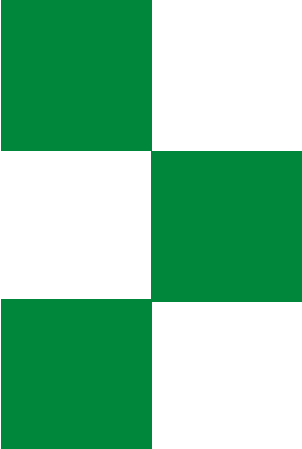
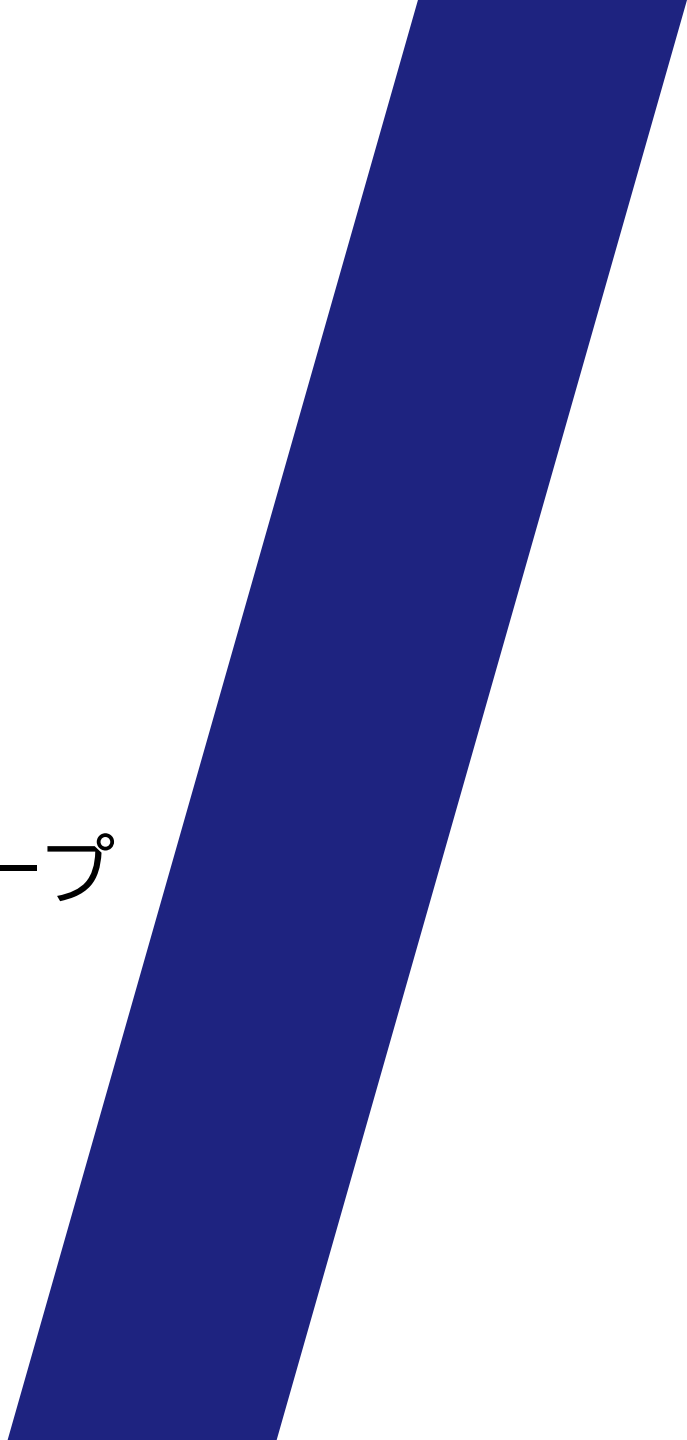




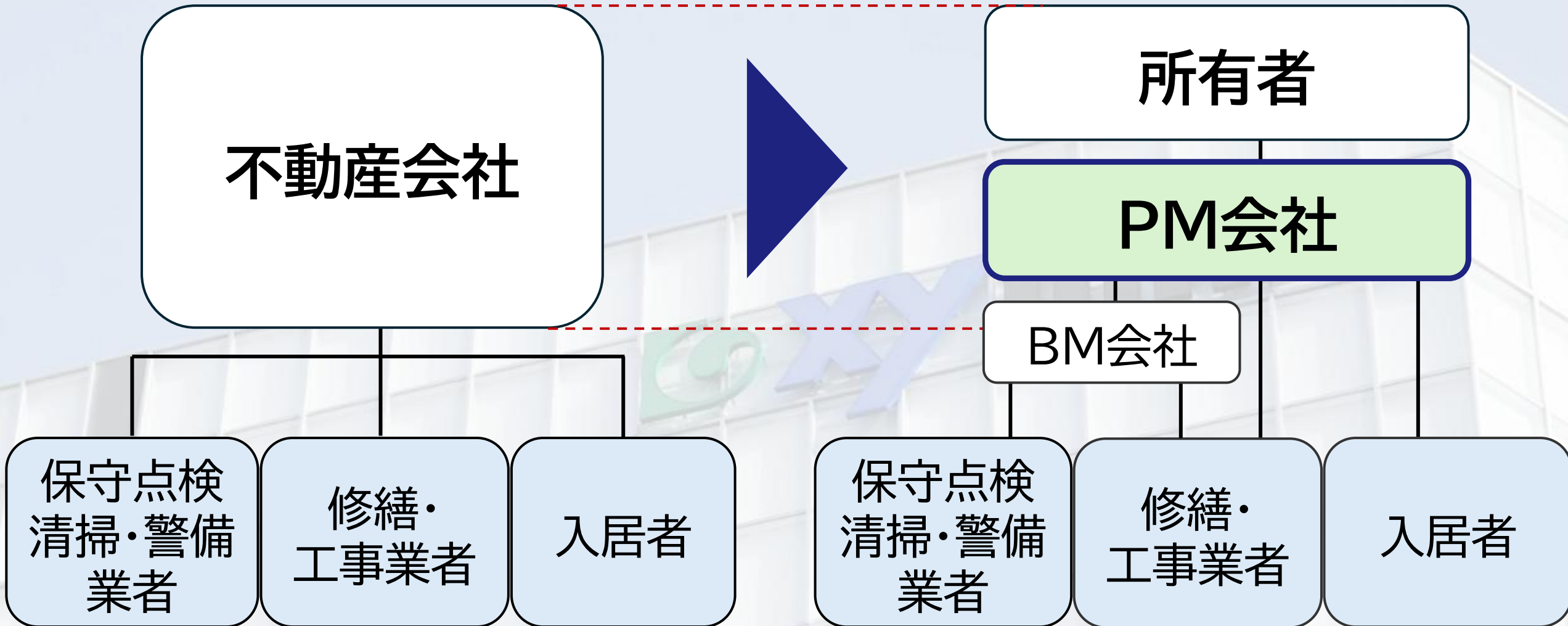
包括管理のすすめ

株式会社ザイマックス関西
ソリューション企画部 PPP・PFI推進グループ
種本 圭志



会社名	:	株式会社ザイマックスグループ
所在地	:	東京都港区赤坂1丁目1番1号
代表者	:	代表取締役 辛島 秀夫
設立	:	1990年3月1日(平成2年) 株式会社リクルートより分社独立
資本金	:	1,298億7,600万円(2025年3月期実績)※グループ連結
従業員数	:	7,741名(2025年4月1日現在) ※グループ連結
事業内容	:	(1) 不動産の所有、売買、賃貸、管理、仲介、コンサルティング及び鑑定 (2) 建築工事等の企画・請負・施工・設計・工事監理・コンサルティング業 (3) 金融商品取引法に規定する金融商品取引業 (4) 不動産の管理運営及び不動産市場に関する調査・分析・研究 (5) サテライトオフィスサービス事業 (6) リネンサプライ事業

- | | | |
|-------|-----|---|
| 1982年 | 8月 | (株)リクルート ビル事業部創部(リクルートの自社ビル用地の確保、企画開発から建築・管理・運営までを行う) |
| 1996年 | | リクルートグループ以外の企業・個人オーナー様からビル [※] の運営・管理業務(プロパティマネジメント)の受託を開始 |
| 2000年 | 1月 | MBO(マネジメントバイアウト)により(株)リクルートから独立 |
| | 4月 | (株)ザイマックスに商号変更 |
| 2002年 | 6月 | (株)ダイエーの子会社であった(株)朝日ビルマネジメントサービスと業務・資本提携 |
| 2006年 | 6月 | (株)朝日ビルマネジメントサービスの株式を(株)ダイエーより100%取得 |
| | 10月 | オフィスビル運営事業と商業施設運営事業を分社し、不動産用途別のマネジメントノウハウの専門性を高める |
| 2013年 | 10月 | 関西エリア、九州エリアにおいて、より地域に密着してサービスを提供するため、不動産運営管理サービスの機能を統合して、
(株)ザイマックスプロパティズ関西、(株)ザイマックスプロパティズ九州の事業開始 |
| 2016年 | 3月 | (株)ザイマックスプロパティズ関西、(株)ザイマックスプロパティズ九州の社名を(株)ザイマックス関西、(株)ザイマックス九州へ変更 |



- 1982年 8月 (株)リクルート ビル事業部創部(リクルートの自社ビル用地の確保、企画開発から建築・管理・運営までを行う)
- 1996年 リクルートグループ以外の企業・個人オーナー様からビルの運営・管理業務(プロパティマネジメント)の受託を開始
- 2000年 1月 MBO(マネジメントバイアウト) により(株)リクルートから独立
- 4月 (株)ザイマックスに商号変更
- 2002年 6月 (株)ダイエーの子会社であった(株)朝日ビルマネジメントサービスと業務・資本提携
- 2006年 6月 (株)朝日ビルマネジメントサービスの株式を(株)ダイエーより100%取得
- 10月 オフィスビル運営事業と商業施設運営事業を分社し、不動産用途別のマネジメントノウハウの専門性を高める
- 2013年 10月 関西エリア、九州エリアにおいて、より地域に密着してサービスを提供するため、不動産運営管理サービスの機能を統合して、(株)ザイマックスプロパティズ関西、(株)ザイマックスプロパティズ九州の事業開始
- 2016年 3月 (株)ザイマックスプロパティズ関西、(株)ザイマックスプロパティズ九州の社名を(株)ザイマックス関西、(株)ザイマックス九州へ変更

ダイエー施設管理会社
(株)朝日ビルマネジメントサービス

当初目的:コスト削減



必要人員数減(省力化、省人化)

【付属効果】

専門化による横断的な確認

(抜け漏れ対策、遵法性・安全性の確認)

「学問のすすめ」



学問をするかしないかで人生に差が生まれるから、学問をするべきだ

包括管理のすすめ(包括施設管理業務のこと)

【現状】

職員数の不足
業務の多種多様化

【影響】

施設管理に手が回っていないところが見られる

安全性
遵法性 の懸念

「学問のすすめ」



学問をするかしないかで人生に差が生まれるから、学問をするべきだ

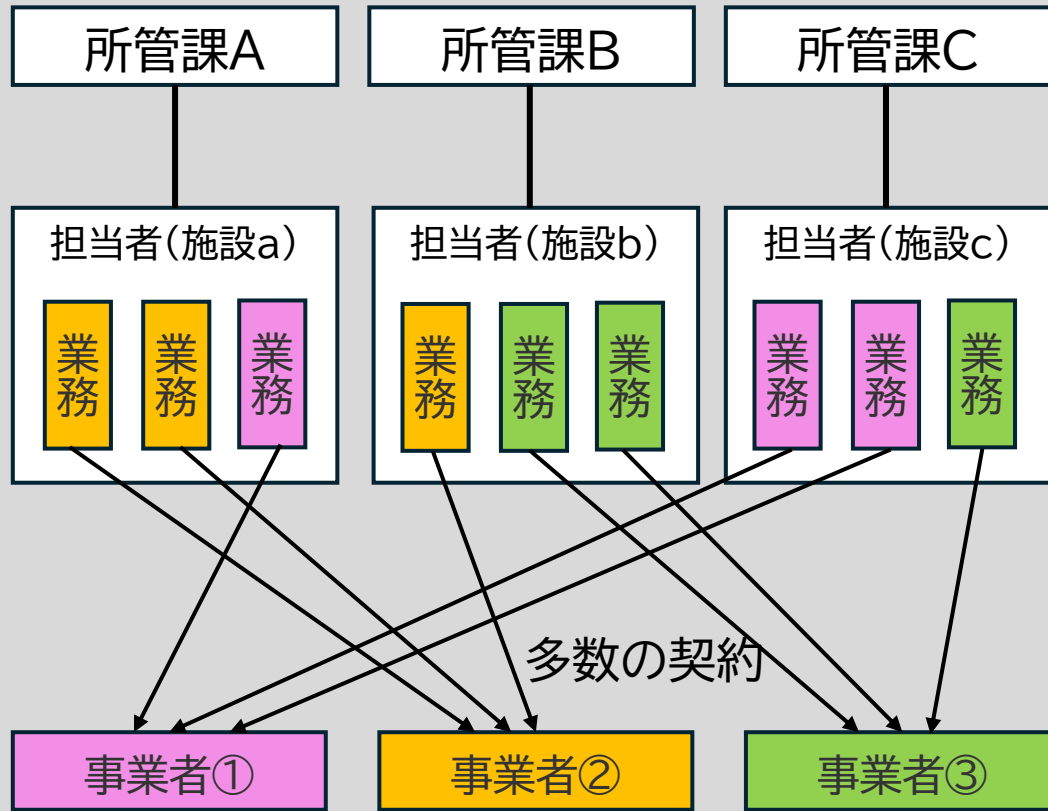
包括管理のすすめ(包括施設管理業務のこと)

アウトソースできる業務からアウトソースすることで

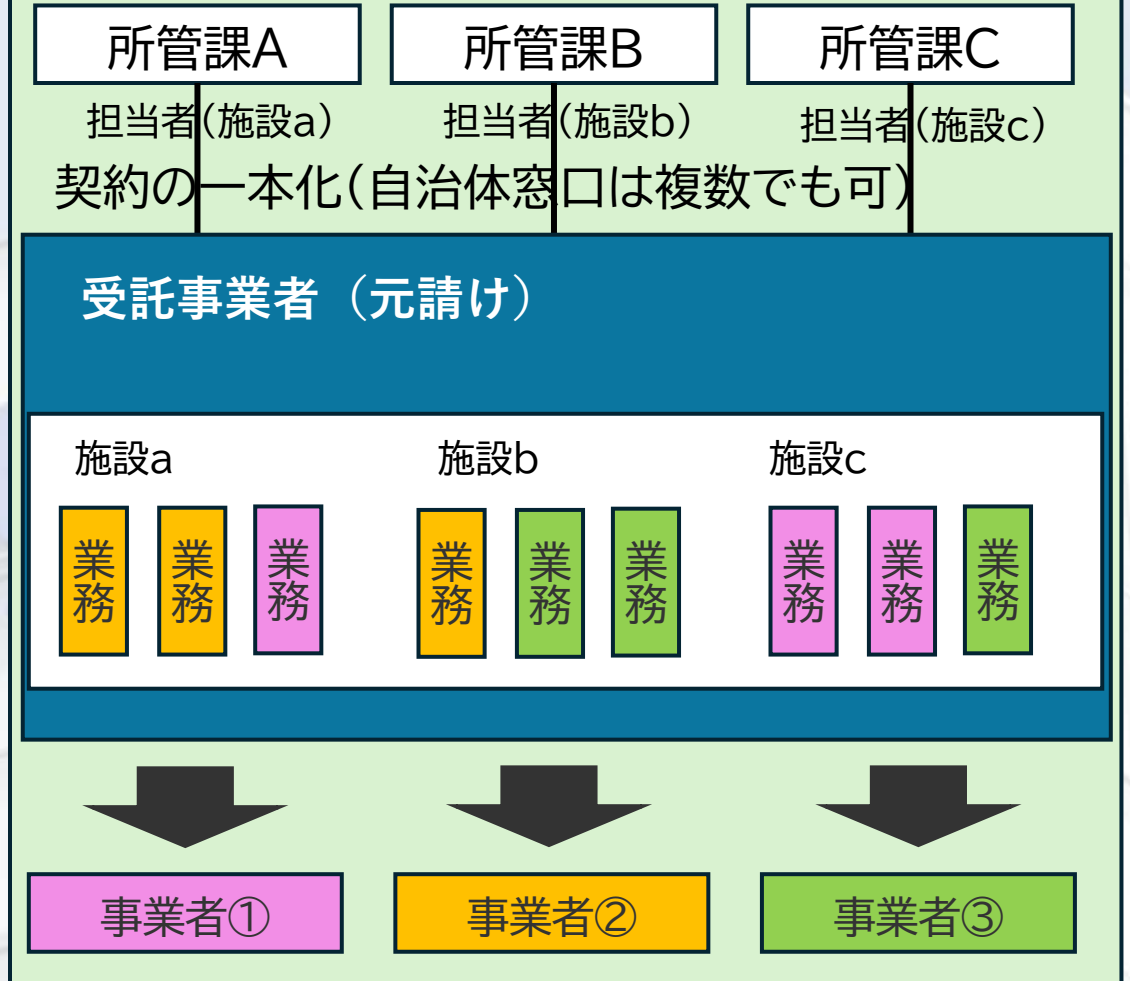
- ・ 継続的に専門性の発揮
- ・ 省力化による他の業務への注力

包括管理とは何か

従来の管理体制



包括管理導入後の管理体制



包括管理の利点



(1) 窓口の一元化

(2) 一括発注による省力化

(3) 業務品質向上・均質化

(4) 付加サービス

■ 具体的な効果

- (1) 施設管理に関する報告連絡相談が簡単かつ緊密に
- (2) 所管課担当者の各業務委託契約等の業務が無くなる
- (3) 管理水準のバラつきを無くし、書類が確実に届く
- (4) 追加のサービスを享受できる

■ 包括管理事業者に求められる事

- (1) 一元対応する包括管理受託者の業務整理力
- (2) すべての業務の発注と完了確認をする事務能力
- (3) 横断的なマネジメント能力
- (4) 独自の業務技術・ノウハウ



マネジメント業務

保守点検業務
清掃
警備

修繕業務

巡回点検業務

包括管理システムの導入
コールセンター
の提供

公共施設において、点検の手が回っていない

既存学校施設の維持管理の徹底について（通知）

学校の設置者は、当該学校施設について、建築基準法及び学校保健安全法等の関係法令等に基づき、点検を実施するとともに、常時適法な状態に維持することが求められております。（別紙1参照）

文部科学省では、これまでも「学校施設の維持管理の徹底について（通知）」（平成27年10月30日付け27文科施第375号）等により学校施設の維持管理の徹底をお願いし、具体的な点検方法については「学校施設の非構造部材の耐震化ガイドブック」等を参考として実施するようお願いしてきたところです。

また、「防災・減災、国土強靱化のための3か年緊急対策」（平成30年12月14日閣議決定）においては、災害時に落下・倒壊等により人命に関わる重大な被害が懸念される外壁、天井等について、緊急対策期間を2020年度までとし、緊急点検及び緊急対策を実施することとしております。

しかしながら、去る5月12日に京都府木津川市立木津小学校において外壁の下端のモルタルの一部が落下する事故が、5月13日に香川県坂出市立白峰中学校において天井裏のコンクリート片が落下する事故が発生しました。（別紙2参照）

このような事故が断続的に発生していることも踏まえ（別紙3参照）、各学校設置者におかれては、点検の実施状況及び点検結果を改めて確認の上、必要に応じて適切な対応をお願いします。

特に、昨今発生した外壁の下端、庇、軒裏、室内外（廊下を含む）の天井及び天井裏の見えない部分など、モルタルやコンクリートの落下等により重大な被害が懸念される箇所については、専門家にも相談の上、適切に対応するようお願いします。

また、点検の結果、是正が必要と判断されたものの、いまだ是正されていない箇所については、応急的な安全対策を行うとともに、国の補助金等の活用も検討しつつ、速やかに必要な対策を講じるようお願いします。

このことについて、各都道府県教育委員会におかれては域内の市区町村教育委員会に対し、各都道府県におかれては所轄の私立学校に対し、構造改革特別区域法第12条第1項の認定を受けた各地方公共団体におかれては所轄の学校設置会社に対して周知するようお願いします。

（別紙2）

京都府木津川市立木津小学校における外壁モルタルの落下事故について

1. 事故の経緯

令和元年5月12日（日）の14時00分頃、木津川市立木津小学校において、校舎の外壁モルタルの一部が落下していることを確認。

2. 事故の状況

- 事故が発生した校舎は、本館（RC造3階建）昭和52年完成。
- 校舎2階（グラウンド側）、外壁の下端（窓枠上部）モルタルの一部（幅20cm・長さ1m・厚さ3～4cm・約15kg）が落下。
- 日曜日であり、落下した時間帯は、児童や教職員は不在で人的被害はなかった。



外壁の下端のモルタルが落下



落下したモルタル

3. 推測される事故原因（木津川市教育委員会の見解）

経年劣化が原因と思われるが、現在、原因を調査中。

4. 木津川市教育委員会の対応

事故後、直ちに当該校舎周辺の危険箇所に入立禁止措置を講じるとともに、5月13日（月）に市職員により同校舎の点検を実施。浮きが確認された箇所については、同日から全て撤去を行う。

また、市立小中学校及び幼稚園についても順次点検を実施し、是正が必要と判断された場合には、必要な対策を講じる。

2019年5月21日通知

公共施設において、点検の手が回っていない

起きてからでは遅い！

子供たちを守るため、学校施設の適切な維持管理が必要

学校施設は我が国の将来を担う子供たちの学習・生活の場であり、
災害時には避難所としての役割を担う重要な施設です。

計画的・効率的な長寿命化対策とともに、適切な維持管理を行い、
安全性・機能性を確保することは、子供たちを守るために不可欠です。

事故を未然に防ぎ、子供たちを守るのは？



① 学校設置者の役割

- 学校の施設及び設備を管理する義務があります。
(学校教育法、地方教育行政の組織及び運営に関する法律等)
- 施設を常時適法な状態に維持することが求められています。(建築基準法)



② 学校の役割

- 学校の施設及び設備の安全点検、改善の義務があります。(学校保健安全法)

公立学校に対する国の支援は？



① 財政的支援

- 公立学校における長寿命化改良事業や大規模改造事業に対して、
学校施設環境改善交付金等の財政支援措置を行っています。



② 技術的支援

- 維持管理に関する手引及びガイドブック等を作成し、配布しています。
① 学校施設の維持管理に徹底に向けて-子供たちを守るために-(令和2年5月)
② 子供たちの安全を守るために-学校設置者のための維持管理手引-(平成28年3月)

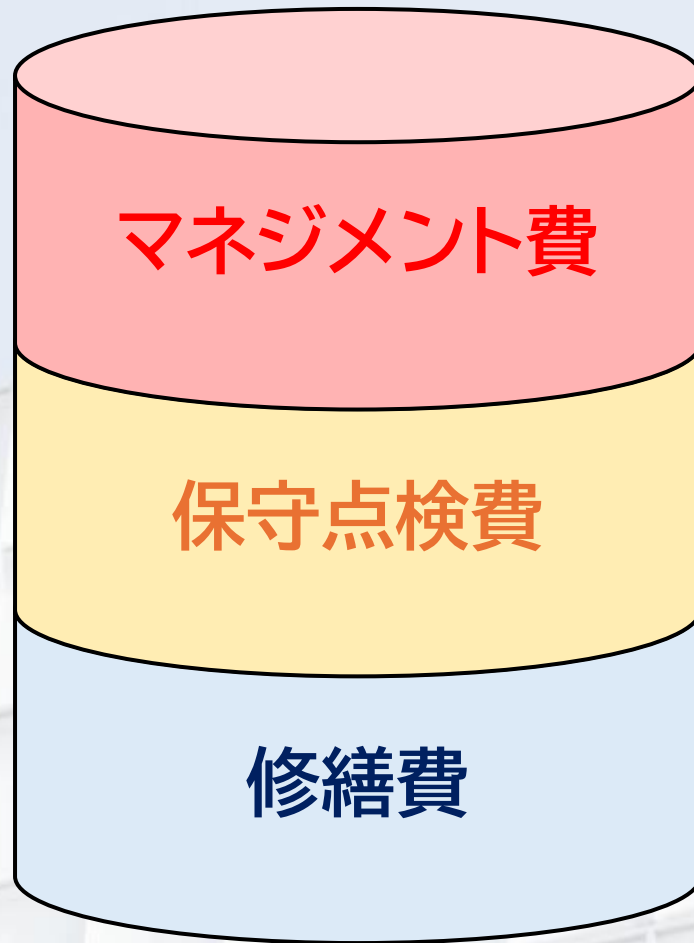
2025年5月27日通知

包括管理を導入しようとしても

固定費(マネジメント費) **大** のため 予算確保が難しい



総事業費

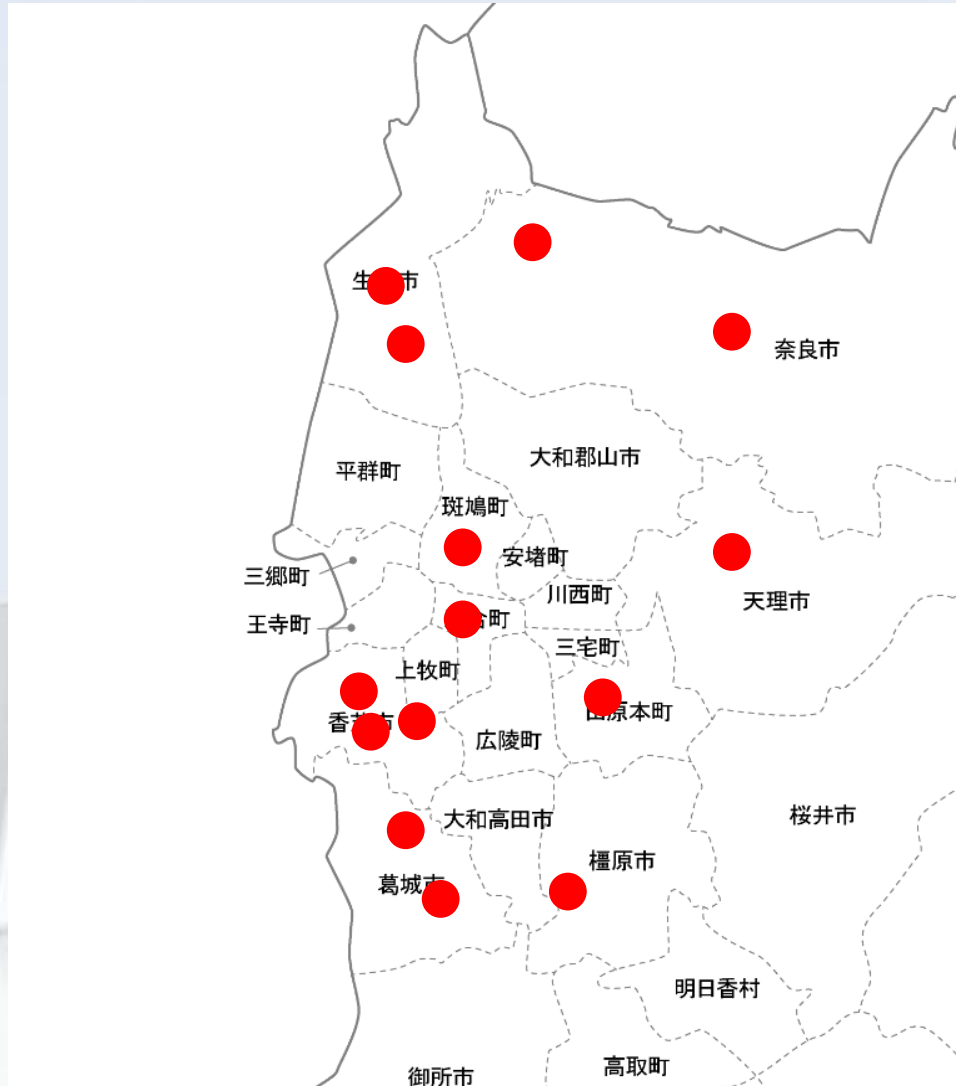


配置する責任者
巡回点検業務の人件費
下記業務のマネジメント費が発生

例年の予算に業務開始年度までの
物価上昇分を加味して予算設定

自治体において任意に設定し、その
予算内まで実施とする

1企業から受託する
商業施設 包括管理業務委託
(14施設)





マネジメント業務

保守点検業務
清掃
警備

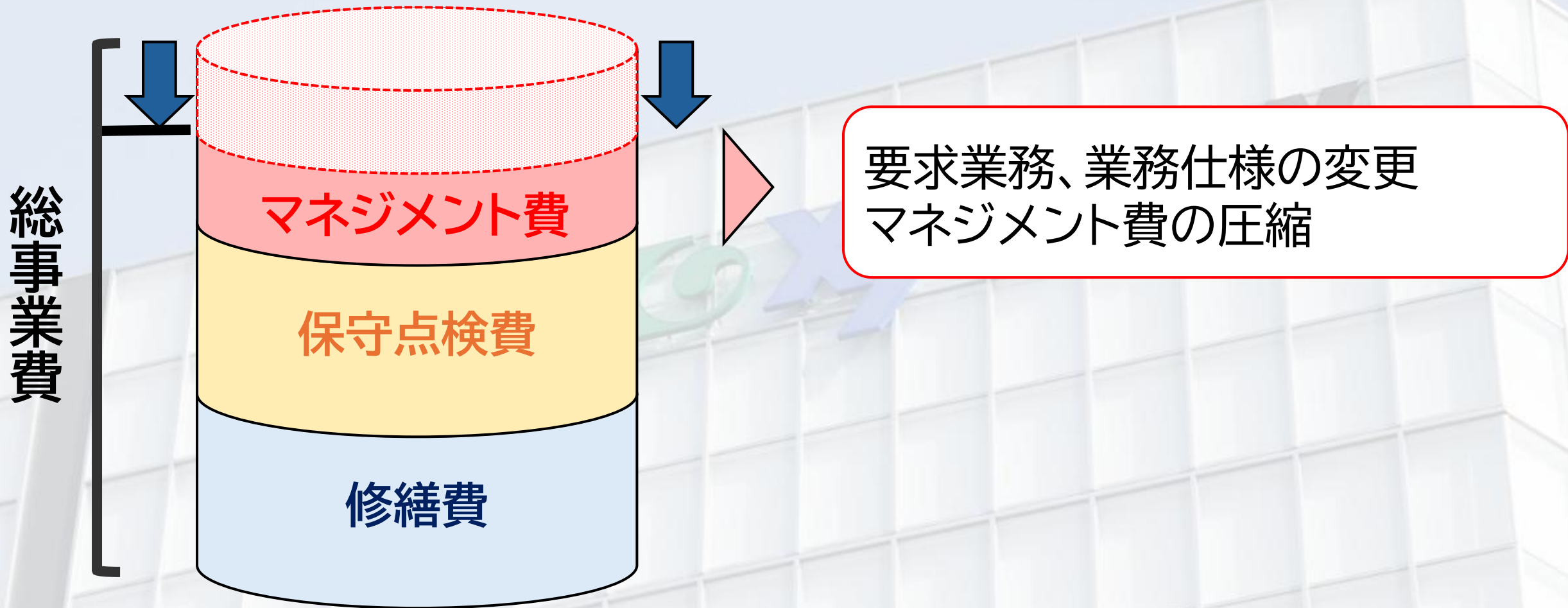
修繕業務

巡回点検業務

包括管理システムの導入
コールセンター
の提供

包括管理の業務内容調整により

固定費(マネジメント費) **削減** 自治体に合わせた必要業務内容を設定



「包括施設管理業務委託とは、公民連携により、業務水準の統一・向上や事務の効率化等を図るため、これまで課、施設、業務ごとにそれぞれ発注していた清掃、警備、設備点検や保守管理及び修繕業務について、とりまとめ課が複数の施設、業務を一括して包括施設管理事業者に委託契約することです。」

(内閣府民間資金等活用事業推進室 令和6年度公共施設マネジメントに関するPPP/PFI入門セミナー資料より)

- 
- ・規模が小さいから包括管理が委託できない、ということはない
 - ・ニーズに合わせるのが民間企業 ソリューションを持っている

	自治体	民間企業
提案書	詳細(文章)	簡易(図示)
審査員	自治体の管理職員 または外部審査員	企業の施設管理担当者 (役職者)
契約期間	3～5年間	1年 以降自動更新
解約申入	ほぼなし	任意に発生

ご清聴ありがとうございました



株式会社ザイマックス関西

ソリューション企画部 PPP/PFI推進グループ

〒530-0003 大阪府大阪市北区堂島1-1-5
関電不動産梅田新道ビル7階

TEL : 06-6341-2840

HP : <https://kansai.xymax.co.jp/>