

公共施設包括管理業務について

令和7年5月
建設部 建築課 施設支援室

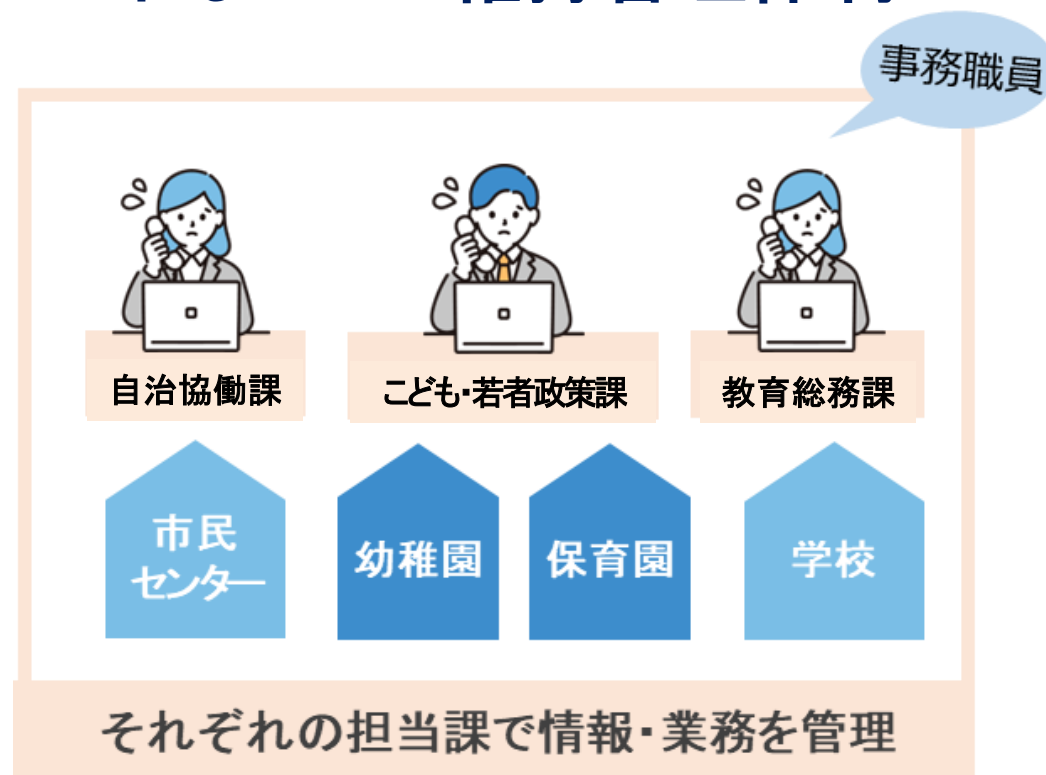
【 目 次 】

1	業務概要	3
2	契約概要、業務内容	4
3	業務実施状況 ※令和6年度実績	5
4	年間スケジュール(主な流れ)	6
5	令和6年度の施設アンケート結果	7
6	令和7年度 of 取組(予定)	8

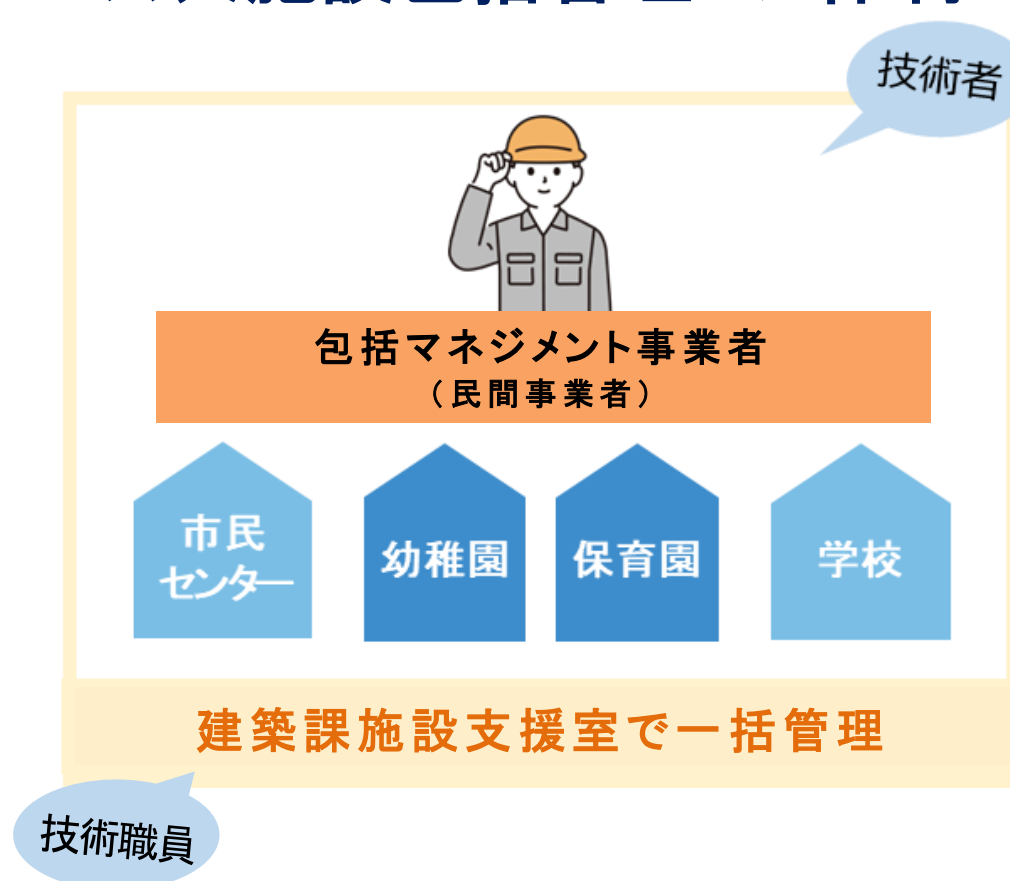
1 業務概要

市有の公共施設について「事務の効率化」「情報の一元化」
「管理水準の均質化」を目的に、これまで所属ごとに行ってきた
複数の施設の維持管理に係る業務を民間事業者へ一括して委託

これまでの維持管理体制



公共施設包括管理の体制



2 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

※ 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 (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

3 業務実施状況

※令和6年度実績（R6.11.1～R7.3.31）

(1) 業務実施数【全19業務中、5業務を実施】

- ① 遊具点検 97施設（令和6年度対象施設全て完了）
- ② 建築基準法第12条点検 54施設（同上） ※ 建築物（3年に1度）及び建築設備（1年に1度）の点検実施施設の延べ数
- ③ 緊急通報点検 97施設（同上）
- ④ 巡回点検 134施設（全施設完了）

⑤ 修繕

発生件数	完了件数
1,332件	729件

※ 発生件数は、受託者へ対応を要請した件数。

※ 完了件数は、内製化（9件）及び軽易な対応（無償対応98件）による修繕並びに現場確認後に対応不要となったものを含む。

※ 修繕の発生（対応開始）が令和6年度であっても、完了時期が令和7年4月1日以降となるものは、令和7年度実績に計上するため完了件数に含んでいない。

(2) 修繕費【年度毎の実績に応じた精算制】

令和6年度予算額 （当初契約額）	令和6年度執行額 （精算による変更契約額）
148,122,920円	142,110,232円

（税込）

4 年間スケジュール(主な流れ)

		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（受託者から提出）		●（前年度評価結果等を反映・調整）													
2	各業務		→ R6:5業務 R7～:19業務													
3	定期連絡調整会議 （実績報告・実施計画の 確認等）	月次	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	年次/臨時※	※ （精算、契約変更）											※ （精算、契約変更）			
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）							→●

5 令和6年度の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（3月末集計）
- ▶ 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

【集計結果】 ※ 最終回答数 107/134施設

【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）

6 令和7年度の取組(予定)

① 事務の効率化・情報の一元化・管理水準の均質化に関すること

- ▶ 修繕実績の分析（費用・件数内訳等の整理）
- ▶ 点検結果を受けた修繕の計画的な実施（消防設備の不具合修繕等）
- ▶ 修繕の運用方針（手順、優先基準共）の取りまとめ、共有

② 再委託に関すること

- ▶ 再委託先の分析（市内事業者の活用状況等の整理）