

公共施設包括管理業務について ～業務開始状況～

令和7年3月19日
建設部 建築課 施設支援室

【 目 次 】

1	契約概要、業務内容	3
2	業務開始後の状況	4
	(1) 再委託先事業者(協力事業者)の登録状況	4
	(2) 業務実施数	4
	(3) モニタリング実施状況	5
3	施設アンケートの実施	6
4	今後の流れ(予定)	8

1 契約概要、業務内容

◆契約概要

委託業務名	大津市公共施設包括管理業務
受託者（名称） （所在地）	日本管財(株)滋賀事業所 滋賀事業所長 谷本和彦 大津市浜大津二丁目 1番35号 OSDビル浜大津7C
契約日	令和6年7月10日
契約期間	契約締結日 ～令和11年3月31日
業務実施期間 ※	令和6年11月1日 ～令和11年3月31日 (4年5か月間)
契約金額	3,180,096,480円(税込)

※ ・R6.11.1～
青字5業務から開始（済）

・R7.4.1～
全19業務を実施

◆業務内容

対象施設	計134施設 市民センター（36）、幼稚園・保育園（43）、小中学校（55）
対象業務	計19業務 (1) 自家用電気工作物保安管理 (2) 受水槽・高架水槽保守点検 (3) 防災設備点検（消防用設備及び建築基準法関係防災設備点検） (4) 空調設備保守点検 (5) 自動扉保守点検 (6) 機械警備 (7) 昇降機保守点検 (8) 遊具点検 (9) プール循環濾過装置保守点検 (10) 浄化槽維持管理 (11) 建築基準法第12条点検 (12) 緊急通報点検 (13) 建築物環境衛生管理 (14) 建物総合管理（空調等設備管理及び建築物衛生管理） (15) 建物消灯・施錠確認 (16) 清掃 (17) 樹木管理・除草 (18) 修繕（小額工事を含む、原則130万円以下） (19) 巡回点検

2 業務開始後の状況

※令和7年1月31日時点

(1) 再委託先事業者(協力事業者)の登録状況

- ▶ 受託者への登録数 124 (市内:113、市外:11)
- ▶ 内、緊急対応(24H)が可能な事業者数 45

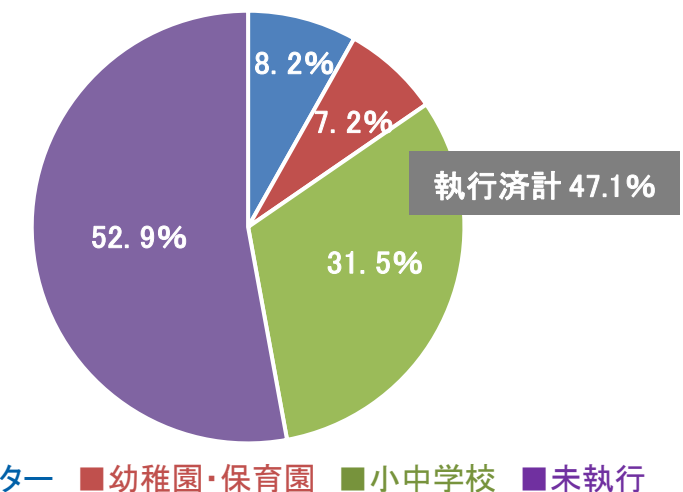
(2) 業務実施数【全19業務中、5業務を実施中】 ※現地作業完了分。

- ① 遊具点検 97施設 (全件完了済み)
- ② 建築基準法第12条点検 17施設 (約3割実施)
- ③ 緊急通報点検 97施設 (全件完了済み)
- ④ 巡回点検(受託者自らが実施) 52施設 (約4割実施)
- ⑤ 修繕

	発生件数(件)	完了件数(件)
令和6年11月	245	46
令和6年12月	172	110
令和7年 1月	285	135
合計	702	291

※発生件数は、施設支援室で修繕依頼の受付後、受託者へ対応を要請したもの。
完了件数には、現場確認後、対応不要となったもの(32件)を含む。

修繕予算執行状況



R6予算 148,122,920 円
執行済額 69,787,436 円

※執行済額には、対応中(見積取得済・施工前及び施工中)のものを含む。
(注意)小数点第2位で四捨五入しているため、数値計が合いません。

2 業務開始後の状況

※令和7年1月31日時点

(3) モニタリング実施状況

- ▶ 定期モニタリング 定期連絡調整会議(月次開催)時に実施
- ▶ 随時モニタリング 必要に応じて、業務監視、説明の要求、立会い等で実施

※年度単位で総括評価(確定)を行うため、令和6年11月～令和7年1月分の概況

評価項目			評価
1	一般事項	人員配置	良好
2		法令の遵守	
3		管理情報の整備・共有	
4		報告等、会議及び協議	
5		モニタリングへの対応、取組	
6		職員向け研修会の実施等	
7	作業一般事項	軽易な作業、内製化の実施	良好
8		不具合等への緊急対応	
9		事故防止、安全、衛生等	
10	各業務の履行状況	保守点検等業務の実施 ※令和6年度:全19業務の内,4業務	良好
11		樹木管理・除草の実施 ※令和6年度:実施なし	
12		修繕の実施	
13		再委託の手続き	
14	市内事業者の活用状況	市内事業者の活用率	良好
15	業務改善	アンケートの実施、改善対応	良好

3 施設アンケートの実施 (毎年度実施予定)

- ▶ 目的 業務改善・向上及び導入効果確認
- ▶ 時期 毎年度第4四半期（3月頃集計）
- ▶ 対象者 施設管理担当職員（及び施設所管所属職員）
- ▶ 内容 満足度、苦情・要望等の調査
- ▶ 結果 令和6年度集計状況 **回答数 94/134施設** ※令和7年3月7日時点（施設所管所属を除く。）

(1) 包括管理の導入、全体について ■良くなった ■少し良くなった ■特に変わらない ■少し悪くなった ■悪くなった



- ✓修繕に時間がかかっている。
- ✓修繕の対応・進捗状況がわからない。

(2) 施設・設備の状況について ■良くなった ■少し良くなった ■特に変わらない ■少し悪くなった ■悪くなった



- ✓以前から不具合が放置されている。
- ✓修繕が進んで、よくなることを期待する。

(3) 修繕依頼への対応について ■満足 ■やや満足 ■普通(どちらとも言えない) ■やや不満 ■不満



- ✓修繕依頼に対して対応が以前より遅くなった。
- ✓経過・進捗の連絡・報告がほしい。

(4) 受託者の対応について ■満足 ■やや満足 ■どちらとも言えない ■やや不満 ■不満



- ✓Webシステムが使いづらく、面倒。
- ✓迅速な対応があった。

(5) 施設支援室の対応について ■満足 ■やや満足 ■どちらとも言えない ■やや不満 ■不満



- ✓経過・進捗について聞かないとわからない。
- ✓丁寧な説明があった。

3 施設アンケートの実施

▶ 主な低評価の意見への対応、課題への対策

アンケート結果では、**高評価**及び**中評価**が多数を占める一方で、**低評価**の内容も一定数あるため、**改善**への早期取組を要する。

① 『修繕対応が遅くなった』

【原因】一元管理による優先度判断によって、緊急度の高いものを優先し、低いものへの初動対応に時間を要した案件が生じた。

▶対応中(取組中):初動対応(現場確認等)の均一的な実施

▶対策の検討 :施設や事案毎の特性・内容を踏まえた運用・フローの見直し(調整)

② 『修繕対応の進捗がわからない』

【原因】受付・進捗管理をWebシステム化したことで、コミュニケーションや情報共有が減少した。

▶対応中(取組中):保留や修繕の実施時期を調整する場合の連絡・説明

▶対策の検討 :Webシステム上での対応状況の表示等

③ 『Webシステムの入力が面倒』

【原因】新たなICTの導入には、施設管理担当職員が使い慣れるまで期間を要してしまう。

▶対応中(継続中):電話やメール受付の併用とWebシステム操作方法の丁寧な説明

▶対策の検討 :修繕依頼時(写真添付)の省力化等の運用

4 今後の流れ(予定)

◆主な年間スケジュール

		前年度	年間スケジュール											
		3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
1	年間業務実施計画（提出を受け承諾）		●（評価結果等を反映・調整）											
2	各業務（19業務の履行）	→	→											
3	定期連絡調整会議 （実績報告を受け確認等）	月次	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	年次/臨時※	※												※
4	モニタリング	随時	→											
		月次	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
		年次（総括）	●	●	→		総括 （結果公表）							●
5	施設アンケート	▶ ●				（結果公表）							→ ●	