

市有建築物包括管理経費について

市有建築物の老朽化に伴う不具合が年々増加し、事故や施設休館等の発生リスクが潜在している。そこで、不具合の迅速な解消により、市有建築物の適正管理を実現することで、市民サービスの質の向上を図るため、包括管理業務委託に係る債務負担行為を令和8年第1回定例会に上程するもの。

1. 事業概要

1. 事業費：3.78億円※/年 × 5年間 = 18.9億円（債務負担行為 R8～R13）

※[内訳]点検・修繕費2.98億円/年 + マネジメント費0.8億円/年

2. 事業期間：5年間（R9～R13）

事業期間については、第2期に向け、第1期の検証(事業効果、再委託業者や施設所管課の反応、対象施設・対象業務の妥当性等)を行う必要があることから、5年間と設定

	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14～
第1期	導入準備		第1期					
第2期			検証用データ集積	検証	導入準備		第2期	

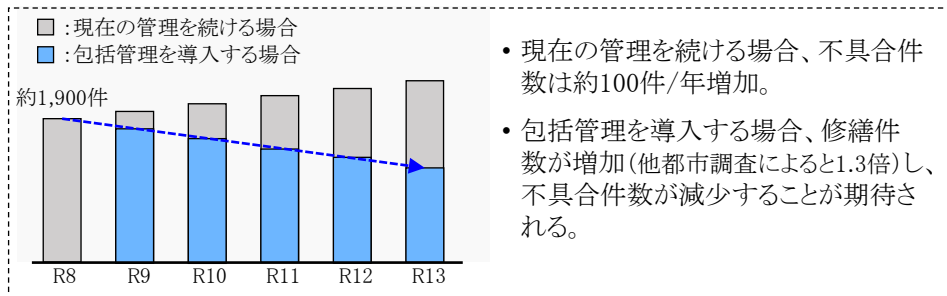
3. 対象施設：建築保全課が点検を集約実施している207施設

各区役所やまちづくりセンターなどの庁舎、消防署、保育園等（学校、市営住宅を除く）

2. 事業効果

- ① 点検業務（建築保全課が実施）及び修繕業務（各施設所管課が実施）を一括して包括管理受託者に委託することで、点検による不具合確認から修繕実施までが**迅速化**
- ② 施設所管課職員が対応に苦慮している現場確認や見積徴取等を包括管理受託者が実施することで、修繕が**迅速化**
- ③ 包括して**複数施設**の点検・修繕業務を実施することで、対象施設における雨漏り等の同種不具合を集約し、修繕を**効率化**

（不具合件数の見通し）



不具合件数が**減少傾向**に転じ、市有建築物の**安全性が向上**

4. 対象業務

- 点検業務：定期点検（建築物、建築設備等）、保守点検（消防用設備、空調設備等）
- 修繕業務：雨漏り箇所や排煙窓などの小規模修繕（200万円以下）

5. 契約方法：公募型プロポーザル方式

ビルマネジメント等の実務経験を持つ責任者の配置等を参加資格要件とし、技術的知見を有する事業者からの提案により、優れた成果が期待できる公募型プロポーザル方式により包括管理受託者を選定

6. スケジュール

- ・令和8年5月 公告
- ・令和8年8月 契約候補者決定
- ・令和9年4月 業務開始

3. 都市整備委員会、アンケート調査におけるご意見への対応

これまでいただいたご意見への対応として、以下の内容を仕様書等に明記する。

1. 再委託業者

- ① 受注機会の確保
 - ・受託者は本業務の実施において、再委託先は**市内事業者を活用**
- ② 受注金額の確保
 - ・適正な金額となるよう金額に応じて、**見積合わせ**を実施

2. 業務履行状況の本市の管理

- ① 包括管理受託者の履行状況を**市がモニタリング**（月次・年次）
 - ・緊急性が高い不具合が放置されていないかなど、不具合の解消状況を確認
 - ・再委託状況（受注金額、再委託先に偏りがないか等）を確認
- ② 業務履行において、適宜**市が指示・承認**
 - ・点検結果を確認し、不具合に緊急性が認められる場合、対応を指示
 - ・修繕実施前の承認及び実施後の確認

（凡例） □ : 熊本市 □ : 包括受託者



※詳細の業務フローは契約候補者決定後、協議の上決定

- ③ 業務不履行及び仕様書等に定めた事項への対応が不十分であることが確認された場合には、受託者に直ちに適切な措置を行うよう**改善要求**