を「A,B,C,D,X」で判定

管理者視点			利用者視点		
建物劣化度	建物管理度	運用費用度	設備管理度	立地環境度	施設活用度
D	B	A	B	C	A



評価結果を数値変換し、ポートフォリオに反映



施設カルテの活用によるマネジメント

施設カルテによるデータの一元化で、合理的な施設マネジメントの方向が明確に

施設マネジメントの重点 (規模の大きな施設)

錦江町役場	4,328
田代支所	3,328
文化センター	2,843
総合交流センター	2,510

大根占小学校	4,395
神川小学校	2,961
宿利原小学校	2,050
池田小学校	2,369
田代小学校	3,062
大原小学校	2,037
錦江中学校	4,641
田代中学校	3,649

- 施設維持管理に多額の経費を要するのは、役場庁舎、文化センター、総合交流センターの他は、学校施設であり、マネジメントの重点部分を明確にできた。
- 文化センターを休止状態にし、内部の機能の一部を他の施設に移転させることで、一定の維持管理費の節減が可能になることが想定できた。(施設カルテによって、後の庁内の合意形成のためのデータを示すことができる)
- 学校施設の地域開放に対しては、契約によらない「ゆるやかな管理形態」によって、空き時間の活用と維持管理費の削減が可能になることも施設カルテによって示すことができる可能性が出てきた。

2. 小学校施設等の地域コミュニティ 拠点施設への再生の検討



中山間地で、学校施設をコミュニティ拠点軸施設に

小規模自治体では、すでに学校の地域施設化が進み始めている

無理な統廃合を目指さずに、地域住民と「存続方法」を真剣に検討する

地域住民の努力で、当面の統合は回避できても、10年後の状況変化を想定する

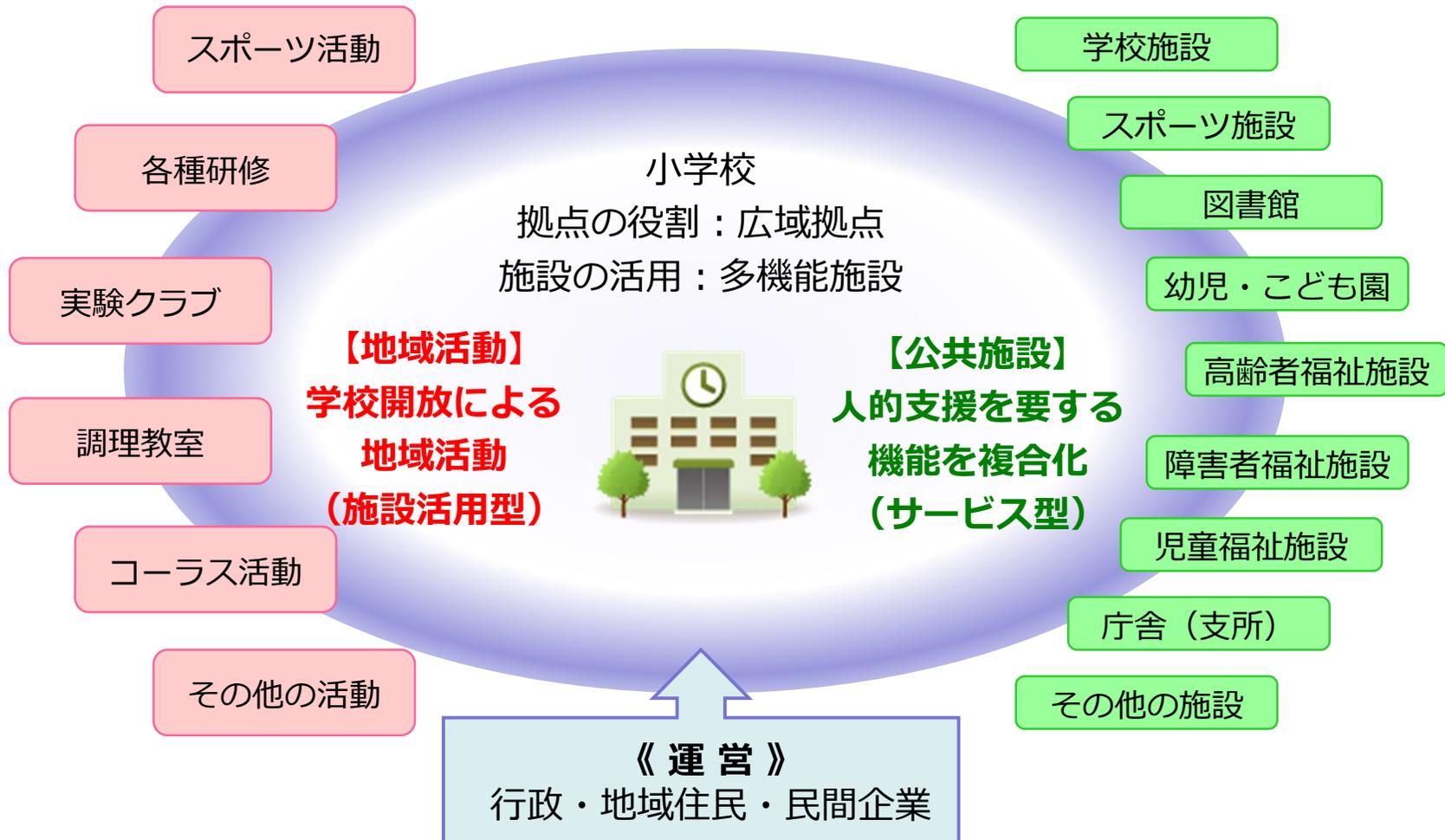
小学校施設は「廃校活用」に投資をせずに、コミュニティ施設としてそのまま活用

オンライン教育、AI教材などで、学校教育が変わる可能性も議論する

中学校の廃校は、サテライトオフィスとして最低限の改修で利活用している

小学校施設は、さまざまな公共的活用ができる

小学校区単位の生活圏における行政サービス



3. 公共施設等総合管理計画（改定版） 素案の作成



公共施設等総合管理計画（改訂版）素案の策定

公園プロジェクトの展望について

【展望】

- ・事業化へ向けて次年度に予算化
- ・事業の応援者を広く求めるためにクラウドファンディングを実施
 - ▶支援者と自己資金の確保
- ・子どもたちと設置する施設を選定・事業着手

⇒ 成功体験を少しずつ重ねると同時に、地域の課題解決に向き合い、現状を理解してもらう。

⇒ 一部の団体だけでなく、住民（今回は子ども、子育て世代）が一体となったまちづくり（公共施設）を行っていく。
（当事者意識の醸成、多世代による地域課題解決）

【課題】

- ・子どもたちが主体となり、事業を進めることへの理解
- ・時間を要することが「悪」という発想ではなく、子どもの自主性を尊重

錦江町の公共施設マネジメント調査研究 — 成果と課題 —



錦江町の公共施設マネジメント調査研究 ― 成果と課題

1. 広域的な公共施設の包括管理委託の検討

小規模自治体における包括管理委託は、スケールメリットから困難が予想されたが、小規模修繕を含めた契約事務の一本化による人件費削減は、コスト試算によって大きな効果があることを示すことができた。また、事業者ヒアリングにより、「常駐管理」から「巡回管理」への管理形態の転換の可能性が判明したことも成果であった。以後は、契約事務削減と専門事業者の巡回管理のモデルの具体化に向けて、予算編成と執行管理体制、対象施設を明確に、3町の合意形成を早期に図ることが課題である。

<成果>

体制づくり

- ・南大隅町、肝付町、事業者が前向きであったことが判明
- ・今後、施設情報や予算情報の提供、実施体制の提案

検討事項の明確化

- ・令和3年度から、3町と事業者で仕様の標準化・予算措置などを協議予定
(令和4年度の当初予算編成に向けて実現。さらに保守点検業務だけでなく、修繕も含めた予算も視野に検討)
- ・【まず着手すること】保守点検業務委託の契約一元化 → 広域化への協議・調整
- ・保守点検、営繕業務の部局一体化で、職員数を削減して、コスト効果を実質化する検討

<課題>

事業者

- ・マネジメント企業の構成（SPCの設置有無）、専門職種の構成、各町の町内外事業者との調整

3町（錦江町、南大隅町、肝付町）

- ・契約主体の形態（任意協議会の構成）、仕様・点検報告、法定項目等の平準化、契約方法の検討
(再度のサウンディング調査を実施、その後の協議を行う)

錦江町の公共施設マネジメント調査研究 ― 成果と課題

2. 小学校施設等の地域コミュニティ拠点施設への再生の検討

錦江町においては、中山間地における小学校の存続について、地元住民の移住促進と施設減築などの努力を重ねてきた。また、施設利用に関しても、学校管理者と施設利用者との緩やかな管理体制(契約によらない)を構築してきた。現場の実態に合わせた存続と利用に関する役場と地域住民との連携を図ってきたが、人口減少はさらに進み、10年程度を経過すると地域での社会経済状況も変化するので、次の10年、20年を見通した対応策の検討の必要であることが明確になった。

この点では、これまでの現場状況に即した管理運営の基本を軸に、人口動態、地域経済状況、財政見通しなどについて、客観的なデータを基に、対応策を検討し、地域住民との合意形成を図ることが課題となる。

<成果>

現状分析

- ・現状でも公の施設化に向けた下地がある（特に、過疎の地域では、学校が「集まる場」に）
- ・使用している団体に対しても、学校側に対して多様な使用方法があることを周知
- ・地域の「生き残り」に向けて、あらゆる努力を展開

(中学の廃校跡地には、サテライトオフィスを誘致、学校ではないが中心部の廃屋をゲストハウスに再生活用)

<課題>

運営団体

- ・従前の契約関係を締結するのではなく、ゆるやかな形態（清掃や鍵の管理のみなど）を検討し、運営団体の確保を図る
- ・教育施設を地域コミュニティと複合化した拠点施設として再生し、民間事業者あるいは地域団体を管理者とする
- ・教育施設の「公の施設」化の可能性について検討（校長や教頭先生の施設管理の負担軽減）

3. 公共施設等総合管理計画（改訂版）素案の策定

上記の1、2を前提に、近隣3町での公共施設マネジメント体制を構築し、県内の中堅的専門事業者との連携で、公共施設の客観的な劣化状態を分析し、義務教育である小中学校の施設の合理的再配置や地域施設としての活用を検討していく必要がある。3町の公共施設等総合管理計画の見直しにあたっては、R3年度からの総務省の財政支援、アドバイザー派遣事業の積極的な活用を図って、全国の中山間地を擁する小規模自治体に固有の公共施設マネジメントの推進方策を検討することが求められている。

<成果>

広域連携

- ・協力体制の確立、3町の施設管理レベルの向上

<課題>

情報共有

- ・住民、利用者の意見集約なし（次年度実施）
 - ①広報誌による公共施設の特集記事掲載 ②まちづくり町民講座（説明・報告2回実施）