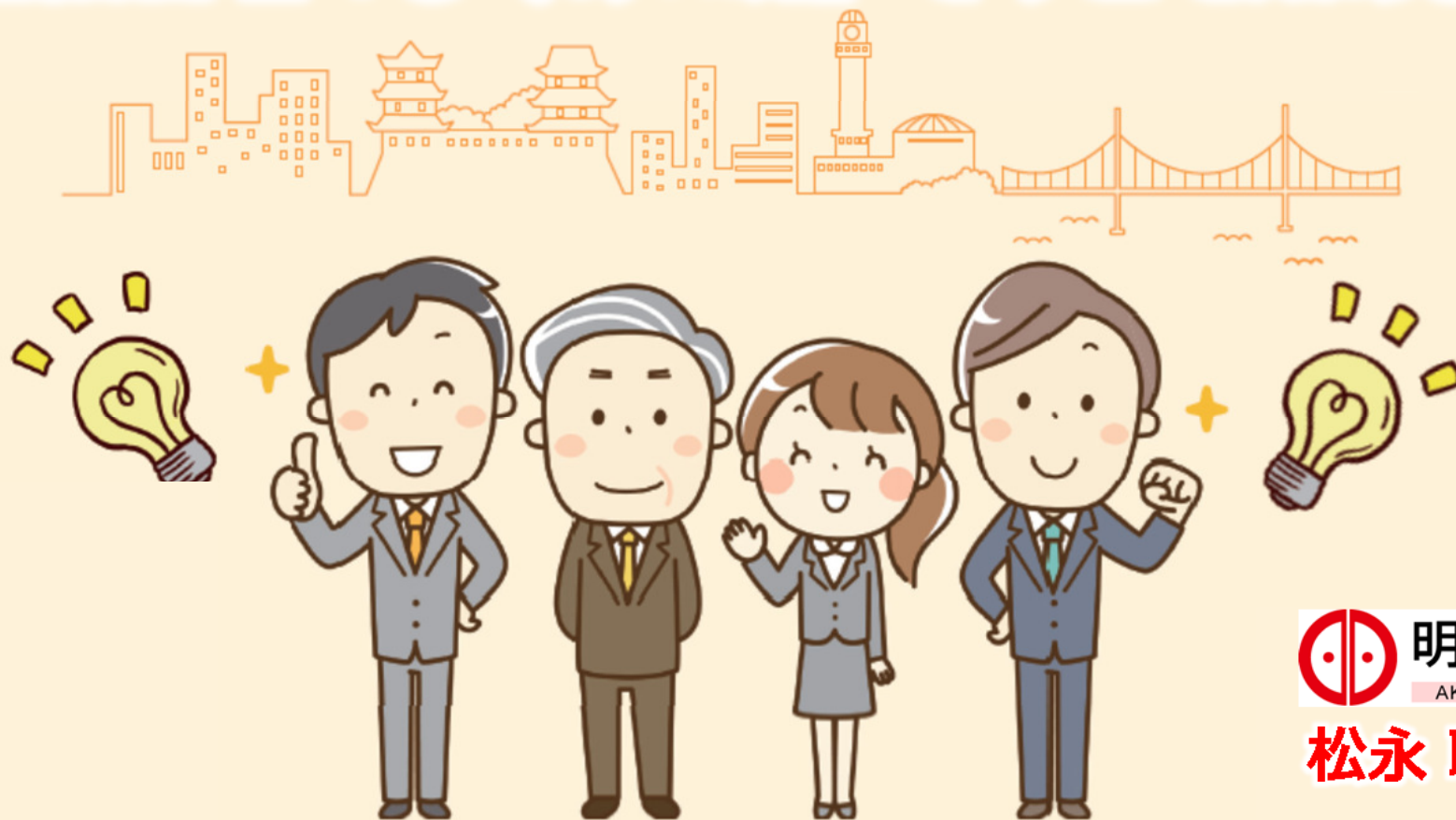


令和7年度第1回奈良県PPP／PFI推進官民交流会 2025.11.6

施設包括管理「しくみ×魂」で今こそ始めよう！



松永 聡平

明石市の現況



タイ タコ 明石焼 のり あなご いかなご 魚の棚
日本標準時 子午線のまち 明石

中核市人口増加率 1 位 (H30年度から中核市)
(H27年とR2年との国勢調査人口の比較
293,409人⇒303,601人 3.55%増)

人口306,536人(R7.10.1)	施設874,223m ² 2.7m ² /人
面積 49.41km ²	市道649km橋梁数225
人口密度 6,203人/km ²	上水管926km 下水管1,151km
高齢化率 26.1%(R7.10.1)	一般会計予算1,367億円
年少人口率14.1%(R7.10.1)	経常収支比率 92.3%
合計特殊出生率 1.65(R6)	実質公債費比率 3.9%

本日の次第

施設包括管理とは？

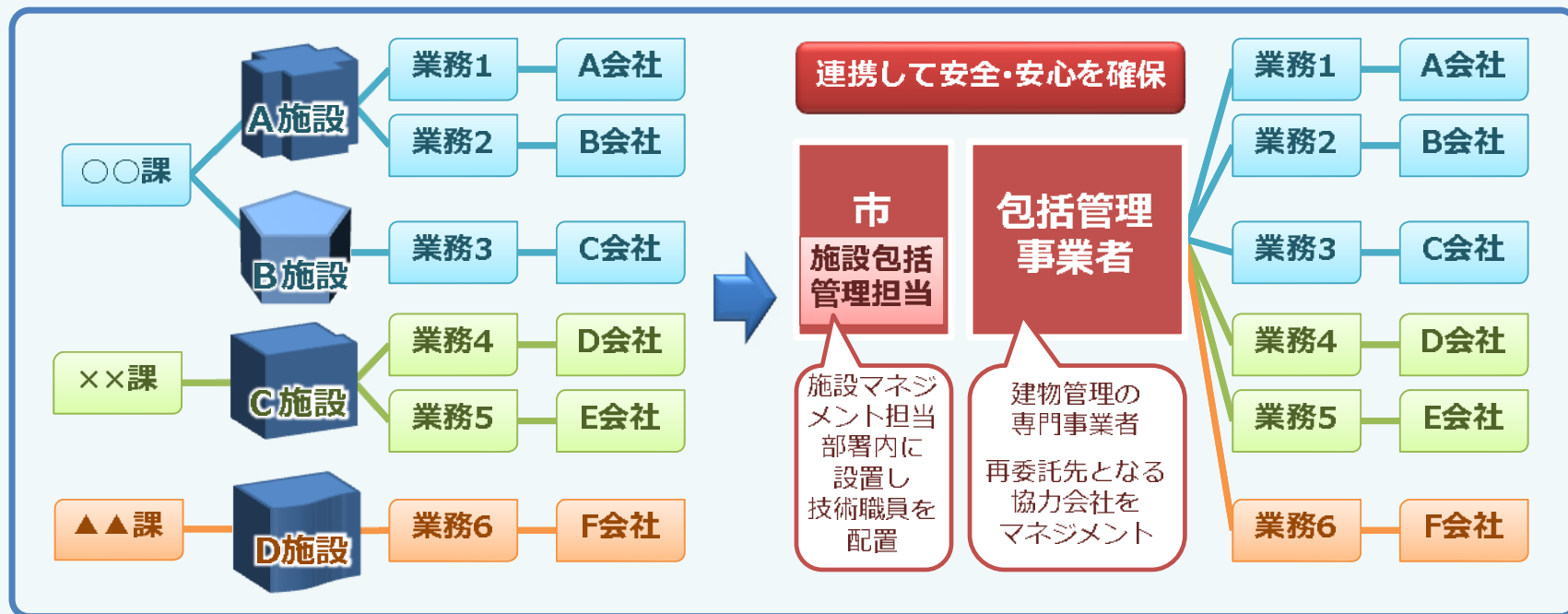
施設包括管理の効果

制度設計上の選択肢

導入の進め方「しくみ×魂」

施設包括管理とは

- 複数の施設・業務の維持管理をまとめて委託
- 目的は安全性の向上・長寿命化・効率化
- 元請はマネジメント 実作業は協力会社
(地元事業者の仕事を奪うものではない)



施設包括管理とは

施設の種類	施設数	業種数	新規性	関連技術職
ハコモノ (庁舎・学校・ホール等)	単一	単一	縦割解消 情報一元化	電気・機械 ／建築
	複数	複数		
インフラ (道路・橋梁・上下水管路等)	—	単一	面的管理 市民対応	土木
		複数		
プラント (上下水処理場・クリーンセンター等)	単一	単一	—	電気・機械 ／化学
	複数	複数		

複数ハコモノ包括 FMに不可欠な縦割の解消と情報の一元化を経験できる

インフラ包括 市民対応・優先度判断を伴う面的管理を民間に委ねる

先進自治体の導入状況(複数ハコモノ包括)

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	いわき市、那須塩原市、土浦市、つくばみらい市、石岡市、東海村、東松山市、墨田区、氷見市、 泉大津市 、 福知山市 、 西宮市 、 三田市 、鳥取市、宇部市、長崎市、糸島市、山鹿市、宜野湾市	78
R8 以降	[公募中等]日野市、世田谷区、三鷹市、府中町、福島市、草加市、北名古屋市、ひたちなか市、 舞鶴市 、 姫路市 、 木津川市 、石川町、茂原市、広島市	92+a

ここ3年で急速に導入が進んでいる
近年は日常修繕を含む包括がスタンダードに

日本PFI・PPP協会
集計資料をもとに作成

明石市の導入までの流れ

時期	内容
H27.7	先進自治体受託者(2者)からのヒアリング
H27.10~H28.3	維持管理業務 状況調査 既存の仕様書収集 提案仕様書原案作成 (点検のみの包括)
H28.7	副市長協議⇒ 副市長からのダメ出し⇒ 日常修繕を含む包括へ
H28.7~8	第1回サウンディング(20者応募 うち9者と面談)
H28.12	市長・副市長協議(実施方針決定)
H29.1~3	修繕業務 状況調査
H29.6	第2回サウンディング(第1回 面談事業者)
H29.8	公募条件決定 プロポーザル公告
H29.10	受託予定事業者 決定(日本管財(株))
H29.11~H30.3	事業開始準備(体制構築、各施設状況把握)
H30.4	業務開始

一般的な導入までの流れ

	1年目方針決定	2年目事業者選定・開始準備	3年目～実施
庁内	先進事例調査・導入目的の整理 対象施設・業務仮抽出 対象施設・業務仮決定 事業効果の精査 導入方針決定 学校等への方針説明	対象施設・業務決定 公募要項等作成 公募型プロポーザル実施 優先交渉権者決定 業務開始に向けた協議・準備（6か月程度） 役割分担・契約仕様・運用方法の決定 学校等への運用方法の説明 契約	定期的な協議会の実施 学校等への満足度調査 対象施設・業務の見直し 必要に応じて
事業者	適正事業規模・参入意向の確認 サウンディング 地元事業者説明 必要に応じて	必要に応じて 公募要項等への意見聴取 サウンディング 協力会社（下請）の選定・承認	必要に応じて 協力会社（下請）との調整
議会	検討の報告 導入方針報告 債務負担 必要に応じて	優先交渉権者 決定の報告 必要に応じて	必要に応じて 運用状況の報告

※準備と事業者選定を1年間で実施することも可能 民間提案制度で導入する自治体も

明石の施設包括管理の概要(当初)

●対象施設は132施設

小・中・養護学校42施設 幼・保・こども園39施設
小・中コミセン44施設 市民センター等事務所7施設

●対象業務は点検・清掃・機械警備 + 日常修繕

全ての日常修繕(概ね130万円未満)を含む包括管理は全国初

●委託期間は5年間 (H30~R4)

●プロポーザル上限額は3.3億円

点検等1.2億円修繕1.75億円マネジメント経費0.35億円

毎年業務を拡大 第2期は2倍

項目	H30 第1期	R1	R2	R3	R4	R5 第2期	R6	R7
施設数	132	158	152	166	167	170	170	172
業務数	629	818	817	866	865	1,089	1,177	1,181
主な 追加分		消防局 市立高校 機械警備 12条点検	児童相談所 福祉センター(新設) 施設保全マネジメントシステム	駅自由通路 消防局 業務拡大	倉庫	本庁舎 保健所	歩道橋 EV	文化財 収蔵庫 消防団 詰所
当初 契約額	3.1億円	3.6億円	3.9億円	4.1億円	4.1億円	6.2億円	6.3億円	6.7億円

- ・ 年度ごとの施設・業務の変更を予定していたため **債務負担は設定していない**
- ・ プロポーザルによる選定を根拠に **1年間の委託契約×5回**
- ・ 予算は 総務費でまとめて計上し 決算統計・学校教育費調査用に施設・内容ごとの集計
- ・ **修繕業務は精算制** 予算の8割を当初契約額として最終契約額は精算増あり
第2期では9割を当初契約額とし **対象を130万円未満から500万円未満まで拡大**

選定結果と選定理由

選定委員9人で900点満点

評価項目		配点
業務提案内容	業務の品質・効率性	30
	修繕業務の品質・効率性	10
	市内業者の活用	10
	追加サービス・独自のノウハウ	10
	参考見積額	15
事業者の能力等	組織・人的基盤	5
	財政基盤・決算状況	5
	同種業務の実績	10
事業者の公共性		5
合計		100

事業者	点数
日本管財	729
大成有楽	590
A	422
B	415
C	333
D	215

上位2者以外の参加者

(株)TMC(市内業者)
(株)環境総合テクノス
日東カストディアル・サービス(株)
(株)極東インタープライズ

上位2者には点差ほどの実質的な差はない印象

日本管財の方が明石の状況をよく分析し修繕を活かせる提案

もとの管理水準が低い
ため いきなり100点の施設管理は目指せない

総括責任者のマネジメント・コミュニケーション能力が十分

巡回点検より迅速な修繕を重視

第2期の概要と課題

対象施設・対象業務の追加

- ① 本庁舎・保健所を追加
- ② 修繕業務の範囲を概ね130万円未満⇒500万円未満に
- ③ 公共施設マネジメントに資する提案事業の推奨

第2期以降の課題

- ① 業務品質の維持・向上
- ② 対象施設の高い満足度の維持
- ③ 施設の管理水準、投資水準の定量化 ⇒ 自治体間比較
- ④ 施設の有効活用につながる取り組み

第2期(R5~9) 検討経過と選定結果

選定委員11人で1100点満点

時期	内容
R1	本庁舎総合管理業務委託の契約終期を包括管理と合わせる
R3秋	本庁舎と保健所を追加するよう副市長指示
R3.11	サウンディング(8者参加)
R4.4	本庁舎と保健所の追加を市長協議で決定
R4.5	参考見積の徴収(包括管理と本庁舎総合管理の受託者の2者から)
R4.6	市議会に1期の成果と2期の方針を報告
R4.7	公募型プロポーザル 公告
R4.9	優先交渉権者決定
R5.4	第2期 業務開始

事業者	点数
日本管財	905
ザイマックス関西	841
大和研装社	487

上位2者は僅差(100点満点換算で5.8点)

日本管財は1期実績の安定感とシステム、セルフモニタリング、分析提案の強化

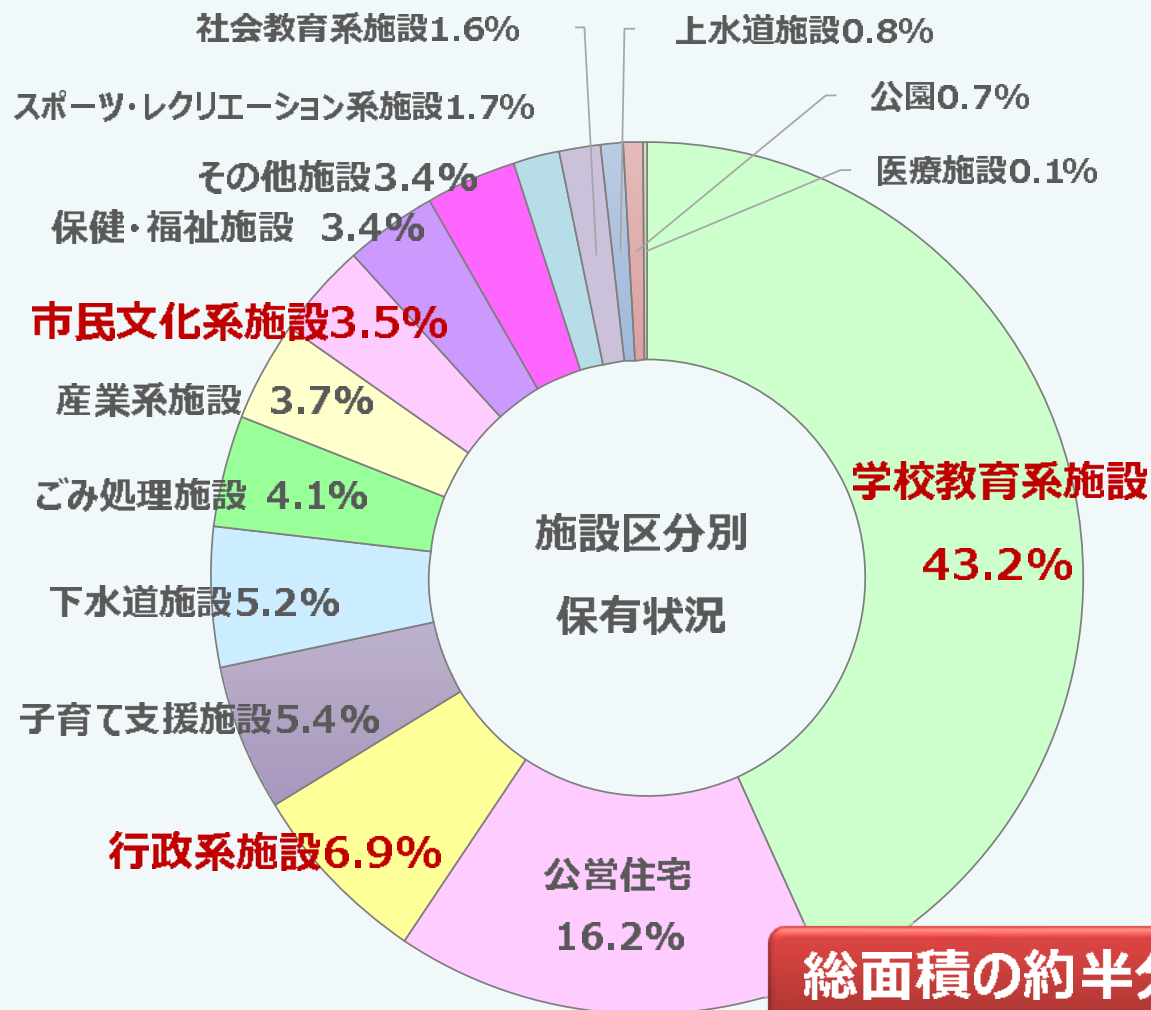
ザイマックス関西は民間包括管理での実績に基づくシステムにより属人化を防ぐとともに現地担当者は現場業務に集中できる体制

ザイマックス関西を1位とした委員も

公共施設のうち包括対象施設の割合

施設区分	施設数	延床面積(㎡)
学校教育系施設	43	377,590
公営住宅	32	141,442
行政系施設	71	60,529
子育て支援施設	58	47,492
下水道施設	9	45,374
ごみ処理施設	1	35,913
産業系施設	5	32,626
市民文化系施設	34	30,830
保健・福祉施設	21	29,788
その他施設	20	29,553
スポーツ・レクリエーション系施設	12	14,739
社会教育系施設	4	13,645
上水道施設	4	7,275
公園	67	6,145
医療施設	2	1,283
合計	383	874,223

特殊性や運営と管理の密接性のある施設は指定管理制度を導入しており対象外
(市民会館・図書館・博物館・斎場等)



導入の背景とねらい

公共施設マネジメント

公共施設等総合管理計画(H27.3)
個別施設計画(H29.3)
40年で
床面積30%減



施設の統廃合には時間がかかる
しかし何とかコスト削減が必要

施設の老朽化の一方 更新費用は不足

- ・ 全体の2/3が築30年以上の施設
- ・ 全施設の更新には投入できる財源の2倍超が必要



- 施設管理担当職員の減によるコスト削減
- 管理品質の向上による長寿命化

業務は増加する中 職員(特に技術職)は減

- ・ ここ10年で正規職員は 約350人(15%)減
- ・ 中核市移行で増加に転じたが 技術職員は今後も減少



- 少数の技術職員の能力と
専門事業者の技術力を幅広く活用

ノウハウ不足で非効率な施設管理

- ・ 課ごとの業務ごとの管理 契約件数が多く仕様もバラバラ
- ・ 大半の施設で事務職員が管理を担当 技術的ノウハウが不足



- 技術職員と専門事業者の連携で
安全性の向上・管理の効率化

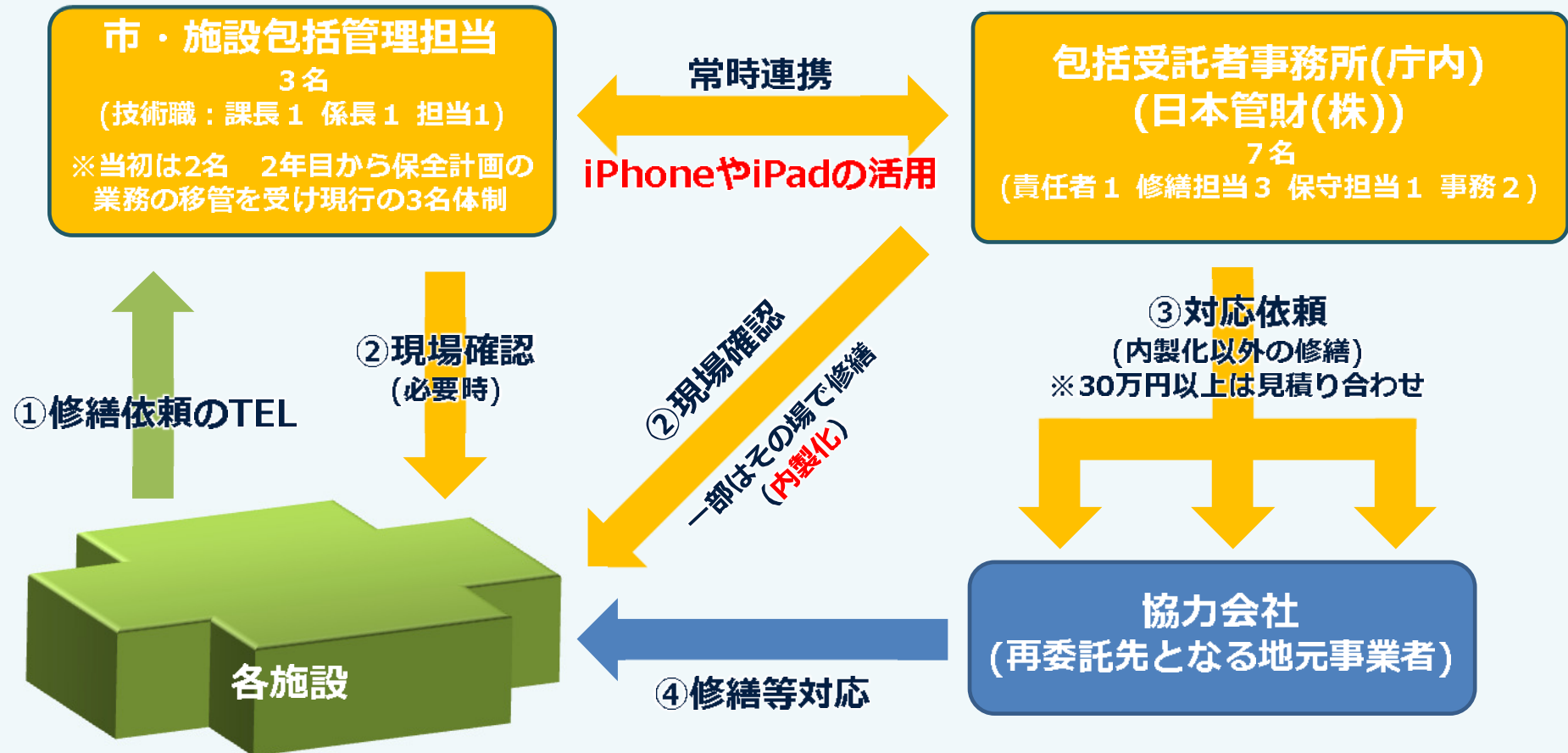
できることから成果を出していく

保守業務の流れ



保守報告は、NKコネクトを活用し、市側（包括・各施設所管課）で閲覧可能！

修繕業務の流れ



修繕報告は、NKコネクトを活用し、市側（包括・各施設所管課）で閲覧可能！

修繕実施フロー



財務室の体制

