

公共施設包括管理業務について ～導入準備状況～

令和6年6月27日
建設部 建築課

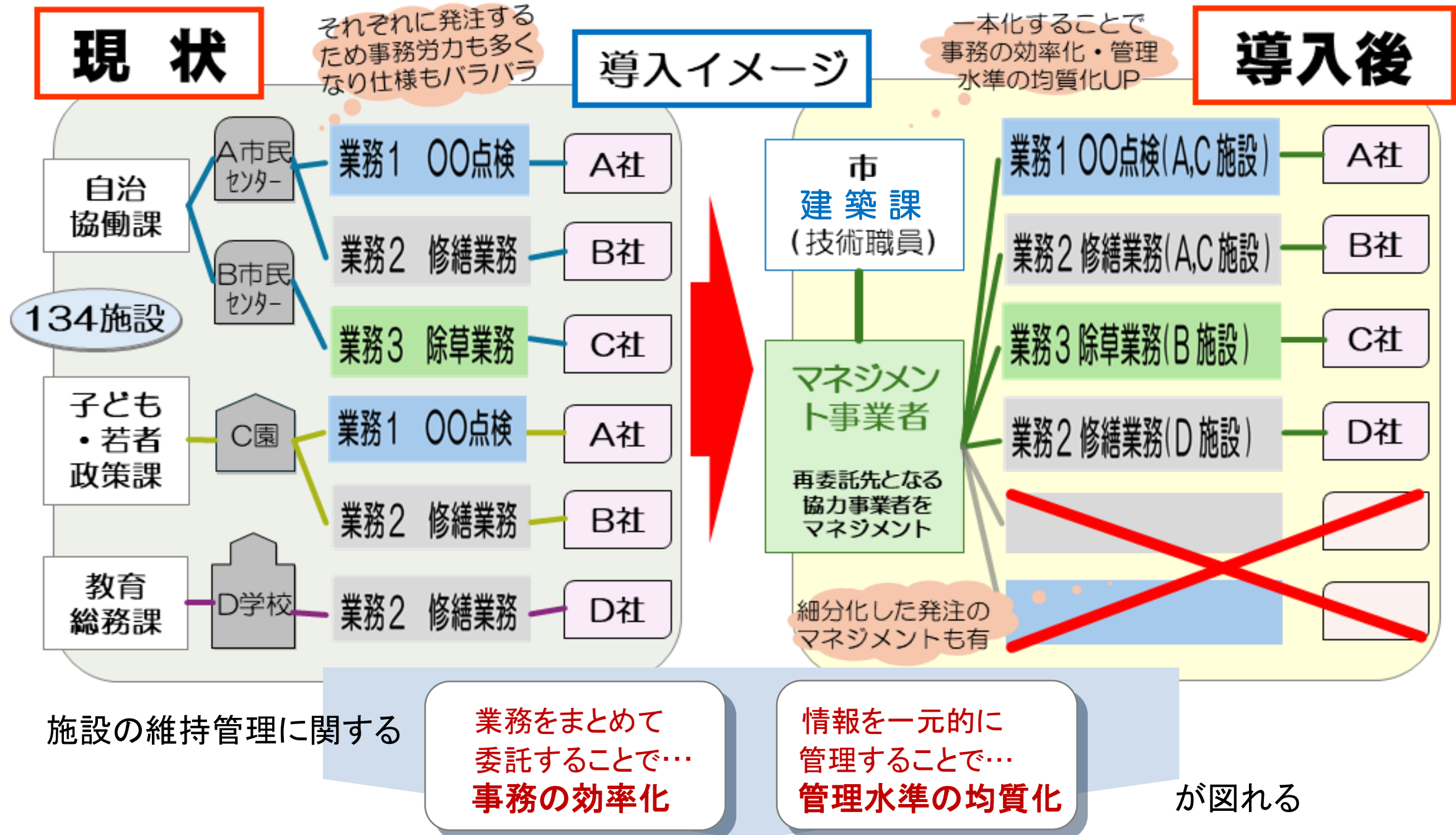
【 目 次 】

1	業務概要	3
2	業務内容	4
3	予算	5
4	受託候補者	6
5	導入までの流れ(予定)	7
6	周知・説明	8
7	モニタリングの概要	12
8	事業者向け説明会配布資料(案)	13

1 業務概要

▼発注方法の比較

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 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 | (11) 建築基準法第12条点検 |
| (2) 受水槽・高架水槽保守点検 | (12) 緊急通報点検 |
| (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) | (13) 建築物環境衛生管理 |
| (4) 空調設備保守点検 | (14) 建物総合管理(空調等設備管理及び
建築物衛生管理) |
| (5) 自動扉保守点検 | (15) 建物消灯・施錠確認 |
| (6) 機械警備 | (16) 清掃 |
| (7) 昇降機保守点検 | (17) 樹木管理・除草 |
| (8) 遊具点検 | (18) 修繕(小額工事を含む、原則130万円以下) |
| (9) プール循環濾過装置保守点検 | (19) 巡回点検 |
| (10) 浄化槽維持管理 | |

▼業務委託期間

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

▼令和6年度当初予算計上額

事業費計 3, 272, 486千円

うち令和6年度歳出予算 191, 926千円

令和7～令和10年度 3, 080, 560千円※（債務負担行為）

※ 770, 140千円/年×4か年

▼科目

款：総務費 項：総務管理費 目：一般管理費

▼事業費概要

	経費の概要
保守点検等業務費	包括対象の各業務を実施するための経費
マネジメント業務費	包括管理業務を実施するにあたって、受託事業者が再委託先の選定など各業務を管理するための経費（巡回点検経費含む）

4 受託候補者

以下のとおり、事業者選定を行い、現在、受託候補者と契約に向けて協議中。

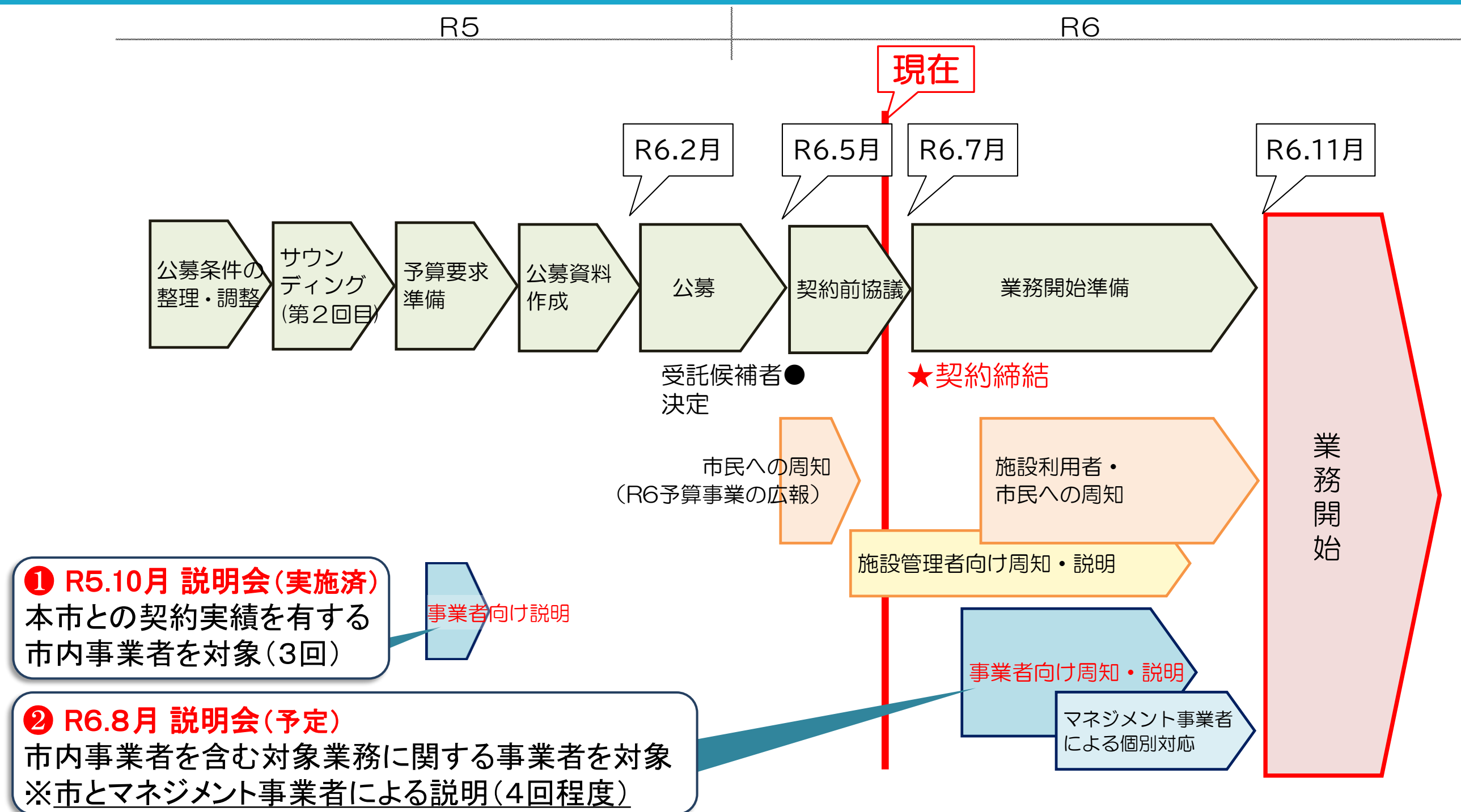
▼選定概要

- | | |
|---------|---------------------------|
| ① 実施方法 | 公募型プロポーザル方式 |
| ② 公募開始日 | 令和6年2月14日 |
| ③ 審査日 | 令和6年4月30日 |
| ④ 審査方法 | プレゼンテーション審査（企画提案説明及び質疑応答） |

▼選定結果

受託候補者	大津市京町三丁目5番12号 日本管財株式会社 滋賀事業所
-------	---------------------------------

5 導入までの流れ(予定)



6 周知・説明

(1) ① 令和5年10月の説明会の結果

▼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

6 周知・説明

(2) ② 令和6年8月の説明会の予定

▼対象事業者

対象業務に関する全事業者（市内外問わず説明会参加希望者）

▼実施方法

- ① 実施時期 令和6年8月上旬（4回程度）
- ② 実施場所 大津市役所
- ③ 実施主体 市及び本業務受託者（マネジメント事業者）

▼案内方法

① 令和2年度～5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外の事業者	案内文送付
② 現在、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	
③ その他上記以外の事業者	ホームページ及びポスター等

6 周知・説明

(2) ② 令和6年8月の説明会の予定

▼説明内容

- ① 事業概要 対象施設、対象業務、導入時期、導入目的、委託期間、発注方法等
- ② 受託者 マネジメント事業者の紹介
- ③ 契約条件 市とマネジメント事業者における再委託に関する条件

※公募時仕様書より抜粋

- ① 市内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は、特別な場合を除いて、
少なくとも1者は当該場所の同一学区から見積徴取をすること。
- ③ 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、見積書には、
受託者の監理監督等経費を計上しないこと。

- ④ 再委託について 流れ・具体的な手続きについて、マネジメント事業者から説明
- ⑤ モニタリングについて 本市の行うモニタリングの概要
- ⑥ その他 質疑応答

6 周知・説明

(3) 施設利用者・市民、施設管理者への周知等

▼施設利用者・市民への広報

今後、広報おおつやホームページへの掲載、対象施設等でのポスター掲示、チラシの設置などを行うことを予定

▼施設管理者への説明会予定

- ① 対象者 対象施設に配属されている職員
- ② 開催時期 令和6年6月～9月
- ③ 説明内容 事業概要、再委託の流れ、修繕等の業務フローの詳細等

7 モニタリングの概要

▼定期モニタリング（毎月、毎年度）

※公募時仕様書より抜粋

- ① 各業務の適正な履行の確認
 - ▶ 実施内容、再委託先選定の競争性・公平性、再委託費用の確認・検証等
- ② 市内事業者の活用等状況の確認
 - ▶ 市内事業者への発注状況（今後の見込みを含む）の確認・検証等
- ③ 長期契約における業務改善の確認
 - ▶ 施設利用者や職員向けアンケートの結果確認及び結果を踏まえた業務への反映状況の確認等

▼随時モニタリング

- ① 対象施設の巡回、業務監視、受託者に対しての説明の要求、立会い等を行い、業務実施計画書又は業務報告書との合致、適正履行を確認
- ② 苦情対応や業務改善勧告を行った場合の改善確認、緊急対応時の履行確認
- ③ 各業務の適正な履行の確認（定期モニタリングと同様）

※上記に加え、3年目（令和8年度下半期）には、2年間の総括的なモニタリングを実施する。

8 事業者向け説明会配布資料(案)

(1) おもて面(A3サイズ)

R6.8 説明会資料
※未定稿

大津市公共施設包括管理業務の導入について

大津市では、これまで所属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」を令和6年11月から導入します。

■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

・R6.11.1～青字の5業務から開始
・R7.4.1～全19業務を実施

①自家用電気工作物保安管理	⑥機械警備	⑫緊急通報点検	⑰樹木管理、除草
②受水槽、高架水槽保守点検	⑦昇降機保守点検	⑬建築物環境衛生管理	⑱修繕 (小額工事を含む、 原則130万円以下)
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)	⑧遊具点検	⑭建物総合管理 (空調等設備管理 及び建築物衛生管理)	⑲巡回点検
④空調設備保守点検	⑨7°-11°循環濾過装置保守点検	⑮建物消灯、施設確認	
⑤自動扉保守点検	⑩浄化槽維持管理	⑯清掃	
	⑪建築基準法第12条点検		

■業務期間 令和6年11月1日 から 令和11年3月31日(4年5か月間)

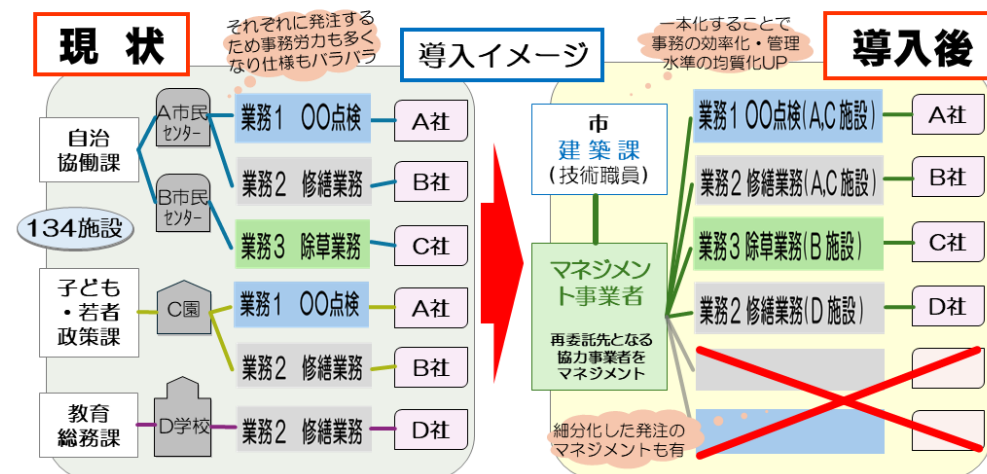
■導入の目的

事務の効率化 ▶ 職員の事務負担軽減・他業務への人員配置(各種サービスの向上)
契約手続きの簡略化による迅速な修繕の実施

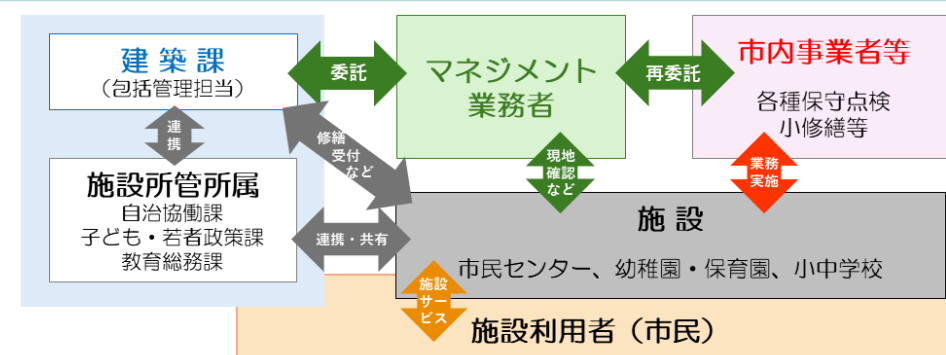
管理の一元化
情報の集約 ▶ 管理水準の均質化(施設ごとの修繕対応にかかる基準・内容の統一)
施設・設備の不具合箇所や修繕実績の情報を活用した
修繕計画の検討・作成

施設の
安全性の確保・利便性の向上など **市民サービスの向上へ**

1 業務の発注方法



2 導入後の関係図



3 マネジメント事業者からの再委託について ※公募時仕様書より

- 市との契約条件**
- 市内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。**
⇒ 市内事業者への発注を維持していく目的
 - 見積照合により再委託先を選定する場合は、特別な場合を除いて、**少なくとも1者は当該場所の同一学区から見積徴収をすること。**
⇒ 地元事業者との繋がりを維持していく目的
 - 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、見積書には、**受託者の監理監督等経費を計上しないこと。**
⇒ 適正な契約金額を維持していく目的
- 市の承諾・公表について**
- マネジメント事業者が再委託する際は、**あらかじめ市が承諾**します。
(再委託内容、再委託先、再委託金額、再委託先の選定理由、再委託先の管理方法などの情報を確認)
 - 再委託された主な業務について、随時、**再委託情報を公表**します。
(再委託先・再委託金額・再委託先選定理由などをホームページに掲載予定)

4 市の行うモニタリングについて ※公募時仕様書より

市の包括管理担当は、マネジメント事業者に対して定期・随時にモニタリング(監視・観察)を行い、**各業務の適正な履行、公平・公正な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**
- 定期モニタリング**
- 各業務の適正な履行の確認 ▶ 実施内容、再委託先選定の競争性・公平性、再委託費用の確認・検証等
 - 市内事業者の活用等状況の確認 ▶ 市内事業者への発注状況の確認・検証等
 - 長期契約における業務改善の確認 ▶ 施設利用者や職員向けアンケートの結果確認及び結果を踏まえた業務への反映状況の確認等
- 随時モニタリング**
- 対象施設の巡回、業務監視、受託者に対しての説明の要求、立会い等を行い、業務実施計画又は業務報告書との合致、適正履行を確認
 - 苦情対応や業務改善勧告を行った場合の改善確認、緊急対応時の履行確認
 - 各業務の適正な履行の確認 ▶ 定期モニタリングと同様

お問い合わせ先 大津市役所 建設部 建築課 TEL: 077-536-5601 (包括管理担当直通) e-mail: otsu1814@city.otsu.lg.jp

注)説明会配布資料(案)は、今後の受託候補者との契約締結内容に応じて一部変わることがあるため「未定稿」としてしています。

8 事業者向け説明会配布資料(案)

(2)うら面(A3サイズ)

R6.8 説明会資料
※未定稿

【参考1】導入前後の事務の流れ ※標準的な流れの比較

① 委託業務の流れ

現 状

事務負担が多く各所属で作業が重複している。技術的な視点が不足。人事異動に伴うノウハウの継承に課題。



導入後



② 修繕業務の流れ

現 状

技術的な知識が不足。現場確認、見積合わせなど事務手続きに時間がかかり、施工までに時間を要する。



導入後



【参考2】モニタリング項目例 (案)

No.	区分	確認内容
法令遵守		関連法令内容を確認しているか。
法令改正への対応		業務に該当する法令等の改正があった場合は、遅滞なく当該業務の見直しを行い、市に報告されているか。
官公庁等への手続		必要な官公庁、その他関係機関への手続は実施されているか。
作業周知・近隣挨拶		作業周知・近隣挨拶を行い、地元説明等に協力しているか。
		契約規則に基づく指名登録業者を再委託先とする時は、指名停止（除外を含む）期間中の業者は再委託していないか。
		上下水道・ガス工事に係る作業に当たっては、再委託先を含み、本市関係機関に基づき本市指定業者が実施しているか。
作業前の打合せ		作業の周期や実施時期に基づき、作業日程や内容等について、施設管理職員と事前に十分な打合せを行っているか。
		施設の機能の一部又は全部の停止が必要となるなどの施設の運営に大きな影響を与える場合は、1か月前までに施設管理職員に連絡しているか。
		施設管理職員からの要望により、施設関係者への周知が必要の場合は、協力しているか。
作業周知及び周回の安全確保		標識の掲示等によって、要所に作業中であることを周知を図るとともに、必要に応じて防護対策を講じ、周囲の安全を確保しているか。
作業を行う者の服装等		服装、作業態度、言動等に注意するとともに、作業のしやすい作業着等で行っているか。
		共通の標識、胸章等を用い、作業の従事者であることが分かる服装等となっているか。
軽微な作業		不具合箇所について、当面の間、施設及び施設の機能を維持するため、軽微な作業を行っているか。
		軽微な作業の実施結果を報告しているか。
		部品等の取替え等の別途作業を行う必要がある場合は、市に報告しているか。
緊急対応		対象施設の故障、故障等の不具合について、市からの要請を受けたときは、速やかに業務従事者等の作業員を現場に派遣しているか。
		不具合原因が特定できない場合は、速やかに当該設備等のメーカー又は納入者の作業員等の派遣を要請しているか。
緊急対応体制		不具合が生じたときに、市からの連絡を受け付け可能な窓口を設置しているか。
		夜間・休日等を問わず常に現地急行等の対応が可能緊急対応体制を整備しているか。
修繕等見積の提出		不具合箇所の修繕等の必要に係る見積を早期に作成・見積もり提出し、市に提出しているか。
		再委託する場合は、受託者の監理監督等経費を計上されているか。
事故防止、安全、衛生等		火災、盗難、事故の防止に努め、職員や利用者等、建物、機械設備、車両、備品等について、被害又は損害を与えないよう十分留意しているか。
		火災、盗難、事故による被害又は損害が生じた時は、直ちに消火等の被害拡大防止、救助等の初期対応、応急措置を図り、市に報告しているか。
		受託者に起因する被害は、早急に現状復帰・機能回復を図っているか。
		作業員等の労働安全衛生に関する業務管理について、関係法令を遵守し、作業等に当たっているか。
		資機材、その他の設備整備に必要で、作業終了後は速やかに後片付け及び廃棄を行っているか。
保守点検等業務		作業終了後は、個別の作業完了報告書を作成し、施設管理職員に提出して確認を受けているか。
		月次報告書は、実施した月の翌月中旬までに市に提出しているか。
		月次報告書に、作業完了報告書を添付しているか。
修繕		市から連絡を受けた箇所について、不具合箇所の調査及び現場の安全性を確認しているか。
		確認した結果を、施設管理職員に対応状況を報告しているか。
		修繕内容及び見積金額に、必要に応じて不具合箇所の状況が分かる写真等を添付して、市に報告しているか。
		作業終了後は、施設管理職員に現地確認を受けているか。
		月次報告書は、実施した月の翌月中旬までに市に提出しているか。
		緊急修繕に当たっては実施した日から10日以内に、個別の作業完了報告書を作成し、市に提出しているか。
		月次報告書に、作業完了報告書を添付の上、精算に必要な実施状況一覧を添付しているか。
		各報告書は、2部提出されているか。
事前打ち合わせ		作業日程や内容等を施設管理職員と事前に十分な打合せを行っているか。
再委託時の仕様書		従前の仕様からの過不足はないか。
		法令遵守できているか。
再委託先の選定方法		見積照会や入札を実施しているか。
		見積照会では、少なくとも1者は同一学区から見積照会しているか。特別な場合等の理由、記録が報告されているか。
		事業者の能力が従前以下であるか。
		随意契約されている場合は適正であるか。
再委託費用の算定結果		見積書や入札の金額が妥当であるか。
		受託者の監理監督等経費が計上されているか。
再委託先の確認		指名停止となっていないか。
		業務に必要な資格を保有しているか。
再委託の承認手続き		市への承認手続きが完了しているか。
		再委託先及び内容、再委託先に提供される情報、その他再委託先の管理方法等が報告されているか。
		再委託先及びその関係従事者は、最力又は最力団員に関係、関与がないか。
		再々委託されていないか。（されている場合はやむを得ない内容であるか。）
		やむを得ず再々委託されている場合は、再委託に関する事項が準用されているか。
市内事業者への発注実績の確認		従前と比べて同水準以上であるか。
		事業者の能力が従前以下であるか。
市内事業者への今後の発注見込みの確認		年度内の発注見込み金額が従前と比べて同水準以上となるか。
		年度内の発注見込み件数が従前と比べて同水準以上となるか。
		年度内の発注見込みの事業者の能力が従前以下となるか。

◆マネジメント事業者（本業務受託者）

【受託者】日本管財株式会社 滋賀事業所
▶大津市包括管理センター

所在地：（準備中）大津市役所近傍に設置予定
現時点での問合先：日本管財(株) 購買部 西日本発注センター
TEL：06-4256-3235 fax：06-6243-0012

注）受託候補者の情報を記載しています。

注）説明会配布資料(案)は、今後の受託候補者との契約締結内容に応じて一部変わることがあるため「未定稿」としてしています。