

いわき市包括施設管理業務委託

事業者説明会資料

常光サービス・堀江工業共同企業体



いわき市包括施設管理業務委託 事業者説明会資料



事業受託者（包括管理事業者）

常光サービス・堀江工業共同企業体

代表事業者

会社名	常光サービス株式会社
設立	昭和53年3月16日
資本金	10,000,000円
代表者	代表取締役社長 野崎裕康
従業員	980名
本社所在地	福島県いわき市小名浜諏訪町11-1
事業内容	総合ビルメンテナンス事業、 廃棄物・リサイクル関連事業 ほか

構成事業者

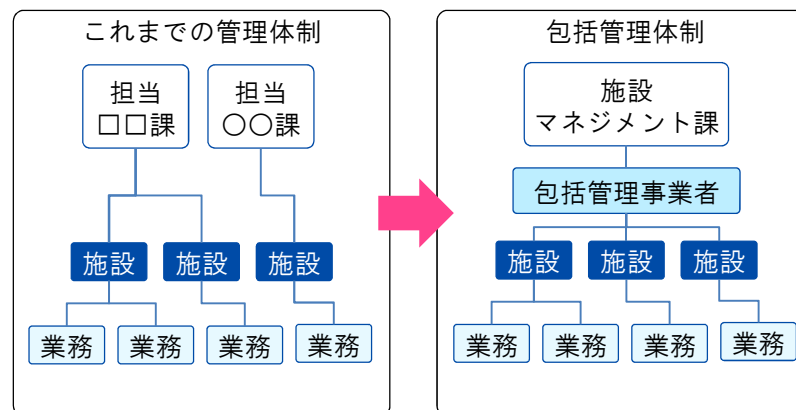
会社名	堀江工業株式会社
創業	明治29年1月
資本金	60,000,000円
代表者	代表取締役社長 長谷川浩一
従業員	89名
本社所在地	福島県いわき市平字尼子町60番地の1
事業内容	土木・建築その他建設工事全般請負又は受託 建設プロジェクト等の調査・設計・マネジメント ほか

業務概要

業務委託名	いわき市包括施設管理業務委託
業務の内容	(1)保守点検等業務 (2)修繕業務（1件130万未満に限る） (3)マネジメント業務
業務の対象	別紙対象施設に関する施設管理業務
実施期間	令和7年4月1日から令和10年3月31日

包括管理業務について

- 包括管理は、複数の公共施設等における維持管理業務をまとめて一つの業者に委託する手法です。
- 包括管理事業者は、施設業務マネジメントを実施します。当グループからの発注となりますが、保守点検等業務や修繕業務は、これまで通り事業者様に委託し、実施します。
- 各事業者様にとっての変更点は、契約及び報告書の提出先が、いわき市から当グループになることです。





いわき市公共施設を取り巻く課題

▶ 人口減少と少子高齢化

- ✓ 人口の低密度化や地域偏在の進行、財政規模の縮小が想定されます。

▶ 老朽化施設の多さ

- ✓ 人口当たりの施設量が非常に多く、老朽化している。従来どおり維持し続けるのは困難な状況にあります。

▶ 増加する自然災害による被害

- ✓ 東日本大震災、風水害など近年多くの自然災害に直面しています。

包括管理の業務効果

- ✓ 施設の管理品質の向上
- ✓ 施設の長寿命化と事後保全経費の削減
- ✓ 修繕時におけるスピード化と費用削減
- ✓ 施設情報の一元化
- ✓ 市職員の業務効率化

事業方針

▶ 業務品質の向上

- ✓ 安心安全の確保を第一
- ✓ 管理水準統一化や品質向上・効率化
- ✓ 「公共施設等の質と量の最適化」

▶ 受注機会創出

- ✓ 地元業者を活用、受注機会を創出
- ✓ 連携を強化し、サービス向上
- ✓ 地元業者の技術向上に寄与

▶ 災害時対応

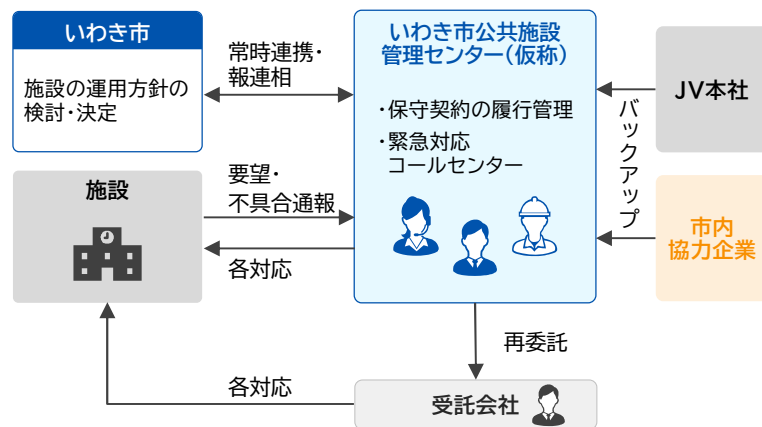
- ✓ 「ALLいわき」での協働対応体制
- ✓ 安心・安全を確保し、早期復旧できる体制



いわき市包括施設管理業務委託 事業者説明会資料



いわき市公共施設包括管理センター



会社名	いわき市公共施設包括管理センター
住所	〒973-8411 いわき市小島町3丁目12-3
人員体制	15名（予定）
営業時間	月～金（祝日・年末年始のぞく） 8:00～17:00
電話対応	24時間365日（各施設からの緊急連絡）

【営業時間】 管理センターにて受付し、従事者が施設巡回や立ち合い、営繕対応などを行います。

【電話対応】 各施設において発生した不具合や緊急時に備え、転送電話によって従事者が24時間365日対応いたします。センターより各事業者様に緊急対応の依頼をすることがございます。

総括責任者

氏名	緑川潤
実務経験	ビルメンテナンス業 23年 業務責任者経験
保有資格	第一種電気工事士 建築物環境衛生管理技術者 消防設備士 エネルギー管理員 など
業務実績	常光サービス施設管理部部長として勤務 いわき清苑統括責任者、常磐病院業務責任者などを 歴任し、管理・工事などの実績多数。

センター内 業務イメージ



総括責任者

- ・ 本事業の総括
- ・ 市当局との対応・協議など
- ・ 各受託会社との協議・調整
- ・ 各協力会社や関係団体との情報共有など



業務従事者
(保守・修繕・巡回)

- ・ 保守点検等業務・修繕業務全般の対応
- ・ 受託業者様との業務調整
- ・ 作業品質の確認（モニタリングの実施）
- ・ 現場確認、完成検査・報告書確認など



業務従事者
(事務管理)

- ・ 定常時の施設や業務従事者からの連絡先
- ・ 24時間コールセンター（不具合通報受付）
- ・ 再委託業務の契約・支払い等対応
- ・ 各業務の報告書確認と管理システム運用

いわき市包括施設管理業務委託 事業者説明会資料



対象施設一覧 1 / 2 (令和7年度開始時点)

1	平第一小学校	31	菊田小学校	61	平第二中学校	91	久之浜中学校
2	平第二小学校	32	勿来第一小学校	62	平第三中学校	92	旧 三阪小中学校
3	平第三小学校	33	勿来第二小学校	63	中央台北中学校	93	旧 差塩小中学校
4	平第四小学校	34	勿来第三小学校	64	中央台南中学校	94	旧 三和中学校
5	平第五小学校	35	川部小学校	65	豊間中学校	95	旧 貝泊小学校
6	平第六小学校	36	湯本第一小学校	66	藤間中学校	96	旧 田人中学校
7	郷ヶ丘小学校	37	湯本第二小学校	67	草野中学校	97	旧 三和小学校
8	中央台北小学校	38	湯本第三小学校	68	赤井中学校	98	旧 草野小学校絹谷分校
9	中央台南小学校	39	長倉小学校	69	小名浜第一中学校	99	旧 入遠野小学校
10	中央台東小学校	40	磐崎小学校	70	小名浜第二中学校	100	旧 川前小学校
11	豊間小学校	41	藤原小学校	71	玉川中学校	101	旧 桶売小学校
12	高久小学校	42	内町小学校	72	江名中学校	102	旧 小白井小学校
13	夏井小学校	43	綴小学校	73	泉中学校	103	旧 入遠野中学校
14	草野小学校	44	御厩小学校	74	植田中学校	104	旧 川前中学校
15	赤井小学校	45	高坂小学校	75	植田東中学校	105	旧 小白井中学校
16	小名浜第一小学校	46	宮小学校	76	錦中学校	106	旧 大野中学校
17	小名浜第二小学校	47	高野小学校	77	勿来第一中学校	107	平南部学校給食共同調理場
18	小名浜第三小学校	48	四倉小学校	78	勿来第二中学校	108	平北部学校給食共同調理場
19	小名浜東小学校	49	大浦小学校	79	川部中学校	109	小名浜学校給食共同調理場
20	小名浜西小学校	50	遠野小学校	80	湯本第一中学校	110	勿来学校給食共同調理場
21	鹿島小学校	51	小川小学校	81	湯本第二中学校	111	常磐学校給食共同調理場
22	江名小学校	52	小玉小学校	82	湯本第三中学校	112	四倉学校給食共同調理場
23	永崎小学校	53	好間第一小学校	83	磐崎中学校	113	三和学校給食共同調理場
24	泉小学校	54	好間第二小学校	84	内郷第一中学校	114	白土保育所
25	泉北小学校	55	好間第四小学校	85	内郷第二中学校	115	あさひ保育園
26	渡辺小学校	56	久之浜第一小学校	86	内郷第三中学校	116	豊間保育園
27	植田小学校	57	久之浜第二小学校	87	四倉中学校	117	高久保育園
28	汐見が丘小学校	58	三和小・中学校	88	遠野中学校	118	永崎保育所
29	錦小学校	59	田人小・中学校	89	小川中学校	119	古湊保育所
30	錦東小学校	60	平第一中学校	90	好間中学校	120	本町保育所

いわき市包括施設管理業務委託 事業者説明会資料



対象施設一覧 2 / 2 (令和7年度開始時点)

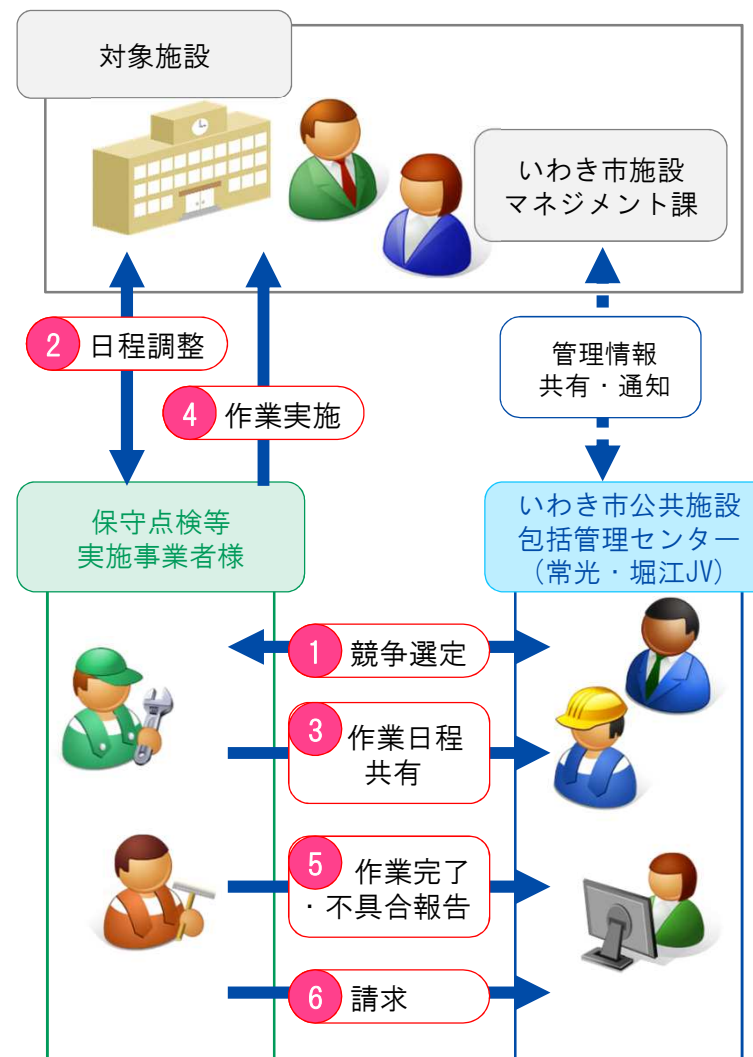
121	渚保育所	151	磐崎幼稚園	181	田人公民館	211	久之浜・大久支所
122	鹿島保育所	152	高坂幼稚園	182	常磐公民館	212	新 川前支所
123	滝尻保育所	153	四倉第一幼稚園	183	磐崎公民館	213	旧 川前支所
124	下川保育所	154	四倉第二幼稚園	184	藤原公民館	214	消防本部・平消防署統合庁舎
125	泉保育所	155	旧 高坂保育所	185	上遠野公民館	215	四倉分署
126	玉露保育所	156	旧 川部保育所	186	入遠野公民館	216	中央台分遣所
127	渡辺保育所	157	旧 湯本第一幼稚園	187	内郷公民館	217	小川分遣所
128	錦保育所	158	旧 湯本第二幼稚園	188	好間公民館	218	川前分遣所
129	窪田保育所	159	旧 湯本第三幼稚園	189	三和公民館	219	小名浜消防署
130	菊田保育所	160	文化センター（中央公民館）	190	四倉公民館	220	江名分遣所
131	山田保育所	161	豊間公民館	191	大浦公民館	221	勿来消防署
132	田人保育所	162	高久公民館	192	小川公民館	222	田人分遣所
133	常磐第一保育園	163	夏井公民館	193	久之浜公民館	223	常磐消防署
134	常磐第二保育園	164	草野公民館	194	大久公民館	224	遠野分遣所
135	遠野保育所	165	赤井公民館	195	新 大野公民館	225	三和分遣所
136	宮保育所	166	飯野公民館	196	新 川前公民館	226	新 内郷消防署
137	綴保育所	167	中央台公民館	197	旧 大野公民館	227	旧 内郷消防署
138	三阪保育所	168	平窪公民館	198	旧 川前公民館	228	総合保健福祉センター
139	三和保育所	169	神谷公民館	199	本庁舎	229	美術館
140	四倉保育所	170	小名浜公民館	200	東分庁舎	230	上川原分庁舎
141	久之浜保育所	171	江名公民館	201	小名浜支所		
142	小川保育所	172	泉公民館	202	勿来支所		
143	桶売保育所	173	渡辺公民館	203	常磐支所		
144	内郷保育所	174	鹿島公民館	204	内郷支所		
145	すずかけ幼稚園	175	植田公民館	205	四倉支所		
146	江名幼稚園	176	金山公民館	206	遠野支所		
147	西小名浜幼稚園	177	錦公民館	207	小川支所		
148	玉川幼稚園	178	勿来公民館	208	好間支所		
149	汐見が丘幼稚園	179	山田公民館	209	三和支所		
150	藤原幼稚園	180	川部公民館	210	田人支所		



保守点検等対象業務

1	自家用電気工作物保安管理	16	受付・人的警備
2	消防用設備保守点検	17	総合管理・設備運転保守
3	空調設備等保守点検	18	特定建築物等定期点検
4	昇降機保守点検	19	ばい煙測定
5	自動扉開閉装置保守点検	20	その他保守点検等 ・床暖房設備保守点検 ・電話設備保守点検 ・屋内排水管高圧洗浄業務 ・放送設備保守点検 ・蓄電池保守点検 ・自動制御設備保守点検 ・防災管理定期点検 ・特定建築物環境衛生管理 ・浴槽ろ過器保守点検業務 ・貯湯槽内部点検清掃 ・電気自動車用急速充電器保守点検 ・空調自動制御機器保守点検 ・環境調査・モニタリング
6	浄化槽保守点検		
7	貯水槽等保守点検		
8	プールろ過装置保守点検		
9	ボイラー保守点検		
10	清掃・環境衛生管理		
11	一般廃棄物及びリサイクルごみ収集運搬処分		
12	産業廃棄物収集運搬処分		
13	古紙及び機密文書回収		
14	機械警備		
15	樹木管理・除草		

保守点検等業務の流れイメージ





修繕対象対象

● 対象施設の建築物及び設備等に関する修繕
1件当たり 130 万円未満のものが対象。

● 保守点検・清掃等業務の対象設備等だけでなく、
対象としていない設備等も含め建築物全体を対象。

→ 対象外は今まで通り、直接いわき市より発注

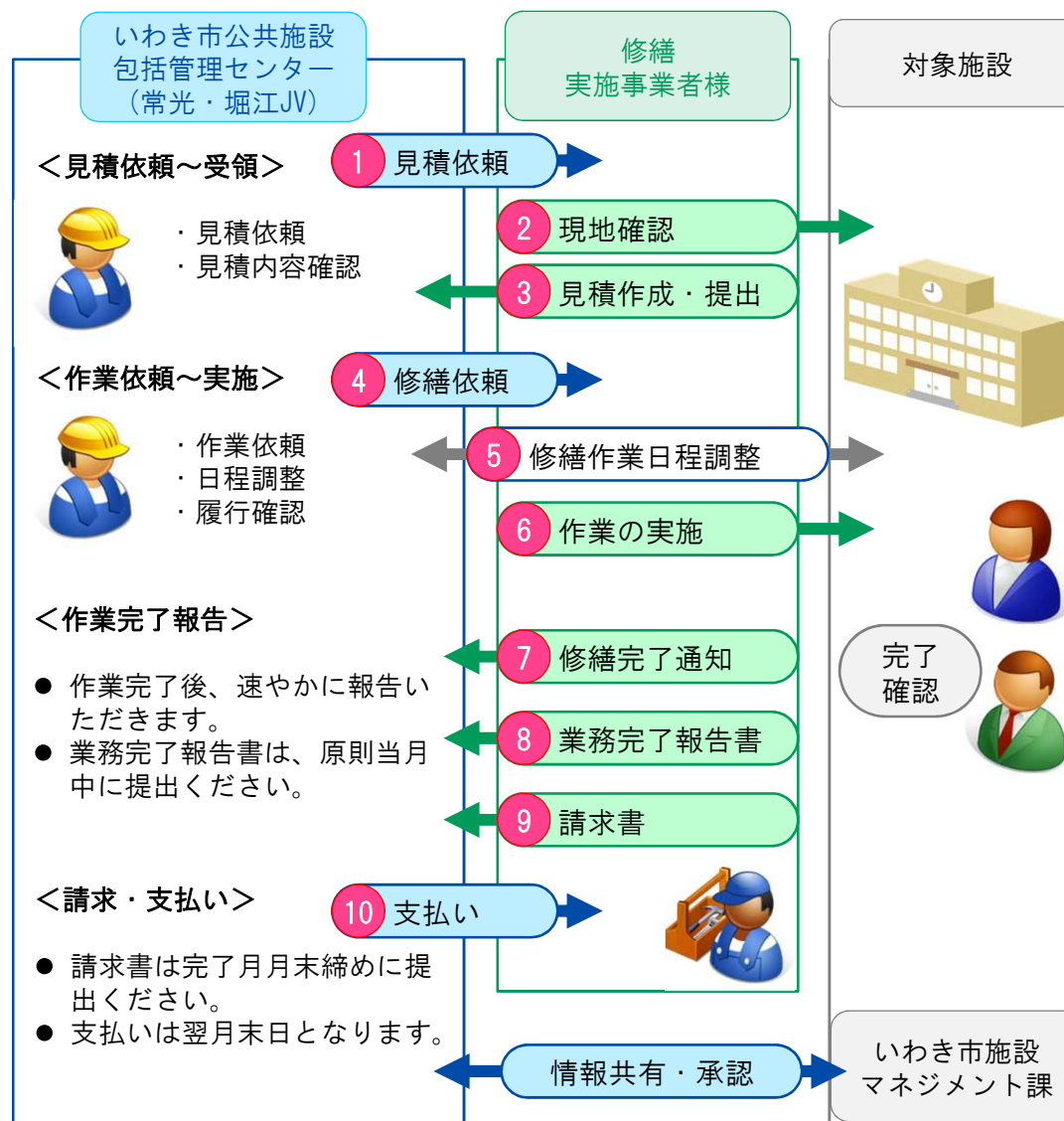
● 対象 ●

- 建物外部：屋根/外壁 等
- 建物内部：ドア/窓/自動扉 等
- 建築内部：床/壁/天井/階段 等
- 電気設備：受変電/自家発電/通信設備/照明設備 等
- 空調設備：空調/排煙/換気設備 等
- 給排水衛生設備：給水設備/排水設備/衛生器具 等
- 昇降機：エレベーター 等
- 消防設備
- その他
 - ・施設敷地内の側溝等の外構
 - ・プール・遊具（鉄棒、ブランコ等）
 - ・体育設備（バスケットゴール等）
 - ・放送設備・給食設備等

● 対象外 ●

- ・施設に配置している教育備品
- ・事務備品・給食備品・小規模家電・電話等

修繕業務 実施の流れイメージ





保守点検等の業者選定について

市内業者による競争選定（指名入札競争・見積合せ）を基本とする。

- ▶ 例外 自治法施行令で随意契約が認められているもの（第167条の2第1項）
- ✓ 予定価格が、市財務規則第128条で定める限度額以下のもの（50万円以下）（随意契約第1号）
- ✓ 既存エレベーター保守管理など、特定の者と契約しなければ、契約の目的を達成することができない業務（随意契約第2号）

修繕の業者選定について

対象地区内の「小規模修繕登録業者」や「いわき市入札参加資格（建設工事）」登録がある市内業者による競争選定（見積合せ）を基本とする。

- ✓ 予算の執行状況や発注先などに不公正な状態が生じないように、発注状況をいわき市と共有することで公平・公正な発注を維持します。