

公共施設包括管理業務の開始について

～経過・状況報告～

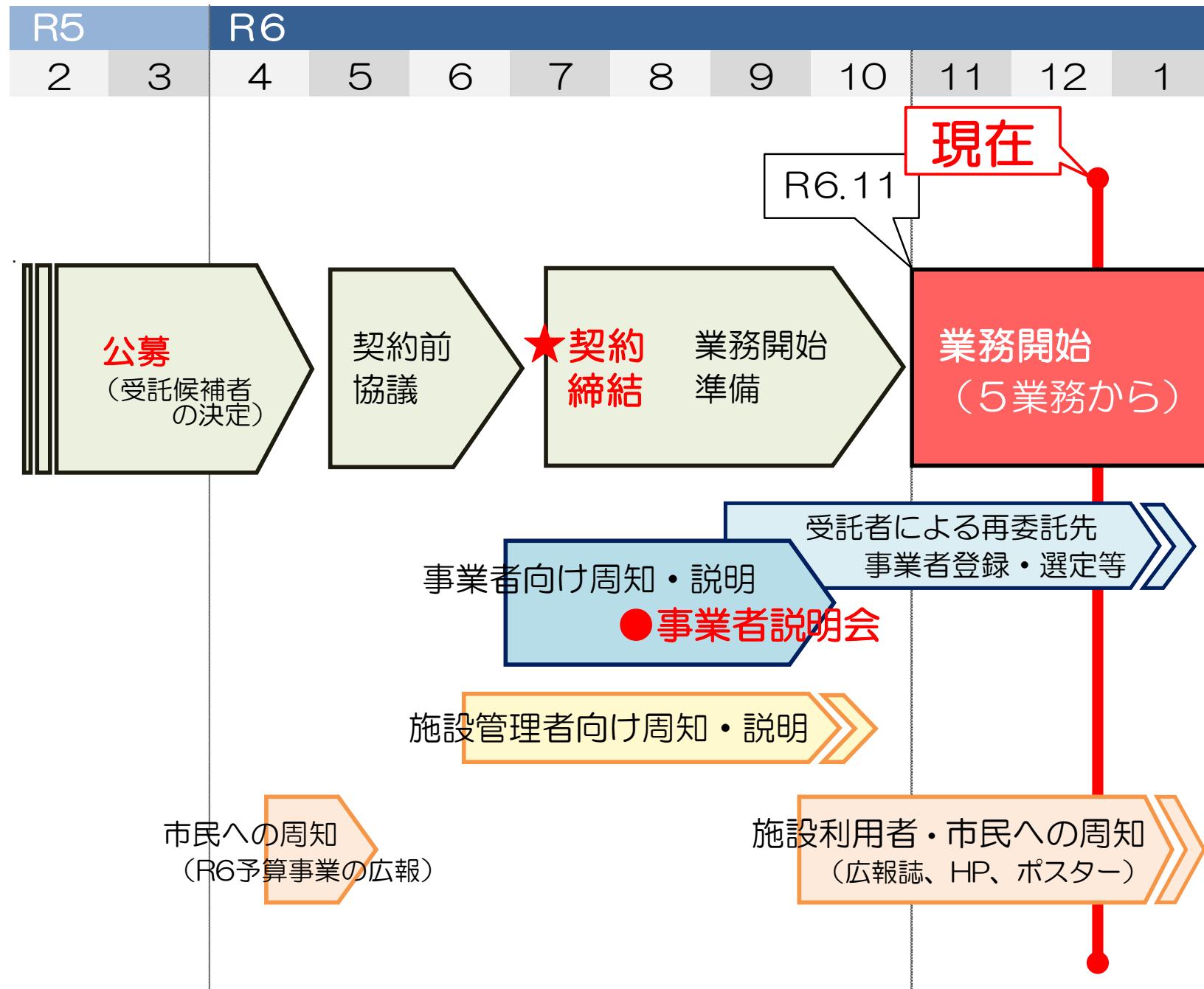
令和 6年 12月 27日
建設部 建築課 施設支援室

【目次】

1	導入の流れ(これまでの経過)	3
2	事業者説明会(公募前)の結果	4
3	契約概要	5
4	業務内容	6
5	主な業務仕様・運用等	7
6	事業者説明会(受託者決定後)の結果	9
7	業務開始後の状況	11
8	今後の流れ(予定)	12

1 導入の流れ(これまでの経過)

年度・月		概要
R3年度	2月	導入検討開始 (庁内プロジェクトチーム設置)
R4年度	7~9月	サウンディング型市場調査(第1回目)
R5年度	5~7月	サウンディング型市場調査(第2回目)
	10月	市内事業者説明会(3回)
	2月	公募開始(プロポーザル方式)
R6年度	4月	プレゼンテーション審査 (参加提案者:3者)
	5月	審査結果通知・公表 (受託候補者:日本管財(株)滋賀事業所)
	7月	日本管財(株)滋賀事業所と契約締結
	8月	事業者説明会(4回)
	11月	業務開始(5業務から)



2 事業者説明会(公募前)の結果

※令和5年10月の市内事業者説明会

▼対象事業者

令和2～令和4年度に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

▼実施方法

- ① 実施時期 令和5年10月(計3回)
- ② 実施場所 大津市役所
- ③ 実施内容 事業概要説明、質疑応答、意見聴取

▼参加事業者

対象計193事業者のうち、125事業者

▼主な意見・質問

- ① 市内事業者への発注減少の不安
- ② 再委託先の選定条件(地域性重視)は従来と変わるか
- ③ 修繕業務(実施判断、内容、価格等)の市の関与は

3 契約概要

▼委託業務の名称 大津市公共施設包括管理業務

▼受託者 大津市浜大津二丁目1番35号 OSDビル浜大津7C
日本管財株式会社 滋賀事業所
滋賀事業所長 谷本 和彦

▼契約日 令和6年7月10日

▼契約期間 契約締結日 から 令和11年3月31日 まで

▼契約金額 3,180,096,480円(税込)

4 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

▼業務実施期間

令和6年11月1日 から 令和11年3月31日（4年5か月間）

- ① 令和6年11月 1日 ~ 上記青字の5業務から開始
- ② 令和7年 4月 1日 ~ 全19業務を実施

5 主な業務仕様・運用等

(1) 実施体制

▼ 受託者による本業務専用事務所

大津市包括管理センター : 10月開設

大津市浜大津二丁目1番35号 OSDビル浜大津7B

人員体制(専従者) : 計6名

総括責任者1名、保全業務責任者1名、
保全業務担当者3名、事務管理担当者1名

▼ 緊急対応体制

24時間365日受付

☎ 平日日中(下記以外) : 大津市包括管理センターで受付

☎ 夜間・休日 : 日本管財(株)コールセンターで受付

夜間 : 17:15~翌8:15
休日 : 土日・祝日・年末年始の休業日

※ただし、市役所(本庁舎)開庁時間内における施設等からの連絡窓口は施設支援室



※大津市地図検索サービス「MyTownおおつ」(R6.11) より

5 主な業務仕様・運用等

(2) 各業務の運用

▼市内事業者の活用について【仕様書抜粋】

- ① 受託者は、本業務の実施に当たり、市内事業者(大津市内に本店又は営業所を有する事業者)による適正な業種又は価格での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なければならない。**
- ② 見積照合により再委託先を選定する場合、見積書を徴取する業者の選定にあたっては、特別な場合(市内事業者には施行できない専門的なもの)を除いて市内事業者の業種を確認のうえ、**少なくとも1者は施行(委託業務)場所の同一学区から選定すること(以下、省略)。**



各種 保守点検等	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 2者以上の見積徴取 ◆ そのうち、 施設ごとの再委託の場合 ▶ 学区内から1者以上 1学区を超えるエリア分け(従来を踏襲等)をした再委託の場合 ▶ 市内から2者以上 	
樹木管理 ・除草及び 修繕	30万円以下	◆ 学区内から1者(以上)の見積徴取
	30万円を超える	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 2者以上の見積徴取 ◆ そのうち、学区内から1者以上

※ ただし、緊急事案、他工事関連事案等のものは学区内に限らないことができる。

6 事業者説明会（受託者決定後）の結果

※令和6年8月の事業者説明会

▼対象事業者

対象業務に関する全事業者（再委託を希望又は検討する事業者）※市内外問わず

▼実施方法

- ① 実施時期 令和6年8月（計4回）
- ② 実施場所 大津市役所
- ③ 実施内容
 - ・ 事業概要説明（大津市より）
 - ・ 運用方法等説明（受託者より）
 - ・ 質疑応答（大津市及び受託者にて対応）



▼参加事業者

参加案内方法		事業者数合計		
		市内	市外	
開催案内文を送付	・R2～5年度の対象業務における本市との契約実績を有する市内外の事業者	522	467	55
	・現時点で対象業務に関する本市の入札参加登録のある市内事業者			
その他の開催周知	・ホームページ及びポスター等	—	—	—
参加事業者	動画視聴希望 33者を含む。 （欠席者用として、説明時の動画を撮影し、後日に視聴希望者へ配信済）	208	108	28

※令和6年8月の事業者説明会

▼主な質疑応答【要旨】

	項目	質疑事項	応答
1	業務全般	市民や事業者の声・意見を聞く機会について	大津市: 随時、連絡を受けるとともに、施設管理者等へのアンケートを通して伺い、モニタリングに活かしていく。
2	緊急対応	夜間・休日等の緊急時の事業者対応の流れについて	大津市: マネジメント事業者から協力事業者に現場確認を依頼され、緊急修繕時は従来と同様、各種手続きが事後処理となる場合がある。
3	再委託 (全般)	価格以外も踏まえた事業者選定について	受託者: 価格とともに実績等も考慮する。
4		最低賃金の上昇に応じた再委託契約について	大津市: 受託者選定には物価等の上昇を考慮して予算設定した。 受託者: 最低賃金上昇に対応していく。
5	再委託 (修繕)	学区単位の事業者選定の継続について	大津市: 同一学区内で1者以上の見積徴取を原則とした見積照合を条件としており、照合結果によっては学区外もあり得る。 受託者: 原則、30万円以下は学区内の1者見積とし、30万円超過では学区内1者以上の計2者以上の見積照合を行う。
6		修繕の工法・仕様の決定について	受託者: 基本的に現地で協力事業者、施設管理者と共に現地確認をして決定する。

※ 質疑応答の結果一覧は、市ホームページに掲載済

7 業務開始後の状況

※令和6年11月29日時点

▼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 **100**（市内：**89**、市外：**11**）
- ◆ 内、緊急対応が可能な事業者数 **45**（24時間駆け付け可）

▼業務実施状況【全19業務中、5業務を開始】

- ① 遊具点検 日程調整中（R6.12に業務開始予定）
- ② 建築基準法第12条点検 同上（R7.01に業務開始予定）
- ③ 緊急通報点検 同上（R6.12に業務開始予定）
- ④ 巡回点検（受託者自らが実施） 8施設実施（順次実施中）
- ⑤ 修繕

	受付件数（括弧内は緊急）		実施件数 （括弧内は緊急）
		内、現場確認済件数	
市民センター	46（1）	28（1）	6（1）
幼稚園	17（0）	10（0）	2（0）
保育園	12（1）	9（0）	0（0）
小学校	168（16）	96（12）	30（3）
中学校	139（3）	49（2）	18（0）
合計	382（21）	192（15）	56（4）

※受付件数には、令和6年10月31日以前の修繕依頼を含む。実施件数には、見積書取得済・施工前及び施工中のものを含む。

8 今後の流れ(予定)

