

日本管財が ひたちなか市公共施設等包括管理業務委託の優先交渉権者に選定 ～茨城県内4市目の実績、市の新たな仕組みづくりを支援～

オフィスビルや商業施設等の建物管理運営事業や住宅管理運営事業、不動産ファンドマネジメント事業等を手掛ける日本管財ホールディングス株式会社（本社：東京都中央区、代表取締役社長：福田 慎太郎、以下「当社」）は、当社グループ会社の日本管財株式会社が、2025年9月30日に結果公表されたひたちなか市公共施設包括管理業務委託の公募型プロポーザルにおいて、優先交渉権者に選定されたことをお知らせいたします。



ひたちなか市公共施設等包括管理業務委託の導入背景

■国内における背景

国内では公共施設の老朽化が進む一方、地方自治体は財政難や人口減少に直面しています。これに対応するため、施設の現状を早急に把握し、長期的な視点で更新・統廃合・長寿命化を計画的に進めることが求められています。これにより、財政負担の軽減・平準化と、公共施設の最適配置を実現することが必要となっています。

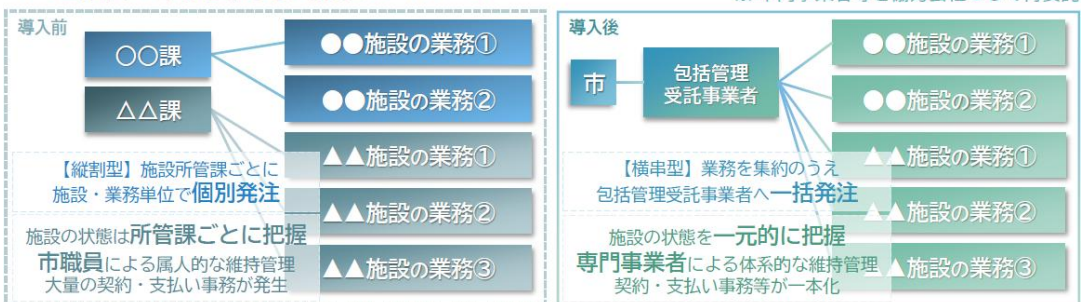
■ひたちなか市における背景

ひたちなか市においても、人口減少や施設の老朽化などにより、現在保有している公共施設を現状と同規模で建て替え・更新をしていくことは困難と試算しており、真に必要な公共施設を保有していくことができるよう、公共施設の適正化を推進しています。^{*1}

公共施設マネジメントを進める中で、従来の縦割り型（個別最適）の管理体制では、優先度に応じた修繕予算の配分や、管理水準にばらつきがある等の課題が浮き彫りとなり、限られた財源やマンパワーで市民ニーズの多様化に応えつつ、施設の不備を解消していくための新たな仕組みづくりとして、公共施設等包括管理業務委託の導入を予定しています。

ひたちなか市では、公共施設更新問題に直面する中での「安全性の確保」や、全体最適に向けた「横串型メンテナンスサイクルの確立」を図ることを導入目的としています。^{*2}

▼ 包括管理業務委託導入前後のイメージ



出典 *1 「公共施設マネジメントについて」（2024年5月20日更新）（ひたちなか市公式ホームページ）

<https://www.city.hitachinaka.lg.jp/shisei/keikaku/1001551/1011833/1011835.html>

*2 「ひたちなか市公共施設等包括管理業務委託 公募型プロポーザル実施要項」（2025年7月1日）（ひたちなか市）

*3 【図表】「公共施設等包括管理業務委託の実施検討について」（2025年1月23日、29日）（ひたちなか市）



ひたちなか市公共施設包括管理業務委託 公募型プロポーザルについて

公共施設等包括管理業務委託を導入するにあたり、ひたちなか市は「本業務は、施設の不備を解消していくための新たな仕組みづくりの一環であることから、価格のみの競争入札は適しておらず、専門的な知識や経験等を有する事業者からの提案を広く募り、市と連携してより効果的に事業を実施できる者を評価・選定する」*として、2025年7月から9月にかけて公募型プロポーザルを実施しました。

4者の事業者によるプレゼンテーション・ヒアリングの結果、日本管財は評価点673点（800点満点）を獲得し、優先交渉権者として選定されました。今後ひたちなか市と詳細協議を進め、2026年4月1日から業務開始を予定しています。

ひたちなか市が目指す新たな仕組みづくりとして、従来の縦割り型（個別最適）管理から全体最適に向けた「横串型メンテナンスサイクルの確立」の実現ができるよう、努めてまいります。

公募の概要

業務名	ひたちなか市公共施設等包括管理業務委託
公募形式	公募型プロポーザル
履行期間	2026（令和8）年4月1日から2031（令和13）年3月31日まで（5年間）
対象施設	コミュニティセンター、運動公園、小中学校、総合福祉センター、市役所等（97施設）
対象業務	保守点検、清掃、建築物環境衛生管理、機械警備、巡回点検、修繕、その他

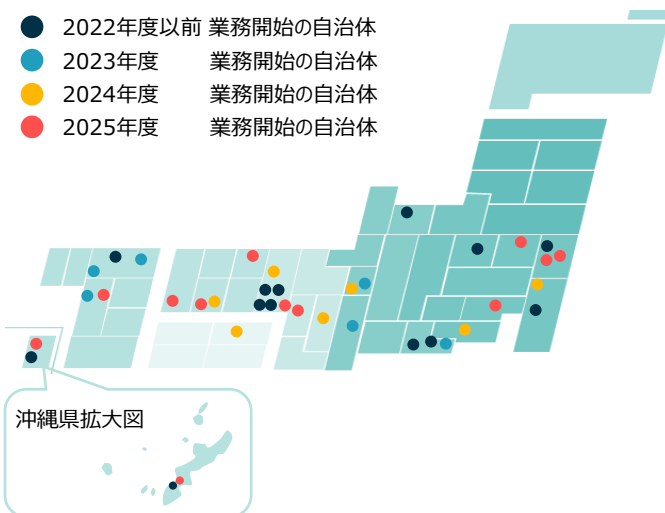
*出典：「ひたちなか市公共施設等包括管理業務委託公募型プロポーザル実施要項」（ひたちなか市）

日本管財グループのPPP(官民連携)事業について

日本管財グループは、PFI事業や指定管理者制度をはじめとするPPP（官民連携）事業に積極的に取り組んでいます。特に包括管理業務に関しては、現在36件の実績があり、市場シェアは約46%で業界トップ*です。

日本管財グループ 包括管理業務 実施自治体

- 2022年度以前 業務開始の自治体
- 2023年度 業務開始の自治体
- 2024年度 業務開始の自治体
- 2025年度 業務開始の自治体



- (注) ・公募型プロポーザルによる選定は公募資料、民間提案制度による選定は当社契約書に基づく
・複数期受託している場合は当グループ業務開始年度とする
・施設数は日本管財グループ業務開始年度時点

※浦添市は民間提案制度による選定後、複数施設の管理を開始した年度を「開始年度」、初回の公募型プロポーザル(2022年度業務開始)公募資料の施設数を「施設数」とする
※大阪市は2022年4月～2025年3月に東エリア(247施設)を担当していたが、契約満了に伴い、事業内容が変更になったため、2025年4月からの新規事業として算出している

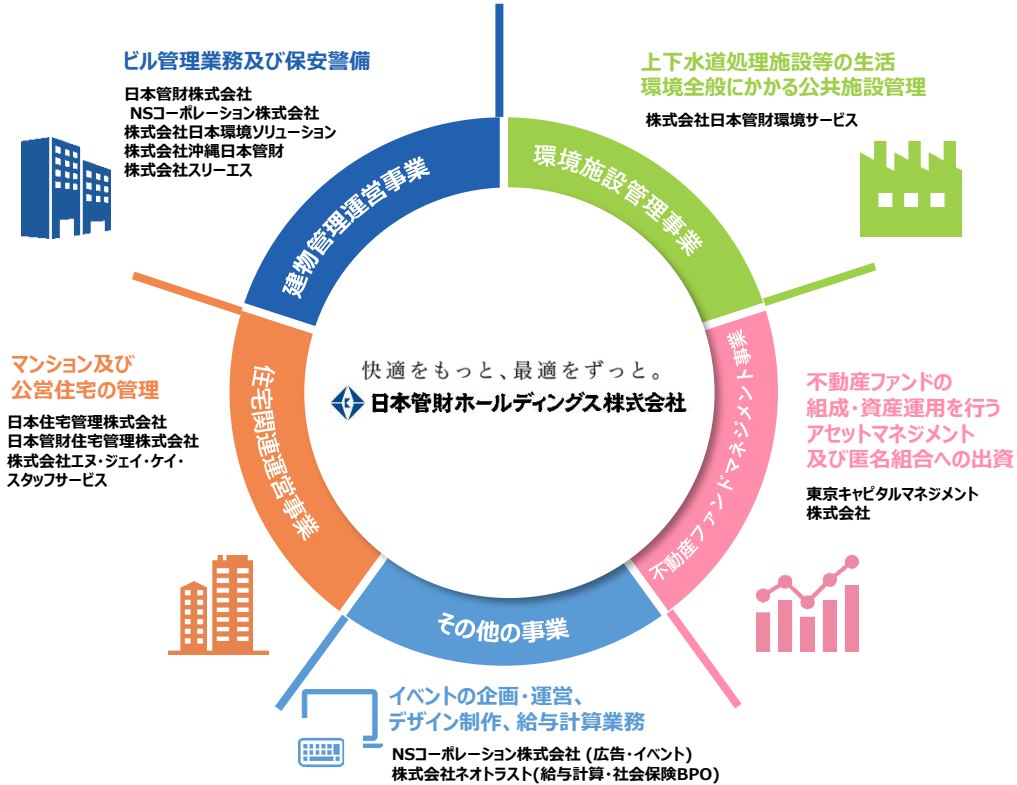
開始年度	自治体名	施設数	開始年度	自治体名	施設数
2018	兵庫県 明石市	132	2024	神奈川県 座間市	66
2019	兵庫県 芦屋市	53		広島県 福山市	311
	茨城県 筑西市	65		千葉県 野田市	236
	静岡県 湖西市	81		兵庫県 豊岡市	131
2020	群馬県 沼田市	123		香川県 丸亀市	145
	沖縄県 浦添市	20※		奈良県 広陵町	44
2021	静岡県 島田市	70		滋賀県 大津市	134
2022	千葉県 市原市	407	2025	茨城県 石岡市	51
	富山県 射水市	105		茨城県 つくばみらい市	55
	兵庫県 神戸市(東部)	154		栃木県 那須塩原市	92
	兵庫県 高砂市	48		東京都 墨田区	191
	福岡県 春日市	10		大阪府 大阪市(公募区分③)※	208
2023	静岡県 三島市	85		兵庫県 西宮市	63
	三重県 四日市市	44		鳥取県 鳥取市	89
	滋賀県 草津市	133		広島県 廿日市市	99
	熊本県 荒尾市	43		山口県 宇布市	121
	福岡県 大牟田市	69		熊本県 山鹿市	153
	福岡県 宗像市	181		沖縄県 宜野湾市	29

*受託実績 2025年4月1日時点

日本管財グループについて

日本管財グループは1965年に設立し、現在は国内及び海外で建物管理運営事業、環境施設管理事業、住宅関連運営事業、不動産ファンドマネジメント事業等を展開しています。独立系であることを強みに、オフィスビル、商業施設、ホテル、教育機関、公共施設など、幅広い用途に携わっています。

日本管財ホールディングス株式会社は持株会社として2023年に設立し、グループ経営機能に特化しています。



会社概要

社 名 : 日本管財ホールディングス株式会社
所在地 : 東京都中央区日本橋2丁目1番10号
設 立 : 2023年4月3日
代表者 : 代表取締役社長 福田 慎太郎
資本金 : 3,000百万円
事業内容 : オフィスビル、集合住宅、環境施設等の管理運営事業や不動産ファンドマネジメント事業等を営むグループ会社の経営管理及びこれに附帯又は関連する業務
U R L : <https://www.nkanzaihd.co.jp/>