

包括施設管理委託の 導入に向けた市内事業者説明会

- 第1回 令和6年12月16日（月）午後3時～4時
- 第2回 令和6年12月16日（月）午後6時30分～7時30分
- 第3回 令和6年12月17日（火）午後3時～4時

三鷹市役所
都市整備部公共施設課

- 1 包括施設管理委託の検討状況
- 2 今後の検討スケジュール
- 3 包括施設管理委託に関するQ & A
- 4 質疑応答

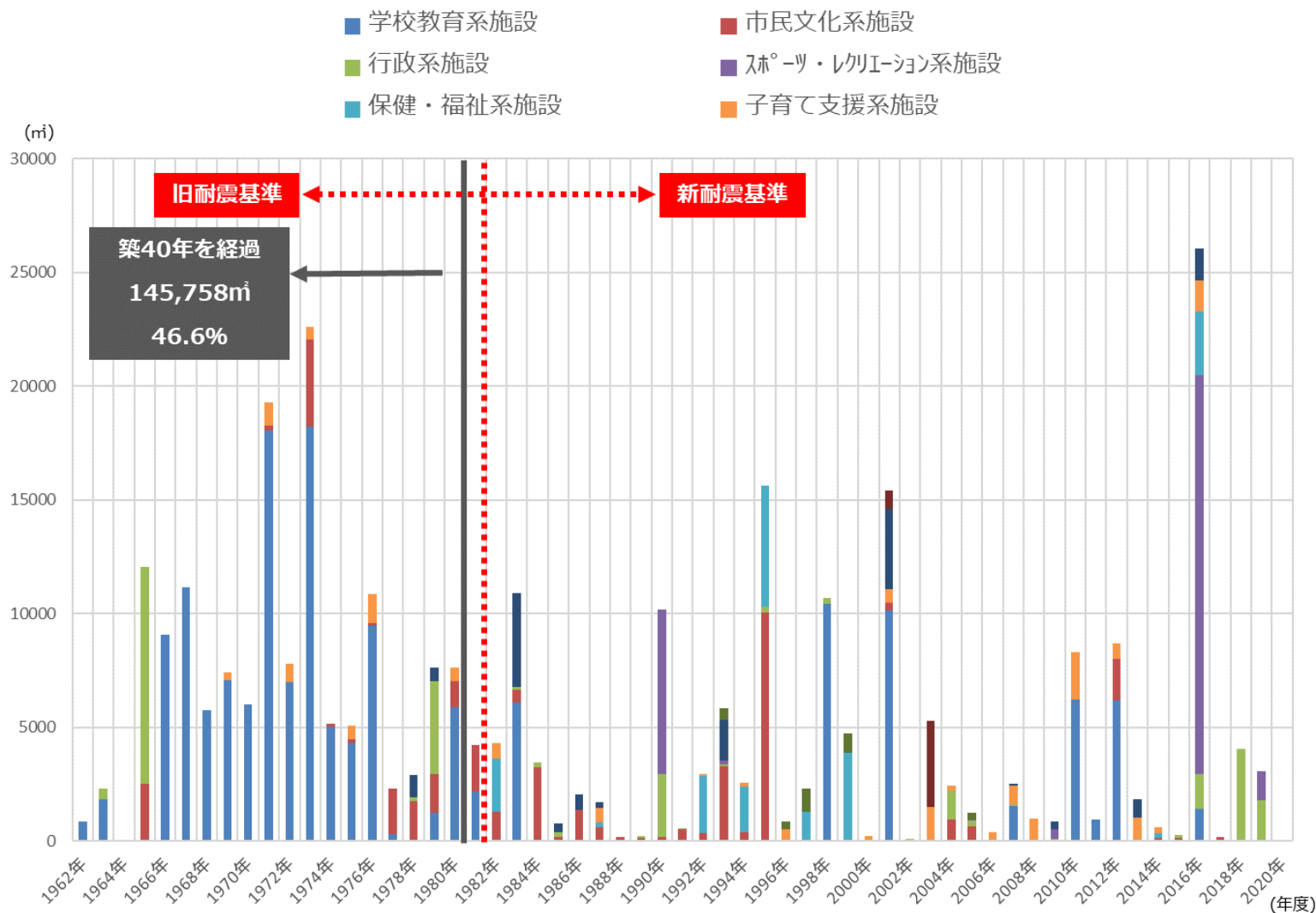
三鷹市では、公共施設の維持管理水準の向上や業務の効率化を目的に、日常的な施設の維持管理を一元化する「包括施設管理委託」の検討を行っています。

令和6年度は、対象とする施設や業務範囲の検討を行うなど、令和8年度の業務開始に向けた準備を進めているところです。

本日の説明会では、市施設の維持管理業務の受注意向がある市内事業者の皆様を対象に、業務の概要や今後の予定など、現在の検討状況についてご説明いたします。

1 包括施設管理委託の検討状況（導入検討の背景）

市公共施設の年度別・用途別の延床面積



(注) 市所有施設(付属倉庫等の簡易的な建築物を除く。)及び保育園等の借受施設の一部が対象

三鷹市新都市再生ビジョン (R4.12)

市の公共施設の状況

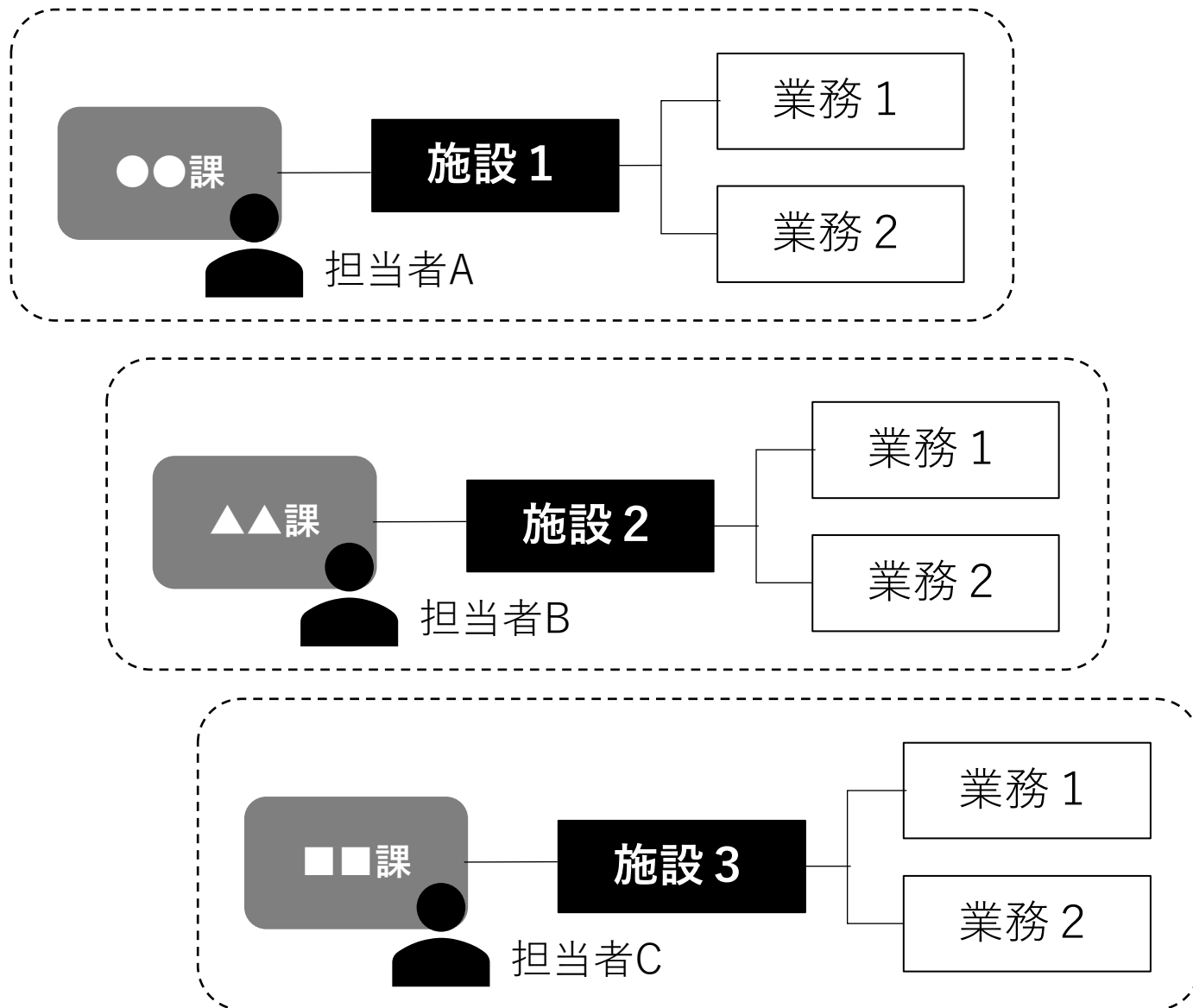
- 半数以上の施設が築40年を経過
- 今後多くの施設でさらに老朽化が進み、施設や設備の不具合や故障が増加するおそれ



不具合の早期発見・
対応のために、日常
的な維持管理が重要

1 包括施設管理委託の検討状況（導入検討の背景）

現在の業務体制



維持管理業務の体制

- 各課で個別に業務を発注
- 施設所管課では、維持保全を専任で行う職員が配置されていないため、専門的な知識の蓄積が難しい

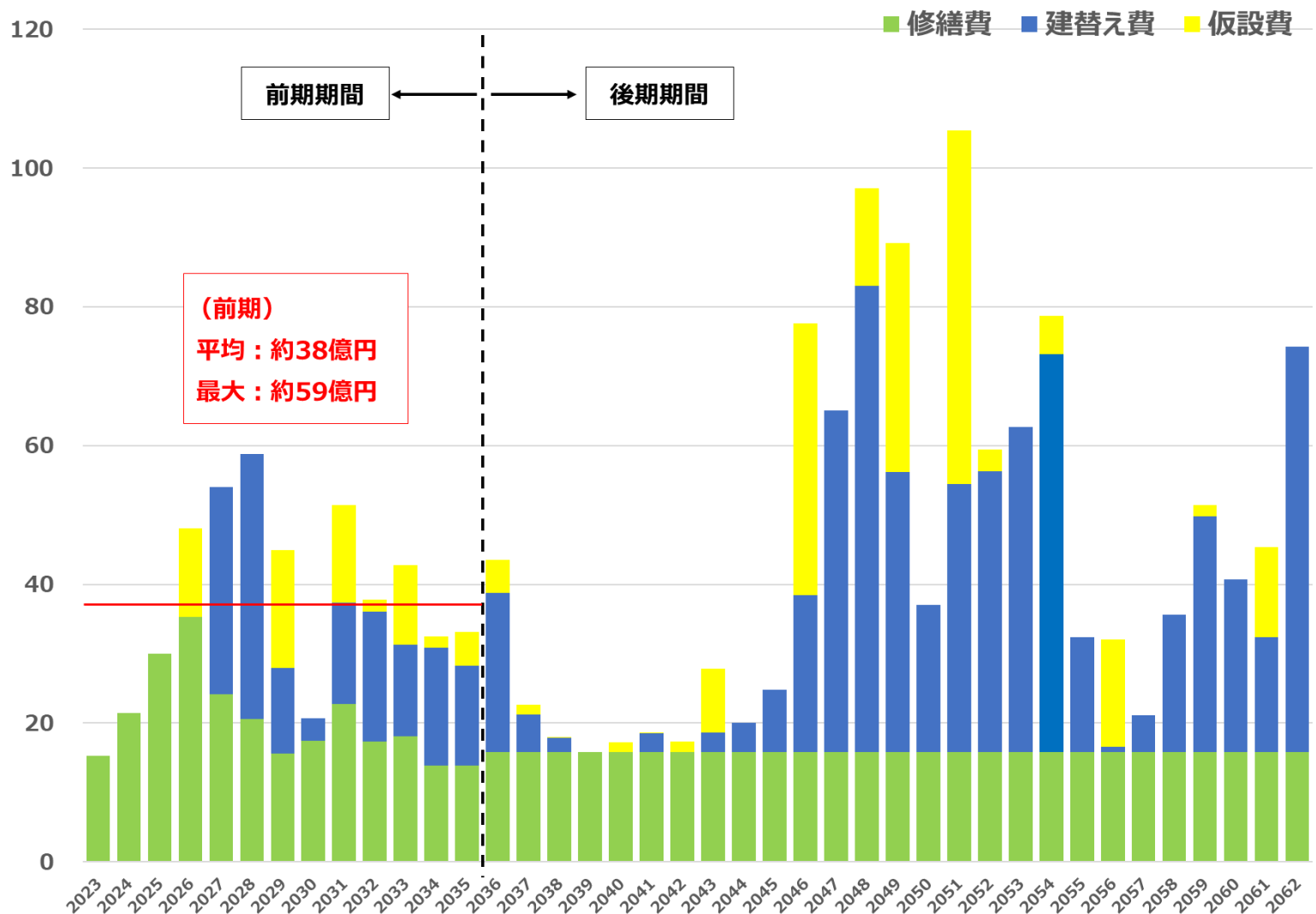


各部署を横断した
効果的な維持管理の
仕組みが必要

1 包括施設管理委託の検討状況（導入検討の背景）

市公共施設の建替え・改修の事業費シミュレーション

単位：億円（税込）



三鷹市新都市再生ビジョン（R4.12）

長期的な建替え等の計画

- 今後老朽化した施設の建替えや大規模改修が増加
- 限られた財源・職員体制のもと、業務量の増加に対応していく必要あり



建替え等を進めるために、日常的な維持管理業務の負担を軽減することが必要

1 包括施設管理委託の検討状況（導入検討の背景）

市の公共施設の現状

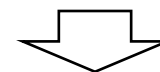
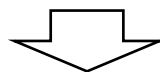
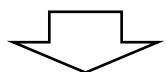
不具合の早期発見・
対応のために、日常
的な維持管理が重要

維持管理業務の体制

各部署を横断した
効果的な維持管理の
仕組みが必要

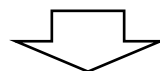
長期的な建替え等の計画

建替え等を進めるた
めに、日常的な維持
管理業務の負担を軽
減することが必要



課題

日常的な維持管理に関する業務の一元化を図り、
業務の効率化と品質向上を図る必要がある



解決策

効果的な手法として「包括施設管理委託」の導入を検討

（参考）近隣自治体の状況

近隣自治体をはじめ、近年全国的に「包括施設管理委託」を導入する自治体が増加しています。

多摩26市の導入状況

自治体名	業務名称	業務期間	受託者
国分寺市	国分寺市包括施設管理業務委託	R6～R10	大成有楽・多摩ふるさと共同企業体
府中市	府中市公共施設包括管理業務委託	R6～R8	オーエンス府中市公共施設包括管理グループ
東村山市	東村山市包括施設管理委託	R3～R7（2期目）	（株）エフビーエス
東大和市	東大和市包括施設管理業務委託	R6～R10（2期目）	鹿島建物総合管理（株）
国立市	学校施設包括管理業務委託	R5～R9	（株）JM

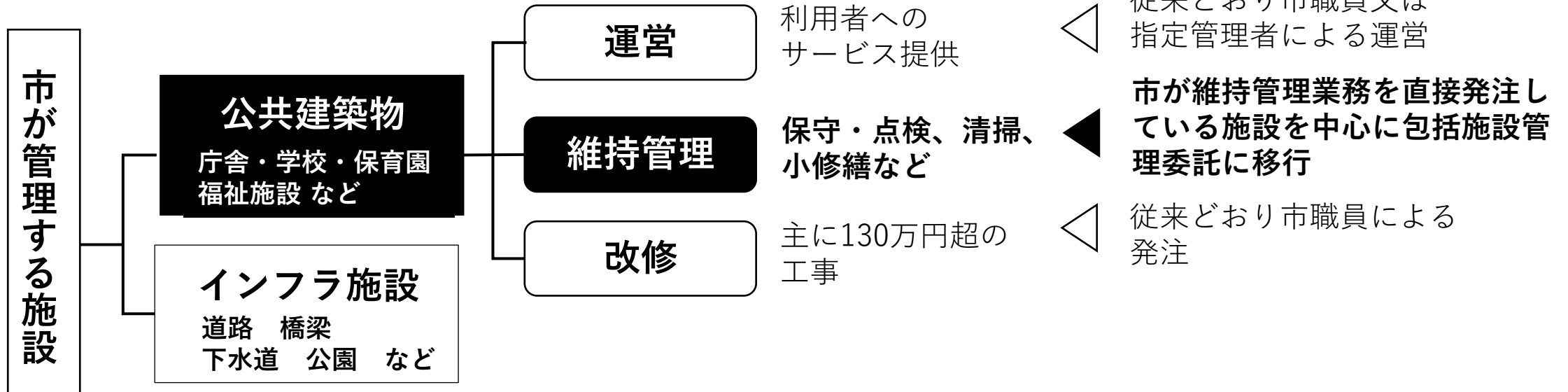
※HPに掲載している公募情報等をもとに作成

1 包括施設管理委託の検討状況（業務の概要）

「包括施設管理委託」とは、

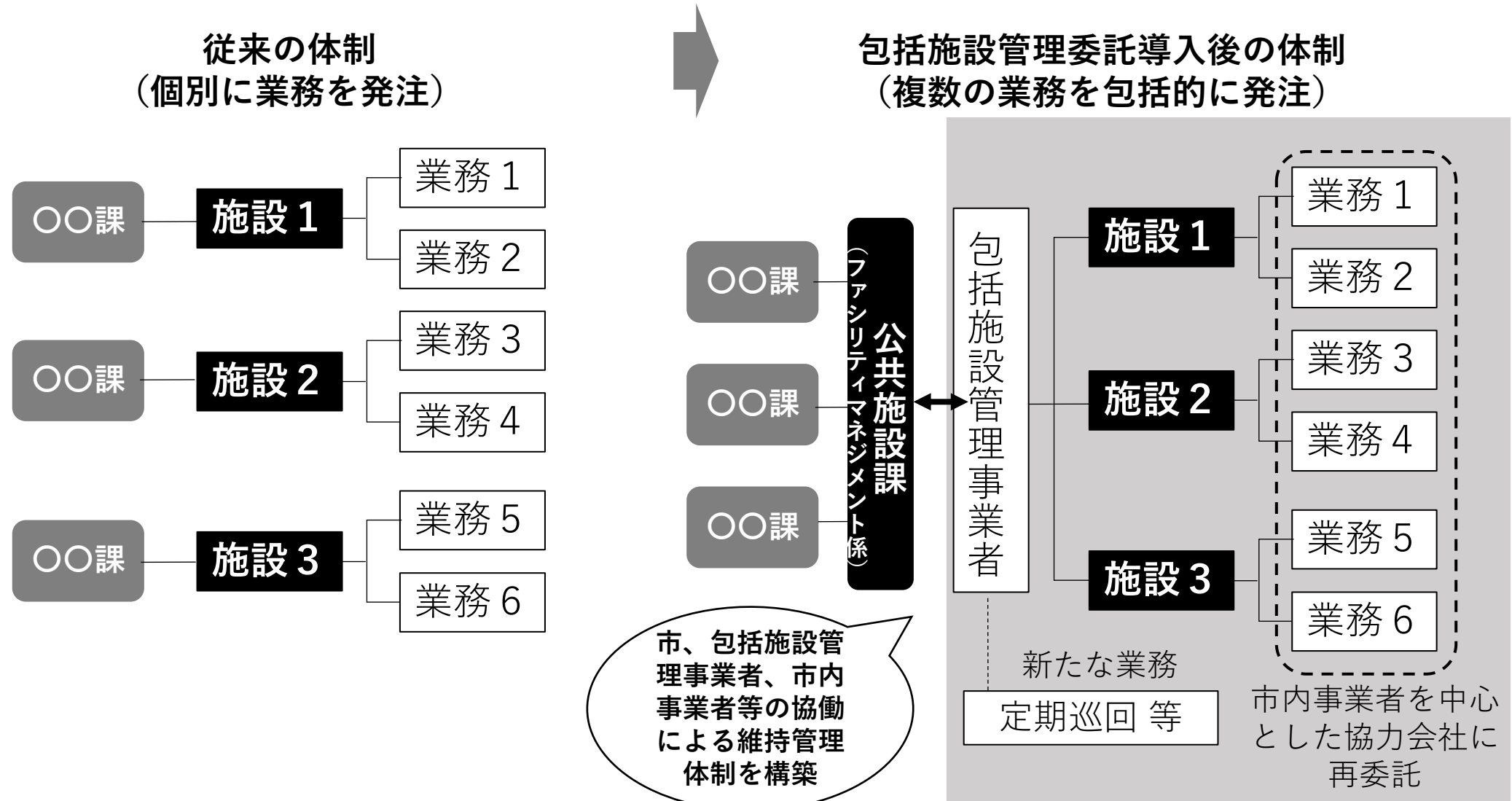
現状各部署で個別に発注している維持管理業務（保守点検・清掃・警備等の委託業務及び小修繕）を一括して、複数年にわたる契約として発注する業務委託のこと

市で想定している包括施設管理委託の対象範囲



1 包括施設管理委託の検討状況（業務の概要）

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や定期巡回等を行い、個別の業務は市内事業を中心に再委託することを想定しています。



1 包括施設管理委託の概要（期待される効果）

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、業務水準のバラツキの解消や水準向上が期待できる
- 修繕業務を含めることで、不具合の発見から対応まで、スムーズな実施が可能になる

業務の効率化

- 契約事務の一本化により、維持保全業務に関わる職員の負担が軽減する
- その結果、サービスの提供や施設運営の改善等のコア業務に専念することが可能になり、市民サービスの質の向上につながる

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る
- 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る

効率的・効果的な維持保全の実現

1 包括施設管理委託の概要（業務範囲）

「保守管理業務」「修繕業務」「付加業務」を対象業務とする予定です。

業務区分		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
	環境清掃	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
付加業務（新たな業務）		施設の巡回点検、事業者による提案業務など

※業務範囲に含まれない維持管理業務（廃棄物処理等）や130万超の改修工事は引き続き市が直接発注します。

1 包括施設管理委託の概要（対象施設）

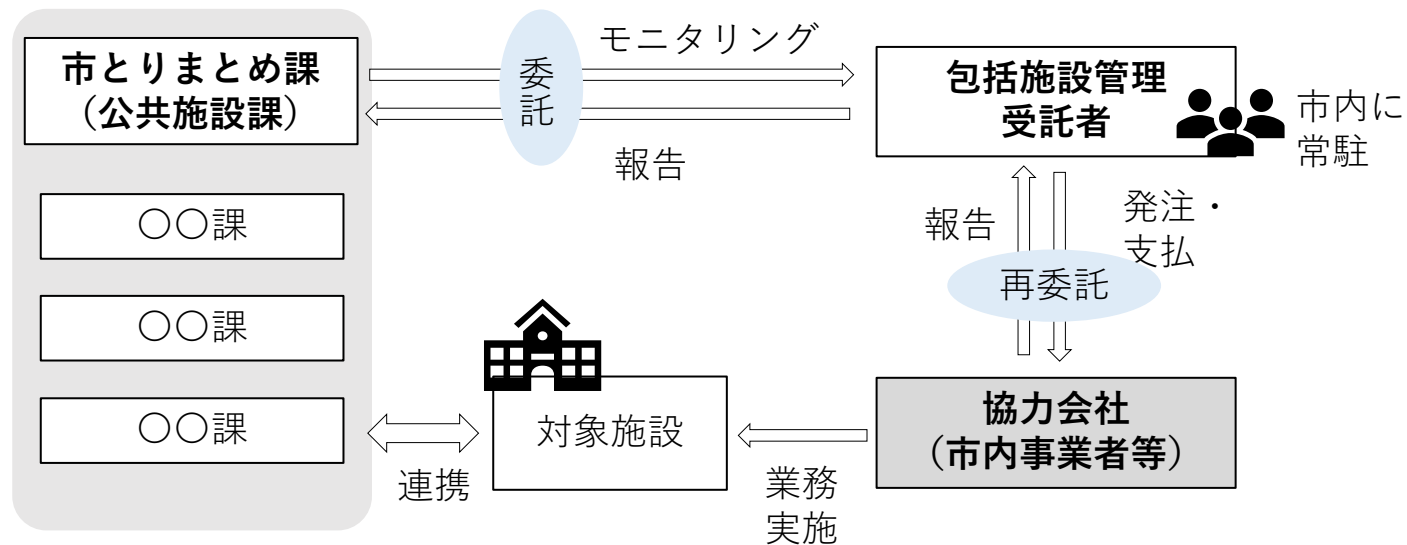
現在、市が維持管理業務を直接発注している施設を中心に検討を行っています。

（参考）市が管理する公共建築物の一覧（※これらの施設の全てが対象になるわけではありません）

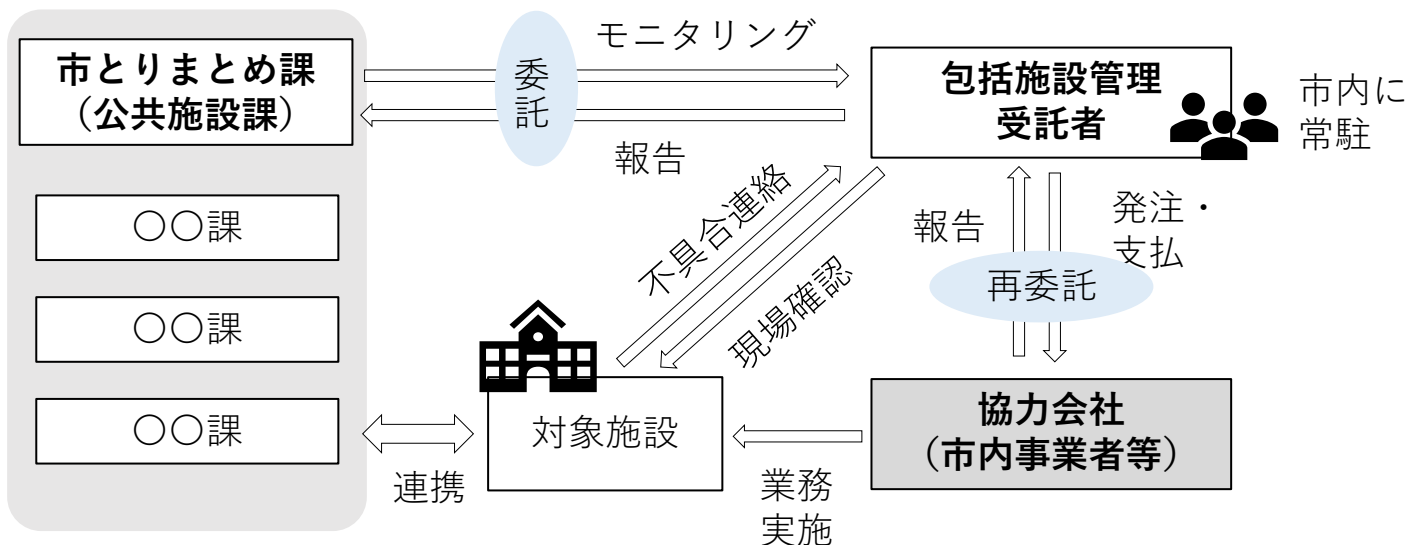
施設区分	施設数	施設例
行政系施設	22	市庁舎・議場棟、市政窓口
学校教育系施設	22	小・中学校
市民文化系施設	41	コミュニティ・センター、芸術文化センター
社会教育系施設	13	図書館、三鷹ネットワーク大学
スポーツ・レクリエーション系施設	5	大沢総合グラウンド（管理棟）、川上郷自然の村
保健・福祉系施設	10	北野ハピネスセンター、はなかいどう
子育て支援系施設	37	保育園、学童保育所
複合施設	8	元気創造プラザ、牟礼複合施設
公営住宅系	2	市営住宅
産業系施設	3	牟礼研究開発センター
合計	163	

1 包括施設管理委託の概要（実施体制のイメージ）

委託業務



修繕業務



包括施設管理受託者の業務

- 業務の統括・進捗管理
- 不具合通報への対応（コールセンター）
- 保全情報の管理
- 施設巡回点検
- その他付加業務

2 今後のスケジュール

令和7年度に包括施設管理委託の受託者の選定を行い、令和8年4月の業務開始を目指します。

年度	項目
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（仮称）」の策定（3月） ※対象施設・対象業務、契約期間等を確定します。
令和7年度	・サウンディング型市場調査（包括施設管理事業者を対象）（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（受託候補者）との協議・調整、準備期間（8月～3月） ※今後の業務発注の仕組みや手続き等について、あらためて詳細な説明会を行います。 ・契約（3月下旬）
令和8年度～	・運用開始（4月） ※段階的に対象施設・業務を拡大

3 包括施設管理委託に関するQ & A

Q1 今後も市内事業者の受注機会は確保されるのか？

A1 市の地域経済の循環の観点から、可能な限り再委託先を市内事業者とすることを公募条件に盛り込むなど、市内事業者の受注機会を確保する仕組みを設けます。
また、モニタリングにより市内事業者への発注状況を適宜確認していきます。

Q2 契約形態が変わることで、再委託先の受注額が圧迫されることは無いのか？

A2 個別の業務（保守管理業務や修繕業務）に係る経費とは別に、包括施設管理事業者に対して業務全体のマネジメントに必要な経費を支払うため、受注額が圧迫されることはありません。

Q3 再委託先はどのように決まるのか？

A3 詳細な仕組みは包括施設管理事業者との協議により決定しますが、業務内容や金額に応じて、競争性、公平性に配慮した選定方法を採用します。市が直接発注する場合と基本的な考え方は変わりません。

説明会当日の質疑回答は、各回分まとめて、
後日市ホームページに掲載する予定です。

本日はご清聴ありがとうございました。

本件に関するお問い合わせ

三鷹市役所 都市整備部公共施設課

ファシリティマネジメント係

電話 0422-45-1151（内線2973）

E-mail koukyou@city.mitaka.lg.jp

検討状況は市HP
で適宜公開して
いきます。

