

本日の次第

施設包括管理とは？

施設包括管理の効果

制度設計上の選択肢

導入の進め方「しくみ×魂」

日常修繕を含む 施設包括管理の効果

効果1 的確な判断でスピーディに修繕

効果2 内製化で安価で柔軟に修繕

効果3 施設の満足度が向上

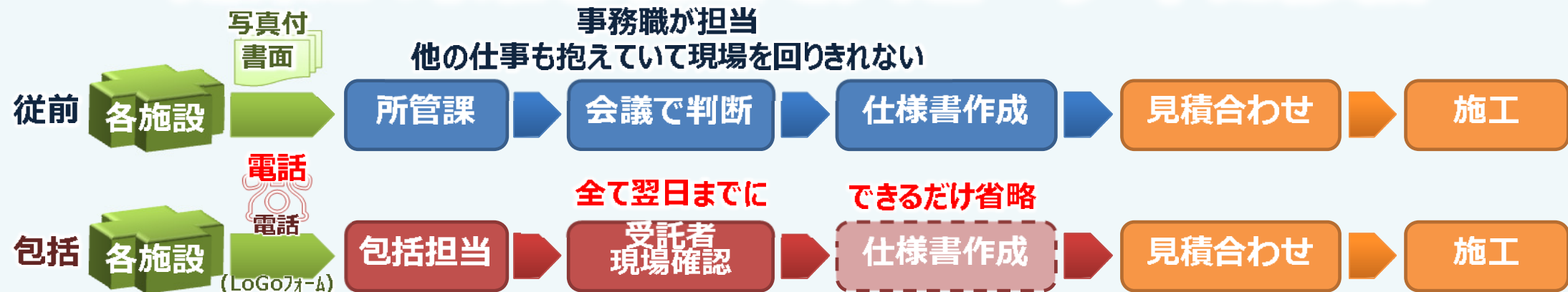
効果4 関係者のコラボによる修繕が実現

効果5 修繕を含むからこそ実人数を削減

効果6 施設関連情報を効率的に集約

効果7 付加サービスを享受

効果1 的確な判断でスピーディに修繕



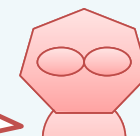
- 写真付書面から電話連絡に切り替え 現場の負担を軽減（状況の聞取もできる）
- 現場確認した情報をもとにすぐに協議し 判断
- 包括受託者で応急修繕し 本修繕は地元事業者へ依頼することも（施設運営への影響を最小化できる）



修繕担当

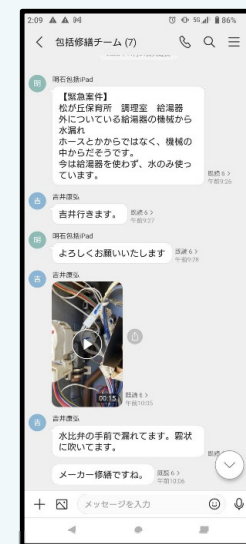
応急修繕はすぐにできます 現場の画像をLINEで送るので
本修繕AパターンかBパターンか判断をお願いします

応急修繕はすぐをお願いします 画像である程度わかりましたが
もう少し詳しく見たい 今から現場に行くので協議して決めましょう



包括課長

技術者同士なので話が早い



第2期からLINEの
本格運用開始

効果2 内製化で安価で柔軟に修繕

- 受託者の修繕担当者自身が行う原則30万円未満の修繕
- 材料費実費 + 工賃(実作業時間1人1時間2,800円) + 経費10%(時間単位の積算がポイント)
- 件数は全体の3割に及ぶが支払金額は数パーセント = 小回りを利かせて安価に対応

	区分	支払済件数	修繕支払総額	1件あたり金額
1年目	全体(79社が実施)	1,559件	206,026,089円	132,153円
	うち内製化分	462件(29.6%)	7,293,751円(3.5%)	15,787円
2年目	全体(61社が実施)	1,799件	214,548,037円	119,260円
	うち内製化分	600件(33.4%)	10,776,497円(5.0%)	17,961円
3年目	全体(75社が実施)	1,648件	226,148,966円	137,226円
	うち内製化分	447件(27.1%)	7,677,738円(3.4%)	17,176円
4年目	全体(74社が実施)	1,700件	267,859,933円	157,565円
	うち内製化分	515件(30.3%)	6,904,150円(2.6%)	13,406円
5年目	全体(63社が実施)	1,722件	307,154,744円	178,371円
	うち内製化分	495件(28.8%)	7,435,120円(2.4%)	15,020円
6年目	全体(58社が実施)	1,796件	336,379,811円	187,294円
	うち内製化分	577件(32.1%)	9,952,537円(3.0%)	17,249円
7年目	全体(63社が実施)	1,906件	338,969,132円	177,843円
	うち内製化分	585件(35.9%)	8,859,688円(2.6%)	12,934円

四方よし

施設…細かな要望に対応してもらえる

市…通常より安価に修繕できる

受託者…定額のマネジメント経費に加えて経費を計上できる

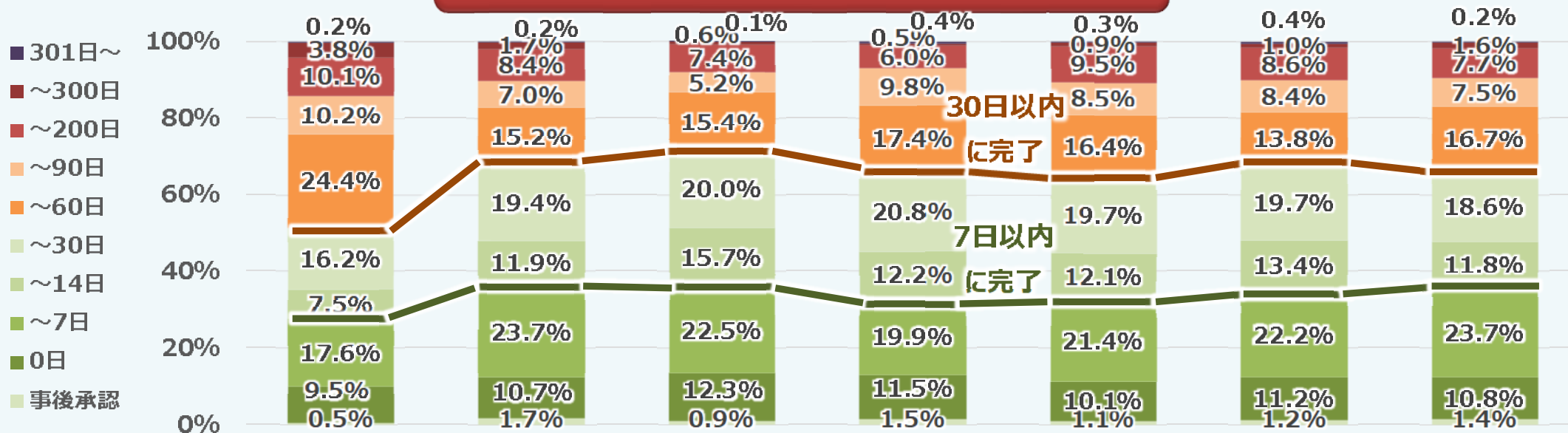
協力会社…手間の割に儲からない応急対応に手を取られない

包括受託者事務所は 今日もフル回転



修繕の早さの評価

連絡受付日から修繕完了日までの日数



項目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目
平均日数	45.5日	33.5日	28.0日	31.2日	34.4日	36.3日	33.3日
中央値日数	29日	16日	14日	18日	18日	16日	16日
集計対象件数	557件 (途中から集計)	1,904件	1,803件	1,850件	1,877件	2,014件	2,090件

- ・2年目以降は3～4割は7日以内に 6～7割以上は30日以内に修繕が完了している
- ・包括導入前のデータがないため導入前後の比較はできない

修繕の量の評価

包括管理修繕の金額・件数・体制(他の導入自治体との比較)

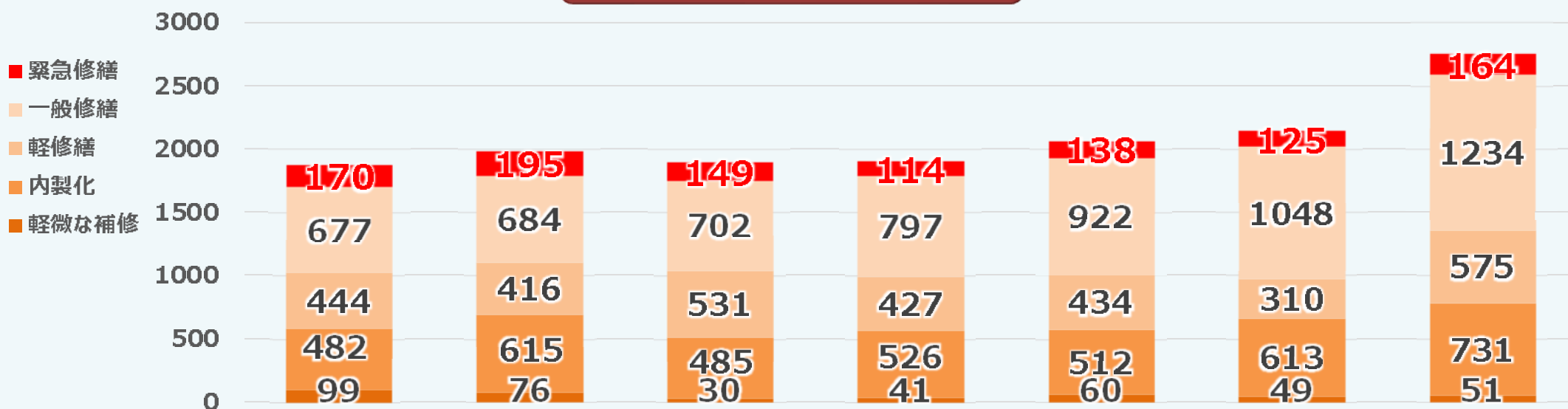
包括第2期受託者提案書より(一部加工)

項目	明石市	A市	B市	C市	D市	E市	F市
①対象施設数	166施設	52施設	48施設	133施設	192施設	63施設	105施設
②修繕金額(円)	267,859,933	87,035,649	48,950,000	46,351,752	466,771,440	14,677,440	41,020,000
③修繕件数	1,700件	737件	735件	519件	1,867件	105件	455件
④1件あたり金額	157,565	118,095	66,599	89,310	250,011	139,785	90,154
⑤うち協力会社	1,185件	565件	635件	352件	1,867件	105件	455件
⑥うち内製化	515件 (30.3%)	172件 (23.3%)	100件 (13.6%)	167件 (32.2%)	-	-	-
⑦受託者修繕 担当者数	3名	3名	3名	3名	6名	2名	2名

- ・明石市の包括管理で実施している修繕量(件数・金額)は他の同体制の市の2～3倍
- ・受託者担当者と市の担当者との共同体制が構築できているため 他市包括より効率的
- ・包括導入前の修繕件数は1,300件程度(ただし正確に把握できていないため厳密な比較ではない)

修繕の的確さの評価

緊急修繕件数



項目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目
緊急割合	9.1%	9.8%	7.9%	6.0%	6.7%	5.8%	6.0%
全体件数	1,872件	1,986件	1,897件	1,905件	2,066件	2,145件	2,755件

- ・緊急修繕件数:的確な修繕ができていれば 緊急対応を要する不具合連絡は減ってくるはず
⇒3年目以降は件数・割合が減少している
- ・手直し・再修繕件数:データなし（ただし年数件程度のため 指標としての有効性は低い）

包括管理自体の品質は向上している

修繕の量

修繕の迅速さ

修繕の的確さ

対応の丁寧さ

結果

・導入前1,300件
⇒導入後1,700件
・同体制の他市包括
の2～3倍を実施

・2年目以降は6～7割
は30日以内に
8割以上は60日以内
に修繕が完了

・3、4年目以降は
緊急修繕が減少
・手直し・再修繕は
年数件程度

・施設への満足度調査
で市・受託者の対応への
満足度も9割

評価

・同じ金額枠で実施でき
る修繕量は増えている
・他市より効率的に実
施できている

・従前のデータがないた
め比較はできない
・従前の業務フロー、満
足度調査の意見から確
実に短縮されている

・従前のデータがないた
め比較はできない
・緊急修繕は減少傾向
であるため全体として
的確さは向上している

・従前よりはっきりと向上
しており導入後も段階
的に高まっている

4項目の定量評価の結果 明石市の包括管理の品質は向上している

- ・みなさんなら 他にどんな評価指標があると思いますか
- ・今後 導入される自治体には 是非 従前との比較ができるように 事前のデータ把握を

市内業者受注率の向上を目指す

- 市内受注率(金額ベース)は約6割で包括化前後で変わらず
- 受託者には7割を目指して市内受注率の向上に努めてもらっている
- しかし市内業者が少数 又は いない業種(給食・遊具等)もあるため簡単ではない

区分		市内	市内以外	総額	市内受注率
包括前 所管課発注+学校・園配当		165,328,881	86,743,067	252,071,948	65.6%
包括導入後 包括管理+学校・園配当	1年目	150,337,675	86,129,026	236,466,701	63.6%
	2年目	170,277,479	74,935,246	245,212,725	69.4%
	3年目	163,612,558	91,688,864	255,301,422	64.1%
	4年目	197,741,854	101,089,239	298,831,093	66.2%
	5年目	214,657,546	123,787,473	338,445,019	63.4%
	6年目	244,248,879	151,576,459	395,825,338	61.7%
	7年目	277,811,380	94,383,744	372,195,124	74.6%

効果3 施設の満足度が向上

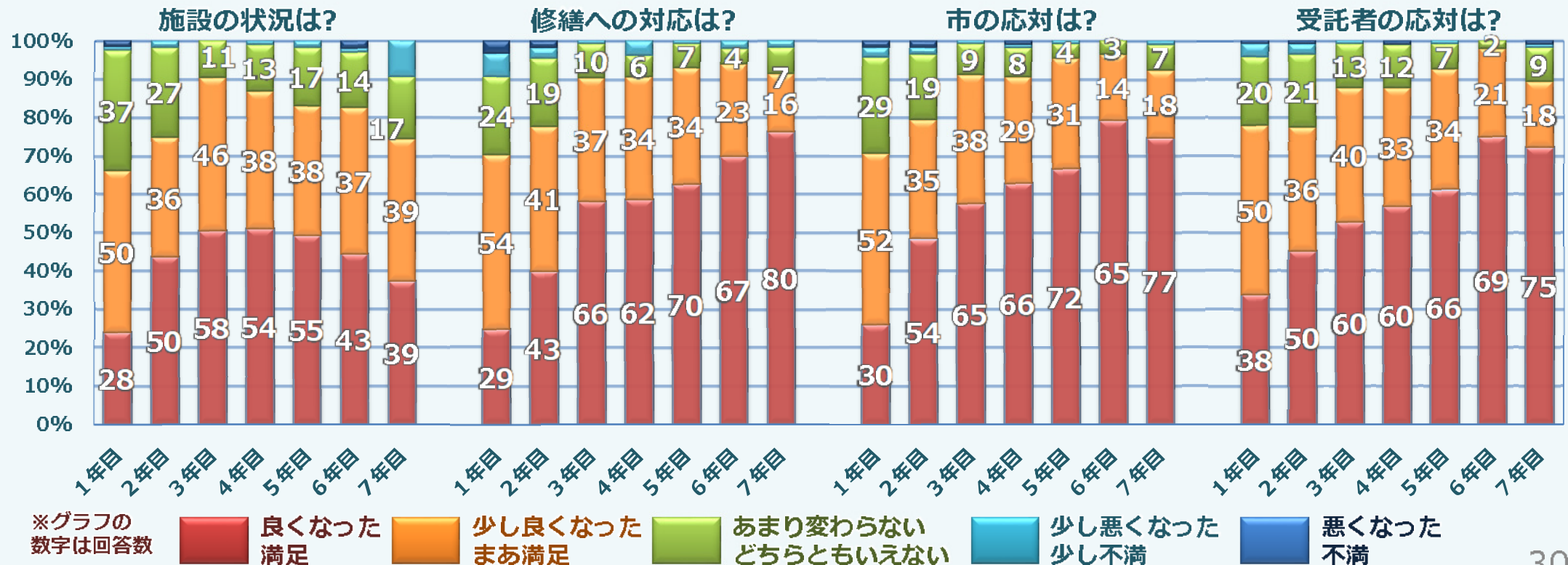
効果的な修繕が見えるからこそ 施設の満足度が向上

施設の状況への評価

3年目に約9割に達しその後は微減 7~8割台
⇒ 一定の改善が定着 老朽化は進展

修繕対応・対応への評価

3年目に約9割に達しその後も上昇 5年目には全て9割超
⇒ 施設と包括担当との信頼関係はより強固に



効果4 関係者のコラボによる修繕が実現

包括・学校管理課・先生が共同で運動場の排水不良対策



数千万円での再整備も検討された十年來の課題を200万円で一定の改善

水泳部と共同でプールサイドを再塗装



概算見積300万円⇒内製化52万円

学校武道場で入替 撤去後の畳をコミセンで再活用



学校・コミセン合わせて272万円 うち移送敷込14万円

幼稚園・コミセン・学校配当予算も活用して駐車場舗装



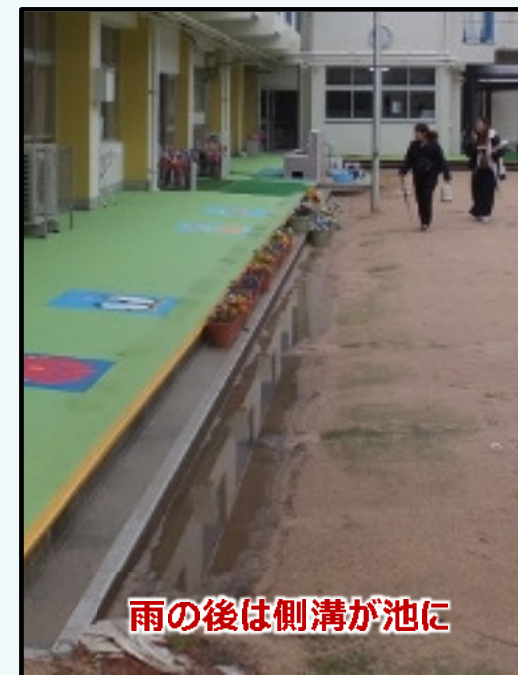
包括×所管課
×先生・生徒

これまで対応していない事案にもできる限り柔軟に対応

蒲鉾型デコボコ園庭の解消



雨で「水みち」ができてデコボコ
園児がこける



雨の後は側溝が池に



建物の床レベルより
園庭の方が高い



- ① 園からの水たまり解消の要望
- ② 真砂土を投入(転圧せず)
- ③ 雨で土が周囲に流れる

長年の①～③の繰返して
園庭が蒲鉾型でデコボコに

蒲鉾型デコボコ園庭の解消



コンクリ型枠工により
側溝を一段分上げる



盛り土し 園庭を一段分上げる



人工芝の貼りなおし



土が流れないように
転圧し凝固剤を散布



- 多くの幼稚園・保育所で 長年の真砂土投入の繰返しで 園庭が蒲鉾型でデコボコに
- 土を削って平らにするには数百万円の費用と工事期間がかかるため対応できず
- 改めて園から相談があったため 包括担当・受託者・協力会社で改善策を検討
- 協力会社から 園庭と側溝の高さを階段一段分上げる方法の提案を受ける
- 費用が100万円を切り 土日2日間で施工できることから園の協力を得て実施

土木施工

- ・5/30に園から相談
- ・6/11~12に施工
(協力会社)

954,800円

(内訳)

側溝の嵩上げ

331,000円

園庭の盛り土

166,750円

人工芝の撤去・設置

141,750円

メータボックス等移設

9,500円

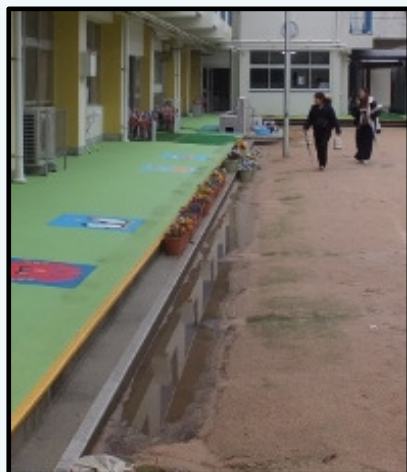
直接工事費計

649,000円

諸経費 219,000円

消費税 86,800円

蒲鉾型デコボコ園庭の解消



蒲鉾型デコボコ園庭の解消

