

建築系公共施設に関する包括施設管理業務の導入に向けた 市内事業者様向け説明会 次第

開催日時 : 令和7年8月4日(月) 18時30分～19時30分
開催場所 : 市役所本庁舎7階 701会議室

1. 開会
2. 東久留米市における包括施設管理業務の導入に向けた考え方について
3. 質疑応答
4. 閉会

東久留米市における 包括施設管理業務の導入に向けた 考え方

- 01 東久留米市の公共施設マネジメントの考え方
- 02 本市の公共施設の維持管理に関する課題
- 03 包括施設管理業務とは
- 04 事業イメージ
- 05 事業のポイント
- 06 包括施設管理導入によって期待できるメリット
- 07 本市の包括施設管理業務の全体像
- 08 想定スケジュール

01 東久留米市の公共施設マネジメントの考え方

令和7年8月4日 市内事業者様向け説明会資料

市では、公共施設の効率的な活用と適正な維持更新の実現を図るための公共施設マネジメント全体のマネジメント方針を示すことを目的として、平成29年2月に「**公共施設等総合管理計画**」を策定しています。

令和5年2月改訂時には、
現在の施設数・施設規模を維持する場合、
今後30年間で必要となる将来更新費用は**約759.9億円**と試算されており、
ライフサイクルコスト※1の縮減に向けた取組みが必要な状況です。

令和2年に市制施行50年を迎えた本市において、これからの50年を見据えて、
公共施設のあり方・市民サービスの提供等をこれからの時代に即したものとしていくため、
「**未来志向の公共施設の考え方**」を策定し、**ハード面(施設や設備)のスリム化**を図るとともに、
効率的な維持管理手法への転換などの**ソフト面(運営やサービス提供)の効率化**に努めています。

※1 ライフサイクルコスト:建物を建てた時から解体するまでにかかる費用

02 包括施設管理業務 導入検討の背景

令和7年8月4日 市内事業者様向け説明会資料

本市の公共施設の維持管理には、多くの課題があります

築40年以上
経過している施設が
全体の70%以上…

不具合が出ていても
事後対応となっている
施設・設備が多く
積み残しも多い

予防保全にまで
手やお金がまわらない

今後、
さらなる労働力の不足が
見込まれている

施設ごと・業務ごと
所管課ごとの
大量な契約事務

維持管理水準に
ばらつきがある

施設管理に関する知識・経験が
豊富でない職員が
施設管理を担当することも…



これらの課題を放置すると、**施設の安全性の低下**や**サービスの低下**を引き起こす可能性がある



包括施設管理業務によって課題に対応できるかもしれない

03 包括施設管理業務とは

令和7年8月4日 市内事業者様向け説明会資料

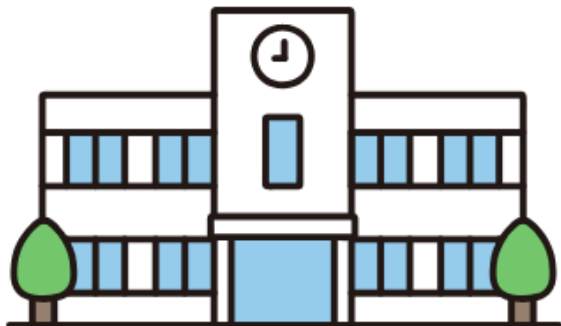
複数の公共施設において実施している

設備等の保守点検等の維持管理業務や小規模な修繕業務を

建物管理を専門とする**民間事業者に包括的に委託し、**

民間のノウハウを活用した効果的・効率的な管理が期待できる

公民連携手法です。

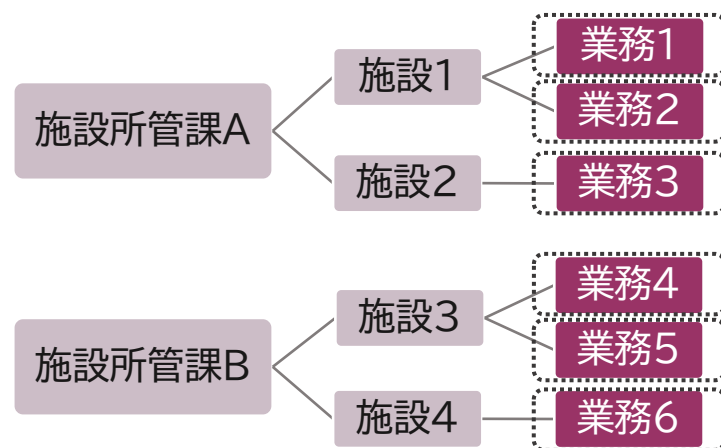


近隣市の東村山市・東大和市をはじめ、
全国的に150以上の自治体で導入されています

04 事業イメージ

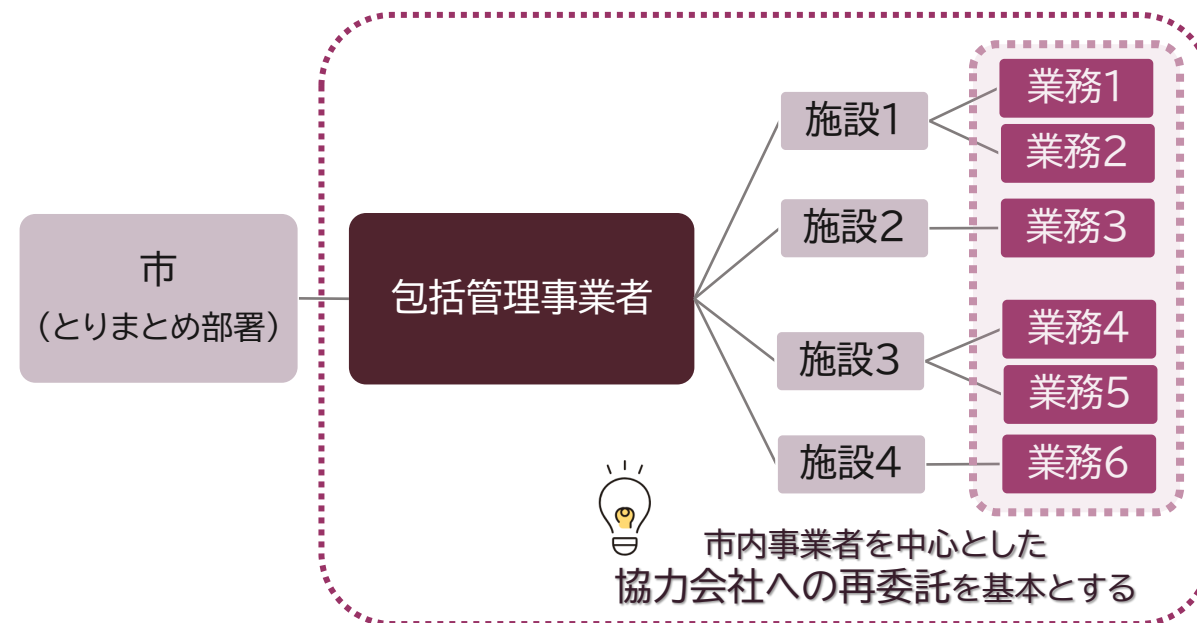
令和7年8月4日 市内事業者様向け説明会資料

これまでの管理体制



- 施設所管課ごとに施設・業務単位で単年度で個別発注
- 施設の状態は所管課ごとに把握(縦割りの管理)
- 市職員による属人的な維持管理
- 大量の契約・支払い事務が発生

包括施設管理業務導入後



- 業務を集約のうえ、包括管理事業者へ複数年契約で一括発注
- 施設の状態を一元的に管理(横串の管理)
- 専門事業者による体系的な維持管理
- 契約・支払い事務等が一本化

05 事業のポイント

令和7年8月4日 市内事業者様向け説明会資料

包括施設管理業務委託においては、すべての業務を包括管理事業者が実施するのではなく、これまで市の担当者が行っていた業務の代行や巡回点検、ライフサイクルコストの縮減に向けた提案がメインとなります。包括管理事業者は全体的な管理(マネジメント)を行い、

実際の点検や小規模修繕は市内事業者の皆さまへの再委託を前提に実施します。

そのため、**市内事業者の皆さまの受注機会がなくなるわけではありません。**

公募仕様書に、以下の内容の記載を予定しています

- ・本市の地域経済の循環に配慮し、市内事業者を積極的に活用すること
- ・保守点検等業務について、既存契約先が市内事業者の場合は、原則として市内事業者等に再委託すること
- ・小規模修繕業務について、指定業者でないと修理できないものを除き、原則として市内事業者等に再委託すること
- ・市内事業者の本業務への参入意向は随時受け付けること

06 包括施設管理導入によって期待できるメリット

令和7年8月4日 市内事業者様向け説明会資料

市 民 (利用者)



- ・ 迅速な対応による**施設の安全性の確保**
- ・ 付加価値提案などによる**満足度の向上**

市内事業者



- ・ 市の業務に加え、市業務以外の**新たな受注機会の獲得**
- ・ 業務集約による**発注時期の平準化**
- ・ ペーパーレス等、デジタル化による**業務の効率化**
- ・ 事故事例の共有・法改正時の説明など、**包括管理事業者のノウハウの共有**

東久留米市



- ・ 対象施設における**維持管理水準の統一・向上**
- ・ **ライフサイクルコストの縮減**
- ・ 施設所管課職員の**業務負担の軽減、コア業務へのシフト**
- ・ **効率的・効果的な公共施設マネジメントの推進**

07 本市の包括施設管理業務の全体像

令和7年8月4日 市内事業者様向け説明会資料

検討中の対象施設 建築系公共施設 計55施設

小・中学校 20校 (旧下里小学校を含む)	学童保育所 12カ所	保育園 7園	わかくさ学園	地域子育てひろば上の原
消防団詰所 10カ所	ごみ対策課清掃事務所	青少年センター	幸町デイサービスセンター	駅西口昇降施設

本市の公共施設のうち、指定管理者導入施設、複合施設の子施設、市による維持管理対象物がない施設、すでに包括的な維持管理が行われており、導入にかかるメリットが少ないと考えられる施設等については対象外とし、これまでどおりの維持管理・発注を行います(状況に応じて、次期以降導入を検討します)

委託業務(案)

マネジメント業務	全体的なマネジメントを行う全体管理業務、各施設巡回を行い施設の不具合発見や助言を行う巡回点検業務、不具合通報を受け作業員を派遣する不具合対応業務、不具合の簡易的な補修作業を行う軽微な補修業務を含む。
保守点検等業務	対象施設にかかる保守点検・清掃、必要に応じて特定行政庁等関係機関への報告を行う。 現在市内事業者様に実施していただいている業務については、原則として市内事業者様への再委託を想定。
小規模修繕業務	所管課対応修繕(税込200万円未満)のうち、税込100万円未満の修繕について、修繕案を作成するとともに、市の承諾を受けた修繕について、予算の範囲内において修繕を実施する(原則、市内事業者様への再委託を想定)。

契約期間について

包括管理事業者のノウハウを最大限発揮できる期間として、**5年間**を想定

08 想定スケジュール

令和7年8月4日 市内事業者様向け説明会資料

段階	必要事項	2023年度 (令和5年度)	2024年度 (令和6年度)	2025年度 (令和7年度)	2026年度 (令和8年度)	2027年度以降 (令和9年度以降)
導入検討段階	現状把握・課題整理・先進事例研究等	■				
	期待する効果の整理		■			
	対象業務の洗い出し		■	■		
準備段階	民間意向把握(サウンディング型市場調査)			■		
	公募要項・業務仕様書の検討		■	■		
	対象業務の決定			■		
	市内事業者説明会①(市によるもの)			■		
	予算要求・債務負担行為の議決			■		
	公募・事業者選定				■	
業務開始準備 運用段階	受託候補者と業務内容の協議				■	
	業務仕様・業務フロー等の確定				■	
	市内事業者説明会②(包括管理事業者によるもの)				■	
	契約締結				■	
	業務開始					■
	包括管理事業者との定例会・業務改善等					■

※ 検討状況によって、各プロセスは前後・重複することがあります

ご清聴ありがとうございました

令和7年8月4日 市内事業者様向け説明会資料

本日の説明内容に関しましてご質問等がございましたら
下記担当までお気軽にご連絡ください

東久留米市役所
企画経営室行政経営課 公共施設マネジメント担当
☎ 042-470-7704
✉ k-management@city.higashikurume.lg.jp