資料１

施設包括管理業務委託の導入について

令和５年８月10日

総務部 行政改革推進課

【　目　次　】

1．サウンディング（第２回目）結果について …… 3

（1）　施設包括管理業務委託の概要 …… 4

（2）　他自治体の導入状況 …… 5

（3）　これまでの経過 …… 6

（4）　サウンディング（第２回目）内容 …… 7

（5）　サウンディング（第２回目）結果 …… 9

2．市内事業者への説明対応について …… 12

（1）　スケジュール（案） …… 13

（2）　説明会①の実施内容（案） …… 14

（3）　配布資料（案） …… 15

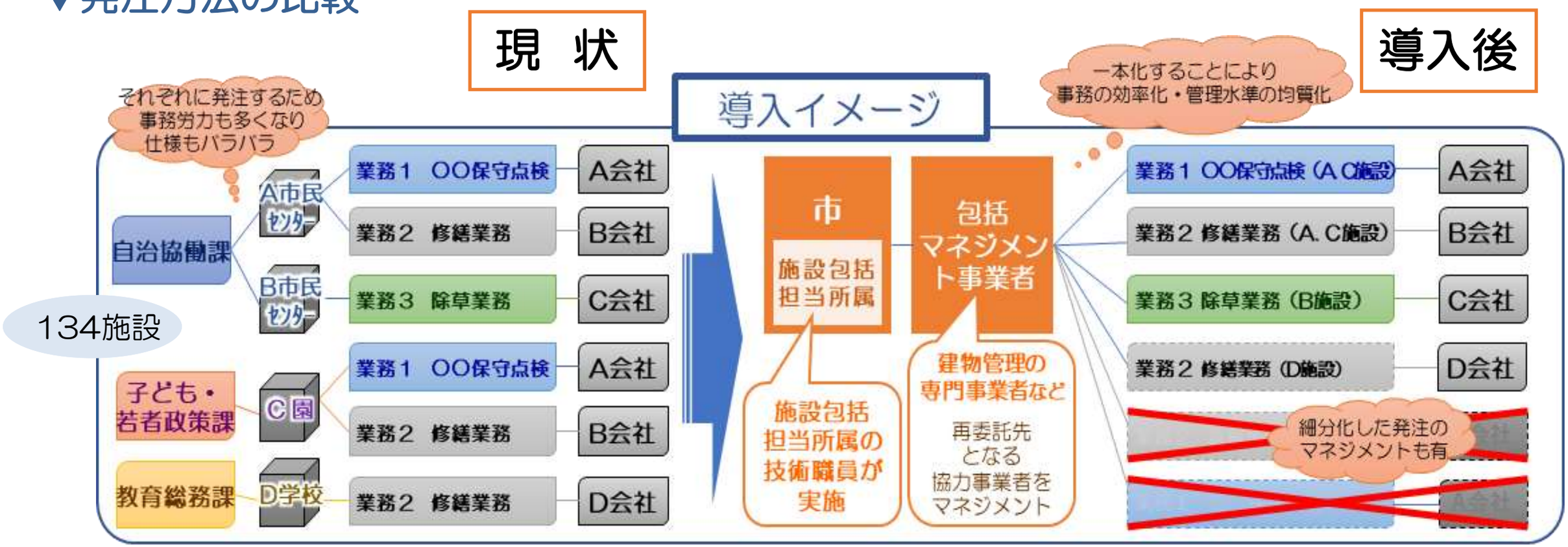
※当資料中のサウンディングとは、サウンディング型市場調査のことをいう。

１．サウンディング（第２回目）結果について

1（1）施設包括管理業務委託の概要

施設所管所属ごとに発注していた維持管理業務を包括マネジメント事業者にまとめて委託

▼発注方法の比較



施設の維持管理に関する

事務の効率化　情報の一元化　管理水準の均質化　が図れる

※ 他自治体導入状況（R5.7時点の把握）

34自治体、うち2期目以降９自治体

令和6年度以降　＋６自治体（予定）

1（2） 他自治体の導入状況

※ 赤字：中核市

R5.7時点の主なもの

開始年度	自治体名（契約期間） 第１期目	自治体名（契約期間） 第２期目以降
H28以前		◆千葉県我孫子市（1～3期） ◆千葉県流山市（H28から5年間・2期目）
H29	◆広島県廿日市市（3年間） ◆大阪府箕面市（H29.10から5年間）	
H30	◆兵庫県明石市（1年間×5回予定） ◆千葉県佐倉市（3年間） ◆東京都東村山市（3年間）	
R1	◆東京都東大和市（5年間） ◆静岡県湖西市（5年間） ◆兵庫県芦屋市（1年間×5回予定） ◆千葉県八千代市（5年間） ◆鳥取県鳥取市（R1.9.1から5年間） ◆茨城県筑西市（5年間）	
R2	◆群馬県沼田市（5年間） ◆茨城県常総市（5年間） ◆茨城県古河市（3年間）	◆広島県廿日市市（５年間）
R3	◆千葉県白井市（5年間） ◆静岡県島田市（5年間） ◆岩手県北上市（5年間） ◆埼玉県鴻巣市（5年間） ◆兵庫県高砂市（R3.8から5年間） ◆大阪府豊中市（R3.10から4.5年間）	◆千葉県佐倉市（3年間） ◆千葉県我孫子市（5年間・4期目） ◆東京都東村山市（5年間） ◆千葉県流山市（5年間・3期目）
R4	◆兵庫県神戸市（4年間） ◆大阪府大阪市（3年間） ◆静岡県伊豆市（5年間） ◆富山県射水市（５年間）	◆大阪府箕面市（R4.10から5年間）
R5	◆埼玉県ふじみ野市（5年間） ◆神奈川県小田原市（5年間） ◆静岡県三島市（5年間） ◆三重県四日市市（6年間） ◆福岡県大牟田市（5年間） ◆大阪府吹田市（R5.10から4.5年間） ◆愛知県豊田市（3年間） ◆滋賀県草津市（R5.4から5.5年間）	◆兵庫県明石市（1年間×5回予定） ◆茨城県古河市（3年間） ◆群馬県沼田市（R5.12から5年間）
R6以降 （公募中など）	◆千葉県野田市　◆東京都国分寺市　◆神奈川県座間市 ◆広島県福山市　◆神奈川県川崎市　◆宮崎県宮崎市　等	

1（3）これまでの経過

OTSU 大津市 Lake Biwa

▼庁内検討体制

大津市公共施設マネジメント推進本部

令和４年２月　プロジェクトチーム設置
令和５年２月　検討結果報告

プロジェクトチームの活動

会議開催：７回　／　各業務の情報整理等：随時

▼行政改革推進課

令和４年７～９月　サウンディング（第１回目）
随時　先進自治体視察・照会等調査

▼附属機関

大津市公共施設マネジメント推進委員会

令和４年 ２月　導入検討の開始報告
５月　サウンディング案報告
11月　検討状況の中間報告
令和５年 ３月　検討結果報告

施設包括管理業務委託の導入検討に係るプロジェクトチーム

リーダー　：総務部行政改革推進課長
副リーダー：同課長補佐
チーム員　：・市民部自治協働課長、同課施設管理係長
・福祉部子ども未来局子ども・若者政策課長、同課施設係長
・建設部技監（建築課長）、建築課施設支援係長、同係主査
・教育委員会教育総務課長、同課施設係長、同係主査

▼議　会

公共施設対策特別委員会

令和４年 ２月　導入検討の開始報告
５月　初会合 導入検討資料の提出
11月　検討状況の中間報告
令和５年 ２月　検討結果報告
５月　初会合 作業経過資料の提出

１（４）サウンディング（第2回目）内容

OTSU 大津市 Lake Biwa

▼目　　的

前回サウンディングから変更があった条件等を踏まえ、本市包括管理業務委託への民間事業者の参画の意向や意見を再確認することで、事業者公募や業務開始、運用等をより円滑にするため

▼調査項目

① 本公募型プロポーザル方式による事業者選定への参加意向について

② 業務委託期間、想定スケジュールに関する意見について

③ 各業務に関する意見について

④ 事業費について

⑤ その他の意見について

▼実施期間　令和５年５月８日 ～ 同年５月29日（アンケート回答期限までの日）

▼実施方法　アンケート方式

１（４）サウンディング（第2回目）内容

OTSU 大津市 Lake Biwa

▼サウンディング時の主な条件

委託期間　令和６年11月１日 ～ 令和11年３月31日 （４年５カ月）

対象施設　134施設（市民センター、幼稚園・保育園、小中学校）

対象業務　19業務

❶ 自家用電気工作物保安管理
❷ 受水槽・高架水槽保守点検
❸ 防災設備点検
❹ 空調設備保守点検
❺ 自動扉保守点検
❻ 機械警備
❼ 昇降機保守点検
❽ <u>遊具点検</u>
❾ プール循環濾過装置保守点検
❿ 浄化槽維持管理
⓫ <u>建築基準法第12条点検</u>
⓬ <u>緊急通報点検</u>
⓭ 建築物環境衛生管理
⓮ 建物総合管理
⓯ 建物消灯・施錠確認
⓰ 清掃
⓱ 樹木管理・除草
⓲ <u>修繕（原則130万円以下）</u>
⓳ <u>巡回点検</u>

※下線部　令和６年11月から開始（５業務 ⑧⑪⑫⑱⑲）
令和７年４月から全業務開始

１（５）サウンディング（第2回目）結果

OTSU 大津市 Lake Biwa

▼参加事業者数　８事業者 （うちアンケート回答 ７事業者）

▼意　見

● 本公募型プロポーザル方式による事業者選定への参加意向について

- ある（６事業者）
- 未定（１事業者）

● 業務委託期間、想定スケジュールに関する意見について

① 一部業務を先行して行うと責任の所在などに不具合が生じる可能性があるため、業務開始を令和7年4月としてほしい。
② 契約業務開始準備期間は６か月以上必要。
③ 業務委託期間については妥当。
④ 事業者選定における公募資料に対する質疑回答から企画提案書等提出期限までの期間について、１か月以上ほしい。
⑤ 事業者選定における審査当日の質疑応答の時間を長くして、しっかり対話できるようにしてほしい。
⑥ 特になし。（３事業者）

１（５）サウンディング（第2回目）結果

OTSU 大津市 Lake Biwa

▼意　見

● 各業務に関する意見について

① 受託者となってから不動産物件をあたっても見つからない可能性があるため、拠点とする施設（詰所）を提供してほしい。

② 各施設の設備の設置状況を提示してほしい。

③ 事業者側での必要人員数を高い精度で検討するため、市における監督職員、所管所属職員、施設管理職員の想定の人数を教えてほしい。

④ 修繕業務については「発注代行」の形式としたい。

⑤ 法令の規定により、設置者(市)と点検業者の直接契約となる業務は、包括事業者は支払い代行業務での受託となる。

⑥ 今回受領資料で公募になった場合、多数の質問が各事業者から出てくると想定されるため、公募時には各業務における詳細な情報を提供してほしい。

⑦ 機械警備について、機器の新設が必要か、対象施設はどれか、を提示してほしい。

⑧ 特になし。（１事業者）

１（４）サウンディング（第2回目）結果

実施結果

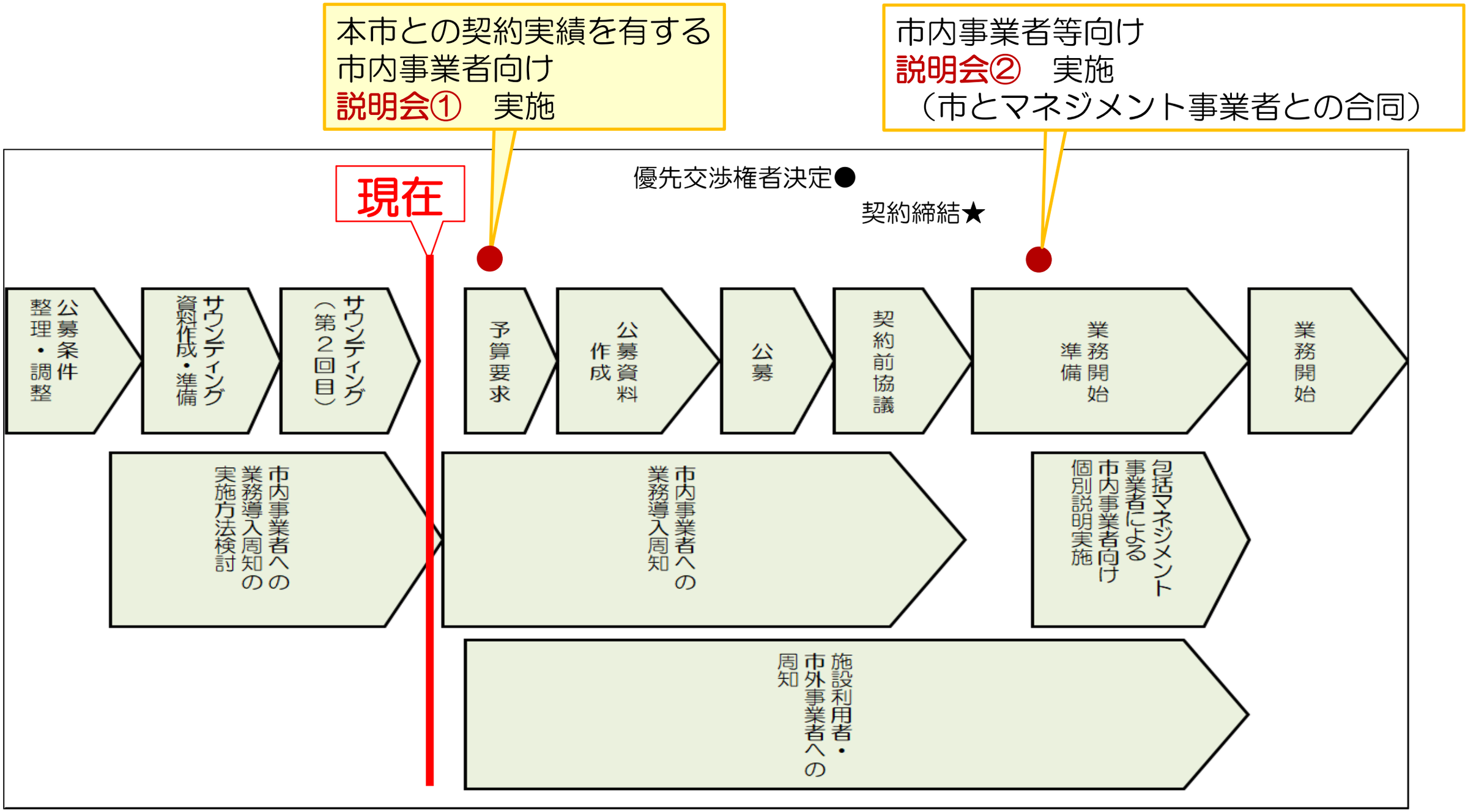
▼意　見

● その他の意見について

① 全ての業務の直近の契約書・仕様書を提示してほしい。
② 「総括責任者実務経験経歴書」の提出を不要としてほしい。
③ プレゼンテーション時の提案説明及び質疑応答は、主として総括責任者が行うが、その補足を本部職員が行えるようにしてほしい。
④ 修繕時の専門業者の現場調査は、出動費用を精算対象としてほしい。
⑤ 作業手間のみの修繕作業でも精算費用の対象としてほしい。
⑥ 提案上限額について、提案する金額と市が指定する金額を分けて表示してほしい。
⑦ 質疑回答について、多数となる可能性があり、回答期日を少しでも長くしたほうがよい。
⑧ 特になし。（３事業者）

２．市内事業者への説明対応について

２ （１）スケジュール（案）


本市との契約実績を有する
市内事業者向け
説明会①　実施
市内事業者等向け
説明会②　実施
（市とマネジメント事業者との合同）
現在
優先交渉権者決定●
契約締結★
公募条件整理・調整
サウンディング資料作成・準備
サウンディング（第２回目）
予算要求
公募資料作成
公募
契約前協議
業務開始準備
業務開始
市内事業者への業務導入周知の実施方法検討
市内事業者への業務導入周知
包括マネジメント事業者による市内事業者向け個別説明実施
施設利用者・市外事業者への周知

２（２）説明会①の実施内容（案）

▼対象事業者

対象業務における本市との契約実績を有する市内事業者（約250事業者）

▼実施方法

- 実施時期　　令和５年10月頃（平日午前・夜間、日曜日午前・午後）
- 実施場所　　大津市役所
- 案内方法　　対象事業者へご案内文の送付、ホームページ掲載
- 実施内容　　事業概要説明、質疑応答・意見聴取

▼説明内容

- 施設包括管理業務委託の概要（目的、対象施設、対象業務）
- 業務の発注方法の違い
- 導入後の関係図
- 市内事業者への再委託に関する条件等
- 先進自治体における導入後の状況
- 導入までの説明の想定スケジュール

２（３）配布資料（案）

※ A3サイズ / 未定稿

OTSU 大津市 Lake Biwa

大津市公共施設包括管理業務委託の導入について　未定稿　資料２

大津市では、これまで施設ごとに行ってきた維持管理に係る業務を、マネジメントする事業者に一括して委託する「大津市公共施設包括管理業務委託」の導入（令和6年11月から）を予定しています。

■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　（保守点検、小修繕など）

■導入の目的

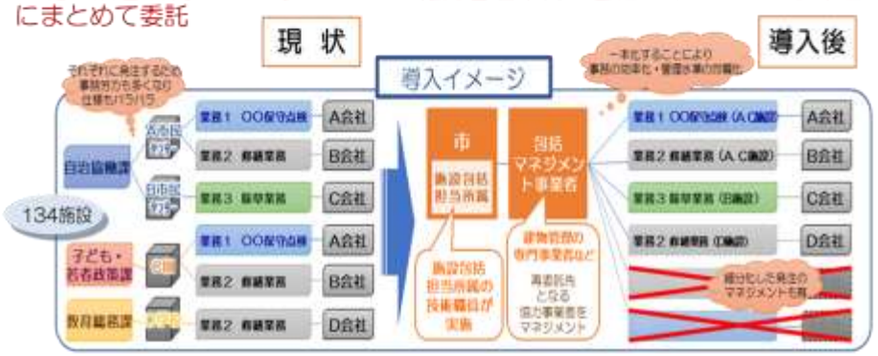
各所管所属で行っている各種維持管理業務をまとめて委託することで、事務の効率化、管理情報の一元化及び管理水準の均質化を図ります。

対象業務一覧

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
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
⑮ 建物消灯、施錠確認
⑯ 清掃
⑰ 樹木管理、除草業務
⑱ 修繕（原則130万円以下）
⑲ 巡回点検

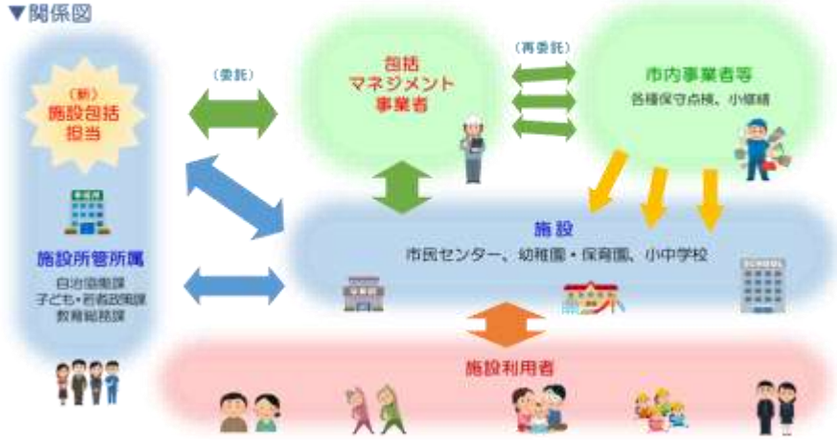
1 業務の発注方法

施設所管所属ごとに発注していた維持管理業務を包括マネジメント事業者にまとめて委託



2 導入後の関係図

▼関係図



3 マネジメント事業者による市内事業者への再委託について

契約時の条件

① 「市内事業者による適正な業種又は価格による履行が困難な場合を除き、従前と同水準で市内事業者を活用し、本市産業の活性化に努めなければならない。」

⇒ 市内事業者への発注を維持していく目的

② マネジメント事業者へは、市からマネジメント経費を支払うこととし、「再委託のための監理監督等経費（支払手数料を含む）を計上しないこと。」

⇒ 適正な契約金額を維持していく目的

モニタリングの実施

③ 市（施設包括担当所属）は、マネジメント事業者を定期・随時にモニタリング（監視・観察）を行います。各業務の適正な履行、公平・公正でこれまでと同水準の市内事業者への発注状況などをチェックします。

⇒ 必要に応じて改善を求めます

4 先進自治体における導入後の事業者からのお声

■事務負担等の軽減

① 窓口が一本化され、それぞれの課への連絡の必要がなくなった。
② マネジメント事業者の内製作業により、軽易な修繕対応に手が取られなくなった。
③ 市役所に出向く必要がなくなった。
④ 見積書、請書、請求書など市役所に提出していた書類の作成・手続きが簡略化された。

5 市内事業者様へのご説明の想定スケジュール

令和5年秋頃	【事前説明会】※契約実績のある市内事業者様へのご案内 ・説明会の開催
令和6年春頃	【マネジメント事業者の選定】
令和6年夏頃	【業務開始前の準備、説明会】 ・マネジメント事業者による準備・協議 ・説明会の開催（市とマネジメント事業者による説明）
令和6年11月	【業務開始】 ※一部の業務（⑬⑭⑫⑯⑱）から開始（令和7年4月から全業務）

ご意見・お問い合わせ先　大津市役所 総務部 行政改革推進課　tel：077-528-2708　e-mail：otsu1227@city.otsu.lg.jp