

公共施設等包括管理業務委託の実施検討について

～安全性の確保と横串型メンテナンスサイクルの確立に向けて～

令和7年1月23日(木)・29日(水)
公共施設等包括管理業務委託に関する説明会 説明資料

ひたちなか市総務部資産経営課

目次

① 説明の概要について	3
② 包括管理業務委託について	5
③ 業務フローについて	7
④ 実施体制について	8
⑤ 対象施設及び対象業務について	9
⑥ 契約期間について	9
⑦ 今後のスケジュールについて	10

○ 説明の概要について

《前提①：公共施設を取り巻く現状認識》

❖ 本市では、現在、高度経済成長期の人口急増とともに集中的に整備されてきた公共施設の老朽化が一斉に進行し、次々と更新時期を迎えようとしています。

- ☑ 限られた財源やマンパワーの中で、公共施設における安全性や行政サービスとしての継続性を確保していくことさえままならない状況に陥りつつあります。

《前提②：課題解決に向けた方策検討》

❖ 人口減少社会を見据えた公共施設マネジメントの観点から、全国的に導入が進む「包括管理業務委託」の実施について、庁内での検討を進めてきました。

- ☑ 施設の不備を解消していくための組織的な仕組みを再構築し、これまで以上に効果的かつ効率的な維持管理を推進していく上で、有効な手段であるとの結論に至りました。

《説明会の開催目的》

❖ 公共施設を維持管理していく上では、地元事業者の皆様のご協力が必要不可欠であることから、より効果的な事業の実施につなげるため、事業化前の段階にて、包括管理業務委託の概要や検討状況について説明をさせていただくものです。

- ☑ 新たな仕組みの中で、引き続き地元事業者の皆様にご協力をいただきながら、公共施設を負の遺産とせず、財産としてより良い形で次世代へ継承していきたいと考えています。

《補足①：説明対象の施設》

❖ 説明の対象は、本市が保有する各庁舎や学校施設等の公共施設（建築物）です。

☑ 供給処理施設やインフラ施設のほか、広域事務組合が保有する施設は対象外となります。

▼ 公共施設等総合管理計画における施設分類

施設区分	施設大分類（公共施設等総合管理計画）	説明対象
公共施設	市民文化系施設，社会教育系施設，スポーツ・レクリエーション系施設，産業系施設，学校教育系施設，子育て支援施設，保健・福祉施設，行政系施設，公営住宅，その他	○
(プラント系施設)	供給処理施設（衛生センター，資源リサイクルセンター等）	—
インフラ施設	道路，橋りょう，公園施設	—
(プラント系施設)	上水道施設，下水道施設，農業集落排水施設	—

《補足②：修繕業務の定義》

❖ 修繕業務については、契約事務における施設修繕・物品修繕の区分に関係なく、建築物や建築設備，その他の付属工作物について、主に機能回復を目的として、「○○修繕」の件名で修理・補修・交換等を行う業務をいいます。

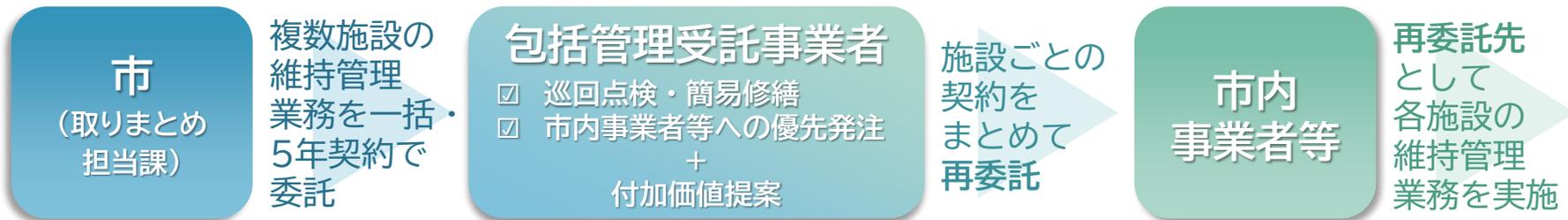
☑ 対象外の施設や備品（事務機器や公用車等）に関するもののほか、工事請負費から支出する業務は対象外となります。

○ 包括管理業務委託について

❖ 公共施設の維持管理に係る委託業務や修繕業務を建物管理の専門事業者に一括して委託し、民間ノウハウを活用して包括的に管理する公民連携手法です。

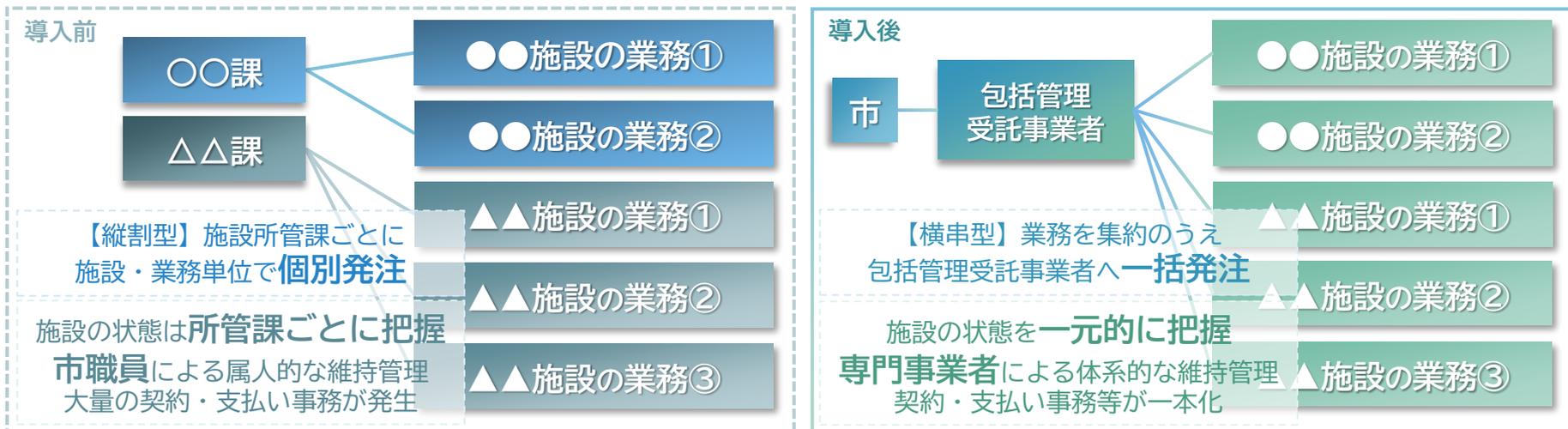
☑ 各施設の維持管理業務を包括管理受託事業者から市内事業者等に再委託する仕組みです。

▼ 包括管理業務委託の全体像



▼ 包括管理業務委託導入前後のイメージ

※ 市内事業者等を協力会社として再委託



▼ 包括管理業務委託の実施に関する調査・研究・検討の結果

1 公共施設の維持管理に係る現状と課題

課題① 積み残し修繕の増大

課題② 縦割りによる弊害

- 大幅な財源不足によって積み残し修繕が増大し続ける状況
- 技術的ノウハウの不足や組織横断的な優先順位付けが課題
- 老朽化に伴う事務負担の増大や管理水準のばらつきが発生

2 包括管理業務委託の実施により期待される効果

効果① 管理水準の向上

効果② 横串による全体最適

- ☑ 民間ノウハウの活用による管理水準の向上（安全性の確保）
- ☑ 劣化状況等の一元把握や技術的・統一的な視点で対応が可能
- ☑ 業務の効率化（事務負担の軽減）や管理水準の均一化

「施設の不備を解消していくための組織的な仕組み」として有効

▼ 包括管理業務委託の実施目的に関する整理

◆ 包括管理業務委託の実施目的

【主目的】 公共施設更新問題に直面する中での「安全性の確保」

【第2の目的】 全体最適に向けた「横串型メンテナンスサイクルの確立」

○ 業務フローについて

❖ 市内事業者等への発注業務を包括管理受託事業者が担う仕組みとなります。

☑ 市内事業者等の積極活用を基本とし、受託事業者の元請経費は定額（別枠計上）とします。

▼ 包括管理業務委託における修繕業務の流れ

導入前

✓ 施設からの連絡を各施設所管課の職員が受付し、各々が市内事業者等に発注（個別発注）



導入後

✓ 施設・施設所管課からの連絡を取りまとめ担当課の職員が受付し、包括管理受託事業者に連絡（一括発注）
✓ 包括管理受託事業者は、取りまとめ担当課の承諾を得て市内事業者等に発注（再委託）

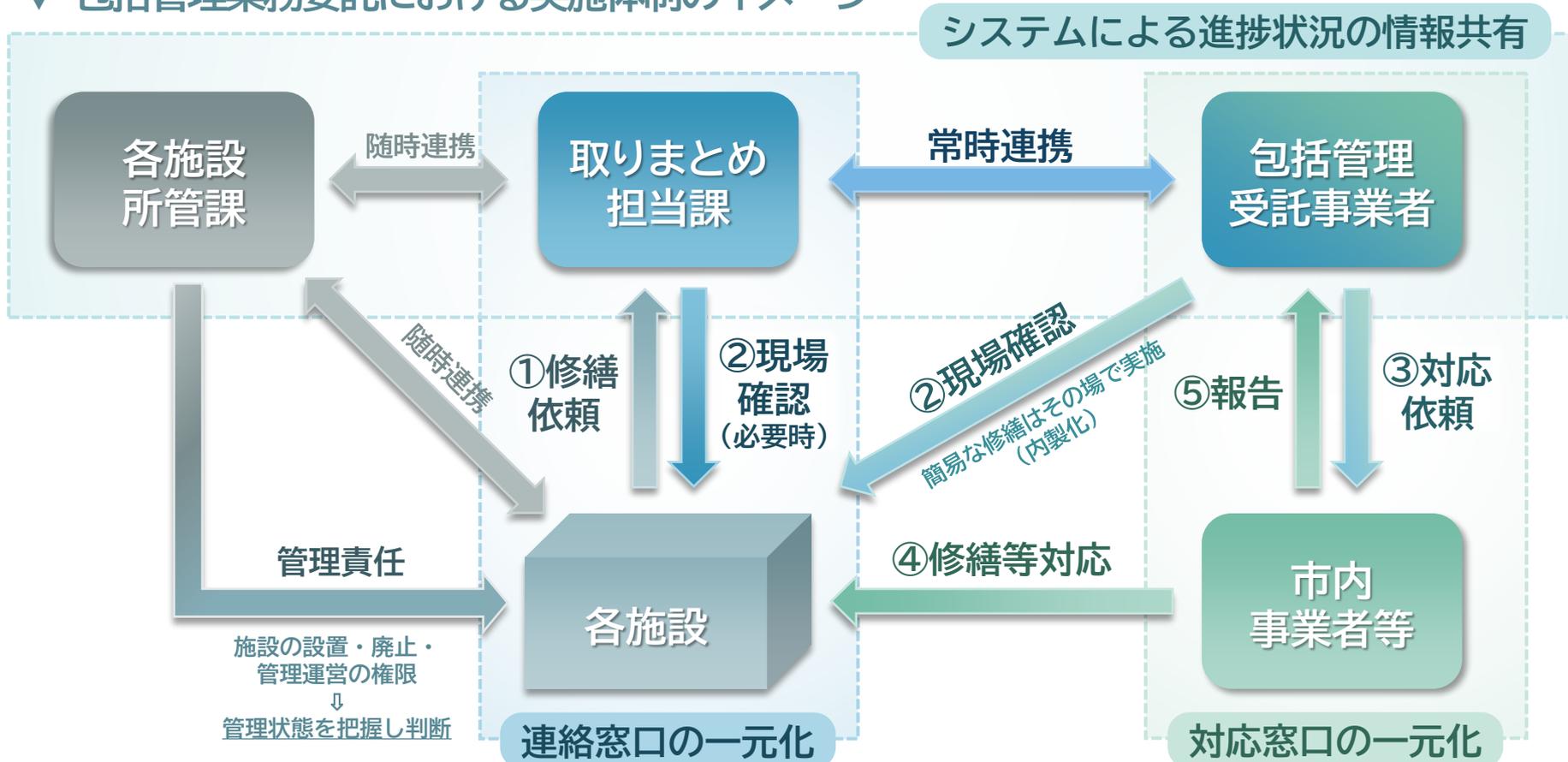


○ 実施体制について

❖ 包括管理受託事業者に市内事業者等の対応窓口を一元化します。

- ☑ 取りまとめ担当課（資産経営課を想定）に庁内の連絡窓口を一元化します。
- ☑ 各施設所管課も情報共有システムで業務の進捗状況を確認できる体制を想定しています。

▼ 包括管理業務委託における実施体制のイメージ



○ 対象施設及び対象業務について

❖ 受託事業者のノウハウを最大限に活用できるよう、対象施設は全施設を基本に、対象業務はノウハウと関連性が高い保守点検や修繕業務とします。

☑ 対象外となる施設や業務については、従来どおり施設所管課からの直接発注となります。

▼ 対象施設（案）

【令和7年1月現在】

施設類型	施設数	施設類型	施設数
市民文化系施設	15 施設	子育て支援施設	11 施設
社会教育系施設	5 施設	保健・福祉施設	8 施設
スポレク系施設	13 施設	医療施設	1 施設
産業系施設	1 施設	行政系施設	3 施設
学校教育系施設	29 施設	その他	6 施設
		合計	93 施設

※ 費用対効果等の観点から、常駐職員がいない小規模施設（集会所等）は対象外としています。

※ 施設の特殊性等の観点から、ホテルニュー白亜紀、漁村センター、学校給食センター、市営住宅、地方卸売市場は対象外の方です。

○ 契約期間について

❖ 契約期間は、指定管理者制度と同様に5年間を想定しています。

▼ 対象業務（案）

業務類型
① 建築設備等の保守点検（自家用電気工作物、消防設備、エレベーター、浄化槽、受水槽等）
② 清掃（定期清掃及び日常清掃）
③ 機械警備
④ 修繕業務
⑤ 建築基準法12条点検【新規】
⑥ 巡回点検+簡易修繕【新規】

※ 工事・コンサルや、除草・緑地管理・植栽管理・環境整備・樹木伐採・木屑処分、施設に付属する物品の保守・修繕は対象外とします。

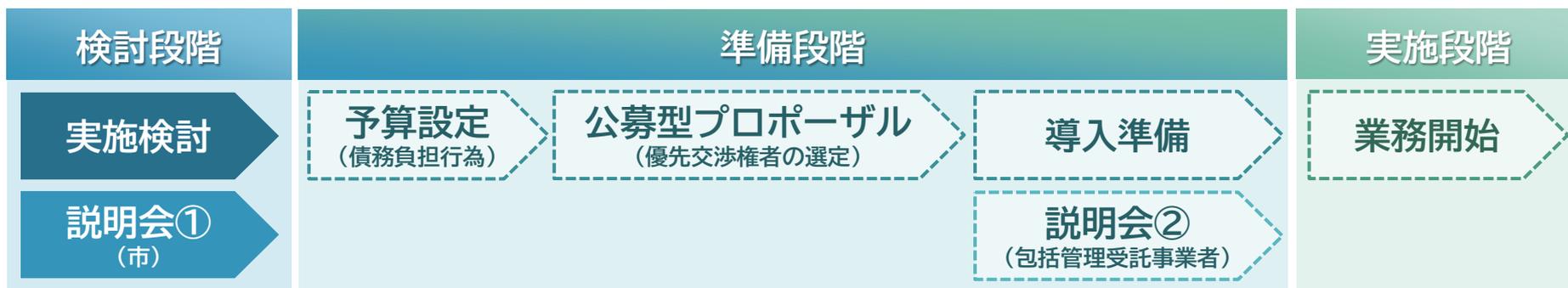
○ 今後の流れについて

❖ 関連予算（債務負担行為）を設定のうえ、**公募型プロポーザルを実施し**、優先交渉権者（包括管理受託事業者）の選定を進めていきたいと考えています。

☑ 市内事業者等の積極活用を公募条件とするほか、デジタル技術等による業務の効率化など、地元事業者の皆様にもメリットがある仕組みを目指します。

▼ 包括管理業務委託の実施に向けた工程（案）

※ 今後変更となる可能性があります。



▼ 包括管理業務委託により期待される効果

■ 市のメリット

- ☑ 巡回点検・簡易修繕による修繕件数の増加
⇒ 安全性の確保・積み残し修繕の解消
- ☑ 劣化状況の一元把握・技術的知見の有効活用
⇒ 横串型メンテナンスサイクルの確立
- ☑ 職員の負担軽減
⇒ コア業務への専念

■ 市民のメリット

- ☑ 老朽箇所の早期発見
⇒ 安全性の向上
- ☑ 迅速な修繕対応
⇒ 満足度の向上
- ☑ 職員の負担軽減
⇒ 市民サービスの向上

■ 市内事業者等のメリット

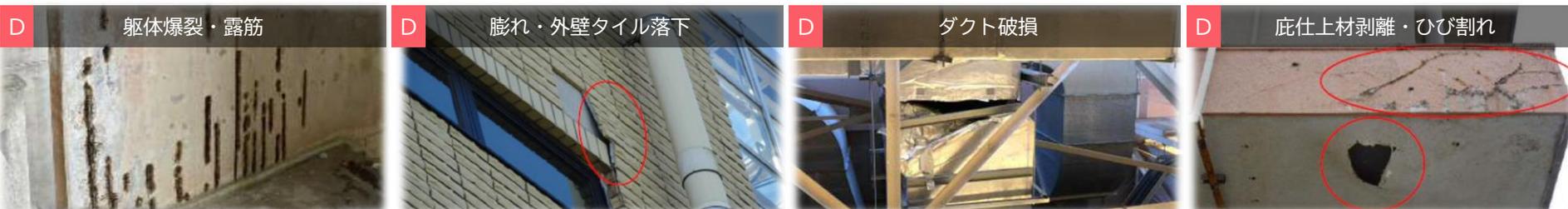
- ☑ 対応窓口の一元化
⇒ 契約・請求事務の負担軽減
- ☑ 事務手続きの電子化・簡略化
⇒ 業務の効率化
- ☑ 優先受注・受注時期の平準化
⇒ 経営の安定化

○ 背景：維持管理の実態

❖ 公共施設保全計画策定時に実施した劣化状況調査の結果からは、必要な修繕等が実施されず、数多くの施設の不備が残されてきた実態が明らかとなっています。

☑ 予算上の制約や職員のマンパワー・技術的ノウハウの不足等の原因が考えられます。

▼ 劣化状況調査結果（公共施設保全計画策定時）



○ 背景：組織としての課題

❖ 縦割り型の管理体制の中で、優先度に応じた修繕予算の配分ができていないことや、個別発注による管理水準のばらつき、老朽化に伴う事務負担の増大、担当職員の技術的ノウハウの不足等の課題が浮き彫りとなっています。

☑ 各施設所管課の職員が維持管理を担う縦割り型の管理体制は限界を迎えつつあります。

☑ 人口減少社会を迎える中、限られた財源やマンパワーで市民ニーズの多様化に応えつつ、市民の生命や財産を傷つけてしまうような重大事故の発生を未然に防ぐためには、施設の不備を解消していくための新たな仕組みづくりが必要です。

○ 背景：包括管理業務委託の広がり

❖ 施設の老朽化が一斉に進行する中，限られた財源やマンパワーで安全性を確保し，行政サービスとしての継続性を維持することが全国的な課題となっている中で，「包括管理業務委託」という公共施設マネジメントの手法が注目されています。

☑ 令和7年度からは，東海村・つくばみらい市・石岡市・土浦市でも実施されます。

▼ 包括管理業務委託の実施状況（令和7年1月現在）

開始時期	自治体名	総団体数
R3以前	まんのう町，我孫子市，流山市，箕面市，西尾市，廿日市市，明石市，佐倉市，東村山市，芦屋市，沼田市， 筑西市 ，東大和市，八千代市，湖西市， 常総市 ， 古河市 ，白浜町，高砂市，豊中市，北上市，白井市，島田市	23
R4	神戸市，大阪市，市原市，鴻巣市，伊豆市，射水市，春日市，浦添市	31
R5	南部町，ふじみ野市，国立市，小田原市，三島市，豊田市，四日市市，草津市，吹田市，宗像市，南城市，久米島町	43
R6	川崎市，和光市，野田市，府中市，国分寺市，座間市，豊明市，大津市，京田辺市，豊岡市，広陵町，福山市，東広島市，福津市，玉名市，宮崎市	59
R7	墨田区，東松山市，泉大津市，長崎市，宜野湾市， 東海村 ，鳥取市， つくばみらい市 ，三田市，糸島市，山鹿市，氷見市，西宮市，那須塩原市，宇部市， 石岡市 ，いわき市，福知山市， 土浦市	78

※ 上記のほか，令和8年度以降の実施に向けて，20団体以上で包括管理業務委託に関する市場調査が実施されています。