

公共施設包括管理業務について (導入状況)

令和7年10月10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	令和6年度実績	4
3	令和6年度モニタリング結果【総括・総合評価】	6
4	令和6年度施設アンケート結果	7
5	導入効果について	8
6	令和7年度の業務実施状況	10
7	今後の主な流れ【年間スケジュール】	12

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)	日本管財(株)滋賀事業所 滋賀事業所長 谷本和彦
(所在地)	大津市浜大津二丁目1番35号 OSDビル浜大津7C
当初契約日	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)
当初契約金額	3,180,096,480円(税込)
変更契約日	令和7年3月31日
変更契約金額	※ 3,171,737,272円(税込)

※ 契約変更概要【減額変更】

- ▶ 令和6年度の修繕実績による精算
- ▶ 他工事による設備数量等の変更に基づく令和7年度以降の保守点検等での業務量増減による変更

(他工事: 伊香立保育園移転整備工事、各施設空調設備更新・改修工事など)

◆ 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 <ul style="list-style-type: none"> (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 令和6年度実績 ※R6.11.1～R7.3.31(5か月間)

① 実績(完了)件数と再委託件数【5業務】

(注意)小数点第2位を四捨五入しています。

	R6実績(完了)件数	再委託件数	市内事業者への再委託件数	市内事業者活用率	
				【件数割合】	【従前の目安】
1 遊具点検	対象施設全て完了済み 1件 (97施設)	5件	3件	60.0%	60%以上
2 建築基準法第12条点検	対象施設全て完了済み 3件 (延べ54施設 ※1)				
3 緊急通報点検	対象施設全て完了済み 1件 (97施設)				
4 巡回点検	対象施設全て完了済み 1件 (134施設)	0件 ※2	0件 ※2		
5 修繕	729件	556件	533件	95.9%	
・R6実施判断(承認)件数 859件 ・そのうち、R7完了件数 130件	一般修繕	446件	556件	533件	
	緊急修繕	110件			
	内製化対応 (有償9件、無償98件)	107件			
	現地確認・調整等 のみでの対応完了(無償)	66件			
合計		561件	536件	95.5%	
内製化(有償9件)を含んだ市内事業者活用率				94.0%	

※1 建築基準法第12条点検の実施施設数は、建築物(3年に1度)・建築設備(1年に1度)の点検実施延べ数

※2 巡回点検は、受託者による実施のため、再委託なし

※ 受託者による年次・月次報告に基づき作成しています。

2 令和6年度実績 ※R6.11.1～R7.3.31(5か月間)

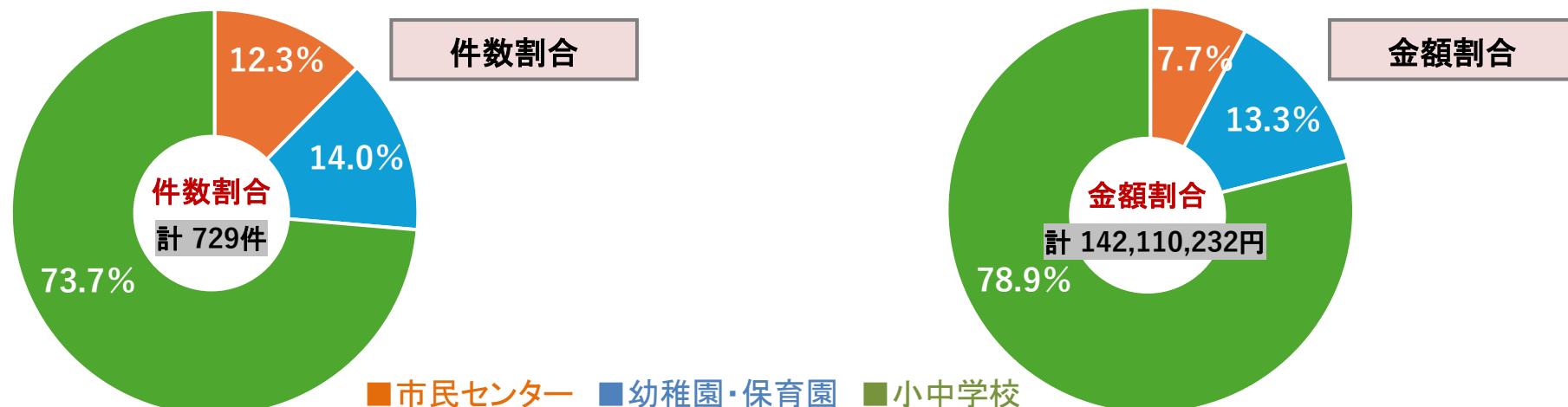
② 実績(精算)金額と再委託金額【5業務】

(注意)小数点第2位を四捨五入しています。

	R6実績(精算)金額	市内事業者への再委託金額	市内事業者活用率			
			【金額割合】	【従前の目安】		
1 遊具点検	159,169,826円	147,723,567円	92.8%	60%以上		
2 建築基準法第12条点検						
3 緊急通報点検						
4 巡回点検					0円※	0円※
5 修繕 (R6予算額 148,122,920円)					142,110,232円	140,154,687円
一般修繕・緊急修繕	142,106,186円	140,154,687円				
内製化対応(有償分のみ)	4,046円					
内製化(有償9件分4,046円)を含んだ市内事業者活用率			92.8%			

※ 巡回点検は、受託者による実施(マネジメント経費に含む)のため、再委託なし

【参考】 修繕の施設用途別割合



※ 受託者による年次・月次報告に基づき作成しています。

3 令和6年度モニタリング結果

【総括・総合評価】

※ 市(施設支援室)ホームページ公開済み。

評価項目		総括評価
I 実施体制	専任従業員の配置状況・進行管理	B (良好)
	連絡体制(緊急時含む)	
	緊急時対応	
	再委託事業者(協力事業者)の配置・登録状況	
	関係法令等の遵守、手続等	
	個人情報取扱特記事項の遵守	
II 各業務内容・水準	保守点検等業務の適正履行	B (良好)
	保守点検等業務の計画、連絡調整、各手続・報告	
	修繕業務の適正履行	
	修繕の内製化等(効率化の取組を含む)	
	修繕の現場確認、計画、連絡調整、各手続・報告	
	維持管理情報の整備、共有	
	維持管理情報の活用(各種保守点検と修繕の連動等)	
III 再委託先選定	市内事業者の活用及び育成	B (良好)
	学区内選定の取組	
	再委託先選定の妥当性	
	再委託先の承諾手続、管理(契約、支払等の各手続を含む)	
IV その他	その他の業務及び独自サービスの履行(施設アンケート含む)	B (良好)
	セルフモニタリングの実施	
	その他の事務手続、報告、協議、事故等対応、引継ぎ等	
	意見・要望・苦情への対応、反映	

[評価区分]

A	優良
B	良好
C	課題含
D	要改善

総合評価	I ~ IV 総合
	B (良好)

4 令和6年度施設アンケート結果

- ▶ アンケートの実施目的：業務改善・向上及び導入効果確認
- ▶ 実施時期：毎年度第4四半期に実施
- ▶ 内 容：施設管理担当職員の包括管理業務に関する満足度、苦情・要望等の調査

※ 市(施設支援室)ホームページ公開済み。

【 集計結果 】

【 主な低評価の意見・課題、その対応・対策 】

① 包括管理の導入、全体について



② 施設・設備の状況について



③ 修繕依頼への対応について



④ 受託者の対応について



⑤ 施設支援室の対応について



■ 満足／良くなった ■ やや満足／やや良くなった ■ 普通／特に変わらない・どちらとも言えない ■ やや不満／少し悪くなった ■ 不満／悪くなった

1 『 修繕対応が遅くなった 』

【原因】 一元管理によって初動対応に時間を要した案件が生じた。

▶ 対応済：初動対応の均一的な実施(継続)

2 『 修繕対応の進捗がわからない 』

【原因】 Webシステム化によって、連絡、情報共有が減少した。

▶ 対応済：修繕実施を調整等する場合の連絡・説明(継続)

3 『 修繕依頼時の Webシステム入力が面倒 』

【原因】 ICTの導入には、使い慣れるまでに期間を要する。

▶ 対応済：電話・メールの併用、システム操作の丁寧な説明(継続)

5 導入効果について

① 導入前後の業務費と職員人件費（R6年度時点）

【100万円未満切り上げ(税込)】

		導入前 (導入しなかった場合)		導入後 (R6年度)				
業務費区分		費用(千円)		費用(千円)				備考
保守点検等業務費		231,000		267,000				マネジメント経費(5か月分)を含む。
修繕費		440,000		440,000				同額として比較
計 ①		671,000		707,000				委託料 36,000千円増 マネジメント経費(巡回点検を含む)及び新規委託業務(建築基準法第12条点検)による増あり。
職員人件費	職員区分	業務量(人工)	人件費	所属区分	業務量(人工)		人件費	備考
	正規職員	10.37	81,000	施設所管所属等 包括管理所属	6.75	9.17	72,000	
	会計年度任用職員	3.75	15,000	施設所管所属等 包括管理所属	2.23			
		0.00						
計 ②		14.12	96,000		11.40	81,000	業務削減量 2.72人減 R6年度中は施設所管所属等に包括管理未実施の業務が残るため削減量はやや少ない。	
合計 ①+②		767,000		788,000				総費用 21,000千円増

※ 行政改革プラン2021令和6年度取組成果及び令和7年度事務事業評価(令和6年度事後評価)に準拠

5 導入効果について

② 導入前の検討と導入後の取組、効果

導入前の検討		導入後	
		取組	効果
1	導入の取組姿勢 ・行政改革プラン2021での取組項目「施設包括管理業務委託の導入」	・R6.11：導入（5業務を開始） ・R7.4：全19業務を開始	・行政改革プラン2021の取組成果 ⇒ 年度別計画：計画どおり（R6年度導入） ⇒ 数値目標：上回る（目標：91施設、導入実績：134施設）
2	公共施設マネジメントの推進 ・内閣府「PPP/PFI推進アクションプラン」等に基づく推進	・民間事業者の専門的なノウハウを活用 ・管理情報を蓄積、施設所管所属と共有し、修繕等計画の検討・作成に活用	・施設の老朽化対策に有効な維持管理手法の構築 ・管理情報の集約化、管理水準の均質化・向上へ ・長期的なコスト削減、予防保全への移行へ
3	事務改善・向上 ・事務の効率化、契約事務・管理の一元化 ・市担当職員の専門性の向上	・Webシステムの活用 ・点検・修繕履歴の集約等による計画的修繕 ・本市技術職員による技術的判断、モニタリングを通じた業務改善	・オンライン化・電子化による、事務の効率化、ペーパレス化 ・市職員の発注、契約、支払い等の事務手続の軽減 ・受託者からの修繕実施・方法等の提案 ・技術職員による業務品質向上
4	職員体制 ・施設管理の経験が減少するが、研修会やマニュアルでフォロー ・限られた人材の活用	・施設支援室・受託者による研修会実施、マニュアル整備 ・営繕部門との連携	・維持管理（包括管理）の合理的な体制の構築（施設施設室）
5	市民サービス ・施設管理の均質化、修繕対応の迅速化、職員の他業務への従事によるサービス向上	・統一的な基準等での修繕、点検結果からの迅速・円滑な修繕 ・施設アンケートによる評価（効果）の確認	・管理水準の均質化による、安定的な施設サービス提供へ ・夜間・休日等の緊急対応の実行性向上 ・関係所属※：R7年度担当所属全体 ▲4人（他業務への従事）
6	市内事業者への影響 ・契約条件として活用率の確保を規定 ・事務処理の軽減	・業務仕様書で市内事業者活用を規定し、定期・随時モニタリングを実施 ・事業者間でのWebシステムの運用	・市内事業者の活用率維持（R6年度モニタリング結果：良好） ・オンライン化による書類提出等の省力化、DX化促進
7	費用対効果 ・経費の増額はあるが、職員の業務量削減を考慮	・導入効果額（費用対効果）の検証	・導入効果額：▲21,000千円 ・関係所属※：R7年度担当職員 ▲6人（業務量削減）

※ 関係所属（担当所属・担当職員）＝自治協働課、こども・若者政策課、教育総務課、建築課・設備室・施設支援室の施設維持管理業務を行う職員（一部の兼務職員を除く。）

6 令和7年度の業務実施状況

① 全19業務（R7.8.31時点）

	業務名	実施状況	
1	自家用電気工作物保安管理	年間計画どおり実施中	
2	受水槽・高架水槽保守点検	年間計画どおり実施中	
3	防災設備点検	年間計画どおり実施中	
4	空調設備保守点検	年間計画どおり実施中	
5	自動扉保守点検	年間計画どおり実施中	
6	機械警備	年間計画どおり実施中	
7	昇降機保守点検	年間計画どおり実施中	
8	遊具点検	年間計画どおり実施中	
9	プール循環濾過装置保守点検	年間計画どおり実施中	
10	浄化槽維持管理	年間計画どおり実施中	
11	建築基準法第12条点検	年間計画どおり実施中	※ 建築物(3年に1度)・建築設備(毎年)・防火設備(毎年)実施
12	緊急通報点検	年間計画どおり実施中	
13	建築物環境衛生管理	年間計画どおり実施中	
14	建物総合管理	年間計画どおり実施中	
15	建物消灯・施錠確認	年間計画どおり実施中	
16	清掃	年間計画どおり実施中	
17	樹木管理・除草	完了 24件	※ R7予算額(契約額):36,952,960円、R7実施完了金額:10,133,200円 [精算制]
18	修繕	※次頁参照 [精算制]	
19	巡回点検	全施設1回完了済み	※ 各施設3回/年のうち、年間計画どおり2回目実施中(受託者による実施)

※ 受託者による年次・月次報告に基づき作成しています。

6 令和7年度の業務実施状況

② 修繕（R7.8.31時点）

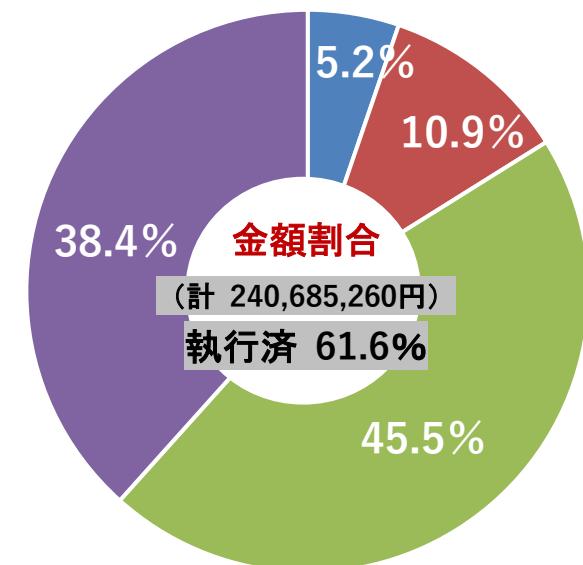
R7完了件数（R7精算対象）		1,066件
一般修繕		645件
緊急修繕		174件
内製化対応		138件 (有償15件、無償123件)
現地確認・調整等 のみでの対応完了(無償)		109件

令和7年度予算額（契約額）	令和7年度実施完了金額
390,440,930円	240,685,260円

※ R7.8.31時点の件数、金額

※ 完了件数には、R6年度に修繕の依頼受付、実施判断(承認)をし、R7年度に完了したたものを含む。

施設用途別執行状況



■市民センター ■幼稚園・保育園 ■小中学校 ■未執行

(注意) 小数点第2位を四捨五入しています。

※ 受託者による年次・月次報告に基づき作成しています。

7 今後の主な流れ

【年間スケジュール】

