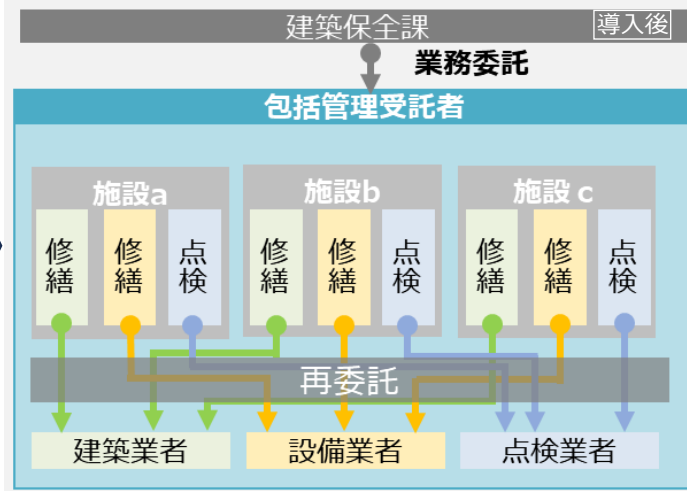
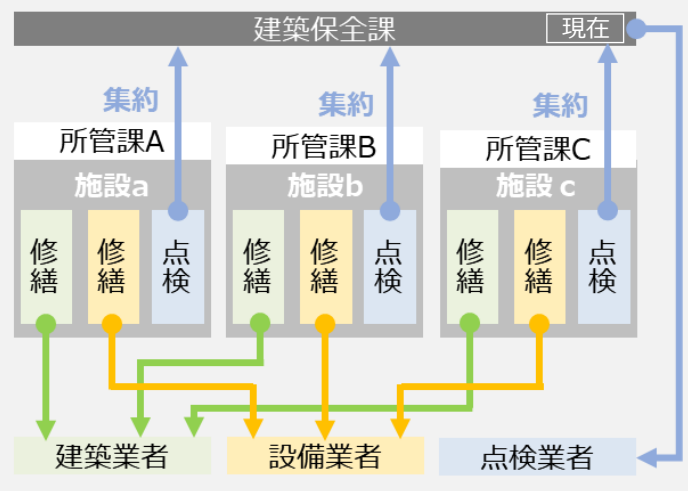


老朽化が進む市有建築物の施設管理水準を向上し、安全性を確保するため、点検から修繕までを一括して技術的知見を持つ専門業者に委託する『包括管理』の導入について、熊本市公共施設等総合管理計画に基づき検討を進める旨、令和6年度第4回公共施設マネジメント推進本部及び令和7年第1回定例会都市整備委員会において報告を行った。今回は、メリット・デメリットを把握するために実施した他都市調査及び専門業者の意見を聴取するために実施したマーケットサウンディングの結果を報告するもの。

(現状と課題)

- ①点検等により見つかった不具合の修繕が新たな不具合の発生に追い付いておらず増加している。
 - ・点検は建築保全課、修繕は各所管課が対応しているため、不具合確認から修繕までに時間を要する。
 - ・非専門の職員が修繕発注対応に苦慮している。
- ②施設の老朽化に伴い更なる不具合の増加による安全性低下の懸念。

(維持管理体制)



(導入により期待される効果)

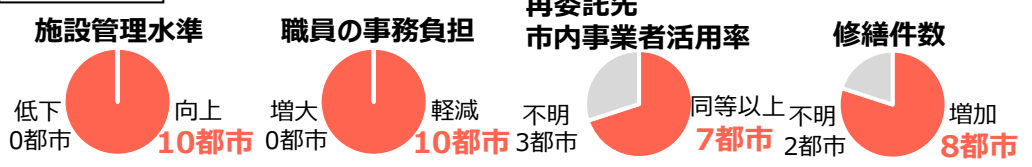
- 施設管理水準の向上による安全性の確保。
- 業務効率化により、本来担うべき業務へ市職員が注力できる。

1. 他都市調査結果について

調査概要

- 実施日：令和7年(2025年)5月29日～6月10日
- 対象都市：包括管理導入後1年以上経過し、人口20万人以上で、施設修繕を対象業務としている10都市
(川崎市、神戸市、宮崎市、福山市、豊田市、豊中市、吹田市、四日市市、東京都府中市、明石市)

調査結果



(メリット)

- ✓ 点検結果に対してスピーディーな修繕が可能となり安全性につながっている。
- ✓ 包括管理受託者が不具合発見から現場対応までを一括して行うことで、事務手続が効率化され、修繕件数が増加した。
- ✓ 包括管理受託者の技術者による定期的な現場確認により、施設の劣化状況等を把握し、予防保全※につながっている。
- ✓ 調査→見積徴取→発注→支払等の事務が不要となり、業務負担が大幅に削減され、市職員が本来のコア業務に注力できるようになった。
- ✓ 非専門の施設管理者にとって電話一本で専門家に相談できる安心感が生まれた。

(デメリット)

- ✓ 施設所管課の施設責任者としての意識低下。

※建築物や建築設備に不具合が発生する前あるいは機能が著しく低下する前に、修繕等を行い所定の性能・機能を維持する保全手法のこと。

(事業効果)

- ①点検から修繕までを一元化することで修繕の迅速化や予防保全の実現が期待できることから、施設管理水準の向上に寄与する。(安全性の向上)
- ②施設所管課の非専門の職員にとって不慣れな施設管理に係る発注業務等が不要となり、市職員が担うべき専門性の高い業務への人員注力が期待できる。(業務効率化)

2. マーケットサウンディング結果について

概要

- 実施日：令和7年(2025年)6月23日
- 実施場所：熊本城ホール
- 参加者数：6事業者

結果

参加意向



対象施設



対象業務



(主な意見)

- ✓ この業務内容と施設数であれば市場性はある。
- ✓ 対象施設に指定管理施設が含まれる場合は、業務範囲の明確な線引きが必要である。
- ✓ 再委託先の選定に際しては、市内事業者を優先的に活用したい。
- ✓ 民間ノウハウの活用により安全・安心な施設管理が実現できる。
- ✓ 事後保全から予防保全への転換を図り、計画的な修繕の実施が可能である。
- ✓ 施設管理に係る事務労力を削減可能である。

(事業概要の考え方)

- ①現在、建築保全課が実施している法定点検等及び施設所管課が実施している施設修繕を包括管理の対象として検討を進める。
- ②指定管理施設は、指定管理者が実施している点検・修繕を除く業務（施設所管課が担っている業務）を包括管理の対象として検討を進める。

3. 包括管理業務委託の事業概要（案）

他都市調査やマーケットサウンディングにより、以下の事業概要（案）で包括管理の事業化に向けて検討を進める。

1. 対象施設：現在、建築保全課が法定点検等を集約実施している207施設

学校、市営住宅を除く各区役所やまちづくりセンターなどの庁舎、消防庁舎、保育園、共同調理場等

2. 対象業務

- ① 法定点検等（建築保全課が集約実施している定期点検や設備保守点検等）
- ② 施設修繕（200万円以下の小規模な修繕を対象）

3. 事業期間：5年間

4. 概算事業費：約4億円 × 5年
※債務負担行為の設定を想定

5. 契約方法：公募型プロポーザル方式

4. スケジュール（案）

	R7.9	10	11	12	R8.1	2	3	4	～	R9.4
包括管理	事業概要等の検討				公告手続き			プロポーザル公告	優先交渉権者決定 契約締結	業務開始
議会	第3回定例会	事業概要の決定			第4回定例会	債務負担行為		第1回定例会		