

包括施設管理委託の導入に向けた実施方針

令和8年度の業務開始を目指して検討を行っている「包括施設管理委託」について、導入目的、効果、業務範囲等の事業の枠組みを示すため、以下のとおり実施方針を策定します。

1 背景・目的

三鷹市では公共施設の半数が建築後40年以上を経過しており、今後多くの施設でさらに老朽化が進み、施設や設備の不具合や故障が増加するおそれがあります。

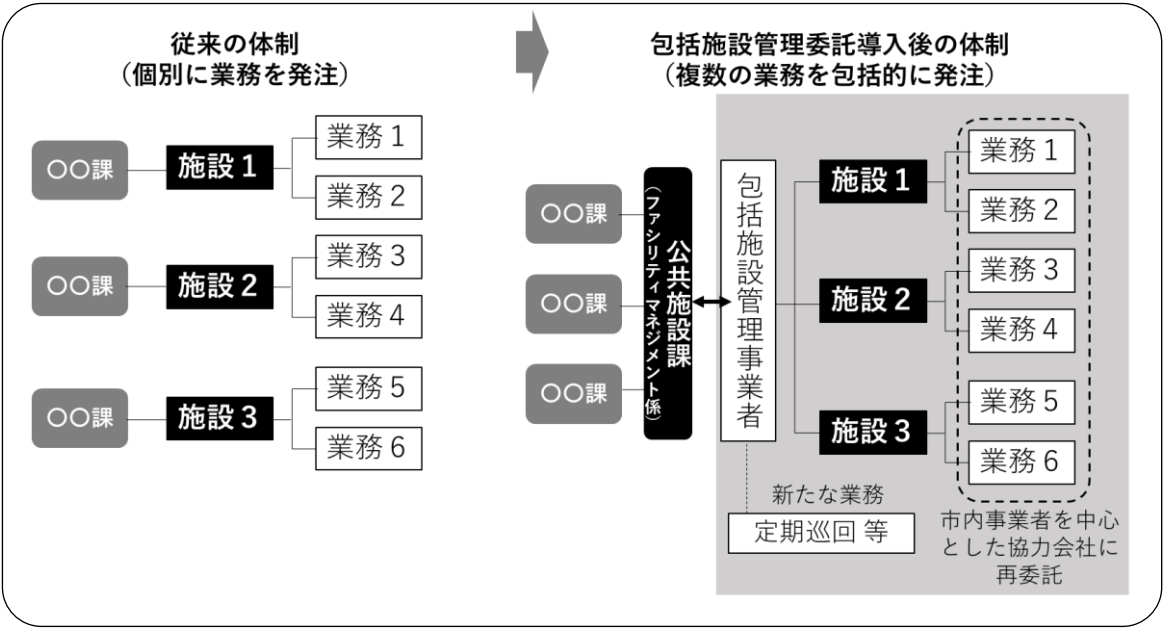
増加する不具合や故障に対して、修繕経費を抑制し施設利用への影響が生じないようにするためには、不具合箇所を早期に発見し、技術的な知見に基づいた対応を迅速に行う日常的な維持管理が重要となってきます。しかし、施設所管課では、維持保全を専任として行う職員や技術職職員が配置されていないことなどから、専門的な知識の蓄積が難しく、業務効率や維持管理の水準が向上しにくいといった課題があります。

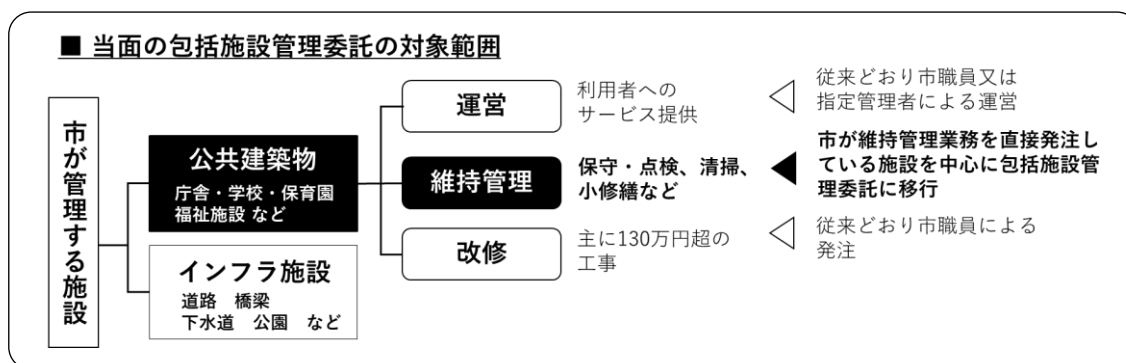
そこで、日常的な維持管理業務を担う担当部署の集約化と合わせて、直営管理を行っている施設を中心に「包括施設管理委託」を導入し、これまで各部署で個別に外部委託している維持管理業務（保守点検・清掃・小修繕等）を集約することで、業務の効率化と品質向上を図ることとします。

2 包括施設管理委託の概要

「包括施設管理委託」とは、市が管理する公共施設を対象に、従来各部署が個別に発注している維持管理業務を一括して、複数年にわたる契約として発注する業務形態のことです。

包括施設管理委託の受託事業者が統括的なマネジメントを行い、個別業務は市内事業者を中心とした協力会社に再委託のうえ実施します。市、包括施設管理委託の受託事業者、市内事業者等の協働による最適な維持管理体制を目指します。





3 期待される効果

(1) 維持管理の水準の向上

複数の施設を横断的にマネジメントすることで、業務水準のバラつきの解消や管理水準の向上が期待できます。また、修繕業務を含めることにより、不具合の発見から対応まで、早急に実施することが可能になります。

(2) 業務の効率化

契約が一本化されることにより、施設所管課では日常的な維持管理の業務負担が軽減されます。その結果、職員は新規事業や業務の拡充に時間を割くことが可能になり、市民サービスの質の向上につながります。さらに、契約・財務・会計事務等の行政活動に係るコストを抑制することも期待できます。

(3) 予防保全の推進

専門的な視点から優先度合いに応じた修繕を行うことにより、施設の安全性が高まり、故障や不具合を未然に防ぐことができます。その結果、施設の長寿命化やライフサイクルコストの削減が期待できます。

4 業務範囲

従来から外部発注している維持管理業務（保守点検・清掃・警備等の保守管理業務及び小規模修繕）を包括施設管理委託の対象とします。

また、効果的な維持保全を行うために、新たに施設の定期巡回等の業務を行います。

対象業務		具体的な業務内容
保守管理業務	設備保守・点検	法定点検（特定建築物、消防設備、昇降機、電気工作物等）、設備保守点検（空調機、自動ドア等） など
	環境衛生	館内清掃、水槽清掃、トイレ清掃、プール清掃 など
	植栽管理	樹木・植栽管理、除草 など
	警備	機械警備
修繕業務		施設の維持管理に係る 130 万円以下の小規模修繕
統括マネジメント業務		業務の統括・進捗管理、不具合通報への対応 など
付加業務（新たな業務）		施設の定期巡回、事業者による提案業務など

5 対象施設

計 94 施設（その他特定建築物定期点検や施設巡回点検のみ業務に含める施設あり）

※別表「業務開始時の対象施設」を参照

6 導入スケジュール（令和 7 年 4 月以降は予定）

令和 7 年度に事業者の選定を行い、令和 8 年 4 月の業務開始を目指します。

令和 5 年度	・「公共施設の維持保全のあり方検討チーム」（庁内会議）での維持保全の課題解決方策の検討
令和 6 年度	・「公共施設の適切な維持保全に向けた取組方針」の策定（6 月） ・包括施設管理委託事業者へのヒアリング（7 月） ・市内事業者への説明会の実施（12 月） ・「包括施設管理委託の導入に向けた実施方針」の策定（3 月）
令和 7 年度	・サウンディング型市場調査（4 月） ・公募型プロポーザル方式による事業者公募・選定（5 月～7 月） ・優先交渉権者との協議・調整、準備期間（8 月～3 月） ・契約（3 月下旬）
令和 8 年度	・業務開始（4 月） ※令和 9 年度以降、段階的に対象施設・業務の拡大を検討

7 契約期間

5 年間（令和 8 年度～令和 12 年度）

8 事業費

5 年間総額 3,075,000 千円（税込） ※令和 7 年度予算において債務負担行為を設定

9 その他

(1) 市内事業者の受注機会の確保

市の地域経済の循環の観点から、原則として再委託先を市内事業者とすることを公募資料に盛り込むなど、引き続き市内事業者の受注機会を確保していきます。

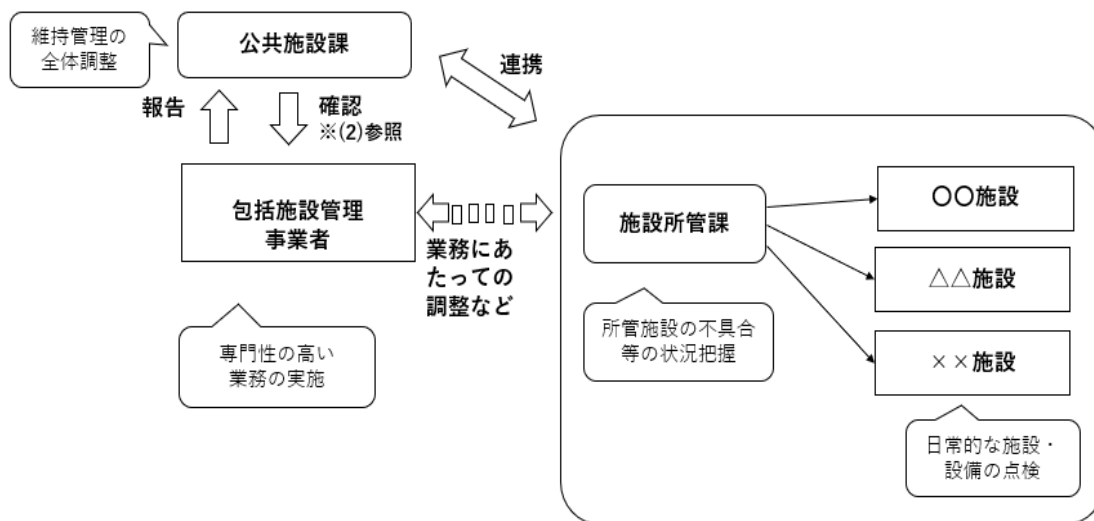
(2) 業務のモニタリングの実施

受託事業者が適正かつ効果的に業務を実施しているか確認するために、報告書や業務への立ち合い等による定期又は随時のモニタリングを実施するほか、市と受託事業者による定例連絡調整会議を開催します。

(3) 今後の市の維持管理体制

包括施設管理委託の導入後も、市職員が適切に所管施設の状況を把握し、維持管理に責任を持つ体制を整えていきます。各部署は日頃より所管する施設の状況把握に努めるとともに、不具合等が発生した際には、公共施設課や受託事業者と連携して適切な対応を図ります。

■ 今後の市の維持管理体制イメージ



別表：業務開始時の対象施設

対象施設		施設所管課	備考
行政系	市民センター（庁舎棟・議場棟、第二庁舎、第三庁舎、立体駐車場）	契約管理課	総合管理業務等を除く
	第一分庁舎	契約管理課	
	上連雀分庁舎	契約管理課	
	三鷹駅前まちづくり推進本部事務局執務室	三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局	
	教育センター	総務課	総合管理業務を除く
	市政窓口（東部・西部・三鷹台）	市民課	
学校教育系	小・中学校	総務課・学務課	学校施設開放（スポーツ推進課）に係る維持管理業務を含む
市民文化系	地区公会堂	コミュニティ創生課	管理運営委託業務を除く
	消費者活動センター	生活経済課	
社会教育系	図書館（本館・東部・西部・南部）	図書館	本館は総合管理業務等を除く
	星と森と絵本の家	芸術文化課	
保健・福祉系	福祉住宅（大沢・井の頭・上連雀・三鷹駅前）	高齢者支援課	
	障がい者福祉施設（新川作業所、下連雀複合施設、福祉コアかみれん、ピアいのかしら、タートルステップ、放課後等デイサービス施設（なかよし教室））	障がい者支援課	施設入居団体に委託している業務を除く
	休日・夜間診療所・薬局	健康推進課	リース契約に含まれない業務に限る
子育て支援系	公設保育園	子ども育成課	
	子ども家庭支援センターすくすくひろば	子ども家庭課	
	多世代交流センター（東・西）	児童青少年課	

※その他に特定建築物定期点検や施設巡回点検のみ業務に含める施設あり